

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 997 Ada 14 parsel üzerinde konumlu Gayrimenkulün Günümüz Ekonomik Koşullarında GYO tebliğinin Madde-34/1g fıkrasına istinaden yıl sonu değerlerinin tespit

Rapor Tarihi: 25.12.2023

Rapor No: 2023.ZGYO.5

FORM

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

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

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

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

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

BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

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

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 vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,
- 3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama
- 3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama
- 3.10. Enerji Kimik Belgesi'ne ilişkin Açıklama

BÖLÜM 4: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

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

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
- 5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
- 5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
- 5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

BÖLÜM 6: SONUÇ

- 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
- 6.3. Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
- 6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin 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

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi : 25.12.2023

1.2 Rapor Numarası : 2023.ZGYO.5

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

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

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

1.6 Değerleme Tarihi

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

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Nosu

11.10.2023 / 2023.ZGYO.5

1.8 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

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

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

Değerleme konusu taşınmaz için 2021.ZGYO.6 rapor numarasıyla 28.12.2021 tarihinde rapor hazırlanmış olup KDV dahil toplam değer inşaat seviyeli durumda 55.460.000 TL (ELLİBEŞMİLYONDÖRTYÜZALTMİŞBİN Türk Lirası), tamamlanması durumundaki ise 61.360.000 TL (ALTMİŞBİRMİLYONÜÇYÜZALTMİŞBİN Türk Lirası) tespit ve takdir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz için 2022.ZGYO.6 rapor numarasıyla 27.12.2022 tarihinde rapor hazırlanmış olup KDV dahil toplam değer 104.961.000 TL (YÜZDÖRTMİLYONDOKUZYÜZALTMİŞBİRBİN Türk Lirası), tespit ve takdir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan yalnızca 2 nolu bağımsız bölüm için 2023.ZGYO.1 rapor numarasıyla 04.07.2023 tarihinde rapor hazırlanmış olup KDV dahil toplam aylık kira değeri toplam aylık kira değeri 94.400,00 TL (DOKSANDÖRTBİNDÖRTYÜZ Türk Lirası) tespit ve takdir edilmiştir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

BÖLÜM 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

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

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

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

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

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

Ticaret Sicil Bilgileri

UNVAN: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

TESCİL TARİHİ: 01.11.2016

İLAN: Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi: 04.11.2016-9191

SİCİL NUMARASI

54300-5

MERSİS NUMARASI

0998083652500016

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

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

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

2.4. İşin Kapsamı

İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 997 Ada 14 Parsel üzerinde tescilli taşınmazın mevcut haliyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen yıl sonuna esas cari pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanan değerleme raporudur.

FORM

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

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:



İzmir 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 2022 itibarıyla 4.462.056 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 ekonomisi ağırlıklı olarak sanayi, ticaret, ulaştırma-haberleşme ve tarımsal faaliyetlerden oluşmaktadır. İzmir sanayisinde petrol ve kimyevi ürünler, metal, tekstil,

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

makine, otomotiv ile gıda, tütün ve toprağa dayalı sanayi ön plana çıkarken, ticaret hayatında gıda, ticaret, inşaat, tekstil-konfeksiyon, ağaç-mobilya, kimya-plastik ve tarım ürünleri ticareti yaygındır. Tarım ve hayvancılıkta pamuk, üzüm, zeytin, incir, tütün ve sebze-meyve, balık ve hayvansal yan ürünler üretimi üst sıralardadır. İzmir, İstanbul ve Ankara'nın ardından Türkiye ekonomisine en çok katkı veren üçüncü il konumundadır. İzmir, sanayi ve tarım, ormancılık ve balıkçılık alanlarında ülkemiz ekonomisine en büyük katkıyı yapan ikinci ekonomi olmuştur.

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

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

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

İhracatçı Araştırması” sonuçlarına göre 2021 yılında, İzmir’den TİM 1000 listesinde 78 firma yer almıştır.

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

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

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

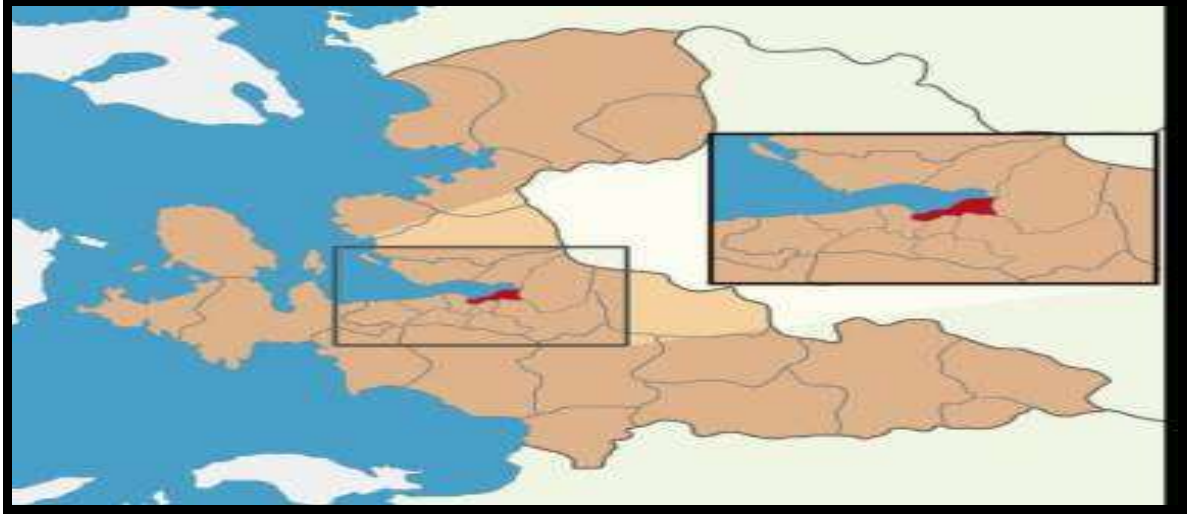
Gelen turist sayısına göre Almanya (511.757), İngiltere (156.025), Hollanda (97.028), Polonya (65.937) ve Fransa (65.563) ilk 5 ülkeyi oluşturmaktadır. UNESCO Dünya Miras listesi kapsamında, 2014 yılında Bergama Çok Katmanlı Kültürel Peyzaj Alanı ve 2015 yılında Efes Dünya Miras Listesi’ne girmiştir.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

Konak İlçesi

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

FORM

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



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

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

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. Örneğin, konut kullanımlarının, alanın doğusundaki Kahramanlar bölgesi ile batısındaki Kordon-Alsancak bölgesinde yoğunlaştığı 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, yoğunlukla 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:) ve No:76 (U.A.V.T: 1956432825) Konak /İZMİR posta adresinde konumlanmaktadır.

- İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi'nde 997 ada 14 parsel üzerinde 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

- 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) ilerlenirken, 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



3.1.3. Tanımı:

Değerlemeye konu taşınmaz, İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 997 ada 14 parsel, üzerinde konumlu, ana gayrimenkul niteliği Arsa olan ve 2 bağımsız bölüm bulunan gayrimenkuldür.

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 m ²
Hisse	:	1/1
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	Arsa

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

BB NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAY	ARSA PAYDA	CİLT	SAHİFE	TARİH	YEVİMİYE
1	BODRUM KAT+ZEMİN KAT +BATARKAT+7.KAT	OTEL	545	624	57	5653	14.04.2022	16361
2	BODRUM KAT+ZEMİN KAT +BATARKAT	DÜKKAN	79	624	57	5654	14.04.2022	16361

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

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Konak Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından ve 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

- 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.
- 17.03.1983 tarih ve 24/334/1981 nolu Yapı Ruhsatı dahili tadilatlar için düzenlenmiştir.
- 03.11.1983 tarih ve 71-22-344 nolu Yapı Kullanma İzin belgesi 45 m2 dükkân için düzenlenmiştir.
- 02.10.1985 tarih ve 41-17 nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi, 5657 m2 inşaat alanlı yapı, zemin iş yeri, ofisler için düzenlenmiştir.

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

** 3194 sayılı imar kanununun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklik bulunmamaktadır.

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

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

tadilatlar ile işyeri ve otel vasıflı olmak üzere projede 2 adet bağımsız bölüme dönüştürülmüştür.

12.04.2023 tarih ve 9 nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi alışımlı olup ana taşınmaz cins değişikliği işlemleri yapıp kat mülkiyeti tesis edilmemiştir. Süreç devam etmektedir.

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

Taşınmazlar için 14.04.2022 tarih ve 16361 yevmiye numarası ile Kat İrtifakı tesis edilmiştir.

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 19.12.2023 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden temin edilmiş olup rapor eklerinde belgeler sunulmuştur.

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)

3.6.1 Gayrimenkulün Devrine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı

Tapu kayıtlarına göre gayrimenkulün devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

FORM

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

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

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

Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 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 Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanım izinlerine ilişkin bilgiler ile mevzuat uyarında alınması gerekli tüm izinlerin alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi

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
- 12.04.2023 tarih ve 9 nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi 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

Yapı Kullanma İzin Belgesi Alındıktan sonra rapor tarihi itibari ile cins değişikliği işlemleri yapıp kat mülkiyeti tesis edilmemiştir. Süreç devam etmektedir.

Değerleme konusu gayrimenkuller hali hazırda kiracı tarafından kullanılan 1 adet Dükkan ve 1 adet Otel 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.

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 kanunun 26.Maddesine istinaden yapı denetimi Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı teknik personeline üstlenilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz yerinde ‘‘Dükkan’’ ve ‘‘Otel’’ nitelikli olup, değerlendirme bu vasfa yönelik yapılmıştır. İleride farklı bir fonksiyonda kullanılması durumunda değer değişikliği yaşanabileceği düşünülmektedir.

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama
Gayrimenkule ilişkin yapılmış her hangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.12. Enerji Kimlik Belgesi’ne ilişkin Açıklama

Taşınmaza ait 08.06.2021 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

MAHALLE	KONUT	İŞYERİ
Akdeniz	23	2619
Alsancak	815	3479
Etiler	631	603
Hilal	22	2730
İsmet Kaptan	625	671
Kahramanlar	626	1963
Kültür	469	1386
Mimar Sinan	872	552
Oğuzlar	64	353

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

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

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

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

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

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

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

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

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

Enflasyondaki katılığın da beslediği yavaşlama işaretlerinin sadece imalat sanayii ile sınırlı kalmayacağı ve yılın kalan döneminde hizmetler sektörüne de yansyabileceği değerlendirilmektedir. Önümüzdeki dönemde, jeopolitik sorunlar, enerji ve gıda piyasalarındaki olası dalgalanmalar, küresel tedarik zincirlerindeki gelişmeler, mal ve hizmet

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

ticaretinde ürün ve pazar çeşitlenmesi ve finansal sıkılaşmaya yönelik kararların boyutu ve süresi ülkelerin büyüme performansları üzerinde etkili olmaya devam edecektir.

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

2022 yılında başlayan savaşın ardından Rusya'ya karşı birçok alanda uygulanan yaptırımlar, başta enerji fiyatları olmak üzere gıda ve tarımsal emtia fiyatlarında dalgalanmalara sebep olarak emtia fiyatlarını tarihi yüksek seviyelere çıkarmıştır. 2023 yılına gelindiğine ise tahıl diplomasisi, Avrupa'da gaz stoklarının artması ve Çin'de beklentinin altında kalan zayıf talebin ardından, gıda fiyatlarındaki yüksek seviyeler devam etse de enerji ve gıda fiyatları 2022 yılında ulaştığı yüksek seviyelerden önemli ölçüde gerilemiş olup hala küresel düzeyde risk teşkil etmektedir. Tüm bu gelişmelere ek olarak tedarik zincirlerinin normalleşmesiyle birlikte, emtia fiyatlarındaki ılımlı görünüm çoğu ülkede manşet enflasyonun hızlı bir şekilde düşmesine katkıda bulunmuştur.

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

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

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

Birçok gelişmiş ülkede merkez bankası politikaları ayrılmakla birlikte küresel parasal sıkılaşma eğiliminin bir süre daha korunacak olmasının, gelişmekte olan ülkelerin para

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

birimlerinde ve küresel ekonomik aktivede dalgalanmalara neden olabileceği düşünülmektedir. Küresel borçluluk düzeyinin yüksek olduğu bir dönemde uzun bir zaman dilimine yayılan parasal sıkılaşma döngüsünün muhtemel etkileri, hem gelişmiş ekonomilerde hem de görece zayıf bilançoya sahip gelişmekte olan ülkelerde yakından takip edilmektedir. 2023'ün ilk yarısındaki olumlu gelişmelere rağmen, para birimi değer kaybeden ülkelerde kur geçişkenliğinin ithalat fiyatları üzerinde oluşturacağı baskı, Rusya-Ukrayna savaşı ile tahıl koridorundaki belirsizliğin gıda, enerji ve gübre fiyatlarında yol açabileceği dalgalanma ve tarımsal üretim üzerinde iklim değişikliği kaynaklı gelişmeler gibi riskler küresel enflasyon beklentilerinde bozulmaya neden olabilecektir.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

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

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

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

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

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

büyümenin sürükleyicisi olurken sanayi sektörü negatif katkıda bulunarak büyümeyi sınırlamıştır. Aynı dönemde, tarım sektörünün iktisadi büyümeye katkısı sınırlı kalmıştır.

2023 yılının ilk çeyreğinde GSYH artış hızı yüzde 3,9 oranında gerçekleşerek büyüme ivmesinin sürdüğüne işaret etmiştir. Şubat ayında meydana gelen deprem felaketine rağmen, milli gelir artışının devam ettiği ve depremin GSYH üzerindeki olumsuz etkisinin sınırlı düzeyde kaldığı gözlenmiştir. İktisadi faaliyet kollarına göre büyüme verisi incelendiğinde, inşaat dâhil hizmetler sektörünün hafif ivme kaybetmekle beraber yüzde 5 oranında artış kaydederek büyümenin arkasındaki itici güç olmaya devam ettiği görülmüştür. Bununla birlikte, zayıf dış talebin etkisiyle sanayi sektörü bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 1 oranında daralma kaydederek büyümeyi sınırlayan unsurlardan biri olmuştur. Tarım sektörü ise bu dönemde yüzde 1,4 oranında azalarak diğer sektörlerden olumsuz ayrılmıştır.

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

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

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

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

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

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-İSTİHDAM: 2022 yılı hem işgücüne katılımın hem istihdam artışlarının güçlü gerçekleştiği bir yıl olmuştur. Yıl genelinde 1 milyon 955 bin istihdam artışı kaydedilmiştir. Tarım sektörü hariç tüm sektörlerde istihdam artışı yaşanmış olup sanayi sektöründe 520 bin ve hizmetler (inşaat dâhil) sektöründe 1 milyon 519 bin istihdam artışı gerçekleşmiştir. Son dönemde istihdamın sektörel kompozisyonunda da olumlu gelişmeler yaşanmış olup 2022 yılı itibarıyla sanayi sektörü istihdamının payı yüzde 21,7 düzeyiyle Küresel Finansal Krizden beri en yüksek seviyesine ulaşmıştır. 2022 yılında işgücünde 1 milyon 618 bin net artış yaşanmış ve söz konusu artışın yüzde 56,4'ü kadın işgücündeki artıştan kaynaklanmıştır. Bu gelişmeler çerçevesinde toplam istihdam oranında ve kadın işgücüne katılım oranında serinin güncellendiği 2005 yılından itibaren en yüksek seviyelere ulaşılmıştır. İktisadi faaliyetteki güçlü performansın etkisiyle işsizlik oranı bir önceki yıla göre 1,6 puan azalarak yüzde 10,4 seviyesinde gerçekleşmiş ve yüzde 10,8 olan OVP (2023-2025) hedefinden daha iyi bir seviyede gerçekleşmiştir.

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

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

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

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

Vergi ve harçlar ile asgari ücret ve diğer aylıklarda yapılan artışlar, enflasyon beklentilerindeki bozulmaya bağlı ataletin yanı sıra kur gelişmelerinin birikimli etkisiyle

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

birlikte TÜFE yıllık artış oranının yıl sonunda yüzde 65 seviyesine yükseleceği öngörülmektedir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2023 yılının ikinci yarısında bireysel kredi kartları dışındaki kredi türlerinin yıllık artışlarında yavaşlama görülmektedir. 2022 yılının son çeyreğinde ivmelenmeye başlayan yıllık TL ticari kredi artışı 2023 yılı Şubat ayında en yüksek değerini gördükten sonra gerilemeye başlamış, Haziran ayından bu yana atılan finansal sıkılaştırma adımlarıyla birlikte gerileme eğilimi güçlenmiştir. TL ticari kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış değişim oranları kayda değer bir şekilde gerilese de yıllık değişim oranları halen yüksek seviyelerde seyretmektedir. YP ticari

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

krediler ise 2018 yılından bu yana süregelen azalma eğilimini sürdürmüştür. 2022 yılı son çeyreğinden itibaren hızlanan yıllık tüketici kredi artışı yılın ikinci yarısında ihtiyaç kredileri öncülüğünde yavaşlamaya başlamıştır. Bireysel kredi kartı harcamalarının yıllık artışındaki canlı seyir, güçlü seyreden talep ve kullanım kolaylıklarının etkisiyle devam ederken kurumsal kredi kart harcamalarının yıllık artışının ikinci yarıda hız kestiği gözlenmektedir. Güçlü kredi artışı ve takibe giren alacak (TGA) bakiyesi artışındaki ılımlı seyrin etkisiyle TGA oranı Temmuz ayında yüzde 1,6 gibi oldukça düşük bir seviyeye gerilemiştir.

Sermaye piyasaları hem arz hem de talep tarafında son yıllardaki gelişimini güçlü bir şekilde sürdürmektedir. 2023 yılı Ağustos ayı itibarıyla pay piyasası yatırımcı sayısı 6 milyonu aşarak rekor seviyeye ulaşmıştır. Yerli yatırımcının yanında yabancı yatırımcı ilgisi özellikle yılın ikinci yarısından itibaren önemli oranda artış göstermiş, Haziran-Temmuz 2023 döneminde 1,7 milyar dolar olmak üzere pay piyasasına son yılların en yüksek yabancı yatırımcı girişi gerçekleşmiştir. Bu gelişmelerle birlikte, BİST 100 Endeksinde yıl içinde tüm zamanların en yüksek kapanış seviyeleri kaydedilmiştir. Pay piyasasında görülen yüksek talebin yanında firmaların özkaynak finansman tercihi de devam etmektedir. 2023 yılının ilk yedi ayı itibarıyla ulaşılan 24 adet halka arz ile önceki yıllara benzer eğilim sürmüştür. Aynı dönemde, halka arzlardan elde edilen toplam hasılat 32,7 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

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

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

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

6-KAMU MALİYESİ: Pandeminin olumsuz etkilerinin sürdüğü bir dönemde hazırlanan 2022 Yılı Merkezi Yönetim Bütçe Kanununda GSYH'ya oranla yüzde 3,5'lik bir bütçe açığı öngörülmüştür. Yıl içinde döviz kurlarında yükseliş ile küresel gelişmeler kaynaklı gıda ve enerji fiyatlarında ortaya çıkan artışların hızlandırdığı enflasyon, başlangıç bütçesi

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

büyükliklerinin revize edilmesi ihtiyacını doğurmuş ve Temmuz ayında ek bütçe uygulamaya konulmuştur. Bu gelişmeler doğrultusunda hazırlanan OVP (2023-2025)'de 2022 yılı bütçe açığı GSYH'ya oranla yüzde 3,4 düzeyinde öngörülmüştür. Bununla birlikte, yılın son çeyreğinde bir taraftan harcamalardaki artışın sınırlı tutulması, diğer taraftan gelirlerin de beklenenin üzerinde artması bütçe açığının öngörülenin altında kalmasına neden olmuş ve yılsonunda bütçe açığı GSYH'ya oranla yüzde 1 seviyesinde gerçekleşmiştir.

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

2022 yılında kamu kesimi borçlanma gereğinin GSYH'ya oranı bir önceki yıla göre 0,2 puan azalarak yüzde 2,4 düzeyinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde, AB tanımlı genel yönetim borç stokunun GSYH'ya oranı ise 10,1 puan azalış göstererek yüzde 31,7 düzeyinde gerçekleşmiştir.

OVP (2023-2025)'de, 2023 yılı merkezi yönetim bütçe açığının GSYH'ya oranla yüzde 3,5 olacağı öngörülmüştür. Bununla birlikte, 2023 yılı Şubat ayında meydana gelen Kahramanmaraş ve Hatay depremlerinin yol açtığı hasarın onarımına yönelik harcamalar bütçeye ciddi bir yük getirmiştir. Ayrıca, enflasyonun öngörülenin üzerinde seyretmesi hem harcamalar hem de gelirlerde artışa neden olmuştur. Bu kapsamda ortaya çıkan ilave ödenek ihtiyacını karşılamak üzere Temmuz ayında ek bütçe uygulamaya konulmuştur.

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

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

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

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

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

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	B.A.K. (4-A)	Asansör	Mevcut
İnşaat Nizamı	Bitişik	Jeneratör	Mevcut
Yapının Yaşı	~41	Yangın Merdiveni	Mevcut
Elektrik	Şebeke	Yangın Tesisatı	Mevcut
Su	Şebeke	Otopark	Mevcut
Kanalizasyon	Şebeke	Güvenlik	Mevcut
Doğalgaz	Mevcut	Dış Cephe	Kısmen Boyalı, Kısmen Dış Cephe Kaplaması ile kaplı
Su Deposu-Hid.	Mevcut	Çatı Tipi	Teras çatı
Merdiven Evi	Taban , rıht ve basamakları mermer kaplamalıdır.		
Cephe ve Derinlik	-		
Kat Sayısı	9 (Bodrum + Zemin +7 Normal)		

Değerleme konusu taşınmaz 624m2 yüzölçümlü 997 ada 14 parseli teşkil eden Arsa içinde , Halit Ziya Bulvarı ve 1354 Sokak arasında konumlanmıştır. 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

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

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.

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.

KATLAR	ANA YAPI (M2)	DÜKKAN 2NBB (M2)	OTEL 1NBB (M2)
1.BODRUM	629	98	382
ZEMİN	581	195	386
BATAR	581	195	386
1	508		508
2	508		508
3	508		508
4	340		340
5	340		340
6	340		340
7	340		340
TESİSAT -KULE	95		
TOPLAM ALAN	4770	488	4038

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

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların;

- Konum
- Cephe Özellikleri
- Ulaşım imkanları
- Yapı kaliteleri

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
Onarım/Güçlendirme	: Var, Tadilat kapsamında güçlendirme yapılmıştır.
İskan Belgesi	: Var
Yaşı	: ~41
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.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Olumsuz Etkenler:

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

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

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

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

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

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

ana 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, rapor konusu parsellere önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ve “Maliyet Yöntemi” kullanılmıştır. Alternatif olarak, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak gelir getirici mülk olması sebebiyle “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” kullanılmış olup nihai değere “Maliyet Yaklaşımı” ile ulaşılmıştır.

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 olup belirtilen modele esas çalışma yapılmıştır.

4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

4.14 . Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

SATILIK BÜRO EMSALLERİ

EMSAL 1

Startkey Artı 0 (533) 226 62 26

Değerleme konusu taşınmazın yakınında konumlu, İsmetkaptan Mh. 1139 ada 18 parsel üzerindeki 15 yıllık binada 2. katta yer alan, 200m2 kullanım alanına sahip, iç mekanı bakımlı ofis için 9.700.000 TL istenmektedir.

%10 Pazarlık sonrası değer 8.730.000 TL olabileceği öngörülmektedir.

EMSAL 2

Good Invest 0 (507) 821 16 35

Değerleme konusu taşınmazın yakınında konumlu, Akdeniz Mh. 979 ada 23 parsel üzerindeki 30 yıllık binada 2. katta yer alan, 30m2 kullanım alanına sahip , iç mekanı bakımlı ofis için 1.590.000 TL istenmektedir.

%10 Pazarlık sonrası değer 1.430.000 TL olabileceği öngörülmektedir.

EMSAL 3

Startkey Artı 0 (533) 226 62 26

Değerleme konusu taşınmazın yakınında konumlu, İsmetkaptan Mh. 1139 ada 18 parsel üzerindeki 15 yıllık binada 5. katta yer alan, 400m2 kullanım alanına sahip, iç mekanı bakımlı ofis için 21.000.000 TL istenmektedir.

%10 Pazarlık sonrası değer 19.000.000 TL olabileceği öngörülmektedir.

EMSAL 4

Grand Gayrimenkul 0 (553) 506 68 30

Değerleme konusu taşınmazın yakınında, İsmetkaptan Mh. 1029 ada 20 parsel üzerindeki 10-15 yıllık İşhanında konumlu, 3. katta yer alan, 250m2 kullanım alanına sahip , iç mekanı bakımlı ofis için 11.950.000 TL istenmektedir.

%10 Pazarlık sonrası değer 10.750.000 TL olabileceği öngörülmektedir.

EMSAL 5

Özmert Gayrimenkul 0 (532) 152 35 24

Değerleme konusu taşınmazı yakınında, Akdeniz Mh. 992 ada 15 parsel üzerindeki 25-30 yıllık İşhanında konumlu, 5. katta yer alan, 90m2 kullanım alanına sahip , iç mekanı bakımlı ofis için 4.500.000 TL istenmektedir.

%10 Pazarlık sonrası değer 4.050.000 TL olabileceği öngörülmektedir.

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 ALAN m2	200,00	30,00	400,00	250,00	90,00
FİYAT	8730000,00	1430000,00	19000000,00	10750000,00	4050000,00
m2 BİRİM DEĞERİ	43650,00	47666,67	47500,00	43000,00	45000,00
KONUM-YAŞ ŞEREFİYESİ-	-15,00%	-15,00%	-5,00%	-10,00%	-20,00%
ALAN DÜZELTMESİ	0,00%	15,00%	0,00%	0,00%	0,00%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	50197,50	46594,17	49875,00	47300,00	54000,00
Ortalama Birim Değer			₺49.593,33		



SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ

EMSAL 1

Sahibinden 0536 628 2971

Değerleme konusu taşınmazların yanındaki Akdeniz Mh.997 ada 15 parseldeki 25-30 yıllık 35 katlı binada zemin katta yer alan, zemin katı 75m2 alanlı dükkan için 7.500.000 TL istenmektedir.

%10 Pazarlık sonrası değer 6.750.000 TL olabileceği öngörülmektedir.

EMSAL 2

İzmax Gayrimenkul 0 (505) 785 42 91

Değerleme konusu taşınmazların yanındaki Akdeniz Mh.7490 ada 3 parseldeki 25-30 yıllık 35 katlı binada zemin katta yer alan, zemin katı 110m2 alanlı dükkan için 13.950.000 TL istenmektedir.

%10 Pazarlık sonrası değer 12.550.000 TL olabileceği öngörülmektedir.

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

Alsancak Tur Yap 0 (532) 763 63 63

Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide, 25-30 yıllık 8 katlı binada zemin katta yer alan, zemin katı 50m2 alanlı dükkan için 5.600.000 TL istenmektedir.

%10 Pazarlık sonrası değer 5.050.000 TL olabileceği öngörülmektedir.

EMSAL 4

Alsancak Tur Yap 0 (532) 763 63 63

Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide, 25-30 yıllık 8 katlı binada zemin katta yer alan, zemin katı 75m2 alanlı dükkan için 8.000.000 TL istenmektedir.

%10 Pazarlık sonrası değer 7.200.000 TL olabileceği öngörülmektedir.

EMSAL 5

Alesta Via 0 (535) 577 09 96

Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide, 35 katlı binada zemin katta konumlu, zemin katı 40m2 alanlı dükkan için 4.700.000 TL istenmektedir.

%10 Pazarlık sonrası değer 4.230.000 TL olabileceği öngörülmektedir.

DÜKKAN EMSAL DÜZELTME TABLOSU (ZEMİN KAT)					
İçerik	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
EMSAL ALAN m2	75,00	110,00	50,00	75,00	40,00
FİYAT	6750000,00	12550000,00	5600000,00	7200000,00	4230000,00
m2 BİRİM DEĞERİ	90000,00	114090,91	112000,00	96000,00	105750,00
KONUM-YAŞ ŞEREFİYESİ-	-10,00%	-5,00%	0,00%	-10,00%	-10,00%
ALAN DÜZELTMESİ	10,00%	5,00%	15,00%	10,00%	15,00%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	89100,00	113805,68	95200,00	95040,00	98876,25
Ortalama Birim Değer	₺98.404,39				



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

KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ

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 Haziran ayında aylık 85.000 TL bedel ile kiralandığı beyan edilmiştir. (Asma kat 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir.)İndirgenmiş alan : 207m2

* 85.000 TL x 1,15 zaman düzeltmesi: 97750 /207m2:472 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, 50m2 alanlı dükkanın aylık 15.000 TL kira bedeli ödediği beyan edilmiştir. (15.000 TL/50m2:300 TL)

*Sözleşmenin geçen Haziran ayında yenilendiği ve kira bedelinin artmış halinin 15.000 TL olduğu beyan edilmiştir.

* 15.000 TL x 1,15 zaman düzeltmesi: 17.250 /50m2: 345 TL

EMSAL 3

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 Mayıs ayında 25.000 TL bedel ile kiralanmış olduğu beyan edilmiştir. (25.000 TL/60m2:416 TL)

* 25.000 TL x 1,15 zaman düzeltmesi: 28750 /60m2: 479TL

EMSAL 4

İzmir Emlak 0 (532) 788 55 52

Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide, Akdeniz Mh.979 ada 23 parseldeki 30 yıllık 8 katlı binada zemin katta yer alan, 20m2 alanlı dükkan için aylık 11.000 TL istenmektedir.

%10 Pazarlık sonrası değer 9.900 TL olabileceği öngörülmektedir. 9.900 /20m2: 495TL

KİRALIK DÜKKAN EMSAL DÜZELTME TABLOSU (ZEMİN KAT)				
İçerik	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
EMSAL ALAN m2	207,00	50,00	60,00	20,00
FİYAT	97750,00	17250,00	28750,00	9900,00
m2 BİRİM DEĞERİ	472,22	345,00	479,17	495,00
KONUM-YAŞ ŞEREFİYESİ-	30,00%	25,00%	-5,00%	-5,00%
ALAN DÜZELTMESİ	0,00%	25,00%	30,00%	35,00%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	330,56	194,06	352,19	337,84
Ortalama Birim Değer	₺303,66			

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



SATILIK ARSA EMSALLERİ

EMSAL 1

Cemlak 0 (533) 271 49 49

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan, benzer imar özelliklerine sahip, 515,00 m2 alanı olduğu beyan edilen arsa nitelikli taşınmaz 150.000.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Pazarlık sonrası taşınmazın satışının 100.000.000,-TL bedelden gerçekleşebileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmaz konum itibariyle konu taşınmaza göre daha avantajlıdır.

EMSAL 2

Serhan Emlak 0 (541) 840 68 66

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan, 4 kat ticari ve konut imarın sahip, 81 m2 alanı olduğu beyan edilen arsa nitelikli taşınmaz 9.500.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Pazarlık sonrası taşınmazın satışının 9.000.000,-TL bedelden gerçekleşebileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmaz konum itibariyle konu taşınmaza göre dezavantajlıdır.

ARSA DEĞERLERİ DÜZELTME TABLOSU		
İçerik	Emsal 1	Emsal 2
EMSAL ALAN m2	515,00	81,00
FİYAT	100000000,00	9000000,00
m2 BİRİM DEĞERİ	194174,76	111111,11
İMAR VE KONUM	20,00%	-30,00%
ALAN DÜZELTMESİ	0,00%	10,00%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	155339,81	130000,00
Ortalama Birim Değer	285340	142.669,90

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

BÖLGE OTELLERİ ODA FİYAT ANALİZİ



OTEL ODA FİYATLARI DÜZELTME TABLOSU					
OTEL ADI	MARLA OTEL	Park inby Roddison	Renaissance Hotel	My Otel	Karaca Otel
GÜNLÜK ODA FİYAT	2053,00	4572,00	4612,00	3054,00	3557,00
İNŞAAT KALİTESİ	5,00%	25,00%	20,00%	0,00%	0,00%
KONUM ŞEREFİYESİ	0,00%	15,00%	5,00%	-5,00%	0,00%
SOSYAL ALAN ŞEREFİYESİ	0,00%	10,00%	10,00%	5,00%	0,00%
ODA ALANI	0,00%	15,00%	10,00%	0,00%	15,00%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1950,35	2229,71	2839,15	3046,37	3023,45
Ortalama Birim Değer			2.617,80		

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

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

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

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

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Kira Değeri Analizi yapılmıştır.

2 NBB					
KAT	ALAN(M2)	ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN		KİRA BİRİM DEĞERİ	KİRA DEĞERİ(TL)
1.BODRUM	98,00	16,33	308,83	307,61	95.000
ZEMİN	195,00	195,00			
BATAR	195,00	97,50			

*Taşınmazın zemin kata indir genmiş alanı hesaplanırken 1. Bodrum kat 1/6, batır kat 1/2 oranında zemin kata indirgenmiştir. Zemin kata indirgenmiş kat alanları toplanarak toplam zemin kata indirgenmiş toplan alan belirlenmiştir. Aylık kira değeri toplam zemin kata indirgenmiş alana bölünerek zemin kat birim kira değeri hesaplanmıştır.

KATLARA GÖRE KİRA TABLOSU							
KATLAR	ANA YAPI (M2)	DÜKKAN 2NBB (M2)	OTEL 1NBB (M2)	Birim Değer Dükkan (TL)	Birim Değer Otel (TL)	DÜKKAN	OTEL
1.BODRUM	629	98	382	51,02		5.000	
ZEMİN	581	195	386	307,69		60.000	
BATAR	581	195	386	153,85		30.000	
1	508		508		147,64		75.000
2	508		508		147,64		75.000
3	508		508		147,64		75.000
4	340		340		147,06		50.000
5	340		340		147,06		50.000
6	340		340		147,06		50.000
7	340		340		147,06		50.000
TESİSAT -KULE	100						
	4775	488	4038				
DÜKKAN (2 NBB) TOPLAM						95.000	
OTEL (1 NBB) TOPLAM							425.000
GENEL TOPLAM							520.000

*Dükkan birim değerleri 1. Bodrum kat 1/6, batır kat 1/2 oranında zemin kata indirgenerek belirlenmiştir.

* 1,2 - ... 6, 7. Katların birim değerleri ~1/2 oranında zemin kata indirgeme yapılarak belirlenmiştir.

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

Parsel dolu olup, üzerinde ruhsatlı yapı mevcuttur.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul “İşyeri ve Otel” nitelikli olup halihazırdaki kullanımın en etkin ve verimli kullanımlarının nitelikleri doğrultusunda olacağı düşünülmektedir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmaz kat irtifaklı tapuya sahip olup, değerlendirme taşınmaz özelinde yapılmıştır.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Değerleme çalışmasında, rapor konusu parsellere önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ve “Maliyet Yöntemi” kullanılmıştır. Alternatif olarak, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak gelir getirici mülk olması sebebiyle “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” kullanılmış olup nihai değere “Maliyet Yaklaşımı” ile ulaşılmıştır.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak İmar Durum Belgesi, Yapı Ruhsatları mevcut olup mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izin ve belgeleri tamdır. Taşınmaz henüz natamam olup, tamamlandığı takdirde Yapı Kullanma İzin Belgesi alması gerekmektedir. İncelenen belgeler ve yerindeki tespitlere göre iskan alması için herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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. Taşınmazlar mevcut hali ile yüzde 100 oranında tamamlanmış durumdadır. Taşınmazlar için Yapı Kullanma İzin Belgesi Alındıktan sonra rapor tarihi itibari ile cins değişikliği işlemleri yapıp kat mülkiyeti tesis edilmemiştir. Süreç devam etmektedir. Değerleme konusu gayrimenkuller hali hazırda boş durumda 1 adet Dükkan ve 1 adet Otel 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 Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Değerleme çalışmasında, rapor konusu parsellere önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ve “Maliyet Yöntemi” kullanılmıştır. Alternatif olarak, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak gelir getirici mülk olması sebebiyle “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” kullanılmış olup nihai değere “Maliyet Yaklaşımı” ile ulaşılmıştır.

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

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerleme konusu parselin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır.

KATLARA GÖRE SATIŞ TABLOSU							
KATLAR	ANA YAPI (M2)	DÜKKAN 2NBB (M2)	OTEL 1NBB (M2)	Birim Değer Dükkan (TL)	Birim Değer Otel (TL)	DÜKKAN	OTEL
1.BODRUM	629	98	382	16.327		1.600.000	
ZEMİN	581	195	386	98.718		19.250.000	
BATAR	581	195	386	49.487		9.650.000	
1	508		508		48.228		24.500.000
2	508		508		48.228		24.500.000
3	508		508		48.228		24.500.000
4	340		340		48.529		16.500.000
5	340		340		48.529		16.500.000
6	340		340		48.529		16.500.000
7	340		340		48.529		16.500.000
TESİSAT -KULE	100						
TOPLAM ALAN	4775	488	4038			30.500.000	139.500.000
GENEL TOPLAM						170.000.000	

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Maliyet Analizi

YASAL DURUM DEĞERİ (MALİYET YÖNTEMİ)						
Açıklama	SINIF	ALAN	BİRİM	FİYAT	İNŞ.SEV	TUTAR
ARSA DEĞERİ		624,00	m ²	145.000 TL		90.480.000 TL
YAPI DEĞERİ	4/C	4.770,00	m ²	15.000 TL	100,00	71.550.000 TL
DİĞER, ŞEREFİYE						7.970.000 TL
GENEL TOPLAM				DEĞER		170.000.000 TL

**Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 12.08.2023 tarihinde yayınlamış olduğu Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri tablosuna göre 4/C yapı sınıfı için birim m2 fiyatı 12.450 TL/m2 olmasına rağmen bu fiyatın piyasa maliyetlerini karşılamaması nedeniyle m2 birim fiyatı 15.000 TL/m2 olarak alınmıştır.

Kullanılan Kriterler

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

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

Parsel için proje geliştirme metodu uygulanarak inşa edilmesi muhtemel yapı m2 fiyatları dahilinde arsa fiyatı belirlenmiştir.

Gelir Akımları Analizi

** Bu yöntem otelin faal olması durumunda bilgi amaçlı olarak kullanılmıştır. Otel henüz faal değildir. Tamamlanması ve faal duruma gelmesi durumunda bölgede ki veriler dikkate alınmıştır.

* Otel Gelir Projeksiyonu

- Değerleme çalışması sırasında mimari proje üzerinde bulunan alansal bilgiler kullanılmıştır.
- Söz konusu parsel üzerindeki 1 nolu taşınmazın otel olarak işletileceği varsayılmıştır.
- Otelin 45 oda 81 yatak kapasiteli olacağı öngörülmüştür.
- Tesisin yıl boyunca, 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Otelin ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının ilk yıl %60 olacağı sonraki yıllarda yüzde 70 e kadar çıkacağı varsayılmıştır.
- Söz konusu tesisde fiyatlar, oda+kahvaltı konseptinde olacak şekilde öngörülmüştür.

Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler sonucunda oda fiyatının 2023 yılında 2.630 TL ile başlayıp enflasyon oranına ve bölge ekonomik göstergeleri gelişim tahminlerine göre artacağı varsayılmıştır.

- Otel genelinde ekstra harcama olarak nitelendirilen öğle ve akşam yemekleri, içecekler, çamaşır vs. harcamalar ayrıca diğer gelirlere ilave edilmiştir. Bu kalem için öngörülen gelir, toplam gelirin % 4'u olarak öngörülmüştür. Bu oranın sabit kalacağı, ancak gelirin otel gelirleri ile orantılı olarak artacağı varsayılmıştır.
- • Projeksiyonda indirgeme oranı 24 % olarak belirlenmiştir.
- Dönem sonu kapitalizasyon oranı % 24 kabul 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

GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TESPİT TABLOSU (TL)												
YILLAR		1. YIL	2. YIL	3. YIL	4. YIL	5. YIL	6. YIL	7. YIL	8. YIL	9. YIL	10. YIL	TOPLAM (TL)
GELİRLER												
Otel Oda Sayısı	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	
Günlük Oda Geliri	2630	2630	2893	3326,95	3825,9925	4399,891375	5059,875081	5818,856343	6691,684795	7695,437514	8849,753141	
Otelin Faal Olduğu Gün Sayısı	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı	60%	60%	60%	60%	55%	55%	60%	60%	65%	70%	70%	
Otel Brüt Oda Geliri*		25.918.650	28.510.515	32.787.092	34.563.060	39.747.519	49.865.069	57.344.829	71.442.100	88.478.293	101.750.037	530.407.163
Diğer Gelirler**	4,00 %	1.036.746	1.140.421	1.311.484	1.382.522	1.589.901	1.994.603	2.293.793	2.857.684	3.539.132	4.070.001	21.216.287
Dükkan Gelirleri		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Dönem sonunda oluşacak artık değer											528.324.527	528.324.527
TOPLAM GELİRLER		26.955.396	29.650.936	34.098.576	35.945.582	41.337.419	51.859.672	59.638.622	74.299.784	92.017.425	634.144.565	1.079.947.977
GİDERLER												
İşletme Giderleri Oranı	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	
İşletme Giderleri Tutarı		13.477.698	14.825.468	17.049.288	17.972.791	20.668.710	25.929.836	29.819.311	37.149.892	46.008.712	52.910.019	
Otel Yenileme Gideri		50.000	52.500	55.125	57.881	60.775	63.814	67.005	70.355	73.873	77.566	
TOPLAM GİDERLER		13.527.698	14.877.968	17.104.413	18.030.672	20.729.485	25.993.650	29.886.316	37.220.247	46.082.585	52.987.586	276.440.620
NET NAKİT AKIŞI												
		13.427.698	14.772.968	16.994.163	17.914.910	20.607.934	25.866.022	29.752.306	37.079.537	45.934.839	581.156.980	803.507.357
İNDİRGEME KAT SAYISI***	24,0 %	0,8065	0,65036	0,5245	0,4230	0,3411	0,2751	0,2218	0,1789	0,1443	0,1164	
NET BUGÜNKÜ DEĞER		10.828.789	9.607.809	8.913.222	7.577.534	7.029.526	7.115.403	6.600.379	6.633.776	6.627.459	67.620.224	138.554.121

NET BUGÜNKÜ DEĞER - TL	139.000.000 TL
-------------------------------	-----------------------

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

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

NİHAİ DEĞERLEME		
	SATIŞ DEĞERİ	KİRA DEĞERİ
1 NBB OTEL	139.500.000 TL	425.000 TL
2 NBB İŞYERİ	30.500.000 TL	95.000 TL
TOPLAM	170.000.000 TL	520.000 TL

Sonuç olarak değerleme konusu taşınmazın mevcut hali ile piyasa koşulları için takdir edilen toplam değer 170.000.000 TL (Yüzyetmişmilyon Türk Lirası) tespit ve takdir edilmiştir.

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

Değerleme tarihi itibarı ile taşınmazın döviz cinsinden değeri;

5.815.803 Dolar (USD)

5.283.014 Euro (EURO)

* T.C. Merkez Bankası Verileri esas alınmıştır.

Taşınmazın kiralanması durumunda kira bedelinin toplam 520.000 TL/Ay olacağı kanaatine varılmıştır.

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

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

Sonuç olarak değerleme konusu taşınmazın piyasa koşulları için takdir edilen KDV dahil toplam değer 204.000.000 TL (İkiyüzdörtmilyon Türk Lirası), tespit ve takdir edilmiştir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

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

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir.

İş bu rapor 25.12.2023 tarihinde 80 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme ve proje geliştirme raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Muhammet İlyas TAŞ Lisanslı Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402164)	Çetin BEGİÇ Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)
---	---

FORM

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