



FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Ankara, Çankaya, Cumhuriyet Mahallesi 1064 Ada 14 Parsel, 1 Adet Mağaza ile
50 Adet Büro Değer Tespiti

Gayrimenkul Değerleme Raporu



2024.HALKGYO.3

Haziran 2024

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Raporu Düzenleyen	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	25.06.2024
Rapor Numarası	2024.HALKGYO.3
Raporun Konusu	Ankara, Çankaya, 1064 Ada, 14 Parsel
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Ankara, Çankaya, Cumhuriyet Mahallesi, 1064 Ada 14 Parsel, 1 Adet Mağaza ile 50 Adet Büro Satış Değer Tespiti

- İş bu rapor, Yetmişüç (73) 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 Yıllardaki 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, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139 D:27 /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. Taşınmazların 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 Metodlarının 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 D:27 /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 itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

BÖLÜM 7: EKLER

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139 D:27 /Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Rapor No ve Tarihi	2024.HALKGYO.3 / 25.06.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirilme 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.
Taşınmazların Açık Adresi	Cumhuriyet Mahallesi, Ziya Gökalp Caddesi, No:5, Çankaya / ANKARA
Tapu Kayıt Bilgisi	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1064 Ada, 14 Parsel, 1-2-.....49-50-51 B.B.
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	1 B.B.: Şube – 2-3....50-51 B.B.: Ticari Bina
İmar Durumu	1064 ada 14 parsel 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "MİA + Ticaret" Alanı lejantı içerisinde yer almakta olup yapılaşma koşulları; 9 Kat, Hmax: 27.50 m olarak belirlenmiştir.
Kısıtlılık Hali	Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Taşınmazların Toplam Alanı	2.098 m2
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	TOPLAM: 142.170.000,00 ₺ (Yüzkırkikimilyon Yüzyetmişbin Türk Lirası)
Taşınmazların Tamamlanması Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	TOPLAM: 142.170.000,00 ₺ (Yüzkırkikimilyon Yüzyetmişbin Türk Lirası)
Taşınmazların Mevcut Durumuyla Vergi Öncesi Toplam Aylık Kira Değeri	640.000,00 ₺ (Altyüzkırkbin Türk Lirası)
Açıklama	Taşınmazlar yerinde ticari bina ve şube olarak kullanılmakta olup, projesine kısmen uyumludur. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Fatih Orkun SAKALLI - SPK Lisans No: 407060
Denetmen	Gökhan DOĞAN - SPK Lisans No: 408240
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Çetin BEĞİÇ- SPK Lisans No: 400479

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139 D:27 /Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 Rapor Tarihi** : 25.06.2024
- 1.2 Rapor Numarası** : 2024. HALKGYO.3
- 1.3 Raporun Türü / Başlık** : Anlatım Özellikli Rapor
- 1.4 Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları**
Fatih Orkun SAKALLI (Spk Lisans No: 407060)
Gökhan DOĞAN (Spk Lisans No: 408240)
- 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı**
Çetin BEGİÇ (Spk Lisans No: 400479)

1.6 Değerleme Tarihi

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

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

25.01.2024

1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, **Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**'nin talebi üzerine; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1064 ada 14 parselde olan 1 adet "Mağaza" vasıflı taşınmaz ile 50 adet "Büro" vasıflı taşınmazların 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 Anonim Şirketi** için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)' in 1. maddesi 2. fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

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

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

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

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

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

Şirket Ünvanı : 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, Cumhuriyet Mahallesi, 1064 Ada 14 Parselde Olan 1 Adet “Mağaza” Vasıflı Gayrimenkul İle 50 Adet “Büro” 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 D:27 /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 boylu 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 D:27 /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 üzümdür. 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, Türkiye Cumhuriyeti'nin İç Anadolu Bölgesi'nde, Ankara ili' ne bağlı bir ilçedir. Ankara ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. Ankara ilinin en yüksek nüfusa sahip ilçesi olan Çankaya'nın nüfusu 2015 sayımlarına göre 922.536 kişidir. İlçe ayrıca Türkiye'nin de nüfus bakımından en büyük ilçesi konumundadır. Çankaya ilçesi sınırları içerisinde 102 adet lise ve 11 adet üniversitesi ile ilçe önemli bir eğitim kentidir. Çankaya'daki on bir adet üniversitede yüz bini aşan öğrenci yükseköğrenim görmektedir. Türkiye'nin önemli üniversitelerinden birçoğu ile birlikte vakıf üniversiteleri ilçede yer almaktadır. Dünya'nın en iyi bin üniversitesi listesinde, Türkiye'den dereceye giren iki üniversiteden biri Çankaya ilçesinde yer almaktadır. Kentte birçok üniversitenin yanı sıra, üniversite hastaneleri, fakülteler gibi üniversite alt kuruluşları bulunmaktadır. Son zamanlarda Çankaya ilçesinde lüks Avm, Ofis ve konut projeleri hız kazanmış olup, Çankaya ilçesine bağlı ve bölgede yer alan başlıca alışveriş merkezleri: yakın zamanda yıkılıp yeni projesi ile inşasına başlanan Atakule Avm, Karum İş ve Alışveriş Merkezi, Kentpark Alışveriş Merkezi, Cepa Alışveriş Merkezi, 365 Avm, Panora Avm dir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

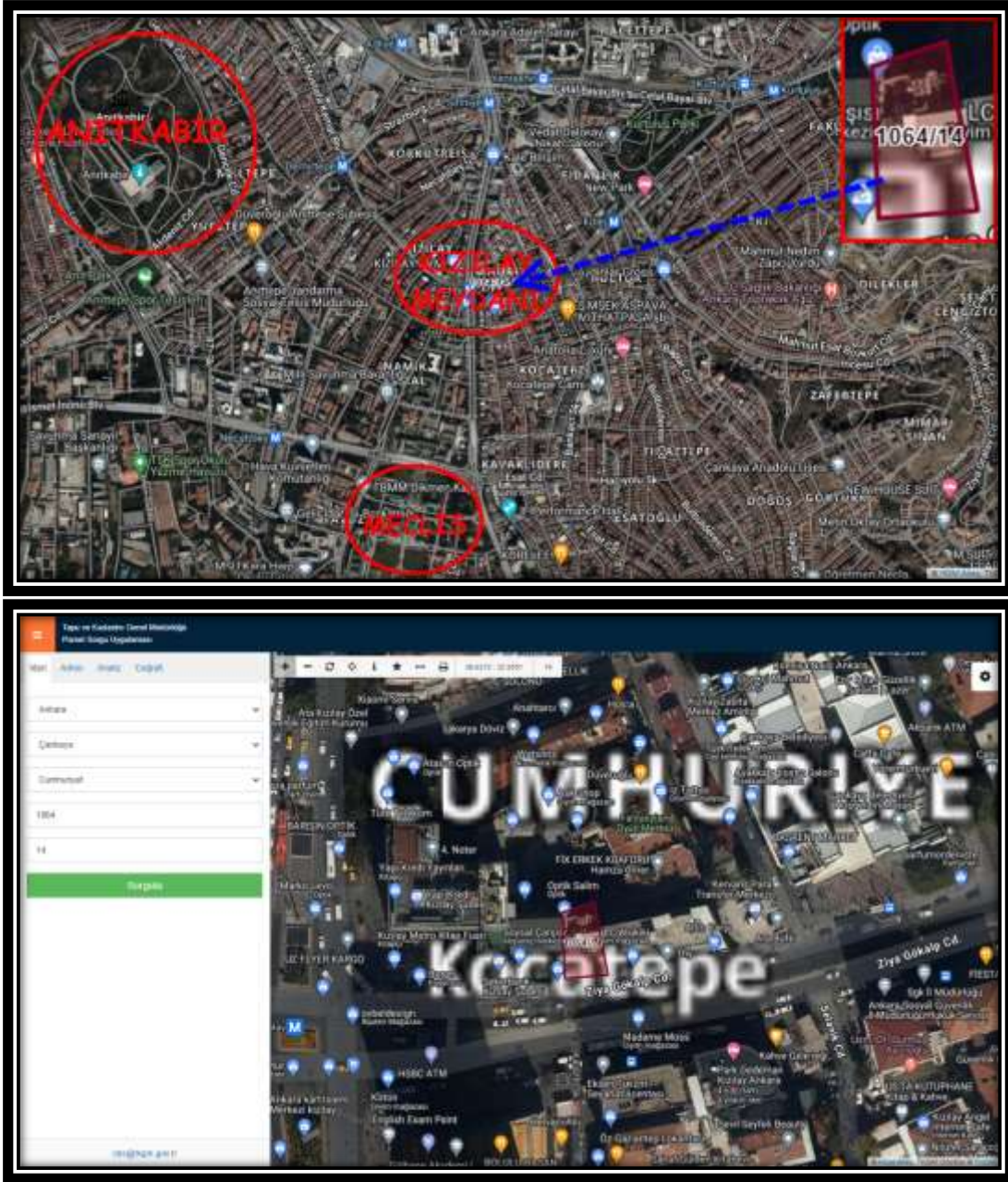
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139 D:27 /Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:



Değerleme konusu taşınmazlar Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1064 Ada, 14 Parselde olan 1 adet “Mağaza” vasıflı taşınmaz ile 50 adet “Büro” vasıflı taşınmazlardır. Taşınmazlar konum olarak, Ankara’nın merkezi olan Kızılay Bölgesinde yer almaktadır. Taşınmazlar Ziya Gökalp Caddesi’ne cepheli olup, önünde araç ve yaya trafiği oldukça fazladır. Taşınmazların bulunduğu bölgedeki binaların zemin katlarında dükkanlar mevcut olup, üst katlar genel olarak ofis tarzı kullanılmakta az da olsa bankaların bölge müdürlükleri mevcuttur. Bölgeye ulaşım kolay olup, önünden toplu taşıma araçları geçmektedir.

3.1.3. Tanımı:

Değerlemeye konu taşınmazlar, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1064 ada, 14 parsel olan 272,00 m² alanlı " Kargir Apt " vasıflı arazi üzerinde yer alan 3 bodrum kat + zemin kat + 8 normal kat olmak üzere toplam 12 kattan oluşan bina yer almaktadır. Binada 1 adet "Mağaza" nitelikli bağımsız bölüm ve 50 adet "Büro" nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır.

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	Ankara
İlçesi	:	Çankaya
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Cumhuriyet
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	1064
Parsel No.	:	14
Yüzölçümü	:	272,00 m ²
Ana Taşınmaz Vasfı	:	Kargir Apt

TAPU BİLGİLERİ								
KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİK	CİLT	SAYFA NO	ARSA PAY	ARSA PAYDA	ZEMİN ID	UAVT
1. VE 2. BODRUM + ZEMİN	1	MAĞAZA	9	842	650	1500	497216	1242109930
1. NORMAL KAT	2	BÜRO	9	843	150	1500	497217	1242109930
2. NORMAL KAT	3	BÜRO	9	844	11	1500	497218	1242109930
	4	BÜRO	9	845	10	1500	497219	1242109930
	5	BÜRO	9	846	16	1500	497220	1242109930
	6	BÜRO	9	847	19	1500	497221	1242109930
	7	BÜRO	9	848	15	1500	497222	1242109930
	8	BÜRO	9	849	15	1500	497223	1242109930
	9	BÜRO	9	850	14	1500	497224	1242109930
3. NORMAL KAT	10	BÜRO	9	851	11	1500	497225	1242109930
	11	BÜRO	9	852	10	1500	497226	1242109930
	12	BÜRO	9	853	16	1500	497227	1242109930
	13	BÜRO	9	854	19	1500	497228	1242109930
	14	BÜRO	9	855	15	1500	497229	1242109930
	15	BÜRO	9	856	15	1500	497230	1242109930
	16	BÜRO	9	857	14	1500	497231	1242109930
4. NORMAL KAT	17	BÜRO	9	858	11	1500	497232	1242109930
	18	BÜRO	9	859	10	1500	497233	1242109930
	19	BÜRO	9	860	16	1500	497234	1242109930

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139 D:27 /Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

	20	BÜRO	9	861	19	1500	497235	1242109930
	21	BÜRO	9	862	15	1500	497236	1242109930
	22	BÜRO	9	863	15	1500	497237	1242109930
	23	BÜRO	9	864	14	1500	497238	1242109930
5. NORMAL KAT	24	BÜRO	9	865	11	1500	497239	1242109930
	25	BÜRO	9	866	10	1500	497240	1242109930
	26	BÜRO	9	867	16	1500	497241	1242109930
	27	BÜRO	9	868	19	1500	497242	1242109930
	28	BÜRO	9	869	15	1500	497243	1242109930
	29	BÜRO	9	870	15	1500	497244	1242109930
	30	BÜRO	9	871	14	1500	497245	1242109930
6. NORMAL KAT	31	BÜRO	9	872	11	1500	497246	1242109930
	32	BÜRO	9	873	10	1500	497247	1242109930
	33	BÜRO	9	874	16	1500	497248	1242109930
	34	BÜRO	9	875	19	1500	497249	1242109930
	35	BÜRO	9	876	15	1500	497250	1242109930
	36	BÜRO	9	877	15	1500	497251	1242109930
	37	BÜRO	9	878	14	1500	497252	1242109930
7. NORMAL KAT	38	BÜRO	9	879	11	1500	497253	1242109930
	39	BÜRO	9	880	10	1500	497254	1242109930
	40	BÜRO	9	881	16	1500	497255	1242109930
	41	BÜRO	9	882	19	1500	497256	1242109930
	42	BÜRO	9	883	15	1500	497257	1242109930
	43	BÜRO	9	884	15	1500	497258	1242109930
	44	BÜRO	9	885	14	1500	497259	1242109930
8. NORMAL KAT	45	BÜRO	9	886	11	1500	497260	1242109930
	46	BÜRO	9	887	10	1500	497261	1242109930
	47	BÜRO	9	888	16	1500	497262	1242109930
	48	BÜRO	9	889	19	1500	497263	1242109930
	49	BÜRO	9	890	15	1500	497264	1242109930
	50	BÜRO	9	891	15	1500	497265	1242109930
	51	BÜRO	9	892	14	1500	497266	1242109930

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 Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ve Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde taşınmazlara ait 04.05.1976 onay tarihli tadilat mimari projesi incelenmiş olup, taşınmazlar vaziyet planı ile konum olarak; kat planı ile kat ve konum olarak uyumlu iken alan ve planlama olarak uyumsuzdur. Ekspertiz günü itibariyle yerinde yapılan tespitte taşınmazlardan 2 bağımsız bölümde 15,00 m² alanlı galeri boşluğu yapılarak taşınmazın küçültüldüğü, büro nitelikli taşınmazların ayırıcı duvarlarının iptal edilerek birlikte kullanıldığı, taşınmazlardan 45 no.lu bağımsız bölümün 10,00 m² lik kısmının teras yapıldığı ve 46, 47 ile 48 no.lu bağımsız bölümde 8,00 m² alanlı kısmının teras yapıldığı tespit edilmiştir. Yapılan bu değişiklikler basit bir tadilat ile projesine uygun hale getirilebilir durumdadır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139 D:27 /Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde taşınmazlara ait ayrıca 17.02.1983 onay tarihli mimari tadilat projesi incelenmiş olup, tek bağımsız bölüm olarak çizildiği tespit edilmiştir. Kat irtifakıyla uyumlu olmaması sebebiyle dikkate alınmamıştır.

Çankaya Belediyesi'nde taşınmazların bulunduğu binaya ait 24.06.1972 tarihli ve A/454 sayılı yapı ruhsatı, 31.05.1974 tarihli ve A/104 sayılı tadilat ruhsatı, 09.07.1976 tarihli ve 16843/76 sayılı iskan belgesi, 24.09.1976 tarihli ve 29036/76 sayılı iskan belgesi, 17.08.1983 tarihli ve 92 sayılı tadilat ruhsatı ile 23.02.1984 tarihli ve 313/84 sayılı iskan belgesi incelenmiştir. Yapı ruhsatları ile iskan belgeleri; yol kotu altı 3, yol kotu üstü 9 olmak üzere toplam 12 kat, 2 bağımsız bölüm ve 2.946,00 m2 alanı kapsamaktadır.

Çankaya Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre taşınmazlar hakkında olumsuz bir karar ve yapı denetim feshi bulunmamaktadır.

E-Devlet Portalı üzerinden yapılan sorgulamada değerlendirme konusu taşınmazlara 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 “Mağaza” şeklinde olup, şube olacak şekilde kapsamlı tadilat halinde olduğundan mevcut kullanımı ekspertiz günü itibariyle bulunmamaktadır.

15.05.2024 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetlerinden alınan TAKBİS belgesindeki resmi tapu bilgilerine göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 1 bağımsız bölüm hariç diğer bağımsız bölümlerin niteliği “Büro” şeklinde olup, ticari bina olacak şekilde kapsamlı tadilat halinde olduğundan mevcut kullanımı ekspertiz günü itibariyle bulunmamaktadır.

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

TKGM Web Tapu Sisteminde yapılan incelemelerde 1064 ada 14 no.lu parseldeki tüm bağımsız bölümlerin son üç yıl içerisinde herhangi bir mülkiyet değişikliği olmadığı tespit edilmiştir. Taşınmazların maliki olan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 28.10.2010 tarihli ve 36171 sayılı yevmiyeli işlem (Edinme Sebebi: Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması) ile mülkiyet hakkı kazanmışlardır.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Rapora konu taşınmazlara ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 15.05.2024 tarihinde alınan TAKBİS belgesi bilgilerine göre Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden temin edilmiş olup rapor eklerinde belgeler sunulmuştur. Gayrimenkulün tapu kayıtlarında;

Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı 15.12.1976 tarihlidir.

Serhler Hanesinde:

- Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

- Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Eklenti Bilgileri:

- Taşınmazlardan 1 bağımsız bölümde “2 No.lu Kahve Ocağı” eklentisi bulunmaktadır.

- Taşınmazlardan, 3, 4, 5...49, 50 ve 51 bağımsız bölümlerde “Ek: Arşiv Dolabı” eklentisi bulunmaktadır.

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmazların ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Çankaya Kadastro Müdürlüğü’nde incelenen kadastro paftasından, Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde incelenen imar paftasından ve T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Online CBS haritalarından tespit edilmiştir.

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Servisi’nden 17.05.2024 tarihinde alınan imar durum bilgilerine göre; değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parsel olan 1064 ada 14 parsel 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında “MİA + Ticaret” Alanı lejantı içerisinde yer almakta olup yapılaşma koşulları; 9 kat, Hmax: 27.50 m 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 plan onay tarihi bilgisi birim kararı gereği alınamamıştır.

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

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan bilgiye istinaden değerleme konusu taşınmazların kadastral durumunda son 3 yıl içinde herhangi bir 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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139 D:27 /Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

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 fıkra da 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.

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 değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Değerleme konusu taşınmaz yapı denetim hakkında kanunu (Çıkış Tarihi : 13.07.2001) öncesi inşa edilen bir yapı olması sebebiyle kapsamında değildir. Taşınmazların bulunduğu bina her ne kadar yapı denetim kanunu sonrası tadilat ruhsatı ve iskan alsa da, bu tarz durumlarda ilk yapı ruhsat tarihi dikkate alınmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 1 Bağımsız Bölüm “Mağaza” nitelikli olup, diğer bağımsız bölümler “Büro” nitelikli olup, değerlendirme bu vasfa yönelik yapılmıştır.

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

Değerleme konusu parsel üzerinde kat karşılığı yöntemi veya hasılat paylaşımı modeli ile proje geliştirilmemektedir. Taşınmazlar için herhangi bir proje işlemleriyle ilişkin sözleşme bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konu taşınmazlar, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1064 Ada, 14 parselde olan “Mağaza” ve “Büro” vasıflı taşınmazlardır. Taşınmazların etrafında dükkanlar, mağazalar, ofisler, eğitim tesisleri ile ticari binalar bulunmaktadır.

Bölge Ankara'nın merkezi olarak kabul edilen “Kızılay Meydanı” na oldukça yakındır. Taşınmazın cepheli olduğu Ziya Gökalp Caddesi'ne yaya ve araç sirkülasyonu oldukça yüksektir. Kızılay bölgesinin her tarafı ayrı bir ticari potansiyele sahip olup, konu taşınmazların bulunduğu bölge ticaretin düşük olduğu yerdir.

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

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

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

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

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139 D:27 /Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

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.

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139 D:27 /Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

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 da gerekli 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 sürmüş, büyüme yüzde 8,8 oranında gerçekleşmiştir.

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

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139 D:27 /Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

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.

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.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139 D:27 /Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

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

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

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

3. Fiyat İstikrarı

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

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

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139 D:27 /Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

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 kullanılmasını teşvik etmek amacıyla ilave makro ihtiyati tedbirler açıklamıştır.

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139 D:27 /Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

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 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.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139 D:27 /Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

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.

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.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139 D:27 /Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

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	Bitişik Nizam	Güvenlik	Var <input type="checkbox"/>	Yok <input checked="" type="checkbox"/>
Yapım yılı	1972	Otopark	Var <input type="checkbox"/>	Yok <input checked="" type="checkbox"/>
Elektrik	Şebeke	Yüzme Havuzu	Var <input type="checkbox"/>	Yok <input checked="" type="checkbox"/>
Su	Şebeke	Asansör	Var <input checked="" type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>
Kanalizasyon	Şebeke	Yangın Merdiveni	Var <input checked="" type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>
Doğalgaz	Şebeke	Dış Cephe	Kompozit dış cephe kaplamalı	
Su Deposu-Hid.	Şebeke	Çatı Tipi	Kiremit Çatı	
Yangın Tesisatı	Var	Jeneratör	Var <input checked="" type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların;

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

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Ticaret Bölgesi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 100
Çevresel Gelişim Hızı	: Yüksek
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	: Bitişik Nizam
Binanın Kat Adedi	: 12 Kat
Yapı Sınıfı	: IV/A
Deprem Bölgesi	: 4. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Hasarsız
Onarım/Güçlendirme	: Yok
İskan Belgesi	: 23.02.1984 tarihli ve 313/84 sayılı iskan belgesi bulunmaktadır.
Yaşı	: 52
Malzeme Durumu	: Tüm Bağımsız Bölümler : İyi (Tadilat Halinde)
İşçilik Durumu	: Tüm Bağımsız Bölümler : İyi (Tadilat Halinde)
Elektrik	: Var (Şebeke)
Su	: Var (Şebeke)
Kanalizasyon	: Var (Şebeke)
Otopark	: Yok
Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Yok
Yangın Merdiveni	: Var

4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Taşınmazların ticaretin yoğun olduğu yerde konumlanması
- Taşınmazların iskan alıp, kat mülkiyetine geçmiş olması
- Taşınmazların tercih edilen bölgede yer alması

Olumsuz Etkenler:

- Yapı yaşının yüksek olması
- Proje dışı değişiklik olması
- Bazı bağımsız bölümlerin küçük inşa edilmiş olması

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme çalışmasında değer takdiri mevcut alanlar ve mevcut satışlar ile kiralamarlar 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 piyasası faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

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

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

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

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

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında, taşınmazlar 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. Bölgede müteahhit girişimi, yapılaşma bulunmamaktadır. Proje geliştirme ile ilgili herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

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

4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

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

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Dükkan Emsalleri

Emsal 1: Taşçı Emlak : 0533 223 40 16

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan dükkanların m² birim fiyatının 200.000,- ₺ civarında değer bulabileceği bilgisi alınmıştır.

Emsal 2: Mülk Emlak : 0532 552 12 34

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan Atatürk Bulvarı'na cepheli ancak ticari açıdan çok daha iyi yerde konumlu, zemin katı 150 m² ve asma katı 150 m² alanlı asma katlı dükkan 62.000.000,-₺ bedelle satılık olup, kısmen fazla istendiği ve 55.000.000,-₺ bedelle alınabileceği bilgisi alınmıştır.

(Zemine İndirgeme : $150 + 150/2 = 225 \text{ m}^2 = 244.444,-\text{₺/m}^2$)

Emsal 3: Mars Plus Emlak : 0312 503 44 33

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan Atatürk Bulvarı'na cepheli zemin katı 300 m² ve asma katı 100 m² alanlı asma katlı dükkan 90.000.000,-₺ bedelle satılık olup, çok fazla istendiği, teklif dahi gelmediği ve 75.000.000,-₺ bedelle alınabileceği bilgisi alınmıştır.

(Zemine İndirgeme : $300 + 100/2 = 350 \text{ m}^2 = 214.285,-₺/\text{m}^2$)

Emsal 4: Tuğra Gayrimenkul : 0554 143 12 88

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan Atatürk Bulvarı'na cepheli ancak ticari açıdan çok daha iyi yerde konumlu, bodrum katı 200 m² ve zemin katı 300 m² alanlı bodrum katlı dükkan 90.000.000,-₺ bedelle satılık olup, 85.000.000,-₺ bedelle alınabileceği bilgisi alınmıştır.

(Zemine İndirgeme : $200/4 + 300 = 350 \text{ m}^2 = 242.857,-₺/\text{m}^2$)

Emsal 5: Trend Mülk Emlak : 0312 504 98 98

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan Atatürk Bulvarı'na cepheli bodrum katı 200 m² ve zemin katı 200 m² alanlı bodrum katlı dükkan 47.500.000,-₺ bedelle satılık olup, 45.000.000,-₺ bedelle alınabileceği bilgisi alınmıştır.

(Zemine İndirgeme : $200/4 + 200 = 250 \text{ m}^2 = 180.0000,-₺/\text{m}^2$)

Emsal 6: Başkent Zirve Emlak : 0312 230 25 55

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan ara kattaki 85 m² alanlı ofis 4.300.000,-₺ bedelle satılık olup, 4.200.000,-₺ bedelle alınabileceği bilgisi alınmıştır.

Emsal 7: Jüpiter Mülk Emlak : 0312 230 28 43

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan ara kattaki 80 m² alanlı ofis 3.350.000,-₺ bedelle satılık olup, 3.250.000,-₺ bedelle alınabileceği bilgisi alınmıştır.

Emsal 8: Timdam Emlak : 0312 484 10 55

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan ara kattaki 48 m² alanlı ofis 2.190.000,-₺ bedelle satılık olup, 2.100.000,-₺ bedelle alınabileceği bilgisi alınmıştır.

Emsal 9: Ataman Emlak : 0555 043 00 06

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan ara kattaki 60 m² alanlı ofis 2.750.000,-₺ bedelle satılık olup, 2.650.000,-₺ bedelle alınabileceği bilgisi alınmıştır.

Emsal 10: Boris Emlak : 0312 467 35 55

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan ara kattaki 38 m² alanlı ofis 2.100.000,-₺ bedelle satılık olup, 2.000.000,-₺ bedelle alınabileceği bilgisi alınmıştır.

Emsal 11: Başkent Zirve Emlak : 0312 230 25 55

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan ara kattaki 125 m² alanlı ofis aylık 35.000,-₺ bedelle kiralık olup, 32.000,-₺ bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.

Emsal 12: Taşçı Emlak : 0312 417 03 04

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan ara kattaki 120 m² alanlı ofis aylık 30.000,-₺ bedelle kiralık aramakta olup, 28.000,-₺ bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139 D:27 /Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

Emsal 13: Esra Gold Emlak : 0532 476 06 20

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan bulvar cepheli bodrum kat 100 m² ve zemin katı 100 m² alanlı dükkan aylık 225.000,-₺ bedelle kiralık olup, 215.000,-₺ bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir. (Zemine İndirgeme: 150/4 + 150 = 188 m²)

Emsal 14: Ayyıldız Emlak : 0552 759 30 99

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan bulvar cepheli bodrum kat 200 m² ve zemin katı 250 m² alanlı dükkan aylık 375.000,-₺ bedelle kiralık olup, 350.000,-₺ bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir. (Zemine İndirgeme : 200/4 + 250 = 300 m²)

SATILIK DÜKKAN BİRİM FİYAT DÜZELTME TABLOSU					
İÇERİK \ EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5
EMSAL ALAN m ²	1,00 m ²	225,00 m ²	350,00 m ²	350,00 m ²	250,00 m ²
FİYAT	200.000,00 ₺	62.000.000,00 ₺	90.000.000,00 ₺	90.000.000,00 ₺	47.500.000,00 ₺
PAZARLIK PAYI	0,00%	12,73%	20,00%	5,88%	5,56%
PAZARLIKLI FİYAT	200.000,00 ₺	55.000.000,00 ₺	75.000.000,00 ₺	85.000.000,00 ₺	45.000.000,00 ₺
m ² BİRİM DEĞERİ	200.000,00 ₺/m ²	244.444,44 ₺/m ²	214.285,71 ₺/m ²	242.857,14 ₺/m ²	180.000,00 ₺/m ²
KONUM-YAŞ ŞEREFİYESİ	0,00%	20,00%	5,00%	15,00%	-10,00%
ALAN DÜZELTMESİ	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	200.000,00 ₺/m ²	195.555,56 ₺/m ²	203.571,43 ₺/m ²	206.428,57 ₺/m ²	198.000,00 ₺/m ²
Ortalama Birim Değer= 200.711,11 ₺/m²					

SATILIK OFİS BİRİM FİYAT DÜZELTME TABLOSU					
İÇERİK \ EMSAL NO	EMSAL-6	EMSAL-7	EMSAL-8	EMSAL-9	EMSAL-10
EMSAL ALAN m ²	85,00 m ²	80,00 m ²	48,00 m ²	60,00 m ²	38,00 m ²
FİYAT	4.300.000,00 ₺	3.350.000,00 ₺	2.190.000,00 ₺	2.750.000,00 ₺	2.100.000,00 ₺
PAZARLIK PAYI	2,38%	3,08%	4,29%	3,77%	5,00%
PAZARLIKLI FİYAT	4.200.000,00 ₺	3.250.000,00 ₺	2.100.000,00 ₺	2.650.000,00 ₺	2.000.000,00 ₺
m ² BİRİM DEĞERİ	49.411,76 ₺/m ²	40.625,00 ₺/m ²	43.750,00 ₺/m ²	44.166,67 ₺/m ²	52.631,58 ₺/m ²
KONUM-YAŞ ŞEREFİYESİ	0,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	0,00%
ALAN DÜZELTMESİ	0,00%	-10,00%	-5,00%	-5,00%	0,00%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	49.411,76 ₺/m ²	49.156,25 ₺/m ²	50.531,25 ₺/m ²	51.012,50 ₺/m ²	52.631,58 ₺/m ²
Ortalama Birim Değer= 50.548,67 ₺/m²					

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139 D:27 /Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

KİRALIK OFİS BİRİM FİYAT DÜZELTME TABLOSU		
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2
İÇERİK		
EMSAL ALAN m²	125,00 m ²	120,00 m ²
FİYAT	35.000,00 ₺	30.000,00 ₺
PAZARLIK PAYI	9,38%	7,14%
PAZARLIKLI FİYAT	32.000,00 ₺	28.000,00 ₺
m² BİRİM DEĞERİ	256,00 ₺/m ²	233,33 ₺/m ²
KONUM-YAŞ ŞEREFİYESİ	-10,00%	-10,00%
ALAN DÜZELTMESİ	0,00%	0,00%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	230,40 ₺/m ²	210,00 ₺/m ²
Ortalama Birim Değer= 220,20 ₺/m²		

KİRALIK DÜKKAN BİRİM FİYAT DÜZELTME TABLOSU		
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2
İÇERİK		
EMSAL ALAN m²	188,00 m ²	300,00 m ²
FİYAT	225.000,00 ₺	375.000,00 ₺
PAZARLIK PAYI	4,65%	7,14%
PAZARLIKLI FİYAT	215.000,00 ₺	350.000,00 ₺
m² BİRİM DEĞERİ	1.143,62 ₺/m ²	1.166,67 ₺/m ²
KONUM-YAŞ ŞEREFİYESİ	-10,00%	-15,00%
ALAN DÜZELTMESİ	0,00%	0,00%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.029,26 ₺/m ²	991,67 ₺/m ²
Ortalama Birim Değer= 1.010,46 ₺/m²		

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

Taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalarda, bulvar cepheli dükkanların fiyatlarının konumuna göre 175.000 - 250.000.-₺/m² civarında olduğu ofislerin ise 50.000.-₺/m² civarında değer bulunduğu görülmüştür. Bölgede yer alan dükkanlarda değerler Kızılay Meydanına doğru gittikçe değerlerin ciddi oranda arttığı tespit edilmiştir.

Taşınmazların değerlendirilmesinde, 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 yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlendirilmesi yapılan taşınmazların tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, yapı inşaat malzemesi, kapalı alanı, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuş takdir edilen birim değerinde bu doğrultuda ayarlama yapılmıştır. Emsal Karşılaştırma Analizinde; pazarlık payı %5 ile %20 aralığında kabul edilmiştir. Taşınmazların değerlendirilmesinde kullanılan şerefiye kriterleri ve metrekare birim fiyatları Raporun 6.2 'inci bölümünde açıklanmıştır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139 D:27 /Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili Kira Değeri Analizi yapılmıştır.

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 gayrimenkullerden 1 bağımsız bölüm “Mağaza” ve diğer bağımsız bölümler “Büro” nitelikli olup, mevcut imar durumu doğrultusunda projelerin yapılması ve yapılaşması en verimli kullanımı olacaktır.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Niteliği gereği değerlendirme konusu taşınmazların kat irtifakı kurulması durumunda hâlihazırdaki kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazlar 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

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Servisi’nden 17.05.2024 tarihinde alınan imar durum bilgilerine göre; değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu parsel olan 1064 ada 14 parsel 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında “MİA + Ticaret” Alanı lejantı içerisinde yer almakta olup yapılaşma koşulları; 9 kat, Hmax: 27.50 m olarak belirlenmiştir.

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.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139 D:27 /Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazların değerlemesinde emsal karşılaştırma metodu yaklaşımının kullanılması uygun bulunmuş, diğer yöntemler imar mevzuatı çerçevesinde değerlendirilememiştir. Değerleme konusu taşınmazların 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

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

Kullanılan Kriterler

Bölgede yer alan satılık arsa nitelikli taşınmazlar incelenmiş ve emlakçı görüşlerine de başvurulmuştur. Değerlemeye konu taşınmazların Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünde imar durumu incelenmiştir. Bölgede yapılaşmanın çok düşük olması ve bölgeye müteahhit talebinin düşük olması nedeni ile proje geliştirme işlemi uygulanamamıştır. Şerefiye çalışmasına konu olan taşınmazlar için öncelikli olarak benzer tipte avantajlı-dezavantajlı arsalar göz önünde bulundurularak değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazlara K.D.V hariç toplam 142.170.000,00 ₺ (Yüzkırkmilyon Yüzyetmişbin Türk Lirası) tespit ve takdir edilmiştir.

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

Değerleme tarihi itibarı ile taşınmazların döviz cinsinden değeri;

Değerleme konusu taşınmazların Dolar cinsinden değeri 4.306.837,56 \$ olarak tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların Euro cinsinden değeri 4.015.704,66 € tespit ve takdir edilmiştir.

* T.C. Merkez Bankası Verileri esas alınmıştır.

*** Sigorta Değer Tablosu Ekler Bölümde sunulmuştur.**

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139 D:27 /Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

MALİYET ANALİZİNE GÖRE YASAL/MEVCUT DURUM DEĞERİ						
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM	BİRİM FİYAT	AMORTİSMAN	AMORTİSMANLI BİRİM	TUTAR
ARSA	272,00	m ²	240.000,00 ₺	-	-	65.280.000,00 ₺
TİCARİ BİNA	2.571,04	m ²	25.000,00 ₺	10,00%	22.500,00 ₺	57.848.400,00 ₺
ŞEREFİYE	-	-	-	-	-	19.040.000,00 ₺
TOPLAM DEĞER			142.168.400 ₺	TAKDİR EDİLEN DEĞER		142.170.000,00 ₺

HESAP DETAYI						
KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ALAN	BİRİM FİYAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ	KİRA BİRİM DEĞERİ	TOPLAM KİRA DEĞERİ
2. BODRUM KAT	1	230,00 m ²	33.333,33 ₺/m ²	63.170.000,00 ₺	150,00 ₺/Ay	310.000,00 ₺/Ay
1. BODRUM KAT		230,00 m ²	50.000,00 ₺/m ²		250,00 ₺/Ay	
ZEMİN KAT		220,00 m ²	200.000,00 ₺/m ²		1.000,00 ₺/Ay	
1. NORMAL KAT	2	235,00 m ²	75.021,28 ₺/m ²	17.630.000,00 ₺	313,62 ₺/Ay	73.700,00 ₺/Ay
2. NORMAL KAT	3	25,00 m ²	45.200,00 ₺/m ²	1.130.000,00 ₺	192,00 ₺/Ay	4.800,00 ₺/Ay
	4	22,00 m ²	45.000,00 ₺/m ²	990.000,00 ₺	190,91 ₺/Ay	4.200,00 ₺/Ay
	5	22,00 m ²	45.000,00 ₺/m ²	990.000,00 ₺	190,91 ₺/Ay	4.200,00 ₺/Ay
	6	29,00 m ²	45.172,41 ₺/m ²	1.310.000,00 ₺	189,66 ₺/Ay	5.500,00 ₺/Ay
	7	30,00 m ²	45.000,00 ₺/m ²	1.350.000,00 ₺	190,00 ₺/Ay	5.700,00 ₺/Ay
	8	19,00 m ²	45.263,16 ₺/m ²	860.000,00 ₺	189,47 ₺/Ay	3.600,00 ₺/Ay
	9	22,00 m ²	45.000,00 ₺/m ²	990.000,00 ₺	190,91 ₺/Ay	4.200,00 ₺/Ay
3. NORMAL KAT	10	25,00 m ²	47.600,00 ₺/m ²	1.190.000,00 ₺	200,00 ₺/Ay	5.000,00 ₺/Ay
	11	22,00 m ²	47.727,27 ₺/m ²	1.050.000,00 ₺	200,00 ₺/Ay	4.400,00 ₺/Ay
	12	22,00 m ²	47.727,27 ₺/m ²	1.050.000,00 ₺	200,00 ₺/Ay	4.400,00 ₺/Ay
	13	29,00 m ²	47.586,21 ₺/m ²	1.380.000,00 ₺	200,00 ₺/Ay	5.800,00 ₺/Ay
	14	30,00 m ²	47.666,67 ₺/m ²	1.430.000,00 ₺	200,00 ₺/Ay	6.000,00 ₺/Ay
	15	19,00 m ²	47.368,42 ₺/m ²	900.000,00 ₺	194,74 ₺/Ay	3.700,00 ₺/Ay
	16	22,00 m ²	47.727,27 ₺/m ²	1.050.000,00 ₺	200,00 ₺/Ay	4.400,00 ₺/Ay
4. NORMAL KAT	17	25,00 m ²	50.000,00 ₺/m ²	1.250.000,00 ₺	212,00 ₺/Ay	5.300,00 ₺/Ay
	18	22,00 m ²	50.000,00 ₺/m ²	1.100.000,00 ₺	209,09 ₺/Ay	4.600,00 ₺/Ay
	19	22,00 m ²	50.000,00 ₺/m ²	1.100.000,00 ₺	209,09 ₺/Ay	4.600,00 ₺/Ay
	20	29,00 m ²	50.000,00 ₺/m ²	1.450.000,00 ₺	210,34 ₺/Ay	6.100,00 ₺/Ay
	21	30,00 m ²	50.000,00 ₺/m ²	1.500.000,00 ₺	210,00 ₺/Ay	6.300,00 ₺/Ay
	22	19,00 m ²	50.000,00 ₺/m ²	950.000,00 ₺	210,53 ₺/Ay	4.000,00 ₺/Ay
	23	22,00 m ²	50.000,00 ₺/m ²	1.100.000,00 ₺	209,09 ₺/Ay	4.600,00 ₺/Ay
5. NORMAL KAT	24	25,00 m ²	52.400,00 ₺/m ²	1.310.000,00 ₺	220,00 ₺/Ay	5.500,00 ₺/Ay
	25	22,00 m ²	52.727,27 ₺/m ²	1.160.000,00 ₺	218,18 ₺/Ay	4.800,00 ₺/Ay
	26	22,00 m ²	52.727,27 ₺/m ²	1.160.000,00 ₺	218,18 ₺/Ay	4.800,00 ₺/Ay
	27	29,00 m ²	52.413,79 ₺/m ²	1.520.000,00 ₺	220,69 ₺/Ay	6.400,00 ₺/Ay
	28	30,00 m ²	52.666,67 ₺/m ²	1.580.000,00 ₺	220,00 ₺/Ay	6.600,00 ₺/Ay
	29	19,00 m ²	52.631,58 ₺/m ²	1.000.000,00 ₺	221,05 ₺/Ay	4.200,00 ₺/Ay
	30	22,00 m ²	52.727,27 ₺/m ²	1.160.000,00 ₺	218,18 ₺/Ay	4.800,00 ₺/Ay
6. NORMAL KAT	31	25,00 m ²	55.200,00 ₺/m ²	1.380.000,00 ₺	224,00 ₺/Ay	5.600,00 ₺/Ay
	32	22,00 m ²	55.000,00 ₺/m ²	1.210.000,00 ₺	227,27 ₺/Ay	5.000,00 ₺/Ay
	33	22,00 m ²	55.000,00 ₺/m ²	1.210.000,00 ₺	227,27 ₺/Ay	5.000,00 ₺/Ay
	34	29,00 m ²	55.172,41 ₺/m ²	1.600.000,00 ₺	224,14 ₺/Ay	6.500,00 ₺/Ay
	35	30,00 m ²	55.000,00 ₺/m ²	1.650.000,00 ₺	226,67 ₺/Ay	6.800,00 ₺/Ay
	36	19,00 m ²	55.263,16 ₺/m ²	1.050.000,00 ₺	226,32 ₺/Ay	4.300,00 ₺/Ay
	37	22,00 m ²	55.000,00 ₺/m ²	1.210.000,00 ₺	227,27 ₺/Ay	5.000,00 ₺/Ay
7. NORMAL KAT	38	25,00 m ²	57.600,00 ₺/m ²	1.440.000,00 ₺	236,00 ₺/Ay	5.900,00 ₺/Ay
	39	22,00 m ²	57.727,27 ₺/m ²	1.270.000,00 ₺	236,36 ₺/Ay	5.200,00 ₺/Ay
	40	22,00 m ²	57.727,27 ₺/m ²	1.270.000,00 ₺	236,36 ₺/Ay	5.200,00 ₺/Ay
	41	29,00 m ²	57.586,21 ₺/m ²	1.670.000,00 ₺	234,48 ₺/Ay	6.800,00 ₺/Ay
	42	30,00 m ²	57.666,67 ₺/m ²	1.730.000,00 ₺	236,67 ₺/Ay	7.100,00 ₺/Ay
	43	19,00 m ²	57.368,42 ₺/m ²	1.090.000,00 ₺	236,84 ₺/Ay	4.500,00 ₺/Ay
	44	22,00 m ²	57.727,27 ₺/m ²	1.270.000,00 ₺	236,36 ₺/Ay	5.200,00 ₺/Ay
8. NORMAL KAT	45	25,00 m ²	55.200,00 ₺/m ²	1.380.000,00 ₺	224,00 ₺/Ay	5.600,00 ₺/Ay
	46	22,00 m ²	55.000,00 ₺/m ²	1.210.000,00 ₺	227,27 ₺/Ay	5.000,00 ₺/Ay
	47	22,00 m ²	55.000,00 ₺/m ²	1.210.000,00 ₺	227,27 ₺/Ay	5.000,00 ₺/Ay
	48	29,00 m ²	55.172,41 ₺/m ²	1.600.000,00 ₺	224,14 ₺/Ay	6.500,00 ₺/Ay
	49	30,00 m ²	55.000,00 ₺/m ²	1.650.000,00 ₺	226,67 ₺/Ay	6.800,00 ₺/Ay
	50	19,00 m ²	55.263,16 ₺/m ²	1.050.000,00 ₺	226,32 ₺/Ay	4.300,00 ₺/Ay
	51	22,00 m ²	55.000,00 ₺/m ²	1.210.000,00 ₺	227,27 ₺/Ay	5.000,00 ₺/Ay
YASAL/MEVCUT DURUM TOPLAMI			142.170.000 ₺		TOPLAM KİRA DEĞERİ	640.000,00 ₺/Ay

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139 D:27 /Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

İndirgenmiş Nakit Akışlar Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde yapılması planlanan bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdir yapılmıştır. Taşınmazların 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 taşınmazların K.D.V dahil yasal durum piyasa değerinin 170.604.000,-₺ (Yüzyetmişmilyon Altıyüzdörtbin 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 50 adet büro ve 1 adet mağaza değerlemesini kapsamaktadır.

İş bu rapor 25.06.2024 tarihinde 73 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme ve proje geliştirme raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Fatih Orkun SAKALLI Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 407060)	Gökhan DOĞAN Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 408240)	Çetin BEĞİÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)
---	--	---