



FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Ankara, Çankaya, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 Ada, 29 Parsel,
Üzerinde Konumlu 2 Adet Ofis ve 1 Adet Dükkan Değer Tespiti

Gayrimenkul Değerleme Raporu



2024.HALKGYO.4

Haziran 2024

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	25.06.2024
Rapor Numarası	2024.HAL�GYO.4
Raporun Konusu	Ankara, Çankaya, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, Aşabat Caddesi, No: 30/A, 2/1 ve 2/2 Konumlu 1 Adet Dükkan ve 2 Adet Ofis
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Ankara, Çankaya, Mahallesi, Aşabat Caddesi, No: 30/A, 2/1 Ve 2/2 Konumlu 1 Adet Dükkan ve 2 Adet Ofis Değer Tespit Çalışması

- İş bu rapor, Altmışiki (62) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.
- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

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

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

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

BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
 - 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
 - 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları
 - 3.1.3. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dokümanlar
- 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu
 - 3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama
 - 3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

- 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,
- 3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama
- 3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

BÖLÜM 4: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

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

BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

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

BÖLÜM 6: SONUÇ

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

BÖLÜM 7: EKLER

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	2024.HALKGYO.4/ 25.06.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Yukarı Bahçelievler Mahallesi, Aşkabat Caddesi No:30/A, 2/1 ve 2/2 Çankaya / ANKARA
Tapu Kayıt Bilgisi	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 Ada, 29 Parsel, 1 B.B., 2 B.B. ve 7 B.B.
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	1-2-7 B.B.: Banka Şubesi
İmar Durumu	2758 ada 29 parsel 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut" Alanı lejantı içerisinde yer almakta olup yapılaşma koşulları; 4 Kat, yoldan 5 m, yan bahçeden 3 m çekme mesafeli olarak belirlenmiştir.
Kısıtlılık Hali	Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Taşınmazların Toplam Alanı	1 Nolu Taşınmaz: 145 m2, 2 Nolu Taşınmaz: 155 m2, 7 Nolu Taşınmaz: 480 m2 olmak üzere toplam 780 m2 alanlıdır.
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	TOPLAM: 63.870.000,00 ₺ (Altmışüçmilyonsekiyüzyetmişbin Türk Lirası)
Taşınmazların Tamamlanması Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	TOPLAM: 63.870.000,00 ₺ (Altmışüçmilyonsekiyüzyetmişbin Türk Lirası)
Taşınmazların Mevcut Durumuyla Vergi Öncesi Toplam Aylık Kira Değeri	310.000,00 ₺ (Üçyüzonbin Türk Lirası)
Açıklama	Taşınmazlar mahallen birlikte 3 katlı banka şubesi olarak kullanılmakta olup, rapor tanzim gününde Halkbank Bahçelievler Şubesi olarak kullanılmaktadır. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Necati Murat SÜLÜNOĞLU - SPK Lisans No: 410627
Denetmen	Gökhan DOĞAN - SPK Lisans No: 408240
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Çetin BEĞİÇ - SPK Lisans No: 400479

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 Rapor Tarihi** : 25.06.2024
- 1.2 Rapor Numarası** : 2024.HALKGYO.4
- 1.3 Raporun Türü / Başlık** : Anlatım Özellikli Rapor
- 1.4 Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları**
Necati Murat SÜLÜNOĞLU - SPK Lisans No: 410627
Gökhan DOĞAN - SPK Lisans No: 408240
- 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı**
Çetin BEĞİÇ - SPK Lisans No: 400479

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 15.05.2024 ile 21.06.2024 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi

25.01.2024

1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, **Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, Aşkabat Caddesi, 2758 ada 29 parsel üzerinde konumlu 1 B.B. numaralı "Ofis" vasıflı taşınmaz, 2 B.B. numaralı "Ofis" vasıflı taşınmaz ile 7 B.B. numaralı "Dükkan" vasıflı taşınmazın mevcut piyasa satış ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Değerleme raporu; **Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)' in 1. maddesi 2. fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz özelinde şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde rapor düzenlenmemiştir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

BÖLÜM 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 01.12.2006 tarih ve 6695 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanan şirket ana sözleşmesine göre; taşınmaz ve buna bağlı her tür taşınır malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek, bunlara bağlı ekspertiz raporlarını düzenlemek ve her türlü değerlendirme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermek amacı ile 300.000,00 ₺ sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz güncel sermayesi 21.000.000 ₺'dir

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

Şirketimiz, Yelken Plaza Balgat Mahallesi Mevlana Bulvarı No: 139 A - Blok 6. Kat Daire: 27 Çankaya / ANKARA adresinde faaliyetlerine devam etmektedir.

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Şirket Adresi : Barbaros Mahallesi, Begonya Sokak, WBC İş Merkezi, No: 2/H Ataşehir / İSTANBUL
Şirket Amacı : Kurucusu olan TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.'nin misyonuna paralel bir şekilde müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.
Sermayesi : 3.145.000.000,-₺
Halka Açıklık : % 28
Telefon : 0212 600 10 00
E-Posta : info@halkgyo.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

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

2.4. İşin Kapsamı

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 Ada, 29 Parsel üzerinde konumlu olan 1 ve 2 B.B. numaralı "Büro" ve 7 B.B. numaralı "Depolu İşyeri" Vasıflı Gayrimenkullerin Günümüz Ekonomik Koşullarında Cari Pazar Değerinin belirlenmesi

Ankara'nın 13 Ekim 1923'te başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

Bilinen tarihi en az 10 bin yıl öncesine, Eski Taş Çağı'na ulaşan Ankara, tarih öncesinden günümüze dek pek çok medeniyeti barındırmıştır. Hititler, Frigyalılar, Lidyalılar, Persler, Galatlar, Romalılar, Bizanslılar, Selçuklu Hanedanı, Osmanlılar ve nihayet Türkiye Cumhuriyeti, il topraklarını kontrolleri altında tutmuştur. Tektosağların ve Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olan Ankara şehri ve Frigyalıların başkenti Gordion, il sınırları içinde yer alır. Yıldırım Bayezid'in Timurlenk'e yenik düştüğü Ankara Muharebesi Çubuk yakınlarında ve Türk Kurtuluş Savaşı'nın dönüm noktası olan Sakarya Muharebesi Polatlı yakınlarında yapılmıştır.

Ankara kara iklimine sahiptir. Şehir dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur. İlin adını taşıyan tavşanı, keçisi, atı ve kedisi dünya çapında bilinir, armudu, çiğdemi, yerel yemeklerden Ankara tavası ve Kızılcahamam ve Beypazarı'nın maden suyu ise ülke çapında tanınır.

Ankara ilinin yüzölçümü 25.632 km²'dir. 1.355 kilometre uzunluğu ile, tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824 kilometre ile Türkiye'deki en büyük nehirlerden olan Sakarya Nehri ise, ilin batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, il merkezinden geçer. İlin güneyinde ise 1300 km² ile ülkenin en büyük ikinci gölü, %32,4 tuz oranıyla da dünyanın en tuzlu ikinci gölü olan Tuz Gölü vardır. Ayrıca Tuz Gölü'nün de içinde bulunduğu havza, Türkiye'nin en büyük kapalı havzasıdır.

Ovalık bir alanda kurulan ilin yüzölçümünün yaklaşık %50'sini tarım alanları, %28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, %10'unu ise tarım dışı araziler teşkil etmektedir. İlin en yüksek noktası 2015 m yüksekliğindeki Elmadağ, en geniş ovası 3789 km²'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km²'lik yüzölçümü ile Tuz Gölü'nün il içindeki alanı, en uzun akarsuyu yaklaşık 151 km'lik uzunluğu ile Sakarya Nehri'nin il içindeki bölümü, en büyük barajı ise 83,8 km²'lik yüzölçümü ile Sarıyar Barajı olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır.

İlin güney ve orta bölümlerinde karasal iklimin soğuk ve kar yağışlı kışları ile sıcak ve kurak yazları, kuzeyinde ise Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Karasal iklimin hâkim olduğu bölgelerde gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak ay temmuz veya ağustostur. İldeki yerine göre ortalama en yüksek gündüz sıcaklıkları 27-31° C'dir. En soğuk ay ise Ocak ayıdır, en düşük gece sıcaklıkları ildeki yerine göre ortalama -6 ila -1 °C arasındadır. Yağışlar en çok mayıs, en az temmuz veya ağustos ayında

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

düşer. Ankara il merkezinde yıllık ortalama toplam yağış 415 mm, yıllık ortalama toplam yağış, 60 cm (Kızılcahamam) ile 35 cm (Şereflikoçhisar) arasında değişir. Son yılların en soğuk gecesini -22 ile 26 Ocak 2016'da gördü.

Ankara ili, Ankara şehrinin başkent olmasından sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları başkent ve yöresine yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Ekonomi, sağlık ve eğitim altyapısının gelişmişliği, suç oranının düşük olması, kişi başına kamu yatırımının ve kişi başına mevduatın yüksek olması gibi nedenlerin göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. Cumhuriyet tarihi boyunca ilin nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Ankara'nın nüfusu hiçbir zaman tam olarak hesaplanamaz. Memur ve öğrenciler ağırlıkta olduğu için net nüfus bulunamaz. TÜİK verilerine göre nüfusu 5 milyondan fazla iken gayriresmî nüfusu 8 milyondur. 1927 sayımında nüfusu 404 bin olan il Türkiye nüfusunun %3,2'sine sahipken bugün 8 milyon nüfus ile bu oran %6,3'tür. 2007-2008 yılları arasında ise nüfus artış hızı (%1,83), ülke nüfus artış hızının (% 1,32) bir buçuk katı olmuştur. Bu büyümenin başını çeken Ankara kenti aldığı göçe rağmen, 2008'de Ankara'da işsizlik oranı (%11,8) Türkiye genel işsizlik oranına (%11,0) yakındır. İstihdam edilenlerin %72'si hizmetler, %26'sı sanayi, %2'si tarımda çalışır (bu oranlar Türkiye için sırasıyla %49, %27 ve %24'tür).

Ankara'nın nüfusu 2022 yılı itibarıyla 5.747.325 kişidir. İlde km2 başına 224 kişi düşmektedir. Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe, 5.930 kişi ile Keçiören'dir. İç Anadolu'da bulunan ve nüfusları azalmakta olan Çorum ve Yozgat, Ankara'ya en fazla net göç veren illerdir. İl nüfusunun tamamı il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Ayrıca 15.608.868 kişilik İç Anadolu nüfusunun yaklaşık yarısı Ankara ilinde ikamet etmektedir. Ankara il nüfusu Türkiye geneline göre daha yüksek bir eğitim düzeyine sahiptir. 2008 verilerine göre, 15 yaş üstü okuma yazma oranı toplam il nüfusunun %88'ini (erkeklerde %91, kadınlarda %86'sını) oluşturur, bu oran Türkiye için %83'tür (erkeklerde %88, kadınlarda %79). Bu farklılık özellikle nüfusun üniversite eğitimi kesiminde belirginleşir: üniversite ve yükseköğretim mezunlarının toplam nüfusa oranı Ankara'da %10,6, Türkiye genelinde ise %5,4'tür.

Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır.

İl, Türkiye gayrisafi millî hasılasının %9'una sahiptir. Ülkenin toplam vergi gelirlerinin %12'si, bütçe gelirlerinin %12,3'ü buradan toplanır; buna karşılık ilin ülke bütçesinden aldığı pay %6,4'tür. 2006 yılında Ankara bütçe vergi gelirlerine 16,5 milyar TL, toplam bütçe gelirlerine de 21,1 milyar TL katkıda bulunmuş, bütçeden ise 11,3 milyar TL pay almıştır. 2001 yılı itibarıyla gayrisafi yurt içi hasılasının Ankara'ya düşen kısmının %45'i ticaretten, %23'ü ulaştırma ve haberleşmeden, %14'ü devlet hizmetinden kaynaklanmaktaydı.

Pricewaterhouse Coopers'ın "Dünyada En Büyük Şehir Ekonomileri Hangileri ve Bu 2020 Yılında Nasıl Değişecek" raporuna göre dünyanın en büyük 100 kenti arasında 2005 yılında 94. olan kent, 2008'de 80. sıraya yerleşmiştir. İlin 2020 yılında dünya kentleri sıralamasında 115 milyar \$ gelire 74. sıraya yerleşmesi planlanmaktadır. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan, ekonomide yükselen kentler sıralamasında Ankara 300 şehir arasında Xiamen'in ardından 9. sırayı aldı. Ankara 2013'teki listede 38. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İzmir 2, İstanbul 3 ve Bursa 4. sırada yer almıştır.

Ankara ilinde özel sektörün katma değer içindeki payı %85'in üzerindedir. İlin sanayisi genel olarak küçük ve orta boyllu işletmelerden oluşmaktadır. Bunların %40'ı, savunma ve taşıt üretimi yapan büyük kuruluşların talep gösterdiği makine ve metal alanında üretim yapmaktadır, bunun ardından gıda ve tekstil sanayileri gelir. Üretim açısından en önemli

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

sektörler, gıda (şeker, un, makarna, süt, içki), taşıt, makine (tarım araçları, taşıt, traktör), savaş, çimento ve dokumadır (yünlü dokuma, trikotaj, konfeksiyon). Ayrıca tarım ilaçları, mobilya, şekercilik ve matbaacılık da önemlidir. Savunma sanayisi, yazılım ve elektronik sektörlerinde Ankara Türkiye'de başta gelir.

Ankara Sanayi Odası'na (ASO) kayıtlı yaklaşık 3500 şirket vardır. Türkiye'nin en büyük 500 şirketinin 48'inin ASO'ya bağlı olmasıyla Ankara, 2009 yılında İstanbul'dan sonra Türkiye'nin 2. sanayi merkezi sayılmaktadır.

Ankara'da üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve il merkezine yakın olan İvedik ile Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) Organize Sanayi bölgelerinde gerçekleşmektedir. OSTİM, Türkiye'nin en büyük küçük ve orta boy sanayi üretim alanıdır.

2009'da Ekonomi ve Dış Politika Araştırmalar Merkezi tarafından hazırlanan bir çalışmaya göre, en rekabetçi il Ankara'dır. Ankara, "rekabetçilik" endeksini oluşturan alt endeksler arasında insani sermaye, yaratıcı sermaye ve sosyal sermaye endekslerinde ilk sırada yer almıştır. Üniversite ve öğretim üyesi sayısının yüksekliği, patent ve benzeri başvurular gibi faktörler Ankara'yı özellikle yaratıcı sermaye endeksinde Türkiye'de birinci yapmaktadır.

Ankara ili genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir. En önemli tarla ürünleri buğday, arpa ve şeker pancarıdır. Diğer önemli ürünler soğan, kavun, karpuz, domates, havuç, armut, elma, vişne ve üzündür. Tarla arazilerinin yaklaşık %24'ünde buğday, %23'ünde arpa, kalanında ise diğer ürünler yetiştirilmektedir. Polatlı, Türkiye'nin ikinci büyük "tahıl ambarı" olması dolayısıyla en aktif tahıl borsalarından birine sahiptir.

Ankara rakım ve mera özellikleri açısından, küçükbaş hayvancılığa daha elverişlidir. Hayvancılık il ekonomisinde önceleri önemli olan yerini giderek kaybetmektedir. İlde koyun (ak ve karaman cinsi) ve sığır beslenir. Tavuk yetiştiriciliği de önemli boyuttadır.[120] Ankara keçisi olarak bilinen tiftik keçisi sayısı 1970'lerdeki sayısının onda birinin altındadır ve korunması amacıyla, günümüzde yetiştiricilerine ücret verilmektedir.

Ankara orman varlığı bakımından pek zengin değildir. Ancak, Türkiye çapında mobilyacılık, döşemecilik gibi alanları kapsayan önemli düzeyde bir ağaç işleri sektörü gelişmiştir.

Çankaya İlçesi

Çankaya, Ankara ilinin bir ilçesi. Ankara ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. 2024 yılı nüfus verilerine göre Ankara ilinin birinci, Türkiye'nin ise en büyük ikinci ilçesi konumundadır. Türkiye'nin en kalabalık ilçelerinden biri olarak nüfusu pek çok ilden daha fazladır. Gün içinde iki milyona kadar çıkabilmektedir. 102 lise ve 13 üniversitesi ile ilçe önemli bir eğitim kentidir. Türkiye Cumhuriyeti Sanayi Ve Teknoloji Bakanlığının yaptığı araştırmaya göre Türkiye'nin en gelişmiş 2. ilçesi seçilmiştir. İlçenin tarihçesi; Çankaya sırasıyla Hatti, Hititler, Frigyalılar, Lidyalılar, Pers İmparatorluğu, Makedonya Krallığı, Galatlar, Roma İmparatorluğu, Doğu Roma İmparatorluğu, Büyük Selçuklu İmparatorluğu, Anadolu Selçuklu Devleti, Ahiler ve Osmanlı İmparatorluğu dönemlerini yaşamıştır. 19. yüzyılda önemini kaybeden yerleşim, 20. yüzyılın başlarında Bağdat Demiryolu'nun yapılması, daha sonra Mustafa Kemal Atatürk'ün, Kurtuluş Savaşı'nı buradan yönetmesi ile gelişti. Ankara'nın, 13 Ekim 1923 tarihinde, yeni kurulan Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olmasının ardından gelişen Çankaya, 15 Haziran 1936 tarihinde 3012 No.lu Kanun ile ilçe statüsüne erişmiştir. Ayrıca, bu tarihte Elmadağ ve Gölbaşı bucakları Çankaya ilçesine bağlanmıştır. 1960 yılında bucak teşkilatının kaldırılmasıyla Kayaş, Cebeci, Bahçelievler ve Dikmen bucakları bu statülerini kaybetmiştir.

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

30 Kasım 1983 tarihinde Çankaya sınırlarına dâhil olan Gölbaşı ve Mamak, ilçe statüsüne kavuşarak Çankaya'dan ayrılmıştır. Coğrafi özellikleri; Çankaya, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısındaki Yukarı Sakarya Bölümü'nde yer alır. Çankaya'nın doğu ve kuzeydoğusunda yine Ankara iline bağlı Mamak, Altındağ ve Elmadağ, güneyinde Gölbaşı, batısında ise Etimesgut ilçeleri bulunur. Çankaya ilçesi, Orta Anadolu'nun düzlükleri ortasında kayalık bir alanda kurulmuştur. Bu kayalık alan, artık kentin merkezinde küçük bir ada niteliğindedir. Bu adayı yükseltir çevreler, ortada bir çanak bırakırlar. Eskiden bataklık olan bu çanak, Cumhuriyet döneminde kurutulmuş ve yerleşime açılmıştır. İklim ve beşeri özellikler; İlçede karasal iklim hüküm sürmektedir. Kışları soğuk ve kar yağışlı, yazları sıcak ve kuraktır. Kışları kuru bir ayaz görülür. İlkbahar mevsiminde kırkikinci olarak adlandırılan yükselim yağışları düşer. İç Anadolu Bölgesi'nde Türkiye'nin en az yağış alan bölümü olduğu için ilçede yılın üçte biri güneşli geçer. Ankara il merkezi'nin yıllık yağış ortalaması 404,5 milimetredir. En çok yağış 51,8 mm ile mayıs ayında düşerken, en az yağış 14,4 mm ile ağustos ayında düşer. Ankara ilinin en yüksek nüfusuna sahip ilçesi olan Çankaya'nın nüfusu 2020 sayımlarına göre 925.828 kişidir. İlçe ayrıca Türkiye'nin de nüfus bakımından en büyük ikinci ilçesi konumundadır. 2000 nüfus sayımında 769.331 olan nüfus 21 yılda yaklaşık 156.497 kişi artmıştır. Bir milyona yaklaşan nüfusun 445.235'i erkek; 480.593'ü kadındır. Nüfusun tamamı kentte yaşar.

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



Değerleme konusu taşınmazlar Ankara ili, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, Aşkabat Caddesi 2758 ada 29 parsel üzerinde konumlu, 2/1, 2/2 ve 30/A dış kapı numaralı, Büro ve Dükkan vasıflı, taşınmazlardır. Taşınmazlar bölgenin ana arterleri olan İsmet İnönü Bulvarına 750m, Mevlana Bulvarına (Konya Yolu) 1 km mesafede konumdadır. Bölgede yapılaşma tamamlanmış olup ulaşım tüm toplu taşıma araçları ile rahatlıkla gerçekleştirile bilmektedir. Konumlu olduğu Aşkabat Caddesinde toplu taşıma durakları mevcuttur. Caddede bulunan binaların zemin katları dükkan hacimli olup cadde Ankara ilinin popüler ve ilgi gören isim yapmış 7. Cadde olarak halk arasında bilinen bir caddedir.

3.1.3. Tanımı:

Taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmaz 612,00 m² yüz ölçümlü 2758 ada 29 parsel üzerinde konumlu Bodrum + Zemin + 3 Normal katlı olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiştir. Bina girişi zemin kat seviyesinden konumlu olduğu cadde üzerinden arkada ve doğu cepheden sağlanmaktadır. Onaylı mimari projesine göre taşınmazın bodrum katında 7 bb numaralı taşınmaza ait olan depo, zemin katında 7 bağımsız bölüm numaralı dükkan, normal katların her birinde ise 2'şer adet ofis olmak üzere toplamda 7 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Ana taşınmaz dışarıdan bakımlı gözükmemekte olup enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır. Değerleme konusu 1 bağımsız bölüm numaralı Büro vasıflı taşınmaz, ana taşınmazın 1. katında, lojman girişine göre solda konumdadır. Projesinde yaklaşık 145 m² kullanım alanına sahiptir. Mahallinde yapılan gözlemlerde taşınmazın değerlendirme konusu 2 ve 7 bb numaralı taşınmazlar ile müşterek kullanılmaktadır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Değerleme konusu 2 bağımsız bölüm numaralı Büro vasıflı taşınmaz, ana taşınmazın 1. katında, lojman girişine göre sağda konumlandırılmıştır. Projesinde yaklaşık 155 m² kullanım alanına sahiptir. Mahallinde yapılan gözlemlerde taşınmazın değerlendirme konusu 2 ve 7 b.b. numaralı taşınmazlar ile müşterek kullanılmaktadır.

Değerleme konusu 7 bağımsız bölüm numaralı Dükkan vasıflı taşınmaz, ana taşınmazın zemin ve bodrum katında konumlandırılmıştır. Projesinde zemin katı yaklaşık 215 m² kullanım alanına sahip olup banka hacminden, bodrum katı yaklaşık 265 m² kullanım alanına sahip olup arşiv ve kasa odası hacimlerinden meydana gelmektedir. Taşınmaz toplamda 480 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmazın konumlu olduğu Aşkabat Caddesine yaklaşık 14 m cephesi bulunmaktadır. Mahallinde yapılan gözlemlerde değerlendirme konusu 1, 2 ve 7 b.b. numaralı taşınmazlar içeriden merdiven hacmi oluşturularak kullanım alanı dahilinde müşterek kullanılmaktadır. Taşınmazın Aşkabat Caddesine bakan vitrin cephesi Alüminyum doğrama çerçeveli camekan olup zeminleri seramik kaplı, duvarları saten boyalıdır. Taşınmazlar kullanım amacına yönelik olarak iç kullanım alanlarında değişiklikler yapılmıştır.

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	Ankara
İlçesi	:	Çankaya
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Yukarı Bahçelievler
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	2758
Parsel No.	:	29
Yüzölçümü	:	612,00 m ²
Hisse	:	1/1
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	KARGİR APARTMAN

Bağımsız Bölüm Niteliği	:	Büro
Kat	:	1
Bağımsız Bölüm No	:	1
Arsa Payı	:	9/90
Malik	:	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Tarihi	:	25.10.2019
Cilt	:	103
Sayfa	:	10181
Yevmiye No	:	82836

Bağımsız Bölüm Niteliği	:	Büro
Kat	:	1
Bağımsız Bölüm No	:	2
Arsa Payı	:	10/90
Malik	:	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Tarihi	:	25.10.2019
Cilt	:	103
Sayfa	:	10182
Yevmiye No	:	82836

Bağımsız Bölüm Niteliği	:	Dükkan
Kat	:	Bodrum + Zemin
Bağımsız Bölüm No	:	7
Arsa Payı	:	31/90
Malik	:	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Tarihi	:	25.10.2019
Cilt	:	103
Sayfa	:	10187
Yevmiye No	:	82836

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

Değerleme konusu taşınmazların ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir.

Çankaya Belediyesinde değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmaz özelinde düzenlenen 20.03.1979 tarih, 6024/79 sayılı Yapı Kullanım İzin Belgesi, Ana taşınmazın tamamı için düzenlenen 28.07.1977 tarih, 6024/79 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı incelenmiştir.

Taşınmazın 22.10.2019 tarihinde onaylanmış Yapı Kayıt Belgesine istinaden çizilen mimari projesi incelenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler için ve 6 b.b. numaralı taşınmazın tapuda 7 b.b. numarası olarak tescil edilmesine istinaden 22.12.2018 tarih ve 8LVN39HM no.lu Yapı Kayıt Belgesi incelenmiştir. Konu belgeye istinaden taşınmazların tapu kayıtlarına beyan düşülmüş olup taşınmazların mevcut kullanım şekli yasal duruma uyumlu hale getirilmiştir. Ayrıca konu belge ile 1 ve 2 b.b. numaralı taşınmazların mesken olan niteliği büro olarak değiştirilmiştir.

E-Devlet Portalı üzerinden yapılan sorgulamada değerlendirme konusu taşınmaza ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

15.05.2024 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetlerinden alınan TAKBİS belgesindeki resmi tapu bilgilerine göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 1 bağımsız bölümün niteliği “Büro” şeklinde olup, mevcut kullanımı banka şubesidir.

15.05.2024 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetlerinden alınan TAKBİS belgesindeki resmi tapu bilgilerine göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 2 bağımsız bölümün niteliği “Büro” şeklinde olup, mevcut kullanımı banka şubesidir.

15.05.2024 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetlerinden alınan TAKBİS belgesindeki resmi tapu bilgilerine göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 7 bağımsız bölümün niteliği “Dükkan” şeklinde olup, mevcut kullanımı banka şubesidir.

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

TKGM Web Tapu Sisteminde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazların son üç yıl içerisinde herhangi bir mülkiyet değişikliği olmadığı tespit edilmiştir. Taşınmazların maliki olan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak 28.10.2010 tarihli ve 82836 sayılı yevmiyeli işlem (Edinme Sebebi: 3194 SY Geçici 16. Md. Gereğince Kat Mülkiyeti Tesisi) ile mülkiyet hakkı kazanmıştır.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Rapora konu taşınmaza ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 15.05.2024 tarihinde Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından alınıp tarafımıza iletilen TAKBİS belgesi bilgilerine göre Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden temin edilmiş olup rapor eklerinde belgeler sunulmuştur. Gayrimenkulün tapu kayıtlarında;

Beyanlar Hanesinde:

--Yönetim Planı : 15/10/2019 (25.10.2019 tarih, 82836 yevmiye) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)

-Diğer (Konusu: 3194 sayılı İmar Kanununun Geçici 16. Maddesi kapsamında işlem gerçekleştirilmiştir.) Tarih: - Sayı: - (25.10.2019 tarih, 82836 yevmiye) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)

-Diğer (Konusu: YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNİ HAK EDİNİMLERİ YASAKLANMIŞTIR.) Tarih: - Sayı: - (19.08.2009 tarih, 12611 yevmiye) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)

Serhler Hanesinde:

-Herhangi bir serh kaydı bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

-Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

-Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Servisi'nden 17.05.2024 tarihinde alınan imar durum bilgilerine göre; değerlendirme konusu taşınmaz olan 2758 ada 29 parsel 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut" Alanı lejantı içerisinde yer almakta olup yapılaşma koşulları; Ayrık nizam 4 kat, yoldan 5m, komşu parsellerden 3m çekme mesafeli olarak belirlenmiştir.

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

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden değerlendirme konusu taşınmazlar ve konumlu olduğu ana taşınmaz üzerinde herhangi bir olumsuz etki ve sonuç oluşturabilecek karar veya yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.7.2 Gayrimenkulün Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:

Değerleme konusu taşınmazların kadastro durumlarında son 3 yılda değişiklik bulunmamaktadır.

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

Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02.01.2019 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.Ç) Madde 22 uyarınca;

"b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya 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. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."

"c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyifat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." olarak geçmektedir.

Taşınmazların tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazların mevcut kullanımına uygun olması sebebiyle GYO portföyünde “Bina” olarak değerlendirilmesinde herhangi bir engel 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 değerlendirilen gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Konu mülk 29.06.2001 tarihinden önce inşa edildiği için 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun hükümlerine tabi değildir.

3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendiriliyorsa, 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

Değerlemesi yapılan taşınmazlar fiiliyatta tüm yasal sorumluluklarını yerine getirerek yapı kayıt belgesi almış olup herhangi bir proje değerlendirilmemiştir.

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

Taşınmazlar için herhangi bir proje işlemiyle ilişkin sözleşme bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmazlar Ankara ili, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, Aşkabat Caddesi 2758 ada 29 parsel üzerinde konumlu 30/A dükkan vasıflı, 2/1 ve 2/2 dış kapı numaralı Büro vasıflı taşınmazlardır

Bölgede yapılaşma tamamlanmış olup ulaşım tüm toplu taşıma araçları ile rahatlıkla gerçekleştirile bilmektedir. Konumlu olduğu Aşkabat Caddesinde toplu taşıma durakları mevcuttur. Caddede bulunan binaların zemin katları dükkan hacimli olup cadde Ankara ilinin popüler ve ilgi gören isim yapmış 7. Cadde olarak halk arasında bilinen bir caddedir. Taşınmaz Ankara İlinin merkezinde konumlu olup yakın çevresinde şehrin bilindik mimari yapılarından olan Anıtkabir, Milli Kütüphane, Aşti, Bakanlıklar, şehrin iki ana arteri olan Dumlupınar ve Mevlana Bulvarı bu bölgede konumlandır. Bölgeye her türlü toplu taşıma aracı ve şahsi araçlar ile ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır.

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

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

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

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

ise yüzde 2,9 büyüme tahminleriyle nispeten yavaşlayan bir küresel ekonomik görünüme işaret etmektedir.

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

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

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

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

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

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

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

1. Büyüme

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

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

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

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

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

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

2021 yılının son çeyreğinde gözlenen güçlü büyüme performansının 2022 yılının ilk çeyreğinde de devam etmesiyle Türkiye ekonomisi yüzde 7,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Üretim yönünden değerlendirildiğinde, bu dönemde yıllık büyümenin temel belirleyicileri hizmetler ve sanayi sektörü olmuştur. İnşaat sektörünün büyüme üzerindeki sınırlayıcı etkisi ise devam etmiştir. Sanayi sektörünün katma değeri 2022 yılının ilk çeyreğinde yüzde 8,2 oranında artarken, salgın sonrası normalleşme sürecinin devamıyla birlikte hizmetler sektörü yüzde 9,5 oranında büyüme kaydetmiştir.

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

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

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

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

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. İstihdam

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

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

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

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

3. Fiyat İstikrarı

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

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

2022 yılı Ocak-Temmuz döneminde birikimli TÜFE artış oranı yüzde 45,7 olarak kaydedilmiştir. Bu eğilimde kur gelişmelerinin birikimli etkileri, Rusya-Ukrayna savaşına bağlı olarak yüksek oranda artan enerji ve gıda fiyatlarının yansımaları, tedarik zincirlerindeki aksaklıkların eşlik ettiği emtia fiyatlarındaki dalgalanmalar ve enflasyon beklentilerindeki bozulmayla güçlenen atalet etkisi belirleyici olmuştur. Diğer taraftan, Türkiye Ekonomi Modeli

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

kapsamında uygulanan vergi indirimleri ve sübvansiyonlar aracılığıyla temel ürünlere erişimin kolaylaştırılması, başta gıda olmak üzere dış ticaret tedbirleriyle arz kısıtlarının hafifletilmesi ve kira artışlarına tavan uygulanması gibi enflasyonla mücadele önlemleri TÜFE yıllık artış hızını sınırlamıştır. Böylece, TÜFE yıllık artış oranı 2022 yılı Temmuz ayı itibarıyla yüzde 79,6 olmuştur.

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

4. Ödemeler Dengesi

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

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

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

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

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

Yılın ilk yedi ayında ithalat yüzde 40,7 oranında artarak 206,5 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede, Rusya-Ukrayna savaşının başlamasıyla birlikte emtia

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

fiyatlarındaki yükselişin hızlanması ile petrol ve özellikle doğal gaz kaynaklı olarak enerji ithalatının tarihi yüksek seviyelere çıkması etkili olmuştur. Bu dönemde altın ithalatında da geçtiğimiz yıla göre artış eğilimi gözlenmektedir. 2022 yılının genelinde ithalatın yüzde 32,6 oranında artarak 360 milyar dolar seviyesinde gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

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

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

5. Finansal İstikrar

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

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

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

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

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

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

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

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

Küresel likiditenin ve risk iştahının azaldığı iktisadi konjonktürde Türk sermaye piyasalarında görülen olumlu gelişmeler, sermaye piyasası araçlarının çeşitlendirilmesi ve uluslararası sürdürülebilirlik standartlarına uyum konusunda da kendini göstermiştir. OVP (2022-2024) döneminde, yeni iş fikirleri ve girişim şirketlerinin ihtiyaç duyduğu finansal kaynakların

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

toplanması amacıyla, borçlanmaya dayalı kitle fonlamasına ilişkin usul ve esaslar belirlenerek kitle fonlaması mevzuatı tek bir Tebliğ'de birleştirilmiştir. Bunun yanı sıra, yeşil ve sürdürülebilir borçlanma aracı ihraçlarının uluslararası finansal piyasalardaki en iyi uygulamalar ve standartlarla uyumlu şekilde yürütülmesi hedefiyle Yeşil Borçlanma Aracı, Sürdürülebilir Borçlanma Aracı, Yeşil Kira Sertifikası, Sürdürülebilir Kira Sertifikası Rehberi yayımlanmıştır.

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

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

6. Kamu Maliyesi

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

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

2021 yılında genel devlet toplam gelirleri GSYH'ya oran olarak bir önceki yıla göre 1,5 puan, genel devlet toplam harcamaları 2,8 puan azalmıştır. 2021 yılında 2020 yılına göre, genel devlet cari giderlerinde 1,8, transfer harcamalarında ise 1 puan azalış kaydedilmiştir. Bu çerçevede, GSYH'ya oran olarak genel devlet açığı 1,3 puan azalarak yüzde 2,6 olarak gerçekleşmiştir.

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

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

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

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

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

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

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Konut yapı tarzı	Betonarme <input checked="" type="checkbox"/>	Çelik <input type="checkbox"/>	Yığma <input type="checkbox"/>	Prefabrike <input type="checkbox"/>
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam	Güvenlik	Var <input type="checkbox"/>	Yok <input checked="" type="checkbox"/>
Yapım yılı	1977	Otopark	Var <input type="checkbox"/>	Yok <input checked="" type="checkbox"/>
Elektrik	Var	Yüzme Havuzu	Var <input type="checkbox"/>	Yok <input checked="" type="checkbox"/>
Su	Var	Asansör	Var <input type="checkbox"/>	Yok <input checked="" type="checkbox"/>
Kanalizasyon	Var	Yangın Merdiveni	Var <input type="checkbox"/>	Yok <input checked="" type="checkbox"/>
Doğalgaz	Var	Dış Cephe	Dış cephe boyalı	
Su Deposu-Hid.	Var	Çatı Tipi	Üçgen Çatı	
Yangın Tesisatı	-	Jeneratör	Var <input type="checkbox"/>	Yok <input checked="" type="checkbox"/>

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazın;

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

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Konut + Ticaret Bölgesi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 100
Çevresel Gelişim Hızı	: Düşük
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Binanın Kat Adedi	: 5
Yapı Sınıfı	: 3/A
Deprem Bölgesi	: 4. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
İskan Belgesi	: Var
Yaşı	: 47
Malzeme Durumu	: Orta
İşçilik Durumu	: Orta
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Otopark	: Var
Asansör	: Yok
Jeneratör	: Yok
Güvenlik	: Yok
Yangın Merdiveni	: Yok

4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Konun şerefîyesinin yüksek olması
- Taşınmazın tek malikli olması
- İskanlı yapıda konumlu olması
- Bölgenin ticari faaliyetinin yüksek olması

- İl ve İlçe merkezine yakın konumda olması

Olumsuz Etkenler:

- Yapı yaşının yüksek olması

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

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

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

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

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “hiçbir şahıs ona istek duymasa veya onun değerini 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, taşınmaz için önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmıştır.

4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Belirtilen modele esas çalışma yapılmıştır.

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

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

4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Konu çalışma maliyet oluşumları analizine esas bir çalışma değildir. Belirtilen modele esas çalışma yapılmamıştır.

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Dükkan Emsalleri

Emsal 1: Coldwell Banker Emlak : 03122151512

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu cadde üzerinde yer alan benzer konum şerefyesine sahip 290 m2 zemin kat kullanım alanlı dükkan hacmi 60.000.000-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Taşınmazın gerçekçi satış fiyatının 50.000.000-TL olacağı düşünülmektedir.

Emsal 2: Trend Mülk Yatırım: 03125049898

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu cadde üzerinde yer alan 300 m2 zemin kat kullanım alanlı dükkan hacmi 65.000.000-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Taşınmazın gerçekçi satış fiyatının 58.500.000-TL olacağı düşünülmektedir. Taşınmaz aylık 200.000-TL bedel ile kiralanmaktadır.

Emsal 3: Karaca Yatırım: 5518625897

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu cadde üzerinde yer alan 250 m2 zemin kat, 350 m2 bodrum kat kullanım alanlı dükkan hacmi 52.500.000-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Taşınmaz bodrum kat hacmi 1/5 oranında zemin kat hacmine indirgenmiş olup emsal alanı 320 m2 olarak alınmıştır. Taşınmaz aylık 180.000-TL bedel ile kiralanmaktadır.

Emsal 4: Sahibi : 5356766820

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Aşkabat caddesine 2-3 bina uzaklıkta konum şerefyesi daha düşük olan 20 m2 kullanım hacimli dükkan 3.650.000-TL bedele pazarlanmaktadır. Taşınmazın pazarlık sonrası 3.500.000-TL bedele satılacağı düşünülmektedir. Taşınmazın konum şerefyesi daha düşük ama kullanım alanı daha az olduğu için şerfiye düzeltmesi yapılmamıştır.

Emsal 5: Sahibi : 3122151512

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, konum şerefyesi daha düşük sokakta konumlu 110 m2 zemin, 110 m2 bodrum kat kullanım hacimli dükkan 17.250.000-TL bedele pazarlanmaktadır. Taşınmazın pazarlık sonrası 16.000.000-TL bedele satılacağı düşünülmektedir. Taşınmazın indirgenmiş emsal alanı $110 \text{ m}^2 / 5 = 22 + 110 \text{ m}^2 = 132 \text{ m}^2$. Taşınmazın konum şerefyesi daha düşüktür.

Emsal 6: Beyaz Emlak : 5418576556

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, konum şerefyesi daha düşük sokakta konumlu 120 m2 zemin kat kullanım hacimli dükkan 12.750.000-TL bedele pazarlanmaktadır. Taşınmazın pazarlık sonrası 12.000.000-TL bedele satılacağı düşünülmektedir. Taşınmazın konum şerefyesi daha düşük olduğu için şerfiye düzeltmesi yapılmıştır.

Emsal 7: Tansu Emlak : 3122213792

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, konum şerefyesi daha düşük ara sokakta konumlu 100 m2 zemin kat, 100 m2 bodrum kullanım hacimli dükkan 20.000.000-TL bedele pazarlanmaktadır. Taşınmazın pazarlık sonrası 17.500.000-TL bedele satılacağı düşünülmektedir. Taşınmazın indirgenmiş emsal alanı $100 \text{ m}^2 / 5 = 20 + 100 \text{ m}^2 = 120 \text{ m}^2$. Taşınmazın konum şerefyesi daha düşük olduğu için şerfiye düzeltmesi yapılmıştır.

Emsal 8: Emlak Bizden : 3122562566

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, konum şerefiyesi daha düşük caddede konumlu 75 m2 zemin kat kullanım hacimli dükkan 14.000.000-TL bedele pazarlanmaktadır. Taşınmazın pazarlık sonrası 12.500.000-TL bedele satılacağı düşünülmektedir. Taşınmazın konum şerefiyesi daha düşük olduğu için şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

Emsal 9: Er Emlak: 3122239999

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, caddede konumlu 80 m2 kullanım alanlı 1. kattaki ofis hacmi aylık 25.000-TL bedele kiralanmaktadır. Taşınmazın pazarlık sonrası 22.500-TL bedele kiralanacağı düşünülmektedir. Taşınmazın kullanım daha düşük olduğu için şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

Emsal 10: Er Emlak: 3122239999

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, caddede konumlu 135 m2 kullanım alanlı 1. kattaki yapı kalitesi çok daha iyi olan ofis hacmi aylık 40.000-TL bedele kiralanmaktadır. Taşınmazın pazarlık sonrası 37.500-TL bedele kiralanacağı düşünülmektedir. Taşınmazın yapı kalitesi daha iyi olduğu için şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

SATILIK DÜKKAN BİRİM FİYAT DÜZELTME TABLOSU									
İÇERİK	EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5	EMSAL-6	EMSAL-7	EMSAL-8
EMSAL ALAN m ²		290,00 m ²	300,00 m ²	320,00 m ²	20,00 m ²	132,00 m ²	120,00 m ²	120,00 m ²	75,00 m ²
FİYAT		60.000.000,00 ₺	65.000.000,00 ₺	52.500.000,00 ₺	3.650.000,00 ₺	17.250.000,00 ₺	12.750.000,00 ₺	20.000.000,00 ₺	14.000.000,00 ₺
PAZARLIK PAYI		20,00%	11,11%	0,00%	4,29%	7,81%	6,25%	14,29%	12,00%
PAZARLIKLI FİYAT		50.000.000,00 ₺	58.500.000,00 ₺	52.500.000,00 ₺	3.500.000,00 ₺	16.000.000,00 ₺	12.000.000,00 ₺	17.500.000,00 ₺	12.500.000,00 ₺
m ² BİRİM DEĞERİ		172.413,79 ₺/m ²	195.000,00 ₺/m ²	164.062,50 ₺/m ²	175.000,00 ₺/m ²	121.212,12 ₺/m ²	100.000,00 ₺/m ²	145.833,33 ₺/m ²	166.666,67 ₺/m ²
KONUM-YAŞ ŞEREFİYESİ		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	+20,00%	+35,00%	+10,00%	+5,00%
ALAN DÜZELTMESİ		0,00%	-10,00%	+5,00%	0,00%	+20,00%	+30,00%	+10,00%	0,00%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER		172.413,79 ₺/m ²	175.500,00 ₺/m ²	172.265,63 ₺/m ²	175.000,00 ₺/m ²	174.545,45 ₺/m ²	175.500,00 ₺/m ²	176.458,33 ₺/m ²	175.000,00 ₺/m ²
Ortalama Birim Değer= 174.585,40 ₺/m ²									

KİRALIK DÜKKAN BİRİM FİYAT DÜZELTME TABLOSU					
İÇERİK	EMSAL NO	ZEMİN KAT		NORMAL KATLAR	
		EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-9	EMSAL-10
EMSAL ALAN m ²		300,00 m ²	320,00 m ²	80,00 m ²	135,00 m ²
FİYAT		200.000,00 ₺	180.000,00 ₺	25.000,00 ₺	40.000,00 ₺
PAZARLIK PAYI		0,00%	0,00%	10,00%	6,25%
PAZARLIKLI FİYAT		200.000,00 ₺	180.000,00 ₺	22.500,00 ₺	37.500,00 ₺
m ² BİRİM DEĞERİ		666,67 ₺/m ²	562,50 ₺/m ²	281,25 ₺/m ²	277,78 ₺/m ²
KONUM-YAŞ ŞEREFİYESİ		15,00%	15,00%	0,00%	10,00%
ALAN DÜZELTMESİ		0,00%	15,00%	10,00%	10,00%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER		766,67 ₺/m ²	731,25 ₺/m ²	309,38 ₺/m ²	333,33 ₺/m ²
ZEMİN KAT		Ortalama Birim Değer= 748,96 ₺/m ²			
NORMAL KAT		Ortalama Birim Değer= 321,35 ₺/m ²			

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Elde edilen emsal bilgileri dikkate alındığında, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede benze imarlı arsa ve yapı metrekaresi birim satış değerlerinin, taşınmazın konumu, cephesi, büyüklüğü gibi öz niteliklerine göre farklılıklar gösterdiği tespit edilmiştir.

Taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalarda, cadde cephesi dükkan fiyatlarının 173.000- 175.000-TL/m² civarında olduğu görülmüştür. Ayrıca emsal taşınmazların ilanlarında güncel kira değerlerine ulaşılmış olup cadde cephesi zemin kat dükkan hacimlerinin aylık kira m² birim değerlerinin 750 - 800-TL/m² arasında, normal katta yer alan ofis-işyeri aylık kiralarının 300-TL/m² civarında değişiklik gösterdiği görülmüştür.

Taşınmazın değerlemesinde, bölgede elde edilen güncel emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır. Emsal Karşılaştırma Analizinde; pazarlık payı %5 ile %20 aralığında kabul edilmiştir. Taşınmazın değerlendirilmesinde kullanılan şerefiye kriterleri ve metrekaresi birim fiyatları Raporun 6.2 'inci bölümünde açıklanmıştır.

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değer takdir edilirken taşınmazların bir bütün olarak kullanıldığı görülmüş olup konu durumla ilgili olarak Yapı Kayıt Belgesi temin edildiği görülmüştür. Bu sebeple taşınmazlara kira değeri takdir edilirken tek bir dükkan hacmi olarak kullanılan taşınmazın bodrum kat hacmi için 200 TL/m², 1. Katta bulunan 1 ve 2 b.b. numaralı taşınmazların kullanım hacmi için 310 TL/m² birim değer takdir edilmiştir.

HESAP DETAYI				
KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ALAN	KİRA BİRİM DEĞERİ	TOPLAM KİRA DEĞERİ
1. NORMAL KAT	1	145,00 m ²	310,34 ₺/Ay	45.000,00 ₺/Ay
1. NORMAL KAT	2	155,00 m ²	309,68 ₺/Ay	48.000,00 ₺/Ay
1. BODRUM KAT ZEMİN KAT	7	265,00 m ²	200,00 ₺/m ²	53.000,00 ₺/Ay
		215,00 m ²	762,79 ₺/m ²	140.000,00 ₺/Ay
TOPLAM :				217.000,00 ₺/Ay
YASAL/MEVCUT DURUM TOPLAMI			310.000 ₺	

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar tüm yasal sorumluluklarını tamamlamış ve hali hazırda kullanılmakta olan bağımsız bölüm olup arsa proje geliştirme yapılmamıştır.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgenin ticari potansiyeli, taşınmazların yapısı ve nitelikleri göz önünde bulundurulduğunda taşınmazların ticari amaçla kullanılmasının en verimli kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Değerleme aşamasında “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” uygulanmıştır.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar tüm yasal sorumluluklarını yerine getirerek, yapı kullanma izin belgesi ve yapı kayıt belgesi almış ve ana yapıda kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

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

Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02.01.2019 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.Ç) Madde 22 uyarınca;

“b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya 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. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.”

“c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.” olarak geçmektedir.

Taşınmazların tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazların mevcut kullanımına uygun olması sebebiyle GYO portföyünde “Bina” olarak değerlendirilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

Taşınmazların satış kabiliyeti “SATILABİLİR” durumdadır.

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

Değer takdir edilirken taşınmazların bir bütün olarak kullanıldığı görülmüş olup konu durumla ilgili olarak Yapı Kayıt Belgesi temin edildiği görülmüştür. Bu sebeple taşınmazlara değer takdir edilirken tek bir dükkan hacmi olarak kullanılan taşınmazın bodrum kat hacmi 1/5 oranında, 1. Katta bulunan 1 ve 2 bb numaralı taşınmazların kullanım hacmi 1/3 oranında zemin kat hacmine indirgenmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde yapılması planlanan bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazın mevcut durumu, konum özellikleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

HESAP DETAYI				
KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ALAN	BİRİM FİYAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ
1. NORMAL KAT	1	145,00 m ²	58.620,69 ₺/m ²	8.500.000,00 ₺
1. NORMAL KAT	2	155,00 m ²	58.064,52 ₺/m ²	9.000.000,00 ₺
1. BODRUM KAT ZEMİN KAT	7	265,00 m ²	34.622,64 ₺/m ²	9.175.000,00 ₺
		215,00 m ²	173.000,00 ₺/m ²	37.195.000,00 ₺
TOPLAM :				46.370.000,00 ₺
<u>YASAL/MEVCUT DURUM TOPLAMI</u>		63.870.000 ₺		

Kullanılan Kriterler

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için 63.870.000 TL değer takdir edilmiştir. Bağımsız bölüm bazında takdir edilen değer tabloda yer almaktadır.

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazın piyasa koşulları için takdir edilen değer 63.870.000 TL (Altmışüçmilyonsekizyüzyetmişbin 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

USD≈33,0103 TL, 1 €≈35,4035 TL olarak kabul edilmiştir. (25.06.2024 taşınmazın değerlendirme günü olan gösterge niteliğindeki Merkez Bankası verileri esas alınmıştır.)

Değerleme tarihi itibarı ile taşınmazın döviz cinsinden değeri;

Değerleme konusu taşınmazın Dolar cinsinden değeri 1.934.850,64 \$ olarak tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın Euro cinsinden değeri 1.804.058,92 € tespit ve takdir edilmiştir.

* T.C. Merkez Bankası Verileri esas alınmıştır.

*** 1 Nolu Taşınmazın Sigorta Değeri: 145 m² x 12.250 TL/m²= 1.776.250 TL**

*** 2 Nolu Taşınmazın Sigorta Değeri: 155 m² x 12.250 TL/m²= 1.898.750 TL**

*** 7 Nolu Taşınmazın Sigorta Değeri: 480 m² x 12.250 TL/m²= 5.880.000 TL**

Toplam Sigorta Değeri: 9.555.000 TL

İndirgenmiş Nakit Akışlar Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde yapılması planlanan bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazın mevcut durumu, konum özellikleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

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

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

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazın K.D.V dahil yasal ve mevcut durum piyasa değerinin 76.644.000,-TL (Yetmişaltımilyonaltıyüzkırkdörtbin Türk Lirası) olduğu hesaplanmıştır.

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

İş bu rapor devam eden bir gayrimenkul projesi değerlendirme amacı ile yapılmamıştır.

Değerleme parselde yer alan 2 adet büro ile 1 adet dükkan değerlemesini kapsamaktadır.

İş bu rapor 25.06.2024 tarihinde 62 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme ve proje geliştirme raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Necati Murat SÜLÜNOĞLU Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 410627)	Gökhan DOĞAN Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 408240)	Çetin BEĞİÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)
--	--	---