

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



İzmir İli, Bornova İlçesi, Kazımdirik Mahallesi, 399 Ada 131 parsel üzerinde konumlu
“DOKUZ KATLI KARGİR T.C. ZİRAAT BANKASI HİZMET BİNASI VE LOJMANLARI”
Vasıflı Gayrimenkulün GYO Tebliğinin Madde-34/1g Fıkrasına İstinaden Yıl Sonu
Değerlerinin Tespiti

Rapor Tarihi: 27.12.2022

Rapor No: 2022.ZGYO.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

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 Tapu kayıtlarına göre gayrimenkulün devredilmesine ilişkin sınırlama
- 3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu
 - 3.7.1. Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
- 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve

FORM

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

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

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

BÖLÜM 4: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
- 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler
 - 4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşım
 - 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

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

- 5.1. 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
- 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

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 : 27.12.2022

1.2 Rapor Numarası : 2022.ZGYO.4

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 26.12.2022 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi

10.10.2022 / 2022.ZGYO.4

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 taşınmazlar için

2021.ZGYO.9 rapor numarasıyla 28.12.2021 tarihinde rapor hazırlanmış olup taşınmaz için toplam K.D.V hariç 23.750.000,00 TL (Yirmüçmilyonyediyüzellibin Türk Lirası) değer 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.SP.K.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,
Osmanağa Mahallesi Rıhtım Caddesi, Ziraat Bankası Blok No:4 Kadıköy 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

İzmir İli, Bornova İlçesi, Kazımdırık Mahallesi, 399 Ada 131 Parsel, 421,17 m2 arsa üzerinde tescilli taşınmazın 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 2020 itibarıyla 4.394.694 kişidir. Yüz ölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir. 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.

Ekonomi:

Gayrimenkul danışmanlığı firması Knight Frank "Küresel Konutlar Şehir Endeksi"2021 yılı 2. çeyrek araştırmasına göre İzmir, dünya genelinde konut fiyatlarının en fazla değer kazandığı ikinci şehir olmuştur. İzmir yüzde 30'luk artışla ikinci sırada bulunurken İstanbul yüzde 26,4 ile dokuzuncu ve Ankara yüzde 25,8 ile 10. sırada listelenmiştir. Son bir yılda fiyatların en

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

çok arttığı şehirlerin zirvesinde yüzde 30,8 ile Kanada'nın Halifax şehri yer almaktadır. İzmir ile Güney Kore'nin başkenti Seul yüzde 30 artış ile ikinci sırayı paylaşmaktadır. Bununla birlikte bu hızlı gelişim şehir içi ulaşım, trafik, yol, kanalizasyon gibi altyapı ve okul, hastane, rekreasyon alanları üstyapı ihtiyaçlarını ve sorunlarını beraberinde getirmektedir. İzmir'de konut fiyat endeksleri 2021 sonu itibariyle 256,20 olup, Temmuz 2017'den beri Türkiye ortalaması, Ankara ve İstanbul'un üzerinde seyretmektedir. Gümrük kapılarından yapılan ihracat verilerine göre İzmir, 2021 yılında 30,3 milyar dolar ihracat gerçekleştirmiştir. Ülkemizin 2021 yılında 225,3 milyar dolar ihracat gerçekleştirdiği göz önünde bulundurulduğunda, gümrük verilerine göre İzmir, Türkiye ihracatına % 13,4 katkı koymuştur. Gümrük verilerine göre 53 milyar dolar dış ticaret hacmi yaratılmıştır. Genel ticaret sistemi verilerine göre, İzmir 2021 yılında 14,8 milyar dolar değerinde ihracat gerçekleştirmiştir. İzmir, bu rakamla Türkiye genelinde en çok ihracat gerçekleştiren iller sıralamasında İstanbul'dan sonra ikinci sırada yer almıştır. İzmir hem gümrük verilerine hem de genel ticaret sistemi verilerine göre dış ticaret fazlası veren bir kent konumundadır. Ro-ro gemileri ile İzmir'de 2020 yılında taşınan toplam araç sayısı 58.600 olup, Türkiye toplamı olan 504.752 aracın % 11,6'sına denk gelmektedir. İzmir'de kurulu rüzgar enerjisi gücü 2021 itibariyle 1.874 MWm olup, Türkiye toplamı olan 10.585 MWm'in % 17,7'sine denk gelmektedir. İzmir'de yabancı sermayeli firma sayısı 2020 yılı itibariyle 2.822 olmuştur. Ocak 2022 itibariyle İzmir'in vergi gelirleri tahsilatı 16,2 milyar TL olmuştur. Yine aynı dönem itibariyle kentimizde 799 firma kurulmuş, 201 firma ise kapanmıştır. İzmir'de yatırım teşvik belgesi alınarak yapılan sabit yatırım tutarı Ocak 2022 itibariyle 459 milyon TL olmuş, 26 yatırım teşvik belgesi kapsamında 480 istihdam yaratılmıştır. Yine aynı dönemde genel ticaret sistemine göre İzmir'den 1,3 milyar dolar ihracat, 1 milyar dolar ise ithalat yapılmıştır. İzmir'de gümrük kapılarından alınan veriler incelendiğinde ise, 2,6 milyar dolar ihracat ve 1,9 milyar dolar ithalat gerçekleştiği görülmektedir. Türkiye ihracatı Ocak 2021 itibariyle 17,6 milyar dolar, ithalatı ise 27,8 milyar dolardır. Buna göre İzmir'in ihracattaki payı % 7,4, ithalattaki payı ise % 3,6 olmuştur. Gümrük verilerine göre ise ihracattaki pay % 14,8, ithalattaki pay ise % 6,8 olmuştur. İzmir'de Ocak 2021'de 5.486 konut satışı olmuştur. İzmir'de 3 Tarıma Dayalı İhtisas OSB, 1 Plastik İhtisas, 1 Kimya İhtisas olmak üzere toplamda 17 Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır. OSB'lerden 13'ü işletme, 2'si planlama, 2'si ise kamulaştırma durumundadır. İzmir 3 serbest bölgesi, 4 teknoloji geliştirme bölgesi, sanayi siteleri, limanları, enerji kaynakları ve daha sayabileceğimiz pek çok özelliği ile öne çıkmaktadır. İzmir'de 2020 yılı itibariyle istihdam edilenlerin % 58,4'ü hizmet, % 33,4'ü sanayi, % 8,2'si ise tarım sektöründe çalışmaktadır. İzmir, istihdam edilme oranı açısından hizmet ve sanayi sektöründe Türkiye ve Ege Bölgesi ortalamasının üstünde yer alırken, tarım sektöründe ise Türkiye ve Ege Bölgesi ortalamasının altında kalmıştır. Türkiye İstatistik Kurumu İl Bazında Gayrisafi Yurt İçi Hasıla 2020 yılı verilerine göre; 307 milyar TL ve % 6,1 pay ile İzmir Türkiye genelinde üçüncü sırada yer almıştır. İzmir'in GSYİH'sı 2008 yılından 2019 yılına gelindiğinde 62,5 milyar TL'den 306,7 milyar TL'ye yükselmiştir. İzmir, İstanbul ve Ankara'nın ardından Türkiye ekonomisine en çok katkı veren üçüncü il olma konumunu korumaktadır. Ancak, kentimiz 2008 yılında Türkiye milli gelirinden % 6,28 pay alırken, 2020 yılı itibariyle bu pay % 6,10'a düşmüştür. Kişi başına gayrisafi yurtiçi hasıla 2015 yılında 12.399 dolar iken, 2020 itibariyle 9.945 dolar olmuştur. TL bazında ise kişi başına GSYİH 70.000 TL seviyesindedir. İzmir, sanayi ve tarım, ormancılık ve balıkçılık alanlarında ülkemiz ekonomisine en büyük katkıyı yapan ikinci ekonomi olmuştur. İzmir'de 2020 yılında bir önceki yıla göre bilgi ve iletişim sektörünün %22,1, finans ve sigorta faaliyetlerinin ise % 22,5 büyüdüğü dikkat çekmektedir. Bu alanların İzmir ekonomisine daha

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

çok katkı vermesi önem taşımakta olup, bunun için gelecek yıllarda benzer artışların izlenmesi gerekmektedir. İzmir'deki faaliyetlerin İzmir GSYİH'sından aldıkları paylar incelendiğinde; 2019 yılından 2020 yılına sanayi ve imalat sanayi alanında yaşanan artışlar dikkat çekicidir. Bu değişimde pandemi sürecinde gelişen ve değişime uğrayan sektör dinamiklerin payının olduğu görülmektedir. Yine aynı dönemde inşaat sektöründe yaşanan düşüş ise dikkat çekicidir. Ankara ve İstanbul'da sanayinin ekonomi içindeki ağırlığı % 20'nin altında kalırken, kentimizde bu oran % 27,3 olmuştur. Kocaeli ve Bursa'da ise bu oran % 40'lar seviyesindedir. Ankara ve İstanbul'da tarımın ekonomiye katkısı % 1-2 arasında iken, kentimizde bu oran % 4,6 seviyesinde gerçekleşmiştir. İzmir'de sektörlerle göre verilen kredi tutarları incelendiğinde 2021 yılı itibariyle en büyük payı 16 milyar TL ile toptan ticaret ve komisyonculuk almıştır. Sırasıyla 14,5 milyar TL ile gıda, meşrubat ve tütün, 12,9 milyar TL ile enerji, 10 milyar TL ile metal ve işlenmiş maden, 9,7 milyar TL ile ziraat ve balıkçılık, 8,8 milyar TL ile inşaat, 5,5 milyar TL ile tekstil ve tekstil ürünleri 4,8 milyar TL ile denizcilik, 2,8 milyar TL ile turizm ve 204 milyon TL ile finansal kuruluşlara kredi kullanılmıştır. İzmir'de yapı ruhsatı sayıları 2020 itibariyle 5.748 iken, 2021 Ocak-Eylül arasında 6.457 ile 2020 yılı geride bırakılmıştır. Bu rakam 2017 yılında 13.267 ile zirveye ulaşmış olup, 2019 yılını 3.543 ile kapatmıştır. Yapı kullanım izin belgesinde ise yüzölçümü bazında 2020'den (5.520) 2021'e (4.932) bir düşüş gerçekleşmiştir. İzmir'de motorlu kara taşıtı sayısı 2021 yılında 1.573.000 ile zirveye ulaşmış, Türkiye'deki araçların % 6,2'sini oluşturmuştur. Ocak 2021 itibariyle ülkemiz genelinde 75 bin 829 adet taşıtın trafiğe kaydı yapılırken, kentimizde aynı dönem 4 bin 677 adet taşıtın trafiğe kaydı yapılmıştır. Ocak 2022 itibariyle İzmir'de motorlu kara taşıtı sayısı 1.578.000'e ulaşmıştır.

Bornova İlçesi

Bornova, Türkiye'nin İzmir ilinin bir ilçesidir. İlçenin doğusunda Kemalpaşa, güneyinde Buca, batısında Konak ve Bayraklı, kuzeybatısında Karşıyaka ve Menemen ilçeleri, kuzeyinde Manisa ili bulunmaktadır.

Yamanlar Dağı'nın eteğinde, 38 derece kuzey enlem ve 27 derece doğu boylamı üzerinde yer alır. İzmir kent merkezinin 8 km kuzeydoğusunda, İzmir Körfezi'nden 3 km doğudadır. Belediye teşkilatı 1882 yılında kurulmuş, 1957 yılında ilçe hâline gelmiştir. Yüzölçümü 220 km²'dir.

FORM

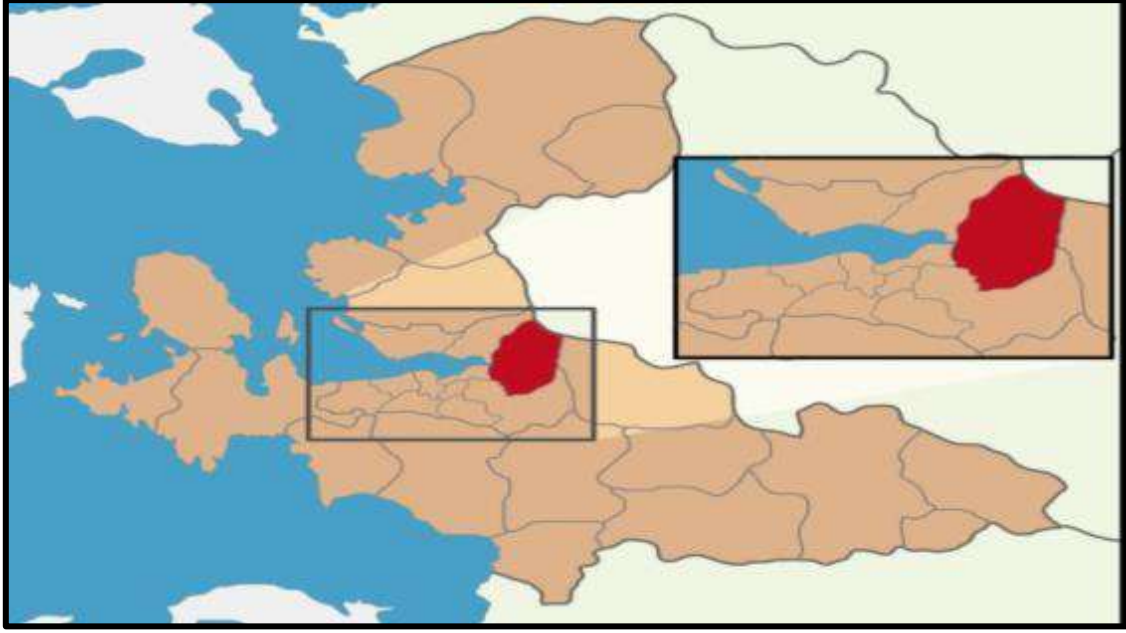
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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 ile sağlanmaktadır. İzmir Çevre Yolu ve İzmir-Gebze Otoyolu ilçeden geçmektedir. İlçede İzmir metrosunun altı istasyonu mevcuttur. İzmir Şehirlerarası Otobüs Terminali de ilçede yer almaktadır. İlçede dört Bisim istasyonu bulunmaktadır

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:

Değerleme konusu taşınmaz; Kazımdirik Mahallesi, Mustafa Kemal Caddesi No: 17A, 152 Sokak No:9 D:31,41,51,61,71 Bornova/İZMİR Posta adresinde konumludur. (17A UAVT: 1444973240)

No:9

- İÇ KAPI NO:31 (3475310409)
- İÇ KAPI NO 41 (5205933434)
- İÇ KAPI NO 51 (5267259801)
- İÇ KAPI NO 61 (5081781337)
- İÇ KAPI NO 71 (5281488402)
- Taşınmaz İzmir İli, Bornova İlçesi, Kazımdirik Mahallesi'nde 399 ada 131 parsel üzerinde yer almaktadır.
- Bornova Meydanı'na mesafesi 280m ,
- Hilal Necmiye Hüsnü Ataberk Ortaokulu'na 50m ,
- Büyükpark Rekreasyon Alanı'na 120m,
- Bornova Pazaryeri'ne 150m,
- Bornova Kültür Merkezi'ne yaklaşık 350m 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

3.1.3. Tanımı:

Değerlemeye konu taşınmaz, İzmir İli, Bornova İlçesi, Kazımdirik Mahallesi, 399 ada 131 parsel, üzerinde konumlu, “DOKUZ KATLI KARGİR T.C. ZİRAAT BANKASI HİZMET BİNASI VE LOJMANLARI” nitelikli gayrimenkuldür.

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	İzmir
İlçesi	:	Bornova
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Kazımdirik
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	399
Parsel No.	:	131
Yüzölçümü	:	421,17 m ²
Hisse	:	1/1
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	DOKUZ KATLI KARGİR T.C. ZİRAAT BANKASI HİZMET BİNASI VE LOJMANLARI
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	--
Bağımsız Bölüm No	:	--
Arsa Payı	:	--
Malik	:	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ(1/1)
Tarihi	:	13.07.2020
Cilt	:	38
Sayfa	:	3633
Yevmiye No	:	16747

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

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

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

- 31.12.2010 tarih ve 523 nolu Yapı Ruhsatı mevcut olup, ruhsat; IV-B yapı sınıfında, yol kotu altı 2, yol kotu üstü 8 katlı toplamda 10 katlı binaya 3424m2 inşaat alanı için düzenlenmiştir.
- 07.05.2012 tarih ve 228 nolu Yapı Ruhsatı mevcut olup, ruhsat; 2.bodrum kat ve 1.bodrum kat kitlede küçülme tadilatı için düzenlenmiş ve yapı toplam alanı 3351m2 olmuştur.
- 21.05.2019 tarih ve 174 nolu Yapı Ruhsatı mevcut olup, İ.B.Ş.B İmar Yönetmeliği kapsamında kat ortak alanları brüt m2 ye dahil edilmiş ve tadilat ruhsatı düzenlenmiştir.
- 12.07.2012 tarih ve 204/1975 nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcut olup, iskan; 3138m2 banka binası için düzenlenmiştir.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 07.05.2012 tarihli mimari proje incelenmiştir. Yapılan incelemelerde tarafımıza ibraz edilen binanın onaylı mimari projesi ile uyumlu inşa edilmiş olduğu tespit edilmiştir.
- Yerinde projesinden farklı olarak 1,4,5.katlarda bazı ara duvarların kaldırılmış olduğu tespit edilmiştir. Yapılan değişiklikler giderilebilir nitelikli olup basit tadilatlardır. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeni ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.
- Bornova Belediyesi'ndeki dosyası içinde ayrıca numarataj krokisi, aplikasyon krokisi, yapı yeri uygulama krokisi vb. şematik dökümanlar incelenmiştir. Bornova Belediyesi'nde incelenen imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz evraka rastlanmamıştır.
- Taşınmaza ait M2935D02BE5E8 numaralı C sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

26.12.2022 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetlerinden Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından alınan takbis belgesindeki resmi tapu bilgilerine göre değerleme konusu taşınmazın bağımsız bölüm niteliği **“DOKUZ KATLI KARGİR T.C. ZİRAAT BANKASI HİZMET BİNASI VE LOJMANLARI”** 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 3 yıl içinde, gayrimenkul ile ilgili herhangi bir hukuki değişiklik gerçekleşmediği öğrenilmiştir.

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri:

Taşınmaz Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken Ticari Şirketlerin Ayni Sermaye Konulması ile 13.07.2020 tarih 16747 yevmiyeli olarak maliki, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olmuştur. Yapılan incelemeler sonucunda taşınmazın devredilmesinde herhangi bir sınırlayıcı etken bulunmamaktadır.
Gayrimenkule ait geçmiş bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Rapora konu taşınmaza ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 26.12.2022 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden temin edilmiş olup rapor eklerinde belgeler sunulmuştur.

3.6.1 Tapu kayıtlarına göre gayrimenkulün devredilmesine ilişkin her hangi bir sınırlama

Tapu kayıtlarına göre gayrimenkulün devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Taşınmazın tapu kayıtları üzerinde her hangi bir takyidat bulunmamaktadır.

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

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

Bornova Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan çizili imar durum belgesine göre; 399 ada 131 parsel 1/1.000 ölçekli 10.10.2007 tarihinde onanan Uygulama İmar Planı dahilinde, komşu parsellerden 3m çekme mesafeli "Resmi Tesis Alanı" lejantına sahip olup, 8 kat (hmax:24,80m) yapılaşma koşullarına sahiptir
Değerleme konusu taşınmazın imar durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama

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

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

Taşınmaz halihazırda Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyündedir.

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

Taşınmaza ilişkin tüm yasal izinlerini almış ve inşaat tamamlanmıştır. Taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.05.2013 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 22. 1.b. "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." Maddesi kapsamında portföyde "bina" olarak yer almasında sakınca 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 taşınmazın yapı denetimi Ziraat Bankası Teknik Personeli tarafından üstlenilmiştir.

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 T.C. ZİRAAT BANKASI HİZMET BİNASI VE LOJMANLARI nitelikli olup, değerlendirme bu vasfa yönelik yapılmıştır.

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

Gayrimenkule ilişkin yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Bölgede genel hakim dokuyu 7-9 katlı zemin katları ticari kullanımlara sahip, bitişik nizamda inşa edilmiş apartmanlar oluşturmaktadır. Yapılaşma oranı oldukça yüksek seviyededir. Bölge orta ve üst gelir grubuna hitap etmektedir. Bölgede su, kanalizasyon, doğalgaz, elektrik altyapısı tamamlanmış durumdadır. Mustafa Kemal Caddesi aynı zamanda toplu ulaşım güzergahı içinde yer almaktadır. Bölgenin trafik yoğunluğu yüksek seviyededir. Bölge kent genelinde tanınmışlığı yüksek olup, uluslararası markaların ve kurumsal firmaların rağbet gösterdiği bir ticari lokasyona sahiptir.

Taşınmazların konumlu olduğu bölgede yakın dönemde gayrimenkul değerlerinde önemli bir artışa sebep olacak yatırım projesi ve beklentisi bulunmamaktadır. Bölgede yapılan

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

araştırmalar neticesinde geleceğe yönelik gelişim potansiyelinin bulunduğu ancak gelişim hızının düşük ve yatay seyrinde olacağı ön görülmektedir.

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

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

Rusya-Ukrayna savaşı, Kovid-19 salgının etkisinin azaldığı bir dönemde küresel riskleri artırmaktadır. Savaşın küresel etkileri birçok kanaldan hissedilmiştir. Artan emtia ve gıda fiyatları ile arz kesintileri ve gıda güvenliği sorunları savaşın en belirgin sonuçları olarak öne çıkmıştır. Savaş küresel çapta finansal dalgalanmalara ve politik belirsizliklere neden olmaktadır. Ayrıca, Rusya'ya yönelik uygulanan ve ileriye yönelik planlanan yaptırımlar ve bu yaptırımlara karşı tepkiler küresel ekonomik aktivite açısından belirsizliklere yol açmaktadır. Öte yandan salgın döneminde uygulanan olağanüstü devlet teşviklerinin asgari düzeye inmesiyle küresel toparlanma hız kesme eğilimindedir.

Küresel ekonomik toparlanma dönemi hızla yavaşlamak üzeredir. Önemli ölçüde savaşın bir sonucu olarak küresel büyümenin 2022 yılında belirgin şekilde ivme kaybedeceği değerlendirilmektedir. Savaşın taraflarından Ukrayna ekonomisinde, çift haneli ciddi bir daralma beklenirken, yaptırımlar ve Avrupa ülkelerinin enerji ithalatını kısıma kararları nedeniyle Rusya için de ciddi bir ekonomik küçülme öngörülmektedir. Söz konusu ortamda dünya ekonomisinin 2022 yılının ilk çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,5 oranında büyüme kaydetmiş olduğu tahmin edilmektedir. Bu dönemde gelişmiş ülkelerin ekonomileri yüzde 4,4, gelişmekte olan ülkelerin ekonomileri ise yüzde 4,6 oranında büyümüştür. Ancak 2022'nin tamamı için büyüme öngörülleri giderek düşürülmektedir. Nitekim IMF'nin 2022 Nisan ayında yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda küresel büyüme tahmini 2022 yılında bir önceki tahmine göre 0,8 puan azaltılarak yüzde 3,6'ya düşürülmüştür. 2023 yılına ilişkin tahmin ise 0,2 puan azaltılarak yüzde 3,6 seviyesinde belirlenmiştir.

Ekonomik aktivite kaybının gelişmekte olan ülkelerde daha fazla hissedilir olması beklenmektedir. Savaş ve Rusya'ya yönelik yaptırımlar, özellikle Euro Bölgesi ekonomisini, yükselen küresel enerji fiyatları ve enerji güvenliği kanallarından etkilemektedir. Uluslararası Para Fonu (IMF), Euro Bölgesi'nin 2022 yılı için GSYH büyüme tahmini 1,1 puan azaltarak yüzde 2,8'e düşürmüştür. Ayrıca 2022 yılında gelişmiş ekonomilerin büyüme tahmini 0,6 puan azaltılarak yüzde 3,3 seviyesine gerilemiştir. ABD'de ise parasal desteğin hızlı geri çekilmesi ve ticaret ortaklarındaki savaş kaynaklı düşük büyümenin etkisiyle 2022 yılı için büyüme tahmininde 0,3 puan aşağı yönlü revizyon yapılmıştır. Öte yandan IMF, gelişmekte olan ekonomilerin 2022 yılında bir önceki tahminlerine göre ise 1 puan düşüşle yüzde 3,8 oranında büyüme kaydedeceğini tahmin etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerin büyüme öngörüsündeki görece fazla sapma, Çin'in kapanma önlemlerinin devam etmesinden ve gelişmekte olan ülkelerdeki enflasyonla mücadele kapsamında sıkılaştırıcı para politikalarından kaynaklanmaktadır.

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

Olumsuz koşullar küresel ticarete performans kaybına yol açmaktadır. Küresel ticaret hacmi 2022 yılının birinci çeyreğinde Dünya Ticaret Örgütü (WTO) verilerine göre salgın öncesi seviyesini aşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 18 oranında artmıştır. 2022 yılının ilk çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre dünya ihracatı yüzde 16,33, dünya ithalatı ise 19,65 oranında artmıştır. Öte yandan, Rusya-Ukrayna savaşı, enerji fiyatlarındaki artış, lojistik problemleri, arz sıkıntısı ve durgunluk beklentisi nedeniyle küresel ticaretin geleceğine ilişkin belirsizliklerin sürmekte olduğu gözlenmektedir. Bu çerçevede, IMF 2022 yılı için ise yüzde 6 oranında küresel mal ve hizmet artışı beklemektedir.

İşsizlik küresel düzeyde düşüş eğiliminde olmuştur ancak bu durum geçici olabilecektir. Uluslararası kuruluşların raporlarında, 2022 yılı birinci çeyreğinde işgücü piyasasının toparlanma eğilimi göstererek işsizlik oranlarının salgın öncesi döneme yakınsadığı belirtilmişse de önümüzdeki dönemde yaşanabilecek jeopolitik risklerin varlığıyla birlikte tekrardan artış eğilimine girebileceğine değinilmiştir. 2020 yılı ilk yarısında birçok sektörün kısmen veya tamamen kapanması sonucunda ortaya çıkan ekonomik faaliyetlerdeki yavaşlama, küresel ölçekte işgücü piyasalarını derinden etkilemişti. 2022 yılı ilk çeyreğinde ekonomik aktivitenin yeniden sağlanmasının etkisiyle ekonomilerde bir önceki yıla kıyasla toparlanmaların yaşanmasıyla iş gücü piyasaları da gerek talep gerekse arz yönlü iyileşmiştir.

Emtia fiyatları genel eğilim olarak keskin artışlar kaydetmiştir. 2022 yılının ilk çeyreğinde arz kısıtlarının artarak devam etmesi ve talepte yaşanan artış ile Rusya'nın Ukrayna'yı işgaliyle başta enerji ve gıda emtiaları fiyatlarında yaşanan yüksek seyir, emtialar endeksinin yukarı yönlü olmasına neden olmaktadır. Nitekim IMF Temel Emtia Fiyat Endeksi 2022 yılı ilk çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla yüzde 51,6 oranında artmıştır. Endeksin ana bileşenlerinden olan Enerji Emtiaları Fiyat Endeksi, 2022 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda yüzde 98,9 oranında yükselmiştir. Ham Petrol fiyatlarında ise 2022 yılının ilk çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 67,9 oranında artış kaydedilmiştir. Bu gelişmelerde Rusya ile Ukrayna arasında yaşanan savaşın etkileri ile arz sıkıntıları ve tedarik zincirindeki aksama kaynaklı oluşan enerji krizinin ham petrol, doğalgaz ve kömür fiyatlarını arttırması belirleyici olmuştur. Diğer taraftan Çin'in çelik üretimini sınırlandırması ve talebe yönelik endişelerle demir cevheri fiyatlarında gözlemlenen yüzde 14,8 oranında azalışla ana metal fiyatlarındaki artışı daha sınırlı kalmış ve söz konusu dönemde ana metal fiyatları artışı yüzde 16,5 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde gıda ve İçecekler grubu fiyatlarında, 2022 yılı ilk çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla yüzde 25,1 oranında artış kaydedilmiştir. Bu gelişmede Rusya-Ukrayna savaşının tahıl grubu özelinde arz sıkıntısı ve tedarik zincirindeki aksama, gıdaya olan talepteki canlanma, kuraklık riski, arz güvenliğinin sağlanamaması ile üretimin zayıflaması gibi çeşitli faktörler etkili olmuştur. Öte yandan IMF Dünya Ekonomik Görünümü Nisan ayı raporunda ise, 2021 yılında bir önceki yıla kıyasla yüzde 67,3 oranında artan Enerji Emtiaları Fiyat Endeksinin 2022 yılında yüzde 54,7 oranında artması, 2023 yılında ise yüzde 13,3 oranında daralması öngörülmektedir. Ayrıca, 2021 yılında yüzde 26,8 oranında artan Enerji Dışı Emtialar Fiyat Endeksinin ise, 2022 yılında yüzde 11,4 artması, 2023 yılında yüzde 2,5 oranında daralması öngörülmektedir.

Artan küresel enflasyonla birlikte enflasyonla mücadele eğilimi de artmaktadır. IMF raporunda, enflasyonun 2022 yılında yükselme eğiliminde olacağı beklenmektedir. Gelişmiş ülkeler için ortalama yüzde 5,7, yükselen piyasa ekonomileri ve gelişmekte olan ülkeler (GOÜ) için yüzde 8,7 oranında enflasyon tahmin edilmektedir. Orta vadede enflasyonun

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

önceki rapor dönemindeki beklentilere kıyasla savaş sonrası artan emtia fiyatları ile genele yayılan fiyat baskılarının etkisiyle dirençli hale geldiğine vurgu yapılmıştır. Önümüzdeki dönemde, arz zinciri kısıtlarının artarak devam edeceği ve arz-talep dengesizliklerinin yoğunlaşacağı öngörülerek yüksek enflasyon ortamının kalıcı olabileceği, enflasyon beklentilerinin artacağı ve daha çok artan ücret baskısıyla karşı karşıya kalınacağına vurgu yapılmıştır. Bu çerçevede gelişmiş ülkelerin merkez bankalarının politika faiz oranlarını yukarıya taşıdıkları ve sıkılaştırıcı para politikalarını tercih etme eğilimde oldukları görülmektedir. Özellikle ABD'nin sert faiz artırımları ve şahin yönlendirmeleri küresel durgunluk beklentilerine yol açmaktadır.

Küresel riskler çeşitlenmektedir. Küresel büyümede belirgin yavaşlama hatta durgunluk riski ön plana çıkmaktadır. Kovid-19'un olası yeni varyantları, Çin'in salgınla mücadelede yaşadığı zorluklar ve savaş ortamı 2022 yılının kalanı için endişeleri artırmaktadır. Enflasyonla mücadele kapsamında sıkılaştıran para politikaları finansal piyasalarda durgunluk olasılığının fiyatlanmasına yol açmaktadır. Diğer riskler arasında iklim, politik ve bölgesel gelişmeler ön plana çıkmaktadır. Rusya-Ukrayna savaşı uluslararası ilişkilerde batı ve doğu bloku ayrımını belirginleştirmektedir. NATO'nun ve AB'nin savaş sonrası belirginleşen genişleme süreci, doğu ile batı bloku arasındaki gerilimlerin yüksek seviyede kalmasına neden olmaktadır. Rusya'ya yönelik uygulanan ekonomik yaptırımların ve yansımalarının da küresel ekonomik ayrışmayı desteklediği görülmekte ve enerji, emtia ve gıda fiyatlarındaki yükseliş dirençli hale gelmektedir. İngiltere ve AB arasında tekrar yüzeye çıkan Kuzey İrlanda Protokolü çerçevesindeki sorunlar, olağan hale gelen ABD-Çin eksenli ticaret gerilimleri küresel istikrarı etkilemeye devam edecektir. Göç hareketleri ve kuraklık gibi zor iklim koşulları ile uzun süredir yüksek seyreden gıda ve emtia fiyatları ekonomik ve sosyal etkileri bakımından önem arz etmektedir.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Türkiye ekonomisi 2020 yılının ikinci çeyreğinde etkileri belirginleşen Kovid-19 salgını nedeniyle yüzde 10,4 oranında daralmıştır. Bununla birlikte, Haziran ayında salgının yayılmasını önlemeye yönelik kısıtlamaların hafifletilmesi ve sağlanan teşviklerin etkisiyle ekonomik faaliyette hızla iyileşme kaydedilmiş ve ekonomi üçüncü çeyrekte iyi bir performans sergilemiştir. Bu gelişmede yılın ikinci yarısında sanayi sektöründe yaşanan güçlü toparlanma belirleyici olmuştur.

Bu gelişmelerin sonucunda, 2020 yılının ikinci yarısında ekonomi yıllık yüzde 6,2 oranında büyümüştür. Söz konusu dönemde, sanayi sektörü bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 10,2, tarım sektörü yüzde 6,3 ve inşaat dâhil hizmetler sektörü ise yüzde 3,2 büyümeye kaydetmiştir. Harcamalar yönüyle bakıldığında salgın döneminde ertelenen talebin büyümeye olumlu yansıdığı görülmüştür. Nitekim, 2020 yılının ikinci yarısında toplam tüketim yüzde 7,1 oranında yükselmiştir. Aynı dönemde toplam sabit sermaye yatırım harcamaları ise makine teçhizat yatırımlarının etkisiyle yüzde 16,8 oranında artmıştır.

2020 yılının tamamında ise Türkiye ekonomisi tüm dünyayı sarsan Kovid-19 salgınının sağlık sistemi ve genel ekonomi üzerindeki olumsuz etkilerine rağmen, yüzde 1,8 oranında büyüyerek 2008 Küresel Finansal Kriz sonrasındaki kesintisiz büyüme sürecini sürdürmüştür. Böylece, alınan kapsamlı ve etkili önlemler sayesinde yıl genelinde hem OECD hem de G-20

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

ülkeleri arasında büyümeyi başarabilen birkaç ülkeden biri olmuştur. Bu gelişmede, sağlık krizinin ekonomi üzerindeki olumsuz etkilerini hafifletmek amacıyla uygulanan kısa çalışma ödeneği, gelir kaybı yaşayan hanehalkı ve firmalara verilen mali destekler, vergi indirim ve ertelemeleri ile büyümeyi destekleyici politikalar önemli rol oynamıştır. Bu süreçte üretimin aksamaması ve iktisadi faaliyetin en az etkilenecek şekilde devam etmesine yönelik olarak kısmi kapanma gibi hibrit politikaların hayata geçirilmesi de ekonominin diğer ülkelerden pozitif yönde ayrışmasında etkili olmuştur.

2021 yılının ilk çeyreğinde başlayan ve ikinci çeyreğinde hızlanan aşılama sürecinin salgının seyrine yönelik beklentileri olumlu etkilemesinin yanı sıra sanayide üretimin ve ihracatın zorlu şartlara rağmen aksamaması, ekonomik büyümede kuvvetli görünümün korunmasını sağlamıştır. Yılın ilk çeyreğinde yüzde 11,7 oranında büyüyen sanayi sektörü, ikinci çeyrekte yüzde 40,5 oranında büyüyerek GSYH büyümesine önemli katkı vermeye devam etmiştir. Vaka sayılarındaki azalmaya bağlı olarak Mart ayı başında kapanma önlemlerinin kaldırılması, hizmetler sektörünün 2021 yılı ilk çeyreğinde yüzde 5,4, ikinci çeyreğinde ise yüzde 20,5 oranı ile salgın dönemindeki en yüksek yıllık büyüme seviyesine ulaşmasında etkili olmuştur. Tarım sektörü katma değeri 2021 yılı ilk çeyreğinde yüzde 8,7, ikinci çeyreğinde ise yüzde 2,3 oranında artış kaydetmiştir. Bu gelişmelere bağlı olarak, yılın ilk çeyreğinde yüzde 7,2 oranında büyüyen Türkiye ekonomisi, düşük bazın da etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde yüzde 21,7 ile yüksek bir büyüme oranı kaydetmiştir.

2020 yılının ikinci yarısında iktisadi faaliyetteki hızlı toparlanmayla birlikte kaydedilen yüksek büyüme oranları istihdama olumlu yansımıştır. Ancak, Kovid-19 salgınının özellikle yılın ilk yarısındaki etkisiyle toplam istihdam, 2020 yılı genelinde, 812 bini hizmetler sektöründen olmak üzere 1 milyon 268 bin kişi azalmıştır. İşsizlik oranı, salgın kaynaklı azalan işgücüne katılımın etkisiyle 0,5 puan azalarak yüzde 13,2 seviyesinde gerçekleşmiş ve yüzde 13,8 olan YEP (2021-2023) tahmininin altında kalmıştır.

Salgının işgücü piyasası üzerindeki etkilerinin azaltılması amacıyla pek çok tedbir uygulamaya konulmuştur. Kısa çalışma ödeneğinden yararlanma şartlarının esnekleştirilmesi, fesih yasağı ve normalleşme desteği bu kapsamda öne çıkan tedbirler olmuştur. Bu tedbirlerin de etkisiyle, salgının başta hizmetler sektörü olmak üzere istihdamda ve işgücüne katılımda meydana getirdiği kayıpların büyük bir kısmı telafi edilmiştir. 2021 yılı ikinci çeyreğinde tarım, sanayi ve inşaat sektörü istihdamı salgın öncesindeki seviyelerinin üzerine çıkmış, hizmetler sektörü istihdamı ise son dönemde toparlanmakla birlikte salgın öncesindeki düzeyini henüz yakalayamamıştır. 2021 yılı ikinci çeyreğinde istihdam oranı yüzde 44,4 seviyesinde gerçekleşirken, işsizlik oranı yüzde 12,4 olmuştur. Yılın kalan döneminde ekonomik faaliyetteki olumlu görünümün katkısıyla istihdamın ve işgücüne katılımın artması sonucunda, yıl genelinde işsizlik oranının yüzde 12,6 düzeyinde gerçekleşmesi tahmin edilmektedir.

Önümüzdeki dönemde normalleşmenin ekonomik aktivite üzerindeki olumlu etkisinin yanı sıra işgücü piyasasına yönelik yapısal dönüşüm adımlarının hayata geçirilmesi, istihdam ve işgücüne katılımda iyileşme sağlayacaktır. 2020 yılı genelinde öngörülen seviyelerde seyreden yıllık TÜFE, yılın son çeyreğinde küresel düzeyde emtia fiyatlarında görülen önemli

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

artışların yanı sıra gıda ve dayanıklı mal fiyat artışları kaynaklı olarak ivme kazanmıştır. Bu doğrultuda, 2020 yılı sonunda TÜFE yıllık artış oranı YEP (2021-2023) tahmini olan yüzde 10,5 seviyesinin üzerinde yüzde 14,6 olarak gerçekleşmiştir.

2021 yılı Ocak-Ağustos döneminde TÜFE birikimli artışı yüzde 11,6 olarak gerçekleşmiştir. Bu gelişmede; iklim koşullarında ve küresel gıda fiyatlarında görülen olumsuz seyir nedeniyle gıda fiyatlarında görülen artışların yanı sıra petrol ve metaller ağırlıklı olmak üzere emtia fiyat artışları, küresel tedarik zincirinde yaşanan aksaklıklar, artan taşımacılık ücretleri ile başta enerji ve dayanıksız mal fiyatları olmak üzere kur geçişkenliğinden etkilenen pek çok üründe görülen maliyet artışları belirleyici olmuştur. Ayrıca, hizmetler sektöründe kademeli normalleşme sürecinin de yansımalarıyla lokanta, otel ve ulaştırma hizmetlerindeki fiyat gelişmeleri de TÜFE artışında etkili olmuştur. Diğer taraftan, altın fiyatlarındaki baz etkisi, sıkı kredi koşulları nedeniyle yavaşlayan dayanıklı mal fiyatları ile eşel mobil sisteminin etkin kullanımı, bazı ürünlerde vergi uyarlamalarının yapılmaması ve salgının seyrine bağlı olarak hanehalklarının ihtiyaçlarına yönelik bazı vergi oranlarında yapılan indirimler başta olmak üzere alınan kamu maliyesi tedbirleri TÜFE yıllık artış hızını sınırlamıştır. Bu gelişmeler neticesinde, TÜFE yıllık artış oranı 2021 yılı Ağustos ayı itibarıyla yüzde 19,25'e yükselmiştir. 2020 yılında salgın etkisiyle keskin bir daralma kaydeden dış talep, ihracatımızın azalmasına neden olmuştur. Yılın ikinci yarısında salgının küresel mal ticareti üzerindeki etkisi görece olarak hafiflerken, mal ihracatı YEP (2021-2023) tahmininin 3,7 milyar dolar üzerinde 169,6 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Salgınla birlikte keskin düşüş kaydeden petrol fiyatları enerji ithalatında gerilemeye neden olurken salgının olumsuz etkilerini azaltmak amacıyla kredi genişlemesi başta olmak üzere uygulanan politikalar nedeniyle artan iç talep ile para ikamesi eğiliminin güç kazanmasının da etkisiyle altın ithalatındaki yükselişe bağlı olarak ithalat bir önceki yıla göre yükselerek 219,5 milyar dolar ile YEP (2021-2023) tahmininin 15,5 milyar dolar üzerinde gerçekleşmiştir. Salgınla birlikte dünya genelinde uygulamaya konulan kısıtlayıcı önlemler uluslararası turizmi durma noktasına getirmiş, tüm dünyada olduğu gibi Türkiye'de de seyahat gelirlerinde ciddi bir kayba neden olmuştur. Böylece, 2020 yılında seyahat gelirleri bir önceki yıla göre yüzde 65,7 oranında azalarak 10,2 milyar dolara gerilemiştir.

Bu gelişmelerin sonucunda, 2020 yılında 37,3 milyar dolar seviyesinde kaydedilen cari işlemler açığı, GSYH'ya oran olarak yüzde 5,2 ile YEP (2021-2023) tahmininin 1,7 puan üzerinde gerçekleşmiştir.

2020 yılında salgın nedeniyle gelişmekte olan ülkelere yönelen sermaye akımlarının azalmasının da etkisiyle portföy yatırımları kaynaklı net sermaye çıkışı yaşanmış, doğrudan yabancı yatırımlar ile diğer yatırımlar kaynaklı net sermaye girişleri gerçekleşmiştir.

2021 yılının ilk yedi ayında ihracat, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 34,9 oranında artış kaydederek 121,4 milyar dolar seviyesine yükselmiştir. Bu gelişmede, özellikle ana ihracat pazarlarımızdaki dış talebin hızlı bir şekilde yükselmesinin yanı sıra reel sektörün artan rekabet gücü ve bunu destekleyici politikalar belirleyici olmuştur. İhracattaki artışın yılın kalan aylarında sürmesi ve 2021 yılında ihracatın yüzde 24,4 oranında artarak 211 milyar dolar seviyesinde gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

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

Yılın ilk yedi ayında ithalat yüzde 25,8 oranında artmış ve 146,8 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede küresel emtia fiyatları ile yurtiçi talepteki artış etkili olmuştur. Bu dönemde enerji ithalatında artış yaşanırken, alınan piyasa düzenleyici önlemlerin de katkısıyla altın ithalatında düşüş kaydedilmiştir. 2021 yılında ithalatın yüzde 17,5 oranında artarak 258 milyar dolar seviyesinde gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Kovid-19 salgınının uluslararası turizm üzerindeki etkisinin azalması sonucunda seyahat gelirlerinin toplanarak 2021 yılında 17 milyar dolar seviyesine yükseleceği öngörülmektedir. Salgının halen devam ediyor olması nedeniyle hizmet ticaretindeki toparlanmanın mal ticaretine göre daha zayıf kalması beklenmektedir.

Emtia fiyatlarındaki artışın olumsuz etkisine rağmen, seyahat gelirlerindeki toparlanmanın ve güçlü ihracat performansının yanı sıra altın ithalatının tarihsel ortalamasının altına inmesi, sıkı para politikası duruşunun kredi hacmini ve iç talebi sınırlamasına bağlı olarak cari işlemler dengesinde belirgin bir iyileşme öngörülmektedir. Böylece, 2021 yılında cari işlemler açığının GSYH'ya oranının yüzde 2,6 seviyesinde gerçekleşmesi beklenmektedir. Türk bankacılık sektörünün güçlü sermaye yapısı, sektörün risklere karşı dayanıklılığını artırmaktadır. Bankaların beklenmeyen kayıplara karşı dayanıklılığını gösteren sermaye yeterlilik rasyosu, salgının olumsuz etkilerine rağmen düzenleyici tedbirlerin ve bankacılık sektörünün ihtiyatlı duruşunun katkısıyla 2021 yılı Temmuz ayı itibarıyla yüzde 17,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Söz konusu oran Basel III kriterlerine göre yüzde 8 olarak uygulanan yasal asgari oranın ve BDDK tarafından yüzde 12 olarak belirlenen hedef oranın oldukça üzerindedir. Sermayenin kalitesinin bir ölçütü olarak kabul edilen çekirdek sermaye yeterliliği rasyosu yüzde 13,4 ile yasal oran olan yüzde 4,5'in çok üzerindedir.

Bankacılık sektörünün kısa vadeli likidite pozisyonu güçlü görünümünü korumaktadır. Salgın döneminde BDDK tarafından likidite karşılama oranlarının yasal alt limitleri konusunda sağlanan muafiyet, 2020 yılsonunda sonlandırılmış ve bankalar bu duruma zorluk çekmeden uyum sağlamıştır. Ayrıca, bankaların finansal şoklara karşı kullanabilecekleri güçlü yabancı para likidite tamponları, bir yıl içinde vadesi dolacak yurtdışı kaynaklı borçlarını karşılayabilecek yeterliliktedir.

Salgın nedeniyle hane halkının ve nakit akışı bozulan firmaların desteklenmesi amacıyla alınan tedbirlerle kredilerde artış sağlanmıştır. 2020 yılı son çeyreğinden itibaren başlayan parasal sıkılaşmanın ve likidite tedbirlerinin sonlandırılmasının etkisiyle hem ticari hem de bireysel kredi artışının yavaşladığı gözlenmektedir. Bununla birlikte, BDDK tarafından 2021 yılının ilk yarısında halen yüksek seyreden bireysel kredi artışını sınırlandırmaya yönelik başta taşıt kredilerini içeren ilave makro ihtiyati tedbirler yürürlüğe konulmuştur. Bunun neticesinde, Temmuz ayından itibaren yıllık bireysel kredi artışının daha ılımlı bir patikaya gerilediği görülmektedir.

Salgın döneminde, artan kredi hacmi, kredilerin sınıflandırılmasına yönelik sağlanan esneklikler ile yapılandırma ve taksit erteleme uygulamaları sektörün aktif kalitesini desteklemiştir. Bu önlemler ve ekonomik aktivitedeki canlılık, Tahsili Gecikmiş Alacaklar (TGA) bakiyesine geçişleri yavaşlatmaktadır. Yüzde 3,7'ye kadar gerileyen toplam TGA oranındaki mevcut düzeylerin esnekliklerin uzatıldığı Eylül ayı sonuna kadar devam etmesi

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

ve sonrasında bir miktar artması beklenmektedir. Ancak, bankacılık sektörü güçlü sermaye yapısı ve yüksek karşılık oranlarıyla bu riskleri yönetebilecek konumdadır. Ayrıca, Ekonomi Reformları Eylem Planındaki aktif kalitesini artırmaya yönelik tedbirler bankacılık sektörünü destekleyecektir.

Program döneminde, makroekonomik gelişmeler dışında bankacılık sektörüne etkiye bulunması beklenen en önemli konuların finansal sektörlerdeki dijitalleşme ve sürdürülebilirlik alanındaki uluslararası düzenlemeler olması beklenmektedir. Özellikle Avrupa Yeşil Mutabakat' kapsamında reel ekonominin sıfır karbon ekonomisine dönüşüm sürecinde finans sektörünün ve bankacılığın önemli bir rolü olacağı öngörülmektedir. Bu süreçte gerçekleştirilecek yasal altyapı çalışmalarının da uluslararası sürdürülebilir para ve sermaye piyasalarından uygun maliyetli kaynak sağlamak için bir ön koşul olacağı anlaşılmaktadır. Benzer şekilde, önümüzdeki dönemde Basel Komitesinin yeni sermaye yeterliliği düzenlemeleri de bankacılık sektörünü ilgilendiren diğer bir dönüşüm süreci olacaktır.

Sermaye piyasalarının gelişimi ve ekonomiye katkısı sürmektedir. Küresel likidite artışı başta olmak üzere halka arz piyasasını dünya genelinde canlandıran gelişmelere paralel olarak Türkiye'de şirketlerin özkaynak finansmanı tercihi bu dönemde artarak devam etmiştir. 2021 yılının ilk sekiz ayı itibarıyla otuz beş adet birincil halka arz gerçekleşmiş ve halka arzdan elde edilen toplam hasılat 15,2 milyar TL'yi bulmuştur. Birincil halka arz sayısı itibarıyla tarihi en yüksek seviyesine ulaşılırken bu dönemde yatırımcı sayısı da önemli derecede artmıştır. Şirketlerin artan özkaynak finansmanı tercihinde, 2020 yılı Kasım ayında yapılan kanuni düzenlemeyle payları, Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere en az yüzde 20 oranında halka arz edilen şirketlere kurumlar vergisi oranının iki puan indirimli uygulanması hususu önemli etki yaratmıştır. Ayrıca bu dönemde, sermaye piyasalarının uzun vadeli projelerin yatırımlarında etkin bir şekilde kullanılması amacıyla gerekli yasal düzenlemeler tamamlanmış, proje gelirlerine dayalı olarak ihraç edilecek projeye dayalı menkul kıymetler ürününün alt yapısı hazırlanmıştır.

Uzun vadeli tasarrufların artırılması bakımından önemli olan bireysel emeklilik ve otomatik katılım sisteminde toplam fon büyüklüğü, 27 Ağustos 2021 itibarıyla 188,6 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu tarih itibarıyla Bireysel Emeklilik Sistemi (BES)inde katılımcı sayısı yaklaşık 7 milyona, fon büyüklüğü ise 174,4 milyar TL'ye ulaşmıştır. Ayrıca gönüllülük esasına dayalı BES'in yanı sıra, 2017 yılında yürürlüğe giren otomatik katılım sisteminde yaklaşık 6 milyon çalışan yer almakta olup toplam fon büyüklüğü 14,3 milyar TL'ye ulaşmıştır. 18 yaşından küçüklerin BES kapsamına alınması ve emeklilik yatırım fonlarının merkezi platformda alınıp satılabilmesi başta olmak üzere 2021 yılı içerisinde yapılan düzenlemelerle birlikte sistemdeki katılımcı sayısı ve fon miktarının önümüzdeki süreçte daha da artması beklenmektedir.

Hanehalkı borçluluğunda Türkiye geliştirmekte olan ülke ortalamalarına göre oldukça düşük bir riskliliğe sahiptir. Uluslararası Ödemeler Bankası (BIS) veri tabanına göre 2020 yılında Türkiye'de hane halkı borcunun GSYH'ya oranı bir önceki yıla göre 2,9 puan artarak yüzde 17,5'e yükselmiştir. Aynı dönemde geliştirmekte olan ülkelerin ağırlıklı ortalaması 8,5 puan

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

artışla yüzde 53,9'a ulaşmıştır. Ayrıca döviz cinsinden veya dövize endeksli kredi kullanma imkanının olmaması nedeniyle hane halkının kur riski bulunmamaktadır.

Salgınla birlikte firmaların artan finansman ihtiyacının bankacılık sektörü tarafından karşılanması sonucunda reel kesimin borçluluğu dünya genelinde olduğu gibi ülkemizde de artış göstermiştir. 2020 sonunda BIS'e göre Türkiye'nin reel sektör borcunun GSYH'ya oranı bir önceki yıla göre 7 puan artarak yüzde 72,1 olmuştur. Çin hariç gelişmekte olan ülke ortalaması ise aynı dönemde 13,4 puan artarak yüzde 74,1 olmuştur. Diğer taraftan, ülkemiz reel sektör firmalarının kısa vadeli döviz pozisyonu fazlası 2021 yılı Haziran ayı itibarıyla 58,4 milyar dolar olup bir yıllık vadede kur riski bulunmamaktadır. 2020 yılında, salgının ekonomik ve sosyal hayat üzerindeki olumsuz etkilerini sınırlandırmak amacıyla maliye politikası etkin biçimde kullanılmış; hanehalkını, istihdamı ve reel sektörü korumaya yönelik gelir ve gider yönlü çeşitli tedbirler hayata geçirilmiş, vergi indirimleri ve ertelemeleri uygulamaya alınmıştır. Bu önlemlerin yanı sıra enflasyonla mücadelede para politikasını desteklemek amacıyla alınan tedbirlerin gelir azaltıcı etkilerine karşın, ekonomik aktivitedeki iyileşme sayesinde bütçe gelir performansı olumlu seyretmiş, giderlerde ise artış gerçekleşmiştir.

GSYH'ya oranla, 2020 yılında merkezi yönetim bütçe gelirlerinde 0,1 puan, harcamalarında 0,7 puan artış yaşanmış, bütçe açığı ise 0,6 puan artarak yüzde 3,5 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında, bir önceki yıla göre, genel devlet toplam gelirleri GSYH'ya oran olarak 0,7 puan azalırken, genel devlet toplam harcamalarında 0,2 puan artış yaşanmıştır. Aynı dönemde, genel devlet cari giderlerinde 0,3 ve yatırım giderlerinde 0,1 puan azalış gerçekleşmiş, transfer harcamalarında ise 0,6 puan artış olmuştur. Bu çerçevede, GSYH'ya oran olarak genel devlet açığı yüzde 3,9, genel devlet faiz dışı açığı ise yüzde 1,1 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılı kamu kesimi borçlanma gereği bir önceki yıla göre GSYH'ya oran olarak 0,7 puan artışla yüzde 3,9 düzeyinde gerçekleşmiş, AB tanımlı genel yönetim borç stokunun GSYH'ya oranı bir önceki yıla göre 7,1 puan artarak yüzde 39,8 seviyesine yükselmiştir. Salgın etkisinin devam ettiği ve salgına ilişkin tedbirlerin sürdürüldüğü 2021 yılında merkezi yönetim bütçe gelir ve harcamalarının GSYH'ya oran olarak 2020 yılına kıyasla 1,2'şer puan azalması ve bu çerçevede YEP (2021-2023)'te yüzde 4,3 olarak hedeflenen bütçe açığının bir önceki yıllara aynı seviyede kalarak yüzde 3,5, yüzde 1,2 olarak hedeflenen faiz dışı açığın ise yüzde 0,8 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir.

2021 yılında, bir önceki yıla göre, genel devlet toplam gelirlerinin GSYH'ya oranının 1,8 puan, genel devlet toplam harcamalarının ise 2,1 puan azalması beklenmektedir. Aynı dönemde, genel devlet cari giderlerinin 1,2 puan ve transfer harcamalarının 1 puan azalması, yatırım harcamalarının ise 0,1 puan artması beklenmektedir. 2021 yılı genel devlet gelirlerinde beklenen azalmanın 0,6 puanının vergi gelirlerinden, kalan kısmının ise vergi dışı gelirler, sosyal güvenlik prim tahsilatları ve işsizlik sigortası fonundan gerçekleşmesi beklenmektedir. Bu çerçevede, GSYH'ya oran olarak genel devlet açığının bir önceki yıla göre 0,3 puan iyileşerek yüzde 3,6, genel devlet faiz dışı açığının ise yüzde 0,7 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir. 2021 yılı kamu kesimi borçlanma gereğinin GSYH'ya oranının

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

yüzde 3,9 ile bir önceki yıl seviyesini koruyacağı, AB tanımlı genel yönetim borç stokunun GSYH'ya oranının ise bir önceki yıla göre 3,2 puan azalarak 36,6 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir. Salgının ekonomik ve sosyal hayat üzerindeki olumsuz etkilerini sınırlandırmak amacıyla 2020 ve 2021 yıllarında merkezi yönetim bütçesi imkânlarından sağlanan desteklerin 133,6 milyar TL'ye, İşsizlik Sigortası Fonu ve Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Fonundan yapılan ödemelerin 72,2 milyar TL'ye ulaşacağı tahmin edilmektedir. Ayrıca, vergi, sosyal güvenlik primleri ve kredilerde erteleme yapılmış, uygun koşullu kredi imkânları sağlanmış olup, bu kapsamdaki faaliyetlerin büyüklüğünün 2021 yılı sonunda 528,5 milyar TL olarak gerçekleşmesi beklenmektedir. Bu çerçevede, salgının olumsuz etkilerini sınırlandırmak amacıyla alınan tedbirlerin ekonomik büyüklüğünün toplamda 734,2 milyar TL olacağı tahmin edilmektedir.

GSYH ve Sektörel Büyüme Hızları

2022 yılı birinci çeyreğinde Türkiye ekonomisi, piyasa beklentileri paralelinde, yüzde 7,3 oranında büyümüştür. Bununla birlikte, 2022 yılının birinci çeyreğinde mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH yüzde 1,2 oranında artmıştır.

Birinci çeyrekte üretim yönünden büyüme gerçekleştirmelerine göre;

- Sanayi sektöründe katma değer yüzde 7,4 oranında artmıştır. Böylece sanayi sektörü yılın dördüncü çeyreğindeki ekonominin genelindeki yüzde 7,3 oranındaki büyümeye yüzde 1,6 puan katkı yapmıştır. Sanayi üretim endeksinin birinci çeyrekte yüzde 10,3 oranındaki büyüme oranı dikkate alındığında, sanayi katma değerinde kaydedilen yüzde 7,4 oranındaki katma değer artışının görece olarak zayıf kaldığı değerlendirilmektedir.
- Hizmetler sektörü (inşaat dâhil) katma değeri birinci çeyrekte yüzde 9,8 oranında artarak GSYH büyümesine birinci çeyrekte 6,2 puan katkıda bulunmuştur. Hizmetler sektörünün alt bileşenleri incelendiğinde,
 - Ticaret, ulaştırma ve konaklama faaliyetlerinin yüzde 14,9,
 - Bilgi ve iletişim faaliyetlerinin yüzde 16,8,
 - Finans ve sigortacılık faaliyetlerinin yüzde 24,2,
 - Gayrimenkul faaliyetlerinin yüzde 5,4,
 - Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetlerinin yüzde 8,9
 - Kamu yönetimi, eğitim, sağlık ve sosyal hizmet faaliyetlerinin yüzde 5,2,
 - Diğer hizmet faaliyetlerinin yüzde 6,8 oranlarında büyüme kaydettikleri görülmektedir.
 - Bu dönemde, inşaat sektörü yüzde 7,2 oranında daralarak büyüme kaydedemeyen tek temel sektör olmuştur.
- Tarım sektörü katma değeri ise birinci çeyrekte yüzde 0,9 oranında artmıştır. Sektörde kaydedilen bu artış birinci çeyrekteki GSYH büyümesine katkıda bulunmamıştır.

2022 yılı birinci çeyreğinde harcamalar yönüyle büyümeye göre;

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 yılının birinci çeyreğinde özel tüketim harcamaları yüzde 19,4 oranında artarak ekonomik büyümeye 11,6 puan katkı yapmıştır.
- Birinci çeyrekte tüketimdeki bu artışta yarı dayanıklı tüketim mallarına yapılan harcamalardaki artış (yüzde 31,9) ve hizmetlere yapılan harcamalardaki artış (yüzde 24,8) etkili olmuştur.
- Kamu tüketim harcamaları 2022 yılının birinci çeyreğinde yüzde 0,9 oranında artmıştır. Böylece kamu tüketim harcamaları ekonomik büyümeye 2022 yılı birinci çeyreğinde 0,1 puan katkı yapmıştır.
- Toplam tüketim 2022 yılının birinci çeyreğinde böylece yüzde 15,9 oranında artarken, büyümeye katkısı 11,7 puan olmuştur.
- 2022 yılının birinci çeyreğinde yüzde 1,1 oranında artan toplam sabit sermaye yatırım harcamaları ekonomik büyümeye 0,3 puanlık katkı yapmıştır. İnşaat yatırımları birinci çeyrekte yüzde 9,8 oranında azalmıştır (Daraltıcı yönde katkısı negatif 1,1 puan). Makine teçhizat yatırımları 9 çeyrektir süren artışını sürdürmüş ve yüzde 10,5 oranında artmıştır (Büyümeye katkısı 1,3 puan).
- Net mal ve hizmet ihracatı 2022 yılının birinci çeyreğinde büyümeye beklentilere uygun şekilde pozitif katkı yapmıştır (3,5 puan).
- Stok değişimleri 2022 yılının birinci çeyreğinde ekonomik büyümeye daraltıcı yönde 8,2 puan etki yapmıştır.

2022 yılının birinci çeyreğinde GSYH deflatörü yüzde 67,2 artış oranında gerçekleşmiştir.

2022 yılının birinci çeyreğinde GSYH deflatörü yEnflasyon karşısında zayıflamaya başlayan iç talep öncülüğünde gerçekleşmesi muhtemel ekonomik faaliyetlerde beklenen ivme kaybının önümüzdeki dönemde sınırlı bir düzeyde gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. Diğer yandan, Ukrayna-Rusya savaşının devamı küresel ve bölgesel etkileri ekonomik faaliyetlerde yavaşlamaya neden olabilecek bir diğer unsur olarak öne çıkmaktadır. Turizm sektörünün savaş dolayısıyla olumsuz etkilenmesi riski sürmekle birlikte gelecek turist sayısındaki azalmanın ilk beklentilere göre daha sınırlı olması öngörülmektedir.

İşgücü Piyasasındaki Gelişmeler

Türkiye İstatistik Kurumu'nun İşgücü İstatistiklerine göre işsizlik oranı, 2022 yılı birinci çeyreğinde yüzde 11,6 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde; , istihdam oranı ise yüzde 45,7 oranında gerçekleşmiştir.

İşgücüne katılım oranı 2022 yılı birinci çeyreğinde yüzde 51,7 olarak kaydedilmiştir. Kadınların işgücüne katılım oranı yüzde 33,6, erkeklerin katılım oranı ise yüzde 70,3 olarak gerçekleşmiştir.

Mevsimsel düzeltilmiş (MD) verilere göre; işsizlik oranı 2022 birinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre 0,1 puan artarak yüzde 11,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Genç işsizlik oranı ise 2022 birinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre 0,3 puan azalarak yüzde 21,1 düzeyinde gerçekleşmiştir. İşgücüne katılma oranı 2022 birinci çeyreğinde yüzde 52,6 seviyesinde gerçekleşmiştir. İstihdam oranı ise yüzde 46,6 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

2022 birinci çeyreğinde kayıt dışı istihdam oranı yüzde 25,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. Tarım dışı sektörde kayıt dışı çalışanların oranı ise yüzde 16,5 olarak gerçekleşmiştir.

Mali Piyasalardaki Gelişmeler

2022 yılının birinci çeyreğinde yurt dışı yerleşiklerin portföy çıkışları devam ederek yaklaşık 2.314 milyon ABD doları seviyesinde kaydedilmiştir. Bu dönemde Rusya-Ukrayna savaşının getirdiği jeopolitik riskler ve enflasyon beklentilerindeki artışla birlikte risk algısının yükselmesiyle yılın birinci çeyreğinde risk primi ortalaması yaklaşık 563 baz puan seviyesinde gerçekleşmiştir. Yine bu dönemde, Dolar Endeksinde dünya genelinde görülen artışa paralel olarak Türk Lirası ABD doları karşısında değer kaybı yaşamıştır. Opsiyonların ima ettiği kur oynaklığı ise bir önceki çeyreğe göre azalış göstermiş olup Gelişmekte Olan Ülkeler (GOÜ) ortalamasına yaklaşmıştır.

2022 yılının birinci çeyreğinde küresel risk iştahındaki azalma nedeniyle borsa endekslerinde değer kayıpları görülmüştür. MSCI Gelişmekte Olan Ülkeler Endeksi ve MSCI Türkiye Endeksi bir önceki çeyreğe göre gerileme gösterirken BİST 100 Endeksinin birinci çeyrek ortalama değeri artış göstermiştir.

Birincil halka arzlarda 2021 yılı genelinde görülen pozitif eğilim 2022 yılının birinci çeyreğinde de devam etmiştir. 2022 yılının ilk çeyreğinde 11 halka arz gerçekleşmiş ve elde edilen toplam hasılat 3,8 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

TCMB, politika faizinde 2021 yılı Eylül ayından 2021 yılı sonuna kadar 500 baz puan indirimine giderken 2022 yılının ilk çeyreğinde değişikliğe gitmeyerek politika faizini yüzde 14 seviyesinde tutmuştur. TCMB'nin tüm fonlamasını politika faiz oranı üzerinden gerçekleştirmesi sonucunda AOFG de bu dönemde yüzde 14 seviyesinde gerçekleşmiştir.

2021 Aralık ayında artmaya başlayarak ay sonunda yüzde 16,4 seviyesine yükselen ortalama TL mevduat faiz oranları, 2022 Ocak ayında yükselişini sürdürerek yüzde 17,7'ye çıkmıştır. Kur Korumalı Mevduat (KKM) uygulamasının da devreye girmesiyle Ocak ayından sonra gerilemeye başlayan TL mevduat faiz oranları 2022 yılı Mart ayı itibarıyla yüzde 15,6'ya gerilemiştir. Döviz kurlarındaki hızlı yükseliş ve risk algısındaki artışla birlikte 2021 Aralık ayından itibaren yükselen kredi faiz oranları 2022 Ocak ayında da yükselişini sürdürmüştür. 2021 yılı Aralık ayının sonlarında uygulamaya geçen KKM uygulamasının döviz kurlarında istikrar sağlamasıyla kredi faiz oranlarında da Ocak ayının ortasından itibaren gerileme görülmüştür. Nitekim, 2021 yılı sonunda sırasıyla yüzde 21,6 ve yüzde 24,2 seviyesinde bulunan ticari kredi ve tüketici kredisi faiz oranları, 2022 yılı Ocak ayı sonunda yüzde 24,2 ve yüzde 28,7'ye yükseldikten sonra gerileme eğilimine girerek Mart ayı sonunda yüzde 20,7 ve yüzde 26,4 seviyelerine inmiştir.

TCMB Banka Kredileri Eğilim anketine göre, 2022 yılının ilk çeyreğinde, bankaların işletmelere kullandırdıkları kredilerde standartları sıkılaştırdığı görülmüştür. Alt kalemler incelendiğinde, uzun vadeli krediler ile YP cinsinden açılan kredilere uygulanan standartlarda sıkılaşma, diğer işletme kredilerinin standartlarında ise gevşeme olduğu gözlenmektedir. İşletme kredilerine olan talep incelendiğinde, 2022 yılının birinci

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

çeyreğinde yabancı para cinsinden açılan krediler hariç tüm işletme kredi türlerinde talebin arttığı görülmektedir.

Bankacılık sektörünün sermaye yeterlilik oranı 2022 yılının ilk çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre artarak yüzde 20,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. BDDK'nın SYR'de kredi riskine esas tutarın hesaplanmasında cari kur yerine 2021 yılı kur ortalamasının kullanılmasına yönelik almış olduğu esneklik kararı rasyonun seyrini olumlu etkilemiştir. Sektörün sermaye yeterlilik oranı BDDK'nın uygulamakta olduğu yasal sınır olan yüzde 12 seviyesinin ve Basel kriterlerine göre asgari sınır olan yüzde 8'in oldukça üzerinde bulunmaktadır.

2021 yılının son çeyreği itibarıyla toplam kredi hacmindeki yükselişe karşın TGA bakiyesinde yaşanan sınırlı artış toplam TGA oranının gerilemesine neden olmuştur. Ticari kredilerin TGA oranı 2022 yılının ilk çeyreğinde yüzde 3,4'ten yüzde 2,9'a gerilerken tüketici kredilerinin tahsili gecikmiş alacak oranı yüzde 2,3'ten yüzde 2,4'e yükselmiştir. Bu gerçekleştirmeler çerçevesinde toplam TGA oranı yüzde 3,2'den yüzde 2,8'e gerilemiştir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme konusu taşınmazın değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktör bulunmamaktadır. Taşınmazın C sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	B.A.K. (4-B)	Asansör	Mevcut
İnşaat Nizamı	Ayrık	Jeneratör	Mevcut
Yapının Yaşı	~8	Yangın Merdiveni	Mevcut
Elektrik	Şebeke	Yangın Tesisatı	Mevcut
Su	Şebeke	Otopark	Yok
Kanalizasyon	Şebeke	Güvenlik	Var
Doğalgaz	Mevcut	Dış Cephe	Akrilik boyalı, cam ve alüminyum kompozit giydirme cephe
Su Deposu-Hid.	Mevcut	Çatı Tipi	Teras
Merdiven Evi	Taban, rıht ve basamakları mermer kaplamalıdır.		
Cephe ve Derinlik	-		
Kat Sayısı	10 (2Bodrum + Zemin +7 Normal)		

Değerleme konusu taşınmazlar 421,17m² yüzölçümlü 399 ada 131 parseli teşkil eden Arsa içinde yer almaktadır. Bahsi edilen arsa, geometrik olarak yamuk forma yakın özelliklerde olup, Mustafa Kemal Caddesi ve 152 Sokak kesişiminde konumlanmaktadır. Parsel üzerinde 2010 yılı içinde inşasına başlanan ve yapımı 2012 tarihi itibari ile tamamlanmış ticari amaçlı bir yapı bulunmaktadır. Taşınmaz; tapu sicilinde **DOKUZ KATLI KARGİR T.C. ZİRAAT BANKASI HİZMET BİNASI VE LOJMANLARI** 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

Taşınmaz onaylı mimari projesine göre ve yerinde; 2 bodrum kat+zemin kat+ 7 normal kat ve teras katından oluşmaktadır.

Onaylı projesine göre ;

- **2.Bodrum Kat;** su deposu, kaçış menfezi, yangın su deposu ,mekanik oda, , sığınak, çöp odası, WC, banyo, genel ve yangın merdiveni, hol hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 384 m2 brüt inşaat alanına sahiptir.
- **1.Bodrum Kat;** Depo, ana vezne, iki adet bekleme hacmi, ana kasa, kiralık kasa, iki adet WC, arşiv şube, iki adet arşiv bölge, hol, trafo odası, elektrik odası hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık 387m2 brüt inşaat alanına sahiptir.
- **Zemin Kat;** Şube hizmet alanı, şube girişi, bölge giriş holü, ATM odası, bankalar,bekleme, hol hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık 299m2 brüt inşaat alanına sahiptir.
- **1.Kat;** Ofisler, rezerv odası, sistem odası, WC, balkon, hol hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık 305 m² brüt inşaat alanına sahiptir.
- **2. Kat;** Ofisler, şube müdürü odası, çay ocağı, WC, hol hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık 332m2 brüt inşaat alanına sahiptir.
- **3. Kat;** Ofisler, insan kaynakları servisi, operasyon bölümü, fax-fotokopi, balkon, WC ,hol hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık 332m2 brüt inşaat alanına sahiptir. Projesinden farklı olarak açık çalışma alanında ara duvar imalatları ile depo, kasa ve vezne hacimleri ile mescit hacmi oluşturulduğu görülmüştür.
- **4. Kat;** Ticari bankacılık bölüm müdürü, toplantı odası, bölge müdürü, açık ofis, çay ocağı, balkon, WC, hol hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık 332m2 brüt inşaat alanına sahiptir.
- **5. Kat;** Ticari bölüm müdürü, açık ofis, bireysel bölüm müdürü, kaynak ve nakit müdürü, sistem odası, balkon, 2 adet WC, hol hacimlerinden oluşmakta olup 332m2 brüt inşaat alanına sahiptir.
- **6. Kat;** açık ofis, mali tahlil bölüm müdürü, çay ocağı, balkon, 2 WC, , hol hacimlerinden oluşmakta olup 324m2 brüt inşaat alanına sahiptir.
- **7. Kat;** fuaye, açık ofis, 3 adet ofis, bay-bayan WC, çay ocağı, balkon, hol hacimlerinden oluşmakta olup 324m2 brüt inşaat alanına sahiptir.

Değerleme tarihi itibari ile 2. bodrum kat, 1. bodrum kat, zemin kat, 1. Katında Ziraat Bankası Bornova ve Kazım Dirlik Şubesi,

2. normal katında Kredi Risk İzleme Bölümü

3. normal katında Ziraat Katılım Bankası Şubesi,

4. normal katında İzmir 2. Bölge Yöneticiliği,

5. normal katında Kredi Risk Tasfiye Bölümü

6. normal katında, Kredi Risk İzleme ve Yapılandırma Bölüm Başkanlığı

7. normal katı Eğitim Salonu, Ziraat Bankası Ofisleri,

çatı katında ise makine dairesi ve teras hacimleri mevcuttur.

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

	ANA YAPI (M2)	ORTAK ALAN	İŞYERİ KULLANIMLARI
2 BODRUM	384	352	32
1.BODRUM	387	195	192
ZEMİN	299	70	229
1	305	52	253
2	332	52	280
3	332	52	280
4	332	52	280
5	332	52	280
6	324	52	272
7	324	52	272
ÇATI	95	95	
TOPLAM ALAN	3446	1076	2370

Binanın bodrum katında genelde duvarlarda plastik badana, zeminlerde seramik kullanılmış olup, kapılar a.paneldir. Şubede vitrin cephesi cam giydirme olup, kapı doğramaları pvc, zeminler kısmen laminant, kısmen seramik kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar asma tavanlıdır. Üst katlardaki bölümlerde zemin laminant parke kaplamalı, duvarları alçı üstü plastik boyalı, tavanları ise asma tavandır. Pencereleer alüminyum doğrama, iç kapıları pvc panel kapı ve yer yer cam doğramadır. Taşınmazda ısınma ve soğutma, vrf klima sistemi ile sağlanmaktadır

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	: % 98
Çevresel Gelişim Hızı	: Orta
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Binanın Kat Adedi	: 10 (2Bodrum + Zemin +7 Normal)
Yapı Sınıfı	: 4B
Deprem Bölgesi	: 1.Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
İskan Belgesi	: Var
Yaşı	: 9
Malzeme Durumu	: İyi
İşçilik Durumu	: İyi
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Otopark	: Açık otopark
Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Var

4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Taşınmazın, ulaşım ana arterlerine cepheli olması,
- Bölgenin tercih edilen ve gelişim gösteren konut alanı bölgesinde bulunması
- Bölgenin altyapısının tamamlanmış olması.
- Prestijli, yeni bir bina içinde yer alması.

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

- Kaliteli malzeme ve işçilikle inşa edilmiş olması.

Olumsuz Etkenler:

- Ekonomideki düzensizliklerin tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkilemesi.

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 itibarı 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.

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

4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “hiçbir şahıs ona istek duymasa veya onun değerini bilmesa bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

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

4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

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

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

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

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.

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

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

DÜKKAN EMSALLERİ

Emsal 1:

Coldwell Banker 0 (505) 615 30 53

Suvari Caddesi'ne cepheli, zemin katta konumlu, 101m2 alanlı, ayrıca 30m2 bahçesi bulunan dükkan için 8.000.000 TL istenmektedir.

Pazarlık sonrası değer 7.200.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(71287 TL/m2)**

Emsal, rapora konu taşınmaza göre daha kötü şerefiyeye sahip bir lokasyondadır. (Tabloda indirgeme yapılmıştır.)

Emsal 2:

My Invest Emlak 0 (533) 201 91 30

Mustafa Kemal Caddesi'ne cepheli, 3 yıllık binada, bodrum katı 125m2, zemin katı 280m2, toplamda 405m2 alanlı, dükkan için 28.000.000 TL istenmektedir.(Bodrum kat 1/10 oranında zemin kata indirgenmiştir. İndirgenmiş alan 293m2)

Pazarlık sonrası değer 22.000.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(75085 TL/m2)**

Emsal, rapora konu taşınmaza benzer şerefiyeye sahip bir lokasyondadır.

Emsal 3:

Sahibinden 0 (552) 413 03 14

Yakın konumda, 5 yıllık binada, bodrum katı 135m2, zemin katı 135m2, 1. katı 135m2, toplamda 405m2 alanlı, Garanti Bankası tarafından kullanılan dükkan için 20.000.000 TL istenmektedir.(bodrum kat 1/10 batır kat 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir. İndirgenmiş alan 194m2)

*İlanın uzun zamandır var olduğu ve istenen değerlere satılamadığı bilinmektedir.

Pazarlık sonrası değer 12.000.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(61855 TL/m2)**

Emsal, rapora konu taşınmaza göre daha kötü şerefiyeye sahip bir lokasyondadır. (Tabloda indirgeme yapılmıştır.)

Emsal 4:

Ekspertiz Gayrimenkul 0 (532) 493 38 39

Kazım Karabekir Caddesi'ne cepheli, bodrum katı 70m2, zemin katı 65m2, toplamda 135m2 alanlı, dükkan için aylık 20.000 TL istenmektedir.(Bodrum kat 1/10 oranında zemin kata indirgenmiştir. İndirgenmiş alan 72m2 dir

Pazarlık sonrası değer 18.000 TL olabileceği öngörülmektedir. Bölgedeki brüt kira çarpanının 300 Ay olduğu tespit edilmiştir. Buna göre 18.000 TL X 300 ay: 5.400.000 TL satış değeri öngörülmektedir. **(75000 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 5

Aneva Gayrimenkul 0 (536) 639 76 76

Değerleme konusu taşınmazın yakınında konumlu, Mustafa Kemal Caddesine cepheli, 25-30 yıllık binada konumlu, zemin katı 90m2 alanlı dükkan için 8.250.000 TL istenmektedir. (Pazarlık sonrası değer 7.500.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(83333 TL/m2)**)

Emsal, rapora konu taşınmaza benzer şerefiyeye sahip bir lokasyondadır.

Emsal 6

İzmax Gayrimenkul 0 (505) 785 42 91

Değerleme konusu taşınmazın yakınında konumlu, Mustafa Kemal Caddesine cepheli, 15 yıllık binada konumlu, zemin katı 70m2 alanlı dükkan için 6.500.000 TL istenmektedir. (Pazarlık sonrası değer 6.000.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(85714 TL/m2)**)

Emsal, rapora konu taşınmaza benzer şerefiyeye sahip bir lokasyondadır.

DÜKKAN EMSAL DÜZELTME TABLOSU						
İçerik	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
EMSAL ALAN m2	101,00	293,00	194,00	72,00	90,00	70,00
FİYAT	7200000,00	22000000,00	12000000,00	5400000,00	7500000,00	6000000,00
m2 BİRİM DEĞERİ	71287,13	75085,32	61855,67	75000,00	83333,33	85714,29
KONUM-YAŞ ŞEREFİYESİ-	-15,00%	0,00%	-15,00%	0,00%	0,00%	0,00%
ALAN DÜZELTMESİ	10,00%	0,00%	0,00%	15,00%	15,00%	15,00%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	73782,18	75085,32	71134,02	63750,00	70833,33	72857,14
Ortalama Birim Değer	427442	₺71.240,33				



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

Remax Sembol 0 (533) 200 10 63

Mustafa Kemal Caddesi'ne cepheli 10 yıllık benzer kalitedeki binada 1. katta yer alan, 125m2 kullanım alanına sahip, iç mekanı bakımlı tadilatlı ofis-daire için 12000 TL istenmektedir. Pazarlık sonrası değerin 10.000 TL olabileceği öngörülmektedir.

Bölgedeki brüt kira çarpanının daire ve ofisler için 350 ay olduğu tespit edilmiştir. Buna göre 10000 TL X 350 ay: 3.500.000 TL satış değeri öngörülmektedir. **(28000 TL/m2)**

Emsal 2

Sinyapı Gayrimenkul 0 (506) 650 55 89

Değerleme konu taşınmazın karşısında konumlu Mustafa Kemal Caddesi'ne cepheli 30-35 yıllık binada 6. katta yer alan, 135m2 kullanım alanına sahip, iç mekanı bakımlı tadilatlı ofis-daire için 3.100.000 TL istenmektedir. Pazarlık sonrası değerin 2.800.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(20740 TL/m2)**

Taşınmaz eski binada yer almakta olup inşaat kalitesi indirgemesi ve alan indirgemesi yapılmıştır. (Tabloda indirgeme yapılmıştır.)

Emsal 3

444 Gayrimenkul 0 (535) 390 74 11

Değerleme konu taşınmazın karşısında konumlu Mustafa Kemal Caddesi'ne cepheli 15-20 yıllık binada 5. katta yer alan, 155m2 kullanım alanına sahip, iç mekanı bakımlı tadilatlı ofis-daire için 3.750.000 TL istenmektedir. Pazarlık sonrası değerin 3.200.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(20645 TL/m2)**

Taşınmaz eski binada yer almakta olup inşaat kalitesi indirgemesi ve alan indirgemesi yapılmıştır. (Tabloda indirgeme yapılmıştır.)

Emsal 4

Değerleme konu taşınmazın karşısında konumlu Mustafa Kemal Caddesi'ne cepheli 40 yıllık binada 4. katta yer alan, 70m2 kullanım alanına sahip, iç mekanı klasik-vasat durumdaki ofis-daire için 1.350.000 TL istenmektedir. Pazarlık sonrası değerin 1.275.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(18214 TL/m2)**

Taşınmaz eski binada yer almakta olup inşaat kalitesi indirgemesi ve alan indirgemesi yapılmıştır. (Tabloda indirgeme yapılmıştır.)

Emsal 5

Demak Gayrimenkul 0 (532) 692 03 02

Değerleme konu taşınmazın karşısında konumlu Mustafa Kemal Caddesi'ne cepheli 40 yıllık binada 8. katta yer alan, 100m2 kullanım alanına sahip, iç mekanı full tadilatlı durumdaki ofis-daire 2.100.000 TL istenmektedir. Pazarlık sonrası değerin 2.000.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(20000 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

Taşınmaz eski binada yer almakta olup inşaat kalitesi indirgemesi ve alan indirgemesi yapılmıştır. (Tabloda indirgeme yapılmıştır.)

Emsal 6

Binax Mertcan Emlak 0 (505) 030 04 68

Değerleme konu taşınmazın 2 yan binasında konumlu Mustafa Kemal Caddesi'ne cepheli 30-35 yıllık binada 1. katta yer alan, 115m2 kullanım alanına sahip, iç mekanı bakımlı tadilatlı ofis-daire için 2.450.000 TL istenmektedir. Pazarlık sonrası değer 2.350.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(20434TL/m2)**

Taşınmaz eski binada yer almakta olup inşaat kalitesi indirgemesi ve alan indirgemesi yapılmıştır. (Tabloda indirgeme yapılmıştır.)

DAİRE-OFİS EMSAL DÜZELTME TABLOSU						
İçerik	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
EMSAL ALAN m2	125,00	135,00	155,00	70,00	100,00	115,00
FİYAT	3500000,00	2800000,00	3200000,00	1275000,00	2000000,00	2350000,00
m2 BİRİM DEĞERİ	28000,00	20740,74	20645,16	18214,29	20000,00	20434
KONUM-YAŞ ŞEREFİYESİ-	0,00%	-25,00%	-20,00%	-25,00%	-20,00%	-20,00%
ALAN DÜZELTMESİ	10,00%	10,00%	10,00%	15,00%	10,00%	10,00%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	25200,00	23333,33	22296,77	19352,68	21600,00	22069,57
Ortalama Birim Değer	134791	₺ 22.308,72				



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

ARSA EMSALİ

Alsancak Turyap 0 (532) 234 89 60

Konak Bölgesinde, TM-1 8 kat yapılaşma koşullarına sahip, Fevzipaşa Bulvarına cepheli 400m2 arsa için 40.000.000 TL istenmektedir Pazarlık sonrası değer 35.000.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(87500 TL/m2)**

Emsal taşınmaz, konum itibari ile rapora konu taşınmaza göre daha avantajlı durumdadır. Yüzde 10 şerefiye indirilmesi yapılmıştır.

Korondo Arsa Geliştirme 0 (533) 617 46 46

Konak Bölgesinde, TM-1 8 kat yapılaşma koşullarına sahip, 410m2 arsa için 39.000.000 TL istenmektedir. Pazarlık sonrası değer 35.000.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(85365 TL/m2)**

Emsal taşınmaz, konum itibari ile rapora konu taşınmaza göre daha avantajlı durumdadır. Yüzde 10 şerefiye indirilmesi yapılmıştır.

ARSA EMSAL DÜZELTME TABLOSU		
İçerik	Emsal 1	Emsal 2
EMSAL ALAN m2	400,00	410,00
FİYAT	35000000,00	35000000,00
m2 BİRİM DEĞERİ	87500,00	85365,85
KONUM İMAR ŞEREFİYESİ	10,00%	10,00%
ALAN DÜZELTMESİ	0,00%	0,00%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	78750,00	76829,27
Ortalama Birim Değer	155579	77.789,63

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

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

Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi yapılan taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuş takdir edilen birim değerinde bu doğrultuda ayarlama yapılmıştır. Emsal Karşılaştırma Analizinde; pazarlık payı %5 ile %15 aralığında kabul edilmiştir.

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Kira Değeri Analizi 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

BANKA ŞUBESİ DEĞER ANALİZİ (KİRA)					
	ALAN(M2)	ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN		BİRİM DEĞERİ	KİRA DEĞERİ(TL)
2.BODRUM	32	3	391	242	95000
1.BODRUM	192	19			
ZEMİN	229	229			
1	253	84			
2	280	56			
	954			YUV.	95000

*Kira birim değerinin takdir edilmesinde bölgede bulunan kiralık taşınmazlar ve brüt kira çarpanı dikkate alınmıştır.

İÇ KAPI NO	KAT	İŞYERİ KULLANIMLARI M2	ZEMİNE İNDİRGENMİŞ İŞ YERİ KULLANIMLARI M2	BİRİM DEĞER (TL)	KİRA DEĞERLERİ (TL)
17A	2. BODRUM	32,00	3,00	242,00 TL	726,00 TL
17A	1. BODRUM	192,00	19,00	242,00 TL	4.598,00 TL
17A	ZEMİN	229,00	229,00	242,00 TL	55.418,00 TL
17A	1	253,00	84,00	242,00 TL	20.328,00 TL
17A	2	280,00	56,00	242,00 TL	13.552,00 TL
31	3	280,00		62,50 TL	17.500,00 TL
41	4	280,00		62,50 TL	17.500,00 TL
51	5	280,00		62,50 TL	17.500,00 TL
61	6	272,00		59,74 TL	16.250,00 TL
71	7	272,00		59,74 TL	16.250,00 TL
TOPLAM					179.622 TL
GENEL TOPLAM			179.622 TL	TOPLAM KİRA DEĞERİ	180.000 TL

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

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.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul “İş yeri” nitelikli olup hali hazırdaki kullanımın en etkin ve verimli kullanımlarının nitelikleri doğrultusunda olacağı düşünülmektedir.

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.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

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

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak İmar Durum Belgesi, İskan 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) Maddesi kapsamında portföyde “BİNA” olarak yer almasında sakınca bulunmamaktadır.

YASAL DURUM DEĞERİ (MALİYET YÖNTEMİ)						
Açıklama	SINIF	ALAN	BİRİM	FİYAT	İNŞ.SEV	TUTAR
ARSA DEĞERİ		421,17	m ²	75.979 TL		32.000.000 TL
YAPI DEĞERİ	4/b	3.446,00	m ²	6.500 TL	100,00	22.399.000 TL
ÇEVRE DÜZENLEME-düzeltilme						2.601.000 TL
<u>GENEL TOPLAM</u>				DEĞER		57.000.000 TL

****2022 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri tablosunda 4/B sınıfı için birim fiyatı 5.900,- TL/m2 belirlenmiş olmasına karşın yapının hali hazır durumdaki yapı değerinin birim m2 fiyatı oluşan şerefiye doğrultusunda 6.500,-TL/m2 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

İÇ KAPI NO	KATLAR	KAT TOPLAM ALAN	ORTAK ALAN	İŞYERİ KULLANIMLARI	M2 BİRİM	KATLARA GÖRE DEĞERLER (TL)	KİRA DEĞERLERİ (TL)
17A	2 BODRUM	384	352	32	5000	160000	726
17A	1.BODRUM	387	195	192	6500	1248000	4598
17A	ZEMİN	299	70	229	69869	16.000.000	55418
17A	1	305	52	253	20751	5.250.000	20328
17A	2	332	52	280	20714	5800000	13552
31	3	332	52	280	20714	5800000	17500
41	4	332	52	280	20714	5800000	17500
51	5	332	52	280	20714	5800000	17500
61	6	324	52	272	20404	5550000	16250
71	7	324	52	272	20404	5550000	16250
	ÇATI (TESİSAT)	95	95				
	TOPLAM ALAN	3446	1076	2370		56958000 ~57.000.000	180.000

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

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

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

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

Kullanılan Kriterler

Değerleme konusu parsel için imar durum bilgileri, şerefiyelendirme çalışması için gerekli teknik ve yapısal detaylar, Bornova Belediyesi İmar Müdürlüğü ve Bornova Tapu Müdürlüğünde şifahi olarak öğrenilmiştir. Şerefiye çalışmasına konu olan parsel için öncelikli olarak benzer tipte avantajlı-dezavantajlı parseller göz önünde bulundurularak değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmaza piyasa koşullarında K.D.V. hariç 57.000.000 TL (Elliyebeşyüz Türk Lirası) tespit ve takdir edilmiştir.

USD=~ 18.7266 TL, 1 €=~ 19.8980 TL olarak kabul edilmiştir. (26.12.2022 tarihli gösterge niteliğindeki Merkez Bankası verileri esas alınmıştır.

Değerleme tarihi itibarı ile taşınmazın döviz cinsinden değeri;

3.043.798,66 Dolar (1 USD: 18.7266 TL)

2.864.609,51 Euro (1 USD: 19.8980 TL)

* T.C. Merkez Bankası Verileri esas alınmıştır.

Taşınmazın kiralanması durumunda kira bedelinin K.D.V. hariç 180.000 TL/Ay olacağı kanaatine varılmıştır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

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

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

Değerleme konusu taşınmaza piyasa koşulları için takdir edilen değer KDV dahil 67.260.000 TL (Altmışyedimilyonikiyüzaltmışbin 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 27.12.2022 tarihinde 44 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