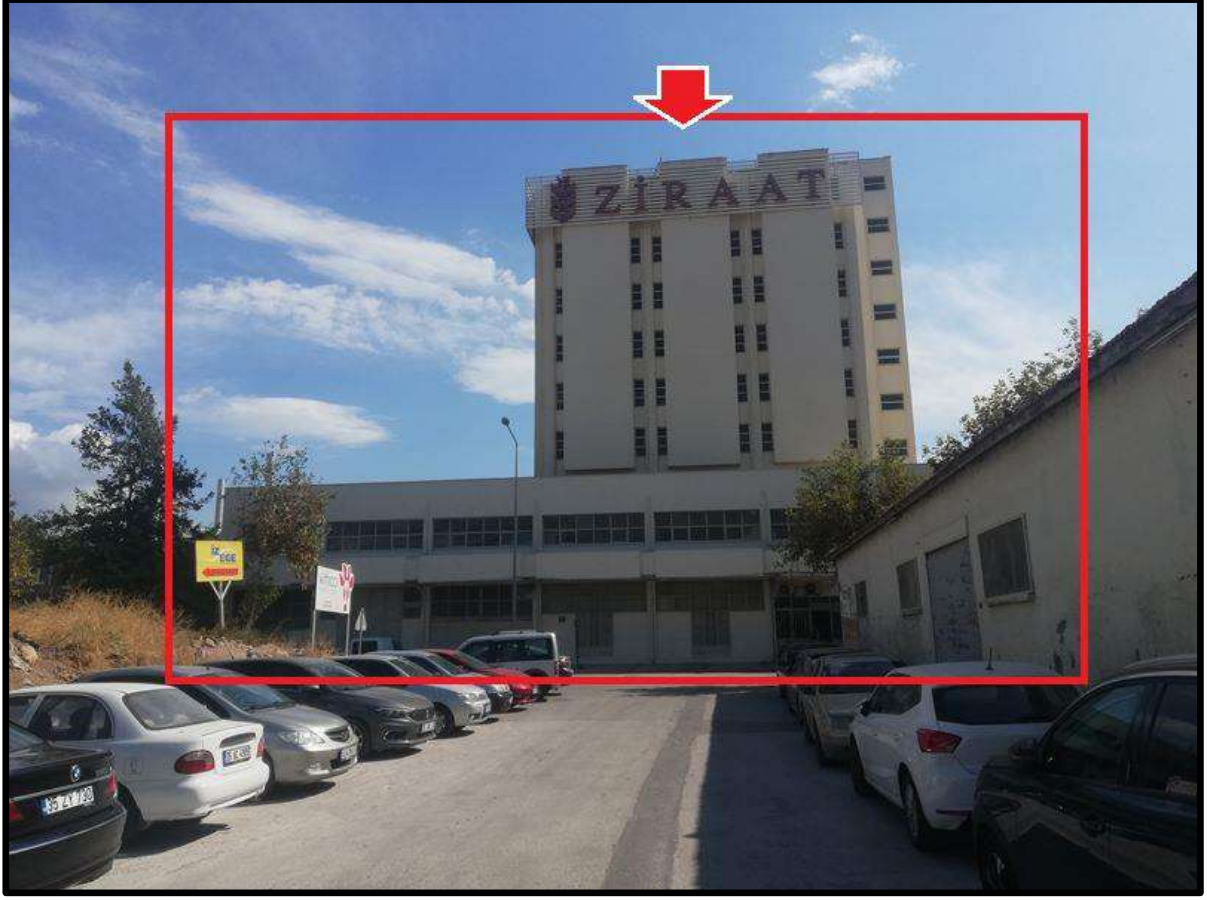


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



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

Rapor Tarihi: 27.12.2022

Rapor No: 2022.ZGYO.5

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

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

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

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

BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
 - 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
 - 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları
 - 3.1.3. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dökümanlar
- 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
 - 3.6.1. Gayrimenkulün Devrine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı
- 3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu
 - 3.7.1. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar
 - 3.7.2. Gayrimenkule İlişkin Yapılmış Sözleşmelere Ait Bilgiler
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
- 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve

FORM

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

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

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

BÖLÜM 4: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

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

BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
- 5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gereçekleri
- 5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

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

BÖLÜM 6: SONUÇ

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

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.5

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 tarihinde incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Nosu
10.10.2022 / 2022.ZGYO.5

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 sayılı 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.5 rapor numarasıyla 28.12.2021 tarihinde rapor hazırlanmış olup taşınmaz için toplam K.D.V hariç 25.400.000,00 TL (Yirmibeşmilyondört yüzbin Türk Lirası) değer tespit ve takdir edilmiştir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

BÖLÜM 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

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

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

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

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ,
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

1508 Ada 7 parsel üzerinde konumlu “DOKUZ KATLI KARGİR DEPO” vasıflı Gayrimenkulün Günümüz Ekonomik Koşullarında mevcut haliyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen yıl sonuna esas cari pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanan değerleme raporudur.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

sırada yer almıştır. Yine bu rapora göre İzmir'deki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6.6 olarak gerçekleşmiştir. 2013 yılı İnsani Gelişme Endeksi verisine göre İzmir, elde ettiği 0,770 puanla Ankara'nın ardından ikinci sırada yer aldı.

Aliağa Limanı ve İzmir Limanı, sırasıyla Türkiye'nin konteyner hacmi bakımından altıncı ve yedinci, kargo tonajı bakımından üçüncü ve on üçüncü büyük limanlarıdır.

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 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. 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

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

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 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 sektörlere 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.

Konak İlçesi

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

FORM

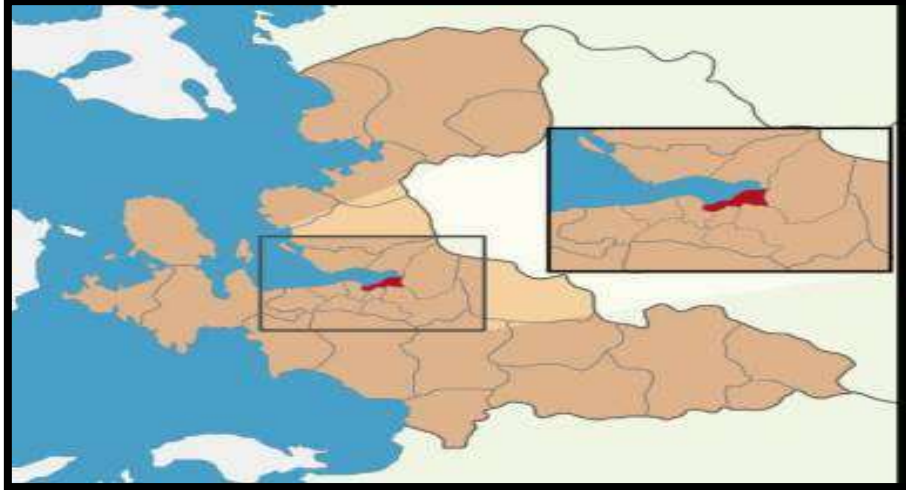
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



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

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

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:

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

No:24

- İÇ KAPI NO:Z1 (1806138010)
- İÇ KAPI NO Z2 (1803738093)
- İÇ KAPI NO Z3 (1803438108)

- İÇ KAPI NO 101 (1805238043)
- İÇ KAPI NO 201 (1804038089)
- İÇ KAPI NO 301 (1804638060)
- İÇ KAPI NO 401 (1805538038)
- İÇ KAPI NO 501 (1804338075)
- İÇ KAPI NO 601 (1804938056)
- İÇ KAPI NO 701 (1805838024)
- İÇ KAPI NO 801 (1806438006)

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

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

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

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



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

3.1.3. Tanımı:

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

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

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

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

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

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

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

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

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

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

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

26.12.2022 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetlerinden alınan takbis belgesindeki resmi tapu bilgilerine göre değerlendirme konusu taşınmazın ana gayrimenkul niteliği “*DOKUZ KATLI KARGİR DEPO*” şeklindedir.

Taşınmazın tapu kayıtları ile mevcut kullanımı uyumludur.

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

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

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

Taşınmaz Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken Ticari Şirketlerin Aynı Sermaye Konulması ile 13.07.2020 tarih 16267 yevmiyeli olarak maliki, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklı Anonim Şirketi olmuştur.

Yapılan incelemeler sonucunda taşınmazın devredilmesinde herhangi bir sınırlayıcı etken 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 Gayrimenkulün Devrine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı

Tapu kayıtlarına göre gayrimenkulün devredilmesine ilişkin her hangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Taşınmazın tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler;

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

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

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

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

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

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

PLAN NOTLARI

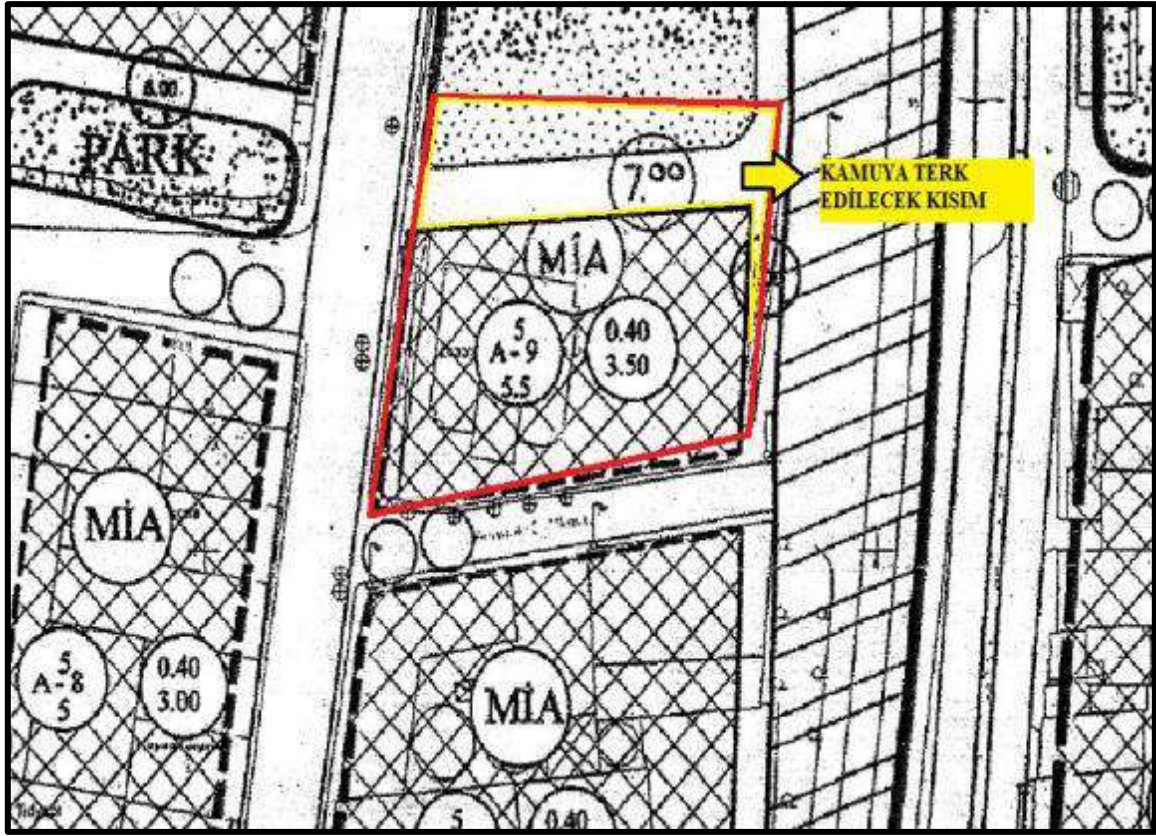
Mia (merkezi iş alanı) ya da metropoliten aktivite merkezi:

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

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

Dosyasında yapılan incelemelerde herhangi bir olumsuz karara rastlanmamıştır.

3.7.2. Gayrimenkule İlişkin Yapılmış Sözleşmelere Ait Bilgiler

Gayrimenkule ilişkin yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Taşınmaz halihazırda gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyündedir.

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

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

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

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

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

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

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

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

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

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

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

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

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

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 tahminini 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.

Olumsuz koşullar küresel ticarete performans kaybına yol açmaktadır. Küresel ticaret hacmi 2022 yılının birinci çeyreğinde Dünya Ticaret Örgütü (WTO) verilerine göre salgın öncesi

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

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 önceki rapor dönemindeki beklentilere kıyasla savaş sonrası artan emtia fiyatları ile genele yayılan fiyat baskılarının etkisiyle dirençli hale geldiğine vurgu yapılmıştır. Önümüzdeki

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

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 ülkeleri arasında büyümeyi başarabilen birkaç ülkeden biri olmuştur. Bu gelişmede, sağlık krizinin ekonomi üzerindeki olumsuz etkilerini hafifletmek amacıyla uygulanan kısa çalışma

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

ödenegi, 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 artışların yanı sıra gıda ve dayanıklı mal fiyat artışları kaynaklı olarak ivme kazanmıştır. Bu

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

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 gelişmekte 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 gelişmekte 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 değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

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

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

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

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

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

Onaylı projesine göre;

Zemin Kat; idare amirleri, idare memurları, bekçi kontrolü, koridor, trafo, asansör ve merdiven holü, kalorifer dairesi, işçi lavabo, arşiv hacimlerinden oluşmakta olup, 2310m2 alana sahiptir. 1,2,3,4,5,6,7.katlar arşiv, asansör ve merdiven holü,wc lavabo hacimlerinden oluşmakta olup 1.kat 2310m2 diğer katların her biri 405m2 alana sahiptir .Çatıda ise toplam 106m2 alanlı su deposu ve asansör dairesi bulunmaktadır. Binanın toplam inşaat alanı 7561m2 dir.

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

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların;

- Konum
- Cephe Özellikleri
- Ulaşım imkanları

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

- Yapı kaliteleri baz alınmıştır.

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Merkezi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 90
Çevresel Gelişim Hızı	: Orta
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Binanın Kat Adedi	: 9 (Zemin +8 Normal)
Yapı Sınıfı	: 3A
Deprem Bölgesi	: 1.Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
İskan Belgesi	: Var
Yaşı	: 45
Malzeme Durumu	: Vasat
İşçilik Durumu	: Vasat
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Otopark	: Yok
Asansör	: Var
Jeneratör	: Yok
Güvenlik	: Yok
Yangın Merdiveni	: Yok

4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

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

Olumsuz Etkenler:

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

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

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

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

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan fonksiyonel ve

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında, rapor konusu parsellere önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak Proje Geliştirme Yöntemi, Proje Geliştirme Yöntemi sonucunda bulunan arsa değeri sonrası ise Maliyet Yöntemi kullanılmıştır.

4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

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

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

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

4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

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

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

ARSA EMSALLERİ

Emsal 1:

KW Alesta 0 (532) 710 54 45 Alsancak bölgesinde, Mia Lejantlı, Emsal 3,50 hmax: serbest imara sahip, denize yakın konumdaki imar uygulaması görececek olan ve 431m2 net parsel alanı kalacağı beyan edilen arsa için 22.000.000 TL istenmektedir.

Pazarlık sonrası değer 20.000.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(46403 TL/m2)**

Emsal 2:

Armada Gayrimenkul 0532 776 76 02

Değerleme konusu taşınmazın yakınında konumlu, Halkapınar bölgesinde, Mia Lejantlı, Emsal 3,50 hmax: serbest imara sahip, denize yakın konumdaki imar uygulaması görmüş olan 10040m2 alanlı arsa için 540.000.000 TL istenmektedir.

Tepecik Mh. 7805 ada 5-6 parsel

Pazarlık sonrası değer 470.000.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(46812 TL/m2)**

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Emsal 3:

Edward Gayrimenkul 0 (532) 546 13 59 Değerleme konusu taşınmazın yakınında konumlu, Bayraklı bölgesinde, Mia Lejantlı, Emsal 3,50 imara sahip, denize yakın konumdaki imar uygulaması görmüş olan 3050m2 alanlı arsa için 175.000.000TL istenmektedir.

Pazarlık sonrası değer 160.000.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(52469 TL/m2)**

Emsal 4:

Edward Gayrimenkul 0 (532) 546 13 59 Değerleme konusu taşınmazın yakınında konumlu, Çınarlı bölgesinde, Mia Lejantlı, Emsal 3,00 imara sahip, denize yakın konumdaki imar uygulaması görmüş olan 10000m2 alanlı arsa için 600.000.000TL istenmektedir.

Pazarlık sonrası değer 540.000.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(54.000 TL/m2)**

Emsal 5:

My İnvest Gayrimenkul 0 (533) 201 91 30 Değerleme konusu taşınmazın yakınında konumlu, Bayraklı bölgesinde, Mia Lejantlı, Emsal 3,00 imara sahip, denize yakın konumdaki imar uygulaması görecektir olan 1076m2 brüt 591m2 alanlı arsa için 28.000.000TL istenmektedir.

Pazarlık sonrası değer 26.000.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(43993 TL/m2)**

ARSA(NET ARSA ALANI ÜZERİNDEN) EMSAL DÜZELTME TABLOSU					
İçerik	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
EMSAL ALAN m2	431,00	10040,00	3050,00	10000,00	591,00
FİYAT	20000000,00	470000000,00	160000000,00	540000000,00	26000000,00
m2 BİRİM DEĞERİ	46403,71	46812,75	52459,02	54000,00	43993,23
KONUM VE İMAR ŞEREFİYESİ-	0,00%	15,00%	35,00%	35,00%	0,00%
ALAN DÜZELTMESİ	25,00%	10,00%	0,00%	0,00%	20,00%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	34802,78	35811,75	34098,36	35100,00	35194,59
Ortalama Birim Değer	175007	₺35.001,50			

FORM

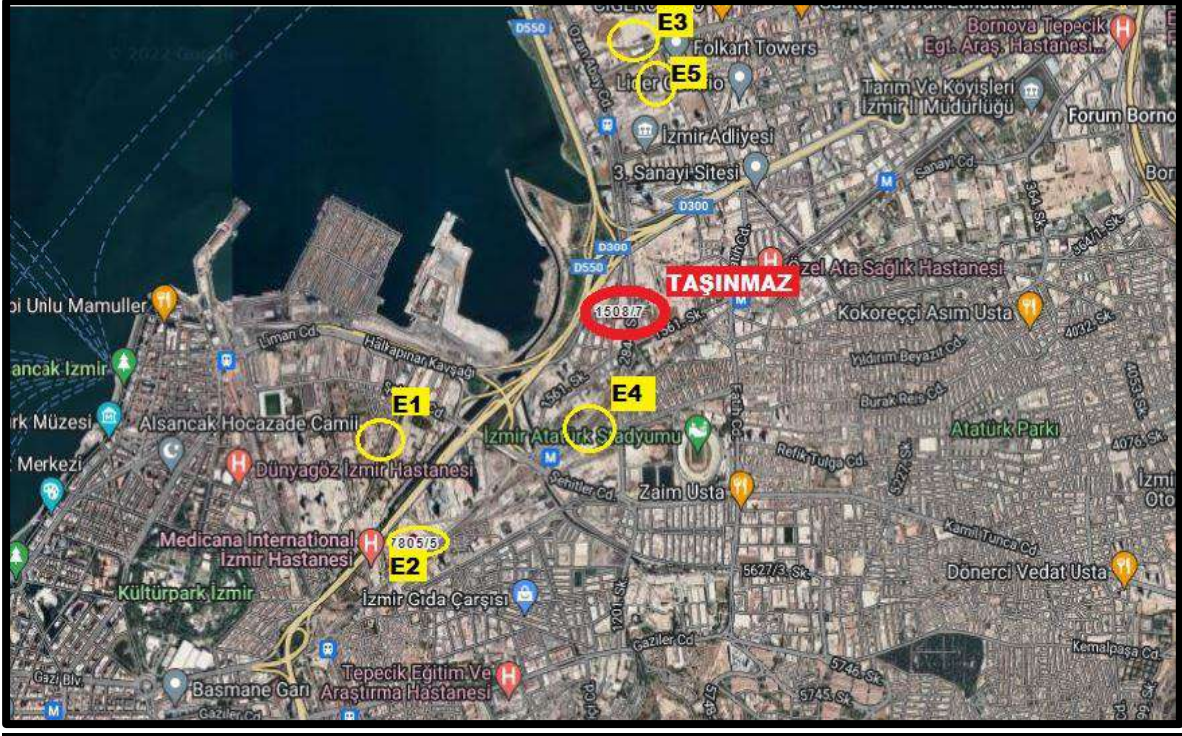
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Startkey Casa 0 (530) 781 12 51

Değerleme konu taşınmaza bitişik konumda, Bayraklı 1923 Residence projesi içinde yer alan 148 m2 kullanım alanına sahip lüks ofis-daire için 10.250.000 TL istenmektedir. (Çınarlı Mh. 1508 ada 9 parsel)

Pazarlık sonrası değer 9.000.000 TL olabileceği öngörülmektedir. (60810 TL/m2)

Emsal 2

Capital İzmir 0 (533) 287 00 85

Değerleme konu taşınmaza bitişik konumda, Bayraklı 1923 Residence projesi içinde yer alan 100 m2 kullanım alanına sahip lüks ofis-daire için 6.550.000 TL istenmektedir. (Çınarlı Mh. 1508 ada 9 parsel)

Pazarlık sonrası değer 5.750.000 TL olabileceği öngörülmektedir. (57500 TL/m2)

Emsal 3

Sade Gayrimenkul 0 (533) 372 56 80

Değerleme konu taşınmaza çok yakında konumlu, İnci Tower projesi içinde yer alan 70 m2 kullanım alanına sahip, lüks ofis-daire için 4.500.000 TL istenmektedir.

(Mersinli Mh. 8553 ada 9 parsel)

Pazarlık sonrası değer 4.250.000 TL olabileceği öngörülmektedir. (60714 TL/m2)

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Emsal 4

KW Alesta 0 (530) 833 35 00

Değerleme konu taşınmaza çok yakında konumlu, İnci Tower projesi içinde yer alan 45 m2 kullanım alanına sahip, lüks ofis-daire için 2.850.000 TL istenmektedir.

(Mersinli Mh. 8553 ada 9 parsel)

Pazarlık sonrası değer 2.700.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(60000 TL/m2)**

Emsal 5

Mia Rent 0 (535) 544 39 66

Değerleme konu taşınmaza çok yakında konumlu, Modda Port projesi içinde yer alan 75 m2 kullanım alanına sahip, lüks ofis-daire için 5.100.000 TL istenmektedir.

(Mersinli Mh. 8572 ada 12 parsel)

Pazarlık sonrası değer 4.800.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(64000 TL/m2)**

BÜRO EMSAL DÜZELTME TABLOSU					
İçerik	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
EMSAL ALAN m2	148,00	100,00	70,00	45,00	75,00
FİYAT	9000000,00	5750000,00	4250000,00	2700000,00	4800000,00
m2 BİRİM DEĞERİ	60810,81	57500,00	60714,29	60000,00	64000,00
KONUM ŞEREFİYESİ-	10,00%	10,00%	12,00%	10,00%	10,00%
YAŞ.İNŞ KAL. DÜZELTMESİ	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	30,00%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	41047,30	38812,50	40071,43	40500,00	40320,00
Ortalama Birim Değer				₺40.150,25	

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



Elde edilen emsal bilgileri dikkate alındığında, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede arsa 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 değerde bu doğrultuda ayarlama yapılmıştır. Emsal Karşılaştırma Analizinde; pazarlık payı %5 ile %22 aralığında kabul edilmiştir.

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Kira Değeri Analizi yapılmıştır.

Taşınmaz mevcut hali ile depo olarak kullanılabilecek yapıdır.

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Parsel dolu olup, üzerinde ruhsatlı yapı mevcuttur.

Bölgede taşınmaz için onaylanmış projeye benzer nitelikteki karma tarzda projeler genellikle Bayraklı, Konak aksı arasında yer almaktadır. Bu bölgede Folkart Towers, Ege Perla, Mistral, Modüs Ventus, gibi tamamlanmış projeler yanında, taşınmaz ile aynı caddeye cepheli ve yan yana konumlu Bayraklı 1453 gibi inşaatı devam eden projeler mevcuttur. Bu projelerde lansman fiyatları proje özelliklerine göre genellikle 13000-20000 TL/M2 aralığındadır. İnşaat seviyesi ilerledikçe değerlerde artış gözlemlenmektedir. Karma projelerde MESKEN ve mesken olarak vasıflı gayrimenkullerin inşaat firmaları tarafından belirlenmiş satış değerlerinde çok az değer farkları bulunmaktadır. Projede MESKEN mahalleri natamam teslim edilecekse değer farkı yüzde 10-15 dolaylarında gerçekleşmektedir. *Bölgede değerleri etkileyen en önemli faktör manzara etkenidir. Deniz manzarasına sahip MESKEN ve meskenler ile diğer cephelerde kent manzarasına sahip meskenler arasında yüzde 40 avaran değer farkları oluşmaktadır.

Proje geliştirme yönteminde yapı maliyetlerinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından açıklanan 2022 yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosundan 4/B yapı sınıfı belirtilen 5900 TL/m² baz alınmış olup mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak %30 oranında artış yapılarak hesaplama yapılmıştır. •

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

Buna göre; 1508 Ada 7 Parsel 2.575 m² - 780m² kamuya terk 1.795 m² net yüzölçümü, • Projenin geliştirilmesi yönündeki bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

• Değerleme konusu taşınmazlar MİA lejandında Taks:0,40 Kaks:3,5 H:9 Kat alanında kalmaktadır

•Emsal alanının %5'i Dükkan Kullanımına, 1/3'ü Konut/Residence kullanımına diğer alanlar ise ofis olarak ayrılmıştır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Kat Karşılığı	40%	Yapı Birim Maliyeti		Daire-Ofis Toplam Değeri	
Arsa Alanı	1795,00	7.000,00 TL		Alanı	Adedi m2 birim Fiyatı
TAKS	0,4	Proje Maliyeti		101,00	59 40.000,00 TL
KAKS	3,5	57.170.750,00 TL		Daire Toplam Değeri	
Bodrum Kat Sığınak-Otopark vb.	1436,00			238.360.000,00 TL	
Satılabilir Alan	6282,50				
Toplam Tahmini İnşaat Alanı	8167,25				
Toplam Ciro		252.535.000,00 TL		Dükkan (Konut + Ticari)	
Arsa Sahibine Düşen Değeri		101.014.000,00 TL		Alanı	Adedi m2 birim Fiyatı
Proje Süresi (Ay)		24		315,00	1.000 45.000,00 YTL
Proje Riski	18%	18.182.520,00 TL		Dükkan Toplam Değeri	
Finansman Maliyeti	19%	19.192.660,00 TL		14.175.000,00 TL	
Arsa Değeri		63.638.820,00 TL		Dükkan Var mı?	EVET
Arsa M2 birim Fiyatı		35453,38162		Dükkan Adet Fiyatı Giriniz!	
Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı					
Müteahhite maliyet		57.170.750,00 TL			
Müteahhit Geliri		151.521.000,00 TL			
Kar /Zarar		94.350.250,00 TL			
Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı					
Arsayı satın alarak proje bedeli		120.809.570,00 TL			
Müteahhit karı		131.725.430,00 TL		85605084,75	
Karlılık Oranı		1,0904			

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

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

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmaz müstakil tapulu olup, değerleme 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”, “Proje Geliştirme Yöntemi” “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

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

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

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

Taşınmazın halihazırda gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyündedir.

Taşınmaz tüm yasal izinlerini almış ve inşaatı tamamlanmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu’nun 28.05.2013 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına ilişkin Esaslar Tebliği’nin 22. 1(b) Değişik. (R/G 2/1 2019-30643) “Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.” maddesine istinaden değerlemeye konu gayrimenkulün GYO portföyünde “Bina” olarak bulunmasında sakınca bulunmamaktadır

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

Taşınmazların değerlemesinde emsal karşılaştırma, proje geliştirme ve maliyet yaklaşımının kullanılması uygun bulunmuş, diğer yöntemler imar mevzuatı çerçevesinde değerlendirilememiştir. Değerleme konusu taşınmazın konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti ve emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır. Değerlendirme yapılırken emsal karşılaştırma yaklaşımı sonucu bulunan taşınmazların değeri proje geliştirme yönteminde kullanılarak arsa fiyatı değeri bulunmuş olup maliyet yaklaşımı sonucunda nihai değere ulaşılmıştır.

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

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

Maliyet Yaklaşımı

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

Kullanılan Kriterler

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

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

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

YASAL DURUM DEĞERİ (MALİYET YÖNTEMİ)							
Açıklama	SINIF	ALAN	BİRİM	FIYAT	YIP.PAYI	İNŞ.SEV	TUTAR
MEVCUT (BRÜT) ARSA		2.575,00	m2				
NET ARSA ALANI		1.795,00	m2	35.000,00 TL			62.825.000,00 TL
YAPI DEĞERİ	3/A	7.561,00	m2	3.450,00 TL	0,3	1	7.825.635,00 TL
ÇEVRE DÜZENLEME-HAVUZ DİĞER							99.365,00 TL
<u>GENEL TOPLAM</u>				DEĞER			70.750.000,00 TL

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazın piyasa koşulları için takdir edilen değer 70.750.000 TL (Yetmişmilyonyediyüzellibin 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;

3.778.048,34 Dolar (1 USD: 18.7266 TL)

3.555.633,73 Euro (1 USD: 19.8980 TL)

* T.C. Merkez Bankası Verileri esas alınmıştır.

Taşınmazın kiralanması durumunda kira amortisman süresi 240 ay olarak hesaplandığında toplam kira bedelinin aylık 290.000 TL, yıllık 3.480.000 TL/yıl olacağı kanaatine varılmıştır.

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

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

Değerleme konusu taşınmazın piyasa koşulları için takdir edilen değer KDV dahil 83.485.000 TL (Seksenüçmilyondörtüyüzseksenbeşbin 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