



FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İstanbul Tuzla Merkez Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi
(Fua Deniz Park)

Gayrimenkul Değerleme Raporu

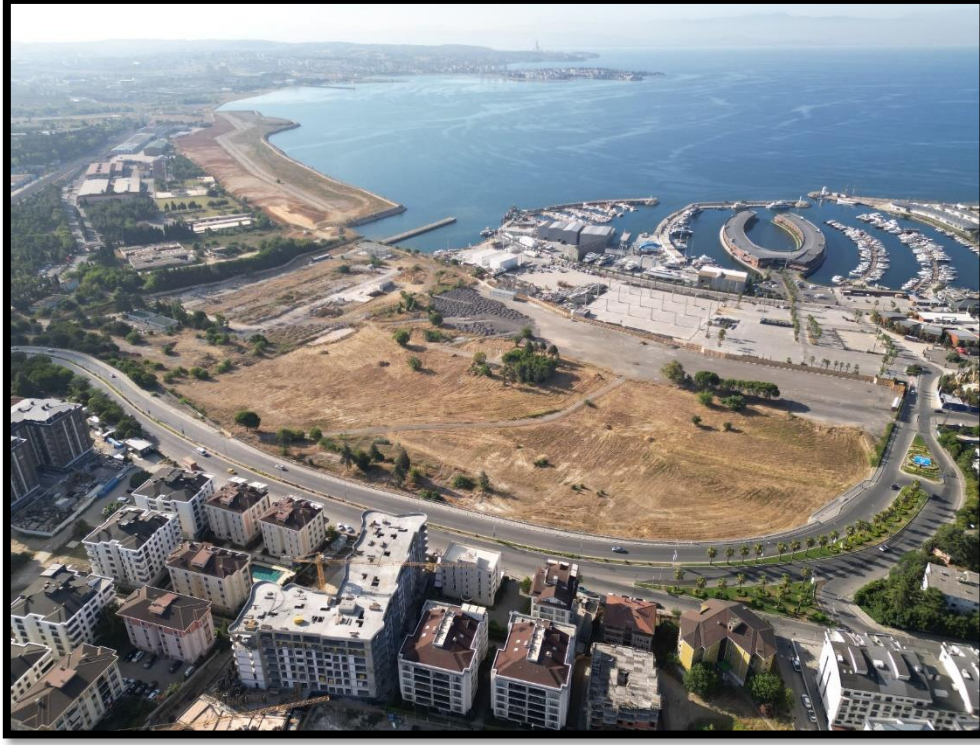


2023.EGYO.34

Eylül 2023

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Talep Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	07.09.2023
Rapor Numarası	2023.EGYO.34
Raporun Konusu	İstanbul, Tuzla, Fua Deniz Park Projesi
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul, Tuzla, Merkez Mahallesi 192 ada 1 parsel 10 parselin kat irtifakına esas değeri, mevcut durum değeri ve bu parsel üzerinde geliştirilen proje değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

İş bu rapor, Altmış Sekiz (68) 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.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

İÇİNDEKİLER

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

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

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

BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
 - 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
 - 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları
 - 3.1.3. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dokümanlar
- 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu
 - 3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
- 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim

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

- 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 değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama
- 3.11 Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

BÖLÜM 4: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

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

BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

FORM

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

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

BÖLÜM 6: SONUÇ

- 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
- 6.3. Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
- 6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin 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

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	2023.EGYO.34/ 07.09.2023
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda kat irtifakına esas değeri, güncel piyasa değeri, tamamlanması durumundaki değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	İstasyon Mahallesi, Şehitler Caddesi, Fua Deniz Park Sitesi No: 60 Tuzla / İSTANBUL
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 192 Ada, 1 Parsel
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Parsel üzerinde inşaat devam etmekte olup, fiili kullanım durumu oluşmamıştır.
İmar Durumu	Taşınmazın imar durumu bilgisi rapor içerisinde 3.7 başlığı altında verilmiştir.
Kısıtlılık Hali	Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	TOPLAM: 933.372.103,88 ₺ (Dokuzyüzotuzüçmilyon Üçyüzyetmişikibin Yüzüç Türk Lirası Seksensekiz Kuruş)
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	TOPLAM: 1.120.046.524,65 ₺ (Birmilyar Yüzyirmimilyon Kırkaltıbin Beşyüzirmidört Türk Lirası Altmışbeş Kuruş)
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri	TOPLAM: 926.953.390,00 ₺ (Dokuzyüzyirmialtmıymilyon Dokuzyüzelliüçbin Üçyüzdoksanbin Türk Lirası)
Taşınmazın Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	TOPLAM 4.131.060.711,95 ₺ (Dörtmilyar Yüzotuzbirmilyon Altmışbin Yediyüzonbir Türk Lirası Doksanbeş Kuruş)
Projenin Tamamlanması Durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri	TOPLAM: 2.161.000.000,00 ₺ (İkimilyar Yüzaltmışbirmilyon Türk Lirası)
Açıklama	Taşınmaz yerinde görülmüş ve projesine uygun olarak inşa edilmeye devam ettiği tespit edilmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Fatih Orkun SAKALLI - SPK Lisans No: 407060
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Çetin BEĞİÇ- SPK Lisans No: 400479

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi : 07.09.2023

1.2 Rapor Numarası : 2023.EGYO.34

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

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

Fatih Orkun SAKALLI (Spk Lisans No: 407060)

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Çetin BEĞİÇ (Spk Lisans No: 400479)

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 05.09.2023 tarihinde incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

10.08.2023 / 2023/176

1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 192 ada 1 parselde konumlu taşınmazın mevcut durum değeri, kat irtifakına esas değeri ve bu parsel üzerinde geliştirilen proje değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

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

1.10 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

BÖLÜM 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 01.12.2006 tarih ve 6695 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanan şirket ana sözleşmesine göre; taşınmaz ve buna bağlı her tür taşınır malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek, bunlara bağlı ekspertiz raporlarını düzenlemek ve her türlü değerlendirme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermek amacı ile 300.000,00 ₺ sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz güncel sermayesi 1.000.000 ₺'dir

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

Şirketimiz, Yelken Plaza Balgat Mahallesi Mevlana Bulvarı No: 139 A - Blok 6. Kat Daire: 25 Çankaya / ANKARA adresinde faaliyetlerine devam etmektedir.

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

Şirket Unvanı : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Şirket Adresi : Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B
Ataşehir/İSTANBUL
Şirket Amacı : Müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.
Sermayesi : 3.800.000.000,-₺
Halka Açıklık : % 50,6
Telefon : 0216 579 15 15
E-Posta : info@emlakkonut.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması Sermaye piyasası değerlendirme standartlarına uygun olarak yapılmış, müşteri talebi doğrultusunda dışarıdan ekspertiz işlemi gerçekleştirilerek tamamlanmıştır. Raporlama aşamasında evrakların tamamı müşteriden tarafımıza iletilmiştir.

2.4. İşin Kapsamı

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi 192 Ada 1 Parsel üzerinde konumlu Fua Deniz Park Projesi İçerisinde Yer Alan 226 Adet Bağımsız Bölümlerin Gayrimenkullerin Günümüz Ekonomik Koşullarında Cari Pazar Değerinin belirlenmesi

FORM

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

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:

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

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

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

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

beraber dünyanın en büyük 3. otogarı konumundadır. Haydarpaşa Garı, 1908'de İstanbul - Bağdat Demiryolu hattının başlangıç istasyonu olarak inşa edilen tren garıdır. Gar, TCDD'nin ana istasyonudur. İstanbul'un Anadolu Yakasında Kadıköy'de bulunur. Osmanlı İmparatorluğunun son dönemlerinde Bağdat Demiryolu yanında İstanbul-Şam-Medine (Hicaz Demiryolu) seferleri de yapılmaya başlanmıştır. İstanbul'da ulaşım, ağırlıklı olarak İETT yönetiminde otobüs seferleri ve dış semtlerde minibüs ve dolmuş taşımacılığı ile birbirinden farklı sistemlerde raylı ulaşım sistemlerinin desteği ve İstanbul'un coğrafi konumundan faydalanarak İDO'ya ait klasik vapurlar ve modern deniz otobüsleri ile sağlanmaktadır. İstanbul'da her gün, 5712 km²'lik bir alanda 11 milyondan fazla kişi bu ulaşım imkanlarını kullanmaktadır.

Tuzla İlçesi



Tuzla, İstanbul'un en doğusunda bulunan ilçesidir. Türkiye'nin orta derecede kalabalık nüfuslu ilçelerinden biridir. Ayrıca Türkiye'nin en büyük tersaneler bölgesi Tuzla'da bulunmaktadır. 1400 yılında Yıldırım Bayezid tarafından Osmanlı topraklarına katıldı. Tuzla'da yaşayan Rumlar, Lozan Anlaşması çerçevesinde Selanik, Kavala ve Drama'dan gelen Türklerle yer değiştirmişlerdir.[4] 1950 yılından sonra Gebze'den ayrılarak Kartal ilçesine bağlandı. 1980'lerin sonuna kadar balıkçılık ve çiftçiliğin bir arada sürdürüldüğü Tuzla'da sanayinin gelişmesiyle çiftçilik önemini yitirmiştir. Günümüzde Tuzla, tersanelere de ev sahipliği yapmaktadır. Ulaşım Tuzla'da kara ve demir yoluyla sağlanmaktadır. İETT ve Özel Halk otobüsleriyle



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	TUZLA
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	MERKEZ
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	192
Parsel No.	:	1
Yüzölçümü	:	84.268,49 m ²
Hisse	:	1/1
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	Arsa
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	-
Kat / Bağımsız Bölüm No	:	-
Arsa Payı	:	1/1
Malik	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tarihi	:	19.07.2022
Cilt	:	154
Sayfa	:	15144
Yevmiye No	:	20738

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

*Değerleme konusu ana taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen paftasından tespit edilmiştir.

*Değerleme konusu taşınmaza yönelik Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından iletilmiş proje, yapı ruhsatı ile isim değişikliği ruhsatı incelenmiş olup, evraklar Tuzla Belediyesi'nde teyit edilmiştir.

RUHSAT TABLOSU								
BLOK ADI	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	KULLANIM AMACI	KAT SAYISI	KONUT SAYISI	DÜKKAN SAYISI	KAPSADIĞI ALAN
1A	YENİ YAPI RUHSATI	23.06.2023	733/23	KONUT	8	24	0	4.597,78 m2
1B	YENİ YAPI RUHSATI	23.06.2023	734/23	KONUT + TİCARET	8	27	2	5.622,99 m2
1C	YENİ YAPI RUHSATI	23.06.2023	735/23	KONUT	8	24	0	4.664,91 m2
1D	YENİ YAPI RUHSATI	23.06.2023	736/23	KONUT	8	12	0	2.263,47 m2
1E	YENİ YAPI RUHSATI	23.06.2023	737/23	TİCARET	8	0	27	11.370,01 m2
2A	YENİ YAPI RUHSATI	23.06.2023	738/23	KONUT	8	30	0	5.696,03 m2
2B	YENİ YAPI RUHSATI	23.06.2023	739/23	KONUT	8	31	0	5.946,07 m2
2C	YENİ YAPI RUHSATI	23.06.2023	740/23	KONUT	8	25	0	4.759,68 m2
2D	YENİ YAPI RUHSATI	23.06.2023	741/23	KONUT	8	12	0	2.230,34 m2
2E	YENİ YAPI RUHSATI	23.06.2023	742/23	TİCARET	8	0	12	4.198,43 m2

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşiv dosyası içerisinde yapılan sorgulamada Taşınmazın arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz evrak bulunmadığı şifahen öğrenilmiştir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

09.08.2023 tarihinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tarafından alınmış Takbis belgesine göre; konu taşınmaz “Arsa” niteliğindedir.

Mahallinde taşınmaza yönelik ekspertiz incelemesi yapılmış olup, taşınmazın üzerinde yapılan 226 bağımsız bölümlü proje olup, inşasına başlanmamıştır.

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

Tapu Müdürlüğü'nde ve TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerinden temin edilen bilgilere göre rapor konusu taşınmaz, 19.07.2022 tarih 20738 yevmiye numarası ile 3194 sayılı yasanın 18. maddesi uyarınca 192 ada 1 parsel imar işlemi ile oluşmuştur. Parsel en son 19.07.2022 tarihi itibarıyla Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına tescil olmuştur.

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

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Rapora konu taşınmaza ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 09.08.2023 tarihinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tarafından alınmış TAKBİS belgesi üzerinden incelenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde;

- "Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -" beyanı bulunmaktadır. (04.11.2021 - 29575)
- "Diğer (Konusu: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Tarım ve Orman Bakanlığı arasında imzalanan 18/03/2020 tarih 72330 sayılı Tarım ve Orman Bakanlığına tahsisli taşınmazların Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından değerlendirilmesi suretiyle ihtiyaç duyulan yapı ve tesislerin bakım ve onarım ile yapımına ilişkin protokol kapsamında değerlendirilmek üzere amacına uygun kullanılmaması halinde geri alınacaktır beyanın tesisine) Tarih: 26102021 Sayı: 1635811" beyanı bulunmaktadır. (04.11.2021 - 29575)
- "TUZLA SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 15/06/2010 tarih 2010/478 sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır." beyanı bulunmaktadır. (28.06.2010 - 7407)
- "TUZLA 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 03/07/2012 tarih 2012/460 sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır." beyanı bulunmaktadır. (15.08.2012 - 10153)
- "TUZLA 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 13/01/2013 tarih 2012/981 E sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır." beyanı bulunmaktadır. (29.01.2013 - 1461)
- "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır" beyanı bulunmaktadır. (04.01.2013 - 194)
- "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır" beyanı bulunmaktadır. (13.07.2021 - 17799)
- "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır" beyanı bulunmaktadır. (24.08.2021 - 21205)
- "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır" beyanı bulunmaktadır. (16.03.2022 - 7366)
- "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır" beyanı bulunmaktadır. (18.03.2022 - 7679)

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

- "3. Derece (İmar Uygulaması sonucu oluşacak 192 ada 1 parselin bir bölümünde) Arkeolojik Sit" beyanı bulunmaktadır. (10.05.2022 - 13418)
- "TUZLA 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNE nin 26/03/2012 tarih 2012/193 E. sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır." beyanı bulunmaktadır. (04.04.2012 - 4080)
- "İSTANBUL ANADOLU 6. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNE nin 18/02/2013 tarih 2013/43 E. sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. " beyanı bulunmaktadır. (13.04.2013 - 3795)
- "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır" beyanı bulunmaktadır. (15.03.2022 - 7263)
- "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır" beyanı bulunmaktadır. (15.03.2022 - 7264)
- "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır" beyanı bulunmaktadır. (15.03.2022 - 7266)
- "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır" beyanı bulunmaktadır. (18.03.2022 - 7636)
- "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır" beyanı bulunmaktadır. (18.03.2022 - 7637)
- "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır" beyanı bulunmaktadır. (18.03.2022 - 7640)
- "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır" beyanı bulunmaktadır. (18.03.2022 - 7667)

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

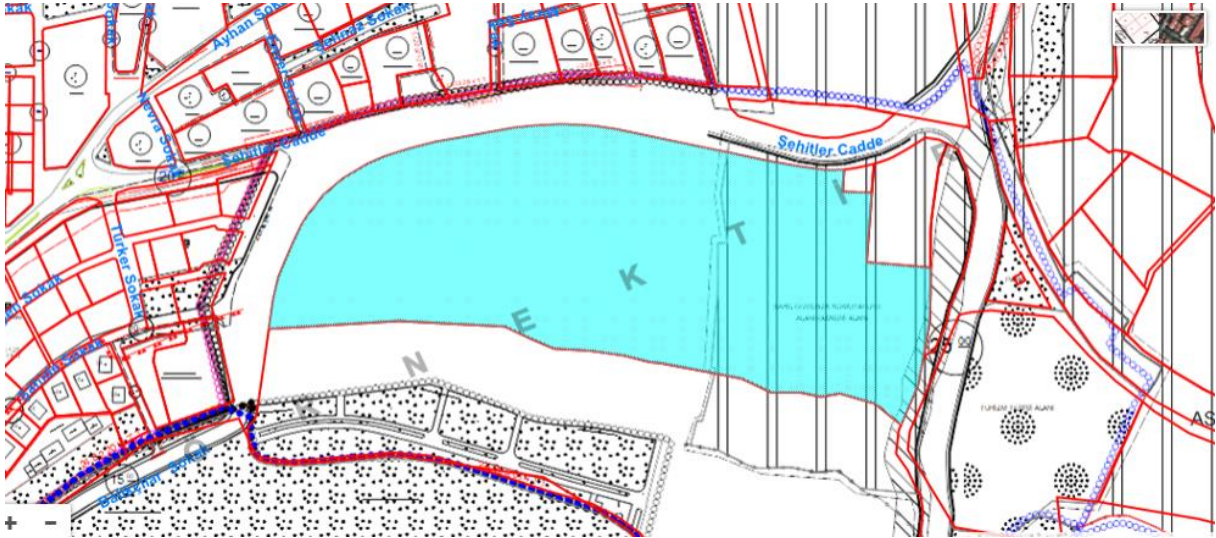
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmazın içerisinde yer aldığı ana taşınmaz ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından ve Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından iletilmiş imar paftasından tespit edilmiştir.

Taşınmaz Tuzla Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu parsel 15.04.2022 askı çıkış tarihli olan “2401 Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı İle Komşuluğunda Bulunan Rezerv Yapı Alanı Ve Çevresine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı” revizyonunda kalmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz 1/1.000 ölçekli Nazım İmar Planı dahilinde, Gelişme Konut Alanı kapsamındadır.

Değerleme konusu taşınmaz 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı dahilinde, Gelişme Konut Alanı lejantında, ayırık nizam, 4 kat, E:0,60 ve Hmax: 12.50 m kapsamındadır.



B. ÖZEL HÜKÜMLER

B.1.KORUNACAK ALANLAR

B.1.1. 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

1. ARKEOLOJİK SİT ALANINDA İLGİLİ KORUMA KURULUNUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN HİÇBİR İNŞAİ VE FİZİKİ MÜDAHALEDE BULUNULAMAZ.
2. HAZIRLANACAK MİMARİ PROJE İLGİLİ K.V.K. BÖLGE KURULUNCA ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

B.2. KONUT ALANLARI

B.2.1. GELİŞME KONUT ALANLARI

1. GELİŞME KONUT ALANLARINDA ADA YADA PARSEL İÇİN BELİRLENEN EMSAL DEĞERİ İÇERİSİNDE KALMAK VE EMSAL ALANININ MAKSİMUM %10'U AŞMAMAK KAYDYL TİCARET YAPILARI YAPILABİLİR. BU YAPILAR BAĞIMSIZ BLOK OLARAK VE/VEYA KONUT BLOKLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARINDA PROJELENDİRİLEBİLİR. UYGULAMA İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK VAZİYET PLANINA GÖRE YAPILACAK OLUP, TİCARİ YAPILAR VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ EDİLEBİLİR.
2. GELİŞME KONUT ALANLARINDA: KAKS=0.60, YENÇOK= Z+3 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

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

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından tarafımıza iletilmiş evraklar içerisinde ve Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü arşiv dosyası içerisinde taşınmaza yönelik olumsuz evrak/tutanak görülmemiştir.

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.

Taşınmaz halihazırda Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde yer almaktadır.

Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından tarafımıza iletilen dokümanlar içerisinde tüm bloklara ait ruhsatlar incelenmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde bağımsız bölümler hali hazırda inşa edilmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrası kapsamında “PROJE” başlığı altında GYO portföyüne alınmasına 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 değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Değerleme konusu taşınmaz yapı denetim hakkında kanun kapsamındadır. Bu Kanunun amacı; can ve mal güvenliğini teminen, imar plânına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir. Yapı ruhsat belgelerine esas bilgiler doğrultusunda, söz konusu binaya ait yapı denetim firmasının Galaksi Yapı Denetim LTD. ŞTİ. Firması olduğu belirlenmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz tapuda “Arsa” nitelikli olup henüz kat irtifakı / kat mülkiyeti tesis edilmemiştir. Belediyesinde ve yerinde yapılan tespitlerde parsel üzerinden Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yürütülen Fua Deniz Park isimli karma proje geliştirilmektedir. Değerleme projedeki oluşacak bağımsız bölümlere yönelik yapılmıştır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

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. Proje anahtar teslim model ile geliştirilmiştir. Söz konusu parsel için Emlak Konut GYO A.Ş. ile CEVAHİR YAPIŞAN TUR. VE TİC. A.Ş. & HB GRUP İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ. İŞ ORTAKLIĞI. İş Ortaklığı arasında 17.06.2022 tarihinde "Fua Deniz Park Konut ve Ticaret İnşaatları ile Altyapı ve Çevre Düzenleme İşİ" adında sözleşme imzalanmıştır.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmazın konumlu olduğu Fua Deniz Park, Tuzla ilçe merkezinde yer almakta olup, Konut-Ticaret lejanlı yapılaşmanın yoğunluklu olduğu lokasyonda bulunmaktadır. Bölgede taşınmaza benzer şekilde yapılaşmış apartmanlar, ticari üniteler ile kamu kurumlarına ait yapılar mevcuttur. Bölge ana arterlere yakın konumda bulunması sebebiyle tercih seviyesi yüksektir. Bölgede herhangi bir ulaşım ve altyapı sorunu bulunmamaktadır.

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

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

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

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

Son dönemde küresel ölçekte en önemli ekonomik sorun olarak öne çıkan enflasyon, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde 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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

etmektedir. 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.

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

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

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

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

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

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

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

Sıkılaştıran 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 kırılğanlıkları 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 görünümüne bağlı olarak ihtiyaç ve önceliklerinin değişebileceği değerlendirilmektedir.

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

2023'ün ilk yarısındaki olumlu gelişmelere rağmen, para birimi değer kaybeden ülkelerde kur geçişkenliğinin ithalat fiyatları üzerinde oluşturacağı baskı, Rusya-Ukrayna savaşı ile tahıl koridorundaki belirsizliğin gıda, enerji ve gübre fiyatlarında yol açabileceği dalgalanma ve

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

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

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

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

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

2023 yılının ilk çeyreğinde GSYH artış hızı yüzde 3,9 oranında gerçekleşerek büyüme ivmesinin sürdüğüne işaret etmiştir. Şubat ayında meydana gelen deprem felaketine rağmen, milli gelir artışının devam ettiği ve depremin GSYH üzerindeki olumsuz etkisinin sınırlı

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

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.

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. İstihdam

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)

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

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 katılımda 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. 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. Fiyat İstikrarı

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 dalganın 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.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

4. Ödemeler Dengesi

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.

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.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

5. Finansal İstikrar

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

2023 yılının ikinci yarısında bireysel kredi kartları dışındaki kredi türlerinin yıllık artışlarında yavaşlama görülmektedir. 2022 yılının son çeyreğinde ivmelenmeye başlayan yıllık TL ticari kredi artışı 2023 yılı Şubat ayında en yüksek değerini gördükten sonra gerilemeye başlamış, Haziran ayından bu yana atılan finansal sıkılaştırma adımlarıyla birlikte gerileme eğilimi güçlenmiştir. TL ticari kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış değişim oranları kayda değer bir şekilde gerilese de yıllık değişim oranları halen yüksek seviyelerde seyretmektedir. YP ticari

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

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 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 Maliyesi

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

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

döviz kurlarında yükseliş ile küresel gelişmeler kaynaklı gıda ve enerji fiyatlarında ortaya çıkan artışların hızlandırdığı 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.

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

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

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

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme konusu taşınmazın değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktör 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

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Blokların Kat Sayısı	• 1A Blok; 4 bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat olarak projelendirilmiştir. • 1B Blok; 4 bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat olarak projelendirilmiştir. • 1C Blok; 3 bodrum kat + zemin kat + 1 normal kat olarak projelendirilmiştir. • 1D Blok; 4 bodrum kat olarak projelendirilmiştir. • 1E Blok; 2 bodrum kat olarak projelendirilmiştir. • 2A Blok; 4 bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat olarak projelendirilmiştir. • 2B Blok; 4 bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat olarak projelendirilmiştir. • 2C Blok; 4 bodrum kat + zemin kat + 1 normal kat olarak projelendirilmiştir. • 2D Blok; 4 bodrum kat olarak projelendirilmiştir. • 2E Blok; 2 bodrum kat olarak projelendirilmiştir.
-----------------------------	---

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazın;

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

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Taşınmaz merkezi konumda yer almakta olup, yapılaşma oranın %100 dür. Bölgede genel olarak betonarme yapı tekniğinde inşa edilmiş parsel bazında yapılaşma olan binalar mevcuttur. Taşınmaz 1. derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Taşınmazın il ve ilçe merkezine yakın konumda bulunmaları
- Bölgenin tercih edilen ve gelişim gösteren bir bölgede bulunması
- Taşınmaza erişim imkanının alternatifli olması
- Prestiji oluşacak bir site içerisinde konumlu olması

Olumsuz Etkenler:

- Piyasalarda yaşanan değişkenlikler
- Ülke ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.

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

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

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

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

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

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

4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından tarafımıza iletilmiş evraklar içerisinde iletilen projenin bünyesinde olan arsanın KDV hariç toplam değerinin ~867.522.749,51 ₺ olduğu hesaplanmıştır. (Birim Fiyat: 10.295,-₺/m²)

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından tarafımıza iletilmiş evraklar içerisinde iletilen projenin tamamlanması durumunda ise KDV hariç toplam değerinin 4.131.060.711,95 ₺ olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

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

TÜM PROJE	
Arsa Alanı (m2)	84.268,49
Emsal	0,60
Emsale Esas Alan (m2)	65.729,42
Emsal Harici Satılabilir Alan Oranı	60,00%
Satılabilir Konut Alanı (m2)	59.156,48
Satılabilir Dükkan Alanı (m2)	6.572,94
Satılabilir Ofis Alanı (m2)	0,00
Toplam Satılabilir Alan (m2)	65.729,42
Toplam İnşaat Alanı (m2)	95.307,66
Emlak Konut Hasılat Oranı	35,00%

Meskenlerde yıllara göre tamamlanma oranı ve fiyat artış oranları aşağıdadır.

Dönemler	1	2	3	Toplam
	2023	2024	2025	
Satış Tam. Oranı (Konut)	50%	30%	20%	100,00%
Satılan m2	29.578,24	17.746,94	11.831,30	
Fiyat Artışı	0%	33%	33%	

Dükkanlarda yıllara göre tamamlanma oranı ve fiyat artış oranları aşağıdadır.

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

Dönemler	1	2	3	Toplam
	2023	2024	2025	
Satış Tam. Oranı (Dükkan)	0%	0%	100%	100,00%
Satılan m2	0,00	0,00	6.572,94	
Fiyat Artışı	0%	33%	33%	

4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Konu çalışma Maliyet Oluşumları Analizine uygun çalışma olup, maliyet analizi aşağıda yer almaktadır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 2023 yıl birim maliyet tablolarına göre IV/A sınıfına giren yapıların m² birim maliyet değeri 10.200,-₺/m², dir. Taşınmazların mahal listeleri incelendiğinde standart üzeri/lüks taşınmazlar üretileceği kanaati ve güncel değer artışlar da dikkate alındığında yapıların birim maliyet bedelleri için 12.500,-₺/m² takdir edilmiştir.

BLOK ADI	TOPLAM BLOK ALANI	BİRİM DEĞER	TOPLAM MALİYET
1A	4.597,78 m ²	12.500,00 ₺/m ²	641.871.387,50 ₺
1B	5.622,99 m ²		
1C	4.664,91 m ²		
1D	2.263,47 m ²		
1E	11.370,01 m ²		
2A	5.696,03 m ²		
2B	5.946,07 m ²		
2C	4.759,68 m ²		
2D	2.230,34 m ²		
2E	4.198,43 m ²		

Yukarıda belirtilen tabloda parseldeki tüm bloklar ve bu bloklara ait toplam alanlar belirtilmiştir. Projede toplam inşaat alanı 51.349,71 m² olarak hesaplanmıştır. Ekspertiz günü itibariyle projenin bazı blokların kaba inşaatının bittiği, bazı blokların temel seviyesinde olduğu bazı blokların ise eksik katlı olduğu tespit edilmiştir. Yapılan tespitle inşaatın başlanmamasına karşın, ruhsat ve proje işlemlerinin tamamlandığı tespit edildiğinden inşaat seviyesi ~%1 alınmıştır. Yapılan emsal araştırmaları ve proje geliştirmesi sonucunda konu taşınmazın arsa m² birim fiyatının 11.000,-₺/m² civarında olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

Buna göre; 641.871.387,50 ₺ X % 1 = 6.418.714 ₺ olduğu hesaplanmıştır.

Maliyet Analizine Göre Projenin Yapılan Kısımlar Dahil Güncel Değeri;

NİTELİK	DEĞER
ARSA	926.953.390,00 ₺
İNŞAATIN YAPILAN KISIMLARININ GÜNCEL DEĞERİ (%1)	6.418.713,88 ₺
PROJENİN YAPILAN KISMI İTİBARIYLA GÜNCEL DEĞERİ	933.372.103,88 ₺

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Konut Emsaller

Emsal 1:

NFS Gayrimenkul: 0212 296 20 28

Taşınmazla yakın konumda, Beyaz İnci Evleri sitesi içerisinde, 7.katta, sıfır binada, 125 m² brüt kullanım alana sahip beyan edilen 3+1 kullanım tertibinde mesken için 3.950.000 TL talep edilmektedir. Gerçekçi bedelin 3.750.000 TL olabileceği düşünülmektedir. Birim fiyat 3.750.000 TL / 125 m² = 30.000 TL/m² dir.

Emsal 2:

Nilüfer Emlak: 0216 395 50 68

Taşınmazla yakın konumda, Beyaz İnci Evleri sitesi içerisinde, 2.katta, sıfır binada, 85 m² brüt kullanım alana sahip beyan edilen 2+1 kullanım tertibinde mesken için 3.200.000 TL talep edilmektedir. Gerçekçi bedelin 3.000.000 TL olabileceği düşünülmektedir. Birim fiyat 3.000.000 TL / 85 m² = 35.294 TL/m² dir.

Emsal 3:

Sahibinden 0506 186 66 40

Aktaş Gayrimenkul: 0216 446 46 50

Taşınmazla yakın konumda, Two Castle sitesi içerisinde, 1.katta, sıfır binada, 120 m² brüt kullanım alana sahip beyan edilen 3+1 kullanım tertibinde mesken için 3.795.000 TL talep edilmektedir. Gerçekçi bedelin 3.700.000 TL olabileceği düşünülmektedir. Birim fiyat 3.750.000 TL / 120 m² = 30.833 TL/m² dir.

Emsal 4:

Point Gayrimenkul: 0216 595 49 49

Taşınmazla yakın konumda, site içerisinde, 5. katta, sıfır binada, 70 m² brüt kullanım alana sahip beyan edilen 1+1 kullanım tertibinde mesken için 2.400.000 TL talep edilmektedir. Gerçekçi bedelin 2.250.000 TL olabileceği düşünülmektedir. Birim fiyat 2.250.000 TL / 70 m² = 32.142 TL/m² dir.

Emsal 5:

Poli İnşaat Gayrimenkul: 0216 446 85 30

Taşınmazla yakın konumda, site içerisinde, 5. katta, sıfır binada, 95 m² brüt kullanım alana sahip beyan edilen 2+1 kullanım tertibinde mesken için 3.200.000 TL talep edilmektedir. Gerçekçi bedelin 3.000.000 TL olabileceği düşünülmektedir. Birim fiyat 3.000.000 TL / 95 m² = 31.578 TL/m² dir.

Emsal 6:

Güvenç Gayrimenkul: 0216 582 00 10

Taşınmazla yakın konumda, site içerisinde, 1. katta, sıfır binada, 90 m² brüt kullanım alana sahip beyan edilen 2+1 kullanım tertibinde mesken için 2.950.000 TL talep edilmektedir. Gerçekçi bedelin 2.900.000 TL olabileceği düşünülmektedir. Birim fiyat 2.900.000 TL / 90 m² = 32.222 TL/m² dir.

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

Ticari Emsaller

Emsal 1:

Cem Altın Emlak: 0216 304 05 85

Taşınmazla yakın konumda, zemin katta, sıfır binada, 130 m² brüt kullanım alana sahip beyan edilen tek dükkan hacimli taşınmaz için 9.250.000 TL talep edilmektedir. Gerçekçi bedelin 9.000.000 TL olabileceği düşünülmektedir. Birim fiyat $9.000.000 \text{ TL} / 130 \text{ m}^2 = 69.230 \text{ TL/m}^2$ dir.

Emsal 2:

ÇKLL Realty Gayrimenkul: 0531 524 27 25

Taşınmazla yakın konumda, zemin katta, sıfır binada, 190 m² brüt kullanım alana sahip beyan edilen tek dükkan hacimli taşınmaz için 13.200.000 TL talep edilmektedir. Gerçekçi bedelin 13.000.000 TL olabileceği düşünülmektedir. Birim fiyat $13.000.000 \text{ TL} / 190 \text{ m}^2 = 68.421 \text{ TL/m}^2$ dir.

Emsal 3:

SBB Gayrimenkul Kurumsal: 0544 726 52 42

Taşınmazla yakın konumda, zemin katta, sıfır binada, 120 m² brüt kullanım alana sahip beyan edilen tek dükkan hacimli taşınmaz için 6.900.000 TL talep edilmektedir. Gerçekçi bedelin 6.750.000 TL olabileceği düşünülmektedir. Birim fiyat $6.750.000 \text{ TL} / 120 \text{ m}^2 = 56.250 \text{ TL/m}^2$ dir.

Arsa Emsaller

Emsal 1:

Topçu Emlak: 0216 393 10 85

Taşınmazla aynı caddede yer alan E:1.25 ve Hmax: 12.50 m yapılaşma koşullarına sahip 773 m² alanlı konut imarlı arsa 69.000.000,-TL bedelle satılık olup, 65.000.000,-TL bedelle alınabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmazın emsal transferleri sonrasında E:2.50 ye çıktığı bilgisi alınmıştır. (89.262 TL/m^2) (Emsal Düzeltmesi % 60 + Alan Düzeltmesi % 35 = 12.495 TL/m^2)

Emsal 2:

Sahibinden: 0506 358 60 10

Taşınmazla aynı caddede yer alan E:1.60 ve Hmax: 12.50 m yapılaşma koşullarına sahip 805 m² alanlı konut imarlı arsa 50.000.000,-TL bedelle satılık olup, 47.000.000,-TL bedelle alınabileceği düşünülmektedir. (58.385 TL/m^2) (Emsal Düzeltmesi % 50 + Alan Düzeltmesi % 40 = 11.677 TL/m^2)

Bölgede yapılan araştırmalarda site içerisinde yer alan taşınmazın brüt kullanım alanı ile liste alanları arasında yaklaşık %10 alan farklılığı görülmüş olup, değerlendirme aşamasında liste alanı üzerinden birim değer belirlenmiştir. Taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki site olmayan klasik apartman dairesi tarzı konut satış birim fiyatların 50.000 ₺/m^2 , apartman altında konumlu ticari ünitelerde 70.000 ₺/m^2 bandında olduğu görülmüştür. Değer belirlenirken, değerlendirme

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

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

Taşınmazın 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.

KONUT EMSAL 1								
m ²	ZEMİNE ORAN	ZEMİNE İNDİRGENEN ALAN	TALEP EDİLEN DEĞER	PAZARLIK PAYI	PAZARLIKLI FİYATI	GAYRİMENKUL M2 BİRİM DEĞERİ	ŞEREFİYE YÜZDESİ	İNDİRGENMİŞ BİRİM DEĞER
125,00	1,00	125,00	3.950.000,00 ₺	5%	3.750.000 ₺	30.000,00 ₺	0%	₺30.000,00
KONUT EMSAL 2								
m ²	ZEMİNE ORAN	ZEMİNE İNDİRGENEN ALAN	TALEP EDİLEN DEĞER	PAZARLIK PAYI	PAZARLIKLI FİYATI	GAYRİMENKUL M2 BİRİM DEĞERİ	ŞEREFİYE YÜZDESİ	İNDİRGENMİŞ BİRİM DEĞER
85,00	1,00	85,00	3.200.000,00 ₺	7%	3.000.000 ₺	35.294,12 ₺	-13%	₺30.705,88
KONUT EMSAL 3								
m ²	ZEMİNE ORAN	ZEMİNE İNDİRGENEN ALAN	TALEP EDİLEN DEĞER	PAZARLIK PAYI	PAZARLIKLI FİYATI	GAYRİMENKUL M2 BİRİM DEĞERİ	ŞEREFİYE YÜZDESİ	İNDİRGENMİŞ BİRİM DEĞER
120,00	1,00	120,00	37.950.000,00 ₺	912%	3.750.000 ₺	31.250,00 ₺	0%	₺31.250,00
KONUT EMSAL 4								
m ²	ZEMİNE ORAN	ZEMİNE İNDİRGENEN ALAN	TALEP EDİLEN DEĞER	PAZARLIK PAYI	PAZARLIKLI FİYATI	GAYRİMENKUL M2 BİRİM DEĞERİ	ŞEREFİYE YÜZDESİ	İNDİRGENMİŞ BİRİM DEĞER
70,00	1,00	70,00	2.400.000,00 ₺	7%	2.250.000 ₺	32.142,86 ₺	-5%	₺30.535,71
KONUT EMSAL 5								
m ²	ZEMİNE ORAN	ZEMİNE İNDİRGENEN ALAN	TALEP EDİLEN DEĞER	PAZARLIK PAYI	PAZARLIKLI FİYATI	GAYRİMENKUL M2 BİRİM DEĞERİ	ŞEREFİYE YÜZDESİ	İNDİRGENMİŞ BİRİM DEĞER
95,00	1,00	95,00	3.200.000,00 ₺	7%	3.000.000 ₺	31.578,95 ₺	-5%	₺30.000,00
KONUT EMSAL 6								
m ²	ZEMİNE ORAN	ZEMİNE İNDİRGENEN ALAN	TALEP EDİLEN DEĞER	PAZARLIK PAYI	PAZARLIKLI FİYATI	GAYRİMENKUL M2 BİRİM DEĞERİ	ŞEREFİYE YÜZDESİ	İNDİRGENMİŞ BİRİM DEĞER
90,00	0,60	90,00	2.950.000,00 ₺	2%	2.900.000 ₺	32.222,22 ₺	-5%	₺30.611,11
DÜKKAN EMSAL 1								
m ²	ZEMİNE ORAN	ZEMİNE İNDİRGENEN ALAN	TALEP EDİLEN DEĞER	PAZARLIK PAYI	PAZARLIKLI FİYATI	GAYRİMENKUL M2 BİRİM DEĞERİ	ŞEREFİYE YÜZDESİ	İNDİRGENMİŞ BİRİM DEĞER
130,00	1,00	130,00	9.250.000,00 ₺	3%	9.000.000 ₺	69.230,77 ₺	0%	₺69.230,77
DÜKKAN EMSAL 2								
m ²	ZEMİNE ORAN	ZEMİNE İNDİRGENEN ALAN	TALEP EDİLEN DEĞER	PAZARLIK PAYI	PAZARLIKLI FİYATI	GAYRİMENKUL M2 BİRİM DEĞERİ	ŞEREFİYE YÜZDESİ	İNDİRGENMİŞ BİRİM DEĞER
190,00	1,00	190,00	13.200.000,00 ₺	2%	13.000.000 ₺	68.421,05 ₺	0%	₺68.421,05
DÜKKAN EMSAL 3								
m ²	ZEMİNE ORAN	ZEMİNE İNDİRGENEN ALAN	TALEP EDİLEN DEĞER	PAZARLIK PAYI	PAZARLIKLI FİYATI	GAYRİMENKUL M2 BİRİM DEĞERİ	ŞEREFİYE YÜZDESİ	İNDİRGENMİŞ BİRİM DEĞER
120,00	1,00	120,00	6.900.000,00 ₺	2%	6.750.000 ₺	56.250,00 ₺	20%	₺67.500,00
ARSA EMSAL 1								
m ²	ZEMİNE ORAN	ZEMİNE İNDİRGENEN ALAN	TALEP EDİLEN DEĞER	PAZARLIK PAYI	PAZARLIKLI FİYATI	GAYRİMENKUL M2 BİRİM DEĞERİ	ŞEREFİYE YÜZDESİ	İNDİRGENMİŞ BİRİM DEĞER
773,00	1,00	773,00	69.000.000,00 ₺	6%	65.000.000 ₺	84.087,97 ₺	-86%	₺11.772,32
ARSA EMSAL 2								
m ²	ZEMİNE ORAN	ZEMİNE İNDİRGENEN ALAN	TALEP EDİLEN DEĞER	PAZARLIK PAYI	PAZARLIKLI FİYATI	GAYRİMENKUL M2 BİRİM DEĞERİ	ŞEREFİYE YÜZDESİ	İNDİRGENMİŞ BİRİM DEĞER
805,00	1,00	805,00	50.000.000,00 ₺	6%	47.000.000 ₺	58.385,09 ₺	-79%	₺12.260,87

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Kira Değeri Analizi yapılmamıştır.

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

Değerlemeye konu olan taşınmaz “Arsa” nitelikli olup, Emlak Konut tarafından hali hazırda inşa edilmekte olan projeye istinaden proje geliştirme yapılmıştır.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Niteliği gereği değerleme konusu taşınmazın kat irtifakı kurulması durumunda halihazırdaki kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Değerleme aşamasında “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” uygulanmıştır.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak Yapı Ruhsat Belgesi ve İmar Durum Belgesi mevcut olup mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izin ve belgeleri tamdır.

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

Taşınmaz halihazırda Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmaza yönelik Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından iletilmiş proje, yapı ruhsatı ile isim değişikliği ruhsatı incelenmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde bağımsız bölümler hali hazırda inşa edilmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrası kapsamında “PROJE” başlığı altında GYO portföyüne alınmasına bir engel bulunmamaktadır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

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

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

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

Kullanılan Kriterler

Değerleme konusu taşınmaza esas bilgileri, şerefiyelendirme çalışması için gerekli teknik ve yapısal detaylar, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından iletilmiş dokümanlar üzerinden belirlenmiştir.

Şerefiye çalışmasına konu olan taşınmaz için öncelikli olarak benzer tipte avantajlı-dezavantajlı meskenler göz önünde bulundurularak değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.

Değerleme aşamasında pazarlanan veriler üzerinden ön kullanım, teras kullanımı ile bahçe kullanımı üzerinden değerlendirilmiştir.

İndirgenmiş Nakit Akışlar Yaklaşımı

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

Kullanılan Kriterler

Değerleme konusu taşınmaza esas bilgileri, şerefiyelendirme çalışması için gerekli teknik ve yapısal detaylar, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından iletilmiş dokümanlar üzerinden belirlenmiştir.

Şerefiye çalışmasına konu olan taşınmaz için öncelikli olarak benzer tipte avantajlı-dezavantajlı meskenler göz önünde bulundurularak değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir. Projenin ilk yılında konutların ile dükkanların %50 sinin tamamlanacağı, ikinci yılında ise %30 oranında tamamlanacağı ve üçüncü yılda ise konutların ile dükkanların %20 sinin tamamlanacağı tahmin

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

edilmiştir. Fiyat artışların konutlarda her yıl +%52 olacağı ve dükkanlarda ise +%50-65 olacağı değerlendirilmiştir.

USD≈26,8531 ₺, 1 €≈28,7635 ₺ olarak kabul edilmiştir. (07.09.2023 taşınmazın değerlendirme günü olan gösterge niteliğindeki Merkez Bankası verileri esas alınmıştır.)

* 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 taşınmazın piyasa koşulları için takdir edilen KDV dahil arsa değeri 1.112.344.068,00 ₺ (Birmilyar Yüzonikimilyon Üçyüzkırkdörtbin Altmışsekizbin Türk Lirası) tespit ve takdir edilmiştir.

Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş. ait hasılat payı %35 olarak belirlenmiştir. Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine sahip olduğu arsayı hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek projeyi gerçekleştirmektedir. Proje için sözleşme uyarınca her türlü maliyete yüklenici firma katlanmaktadır. Sözleşmenin feshi durumunda yüklenici firma o ana kadar yapmış olduğu tüm inşaat maliyetini Emlak Konut GYO A.Ş.'den talep edebilmektedir. Bu duruma istinaden arsa değerinin Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değer olduğu kabul edilmiştir.

İNA'da hesaplanan Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değer projenin ilgili sözleşmesinde Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değerden düşük olması nedeniyle sözleşmede yer alan bedel "Projenin Tamamlanması Durumunda EKGYO Payına Düşen Değer" olarak takdir edilmiştir.

Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	TOPLAM: 933.372.103,88 ₺ (Dokuzyüzotuzüçmilyon Üçyüzetmişikibin Yüzüç Türk Lirası Seksensekiz Kuruş)
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	TOPLAM: 1.120.046.524,65 ₺ (Birmilyar Yüzyirmimilyon Kırkaltıbin Beşyüzyirmidört Türk Lirası Altmışbeş Kuruş)
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri	TOPLAM: 926.953.390,00 ₺ (Dokuzyüzyirmialtımmilyon Dokuzyüzelliüçbin Üçyüzdoksanbin Türk Lirası)
Taşınmazın Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	TOPLAM 4.131.060.711,95 ₺ (Dörtmilyar Yüzotuzbirmilyon Altmışbin Yediyüzonbir Türk Lirası Doksanbeş Kuruş)
Projenin Tamamlanması Durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri	TOPLAM: 2.161.000.000,00 ₺ (İkimilyar Yüzaltmışbirmilyon Türk Lirası)

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

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

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir. İş bu rapor 07.09.2023 tarihinde 68 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

BÖLÜM 7 EKLER

- Nakit Akış Tabloları
- Bağımsız Bölüm Bazında Değer Detayı
- Çarşaf Liste
- Takyidat Belgeleri
- Tahsis Alanları Δ Yapı Ruhsatları
- İmar Durumu Δ Taşınmaz Görselleri
- SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeler

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