



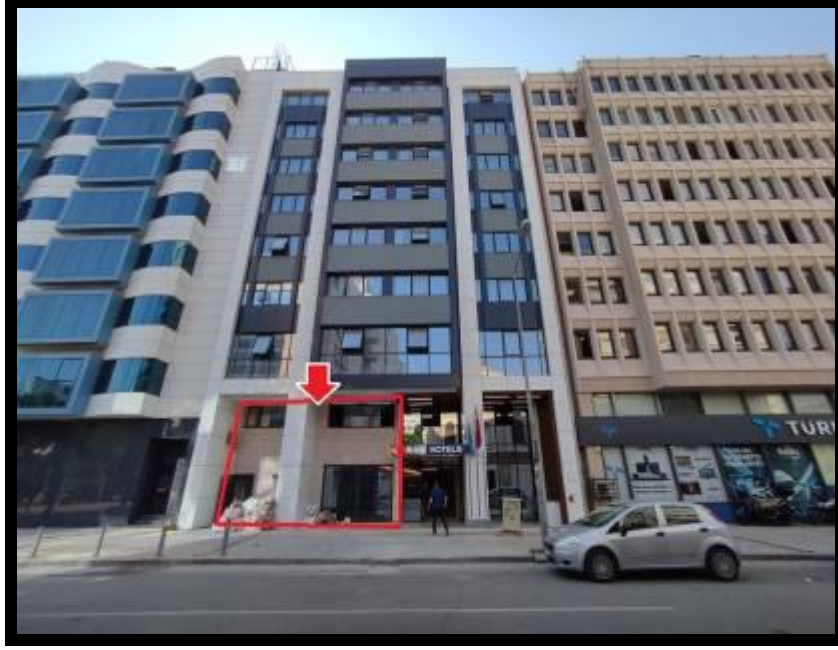
FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 997 Ada 14 parsel üzerinde konumlu
2 Numaralı Bağımsız Bölümün Günümüz Ekonomik Koşullarında Kira Değer
Tespiti

Gayrimenkul Değerleme Raporu

ZGYO-1
TEMMUZ 2023

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



| | |
|------------------------------------|---|
| Talep Sahibi | Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Raporu Düzenleyen | Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Rapor Tarihi | 04.07.2023 |
| Rapor Numarası | Özel 2023-1 |
| Raporun Konusu | İzmir-Konak Ziraat GYO 2 Numaralı Bağımsız Bölüm Kira Değeri Tespiti |
| Değerleme Konusu ve Kapsamı | İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 997 Ada 14 parsel üzerinde konumlu 2 numaralı bağımsız bölümün günümüz ekonomik koşullarında ve GYO tebliği kapsamında kira değerinin tespiti |

| |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">İş bu rapor, Altmış İki (62) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. |
|--|

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ

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 Tarihi ve Numarası
- 1.8. Değerleme Raporunun Amacı
- 1.9. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama
- 1.10. 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
- 3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu
 - 3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, 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.

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

- 3.9. 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,
- 3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama
- 3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

BÖLÜM 4: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

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

FORM

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

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

BÖLÜM 6: SONUÇ

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

BÖLÜM 7: EKLER

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

| | |
|---|---|
| Talep Sahibi | Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Rapor No ve Tarihi | ZGYO 2023 - 1 / 04.07.2023 |
| Değerleme Konusu ve Kapsamı | Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 997 ada 14 parsel üzerinde yer alan 2 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan" nitelikli taşınmaza ait mevcut piyasa kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. |
| Taşınmazın Açık Adresi | Akdeniz Mahallesi, Halit Ziya Bulvarı No: 76A KONAK/İZMİR (U.A.V.T 2298773090:) |
| Tapu Kayıt Bilgisi | İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 997 ada 14 parsel, 2 bağımsız bölüm |
| Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu) | 2 no.lu bağımsız bölüm işyeri niteliğinde olup, boş durumdadır. |
| İmar Durumu | Taşınmazların imar durumu bilgisi rapor içerisinde 3.7 başlığı altında verilmiştir. |
| Kısıtlılık Hali | Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır. |
| Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri | - |
| Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri | - |
| Açıklama | Taşınmazlar yerinde görülmüş ve projesine uygunluğu tespit edilmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır. |
| Raporu Hazırlayanlar | Muhammet İlyas TAŞ - SPK Lisans No: 402164 |
| Sorumlu Değerleme Uzmanı | Çetin BEĞİÇ- 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

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 Rapor Tarihi** : 04.07.2023
- 1.2 Rapor Numarası** : 2023.ZGYO.1
- 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 BEĞİÇ (Spk Lisans No: 400479)

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 16.06.2023 – 03.07.2023 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Nosu

08.06.2023 / 2023.ZGYO.1

1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 997 ada 14 parsel üzerinde yer alan 2 bağımsız bölüm numaralı “Dükkan” nitelikli taşınmaza ait mevcut piyasa kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu’dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın portföyde değerlendirilmek üzere kira değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

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

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

Taşınmaz özelinde şirketimiz tarafından daha önce hazırlanmış 27.12.2022 tarihli 28.12.2021 tarihli raporlar mevcuttur.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

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.SPK.0.15.534 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

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

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ,
Finanskent Mah. Finans Cad. A Blok No:44/A Ümraniye / İSTANBUL

Ticaret Sicil Bilgileri

UNVAN: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

TESCİL TARİHİ: 01.11.2016

İLAN: Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi: 04.11.2016-9191

SİCİL NUMARASI

54300-5

MERSİS NUMARASI

0998083652500016

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

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması Sermaye piyasası değerlendirme standartlarına uygun olarak yapılmış, müşteri talebi doğrultusunda dışarıdan ekspertiz işlemi gerçekleştirilerek tamamlanmıştır. Raporlama aşamasında evrakların tamamı müşteriden tarafımıza iletilmiştir.

2.4. İşin Kapsamı

“İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 997 ada 14 parselde kayıtlı taşınmazda yer alan 2 numaralı bağımsız bölümün” uluslararası kabul görmüş yöntemlerle “Kira Değerinin” tespitini kapsayan “Değerleme Raporunun” hazırlanması

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri



3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:

İzmir Coğrafi Bilgiler ve İklim

İzmir, Türkiye'de Ege Bölgesi'nde yer alan şehir ve Türkiye Cumhuriyeti Devletinin 81 ilinden biridir. Ülkenin nüfus bakımından en kalabalık üçüncü şehridir. Ekonomik, tarihi ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Nüfusu 2020 itibarıyla 4.394.694 kişidir. Yüz ölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir. Etrafı Aydın, Balıkesir, Manisa illeri ve Ege Denizi ve Ege Adaları ile çevrilidir.

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

İzmir ili, 2019 yılı verisine göre gayri safi yurt içi hasıla bakımından 263 milyar ile ülkenin üçüncü büyük ilidir. (Tuik verilerinde 2020 ve 2021 yılı bulunmamaktadır.) Brookings

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

Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İzmir 300 şehir arasında Makao'nun ardından 2. sırayı aldı. İzmir 2013'teki listede 6. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul 3, Bursa 4 ve Ankara 9. 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

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

itibariyle istihdam edilenlerin % 58,4'ü hizmet, % 33,4'ü sanayi, % 8,2'si ise tarım sektöründe çalışmaktadır. İzmir, istihdam edilme oranı açısından hizmet ve sanayi sektöründe Türkiye ve Ege Bölgesi ortalamasının üstünde yer alırken, tarım sektöründe ise Türkiye ve Ege Bölgesi ortalamasının altında kalmıştır. Türkiye İstatistik Kurumu İl Bazında Gayrisafi Yurt İçi Hasıla 2020 yılı verilerine göre; 307 milyar TL ve % 6,1 pay ile İzmir Türkiye genelinde üçüncü sırada yer almıştır. İzmir'in GSYİH'sı 2008 yılından 2019 yılına gelindiğinde 62,5 milyar TL'den 306,7 milyar TL'ye yükselmiştir. İzmir, İstanbul ve Ankara'nın ardından Türkiye ekonomisine en çok katkı veren üçüncü il olma konumunu korumaktadır. Ancak, kentimiz 2008 yılında Türkiye milli gelirinden % 6,28 pay alırken, 2020 yılı itibariyle bu pay % 6,10'a düşmüştür. Kişi başına gayrisafi yurtiçi hasıla 2015 yılında 12.399 dolar iken, 2020 itibariyle 9.945 dolar olmuştur. TL bazında ise kişi başına GSYİH 70.000 TL seviyesindedir. İzmir, sanayi ve tarım, ormancılık ve balıkçılık alanlarında ülkemiz ekonomisine en büyük katkıyı yapan ikinci ekonomi olmuştur. İzmir'de 2020 yılında bir önceki yıla göre bilgi ve iletişim sektörünün %22,1, finans ve sigorta faaliyetlerinin ise % 22,5 büyüdüğü dikkat çekmektedir. Bu alanların İzmir ekonomisine daha 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

Turizm

Özellikle Alsancak ve Çeşme ilçelerinde yoğunlaşan tur operatörleri, oteller ve araç kiralama firmaları bulunmaktadır. Çeşme, iç ve dış turizm açısından ülkenin sayılı merkezlerinden biridir. Yarımadanın ilk antik yerleşim yeri olan Ildırı (Erythrai), Çeşme'de yer almaktadır.

FORM

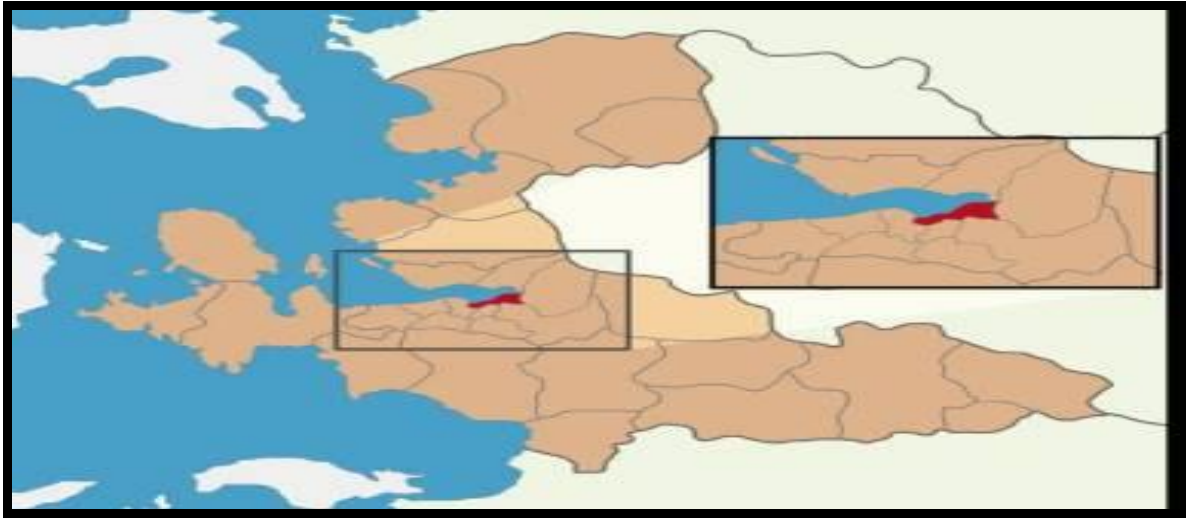
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Çeşme'nin en çok ziyaret edilen tarihi eseri II. Bayezid'in yaptırdığı kale bugün müze olarak kullanılmaktadır. 1529 yılında Kanuni Sultan Süleyman tarafından yaptırılan iki katlı kervansaray, tipik Osmanlı dönemi kervansaraylarından biridir. Çeşme'ye bağlı bir mahalle olan ve tarihî taş evleri ile yılın 360 günü rüzgâr alması sebebiyle rüzgâr sörfüne elverişli plajları ile ünlü olan Alaçatı da, 704 kilometrekarelik alanında birçok eğlence mekânı ve oteli barındırmasıyla İzmir'in önemli tatil beldelerinden biridir. İzmir'in Selçuk ilçesinin üç kilometre güneybatısında yer alan ve UNESCO Dünya Miras Listesi'nde bulunan İzmir Efes Antik Kenti, Selçuk ilçesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Efes Antik Kenti ise yılda ortalama 1,5 milyon turist tarafından ziyaret edilmektedir. Foça, sayıları giderek azalan Akdeniz fokunun yaşam alanlarından biridir. Ayrıca Akdeniz fokları kentte her yıl yaz aylarında düzenlenen festivallerin de önemli bir sembolü haline gelmiştir. Urla'da 2015 yılından beri her yıl bahar aylarında Urla mutfağının tanıtıldığı Enginar Festivali düzenlenmektedir. Buna ek olarak Urla'ya bağlı Özbek Mahallesi'nde her yıl Mart Dokuzu Ot Bayramı yapılmaktadır.

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.



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.

Alanın büyük bir bölümünde zemin katlar ticaret olarak kullanılmakta, üst katlarda da ticaret kullanımını yaygın olarak görülmektedir. Ancak yine de Konut-ticaret kullanım dengesinin farklı bölgelere göre değiştiği gözlenmektedir. Örneğin, konut kullanımının, alanın doğusundaki Kahramanlar bölgesi ile batısındaki Kordon-Alsancak bölgesinde yoğunlaştığı

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

görülmektedir. Kahramanlar bölgesindeki onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama imar planlarına göre genelde Ayrık nizam 5 veya 6 kat ile Bitişik Nizam 5 veya 6 katlı TM1-Ticaret Seçenekli konut alanları yer almaktadır. Bu bölgede TM koşulundan farklı olarak zemin katlarda konut yer alabilmektedir. Batı kısımda yer alan Kordon-Alsancak bölgesinde ise yine Ayrık nizam 6 kat ile Bitişik nizam 5 veya 8 katlı TM- Ticaret Seçenekli konut alanları bulunmaktadır.. Özellikle bu bölge İzmir kenti içinde rantı ve prestiji en yüksek konut bölgelerinden biridir.

Kuzey kısımdaki Punta Bölgesi (Alsancak mahallesi) en eski yerleşim birimlerini içeren, mevcut Liman sebebiyle hizmet sektörünün yer aldığı, modern ve eski yapıların iç içe olduğu, aktif bir ticaret merkezinin yer aldığı, çoğunlukla ticaret ve daha az sayıda konutların bulunduğu bir alandır. Alanda, ilgili Koruma Kurulu'na korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescillenmiş bir çok yapı bulunmaktadır. Bu yapıların çoğu günümüzde ticaret ve hizmet sektöründe kullanılmaktadır.

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:

Değerleme konusu taşınmaz; Akdeniz Mahallesi, Halit Ziya Bulvarı No: 76A (U.A.V.T 2298773090:) Konak /İZMİR posta adresinde konumlanmaktadır.

- İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi'nde 997 ada 14 parsel üzerinde yer almaktadır.
- İzmir Liman Caddesi'ne ve Limana mesafesi 3,5km dir.
- Cumhuriyet Meydanı'na mesafesi 210m dir.
- Gündoğdu Meydanı'na mesafesi 850m dir.
- Alsancak Nevvar Salih İşgören Devlet Hastanesi'ne 750m mesafededir.
- Basmane Meydanı'na mesafesi yaklaşık 1,2km dir.
- Kültürpark Alanı'na mesafesi yaklaşık 550m dir.

Değerleme konusu taşınmaz, Cumhuriyet Meydanı ve İzmir Kültürpark arasında kalan ve Efes, Akdeniz semti olarak bilinen bölge içinde yer almaktadır.

Taşınmaza bölge ortasından geçen Gazi Osman Paşa Bulvarı üzerinde kuzey (deniz istikametinde) ilerlerken, Halit Ziya Bulvarına doğru güneye sapılarak ulaşılır.

Bölgede genel hakim dokuyu 7-9 katlı zemin katları ticari kullanımlara sahip , bitişik nizamda inşa edilmiş apartmanlar oluşturmaktadır. Yapılaşma oranı oldukça yüksektir. Bölge orta ve üst gelir grubuna hitap etmektedir. Bölgede su, kanalizasyon, doğalgaz, elektrik altyapısı tamamlanmış durumdadır. Gazi Osman Paşa Bulvarı aynı zamanda toplu ulaşım güzergahı içinde yer almaktadır. Taşınmaz Alsancak-Konak Tramway Hattına yaklaşık 200m mesafededir. Bölgenin trafik yoğunluğu yüksektir. Bölge kent genelinde tanınmışlığı yüksek olup, uluslararası markaların ve kurumsal firmaların rağbet gösterdiği bir ticari lokasyona sahiptir.

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

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

| | | |
|---------------------------------|---|--|
| İli | : | İzmir |
| İlçesi | : | Konak |
| Bucağı | : | - |
| Mahallesi | : | Akdeniz |
| Köyü | : | - |
| Sokağı | : | - |
| Mevkii | : | - |
| Pafta No. | : | - |
| Ada No. | : | 997 |
| Parsel No. | : | 14 |
| Yüzölçümü | : | 624,00 m ² |
| Hisse | : | 1/1 |
| Ana Gayrimenkul Niteliği | : | Arsa |
| Bağımsız Bölüm Niteliği | : | Dükkan |
| Kat / Bağımsız Bölüm No | : | Bodrum+Zemin+Batar / 2 |
| Arsa Payı | : | 79/624 |
| Malik | : | Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş |
| Tarihi | : | 14.04.2022 |
| Cilt | : | 57 |
| Sayfa | : | 5654 |
| Yevmiye No | : | 16361 |

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

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.

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

Tadilat Öncesine ait belgeler

- o 07.08.1981 tarih ve 16/21/334 nolu Yapı Ruhsatı mevcut olup, yol kotu altı 1, yol kotu üstü 8 katlı toplamda 9 katlı binaya 5657m2 yeni inşaat alanı için düzenlenmiştir.
- o 17.03.1983 tarih ve 24/334/1981 nolu Yapı Ruhsatı dahili tadilatlar için düzenlenmiştir.
- o 03.11.1983 tarih ve 71-22-344 nolu Yapı Kullanma İzin belgesi 45 m2 dükkan için düzenlenmiştir.
- o 02.10.1985 tarih ve 41-17 nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi, 5657 m2 inşaat alanlı yapı, zemin iş yeri, ofisler 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

Tadilat ve Sonrasına ait belgeler

- 27.08.2020 tarih ve 334/1981 nolu Yapı Ruhsatı tüm binada güçlendirme, iş hanının otele dönüşümü, zemin ve batar kattaki işyerinin 1.katın bir kısmı ile birleşmesi tadilatları için düzenlenmiştir.
- 31.12.2020 tarih ve 334/1981 nolu Yapı Ruhsatı isim değişikliği için düzenlenmiştir.
- 01.04.2021 tarih ve 334/1981 nolu Yapı Ruhsatı isim değişikliği için düzenlenmiştir.
- 25.08.2021 tarih ve 334/1981 nolu Yapı Ruhsatı isim değişikliği için düzenlenmiştir.
- 12.04.2023 tarih ve 9 nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi 1 ve 2 nolu bağımsız bölüme müşterek düzenlenmiştir.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin ver aldığı binaya ilişkin 27.08.2020 tarih ve 334/1981 nolu güçlendirme ve tadilat amaçlı Yapı Ruhsatı ve ruhsata esas onaylı mimari proje Konak Belediyesi'nde incelenmiştir. Binada tapu kaydına göre 14 adet bağımsız bölüm mevcut olup, bu bağımsız bölümler yapılan tadilatlar ile işyeri ve otel vasıflı olmak üzere projede 2 adet bağımsız bölüme dönüştürülmüştür.

Taşınmaza ait 04.03.2022 tarih ve M27358BA20A41 nolu, B sınıfı Enerji Kimlik Belgesi mevcuttur.

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

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetlerinden alınan takbis belgesindeki resmi tapu bilgilerine göre değerlendirme konusu taşınmaz, Otel ve Dükkan olmak üzere 2 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

. Eski hali ile 14 adet bağımsız bölümün terkin işlemleri tamamlanmış olup, yeni hali ile mevcut kullanımı ile tapu kaydı uyumlu hale gelmiştir.

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

Söz konusu taşınmazlar son 3 yıllık dönemde alım satım işlemine konu olmamıştır.

Taşınmazlara yönelik yapılan incelemeler neticesinde taşınmaz tasarrufunu olumsuz etkileyecek herhangi bir durum görülmemiştir.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Rapora konu taşınmaza ilişkin tapu ve takyidat bilgileri sorgulaması ZGYO Yetkilileri isteği üzerine yapılmamıştır. Tarafımıza ibraz edilen 08.06.2023 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi

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

Sistemi (TAKBİS) üzerinden temin edilmiş belgeye göre taşınmazın tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki hususlar mevcuttur.

Beyanlar

- Korunma Alanı Belirtmesi Vardır(Şablon: Korunma Alanı Belirtmesi)24-12-2019 tarih, 36717 yevmiye)
İlgili beyan Taşınmazın Eski Eser karşısında konumlu olduğundan ve ayrıca Alsancak Bölgesi Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alanlar (K) sınırı içinde kalmakta olduğundan konulmuştur.
- -Yönetim Planı : 23/02/2022 (14.04.2022 tarih, 16361 yevmiye)

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

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

Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; 997 ada 14 parsel 1/1.000 ölçekli İzmir Konak Alsancak Uygulama İmar Planı dahilinde, komşu parsellerden 3m çekme mesafeli TM-1 ; ‘‘Zemin Katların Konut Yapılamadığı Ticaret Seçenekli Konut’’ lejantına sahip olup, kademeli olarak bitişik nizam 8 kat (hmax:24,80m) ve bitişik nizam 5 kat (hmax:15,80m) yapılaşma koşullarına sahiptir.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Ticaret+Turizm+Konut Alanı kullanımına ayrılan alanlar 1/1000 ölçekli imar planında Ticaret Seçenekli Konut (TM1) kullanımına ayrılmış alanlar olup, TM1 kullanımı plan notlarında; ‘‘Konut, çarşı, büro, perakende ticaret, eğlence yerleri,turistik tesisler,otel ve motel,yerel ve bölgesel kamu kuruluşları,çok katlı taşıt parkı vb. yapılabilir.’’ şeklinde açıklanmaktadır. Taşınmaz Eski Eser karşısında konumlu olduğundan her türlü imar faaliyeti için İzmir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu izni gerekmektedir. Taşınmaz ayrıca Alsancak Bölgesi Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alanlar (K) sınırı içinde kalmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın imar durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

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

3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin

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

gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.

Taşınmazlar halihazırda Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde yer almaktadır.

Taşınmaza ilişkin belgeler;

- 07.08.1981 tarih ve 16/21/334 nolu Yapı Ruhsatı,
- 17.03.1983 tarih ve 24/334/1981 nolu Yapı Ruhsatı,
- 03.11.1983 tarih ve 71-22-344 nolu Yapı Kullanma İzin belgesi
- 02.10.1985 tarih ve 41-17 nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi
- 2020 ve 2021 yıllarında;
- 27.08.2020 tarih ve 334/1981 nolu Yapı Ruhsatı
- 31.12.2020 tarih ve 334/1981 nolu İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı
- 01.04.2021 tarih ve 334/1981 nolu İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı
- 25.08.2021 tarih ve 334/1981 nolu İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı belgeleri mevcuttur.
- 12.04.2023 tarih ve 9 nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur.

Değerleme konusu gayrimenkuller hali hazırda boş durumda 1 adet Dükkan olup tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ‘‘Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ’’nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) ‘‘(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir,’’ bendi gereği taşınmazların tapudaki nitelikleriyle ‘‘Bina’’ başlığı altında GYO portföyde bulundurulmasında bir engel yoktur.

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 hakkında kanun kapsamındadır. Bu Kanunun amacı; can ve mal güvenliğini teminen, imar plânına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir. İmar kanununun 26.Maddesine istinaden yapı denetimi Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı teknik personelince üstlenilmiştir.

FORM

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

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

Değerleme konusu taşınmaz yerinde ‘‘Dükkan’’ nitelikli olup, değerlendirme bu vasafla yönelik yapılmıştır. İleride farklı bir fonksiyonda kullanılması durumunda değerlerde değişiklik yaşanabileceği düşünülmektedir.

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

Gayrimenkule ilişkin yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.12. Enerji Kimlik Belgesi'ne ilişkin Açıklama

Taşınmaza ait 04.03.2023 tarihli Enerji Kimlik Belgesi ekte sunulmuştur.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Alanın büyük bir bölümünde zemin katlar ticaret olarak kullanılmakta, üst katlarda da ticaret kullanımı yaygın olarak görülmektedir. Ancak yine de Konut-ticaret kullanım dengesinin farklı bölgelere göre değiştiği gözlenmektedir. Konut kullanımlarının, alanın doğusundaki Kahramanlar bölgesi ile batısındaki Kordon-Alsancak bölgesinde yoğunlaştığı görülmektedir. Batı kısımda yer alan Kordon-Alsancak bölgesinde ise yine 5-6 ila 8 katlı TM- Ticaret Seçenekli konut alanları bulunmaktadır. Planlarda genişliği 12.00 m.den büyük olan taşıt yollarına cepheli kısımlarda yükseklik 8 kat olarak belirlenmiştir. Özellikle bu bölgedeki konutlar İzmir kenti içinde rantı ve prestiji en yüksek konut bölgelerinden biridir

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

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

2020 yılında Kovid-19 salgınının olumsuz yansımalarıyla tarihsel düzeyde daralan dünya ekonomisi, 2021 yılına geldiğinde genişletici para ve maliye politikaları uygulamaları, hane halklarını ve şirketleri destekleyici önlemler ve yaygınlaşan sağlık tedbirleri sayesinde belirgin bir toparlanma kaydetmiştir. Söz konusu toparlanmaya rağmen, 2022 yılında gözlenen yeni gelişmeler küresel ekonomi üzerindeki belirsizlikleri artırmıştır. Nitekim Rusya ve Ukrayna arasında başlayan savaş fiyat, tedarik zinciri ve ticaret kanalları aracılığıyla enerji ve gıda sektörleri başta olmak üzere küresel ekonomiyi olumsuz etkilemektedir. Hâlihazırda etkisi sınırlı kalmakla beraber yeni Kovid-19 varyantlarının ortaya çıkması, Çin’de uygulanan “sıfır vaka” politikasının küresel tedarik zincirleri ile talebe ilişkin belirsizlik oluşturması, sıkılaştırma politikaları ve tarihi seviyelere ulaşan enflasyon oranları ve küresel finansal koşullara yönelik endişelerin sürmesi nedeniyle salgın sonrası dönemdeki toparlanmanın hız kesmesi beklenmektedir.

Bu süreçte, ABD, Avro Bölgesi, Çin, Hindistan ve Rusya ekonomisinin öngörülenden zayıf bir ekonomik performans sergilemesi ve salgın, savaş ve finansal koşullar kaynaklı olumsuz etkilerin sürmesi, dünya hasılasındaki artış hızının belirgin ölçüde ivme kaybedeceğine işaret etmektedir. Söz konusu olumsuz koşulların beslediği bir ortamda uluslararası kuruluşların büyüme öngörülerinde de kayda değer şekilde aşağı yönlü güncellemeler yapılmıştır. 2021 yılında küresel ekonominin yüzde 6,1 oranında büyüdüğünü belirten Uluslararası Para Fonu (IMF), Temmuz ayı itibarıyla 2022 ve 2023 yıllarına ilişkin tahminlerinde aşağı yönlü olarak sırasıyla 0,4 ve 0,7 puanlık güncellemeler kaydederek 2022 yılı için yüzde 3,2, 2023 yılı için ise yüzde 2,9 büyüme tahminleriyle nispeten yavaşlayan bir küresel ekonomik görünüme işaret etmektedir.

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

Rusya-Ukrayna savaşı küresel iktisadi faaliyetteki yavaşlamayı hızlandırmıştır. Savaşın ve Rusya'ya karşı birçok alanda uygulanan yaptırımların enerji fiyatlarında dalgalanmaya yol açması küresel düzeyde fiyat baskılarını artırmıştır. Bu dönemde, Rusya'ya yönelik yaptırımlar ve bu yaptırımlara karşı Rusya'nın attığı adımlar özellikle doğal gaz tedariki ve fiyatına yönelik belirsizlikleri beslemiştir. Gıda ve enerji başta olmak üzere bazı sektörlerde arz güvenliğini sağlamayı amaçlayan ticaret yasakları ile artan belirsizlikler, emtia fiyatlarındaki yüksek seyir ve taşımacılık maliyetlerindeki yüksek seviyeler küresel ölçekte üretici ve tüketici fiyatlarında artışlara yol açmıştır. Tedarik zincirlerindeki aksamaların yanı sıra işgücü piyasalarından kaynaklanan maliyet baskılarının da etkisiyle yüksek enflasyon eğilimi birçok ekonomide belirgin hale gelmektedir.

Bu risklerin neticesinde yılın ikinci yarısından itibaren küresel ekonomi ve ticaret aktivitesinde yavaşlamanın başladığını gözlemliyoruz. IMF'nin nisan ayında yayımladığı Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda 2021 yılında yüzde 6 olan küresel büyüme oranının 2022 yılında yüzde 3,6'ya inmesi bekleniyordu. Ancak yılın ikinci yarısında öncü göstergelerde gözlemlenen yavaşlama sinyalleri neticesinde IMF raporun ekim ayı versiyonunda 2022 yılı büyüme beklentisini yüzde 3,2 olarak aşağı yönü yenilemiş ve 2023 yılı büyüme beklentisini de yüzde 2,7 olarak açıklamıştır. IMF, küresel büyüme oranlarındaki bu azalmaya ilave olarak küresel enflasyonun da yüksek seviyede kalacağını tahmin etmektedir. 2021 yılında yüzde 4,7 olan küresel enflasyon oranının 2022 yılında yüzde 8,8 seviyesine yükselmesi, 2023 yılında yüzde 6,5 seviyesine indikten sonra 2024 yılında yüzde 4,1 seviyesine gerilemesi beklenmektedir.

Fed, enflasyonda kaydedilen sınırlı iyileşmenin desteğiyle Aralık ayı toplantısında faiz artırım hızını yavaşlatmıştır. Politika faizini 50 baz puan arttırarak %4,25-4,50 aralığına yükselten Fed'in, faiz artırım sürecini 2023 yılında da sürdürmesi beklenmektedir.

Euro Alanı ve İngiltere'de de merkez bankaları Aralık ayında faizleri 50'şer baz puan yukarı çekmiştir. Böylece ECB Haziran ayında %0 düzeyinde olan politika faizini yıl sonunda %2,5'e çıkartırken, BoE de 2022 başında %0,25 olan politika faizini %3,5'e yükseltmiştir.

Küresel ölçekte atılan parasal sıkılaştırma adımlarının başta gelişmiş ekonomiler olmak üzere küresel ölçekte bir resesyona neden olabileceği yönündeki kaygılar canlı kalmaya devam etmektedir.

Aralık ayında salgın tedbirlerinin gevşetildiği Çin'de ekonomik aktivite küresel ekonomide yaşanan yavaşlamanın da etkisiyle zayıf bir görünüm sergilemektedir. İhracat hacmindeki kaybın yanı sıra iç talebin olumsuz seyri nedeniyle ithalat hacmi de baskı altında seyretmektedir.

2022 yılına jeopolitik gelişmelerin etkisiyle hızlı biçimde yükselerek başlayan petrol fiyatları, talebe ilişkin soru işaretleriyle yıl ortasından itibaren düşüş eğilimi sergilemiştir. Brent türü petrolün ortalama fiyatı 2022 yılında %39,8 artmıştır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

1. Büyüme

2021 yılında devam eden Kovid-19 salgınına rağmen iktisadi faaliyette yıl genelinde oldukça yüksek bir performans gözlenmiştir. Türkiye ekonomisi, 2021 yılı genelinde yüzde 11,4 oranıyla son elli yılın en yüksek büyüme hızına ulaşarak OVP (2022-2024) tahmini olan yüzde 9'u aşmış, on iki yıldır kesintisiz büyüme sürecini sürdürerek emsal ülkelerden olumlu yönde ayrılmıştır. Bu gelişmede, gelir kaybına uğrayan hane halklarına sağlanan kısa çalışma ödenekleri, bazı sektörlerdeki vergi indirimleri, SGK prim ödemelerinin ertelenmesi, işletmelere yönelik hibe destekleri ve kredi uygulamaları gibi salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkilerini hafifletmeye yönelik politikalar etkili olmuştur.

2021 yılı genelinde milli gelire üretim yönünden bakıldığında inşaat dahil hizmetler sektörü ve sanayi sektöründe sırasıyla yüzde 12,9 ve yüzde 17,2 oranlarında katma değer artışları öne çıkmıştır. Diğer taraftan, aynı yıl yaşanan kuraklık nedeniyle tarım sektöründe yüzde 2,9 oranında kaydedilen daralmaya rağmen ekonomi genelindeki rekor düzeydeki büyümenin önemi daha da artmaktadır.

Türkiye ekonomisi, 2021 yılının ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 14,7 oranında büyümüştür. 2020 yılının özellikle ikinci çeyreğinde salgın kaynaklı oluşan baz etkisi de bu büyüme performansında belirleyici faktörlerden biri olmuştur. Aşılama gerekliliği doz sayısının uygulanmasında yaşanan kayda değer gelişmelerle birlikte toplam nüfus içerisindeki aşılama oranının artırılması salgınla ilgili kısıtlamaların gevşetilmesine olanak sağlamıştır. Diğer taraftan, özellikle yılın ilk yarısında, dış talepte yaşanan iyileşme sonucunda, ihracatta kaydedilen kuvvetli artışların da etkisiyle imalat sanayii büyümede lokomotif sektör olarak ön plana çıkmıştır.

2021 yılının ikinci yarısında turizm faaliyetlerindeki toparlanma, ekonomiyi destekleyici düzenlemelerin etkileri ve kademeli olarak normalleşme adımlarının atılmaya başlanmasıyla sanayi ve hizmetler sektörü öncülüğünde ekonomideki güçlü görünüm sürmüştür, büyüme yüzde 8,8 oranında gerçekleşmiştir.

2021 yılının ikinci yarısında kısıtlayıcı önlemlerin kaldırılması ve normalleşme sürecinin başlaması sayesinde büyümeye 7,4 puan katkı veren hizmetler sektörü, 2,2 puan katkı sağlayan sanayi sektörüne kıyasla daha fazla öne çıkmıştır. Aşılamanın toplumun geneline yayılması ve ortaya çıkan yeni varyantların görece olarak daha az ölümcül olması ile salgının 2021 yılı genelinde makroekonomik görünümdeki olumsuz etkisi sınırlı düzeyde kalmıştır. Diğer taraftan, enflasyon beklentilerindeki artışa bağlı olarak hane halklarının tüketim taleplerini öne çekmeleri sonucunda iktisadi faaliyet yılın son aylarında da güçlü görünümünü korumuştur. Bu çerçevede aşılamanın toplumun geneline yayılması salgından olumsuz etkilenen hizmetler, turizm ve bağlantılı sektörlerin canlanmasına ve iktisadi faaliyetin daha dengeli bir bileşimle sürdürülmesine olanak tanımıştır. Bununla birlikte aynı dönemde, kuraklık nedeniyle bitkisel üretimdeki olumsuz görünümünden dolayı tarım sektörü iktisadi büyümeyi sınırlandırmıştır.

2021 yılının son çeyreğinde gözlenen güçlü büyüme performansının 2022 yılının ilk çeyreğinde de devam etmesiyle Türkiye ekonomisi yüzde 7,5 oranında büyüme kaydetmiştir.

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

Üretim yönünden değerlendirildiğinde, bu dönemde yıllık büyümenin temel belirleyicileri hizmetler ve sanayi sektörü olmuştur. İnşaat sektörünün büyüme üzerindeki sınırlayıcı etkisi ise devam etmiştir. Sanayi sektörünün katma değeri 2022 yılının ilk çeyreğinde yüzde 8,2 oranında artarken, salgın sonrası normalleşme sürecinin devamıyla birlikte hizmetler sektörü yüzde 9,5 oranında büyüme kaydetmiştir.

Şubat ayının sonlarına doğru Rusya-Ukrayna savaşıyla başlayan jeopolitik gerilim küresel ekonomi üzerindeki riskleri artırmıştır. Savaşla beraber bölgesel tedarik zincirlerinde meydana gelen aksamalar, bu iki ülkenin küresel düzeyde önemli tedarikçileri olduğu hammadde ve gıda ürünleri arzını tehlikeye sokmuştur. Artan küresel hammadde ve enerji fiyatları Türkiye'deki üretim birimleri için risk oluşturmasına karşın bu unsurların Türkiye ekonomisinin büyüme performansı üzerindeki etkileri sınırlı olmuştur. Bu durumda, temel amacı makroekonomik ve finansal istikrarı güçlendirmek olan Türkiye Ekonomi Modeli kapsamında Kredi Garanti Fonu (KGF) paketleri ile ihracatçılara ve turizm sektörüne sağlanan finansman imkânlarının önemli etkisi olmuştur. Böylece küresel düzeyde iktisadi faaliyet zayıflamasına rağmen ihracat yüksek bir performans sergilemiş, sanayi üretimi de güçlü görünümünü korumuştur.

2022 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye ekonomisi yüzde 7,6 oranında büyümüştür. Bu dönemde sanayi sektöründe katma değer yüzde 7,8 oranında artarak büyümeye yüzde 1,7 puan katkı yaparken, hizmetler sektörü katma değeri yüzde 9,7 oranında artarak büyümeye 6,2 puan katkıda bulunmuştur. Böylece 2022 yılı ilk yarısındaki ekonomik büyüme yüzde 7,5 oranında gerçekleşmiştir.

Harcamalar yönünden değerlendirildiğinde, 2022 yılının ilk yarısında nihai yurtiçi talep, özel tüketim öncülüğünde büyümenin sürükleyicisi olmuştur. Bu dönemde öne çekilen tüketim eğiliminin sonucu olarak özel tüketim harcamaları yüzde 21,9 oranı ile kuvvetli bir artış kaydetmiştir. Böylece özel tüketimin 2022 yılı ilk yarısında büyüme katkısı 13,3 puan olmuştur. Aynı dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 4,4 oranında yükselirken makine teçhizat yatırımlarındaki artış yüzde 15,6 olarak kaydedilmiştir. Potansiyel büyümenin sürükleyicilerinden olan makine-teçhizat yatırım harcamaları 2022 yılının ikinci çeyreğinde artmaya devam ederek, on bir çeyrek boyunca kesintisiz artış göstermiş ve istikrarlı bir görünüm sergilemiştir. Net mal ve hizmet ihracatının büyüme katkısı ise 2022 yılının ilk yarısında 2,9 puan seviyesinde gerçekleşerek dengeli büyüme kompozisyonunun devam ettiğini göstermiştir. Böylece, makine teçhizat yatırımları ve net mal ve hizmet ihracatı gibi sürdürülebilir büyümeyi sağlayıcı temel bileşenlerin milli gelirdeki payı tarihi yüksek seviyelerine ulaşmıştır.

Öncü göstergeler dikkate alındığında, 2022 yılının ikinci yarısında yurtiçi talepte ve ihracatta bir miktar ivme kaybı beklenmesine rağmen turizmdeki canlı görünümün de etkisiyle yılın tamamında OVP (2022-2024) tahmini ile uyumlu olarak Türkiye ekonomisinin yüzde 5,0 oranında, dengeli bir iç ve dış talep kompozisyonu çerçevesinde büyümesi beklenmektedir.

2. İstihdam

2021 yılı genelinde hem işgücüne katılım hem de istihdam açısından toparlanma devam etmiştir. Yıl bitmeden işgücüne katılım oranlarında salgın öncesi düzeye dönülmüş, tüm

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

sektörlerde salgın süresince yaşanan istihdam kayıpları telafi edilmiştir. Bu çerçevede, Türkiye OECD ülkeleri arasında salgın sonrasında istihdamını en çok artıran ülkelerden biri olmuştur. 2021 yılı genelinde toplam istihdam 2,1 milyon kişi artmış olup söz konusu artışın 998 bini hizmetler sektöründe, 661 bini sanayi sektöründe, 231 bini inşaat sektöründe ve 211 bini tarım sektöründe gerçekleşmiştir. Söz konusu yılda 1 milyon 166 bini erkeklerde ve 814 bini kadınlarda olmak üzere işgücüne 1 milyon 981 bin kişilik ilave katılım gerçekleşmiştir. İşgücü piyasasındaki güçlü toparlanmanın etkisiyle işsizlik oranı bir önceki yıla göre 1,1 puan azalarak yüzde 12 seviyesinde gerçekleşmiş ve yüzde 12,6 olan OVP (2022-2024) tahmininin altında kalmıştır.

2021 yılında başlayan istihdamda ve işgücüne katılımdaki güçlü artış eğilimi 2022 yılının ilk yarısında da devam etmiştir. Yılın ikinci çeyreğinde mevsimsellikten arındırılmış istihdam, çeyreklik bazda 765 bin kişi, işgücü ise 722 bin kişi artmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış istihdam oranı yüzde 47,7 seviyesinde gerçekleşirken, işsizlik oranı yüzde 10,6 olmuştur. Bu çerçevede, salgının etkilerinin en ciddi hissedildiği 2020 yılı ikinci çeyreğinden bugüne kadar geçen sürede yaklaşık 5 milyon ilave istihdam sağlanarak 30,8 milyon kişi ile en yüksek istihdam seviyesine ulaşılmıştır.

Yıl genelinde güçlü istihdam artışının işgücüne katılım ve nüfus artışı etkilerine baskın gelmesi sonucunda işsizlik oranının yüzde 10,8 düzeyine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

Önümüzdeki dönemde iktisadi faaliyetlerdeki güçlü seyrin yanı sıra, işgücü piyasasına yönelik yapısal dönüşüm adımlarının hayata geçirilmesi sayesinde, istihdam ve işgücüne katılımda iyileşmenin devam etmesi beklenmektedir.

3. Fiyat İstikrarı

Salgınla birlikte piyasalarda oluşan arz talep dengesizliği ve sonrasında ekonomiyi canlandırmaya yönelik uygulamaya konulan genişleyici para ve maliye politikaları sonucunda küresel düzeyde fiyat istikrarı sarsılmaya başlamıştır. İktisadi faaliyetin canlanmasıyla birlikte petrol ve emtia fiyatlarındaki hızlı artışlar, tedarik zincirlerindeki aksamalar, başta gıda sektörü olmak üzere ihtiyati bir güdüyle pek çok sektörde gereğinden fazla stoklama davranışının yaygınlaşması, taşımacılık maliyetlerinin artması ve 2021 yılında yaşanan kuraklığın etkisiyle gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde enflasyon yüksek bir seyir izlemektedir.

Söz konusu gelişmelerin etkilerinin hissedildiği ülkemizde 2021 yılının ilk dokuz aylık döneminde sınırlı oranda artan yıllık TÜFE, son çeyrekte başta kur gelişmeleri ve fiyat oluşumlarındaki bozulmalar nedeniyle ivme kaydetmiş, yıl sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 36,1 olarak gerçekleşmiştir.

2022 yılı Ocak-Temmuz döneminde birikimli TÜFE artış oranı yüzde 45,7 olarak kaydedilmiştir. Bu eğilimde kur gelişmelerinin birikimli etkileri, Rusya-Ukrayna savaşına bağlı olarak yüksek oranda artan enerji ve gıda fiyatlarının yansımaları, tedarik zincirlerindeki aksaklıkların eşlik ettiği emtia fiyatlarındaki dalgalanmalar ve enflasyon beklentilerindeki bozulmayla güçlenen atalet etkisi belirleyici olmuştur. Diğer taraftan, Türkiye Ekonomi Modeli kapsamında uygulanan vergi indirimleri ve sübvansiyonlar aracılığıyla temel ürünlere erişimin kolaylaştırılması, başta gıda olmak üzere dış ticaret tedbirleriyle arz kısıtlarının

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

hafifletilmesi ve kira artışlarına tavan uygulanması gibi enflasyonla mücadele önlemleri TÜFE yıllık artış hızını sınırlamıştır. Böylece, TÜFE yıllık artış oranı 2022 yılı Temmuz ayı itibarıyla yüzde 79,6 olmuştur.

2022 yılının geri kalanında, fiyat istikrarı ve finansal istikrara yönelik uygulanan önlemlerin yansımaları, başta gıda fiyatları olmak üzere baz etkisinin devreye girmesi ve kur gelişmelerinin birikimli etkisindeki zayıflamayla birlikte TÜFE yıllık artış oranının yıl sonunda yüzde 65,0 seviyesine gerilemesi öngörülmektedir.

4. Ödemeler Dengesi

2021 yılında küresel ekonomik aktivitedeki hızlı toparlanma sonrasında artan dış talep ve ihracatçı firmaların salgın sonrası değişen küresel ticaret dinamiklerine hızlı adaptasyonunun yanı sıra birim değer endeksindeki artışın da etkisiyle ihracatta ciddi artış yaşanmıştır. Bu dönemde, mal ihracatı OVP (2022-2024) tahmininin 14,2 milyar dolar üzerinde 225,2 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiş, küresel mal ihracatından alınan pay ilk kez yüzde 1'in üzerine çıkmıştır. Mal ithalatında ise küresel düzeyde emtia fiyatlarının artış göstermesi temel belirleyici unsur olmuştur. 2021 yılında ithalat beklentilerin üzerinde yükselerek OVP (2022-2024) tahminini 13,4 milyar dolar aşmış ve 271,4 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, 2021 yılında kaydedilen yüksek büyümeye rağmen ithalat miktar endeksinde düşüş gözlenmiş, ithalat artışının tamamı birim değer endeksindeki artıştan kaynaklanmıştır.

2021 yılında uluslararası turizmdeki kısmi toparlanmayla seyahat gelirleri bir önceki yıla göre yüzde 103,8 düzeyinde artış göstererek 20,8 milyar dolar seviyesine yükselmiştir.

Bu gelişmelerin sonucunda, 2021 yılında 13,6 milyar dolar seviyesinde kaydedilen cari işlemler açığı, GSYH'ya oranla yüzde 1,7 ile OVP (2022-2024) tahmininin 0,9 puan altında gerçekleşmiştir.

2021 yılında sermaye hareketleri bakımından doğrudan yabancı yatırımlar ile diğer yatırımlar kaynaklı net sermaye girişleri artarak devam etmiş, portföy yatırımları kaynaklı net sermaye çıkışları sona ererek sınırlı düzeyde net sermaye girişine dönmüştür. Cari işlemler açığındaki azalışın da etkisiyle rezerv varlıklar hesabında artış yaşanmıştır.

2022 yılının ilk yedi ayında ihracat, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 19,1 oranında artış kaydederek 144,3 milyar dolar seviyesine yükselmiştir. Bu gelişmede, Türkiye Ekonomi Modelinin öngördüğü politikalar doğrultusunda atılan adımların yanı sıra, dış talebin yılın ilk yarısında güçlü seyrini koruması ve ihracat fiyatlarındaki görece yüksek seyir ile beraber reel sektör ve ihracatçı firmaların ürün ve pazar çeşitliliği bakımından dinamik ve esnek yapısı etkili olmuştur. Rusya-Ukrayna savaşının ihracat üzerindeki etkisi sınırlı gerçekleşmiş, jeopolitik risklere rağmen ihracat gücünü korumuştur. İhracattaki artışın yılın kalan aylarında, dış talep koşullarındaki zayıflama nedeniyle ivme kaybetmesine rağmen devam edeceği ve 2022 yılında ihracatın yüzde 13,2 oranında artarak 255 milyar dolar seviyesinde gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Yılın ilk yedi ayında ithalat yüzde 40,7 oranında artarak 206,5 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede, Rusya-Ukrayna savaşının başlamasıyla birlikte emtia fiyatlarındaki yükselişin hızlanması ile petrol ve özellikle doğal gaz kaynaklı olarak enerji

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

ithalatının tarihi yüksek seviyelere çıkması etkili olmuştur. Bu dönemde altın ithalatında da geçtiğimiz yıla göre artış eğilimi gözlenmektedir. 2022 yılının genelinde ithalatın yüzde 32,6 oranında artarak 360 milyar dolar seviyesinde gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

2022 yılında etkisi zayıflamakla birlikte Kovid-19 salgınına ilişkin devam eden risklere ve Rusya-Ukrayna savaşına rağmen uluslararası turizm hareketliliğindeki artış sürmektedir. Bu kapsamda, seyahat gelirlerinin yükseliş eğilimini devam ettirip 34 milyar dolar ile salgın öncesindeki seviyelerinin üzerine çıkacağı öngörülmektedir.

Seyahat gelirlerindeki tarihi yüksek seviyeler ve ihracat tarafındaki olumlu seyrin devamına karşın başta enerji olmak üzere emtia fiyatlarındaki hızlı yükseliş nedeniyle cari işlemler dengesi görünümünde geçtiğimiz yıla göre bozulma yaşanmıştır. 2022 yılının genelinde cari işlemler açığının GSYH'ya oranının yüzde 5,9 seviyesinde gerçekleşmesi, enerji hariç cari işlemler dengesinin ise GSYH'ya oranla yüzde 5,0 oranında fazla vermesi öngörülmektedir.

5. Finansal İstikrar

Bankacılık sektörünün sermaye yeterliliği risklere karşı güçlü görünümünü sürdürmektedir. Nisan ayında yüzde 20,4 seviyesinde bulunan sektörün sermaye yeterlilik rasyosu (SYR) Temmuz ayı itibarıyla yüzde 18 olarak gerçekleşmiştir. Bu azalışta BDDK'nın salgın döneminde, SYR'nin hesaplanmasına yönelik getirdiği esneklikleri kademeli olarak kaldırması etkili olmuştur. Sektörün rasyosu gerilese de, Basel kriterleri çerçevesinde belirlenen yasal asgari oran olan yüzde 8'in ve BDDK'nın hedef oran olarak belirlediği yüzde 12'nin oldukça üzerinde bulunmaktadır. Sermaye kalitesinin bir ölçütü olarak kabul edilen çekirdek sermaye yeterliliği rasyosu da yüzde 13,7 ile yasal oran olan yüzde 4,5'in oldukça üzerindedir.

Bankacılık sektörünün kısa vadeli likidite pozisyonu sağlam görünümünü korumaktadır. 2022 yılında güçlü seyreden mevduat artışı ve devlet iç borçlanma senetlerinin portföy içerisindeki payının yükselmesi sektörün kısa vadeli likiditesini desteklemektedir. Likit aktiflerdeki artış, bankaların kısa vadeli likidite çıkışlarını yönetme kabiliyetini gösteren likidite karşılama oranları (LKO)'na da olumlu yansımış toplam LKO tarihi yüksek seviyesine ulaşmıştır. Ayrıca, bankaların finansal şoklara karşı kullanabilecekleri kısa vadeli yabancı para likidite tamponları, bir yıl içinde vadesi dolacak yurtdışı kaynaklı borçlarını karşılayabilecek yeterliliktedir.

2021 yılının son çeyreğinden itibaren gevşeyen finansal koşulların etkisiyle hareketlenen kredi artışı 2022 yılında güçlü bir ivme yakalamıştır. 2021 yılında alınan makroihtiyati tedbirler tüketici kredilerindeki artışın kısıtlanmasını sağlamıştır. Buna karşılık, emtia ve enerji fiyatlarındaki artışın işletmelerin çalışma sermayesi ve stok ihtiyacını artırması nedeniyle TL ticari kredi artışı daha güçlü seyretmiştir. TCMB ve BDDK, kredilerin üretken yatırımlara gitmesini teminen Türkiye Ekonomi Modeli kapsamında 2022 yılı Nisan ayında ticari kredilere yönelik makroihtiyati tedbirler açıklamıştır. Ayrıca, BDDK Haziran ayında hem tüketici hem de ticari kredilere yönelik ilave tedbirleri yürürlüğe koymuştur. Bu gelişmelerin neticesinde son dönemde tüketici kredileri ve ticari kredilerin artışında yavaşlama olduğu gözlenmektedir. Son olarak Ağustos ayında TCMB, Türkiye Ekonomi Modeli çerçevesinde önceliklendirilen selektif sektörlerle yönelik amacına uygun ve politika

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

faiz oranıyla uyumlu düşük faizli kredi kullanılmasını teşvik etmek amacıyla ilave makroihtiyati tedbirler açıklamıştır.

BDDK'nın kredilerin yakın izleme ve tahsili gecikmiş alacaklar (TGA) olarak sınıflandırma sürelerini uzatan düzenlemesi Eylül 2021'de kaldırılmış, ancak yılsonuna kadar aşamalı bir geçiş süreci tanınmıştır. Buna istinaden TGA bakiyesi yılın son çeyreğinde bir miktar yükselse de, güçlü seyreden TGA tahsilatlarının etkisiyle salgın döneminde getirilen esnekliklerin kaldırılmasının etkisi sınırlı olmuştur. Bunun yanı sıra, TL kredi hacminde süregelen güçlü artış ve kurlardaki yukarı yönlü eğilim özellikle ticari TGA oranının gerilemesine neden olmaktadır. Önümüzdeki süreçte, iktisadi faaliyetteki eğilim, kredi artış hızı ve kur gelişmeleri TGA oranının yönünü belirleyecektir. Bankacılık sektörü güçlü sermaye yapısı ve yüksek karşılık oranlarıyla TGA'daki olası artışları yönetebilecek konumdadır.

Türk lirası cinsi enstrümanlara olan talebin artırılması ve döviz kurlarındaki oynaklıkların azaltılması amacıyla 2021 yılının Aralık ayında Türkiye Ekonomi Modeli kapsamında Kur Korunmalı Mevduat (KKM) uygulaması devreye alınmıştır. KKM'nin kapsamı daha sonra döviz tevdiat hesapları, katılım fonları ve altın hesaplarından TL'ye dönmek isteyenler ile yurtdışında yaşayan yerleşik kişi ve şirketler için genişletilmiştir. Toplam KKM bakiyesi 1 Eylül 2022 itibarıyla 1,3 trilyon TL'ye ulaşmıştır. KKM artarken döviz tevdiat hesaplarında azalış meydana gelmiş, yurtiçi yerleşiklerin YP mevduatı yılsonundaki 237 milyar dolar seviyesinden 26 Ağustos itibarıyla 212,7 milyar dolara gerilemiştir. Aynı dönemde yurtiçi yerleşiklerin mevduatlarının dolarizasyon oranı yüzde 62,7'den yüzde 53,1'e düşmüştür. Bireysel yatırımcılara TL getirili alternatif bir yatırım aracı imkanı sunmak üzere Haziran ayında Gelire Endeksli Senet ihracı gerçekleştirilmiştir. Böylece, finansal enstrümanların tabana yayılarak sermaye piyasalarının geliştirilmesi ve özellikle hanehalkının tasarruflarını TL cinsinden değerlendirmesi teşvik edilmiştir.

Türkiye Ekonomi Modeli adımlarından biri olan Altın Tasarruf Ekosistemi kurularak finansal sistem dışındaki yastık altı altınlarının ekonomiye kazandırılmasına katkı sağlanmıştır. İlâveten Borsa İstanbul bünyesinde Emtia Pazarı kurulmuştur.

Sermaye piyasalarının uluslararası sürdürülebilirlik standartlarına uyum süreci devam ederken hem arz hem de talep tarafında gelişimi sürmektedir. 2022 yılında ABD Merkez Bankası başta olmak üzere, gelişmiş ülke merkez bankalarının son dönemlerin en hızlı parasal sıkılaştırmasına gitmesi ve küresel olarak artan jeopolitik riskler sermaye piyasaları üzerinde dalgalanma yaratsa da Türkiye'de başta pay piyasası olmak üzere yatırımcıların sermaye piyasalarına ilgisi devam etmiştir. BİST 100 Endeksinde yıl içinde tüm zamanların en yüksek kapanış seviyeleri kaydedilmiş, ayrıca aynı dönemde toplam bakiyeli yatırımcı sayısı tekrar 2,5 milyonu aşmıştır. Pay piyasasında görülen yüksek talebin yanında firmaların özkaynak finansman tercihi de 2021 yılında olduğu gibi artarak devam etmiştir. 2021 yılında 52 adet birincil halka arz ile tüm zamanların en yüksek seviyesi görülürken, 2022 yılının ilk sekiz ayı itibarıyla ulaşılan 30 adet halka arz ile benzer eğilim sürmüştür. Aynı dönemde halka arzlardan elde edilen toplam hasılat 12,7 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Küresel likiditenin ve risk iştahının azaldığı iktisadi konjonktürde Türk sermaye piyasalarında görülen olumlu gelişmeler, sermaye piyasası araçlarının çeşitlendirilmesi ve uluslararası sürdürülebilirlik standartlarına uyum konusunda da kendini göstermiştir. OVP (2022-2024) döneminde, yeni iş fikirleri ve girişim şirketlerinin ihtiyaç duyduğu finansal kaynakların toplanması amacıyla, borçlanmaya dayalı kitle fonlamasına ilişkin usul ve esaslar belirlenerek kitle fonlaması mevzuatı tek bir Tebliğ'de birleştirilmiştir. Bunun yanı sıra, yeşil ve sürdürülebilir borçlanma aracı ihraçlarının uluslararası finansal piyasalardaki en iyi uygulamalar ve standartlarla uyumlu şekilde yürütülmesi hedefiyle Yeşil Borçlanma Aracı, Sürdürülebilir Borçlanma Aracı, Yeşil Kira Sertifikası, Sürdürülebilir Kira Sertifikası Rehberi yayımlanmıştır.

Hanehalkı borçluluğunda Türkiye, gelişmekte olan ülke ortalamalarına göre oldukça düşük bir riskliliğe sahiptir. Uluslararası Ödemeler Bankası (BIS) veri tabanına göre, 2021 yılında Türkiye'de hanehalkı borcunun GSYH'ya oranı bir önceki yıla göre 2,7 puan azalarak yüzde 14,8'e gerilemiştir. Aynı dönemde gelişmekte olan ülkelerin ağırlıklı ortalaması 3,2 puan azalışla yüzde 51 olmuştur. Ayrıca, döviz cinsinden veya dövize endeksli kredi kullanma imkânının olmaması nedeniyle hanehalkının kur riski bulunmamaktadır.

Pandemi ile birlikte küresel emtia fiyatlarında yaşanan artışlar, arz şokları, enerji fiyatlarındaki yükseliş ve kurlarda görülen sert hareketlerin etkisiyle, reel kesimin borçluluğu ülkemizde artış göstermiştir. BIS'e göre, Türkiye'nin reel sektör borcunun GSYH'ya oranı, 2020 yılına göre 3 puan artarak 2021 yılı sonunda yüzde 75,1 olmuştur. Çin hariç gelişmekte olan ülke ortalaması ise aynı dönemde 10,9 puan azalarak yüzde 67 olmuştur. Ülkemizde reel sektör firmalarının kısa vadeli döviz pozisyonu fazlası 2022 yılı Haziran ayı itibarıyla 60,8 milyar dolardır.

6. Kamu Maliyesi

2020 yılı Mart ayından itibaren etkisini gösteren Kovid-19 pandemisinin ekonomi üzerindeki olumsuz etkilerini azaltmak üzere kapsamlı önlemler içeren ekonomik istikrar paketleri açıklanmıştır. Bu kapsamda istihdam, sağlık ve sosyal koruma ile ekonomik aktivitenin devamını sağlamak üzere çeşitli alanlarda tedbirler uygulanmıştır. Uygulanan bu tedbirler neticesinde, pandemi kaynaklı olumsuzluklara rağmen, 2020 ve 2021 yılları olumlu bir mali performansla tamamlanmıştır.

Pandeminin etkilerinin azaltılması ve yapısal dönüşüme ilişkin programların devam ettirilmesini sağlamak üzere 2021 Yılı Merkezi Yönetim Bütçe Kanununda GSYH'ya oran olarak yüzde 4,3 seviyesinde bir bütçe açığı öngörülmüştür. 2021 yılı başında mali disiplinin güçlendirilmesi amacıyla bütçe açığı hedefi GSYH'ya oranla yüzde 3,5 olarak revize edilmiştir. Bu çerçevede hayata geçirilen önlemler paketinin yanı sıra ekonomik aktivitenin canlanmasına yönelik politikaların uygulamaya konulmasıyla gerçekleşen büyüme performansı neticesinde, salgının sosyal etkilerinin azaltılması ve ekonomiye destek amacıyla vazgeçilen bütçe gelirlerine rağmen, yıl sonu bütçe açığı GSYH'ya oran olarak yüzde 2,8 seviyesinde gerçekleşmiştir.

2021 yılında genel devlet toplam gelirleri GSYH'ya oran olarak bir önceki yıla göre 1,5 puan, genel devlet toplam harcamaları 2,8 puan azalmıştır. 2021 yılında 2020 yılına göre, genel

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

devlet cari giderlerinde 1,8, transfer harcamalarında ise 1 puan azalış kaydedilmiştir. Bu çerçevede, GSYH'ya oran olarak genel devlet açığı 1,3 puan azalarak yüzde 2,6 olarak gerçekleşmiştir.

2021 yılı kamu kesimi borçlanma gereği bir önceki yıla göre GSYH'ya oran olarak 1,4 puan azalışla yüzde 2,5 düzeyinde kaydedilmiş, AB tanımlı genel yönetim borç stokunun GSYH'ya oranı bir önceki yıla göre 2,4 puan artarak yüzde 42 olarak gerçekleşmiştir.

2021 yılı sonunda döviz kuru ve emtia fiyatlarında gözlemlenen artış ile izleyen aylarda enerji fiyatlarının öngörülerin üzerinde artması küresel ekonomik görünümde bozulmaya sebep olmuş, ülkemizi de etkileyen bu gelişmeler çerçevesinde 2022 yılı program hedeflerinde revizyon yapma ihtiyacı doğmuştur. Bu çerçevede gelir ve harcama nominal büyüklüklerinde meydana gelen değişim sebebiyle ek bütçe yapılmıştır.

Bu gelişmeler çerçevesinde, 2022 yılında merkezi yönetim bütçe açığının GSYH'ya oranının OVP (2022-2024)'de öngörülen yüzde 3,5'lik hedefe göre 0,1 puan iyileşerek yüzde 3,4 oranında gerçekleşmesi beklenmektedir.

2022 yılında, bir önceki yıla göre, genel devlet toplam gelirlerinin GSYH'ya oranının 1,4 puan azalması, genel devlet toplam harcamalarının ise 0,8 puan azalması beklenmektedir. 2022 yılında 2021 yılına göre, genel devlet cari giderlerinin 1 puan azalması, transfer harcamalarının 0,2 puan azalması, yatırım harcamalarının ise 0,4 puan artması beklenmektedir. GSYH'ya oran olarak 2022 yılı genel devlet vergi gelirlerinde özellikle kazanç üzerinden alınan vergilerden kaynaklı olumlu bir performans beklenirken, vergi dışı gelirler ve sosyal güvenlik prim tahsilatlarında düşüş öngörülmektedir. Bu çerçevede, GSYH'ya oran olarak genel devlet açığının bir önceki yıla göre 0,6 puan artarak yüzde 3,2; genel devlet faiz dışı açığının ise yüzde 0,7 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir.

2022 yılı kamu kesimi borçlanma gereğinin GSYH'ya oranla yüzde 6,4 olarak, AB tanımlı genel yönetim borç stokunun GSYH'ya oranının ise bir önceki yıla göre 5,3 puan azalarak 36,7 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

| | | | |
|----------------------|--------------|-------------------------|------------------|
| İnşaat Tarzı | B.A.K. (4-A) | Asansör | Mevcut |
| İnşaat Nizamı | Bitişik | Jeneratör | Mevcut |
| Yapının Yaşı | ~3 | Yangın Merdiveni | Mevcut |
| Elektrik | Şebeke | Yangın Tesisatı | Mevcut |
| Su | Şebeke | Otopark | Mevcut |
| Kanalizasyon | Şebeke | Güvenlik | Mevcut |
| Doğalgaz | Mevcut | Dış Cephe | Henüz yapılmamış |

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

| | | | |
|--------------------------|---|------------------|------------|
| Su Deposu-Hid. | Mevcut | Çatı Tipi | Teras çatı |
| Merdiven Evi | Taban, riht ve basamakları mermer kaplamalıdır. | | |
| Cephe ve Derinlik | - | | |
| Kat Sayısı | 9 (Bodrum + Zemin +7 Normal) | | |

TADİLAT ÖNCESİ DURUM

Değerleme konusu taşınmaz 624m2 yüzölçümlü 997 ada 14 parseli teşkil eden Arsa içinde , Halit Ziya Bulvarı ve 1354 Sokak arasında konumlandırılmıştır. Parsel üzerinde 1981 yılı içinde inşasına başlanan ticari amaçlı tasarlanmış bir yapı bulunmaktadır. Yapıda eski mimari projesine ve kat irtifakı tesisine göre; bodrum katta depo, zemin katta 1 adet dükkan ve 1 adet Batar Katlı Matbaa, 1,2,3.katların her birinde 2 şer adet büro, 4,5,6,7.katların her birinde birer adet büro mevcut olup, toplam bağımsız bölüm sayısı 14 dır.

| BAĞIMSIZ BÖLÜM DAĞILIMI (ESKİ HALİ İLE) | | | | |
|--|--------|-------------------|-------|-------------|
| BB NO | KAT NO | NİTELİK | ALANI | ORTAK ALAN |
| 1 | Bodrum | DEPO | 624 | |
| 2 | Zemin | TRAFO | 15 | |
| 3 | Zemin | BATAR KATLI MATBA | 1038 | 64 |
| 4 | Zemin | DÜKKAN | 45 | |
| 5 | 1 | BÜRO | 185 | 64 |
| 6 | 1 | BÜRO | 292 | |
| 7 | 2 | BÜRO | 185 | 64 |
| 8 | 2 | BÜRO | 292 | |
| 9 | 3 | BÜRO | 185 | 64 |
| 10 | 3 | BÜRO | 292 | |
| 11 | 4 | BÜRO | 292 | 48 |
| 12 | 5 | BÜRO | 292 | 48 |
| 13 | 6 | BÜRO | 292 | 48 |
| 14 | 7 | BÜRO | 292 | 48 |
| | | | 4321 | 448 |
| TOPLAM | | | | 4769 |

TADİLAT SONRASI DURUM

Yapı; Halit Ziya Bulvarından bakıldığında bodrum + zemin + batar kat + 7 normal kat, 1354.sokak cephesinden ise bodrum + zemin + 3 normal katlı olarak 2 kitle şeklinde tasarlanmıştır.

27.08.2020 tarih ve 334/1981 nolu Yapı Ruhsat ve ekli projesi ile, tüm binada güçlendirme, iş hanının otele dönüşümü, zemin ve batar kattaki işyerinin 1.katın bir kısmı ile birleşmesi tadilatları yapılmıştır. Bina değerlendirme tarihi itibarıyla mevcut hali ile İşyeri ve Otel olmak üzere 2 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

FORM

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

Son hali ile binanın bodrum katında sığınak, şubenin (2 nbb nin) alt katı ve otelin bodrum katındaki bölümler, zemin katta şubenin (2 nbb nin) giriş katı, otel giriş holü ve recepsiyon, 1.katta 3 adet oda ve 112 kişilik kahvaltı salonu, açık büfe alanları, 2 ve 3.katların her birinde 9 ar adet oda, 4,5,6,7. katların her birinde 6 şar adet oda bulunmaktadır. Planlanan otelde 6 adet süit ve 39 adet standart olmak üzere (81 yatak kapasitesine sahip) toplamda 45 adet oda bulunmaktadır.

| SIRA NO | KAT | BAĞIMSIZ BÖLÜM NO | NİTELİK | BRÜT RUHSAT ALANI(M2) |
|---------------------|-------------------------------|-------------------|------------|-----------------------|
| 1 | BODRUM+ZEMİN+BATAR KAT+ 7 KAT | 1 | OTEL | 4260,34 |
| 2 | BODRUM+ZEMİN+BATAR KAT | 2 | DÜKKAN | 460,28 |
| 3 | | | ORTAK ALAN | 38,84 |
| TOPLAM RUHSAT ALANI | | | | 4759,46 |

İnşaat seviye tablosuna göre değerlendirme konusu taşınmazın inşaat seviyesi yüzde 100 olarak tespit edilmiştir.

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların;

- Konum ve cephe özellikleri,
- Ulaşım imkanları,
- Cephe özellikleri

baz alınmıştır.

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

| | |
|-----------------------|---------------------------------|
| Konum Özelliği | : Merkezi |
| Yapılaşma Yoğunluğu | : % 85 |
| Çevresel Gelişim Hızı | : Orta |
| Yapılaşma Türü | : Parsel Bazlı |
| İnşaat Tarzı | : Betonarme |
| İnşaat Nizamı | : Blok |
| Binanın Kat Adedi | : 9 (Bodrum + Zemin +7 Normal) |
| Yapı Sınıfı | : 4A |
| Deprem Bölgesi | : 1.Derece |
| Deprem Hasar Durumu | : Yok |

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

| | |
|--------------------|--|
| Onarım/Güçlendirme | : Var, Tadilat kapsamında güçlendirme yapılmıştır. |
| İskan Belgesi | : Var |
| Yaşı | : ~3 |
| Malzeme Durumu | : İyi |
| İşçilik Durumu | : İyi |
| Elektrik | : Şebeke |
| Su | : Şebeke |
| Kanalizasyon | : Şebeke |
| Otopark | : Yok |
| Asansör | : Var |
| Jeneratör | : Tadilat projesinde mevcuttur. Henüz montajı yapılmamıştır. |
| Güvenlik | : Yok |
| Yangın Merdiveni | : Var |

4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Taşınmazın, ulaşım ana arterlerine cepheli olması,
- Bölgenin tercih edilen ve gelişim gösteren konut alanı bölgesinde bulunması
- Bölgenin altyapısının tamamlanmış olması.
- Denize ve Limana yakın konumda olması.

Olumsuz Etkenler:

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

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

4.9. 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 değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “hiçbir şahıs ona istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

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

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında, taşınmaz için 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

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

yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmıştır.

4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

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

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

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

4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Konu çalışma Maliyet Oluşumları Analizine esas bir çalışma değildir. Belirtilen modele esas çalışma yapılmamıştır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Emsal 1:

FCTU Gayrimenkul 0 (535) 730 05 99

Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide, Akdeniz Mh.996 ada 8 parseldeki sıfır 8 katlı binada zemin ve asma katta yer alan, zemin katı 160m², asma katı 140m² alanlı dükkanın 1 hafta önce aylık 85000 TL bedel ile kiralandığı beyan edilmiştir. (Asma kat 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir.)İndirgenmiş alan : 207m²

(85000 TL/207m²:410,62 TL)



Emsal 2:

FCTU Gayrimenkul 0 (535) 730 05 99

Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide, Akdeniz Mh.996 ada 7 parseldeki 30-35 yıllık 8 katlı binada zemin katta yer alan, 70m² alanlı dükkanın aylık 15000 TL kira bedeli ödediği beyan edilmiştir.

(15000 TL/70m²:214,28 TL)

*Sözleşmenin geçen ay yenilendiği ve kira bedelinin artmış halinin 15000 TL olduğu beyan 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

Emsal 3:

Türksat

Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide, Akdeniz Mh.997 ada 15 parseldeki 30-35 yıllık 8 katlı binada zemin katta yer alan, zemin katı 300m², asma katı 150m² alanlı dükkanın aylık 40000 TL bedel ödediği beyan edilmiştir. (Asma kat 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir.) İndirgenmiş alan :350m² *Dükkan kiracısı eski kiracı olup, çevre esnaf tarafından kirasının düşük olduğu beyan edilmiştir.

(40000 TL/350m²:114 TL)



Emsal 4:

Çevre Esnaf

Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide, Akdeniz Mh.985 ada 16 parseldeki 15-20 yıllık 8 katlı binada zemin katta yer alan, 60m² alanlı dükkanın geçen ay 25000 TL bedel ile kiralanmış olduğu beyan edilmiştir.

(25000 TL/60m²:416 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

Emsal 5:

Çevre Esnaf

Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide, Akdeniz Mh.988 ada 18 parseldeki 15-20 yıllık 8 katlı binada zemin katta yer alan, 110m2 alanlı dükkanın geçen ay yalnızca 1 aylık için 45000 TL bedel ile kiralanmış olduğu beyan edilmiştir.

(45000 TL/110 m2:409 TL)



Emsal 6:

Çevre Esnaf

Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide, Akdeniz Mh.7489 ada 7 parseldeki 15-20 yıllık 8 katlı binada zemin katta yer alan, 90m2 alanlı dükkanın aylık 19000 TL kira verdiği beyan edilmiştir.

*Dükkan kiracısı eski kiracı olup, çevre esnaf tarafından kirasının düşük olduğu beyan edilmiştir.

(19000 TL/90m2:211 TL)



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

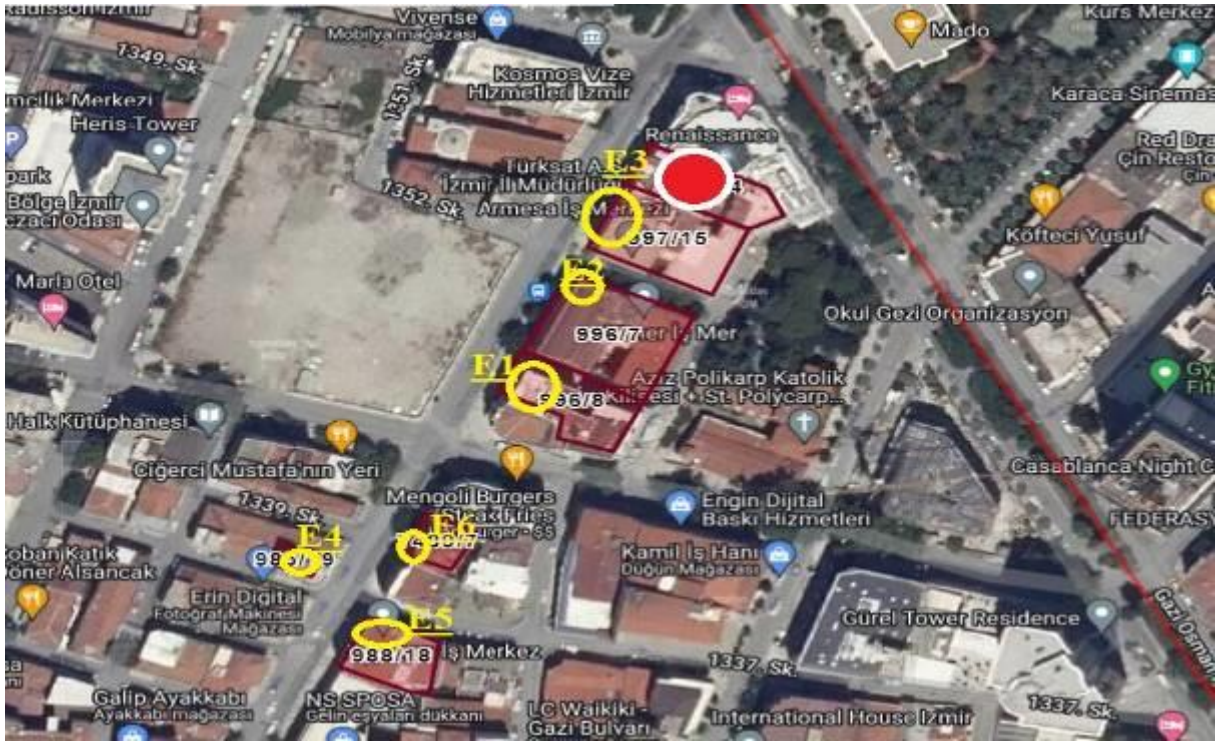
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

| BÜRO EMSAL DÜZELTME TABLOSU | | | | | | |
|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| İçerik | Emsal 1 | Emsal 2 | Emsal 3 | Emsal 4 | Emsal 5 | Emsal 6 |
| EMSAL ALAN m2 | 207,00 | 70,00 | 350,00 | 60,00 | 110,00 | 90,00 |
| FIYAT | 85000,00 | 15000,00 | 40000,00 | 25000,00 | 45000,00 | 19000,00 |
| GERÇEKÇİ GÜNCEL KİRA | 85000,00 | 20000,00 | 100000,00 | 25000,00 | 45000,00 | 30000,00 |
| m2 BİRİM DEĞERİ | 410,63 | 285,71 | 285,71 | 416,67 | 409,09 | 333,33 |
| KONUM-YAŞ ŞEREFİYESİ- | 15,00% | -20,00% | -10,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| CEPHE ,ALAN DÜZELTMESİ | 10,00% | 25,00% | 10,00% | 25,00% | 20,00% | 10,00% |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER | 314,13 | 257,14 | 282,86 | 312,50 | 327,27 | 300,00 |
| Ortalama Birim Değer | | | | | | ₺298,98 |



Emsal 7:

İnvest Gayrimenkul 0 (537) 336 66 62

Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide, Akdeniz Mh.993 ada 22 parseldeki 15 yıllık 25 katlı binada zemin katta yer alan, 60m2 alanlı dükkan kiralık olup, istenen değer aylık 20000 TL dir. (Pazarlık sonrası değer 18.000 TL olacağı öngörülmektedir.).

(18000 TL/60m2: **300 TL**)

Emsal 8:

Eryapı Gayrimenkul 0 (507) 751 64 89

Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide, 35-40 yıllık 8 katlı binada bodrum+zemin ve asma katta yer alan, bodrum katı 120m2 zemin katı 120m2, asma katı 120m2 alanlı dükkan

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

için aylık 82000 TL kira bedeli istenmektedir. (Asma kat 1/3 oranında, bodrum kat 1/10 oranında zemin kata indirgenmiştir.)İndirgenmiş alan : 172m2, Pazarlık sonrası tahmini değer 70.000 TL (70000 TL/172m2:**406,97 TL**)

Emsal 9:

İz Emlak 0 (532) 167 47 89

Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide, benzer ticari potansiyeli bulunan bir cadde üzerinde, 35-40 yıllık 8 katlı binada zemin ve asma katta yer alan, zemin katı 150m2, asma katı 150m2 alanlı dükkan için aylık 70000 TL kira bedeli istenmektedir. (Asma kat 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir.)İndirgenmiş alan : 200m2, Pazarlık sonrası tahmini değer 60.000 TL (60000 TL/200m2:**300 TL**)

Emsal 10:

AG Emlak 0 (532) 561 47 92

Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide, benzer ticari potansiyeli bulunan bir cadde üzerinde, 30 yıllık 8 katlı binada zemin katta yer alan, 50m2 alanlı dükkan kiralık olup, istenen değer aylık 18000 TL dir. (Pazarlık sonrası değer 15.000 TL olacağı öngörülmektedir.) (15000 TL/50m2: **300 TL**)

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU | | | | |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| İçerik | Emsal 7 | Emsal 8 | Emsal 9 | Emsal 10 |
| EMSAL ALAN m2 | 60,00 | 172,00 | 200,00 | 60,00 |
| FİYAT | 18000,00 | 70000,00 | 60000,00 | 18000,00 |
| GERÇEKÇİ GÜNCEL KİRA | 18000,00 | 70000,00 | 60000,00 | 18000,00 |
| m2 BİRİM DEĞERİ | 300,00 | 406,98 | 300,00 | 300,00 |
| KONUM-YAŞ ŞEREFİYESİ- | -10,00% | 10,00% | -15,00% | -20,00% |
| CEPHE ,ALAN DÜZELTMESİ | 25,00% | 5,00% | 5,00% | 25,00% |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER | 247,50 | 347,97 | 327,75 | 270,00 |
| Ortalama Birim Değer | | | ₺298,30 | |

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Kira Değeri Analizi yapılmıştır..

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konusu taşınmaza ilişkin her herhangi bir olumsuz hukuki durum 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

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

Değerlemeye konu olan taşınmazlar “İşyeri” nitelikli olup, herhangi bir proje geliştirilmemiştir.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Niteliği gereği değerlendirme konusu taşınmazın halihazırdaki kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmaz tam hisseye sahip olup, Müşterek veya Bölünmüş Kısımlara Esas Değerleme Analizi söz konusu değildir.

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” 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 Yapı Kullanım İzin Belgesi ve İmar Durum Belgesi 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.

Değerleme konusu gayrimenkuller hali hazırda boş durumda 1 adet Dükkan olup tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) “(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir,” bendi gereği taşınmazların tapudaki nitelikleriyle “Bina” başlığı altında GYO portföyde bulundurulmasında bir engel yoktur.

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

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

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

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazın mevcut durumu, konum özellikleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Kullanılan Kriterler

Değerleme konusu taşınmaza esas bilgileri, şerefiyelendirme çalışması için gerekli teknik ve yapısal detaylar, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından iletilmiş dökümanlar üzerinden belirlenmiştir.

Şerefiye çalışmasına konu olan taşınmaz için öncelikli olarak benzer tipte avantajlı-dezavantajlı meskenler göz önünde bulundurulurken değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.

| KAT | ALAN(M2) | ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN(M2) |
|----------|----------|-----------------------------|
| 1.BODRUM | 85 | 17 |
| ZEMİN | 187,64 | 187,64 |
| BATAR | 187,64 | 62,54666667 |
| TOPLAM | 460,28 | 267,1866667 |

| NİHAİ DEĞER | ALAN(M2) | ORTALAMA BİRİM DEĞER(TL/m2) | AYLIK KİRA DEĞERİ(TL) |
|---------------------|-------------|-----------------------------|-----------------------|
| 2.B.B | 267,1866667 | 298,3 | 79.701,78 |
| TAKDİR EDİLEN DEĞER | | | 80.000,00 |

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

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

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazın piyasa koşulları için takdir edilen KDV dahil toplam aylık kira değeri 94.400,00 TL (Doksandörtbindört yüz 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 04.07.2023 tarihinde 74 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

| | |
|---|--|
| Muhammet İlyas TAŞ Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402164) | Çetin BEGİÇ Sorumlu Gayrimenkul 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