



FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Antalya, Muratpaşa, Ermenek Mahallesi, Kütüklü Göl Mevkii, 27943 Ada,
17-57-58 Parsel Değer Tespiti

Gayrimenkul Değerleme Raporu



2024.HALKGYO.6

Haziran 2024



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.HAL�GYO.7
Raporun Konusu	Antalya, Muratpaşa, Ermenek Mahallesi, Kütüklü Göl Mevkii, 27943 Ada, 17-57-58 Parsel
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Antalya, Muratpaşa, Ermenek Mahallesi, Kütüklü Göl Mevkii, 27943 Ada, 17-57-58 Parsel Satış Değer Tespiti

<ul style="list-style-type: none">İş bu rapor, Elli (50) 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.
--

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Rapor No ve Tarihi	2024.HALKGYO.6 / 25.06.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazların Açık Adresi	Ermenek Mahallesi, Kütüklü Göl Mevkii, 27943 Ada, 17-57-58 Parsel Muratpaşa / ANTALYA
Tapu Kayıt Bilgisi	Antalya, Muratpaşa, Ermenek Mahallesi, Kütüklü Göl Mevkii, 27943 Ada, 17-57-58 Parsel
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	27943 Ada, 17-57-58 Parsel: Tarla
İmar Durumu	1/5.000 ölçekli imar planında; 27943 ada 17 parsel, Eğitim Alanı (%22.49), Gelişme Konut Alanı Orta (%1.26), İbadet Alanı (%5.85), Park ve Yeşil Alan (%0.63), Park ve Yeşil Alan (%1.32), Ticaret Alanı (%1.15), Ticaret Alanı (%2.99), Ticaret Alanı (%35.82) Alanlarında; 27943 ada 57 parselin Otopark Alanı (%5.59), Park ve Yeşil Alan (%2.74), Sağlık Tesisleri Alanı (%20.97), Ticaret Alanı (%9.88), Ticaret-Konut Alanı (%37.93) Alanlarında; 27943 ada 58 parselin de tamamının Yol alanında kalmaktadır.
Kısıtlılık Hali	Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	TOPLAM: 629.280.000,00₺ (Altıyüzyirmidokuzmilyonikiyüzseksenbin Türk Lirası)
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	TOPLAM: 692.208.000,00 ₺ (Altıyüzdoksanikimilyonikiyüzsekizbin Türk Lirası)
Açıklama	Taşınmazlar yerinde tarla olarak kullanılmaktadır. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Serhat GÜL - SPK Lisans No: 410949
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

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

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

- 1.10. Rapor Tarihi
- 1.11. Rapor Numarası
- 1.12. Raporun Türü / Başlık
- 1.13. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
- 1.14. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.15. Değerleme Tarihi
- 1.16. Dayanak Sözleşmesi Tarihi
- 1.17. Değerleme Raporunun Amacı
- 1.18. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama
- 1.19. 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

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

- 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu
 - 3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama
 - 3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
- 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,
- 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
- 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

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
- 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
- 4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

BÖLÜM 6: SONUÇ

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

BÖLÜM 7: EKLER

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi : 25.06.2024

1.2 Rapor Numarası : 2024.HALKGYO.6

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

1.4 Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Serhat GÜL (SPK Lisans No: 410949)

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 15.05.2024-21.06.2024 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi

25.01.2024

1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, **Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**'nin talebi üzerine; Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Ermenek Mahallesi, 27943 Ada, 17-57-58 Parsel olan "Tarla" vasıflı taşınmazların mevcut piyasa satış 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.

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 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

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

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

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

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

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

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

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

2.4. İşin Kapsamı

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Ermenek Mahallesi, Kütüklü Göl Mevkii, 27943 Ada, 17,57 ve 58 Parselleri üzerinde kayıtlı "Tarla" Nitelikli gayrimenkullerin Günümüz Ekonomik Koşullarında mevcut haliyle piyasa satış değerinin tespiti Amacıyla hazırlanmıştır.

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 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:



Antalya, Türkiye'nin güneybatısında Akdeniz kıyısında bulunan ve Akdeniz Bölgesi'nin önemli şehirlerinden biridir. Hem tarihi zenginlikleriyle hem de doğal güzellikleriyle öne çıkan bir şehirdir.

Tarih ve Kültür: Antalya, tarih boyunca birçok medeniyete ev sahipliği yapmış önemli bir şehirdir. Likya, Pamfilya, Roma, Bizans ve Osmanlı gibi medeniyetlerin izleri bu şehirde görülür. Özellikle Kaleiçi bölgesi, Antalya'nın tarihi dokusunu en iyi yansıtan yerlerden biridir. Kaleiçi'nde bulunan tarihi yapılar, dar sokakları ve antik limanıyla ziyaretçilerini geçmişe doğru bir yolculuğa çıkarır. Yivli Minare, Hadrian Kapısı, Kesik Minare, Antalya Müzesi ve Kaleiçi Camii gibi tarihi ve kültürel miraslar bu bölgede bulunur.

Doğal Güzellikler: Antalya, muhteşem doğal güzellikleriyle de ünlüdür. Toros Dağları'nın eteklerinde yer alan şehir, bir yanda dağların yeşil örtüsüyle diğer yanda masmavi Akdeniz'i sunar. Düden Şelalesi ve Kursunlu Şelalesi gibi doğal harikalar, şehrin doğal güzelliklerini tamamlar. Ayrıca Antalya'nın uzun kumsalları, temiz denizi ve güneşli iklimi, turistlerin deniz tatili yapmak için tercih ettiği önemli noktalardan biridir.

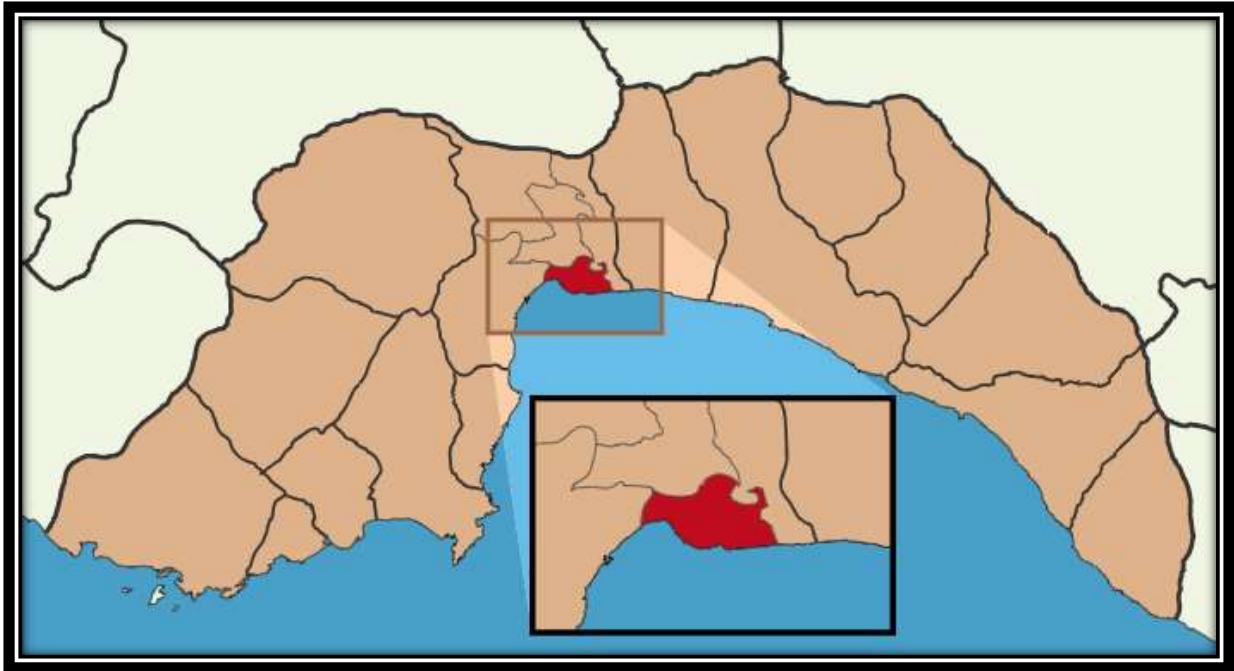
Turizm: Antalya, Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerinden biridir. Yaz aylarında binlerce yerli ve yabancı turist, şehrin plajlarını, tarihi ve kültürel miraslarını keşfetmek için buraya gelir. Antalya, lüks tatil köyleri, beş yıldızlı oteller, restoranlar, alışveriş merkezleri ve gece hayatıyla doludur. Ayrıca şehir, golf sahaları, su sporları merkezleri ve doğa aktiviteleriyle de turistlere geniş bir yelpaze sunar.

Eğitim ve Kültürel Aktiviteler: Antalya, eğitim alanında da önemli bir konuma sahiptir. Şehirde birçok üniversite, kolej ve lise bulunur. Ayrıca Antalya Kültür Merkezi (AKM) gibi kültürel mekanlar, tiyatro oyunlarından konserlere kadar çeşitli etkinliklere ev sahipliği yapar.

Mutfak Kültürü: Antalya mutfağı, Akdeniz mutfağının lezzetli örneklerini sunar. Deniz ürünleri, zeytinyağlılar, kebaplar ve yöresel tatlılar, şehrin en sevilen yemeklerindedir. Antalya'nın sokaklarındaki yerel pazarlarda ve restoranlarında bu lezzetleri deneyebilirsiniz.

Alışveriş: Antalya, alışveriş tutkunları için de çekici bir şehirdir. Kaleiçi'nde bulunan butiklerde el işi ürünler, takılar ve hediyelik eşyalar bulabilirsiniz. Ayrıca şehirdeki modern alışveriş merkezleri ve açık hava pazarları, alışveriş yapmak isteyenler için ideal mekanlardır. Antalya, tarihi, kültürel ve doğal zenginlikleriyle Türkiye'nin en önemli şehirlerinden biridir. Hem tarih meraklılarını hem de doğa severleri cezbeden birçok özelliğe sahiptir.

Muratpaşa İlçesi



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

Antalya'nın önemli ilçelerinden biri olan Muratpaşa, hem tarihi dokusuyla hem de modern yaşam tarzıyla dikkat çeker. İlçe, Antalya'nın merkezinde yer alır ve şehrin en yoğun nüfusuna sahip bölgelerinden biridir.

Tarih ve Kültür: Muratpaşa'nın tarihi, Antalya'nın genel tarihine sıkıca bağlıdır. Özellikle Kaleiçi bölgesi, Roma döneminden kalma surlarla çevrili eski bir liman kenti olan Antalya'nın kalbidir. Burada dolaşırken, tarihi yapılar arasında dolaşırken Roma, Bizans ve Osmanlı dönemlerinden kalma eserleri görebilirsiniz. Yıllar boyunca farklı medeniyetlerin izlerini taşıyan sokakları, taş evleri ve dar geçitleriyle Kaleiçi, hem yerel halkın hem de turistlerin ilgisini çeker. Burada bulunan tarihi yapılar arasında Yivli Minare, Hadrian Kapısı, Kesik Minare ve Kaleiçi Camii gibi önemli eserler bulunur.

Coğrafi Konum ve Doğal Güzellikler: Muratpaşa, Akdeniz'in serin sularına kıyısı olan bir ilçedir. İlçenin sahil şeridi boyunca uzanan plajlar, turistlerin ve yerel halkın popüler uğrak noktalarıdır. Özellikle Konyaaltı Plajı, uzun kumsalı ve temiz deniziyle bilinir. Ayrıca ilçe, Toros Dağları'nın eteklerine kadar uzanan doğal güzelliklere de ev sahipliği yapar. Dilerseniz, şehrin karmaşasından uzaklaşıp doğa yürüyüşleri yapabileceğiniz ya da dağ bisikleti turları düzenleyebileceğiniz yeşil alanlar da mevcuttur.

Turizm ve Konaklama: Muratpaşa, Antalya'nın turizm merkezlerinden biridir ve bu nedenle birçok konaklama seçeneği sunar. Beş yıldızlı otellerden butik pansiyonlara kadar geniş bir yelpazede konaklama imkanları bulunur. Özellikle Konyaaltı bölgesi, lüks tatil köyleri ve otelleriyle tanınır. Ayrıca ilçe, restoranlarında yöresel lezzetlerden uluslararası mutfaklara kadar geniş bir yelpazede yeme içme seçenekleri sunar.

Eğitim ve Kültürel Aktiviteler: Muratpaşa, eğitim alanında da önemli bir konuma sahiptir. İlçede birçok okul, kolej ve üniversite bulunur. Ayrıca kültürel etkinliklerin ve sanatsal faaliyetlerin merkezi olan Antalya Kültür Merkezi (AKM), tiyatro oyunlarından konserlere kadar çeşitli etkinliklere ev sahipliği yapar.

Alışveriş ve Eğlence: Muratpaşa, alışveriş tutkunları için de çekici bir yerdir. Antalya'nın en büyük alışveriş merkezlerinden biri olan Migros AVM, birçok mağaza, restoran ve eğlence mekanına ev sahipliği yapar. Ayrıca ilçede bulunan sokak pazarları ve açık hava alışveriş noktaları da yerel halkın ve turistlerin ilgisini çeker.

Muratpaşa, zengin tarihi mirası, doğal güzellikleri, turistik cazibe merkezleri ve kültürel etkinlikleriyle Antalya'nın önemli bir ilçesidir. Hem tarih ve kültür meraklılarına hem de doğa severlere hitap eden birçok aktivite ve mekanı bünyesinde barındırır.

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:



Değerleme konusu taşınmazlar; Muratpaşa İlçesi, Ermenek Mahallesi, Kütüklü Göl Mevkii 27943 Ada, 17,57 ve 58 Parsel "Tarla" Nitelikli taşınmazlardır. Taşınmazlar Antalya Havalimanını kuş uçuşu ~1 km güneyin Rauf Denktaş Caddesinin kuzeyinde konumlandır. Ulaşım Rauf Denktaş Caddesi üzerinden sağlanmakta olup toplu taşıma araçlarıyla ulaşım mümkündür.

Bölge; ağırlıklı olarak Seraların ve boş-ekili/dikili tarlaların bulunduğu lokasyondadır. Taşınmazın yakın çevresinde çok sayıda sera bulunmakta olup Antalya Havalimanı, Lara Turizm bölgesi, 2-3 katlı bina yapılarının bulunmaktadır. Bölge yeni gelişmekte olması, ulaşım olanakları bakımından güçlü olması, altyapısının sorunsuz olması gayrimenkulün değerine olumlu yansımaktadır.

Taşınmazların konumlu olduğu Yapı;

- Antalya Havalimanı ~1 km,
 - Lara Turizm Bölgesi ~2 km,
- mesafede yer almaktadır.

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

3.1.3. Tanımı:

Değerleme konusu taşınmazlar; Muratpaşa İlçesi, Ermenek Mahallesi, Kütüklü Göl Mevkii 27943 Ada, 17,57 ve 58 Parsel “Tarla” Nitelikli taşınmazlardır

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	Antalya		
İlçesi	:	Muratpaşa		
Bucağı	:	-		
Mahallesi	:	Ermenek		
Köyü	:	-		
Sokağı	:	-		
Mevkii	:	Kütüklü Göl		
Pafta No.	:	-		
Malik	:	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirket		
Ada No.	:	27943	27943	27943
Parsel No.	:	17	57	58
Yüzölçümü (m²)	:	31.228,62 m ²	31.499,43 m ²	172,52 m ²
Hisse	:	1/1	1/1	1/1
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	TARLA	TARLA	TARLA
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	-	-	-
Kat / Bağımsız Bölüm No	:	-	-	-
Tarihi	:	22.04.2022	22.04.2022	22.04.2022
Cilt	:	1	1	1
Sayfa	:	17	57	58
Yevmiye No	:	12601	12601	12601

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

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

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

Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde taşınmazlara ait arşiv kaydı olmadığı bilgisi alınmıştır.

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 taşınmazların niteliği "Tarla" şeklinde olup, üzerinde metruk durumda bina ve seralar olacak şekilde yapılar bulunmaktadır.

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

TKGM Web Tapu Sisteminde yapılan incelemelerde 27943 ada 17-57-58 no.lu parsellerde son üç yıl içerisinde malik değişimi bulunmaktadır. Taşınmazların malikleri Türkiye Halk Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken, taşınmazların maliki olan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 22.0.2022 tarihli ve 12601 sayılı yevmiyeli işlem (Edinme Sebebi: Satış) ile mülkiyet hakkı kazanmışlardır.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Rapora konu taşınmazlara ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 16.05.2024 tarihinde Web Tapu Sistemi'nden alınmış TAKBİS Belgeleri üzerinden incelenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde;

Beyanlar Hanesinde (Müşterek olarak) :

Beyan Diğer (Konusu: ORMAN SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAKTADIR.) Tarih: 12/03/2012 Sayı: 2148(Şablon: Diğer) (SN:6385903) ANTALYA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1516549184 Muratpaşa – 23.03.2012 tarihli ve 15:49 – 8428 sayılı beyan bulunmaktadır.

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

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

Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden temin edilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsellerin, 02.03.2020 tarih ve 99 sayılı, 1/1000 ölçekli

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

Havaalanı Güneyi İmar planının Muratpaşa Belediye Meclisinde onaylandığı, parselasyon onayı için kadastro müdürlüğüne gönderildiği, şuan için 1/5.000 lik nazım imar planı geçerli olduğu bilgisi alınmıştır.

Söz konusu plan henüz itiraz aşamasında olup değerlendirme konusu taşınmazların değerlendirme tarihi itibari ile;

1/5.000 ölçekli imar planında; 27943 ada 17 parsel, Eğitim Alanı (%22.49), Gelişme Konut Alanı Orta (%1.26), İbadet Alanı (%5.85), Park ve Yeşil Alan (%0.63), Park ve Yeşil Alan (%1.32), Ticaret Alanı (%1.15), Ticaret Alanı (%2.99), Ticaret Alanı (%35.82) Alanlarında;

27943 ada 57 parselin Otopark Alanı (%5.59), Park ve Yeşil Alan (%2.74), Sağlık Tesisleri Alanı (%20.97), Ticaret Alanı (%9.88), Ticaret-Konut Alanı (%37.93) Alanlarında;

27943 ada 58 parselin de tamamının Yol alanında kalmaktadır.



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

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

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

Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden değerlendirme 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, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.

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;

“a) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veyasatmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir. “

“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.

“ç) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İler Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz.”

“d) Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.”

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

Taşınmazların tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazların mevcut kullanımına uygun olması sebebiyle GYO portföyünde “Tarla” 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,

Taşınmazlar Tarla nitelikli olup, üzerinde herhangi bir ruhsatlı yapı olmadığından yapı denetim kanuna tabi değildir.

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 taşınmazlar “Tarla” 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 işlemiyle ilişkin sözleşme 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 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmazlar, Muratpaşa Ermenek Mahallesi'nde yer almakta olup, "Tarla" nitelikli taşınmazlar yapılaşmanın seyrek olduğu lokasyonda bulunmaktadır. Bölgede taşınmazla benzer nitelikli taşınmazlar meyve/sebze seraları, 2-3 katlı bina yapıları mevcuttur. Bölge yeni gelişmekte olması, havaalanına yakın olması ve sahil bandına yakın olması sebebiyle tercih edilmektedir. Bölgede herhangi bir ulaşım ve altyapı sorunu bulunmamaktadır.

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

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

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

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

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

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

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

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

Enflasyondaki katılığın da beslediği yavaşlama işaretlerinin sadece imalat sanayii ile sınırlı kalmayacağı ve yılın kalan döneminde hizmetler sektörüne de yansiyebileceği değerlendirilmektedir. Önümüzdeki dönemde, jeopolitik sorunlar, enerji ve gıda piyasalarındaki olası dalgalanmalar, küresel tedarik zincirlerindeki gelişmeler, mal ve hizmet ticaretinde ürün ve pazar çeşitlenmesi ve finansal sıkışmaya yönelik kararların boyutu ve süresi ülkelerin büyüme performansları üzerinde etkili olmaya devam edecektir.

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

2022 yılında başlayan savaşın ardından Rusya'ya karşı birçok alanda uygulanan yaptırımlar, başta enerji fiyatları olmak üzere gıda ve tarımsal emtia fiyatlarında dalgalanmalara sebep olarak emtia fiyatlarını tarihi yüksek seviyelere çıkarmıştır. 2023 yılına gelindiğine ise tahıl diplomasisi, Avrupa'da gaz stoklarının artması ve Çin'de beklentinin altında kalan zayıf talebin ardından, gıda fiyatlarındaki yüksek seviyeler devam etse de enerji ve gıda fiyatları 2022 yılında ulaştığı yüksek seviyelerden önemli ölçüde gerilemiş olup hala küresel düzeyde risk teşkil

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

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

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

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

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

Birçok gelişmiş ülkede merkez bankası politikaları ayrışmakla birlikte küresel parasal sıkılaşma eğiliminin bir süre daha korunacak olmasının, gelişmekte olan ülkelerin para birimlerinde ve küresel ekonomik aktivede dalgalanmalara neden olabileceği düşünülmektedir. Küresel borçluluk düzeyinin yüksek olduğu bir dönemde uzun bir zaman dilimine yayılan parasal sıkılaşma döngüsünün muhtemel etkileri, hem gelişmiş ekonomilerde hem de görece zayıf bilançoya sahip gelişmekte olan ülkelerde yakından takip edilmektedir.

2023'ün ilk yarısındaki olumlu gelişmelere rağmen, para birimi değer kaybeden ülkelerde kur geçişkenliğinin ithalat fiyatları üzerinde oluşturacağı baskı, Rusya-Ukrayna savaşı ile tahıl koridorundaki belirsizliğin gıda, enerji ve gübre fiyatlarında yol açabileceği dalgalanma ve tarımsal üretim üzerinde iklim değişikliği kaynaklı gelişmeler gibi riskler küresel enflasyon beklentilerinde bozulmaya neden olabilecektir.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

1-BÜYÜME: 2022 yılında Türkiye ekonomisi küresel olumsuz gelişmelerin yol açtığı şoklara karşı dayanıklılığını ispat etmiş ve yüzde 5,5 oranında büyüme kaydederek OVP (2023-2025) tahmini olan yüzde 5'i aşmış son 13 yıl boyunca kesintisiz büyümeyi başarmıştır. Diğer taraftan, Rusya-Ukrayna savaşıyla tedarik zincirlerinde ortaya çıkan aksaklıkların yanı sıra küresel enerji ve gıda fiyatlarında yaşanan artışlar beklentilerde bozulmaya yol açmış, ayrıca cari açık ve enflasyon üzerinden ülke ekonomisini olumsuz etkilemiştir. Bununla birlikte, salgın sonrası

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

dönemde Türkiye'nin, alternatif üretim ve tedarik merkezlerinden biri olarak öneminin artmasıyla ve çok taraflı yürütülen etkili diplomasiyle savaşın Türkiye ekonomisi üzerindeki etkileri hafifletilmiştir. Ayrıca, büyümeyi destekleyici politika ve tedbirlerin etkisiyle iktisadi faaliyet canlılığını sürdürmüş ve Türkiye, 2022 yılında yüzde 5,5'lik büyüme hızı ile OECD ülkeleri ortalaması olan yüzde 2,9'un oldukça üzerinde bir büyüme oranına ulaşarak üye ülkelerden olumlu ayrılmıştır.

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

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

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

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

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

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

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

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

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

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

2022 yılında istihdamda ve işgücüne katılımında görülen artış eğilimi 2023 yılının ilk yarısında da devam etmiştir. Yılın ilk altı ayında, emekliliğe hak kazanma koşullarına yönelik düzenlemelerin ve depremin olumsuz etkilerine rağmen net 220 bin istihdam artışı sağlanmıştır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Mevsimsellikten arındırılmış işgücüne katılım ve istihdam oranı sırasıyla yüzde 53,4 ve yüzde 48,2 seviyelerinde gerçekleşirken, işsizlik oranı yüzde 9,7 olmuştur. 2023 yılı genelinde istihdam artışının işgücüne katılım ve nüfus artışı etkilerine baskın gelmesi sonucu işsizlik oranının yüzde 10,1 düzeyine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

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

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

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

Vergi ve harçlar ile asgari ücret ve diğer aylıklarda yapılan artışlar, enflasyon beklentilerindeki bozulmaya bağlı ataletin yanı sıra kur gelişmelerinin birikimli etkisiyle birlikte TÜFE yıllık artış oranının yıl sonunda yüzde 65 seviyesine yükseleceği öngörülmektedir.

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

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

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

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

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

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

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

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

Aralık 2021'de açıklanan Kur Korumalı Mevduat (KKM) uygulaması bankacılık sektöründe Türk lirasına olan talebi artırmıştır. Yılın ilk yarısında KKM hesapları için faiz tavanının kaldırılmasıyla birlikte uygulamaya ilgi artmıştır. 25 Ağustos itibarıyla 3,4 trilyon TL'ye yükselen KKM bakiyesinin toplam mevduat içindeki payı (bankalar mevduatı hariç) yüzde 26,1'e ulaşmıştır. Bu dönemde döviz tevdiat hesaplarında azalış devam etmiş, yurtiçi yerleşiklerin YP mevduatı 2022 yılsonundaki 191,9 milyar dolar seviyesinden 25 Ağustos itibarıyla 178,6 milyar dolara gerilemiştir. KKM'nin açıklandığı Aralık 2021'e göre yurtiçi yerleşiklerin döviz tevdiat hesaplarında 58,5 milyar dolarlık çözülme gerçekleşmiş, dolarizasyon oranı ise yüzde 62,7'den yüzde 40,3'e gerilemiştir. Öte yandan, son dönemde KKM dışı TL mevduatın, toplam TL mevduat artışına olan katkısının gerilediği görülmektedir.

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

Buna mukabil, Ağustos ayında, KKM dışı TL mevduatı teşvik etmek amacıyla menkul kıymet tesisi ve zorunlu karşılık yükümlülüklerinde değişiklik yapılmıştır. TL mevduat payına göre menkul kıymet tesis ve zorunlu karşılık uygulamasına son verilirken YP mevduattan KKM'ye dönüşüm hedefi uygulaması kaldırılmış, KKM hesaplarından TL mevduata geçişi teşvik edici önlemler açıklanmıştır.

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

2023 yılının ikinci yarısında bireysel kredi kartları dışındaki kredi türlerinin yıllık artışlarında yavaşlama görülmektedir. 2022 yılının son çeyreğinde ivmelenmeye başlayan yıllık TL ticari kredi artışı 2023 yılı Şubat ayında en yüksek değerini gördükten sonra gerilemeye başlamış, Haziran ayından bu yana atılan finansal sıkılaştırma adımlarıyla birlikte gerileme eğilimi güçlenmiştir. TL ticari kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış değişim oranları kayda değer bir şekilde gerilese de yıllık değişim oranları halen yüksek seviyelerde seyretmektedir. YP ticari krediler ise 2018 yılından bu yana süregelen azalma eğilimini sürdürmüştür. 2022 yılı son çeyreğinden itibaren hızlanan yıllık tüketici kredi artışı yılın ikinci yarısında ihtiyaç kredileri öncülüğünde yavaşlamaya başlamıştır. Bireysel kredi kartı harcamalarının yıllık artışındaki canlı seyir, güçlü seyreden talep ve kullanım kolaylıklarının etkisiyle devam ederken kurumsal kredi kart harcamalarının yıllık artışının ikinci yarıda hız kestiği gözlenmektedir. Güçlü kredi artışı ve takibe giren alacak (TGA) bakiyesi artışındaki ılımlı seyrin etkisiyle TGA oranı Temmuz ayında yüzde 1,6 gibi oldukça düşük bir seviyeye gerilemiştir.

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

Sermaye piyasalarında görülen olumlu gelişmeler, sermaye piyasası araçlarının uluslararası sürdürülebilirlik kriterleri çerçevesinde çeşitlendirilmesi konusunda da kendini göstermiştir. Bu kapsamda, 2023 yılı dış finansman programı çerçevesinde, Nisan ayında Hazine tarafından uluslararası Çevresel, Sosyal ve Yönetişimsel (ÇSY) piyasalarındaki ilk yeşil tahvil ihracı

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

gerçekleştirilmiş, 2,5 milyar dolar tutarındaki ihraçta ihraç tutarının üç katından fazla talep gelmiştir. Söz konusu yeşil tahvil ihracı ve Ocak ve Mart aylarında gerçekleştirilen diğer iki ihraçla birlikte bu sene Ağustos ayı itibarıyla uluslararası sermaye piyasalarından toplam 7,5 milyar dolar tutarında dış finansman sağlanmıştır. Gerek söz konusu ihraç gerekse uluslararası sürdürülebilirlik standartlarına uyum konusunda devam eden çalışmalar sayesinde küresel sermaye piyasalarıyla bütünleşme çalışmaları artarak sürdürülmektedir.

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

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

6-KAMU MALİYESİ: Pandeminin olumsuz etkilerinin sürdüğü bir dönemde hazırlanan 2022 Yılı Merkezi Yönetim Bütçe Kanununda GSYH'ya oranla yüzde 3,5'lik bir bütçe açığı öngörülmüştür. Yıl içinde döviz kurlarında yükseliş ile küresel gelişmeler kaynaklı gıda ve enerji fiyatlarında ortaya çıkan artışların hızlandığı enflasyon, başlangıç bütçesi büyüklüklerinin revize edilmesi ihtiyacını doğurmuş ve Temmuz ayında ek bütçe uygulamaya konulmuştur. Bu gelişmeler doğrultusunda hazırlanan OVP (2023-2025)'de 2022 yılı bütçe açığı GSYH'ya oranla yüzde 3,4 düzeyinde öngörülmüştür. Bununla birlikte, yılın son çeyreğinde bir taraftan harcamalardaki artışın sınırlı tutulması, diğer taraftan gelirlerin de beklenenin üzerinde artması bütçe açığının öngörülenin altında kalmasına neden olmuş ve yılsonunda bütçe açığı GSYH'ya oranla yüzde 1 seviyesinde gerçekleşmiştir.

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

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

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

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

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

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme konusu taşınmazların 1/1000 ölçekli imar planı süreci henüz tamamlanmamış olup, plan sonrası parsel sınırları ve alanları netleşmemiş durumdadır. Bu durum değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktördür.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

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

Değerleme konusu 27943 ada, 17 numaralı parsel 31.228,62 m² yüz ölçüme sahip, "Tarla" nitelikli taşınmazdır. Düzgün olmayan geometrik şekilde eğimsiz bir yapıya sahiptir. Tüm cephelerinden komşu parseller ile çevrili olup üzerinde metruk yapı kalıntıları, tek katlı ruhsatsız kaçak yapılar bulunmaktadır. Parsel üzerindeki yapılar ruhsatsız ve metruk olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamıştır.

Değerleme konusu 27943 ada, 57 numaralı parsel 31.499,43 m² yüz ölçüme sahip, "Tarla" nitelikli taşınmazdır. Düzgün olmayan geometrik şekilde eğimsiz bir yapıya sahiptir. Tüm cephelerinden komşu parseller ile çevrili olup üzerinde tek katlı ruhsatsız kaçak yapılar ve komşu parseller ile değerlendirme konusu 57-58 parsellerin üzerine inşa edilmiş seralar bulunmaktadır. Sera alanının ~1800 m² kısmı değerlendirme konusu 57 parselin sınırlarına içerisinde kalmaktadır. Değerleme günün parsel üzerinde bulunan yapıların tapu maliki ile herhangi bir sözleşmeye konu olmaksızın ruhsatsız yapılar olması sebebiyle değerlendirme dikkate alınmamıştır.

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

Değerleme konusu 27943 ada, 58 numaralı parsel 172,52 m² yüz ölçüme sahip, “Tarla” nitelikli taşınmazdır. Düzgün olmayan geometrik şekilde eğimsiz bir yapıya sahiptir. Tüm cephelerinden komşu parseller ile çevrili olup üzerinde tek katlı ruhsatsız kaçak yapılar ve komşu parseller ile değerlendirme konusu 57-58 parsellerin üzerine inşa edilmiş sera bulunmaktadır. Sera alanının ~63 m² kısmı değerlendirme konusu 58 parselin sınırlarına içerisinde kalmaktadır. Değerleme günün parsel üzerinde bulunan yapıların tapu maliki ile herhangi bir sözleşmeye konu olmaksızın ruhsatsız yapılar olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamıştır.

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların;

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

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Şehir İçi
Yapılaşma Yoğunluğu	: %25-%50
Çevresel Gelişim Hızı	: Orta
Yapılaşma Türü	: -
İnşaat Tarzı	: -
İnşaat Nizamı	: -
Binanın Kat Adedi	: -
Yapı Sınıfı	: -
Deprem Bölgesi	: 2
Deprem Hasar Durumu	: -
Onarım/Güçlendirme	: -
İskan Belgesi	: -
Yaşı	: -
Malzeme Durumu	: -
İşçilik Durumu	: -
Elektrik	: -
Su	: -
Kanalizasyon	: -
Otopark	: -
Asansör	: -
Jeneratör	: -
Güvenlik	: -
Yangın Merdiveni	: -
Paratoner	: -

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

4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Taşınmazlar arterlere, havaalanına ve turizm bölgelerine yakın olması,
- Yeni gelişen bir bölgede konumlu olmaları,
- Ulaşım imkânlarının iyi olması.

Olumsuz Etkenler:

- 18. Madde uygulaması tamamlanmamış olması sebebiyle parsel sınırlarının ve kesintiler sonrası parselin alan bilgisinin net olmaması,
- Etrafında çok sayıda satışa sunulum benzer nitelikli boş taşınmaz olması,³
- Piyasalarda yaşanan değişkenlikler ve belirsizlik durumu,
- Alıcı kitlesinin az olması,
- 58 parsel numaralı taşınmazın çok küçük alanlı olması ve yolda kalması,
- Ülke ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

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

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.

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

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “hiçbir şahıs ona istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında, bağımsız bölüme önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı“ kullanılmıştır.

4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

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

4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu taşınmazların kat irtifakının tesis edilmiş olmasından dolayı değer tespitinde maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Satılık Tarla Emsaller

Emsal 1: Dikey Gayrimenkul: 0242 345 00 03

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı mahallede konumlu, 501 m² kullanım alanlı tarla 5.250.000,00.-TL den satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Konu emsal benzer şerefiyelidir.

Emsal 2: Realty World Larabest Gayrimenkul: 0532 402 59 43

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı mahallede konumlu tarla 405 m² kullanım alanlı tarla 5.500.000,00.-TL den satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Konum açısından daha yüksek şerefiyelidir.

Emsal 3: Remax Aqua: 0242 228 02 28

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı mahallede konumlu 397 m² kullanım alanlı tarla 3.700.000,00.-TL den satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Konum açısından daha düşük şerefiyelidir.

Emsal 4: Sahibinden: 0532 761 78 41

Değerleme konusu taşınmazla komşu mahalle sınırlarında ve aynı plan dahilinde 697 m² alanlı tarla 8.400.000,00.-TL den satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Konum açısından daha yüksek şerefiyelidir.

Emsal 5: Oska Emlak Gayrimenkul: 0532 563 75 96

Değerleme konusu taşınmazla komşu mahalle sınırlarında ve aynı plan dahilinde 13.720 m² alanlı tarlanın 1050 m² lik hissesi 8.000.000,00.-TL den satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Konu emsal ulaşımı daha zor bir kısımda konumlu olması sebebiyle daha düşük şerefiyelidir.

Emsal 6: Hüseyin Oğuz Emlak: 0544 441 94 14

Değerleme konusu taşınmazla komşu mahalle sınırlarında ve aynı plan dahilinde tarlanın 219 m² lik hissesi 2.750.000,00.-TL den satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Konu emsal benzer şerefiyelidir.

SATILIK TARLA BİRİM FİYAT DÜZELTME TABLOSU						
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5	EMSAL-6
İÇERİK						
EMSAL ALAN m ²	501,00	405,00	397,00	697,00	1.050,00	219,00
FİYAT	5.250.000,00 TL	5.500.000,00 TL	3.700.000,00 TL	8.400.000,00 TL	8.000.000,00 TL	2.750.000,00 TL
PAZARLIK PAYI	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
PAZARLIKLI FİYAT	4.987.500,00 TL	5.225.000,00 TL	3.515.000,00 TL	7.980.000,00 TL	7.600.000,00 TL	2.612.500,00 TL
m ² BİRİM DEĞERİ	9.955,09 TL/m ²	12.901,23 TL/m ²	8.853,90 TL/m ²	11.449,07 TL/m ²	7.238,10 TL/m ²	11.929,22 TL/m ²
KONUM-YAŞ ŞEREFİYESİ	0,00%	-10,00%	10,00%	-10,00%	30,00%	0,00%
ALAN DÜZELTMESİ	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	9.955,09 TL/m ²	11.611,11 TL/m ²	9.739,29 TL/m ²	10.304,16 TL/m ²	9.409,52 TL/m ²	11.929,22 TL/m ²
Ortalama Birim Değer= 10.491,40 ₺/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

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Bu yöntemde pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde kiraya çıkartılmış veya kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkul/gayrimenkuller için birim kira değeri belirlenmiştir. Değerlemede kira analizi kullanılmamıştır.

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konusu taşınmaza 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 gayrimenkuller “Tarla” 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 taşınmazın halihazırdaki kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır. Taşınmazların değerleri Rapor’un 6.2 ‘inci bölümünde gösterilmiştir.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Değerleme çalışmasında, rapor konusu parselle 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.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

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

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

Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden temin edilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsellerin, 02.03.2020 tarih ve 99 sayılı, 1/1000 ölçekli Havaalanı Güneyi İmar planının Muratpaşa Belediye Meclisinde onaylandığı, parselasyon onayı için kadastro müdürlüğüne gönderildiği, şuan için 1/5.000 lik nazım imar planı geçerli olduğu bilgisi alınmıştır.

Söz konusu plan henüz itiraz aşamasında olup değerlendirme konusu taşınmazların değerlendirme tarihi itibari ile;

1/5.000 ölçekli imar planında; 27943 ada 17 parsel, Eğitim Alanı (%22.49), Gelişme Konut Alanı Orta (%1.26), İbadet Alanı (%5.85), Park ve Yeşil Alan (%0.63), Park ve Yeşil Alan (%1.32), Ticaret Alanı (%1.15), Ticaret Alanı (%2.99), Ticaret Alanı (%35.82) Alanlarında;

27943 ada 57 parselin Otopark Alanı (%5.59), Park ve Yeşil Alan (%2.74), Sağlık Tesisleri Alanı (%20.97), Ticaret Alanı (%9.88), Ticaret-Konut Alanı (%37.93) Alanlarında;

27943 ada 58 parselin de tamamının Yol alanında kalmaktadır.

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;

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

“a) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veyasatmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir. “

“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 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.

“ç) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İler Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz.”

“d) Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.”

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

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın 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 Antalya Büyükşehir 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 bulundurulurken değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazlara 629.280.000,00 ₺
(Altyüzyirmidokuzmilyonikiyüzseksenbin Türk Lirası) tespit ve takdir edilmiştir.

YASAL/MEVCUT DURUM DEĞERİ			
Açıklama	ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (TL/m²)	KAP DEĞERİ
27493/17	31.228,62	9.999,80	312.280.000 ₺
27493/57	31.499,43	10.000,18	315.000.000 ₺
27493/58	172,52	11.592,86	2.000.000 ₺
<u>YASAL/MEVCUT DURUM TOPLAMI</u>			629.280.000 ₺

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.)

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

Değerleme tarihi itibarı ile taşınmazların döviz cinsinden değeri;

Değerleme konusu taşınmazların Dolar cinsinden değeri 19.063.190,90 \$ olarak tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların Euro cinsinden değeri 17.774.513,82 € tespit ve takdir edilmiştir.

* T.C. Merkez Bankası Verileri esas alınmıştır.

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

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

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazların piyasa koşulları için takdir edilen KDV dahil toplam değer 692.208.000,00 TL (Altıyüzdoksanikimilyonikiyüzsekizbin Türk Lirası) tespit ve takdir edilmiştir.

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

İş bu rapor devam eden bir gayrimenkul projesi değerlendirme amacı ile yapılmamıştır. Değerleme konusu taşınmazlar “Tarla” nitelikli olup, rapor bu taşınmazların değerlemesini kapsamaktadır.

İş bu rapor 25.06.2024 tarihinde 50 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Serhat GÜL Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 410949)	Gökhan DOĞAN Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 408240)	Çetin BEGİÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)
--	--	---