

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



İstanbul, Ümraniye, Finanskent Mahallesi (Tapu Kayıtlarında da Finanskent Mahallesi) 3328 ada 3 parsel içerisinde yer alan A Blok'ta 1 adet "Ofis Ve İşyeri", B Blok'ta 29 adet "Ofis" nitelikli bağımsız bölümlerin GYO tebliğinin Madde-34/1g fıkrasına istinaden yıl sonu değerlerinin tespiti

Rapor Tarihi: 28.12.2023

Rapor No: 2023.ZGYO.9

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

BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

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

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

BÖLÜM 6: SONUÇ

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

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 : 28.12.2023

1.2 Rapor Numarası : 2023.ZGYO.9

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzman Yardımcısı ve Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Mithat Engin TAV (SPK Lisans No: 404479)

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Çetin Begiç (SPK Lisans No: 400479)

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 26.12.2023 tarihinde incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

11.10.2023 / 2023.ZGYO.9

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 değerleme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

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

Taşınmazlar özelinde şirketimiz tarafından daha önce hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

BÖLÜM 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 değerlendirme standartları haricinde müşteri talebi doğrultusunda Kule-2 Zemin Katta 381,23 m², 1.Katta 223,64 m² toplam 604,87 m² alan için kira değeri tespiti istenmiştir. Belirtilen alanların aylık kiralari EK-1 de gösterilmiştir. Değerleme çalışmasına herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi 3328 Ada 3 Parsel üzerinde konumlu “Arsa” nitelikli ana gayrimenkul içerisinde yer alan 2 adet İş Kulesi içinde bulunan A Blok’ta 1 adet “Ofis Ve İşyeri”, B Blok’ta 29 adet “Ofis” nitelikli bağımsız bölümlerin Günümüz Ekonomik Koşullarında mevcut haliyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen yıl sonuna esas cari pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanan değerlendirme 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:



Yaklaşık 20 milyonluk nüfusuyla dünyada Bombay ve Mexico'dan sonra 3. en kalabalık şehirdir. 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle Dünyada 8. sırada yer alır. Türkiye'nin kültür ve finans merkezidir. İstanbul, 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Marmara kıyısı ve İstanbul Boğazı (Boğaziçi) boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul'un Avrupa'daki bölümüne Rumeli yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu yakası denir. Dünyada iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

Yeni kurulan ilçelerle beraber 39 ilçe ve büyükşehir belediyesi ile toplam 40 belediyeden oluşmaktadır. Bahçelievler Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Eminönü, Esenler, Bahçelievler, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Sultanbeyli, Sultangazi, Silivri, Şile, Şişli, Ümraniye, Üsküdar, Tuzla, Zeytinburnu ilçelerine 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

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrili olup kuzeyinde Karadeniz güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondü mahalleleri oluşturmuştur.

Şehre havayolu, karayolu, denizyolu ve demiryolu ile ulaşmak mümkündür. Şehrin 3 adet uluslararası havalimanı mevcuttur. Bunlar Yeşilköy Atatürk Havalimanı, İstanbul Havalimanı ve Sabiha Gökçen Havalimanı'dır. Büyük İstanbul Otogarı 1980'li yıllarda Topkapı'da bulunan İstanbul Trakya Otogarı'nın yetersiz gelmesi üzerine, 1987'de İstanbul Büyükşehir Belediyesi ile Büyük İstanbul Otobüs İşletmeleri Anonim Şirketi arasında imzalanan antlaşmayla yapımına başlanmış, 1994 yılında hizmete girmiştir. Avrupa'nın en büyük otogarı olmakla beraber dünyanın en büyük 3. otogarı konumundadır. Haydarpaşa Garı, 1908'de İstanbul - Bağdat Demiryolu hattının başlangıç istasyonu olarak inşa edilen tren garıdır. Gar, TCDD'nin ana istasyonudur. İstanbul'un Anadolu Yakasında Kadıköy'de bulunur. Osmanlı İmparatorluğunun son dönemlerinde Bağdat Demiryolu yanında İstanbul-Şam-Medine (Hicaz Demiryolu) seferleri de yapılmaya başlanmıştır. İstanbul'da ulaşım, ağırlıklı olarak İETT yönetiminde otobüs seferleri ve dış semtlerde minibüs ve dolmuş taşımacılığı ile birbirinden farklı sistemlerde raylı ulaşım sistemlerinin desteği ve İstanbul'un coğrafi konumundan faydalanarak İDO' ya ait klasik vapurlar ve modern deniz otobüsleri ile sağlanmaktadır. İstanbul'da her gün, 5712 km²'lik bir alanda 11 milyondan fazla kişi bu ulaşım imkanlarını kullanmaktadır.

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

Ümraniye İlçesi



Ümraniye, İstanbul ilinin ilçelerinden biridir. İstanbul'un nüfus bakımından en kalabalık beşinci, Anadolu Yakası'nın Pendik'in ardından en kalabalık ikinci ilçesidir. İlçe 35 mahalleden oluşur. 22 bin hektarlık bir yerleşim alanına sahiptir. Batıdan Üsküdar, güneyden Ataşehir, doğudan Sancaktepe, kuzeydoğudan Çekmeköy ve kuzeybatıdan Beykoz ilçeleriyle çevrilidir.

İstanbul'un en kalabalık ilçelerinin başında gelen Ümraniye'ye ilk yerleşenler tarihi kaynaklara göre çam ağacını da kutsal kabul eden Frigyalılar olmuş. Bölgeyi de o zamanlar çam ağaçlarıyla donattıkları rivayet edilir. Bölgenin ilk adının da 'Yalnız Selvi' olduğu söylenir. Bu adı aldığı dönemde birkaç mezar, etrafında birkaç selvi ağacı ve orman arasında birkaç adet ev bulunurmuş. Ümraniye'ye ilk yerleşenler Balkan Savaşı sonrası göçmenler olmuş. Bu yüzden bir süre 'Muhacirköy' olarak adlandırılmış. 1960 yılına kadar köy olan Ümraniye, sanayi bölgesi kurulmaya başladıktan sonra kentleşmiş ve adı 'topluluklarda mutluluk ve refah anlamı taşıyan' 'Ümran' kelimesinden "Ümraniye" olmuş.

Ümraniye ilçesinin 38 mahallesi bulunmaktadır. Ümraniye ilçesinin köy yerleşkesi bulunmamaktadır. Ümraniye mahalleleri arasında en fazla nüfusa sahip mahalleleri sırasıyla İstiklal mahallesi, Armağanevler mahallesi ve Çakmak mahalleleridir. En az nüfusa sahip olan mahalleri ise sırasıyla Dudullu osb mahallesi, Finanskent mahallesi ve Saray mahalleleridir.

Ümraniye nüfusu 2022 yılına göre 732.379'dur. Bu nüfus, 366.589 erkek ve 365.790 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,05 erkek, %49,95 kadındır.

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

3.1.2.Ulaşım Bağlantıları:



Özellik Bilgisi	
Özellik Adı	İstanbul
İlçe	Ümraniye
Mahalle/Köy	Finanskent
Mahalle No	206274
Ada	3328
Parcel	3
Tapu Alanı	27.195,50
Nitelik	Arsa
Mevki	-
Zemin Tipi	Katlıksız
Pafta	F22023640

Değerleme konusu taşınmazlar; Ümraniye ilçesi, Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi, İstanbul Finans Merkezi, A Blok, Dış Kapı No: 44A ve B Blok, Dış Kapı No: 44B posta adresinde yer almaktadırlar.

Bölge; ağırlıklı olarak yeni ve nitelikli konut alanları ile ofis ve ticaret alanlarının yer aldığı lokasyondadır. Taşınmazın yakın çevresinde Metropool AVM, Watergarden AVM, prestijli konut siteleri, 2.Çevreyolu ve Ataşehir merkez bölgesi bulunmaktadır. Bölgenin şehir merkezinde konumlu olması, ulaşım olanakları bakımından güçlü olması, altyapının sorunsuz olması gayrimenkulün değerine olumlu yansımaktadır.

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

Taşınmazların konumlu olduğu Yapılar;

- 2.Çevreyoluna ~1 km,
 - Metropol AVM'ye ~2 km,
 - Watergarden AVM'ye ~1.5 km,
- mesafede yer almaktadır.

3.1.3. Tanımı:

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	ÜMRANIYE
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	FİNANSKENT
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	3328
Parsel No.	:	3
Yüzölçümü	:	27.195,50 m ²
Hisse	:	1/1
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	ARSA
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	OFİS VE İŞYERİ (A Blok 1 nolu taşınmaz) OFİS (B Blok 29 adet taşınmaz)
Kat / Bağımsız Bölüm No	:	EK TABLO
Arsa Payı	:	EK TABLO
Malik	:	EK TABLO
Tarihi	:	EK TABLO
Cilt	:	EK TABLO
Sayfa	:	EK TABLO
Yevmiye No	:	EK TABLO

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	MALİK	TARİH	YEVİMİYE	CİLT	SAHİFE	ARSA PAY	ARSA PAYDA
A	KULE 1. PODYUM & BODRUM KATLAR	1	OFİS VE İŞYERİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	29	2846	2323450	2719550

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

B	9	1	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	29	2847	12100	2719550
B	10	2	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	29	2848	12000	2719550
B	11	3	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	29	2849	12200	2719550
B	12	4	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	29	2850	12000	2719550
B	13	5	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	29	2851	12200	2719550

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

B	14	6	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	29	2852	12000	2719550
B	15	7	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	29	2853	12200	2719550
B	16	8	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	29	2854	12000	2719550
B	17	9	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	29	2855	12200	2719550
B	18	10	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	29	2856	12100	2719550

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

B	19	11	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	29	2857	12400	2719550
B	20	12	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	29	2858	12300	2719550
B	21	13	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	29	2859	12500	2719550
B	22	14	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	29	2860	12400	2719550
B	23	15	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	29	2861	12800	2719550

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

B	26	16	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	29	2862	13200	2719550
B	27	17	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	29	2863	13500	2719550
B	28	18	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	29	2864	13900	2719550
B	29	19	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	29	2865	13900	2719550
B	30	20	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	29	2866	14500	2719550

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

B	31	21	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	29	2867	14900	2719550
B	32	22	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	29	2868	14900	2719550
B	33	23	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	29	2869	15300	2719550
B	34	24	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	29	2870	15500	2719550
B	35	25	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	29	2871	16100	2719550

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

B	36	26	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	30	2872	16200	2719550
B	37	27	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	30	2873	16700	2719550
B	38	28	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	30	2874	16800	2719550
B	39	29	OFİS	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2022	46289	30	2875	17300	2719550

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

Değerleme konusu ana taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen paftasından tespit edilmiştir. Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden yazılı imar durumu temin edilememiştir.

Taşınmazların takbis kayıtları Web Tapu sistemi alınmış olup Mimari Proje incelemesi gerek Ümraniye Belediyesi İmar arşivi gerekse Web Tapu sisteminden yapılmıştır.

Taşınmazların Ümraniye Belediyesi İmar Arşivinde ve Web Tapu sisteminde incelenen 16.04.2015 tarih ve 2015/472 sayılı Mimari Projesi esas alınarak değerlendirilmiştir.

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

Ümraniye Belediyesi İmar Arşivinde incelenen dokümanlar içerisinde A Blok için 16.04.2015 tarih ve 15/472 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 07.06.2018 tarih ve 18/10006 sayılı Yeniden Ruhsatı, 11.09.2018 tarih ve 18/13134 sayılı Yenileme Ruhsatı, 20.11.2018 tarih ve 18/18085 sayılı Yenileme Ruhsatı, 25.12.2018 tarih ve 18/20070 sayılı Yenileme Ruhsatı, 02.03.2021 tarih ve 20/9862 sayılı Tadilat Ruhsatı ve 26.07.2022 tarih ve 22/5790 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı , 21.07.2023 tarih ve 94099 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı dijital olarak incelenmiştir.

A Blok'a ait 02.03.2021 tarih ve 20/9862 sayılı Tadilat Ruhsatı' nda inşaat alanının arttırıldığı belirlenmiş olup söz konusu alanının 42.316,49 m² alanlı, Park-2 Parsel olarak belirtilen ve ruhsatın arka bölümünde "Park-2 parselin altındaki otopark katlarının imalatının Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına ilgili kurum tarafından düzenlenecek yapı ruhsatlarına bağlanması uygun görülmektedir." notuna istinaden Park 2 parselinin A Blok ruhsatına bağlanmasına istinaden düzenlendiği tespit edilmiştir.

A Blok için 25.12.2023 tarih ve 23/114488 sayılı Yapı Kullanma izin belgesinin alındığı tespit edilmiştir.

B Blok için 16.04.2015 tarih ve 15/472 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 07.06.2018 tarih ve 18/10006 sayılı Tadilat Ruhsatı, 25.09.2018 tarih ve 18/13134 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı, 20.11.2018 tarih ve 18/18085 sayılı Yenileme Ruhsatı, 25.12.2018 tarih ve 18/20070 sayılı Yenileme Ruhsatı, 02.03.2021 tarih ve 20/9862 sayılı Tadilat Ruhsatı ve 26.07.2022 tarih ve 22/5790 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı dijital ortamdan incelenmiştir.

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşiv dosyası içerisinde herhangi bir olumsuz evrak bulunmamaktadır.

A blok için Yapı kullanma İzin Belgesi alınmış olup Cins Değişikliği işlemi henüz yapılmamıştır. B blok için Yapı Kullanma İzin Belgesi henüz alınmamış olup süreç devam etmektedir.

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

BEP-TR sistem üzerinde yapılan sorgulamada değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel için Y24345B8EDA4C Belge Numaralı B Sınıfı Enerji Kimlik Belgesi bulunduğu tespit edilmiştir.

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

19.12.2023 tarihinde Web Tapu sisteminde alınmış Tapu Kaydı belgelerine göre; A Blok, 1 no.lu bağımsız bölüm "OFİS VE İŞYERİ", B Blok'ta bulunan 29 adet bağımsız bölüm "OFİS" niteliğindedir. Taşınmazların tapu kayıtları ile mevcut kullanımları uyumludur.

Değerleme konusu taşınmazlar, Web Tapu sistem ve Ümraniye Belediyesi'nde incelenen mimari projeleri ile blok, kat, konum olarak uyumludur. Taşınmazın tapu kayıtları ile mevcut kullanımı uyumludur.

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

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

TKGM Portal Sisteminde 19.12.2023 tarihinde ve saat 11:20 itibari Tapu Kaydı bilgileri incelenmiştir.

Taşınmazlar 10.10.2022 tarih ve 46289 yevmiye numaralı Kat irtifakı tesisi işlemi ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetine geçmiştir.

Son üç yıllık dönemde gayrimenkul ile ilgili hukuki durumda bir değişiklik olmamıştır.
Gayrimenkulün incelenen dosyasında taşınmazla ilgili herhangi bir yıkım ve durdurma kararı olmadığı görülmüştür.

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

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Rapora konu taşınmazlara ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 19.12.2023 tarihinde Web Tapu Sistemi'nden alınmış TAKBİS Belgeleri üzerinden incelenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde;

Beyanlar Hanesinde (Müşterek olarak) :

- Yönetim Planı : 15/08/2022 (10.10.2022-46289) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)

A Blok 1 nolu bağımsız bölüm kaydı üzerinde;

-Eklenti Bilgileri : Depo : DEPO VE TEKNİK (10.10.2022-46289)

Şerhler Hanesinde (Müşterek olarak) :

- 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 177,62m2 trafo merkezi ve kablo geçiş yeri için 99 yıllığına 0,01TL bedelle Kira Şerhi) (29.07.2021-28539) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)

3.6.1 Gayrimenkulün Devrine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı

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

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmazların içerisinde yer aldığı ana taşınmaz ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir.

Taşınmaz Ümraniye Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu parsel 19.06.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli İstanbul Finans Merkezi Uygulama İmar Planına göre; "T3 Lejantlı Ticaret" alanında kalmakta olup Hmax:Serbest, E: 2.85 yapılaşma

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

koşullarına sahiptir. Taşınmaz, Metro Projesi güzergahında kalması sebebi ile uygulama öncesi İstanbul Büyükşehir Belediyesinden görüş alınması gerekliliği bulunmaktadır. T3 Ticaret Lejantına sahip alanlarda plan notlarına göre, “alış-veriş merkezi, rezidans, yönetim merkezi, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, v.b. sosyal kültürel tesis alanları, ticaret, büro, işhanı, lokanta, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, finans kurumları, oteller, özel hastane, özel eğitim alanları, katlı otopark v.b. fonksiyonlar yer alabilir.

Herhangi bir terki bulunmadığı beyan edilen parsel, belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.



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

Ümraniye Belediyesi dijital imar arşivinde taşınmazlara yönelik olumsuz evrak/tutanak görülmemiştir.

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

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

Taşınmazlar halihazırda Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi portföyü mülkiyetinde yer almaktadır.

A blok için Yapı kullanma İzin Belgesi alınmış olup Cins Değişikliği işlemi henüz yapılmamıştır. B blok için Yapı Kullanma İzin Belgesi henüz alınmamış olup süreç devam etmektedir.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar 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 taşınmazlar ticari nitelikli olup, değerlendirme bu vasfa yönelik yapılmıştır.

FORM

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

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmazların konumlu olduğu İstanbul Finans Merkezi, Ümraniye Finanskent Mahallesi’nde yer almakta olup, Konut-Ticaret ve Konut lejlantlı yapılaşmanın yoğunluklu olduğu lokasyonda bulunmaktadır. Bölgede taşınmaza benzer şekilde yapılaşmış prestijli siteler, otel alanları, ofis ve ticaret alanları mevcuttur. Bölge ana arterlere yakın konumda bulunması ve prestijli yapıların yoğunlukta olduğu bölgede konumlu olması sebebiyle tercih seviyesi yüksektir. Bölgede herhangi bir ulaşım ve altyapı sorunu bulunmamaktadır.

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

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

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

Jeopolitik gerilimlerin ve ticarete korumacılık eğilimlerinin sürmesi uluslararası ekonomik ilişkilerin karmaşıklaşmasını beraberinde getirmekte, küresel ekonomi çok kutuplu bir düzene doğru evrilmektedir. Ülkeler ve bölgelerarası yeni ticareti ve siyasi iş birlikleri ortaya 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 ülkelere enerji başta olmak üzere emtia fiyatları nedeniyle düşüş eğilimini sürdürmekle birlikte hala yüksek seviyelerini korumaktadır. Çekirdek göstergelerdeki katılık küresel enflasyonda düşüş eğiliminin önümüzdeki dönemde hız kesebileceğine işaret etmektedir. Bu dönemde küresel düzeyde enflasyonla mücadelede ülkeler arası ayrışmalar izlenmekte, özellikle gelişmiş ülkelerin, politika faizlerinde sert artış kararlarıyla enflasyonu dizginlemeye çalıştıkları gözlenmektedir. Dirençli hale gelen enflasyona eşlik eden finansal koşulların sıkılaşmasıyla, başta ABD olmak üzere gelişmiş ekonomilerde bankacılık sektörü zorluklar yaşamıştır. Gelişmiş ekonomilerdeki yüksek faiz oranları ve kredi koşullarının sıkılaşması, artan finansal kısıtlamalar, yüksek borç yüküne sahip hane halkları ve ülkeler için daha yüksek borçlanma maliyetleri doğurmuştur.

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

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

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

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

etmektedir. Tüm bu gelişmelere ek olarak tedarik zincirlerinin normalleşmesiyle birlikte, emtia fiyatlarındaki ılımlı görünüm çoğu ülkede manşet enflasyonun hızlı bir şekilde düşmesine katkıda bulunmuştur.

Sıkılaştan 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 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 aşmış 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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

dönemde 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 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.

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

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.

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 katılımıda 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.

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

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 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.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

2023 yılının ilk 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.

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 seyreten 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.

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

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 tesisi 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 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 seyreten 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

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

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

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

2022 yılında kamu kesimi borçlanma gereğinin GSYH'ya oranı bir önceki yıla göre 0,2 puan azalarak yüzde 2,4 düzeyinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde, AB tanımlı genel yönetim borç stokunun GSYH'ya oranı ise 10,1 puan azalış göstererek yüzde 31,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. OVP (2023-2025)'de, 2023 yılı merkezi yönetim bütçe açığının GSYH'ya oranla yüzde 3,5 olacağı öngörülmüştür. Bununla birlikte, 2023 yılı Şubat ayında meydana gelen Kahramanmaraş ve Hatay depremlerinin yol açtığı hasarın onarımına yönelik harcamalar bütçeye ciddi bir yük getirmiştir. Ayrıca, enflasyonun öngörülenin üzerinde seyretmesi hem harcamalar hem de gelirlerde artışa neden olmuştur. Bu kapsamda ortaya çıkan ilave ödenek ihtiyacını karşılamak üzere Temmuz ayında ek bütçe uygulamaya konulmuştur.

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

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 değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	B.A.K. (5/A)	Asansör	Var
İnşaat Nizamı	Ayrık	Jeneratör	Var
Yapının Yaşı	8	Yangın Merdiveni	Var
Elektrik	Şebeke	Yangın Tesisatı	Var
Su	Şebeke	Otopark	Var
Kanalizasyon	Şebeke	Güvenlik	Var
Doğalgaz	Şebeke	Dış Cephe	Kompozit Cam Giydirme ve Dış Cephe Kaplaması
Su Deposu-Hid.	Var	Çatı Tipi	Teras Çatı
Merdiven Evi	Blokler içerisinde yürüyen merdivenler mevcuttur.		
Cephe ve Derinlik	-		
Kat Sayısı	A Blok: 54 (7 Bodrum + Zemin + 46 Normal) B Blok: 48 (7 Bodrum + Zemin + 40 Normal)		

Ana gayrimenkul; 27.195,50 m² yüzölçümüne sahip 3328 ada 3 parsel komşu parseller ile İstanbul Finans Merkezi projesini oluşturmaktadır. Değerleme konusu parsel İstanbul Finans Merkezi projesi içinde kalmakta olup komşu parsellerinde benzer nitelikte prestijli yapıların inşaatı devam etmektedir. Değerleme konusu parsel üzerinde iki adet blok bulunmakta olup söz konusu bloklar A ve B olarak isimlendirilmiştir. A Blok (Kule 1) projesine göre 7 bodrum + zemin + 46 normal kat olmak üzere toplam 54 katlıdır. A Blok 1 adet "Ofis Ve İşyeri" nitelikli bir adet bağımsız bölümden oluşmakta olup proje toplam inşaat alanı olarak 328.940,44 m² alana sahiptir. B Blok (Kule 2) 7 bodrum + zemin + 40 normal kat olmak üzere toplam 48 katlıdır. B Blok 29 adet "Ofis" nitelikli bağımsız bölümden oluşmakta olup proje toplam

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

inşaat alanı olarak 59.728,19 m² alana sahiptir. Parselde ‘‘Park-2’’ olarak tanımlanan alanın kullanım alanı ise 42.316,49 m²’dir.

Değerleme konusu A Blok projesine göre 7 adet bodrum, zemin, 1.asma ve 8 adet normal kat (Podyum Katı) dahil olmak üzere B Blok ile birleşik olarak inşa edilmiştir. Bloğun tamamı 1 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Değerleme konusu B Blok projesin göre 7 adet bodrum, zemin, 1.asma ve 8 adet normal kat (Podyum Katı) dahil olmak üzere A Blok ile birleşik olarak inşa edilmiştir. 9.Normal kattan başlayarak 24 ve 25.normal katlar hariç 39.normal kat dahil olmak üzere her bir katta 1’er adet ofis bulunmaktadır. Bloğun tamamı 29 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

B Blok’ta bulunan 29 adet ‘Ofis’ nitelikli bağımsız bölümün kat ve alan bilgileri ‘‘Değerleme Tablosu’’nda detaylandırılmıştır.

TOPLAM İNŞAAT ALANI (M2)		
A BLOK	B BLOK	TOPLAM
27.160,35		27.160,35
22.922,28		22.922,28
27.049,40		27.049,40
24.854,78		24.854,78
24.115,86		24.115,86
24.183,33		24.183,33
19.116,90		19.116,90
22.423,54		22.423,54
16.992,15		16.992,15
1.369,43		1.369,43
3.593,62		3.593,62
6.013,64		6.013,64
4.489,56		4.489,56
8.066,60		8.066,60
8.042,53		8.042,53
6.478,33		6.478,33
8.166,51		8.166,51
1.780,01	1.741,20	3.521,21
1.771,76	1.735,74	3.507,50
1.746,01	1.712,77	3.458,78
1.759,82	1.729,36	3.489,18
1.737,33	1.709,65	3.446,98
1.753,93	1.729,03	3.482,96
1.734,45	1.712,34	3.446,79
1.754,06	1.734,73	3.488,79
1.737,38	1.720,84	3.458,22
1.760,24	1.746,48	3.506,72
1.746,15	1.735,17	3.481,32
1.772,51	1.764,30	3.536,81
1.760,80	1.755,38	3.516,18

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

1.790,92	1.788,28	3.579,20
1.781,43	1.781,57	3.563,00
1.815,58	1.818,51	3.634,09
1.817,13	1.138,75	2.955,88
1.846,61	1.855,10	3.701,71
1.850,04	1.861,31	3.711,35
1.880,86	1.898,21	3.779,07
1.163,14	1.906,17	3.069,31
1.928,39	1.948,01	3.876,40
1.935,18	1.957,36	3.892,54
1.979,53	2.004,71	3.984,24
1.987,81	2.015,77	4.003,58
2.037,78	2.068,53	4.106,31
2.056,46	2.089,99	4.146,45
2.103,42	2.139,74	4.243,16
2.123,41	2.162,51	4.285,92
2.176,73	2.218,61	4.395,34
2.197,95	2.242,61	4.440,56
2.258,02	2.305,46	4.563,48
2.289,42		2.289,42
2.347,63		2.347,63
2.380,15		2.380,15
2.445,92		2.445,92
2.479,47		2.479,47
2.414,20		2.414,20
328.940,44	59.728,19	388.668,63

PROJE BRÜT BAĞIMSIZ BÖLÜM VE KAT ALANLARI TABLOSU

BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT	KAT BRÜT ALANI (m ²)	ORTAK ALANDAN GELEN PAY (m ²)	TOPLAM (m ²)	RUHSATA EK PARK ALANI (m ²)	PROJE BRÜT ALAN (m ²)
A	1	KULE 1	328.940,44	-	328.940,44	42.316,49	320.234,83
B	1	9	1.741,20	160,76	1.901,96	-	1.291,30
B	2	10	1.735,74	159,44	1.895,18	-	1.285,80
B	3	11	1.712,77	162,09	1.874,86	-	1.263,00
B	4	12	1.729,36	159,44	1.888,80	-	1.279,40
B	5	13	1.709,65	162,09	1.871,74	-	1.259,80
B	6	14	1.729,03	159,44	1.888,47	-	1.279,10
B	7	15	1.712,34	162,09	1.874,43	-	1.262,50
B	8	16	1.734,73	159,44	1.894,17	-	1.284,80
B	9	17	1.720,84	162,09	1.882,93	-	1.271,00
B	10	18	1.746,48	160,76	1.907,24	-	1.296,50
B	11	19	1.735,17	164,75	1.899,92	-	1.285,40
B	12	20	1.764,30	163,42	1.927,72	-	1.323,60

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

B	13	21	1.755,38	166,08	1.921,46	-	1.314,80
B	14	22	1.788,28	164,75	1.953,03	-	1.347,60
B	15	23	1.781,57	170,07	1.951,64	-	1.341,00
B	16	26	1.855,10	175,38	2.030,48	-	1.414,40
B	17	27	1.861,31	179,37	2.040,68	-	1.420,80
B	18	28	1.898,21	184,68	2.082,89	-	1.457,60
B	19	29	1.906,17	184,68	2.090,85	-	1.465,70
B	20	30	1.948,01	192,65	2.140,66	-	1.567,30
B	21	31	1.957,36	197,97	2.155,33	-	1.577,10
B	22	32	2.004,71	197,97	2.202,68	-	1.624,10
B	23	33	2.015,77	203,28	2.219,05	-	1.635,30
B	24	34	2.068,53	205,94	2.274,47	-	2.073,00
B	25	35	2.089,99	213,91	2.303,90	-	1.709,60
B	26	36	2.139,74	215,24	2.354,98	-	1.759,20
B	27	37	2.162,51	221,88	2.384,39	-	1.782,20
B	28	38	2.218,61	223,21	2.441,82	-	1.838,20
B	29	39	2.242,61	229,85	2.472,46	-	1.862,40
					388.668,63	42.316,49	362.807,33

*Toplam brüt Alan hesaplanırken B blok 24, 25 ve 40. Kat alanları B bloktaki bağımsız bölümlere arsa payları oranında dağıtılmıştır. A Blok Park-2 alanı A Blok 1 numaralı bağımsız bölümün değerine yapı maliyeti olarak eklenmiş olup brüt alan hesabına dahil edilmemiştir.

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların;

- Konum ve çevre özellikleri,
 - Ulaşım imkanları,
 - Cephe özellikleri
- baz alınmıştır.

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Merkezi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 100
Çevresel Gelişim Hızı	: Orta
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Binanın Kat Adedi	: A Blok: 54 (7 Bodrum + Zemin + 46 Normal) B Blok: 48 (7 Bodrum + Zemin + 40 Normal)
Yapı Sınıfı	: 5/A
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

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

Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
İskan Belgesi	: A Blok 25.12.2023 Tarihli, B Blok Henüz Alınmamış
Yaşı	: 8
Malzeme Durumu	: Lüks
İşçilik Durumu	: Lüks
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Otopark	: Var
Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Var
Paratoner	: Var

4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Taşınmazın il ve ilçe merkezine yakın konumda bulunmaları
- Bölgenin tercih edilen, eski ve prestijli bir bölgede bulunması
- Taşınmaza erişim imkanının alternatifli olması

Olumsuz Etkenler:

- Piyasalarda yaşanan değişkenlikler
- Ülke ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

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

FORM

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

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

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

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Taşınmazların değeri yalnızca getirmesi mümkün olan gelirlere göre saptanabiliyorsa, sürüm bedellerinin bulunması için gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılır. Bu yöntemde, üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. İlgili gayrimenkulün gelirinin yıllar 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 ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “hiçbir şahıs ona istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

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

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 Yöntemi” kullanılmıştır. Ayrıca arsa değerinin tespitinde Proje Geliştirme Yöntemi kullanılmıştır.

4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

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

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

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

4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

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

3328 ADA 3 PARSEL			
	ALAN(M2)	M2 BİRİM DEĞERİ	DEĞER (TL)
ARSA	27.195,50	232.000,00	6.309.356.000,00
BİNA	388.668,63	31.000,00	12.048.727.530,00
PARK-2 OTOYOL	42.316,49	18.000,00	761.696.820,00
ŞEREFİYE			4.932.719.650,00
			24.052.500.000,00

FORM

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

Bağımsız ölümlerin değeri Maliyet Yöntemi ile hesaplanmıştır. Bağımsız Bölüm bazında Maliyet Yöntemine göre hesaplanan değerler.

BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT	ARSA PAY / PAYDA		ARSA PAYIN A DÜŞEN ARSA ALANI (m²)	KAT BRÜT ALANI (m²)	ORTAK ALAN NİTELİK	ORTAK ALANDAN GELEN PAY (m²)	ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/m²)	YAPI BİRİM DEĞERİ (BİNA) (TL/m²)	YAPI BİRİM DEĞERİ (ORTAK ALAN) (TL/m²)	ARSA PAYI DEĞERİ (TL)	BİNA MALİYET DEĞERİ	ORTAK ALAN MALİYET DEĞERİ	TOPLAM MALİYET (TL)	ŞEREFİYE (TL)	TAŞINMAZIN DEĞERİ	
A	1	KULE 1	2323450	/	2719550	23.234,50	328.940,44	Park 2	42.316,49	232.000,00	31.000,00	18.000,00	5.390.404.000,00	10.197.153.640,00	761.696.820,00	10.958.850.460,00	4.100.745.540,00	20.450.000.000,00
B	1	9	12100	/	2719550	121,00	1.741,20	24-25-40. Katlar	160,76	232.000,00	31.000,00	31.000,00	28.072.000,00	53.977.200,00	4.983.560,00	58.960.760,00	25.967.240,00	113.000.000,00
B	2	10	12000	/	2719550	120,00	1.735,74	24-25-40. Katlar	159,44	232.000,00	31.000,00	31.000,00	27.840.000,00	53.807.940,00	4.942.640,00	58.750.580,00	25.909.420,00	112.500.000,00
B	3	11	12200	/	2719550	122,00	1.712,77	24-25-40. Katlar	162,09	232.000,00	31.000,00	31.000,00	28.304.000,00	53.095.870,00	5.024.790,00	58.120.660,00	26.075.340,00	112.500.000,00
B	4	12	12000	/	2719550	120,00	1.729,36	24-25-40. Katlar	159,44	232.000,00	31.000,00	31.000,00	27.840.000,00	53.610.160,00	4.942.640,00	58.552.800,00	26.107.200,00	112.500.000,00
B	5	13	12200	/	2719550	122,00	1.709,65	24-25-40. Katlar	162,09	232.000,00	31.000,00	31.000,00	28.304.000,00	52.999.150,00	5.024.790,00	58.023.940,00	25.672.060,00	112.000.000,00
B	6	14	12000	/	2719550	120,00	1.729,03	24-25-40. Katlar	159,44	232.000,00	31.000,00	31.000,00	27.840.000,00	53.599.930,00	4.942.640,00	58.542.570,00	26.117.430,00	112.500.000,00
B	7	15	12200	/	2719550	122,00	1.712,34	24-25-40. Katlar	162,09	232.000,00	31.000,00	31.000,00	28.304.000,00	53.082.540,00	5.024.790,00	58.107.330,00	26.088.670,00	112.500.000,00
B	8	16	12000	/	2719550	120,00	1.734,73	24-25-40. Katlar	159,44	232.000,00	31.000,00	31.000,00	27.840.000,00	53.776.630,00	4.942.640,00	58.719.270,00	25.940.730,00	112.500.000,00
B	9	17	12200	/	2719550	122,00	1.720,84	24-25-40. Katlar	162,09	232.000,00	31.000,00	31.000,00	28.304.000,00	53.346.040,00	5.024.790,00	58.370.830,00	25.825.170,00	112.500.000,00
B	10	18	12100	/	2719550	121,00	1.746,48	24-25-40. Katlar	160,76	232.000,00	31.000,00	31.000,00	28.072.000,00	54.140.880,00	4.983.560,00	59.124.440,00	26.303.560,00	113.500.000,00
B	11	19	12400	/	2719550	124,00	1.735,17	24-25-40. Katlar	164,75	232.000,00	31.000,00	31.000,00	28.768.000,00	53.790.270,00	5.107.250,00	58.897.520,00	26.334.480,00	114.000.000,00
B	12	20	12300	/	2719550	123,00	1.764,30	24-25-40. Katlar	163,42	232.000,00	31.000,00	31.000,00	28.536.000,00	54.693.300,00	5.066.020,00	59.759.320,00	26.704.680,00	115.000.000,00
B	13	21	12500	/	2719550	125,00	1.755,38	24-25-40. Katlar	166,08	232.000,00	31.000,00	31.000,00	29.000.000,00	54.416.780,00	5.148.480,00	59.565.260,00	26.434.740,00	115.000.000,00
B	14	22	12400	/	2719550	124,00	1.788,28	24-25-40. Katlar	164,75	232.000,00	31.000,00	31.000,00	28.768.000,00	55.436.680,00	5.107.250,00	60.543.930,00	26.688.070,00	116.000.000,00

FORM

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

B	15	23	12800	/	27195 50	128,00	1.781,5 7	24-25-40. Katlar	170,07	232.000 ,00	31.000, 00	31.000, 00	29.696.000,0 0	55.228.670,00	5.272.170,0 0	60.500.840,00	27.303.160,0 0	117.500.000,0 0
B	16	26	13200	/	27195 50	132,00	1.855,1 0	24-25-40. Katlar	175,38	232.000 ,00	31.000, 00	31.000, 00	30.624.000,0 0	57.508.100,00	5.436.780,0 0	62.944.880,00	27.931.120,0 0	121.500.000,0 0
B	17	27	13500	/	27195 50	135,00	1.861,3 1	24-25-40. Katlar	179,37	232.000 ,00	31.000, 00	31.000, 00	31.320.000,0 0	57.700.610,00	5.560.470,0 0	63.261.080,00	28.418.920,0 0	123.000.000,0 0
B	18	28	13900	/	27195 50	139,00	1.898,2 1	24-25-40. Katlar	184,68	232.000 ,00	31.000, 00	31.000, 00	32.248.000,0 0	58.844.510,00	5.725.080,0 0	64.569.590,00	29.182.410,0 0	126.000.000,0 0
B	19	29	13900	/	27195 50	139,00	1.906,1 7	24-25-40. Katlar	184,68	232.000 ,00	31.000, 00	31.000, 00	32.248.000,0 0	59.091.270,00	5.725.080,0 0	64.816.350,00	28.935.650,0 0	126.000.000,0 0
B	20	30	14500	/	27195 50	145,00	1.948,0 1	24-25-40. Katlar	192,65	232.000 ,00	31.000, 00	31.000, 00	33.640.000,0 0	60.388.310,00	5.972.150,0 0	66.360.460,00	29.999.540,0 0	130.000.000,0 0
B	21	31	14900	/	27195 50	149,00	1.957,3 6	24-25-40. Katlar	197,97	232.000 ,00	31.000, 00	31.000, 00	34.568.000,0 0	60.678.160,00	6.137.070,0 0	66.815.230,00	30.616.770,0 0	132.000.000,0 0
B	22	32	14900	/	27195 50	149,00	2.004,7 1	24-25-40. Katlar	197,97	232.000 ,00	31.000, 00	31.000, 00	34.568.000,0 0	62.146.010,00	6.137.070,0 0	68.283.080,00	30.648.920,0 0	133.500.000,0 0
B	23	33	15300	/	27195 50	153,00	2.015,7 7	24-25-40. Katlar	203,28	232.000 ,00	31.000, 00	31.000, 00	35.496.000,0 0	62.488.870,00	6.301.680,0 0	68.790.550,00	31.213.450,0 0	135.500.000,0 0
B	24	34	15500	/	27195 50	155,00	2.068,5 3	24-25-40. Katlar	205,94	232.000 ,00	31.000, 00	31.000, 00	35.960.000,0 0	64.124.430,00	6.384.140,0 0	70.508.570,00	32.031.430,0 0	138.500.000,0 0
B	25	35	16100	/	27195 50	161,00	2.089,9 9	24-25-40. Katlar	213,91	232.000 ,00	31.000, 00	31.000, 00	37.352.000,0 0	64.789.690,00	6.631.210,0 0	71.420.900,00	32.727.100,0 0	141.500.000,0 0
B	26	36	16200	/	27195 50	162,00	2.139,7 4	24-25-40. Katlar	215,24	232.000 ,00	31.000, 00	31.000, 00	37.584.000,0 0	66.331.940,00	6.672.440,0 0	73.004.380,00	33.411.620,0 0	144.000.000,0 0
B	27	37	16700	/	27195 50	167,00	2.162,5 1	24-25-40. Katlar	221,88	232.000 ,00	31.000, 00	31.000, 00	38.744.000,0 0	67.037.810,00	6.878.280,0 0	73.916.090,00	33.839.910,0 0	146.500.000,0 0
B	28	38	16800	/	27195 50	168,00	2.218,6 1	24-25-40. Katlar	223,21	232.000 ,00	31.000, 00	31.000, 00	38.976.000,0 0	68.776.910,00	6.919.510,0 0	75.696.420,00	34.327.580,0 0	149.000.000,0 0
B	29	39	17300	/	27195 50	173,00	2.242,6 1	24-25-40. Katlar	229,85	232.000 ,00	31.000, 00	31.000, 00	40.136.000,0 0	69.520.910,00	7.125.350,0 0	76.646.260,00	35.217.740,0 0	152.000.000,0 0
							383.405 ,91	-	47.579, 21				6.309.356.00 0,00			12.810.424.35 0,00	4.932.719.65 0,00	24.052.500.00 0,00
TOPLAM ALAN =((KAT ALANLARI TOPLAM: 383.405,91 m² + B BLOK ORTAK ALANDAN GELEN PAY: 5.262,72 m² = 388.668,63 m²) + (A BLOK PARK 2 = 42.316,49 m²) = 430.985,12 m²)																		

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Satılık Ofis Emsaller

Emsal 1:

İSTANBUL HOUSE : 0 (533) 011 02 22

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Sarphan Finans Park Projesi içinde 4.katta bulunan ve 80 m2 olduğu beyan edilen ofisin 9.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal 2:

GLAZA GAYRİMENKUL : 0 (505) 921 87 34

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Varyap Meridina Projesi içinde 8.katta bulunan ve 180 m2 olduğu beyan edilen ofisin 22.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal 3:

KW KENT : 0 (216) 641 41 84

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Metropol AVM Projesi içinde 5.katta bulunan, katın tamamı ve 1.448 m2 olduğu beyan edilen ofisin 146.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal 4:

REMAX ABC : 0 (216) 688 71 70

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Ataşehir Ağaoğlu My Office Projesi içinde 7.katta bulunan ve 240 m2 olduğu beyan edilen ofisin 23.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal 5:

REMAX ABC : 0 (216) 688 71 70

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Nidakule Projesi içinde 2.katta bulunan ve 150 m2 olduğu beyan edilen ofisin 27.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal 6:

ALFA GAYRİMENKUL : 0 (216) 360 70 80

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Varyap Business Projesi içinde 14.katta bulunan ve 433 m2 olduğu beyan edilen ofisin 49.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi 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

SATILIK OFİS BİRİM FİYAT DÜZELTME TABLOSU						
İçerik	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
EMSAL ALAN m3	80,00	180,00	1.448,00	240,00	150,00	433,00
FİYAT	9.000.000,00	22.500.000,00	146.500.000,00	23.500.000,00	27.000.000,00	49.500.000,00
PAZARLIK PAYI	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
PAZARLIKLI FİYAT	8.100.000,00	20.250.000,00	131.850.000,00	21.150.000,00	24.300.000,00	44.550.000,00
m2 BİRİM DEĞERİ	101.250,00	112.500,00	91.056,63	88.125,00	162.000,00	102.886,84
KONUM-YAŞ ŞEREFİYESİ	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
ALAN DÜZELTMESİ	40,00%	30,00%	0,00%	35,00%	30,00%	15,00%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	60.750,00	78.750,00	91.056,63	57.281,25	113.400,00	87.453,81
Ortalama Birim Değer	488692	₺81.448,62				

*B Blok 28, 29 numaralı bağımsız bölüme göre düzeltme yapılmıştır.

Kiralık Ofis Emsaller



Emsal 7:

TAM NOKTA GAYRİMENKUL : 0 (543) 322 65 90

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Varyap Meridian Projesi içinde 12.katta bulunan ve 350 m2 olduğu beyan edilen ofisin 165.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal 8:

REMAX ABC : 0 (530) 824 00 11

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Nidakule Kuzey Projesi içinde 3.katta bulunan ve 315 m2 olduğu beyan edilen ofisin 175.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi 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

Emsal 9:

METROPOL 360 EMLAK : 0 (507) 875 22 06

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Metropol AVM Projesi içinde 15.katta bulunan ve 290 m2 olduğu beyan edilen ofisin 165.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal 10:

NİDAPARK GAYRİMENKUL : 0 (532) 488 81 35

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Palladium Tower Projesi içinde 18.katta bulunan ve 400 m2 olduğu beyan edilen ofisin 250.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal 11:

HÜRYAP ATAŞEHİR : 0 (216) 456 97 97

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Metropol AVM Projesi içinde 1.katta bulunan ve 350 m2 olduğu beyan edilen ofisin 240.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

KİRALIK OFİS BİRİM FİYAT DÜZELTME TABLOSU					
İçerik	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10	Emsal 11
EMSAL ALAN m3	350,00	315,00	290,00	400,00	350,00
FİYAT	165.000,00	175.000,00	165.000,00	250.000,00	240.000,00
PAZARLIK PAYI	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
PAZARLIKLI FİYAT	156.750,00	166.250,00	156.750,00	237.500,00	228.000,00
m2 BİRİM DEĞERİ	447,86	527,78	540,52	593,75	651,43
KONUM ŞEREFİYESİ	-15,00%	-40,00%	0,00%	-40,00%	0,00%
YAPI KALİTESİ/YAŞI	-15,00%	-35,00%	0,00%	-35,00%	0,00%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	592,29	997,50	540,52	1.122,19	651,43
Ortalama Birim Değer	3904	₺780,78			

* Kule 2; 4. ve 5. Katlara göre düzeltme yapılmıştır.

Satılık Arsa Emsaller

Emsal 12:

REMAX DEHA : 0 (216) 455 60 65

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, E:1.50 ve Ticaret + Hizmet imarlı olduğu beyan edilen 3.316 m2 alanlı arsanın 830.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal 13:

PLUS GAYRİMENKUL : 0 (535) 303 00 00

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, E:1.75 ve Ticaret + Konut imarlı olduğu beyan edilen 1.500 m2 alanlı arsanın 300.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal 14:

DREAM HOME GAYRİMENKUL : 0 (216) 499 19 54

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, E:2.07 ve Ticaret imarlı olduğu beyan edilen 1.850 m2 alanlı arsanın 500.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi 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

Emsal 15:

CENTURY 21 CAPITAL : 0 (532) 062 72 30

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda cadde üzeri konumlu, E:2.07 ve Ticaret + Konut imarlı olduğu beyan edilen 1.359 m2 alanlı arsanın 230.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(Tüm emsallerin yapılaşma şartları taşınmaza göre daha düşüktür.)

ARSA DÜZELTME TABLOSU				
İçerik	Emsal 12	Emsal 13	Emsal 14	Emsal 15
EMSAL ALAN m2	3.316,00	1.500,00	1.850,00	1.359,00
FİYAT	830.000.000,00	300.000.000,00	500.000.000,00	230.000.000,00
PAZARLIK PAYI	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
PAZARLIKLI FİYAT	747.000.000,00	270.000.000,00	450.000.000,00	207.000.000,00
m2 BİRİM DEĞERİ	225.271,41	180.000,00	243.243,24	152.317,88
KONUM ŞEREFİYESİ	0,00%	0,00%	0,00%	20,00%
YAPILAŞMA HAKKI	-25,00%	-20,00%	-20,00%	-15,00%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	281.589,26	216.000,00	291.891,89	140.132,45
Ortalama Birim Değer	929614	₺232.403,40		

Satılık Bina Emsaller

Emsal 16:

REMAX DEHA : 0 (216) 455 60 65

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 3.466 m2 arsa içinde 8 katlı ve toplam 18.055 m2 olduğu beyan edilen plazanın 1.040.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal 17:

DEMİRLER GAYRİMENKUL : 0 (216) 356 02 03

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 942 m2 arsa içinde 9 katlı ve toplam 3.103 m2 olduğu beyan edilen plazanın 315.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİNA DÜZELTME TABLOSU		
İçerik	Emsal 16	Emsal 17
EMSAL ALAN m2	18.055,00	3.103,00
FİYAT	1.040.000.000,00	315.000.000,00
PAZARLIK PAYI	10,00%	10,00%
PAZARLIKLI FİYAT	936.000.000,00	283.500.000,00
m2 BİRİM DEĞERİ	51.841,60	91.363,20
KONUM İMAR ŞEREFİYESİ-	-15,00%	-10,00%
ALAN DÜZELTMESİ	10,00%	20,00%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	53.656,05	80.399,61
Ortalama Birim Değer	134056	₺67.027,83

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

Değer belirlenirken, değerlendirme konusu gayrimenkul, emsal taşınmazlar ile karşılaştırılmış, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları ile emlakçı görüşleri de dikkate alınarak piyasa değeri oluşturulmuştur.

Taşınmazların 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.

Gelir yaklaşımı ve Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi yapılan taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuş takdir edilen birim değerde bu doğrultuda ayarlama yapılmıştır.

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Doğrudan gelir indirgeme yöntemi ile bir yılın gelir beklentisi tahmin edilerek, taşınmazın toplam değeri bulunur. Bu yöntemde toplam değere ulaşmak için tek bir yılın geliri, mülkün kendini amorti etme süresi ile hesaplanan “kapitalizasyon oranı” na bölünür.

Bölgede yapılan kira bedelleri için emsal araştırması sonucu;

Dükkanlar için amorti süresi beklentilerinin 14-15 yıl civarında olduğu ve yapılan pazar araştırması neticesinde kapitalizasyon oranının ~%6,85 olabileceği kabul edilmiştir.

Gayrimenkulün Değeri= Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı (Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Değeri)

Gelir yöntemine göre taşınmazın değeri hesaplanırken kiralanabilir alan üzerinden taşınmazların toplam kirası hesaplanıp, taşınmazların toplam aylık kirası üzerinden toplam değere ulaşılmıştır.

Gelir yöntemine göre taşınmazların toplam değeri;

Taşınmazların Toplam Aylık Kirası : 137.450.000 TL

Yıllık Kirası: 137.450.000 TL x 12 ay = 1.649.400.000 TL

Taşınmazların Toplam değeri: 1.649.400.000 TL / 0,0685 = ~24.052.500.000 TL

olarak hesaplanmıştır.

Kira birim fiyat farklılığında;

- Tipleri ve büyüklükleri,
- Sahip oldukları manzara,
- Bulundukları blok konumları,
- Bulundukları kat,

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

-Ünite niteliği,
 -Cephe sayıları ve yönleri,
 -Konum,
 özellikleri dikkate alınarak, pazar araştırması ile belirlenen taban kira değerleri üzerinden şerefiyeli kira değerleri hesaplanmıştır.

KİRALANABİLİR ALAN ÜZERİNDEN KATLARA GÖRE KİRA TABLOSU							
KAT	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	KULE 1 KİRALANABİLİR ALAN (m²)	KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m²)	KULE 1 AYLIK KİRA (TL)	KULE 2 KİRALANABİLİR ALAN (m²)	KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m²)	KULE 2 AYLIK KİRA (TL)
7.BODRUM KAT	27.160,35	0,00	-	-	521,96	-	-
6.BODRUM KAT	22.922,28	0,00	-	-	679,27	-	-
5.BODRUM KAT	27.049,40	1.590,15	-	-	1.539,70	-	-
4.BODRUM KAT	24.854,78	1.070,49	-	-	0,00	-	-
3.BODRUM KAT	24.115,86	1.051,71	-	-	0,00	-	-
2.BODRUM KAT	24.183,33	1.357,20	-	-	0,00	-	-
1.BODRUM KAT	19.116,90	1.226,84	-	-	96,76	-	-
BODRUM KAT TOPLAM	169.402,90	6.296,39	-	-	2.837,69	-	-
ZEMİN KAT	22.423,54	1.035,07	951,63	985.000,00	381,23	949,56	362.000,00
1.KAT	16.992,15	1.906,44	799,92	1.525.000,00	1.020,04	803,89	820.000,00
1.ASMA KAT	1.369,43	390,02	782,01	305.000,00	513,70	778,66	400.000,00
2.KAT	3.593,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.KAT	6.013,64	1.285,82	777,71	1.000.000,00	2.053,62	776,68	1.595.000,00
4.KAT	4.489,56	3.079,57	776,08	2.390.000,00	390,38	781,29	305.000,00
5.KAT	8.066,60	6.847,04	775,52	5.310.000,00	377,16	782,16	295.000,00
6.KAT	8.042,53	7.184,33	775,99	5.575.000,00	0,00	0,00	0,00
7.KAT	6.478,33	5.509,61	775,92	4.275.000,00	0,00	0,00	0,00
8.KAT	8.166,51	1.489,04	950,28	1.415.000,00	1.342,78	953,25	1.280.000,00
ZEMİN - 8 KATLAR TOPLAM	85.635,91	28.726,94	0,00	22.780.000,00	6.078,91	0,00	5.060.000,00
9.KAT	3.521,21	852,65	1.037,94	885.000,00	1.347,02	961,38	1.295.000,00
10.KAT	3.507,50	1.436,12	1.041,00	1.495.000,00	1.400,56	960,33	1.345.000,00
11.KAT	3.458,78	1.410,60	1.042,11	1.470.000,00	1.388,05	961,78	1.335.000,00
12.KAT	3.489,18	1.424,57	1.042,42	1.485.000,00	1.404,85	960,96	1.350.000,00
13.KAT	3.446,98	1.402,08	1.037,74	1.455.000,00	1.385,14	960,19	1.330.000,00
14.KAT	3.482,96	1.418,68	1.043,22	1.480.000,00	1.404,52	961,18	1.350.000,00
15.KAT	3.446,79	1.400,40	1.038,99	1.455.000,00	1.389,03	961,10	1.335.000,00
16.KAT	3.488,79	1.418,78	1.081,92	1.535.000,00	1.410,19	999,87	1.410.000,00
17.KAT	3.458,22	1.402,26	1.076,83	1.510.000,00	1.396,37	999,02	1.395.000,00
18.KAT	3.506,72	1.424,70	1.080,93	1.540.000,00	1.422,04	998,57	1.420.000,00
19.KAT	3.481,32	1.410,61	1.081,09	1.525.000,00	1.411,87	998,68	1.410.000,00
20.KAT	3.536,81	1.439,02	1.080,60	1.555.000,00	1.438,41	997,63	1.435.000,00
21.KAT	3.516,18	1.432,98	1.078,17	1.545.000,00	1.438,16	997,80	1.435.000,00
22.KAT	3.579,20	1.463,08	1.076,50	1.575.000,00	1.470,83	999,44	1.470.000,00

FORM

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

23.KAT	3.563,00	1.453,45	1.076,75	1.565.000,00	1.464,12	1.000,60	1.465.000,00
24.KAT	3.634,09	1.487,60	1.078,92	1.605.000,00	74,50	1.006,71	75.000,00
25.KAT	2.955,88	1.489,14	1.081,16	1.610.000,00	49,00	1.020,41	50.000,00
26.KAT	3.701,71	1.523,94	1.102,41	1.680.000,00	1.536,21	1.025,25	1.575.000,00
27.KAT	3.711,35	1.520,76	1.104,71	1.680.000,00	1.542,42	1.024,36	1.580.000,00
28.KAT	3.779,07	97,55	1.025,12	100.000,00	1.579,10	1.025,90	1.620.000,00
29.KAT	3.069,31	0,00	0,00	0,00	1.602,54	1.023,38	1.640.000,00
30.KAT	3.876,40	1.596,03	1.105,87	1.765.000,00	1.705,49	1.026,10	1.750.000,00
31.KAT	3.892,54	1.590,39	1.106,65	1.760.000,00	1.714,07	1.023,88	1.755.000,00
32.KAT	3.984,24	1.606,05	1.105,20	1.775.000,00	1.761,60	1.024,64	1.805.000,00
33.KAT	4.003,58	1.700,34	1.105,66	1.880.000,00	1.772,66	1.023,89	1.815.000,00
34.KAT	4.106,31	1.789,90	1.106,21	1.980.000,00	1.825,42	1.024,42	1.870.000,00
35.KAT	4.146,45	1.808,83	1.111,22	2.010.000,00	1.846,88	1.023,35	1.890.000,00
36.KAT	4.243,16	1.855,79	1.136,98	2.110.000,00	1.896,63	1.049,23	1.990.000,00
37.KAT	4.285,92	1.875,78	1.138,19	2.135.000,00	1.919,64	1.049,68	2.015.000,00
38.KAT	4.395,34	1.929,10	1.135,24	2.190.000,00	1.975,66	1.050,28	2.075.000,00
39.KAT	4.440,56	1.950,32	1.138,27	2.220.000,00	1.833,29	1.050,02	1.925.000,00
40.KAT	4.563,48	2.010,39	1.136,60	2.285.000,00	0,00	0,00	0,00
41.KAT	2.289,42	2.041,79	1.170,54	2.390.000,00	0,00	0,00	0,00
42.KAT	2.347,63	2.100,00	1.171,43	2.460.000,00	0,00	0,00	0,00
43.KAT	2.380,15	2.132,52	1.172,32	2.500.000,00	0,00	0,00	0,00
44.KAT	2.445,92	2.197,81	1.171,62	2.575.000,00	0,00	0,00	0,00
45.KAT	2.479,47	2.231,32	1.171,95	2.615.000,00	0,00	0,00	0,00
46.KAT	2.414,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9 - 46. KATLAR TOPLAM	133.629,82	57.325,33	-	63.400.000,00	45.806,27	-	46.210.000,00
TOPLAM	388.668,63	92.348,66	-	86.180.000,00	54.722,87	-	51.270.000,00
A BLOK TOPLAM KİRA (TL)	91.240.000,00						
B BLOK TOPLAM KİRA (TL)	46.210.000,00						
A BLOK + B BLOK (TL)	137.450.000,00						

Kule 1 ve Kule 2; 7, ..., 1. Bodrum kat kiralanabilir alan kiralalarının aylık kiralaları; Park-2, bodrum zemin ve 1. normal normal katlarda yer alan oditoryum ve 8. normal kat ve 46. normal kat teras alanlarının kira değerine etkileri, Kule 1 Zemin, 1, ..., 28, ..., 45. Katlara, Kule 2 zemin, 1, ..., 8. Katlara kiralanabilir alanları oranında şerefiye olarak dağıtılmıştır.

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

Değerleme konusu parsel üzerinde proje ve ruhsatları onaylı, kat irtifakı kurulmuş yapılar olması sebebiyle mimari projesindeki alanlar ve yapılaşma koşulları-imar şartları dikkate alınarak Proje Geliştirme çalışması da yapılmıştır.

- İki Tamamından satış geliri elde edileceği kabulü ile proje geliştirme yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ve yakın bölgelerde yapılan araştırmalar sonucunda, emsaller göz önüne alınarak, taşınmaza benzer ticari nitelikli iş merkezlerinde konumlu binaların m² birim değeri için 67.000 TL/m² takdir edilmiştir.
- İndirgeme oranının yıllık %24,00 olacağı ve inşaatın 50 ayda tamamlanacağı ve satılacağı varsayılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın ortak alanlar ile birlikte ortalama 28821,77 TL/m² yapı maliyeti dikkate alınmıştır.

PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ			
	Brüt Alan (m ²)		
Arsa Alanı (m ²)	27.195,50 m ²		
İmar planına göre Arsanın Lejantı	TİCARET		
İnşaat Emsali (KAKS)	2,85		
İnşa edilebilecek kapalı alan			
Ortak alan (KAKS x %)			
Ortak alanlar dahil toplam kapalı alan	388.669 m ²		
	Brüt Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Maliyet
Ruhsat Ofis İşyeri Alanı	388.668,63 m ²	31.000 TL	12.048.727.530 TL
Park 2 alanı	42.316,49 m ²	18.000 TL	761.696.820 TL
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	430.985		12.810.424.350 TL
Proje satış geliri			
	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Ciro
Ruhsat Ofis İşyeri Alanı	388.668,63 m ²	67.000 TL/m ²	26.040.798.210 TL
TOPLAM TUTAR	OK		26.040.798.210 TL

Kat Karşılığı Hesabı	
Kat karşılığı oranı	65%
Arsa Sahibine Kalan Ciro	16.926.518.837 TL
Yıllık indirgeme oranı	24,00%
Aylık indirgeme oranı	2,000%
İnşaatın Kaç Ay içinde tamamlanabileceği	50,0 Ay
İnşaatın 50 Ay içinde tamamlanabileceği kabul edildiğinde Arsa sahibine kalan Net bugünkü değer	6.288.673.695 TL
Arsa m² birim fiyatı Net Bugünkü Değeri	231.239 TL
Yuvarlatılmış arsa değeri	6.288.674.000 TL

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır. Bağımsız bölüm değerleri Rapor'un 6.2 'inci bölümünde gösterilmiştir.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Değerleme çalışmasında, rapor konusu parselde 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, Maliyet 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 Gereklikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

A Blok İçin Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış olup cins değişikliği işlemi henüz yapılmamıştır. B Blok için Yapı Kullanma İzin Belgesi alınıp cins değişikliği işlemlerinin yapılması gerekmektedir. İncelenen belgeler ve yerindeki tespitlere göre B Blok için iskan almasına herhangi bir engel 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

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

Taşınmaz halihazırda Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi portföyünde yer almaktadır.

A Blok İçin Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış olup cins değişikliği işlemi henüz yapılmamıştır. B Blok için Yapı Kullanma İzin Belgesi alınıp cins değişikliği işlemlerinin yapılması gerekmektedir. Süreç devam etmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III 48.1 sayılı ‘‘Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ’’nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) ‘‘(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir,’’ bendi gereği taşınmazların tapudaki nitelikleriyle ‘‘Bina’’ başlığı altında GYO portföyde bulundurulmasında bir engel yoktur.

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

Değerleme çalışmasında, rapor konusu parselde 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.

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

BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT	PROJE BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TAŞINMAZIN KDV HARİÇ DEĞERİ (TL)	TAŞINMAZIN KDV HARİÇ DEĞERİ (USD)	TAŞINMAZIN KDV HARİÇ DEĞERİ (EUR)	TAŞINMAZIN KDV DAHİL DEĞERİ (TL)
A	1	KULE 1	320.234,83	63.859,39	20.450.000.000,00	694.765.308,62	628.733.586,06	24.540.000.000,00
B	1	9	1.291,30	87.508,71	113.000.000,00	3.839.045,47	3.474.175,81	135.600.000,00
B	2	10	1.285,80	87.494,17	112.500.000,00	3.822.058,54	3.458.803,35	135.000.000,00
B	3	11	1.263,00	89.073,63	112.500.000,00	3.822.058,54	3.458.803,35	135.000.000,00
B	4	12	1.279,40	87.931,84	112.500.000,00	3.822.058,54	3.458.803,35	135.000.000,00
B	5	13	1.259,80	88.903,00	112.000.000,00	3.805.071,62	3.443.430,89	134.400.000,00
B	6	14	1.279,10	87.952,47	112.500.000,00	3.822.058,54	3.458.803,35	135.000.000,00
B	7	15	1.262,50	89.108,91	112.500.000,00	3.822.058,54	3.458.803,35	135.000.000,00
B	8	16	1.284,80	87.562,27	112.500.000,00	3.822.058,54	3.458.803,35	135.000.000,00
B	9	17	1.271,00	88.512,98	112.500.000,00	3.822.058,54	3.458.803,35	135.000.000,00
B	10	18	1.296,50	87.543,39	113.500.000,00	3.856.032,40	3.489.548,26	136.200.000,00
B	11	19	1.285,40	88.688,35	114.000.000,00	3.873.019,32	3.504.920,72	136.800.000,00
B	12	20	1.323,60	86.884,26	115.000.000,00	3.906.993,18	3.535.665,64	138.000.000,00
B	13	21	1.314,80	87.465,77	115.000.000,00	3.906.993,18	3.535.665,64	138.000.000,00
B	14	22	1.347,60	86.078,96	116.000.000,00	3.940.967,03	3.566.410,56	139.200.000,00
B	15	23	1.341,00	87.621,18	117.500.000,00	3.991.927,81	3.612.527,94	141.000.000,00
B	16	26	1.414,40	85.902,15	121.500.000,00	4.127.823,23	3.735.507,61	145.800.000,00
B	17	27	1.420,80	86.570,95	123.000.000,00	4.178.784,01	3.781.624,99	147.600.000,00
B	18	28	1.457,60	86.443,47	126.000.000,00	4.280.705,57	3.873.859,75	151.200.000,00
B	19	29	1.465,70	85.965,75	126.000.000,00	4.280.705,57	3.873.859,75	151.200.000,00
B	20	30	1.567,30	82.945,19	130.000.000,00	4.416.600,98	3.996.839,42	156.000.000,00
B	21	31	1.577,10	83.697,93	132.000.000,00	4.484.548,69	4.058.329,26	158.400.000,00
B	22	32	1.624,10	82.199,37	133.500.000,00	4.535.509,47	4.104.446,64	160.200.000,00
B	23	33	1.635,30	82.859,41	135.500.000,00	4.603.457,18	4.165.936,47	162.600.000,00
B	24	34	2.073,00	66.811,38	138.500.000,00	4.705.378,74	4.258.171,23	166.200.000,00
B	25	35	1.709,60	82.767,90	141.500.000,00	4.807.300,30	4.350.405,99	169.800.000,00
B	26	36	1.759,20	81.855,39	144.000.000,00	4.892.234,94	4.427.268,28	172.800.000,00
B	27	37	1.782,20	82.201,77	146.500.000,00	4.977.169,57	4.504.130,58	175.800.000,00
B	28	38	1.838,20	81.057,56	149.000.000,00	5.062.104,20	4.580.992,88	178.800.000,00
B	29	39	1.862,40	81.615,12	152.000.000,00	5.164.025,77	4.673.227,63	182.400.000,00
TOPLAM			362.807,33	-	24.052.500.000,00	817.156.116,65	739.492.155,43	28.863.000.000,00

Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir yöntemine göre taşınmazların toplam değeri;

Taşınmazların Toplam Aylık Kirası : 137.450.000 TL

Yıllık Kirası: 137.450.000 TL x 12 ay = 1.649.400.000 TL

Taşınmaların Toplam değeri: 1.649.400.000 TL / 0,0685 = ~24.052.500.000 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

Maliyet Analizi

3328 ADA 3 PARSEL			
	ALAN(M2)	M2 BİRİM DEĞERİ	DEĞER (TL)
ARSA	27.195,50	232.000,00	6.309.356.000,00
BİNA	388.668,63	31.000,00	12.048.727.530,00
PARK-2 OTOYOL	42.316,49	18.000,00	761.696.820,00
ŞERHİYE			4.932.719.650,00
			24.052.500.000,00

Sonuç olarak değerleme konusu taşınmazların toplam piyasa koşulları için takdir edilen değer 24.052.500.000 TL (Yirmidörtmilyarelliikimilyonbeşyüzbin Türk Lirası) tespit ve takdir edilmiştir.

USD=~ 29,4344 TL, 1 €=~ 32,5257 TL olarak kabul edilmiştir. (27.12.2023 tarihli gösterge niteliğindeki Merkez Bankası verileri esas alınmıştır.

Değerleme tarihi itibarı ile taşınmazın döviz cinsinden değeri;

817.156.116,65 Dolar (1 USD: 29,4344 TL)

739.492.155,43 Euro (1 EUR: 32,5257 TL)

* T.C. Merkez Bankası Verileri esas alınmıştır.

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 taşınmazların piyasa koşulları için takdir edilen KDV dahil toplam değer 28.863.000.000,00 TL (Yirmisekizmilyarsekizyüzaltmışüçmilyon 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 28.12.2023 tarihinde 126 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Mithat Engin TAV Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 404479)	Çetin BEĞİÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)
---	--

FORM

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