

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Muğla İli, Bodrum İlçesi, Karakaya Mahallesi 212 Ada 1 parsel üzerinde konumlu 1 adet "Dubleks Mesken" Nitelikli Gayrimenkulün Günümüz Ekonomik Koşullarında Değer Tespiti

Rapor Tarihi: 10.04.2023

Rapor No: 2023.OZ.29

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 Tarihi ve Numarası
- 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 İmar Durumu
 - 3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
- 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak

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

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

BÖLÜM 4: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

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

BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

FORM

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

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

BÖLÜM 6: SONUÇ

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

BÖLÜM 7: EKLER

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 : 10.04.2023

1.2 Rapor Numarası : 2023.OZ.29

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzman Yardımcısı ve 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 04.04.2023 tarihinde ve 05.04.2023 tarihinde incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

30.03.2023 - 2023/61

1.8 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

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

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

Taşınmaz özelinde şirketimiz tarafından daha önce hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

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

METEMTUR YATIRIM ENERJİ TURİZM VE İNŞAAT A.Ş.,
Beyaz Karanfil Sokak No:13 3.Levent – Beşiktaş/İSTANBUL

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

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Karakaya Mahallesi 212 Ada 1 parsel üzerinde yer alan 1 adet Dupleks Mesken nitelikli, toplamda 1 adet bağımsız bölümün Günümüz Ekonomik Koşullarında Cari Pazar Değerinin belirlenmesi

FORM

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

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri



3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:

Türkiye'nin güneybatı ucunda yer almakta olup, kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu, güneyinde Akdeniz ve batısında ise Ege Denizi ile çevrilidir.

Muğla, Türkiye'de' ki en kalabalık yirmi dördüncü şehri olup, 2020 itibarıyla 1.000.773 nüfusa sahiptir. İlde yıllık nüfus artış oranı % 1,79 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Datça (% 5,84)- Menteşe(-% 1,67) 04 Şubat 2021 TÜİK verilerine göre 13 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 569 mahalle bulunmaktadır. 2012 yılında ilan edilen Büyükşehir kanunu ile Büyükşehir olan Muğla'da, Fethiye ilçesinden ayrılan Seydikemer 13. ilçe olarak belirlenmiştir. Muğla'da, ilçelerin durumu gerek coğrafi gerekse sosyoekonomik açıdan oldukça farklılık arz etmektedir. Turizm faaliyetlerinin yoğun olduğu kıyı bölgelerinde yer alan ilçeler, iç bölgelerde yer alan ilçelere göre daha gelişmiştir.

Muğla şehrinin içinde bulunduğu Menteşe Yöresi'nde dağlar denize paralel uzanmaktadır. 800 m. yüksekliğe kadar olan alanlarda 'Asıl Akdeniz İklimi' ve daha yüksek alanlarda 'Akdeniz Dağ İklimi' hissedilir. Maksimum-minimum sıcaklık değerleri, nemlilik, yağış miktarı ve

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

hakim rüzgâr yönleri yerel coğrafi koşullara göre değişmektedir. Metrekare'ye 1000 mm'den fazla yağış alan Muğla, orman oranı bakımından Türkiye'nin en zengin olan yörelerinden bir tanesidir. Ne var ki yağışların büyük çoğunluğu kış mevsiminde düşer ve yaz kuraklığı belirgindir.

İlin maden yatakları zengindir. Bunların en önemlileri, Yatağan linyit kömürü ve Fethiye krom yataklarıdır. Bunların yanında Muğla, önemli bir mermercilik merkezidir. İlin ekonomisi, büyük ölçüde turizm ve tarıma dayalıdır. Ayrıca Dalaman ilçesinde Kağıt Fabrikası (eski adı SEKA, yeni adı MOPAK) bulunmaktadır.

Muğla ili tarım ürünlerinin çeşitliliği ile dikkati çeker. Türkiye'de arıcılığın en önemli merkezlerinden biridir. Yörede hem çiçek hem de çam balı üretimi yapılmaktadır. Marmaris ilçesi çam balı ile ünlüdür. Ortaca, Fethiye, Dalaman ve Dalyan ilçelerinde yaygın bir şekilde narenciye tarımı (portakal, limon, mandalina, greyfurt) yapılmaktadır. Özellikle Marmaris-Köyceğiz hattına özgü bir diğer ürün, günlük ağacından elde edilen ve eczacılıkta kullanılan sıgla yağıdır. Zeytincilik de il genelinde gelişmiştir

İlin önemli limanları Bodrum, Marmaris, Fethiye ve Güllük'tedir. Ayrıca ilde iki havaalanı; Milas-Bodrum Havalimanı ve Dalaman Havalimanı bulunmaktadır.

Muğla, Bodrum'dan Seydikemer'e kadar uzanır ve şehir içi ulaşımında sorun bulunmamaktadır.

Muğla, dünyaca ünlü turizm merkezlerine yakın olmasından dolayı gelişmiş karayolu bağlantılarına sahiptir. İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyük şehirlerden ve ülkenin diğer bölgelerinden gelip Marmaris, Fethiye ve Bodrum gibi önemli turizm merkezlerine ulaşan karayolları Muğla'dan geçer. D 320, D 400 ve D 550 karayolları Muğla'da başlar veya sonlanır. Muğla'dan Türkiye'nin diğer şehirlerine aktarmasız olarak ulaşmak mümkündür. Ayrıca ilçelerine özellikle yaz mevsiminde sürekli olarak otobüs ve minibüslerle seferler yapılır. Bazı önemli şehirlere uzaklığı şöyledir:

Muğla, Akdeniz ve Ege denizine 1.480 km kıyı uzunluğuna sahip, yüzölçümünün %67'si orman ve , %22'si özel çevre koruma bölgelerinden oluşan bir turizm cennetidir. Orman Bölge Müdürlüğü'ne ait 8 tabiat parkı ve 73 mesire yeri ile av turizmüne uygun Köyceğiz ve Yılanlı-Çakmak Yaban Hayatı Geliştirme Sahası mevcuttur. Bodrum, Fethiye ve Marmaris kıyılarında dalış turizmi, Akyaka'da Kitesurf, Babadağ'da yamaç paraşütü, Karya ve Likya antik yollarında trekking, Dalaman Çayında rafting yapma imkanı vardır. Bodrum ve Dalaman uluslararası havalimanlarından tüm yıl İstanbul ve Ankara gibi büyükşehirler ağırlıklı olmak üzere yurtiçine, turizm sezonunda da yurtdışına aktarmasız uçuş seferleri gerçekleştirilmektedir.

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

Bodrum İlçesi



Bodrum, pek çok koydan oluşan, üç tarafı da Ege Denizi ile çevrili, yarımada şeklinde bir yapıya sahip. Muğla'ya bağlı olan Bodrum Yarımadası, nüfus açısından ildeki en büyük ilçe ve il merkezine yaklaşık 110 km uzaklıktadır. Doğusunda yine bir Muğla ilçesi olan Milas'ın bulunduğu turistik kent, karayla olan bağlantısını buradan sağlamaktadır

Bodrum Yarımadası'nın etrafında ise Karaada, Görecek, Çelebi, Çavuş, Fener ve Salih Adası gibi Türkiye sularında yer alan Bodrum adaları ile birlikte Kos, Pserimos, Kalimnos ve Farmakonisi gibi Yunan Adaları da bulunmaktadır.

Bodrum, dünyada turizm alanında markalaşma yolunda ilerleyen bir ilçe olmakla birlikte birçok turizm çeşidi ile yerli ve yabancı birçok turisti her yıl bölgeye çekmektedir. Turizm tesisleri, yat ve kurvaziyer limanları, mavi bayraklı plajları, tarihi değerleri, doğal güzellikleri ile öne çıkan bir turizm merkezidir. Bununla birlikte kırsal nüfus oranı yüksek olan Bodrum'da, tarım da ilçe ekonomisine katkıda bulunmaktadır.

İklim itibarıyla Ege ve Akdeniz iklimlerinin sentezinden oluşan bir özelliğe sahiptir. Yarımada olarak mikro klima alan özelliği gösterir. Yaz aylarında neredeyse hiç nem bulunmaz. Kış aylarında ise nem oranı oldukça düşüktür. Yaz ayları sıcak ve kurak, kış ayları oldukça ılık ve yağışlıdır.

Bodrum, dünyaca ünlü bir tatil beldesi olması nedeniyle gelişmiş ulaşım imkânlarına sahiptir. Şehrin hava ulaşımı Milas-Bodrum Havalimanı üzerinden sağlanmaktadır ki şehre uzaklığı 32 km.'dir. Bodrum'da üç büyük marina ve kruvaziyer yanaşma iskelesi de mevcuttur.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

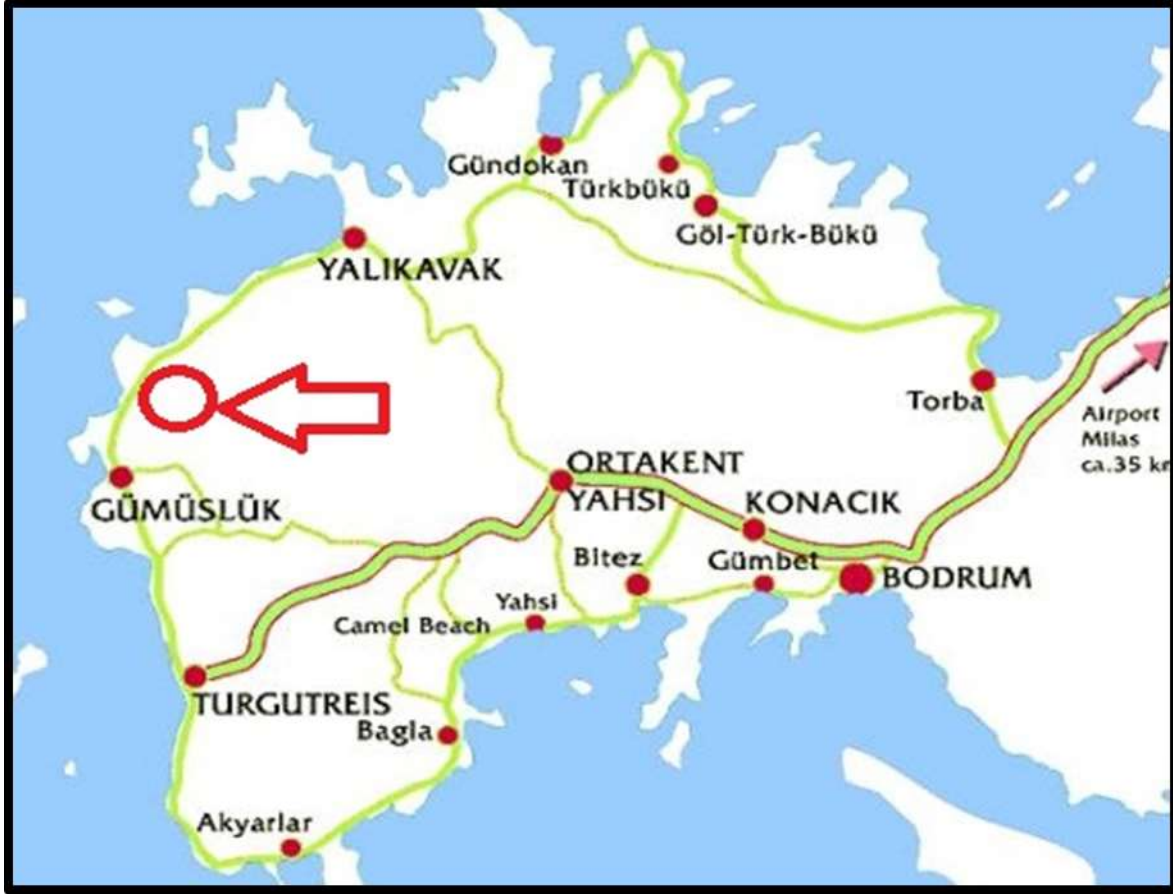
Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Marinaların ilk yapılıanı Bodrum merkezde bulunan Milta marinadır. İkinci marina Turgutreis beldesinde bulunan D Marin ve üçüncüsü Yalıkavak beldesinde bulunan Palmarina'dır.

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:



Değerleme konusu taşınmaz;

- Muğla İli, Bodrum İlçesi, Koyunbaba Mahallesi 5366 Sokak No:11K adresinde kayıtlıdır. (UAVT : 5424365459)

- D-330 Karayoluna mesafesi 7,5km dir.

Bodrum ilçe merkezine mesafesi 21 km dir.

- Bodrum Havalimanı'na mesafesi 56 km dir.

Değerleme konusu taşınmaz, Bodrum ilçe merkezi batısında Gümüslük köy meskun dokusu ile eski Karakaya köyü arasındaki bölgede yer almaktadır.

Taşınmaza bölge ortasından geçen Kazım Karabekir Caddesi vasıtası ile ilerlenirken, doğuya doğru Malazgirt Sokak, 1351 Sokaklar vasıtası ile sağlanmaktadır. Parsel batıda 1351 Sokak, kuzeyde Seyit Onbaşı Sokaklara cepheli vaziyettedir. 1351 Sokak stabilize durumda olup, araç ulaşım imkanı bulunmamaktadır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

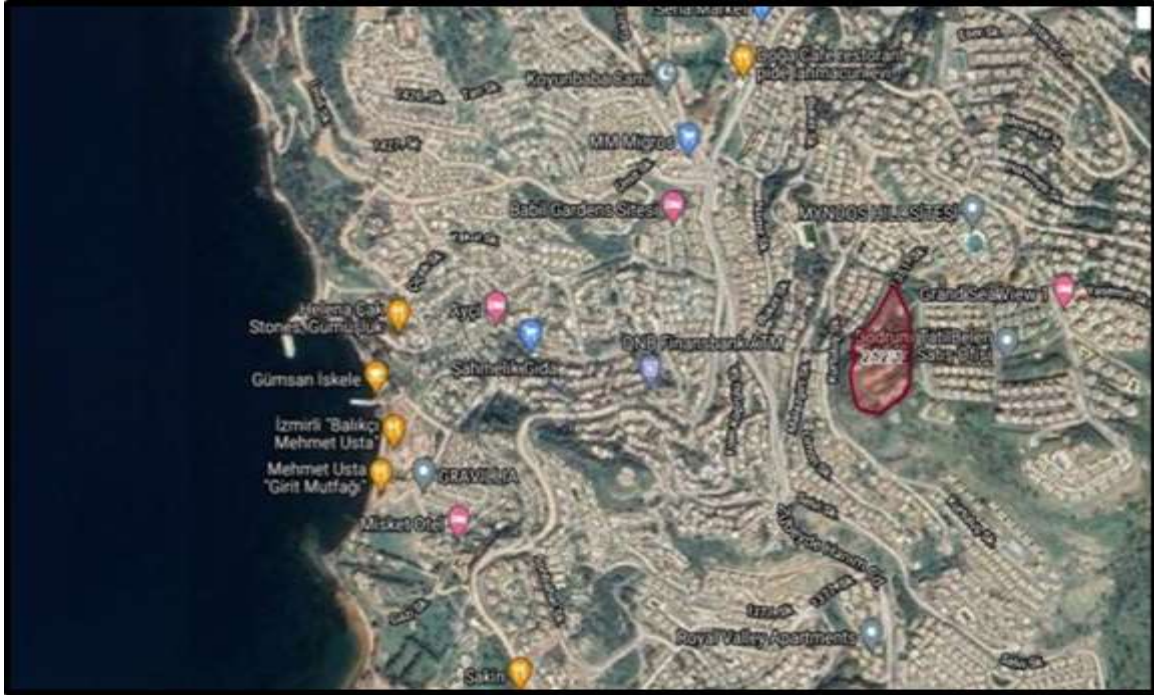
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Bölgede genel hakim dokuyu yazlık (ikincil.) konut kullanımların ve turistik tesisler oluşturmaktadır. Yapılaşma oranı oldukça yüksektir. Bölge orta ve üst gelir grubuna hitap etmektedir. Taşınmaz denize yaklaşık 850m mesafededir.



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:

Değerleme konusu taşınmaz, 12932,33 m² yüzölçümlü 212 ada 1 parseli teşkil eden arsa üzerinde 2022 yılında projelendirilmiş ve yapımı devam eden bir site içinde yer almaktadır. Taşınmazın içinde yer aldığı parsel geometrik form bakımından amorf şekle sahip olup, 5351 Sokak yönüne yaklaşık 110 m. ve henüz yerinde açılmamış olan imar planındaki tali yol 220 m. Cephesi mevcuttur. . Parsel topografik olarak oldukça eğimli yapıdadır. Eğim oranı batı ve kuzey kenarındaki kayalık yapı sebebi ile yer yer yüzde 30-35 lere kadar çıkmaktadır. Projede A dan başlayıp Y ye kadar isimlendirilmiş toplam 22 adet blok ve yatayda kat irtifakına tabi 30 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 14 adet blok tekli 8 adet blok ise çiftli(ikiz tipte) projelendirilmiştir. Proje içinde 8 adet farklı tipte konut mevcuttur.

K Blok 1 Nolu Bağımsız Bölüm:

Değerleme konusu taşınmaz, parselin güney ucunda konumludur. Taşınmaz bodrum ve zemin kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre bodrum katında 2 oda, banyo, hol hacimleri, zemin katında ise salon ve mutfak hacimleri bulunmaktadır. Taşınmazın bodrum katı 71m², zemin katı 75m² olmak üzere toplam brüt alanı 146m² dir. (Zemin katta alan farklılığı sebebi duvar kalınlığıdır.)

*Yerinde yapılan incelemelerde, yasal alana ilave olarak, taşınmazın bitişiğindeki su deposunun taşınmazın iç mekanına dahil edilmiş olduğu, zemin katta teras ilavesi ve jakuzi alanı imal edilmiş olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz mevcut hali ile bodrum katta 4 oda, 4 banyo, hol, depo, teknik oda hacimlerinden, zemin katta ise yaşam alanı, mutfak, wc hacimlerinden oluşmaktadır. Taşınmaz mevcut hali ile bodrum katta 210m², zemin katta 84m² olmak üzere toplamda 294m² kapalı alana ve 126m² teras alanına ayrıca 14m² jakuzi kısmına sahiptir. Parselin tali yoldan 5m çekme mesafesi olan kısma ise yaklaşık 20m² alanlı açık yüzme havuzu inşaatı yapılmaktadır.

*Taşınmaz değerlendirme tarihi itibari ile inşa halindedir. Taşınmazın kaba inşaatı tamamlanmış, elektrik ve su tesisatları tamamlanmış durumdadır. Taşınmaz yerden ısınma tesisatına sahip olup, henüz boru montajı yapılmamıştır. Taşınmazın inşaat seviyesi yaklaşık yüzde 53 olarak hesaplanmıştır.

*Taşınmazın uzak mesafeli ve geniş açılı deniz manzarası imkanı mevcuttur.

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

KONUT-OFİS İNŞAAT SEVİYESİ TABLOSU - v1			
BİNA TİPİ	Villa Tipi		TALEP NO
ÇATI TİPİ	Teras Çatı		
ASANSÖR	Asansörsüz		TARİH
ISITMA SİSTEMİ	Kaloriferli		4.04.2023
DOĞALGAZ	Yok		
MERKEZİ HAVALANDIRMA VE KLİMA	Yok		
YANGIN ALARMI VE GÜVENLİK SİSTEMLERİ	Yok		
YANGIN SÖNDÜRME SİSTEMİ	Yok		
İNŞAAT KALEMLERİ	İMALATLAR	İMALAT TAMAMLANMA ORANI (%)	EKSPER AÇIKLAMASI
ZEMİN İŞLERİ	Hafriyat	100	
	Altyapı, Drenaj ve Temel İzolasyonu	100	
	Kalıp	100	
KABA İNŞAAT	Demir	100	
	Beton	100	
	Duvar İmalatları	100	
ÇATI	Çatı Konstrüksiyonu	100	
	Çatı İzolasyonu ve Kaplaması	0	
SIVA VE BOYA	İç Sıva ve Alçıpan	0	
	İç Boya	0	
	Dış Cephe Sıva	0	
	Mantolama	0	
	Dış Cephe Boya-Kaplama	0	
KAPI VE PENCERELER, CAMLAR, PARAPET VE KORKULUKLAR	Kapı Kasaları	0	
	Kapı Kanatları+Kol ve Kilitler	0	
	Daire Dış Kapısı	0	
	Pencereler (Kasa+Kanat)	0	
	Camlar	0	
	Mutfak Dolapları ve Tezgahı	0	
	Balkon Korkulukları	0	
DÖŞEME VE KAPLAMALAR	Şap-Tesfiye Betonu	0	
	Seramik Yer Kaplamaları	0	
	Parke vb. Yer Kaplamaları	0	
	Seramik Duvar Kaplamaları	0	
	Denizlikler	0	
ELEKTRİK TESİSATI	Elektrik Kabloları	100	
	Pano-Sayaç-Sigortalar	0	
	Anahtar, Priz, Aydınlatma Armatürleri	0	
ASANSÖR	Asansör Rayları, Makine ve Halatları	0	
	Asansör Kapıları ve Kabini	0	
SIHHİ TESİSAT	Temiz Su Boruları-Vanalar-Hidrofor	100	
	Pls Su Boruları	100	
	Vitrifiyeler	0	
	Armatürler	0	
ISITMA-SOĞUTMA TESİSATI	Kalorifer Kazanı-Kombi	0	
	Kalorifer Boruları	0	
	Radatörler	0	
	Doğalgaz Boruları	0	
	Merkezi Havalandırma ve Klima	0	
YANGIN VE GÜVENLİK TESİSATI	Yangın Alarmı ve Güvenlik Sistemleri	0	
	Yangın Söndürme Sistemi	0	
ANA BİNA GİRİŞİ VE ÇEVRE DÜZENLEME	Ana Merdiven Korkulukları	0	
	Ana Merdiven Kaplaması	0	
	Bina Ana Dış Kapısı ve Garaj Kapısı	0	
	Bina Çevresi Düzenleme ve Peyzaj	0	
TOPLAM %		52,73	

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	MUĞLA
İlçesi	:	BODRUM
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	KARAKAYA
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	212
Parsel No.	:	1
Yüzölçümü	:	12932.33 m ²
Hisse	:	1/1
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	ARSA
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	DUBLEKS MESKEN
Kat / Bağımsız Bölüm No	:	BODRUM+ZEMİN
Arsa Payı	:	1/30
Malik	:	METEMTUR YATIRIM ENERJİ TURİZM VE İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ
Tarihi	:	02.03.2023
Cilt	:	122
Sayfa	:	12063
Yevmiye No	:	7011

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

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

Bodrum Belediyesi İmar arşivinde ve TKGM Webtapu Portalında 12.04.2022 tarihli mimari tadilat projesi incelenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın, söz konusu projede yer alan vaziyet planlarındaki konumu ile yerindeki konumu uyumludur.

Bodrum Belediyesi'nde incelenen imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz evraka rastlanmamıştır. İmar dosyasında incelenen ruhsat ve diğer bilgiler aşağıdaki gibidir.

Yapı Ruhsatı: 12.01.2022 tarih ve 2022/37-11 nolu belge, K Blok özeline 211,3m² alan için düzenlenmiştir. Belgede K blok sosyal tesis olarak belirtilmiştir.

Yapı Ruhsatı: 12.04.2022 tarih ve 2022/275-11 nolu belge, K Blok özeline, 211,3m² alan için düzenlenmiştir. Belgede K blok mesken olarak belirtilmiştir. Söz konusu ruhsat ile K Blok sosyal tesisten meskene dönüştürülmüştür. Kat irtifakı, bu ruhsata altlık teşkil eden tadilatlı mimari proje üzerinden tesis edilmiştir.

Taşınmaza ait enerji kimlik belgesi 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

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

31.03.2023 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetlerinden alınan takbis belgesindeki resmi tapu bilgilerine göre; K Blok 1 numaralı bağımsız bölüm Dupleks Mesken niteliklidir.

Taşınmazların tapu kayıtları ile mevcut kullanımı uyumludur.

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

Tapu ve kadastro ile ilgili bilgi ve belgelerin TKGGM web tapu adresinden elektronik olarak temin edilebilmiş ayrıca fiziksel olarak bilgi ve belgelerin iletilmesinin sağlanmamıştır. Bu doğrultuda değerlemeye konu olan taşınmazların tapu kayıtları dijital platformdan temin edilerek ilerlenmiştir.

*Taşınmazın mülkiyetinde son 3 yıl içinde değişiklik olmamıştır. Değerleme konusu 212 ada 1 parsel üzerinde 23/12/2022 tarihinde kat irtifakı tesis edilmiştir.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Rapora konu taşınmaza ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 31.03.2023 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi olan web tapu sistemi üzerinden temin edilmiş olup rapor eklerinde belgeler sunulmuştur. Taşınmazların tapu kayıtlarındaki ana taşınmaz üzerinde herhangi bir olumsuz kayıt bulunmamaktadır. Takbis belgeleri ektedir.

Taşınmazın tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki hususlar mevcuttur.

Beyanlar Hanesinde:

-Yönetim Planı : 23/12/2022 (29.12.2022 tarih, 46761 yevmiye)

Şerhler Hanesinde:

-Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

-Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

-Herhangi bir rehin kaydı 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

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

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



Belediye İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi imar durum bilgisine göre;

Min. Parsel Cephesi: 20 m
Ölçümlü **PLAN NOTLARI** taşınmaz alanlarda kıyı yasası ve 18. maddede kapsamında; KAKS ve hmax değerlerine bağlı kalmamak koşulu ile, minimum ifraz ve parsel cephesi değerlerine bakılmaksızın kentsel tasarım kriterleri içinde çözümlenerek Karar onayına sunulacaktır.

5.4. TURİZM+ KONUT ALANLARI:	
5.4.1- 0.30 Yoğunluklu Turizm+ Konut Alanları TK1	
Max. TAKS: 0,20	KAKS: 0,30
Max. h: 6,50 m	
Max Yapı Taban Alanı: 120 m ²	
Min ifraz: 1000 m ²	
Min parsel cephesi: 20 m	
5.4.2 0.20 Yoğunluklu Turizm+ Konut Alanları TK2	
Max. TAKS: 0,15	KAKS: 0,20
Max. h: 6,50 m	
Max Yapı Taban Alanı: 120 m ²	
Min ifraz: 1000 m ²	
Min parsel cephesi: 20 m	
5.4.3 0.15 Yoğunluklu Turizm+ Konut Alanları TK3	
Max. TAKS: 0,10	KAKS: 0,15
Max. Yapı Taban Alanı: 120 m ²	
Max. h: 6,50 m	
Min ifraz: 1000 m ²	
Min parsel cephesi: 20 m	

212 ada 1 parsel 1/1.000 ölçekli Gümülük Koruma Amaçlı ve İlave İmar Planı dahilinde, TK-1 (Turizm +Konut) lejantına sahip olup, TAKS:0,20, EMSAL: 0,30, hmax: 6,50 yapılaşma koşullarına sahiptir. Parselde minimum ifraz koşulu (en küçük parsel büyüklüğü) 1000m² dir.

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

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

Bodrum Belediyesi'nde yapılan dosya incelemelerine göre; taşınmazlar için herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı vb. evrak bulunmamaktadır.

3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin 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.

Taşınmazın halihazırda gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde değildir.

Taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.05.2013 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi;

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

b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılarla ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.”

kapsamında yapı kullanma izin belgesi aldıktan sonra portföyde değerlendirilmesi önerilmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmaz yapı denetim hakkında kanun kapsamındadır. Bu Kanunun amacı; can ve mal güvenliğini teminen, imar plânına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir. Bodrum Büyükşehir Belediyesi İmar ve

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Şehircilik Müdürlüğü Hakediş ve Yapı Denetim Birimi ile yapılan görüşmede, söz konusu binaya ait yapı denetim firmasının yüzde 40 hakedişinin onaylandığı ve taşınmazın projesi ile uyumlu inşa edildiği beyan edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar “Dubleks Mesken” nitelikli olup, değerlendirme bu vasıflara yönelik yapılmıştır.

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

Gayrimenkullere ilişkin yapılmış her hangi bir sözleşme 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 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Bodrum, dünyada turizm alanında markalaşma yolunda ilerleyen bir ilçe olmakla birlikte birçok turizm çeşidi ile yerli ve yabancı birçok turisti her yıl bölgeye çekmektedir. Turizm tesisleri, yat ve kurvaziyer limanları, mavi bayraklı plajları, tarihi değerleri, doğal güzellikleri ile öne çıkan bir turizm merkezidir. Bununla birlikte kırsal nüfus oranı yüksek olan Bodrum'da, tarım da ilçe ekonomisine katkıda bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz, Bodrum ilçe merkezi batısında Gümüşlük köy meskun dokusu ile eski Karakaya köyü arasındaki bölgede yer almaktadır.

Taşınmaza bölge ortasından geçen Kazım Karabekir Caddesi vasıtası ile ilerlenirken, doğuya doğru Malazgirt Sokak, 5351 Sokaklar vasıtası ile sağlanmaktadır. Parsel batıda 5351 Sokak, kuzeyde Seyit Onbaşı Sokaklara cepheli vaziyettedir. 5351 Sokak stabilize durumda olup, araç ulaşım imkanı bulunmamaktadır.

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

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

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

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

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

Rusya-Ukrayna savaşı küresel iktisadi faaliyetteki yavaşlamayı hızlandırmıştır. Savaşın ve Rusya'ya karşı birçok alanda uygulanan yaptırımların enerji fiyatlarında dalgalanmaya yol açması küresel düzeyde fiyat baskılarını artırmıştır. Bu dönemde, Rusya'ya yönelik yaptırımlar ve bu yaptırımlara karşı Rusya'nın attığı adımlar özellikle doğal gaz tedariki ve fiyatına yönelik belirsizlikleri beslemiştir. Gıda ve enerji başta olmak üzere bazı sektörlerde arz güvenliğini sağlamayı amaçlayan ticaret yasakları ile artan belirsizlikler, emtia fiyatlarındaki yüksek seyir ve taşımacılık maliyetlerindeki yüksek seviyeler küresel ölçekte üretici ve tüketici fiyatlarında artışlara yol açmıştır. Tedarik zincirlerindeki aksamaların yanı sıra işgücü piyasalarından kaynaklanan maliyet baskılarının da etkisiyle yüksek enflasyon eğilimi birçok ekonomide belirgin hale gelmektedir.

Bu risklerin neticesinde yılın ikinci yarısından itibaren küresel ekonomi ve ticaret aktivitesinde yavaşlamanın başladığını gözlemliyoruz. IMF'nin nisan ayında yayımladığı Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda 2021 yılında yüzde 6 olan küresel büyüme oranının 2022 yılında yüzde 3,6'ya inmesi bekleniyordu. Ancak yılın ikinci yarısında öncü göstergelerde gözlemlenen yavaşlama sinyalleri neticesinde IMF raporun ekim ayı versiyonunda 2022 yılı büyüme beklentisini yüzde 3,2 olarak aşağı yönü yenilemiş ve 2023 yılı büyüme beklentisini de yüzde 2,7 olarak açıklamıştır. IMF, küresel büyüme oranlarındaki bu azalmaya ilave olarak küresel enflasyonun da yüksek seviyede kalacağını tahmin etmektedir. 2021 yılında yüzde 4,7 olan küresel enflasyon oranının 2022 yılında yüzde 8,8 seviyesine yükselmesi, 2023 yılında yüzde 6,5 seviyesine indikten sonra 2024 yılında yüzde 4,1 seviyesine gerilemesi beklenmektedir.

Fed, enflasyonda kaydedilen sınırlı iyileşmenin desteğiyle Aralık ayı toplantısında faiz artırımı hızını yavaşlattı. Politika faizini 50 baz puan arttırarak %4,25-4,50 aralığına yükselten Fed'in, faiz artırımı sürecini 2023 yılında da sürdürmesi bekleniyor.

Euro Alanı ve İngiltere'de de merkez bankaları Aralık ayında faizleri 50'şer baz puan yukarı çekti. Böylece ECB Haziran ayında %0 düzeyinde olan politika faizini yıl sonunda %2,5'e çıkartırken, BoE de 2022 başında %0,25 olan politika faizini %3,5'e yükseltmiş oldu.

Küresel ölçekte atılan parasal sıkılaştırma adımlarının başta gelişmiş ekonomiler olmak üzere küresel ölçekte bir resesyona neden olabileceği yönündeki kaygılar canlı kalmaya devam ediyor.

Aralık ayında salgın tedbirlerinin gevşetildiği Çin'de ekonomik aktivite küresel ekonomide yaşanan yavaşlamanın da etkisiyle zayıf bir görünüm sergiliyor. İhracat hacmindeki kaybın yanı sıra iç talebin olumsuz seyri nedeniyle ithalat hacmi de baskı altında seyrediyor.

2022 yılına jeopolitik gelişmelerin etkisiyle hızlı biçimde yükselerek başlayan petrol fiyatları, talebe ilişkin soru işaretleriyle yıl ortasından itibaren düşüş eğilimi sergiledi. Böylece, Brent türü petrolün ortalama fiyatı 2022 yılında %39,8 arttı.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

1. Büyüme

2021 yılında devam eden Kovid-19 salgınına rağmen iktisadi faaliyette yıl genelinde oldukça yüksek bir performans gözlenmiştir. Türkiye ekonomisi, 2021 yılı genelinde yüzde 11,4 oranıyla son elli yılın en yüksek büyüme hızına ulaşarak OVP (2022-2024) tahmini olan yüzde 9'u aşmış, on iki yıldır kesintisiz büyüme sürecini sürdürerek emsal ülkelerden olumlu yönde ayrılmıştır. Bu gelişmede, gelir kaybına uğrayan hanehalklarına sağlanan kısa çalışma ödenekleri, bazı sektörlerdeki vergi indirimleri, SGK prim ödemelerinin ertelenmesi,

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

İşletmelere yönelik hibe destekleri ve kredi uygulamaları gibi salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkilerini hafifletmeye yönelik politikalar etkili olmuştur.

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

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

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

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

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

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

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

faaliyet zayıflamasına rağmen ihracat yüksek bir performans sergilemiş, sanayi üretimi de güçlü görünümünü korumuştur.

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

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

Öncü göstergeler dikkate alındığında, 2022 yılının ikinci yarısında yurtiçi talepte ve ihracatta bir miktar ivme kaybı beklenmesine rağmen turizmdeki canlı görünümün de etkisiyle yılın tamamında OVP (2022-2024) tahmini ile uyumlu olarak Türkiye ekonomisinin yüzde 5,0 oranında, dengeli bir iç ve dış talep kompozisyonu çerçevesinde büyümesi beklenmektedir.

2. İstihdam

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

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

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

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

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

3. Fiyat İstikrarı

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

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

2022 yılı Ocak-Temmuz döneminde birikimli TÜFE artış oranı yüzde 45,7 olarak kaydedilmiştir. Bu eğilimde kur gelişmelerinin birikimli etkileri, Rusya-Ukrayna savaşına bağlı olarak yüksek oranda artan enerji ve gıda fiyatlarının yansımaları, tedarik zincirlerindeki aksaklıkların eşlik ettiği emtia fiyatlarındaki dalgalanmalar ve enflasyon beklentilerindeki bozulmayla güçlenen atalet etkisi belirleyici olmuştur. Diğer taraftan, Türkiye Ekonomi Modeli kapsamında uygulanan vergi indirimleri ve sübvansiyonlar aracılığıyla temel ürünlere erişimin kolaylaştırılması, başta gıda olmak üzere dış ticaret tedbirleriyle arz kısıtlarının hafifletilmesi ve kira artışlarına tavan uygulanması gibi enflasyonla mücadele önlemleri TÜFE yıllık artış hızını sınırlamıştır. Böylece, TÜFE yıllık artış oranı 2022 yılı Temmuz ayı itibarıyla yüzde 79,6 olmuştur.

2022 yılının geri kalanında, fiyat istikrarı ve finansal istikrara yönelik uygulanan önlemlerin yansımaları, başta gıda fiyatları olmak üzere baz etkisinin devreye girmesi ve kur gelişmelerinin birikimli etkisindeki zayıflamayla birlikte TÜFE yıllık artış oranının yıl sonunda yüzde 65,0 seviyesine gerilemesi öngörülmektedir.

4. Ödemeler Dengesi

2021 yılında küresel ekonomik aktivitedeki hızlı toparlanma sonrasında artan dış talep ve ihracatçı firmaların salgın sonrası değişen küresel ticaret dinamiklerine hızlı adaptasyonunun yanı sıra birim değer endeksindeki artışın da etkisiyle ihracatta ciddi artış yaşanmıştır. Bu dönemde, mal ihracatı OVP (2022-2024) tahmininin 14,2 milyar dolar üzerinde 225,2 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiş, küresel mal ihracatından alınan pay ilk kez yüzde 1'in üzerine çıkmıştır. Mal ithalatında ise küresel düzeyde emtia fiyatlarının artış göstermesi temel belirleyici unsur olmuştur. 2021 yılında ithalat beklentilerin üzerinde yükselerek OVP (2022-2024) tahminini 13,4 milyar dolar aşmış ve 271,4 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, 2021 yılında kaydedilen yüksek büyümeye rağmen ithalat miktar endeksinde düşüş gözlenmiş, ithalat artışının tamamı birim değer endeksindeki artıştan kaynaklanmıştır.

2021 yılında uluslararası turizmdeki kısmi toparlanmayla seyahat gelirleri bir önceki yıla göre yüzde 103,8 düzeyinde artış göstererek 20,8 milyar dolar seviyesine yükselmiştir.

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

Bu gelişmelerin sonucunda, 2021 yılında 13,6 milyar dolar seviyesinde kaydedilen cari işlemler açığı, GSYH'ya oranla yüzde 1,7 ile OVP (2022-2024) tahmininin 0,9 puan altında gerçekleşmiştir.

2021 yılında sermaye hareketleri bakımından doğrudan yabancı yatırımlar ile diğer yatırımlar kaynaklı net sermaye girişleri artarak devam etmiş, portföy yatırımları kaynaklı net sermaye çıkışları sona ererek sınırlı düzeyde net sermaye girişine dönmüştür. Cari işlemler açığındaki azalışın da etkisiyle rezerv varlıklar hesabında artış yaşanmıştır.

2022 yılının ilk yedi ayında ihracat, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 19,1 oranında artış kaydederek 144,3 milyar dolar seviyesine yükselmiştir. Bu gelişmede, Türkiye Ekonomi Modelinin öngördüğü politikalar doğrultusunda atılan adımların yanı sıra, dış talebin yılın ilk yarısında güçlü seyrini koruması ve ihracat fiyatlarındaki görece yüksek seyir ile beraber reel sektör ve ihracatçı firmaların ürün ve pazar çeşitliliği bakımından dinamik ve esnek yapısı etkili olmuştur. Rusya-Ukrayna savaşının ihracat üzerindeki etkisi sınırlı gerçekleşmiş, jeopolitik risklere rağmen ihracat gücünü korumuştur. İhracattaki artışın yılın kalan aylarında, dış talep koşullarındaki zayıflama nedeniyle ivme kaybetmesine rağmen devam edeceği ve 2022 yılında ihracatın yüzde 13,2 oranında artarak 255 milyar dolar seviyesinde gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Yılın ilk yedi ayında ithalat yüzde 40,7 oranında artarak 206,5 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede, Rusya-Ukrayna savaşının başlamasıyla birlikte emtia fiyatlarındaki yükselişin hızlanması ile petrol ve özellikle doğal gaz kaynaklı olarak enerji ithalatının tarihi yüksek seviyelere çıkması etkili olmuştur. Bu dönemde altın ithalatında da geçtiğimiz yıla göre artış eğilimi gözlenmektedir. 2022 yılının genelinde ithalatın yüzde 32,6 oranında artarak 360 milyar dolar seviyesinde gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

2022 yılında etkisi zayıflamakla birlikte Kovid-19 salgınına ilişkin devam eden risklere ve Rusya-Ukrayna savaşına rağmen uluslararası turizm hareketliliğindeki artış sürmektedir. Bu kapsamda, seyahat gelirlerinin yükseliş eğilimini devam ettirip 34 milyar dolar ile salgın öncesindeki seviyelerinin üzerine çıkacağı öngörülmektedir.

Seyahat gelirlerindeki tarihi yüksek seviyeler ve ihracat tarafındaki olumlu seyrin devamına karşın başta enerji olmak üzere emtia fiyatlarındaki hızlı yükseliş nedeniyle cari işlemler dengesi görünümünde geçtiğimiz yıla göre bozulma yaşanmıştır. 2022 yılının genelinde cari işlemler açığının GSYH'ya oranının yüzde 5,9 seviyesinde gerçekleşmesi, enerji hariç cari işlemler dengesinin ise GSYH'ya oranla yüzde 5,0 oranında fazla vermesi öngörülmektedir.

5. Finansal İstikrar

Bankacılık sektörünün sermaye yeterliliği risklere karşı güçlü görünümünü sürdürmektedir. Nisan ayında yüzde 20,4 seviyesinde bulunan sektörün sermaye yeterlilik rasyosu (SYR) Temmuz ayı itibarıyla yüzde 18 olarak gerçekleşmiştir. Bu azalışta BDDK'nın salgın döneminde, SYR'nin hesaplanmasına yönelik getirdiği esneklikleri kademeli olarak kaldırması etkili olmuştur. Sektörün rasyosu gerilese de, Basel kriterleri çerçevesinde belirlenen yasal asgari oran olan yüzde 8'in ve BDDK'nın hedef oran olarak belirlediği yüzde 12'nin oldukça üzerinde bulunmaktadır. Sermaye kalitesinin bir ölçütü olarak kabul edilen çekirdek sermaye yeterliliği rasyosu da yüzde 13,7 ile yasal oran olan yüzde 4,5'in oldukça üzerindedir.

Bankacılık sektörünün kısa vadeli likidite pozisyonu sağlam görünümünü korumaktadır. 2022 yılında güçlü seyreden mevduat artışı ve devlet iç borçlanma senetlerinin portföy içerisindeki payının yükselmesi sektörün kısa vadeli likiditesini desteklemektedir. Likit aktiflerdeki artış, bankaların kısa vadeli likidite çıkışlarını yönetme kabiliyetini gösteren likidite karşılama

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

oranları (LKO)'na da olumlu yansımış toplam LKO tarihi yüksek seviyesine ulaşmıştır. Ayrıca, bankaların finansal şoklara karşı kullanabilecekleri kısa vadeli yabancı para likidite tamponları, bir yıl içinde vadesi dolacak yurtdışı kaynaklı borçlarını karşılayabilecek yeterliliktedir.

2021 yılının son çeyreğinden itibaren gevşeyen finansal koşulların etkisiyle hareketlenen kredi artışı 2022 yılında güçlü bir ivme yakalamıştır. 2021 yılında alınan makroihtiyati tedbirler tüketici kredilerindeki artışın kısıtlanmasını sağlamıştır. Buna karşılık, emtia ve enerji fiyatlarındaki artışın işletmelerin çalışma sermayesi ve stok ihtiyacını artırması nedeniyle TL ticari kredi artışı daha güçlü seyretmiştir. TCMB ve BDDK, kredilerin üretken yatırımlara gitmesini teminen Türkiye Ekonomi Modeli kapsamında 2022 yılı Nisan ayında ticari kredilere yönelik makroihtiyati tedbirler açıklamıştır. Ayrıca, BDDK Haziran ayında hem tüketici hem de ticari kredilere yönelik ilave tedbirleri yürürlüğe koymuştur. Bu gelişmelerin neticesinde son dönemde tüketici kredileri ve ticari kredilerin artışında yavaşlama olduğu gözlenmektedir. Son olarak Ağustos ayında TCMB, Türkiye Ekonomi Modeli çerçevesinde önceliklendirilen selektif sektörler için uygun ve politika faiz oranıyla uyumlu düşük faizli kredi kullanılmasını teşvik etmek amacıyla ilave makroihtiyati tedbirler açıklamıştır.

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

Türk lirası cinsi enstrümanlara olan talebin artırılması ve döviz kurlarındaki oynaklıkların azaltılması amacıyla 2021 yılının Aralık ayında Türkiye Ekonomi Modeli kapsamında Kur Korunmalı Mevduat (KKM) uygulaması devreye alınmıştır. KKM'nin kapsamı daha sonra döviz tevdiat hesapları, katılım fonları ve altın hesaplarından TL'ye dönmek isteyenler ile yurtdışında yaşayan yerleşik kişi ve şirketler için genişletilmiştir. Toplam KKM bakiyesi 1 Eylül 2022 itibarıyla 1,3 trilyon TL'ye ulaşmıştır. KKM artarken döviz tevdiat hesaplarında azalış meydana gelmiş, yurtiçi yerleşiklerin YP mevduatı yılsonundaki 237 milyar dolar seviyesinden 26 Ağustos itibarıyla 212,7 milyar dolara gerilemiştir. Aynı dönemde yurtiçi yerleşiklerin mevduatlarının dolarizasyon oranı yüzde 62,7'den yüzde 53,1'e düşmüştür. Bireysel yatırımcılara TL getirili alternatif bir yatırım aracı imkanı sunmak üzere Haziran ayında Gelire Endeksli Senet ihracı gerçekleştirilmiştir. Böylece, finansal enstrümanların tabana yayılarak sermaye piyasalarının geliştirilmesi ve özellikle hanehalkının tasarruflarını TL cinsinden değerlendirilmesi teşvik edilmiştir.

Türkiye Ekonomi Modeli adımlarından biri olan Altın Tasarruf Ekosistemi kurularak finansal sistem dışındaki yastık altı altınlarının ekonomiye kazandırılmasına katkı sağlanmıştır. İlave olarak Borsa İstanbul bünyesinde Emtia Pazarı kurulmuştur.

Sermaye piyasalarının uluslararası sürdürülebilirlik standartlarına uyum süreci devam ederken hem arz hem de talep tarafında gelişimi sürmektedir. 2022 yılında ABD Merkez Bankası başta olmak üzere, gelişmiş ülke merkez bankalarının son dönemlerin en hızlı parasal sıkılaştırmasına gitmesi ve küresel olarak artan jeopolitik riskler sermaye piyasaları üzerinde

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

dalgalanma yaratsa da Türkiye’de başta pay piyasası olmak üzere yatırımcıların sermaye piyasalarına ilgisi devam etmiştir. BİST 100 Endeksinde yıl içinde tüm zamanların en yüksek kapanış seviyeleri kaydedilmiş, ayrıca aynı dönemde toplam bakiyeli yatırımcı sayısı tekrar 2,5 milyonu aşmıştır. Pay piyasasında görülen yüksek talebin yanında firmaların özkaynak finansman tercihi de 2021 yılında olduğu gibi artarak devam etmiştir. 2021 yılında 52 adet birincil halka arz ile tüm zamanların en yüksek seviyesi görülürken, 2022 yılının ilk sekiz ayı itibarıyla ulaşılan 30 adet halka arz ile benzer eğilim sürmüştür. Aynı dönemde halka arzlardan elde edilen toplam hasılat 12,7 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Küresel likiditenin ve risk iştahının azaldığı iktisadi konjonktürde Türk sermaye piyasalarında görülen olumlu gelişmeler, sermaye piyasası araçlarının çeşitlendirilmesi ve uluslararası sürdürülebilirlik standartlarına uyum konusunda da kendini göstermiştir. OVP (2022-2024) döneminde, yeni iş fikirleri ve girişim şirketlerinin ihtiyaç duyduğu finansal kaynakların toplanması amacıyla, borçlanmaya dayalı kitle fonlamasına ilişkin usul ve esaslar belirlenerek kitle fonlaması mevzuatı tek bir Tebliğ’de birleştirilmiştir. Bunun yanı sıra, yeşil ve sürdürülebilir borçlanma aracı ihraçlarının uluslararası finansal piyasalardaki en iyi uygulamalar ve standartlarla uyumlu şekilde yürütülmesi hedefiyle Yeşil Borçlanma Aracı, Sürdürülebilir Borçlanma Aracı, Yeşil Kira Sertifikası, Sürdürülebilir Kira Sertifikası Rehberi yayımlanmıştır.

Hanehalkı borçluluğunda Türkiye, gelişmekte olan ülke ortalamalarına göre oldukça düşük bir riskliliğe sahiptir. Uluslararası Ödemeler Bankası (BIS) veri tabanına göre, 2021 yılında Türkiye’de hanehalkı borcunun GSYH’ya oranı bir önceki yıla göre 2,7 puan azalarak yüzde 14,8’e gerilemiştir. Aynı dönemde gelişmekte olan ülkelerin ağırlıklı ortalaması 3,2 puan azalışla yüzde 51 olmuştur. Ayrıca, döviz cinsinden veya dövize endeksli kredi kullanma imkânının olmaması nedeniyle hanehalkının kur riski bulunmamaktadır.

Pandemi ile birlikte küresel emtia fiyatlarında yaşanan artışlar, arz şokları, enerji fiyatlarındaki yükseliş ve kurlarda görülen sert hareketlerin etkisiyle, reel kesimin borçluluğu ülkemizde artış göstermiştir. BIS’e göre, Türkiye’nin reel sektör borcunun GSYH’ya oranı, 2020 yılına göre 3 puan artarak 2021 yılı sonunda yüzde 75,1 olmuştur. Çin hariç gelişmekte olan ülke ortalaması ise aynı dönemde 10,9 puan azalarak yüzde 67 olmuştur. Ülkemizde reel sektör firmalarının kısa vadeli döviz pozisyonu fazlası 2022 yılı Haziran ayı itibarıyla 60,8 milyar dolardır.

6. Kamu Maliyesi

2020 yılı Mart ayından itibaren etkisini gösteren Kovid-19 pandemisinin ekonomi üzerindeki olumsuz etkilerini azaltmak üzere kapsamlı önlemler içeren ekonomik istikrar paketleri açıklanmıştır. Bu kapsamda istihdam, sağlık ve sosyal koruma ile ekonomik aktivitenin devamını sağlamak üzere çeşitli alanlarda tedbirler uygulanmıştır. Uygulanan bu tedbirler neticesinde, pandemi kaynaklı olumsuzluklara rağmen, 2020 ve 2021 yılları olumlu bir mali performansla tamamlanmıştır.

Pandeminin etkilerinin azaltılması ve yapısal dönüşüme ilişkin programların devam ettirilmesini sağlamak üzere 2021 Yılı Merkezi Yönetim Bütçe Kanununda GSYH’ya oran olarak yüzde 4,3 seviyesinde bir bütçe açığı öngörülmüştür. 2021 yılı başında mali disiplinin güçlendirilmesi amacıyla bütçe açığı hedefi GSYH’ya oranla yüzde 3,5 olarak revize edilmiştir. Bu çerçevede hayata geçirilen önlemler paketinin yanı sıra ekonomik aktivitenin canlanmasına yönelik politikaların uygulamaya konulmasıyla gerçekleşen büyüme performansı neticesinde, salgının sosyal etkilerinin azaltılması ve ekonomiye destek amacıyla

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

vazgeçilen bütçe gelirlerine rağmen, yıl sonu bütçe açığı GSYH'ya oran olarak yüzde 2,8 seviyesinde gerçekleşmiştir.

2021 yılında genel devlet toplam gelirleri GSYH'ya oran olarak bir önceki yıla göre 1,5 puan, genel devlet toplam harcamaları 2,8 puan azalmıştır. 2021 yılında 2020 yılına göre, genel devlet cari giderlerinde 1,8, transfer harcamalarında ise 1 puan azalış kaydedilmiştir. Bu çerçevede, GSYH'ya oran olarak genel devlet açığı 1,3 puan azalarak yüzde 2,6 olarak gerçekleşmiştir.

2021 yılı kamu kesimi borçlanma gereği bir önceki yıla göre GSYH'ya oran olarak 1,4 puan azalışla yüzde 2,5 düzeyinde kaydedilmiş, AB tanımlı genel yönetim borç stokunun GSYH'ya oranı bir önceki yıla göre 2,4 puan artarak yüzde 42 olarak gerçekleşmiştir.

2021 yılı sonunda döviz kuru ve emtia fiyatlarında gözlemlenen artış ile izleyen aylarda enerji fiyatlarının öngörülerin üzerinde artması küresel ekonomik görünümde bozulmaya sebep olmuş, ülkemizi de etkileyen bu gelişmeler çerçevesinde 2022 yılı program hedeflerinde revizyon yapma ihtiyacı doğmuştur. Bu çerçevede gelir ve harcama nominal büyüklüklerinde meydana gelen değişim sebebiyle ek bütçe yapılmıştır.

Bu gelişmeler çerçevesinde, 2022 yılında merkezi yönetim bütçe açığının GSYH'ya oranının OVP (2022-2024)'de öngörülen yüzde 3,5'lik hedefe göre 0,1 puan iyileşerek yüzde 3,4 oranında gerçekleşmesi beklenmektedir.

2022 yılında, bir önceki yıla göre, genel devlet toplam gelirlerinin GSYH'ya oranının 1,4 puan azalması, genel devlet toplam harcamalarının ise 0,8 puan azalması beklenmektedir. 2022 yılında 2021 yılına göre, genel devlet cari giderlerinin 1 puan azalması, transfer harcamalarının 0,2 puan azalması, yatırım harcamalarının ise 0,4 puan artması beklenmektedir. GSYH'ya oran olarak 2022 yılı genel devlet vergi gelirlerinde özellikle kazanç üzerinden alınan vergilerden kaynaklı olumlu bir performans beklenirken, vergi dışı gelirler ve sosyal güvenlik prim tahsilatlarında düşüş öngörülmektedir. Bu çerçevede, GSYH'ya oran olarak genel devlet açığının bir önceki yıla göre 0,6 puan artarak yüzde 3,2; genel devlet faiz dışı açığının ise yüzde 0,7 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir.

2022 yılı kamu kesimi borçlanma gereğinin GSYH'ya oranla yüzde 6,4 olarak, AB tanımlı genel yönetim borç stokunun GSYH'ya oranının ise bir önceki yıla göre 5,3 puan azalarak 36,7 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme konusu taşınmaz ruhsata ve projesine aykırı bir biçimde büyütülmüş durumdadır. Taşınmaz bodrum katta 139m2, zemin katta 9m2 büyütülmüş durumdadır.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	B.A.K. (4/B)	Asansör	Yok
İnşaat Nizamı	Ayrık	Jeneratör	Yok
Yapının Yaşı	0	Yangın Merdiveni	Yok
Elektrik	Şebeke	Yangın Tesisatı	Yok
Su	Şebeke	Otopark	Var
Kanalizasyon	Şebeke	Güvenlik	Var
Doğalgaz	Yok	Dış Cephe	Tuğla
Su Deposu-Hid.	Var	Çatı Tipi	Teras Çatı

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

Merdiven Evi	İnşa edilmemiştir.
Cephe ve Derinlik	-
Kat Sayısı	2 (bodrum + zemin kat)

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların;

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

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Çevre Semt
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 70
Çevresel Gelişim Hızı	: Orta
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Binanın Kat Adedi	: 2 (bodrum + zemin kat)
Yapı Sınıfı	: 4/B
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
İskan Belgesi	: Yok
Yaşı	: 0
Malzeme Durumu	: İyi
İşçilik Durumu	: İyi
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Otopark	: Var
Asansör	: Yok
Jeneratör	: Yok
Güvenlik	: Yok
Yangın Merdiveni	: Yok
Paratoner	: Yok

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

4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- ✓ Taşınmazın, ulaşım ana arterlerine yakın mesafede yer alması,
- ✓ Bölgenin tercih edilen ve gelişim gösteren konut alanı bölgesinde bulunması
- ✓ Arazinin denize doğru eğimli bir yapıda olması.
- ✓ Geniş açılı deniz manzarası imkanı bulunması.
- ✓ Mevcut hali ile büyük kullanım alanına sahip olması.

Olumsuz Etkenler:

- Servis aldığı yolun henüz stabilize durumda olması.
- İmar planında yer alan tali yolun henüz açılmamış olması.
- Denize uzak mesafede yer alması.
- Ekonomideki düzensizliklerin tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkilemesi.
- Henüz yapı kullanma izin belgesi almamış olması.

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

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

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

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

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

FORM

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

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

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

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

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

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

4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

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

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

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

4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Konu çalışma maliyet oluşumu yaklaşımına esas bir çalışma değildir. Belirtilen modele esas çalışma yapılmamıştır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Emsal 1:

Sunset Bodrum : 0 (533) 247 77 94

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sitede yer alan, 250m2 olarak beyan edilen tahminen 180m2 alanlı villa 20.800.000,00-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Taşınmazın 18.000.000,-TL bedel ile satılabileceği düşünülmektedir. (18.000.000 TL/180m2:100.000 TL/m2)

Emsal 2:

Muhammet Çam 0 (533) 200 39 61

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, 230m2 olarak beyan edilen tahminen 200m2 alanlı villa 28.500.000,00-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Taşınmazın 24.000.000,-TL bedel ile satılabileceği düşünülmektedir. (24.000.000 TL/200m2:120.000 TL/m2)(Taşınmaza göre daha iyi konumdadır.)

Emsal 3:

Atılımk Constuction 0 (532) 356 76 65

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, 300m2 olarak beyan edilen tahminen 200m2 alanlı villa 20.500.000,00-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Taşınmazın 19.000.000,-TL bedel ile satılabileceği düşünülmektedir. (19.000.000 TL/200m2: 95.000 TL/m2)

Emsal 4:

Bodrum Yelin Gayrimenkul 0 (532) 387 71 23

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, henüz inşaat aşamasında olan 180m2 olarak beyan edilen tahminen 160m2 alanlı villa 18.500.000,00-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Taşınmazın 16.000.000,-TL bedel ile satılabileceği düşünülmektedir. (16.000.000 TL/160m2:100000 TL/m2)

Emsal 5:

Yalıhan Gayrimenkul 0 (533) 209 03 02

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, henüz proje aşamasında olan ve inşasına başlanılmamış durumdaki 277m2 olarak beyan edilen tahminen 150m2 alanlı villa 15.000.000,00-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Taşınmazın 14.000.000,-TL bedel ile satılabileceği düşünülmektedir. (14.000.000 TL/150m2:93333 TL/m2)

Emsal 6

Cadde 35 Gayrimenkul 0 (533) 347 40 00

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, tamamlanmış durumdaki 500m2 olarak beyan edilen tahminen 250m2 alanlı villa 21.500.000 -TL bedel ile pazarlanmaktadır. Taşınmazın 19.000.000,-TL bedel ile satılabileceği düşünülmektedir. (19.000.000 TL/250m2:76000 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 7

Pasha 2 Gayrimenkul 0 (542) 403 44 10

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, tamamlanmış durumdaki 160m2 olarak beyan edilen tahminen 160m2 alanlı villa 19.500.000 -TL bedel ile pazarlanmaktadır. Taşınmazın 16.000.000,-TL bedel ile satılabileceği düşünülmektedir. (16.000.000 TL/160m2:100.000 TL/m2)

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

Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi yapılan taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuş takdir edilen birim değerinde bu doğrultuda ayarlama yapılmıştır. Emsal Karşılaştırma Analizinde; pazarlık payı %5 ile %10 aralığında kabul edilmiştir.



4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Kira Değeri Analizi yapılmamıştır.

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konusu taşınmazlara ilişkin her herhangi bir olumsuz hukuki durum söz konusu değildir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

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

Değerlemeye konu olan taşınmazlar “Dubleks Mesken” vasfında olduklarından herhangi bir proje geliştirilmemiştir.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Nitelikleri gereği taşınmazın Dubleks Mesken olarak kullanılması en etkin ve verimli kullanım olacaktır.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazlar tam hisseli olup, değerlendirme tam hisse üzerinden yapılmıştır.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Değerleme aşamasında 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar için “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” uygulanmıştır.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için ruhsat ve projeler doğrultusunda inşaat başlamış olup, yüzde 53 seviyesine gelinmiştir. Ancak henüz Yapı Kullanım İzin Belgesi almamıştır.

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

Taşınmazın halihazırda gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde değildir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.05.2013 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi

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

22.1.b (Değişik:RG-2/1/2019-30643); “Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.” maddesine istinaden değerlemeye konu gayrimenkulün inşaatın tamamlanması ve yapı kullanma izin belgesi alınması durumunda GYO portföyünde 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

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

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

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu K Blok 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazların mevcut durumu, konum özellikleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın arsa payı, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal arsalar doğrultusunda dikkate alınmış, taşınmazın kullanım alanı ise inşaat maliyetleri dikkate alınarak değer oluşturulmuştur. Taşınmazın mevcut durumu, konum özellikleri dikkate alınarak değer 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

Hesap Detayı

K BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI TAŞINMAZLARIN YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ									
ADA	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	YASAL ALAN(M2)	MEVCUT ALAN (M2)	YASAL BİRİM M2 DEĞERİ(TL)	MEVCUT BİRİM M2 DEĞERİ(TL)	İNŞAAT SEVİYESİ	YASAL DEĞER(TL)	MEVCUT DEĞERİ(TL)
212/1	K Blok 1NBB	BODRUM+ZEMİN	146,00	294,00	₺92.466	₺60.544	100%	₺13.500.000	₺17.800.000

K BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI TAŞINMAZLARIN YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ									
ADA	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	YASAL ALAN(M2)	MEVCUT ALAN (M2)	YASAL BİRİM M2 DEĞERİ(TL)	MEVCUT BİRİM M2 DEĞERİ(TL)	İNŞAAT SEVİYESİ	YASAL DEĞER(TL)	MEVCUT DEĞERİ(TL)
212/1	K Blok 1NBB	BODRUM+ZEMİN	146,00	294,00	₺85.616	₺52.721	53%	₺12.500.000	₺15.500.000

Kullanılan Kriterler

Değerleme konusu taşınmaza esas bilgileri, şerefiyelendirme çalışması için gerekli teknik ve yapısal detaylar, Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğü ve Bodrum Tapu Müdürlüğünde şifahen öğrenilmiştir.

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

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazların piyasa koşulları için takdir edilen inşaat halindeki toplam yasal değer 12.500.000 TL (OnikibuçükmilyonTürkLirası Türk Lirası) , piyasa koşulları için takdir edilen bitmiş haldeki toplam yasal değer 13.500.000 TL (Onüçmilyonbeşyüzbin Türk Lirası) tespit ve takdir edilmiştir.

USD=~ 19.2901 TL, 1 €=~ 21.1197 TL olarak kabul edilmiştir. (06.04.2023 taşınmazın değerlendirme günü olan gösterge niteliğindeki Merkez Bankası verileri esas alınmıştır.)

İNŞA HALİ İLE DEĞERİ		TAMAMLANMASI HALİDE	
YASAL DEĞER	MEVCUT DEĞERİ	YASAL DEĞER	MEVCUT DEĞERİ
12.500.000,00 TL	15.500.000,00 TL	13.500.000,00 TL	17.800.000,00 TL
648.000,79 \$	803.520,98 \$	699.840,85 \$	922.753,12 \$
591.864,47 €	733.911,94 €	639.213,63 €	842.815,00 €

* T.C. Merkez Bankası Verileri esas alınmıştır.

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

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

Taşınmazın eklerde de yer alan görsellerde anlaşıldığı üzere kentsel dönüşüm kapsamında inşa edilmiş olması dikkate alınarak KDV oranı %1 hesaplanmıştır.

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazların piyasa koşulları için takdir edilen KDV dahil natamam durumlar için yasal durum değeri olarak 12.625.000-TL (OnikimilyonaltıyüzyirmibeşbinTürkLirası) mevcut durum değeri olarak 15.655.000-TL (OnbeşmilyonaltıyüzellibeşbinTürkLirası), tamamlanması durumunda yasal durum değeri 13.635.0000-TL (OnüçmilyonaltıyüzotuzbeşbinTürkLirası) mevcut durum değeri 17.978.000-TL (OnyedimilyondokuzyüzyetmişsekizbinTürkLirası) olarak tespit ve takdir edilmiştir.

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

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir.

İş bu rapor 10.04.2023 tarihinde 26 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Muhammet İlyas TAŞ Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 912797)	Çetin BEĞİÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)
---	--

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr