

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



İzmir İli, Konak İlçesi, Kültür Mahallesi, 7614 Ada 14 parsel üzerinde konumlu “Otel Binası” Vasıflı Gayrimenkulün Günümüz Ekonomik Koşullarında GYO tebliğinin Madde-34/1g fıkrasına istinaden yıl sonu değerlerinin tespiti

Rapor Tarihi: 27.12.2022

Rapor No: 2022.ZGYO.1/1

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

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

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

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

BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
 - 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
 - 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları
 - 3.1.3. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dökümanlar
- 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.7. Gayrimenkulün Yapılanma / İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler
- 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 yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

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

- 3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama
- 3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama
- 3.12. Enerji Kimlik Belgesi'ne 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 Metodlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
- 5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gereçekleri
- 5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

FORM

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

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

BÖLÜM 6: SONUÇ

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

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 : 27.12.2022

1.2 Rapor Numarası : 2022.ZGYO.1/1

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı
Muhammet İlyas TAŞ (Spk Lisans No: 402164)

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı
Çetin BEGİÇ (Spk Lisans No: 400479)

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 26.12.2022 tarihinde incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Nosu

10.10.2022 / 2022.ZGYO.1/1

1.8 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar için 2021.ZGYO.5/1 rapor numarasıyla 28.12.2021 tarihinde rapor hazırlanmış olup taşınmaz için toplam K.D.V hariç 25.400.000,00 TL (Yirmibeşmilyondörtüyüzbin Türk Lirası) değer tespit ve takdir edilmiştir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

BÖLÜM 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

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

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

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

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ,
Osmanağa Mahallesi Rıhtım Caddesi, Ziraat Bankası Blok No:4 Kadıköy İstanbul

Ticaret Sicil Bilgileri

UNVAN: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

TESCİL TARİHİ: 01.11.2016

İLAN: Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi: 04.11.2016-9191

SİCİL NUMARASI

54300-5

MERSİS NUMARASI

0998083652500016

Ortaklık Yapısı	Tutarı	Oranı
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	714.219.129	15,22%
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	3.090.371.040	65,84%
Fiili Dolaşımdaki Pay	889.029.831	18,94%
Toplam	4.693.620.000	100,00%

Not: Müşteri bilgileri, şirketin resmi internet sitesi <http://www.ziraatgyo.com.tr> adresinden edinilmiştir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

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

2.4. İşin Kapsamı

İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 7614 Ada 14 Parsel üzerinde tescilli taşınmazın mevcut haliyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen yıl sonuna esas cari pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanan değerlendirme raporudur.

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:



İzmir İli:

İzmir, Türkiye'de Ege Bölgesi'nde yer alan şehir ve Türkiye Cumhuriyeti Devletinin 81 ilinden biridir. Ülkenin nüfus bakımından en kalabalık üçüncü şehridir. Ekonomik, tarihi ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Nüfusu 2020 itibarıyla 4.394.694 kişidir. Yüz ölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir. Etrafı Aydın, Balıkesir, Manisa illeri ve Ege Denizi ve Ege Adaları ile çevrilidir.

İzmir ilinin yüz ölçümü 11.891 km²'dir. Türkiye Cumhuriyeti'nin en batı kısmında Ege Denizi'ne kıyısı olan bir ildir. Kuzeyde Balıkesir, doğuda Manisa, güneyde Aydın illeri ile komşudur. Dikili ilçesinin tam karşısında Yunanistan'ın Kuzey Ege Adaları coğrafi bölgesi'nin Midilli ili ve hem ilin hem coğrafi bölgenin yönetim merkezi olan Midilli şehri yer almaktadır.

İzmir ili, 2019 yılı verisine göre gayri safi yurt içi hasıla bakımından ₺263 milyar ile ülkenin üçüncü büyük ilidir. (Tuik verilerinde 2020 ve 2021 yılı bulunmamaktadır.) Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler

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

sıralamasında İzmir 300 şehir arasında Makao'nun ardından 2. sırayı aldı. İzmir 2013'teki listede 6. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul 3, Bursa 4 ve Ankara 9. sırada yer almıştır. Yine bu rapora göre İzmir'deki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6.6 olarak gerçekleşmiştir. 2013 yılı İnsani Gelişme Endeksi verisine göre İzmir, elde ettiği 0,770 puanla Ankara'nın ardından ikinci sırada yer aldı.

Aliağa Limanı ve İzmir Limanı, sırasıyla Türkiye'nin konteyner hacmi bakımından altıncı ve yedinci, kargo tonajı bakımından üçüncü ve on üçüncü büyük limanlarıdır.

Gayrimenkul danışmanlığı firması Knight Frank "Küresel Konutlar Şehir Endeksi"2021 yılı 2. çeyrek araştırmasına göre İzmir, dünya genelinde konut fiyatlarının en fazla değer kazandığı ikinci şehir olmuştur. İzmir yüzde 30'luk artışla ikinci sırada bulunurken İstanbul yüzde 26,4 ile dokuzuncu ve Ankara yüzde 25,8 ile 10. sırada listelenmiştir. Son bir yılda fiyatların en çok arttığı şehirlerin zirvesinde yüzde 30,8 ile Kanada'nın Halifax şehri yer almaktadır. İzmir ile Güney Kore'nin başkenti Seul yüzde 30 artış ile ikinci sırayı paylaşmaktadır. Bununla birlikte bu hızlı gelişim şehir içi ulaşım, trafik, yol, kanalizasyon gibi altyapı ve okul, hastane, rekreasyon alanları üstyapı ihtiyaçlarını ve sorunlarını beraberinde getirmektedir. İzmir'de konut fiyat endeksleri 2021 sonu itibariyle 256,20 olup, Temmuz 2017'den beri Türkiye ortalaması, Ankara ve İstanbul'un üzerinde seyretmektedir. Genel ticaret sistemi verilerine göre, İzmir 2021 yılında 14,8 milyar dolar değerinde ihracat gerçekleştirmiştir. İzmir, bu rakamla Türkiye genelinde en çok ihracat gerçekleştiren iller sıralamasında İstanbul'dan sonra ikinci sırada yer almıştır. İzmir hem gümrük verilerine hem de genel ticaret sistemi verilerine göre dış ticaret fazlası veren bir kent konumundadır. Ro-ro gemileri ile İzmir'de 2020 yılında taşınan toplam araç sayısı 58.600 olup, Türkiye toplamı olan 504.752 aracın % 11,6'sına denk gelmektedir. İzmir'de kurulu rüzgar enerjisi gücü 2021 itibariyle 1.874 MWm olup, Türkiye toplamı olan 10.585 MWm'in % 17,7'sine denk gelmektedir. İzmir'de yabancı sermayeli firma sayısı 2020 yılı itibariyle 2.822 olmuştur. Ocak 2022 itibariyle İzmir'in vergi gelirleri tahsilatı 16,2 milyar TL olmuştur. Yine aynı dönem itibariyle kentimizde 799 firma kurulmuş, 201 firma ise kapanmıştır. İzmir'de yatırım teşvik belgesi alınarak yapılan sabit yatırım tutarı Ocak 2022 itibariyle 459 milyon TL olmuş, 26 yatırım teşvik belgesi kapsamında 480 istihdam yaratılmıştır. Yine aynı dönemde genel ticaret sistemine göre İzmir'den 1,3 milyar dolar ihracat, 1 milyar dolar ise ithalat yapılmıştır. İzmir'de gümrük kapılarından alınan veriler incelendiğinde ise, 2,6 milyar dolar ihracat ve 1,9 milyar dolar ithalat gerçekleştiği görülmektedir. Türkiye ihracatı Ocak 2021 itibariyle 17,6 milyar dolar, ithalatı ise 27,8 milyar dolardır. Buna göre İzmir'in ihracattaki payı % 7,4, ithalattaki payı ise % 3,6 olmuştur. Gümrük verilerine göre ise ihracattaki pay % 14,8, ithalattaki pay ise % 6,8 olmuştur. İzmir'de Ocak 2021'de 5.486 konut satışı olmuştur. İzmir'de 3 Tarıma Dayalı İhtisas OSB, 1 Plastik İhtisas, 1 Kimya İhtisas olmak üzere toplamda 17 Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır. OSB'lerden 13'ü işletme, 2'si planlama, 2'si ise kamulaştırma durumundadır. İzmir 3 serbest bölgesi, 4 teknoloji geliştirme bölgesi, sanayi siteleri, limanları, enerji kaynakları ve daha sayabileceğimiz pek çok özelliği ile öne çıkmaktadır. İzmir'de 2020 yılı itibariyle istihdam edilenlerin % 58,4'ü hizmet, % 33,4'ü sanayi, % 8,2'si ise tarım sektöründe çalışmaktadır. İzmir, istihdam edilme oranı açısından hizmet ve sanayi sektöründe Türkiye ve Ege Bölgesi ortalamasının üstünde yer alırken, tarım sektöründe ise Türkiye ve Ege Bölgesi ortalamasının altında kalmıştır. Türkiye İstatistik Kurumu İl Bazında Gayrisafi Yurt İçi Hasıla 2020 yılı verilerine göre; 307 milyar TL ve % 6,1 pay ile İzmir Türkiye genelinde üçüncü sırada yer almıştır. İzmir'in GSYİH'sı 2008 yılından 2019 yılına

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

gelindiğinde 62,5 milyar TL'den 306,7 milyar TL'ye yükselmiştir. İzmir, İstanbul ve Ankara'nın ardından Türkiye ekonomisine en çok katkı veren üçüncü il olma konumunu korumaktadır. Ancak, kentimiz 2008 yılında Türkiye milli gelirinden % 6,28 pay alırken, 2020 yılı itibariyle bu pay % 6,10'a düşmüştür. Kişi başına gayrisafi yurtiçi hasıla 2015 yılında 12.399 dolar iken, 2020 itibariyle 9.945 dolar olmuştur. TL bazında ise kişi başına GSYİH 70.000 TL seviyesindedir. İzmir, sanayi ve tarım, ormancılık ve balıkçılık alanlarında ülkemiz ekonomisine en büyük katkıyı yapan ikinci ekonomi olmuştur. İzmir'de 2020 yılında bir önceki yıla göre bilgi ve iletişim sektörünün %22,1, finans ve sigorta faaliyetlerinin ise % 22,5 büyüdüğü dikkat çekmektedir. Bu alanların İzmir ekonomisine daha çok katkı vermesi önem taşımakta olup, bunun için gelecek yıllarda benzer artışların izlenmesi gerekmektedir. İzmir'deki faaliyetlerin İzmir GSYİH'sından aldıkları paylar incelendiğinde; 2019 yılından 2020 yılına sanayi ve imalat sanayi alanında yaşanan artışlar dikkat çekicidir. Bu değişimde pandemi sürecinde gelişen ve değişime uğrayan sektör dinamiklerin payının olduğu görülmektedir. Yine aynı dönemde inşaat sektöründe yaşanan düşüş ise dikkat çekicidir. Ankara ve İstanbul'da sanayinin ekonomi içindeki ağırlığı % 20'nin altında kalırken, kentimizde bu oran % 27,3 olmuştur. Kocaeli ve Bursa'da ise bu oran % 40'lar seviyesindedir. Ankara ve İstanbul'da tarımın ekonomiye katkısı % 1-2 arasında iken, kentimizde bu oran % 4,6 seviyesinde gerçekleşmiştir. İzmir'de sektörlere göre verilen kredi tutarları incelendiğinde 2021 yılı itibariyle en büyük payı 16 milyar TL ile toptan ticaret ve komisyonculuk almıştır. Sırasıyla 14,5 milyar TL ile gıda, meşrubat ve tütün, 12,9 milyar TL ile enerji, 10 milyar TL ile metal ve işlenmiş maden, 9,7 milyar TL ile ziraat ve balıkçılık, 8,8 milyar TL ile inşaat, 5,5 milyar TL ile tekstil ve tekstil ürünleri 4,8 milyar TL ile denizcilik, 2,8 milyar TL ile turizm ve 204 milyon TL ile finansal kuruluşlara kredi kullanılmıştır. İzmir'de yapı ruhsatı sayıları 2020 itibariyle 5.748 iken, 2021 Ocak-Eylül arasında 6.457 ile 2020 yılı geride bırakılmıştır. Bu rakam 2017 yılında 13.267 ile zirveye ulaşmış olup, 2019 yılını 3.543 ile kapatmıştır. Yapı kullanım izin belgesinde ise yüzölçümü bazında 2020'den (5.520) 2021'e (4.932) bir düşüş gerçekleşmiştir. İzmir'de motorlu kara taşıtı sayısı 2021 yılında 1.573.000 ile zirveye ulaşmış, Türkiye'deki araçların % 6,2'sini oluşturmuştur. Ocak 2021 itibariyle ülkemiz genelinde 75 bin 829 adet taşıtın trafiğe kaydı yapılırken, kentimizde aynı dönem 4 bin 677 adet taşıtın trafiğe kaydı yapılmıştır. Ocak 2022 itibariyle İzmir'de motorlu kara taşıtı sayısı 1.578.000'e ulaşmıştır.

Konak İlçesi

Konak ilçesi İzmir ili içinde merkez ilçelerden biridir. Konak ilçesi kuzeyinde İzmir Körfezi, kuzeydoğusunda Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır.

FORM

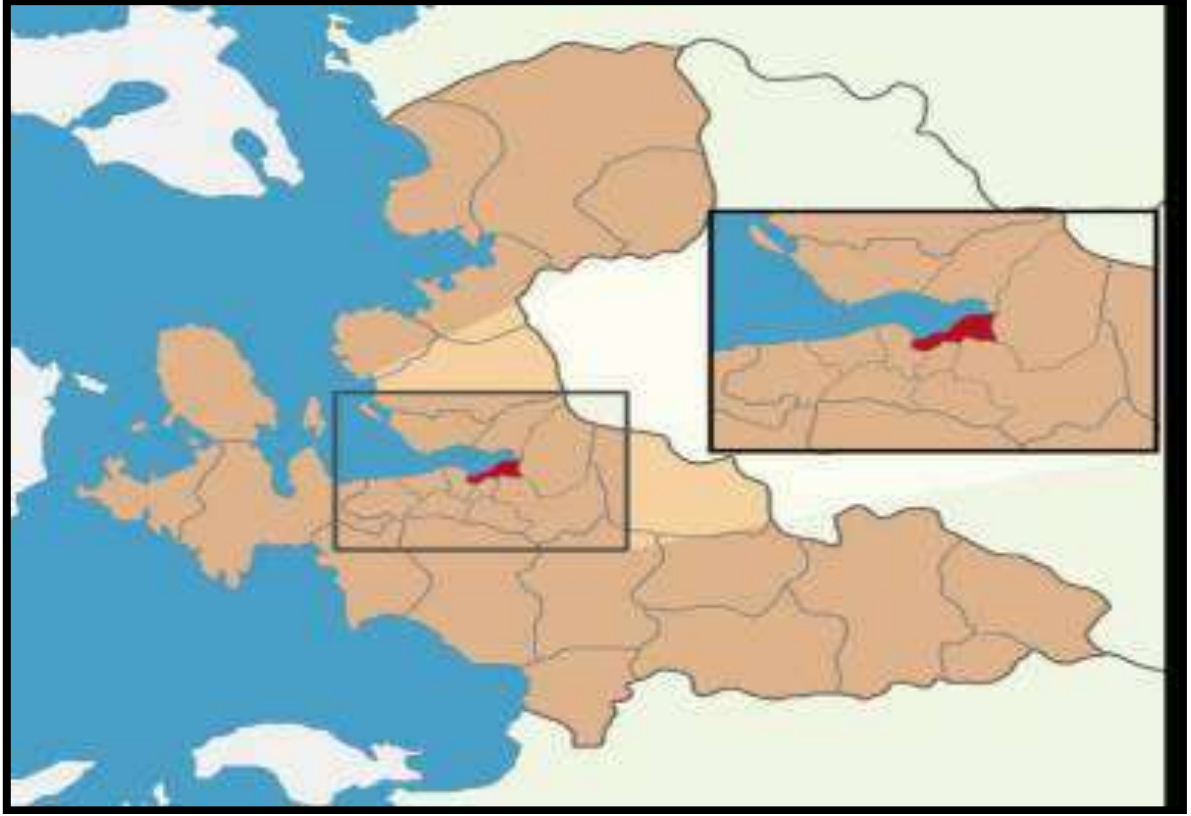
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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



İlçede ulaşım metro, banliyö, otobüs, vapur ve tramvay ile sağlanmaktadır. İlçede yirmi Bisim istasyonu bulunmaktadır

Konak Belediyesi'nin Yaklaşık Alanı: 2438 hektardır. İzmir İli, Konak İlçesi'nde toplam 113 mahalle bulunmaktadır. Toplam sokak adedi: 2.905, Cadde adedi: 90, Bulvar adedi: 19, Meydan adedi: 14'dür. Bağlı beldesi yoktur.

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

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:



Değerleme konusu taşınmaz; Kültür Mahallesi, Talatpaşa Bulvarı No: 19 Konak/İZMİR Posta adresinde konumludur. (5492078620)

- İzmir İli, Konak İlçesi, Kültür Mahallesi'nde 7614 ada 14 parsel üzerinde yer almaktadır.
- İzmir Liman Caddesi'ne ve Limana mesafesi 887m dir.
- Cumhuriyet Meydanı'na mesafesi 725m dir.
- Gündoğdu Meydanı'na mesafesi 725m dir.
- Alsancak Nevvar Salih İşgören Devlet Hastanesi'ne 150m mesafededir.
- Basmane Meydanı'na mesafesi yaklaşık 1,2km dir.
- Kültürpark Alanı'na mesafesi yaklaşık 700m dir.

Değerleme konusu taşınmaz, Alsancak Limanı ve İzmir Kültürpark arasında kalan ve Alsancak semti olarak bilinen bölge içinde yer almaktadır.

Taşınmaza bölge ortasından geçen Talatpaşa Bulvarı üzerinde batı (deniz istikametinde) ilerlenirken, Plevne Bulvarı kesişimine ulaşılarak varılır. Taşınmaz Plevne Bulvarı ve Talatpaşa Bulvarı kesişimindeki köşe parsel üzerinde konumludur.

Bölgede genel hakim dokuyu 7-9 katlı zemin katları ticari kullanımlara sahip apartmanlar oluşturmaktadır. Yapılaşma oranı oldukça yüksek seviyededir. Bölge orta ve üst gelir grubuna hitap etmektedir. Bölgede su, kanalizasyon, doğalgaz, elektrik altyapısı tamamlanmış

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

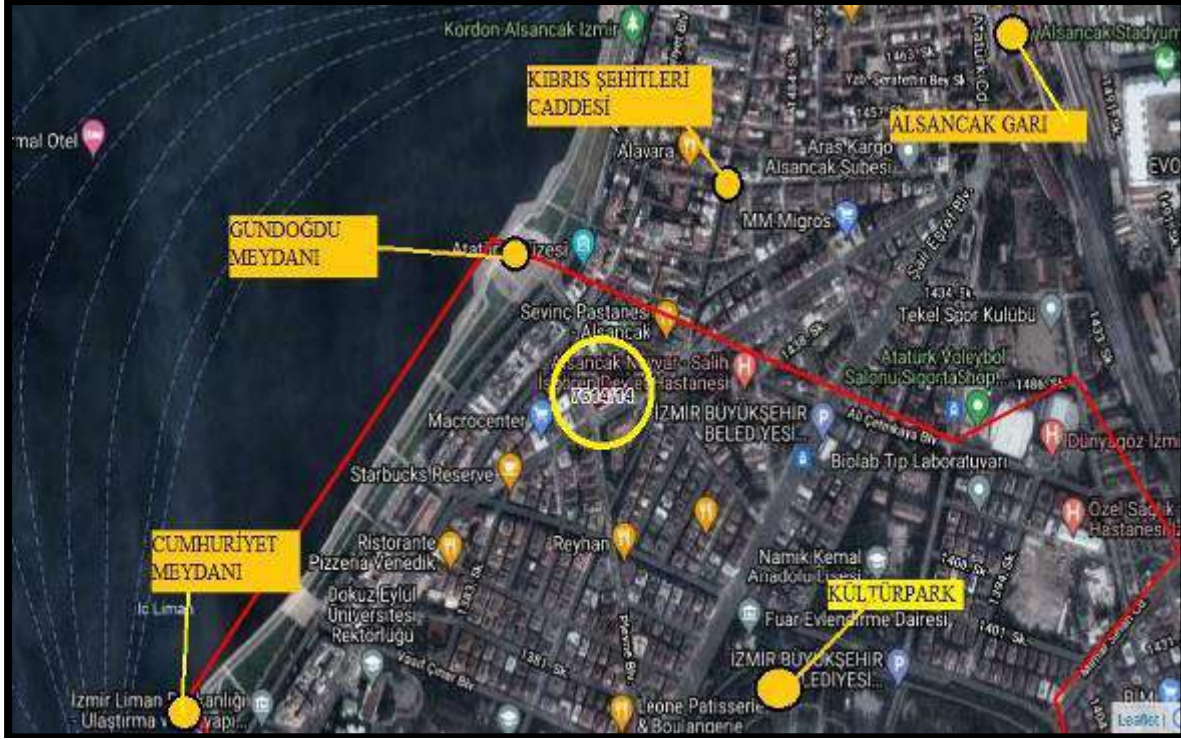
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

durumdadır. Talatpaşa Bulvarı aynı zamanda toplu ulaşım güzergahı içinde yer almaktadır. Taşınmaz Alsancak-Konak Tramway Hattına yaklaşık 200m mesafededir. Bölgenin trafik yoğunluğu yüksek seviyededir. Bölge kent genelinde tanınmışlığı yüksek olup, uluslararası markaların ve kurumsal firmaların rağbet gösterdiği bir ticari lokasyona sahiptir. Taşınmaz Gazi Ortaokulu karşısında yer almaktadır



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

3.1.3. Tanımı:

Değerlemeye konu taşınmaz, İzmir İli, Konak İlçesi, Kültür Mahallesi, 7614 ada 14 parsel, üzerinde konumlu, “Otel Binası” nitelikli ve 2 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkuldür.

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	İzmir
İlçesi	:	Konak
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Kültür
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	7614
Parsel No.	:	14
Yüzölçümü	:	395 m ²
Hisse	:	1/1
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	10 KATLI BETONARME İŞ YERİ VE ARSASI
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	Otel Binası
Bağımsız Bölüm No	:	2
Arsa Payı	:	1696/2400
Malik	:	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ(1/1)
Tarihi	:	26.05.2021
Cilt	:	91
Sayfa	:	8902
Yevmiye No	:	15920

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

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Konak Kadastro Müdürlüğü’nde incelenen kadastro paftasından ve Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir.

Taşınmaza ait imar dosyası Konak Belediyesinde incelenmiştir. Dosyada yer alan ruhsat ve iskan bilgileri aşağıdaki gibidir:

- 19.03.2019 tarih ve 3 nolu Yapı Ruhsatı mevcut olup, ruhsat iksa yapısı için düzenlenmiştir.
- 25.03.2019 tarih ve 8 nolu Yapı Ruhsatı mevcut olup, ruhsat; IV-C yapı sınıfında, yol kotu altı 2, yol kotu üstü 8 katlı toplamda 10 katlı binaya 3036,44m² inşaat alanı için düzenlenmiştir.

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

- 23.10.2019 tarih ve 8/2019 Yapı Ruhsatı mevcut olup, ruhsat isim değişikliği amacı ile düzenlenmiştir.
- 05.11.2019 tarih ve 8/2019 nolu Yapı Ruhsatı mevcut olup, ruhsat bodrum katta küçülme tadilatı için düzenlenmiştir.
- 22.04.2020 tarih ve 8/2019 nolu Yapı Ruhsatı mevcut olup, ruhsat isim değişikliği amacı ile düzenlenmiştir.
- 30.12.2021 tarih ve 106 nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcut olup, iskan 1 otel ve 2 işyeri ve ortak alanlara toplam 3013m2 alan için düzenlenmiştir.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 05.11.2019 tarihli mimari proje incelenmiştir. Yapılan incelemelerde tarafımıza ibraz edilen binanın onaylı mimari projesi ile uyumlu inşa edilmiş olduğu tespit edilmiştir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklik yoktur.
- Konak Belediyesi'ndeki dosyası içinde ayrıca numarataj krokisi, aplikasyon krokisi, yapı yeri uygulama krokisi vb. şematik dökümanlar incelenmiştir.

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

26.12.2022 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetlerinden alınan takbis belgesindeki resmi tapu bilgilerine göre değerlendirme konusu taşınmazın bağımsız bölüm niteliği "Otel Binası" şeklindedir. Taşınmazın tapu kayıtları ile mevcut kullanımı uyumludur. Taşınmaz mevcutta Ziraat Bankası A.Ş misafirhanesi olarak kullanılmaktadır.

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

Son üç yıllık dönemde gayrimenkul ile ilgili mülkiyet değişikliği veya hukuki durumda bir değişiklik olmamıştır.

Yapılan incelemeler sonucunda taşınmazın devredilmesinde herhangi bir sınırlayıcı etken bulunmamaktadır.

Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri:

Konak Tapu Müdürlüğünde yapılan sorgulamada değerlendirme konusu taşınmazın mülkiyetinde son 3 yıl içinde herhangi bir alım-satım işlemi gerçekleşmediği öğrenilmiştir.

Konak Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelerde, 7614 ada 14 parsel numarası ile kayıtlı bulunan arsa üzerinde, 26-05-2021 tarih ve 15920 yevmiye ile kat irtifakı tesis edilmiştir. Bu tarihten sonra ana taşınmaz bağımsız bölümlere ayrılmıştır.

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

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Rapora konu taşınmaza ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 26.12.2022 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden temin edilmiş olup rapor eklerinde belgeler sunulmuştur.

Beyanlar Hanesinde

-Kİ dan KM ne Çevrilmiştir. (28.02.2022 tarih, 8366 yevmiye)

-Yönetim Planı : 16/04/2021 (26.05.2021 tarih, 15920 yevmiye)

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Konak Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından ve Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir.

Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan çizili imar durum belgesine göre; 7614 ada 14 parsel 1/1.000 ölçekli İzmir Konak Alsancak Uygulama İmar Planı dahilinde, komşu parsellerden 3m çekme mesafeli TM-1 ; ‘‘Zemin Katların Konut Yapılamadığı Ticaret Seçenekli Konut’’ lejantına sahip olup, ayrıık nizam 8 kat (hmax:24,80m) yapılaşma koşullarına sahiptir.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Ticaret+Turizm+Konut Alanı kullanımına ayrıılan alanlar 1/1000 ölçekli imar planında Ticaret Seçenekli Konut (TM1) kullanımına ayrıılmış alanlar olup, TM1 kullanımı plan notlarında; ‘‘Konut, çarşı, büro, perakende ticaret, eğlence yerleri,turistik tesisler,otel ve motel,yerel ve bölgesel kamu kuruluşları,çok katlı taşıt parkı vb. yapılabilir.’’ şeklinde açıklanmaktadır. Taşınmaz Eski Eser karşısında konumlu olduğundan her türlü imar faaliyeti için İzmir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu izni gerekmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın imar durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

Konak Belediyesi'nde yapılan incelemelere göre; taşınmaz için herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı vb. evrak bulunmamaktadır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatı 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 hali hazırda gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyündedir.

Taşınmaz tüm yasal izinlerini almış ve inşaatı tamamlanmıştır. Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Yapı Kullanma Birimi ile yapılan görüşmede, söz konusu binaya ait %100 hakediş onayının geldiği beyan edilmiştir. 30.12.2021 tarih ve 106 nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.05.2013 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 22. 1(b) Değişik. (R/G 2/1 2019-30643) Maddesi kapsamında portföyde bulundurulmasında sakınca bulunmamaktadır.

3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Değerleme konusu taşınmaz yapı denetim hakkında 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.

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Hakediş ve Yapı Denetim Birimi ile yapılan görüşmede, söz konusu binaya ait yapı denetim firması olan Tepekule Star Yapı Denetim firmasının %100 hakedişinin onaylandığı ve taşınmazın projesi ile uyumlu inşa edilmiş olduğu beyan edilmiştir.

3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirilme 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 "Otel Binası" nitelikli olup, değerlendirme bu vasfa yönelik yapılmıştır. İleride farklı bir fonksiyonda kullanılması durumunda değerlerde değişiklik yaşanabileceği düşünülmektedir.

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

Gayrimenkule ilişkin yapılmış her hangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.12. Enerji Kimlik Belgesi'ne ilişkin Açıklama

Taşınmaza ait 25.03.2019 tarihli C sınıfı Enerji Kimlik Belgesi ekte sunulmuştur.

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 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Alanın büyük bir bölümünde zemin katlar ticaret olarak kullanılmakta, üst katlarda da ticaret kullanımını yaygın olarak görülmektedir. Ancak yine de Konut-ticaret kullanım dengesinin farklı bölgelere göre değiştiği gözlenmektedir. Konut kullanımlarının, alanın doğusundaki Kahramanlar bölgesi ile batısındaki Kordon-Alsancak bölgesinde yoğunlaştığı görülmektedir. Batı kısımda yer alan Kordon-Alsancak bölgesinde ise yine 5-6 ve 8 katlı TM- Ticaret Seçenekli konut alanları bulunmaktadır. Planlarda genişliği 12.00 m.den büyük olan taşıt yollarına cepheli kısımlarda yükseklik 8 kat olarak belirlenmiştir. Özellikle bu bölgedeki konutlar İzmir kenti içinde rantı ve prestiji en yüksek konut bölgelerinden biridir

MAHALLE	KONUT	İŞYERİ
Akdeniz	23	2619
Alsancak	815	3479
Etiler	631	603
Hilal	22	2730
İsmet Kaptan	625	671
Kahramanlar	626	1963
Kültür	469	1386
Mimar Sinan	872	552
Oğuzlar	64	353

FORM

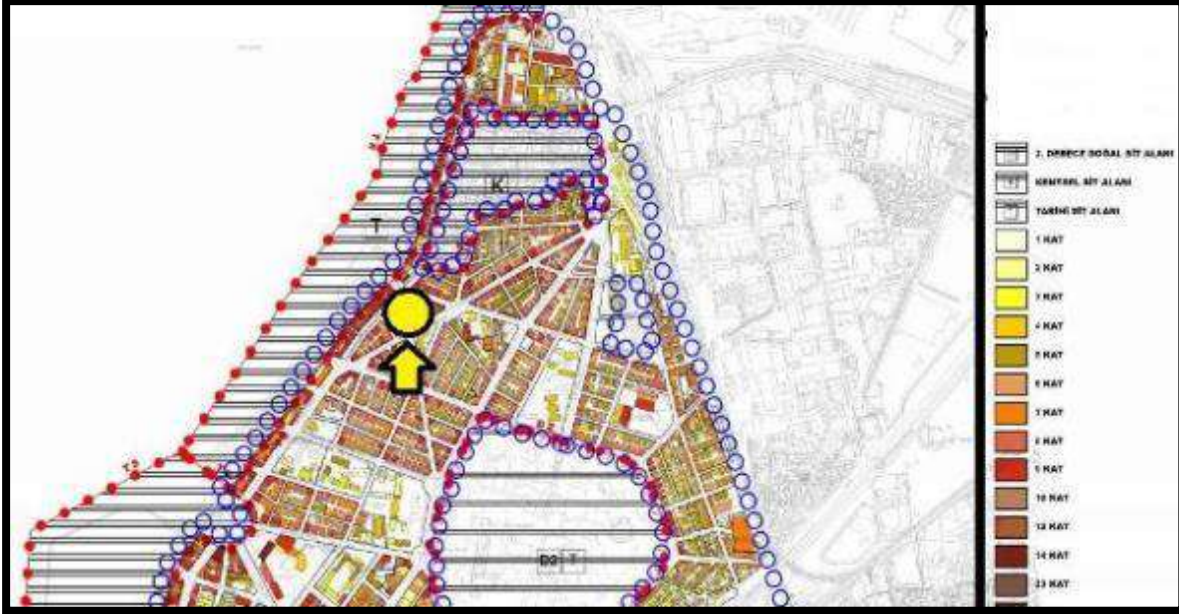
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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



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

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

Rusya-Ukrayna savaşı, Kovid-19 salgının etkisinin azaldığı bir dönemde küresel riskleri artırmaktadır. Savaşın küresel etkileri birçok kanaldan hissedilmiştir. Artan emtia ve gıda fiyatları ile arz kesintileri ve gıda güvenliği sorunları savaşın en belirgin sonuçları olarak öne çıkmıştır. Savaş küresel çapta finansal dalgalanmalara ve politik belirsizliklere neden olmaktadır. Ayrıca, Rusya'ya yönelik uygulanan ve ileriye yönelik planlanan yaptırımlar ve bu yaptırımlara karşı tepkiler küresel ekonomik aktivite açısından belirsizliklere yol açmaktadır. Öte yandan salgın döneminde uygulanan olağanüstü devlet teşviklerinin asgari düzeye inmesiyle küresel toparlanma hız kesme eğilimindedir.

Küresel ekonomik toparlanma dönemi hızla yavaşlamak üzeredir. Önemli ölçüde savaşın bir sonucu olarak küresel büyümenin 2022 yılında belirgin şekilde ivme kaybedeceği değerlendirilmektedir. Savaşın taraflarından Ukrayna ekonomisinde, çift haneli ciddi bir daralma beklenirken, yaptırımlar ve Avrupa ülkelerinin enerji ithalatını kısımla kararları nedeniyle Rusya için de ciddi bir ekonomik küçülme öngörülmektedir. Söz konusu ortamda dünya ekonomisinin 2022 yılının ilk çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,5 oranında büyüme kaydetmiş olduğu tahmin edilmektedir. Bu dönemde gelişmiş ülkelerin ekonomileri yüzde 4,4, gelişmekte olan ülkelerin ekonomileri ise yüzde 4,6 oranında büyümüştür. Ancak 2022'nin tamamı için büyüme öngörülleri giderek düşürülmektedir. Nitekim IMF'nin 2022 Nisan ayında yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda küresel büyüme tahmini 2022 yılında bir önceki tahmine göre 0,8 puan azaltılarak yüzde 3,6'ya düşürülmüştür. 2023 yılına ilişkin tahmin ise 0,2 puan azaltılarak yüzde 3,6 seviyesinde belirlenmiştir.

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

Ekonomik aktivite kaybının gelişmekte olan ülkelerde daha fazla hissedilir olması beklenmektedir. Savaş ve Rusya'ya yönelik yaptırımlar, özellikle Euro Bölgesi ekonomisini, yükselen küresel enerji fiyatları ve enerji güvenliği kanallarından etkilemektedir. Uluslararası Para Fonu (IMF), Euro Bölgesi'nin 2022 yılı için GSYH büyüme tahminini 1,1 puan azaltarak yüzde 2,8'e düşürmüştür. Ayrıca 2022 yılında gelişmiş ekonomilerin büyüme tahmini 0,6 puan azaltılarak yüzde 3,3 seviyesine gerilemiştir. ABD'de ise parasal desteğin hızlı geri çekilmesi ve ticaret ortaklarındaki savaş kaynaklı düşük büyümenin etkisiyle 2022 yılı için büyüme tahmininde 0,3 puan aşağı yönlü revizyon yapılmıştır. Öte yandan IMF, gelişmekte olan ekonomilerin 2022 yılında bir önceki tahminlerine göre ise 1 puan düşüşle yüzde 3,8 oranında büyüme kaydedeceğini tahmin etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerin büyüme öngörüsündeki görece fazla sapma, Çin'in kapanma önlemlerinin devam etmesinden ve gelişmekte olan ülkelerdeki enflasyonla mücadele kapsamında sıkılaştırıcı para politikalarından kaynaklanmaktadır.

Olumsuz koşullar küresel ticarete performans kaybına yol açmaktadır. Küresel ticaret hacmi 2022 yılının birinci çeyreğinde Dünya Ticaret Örgütü (WTO) verilerine göre salgın öncesi seviyesini aşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 18 oranında artmıştır. 2022 yılının ilk çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre dünya ihracatı yüzde 16,33, dünya ithalatı ise 19,65 oranında artmıştır. Öte yandan, Rusya-Ukrayna savaşı, enerji fiyatlarındaki artış, lojistik problemleri, arz sıkıntısı ve durgunluk beklentisi nedeniyle küresel ticaretin geleceğine ilişkin belirsizliklerin sürmekte olduğu gözlenmektedir. Bu çerçevede, IMF 2022 yılı için ise yüzde 6 oranında küresel mal ve hizmet artışı beklemektedir.

İşsizlik küresel düzeyde düşüş eğiliminde olmuştur ancak bu durum geçici olabilecektir. Uluslararası kuruluşların raporlarında, 2022 yılı birinci çeyreğinde işgücü piyasasının toparlanma eğilimi göstererek işsizlik oranlarının salgın öncesi döneme yakınsadığı belirtilmişse de önümüzdeki dönemde yaşanabilecek jeopolitik risklerin varlığıyla birlikte tekrardan artış eğilimine girebileceğine değinilmiştir. 2020 yılı ilk yarısında birçok sektörün kısmen veya tamamen kapanması sonucunda ortaya çıkan ekonomik faaliyetlerdeki yavaşlama, küresel ölçekte işgücü piyasalarını derinden etkilemişti. 2022 yılı ilk çeyreğinde ekonomik aktivitenin yeniden sağlanmasının etkisiyle ekonomilerde bir önceki yıla kıyasla toparlanmaların yaşanmasıyla iş gücü piyasaları da gerek talep gerekse arz yönlü iyileşmiştir.

Emtia fiyatları genel eğilim olarak keskin artışlar kaydetmiştir. 2022 yılının ilk çeyreğinde arz kısıtlarının artarak devam etmesi ve talepte yaşanan artış ile Rusya'nın Ukrayna'yı işgaliyle başta enerji ve gıda emtiaları fiyatlarında yaşanan yüksek seyir, emtialar endeksinin yukarı yönlü olmasına neden olmaktadır. Nitekim IMF Temel Emtia Fiyat Endeksi 2022 yılı ilk çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla yüzde 51,6 oranında artmıştır. Endeksin ana bileşenlerinden olan Enerji Emtiaları Fiyat Endeksi, 2022 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda yüzde 98,9 oranında yükselmiştir. Ham Petrol fiyatlarında ise 2022 yılının ilk çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 67,9 oranında artış kaydedilmiştir. Bu gelişmelerde Rusya ile Ukrayna arasında yaşanan savaşın etkileri ile arz sıkıntıları ve tedarik zincirindeki aksama kaynaklı oluşan enerji krizinin ham petrol, doğalgaz ve kömür fiyatlarını arttırması belirleyici olmuştur. Diğer taraftan Çin'in çelik üretimini sınırlandırması ve talebe yönelik endişelerle demir cevheri fiyatlarında gözlemlenen yüzde 14,8 oranında azalışla ana metal fiyatlarındaki artışı daha sınırlı kalmış ve söz konusu dönemde ana metal fiyatları artışı yüzde 16,5 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde gıda ve İçecekler grubu fiyatlarında, 2022 yılı ilk

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

çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla yüzde 25,1 oranında artış kaydedilmiştir. Bu gelişmede Rusya-Ukrayna savaşının tahıl grubu özelinde arz sıkıntısı ve tedarik zincirindeki aksama, gıdaya olan talepteki canlanma, kuraklık riski, arz güvenliğinin sağlanamaması ile üretimin zayıflaması gibi çeşitli faktörler etkili olmuştur. Öte yandan IMF Dünya Ekonomik Görünümü Nisan ayı raporunda ise, 2021 yılında bir önceki yıla kıyasla yüzde 67,3 oranında artan Enerji Emtiaları Fiyat Endeksinin 2022 yılında yüzde 54,7 oranında artması, 2023 yılında ise yüzde 13,3 oranında daralması öngörülmektedir. Ayrıca, 2021 yılında yüzde 26,8 oranında artan Enerji Dışı Emtialar Fiyat Endeksinin ise, 2022 yılında yüzde 11,4 artması, 2023 yılında yüzde 2,5 oranında daralması öngörülmektedir.

Artan küresel enflasyonla birlikte enflasyonla mücadele eğilimi de artmaktadır. IMF raporunda, enflasyonun 2022 yılında yükselme eğiliminde olacağı beklenmektedir. Gelişmiş ülkeler için ortalama yüzde 5,7, yükselen piyasa ekonomileri ve gelişmekte olan ülkeler (GOÜ) için yüzde 8,7 oranında enflasyon tahmin edilmektedir. Orta vadede enflasyonun önceki rapor dönemindeki beklentilere kıyasla savaş sonrası artan emtia fiyatları ile genele yayılan fiyat baskılarının etkisiyle dirençli hale geldiğine vurgu yapılmıştır. Önümüzdeki dönemde, arz zinciri kısıtlarının artarak devam edeceği ve arz-talep dengesizliklerinin yoğunlaşacağı öngörülerek yüksek enflasyon ortamının kalıcı olabileceği, enflasyon beklentilerinin artacağı ve daha çok artan ücret baskısıyla karşı karşıya kalınacağına vurgu yapılmıştır. Bu çerçevede gelişmiş ülkelerin merkez bankalarının politika faiz oranlarını yukarıya taşıdıkları ve sıkılaştırıcı para politikalarını tercih etme eğiliminde oldukları görülmektedir. Özellikle ABD'nin sert faiz artırımları ve şahin yönlendirmeleri küresel durgunluk beklentilerine yol açmaktadır.

Küresel riskler çeşitlenmektedir. Küresel büyümede belirgin yavaşlama hatta durgunluk riski ön plana çıkmaktadır. Kovid-19'un olası yeni varyantları, Çin'in salgınla mücadelede yaşadığı zorluklar ve savaş ortamı 2022 yılının kalanı için endişeleri artırmaktadır. Enflasyonla mücadele kapsamında sıkılaştırıcı para politikaları finansal piyasalarda durgunluk olasılığının fiyatlanmasına yol açmaktadır. Diğer riskler arasında iklim, politik ve bölgesel gelişmeler ön plana çıkmaktadır. Rusya-Ukrayna savaşı uluslararası ilişkilerde batı ve doğu bloku ayrımını belirginleştirmektedir. NATO'nun ve AB'nin savaş sonrası belirginleşen genişleme süreci, doğu ile batı bloku arasındaki gerilimlerin yüksek seviyede kalmasına neden olmaktadır. Rusya'ya yönelik uygulanan ekonomik yaptırımların ve yansımalarının da küresel ekonomik ayrışmayı desteklediği görülmekte ve enerji, emtia ve gıda fiyatlarındaki yükseliş dirençli hale gelmektedir. İngiltere ve AB arasında tekrar yüzeye çıkan Kuzey İrlanda Protokolü çerçevesindeki sorunlar, olağan hale gelen ABD-Çin eksenli ticaret gerilimleri küresel istikrarı etkilemeye devam edecektir. Göç hareketleri ve kuraklık gibi zor iklim koşulları ile uzun süredir yüksek seyreden gıda ve emtia fiyatları ekonomik ve sosyal etkileri bakımından önem arz etmektedir.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Türkiye ekonomisi 2020 yılının ikinci çeyreğinde etkileri belirginleşen Kovid-19 salgını nedeniyle yüzde 10,4 oranında daralmıştır. Bununla birlikte, Haziran ayında salgının yayılmasını önlemeye yönelik kısıtlamaların hafifletilmesi ve sağlanan teşviklerin etkisiyle ekonomik faaliyette hızla iyileşme kaydedilmiş ve ekonomi üçüncü çeyrekte iyi bir

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

performans sergilemiştir. Bu gelişmede yılın ikinci yarısında sanayi sektöründe yaşanan güçlü toparlanma belirleyici olmuştur.

Bu gelişmelerin sonucunda, 2020 yılının ikinci yarısında ekonomi yıllık yüzde 6,2 oranında büyümüştür. Söz konusu dönemde, sanayi sektörü bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 10,2, tarım sektörü yüzde 6,3 ve inşaat dâhil hizmetler sektörü ise yüzde 3,2 büyümeye kaydetmiştir. Harcamalar yönüyle bakıldığında salgın döneminde ertelenen talebin büyümeye olumlu yansıdığı görülmüştür. Nitekim, 2020 yılının ikinci yarısında toplam tüketim yüzde 7,1 oranında yükselmiştir. Aynı dönemde toplam sabit sermaye yatırım harcamaları ise makine teçhizat yatırımlarının etkisiyle yüzde 16,8 oranında artmıştır.

2020 yılının tamamında ise Türkiye ekonomisi tüm dünyayı sarsan Kovid-19 salgınının sağlık sistemi ve genel ekonomi üzerindeki olumsuz etkilerine rağmen, yüzde 1,8 oranında büyüyerek 2008 Küresel Finansal Kriz sonrasındaki kesintisiz büyüme sürecini sürdürmüştür. Böylece, alınan kapsamlı ve etkili önlemler sayesinde yıl genelinde hem OECD hem de G-20 ülkeleri arasında büyümeyi başarabilen birkaç ülkeden biri olmuştur. Bu gelişmede, sağlık krizinin ekonomi üzerindeki olumsuz etkilerini hafifletmek amacıyla uygulanan kısa çalışma ödeneği, gelir kaybı yaşayan hanehalkı ve firmalara verilen mali destekler, vergi indirim ve ertelemeleri ile büyümeyi destekleyici politikalar önemli rol oynamıştır. Bu süreçte üretimin aksamaması ve iktisadi faaliyetin en az etkilenecek şekilde devam etmesine yönelik olarak kısmi kapanma gibi hibrit politikaların hayata geçirilmesi de ekonominin diğer ülkelerden pozitif yönde ayrışmasında etkili olmuştur.

2021 yılının ilk çeyreğinde başlayan ve ikinci çeyreğinde hızlanan aşılama sürecinin salgının seyrine yönelik beklentileri olumlu etkilemesinin yanı sıra sanayide üretimin ve ihracatın zorlu şartlara rağmen aksamaması, ekonomik büyümede kuvvetli görünümün korunmasını sağlamıştır. Yılın ilk çeyreğinde yüzde 11,7 oranında büyüyen sanayi sektörü, ikinci çeyrekte yüzde 40,5 oranında büyüyerek GSYH büyümesine önemli katkı vermeye devam etmiştir. Vaka sayılarındaki azalmaya bağlı olarak Mart ayı başında kapanma önlemlerinin kaldırılması, hizmetler sektörünün 2021 yılı ilk çeyreğinde yüzde 5,4, ikinci çeyreğinde ise yüzde 20,5 oranı ile salgın dönemindeki en yüksek yıllık büyüme seviyesine ulaşmasında etkili olmuştur. Tarım sektörü katma değeri 2021 yılı ilk çeyreğinde yüzde 8,7, ikinci çeyreğinde ise yüzde 2,3 oranında artış kaydetmiştir. Bu gelişmelere bağlı olarak, yılın ilk çeyreğinde yüzde 7,2 oranında büyüyen Türkiye ekonomisi, düşük bazın da etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde yüzde 21,7 ile yüksek bir büyüme oranı kaydetmiştir.

2020 yılının ikinci yarısında iktisadi faaliyetteki hızlı toparlanmayla birlikte kaydedilen yüksek büyüme oranları istihdama olumlu yansımıştır. Ancak, Kovid-19 salgınının özellikle yılın ilk yarısındaki etkisiyle toplam istihdam, 2020 yılı genelinde, 812 bini hizmetler sektöründen olmak üzere 1 milyon 268 bin kişi azalmıştır. İşsizlik oranı, salgın kaynaklı azalan işgücüne katılımın etkisiyle 0,5 puan azalarak yüzde 13,2 seviyesinde gerçekleşmiş ve yüzde 13,8 olan YEP (2021-2023) tahmininin altında kalmıştır.

Salgının işgücü piyasası üzerindeki etkilerinin azaltılması amacıyla pek çok tedbir uygulamaya konulmuştur. Kısa çalışma ödeneğinden yararlanma şartlarının esnekleştirilmesi, fesih yasağı ve normalleşme desteği bu kapsamda öne çıkan tedbirler olmuştur. Bu tedbirlerin

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

de etkisiyle, salgının başta hizmetler sektörü olmak üzere istihdamda ve işgücüne katılımı meydana getirdiği kayıpların büyük bir kısmı telafi edilmiştir. 2021 yılı ikinci çeyreğinde tarım, sanayi ve inşaat sektörü istihdamı salgın öncesindeki seviyelerinin üzerine çıkmış, hizmetler sektörü istihdamı ise son dönemde toparlanmakla birlikte salgın öncesindeki düzeyini henüz yakalayamamıştır. 2021 yılı ikinci çeyreğinde istihdam oranı yüzde 44,4 seviyesinde gerçekleşirken, işsizlik oranı yüzde 12,4 olmuştur. Yılın kalan döneminde ekonomik faaliyetlerdeki olumlu görünümün katkısıyla istihdamın ve işgücüne katılımın artması sonucunda, yıl genelinde işsizlik oranının yüzde 12,6 düzeyinde gerçekleşmesi tahmin edilmektedir.

Önümüzdeki dönemde normalleşmenin ekonomik aktivite üzerindeki olumlu etkisinin yanı sıra işgücü piyasasına yönelik yapısal dönüşüm adımlarının hayata geçirilmesi, istihdam ve işgücüne katılımı iyileşme sağlayacaktır. 2020 yılı genelinde öngörülen seviyelerde seyreden yıllık TÜFE, yılın son çeyreğinde küresel düzeyde emtia fiyatlarında görülen önemli artışların yanı sıra gıda ve dayanıklı mal fiyat artışları kaynaklı olarak ivme kazanmıştır. Bu doğrultuda, 2020 yılı sonunda TÜFE yıllık artış oranı YEP (2021-2023) tahmini olan yüzde 10,5 seviyesinin üzerinde yüzde 14,6 olarak gerçekleşmiştir.

2021 yılı Ocak-Ağustos döneminde TÜFE birikimli artışı yüzde 11,6 olarak gerçekleşmiştir. Bu gelişmede; iklim koşullarında ve küresel gıda fiyatlarında görülen olumsuz seyir nedeniyle gıda fiyatlarında görülen artışların yanı sıra petrol ve metaller ağırlıklı olmak üzere emtia fiyat artışları, küresel tedarik zincirinde yaşanan aksaklıklar, artan taşımacılık ücretleri ile başta enerji ve dayanıksız mal fiyatları olmak üzere kur geçişkenliğinden etkilenen pek çok üründe görülen maliyet artışları belirleyici olmuştur. Ayrıca, hizmetler sektöründe kademeli normalleşme sürecinin de yansımalarıyla lokanta, otel ve ulaştırma hizmetlerindeki fiyat gelişmeleri de TÜFE artışında etkili olmuştur. Diğer taraftan, altın fiyatlarındaki baz etkisi, sıkı kredi koşulları nedeniyle yavaşlayan dayanıklı mal fiyatları ile eşel mobil sisteminin etkin kullanımı, bazı ürünlerde vergi uyarlamalarının yapılmaması ve salgının seyrine bağlı olarak hanehalklarının ihtiyaçlarına yönelik bazı vergi oranlarında yapılan indirimler başta olmak üzere alınan kamu maliyesi tedbirleri TÜFE yıllık artış hızını sınırlamıştır. Bu gelişmeler neticesinde, TÜFE yıllık artış oranı 2021 yılı Ağustos ayı itibarıyla yüzde 19,25'e yükselmiştir. 2020 yılında salgın etkisiyle keskin bir daralma kaydeden dış talep, ihracatımızın azalmasına neden olmuştur. Yılın ikinci yarısında salgının küresel mal ticareti üzerindeki etkisi görece olarak hafiflerken, mal ihracatı YEP (2021-2023) tahmininin 3,7 milyar dolar üzerinde 169,6 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Salgınla birlikte keskin düşüş kaydeden petrol fiyatları enerji ithalatında gerilemeye neden olurken salgının olumsuz etkilerini azaltmak amacıyla kredi genişlemesi başta olmak üzere uygulanan politikalar nedeniyle artan iç talep ile para ikamesi eğiliminin güç kazanmasının da etkisiyle altın ithalatındaki yükselişe bağlı olarak ithalat bir önceki yıla göre yükselerek 219,5 milyar dolar ile YEP (2021-2023) tahmininin 15,5 milyar dolar üzerinde gerçekleşmiştir. Salgınla birlikte dünya genelinde uygulamaya konulan kısıtlayıcı önlemler uluslararası turizmi durma noktasına getirmiş, tüm dünyada olduğu gibi Türkiye'de de seyahat gelirlerinde ciddi bir

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

kayba neden olmuştur. Böylece, 2020 yılında seyahat gelirleri bir önceki yıla göre yüzde 65,7 oranında azalarak 10,2 milyar dolara gerilemiştir.

Bu gelişmelerin sonucunda, 2020 yılında 37,3 milyar dolar seviyesinde kaydedilen cari işlemler açığı, GSYH'ya oran olarak yüzde 5,2 ile YEP (2021-2023) tahmininin 1,7 puan üzerinde gerçekleşmiştir.

2020 yılında salgın nedeniyle gelişmekte olan ülkelere yönelen sermaye akımlarının azalmasının da etkisiyle portföy yatırımları kaynaklı net sermaye çıkışı yaşanmış, doğrudan yabancı yatırımlar ile diğer yatırımlar kaynaklı net sermaye girişleri gerçekleşmiştir.

2021 yılının ilk yedi ayında ihracat, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 34,9 oranında artış kaydederek 121,4 milyar dolar seviyesine yükselmiştir. Bu gelişmede, özellikle ana ihracat pazarlarımızdaki dış talebin hızlı bir şekilde yükselmesinin yanı sıra reel sektörün artan rekabet gücü ve bunu destekleyici politikalar belirleyici olmuştur. İhracattaki artışın yılın kalan aylarında sürmesi ve 2021 yılında ihracatın yüzde 24,4 oranında artarak 211 milyar dolar seviyesinde gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Yılın ilk yedi ayında ithalat yüzde 25,8 oranında artmış ve 146,8 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede küresel emtia fiyatları ile yurtiçi talepteki artış etkili olmuştur. Bu dönemde enerji ithalatında artış yaşanırken, alınan piyasa düzenleyici önlemlerin de katkısıyla altın ithalatında düşüş kaydedilmiştir. 2021 yılında ithalatın yüzde 17,5 oranında artarak 258 milyar dolar seviyesinde gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Kovid-19 salgınının uluslararası turizm üzerindeki etkisinin azalması sonucunda seyahat gelirlerinin toparlanarak 2021 yılında 17 milyar dolar seviyesine yükseleceği öngörülmektedir. Salgının halen devam ediyor olması nedeniyle hizmet ticaretindeki toparlanmanın mal ticaretine göre daha zayıf kalması beklenmektedir.

Emtia fiyatlarındaki artışın olumsuz etkisine rağmen, seyahat gelirlerindeki toparlanmanın ve güçlü ihracat performansının yanı sıra altın ithalatının tarihsel ortalamasının altına inmesi, sıkı para politikası duruşunun kredi hacmini ve iç talebi sınırlamasına bağlı olarak cari işlemler dengesinde belirgin bir iyileşme öngörülmektedir. Böylece, 2021 yılında cari işlemler açığının GSYH'ya oranının yüzde 2,6 seviyesinde gerçekleşmesi beklenmektedir. Türk bankacılık sektörünün güçlü sermaye yapısı, sektörün risklere karşı dayanıklılığını artırmaktadır. Bankaların beklenmeyen kayıplara karşı dayanıklılığını gösteren sermaye yeterlilik rasyosu, salgının olumsuz etkilerine rağmen düzenleyici tedbirlerin ve bankacılık sektörünün ihtiyatlı duruşunun katkısıyla 2021 yılı Temmuz ayı itibarıyla yüzde 17,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Söz konusu oran Basel III kriterlerine göre yüzde 8 olarak uygulanan yasal asgari oranın ve BDDK tarafından yüzde 12 olarak belirlenen hedef oranın oldukça üzerindedir. Sermayenin kalitesinin bir ölçütü olarak kabul edilen çekirdek sermaye yeterliliği rasyosu yüzde 13,4 ile yasal oran olan yüzde 4,5'in çok üzerindedir.

Bankacılık sektörünün kısa vadeli likidite pozisyonu güçlü görünümünü korumaktadır. Salgın döneminde BDDK tarafından likidite karşılama oranlarının yasal alt limitleri konusunda sağlanan muafiyet, 2020 yılsonunda sonlandırılmış ve bankalar bu duruma zorluk çekmeden uyum sağlamıştır. Ayrıca, bankaların finansal şoklara karşı kullanabilecekleri güçlü yabancı

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

para likidite tamponları, bir yıl içinde vadesi dolacak yurtdışı kaynaklı borçlarını karşılayabilecek yeterliliktedir.

Salgın nedeniyle hane halkının ve nakit akışı bozulan firmaların desteklenmesi amacıyla alınan tedbirlerle kredilerde artış sağlanmıştır. 2020 yılı son çeyreğinden itibaren başlayan parasal sıkılaştırmanın ve likidite tedbirlerinin sonlandırılmasının etkisiyle hem ticari hem de bireysel kredi artışının yavaşladığı gözlenmektedir. Bununla birlikte, BDDK tarafından 2021 yılının ilk yarısında halen yüksek seyreden bireysel kredi artışını sınırlandırmaya yönelik başta taşıt kredilerini içeren ilave makro ihtiyati tedbirler yürürlüğe konulmuştur. Bunun neticesinde, Temmuz ayından itibaren yıllık bireysel kredi artışının daha ılımlı bir patikaya gerilediği görülmektedir.

Salgın döneminde, artan kredi hacmi, kredilerin sınıflandırılmasına yönelik sağlanan esneklikler ile yapılandırma ve taksit erteleme uygulamaları sektörün aktif kalitesini desteklemiştir. Bu önlemler ve ekonomik aktivitedeki canlılık, Tahsili Gecikmiş Alacaklar (TGA) bakiyesine geçişleri yavaşlatmaktadır. Yüzde 3,7'ye kadar gerileyen toplam TGA oranındaki mevcut düzeylerin esnekliklerin uzatıldığı Eylül ayı sonuna kadar devam etmesi ve sonrasında bir miktar artması beklenmektedir. Ancak, bankacılık sektörü güçlü sermaye yapısı ve yüksek karşılık oranlarıyla bu riskleri yönetebilecek konumdadır. Ayrıca, Ekonomi Reformları Eylem Planındaki aktif kalitesini artırmaya yönelik tedbirler bankacılık sektörünü destekleyecektir.

Program döneminde, makroekonomik gelişmeler dışında bankacılık sektörüne etkide bulunması beklenen en önemli konuların finansal sektörlerdeki dijitalleşme ve sürdürülebilirlik alanındaki uluslararası düzenlemeler olması beklenmektedir. Özellikle Avrupa Yeşil Mutabakat' kapsamında reel ekonominin sıfır karbon ekonomisine dönüşüm sürecinde finans sektörünün ve bankacılığın önemli bir rolü olacağı öngörülmektedir. Bu süreçte gerçekleştirilecek yasal altyapı çalışmalarının da uluslararası sürdürülebilir para ve sermaye piyasalarından uygun maliyetli kaynak sağlamak için bir ön koşul olacağı anlaşılmaktadır. Benzer şekilde, önümüzdeki dönemde Basel Komitesinin yeni sermaye yeterliliği düzenlemeleri de bankacılık sektörünü ilgilendiren diğer bir dönüşüm süreci olacaktır.

Sermaye piyasalarının gelişimi ve ekonomiye katkısı sürmektedir. Küresel likidite artışı başta olmak üzere halka arz piyasasını dünya genelinde canlandıran gelişmelere paralel olarak Türkiye'de şirketlerin özkaynak finansmanı tercihi bu dönemde artarak devam etmiştir. 2021 yılının ilk sekiz ayı itibarıyla otuz beş adet birincil halka arz gerçekleşmiş ve halka arzdan elde edilen toplam hasılat 15,2 milyar TL'yi bulmuştur. Birincil halka arz sayısı itibarıyla tarihi en yüksek seviyesine ulaşılırken bu dönemde yatırımcı sayısı da önemli derecede artmıştır. Şirketlerin artan özkaynak finansmanı tercihinde, 2020 yılı Kasım ayında yapılan kanuni düzenlemeyle payları, Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere en az yüzde 20 oranında halka arz edilen şirketlere kurumlar vergisi oranının iki puan indirimli uygulanması hususu önemli etki yaratmıştır. Ayrıca bu dönemde, sermaye piyasalarının uzun vadeli projelerin yatırımlarında etkin bir şekilde kullanılması amacıyla gerekli yasal

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

düzenlemeler tamamlanmış, proje gelirlerine dayalı olarak ihraç edilecek projeye dayalı menkul kıymetler ürününün alt yapısı hazırlanmıştır.

Uzun vadeli tasarrufların artırılması bakımından önemli olan bireysel emeklilik ve otomatik katılım sisteminde toplam fon büyüklüğü, 27 Ağustos 2021 itibarıyla 188,6 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu tarih itibarıyla Bireysel Emeklilik Sistemi (BES)inde katılımcı sayısı yaklaşık 7 milyona, fon büyüklüğü ise 174,4 milyar TL'ye ulaşmıştır. Ayrıca gönüllülük esasına dayalı BES'in yanı sıra, 2017 yılında yürürlüğe giren otomatik katılım sisteminde yaklaşık 6 milyon çalışan yer almakta olup toplam fon büyüklüğü 14,3 milyar TL'ye ulaşmıştır. 18 yaşından küçüklerin BES kapsamına alınması ve emeklilik yatırım fonlarının merkezi platformda alınıp satılabilmesi başta olmak üzere 2021 yılı içerisinde yapılan düzenlemelerle birlikte sistemdeki katılımcı sayısı ve fon miktarının önümüzdeki süreçte daha da artması beklenmektedir.

Hanehalkı borçluluğunda Türkiye geliştirmekte olan ülke ortalamalarına göre oldukça düşük bir riskliliğe sahiptir. Uluslararası Ödemeler Bankası (BIS) veri tabanına göre 2020 yılında Türkiye'de hane halkı borcunun GSYH'ya oranı bir önceki yıla göre 2,9 puan artarak yüzde 17,5'e yükselmiştir. Aynı dönemde geliştirmekte olan ülkelerin ağırlıklı ortalaması 8,5 puan artışla yüzde 53,9'a ulaşmıştır. Ayrıca döviz cinsinden veya dövize endeksli kredi kullanma imkanının olmaması nedeniyle hane halkının kur riski bulunmamaktadır.

Salgınla birlikte firmaların artan finansman ihtiyacının bankacılık sektörü tarafından karşılanması sonucunda reel kesimin borçluluğu dünya genelinde olduğu gibi ülkemizde de artış göstermiştir. 2020 sonunda BIS'e göre Türkiye'nin reel sektör borcunun GSYH'ya oranı bir önceki yıla göre 7 puan artarak yüzde 72,1 olmuştur. Çin hariç geliştirmekte olan ülke ortalaması ise aynı dönemde 13,4 puan artarak yüzde 74,1 olmuştur. Diğer taraftan, ülkemiz reel sektör firmalarının kısa vadeli döviz pozisyonu fazlası 2021 yılı Haziran ayı itibarıyla 58,4 milyar dolar olup bir yıllık vadede kur riski bulunmamaktadır. 2020 yılında, salgının ekonomik ve sosyal hayat üzerindeki olumsuz etkilerini sınırlandırmak amacıyla maliye politikası etkin biçimde kullanılmış; hanehalkını, istihdamı ve reel sektörü korumaya yönelik gelir ve gider yönlü çeşitli tedbirler hayata geçirilmiş, vergi indirimleri ve ertelemeleri uygulamaya alınmıştır. Bu önlemlerin yanı sıra enflasyonla mücadelede para politikasını desteklemek amacıyla alınan tedbirlerin gelir azaltıcı etkilerine karşın, ekonomik aktivitedeki iyileşme sayesinde bütçe gelir performansı olumlu seyretmiş, giderlerde ise artış gerçekleşmiştir.

GSYH'ya oranla, 2020 yılında merkezi yönetim bütçe gelirlerinde 0,1 puan, harcamalarında 0,7 puan artış yaşanmış, bütçe açığı ise 0,6 puan artarak yüzde 3,5 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında, bir önceki yıla göre, genel devlet toplam gelirleri GSYH'ya oran olarak 0,7 puan azalırken, genel devlet toplam harcamalarında 0,2 puan artış yaşanmıştır. Aynı dönemde, genel devlet cari giderlerinde 0,3 ve yatırım giderlerinde 0,1 puan azalış gerçekleşmiş, transfer harcamalarında ise 0,6 puan artış olmuştur. Bu çerçevede, GSYH'ya oran olarak genel devlet açığı yüzde 3,9, genel devlet faiz dışı açığı ise yüzde 1,1 olarak gerçekleşmiştir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

2020 yılı kamu kesimi borçlanma gereği bir önceki yıla göre GSYH'ya oran olarak 0,7 puan artışla yüzde 3,9 düzeyinde gerçekleşmiş, AB tanımlı genel yönetim borç stokunun GSYH'ya oranı bir önceki yıla göre 7,1 puan artarak yüzde 39,8 seviyesine yükselmiştir. Salgın etkisinin devam ettiği ve salgına ilişkin tedbirlerin sürdürüldüğü 2021 yılında merkezi yönetim bütçe gelir ve harcamalarının GSYH'ya oran olarak 2020 yılına kıyasla 1,2'şer puan azalması ve bu çerçevede YEP (2021-2023)'te yüzde 4,3 olarak hedeflenen bütçe açığının bir önceki yıllarla aynı seviyede kalarak yüzde 3,5, yüzde 1,2 olarak hedeflenen faiz dışı açığın ise yüzde 0,8 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir.

2021 yılında, bir önceki yıla göre, genel devlet toplam gelirlerinin GSYH'ya oranının 1,8 puan, genel devlet toplam harcamalarının ise 2,1 puan azalması beklenmektedir. Aynı dönemde, genel devlet cari giderlerinin 1,2 puan ve transfer harcamalarının 1 puan azalması, yatırım harcamalarının ise 0,1 puan artması beklenmektedir. 2021 yılı genel devlet gelirlerinde beklenen azalmanın 0,6 puanının vergi gelirlerinden, kalan kısmının ise vergi dışı gelirler, sosyal güvenlik prim tahsilatları ve işsizlik sigortası fonundan gerçekleşmesi beklenmektedir. Bu çerçevede, GSYH'ya oran olarak genel devlet açığının bir önceki yıla göre 0,3 puan iyileşerek yüzde 3,6, genel devlet faiz dışı açığının ise yüzde 0,7 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir. 2021 yılı kamu kesimi borçlanma gereğinin GSYH'ya oranının yüzde 3,9 ile bir önceki yıl seviyesini koruyacağı, AB tanımlı genel yönetim borç stokunun GSYH'ya oranının ise bir önceki yıla göre 3,2 puan azalarak 36,6 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir. Salgının ekonomik ve sosyal hayat üzerindeki olumsuz etkilerini sınırlandırmak amacıyla 2020 ve 2021 yıllarında merkezi yönetim bütçesi imkânlarından sağlanan desteklerin 133,6 milyar TL'ye, İşsizlik Sigortası Fonu ve Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Fonundan yapılan ödemelerin 72,2 milyar TL'ye ulaşacağı tahmin edilmektedir. Ayrıca, vergi, sosyal güvenlik primleri ve kredilerde erteleme yapılmış, uygun koşullu kredi imkânları sağlanmış olup, bu kapsamdaki faaliyetlerin büyüklüğünün 2021 yılı sonunda 528,5 milyar TL olarak gerçekleşmesi beklenmektedir. Bu çerçevede, salgının olumsuz etkilerini sınırlandırmak amacıyla alınan tedbirlerin ekonomik büyüklüğünün toplamda 734,2 milyar TL olacağı tahmin edilmektedir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	B.A.K. (4-C)	Asansör	Mevcut
İnşaat Nizamı	Ayrık	Jeneratör	Mevcut
Yapının Yaşı	~2	Yangın Merdiveni	Mevcut
Elektrik	Şebeke	Yangın Tesisatı	Mevcut
Su	Şebeke	Otopark	Mevcut
Kanalizasyon	Şebeke	Güvenlik	Mevcut
Doğalgaz	Mevcut	Dış Cephe	Akrilik boyalı, cam ve alüminyum

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

			kompozit giydirme cephe
Su Deposu-Hid.	Mevcut	Çatı Tipi	Teras
Merdiven Evi	Taban, riht ve basamakları mermer kaplamalıdır.		
Cephe ve Derinlik	-		
Kat Sayısı	10 (2 Bodrum + Zemin +7 Normal+ Teras)		

Değerleme konusu taşınmazlar 395m2 yüzölçümlü 7614 ada 14 parseli teşkil eden Arsa içinde yer almaktadır. Bahsi edilen arsa, geometrik olarak yamuk forma yakın özelliklerde olup, Plevne Bulvarı ve Talatpaşa Bulvarı kesişiminde konumlanmaktadır. Parsel üzerinde 2019 yılı içinde inşasına başlanan ve yapımı değerlendirme tarihi itibari ile tamamlanmış ticari bir yapı bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibarıyla yapı onaylı mimari projesine göre ve yerinde; 2 bodrum kat + zemin kat + 7 normal kat ve teras katından oluşmaktadır. Kat irtifakı projesine göre binanın 2.bodrum katında 2 nolu İşyerine ait depo, su deposu, müştemilatlar, hol alanları, yangın holleri, asansör kuyusu, 1. bodrum katında 2 nolu İşyeri deposu, 1 nolu İşyerine ait bölümler, enerji odası, zemin katta 2 adet İşyeri, otel giriş holü, 1. katta İşyerlerine ait bölümler ve tesisat bölümleri, 2. kattan itibaren ise otel kullanımına ait bölümler bulunmaktadır.

Projede 2 adet ‘‘İş yeri’’ ve 1 adet ‘‘Otel Binası’’ vasıflı olmak üzere toplamda 3adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

	ANA YAPI (M2)	DÜKKAN 1NBB (M2)	OTEL 2NBB (M2)
2 BODRUM	325	0	300
1.BODRUM	325	84	206
ZEMİN	296	78	96
1	295	140	83
2	295		295
3	295		295
4	295		295
5	295		295
6	295		295
7	295		295
ÇATI (TESİSAT)	104		104
TOPLAM ALAN	3115	302	2559
OTEL KULLANIMI İÇİNDE KALAN YANGIN MERDİVEN VE HOLLERİ 2 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİNDE KABUL EDİLMİŞTİR.			

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Değerleme konusu taşınmaz olan 2 NBB binada birden fazla katta bulunmaktadır.

Projesinden ve yerinde yapılan ölçümlere göre taşınmazın 2.bodrum katı 300m²,1.bodrum katı 206m², zemin katı 96m², 1.katı 83m², 2,3,4,5,6,7.katlarının her biri 295m², çatı (terastaki ortak alanlar) 104m² olmak üzere toplam kullanımı 2559m² dir.

(Binadaki ortak alanlar otel alanı içinden servis aldığı için bağımsız bölüm alanı içinde değerlendirilmiştir.)

*Taşınmazın 2. katında 5 adet oda, diğer katlarının her birinde ise 6 şar adet oda mevcut olup, toplam oda kapasitesi 35 toplam yatak kapasitesi ise 72 dir.

*İç mekanda ortak alan zeminleri seramik olup, odalarda zeminler halıfleks kaplamalıdır. Banyoda zeminler seramik, duvarlar fayanstır. Banyoda Hilton lavabo, duşa kabin, su armatürleri tamamen imal edilmiş durumdadır .İç kapılar pvc, pencereler ısıcamlı alüminyum doğramadır.

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların;

- Konum
- Cephe Özellikleri
- Ulaşım imkanları
- Yapı kaliteleri

baz alınmıştır.

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Merkezi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 95
Çevresel Gelişim Hızı	: Orta
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Binanın Kat Adedi	: 10 (2Bodrum + Zemin +7 Normal+ Teras)
Yapı Sınıfı	: 4C
Deprem Bölgesi	: 1.Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
İskan Belgesi	: Var
Yaşı	: 2
Malzeme Durumu	: İyi
İşçilik Durumu	: İyi
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke

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

Kanalizasyon	: Şebeke
Otopark	: Yok
Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Yok
Yangın Merdiveni	: Var

4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Taşınmazın, ulaşım ana arterlerine cepheli olması,
- Bölgenin tercih edilen ve gelişim gösteren konut alanı bölgesinde bulunması
- Bölgenin altyapısının tamamlanmış olması.
- Prestijli, yeni bir bina içinde yer alması.
- Denize ve Limana yakın konumda olması.
- Kaliteli malzeme ve işçilikle inşa edilmiş olması.

Olumsuz Etkenler:

- Ekonomideki düzensizliklerin tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkilemesi.

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

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

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

4.9.1 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 değerlendirilmesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında, rapor konusu parsellere önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ve “Maliyet Yöntemi” kullanılmıştır. Alternatif olarak, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak gelir getirici mülk olması sebebiyle “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” kullanılmış olup nihai değere “Maliyet Yaklaşımı” ile ulaşılmıştır.

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 bilmeseye bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

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

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında, rapor konusu parsellere önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ve “Maliyet Yöntemi” kullanılmıştır. Alternatif olarak, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak gelir getirici mülk olması sebebiyle “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” (Proje Geliştirme Yöntemi) kullanılmış olup nihai değere “Maliyet “Yaklaşımı” ile ulaşılmıştır.

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

4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

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

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

. Otel Gelir Projeksiyonu

- Değerleme çalışması sırasında mimari proje üzerinde bulunan alansal bilgiler kullanılmıştır.
- Söz konusu parsel üzerindeki 2 nolu taşınmazın otel olarak işletileceği varsayılmıştır.
- Otelin 35 oda 72 yatak kapasiteli olacağı öngörülmüştür.
- Tesisin yıl boyunca, 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Otelin ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının ilk yıl %60 olacağı sonraki yıllarda yüzde 70 e kadar çıkacağı varsayılmıştır.
- Söz konusu tesisde fiyatlar, oda+kahvaltı konseptinde olacak şekilde öngörülmüştür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler sonucunda oda fiyatının 2022 yılında 1200 TL ile başlayıp enflasyon oranına ve bölge ekonomik göstergeleri gelişim tahminlerine göre artacağı varsayılmıştır.
- Otel genelinde ekstra harcama olarak nitelendirilen öğle ve akşam yemekleri, içecekler, çamaşır vs. harcamalar ayrıca diğer gelirlere ilave edilmiştir. Bu kalem için öngörülen gelir, toplam gelirin % 4'u olarak öngörülmüştür. Bu oranın sabit kalacağı, ancak gelirin otel gelirleri ile orantılı olarak artacağı varsayılmıştır.
- Projeksiyonda indirgeme oranı 14 % olarak belirlenmiştir.
- Dönem sonu kapitalizasyon oranı % 14 kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamladığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında TL (Türk Lirası) kullanılmıştır.

	STANDART ODA FİYATI (ODA KAHVALTI)	İSKONTO PAYLARI %10
MİRA OTEL	1013	911,7
EGE PALAS	1749	1574,1
BEYOND OTEL	1500	1350
MOVENPICK	1538	1384,2
ZENİVA OTEL	1400	1260
VOLEY OTEL	1177	1059,3
VİLA LA VİTA OTEL	1012	910,8
ORTALAMA	-	1207

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



4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

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

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Emsal 1:

Turyap Girne Gold 0 (532) 691 06 73

Değerleme konu taşınmaza yakın konumlu, Talatpaşa Caddesi'ne cepheli 10-15 yıllık binada zemin katta yer alan, 135m² kullanım alanına sahip, iç mekanı bakımlı kurumsal kiracılı dükkan için 18.750.000 TL istenmektedir.

~%10 Pazarlık sonrası değer 16.875.000 TL olabileceği öngörülmektedir. (125000 TL/m²)

Emsal, rapora konu taşınmaza benzer şerefliye sahip bir lokasyondadır.

Emsal 2:

Hakim 35 Emlak 0 (535) 474 70 40

Değerleme konu taşınmaza yakın konumlu, Cumhuriyet Bulvarı'na cepheli 40 yıllık binada zemin katta yer alan, 200m² kullanım alanına sahip , iç mekanı bakımlı kurumsal kiracılı dükkan için 20.000.000 TL istenmektedir.

~%10 Pazarlık sonrası değer 18.000.000 TL olabileceği öngörülmektedir. (90.000 TL/m²)

Emsal, rapora konu taşınmaza benzer şerefliye sahip bir lokasyondadır.

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

Emsal 3:

Alsancak Turyap 0 (532) 763 63 63

Değerleme konu taşınmaza yakın konumlu, Talatpaşa Bulvarı'na cepheli 10 yıllık binada zemin katta yer alan 90m2 kullanım alanına sahip, iç mekanı bakımlı olan dükkan için 12.000.000 TL istenmektedir.

~% 10 Pazarlık sonrası değer 10.800.000 TL olabileceği öngörülmektedir. (120.000 TL/m2)

Emsal, rapora konu taşınmaza benzer şerefiyeye sahip bir lokasyondadır.

Emsal 4:

Royal Estate 0 (532) 287 97 72

Değerleme konu taşınmaza yakın konumlu, Cumhuriyet Bulvarı'na cepheli 30 yıllık binada zemin katta yer alan 140m2 kullanım alanına sahip, iç mekanı bakımlı olan dükkan için 15.500.000 TL istenmektedir.

~% 10 Pazarlık sonrası değer 13.950.000 TL olabileceği öngörülmektedir. (99642 TL/m2)

Emsal, rapora konu taşınmaza benzer şerefiyeye sahip bir lokasyondadır.

Emsal 5:

By Aktar Gayrimenkul 0 (553) 708 00 78

Değerleme konu taşınmaza yakın konumlu, Cumhuriyet Bulvarı'na cepheli 30 yıllık binada zemin katta yer alan 80m2 kullanım alanına sahip, iç mekanı bakımlı olan dükkan için 7.500.000 TL istenmektedir.

~% 10 Pazarlık sonrası değer 6.750.000 TL olabileceği öngörülmektedir. (84375 TL/m2)

Emsal, rapora konu taşınmaza göre daha kötü şerefiyeye sahip bir lokasyondadır.

Emsal 6:

Suis Gayrimenkul 0 (532) 367 08 52

Değerleme konu taşınmaza yakın konumlu, Talatpaşa Bulvarı'na cepheli 30 yıllık binada zemin katta yer alan 25m2 kullanım alanına sahip, iç mekanı bakımlı olan dükkan için 3.600.000 TL istenmektedir.

~% 10 Pazarlık sonrası değer 3.240.000 TL olabileceği öngörülmektedir. (129600 TL/m2)

Emsal, rapora konu taşınmaza göre benzer şerefiyeye sahip bir lokasyondadır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

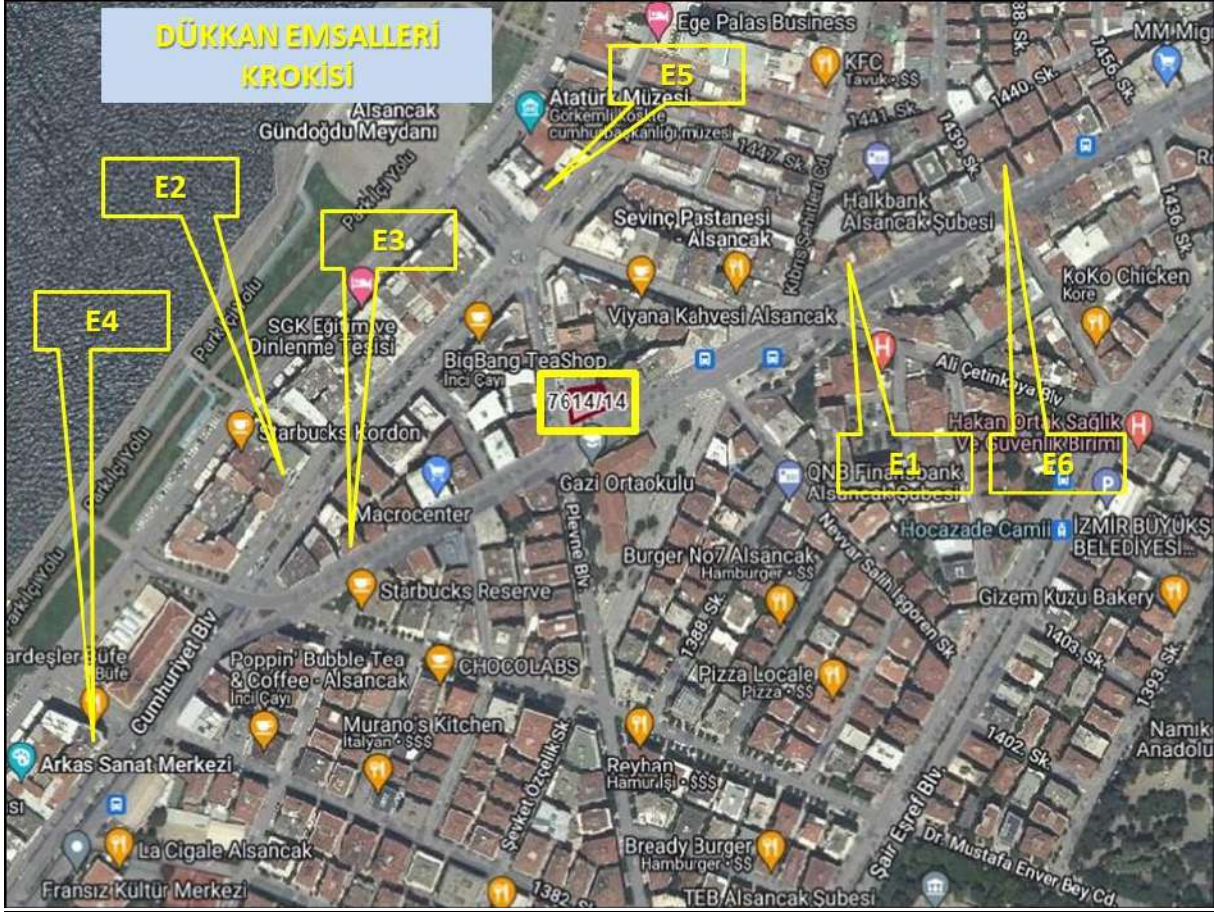
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

DÜKKAN EMSAL DÜZELTME TABLOSU						
İçerik	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
EMSAL ALAN m2	135,00	200,00	90,00	140,00	80,00	25,00
FİYAT	16875000,00	18000000,00	10800000,00	13950000,00	6750000,00	3240000,00
m2 BİRİM DEĞERİ	125000,00	90000,00	120000,00	99642,86	84375,00	129600,00
KONUM-YAŞ ŞEREFİYESİ-	-10,00%	-40,00%	0,00%	-40,00%	-30,00%	-30,00%
ALAN DÜZELTMESİ	0,00%	0,00%	-5,00%	15,00%	-10,00%	25,00%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	137500,00	126000,00	126000,00	118575,00	120656,25	126360,00
Ortalama Birim Değer	634435			₺ 125.848,55		



KİRALIK EMSALLER

Emsal 1:

Turyap Girne Gold

0 (532) 691 06 73

Değerleme konu taşınmaza yakın konumlu, Talatpaşa Caddesi'ne cepheli 10-15 yıllık binada zemin katta yer alan, 135m2 kullanım alanına sahip , iç mekanı bakımlı kurumsal kiracılı dükkan için yeni sözleşmeye göre aylık 100.000 TL ödenecektir.

(740 TL /m2)

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

Emsal 2:

Remax Karun 0 (507) 730 90 40

Değerleme konu taşınmaza yakın konumlu, Cumhuriyet Bulvarı'na cepheli 40 yıllık binada zemin katta yer alan, 170m2 kullanım alanına sahip, iç mekanı bakımlı olan dükkan için aylık 70.000 TL istenmektedir.

~%10 Pazarlık sonrası değer 63000 TL olabileceği öngörülmektedir. (370TL/m2)
Taşınmaz eski binada yer almakta olup, inşaat kalitesi iyileştirmesi ve şerefiye iyileştirmesi yapılmıştır.

Emsal 3:

Fora Gayrimenkul 0 (532) 604 86 59

Değerleme konu taşınmaza yakın konumlu, Talatpaşa Caddesi'ne cepheli 40 yıllık binada zemin katta yer alan, 15m2 kullanım alanına sahip , iç mekanı bakımlı dükkan için aylık 8.600 TL istenmektedir.

~%10 Pazarlık sonrası değer 7.740 TL olabileceği öngörülmektedir. (516 TL/m2)
Taşınmaz eski binada yer almakta olup, inşaat kalitesi iyileştirmesi ve şerefiye iyileştirmesi yapılmıştır.

DÜKKAN KİRA EMSAL DÜZELTME TABLOSU			
İçerik	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
EMSAL ALAN m2	135,00	170,00	15,00
FİYAT	100000,00	63000,00	7740,00
m2 BİRİM DEĞERİ	740,74	370,59	516,00
KONUM-YAŞ ŞEREFİYESİ-	10,00%	-40,00%	-40,00%
ALAN DÜZELTMESİ	0,00%	-20,00%	25,00%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	666,67	622,59	541,80
Ortalama Birim Değer	1831	₺610,35	

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



BÜRO EMSALLERİ

Emsal 1

ARK Emlak 0 (532) 515 77 33

Değerleme konu taşınmazın 2 yan binasında konumlu (Kültür Mh.1207 ada 1 parsel), Talatpaşa Bulvarı'na cepheli 20 yıllık binada 1. katta yer alan, 140m² kullanım alanına sahip, iç mekanı bakımlı ve full tadilatlı ofis-daire için 5.750.000 TL istenmektedir. ~%10 Pazarlık sonrası değer 5.175.000 TL olabileceği öngörülmektedir. (36964 TL/m²) Taşınmaz eski binada yer almakta olup, ayrıca cephesi dar durumdadır. İnşaat kalitesi indirgemesi yapılmıştır.

Emsal 2

Gökhan Doğan Gayrimenkul 0 (532) 137 14 49

Değerleme konu taşınmaz ile aynı mevkiide konumlu (Alsancak Mh.7751ada 10 parsel), Talatpaşa Bulvarı'na cepheli 30 yıllık binada 7. katta yer alan, 100m² kullanım alanına sahip, iç mekanı bakımlı ofis-daire için 3.000.000 TL istenmektedir. ~%10 Pazarlık sonrası değer 2.700.000 TL olabileceği öngörülmektedir. (27000 TL/m²) Taşınmaz eski binada yer almakta olup, ayrıca cephesi dar durumdadır. İnşaat kalitesi indirgemesi 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

Emsal 3

Nevalden Gayrimenkul 0 (554) 311 63 62

Değerleme konu taşınmaz ile aynı mevkiide konumlu (Alsancak Mh.1209ada 64 parsel), Talatpaşa Bulvarı'na cepheli 30 yıllık binada 5. katta yer alan, 120m2 kullanım alanına sahip, iç mekanı bakımlı ve full tadilatlı ofis-daire için 5.500.000 TL istenmektedir. ~%10 Pazarlık sonrası değer 5.000.000 TL olabileceği öngörülmektedir. (41666 TL/m2)

Emsal 4

Alsancak Turyap Gayrimenkul 0 (532) 763 63 63

Değerleme konu taşınmaz ile aynı mevkiide konumlu Talatpaşa Bulvarı'na cepheli 30 yıllık binada 3. katta yer alan, 110m2 kullanım alanına sahip, iç mekanı bakımlı ofis-daire için 3.500.000 TL istenmektedir. ~%10 Pazarlık sonrası değer 3.150.000 TL olabileceği öngörülmektedir. (28636 TL/m2) Taşınmaz eski binada yer almakta olup, ayrıca cephesi dar durumdadır. İnşaat kalitesi indirilmesi yapılmıştır.

Emsal 5

Antik Gayrimenkul 0 (535) 976 75 61

Değerleme konu taşınmaz ile aynı mevkiide konumlu Talatpaşa Bulvarı'na cepheli 30 yıllık binada 1. katta yer alan, 80m2 kullanım alanına sahip, iç mekanı bakımlı ofis-daire için 2.950.000 TL istenmektedir. ~%10 Pazarlık sonrası değer 2.655.000 TL olabileceği öngörülmektedir. (33187TL/m2) Taşınmaz eski binada yer almakta olup inşaat kalitesi indirilmesi yapılmıştır.

Emsal 6

Coldwell Banker 0 (549) 642 42 28

Değerleme konu taşınmaz ile aynı mevkiide konumlu 35 yıllık binada 7. katta yer alan, 130m2 kullanım alanına sahip, iç mekanı bakımlı ofis-daire için 4.185.000 TL istenmektedir. ~%10 Pazarlık sonrası değer 3.765.000 TL olabileceği öngörülmektedir. (28961 TL/m2) Taşınmaz eski binada yer almakta olup, inşaat kalitesi indirilmesi yapılmıştır.

DAİRE -OFİS EMSAL DÜZELTME TABLOSU						
İçerik	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
EMSAL ALAN m2	140,00	100,00	120,00	110,00	80,00	130,00
FİYAT	5175000,00	2700000,00	5000000,00	3150000,00	2655000,00	3765000,00
m2 BİRİM DEĞERİ	36964,29	27000,00	41666,67	28636,36	33187,50	28961,54
YAŞ ŞEREFİYESİ-	-40,00%	-40,00%	-40,00%	-40,00%	-40,00%	-40,00%
KONUM DÜZELTMESİ	0,00%	0,00%	15,00%	0,00%	0,00%	0,00%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	51750,00	37800,00	49583,33	40090,91	46462,50	40546,15
Ortalama Birim Değer	266233					₺44.372,15

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



ARSA EMSALİ

İnvest Gayrimenkul 0 (541) 430 35 35

Konak Bölgesinde, TM-1 8 kat yapılaşma koşullarına sahip, Fevzipaşa Bulvarına cepheli 400m2 arsa için 40.000.000 TL istenmektedir ~%10 Pazarlık sonrası değer 36.000.000 TL olabileceği öngörülmektedir. (90000TL/m2) Emsal taşınmaz, konum itibari ile rapora konu taşınmaza göre daha dezavantajlı durumdadır.

Cemlak Emlak 0 (538) 579 86 87

Konak Bölgesinde, Emsal 3,50 yapılaşma koşullarına sahip, Liman Yakını 200m2 arsa için 32.000.000 TL istenmektedir ~%10 Pazarlık sonrası değer 28.800.000 TL olabileceği öngörülmektedir. (144000 TL/m2) Emsal taşınmaz, konum itibari ile rapora konu taşınmaza göre daha dezavantajlı durumdadır.

ARSA EMSAL DÜZELTME TABLOSU		
İçerik	Emsal 1	Emsal 2
EMSAL ALAN m2	400,00	200,00
FİYAT	36000000,00	28800000,00
m2 BİRİM DEĞERİ	90000,00	144000,00
KONUM İMAR ŞEREFİYESİ-	-25,00%	5,00%
ALAN DÜZELTMESİ	0,00%	0,00%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	112500,00	136800,00
Ortalama Birim Değer	249300	₺124.650,00

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



Sonuç Analiz

Elde edilen emsal bilgileri dikkate alındığında, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede arsa metrekare birim satış değerlerinin, taşınmazların konumu, cephesi, büyüklüğü, imar durumuna göre farklılıklar gösterdiği tespit edilmiştir.

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.

Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlendirme yapılan taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuş takdir edilen birim değerinde bu doğrultuda ayarlama yapılmıştır. Emsal Karşılaştırma Analizinde; pazarlık payı %5 ile %15 aralığında kabul edilmiştir. Taşınmazların değerlendirilmesinde kullanılan şerefiye kriterleri ve metrekare birim fiyatları Rapor'un 6.2 'inci bölümünde açıklanmıştır.

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 yapılmıştır.

	OTEL 2NBB (M2) TOPLAM ALAN	ODA KULLANIMI (M2)	MERDİVEN ASANSÖR,VB.(M2)	M2 BİRİM	KATLARA GÖRE DEĞERLER (TL)	KİRA DEĞERLERİ(TL)
2 BODRUM	300			10000	3000000	
1.BODRUM	206			10000	2060000	
ZEMİN	96			10000	960000	"
1	83			10000	830000	
2	295	160	135	50000	9012500	
3	295	195	100	50000	10500000	45000
4	295	195	100	50000	10500000	45000
5	295	195	100	50000	10500000	45000
6	295	195	100	50000	10500000	45000
7	295	195	100	50000	10500000	45000
ÇATI (TESİSAT)	104			10000	1040000	
TOPLAM ALAN	2559	-	-		69402500	225000

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

Parsel dolu olup, üzerinde ruhsatlı yapı mevcuttur.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul "Otel" nitelikli olup halihazırdaki kullanımın en etkin ve verimli kullanımlarının nitelikleri doğrultusunda olacağı düşünülmektedir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmaz kat mülkiyet tapusuna sahip olup, değerlendirme taşınmaz özelinde yapılmıştır.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Değerleme çalışmasında, rapor konusu parsellere önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ve “Maliyet Yöntemi” kullanılmıştır. Alternatif olarak, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak gelir getirici mülk olması sebebiyle “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” kullanılmış olup nihai değere “Maliyet Yaklaşımı” ile ulaşılmıştır.

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 İmar Durum Belgesi, Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir.

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

Taşınmaz halihazırda gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyündedir.

Taşınmaz tüm yasal izinlerini almış ve inşaatı tamamlanmıştır. Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Yapı Kullanma Birimi ile yapılan görüşmede, söz konusu binaya ait %100 hakediş onayının geldiği beyan edilmiştir. Taşınmazın Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.05.2013 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 22. 1.b Maddesi kapsamında kira geliri elde etme maksadıyla portföyde Otel olarak bulunmasında sakınca 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

Değerleme çalışmasında, rapor konusu parsellere önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ve “Maliyet Yöntemi” kullanılmıştır. Alternatif olarak, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak gelir getirici mülk olması sebebiyle “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” kullanılmış olup nihai değere “Maliyet Yaklaşımı” ile ulaşılmıştır.

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

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parselin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır.

Maliyet Analizi

YASAL DURUM DEĞERİ (MALİYET YÖNTEMİ)						
Açıklama	SINIF	ALAN	BİRİM	FİYAT	İNŞ.SEV	TUTAR
ARSA DEĞERİ		279,00	m ²	125.448 TL		35.000.000 TL
YAPI DEĞERİ	4/C	2.559,00	m ²	7.500 TL	1,00	19.192.500 TL
ÇEVRE DÜZENLEME-HAVUZ DİĞER %10-12						5.807.500 TL
GENEL TOPLAM				DEĞER		60.000.000 TL

**Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 13.09.2022 tarihinde yayınlamış olduğu Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri tablosuna göre 4/C yapı sınıfı için birim m2 fiyatı 6.400 TL/m2 olmasına rağmen bu fiyatın piyasa maliyetlerini karşılamaması nedeniyle m2 birim fiyatı 7.500 TL/m2 olarak alınmıştır.

Kullanılan Kriterler

Değerleme konusu parsel için imar durum bilgileri, şerefiyelendirme çalışması için gerekli teknik ve yapısal detaylar, Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü ve Konak Tapu Müdürlüğünden şifahi 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

Şerefiye çalışmasına konu olan parsel için öncelikli olarak benzer tipte avantajlı-dezavantajlı parseller göz önünde bulundurularak değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir. Parsel için proje geliştirme metodu uygulanarak inşa edilmesi muhtemel yapı esasları dahilinde arsa fiyatı belirlenmiştir.

Gelir Akımları Analizi

** Bu yöntem otelin faal olması durumunda bilgi amaçlı olarak kullanılmıştır. Tamamlanması ve faal duruma gelmesi durumunda bölgede ki veriler dikkate alınmıştır.

. Otel Gelir Projeksiyonu

- Değerleme çalışması sırasında mimari proje üzerinde bulunan alansal bilgiler kullanılmıştır.
- Söz konusu parsel üzerindeki 2 nolu taşınmazın otel olarak işletileceği varsayılmıştır.
- Otelin 35 oda 72 yatak kapasiteli olacağı öngörülmüştür.
- Tesisin yıl boyunca, 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Otelin ortalama oda kapasitesi doluluk oranlarının ilk yıl %60 olacağı sonraki yıllarda yüzde 70 e kadar çıkacağı varsayılmıştır.
- Söz konusu tesiste fiyatlar, oda + kahvaltı konseptinde olacak şekilde öngörülmüştür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler sonucunda oda fiyatının 2022 yılında 1200 TL ile başlayıp enflasyon oranına ve bölge ekonomik göstergeleri gelişim tahminlerine göre artacağı varsayılmıştır.
- Otel genelinde ekstra harcama olarak nitelendirilen öğle ve akşam yemekleri, içecekler, çamaşır vs. harcamalar ayrıca diğer gelirlere ilave edilmiştir. Bu kalem için öngörülen gelir, toplam gelirin % 5'i olarak öngörülmüştür. Bu oranın sabit kalacağı, ancak gelirin otel gelirleri ile orantılı olarak artacağı varsayılmıştır.
- Projeksiyonda indirgeme oranı 18 % olarak belirlenmiştir.
- Dönem sonu kapitalizasyon oranı % 14 kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamladığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında TL (Türk Lirası) kullanılmıştır.

GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TESPİT TABLOSU (TL)												
YILLAR		1. YIL	2. YIL	3. YIL	4. YIL	5. YIL	6. YIL	7. YIL	8. YIL	9. YIL	10. YIL	TOPLAM (TL)
GELİRLER												
Otel Oda Sayısı	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	
Günlük Oda Geliri	1200	1200	1260	1323	1389	1459	1532	1608	1689	1773	1862	
Otelin Faal Olduğu Gün Sayısı	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı	60%	60%	60%	60%	65%	65%	65%	65%	70%	70%	70%	
Otel Brüt Oda Geliri*		9.198.000	9.657.900	10.140.795	11.535.154	12.111.912	12.717.508	13.353.383	15.099.595	15.854.574	16.647.303	126.316.124

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

Diğer Gelirler**	4,00 %	367.920	386.316	405.632	461.406	484.476	508.700	534.135	603.984	634.183	665.892	5.052.645
Dükkan Gelirleri		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dönem sonunda oluşacak artık değer											69.252.781	69.252.781
TOPLAM GELİRLER		9.565.920	10.044.216	10.546.427	11.996.560	12.596.389	13.226.208	13.887.518	15.703.578	16.488.757	86.565.976	200.621.550
GİDERLER												
İşletme Giderleri Oranı	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	
İşletme Giderleri Tutarı		2.869.776	3.013.265	3.163.928	3.598.968	3.778.917	3.967.862	4.166.255	4.711.074	4.946.627	5.193.959	
Otel Yenileme Gideri						6.298.194						
TOPLAM GİDERLER		2.869.776	3.013.265	3.163.928	3.598.968	10.077.111	3.967.862	4.166.255	4.711.074	4.946.627	5.193.959	45.708.825
NET NAKİT AKIŞI												
		6.696.144	7.030.951	7.382.499	8.397.592	2.519.278	9.258.346	9.721.263	10.992.505	11.542.130	81.372.017	154.912.725
İNDİRGE ME KAT SAYISI***	14,0 %	0,8772	0,76947	0,6750	0,5921	0,5194	0,4556	0,3996	0,3506	0,3075	0,2697	
NET BUGÜNKÜ DEĞER		5.873.811	5.410.089	4.982.976	4.972.049	1.308.434	4.217.978	3.884.979	3.853.522	3.549.297	21.949.598	60.002.732
NET BUGÜNKÜ DEĞER - TL		60.002.732 TL										60.005.000 TL

Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi göz önünde bulundurularak şerefiyelendirme çalışması sonuçlandırılmıştır. Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazın piyasa koşulları için takdir edilen toplam değer 60.000.000 TL (ALTMİŞMİLYON Türk Lirası) tespit ve takdir edilmiştir.

USD≈~ 18.7266 TL, 1 €≈~ 19.8980 TL olarak kabul edilmiştir. (26.12.2022 tarihli gösterge niteliğindeki Merkez Bankası verileri esas alınmıştır).

Değerleme tarihi itibarı ile taşınmazın döviz cinsinden değeri;
 3.203.998,59 Dolar (1 USD: 18.7266 TL)
 3.015.378,43 Euro (1 USD: 19.8980 TL)

* T.C. Merkez Bankası Verileri esas alınmıştır.

Taşınmazın kiralanması durumunda kira bedelinin 225.000 TL/Ay olacağı kanaatine varılmıştır.

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

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

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazın piyasa koşulları için takdir edilen KDV dahil toplam değer 70.800.000 TL (Yetmişmilyonsekizyüzbin Türk Lirası) tespit ve takdir edilmiştir.

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

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir.

İş bu rapor 27.12.2022 tarihinde 46 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme ve proje geliştirme raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Muhammet İlyas TAŞ Lisanslı Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402164)	Çetin BEGİÇ Sorumlu 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