



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

**NUROL
GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.**

**ANKARA İLİ
ÇANKAYA İLÇESİ
İMRAHOR-3 MAHALLESİ
26238 Ada, 3 Parsel, A Blok 6, 8,
10, 11 Bağımsız Bölüm Numaralı;
B Blok 1, 4, 5 Bağımsız Bölüm
Numaralı MESKEN, 37 Bağımsız
Bölüm Numaralı BÜRO vasıflı**

**TAŞINMAZLARIN
“ DEĞERLEME RAPORU”**

UYGUNLUK BEYANIMIZ

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığının varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	5
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	5
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	6
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	28
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	28
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	29
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	29
5.2.2.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	29
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	29
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	30
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	30
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	30
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	31
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	31
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	32
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	33
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	33
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	33
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	33
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	34
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	34
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	36
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	36
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	36
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	37
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	43
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	21
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	21
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	21
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	21
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	21
6.9.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	21
6.10.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	21
6.11.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	21
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	21
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	21
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	21
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	21
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	22
8.	SONUÇ	22
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	22
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	22

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	Ankara İli, Çankaya İlçesi, İmrahor-3 Mahallesi, 26238 Ada, 3 Parsel'de yer alan A Blok 6, 8, 10, 11 bağımsız bölüm numaralı, B Blok 1, 4, 5 bağımsız bölüm numaralı Mesken nitelikli ve 37 bağımsız bölüm numaralı Büro nitelikli taşınmazların güncel satış değerinin tespiti.
DEĞERLENEN TAŞINMAZLARIN KISA TANIMI	:	Değerlemeye konu parsel; Ankara İli, Çankaya İlçesi, İmrahor-3 Mahallesi, 26238 Ada, 3 Parsel ; 8.319 m ² alana sahip olup geometrik olarak amorf formdadır.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	5.3.2.1 maddesinde detaylı imar durumu belirtilmektedir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Emsal Karşılaştırma Yöntemi
SÖZLEŞME TARİHİ/NUMARASI	:	18.12.2024 / NRL_01
TESPİT EDİLEN DEĞER	:	KDV HARİÇ : 354.400.000,00-TL Yasal Durum Değeri KDV HARİÇ : 354.400.000,00-TL Mevcut Durum Değeri KDV DAHİL : 425.280.000,00-TL Yasal Durum Değeri KDV DAHİL : 425.280.000,00-TL Mevcut Durum Değeri
TESPİT EDİLEN KİRA DEĞERİ	:	KDV HARİÇ : 1.406.650,00-TL Aylık Pazar Kira Değeri KDV DAHİL : 1.687.980,00-TL Aylık Pazar Kira Değeri

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ : 31.12.2024
RAPORUN NUMARASI : 2024_NRL_1
DEĞERLEME TARİHİ : 24.12.2024

RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ : Rapor Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemler için hazırlanmış olup değerlendirme konusu taşınmazların güncel piyasa şartlarında değerlerini tespit için hazırlanmıştır.

DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI : İş bu değerlendirme raporu; Ankara İli, Çankaya İlçesi, İmrahor-3 Mahallesi, 26238 Ada, 3 Parsel'de yer alan A Blok 6, 8, 10, 11 bağımsız bölüm numaralı, B Blok 1, 4, 5 bağımsız bölüm numaralı Mesken nitelikli ve 37 bağımsız bölüm numaralı Büro nitelikli taşınmazların güncel satış değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

RAPORU HAZIRLAYAN : YAPRAK ÇAPTUĞ (SPK Lisans No: 407028)
Değerleme Uzmanı

DEĞERLEME UZMANI / DENETMEN : EMRE AKAR (SPK Lisans No: 401323)
Değerleme Uzmanı / Denetmen

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI : MAHMUT EVREN BARIŞ İPEK (SPK Lisans No: 403778)
Sorumlu Değerleme Uzmanı

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI : A.R.E.A GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve
DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ : Hilal Mahallesi, Sukarno Caddesi, No: 9/6
Çankaya/ANKARA

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER : Bu değerleme raporu, Maslak Mahallesi, Büyükdere Caddesi,
Nurol Plaza, No:255, İç Kapı No: 103 Sarıyer / İSTANBUL –
Türkiye adresinde faaliyet gösteren Nurol Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

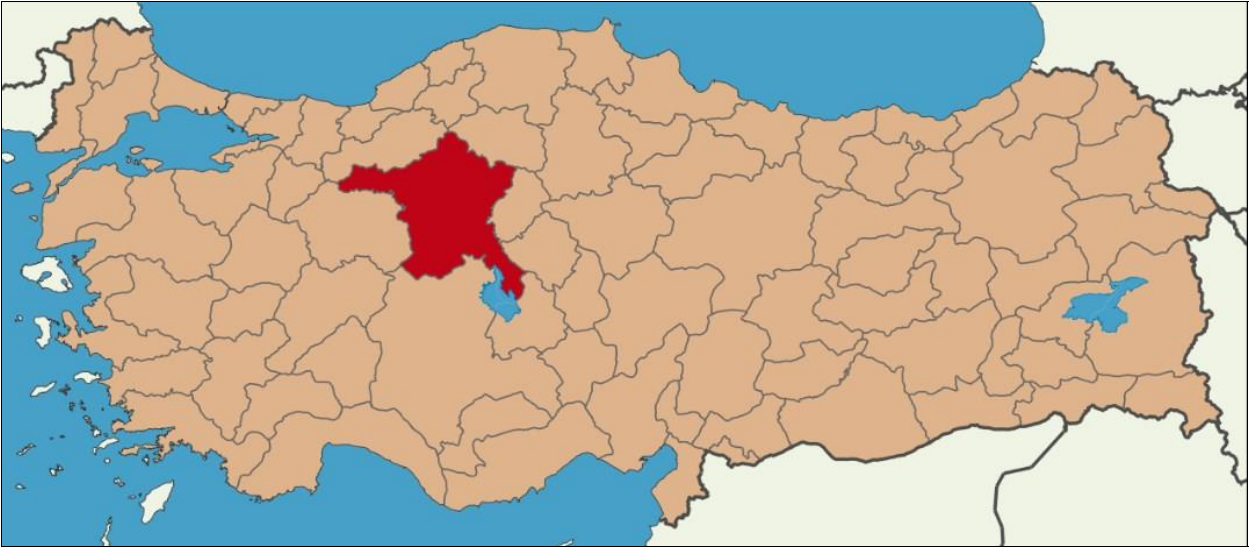
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR : İş bu değerleme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazın
güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası
mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken
asgari hususlar" çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması
olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama
bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

ANKARA İLİ





Ankara, Türkiye'nin başkenti ve en büyük ikinci kentidir. Merkezi Ankara'nın il merkezi olan ilin nüfusu 2023 yılı sonu itibarıyla 5.803.482 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 228'tir. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre dünyada ise elli yedinci sırada yer almaktadır. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak Konya ve Sivas'tan sonra Türkiye'nin en büyük üçüncü ilidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.

Ankara ili doğuda Kırıkkale, kuzeydoğuda Çankırı, kuzeybatıda Bolu, batıda Eskişehir, güneyde Konya, güneydoğuda Kırşehir ve Aksaray ile komşudur. Coğrafi olarak Ankara, Sakarya ve Kızılırmak nehirlerinin tam ortasına kurulmuştur. Ankara ilinin yüzölçümü 25.632 km²'dir.

1.355 kilometre uzunluğu ile, tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824 kilometre ile Türkiye'deki en büyük nehirlerden olan Sakarya Nehri ise, ilin batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, il merkezinden geçer. İlin güneyinde ise 1300 km² ile ülkenin en büyük ikinci gölü, %32,4 tuz oranıyla da dünyanın en tuzlu ikinci gölü olan Tuz Gölü vardır. Ayrıca Tuz Gölü'nün de içinde bulunduğu havza, Türkiye'nin en büyük kapalı havzasıdır.

Ovalık bir alanda kurulan ilin yüzölçümünün yaklaşık %50'sini tarım alanları, %28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, %10'unu ise tarım dışı araziler teşkil etmektedir. İlin en yüksek noktası 2015 m yüksekliğindeki Elmadag, en geniş ovası 3789 km²'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km²'lik yüzölçümü ile Tuz Gölü'nün il içindeki alanı, en uzun akarsuyu yaklaşık 151 km'lik uzunluğu ile Sakarya Nehri'nin il içindeki bölümü, en büyük barajı ise 83,8 km²'lik yüzölçümü ile Sanyar Barajı olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır.

ÇANKAYA İLÇESİ

Çankaya, Türkiye'nin başkenti Ankara'nın en büyük ve en merkezi ilçelerinden biridir. Tarihi ve kültürel zenginlikleriyle dikkat çeker. Türkiye'nin siyasi ve idari merkezlerinden biri olan Çankaya, birçok devlet dairesine, büyükelçiliklere ve önemli kurumlara ev sahipliği yapmaktadır. İlçe, özellikle Atatürk Orman Çiftliği, Botanik Parkı ve çeşitli müzeleriyle tanınır. Ayrıca, birçok park, alışveriş merkezi ve sosyal olanaklar sunan bölgeleriyle de bilinir. Çankaya'nın farklı mahallelerinde çeşitli sosyal ve kültürel etkinlikler düzenlenir, bu da ilçeyi canlı bir yaşam alanı haline getirir. Çankaya, hem yerleşim alanı olarak hem de sosyal ve ekonomik aktiviteleriyle Ankara'nın önemli bir parçasıdır. Eğitime de önem verilir; birçok üniversite ve okul bu ilçede bulunmaktadır. Yüksek yaşam standardı ve çeşitli olanaklar, Çankaya'yı tercih edilen bir bölge haline getirir.

Kültürel: Çankaya, tarihi ve kültürel açıdan zengin bir ilçedir. Atatürk Orman Çiftliği, Anıtkabir, birçok müze (müze, sanat galerileri) ve kültürel etkinliklerin düzenlendiği mekanlar burada yer almaktadır. Ayrıca, çeşitli festivaller ve sergiler düzenlenir.

Ekonomik: Çankaya, Ankara'nın ekonomik olarak önemli merkezlerinden biridir. Alışveriş merkezleri, restoranlar, kafeler ve çeşitli iş yerleri ile ticaret faaliyetleri yoğundur. Ayrıca, devlet daireleri ve büyükelçilikler de ekonomik faaliyetlere katkı sağlamaktadır.

Nüfus: Çankaya, Ankara'nın en kalabalık ilçelerinden biridir. Nüfusu, çeşitli sosyal gruplardan oluşur; öğrenciler, memurlar, iş insanları gibi farklı kesimlerin yaşadığı bir yapıya sahiptir.

Turizm: Çankaya, turistik açıdan da önemli bir yerdir. Anıtkabir, Atatürk Orman Çiftliği, Türkiye Büyük Millet Meclisi gibi yerler hem yerli hem de yabancı turistler tarafından ziyaret edilmektedir. Ayrıca, çeşitli müzeler ve parklar da turizmi destekler.

Ulaşım: Çankaya, Ankara'nın ana ulaşım yollarının kesişim noktalarındadır. Metro, otobüs ve dolmuş hatları ile ulaşım oldukça rahattır. Ayrıca, çevre yollarına ve ana arterlere yakınlığı sayesinde, hem iç hem de dış ulaşım oldukça kolaydır.

Halk Yapısı: Halk yapısı bakımından Çankaya, çeşitli etnik ve kültürel grupları barındırır. Eğitim düzeyi genellikle yüksektir; üniversitelerin varlığı, bölgedeki genç nüfusun artmasına katkıda bulunur. Sosyal etkinlikler ve organizasyonlar, ilçenin dinamik bir sosyal yapıya sahip olmasını sağlar.

Coğrafi Konum: Çankaya, Ankara'nın merkezine oldukça yakın bir konumda bulunur. Dağlık ve engebeli bir arazi yapısına sahip olup, birçok park ve yeşil alan barındırır. İklim olarak kara iklimi etkisi altındadır; yazlar sıcak ve kuru, kışlar ise soğuk ve kar yağışlıdır.

İlçedeki önemli noktalar ise;

Anıtkabir: Mustafa Kemal Atatürk'ün anıt mezarıdır. Türkiye Cumhuriyeti'nin kurucusu için yapılmış olan bu yapı, mimarisi ve çevresindeki düzenlemeleri ile dikkat çeker.

Çankaya Köşkü: Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı'nın resmi ikametgahıdır. Tarihi ve mimari açıdan önemli bir yapıdır.

Atatürk Orman Çiftliği ve Hayvanat Bahçesi: Şehir hayatından uzaklaşmak isteyenler için güzel bir kaçış noktasıdır. Çiftlik, organik ürünler sunar ve hayvanat bahçesi ziyaretçilere açıktır.

Seğmenler Parkı: Çankaya'nın en güzel parklarından biridir. Doğayla iç içe vakit geçirmek ve dinlenmek için ideal bir yerdir.

Kocatepe Camii: Ankara'nın en büyük camisi olan Kocatepe Camii, mimarisi ile göz alıcıdır ve ziyaretçilerin ilgisini çeker.

Kültür Merkezleri: Çankaya'da birçok kültürel etkinliğe ev sahipliği yapan merkezler bulunmaktadır. Sanat sergileri, tiyatro gösterimleri ve konserler burada düzenlenir.

Tunalı Hilmi Caddesi: Alışveriş ve sosyal hayatın yoğun olduğu bir caddedir. Kafeler, restoranlar ve butiklerle doludur.

Bahçelievler: Modern konut yapıları, parklar ve alışveriş olanakları ile bilinir. Ailelerin tercih ettiği bir semttir.

4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

➤ Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Eylül 2024'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2023, 2024 ve 2025 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri									
Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2023	3,3	0,5	2,5	2,9	3,6	8,2	5,2	1,9
	2024	3,2	0,9	2,6	2,1	3,2	7,0	5,0	0,7
	2025	3,3	1,5	1,9	2,4	1,5	6,5	4,5	1,0
OECD	2023	3,1	0,5	2,5	2,9	3,6	8,2	5,2	1,7
	2024	3,2	0,7	2,6	2,9	3,7	6,7	4,9	-0,1
	2025	3,2	1,3	1,6	2,6	1,1	6,8	4,5	1,4
Dünya Bankası	2023	2,6	0,5	2,5	2,9	3,6	8,2	5,2	1,9
	2024	2,6	0,7	2,5	2,0	2,9	6,6	4,8	0,7
	2025	2,7	1,4	1,8	2,2	1,4	6,7	4,1	1,0

Kaynak: IMF 2024 Temmuz ayı Görünüm Raporu, OECD 2024 Eylül ayı Görünüm Raporu, Dünya Bankası 2024 Haziran ayı Görünüm Raporu

2023, 2024 ve 2025 yılları Dünya Ticaretine ilişkin tahminler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Dünya Ticaretine İlişkin Tahminler					IMF Küresel Mal ve Hizmet Ticareti Büyüme Tahminleri (%)				
DTÖ Küresel Mal Ticareti Büyüme Tahminleri (%)					IMF Küresel Mal ve Hizmet Ticareti Büyüme Tahminleri (%)				
Bölgeler	2023	2024	2025		Reel Değişim (%)	2023	2024	2025	
Dünya Mal Ticaret Hacmi	-1,1	2,7	3,0		Küresel Ticaret Hacmi	0,8	3,1	3,4	
İhracat Artışı					Gelişmiş Ülkeler	0,1	2,5	2,8	
Kuzey Amerika	3,7	2,1	2,9		Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler	2,0	4,2	4,5	
Güney Amerika	2,3	4,6	-0,1						
Avrupa	-2,6	-1,4	1,8						
Asya	0,3	7,4	4,7						
İthalat Artışı									
Kuzey Amerika	-2,0	3,3	2,0						
Güney Amerika	-4,5	5,6	1,7						
Avrupa	-5,0	-2,3	2,2						
Asya	-0,7	4,3	5,1						

Kaynak: DTÖ (Ekim 2024)

Kaynak: IMF (Temmuz 2024)

➤ Ulusal Ekonomik Görünüm

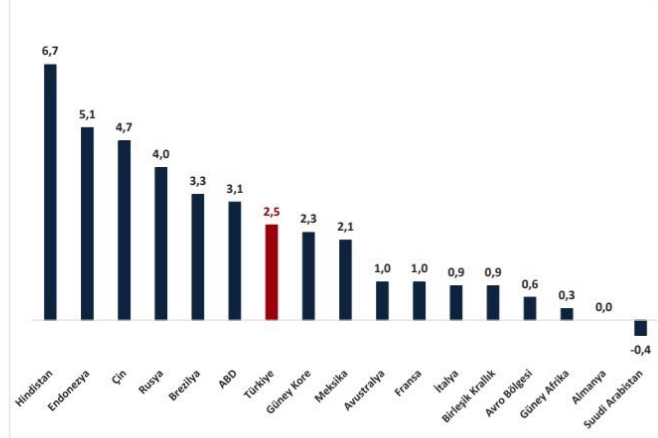
T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Eylül 2024'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2024 yılının ikinci çeyreğinde %2,5 oranında büyümeye sergilemiştir.

MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

G20 Ülkelerinin GSYH Değişimleri

- Türkiye ekonomisi 2024 yılının ikinci çeyreğinde %2,5 oranında büyümüştür.

Verisi Açıklanan G20 Ülkelerinin GSYH Değişimleri (%) (2024 Ç2)



Kaynak: S&P Global, EIU, Eurostat, US BEA, Australian Bureau of Statistics

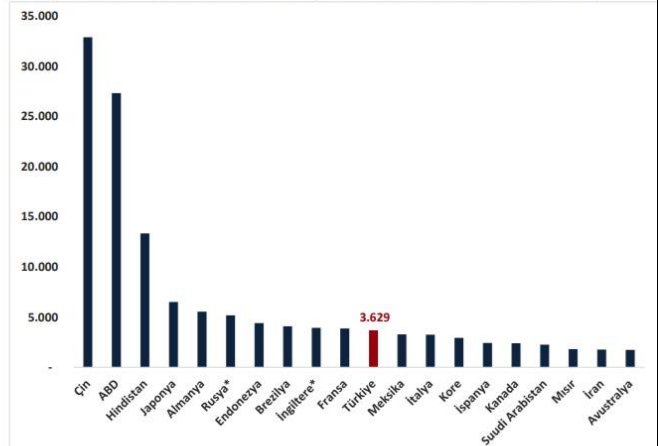
2023 yılı itibarıyla satın alma gücü paritesine (SGP) göre GSYH sıralamasında Türkiye, Dünya'nın 11. Avrupa'nın 4. büyük ekonomisidir.

MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

Dünya'nın En Büyük 20 Ekonomisi

- 2023 yılı itibarıyla Satın Alma Gücü Paritesi'ne (SGP) göre GSYH sıralamasında Türkiye, Dünya'nın 11'inci, Avrupa'nın 4'üncü büyük ekonomisidir.

Dünya'nın En Büyük 20 Ekonomisi (Satın Alma Gücü Paritesi, GSYH)



Kaynak: IMF

*İlaçlı ülke verileri 2022 yılına aittir.

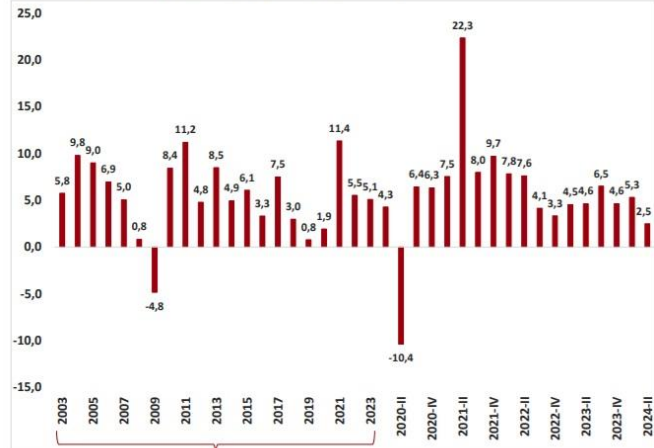
Türkiye ekonomisi 2024 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %2,5 oranında büyümüştür. 2003-2023 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.

MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

Dönemler İtibarıyla GSYH Büyümesi

- Türkiye ekonomisi 2024 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %2,5 oranında büyümüştür.
- 2003-2023 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyümüştür.

Dönemler İtibarıyla GSYH Büyüme Oranları (%)



Kaynak: TÜİK

Yıllık Artışlar

Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2023 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 3,6 katına çıkarak 3.608 dolardan 13.243 dolara yükselmiştir.

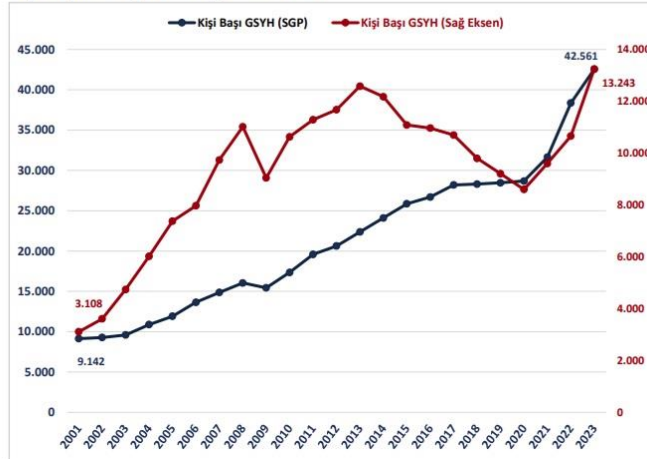
Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) göre, 2023'te kişi başı GSYH, 42.561 dolar olmuştur.

MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

Kişi Başına Düşen GSYH

- Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2023 yılında, 2002 yılına göre 3,7 kat artışla 3.608 dolardan 13.243 dolara yükselmiştir.
- Satın Alma Gücü Paritesi'ne (SGP) göre, 2023'te kişi başı GSYH 42.561 dolar olmuştur.

Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



Kaynak: TÜİK

Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2024 Ağustos ayında %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.

2024 Ağustos ayında, mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %4,2, Avro Bölgesi’nde %6,4, Almanya’da %3,5, Fransa’da %7,5 ve İtalya’da %6,2 düzeyinde bulunmaktadır.

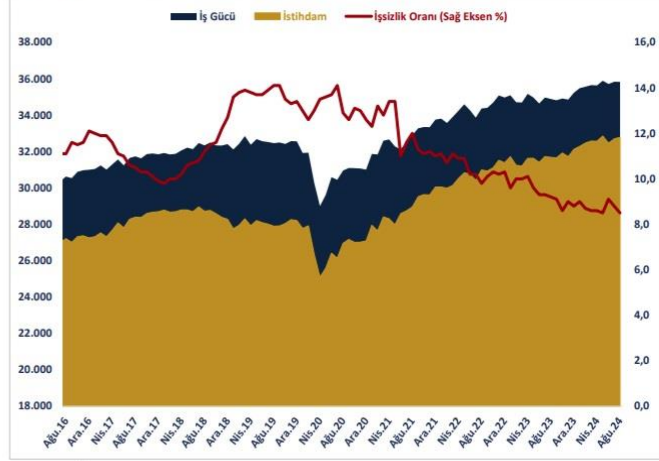
İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılı Ağustos ayında 78 bin kişi artarak 32 milyon 776 bin kişi, istihdam oranı ise 0,1 puanlık artış ile %49,7 olmuştur.

MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

İşgücü Piyasası

- Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2024 Ağustos ayında %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.
- 2024 Ağustos ayında, mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %4,2, Avro Bölgesi’nde %6,4, Almanya’da %3,5, Fransa’da %7,5 ve İtalya’da %6,2 düzeyinde bulunmaktadır.
- İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılı Ağustos ayında 78 bin kişi artarak 32 milyon 776 bin kişi, istihdam oranı ise 0,1 puanlık artış ile %49,7 olmuştur.

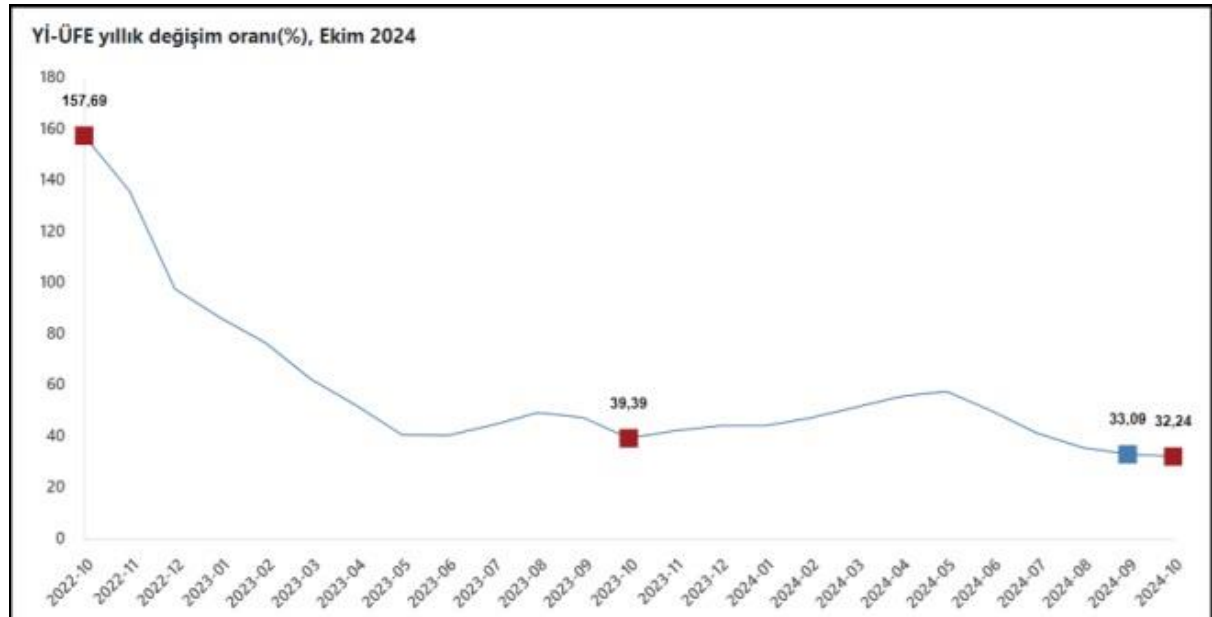
İşgücü Piyasasındaki Gelişmeler (Bin Kişi)



Kaynak: TÜİK

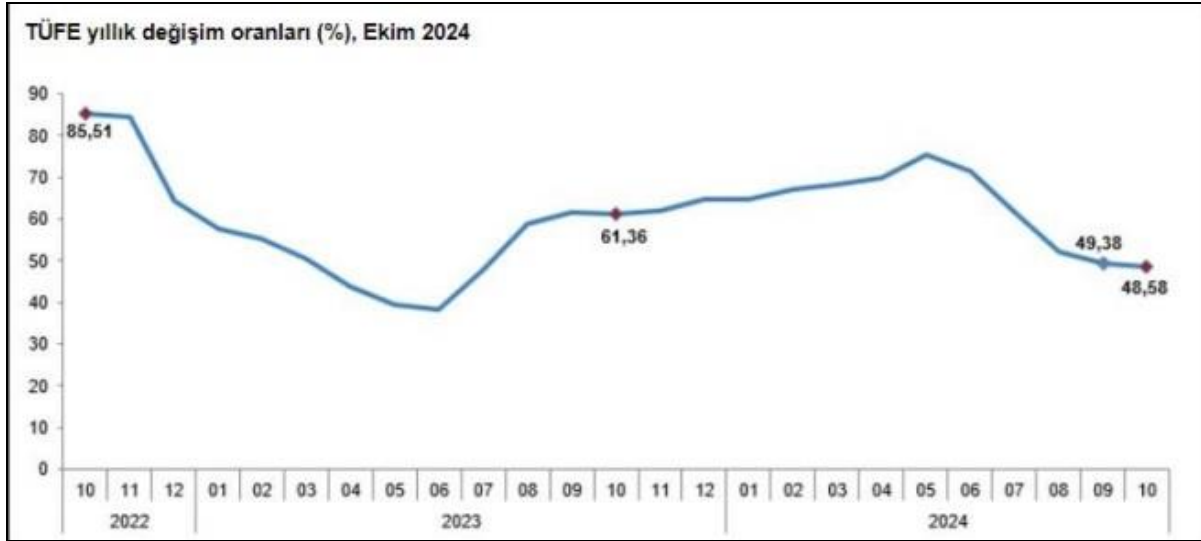
Not: Mevsimsel Düzeltilmiş Veriler

Yİ-ÜFE (2003=100) 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %1,29 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %27,17 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %32,24 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %43,93 artış göstermiştir.



Kaynak: TÜİK

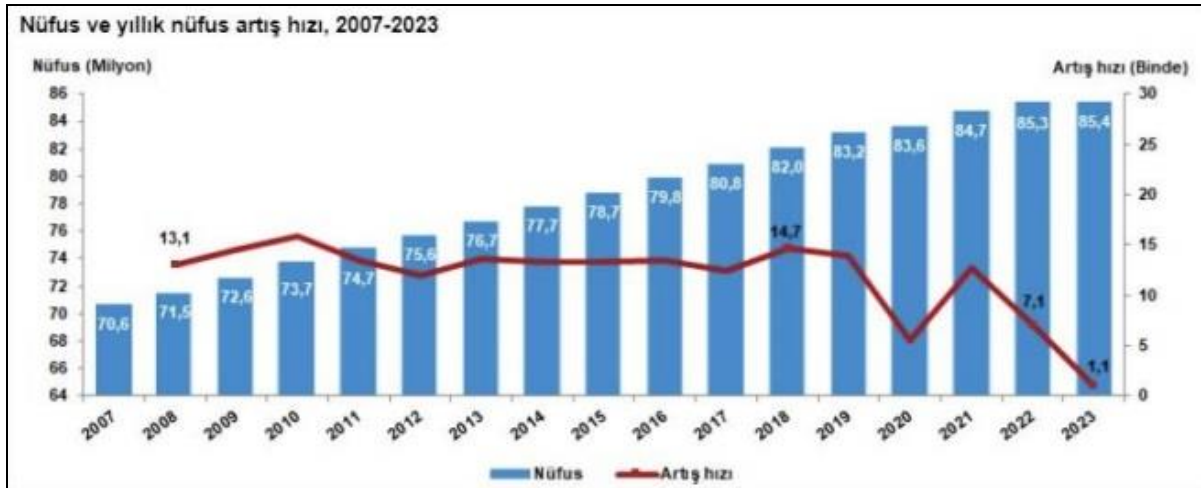
TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Ekim bir önceki aya göre %2,88, bir önceki yılın Aralık ayına göre %39,77, bir önceki yılın aynı ayına göre %48,58 ve on iki aylık ortalamalara göre %62,02 olarak gerçekleşmiştir



Kaynak: TÜİK

➤ Demografik Veriler

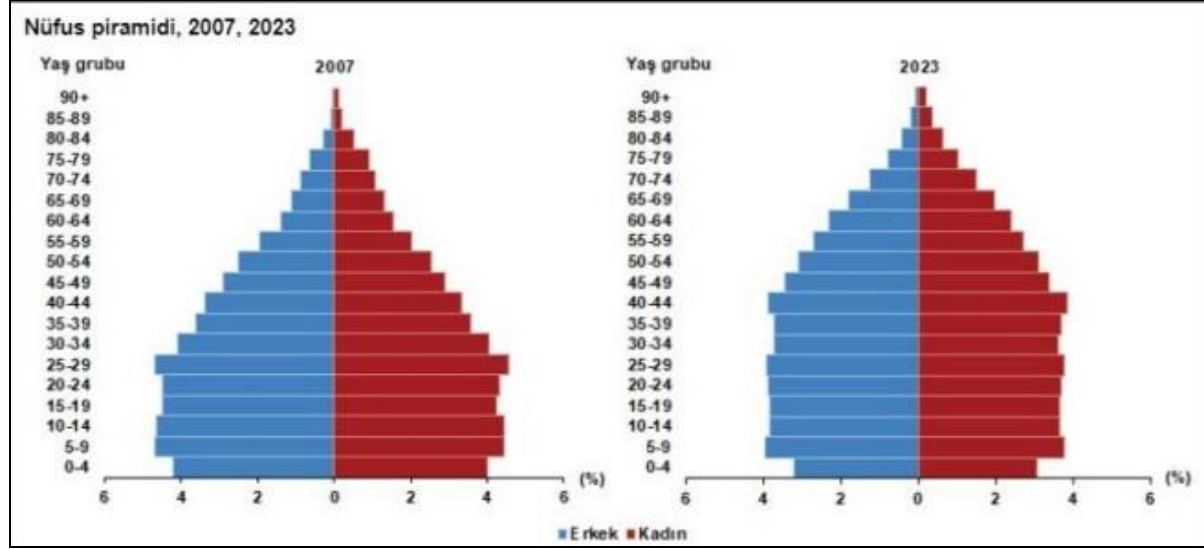
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2023 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 85.372.377 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,1'ini erkekler (42.734.071), %49,9'unu ise kadınlar (42.638.306) oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 olarak açıklanmıştır.



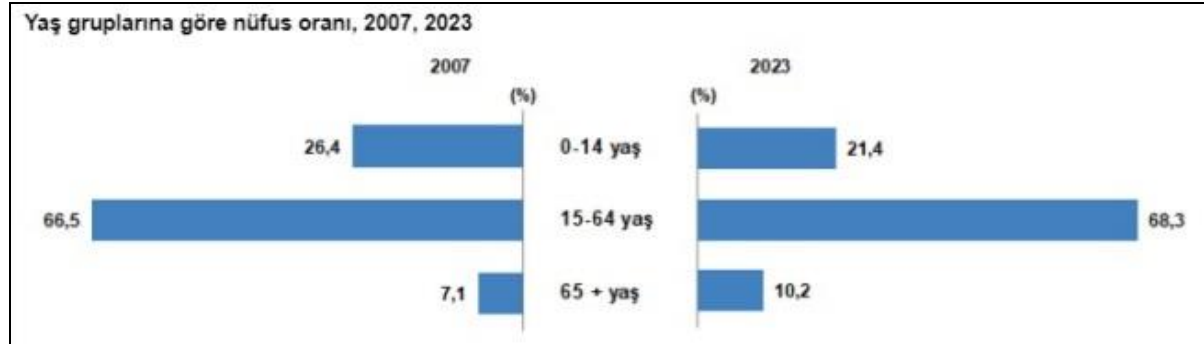
Kaynak: TÜİK

Türkiye’de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6’dan %7’ye yükselmiştir. Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır.

Türkiye’nin 2007 ve 2023 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2023 yılında %68,3 olmuştur. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4’ten %21,4’e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1’den %10,2’ye yükselmiştir.



İstanbul’un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34’ünün ikamet ettiği İstanbul’u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izledi.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2023						
İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 655 924	7 806 787	7 849 137	18,34	18,27	18,41
Ankara	5 803 482	2 860 361	2 943 121	6,80	6,69	6,90
İzmir	4 479 525	2 221 180	2 258 345	5,25	5,20	5,30
Bursa	3 214 571	1 605 941	1 608 630	3,77	3,76	3,77
Antalya	2 696 249	1 357 198	1 339 051	3,16	3,18	3,14

Bayburt, 86 bin 47 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 89 bin 317 kişi ile Tunceli, 92 bin 819 kişi ile Ardahan, 148 bin 539 kişi ile Gümüşhane ve 155 bin 179 kişi ile Kilis takip etti.

En az nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2023						
İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	86 047	43 603	42 444	0,10	0,10	0,10
Tunceli	89 317	47 110	42 207	0,10	0,11	0,10
Ardahan	92 819	48 239	44 580	0,11	0,11	0,10
Gümüşhane	148 539	74 581	73 958	0,17	0,17	0,17
Kilis	155 179	78 198	76 981	0,18	0,18	0,18

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı”, Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz olmuştur. İstanbul’dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller olmuştur.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli’yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izlemiştir.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya’nın nüfus yoğunluğu 60, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova’nın nüfus yoğunluğu ise 360 olarak gerçekleşmiştir.

➤ Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler olmuştur. Benzer eğilim 2024 yılı ilk çeyreği itibarıyla devam etmiştir. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarını uygulamayı sürdürmüştür. Özellikle Fed, ECB gibi küresel etkinliği yüksek olan Merkez Bankalarının enflasyonu düşürmeyi öncelikleyen yaklaşımları parasal maliyetlerin yüksek kalmasına neden olmuştur.

Fed aldığı önlemler ile ABD’de enflasyonu belli bir orana düşürmeyi başarmış olsa da yılın ilk dört aylık döneminde gelen veriler fiyatlar genel düzeyinde önemli bir katılık olduğunu da göstermektedir. Bu nedenle ‘para politikasında gevşeme’ beklentileri giderek ötelenmekte canlılığını koruyan büyüme ve istihdam rakamları da bu beklentiyi güçlendirmektedir. 2023 yılı sonu itibarıyla ABD ekonomisi için dile getirilen yumuşak iniş senaryoları şimdilik ertelenmiş görünmektedir. Euro Bölgesi ve AB de ise enflasyonu önlemek kadar büyüme ve istihdamı artırıcı önlemler de önem kazanmaya başlamıştır. Büyüme kaybı yaşayan AB ekonomisi bazı demografik özelliklerinden kaynaklanan sorunlarla birlikte ABD’den daha önce sıkı para politikasından uzaklaşacak bir izlenim vermeye başlamıştır.

Uzakdoğu’da durum biraz daha farklı görünmektedir. Özellikle Çin Merkez Bankası sorun yaşanan inşaat ve gayrimenkul sektörünü desteklemek için ciddi bir çaba sarf ederken diğer yandan alışlagelmişin altında olan büyüme rakamlarını desteklemeye çalışmaktadır. Japonya da ise son aylarda hızlı değer kaybı yaşayan para birimlerini desteklemek ve deflasyonist eğilime girmemek için uygulanan politikalar gözlenmektedir.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. 24-155 27 Ancak gelişmekte olan ülkelere büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır.

2024 yılı ilk çeyreğinde geçtiğimiz yıldan süregelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da arttığı gözlenmiştir. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu’da yaşanan olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır.

Global pek çok olumsuz gelişmeye karşın Türk ekonomisi büyüme anlamında belli bir potansiyeli gözler önüne sermektedir. 2023 yılı GSYH artış oranı yüzde 4,5 olarak beklentilerin üzerinde gerçekleşmiştir. Büyüme rakamlarının yüksek olmasına karşın fiyatlar genel seviyesindeki dengesizlik ve buna bağlı gelir dağılımı sorunu devam etmektedir. Bir önceki yıl para ve maliye politikasında yapılan değişiklikler ile ‘enflasyonu’ önleme çalışmalarına paralel iç talepte göreceli bir yavaşlamayla büyüme oranlarında mutedil bir azalış görülebilir.

Yukarıdaki şartlar ışını altında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak 2024 yılına ışık tutabilir.

IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2024 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- ‘İstikrarlı ama Yavaş: Ayrışmanın Ortasında Dayanıklılık’ adlı)1 raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl bir değişikliğe gidilmemiştir.

Türkiye ekonomisinin bu yıl yüzde 3,1 ve gelecek yıl yüzde 3,2 büyümesi beklenen IMF raporunda, parasal sıkılaşmanın sona ermesi ve tüketimin toparlanmaya başlamasıyla birlikte 2024’ün ikinci yarısında ekonomik aktivitenin güçlenmesi öngörülmüştür.

Uluslararası Para Fonu, dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 3,2 büyüdüğü, büyümenin 2024 ve 2025 yıllarında da aynı hızla devam etmesinin öngörüldüğü ifade etmiştir. 2024 yılına ilişkin büyüme tahmininin ocak ayında yayımlanan tahmine kıyasla 0,1 puan yukarı yönlü revize edilerek yüzde 3,1’den yüzde 3,2’ye çıkarıldığı, gelecek yıla ait tahminin de yüzde 3,2 olarak sabit tutulduğu görülmüştür.

Büyüme hızının tarihsel standartlara göre düşük olduğuna dikkat çekilen raporda, bunun hem borçlanma maliyetlerinin hala yüksek olması ve mali desteğin geri çekilmesi gibi kısa vadeli faktörlerden hem de Covid-19 salgını ile Rusya’nın Ukrayna’daki savaşının etkileri, verimlilikteki zayıf artış ve artan jeoekonomik ayrışma gibi uzun vadeli faktörlerden kaynaklandığı ifade edilmiştir.

Söz konusu raporda, küresel manşet enflasyonun 2023’teki yıllık ortalama yüzde 6,8’den seviyesinden 2024’te yüzde 5,9’a ve 2025’te yüzde 4,5’e düşmesinin beklendiği dile getirilerek, 24-155 28 gelişmiş ekonomilerin enflasyon hedeflerine yükselen piyasa ve gelişmekte olan ekonomilerden daha erken ulaşacağına öngörüldüğü bildirilmiştir.

Ülkemizde, 2023 sonu itibarıyla TÜFE yüzde 64,77 gerçekleşerek yılsonu enflasyon beklentisine paralel bir biçimde sonuçlanmıştır. Gıda, ulaştırma, konaklama sektörlerindeki fiyat artışları yıllık ortalama artışın üstünde olurken, Konut, ev eşyası, giyim gibi sektörlerde ise altında gerçekleşmiştir. ÜFE ise 2023 sonu itibarıyla yüzde 44,22’lik bir artış kaydetmiştir. Dayanıklı tüketim malları, sermaye malları, imalat, dayanıksız tüketim malları gibi kırımlardaki maliyet artışı ÜFE ortalaması üzerinde gerçekleşmiştir.

Mart 2024 enflasyonu geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 68,5 aylık olarak ise yüzde 3,1 düzeyinde artış kaydetmiştir. Gerek yapılan analizler gerekse TCMB tahminlerine göre Mayıs 2024 ayına kadar yıllık enflasyonda artış trendi devam edecek gibi görünmektedir. Yaz aylarında ise 2023 yılına ait yüksek enflasyon rakamlarının altında gerçekleşmesi beklenen fiyat artışlarının(baz) etkisiyle fiyatlar genel seviyesinde anlamlı bir geri çekilme görülecektir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal ve mali sıkılaştırma sürecinin de devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir.

TCMB Mart 2024 ayında yaptığı Para Kurulu toplantısında politika faizini yüzde 50 oranına yükseltmiş, yaptığı açıklamada bant uygulamasının da başlatıldığı vurgulanmıştır. Söz konusu uygulamayla politika faizinin 300 baz puan altı veya üstünden Merkez Bankası finansal sistemi fonlayabilecektir. Son zamanlarda biraz daha sıkı para politikası uygulama eğiliminde olan TCMB genellikle üst bant oranı ile bankacılık sistemini fonlamaya başlamıştır. Para Kurulu açıklamalarında da güçlü bir şekilde enflasyon ile mücadele edileceği vurgusu yapılmaktadır.

Para politikasının yanında maliye politikalarının da enflasyon ile mücadele için kullanılacağı sıklıkla dile getirilmeye başlanmıştır.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.

Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 1,3 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine 24-155 29 göre yüzde 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları ise oldukça sert bir gerilemeye sahne olmuştur. 2024 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 47,9 azalarak 1.778 olmuştur. Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı yüzde 1,7 olarak gerçekleşmiştir. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 652 konut satışı ile İstanbul alırken, İstanbul'u sırasıyla 618 konut satışı ile Antalya ve 151 konut satışı ile Mersin izlemiştir.

Özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. 2021 yılından itibaren uygulanan düşük faiz politikası diğer pek çok varlıkta olduğu gibi konut fiyatlarında da köpüklerin oluşmasına ve hızlı fiyat hareketlerine neden olmuştur.

TCMB tarafından açıklanan 2024 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 58,3, oranında artarken, reel olarak ise yüzde 5,1 oranında azalmıştır. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 31,364 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 45,420 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- Para Politikasında Ortodoks yaklaşımların benimsenmesi varlıklarda 'köpüklerin' sönümlenmesine neden olmaya başlamış reel olarak konut fiyatları gerilemiştir. Bu eğilimin yüksek mevduat faizleri etkisiyle birkaç çeyrek sürmesi beklenebilir.
- İnşaat maliyet endeksi (Şubat-2024) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 70,05 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 54,82, işçilik maliyetlerinin de yüzde 108,98 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak talep yapısında görülen değişiklik konut satışlarında maliyetlerin etkisini azaltmaya başlamış, yüklenici kar marjlarında önemli azalmalar gözlemlenmiştir.
- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebi 2021-2023 yılları arasında artırırken son altı aylık periyotta tasarrufların mevduat veya daha likit kaynaklara yöneldiği görülmektedir.
- Yabancı talebinde azalma eğilimi sürmektedir. Aslında bu süreç 2022 yılında görülen fazla talebin normale dönmesi ve dengelenmesi olarak da düşünülebilir. Diğer yandan TL'nin diğer para birimleri karşısında göreceli olarak dengeli seyretmesi yabancılar açısından alımı sınırlayan bir etken olarak değerlendirilebilir.
- İnşaat ve gayrimenkul sektöründe arz ve talebin dengelenmesi diğer makro ekonomik değişkenlerle de ilgili olup (Faiz, enflasyon, risk primi) söz konusu genel dengelenme sağlandığında daha sağlıklı bir yapıya kavuşma ihtimali artacaktır.
- İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

➤ **2024 Yılı İlk Çeyrekteki Ekonomik Gelişmeler**

Dünya ekonomisinde aktivite 2024 ilk çeyreğinde dirençli seyrini sürdürmüştür. Küresel ölçekte hizmet sektöründe sınırlı da olsa hızlanma görülürken, imalat aktivitesi ilk çeyrek itibarıyla yeniden genişleme bölgesine geçmiştir. ABD (Fed) ve Avrupa (ECB) Merkez Bankaları'nın faiz patikalarına yönelik beklentiler ayrılmaktadır. ECB'nin yaz aylarında faiz indirimlerine başlayacağına yönelik tahminler kuvvetlenirken, Fed'in faiz indirimlerine yönelik beklentiler, tahminleri aşan enflasyon verileri ve Fed yetkililerinin açıklamaları ile ötelenmektedir. Son dönemde Ortadoğu'da artan jeopolitik gerilimler ve Rusya'ya yönelik ihracat kısıtlamaları enerji başta olmak üzere emtia fiyatlarında dalgalanmalar yaratmaktadır. Bu gelişmeler küresel enflasyonun iyileşme hızına yönelik kaygıları artırmaktadır. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Çin'de ekonomik toparlanmaya yönelik sinyaller gelse de emlak sektörüne yönelik belirsizlikler sürmektedir. Japonya Merkez Bankası uzun yıllardır sürdürdüğü negatif faiz politikasını sonlandırmıştır.

Türkiye ekonomisi 2023 dördüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,0 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 24-155 31 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla 2023 yıl genelinde büyüme %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2022 yılında 905,8 milyar dolar olan GSYH 2023 yılında 1 trilyon 118,6 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2024 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin dirençli kaldığını göstermektedir. İş gücü piyasasında ise mevsimsellikten arındırılmış verilere göre Ocak'ta %9,0 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %8,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergelerinde de genele yayılan bir düşüş gözlenmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Ocak ayındaki 49,2 seviyesinden Şubat'ta 50,2'ye yükselerek daralma bölgesinden çıkmıştır. İmalat PMI Mart ayında 50,0 değerini alsa da, Nisan ayı verileri endeksin 49,3'e gerileyerek daralma bölgesine geçtiğini göstermektedir. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa yükselirken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

İlk çeyrekte dış dengedeki devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, enerji ve altın kalemlerindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı daralmaktadır. Seyahat gelirlerinde artış meydana gelse de, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk üç ayda ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,6 artarken, ithalat %12,8 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2023 ilk çeyreğinde 34,8 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün ilk çeyreğinde 20,3 milyar dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,5 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2024'te 31,8 milyar dolara inmiştir.

Ücret artışları, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve beklentilerdeki bozulma ile ilk çeyrekte enflasyonda sınırlı da olsa artış yaşanmıştır. 2023 sonunda %64,8 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %68,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %44,2'den %51,5'e yükselmiştir. Ayrıca emtia fiyatlarındaki dalgalanma ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Ocak ayında %42,50 olan politika faizini %45,00'a çıkaran TCMB Şubat toplantısında faizleri sabit tutarken, Mart ayında genel beklentilerin aksine 500 baz puan artışla politika faizini %50,00'a yükseltmiştir. Son Nisan toplantısında da TCMB politika faizini %50,00 seviyesinde tutarken, enflasyona dair temkinli bir dil kullanmıştır. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sağlamak amacıyla ilave makro ihtiyati düzenlemeler ve likidite tedbirleri almıştır. İkinci çeyrek başında ise piyasa mekanizmasının işlevselliğini ve makro finansal istikrarı koruyacak şekilde makro ihtiyati politikaları sadeleştirmeye devam etmiştir.

➤ **Konut Gayrimenkul Sektör Analizi**

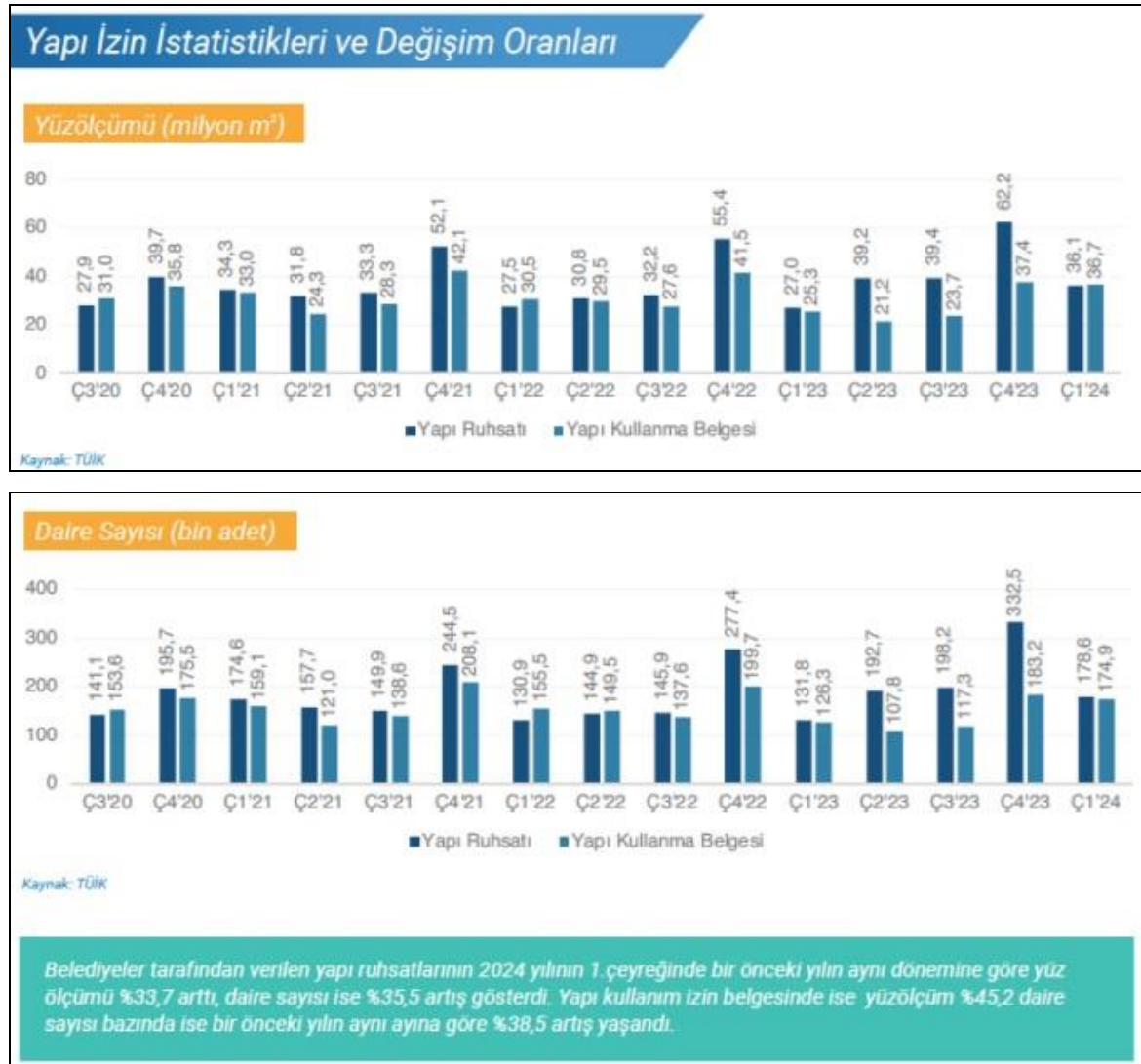
2024 yılının ilk çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,3 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %14,3 oranında gerileme kaydederek 279.604 adet olmuştur. Bu sonuçlarla, 2024 yılı 1. çeyrek konut satışları son on iki çeyrekteki en düşük satış adedi olarak kayıtlara geçmiştir.

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışlar hem adetsel bazda hem de toplam satışlar içerisindeki oranı dikkate alındığında bir önceki yılın aynı çeyreğine göre daha iyi bir performans göstermiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın aynı çeyreğinde %29,6 iken bu yıl da %31,6 olmuştur. İkinci el satışların payı ise %70,4 iken %68,4'e gerilemiştir. Böylece birinci çeyrekte ilk satışlar 88.256 adet, ikinci el satışlar 191.348 adet olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmede ise 2023 yılının 4. çeyreğine göre ipotekli satışlarda %63,8 oranında artış görülmüş olmakla birlikte ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı tarihsel ortalamasının altında seyretmeye devam etmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %5,2'den birinci çeyrekte %9,9'a yükseldiği görülmektedir. Birinci çeyrekte kısmi bir gerileme kaydeden konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise bir önceki çeyrek %41,9 iken birinci çeyrekte %41,7'ye gerilemiştir. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %53,0 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %6,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla birinci çeyrekte, ipotekli satışlar 27.622 adet, diğer satışlar 251.982 adet olmuştur.

Yabancılar yapılan satışlar birinci çeyrekte 5.685 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %48,0 ile oldukça yüksek bir oranda azalma kaydettiği gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %2,1'den %2,0'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup il bazında birinci çeyrekte en yüksek satış İstanbul'da gerçekleşmiş olup böylece İstanbul 2022 yılının ikinci çeyreğinden sonra Antalya'dan birinci sırayı tekrar almıştır. Antalya %36,1 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %35,6 pay ile Antalya, üçüncü sırada ise %9,0 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on yedi ay üst üste düşüş kaydederek şubat ayı itibarıyla %58,31'e gerilemiştir. Diğer yandan, reel bazda 2019 Aralık ayından itibaren yıllık bazda ilk kez negatif gerçekleşme görülmüş ve şubat ayı itibarıyla reel değişim yıllık bazda -%5,2 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup şubat ayı itibarıyla yıllık bazda nominal olarak %57,0 artış, reel olarak ise %6,0 oranında gerileme gerçekleşmiştir. 24-155 33 Şubat 2024 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 31.365 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 45.421 TL/m², İzmir'de 36.065 TL/m², Ankara'da 24.919 TL/m² olmuştur.



Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7
Ç3'21	119.278	277.050	396.328	77.687	19,6
Ç4'21	174.367	368.351	542.718	112.675	20,8
2021 Toplam	461.523	1.030.333	1.491.856	294.530	19,7
Ç1'22	94.437	225.626	320.063	68.342	21,4
Ç2'22	114.014	292.321	406.335	101.975	25,1
Ç3'22	103.667	227.128	330.795	58.284	17,6
Ç4'22	147.961	280.468	428.429	51.719	12,1
2022 Toplam	460.079	1.025.543	1.485.622	280.320	18,9
Ç1'23	83.907	199.308	283.215	58.822	20,8
Ç2'23	87.251	195.313	282.564	62.708	22,2
Ç3'23	97.439	236.856	334.295	39.354	11,8
Ç4'23	110.945	214.907	325.852	16.864	5,2
2023 Toplam	379.542	846.384	1.225.926	177.748	14,5
Ç1'24	88.256	191.348	279.604	27.622	9,9

2024 yılı 1.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %5,18 artarak 88 bin 256 adet oldu. İkinci el konut satışları da %3,99 azalarak 191 bin 348 adet olarak gerçekleşti.

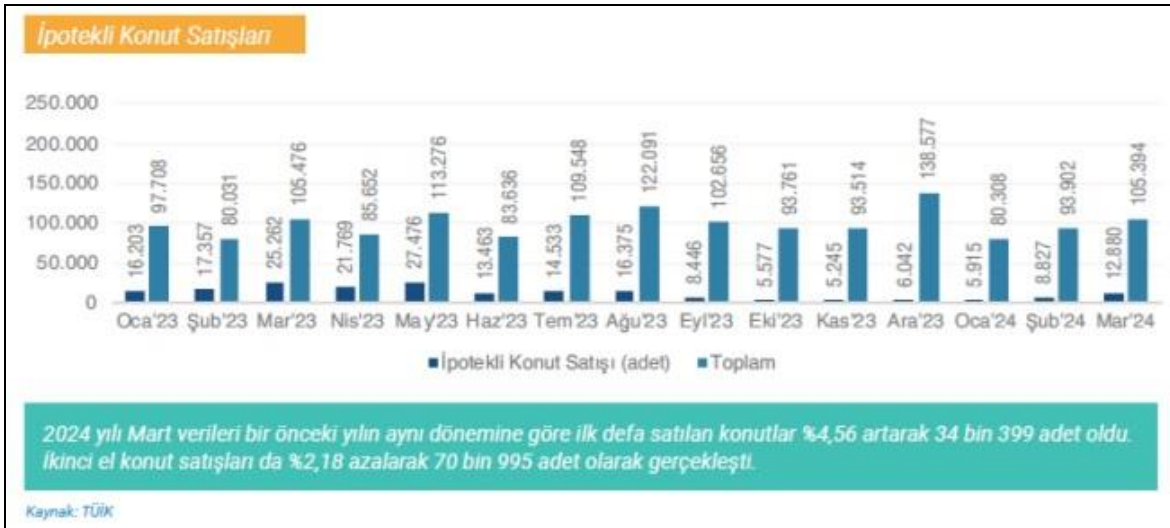
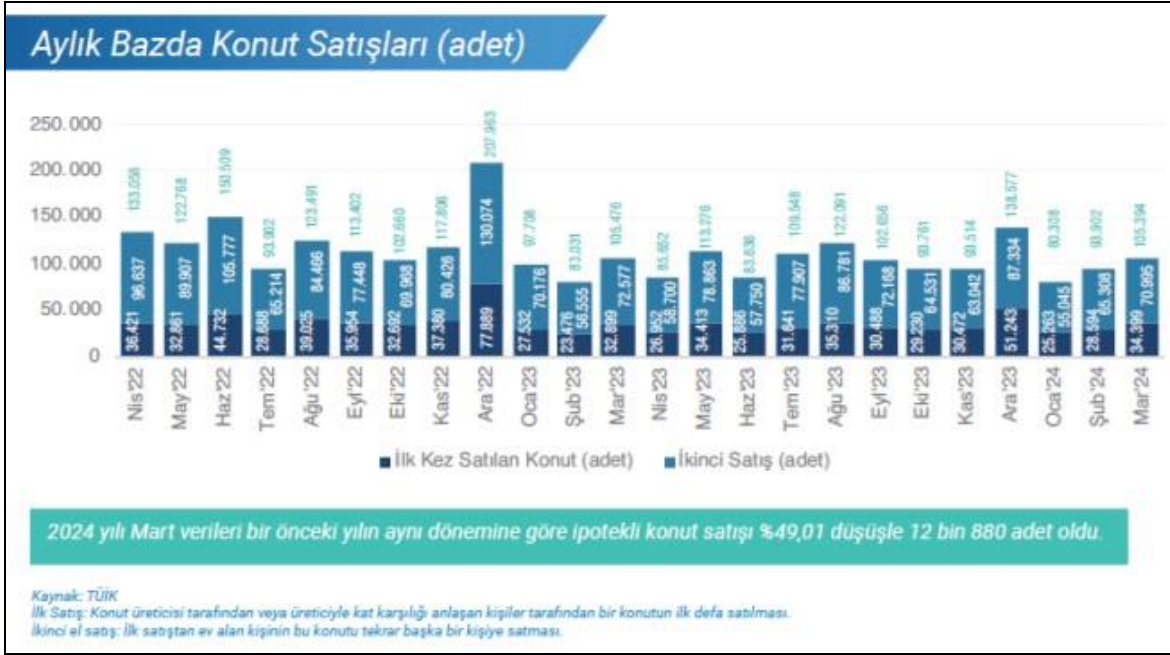
2024 yılı 1.çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %9,9 olarak gerçekleşti. Bu oran son sekiz yılın en düşük üçüncü oranı olarak kayda geçti.

2024 1. çeyreğinde toplam 279 bin 604 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,28 oranında azalış olmuştur.

İpotekli satışlarda ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %45,65 düşüş yaşanmıştır.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: İlk satıstan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.



Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

Endeksa GYODER Türkiye Konut Satış Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)



Endeks Değeri:

2024 Mart

1.561,62

Aylık Nominal

Değişim (%)

2,16%

Yıllık Nominal

Değişim (%)

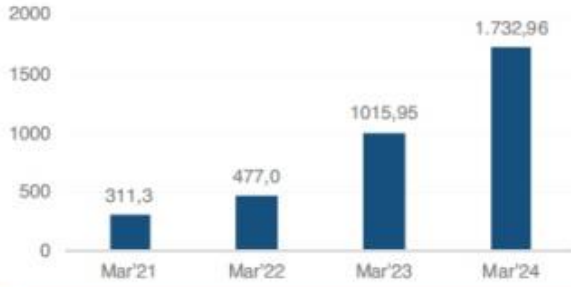
60,72%

Başlangıç Dönemine Göre

Nominal Değişim (%)

1461,62%

Endeksa GYODER Türkiye Konut Kira Değer Endeksi (Ocak 2014=100)



Endeks Değeri:

2024 Mart

1.732,96

Aylık Nominal

Değişim (%)

4,00%

Yıllık Nominal

Değişim (%)

70,58%

Başlangıç Dönemine Göre

Nominal Değişim (%)

1632,96%

ENDEKSA-GYODER Konut Satış Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2024 Mart ayında bir önceki aya göre 2,16%, geçen yılın aynı dönemine göre 60,72% ve endeksin başlangıç dönemi olan 2014 yılı Ocak ayına göre ise 1461,62% oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

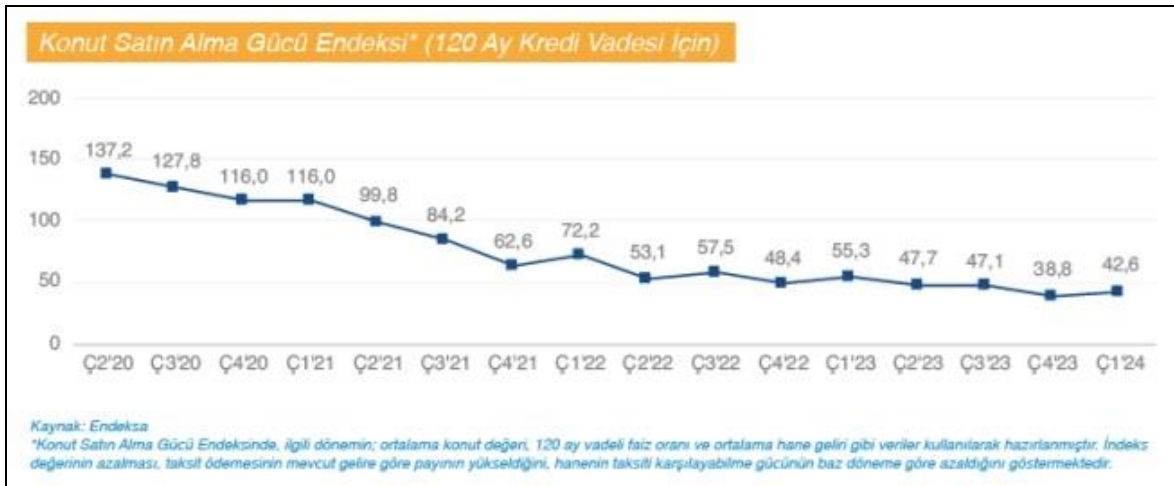
Kaynak: Endeksa

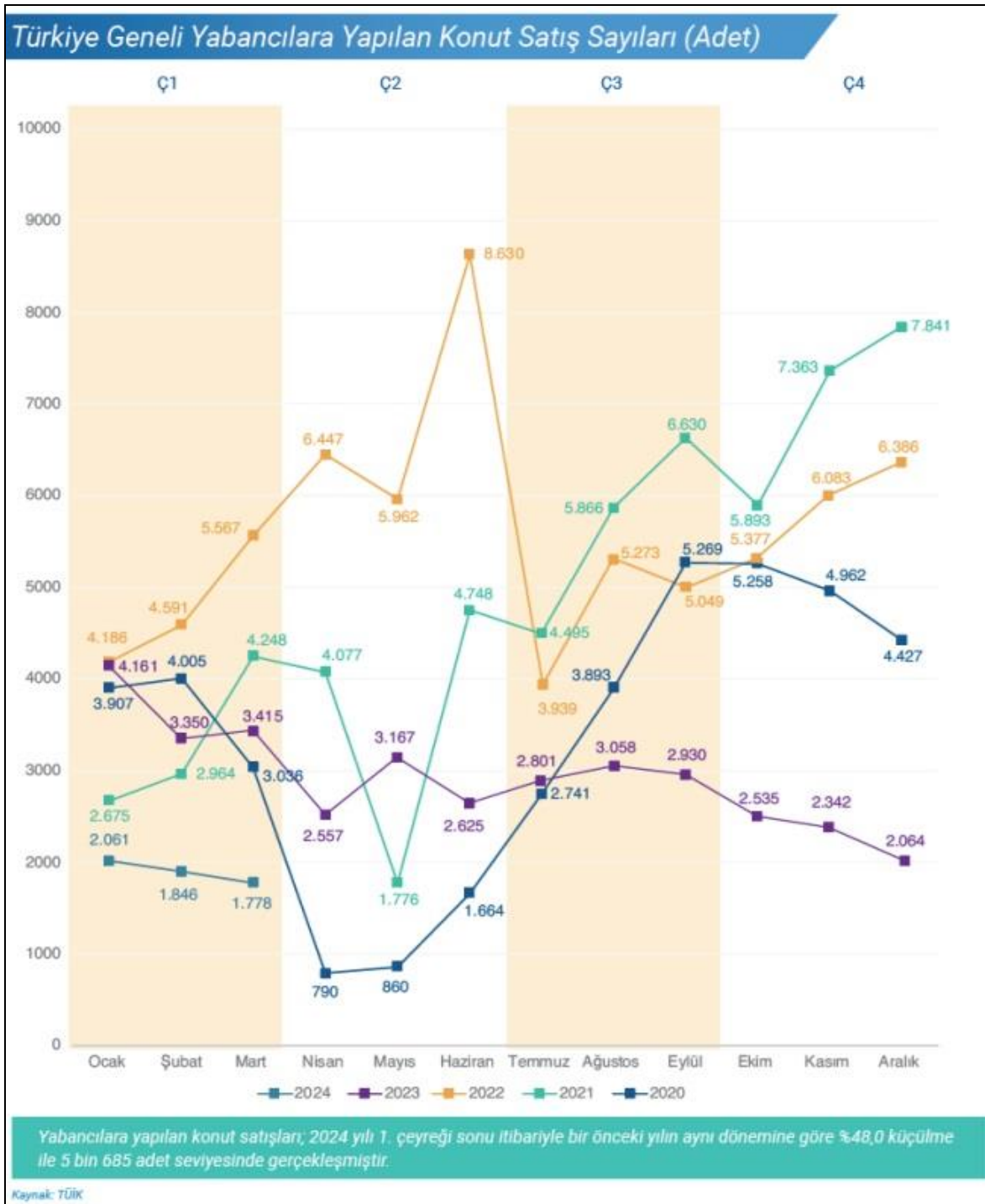
"Endeksa Konut Satış ve Kira Endeksleri 2014 yılındaki konut metrekare fiyatlarına göre endeks=100 denilerek hesaplama yapılmıştır.

Geni dönem süreleri il bazlı hesaplanarak değerler ildeki konut sayıları ile ağırlıklandırılıp hesaplamaya katılmıştır."



Kaynak: Endeksa





Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir



2024 yılı 1. Çeyreği sonu ile birlikte yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği il İstanbul oldu. 2024 yılı 1. Çeyreği sonunda 2023 yılı aynı dönemine göre toplam taşınmaz adedi bazında %44,8 azalış görülmektedir.

		Ç1'24	Ç1'23
Ç1'24 Sıralaması (Ç1'23 Sıralaması)	İlk 10 Şehir	Toplam Zemin Adedi	Toplam Zemin Adedi
1(1)	İstanbul	2.612	4.484
2(2)	Antalya	2.258	4.419
3(4) ↑	Mersin	559	837
4(3) ↓	Ankara	190	390
5(5)	Bursa	174	379
6(6)	Yalova	169	364
7(10)	Muğla	136	295
8(8)	İzmir	120	263
9(7) ↓	Kocaeli	108	199
10(9) ↓	Sakarya	103	171
	Diğer	608	955
	Toplam	7.037	12.756
	Vatandaşlık Edinimi Toplam	3.084	2.300
	Vatandaşlık Edinimi Toplam İçindeki Payı %	43,8%	18,0%

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı
*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir.

Türkiye'den Gayrimenkul Almayı Tercih Eden İlk 10 Ülke*



Yabancıların tüm gayrimenkul çeşitleri toplam zemin adedi bazında Türkiye'de yaptıkları yatırımları incelediğimizde; 2024 yılı 1. Çeyreği sonunda 2023 yılı aynı döneminden farklı olarak Azerbaycan ve Amerika Birleşik Devletleri'nin Türkiye'yi tercih eden ilk 10 ülke arasında yer aldığını görüyoruz. Rusya Federasyonu, İran ve Ukrayna ise sırasıyla ilk üçü paylaşmaya devam etmektedir.

		Ç1'24	Ç1'23
Ç1'24 Sıralaması (Ç1'23 Sıralaması)	İlk 10 Ülke Vatandaşı	Toplam Zemin Adedi	Toplam Zemin Adedi
1 (1)	Rusya Federasyonu	1.532	4.214
2 (2)	İran	704	1.684
3 (4) ↑	Ukrayna	396	498
4 (3) ↓	Irak	364	672
5 (5)	Almanya	310	477
6 (6)	Kazakistan	270	425
7 (10) ↑	Azerbaycan	229	
8 (10) ↑	Afganistan	202	268
9 (-)	Amerika Birleşik Devletleri	169	
10 (8) ↓	Çin	168	280
- (7)	Kuveyt		322
- (9)	Saudi Arabistan		272
	Diğer	2.693	3.644
	Toplam	7.037	12.756
	Körfez Ülkeleri	1.451	3.105
	Körfez Ülkelerinin Toplam Yatırımlar İçindeki Oranı (%)	20,62%	24,34%

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir. (Toplam zemin adedi bazında)

**1. Çeyrek sonu verisidir.

***Ülke uyruklarına göre toplam taşınmaz satış sayıları farklı uyrukluların aynı taşınmazı alabilmesinden dolayı yabancılara yapılan toplam satıştan daha yüksek çıkabilmektedir.

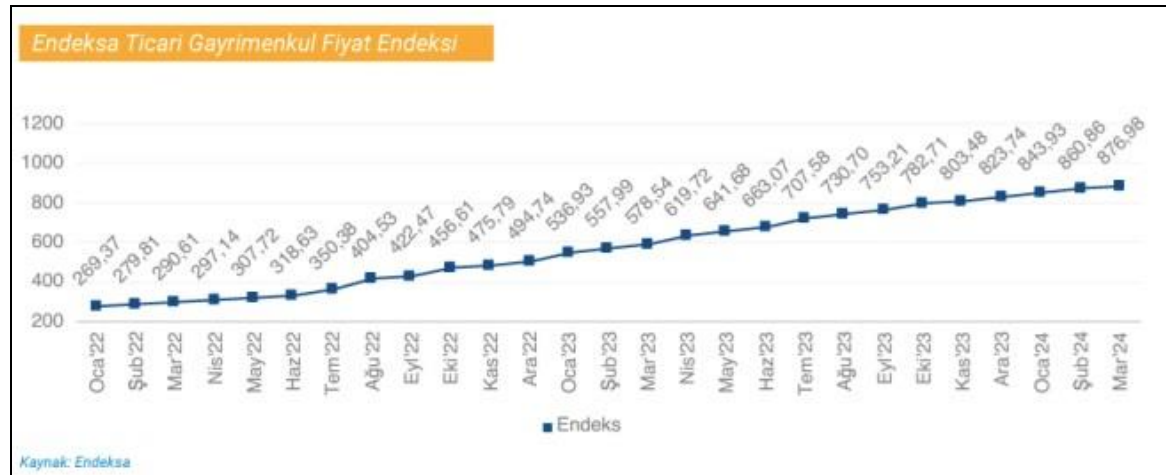
➤ **Ofis ve Ticari Gayrimenkul Sektör Analizi**

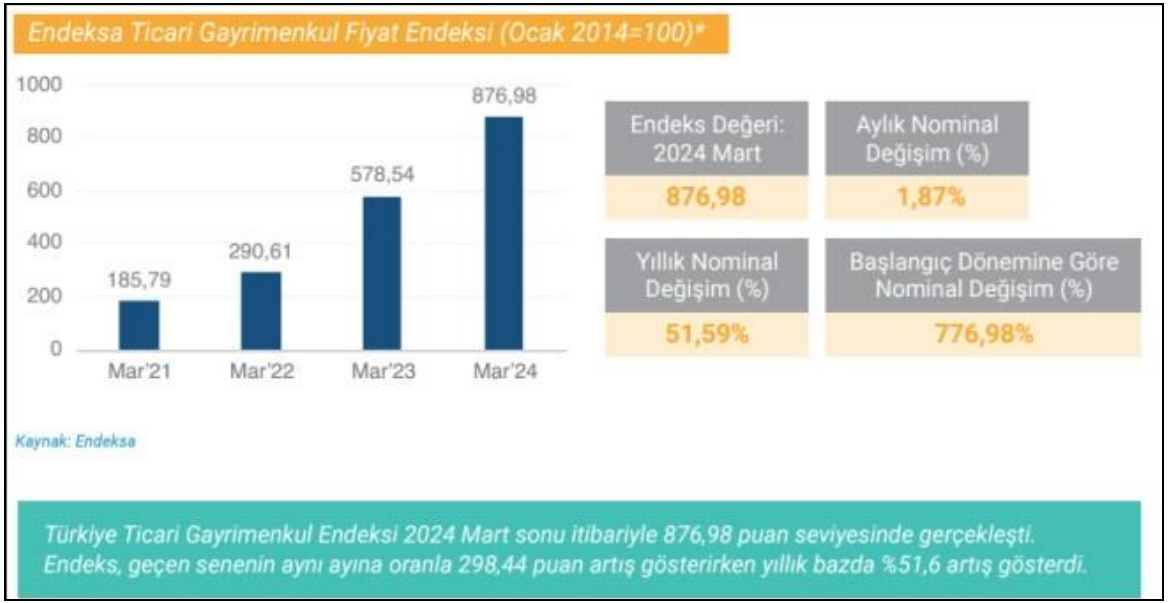
2024 yılının ilk çeyreği, İsrail-Filistin ve Rusya-Ukrayna arasındaki çatışmalara ek olarak Kızıldeniz krizinin de sürmesiyle birlikte küresel enflasyonun ve ekonomik durgunluğun devam ettiği bir dönem olmuştur. Bu dönemde, bölgesel çatışmaların etkisiyle ekonomilerde belirsizlikler artarken, bunun küresel piyasalara olumsuz yansımaları devam etmiştir. Küresel ekonomideki olumsuz gelişmelere rağmen, ülkemizde yüksek döviz kuru ve enflasyon nedeniyle politika faizlerinin yüksek tutulması piyasada olumlu bir atmosfer oluşmuştur. Özellikle 31 Mart Genel Seçimleri öncesinde yapılan politika faiz artırımı kararı, Türkiye ekonomisinin istikrarlı bir şekilde toparlanma sürecini sürdüreceğinin işareti olmuştur. Ekonomide alınan doğru adımların etkisiyle kredi derecelendirme kuruluşları Türkiye'nin kredi notunda ve kredi notu görünümünde revizyonlar yapmıştır. Fitch, 12 yıl sonra Türkiye'nin kredi notunu B'den B+'ya yükseltirken Moody's ise kredi notunu B3 olarak teyit etmiştir. Her iki kuruluş da kredi notu görünümünü durağandan pozitif çevirmiştir.

Yüksek enflasyon ve döviz kuru artışına ek olarak, arz kısıtlılığı nedeniyle talebin karşılanamaması, birincil kira fiyatlarında hem Türk Lirası (₺) hem ABD Doları (\$) bazında artışların devam etmesine yol açmıştır. Bununla beraber ekonomik durgunluğa rağmen, gelecek beklentilerinin olumlu olması, ofis piyasasına pozitif yansımıştır ve işlem hacminde 2023 yılının ilk çeyreğine kıyasla önemli bir artış kaydedilmiştir. Merkezi iş alanı (MİA) bölgelerindeki boşluk oranı bu çeyrekte düşüşünü sürdürmüştür.

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Türkiye Geneli)			
Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller			
İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	₺53.483	₺57.161	₺64.575
İzmir	₺42.628	₺46.152	₺46.117
Bursa	₺32.540	₺36.290	₺33.854
Ankara	₺34.179	₺35.259	₺39.603
Antalya	₺44.390	₺47.528	₺47.231
Kocaeli	₺33.304	₺33.642	₺33.730
Adana	₺26.281	₺29.611	₺25.478

Kaynak: Endeksa
*Mar'24 itibarıyla





5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Ankara İli, Çankaya İlçesi, İmrahor-3 Mahallesi, 26238 Ada, 3 Parsel’de yer alan A Blok 6, 8, 10, 11 bağımsız bölüm numaralı, B Blok 1, 4, 5 bağımsız bölüm numaralı Mesken nitelikli ve 37 bağımsız bölüm numaralı Büro nitelikli taşınmazlardır.

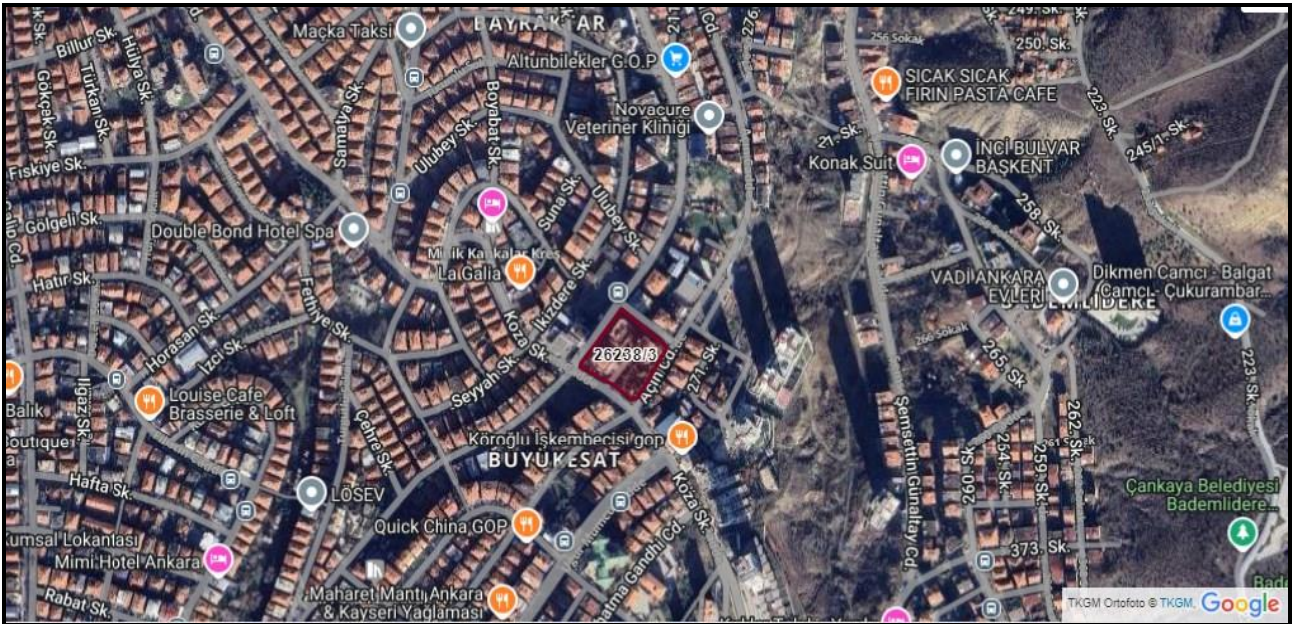
Bölgenin ana arterlerinden olan Koza Sokak üzerinde kuzey yönünde ilerlerken sağda konumlu, Nurol Residence içerisinde yer alan, ekspertize konu taşınmazlara ulaşılır.

Taşınmazlar güncel adres veri tabanına göre; Bağcılar Mahallesi, Koza Sokak, A blok, 126 bina numaralı, 6, 8, 10, 11 bağımsız bölüm numara, Bağcılar Mahallesi, Koza Sokak, B Blok, 128 bina numaralı 1, 4, 5 bağımsız bölüm numara, Bağcılar Mahallesi, Açın Caddesi, 37 bağımsız bölüm numarada konumlandır.

Tapu kayıtlarında İmrahor-3 Mahallesinde geçen taşınmaz; güncel adres veri tabanına göre Bağcılar Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

26238 Ada 3 Parselde yer alan taşınmazlar Koza Sokak ve Vedat Dalokay Caddesi kesişiminde konumlandır. Taşınmazlar şehir merkezine yaklaşık 5 km mesafede yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlara ulaşım Vedat Dalokay Caddesi üzerinde geçen toplu ulaşım araçları ile sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz konut + büro + dükkan kullanımının yoğun olduğu, orta-yüksek gelir grubunda yer alanların tercih ettiği bir bölgede yer almaktadır. Bölgede yapılaşma oranı yüksektir. Taşınmazın altyapı olanaklarından istifadesi tamdır. Toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir. Taşınmazın yakın çevresinde Jale Tezer Koleji, Özyurt İlkokulu, Uğur Mumcu Caddesi bulunmaktadır.



5.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu 26238 ada 3 parsel güney yönünden Koza Sokağı, batı yönünde Vedat Dalokay Caddesine, diğer yönlerden sokak cephelidir. Parsel amorf şekle sahip olup yol kotu seviyesindedir. Parsel şehir merkezine yaklaşık 5 km mesafede yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz; 8.319 m² alana sahip 26238 ada 3 parselde konumlu ana taşınmaz niteliği Betonarme Karkas Bina içerisinde bulunan, A Blok, 6, 8, 10, 11 numaralı, B Blok 1, 4, 5 bağımsız bölüm numaralı Mesken, 37 bağımsız bölüm numaralı Büro nitelikli taşınmazlardır.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL ve FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Ana gayrimenkul 26238 ada 3 parsel numaralı, 8.319 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerine, ayrık nizamda, betonarme karkas inşaat tarzında, A ve B Blok 2 bodrum + zemin kat + 11 olmak üzere toplam 14 katlı olarak proje ve inşa edilmiştir. A Blok bina girişi zemin kat güney cepheden, B Blok bina girişi zemin kat doğu cepheden sağlanmaktadır.

A blok; 2.bodrum katta; kazan dairesi, yakıt tankı, su deposu 1.bodrum katta; elektrik sayaç odası ve teknik hacimler, zemin katta; bisiklet parkı, kontrol, yönetim odası, kapıcı dairesi ve bina girişi, 1-11.normal katlarda; 1'er adet mesken olmak üzere toplam 11 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

B Blok; 2.bodrum katta; klima merkezi, jeneratör odası, güvenlik otomasyon, trafo, 1.bodrum katta; elektrik sayaç odası ve teknik hacimler, zemin katta; bisiklet parkı, kontrol, yönetim odası, kapıcı dairesi ve bina girişi, 1-11.normal katlarda; 1'er adet mesken olmak üzere toplam 11 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Parsel üzerinde konumlu C Blokte ise 36 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ayrıca parsel üzerinde 1 adet büro nitelikli taşınmaz mevcuttur.

Ana taşınmaz toplam 59 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Her iki blok dış cephesi, dış cephe boyası, traverten prokast kaplamadır. Bina giriş kapısı cam olup çevre düzeni sağlanmıştır.

ADA	PARSEL	BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT	NİTELİĞİ	ALAN	BİNA KAPI NO
26238	3	A	6	6	MESKEN	632	126/6
26238	3	A	8	8	MESKEN	632	126/8
26238	3	A	10	10	MESKEN	632	126/10
26238	3	A	11	11	MESKEN	632	126/11
26238	3	B	1	1	MESKEN	632	128/1
26238	3	B	4	4	MESKEN	632	128/4
26238	3	B	5	5	MESKEN	632	128/5
26238	3		37	Z+1	BÜRO	177	-/37

5.2.2. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Meskenler kiracıları tarafından kullanılmaktadır. Taşınmaz içerisinde kiracı bulunması sebebiyle tüm taşınmazlarda detaylı inceleme yapılamamış olup tespitler görülebilen alanlarda yapılmıştır. A ve B Blokte her katta tek mesken mevcut olup tüm meskenler 4 cephelidir.

İç hacimlerine girilemeyen taşınmazların, proje kat planı ve vaziyet planı ile fiili kullanımın uyumlu olduğu kabulü ile yasal değer takdir edilmiştir. Yerinde ölçüm yapılamamış olup mimari proje üzerinden hesaplanan alan yasal ve mevcut alan olarak kabul edilmiştir. Taşınmazların içlerinin görülememesi nedeni ile alan tespiti ve proje aykırı bir durumun tespiti yapılamamıştır.

A blok 6 Bağımsız bölüm numaralı taşınmaz, 6.katta, kuzey-güney-doğu-batı cephede konumlanmıştır. 7 oda, 1 salon, 4 banyo, 2 wc, mutfak, kiler, sauna, ütü odası ve 3 balkon hacimlerinden oluşmaktadır.

A blok 8 Bağımsız bölüm numaralı taşınmaz, 8.katta, kuzey-güney-doğu-batı cephede konumludur. 7 oda, 1 salon, 4 banyo, 2 wc, mutfak, kiler, sauna, ütü odası ve 3 balkon hacimlerinden oluşmaktadır.

A blok 10 Bağımsız bölüm numaralı taşınmaz, 10.katta, kuzey-güney-doğu-batı cephede konumludur. 7 oda, 1 salon, 4 banyo, 2 wc, mutfak, kiler, sauna, ütü odası ve 3 balkon hacimlerinden oluşmaktadır.

A blok 11 Bağımsız bölüm numaralı taşınmaz, 11.katta, kuzey-güney-doğu-batı cephede konumludur. 7 oda, 1 salon, 4 banyo, 2 wc, mutfak, kiler, sauna, ütü odası ve 3 balkon hacimlerinden oluşmaktadır.

B blok 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz, 1.katta, kuzey-güney-doğu-batı cephede konumludur. 7 oda, 1 salon, 4 banyo, 2 wc, mutfak, kiler, sauna, ütü odası ve 3 balkon hacimlerinden oluşmaktadır.

B blok 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz, 4.katta, kuzey-güney-doğu-batı cephede konumludur. 7 oda, 1 salon, 4 banyo, 2 wc, mutfak, kiler, sauna, ütü odası ve 3 balkon hacimlerinden oluşmaktadır.

B blok 5 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz, 5.katta, kuzey-güney-doğu-batı cephede konumludur. 7 oda, 1 salon, 4 banyo, 2 wc, mutfak, kiler, sauna, ütü odası ve 3 balkon hacimlerinden oluşmaktadır.

37 nolu taşınmaz; büro nitelikli olup parselin sağ orta kısmında konumlu olup zemin kat 85 m², 1.normal kat 92 m² olmak üzere 177 m² kullanım alanında oluşmaktadır. Taşınmaz 4 cephelidir.

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

Taşınmazlara ait tapu kayıt bilgileri aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	CİLT SAYFA NO	AT YÜZÖLÇÜM	NİTELİK	MALİK	ARSA PAY PAYDA	TAPU TARİHİ	ZEMİN TİPİ	HİSSE ORANI
ANKARA	ÇANKAYA	İBRAHİM-3	26238	3	A	6	6	2/182	8319	MESKEN	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3370/100000	25.01.2010	Kat Mülkiyeti	TAM
ANKARA	ÇANKAYA	İBRAHİM-3	26238	3	A	8	8	2/184	8319	MESKEN	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3370/100000	25.01.2010	Kat Mülkiyeti	TAM
ANKARA	ÇANKAYA	İBRAHİM-3	26238	3	A	10	10	2/186	8319	MESKEN	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3370/100000	25.01.2010	Kat Mülkiyeti	TAM
ANKARA	ÇANKAYA	İBRAHİM-3	26238	3	A	11	11	2/187	8319	MESKEN	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3370/100000	25.01.2010	Kat Mülkiyeti	TAM
ANKARA	ÇANKAYA	İBRAHİM-3	26238	3	B	1	1	2/188	8319	MESKEN	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3390/100000	25.01.2010	Kat Mülkiyeti	TAM
ANKARA	ÇANKAYA	İBRAHİM-3	26238	3	B	4	4	2/191	8319	MESKEN	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3390/100000	25.01.2010	Kat Mülkiyeti	TAM
ANKARA	ÇANKAYA	İBRAHİM-3	26238	3	B	5	5	2/192	8319	MESKEN	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3390/100000	25.01.2010	Kat Mülkiyeti	TAM
ANKARA	ÇANKAYA	İBRAHİM-3	26238	3		37	BAĞ EVİ ZEMİN+1	3/235	8319	BÜRO	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	860/100000	25.01.2010	Kat Mülkiyeti	TAM

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAMALAR

Taşınmazın TKGM Portalından incelenmiş olan Takbis belgesine göre aşağıda yer alan takyidatlar tespit edilmiştir;

Beyanlar;

Tüm taşınmazlar üzerinde;

Yönetim Planı: 03/05/2002

***A Blok 6, 11 Nolu Bağımsız Bölüm üzerinde;**

Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır. (17/03/2011 - 13709)

**** Tapunun beyanlar hanesinde ‘Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır’ beyanı bulunmakta olup bu beyanın konulma nedeninin taşınmazların devri söz konusu olduğunda, Çankaya Belediyesi’nden ‘Borcu yoktur’ yazısı alınmadan işlem yapılmasının önüne geçmek olduğu, ilgili Tapu Müdürlüğünden tespit edilmiştir. Taşınmazların halihazırda portföyde olması ve değerlendirme konusunun da halihazırda portföydeki taşınmazlar olması dikkate alınarak taşınmazların G.Y.O portföyünde ‘Binalar’ Başlığı altında bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.**

***37 Nolu Bağımsız Bölüm üzerinde;**

Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır 30/09/1988 Yev:4182 (30/09/1988 - 4182)

Şerhler;

Tüm taşınmazlar üzerinde

Satış Vaadi:04/06/1999 Gün Y:3255 Nurol Gayrimenkul Yat.Ort.Aş.Lehine (04/06/1999 - 3255)

Kira Şerhi:04/04/2001 Gün Y:2457 Trafo Yeri Olarak 99 Yıllığına Tek Lehine (04/04/2001 - 2457)

**** Taşınmazlar üzerinde satış vaadi şerhi mevcut olup şerhin Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş lehine olması ve halihazırda taşınmazların malikinin Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş olması göz önünde bulundurularak geçerliliğini yitirdiği öngörülmektedir. Detaylı bilgi için ilgili tapu müdürlüğüne resmi yazı ile başvurularak görüş alınması önerilmektedir.**

Değerleme Konusu Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumuna İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde taşınmazlara olumsuz yönde tesir edecek herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

EK: 2: YAZILI TAKYİDATLAR

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre; değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu parsel; 21.03.1989 tarihli ve 702 karar no ile onaylanmış olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında;

- Blok nizam,
- "Konut + Ticaret + Bağ Evi Alanı",
- Hmax: 38 m.,
- Toplam İnşaat Alanı: 17.000 m2 yapılaşma koşullarına sahiptir.

Parsellerin yapılaşmaya engel herhangi bir durumu ve terki bulunmamaktadır.



32

Çankaya Belediyesinden dijital ortamda temin edilen dosyada, değerlendirme konusu taşınmaza ait 28.08.2002 tarih 322/2002 nolu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Yapıya ait düzenlenmiş olan yapı kullanma izin belgesine göre, yol altı kotu kat sayısı 2, yol üstü kat sayısı 12 kat olmak üzere toplam kat sayısı 14 tür. Belge; 58 adet mesken, 1 adet büro olmak üzere toplam 59 adet bağımsız bölüm ve 32.334 m2 kapalı alanı kapsamaktadır.

A bloğa ait M22064456DF67 belge nolu C enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi ve B Bloğa ait M220635A9B4E9 belge nolu C enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

Çankaya Belediyesi imar arşivinde yapılan araştırmada, tarafımıza mimari proje, yapı kullanma izin belgesinin taranmış görüntüleri dijital ortamda ve fiziki ortamda iletilmiştir. İletilen evraklar arasında taşınmaz hakkında herhangi bir cezai tespit/tutanak, olumsuz evrak görülmemiş, değerlendirme konusu taşınmazlar ve konumlandıkları yapılar için düzenlenmiş 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddelerine istinaden alınmış olan bir encümen kararına rastlanılmamıştır. Görevli taranan evraklar arasında değerlendirme konusu gayrimenkulle ilgili sorun teşkil edebilecek herhangi bir olumsuzluk olmadığını şifahen belirtmiştir.

SPK tebliğine göre "Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanma izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerin alındığı ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu bilgisi edinilmiştir.

5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

Taşınmazlarla ilgili olarak ÇANKAYA Belediyesinde yapılan incelemeye göre güncel imar durumu raporun 5.3.2.1 başlığı altında anlatılmış olup, son 3 yıldaki gelişmeler ise raporun 5.3.3 başlığı altında verilmiştir.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazın yapı kullanma izin belgesi aldığı ve tamamlanmış olması göz önünde bulundurulmuş taşınmazın binalar başlığı altında yer aldığı tespit edilmiştir. Yapı Denetim ile ilgili bir ilişik söz konusu değildir.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazların güncel imar durumunda geline aşama 5.3.2.1. başlığı altında sunulmuş olup son 3 yıl içerisindeki değişiklikler aşağıda belirtilmiştir.

TAPU MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	:	Değerleme konusu taşınmaz son 3 yıl içinde herhangi bir satış işlemine konu olmamıştır.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	İmar durumuna ilişkin güncel gelinen durumu anlatan detaylı bilgi 5.3.2.1. başlığı altında sunulmuştur.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Taşınmaz üzerinde yakın zamanda herhangi bir proje geliştirilmediği bilgisi alınmıştır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmaktadır.

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

- Pazar (Emsal) Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı.

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esasları ve varsayılan kullanımları,
- Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- Yöntemlerin uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.
- Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

➤ PAZAR (EMSAL) YAKLAŞIMI:

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirme istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

➤ **GELİR YAKLAŞIMI:**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

➤ **MALİYET YAKLAŞIMI:**

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

- (a) İkame Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- (b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- (c) Toplama yöntemi: Varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları varlığın türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla varlığın ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel

üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, varlığı oluşturana ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi gerekli görülmektedir.

Amortisman kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

Taşınmaz Mülkiyet Hakları;

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk mevzuatında tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır. Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı.(geçit hakkı vb.)

Geliştirme Amaçlı Mülk;

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi,
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

➤ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Güncel ekonomik koşullarda gayrimenkule olan genel talep azalmıştır.
- Taşınmaz eski yapıda yer almaktadır.
- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Kat Mülkiyetine geçilmiştir.
- Taşınmazın konumlu olduğu ana gayrimenkule ulaşım alternatifleri çeşitlidir.
- Söz konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.
- Tercih edilen bölgede yer almaktadır.

6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; taşınmazların imar durumu, bölge özellikleri, konumu dikkate alınarak emsal araştırması yapılmıştır. Ayrıca bu yöntem çerçevesinde taşınmazlar üzerinde geliştirilmesi olası proje gelirlerinin tespitine yönelik olarak yakın çevresindeki yapılaşmanın satış rakamlarına yönelik olarak da piyasa araştırma yapılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak “gelir yöntemi” kullanılmıştır. Taşınmaz ticari bir gayrimenkul olduğundan gelir elde etmesi beklenmekte olduğundan değerlemede gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılmış, kira analizi yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın raporda detayları verilen aylık kira değerleri tespit edilmiş, elde edilen kira değeri verileri kullanılarak, kapitalizasyon oranı tespitiyle taşınmazın Pazar değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

KİRALIK EMSAL BİLGİLERİ

İçerik	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Niteliği	Mesken	Mesken	Mesken	Mesken
Konu taşınmaza uzaklığı (metre)	200 m	300 m	250 m	280 m
İrtibat bilgileri/isim/Telefon-Emlak Firması adı	Borsemler Kuleli 536 366 08 18	Coldwell Banker 541 436 01 00	Borsemler Oran Temsilciliği: 0 532 207 48 36	Royal Brokers 532 218 12 11
Brüt alanı (m ²)	185,00m ²	175,00m ²	136,00m ²	120,00m ²
Oda sayısı	4	4	3	1
Katı	16	9	19	Z
Yaşı	35	5	30	35
Konum ve Manzarası				
Satılık/Kiralık (seçmeli)	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık
Talep edilen Fiyat / Satış fiyatı				
Aylık Kira Tutarı	60.000 TL	50.000 TL	45.000 TL	36.000 TL
Satış TL karşılığı				
Kira TL karşılığı	60.000 TL	50.000 TL	45.000 TL	36.000 TL
m ² birim fiyatı	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL
Gerçekçi kiralama fiyatı	59.000 TL	48.000 TL	43.000 TL	35.000 TL
Gerçekçi m² birim fiyatı	319 TL	274 TL	316 TL	292 TL
Konum ve şerefiye indirgemesi	10% -	5% +	15% -	5% -
İnşaat kalitesi indirgemesi	5% +	5% +	10% +	10% +
İndirgenmiş birim fiyat	303 TL	302 TL	300 TL	306 TL
Ortalama Birim fiyat				
Kapitalizasyon oranı	12,203	12,500	12,558	12,343
Ortalama kapitalizasyon oranı	0,000	0,000	0,000	0,000
AÇIKLAMA (Emsallerle ilgili belirtilmesi gereken diğer özellikler bu başlık altında verilecektir.)	Aynı bölgede, 16. katta konumlu, benzer özelliklere sahip 185 m ² mesken 60.000 TL/ay bedel ile kiralıktır. Kat avantajına, yapı kalitesi dezavantajına sahiptir.	Aynı bölgede, 9. katta konumlu, benzer özelliklere sahip 175 m ² mesken 50.000 TL/ay bedel ile kiralıktır. Konum ve yapı kalitesi dezavantajına sahiptir.	Aynı bölgede, 19. katta konumlu, benzer özelliklere sahip 136 m ² mesken 45.000 TL/ay bedel ile kiralıktır. Kat avantajına ve yapı kalitesi dezavantajına sahiptir.	Aynı bölgede, zemin katta konumlu, benzer özelliklere sahip 120 m ² mesken 36.000 TL/ay bedel ile kiralıktır. Konum avantajına, yapı kalitesi dezavantajına sahiptir.

İçerik	Emsal 5		Emsal 6			
Niteliği	Büro		Büro			
Konu taşınmaza uzaklığı (metre)	300 m		170 m			
İrtibat bilgileri/isim/Telefon-Emlak Firması adı	Asıl Gayrimenkul 505 355 89 91		Remax Borsa 533 276 45 47			
Brüt alanı (m ²)	150,00m ²		100,00m ²			
Oda sayısı	4		1			
Katı	1		1			
Yaşı	30		25			
Konum ve Manzarası						
Satılık/Kiralık (seçmeli)	Kiralık		Kiralık		Kiralık	Kiralık
Talep edilen Fiyat / Satış fiyatı		TL		TL		TL
Aylık Kira Tutarı	42.000	TL	27.000	TL		
Satış TL karşılığı						
Kira TL karşılığı	42.000 TL		27.000 TL		0 TL	
m ² birim fiyatı	0 TL		0 TL		0 TL	
Gerçekçi kiralama fiyatı	40.000 TL		25.000 TL			
Gerçekçi m² birim fiyatı	267 TL		250 TL		0 TL	0 TL
Konum ve şerefiye indirgemesi	5%	-	20%	+	+	0%
İnşaat kalitesi indirgemesi	20%	+	0%	+	+	0%
İndirgenmiş birim fiyat	307 TL		300 TL		0 TL	0 TL
Ortalama Birim fiyat						
Kapitalizasyon oranı	12,600		12,960		0,000	0,000
Ortalama kapitalizasyon oranı	0,000		0,000		0,000	0,000
AÇIKLAMA (Emsallerle ilgili belirtilmesi gereken diğer özellikler bu başlık altında verilecektir.)	Aynı bölgede, 1. katta konumlu, benzer özelliklere sahip ana caddeye cepheli 150 m ² ofis 42.000 TL/ay bedel ile kiralıktır. Yapı kalitesi dezavantajına, konum avantajına sahiptir.		Aynı bölgede, 1. katta konumlu, benzer özelliklere sahip ana caddeye cepheli 100 m ² ofis 27.000 TL/ay bedel ile kiralıktır. Konum dezavantajlıdır.			

E1: Aynı bölgede, 16. katta konumlu, benzer özelliklere sahip 185 m² dükkan 60.000 TL/ay bedel ile kiralıktır. Kat avantajına, yapı kalitesi dezavantajına sahiptir.

E2: Aynı bölgede, 9. katta konumlu, benzer özelliklere sahip 175 m² mesken 50.000 TL/ay bedel ile kiralıktır. Konum ve yapı kalitesi dezavantajına sahiptir.

E3: Aynı bölgede, 19. katta konumlu, benzer özelliklere sahip 136 m² mesken 45.000 TL/ay bedel ile kiralıktır. Kat avantajına ve yapı kalitesi dezavantajına sahiptir.

E4: Aynı bölgede, zemin katta konumlu, benzer özelliklere sahip 120 m² mesken 36.000 TL/ay bedelden kiralıktır. Konum avantajına, yapı kalitesi dezavantajına sahiptir.

E5: Aynı bölgede, 4. katta konumlu, benzer özelliklere sahip ana caddeye cepheli 150 m² ofis 42.000 TL/ay bedel ile kiralıktır. Yapı kalitesi dezavantajına, konum avantajına sahiptir.

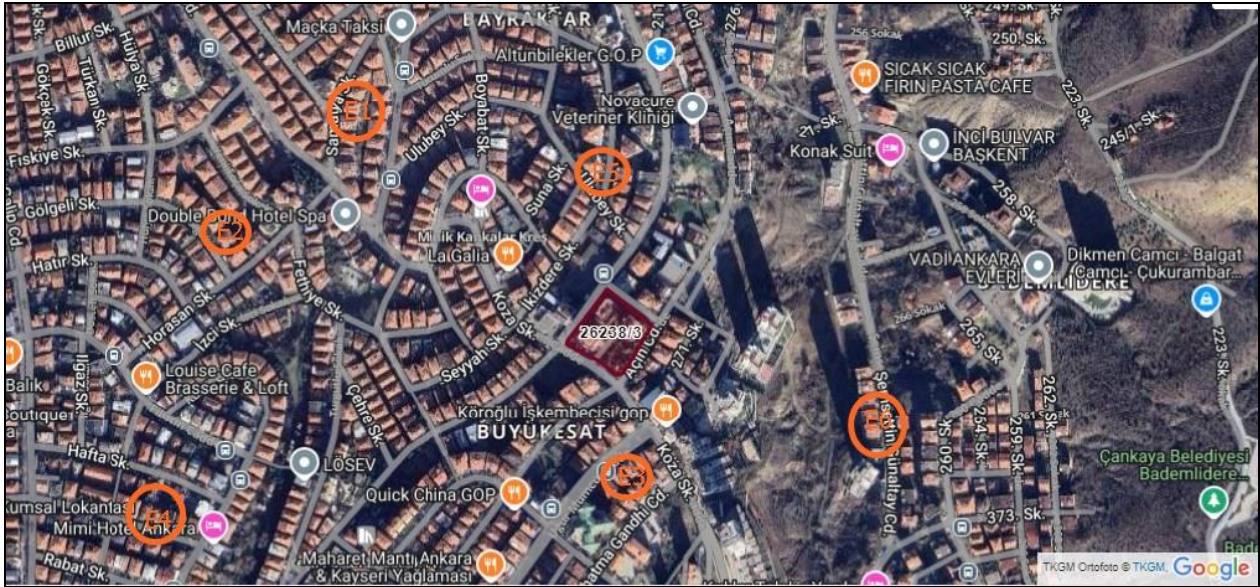
E6: Aynı bölgede, 1. katta konumlu, benzer özelliklere sahip ana caddeye cepheli 100 m² ofis 27.000 TL/ay bedel ile kiralıktır. Konum dezavantajlıdır.

Değerleme emsal karşılaştırma yöntemi dikkate alınarak yapılmıştır. Emsal verilerden hareketle taşınmazların konum ve durumlarına göre şerefiye farklılıkları ayrıştırılarak elde edilen kira birim değerleri ile sonuca gidilmiş, kira birim değerleri saptanmıştır. Şerefiyelendirilmemiş emsallerin aynı cadde üzerinde yer alması ve benzer özelliklere sahip olması nedeni ile benzer şerefiyeye sahip oldukları kabulü ile değerlendirilmiştir. Rapora konu emsallere ait konum bilgileri noktasal değil, bölgesel olarak işaretlenmiştir.

Emsallerde şerefiye uygulanırken mesken için B Blok 5 nolu bağımsız bölüm, ofis için 37 nolu bağımsız bölüm dikkate alınmıştır. Bu taşınmazlara göre şerefiye farklılıkları ayrıştırılmıştır.

Emsal 1 ve 3 taşınmaza göre daha iyi katta yer almakta ve düşük yapı kalitesine sahiptir. Emsal 2 ve 4 taşınmaza göre daha iyi konumda yer almakta ve düşük yapı kalitesine sahiptir Emsal 5 ofis nitelikli taşınmazla benzer özelliklere sahip olup konum avantajına, Emsal 6 konum dezavantajına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazın aylık kira bedelinin tespiti için benzer nitelikte mesken/ofis tespit edilmiştir.



SATILIK EMSAL BİLGİLERİ

İçerik	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Niteliği	Mesken	Mesken	Mesken	Mesken
Konu taşınmaza uzaklığı (metre)	150 m	300 m	200 m	100 m
İrtibat bilgileri/isim/Telefon-Emlak Firması adı	Han Emlak 543 973 06 23	Kw Focus 533 813 01 17	Gbk Betül Emlak 537 763 69 65	Kw Focus 555 564 92 67
Brüt alanı (m ²)	185,00m ²	200,00m ²	200,00m ²	230,00m ²
Oda sayısı	4	4	4	8
Katı	2	3	27	
Yaşı	25	30	25	30
Konum ve Manzarası				
Satılık/Kiralık (seçmeli)	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
Talep edilen Fiyat / Satış fiyatı	14.000.000 TL	16.500.000 TL	17.900.000 TL	19.900.000 TL
Aylık Kira Tutarı	TL	TL	TL	
Satış TL karşılığı	14.000.000 TL	16.500.000 TL	17.900.000 TL	19.900.000 TL
Kira TL karşılığı			0 TL	
m ² birim fiyatı	75.676 TL	82.500 TL	89.500 TL	86.522 TL
Gerçekçi Satış fiyatı	13.250.000 TL	15.500.000 TL	17.000.000 TL	19.200.000 TL
Gerçekçi m² birim fiyatı	71.622 TL	77.500 TL	85.000 TL	83.478 TL
Konum ve şerefiye indirgemesi	0% +	3% -	11% -	5% -
İnşaat kalitesi indirgemesi	5% +	0% +	0% +	5% -
İndirgenmiş birim fiyat	75.203 TL	75.175 TL	75.650 TL	75.130 TL
Ortalama Birim fiyat				
Kapitalizasyon oranı	0,000	0,000	0,000	0,000
Ortalama kapitalizasyon oranı	0,000	0,000	0,000	0,000
AÇIKLAMA (Emsallerle ilgili belirtilmesi gereken diğer özellikler bu başlık altında verilecektir.)	Aynı bölgede, 2. katta konumlu, müstakil kullanımlı, benzer özelliklere sahip 185 m ² , mesken 14.000.000 TL bedel ile satılıktır. Yapı kalitesi dezavantajlıdır. Benzer ticari potansiyele sahiptir.	Aynı bölgede, 3. katta konumlu, benzer özelliklere sahip 200 m ² , mesken 16.500.000 TL bedel ile satılıktır. Konum avantajlıdır. Benzer ticari potansiyele sahiptir.	Aynı bölgede, 27.konumlu, benzer özelliklere sahip 200 m ² mesken 17.900.000 TL bedel ile satılıktır. Kat avantajlıdır. Benzer ticari potansiyele sahiptir.	Aynı bölgede, 8. katta konumlu, 230 m ² dükkan 19.900.000 TL bedel ile satılıktır. Yapı kalitesi ve konum avantajlıdır. Benzer ticari potansiyele sahiptir.

d

İçerik	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8
Niteliği	Mesken	Ofis	Ofis	Ofis
Konu taşınmaza uzaklığı (metre)	150 m	250 m	250 m	200 m
İrtibat bilgileri/isim/Telefon-Emlak Firması adı	Başkent Zirve Emlak 533 973 71 35	Alaçatı Gayrimenkul 505 266 87 05	Borse Köşk 532 430 82 62	Remax Tower 506 860 23 62
Brüt alanı (m ²)	152,00m ²	155,00m ²	170,00m ²	90,00m ²
Oda sayısı	4	4	5	2
Katı	2	2	2	B
Yaşı	25	20	30	28
Konum ve Manzarası				
Satılık/Kiralık (seçmeli)	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
Talep edilen Fiyat / Satış fiyatı	11.100.000 TL	7.100.000 TL	8.850.000 TL	4.550.000 TL
Aylık Kira Tutarı	TL	TL	TL	
Satış TL karşılığı	11.100.000 TL	7.100.000 TL	8.850.000 TL	4.550.000 TL
Kira TL karşılığı			0 TL	
m ² birim fiyatı	73.026 TL	45.806 TL	52.059 TL	50.556 TL
Gerçekçi Satış fiyatı	10.900.000 TL	6.900.000 TL	8.500.000 TL	4.250.000 TL
Gerçekçi m² birim fiyatı	71.711 TL	44.516 TL	50.000 TL	47.222 TL
Konum ve şerefiye indirgemesi	5% +	20% +	5% +	7% +
İnşaat kalitesi indirgemesi	0% -	5% -	5% -	0% +
İndirgenmiş birim fiyat	75.296 TL	51.194 TL	50.000 TL	50.528 TL
Ortalama Birim fiyat				
Kapitalizasyon oranı	0,000	0,000	0,000	0,000
Ortalama kapitalizasyon oranı	0,000	0,000	0,000	0,000
AÇIKLAMA (Emsallerle ilgili belirtilmesi gereken diğer özellikler bu başlık altında verilecektir.)	Aynı bölgede, 4. katta konumlu, benzer özelliklere sahip 152 m ² mesken 11.100.000 TL bedel ile satılıktır. Konum dezavantajına sahiptir. Benzer ticari potansiyele sahiptir.	Aynı bölgede, 2. katta yer alan, benzer konumda, 155 m ² alana sahip ofis 7.100.000 TL bedel ile satılıktır. Konum dezavantajlı, yapı kalitesi avantajlıdır. Ticari hareketlilik zayıftır.	Aynı bölgede, 2. katta yer alan, benzer konumda, 155 m ² alana sahip ofis 7.100.000 TL bedel ile satılıktır. Konum dezavantajlı, yapı kalitesi avantajlıdır. Ticari hareketlilik zayıftır.	Aynı bölgede, bodrum katta yer alan, benzer konumda, 90 m ² alana sahip ofis 4.550.000 TL bedel ile satılıktır. Kat dezavantajlıdır. Benzer ticari potansiyele sahiptir.

E1: Aynı bölgede, 2. katta konumlu, müstakil kullanımlı, benzer özelliklere sahip 185 m², mesken 10.000.000 TL bedel ile satılıktır. Yapı kalitesi dezavantajlıdır. Benzer ticari potansiyele sahiptir.

E2: Aynı bölgede, 3. katta konumlu, benzer özelliklere sahip 200 m², mesken 16.500.000 TL bedel ile satılıktır. Konum avantajlıdır. Benzer ticari potansiyele sahiptir.

E3: Aynı bölgede, 27.konumlu, benzer özelliklere sahip 200 m² mesken 17.900.000 TL bedel ile satılıktır. Kat avantajlıdır. Benzer ticari potansiyele sahiptir.

E4: Aynı bölgede, 8. katta konumlu, 230 m² mesken 19.900.000 TL bedel ile satılıktır. Yapı kalitesi ve konum avantajlıdır. Benzer ticari potansiyele sahiptir.

E5: Aynı bölgede, 4. katta konumlu, benzer özelliklere sahip 152 m² mesken 11.100.000 TL bedel ile satılıktır. Konum dezavantajına sahiptir. Benzer ticari potansiyele sahiptir.

E6: Aynı bölgede, 2. katta yer alan, benzer konumda, 155 m² alana sahip ofis 7.100.000 TL bedelden satılıktır. Konum dezavantajlı, yapı kalitesi avantajlıdır. Ticari hareketlilik zayıftır.

E7: Aynı bölgede, 2. katta yer alan, benzer konumda, 155 m² alana sahip ofis 7.100.000 TL bedelden satılıktır. Konum dezavantajlı, yapı kalitesi avantajlıdır. Ticari hareketlilik zayıftır.

E8: Aynı bölgede, bodrum katta yer alan, benzer konumda, 90 m² alana sahip ofis 4.550.000 TL bedelden satılıktır. Kat dezavantajlıdır. Benzer ticari potansiyele sahiptir.

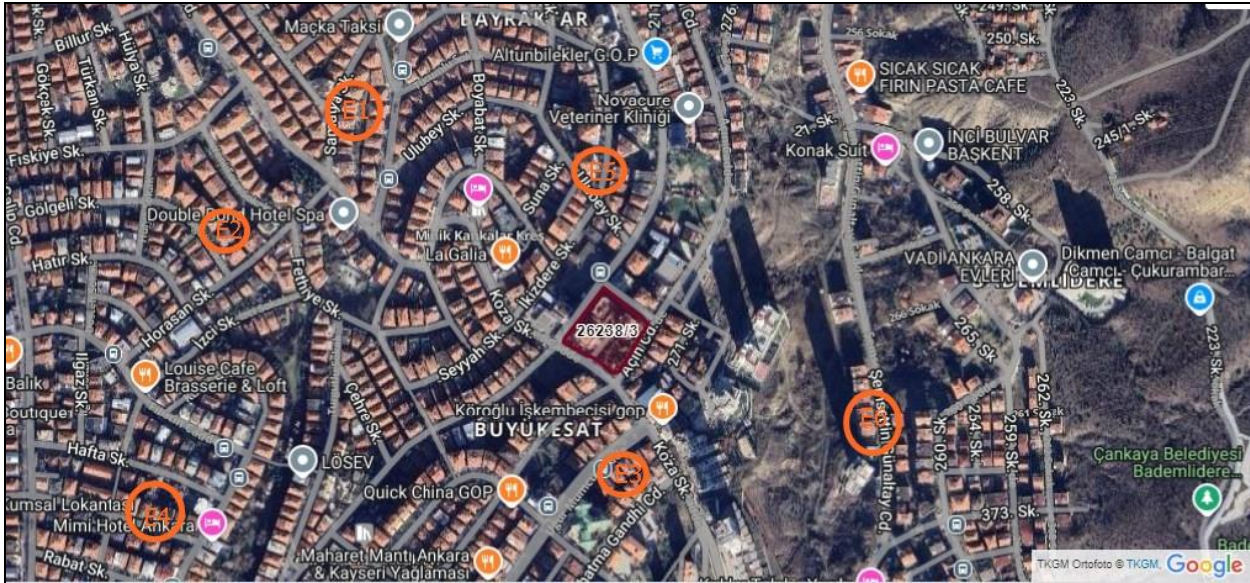
Değerleme emsal karşılaştırma yöntemi dikkate alınarak yapılmıştır. Emsal verilerden hareketle taşınmazların konum ve durumlarına göre şerefiye farklılıkları ayrıştırılarak elde edilen satış birim değerleri ile sonuca gidilmiş, satış birim değerleri saptanmıştır. Rapora konu emsallere ait konum bilgileri noktasal değil, bölgesel olarak işaretlenmiştir.

Emsal 1,5,6 konu taşınmaz ile aynı özellikte olup yapı kalitesi dezavantajlıdır. Emsal 2,4,5 taşınmaza göre tercih edilen bölgede yer alıp konum avantajına sahiptir. Emsal 3 taşınmaza göre daha iyi katta konumludur.

Emsal 6 ve 7 ofis niteliğinde olup ticari hareketliliğin, konu taşınmaza göre daha zayıf olduğu bölgede konumludur. Konu taşınmaz yaya aksında ve caddeye yakın konumda yer almaktadır. Emsal 6 ve 7 caddeye göre daha iç kısımda konumludur.

Emsal 8 konu taşınmazla benzer ticari hareketliliğin bulunduğu bölgede, ana yaya aksına yakın konumda yer almakta olup bodrum katta yer alması sebebiyle daha düşük şerefiyeye sahiptir.

Emsallerde şerefiye uygulanırken mesken için B Blok 5 nolu bağımsız bölüm, ofis için 37 nolu bağımsız bölüm dikkate alınmıştır. Bu taşınmazlara göre şerefiye farklılıkları ayrıştırılmıştır.



Bu yöntemde yakın dönemde pazara çıkarılmış veya satılmış/kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlamaları yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için fiyat belirlenmiştir. Bulunan emsaller konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük, mimari özellik, inşai kalite, bina yaşı ve manzara gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş olup pazarlık payları dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Konu taşınmaza yakın konumda benzer nitelikte emsaller ve bölgede yer alan emlak ofislerinin görüşleri dikkate alınmıştır. Bölgenin özellikleri, ulaşım ve altyapı olanakları, ana gayrimenkulün özellikleri, değerlendirme konusu taşınmazın konumu, cephesi, işçilik ve malzeme kalitesi ile emsal değerler dikkate alınmıştır. Konu taşınmazın değerlemesinde yukarıda verilen emsal mülkler kullanılmış olup taşınmazın çevresinde yapılan incelemeler ve yerel emlak firması yetkilileri ile yapılan bire bir görüşmeler sonucunda, pazarlık payları olduğu anlaşılmış ve bu etkenler göz önünde bulundurulmuştur.

6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ /EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERLEME

Yukarıda verilen emsal bilgileri ışığında pazarlık payları, konumları, yapılaşma hakları gibi unsurlar göz önünde bulundurulmuştur. Değerleme konusu taşınmazlara;

YASAL VE MEVCUT DEĞER ANALİZİ						
ADA	PARSEL	BLOK	BB NO	YÜZÖLÇÜM	BİRİM m ²	YASAL ve MEVCUT DEĞER
26238	3	A	6	632	₺73.813,29	₺46.650.000,00
26238	3	A	8	632	₺78.639,24	₺49.700.000,00
26238	3	A	10	632	₺87.262,66	₺55.150.000,00
26238	3	A	11	632	₺90.506,33	₺57.200.000,00
26238	3	B	1	632	₺68.512,66	₺43.300.000,00
26238	3	B	4	632	₺72.310,13	₺45.700.000,00
26238	3	B	5	632	₺75.474,68	₺47.700.000,00
26238	3		37	177	₺50.847,46	₺9.000.000,00
TOPLAM						₺354.400.000,00

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Maliyet yöntemi analizi ile değerlendirme yapılmamıştır.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.

Yapılan piyasa araştırmasından elde edilen bilgilere göre; taşınmazların getirisi bulunmaktadır. Kira değeri analizi yapılmıştır.

6.7. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Yapılan piyasa araştırmasından elde edilen bilgilere göre; taşınmazın kira değeri analizi yapılmıştır.

6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde satış kabiliyetini sınırlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

6.9. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımının; Büro niteliği olduğu kanaatindeyiz.

6.10. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değer tespiti bağımsız bölümün tamamı için yapılmıştır.

6.11. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Yapılan çalışmada; Değerlemeye konu taşınmazların emsal bilgileri ışığında satış değerleri Emsal karşılaştırma Yöntemi analizinde tespit edilmiştir.

YASAL VE MEVCUT DEĞER ANALİZİ					
ADA	PARSEL	BLOK	BB NO	KİRA DEĞERİ ANALİZİ	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI DEĞER ANALİZİ
26238	3	A	6	₺185.200,00	₺46.650.000,00
26238	3	A	8	₺197.200,00	₺49.700.000,00
26238	3	A	10	₺218.900,00	₺55.150.000,00
26238	3	A	11	₺227.000,00	₺57.200.000,00
26238	3	B	1	₺171.850,00	₺43.300.000,00
26238	3	B	4	₺181.400,00	₺45.700.000,00
26238	3	B	5	₺189.300,00	₺47.700.000,00
26238	3		37	₺35.800,00	₺9.000.000,00
TOPLAM				₺1.406.650,00	₺354.400.000,00

Emsal Karşılaştırma Yöntemi yapılan değerlendirme işleminde; Değerleme emsal karşılaştırma yöntemi dikkate alınarak yapılmıştır. Piyasa araştırması esnasında taşınmazların yakın çevresinde taşınmazlara doğrudan emsal teşkil edecek benzer özelliğe sahip emsaller dikkate alınmıştır. Ayrıca bölge hakkında bilgi sahibi olduğu düşünülen bölge emlak ofisleri ile görüşülerek beyan niteliğinde bilgiler ile emsal verileri kontrol edilmiştir. Rapora konu emsallere ait konum bilgileri noktasal değil, bölgesel olarak işaretlenmiştir.

Gelir Yaklaşımı Yöntemi yapılan değerlendirme işleminde;

Bölgede yakın zaman kiralık/kiralanmış gayrimenkuller incelenmiş, taşınmazın kira geri dönüş süresinin 18 Yıl – 24 Yıl aralığında olduğu tespit edilmiştir. Emsaller incelendiğinde, konu taşınmaz B Blok 5 nolu taşınmazın 290 TL/m² - 310 TL/m² birim kira bedeli ile kiralanabileceği öngörülmüştür, diğer taşınmazların kira değeri bu taşınmaz üzerinden şerefiyelendirilmiştir.

Bölgedeki ticari hareketlilik, gelişme potansiyeli gibi faktörler dikkate alındığında kapitalizasyon oranının 0,0476 (21 yıl) olacağı öngörülmüştür.

Buna göre taşınmazların değeri;

AYLIK KİRA DEĞER ANALİZİ						
ADA	PARSEL	BLOK	BB NO	YÜZÖLÇÜM	AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ m ²	AYLIK KİRA DEĞERİ
26238	3	A	6	632	₺293,04	₺185.200,00
26238	3	A	8	632	₺312,03	₺197.200,00
26238	3	A	10	632	₺346,36	₺218.900,00
26238	3	A	11	632	₺359,18	₺227.000,00
26238	3	B	1	632	₺271,91	₺171.850,00
26238	3	B	4	632	₺287,03	₺181.400,00
26238	3	B	5	632	₺299,53	₺189.300,00
26238	3		37	177	₺202,26	₺35.800,00
TOPLAM						₺1.406.650,00

7.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemeye konu taşınmazın gerekli tüm izinleri alınmış, ilgili evraklar incelenmiş, tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ‘‘Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’’nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) ve (b) bendi gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle ve yasal zorunlulukların yerine getirilmiş olması sebebiyle **Taşınmazların tapu kaydı üzerinde herhangi bir kısıtlılık durumu olmaması göz önüne alınarak GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığına kanaat getirilmiştir.**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaz üzerinde yer alan yönetim planı irtifak hakkının kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi; ‘‘Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.’’ şeklindedir.

Taşınmazın yasal kullanımı ve fiili kullanımı arasında farklılık bulunmadığı tespit edilmiş olup GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığına kanaat getirilmiştir.

8 SONUÇ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri III, 62.3 numaralı ‘‘Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin’’ 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Sonuç itibarıyla rapora konu taşınmazın sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının uygun olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Kıymet takdiri yapılacak bu gayrimenkullerin arsasının alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı-pazar ile olan irtibatı, inşaat tarzları, inşaat sırasında kullanılmış olan malzeme ve işçiliklerin cins ve kaliteleri, dâhili taksimat ve kullanışlılık durumu, konfor derecesi, yüzölçümü, çevredeki diğer gayrimenkullerin hâlihazır değerleri, çevrenin konut alanı olarak kullanılması, ticari aktivitenin yoğun olması, getirebilecekleri kira miktarları, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet-menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak;

31.12.2024 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN YASAL PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç);

31.12.2024 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN YASAL PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil);

YASAL VE MEVCUT DEĞER ANALİZİ							
ADA	PARSEL	BLOK	BB NO	YASAL ve MEVCUT DEĞER KDV HARIÇ	USD KDV HARIÇ	YASAL ve MEVCUT DEĞER KDV DAHİL	USD KDV DAHİL
26238	3	A	6	₺46.650.000,00	\$ 1.320.045,16	₺55.980.000,00	\$ 1.584.054,19
26238	3	A	8	₺49.700.000,00	\$ 1.406.350,37	₺59.640.000,00	\$ 1.687.620,44
26238	3	A	10	₺55.150.000,00	\$ 1.560.567,86	₺66.180.000,00	\$ 1.872.681,43
26238	3	A	11	₺57.200.000,00	\$ 1.618.576,28	₺68.640.000,00	\$ 1.942.291,53
26238	3	B	1	₺43.300.000,00	\$ 1.225.250,92	₺51.960.000,00	\$ 1.470.301,11
26238	3	B	4	₺45.700.000,00	\$ 1.293.163,21	₺54.840.000,00	\$ 1.551.795,86
26238	3	B	5	₺47.700.000,00	\$ 1.349.756,79	₺57.240.000,00	\$ 1.619.708,15
26238	3		37	₺9.000.000,00	\$ 254.671,09	₺10.800.000,00	\$ 305.605,31
TOPLAM				₺354.400.000,00	\$ 10.028.381,68	₺425.280.000,00	\$ 12.034.058,01

31.12.2024 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (KDV Hariç);

31.12.2024 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (KDV Dahil);

KİRA DEĞER ANALİZİ					
ADA	PARSEL	BLOK	BB NO	KİRA DEĞERİ ANALİZİ KDV HARIÇ	KİRA DEĞERİ ANALİZİ KDV DAHİL
26238	3	A	6	₺185.200,00	₺222.240,00
26238	3	A	8	₺197.200,00	₺236.640,00
26238	3	A	10	₺218.900,00	₺262.680,00
26238	3	A	11	₺227.000,00	₺272.400,00
26238	3	B	1	₺171.850,00	₺206.220,00
26238	3	B	4	₺181.400,00	₺217.680,00
26238	3	B	5	₺189.300,00	₺227.160,00
26238	3		37	₺35.800,00	₺42.960,00
TOPLAM				₺1.406.650,00	₺1.687.980,00

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa satış değeridir.

2- KDV hariçtir.

3- 1 USD= 35.3397,-TL kabul edilmiştir. USD bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.

4- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

DEĞERLEME UZMANI // DEĞERLEME UZMANI/DENETMEN // SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

YAPRAK ÇAPTUĞ

EMRE AKAR

MAHMUT EVREN BARIŞ İPEK