



## FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İstanbul, Bakırköy, Zeytinlik Mahallesi 101 Ada, 29 Parsel, Sekiz Katlı Kargir  
Banka Hizmet Binası Nitelikli Bina Değer Tespiti

### Gayrimenkul Değerleme Raporu



2024.HALKGYO.9

Haziran 2024





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. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama
- 1.9. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

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

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

#### BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
  - 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
  - 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları
  - 3.1.3. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dökümanlar
- 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllındaki 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
- 3.8. 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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

[www.formgd.com.tr](http://www.formgd.com.tr)



- 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 değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,
- 3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama
- 3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

#### **BÖLÜM 4: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER**

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

[www.formgd.com.tr](http://www.formgd.com.tr)



## **BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

- 5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
- 5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
- 5.3. Gayrimenkulün Yasal 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 Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
- 6.3 Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
- 6.4 Gayrimenkul projelerinin 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**

### **YÖNETİCİ ÖZETİ**

<b>Talep Sahibi</b>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
<b>Rapor No ve Tarihi</b>	2024.HALKGYO.9 / 25.06.2024
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	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.
<b>Taşınmazların Açık Adresi</b>	Zeytinlik Mahallesi, Fahri Korutürk Caddesi, No: 21A, Bakırköy / İSTANBUL
<b>Tapu Kayıt Bilgisi</b>	İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi, 101 ada 29 parsel



<b>Fili Kullanımı (Mevcut Durumu)</b>	Taşınmaz hâlihazırda Halk Bankası Bakırköy Şubesi ve Bölge Müdürlükleri niteliğinde kullanılmaktadır.
<b>İmar Durumu</b>	101 ada 29 parsel 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret Alanı" lejantı içerisinde yer almakta olup, bitişik nizam, 5 kat ve Hmax: 15.50 m yapılaşma koşullarında lejantı kapsamındadır.
<b>Kısıtlılık Hali</b>	Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
<b>Taşınmazların Toplam Alanı</b>	1.636 m2
<b>Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri</b>	TOPLAM: 186.000.000,00 ₺ (Yüzseksenaltımilyon Türk Lirası)
<b>Taşınmazların Tamamlanması Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri</b>	TOPLAM: 186.000.000,00 ₺ (Yüzseksenaltımilyon Türk Lirası)
<b>Taşınmazların Mevcut Durumuyla Vergi Öncesi Toplam Aylık Kira Değeri</b>	TOPLAM: 620.000,00 ₺/Ay (Altyüzyirmibin Türk Lirası)
<b>Açıklama</b>	Taşınmaz hâlihazırda Halk Bankası Bakırköy Şubesi ve Bölge Müdürlükleri niteliğinde kullanılmaktadır. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Yüksel ÖZGEN- SPK Lisans No: 407844
<b>Denetmen</b>	Gökhan DOĞAN - SPK Lisans No: 408240
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Çetin BEGİÇ- SPK Lisans No: 400479



## **BÖLÜM 1**

### **RAPOR BİLGİLERİ**

**1.1 Rapor Tarihi** : 25.06.2024

**1.2 Rapor Numarası** : 2024.HALKGYO.9

**1.3 Raporun Türü / Başlık** : Anlatım Özellikli Rapor

**1.4 Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları**

Yüksel ÖZGEN (SPK Lisans No: 407844) - Değerleme Uzmanı  
Gökhan DOĞAN (SPK Lisans No: 408240) - Denetmen

**1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı**

Çetin Begiç (SPK Lisans No: 400479)

**1.6 Değerleme Tarihi**

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

**1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi**

25.01.2024

**1.8 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama**

Değerleme raporu; **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** 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.

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

Taşınmaz özelinde şirketimiz tarafından daha önce hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

[www.formgd.com.tr](http://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](mailto:info@halkgyo.com.tr)

#### **2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar**

Değerleme çalışması Sermaye piyasası değerlendirme standartlarına uygun olarak yapılmış, müşteri talebi doğrultusunda gerçekleştirilerek tamamlanmıştır.

#### **2.4. İşin Kapsamı**



Istanbul İli, Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi, 101 ada 29 Parsel üzerinde konumlu “Sekiz Katlı Kargir Banka Hizmet Binası” nitelikli ana gayrimenkul ve arsasının günümüz ekonomik koşullarında cari pazar değerinin belirlenmesi.

## DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

### 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

#### 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:



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

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



Sultanbeyli, Sultangazi, Silivri, Şile, Şişli, Ümraniye, Üsküdar, Tuzla, Zeytinburnu ilçelerine sahiptir.

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

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

Şehre havayolu, karayolu, denizyolu ve demiryolu ile ulaşmak mümkündür. Şehrin 3 adet uluslararası havalimanı mevcuttur. Bunlar Yeşilköy Atatürk Havalimanı, İstanbul Havalimanı ve Sabiha Gökçen Havalimanı'dır. Büyük İstanbul Otogarı 1980'li yıllarda Topkapı'da bulunan İstanbul Trakya Otogarı'nın yetersiz gelmesi üzerine, 1987'de İstanbul Büyükşehir Belediyesi ile Büyük İstanbul Otobüs İşletmeleri Anonim Şirketi arasında imzalanan antlaşmayla yapımına başlanmış, 1994 yılında hizmete girmiştir. Avrupa'nın en büyük otogarı olmakla beraber dünyanın en büyük 3. otogarı konumundadır. Haydarpaşa Garı, 1908'de İstanbul - Bağdat Demiryolu hattının başlangıç istasyonu olarak inşa edilen tren garıdır. Gar, TCDD'nin ana istasyonudur. İstanbul'un Anadolu Yakasında Kadıköy'de bulunur. Osmanlı İmparatorluğunun son dönemlerinde Bağdat Demiryolu yanında İstanbul-Şam-Medine (Hicaz Demiryolu) seferleri de yapılmaya başlanmıştır. İstanbul'da ulaşım, ağırlıklı olarak İETT yönetiminde otobüs seferleri ve dış semtlerde minibüs ve dolmuş taşımacılığı ile birbirinden farklı sistemlerde raylı ulaşım sistemlerinin desteği ve İstanbul'un coğrafi konumundan faydalanarak İDO' ya ait klasik vapurlar ve modern deniz otobüsleri ile sağlanmaktadır. İstanbul'da her gün, 5712 km<sup>2</sup>'lik bir alanda 11 milyondan fazla kişi bu ulaşım imkanlarını kullanmaktadır.

## **Bakırköy İlçesi**

FORM

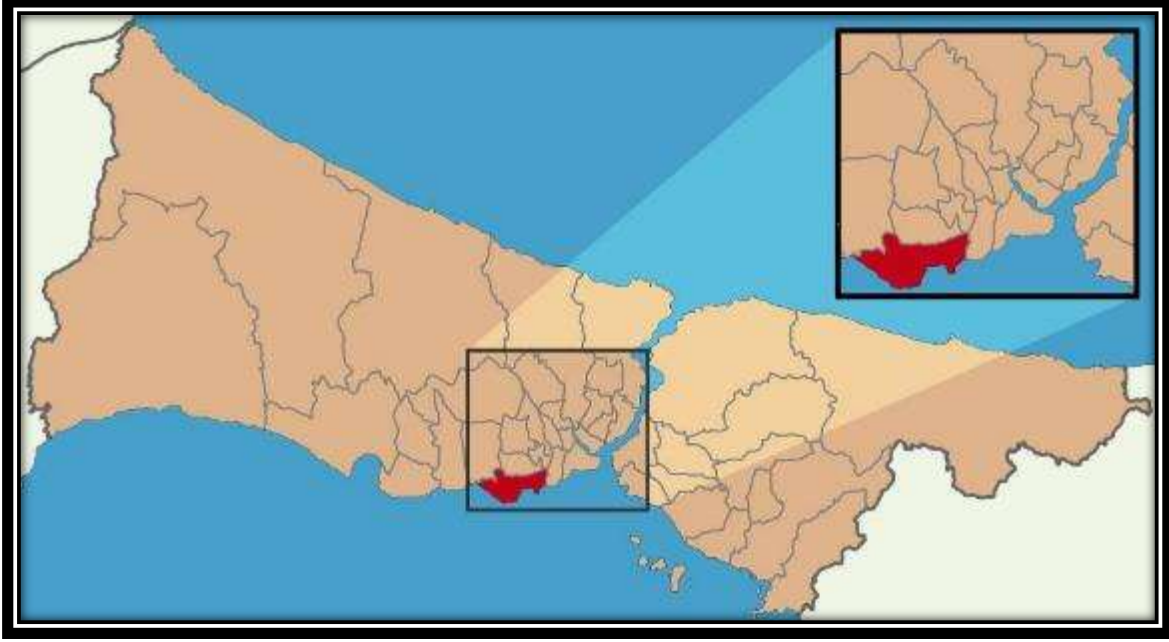
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

[www.formgd.com.tr](http://www.formgd.com.tr)



Bakırköy İlçesi, İstanbul İlinin Avrupa Yakası'nda yer almaktadır. Avrupa Yakasının güneyinde, sahil kesiminde konumlanmıştır. Bakırköy İlçesinin batısında Küçükçekmece İlçesi, doğusunda Zeytinburnu İlçesi, kuzeyinde Bahçelievler İlçesi yer almakta olup, güney kısmında Marmara Denizi ile sınırlı durumdadır. İlçenin yüzölçümü 32,42 km<sup>2</sup> dir.

Bakırköy İlçesi idari olarak; Ataköy 1. Kısım Mahallesi, Ataköy 2-5-6. Kısım Mahallesi, Ataköy 3-4-11. Kısım Mahallesi, Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mahallesi, Basınköy Mahallesi, Cevizlik Mahallesi, Kartaltepe Mahallesi, Osmaniye Mahallesi, Sakızağacı Mahallesi, Şenlikköy Mahallesi, Yenimahalle Mahallesi, Yeşilköy Mahallesi, Yeşilyurt Mahallesi, Zeytinlik Mahallesi ve Zuhuratbaba Mahallesi olmak üzere toplam 15 mahalleden oluşmaktadır.

Bakırköy İlçesi nüfus bakımından incelendiğinde tarihi boyunca eski medeniyetlere ev sahipliği yapmış olup, genel olarak nüfusun çağ ortalamalarına göre bölgede yoğun olduğu bilinmekte ve 1970 sonrasında nüfus artış oranı hızlanmıştır. 1970 li yıllarda nüfus 341.743 seviyelerinde iken, 1990 lı yıllara gelindiğinde 1.328.276 olarak belirlenmiş ve sonrasında bölünmeler gerçekleşerek nüfus azalımı gerçekleşmiştir. 2023 yılı adrese dayalı kayıt sistemi verilerine istinaden ilçe nüfusu 220.476 olarak belirlenmiştir.

İlçe bütünündeki önemli lokasyonlar; Galleria AVM, Caousel AVM, Capacity AVM, Marmara Forum AVM, Özgürlük Meydanı, Bakırköy Ruh ve Sinir Hastalıkları Hastanesi, Ataköy Marina, Yeşilköy Rönepark olarak sıralanabilir niteliktedir.

### 3.1.2.UlaşımBağlantıları:







yapıdan oluşmaktadır. Yapının Fahri Korutürk Caddesi üzerinden girişi bulunmakta olup, yakın çevresinde Carousel AVM, Capacity AVM ve Bakırköy Özgürlük Meydanı bulunmaktadır. Taşınmaza yönelik Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğü arşiv dosyası içerisinde 15.06.1987 tarih 86/5724-87/2453 nolu mimari proje, 21.11.1990 tarih 90/4714 nolu yapı kullanma izin belgesi ve 06.10.1989 tarih 4-48 nolu yapı ruhsatı (bilgi iskan belgesi üzerinden temin edilmiştir) görülmüştür.

Ana taşınmaz incelenen projesine istinaden 2. Bodrum katta; sığınak ve ortak alanlardan 212 m2, 1. Bodrum katta; kasa daireleri, arşiv ve güvenlik alanlarından 212 m2, zemin katta; giriş, servis alanı ve vezne alanlarından 212 m2, normal katlarda; idari alanlar ve yönetim alanlarından her katta 200 m2 olmak üzere toplam 1636 m2 kullanım alanına sahiptir. Mahallinde yapılan incelemede parsel üzerinde yer alan yapının projesi ile uyumlu şekilde 2 bodrum, zemin ve 5 normal kattan ibaret şekilde inşa edildiği ve halihazırda iç tefrişatta kullanıma bağlı düzenlemeler yapıldığı belirlenmiştir. Taşınmaz mahallinde Halk Bankası Bakırköy Şubesi ve Bölge Müdürlükleri vasfında kullanılmaktadır.

### 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

<b>İli</b>	:	İstanbul
<b>İlçesi</b>	:	Bakırköy
<b>Bucağı</b>	:	-
<b>Mahallesi</b>	:	Zeytinlik
<b>Köyü</b>	:	-
<b>Sokağı</b>	:	-
<b>Mevkii</b>	:	İstasyon Caddesi
<b>Pafta No.</b>	:	-
<b>Ada No.</b>	:	101
<b>Parsel No.</b>	:	29
<b>Yüzölçümü</b>	:	213.70 m <sup>2</sup>
<b>Hisse</b>	:	-
<b>Ana Gayrimenkul Niteliği</b>	:	Sekiz Katlı Kargir Banka Hizmet Binası
<b>Bağımsız Bölüm Niteliği</b>	:	-
<b>Kat / Bağımsız Bölüm No</b>	:	-
<b>Arsa Payı</b>	:	-
<b>Malik</b>	:	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 1/1
<b>Tarihi</b>	:	28.10.2010
<b>Cilt</b>	:	8
<b>Sayfa</b>	:	741
<b>Yevmiye No</b>	:	10561

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





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

Taşınmazın TAKBİS kayıtları Web Tapu sistemi üzerinden 16.05.2024 tarih 10.35 saatinde alınmıştır.

Taşınmazın Bakırköy Belediyesi İmar Arşiv dosyası içerisinde 15.06.1987 tarih 86/5724-87/2453 nolu mimari proje, 21.11.1990 tarih 90/4714 nolu yapı kullanma izin belgesi ve 06.10.1989 tarih 4-48 nolu yapı ruhsatı (bilgi iskan belgesi üzerinden temin edilmiştir) görülmüştür. Bununla birlikte arşiv dosyası içerisinde yapının komşu parsellerinde tescilli eski eser olması sebebiyle Anıtlar Kurulundan görüş alındığına dair yazışma belgeleri ve değerlendirme konusu parsel üzerinde baz istasyonu yapıldığına dair yazışma belgeleri ile mahkeme yazışmaları görülmüştür. Belirtilen yazışma belgeleri taşınmazın tasarrufunu olumsuz etkilememektedir.

### **3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu**

16.05.2024 tarihinde TKGM Webtapu Online Takbis Sistemi üzerinden alınmış takyidat kaydına göre değerlendirme konusu parsel Sekiz Katlı Kargir Banka Hizmet Binası niteliğindedir. Değerleme konusu taşınmaz Halk Bank Bakırköy Şubesi ve Bölge Müdürlükleri vasfında kullanılmakta olup, takyidat kaydı ile halihazırdaki kullanımları uyumlu durumdadır.

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

TKGM Webtapu Online Takbis Sistemi üzerinden alınmış takyidat kaydına göre son üç yıl içerisinde mülkiyet değişikliği görülmemiştir.

### **3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki**

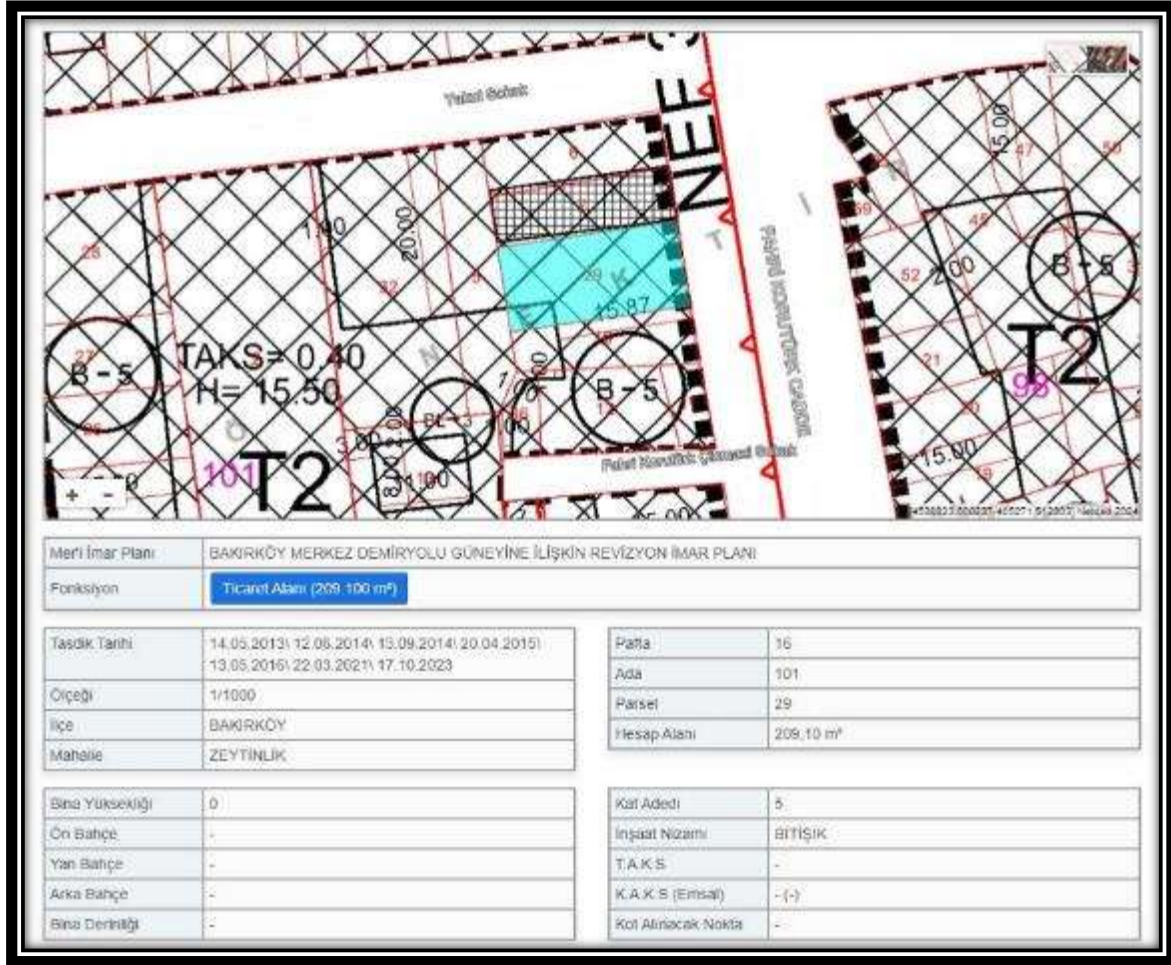
Rapora konu taşınmaza ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 16.05.2024 tarihinde TKGM Webtapu Online Takbis Sistemi üzerinden alınmış takyidat kaydı üzerinden incelenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde herhangi bir ibare ve kayıt yer almamaktadır.

### **3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu**

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

Taşınmaz Bakırköy Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu parsel 14.05.2013/ 12.06.2014/ 13.09.2014/ 20.04.2015/ 13.05.2016/ 22.03.2021/ 17.10.2023 tasdik tarihli Bakırköy Merkez Demiryolu Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı dahilinde, Bitişik Nizam, 5 kat yapılaşma koşullarında Ticaret Alanı lejantı kapsamındadır. Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden yazılı imar durumu temin edilememiştir.



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

Bakırköy Belediyesi'nde temin edilen evraklar içerisinde 2016-2017 yılları arasında taşınmaz üzerinde ruhsatsız baz istasyonu yapıldığına dair yazışma belgeleri ve mahkeme kayıtları görülmüş olup, belirtilen kayıtlarda yıkım işlemi ve hukuka aykırılık bulunması için evvelinde



32. Maddeye yönelik tutanak hazırlanması gerektiğinden bahsedilmiş ve dava konusu işlemin iptali karar verilmiştir. Halihazırda arşiv dosyası içerisinde herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı bulunmamaktadır.

**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.**

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 gayrimenkulere ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.”* olarak geçmektedir.

Taşınmazların tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın 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 inşaa süreci ve tamamlanma günü itibariyle yapı denetim hakkında kanun kapsamında değildir.

**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 değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama**

Değerleme konusu taşınmaz Sekiz Katlı Kargir Banka Hizmet Binası niteliğinde olup, takdiyat belgesi ve resmi evrakları ile uyumlu durumdadır. Değer farklılığı oluşturabilecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.

**3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama**

Gayrimenkule ilişkin yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

## DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

### 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmazın konumlu olduğu yapı Bakırköy İlçe Merkezinde yer almakta olup, Konut ve Ticaret lejantlı yapılaşmanın yoğunluklu olduğu lokasyonda bulunmaktadır. Bölgede taşınmaza benzer şekilde yapılaşmış ticari üniteler, AVM alanları, donatı alanları ve iç kısımlarda konut alanları mevcuttur. Bölge ana arterlere yakın konumda bulunması ve prestijli yapıların yoğunlukta olduğu bölgede konumlu olması sebebiyle tercih seviyesi yüksektir. Bölgede herhangi bir ulaşım ve altyapı sorunu bulunmamaktadır.

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

#### Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

2020 yılında Covid-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 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 ödenekleri, bazı sektörlerdeki vergi indirimleri, SGK prim ödemelerinin ertelenmesi, işletmelere yönelik hibe destekleri ve kredi uygulamaları gibi salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkilerini hafifletmeye yönelik politikalar etkili olmuştur.

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

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

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

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

[www.formgd.com.tr](http://www.formgd.com.tr)



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

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

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

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

Öncü göstergeler dikkate alındığında, 2022 yılının ikinci yarısında yurtiçi talepte ve ihracatta bir miktar ivme kaybı beklenmesine rağmen turizmdeki canlı görünümün de etkisiyle yılın





tamamında OVP (2022-2024) tahmini ile uyumlu olarak Türkiye ekonomisinin yüzde 5,0 oranında, dengeli bir iç ve dış talep kompozisyonu çerçevesinde büyümesi beklenmektedir.

## 2. İstihdam

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

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

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

Önümüzdeki dönemde iktisadi faaliyetteki 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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

[www.formgd.com.tr](http://www.formgd.com.tr)



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.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

[www.formgd.com.tr](http://www.formgd.com.tr)



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 seyrini 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.

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,

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

[www.formgd.com.tr](http://www.formgd.com.tr)



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 TL 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 makroihtiyati 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 makroihtiyati 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, TL 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 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 Korumalı Mevduat (KKM) uygulaması devreye alınmıştır. KKM'nin kapsamı daha sonra döviz tevdiat hesapları, katılım fonları ve altın hesaplarından TL'ye dönmek isteyenler ile yurtdışında yaşayan yerleşik kişi ve şirketler için genişletilmiştir. Toplam KKM bakiyesi 1 Eylül 2022 itibarıyla 1,3 trilyon TL'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 imkanı sunmak üzere Haziran ayında Gelire Endeksli Senet ihracı gerçekleştirilmiştir. Böylece, finansal enstrümanların tabana yayılarak

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

[www.formgd.com.tr](http://www.formgd.com.tr)



sermaye piyasalarının geliştirilmesi ve özellikle hanehalkının tasarruflarını TL cinsinden değerlendirmesi teşvik edilmiştir.

Türkiye Ekonomi Modeli adımlarından biri olan Altın Tasarruf Ekosistemi kurularak finansal sistem dışındaki yastık altı altınlarının ekonomiye kazandırılmasına katkı sağlanmıştır. İlâveten Borsa İstanbul 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 TL 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.

Hanehalkı borçluluğunda Türkiye, gelişmekte olan ülke ortalamalarına göre oldukça düşük bir riskliliğe sahiptir. Uluslararası Ödemeler Bankası (BIS) veri tabanına göre, 2021 yılında Türkiye’de hanehalkı 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 hanehalkının 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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

[www.formgd.com.tr](http://www.formgd.com.tr)



İse 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.

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

[www.formgd.com.tr](http://www.formgd.com.tr)



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

#### 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

<b>İnşaat Tarzı</b>	B.A.K. (3/B)	<b>Asansör</b>	Var
<b>İnşaat Nizamı</b>	Bitişik	<b>Jeneratör</b>	Var
<b>Yapının Yaşı</b>	37	<b>Yangın Merdiveni</b>	Var
<b>Elektrik</b>	Şebeke	<b>Yangın Tesisatı</b>	Var
<b>Su</b>	Şebeke	<b>Otopark</b>	Yok
<b>Kanalizasyon</b>	Şebeke	<b>Güvenlik</b>	Var
<b>Doğalgaz</b>	Şebeke	<b>Dış Cephe</b>	Kompozit Cam Giydirme ve Dış Cephe Kaplaması
<b>Su Deposu-Hid.</b>	Yok	<b>Çatı Tipi</b>	Teras Çatı
<b>Merdiven Evi</b>	Yapı içerisinde mermer döşeme nitelikte merdiven sahanlığı bulunmaktadır.		
<b>Cephe ve Derinlik</b>	Cephe: 10.30 m. ve Derinlik: 21 m.		
<b>Kat Sayısı</b>	8 (2 Bodrum Kat + Zemin Kat + 5 Normal Kat)		

#### 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların;

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

#### 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler



Konum Özelliği	: Merkezi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 95
Çevresel Gelişim Hızı	: Orta
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Bitişik
Binanın Kat Adedi	: 8 (2 Bodrum Kat + Zemin Kat + 5 Normal Kat)
Yapı Sınıfı	: 3/B
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
İskan Belgesi	: Var
Yaşı	: 37
Malzeme Durumu	: İyi
İşçilik Durumu	: Orta
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Otopark	: Yok
Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Var
Paratoner	: Var

#### 4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

##### Olumlu Etkenler:

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

##### Olumsuz Etkenler:

- Piyasalarda yaşanan değişkenlikler
- Ülke ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar



#### 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

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

#### 4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

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

##### 4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

##### 4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Taşınmazların değeri yalnızca getirmesi mümkün olan gelirlere göre saptanabiliyorsa, sürüm bedellerinin bulunması için gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılır. Bu yöntemde, üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. İlgili gayrimenkulün gelirinin yıllar 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 bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

#### **4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri**

Değerleme çalışmasında, rapor konusu parsellere önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ve maliyet unsurları belirgin olması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleri analiz edilerek kullanılmıştır.

#### **4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri**

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Proje geliştirme ile ilgili herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

#### **4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi**

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

#### **4.13. Maliyet Oluşumları Analizi**

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

#### **4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri**

##### **Emsal 1:**

Gökhan Cambaz Gayrimenkul: 0532 419 47 54



Taşınmazla yakın konumda, Fahri Korutürk Caddesi üzerinde, benzer nitelik ve şerefiyede, bodrum-zemin-4 normal katta, her katta 145 m2 olmak üzere toplam 870 m2 olarak beyan edilen ticari bina için 150.000.000 TL talep edilmektedir. Pazarlıklı bedelin 135.000.000 TL olabileceği düşünülmektedir.-Emsal; alan bakımından taşınmazdan küçük olması sebebiyle şerefiyeye düzeltme yapılmıştır.

**Emsal 2:**

White Tree Estate: 0544 441 45 42

Taşınmazla yakın konumda, Ebuzziya Caddesi üzerinde, bodrum-zemin-4 normal katta, bodrum ve zemin katta 110 ar m2, normal katlarda; her katta 130 ar m2 olmak üzere toplam 740 m2 olarak beyan edilen bina için 90.000.000 TL talep edilmektedir. Pazarlıklı bedelin 81.000.000 TL olabileceği düşünülmektedir.-Konu taşınmaz konum bakımından emsalden daha işlek lokasyonda yer almakta olup, emsal taşınmaz alan bakımından küçük olması sebebiyle birim değeri yüksektir. Belirtilen durumlara istinaden şerefiyeye düzeltme yapılmıştır.

**Emsal 3:**

Remax Street: 0532 167 09 00

Taşınmazla yakın konumda, Ebuzziya Caddesi üzerinde, bodrum-zemin-4 normal katta, toplam 550 m2 olarak beyan edilen ticari nitelikteki bina için 375.000 TL/ay kira bedeli talep edilmektedir. Pazarlıklı bedelin 350.000 TL/ay olabileceği düşünülmektedir.-Emsal konum itibariyle İstanbul Caddesi yönüne yakınlığı ve alan bakımından küçük alana sahip olması sebebiyle birim değeri yüksektir. Şerefiyeye düzeltme uygulanmıştır.

**Emsal 4:**

Sahibinden: 0532 463 16 34

Taşınmazla yakın konumda, Dershaneler Sokağı üzerinde, 2 bodrum-zemin-5 normal katta, toplam 2000 m2 olarak beyan edilen ticari bina için 585.000 TL/ay kira bedeli talep edilmektedir. Pazarlıklı bedelin 550.000 TL/ay olabileceği düşünülmektedir. -Konu taşınmaz konum ve alan itibariyle emsalden daha değerli durumda olup, düzeltme uygulanmıştır.

**Emsal 5:**

Royal Emlak: 0532 152 79 93

Taşınmazla yakın konumda, Ebuzziya Caddesi üzerinde, düz giriş zemin katta, 120 m2 olarak beyan edilen dükkan için 32.000.000 TL talep edilmektedir. Pazarlıklı bedelin 30.000.000 TL olabileceği düşünülmektedir.- Konu taşınmaz alan itibariyle emsalden daha değerli durumda olup, düzeltme uygulanmıştır.

**Emsal 6:**

Ataköy Carisma Emlak: 0531 101 46 76



Taşınmazla yakın konumda, İstanbul Caddesi üzerinde, bodrum-zemin katta, bodrum katta 120 m2, zemin katta 120 m2, 1. Normal katta 80 m2 olmak üzere toplam 320 m2 olarak beyan edilen, bodrum kat zemin katın 1/5 ve 1. Kat zemin katın 1/3 oranında indirgenmiş hali 170 m2 olan banka kullanımlı dükkan için 87.750.000 TL talep edilmektedir. Pazarlıklı bedelin 80.000.000 TL olabileceği düşünülmektedir. Emsal İstanbul Caddesi üzerinde yer alması, içerisinde banka kullanımının bulunması ve ticari hareketlilik bakımından daha iyi lokasyonda olması sebebiyle şerhifeyece düzeltme uygulanmıştır.

**Emsal 7:**

Special Real Estane Emlak: 0532 384 83 76

Taşınmazla yakın konumda, İstanbul Caddesi üzerinde, bodrum-zemin katta, her katta 150 m2 olmak üzere toplam 300 m2 olarak beyan edilen, bodrum kat zemin katın 1/5 oranında indirgenmiş hali 180 m2 olan dükkan için 250.000 TL/ay kira bedeli talep edilmektedir. Pazarlıklı bedelin 225.000 TL/ay olabileceği düşünülmektedir. Emsal İstanbul Caddesi üzerinde yer alması, içerisinde banka kullanımının bulunması ve ticari hareketlilik bakımından daha iyi lokasyonda olması sebebiyle şerhifeyece düzeltme uygulanmıştır.

**Emsal 8:**

Park Emlak İstanbul: 0532 323 02 42

Taşınmazla yakın konumda, İstanbul Caddesi üzerinde, 2. Normal katta, 70 m2 olarak beyan edilen ofis için 6.850.000 TL talep edilmektedir. Pazarlıklı bedelin 6.250.000 TL olabileceği düşünülmektedir.

**Emsal 9:**

Premax Emlak: 0532 734 09 54

Taşınmazla yakın konumda, Fahri Korutürk Caddesi üzerinde, 3. Normal katta, 115 m2 olarak beyan edilen ofis için 12.000.000 TL talep edilmektedir. Pazarlıklı bedelin 11.000.000 TL olabileceği düşünülmektedir.

**Emsal 10:**

Maxera Gayrimenkul: 0507 364 21 32

Taşınmazla yakın konumda, Fahri Korutürk Caddesi üzerinde, 1. Normal katta, 150 m2 olarak beyan edilen ofis katı için 50.000 TL/ay kira bedeli talep edilmektedir. Pazarlıklı bedelin 45.000 TL/ay olabileceği düşünülmektedir.

**Emsal 11:**

Baran Emlak: 0553 873 93 39

Taşınmazla yakın konumda, Ebuzziya Caddesi üzerinde, 4. Normal katta, 115 m2 olarak beyan edilen ofis katı için 30.000 TL/ay kira bedeli talep edilmektedir. Pazarlıklı bedelin 28.000 TL/ay olabileceği düşünülmektedir.



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

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

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

[www.formgd.com.tr](http://www.formgd.com.tr)



SATILIK BİNA BİRİM FİYAT DÜZELTME TABLOSU			
NO İÇERİK	EMSAL	EMSAL-1	EMSAL-2
EMSAL ALAN m <sup>2</sup>		870,00 m <sup>2</sup>	740,00 m <sup>2</sup>
FİYAT		150.000.000,00 ₺	90.000.000,00 ₺
PAZARLIK PAYI		11,11%	11,11%
PAZARLIKLI FİYAT		135.000.000,00 ₺	81.000.000,00 ₺
m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ		155.172,41 ₺/m <sup>2</sup>	109.459,46 ₺/m <sup>2</sup>
KONUM-YAŞ ŞEREFİYESİ		10,00%	-5,00%
ALAN DÜZELTMESİ		15,00%	5,00%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER		118.706,90 ₺/m <sup>2</sup>	109.185,81 ₺/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama Birim Değer= 113.946,35 ₺/m<sup>2</sup></b>			

KİRALIK BİNA BİRİM FİYAT DÜZELTME TABLOSU			
NO İÇERİK	EMSAL	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL ALAN m <sup>2</sup>		550,00 m <sup>2</sup>	2.000,00 m <sup>2</sup>
FİYAT		375.000,00 ₺	585.000,00 ₺
PAZARLIK PAYI		7,14%	6,36%
PAZARLIKLI FİYAT		350.000,00 ₺	550.000,00 ₺
m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ		636,36 ₺/m <sup>2</sup>	275,00 ₺/m <sup>2</sup>
KONUM-YAŞ ŞEREFİYESİ		0,00%	0,00%
ALAN DÜZELTMESİ		40,00%	-35,00%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER		381,82 ₺/m <sup>2</sup>	371,25 ₺/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama Birim Değer= 376,53 ₺/m<sup>2</sup></b>			

SATILIK DÜKKAN BİRİM FİYAT DÜZELTME TABLOSU			
NO İÇERİK	EMSAL	EMSAL-5	EMSAL-6
EMSAL ALAN m <sup>2</sup>		120,00 m <sup>2</sup>	170,00 m <sup>2</sup>
FİYAT		32.000.000,00 ₺	87.750.000,00 ₺
PAZARLIK PAYI		6,67%	9,69%
PAZARLIKLI FİYAT		30.000.000,00 ₺	80.000.000,00 ₺
m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ		250.000,00 ₺/m <sup>2</sup>	470.588,24 ₺/m <sup>2</sup>
KONUM-YAŞ ŞEREFİYESİ		-15,00%	10,00%
ALAN DÜZELTMESİ		-15,00%	20,00%



<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	330.625,00 ₺/m <sup>2</sup>	338.823,53 ₺/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama Birim Değer= 334.724,26 ₺/m<sup>2</sup></b>		

<b>KİRALIK DÜKKAN BİRİM FİYAT DÜZELTME TABLOSU</b>			
NO İÇERİK	EMSAL	EMSAL-7	
	EMSAL ALAN m <sup>2</sup>		180,00 m <sup>2</sup>
FİYAT		250.000,00 ₺	
PAZARLIK PAYI		11,11%	
PAZARLIKLI FİYAT		225.000,00 ₺	
m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ		1.250,00 ₺/m <sup>2</sup>	
KONUM-YAŞ ŞEREFİYESİ		45,00%	
ALAN DÜZELTMESİ		45,00%	
DÜZELTİLMİŞ DEĞER		378,13 ₺/m <sup>2</sup>	
<b>Ortalama Birim Değer= 378,13 ₺/m<sup>2</sup></b>			
<b>SATILIK OFİS BİRİM FİYAT DÜZELTME TABLOSU</b>			
NO İÇERİK	EMSAL	EMSAL-8	EMSAL-9
	EMSAL ALAN m <sup>2</sup>	70,00 m <sup>2</sup>	115,00 m <sup>2</sup>
FİYAT		6.850.000,00 ₺	12.000.000,00 ₺
PAZARLIK PAYI		9,60%	9,09%
PAZARLIKLI FİYAT		6.250.000,00 ₺	11.000.000,00 ₺
m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ		89.285,71 ₺/m <sup>2</sup>	95.652,17 ₺/m <sup>2</sup>
KONUM-YAŞ ŞEREFİYESİ		0,00%	0,00%
ALAN DÜZELTMESİ		20,00%	20,00%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER		71.428,57 ₺/m <sup>2</sup>	76.521,74 ₺/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama Birim Değer= 73.975,16 ₺/m<sup>2</sup></b>			

<b>KİRALIK OFİS BİRİM FİYAT DÜZELTME TABLOSU</b>			
NO İÇERİK	EMSAL	EMSAL-10	EMSAL-11
	EMSAL ALAN m <sup>2</sup>		150,00 m <sup>2</sup>
FİYAT		50.000,00 ₺	30.000,00 ₺
PAZARLIK PAYI		11,11%	7,14%
PAZARLIKLI FİYAT		45.000,00 ₺	28.000,00 ₺



<b>m<sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ</b>	300,00 ₺/m <sup>2</sup>	243,48 ₺/m <sup>2</sup>
<b>KONUM-YAŞ ŞEREFİYESİ</b>	0,00%	0,00%
<b>ALAN DÜZELTMESİ</b>	5,00%	-15,00%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	285,00 ₺/m <sup>2</sup>	280,00 ₺/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama Birim Değer= 282,50 ₺/m<sup>2</sup></b>		

#### 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. Kira analizi için bulunan emsallerin detayı raporun Rapor'un 4.14 'üncü, değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin aylık ve yıllık kiralari Rapor'un 6.2 'inci bölümünde gösterilmiştir.

#### 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konusu taşınmazın tapu kaydı üzerinde taşınmazın tasarrufunu olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu olan taşınmazlar için herhangi bir proje geliştirilmemiştir.

#### 4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazın ticari kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

#### 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu 101 ada 29 parselin değer tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır.

Taşınmazın değeri Rapor'un 6.2 'inci bölümünde gösterilmiştir. 101 ada 29 parsel müstakil tapulu olup, değerlendirme taşınmaz özelinde yapılmıştır.





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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

## **ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

### **5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri**

Değerleme aşamasında “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” uygulanmıştır.

### **5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri**

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaza yönelik incelenen proje dökümanı, ruhsat ve iskan belgeleri doğrultusunda mahallindeki durumu göz önünde bulundurularak gerekli yasal gereklilikleri karşıladığı kanaatine varılmıştır. Bununla birlikte yapılan diğer araştırmalarda da taşınmazın tasarrufunu olumsuz etkileyecek herhangi bir durum bulunmadığı görülmüştür.

### **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 gayrimenkul ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.”* olarak geçmektedir.



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



## **BÖLÜM 6**



### **SONUÇ**

#### **6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi**

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

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

##### **6.2.1.Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**

Değerleme konusu taşınmaza yönelik; bölgede benzer nitelikteki emsallerin konumları, büyüklükleri ve cephe şerefyeleri ve nitelikleri dikkate alınarak birim değer takdiri yapılmıştır.

<b>HESAP DETAYI</b>				
<b>AÇIKLAMA</b>	<b>ALAN</b>	<b>BİRİM</b>	<b>BİRİM FİYAT</b>	<b>KAT DEĞERİ</b>
<b>2. BODRUM KAT</b>	212,00	m <sup>2</sup>	42.452,83 ₺	9.000.000,00 ₺
<b>1. BODRUM KAT</b>	212,00	m <sup>2</sup>	77.830,19 ₺	16.500.000,00 ₺
<b>ZEMİN KAT</b>	212,00	m <sup>2</sup>	339.622,64 ₺	72.000.000,00 ₺
<b>1. NORMAL KAT</b>	200,00	m <sup>2</sup>	95.000,00 ₺	19.000.000,00 ₺
<b>2. NORMAL KAT</b>	200,00	m <sup>2</sup>	92.500,00 ₺	18.500.000,00 ₺
<b>3. NORMAL KAT</b>	200,00	m <sup>2</sup>	90.000,00 ₺	18.000.000,00 ₺
<b>4. NORMAL KAT</b>	200,00	m <sup>2</sup>	87.500,00 ₺	17.500.000,00 ₺
<b>5. NORMAL KAT</b>	200,00	m <sup>2</sup>	77.500,00 ₺	15.500.000,00 ₺
<b><u>YASAL/MEVCUT DURUM TOPLAMI</u></b>			<b>186.000.000 ₺</b>	

Buna göre taşınmazın değeri:

1.636 m<sup>2</sup> x 113.691,93 TL/m<sup>2</sup> = 186.000.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazın piyasa koşulları için KDV hariç 186.000.000 TL (Yüzseksenaltımilyon Türk Lirası) takdir edilmiştir.

USD=~ 33.0103 TL, 1 €=~ 35.4035 TL olarak kabul edilmiştir. (25.06.2024 taşınmazın değerlendirme günü olan gösterge niteliğindeki Merkez Bankası verileri esas alınmıştır.)

Değerleme tarihi itibarı ile taşınmazın döviz cinsinden değeri;

Toplam Değer: 5.634.604,96 USD



Toplam Değer: 5.253.717,85 EURO

\* T.C. Merkez Bankası Efektif Satış Verileri esas alınmıştır.

\* **Taşınmazın Sigorta Değeri: 1.636 m2 x 14.400 TL/m2= 23.558.400 TL**

### **6.2.2.Gelir İndirgeme Yaklaşımı**

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

Bölgede yapılan kira bedelleri için emsal araştırması sonucu;

Ticari üniteler için amorti süresi beklentilerinin 20-25 yıl civarında olduğu ve yapılan pazar araştırması neticesinde kapitalizasyon oranının ~%4,00 olabileceği kabul edilmiştir.

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

#### **Kira birim fiyat farklılığında;**

- Tipleri ve büyüklükleri,
- Sahip oldukları manzara,
- Buldukları kat,
- Ünite niteliği,
- Konum,

özellikleri dikkate alınarak, pazar araştırması ile belirlenen taban kira değerleri üzerinden kira değerleri hesaplanmıştır.

<b>HESAP DETAYI</b>			
<b>AÇIKLAMA</b>	<b>ALAN</b>	<b>BİRİM FİYAT</b>	<b>KAT DEĞERİ</b>
<b>2. BODRUM KAT</b>	212,00 m <sup>2</sup>	132,08 ₺/m <sup>2</sup>	28.000,00 ₺/Ay
<b>1. BODRUM KAT</b>	212,00 m <sup>2</sup>	245,28 ₺/m <sup>2</sup>	52.000,00 ₺/Ay
<b>ZEMİN KAT</b>	212,00 m <sup>2</sup>	1.132,08 ₺/m <sup>2</sup>	240.000,00 ₺/Ay
<b>1. NORMAL KAT</b>	200,00 m <sup>2</sup>	325,00 ₺/m <sup>2</sup>	65.000,00 ₺/Ay
<b>2. NORMAL KAT</b>	200,00 m <sup>2</sup>	310,00 ₺/m <sup>2</sup>	62.000,00 ₺/Ay
<b>3. NORMAL KAT</b>	200,00 m <sup>2</sup>	300,00 ₺/m <sup>2</sup>	60.000,00 ₺/Ay
<b>4. NORMAL KAT</b>	200,00 m <sup>2</sup>	290,00 ₺/m <sup>2</sup>	58.000,00 ₺/Ay
<b>5. NORMAL KAT</b>	200,00 m <sup>2</sup>	275,00 ₺/m <sup>2</sup>	55.000,00 ₺/Ay
<b><u>YASAL/MEVCUT DURUM TOPLAMI</u></b>			<b>620.000,00 ₺/Ay</b>

Buna göre;

Aylık Kira: 1.636 m2 x 378.97 TL/m2 = 620.000 TL

Yıllık Kira: 620.000 TL x 12 ay = 7.440.000 TL

Gayrimenkulün değeri: 7.440.000 TL / 0,04 = 186.000.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazların piyasa koşulları için KDV hariç 620.000 TL (Altyüzüymibin Türk Lirası) aylık kira bedeli takdir edilmiştir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

[www.formgd.com.tr](http://www.formgd.com.tr)



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

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

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazın piyasa koşulları için takdir edilen KDV dahil toplam değer 223.200.000,00 TL (İkiyüzyirmiüçmilyonikiyüzbin Türk Lirası) tespit ve takdir edilmiştir.

### **6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, 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**

İş bu rapor devam eden bir gayrimenkul projesi değerlendirme amacı ile yapılmamıştır. Değerleme parselde yer alan ticari bina değerlemesini kapsamaktadır..

İş bu rapor 25.06.2024 tarihinde 57 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Yüksel ÖZGEN Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 407844)	GÖKHAN DOĞAN Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 408240)	Çetin BEGİÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)
---	---	---