

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Salhane Mahallesi, 40015 Ada 1 parsel, 40021 ada 1 parsel, 40022 ada 3 parsel Nolu Arsa vasıflı Gayrimenkullerin Günümüz Ekonomik Koşullarında GYO tebliğinin Madde-34/1g fıkrasına istinaden yıl sonu değerlerinin tespiti

Rapor Tarihi: 25.12.2023

Rapor No: 2023.ZGYO.3

FORM

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

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü / Başlık
- 1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
- 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6. Değerleme Tarihi
- 1.7. Dayanak Sözleşmesi Numarası ve Tarihi
- 1.8. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama
- 1.9. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

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

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

BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

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

FORM

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

değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak
gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

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

BÖLÜM 4: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

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

FORM

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

BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

BÖLÜM 6: SONUÇ

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

BÖLÜM 7: EKLER

FORM

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

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 Rapor Tarihi** : 25.12.2023
- 1.2 Rapor Numarası** : 2023.ZGYO.3
- 1.3 Raporun Türü / Başlık** : Anlatım Özellikli Rapor
- 1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı**
Muhammet İlyas TAŞ (Spk Lisans No: 402164)
- 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı**
Çetin BEGİÇ (Spk Lisans No: 400479)

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 22.12.2023 tarihinde incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Nosu
11.10.2023 / 2023.ZGYO.3

1.8 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar için, 2021.ZGYO.11 rapor numarasıyla 28.12.2021 tarihinde rapor hazırlanmış olup taşınmaz için toplam K.D.V hariç 679.090.000,00 TL (Altyüz yetmiş dokuz milyondoksanbin Türk Lirası), 2022.ZGYO.3 rapor numarasıyla 27.12.2022 tarihinde rapor hazırlanmış olup taşınmaz için toplam K.D.V hariç 2.200.100.000,00 TL (İkimilyarikiyüz milyonyüzbin Türk Lirası) değer tespit ve takdir edilmiştir.

FORM

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

BÖLÜM 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

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

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

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

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ,
Finanskent Mah. Finans Cad. A Blok No:44/A Ümraniye /İSTANBUL

Ticaret Sicil Bilgileri

UNVAN: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

TESCİL TARİHİ: 01.11.2016

İLAN: Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi: 04.11.2016-9191

SİCİL NUMARASI

54300-5

MERSİS NUMARASI

0998083652500016

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

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

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

2.4. İşin Kapsamı

İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Salhane Mahallesi, 5000m² yüzölçümlü, 40015 ada 1 parsel, 8776,46 m² yüzölçümlü 40021 ada 1 parsel ve 40022 ada 3 parselde kayıtlı taşınmazların mevcut haliyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen yıl sonuna esas cari pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanan değerleme raporudur.

FORM

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

hayvansal yan ürünler üretimi üst sıralardadır. İzmir, İstanbul ve Ankara'nın ardından Türkiye ekonomisine en çok katkı veren üçüncü il konumundadır. İzmir, sanayi ve tarım, ormancılık ve balıkçılık alanlarında ülkemiz ekonomisine en büyük katkıyı yapan ikinci ekonomi olmuştur.

Sanayi Sicil Bilgi Sistemi (SSBS) kayıtlarına göre, İzmir Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü tarafından, İzmir'de 2022 yılı itibarıyla, 9 bin 93 firmaya Sanayi Sicil Belgesi verilmiş olup, firmaların %96,11'i imalat, %2,07'si enerji, %1,82'si madencilik sektöründe yoğunlaşmıştır. Kayıtlı firmalarda toplam 277 bin 411 kişiye istihdam yaratılmış olup, çalışan sayısına göre işletmelerin %44,53'i mikro, %33,6'sı küçük, %11,08'i orta ve %2,08'i büyük ölçekli işletmelerdir. Mikro ölçekli işletmelerin payı ülke ortalamasından düşük, küçük, orta ve büyük ölçekli işletmelerin payı ise ülke ortalamasından yüksektir. İzmir'de kayıtlı sanayi işletmelerinin sektörel dağılımı incelendiğinde; ilk sırada %16,16 ile gıda ürünleri imalatı, ikinci sırada %14,09 ile başka yerde sınıflandırılmamış makine ekipman imalatı, üçüncü sırada ise %11,16 ile fabrikasyon metal ürünleri imalatı (makine teçhizat hariç) yer almaktadır. Sanayi sektörünün istihdamında; %15,17 ile gıda ürünlerinin imalatı, %11,03 ile giyim eşyalarının imalatı, %9,43 ile başka yerde sınıflandırılmamış makine ekipman imalatı ilk üç sırada yer almaktadır. İzmir'deki sanayi işletmeleri Bornova, Torbalı, Kemalpaşa, Çiğli ve Menderes ilçelerinde yoğunlaşmış olup, sanayi tesislerinin %57,39'u bu ilçelerdedir. İstihdam ise Kemalpaşa, Çiğli, Bornova, Torbalı ve Gaziemir ilçelerinde yoğunlaşmış olup, istihdamın %67,28'i bu ilçelerdedir. İmalat sanayi işletmelerinin %1,67'i yüksek teknoloji, %27,09'i orta-yüksek teknoloji düzeyinde olup, çalışanların %2,1'i yüksek teknolojili, %27,27'i orta-yüksek teknolojili işletmelerde istihdam edilmektedir. İzmir'deki toplam işletme sayısı önceki yıla göre %10,63 artarken en yüksek oranlı artış mikro ölçekli işletmeler tarafından gerçekleşmiş olup, toplam istihdam sayısı da önceki yıla göre %5,31 artmıştır. Önceki yıla göre kentteki sanayinin elektrik tüketimi %9,83, doğalgaz tüketimi ise %40,56 artmıştır. İzmir'de 2001-2021 döneminde 399'u yabancı, 4 bin 422'si yerli sermayeli olmak üzere, toplam 4 bin 821 adet teşvik belgesi verilmiştir. Ülke genelindeki yabancı sermayeli teşvik belgelerinin %8,34'ü, yerli sermayeli teşvik belgelerinin %5,03'ü ve toplam teşvik belgelerinin %5,2'si İzmir'e verilmiştir. Sektörel dağılıma göre ülke genelinde verilen teşvik belgelerinin; tarımda %4,1'i, madencilikte %3,06'sı, imalatda %5,63'ü, enerjide %4,54'ü ve hizmetlerde ise %4,83'ü İzmir'dedir.

Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması (SEGE) sonuçlarına göre 81 il arasında 3. sırada olan İzmir'in, 30 ilçesinden 12'si ilk 100 ilçe arasındadır. İlçelerin 10'u birinci, 14'ü ikinci, 2'si üçüncü, 3'ü dördüncü, 1'i beşinci gelişmişlik kademesindedir. TÜİK verilerine göre İzmir'in ihracatı 2019 yılında 12 milyar doları, 2020 yılında 10 milyar doları, 2021 yılında ise 14 milyar doları aşmıştır. Türkiye İhracatçılar Meclisi (TİM) tarafından hazırlanan "İlk 1000 İhracatçı Araştırması" sonuçlarına göre 2021 yılında, İzmir'den TİM 1000 listesinde 78 firma yer almıştır.

FORM

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

İzmir'in cari fiyatlarla sanayi GSYH'si 2020 yılında 83,834 milyon TL'ye yükselmiş olup, 2016-2020 döneminde cari fiyatlarla il sanayi GSYH'si %92,98 artış göstermiştir. İl sanayi GSYH'sinin, il toplam GSYH'si içindeki payı 2020 yılında %27,33 olup, sanayinin il GSYH'si içindeki payı artış eğilimindedir ve ülke ortalamasından yüksektir. İllerin sanayi GSYH'sine göre yapılan sıralamada 2016-2020 yılları arasında 3. sırada yer alan İzmir'in sıralamadaki yeri değişmemiş olup, 2021 yılı verilerine göre 9 bin 945 Dolar kişi başına GSYH değeri ile de il sıralamasında 6. sırada yer almaktadır.

Turizm, birbirinden çekici destinasyonları ile Ege'nin incisi İzmir'in önde gelen ekonomik faaliyetlerinden olup, deniz, gastronomi, inanç ve sağlık turizmi, kentin önemli gelir kaynaklarındandır. Aralık 2022 itibarıyla kente gelen yabancı ziyaretçi sayısı 1 milyon 416 bin 105'tir.

İzmir'deki müze ve ören yerleri 2022 yılında adeta ziyaretçi akınına uğramıştır. Koronavirüs salgını öncesi 2019 yılında kentte 2 milyon 610 bin 55 ziyaretçi ağırlanırken, salgının başladığı 2020 yılında ziyaretçi sayısı 589 bin 982 kişiye düşmüştür. 2021 yılında toparlanma yaşanmış ve 1 milyon 357 bin 807 yerli ve yabancı turist müze ve ören yerlerini ziyaret etmiştir. Dünyada ve Türkiye'de aşılama oranlarının artması, seyahat kısıtlamaların kaldırılması sonrası İzmir turizmde yaşanan artış, müze ve ören yerlerindeki ziyaretlere de yansımıştır. İzmir'deki müze ve ören yerlerini, 2022 yılında yerli ve yabancı 3 milyon 438 bin 540 kişi ziyaret etmiştir. İzmir'de 2022 yılında en çok ziyaret edilen müze 174 bin 686 kişi ile Efes Müzesi olmuştur. Efes Müzesi'ni, 168 bin 603 ziyaretçiyle Atatürk Müzesi, 102 bin 812 kişiyle Çeşme Müzesi takip etmektedir. 2022 yılının verilene göre, ören yeri ziyaretlerinde, 1 milyon 995 bin 282 kişiyi ağırlayan Efes Ören Yeri, açık ara zirvede yer almıştır.

Gelen turist sayısına göre Almanya (511.757), İngiltere (156.025), Hollanda (97.028), Polonya (65.937) ve Fransa (65.563) ilk 5 ülkeyi oluşturmaktadır. UNESCO Dünya Miras listesi kapsamında, 2014 yılında Bergama Çok Katmanlı Kültürel Peyzaj Alanı ve 2015 yılında Efes Dünya Miras Listesi'ne girmiştir. Birgi Tarihi Kenti (2012), Çandarlı ve Foça Kaleleri (2013) Çeşme Kalesi (2020) ve İzmir Tarihi Liman Kenti (2020) Unesco Dünya Miras Listesi Geçici Liste'ye alınmıştır.

Bayraklı İlçesi

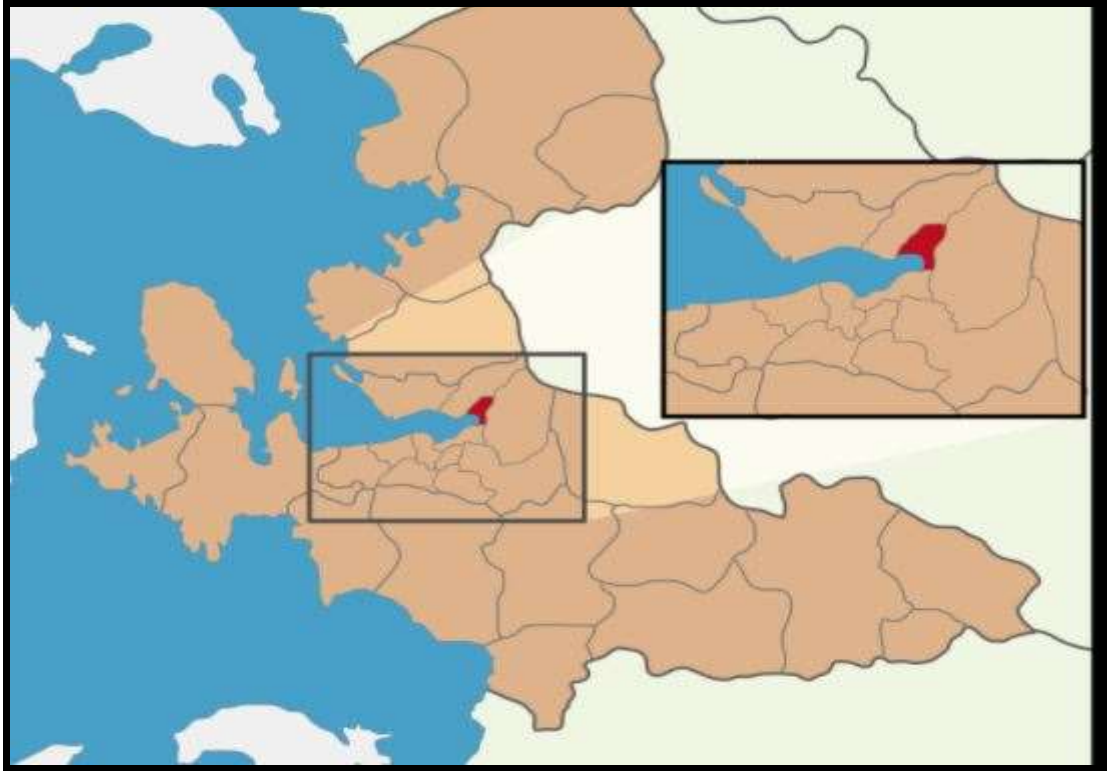
Bayraklı, Türkiye'nin İzmir ilinin bir ilçesidir. İlçenin kuzeybatısında ve kuzeyinde Karşıyaka, doğusunda e güneyinde Bornova, güneybatısında Konak ilçeleri, batısında İzmir Körfezi bulunmaktadır. 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun'a göre, Bayraklı 6 Mart 2008 tarihinde İzmir'in ilçesi olmuş, ilgili kanun 22 Mart 2008 tarihli ve 26824 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmıştır. İzmir'in yeni kent merkezi olan ilçede yapımı biten, devam eden ve proje hâlinde olan gökdelenler bulunmaktadır.

FORM

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

İlçenin yüzölçümü yaklaşık 3700 hektardır. İlçede 1 belediye (Bayraklı Belediyesi) teşkilatı, 1 köy ve 23 mahalle bulunmaktadır. 2001 yılında düzenlenen “Kentsel Tasarım Uluslararası Fikir Proje Yarışması” sonucunda ortaya çıkan fikirlerden yararlanarak, Alsancak Limanı’nın arka bölgesi ile Turan Mahallesi arasındaki 471 hektarlık alan 2003 yılında Büyükşehir Belediyesi tarafından İzmir’in yeni kent merkezi olarak ilan edilen alanın büyük bir bölümü Bayraklı ilçesi sınırlarında yer almaktadır.

İzmir Çevre Yolu, Bayraklı’nın kuzeyinden geçmektedir. İlçeye ulaşım İZBAN trenleri ve ESHOT otobüsleri tarafından sağlanmaktadır. İlçede beş Bisim istasyonu bulunmaktadır. 2016’dan önce İZDENİZ vapurları Bayraklı Vapur İskelesi’ne sefer düzenlemekteydi. İzmir metrosunun M2 hattının Bayraklı’ya kadar uzatılması planlanmaktadır.



FORM

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

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:

Değerleme konusu taşınmazlar; Bayraklı İlçesi, Adalet Mahallesi içinde yer almakta olup, 40021 ada 1 parsel Ozan Abay Caddesi üzerinden, 40022 ada 3 parsel ise Manas Bulvarından, 40015 ada 1 parsel ise ve 1643/9 Sokak üzerinden servis almaktadır.

Taşınmazlar doğuda Manas Bulvarı batıda Ozan Abay Caddesi ile çevrelenmiş, Salhane olarak bilinen bölge içinde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazlara; bölgedeki en bilinen referans noktası olan İzmir Adliye Binası doğusundan Manas Bulvarına sapılıp, kuzey istikamette yaklaşık 200m ilerlenerek ulaşılır.

Taşınmazların yakın çevresinde genellikle boş araziler, eski yığma imalathane ve atıl fabrikalar ile yeni projeler yer almaktadır. Bölgede yeni imar planları onaylandıktan sonra eski atıl yapıların yıkım süreci hızlanmıştır. Taşınmaz Bayraklı, Turan, Umurbey-Alsancak-Çınarlı-Mersinli bölgelerini kapsayan İzmir Yeni Kent Merkezi Planı içinde yer almaktadır. Bu plan Çankaya-Alsancak bölgesinde yoğunlaşmış merkez ticari aktiviteyi, söz konusu bölgelere kaydırmayı amaçlamaktadır.

- Taşınmazlar Adliye Binasına yaklaşık 650m,
- Smryna Antik kenti'ne (Meydanı'na) yaklaşık 700m,
- Ankara Asfaltı'na yaklaşık 900m mesafededir.
- Altınyola yaklaşık 250m mesafededir.



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



3.1.3. Tanımı:

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	İzmir
İlçesi	:	Bayraklı
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Salhane
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	40015 (E: 1140)
Parsel No.	:	1 (E: 8)
Yüzölçümü	:	5000 m ²
Hisse	:	207/12500
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	ARSA
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	--
Bağımsız Bölüm No	:	--
Arsa Payı	:	--

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Malik	:	*ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ(207/12500) *TÜRK TELEKOMÜNİKASYON ANONİM ŞİRKETİ (483440/50 0000) *T.C.ZİRAAT BANKASI A.Ş.VE T. HALK BANKASI A.Ş. MENSUPLARI EMEKLİ VE YARDIM SANDIĞI VAKFI (207/12500)
Tarihi	:	29.05.2023
Cilt	:	41
Sayfa	:	4218
Yevmiye No	:	12406

İli	:	İzmir
İlçesi	:	Bayraklı
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Salhane
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	40021 (E: 1140)
Parsel No.	:	1 (E: 8)
Yüzölçümü	:	8776,46m ²
Hisse	:	168235/17 55292
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	ARSA
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	--
Bağımsız Bölüm No	:	--
Arsa Payı	:	--
Malik	:	*ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ(168235/17 55292) *SÜTAŞ BURSA HAVALİSİ PASTÖRİZE SÜT VE SÜT MAMÜLLERİ GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (103958/43 8823) *VİLTUR VİLLA SARAY TURİZM İNŞAAT VE TİCARET A.Ş (501495/87 7646) *T.C.ZİRAAT BANKASI A.Ş.VE T. HALK BANKASI A.Ş. MENSUPLARI EMEKLİ VE YARDIM SANDIĞI VAKFI (168235/1755292)

FORM

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

Tarihi	:	29.05.2023
Cilt	:	41
Sayfa	:	4230
Yevmiye No	:	12406

İli	:	İzmir
İlçesi	:	Bayraklı
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Salhane
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	40022 (E: 1140)
Parsel No.	:	3 (E: 4)
Yüzölçümü	:	42069,51m ²
Hisse	:	1/2
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	ARSA
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	--
Bağımsız Bölüm No	:	--
Arsa Payı	:	--
Malik	:	*ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/2) *T.C.ZİRAAT BANKASI A.Ş.VE T. HALK BANKASI A.Ş. MENSUPLARI EMEKLİ VE YARDIM SANDIĞI VAKFI (1/2)
Tarihi	:	12.07.2023
Cilt	:	42
Sayfa	:	4255
Yevmiye No	:	15460

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

Değerleme konusu taşınmazların ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Bayraklı Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından ve Bayraklı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir. Taşınmazların arsa olması nedeniyle plan, proje, ruhsat vb. belgeleri bulunmamaktadır.

FORM

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

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

19.12.2023 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetlerinden alınan takbis belgesindeki resmi tapu bilgilerine göre değerlendirme konusu taşınmazların ana gayrimenkul niteliği “ARSA” Şeklindedir. 40022 ada 3 parsel halihazırda arsa durumunda olup konteyner kent (Afad Bayraklı Konuk Evi) olarak kullanılmaktadır. 40021 ada 1 parsel boş durumdadır. Yerinde binalar yıkılmıştır. 40015 ada 1 parsel ise imar uygulamasından gelen hisselerden oluştuğu için başka parselleri üzerinde yer alan binaları bir bölümü parsel sınırlarında kalmaktadır.

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

3194 Sayılı İmar Kanunu 18.Madde kapsamında yapılmış 1721 nolu Parselasyon Planı Bayraklı Belediyesi Encümeninin 07.12.2021 tarih ve 1015 sayılı kararı ile İzmir Büyükşehir Belediyesi’nin 14.04.2022 tarih ve 01.272 nolu kararı ile onaylanmıştır.

Eski 1140 ada 4 parsel, 25.511,98 m2 yüzölçümlü iken 10.03.2023 tarihli imar düzenlemesi işlemi ile 40022 ada 2 parsel oluşturulmuştur. Daha sonra 40022 ada 2 parsel, 12.07.2023 tarihli tevhit işlemi ile 42.069.51 m2 yüzölçümlü 40022 ada 3 parsel olarak değişmiştir.

Oluşan yeni 40022 ada 3 parselde 21.034,76 m2 hisse (1/2 Hisse), 12.07.2023 tarih ve 15460 yevmiye ile tevhit işlemi sonrasında Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklı Anonim Şirketi adına tescillenmiştir.

40022 ada 3 parselin 1/2 hissesi 12.07.2023 tarih ve 15460 yemiye numaralı tevhit işlemi sondasında T.C.Ziraat Bankası A.Ş. ve T. Halk Bankası A.Ş. Mensupları Emekli Ve Yardım Sandığı Vakfı adına tescil edilmiştir.

Eski 1140 ada 8 parsel, 33.385,00 m2 yüzölçümlü iken, 10.03.2023 tarihli imar düzenlemesi neticesinde, 8.776,46 yüzölçümlü 40021 ada 1 parsel, 5.000 m2 yüzölçümlü 40015 ada 1 parsel ve 16.557,53 yüzölçümlü 40022 ada 1 parsel oluşturulmuştur. Daha sonra 40022 ada 1 parsel ve 2 parsel tevhit olarak 4022 ada 3 parsel dönüşmüştür.

40015 ada 1 parselde 82,80 m2 hisse (207/12500 Hisse), 29.05.2023 tarih ve 12406 yevmiye ile satış işlemi sonrasında Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklı Anonim Şirketi adına tescillenmiştir.

40015 ada 1 parselde 82,80 m2 hisse (207/12500 Hisse), 29.05.2023 tarih ve 12406 yevmiye ile satış işlemi sonrasında T.C.Ziraat Bankası A.Ş.Ve T. Halk Bankası A.Ş. Mensupları Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı adına tescillenmiştir.

40015 ada 1 parselde 4834,40 m2 hisse (483440/500000 Hisse), 10.03.2023 tarih ve 5484 yevmiye ile imar düzenlemesi işlemi sonrasında Türk Telekomünikasyon Anonim Şirketi adına tescillenmiştir.

FORM

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

40021 ada 1 parselde 841,17 m2 hisse (168235/1755292 Hisse), 29.05.2023 tarih ve 12406 yevmiye ile satış işlemi sonrasında Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklı Anonim Şirketi adına tescillenmiştir.

40021 ada 1 parselde 841,17 m2 hisse (168235/1755292 Hisse), 29.05.2023 tarih ve 12406 yevmiye ile satış işlemi sonrasında T.C.Ziraat Bankası A.Ş.Ve T. Halk Bankası A.Ş. Mensupları Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı adına tescillenmiştir.

40021 ada 1 parselde 2.079,16 m2 hisse (103958/438823 Hisse) 10.03.2023 tarih ve 5484 yevmiye ile imar düzenlemesi işlemi sonrasında Süttaş Bursa Havalisi Pastörize Süt ve Süt Mamülleri Gıda Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına tescillenmiştir.

40021 ada 1 parselde 5.014,95 m2 hisse (501495/877646 Hisse) 10.03.2023 tarih ve 5484 yevmiye ile imar düzenlemesi işlemi sonrasında Viltur Villa Saray Turizm İnşaat ve Ticaret A.Ş adına tescillenmiştir.

Yapılan incelemeler sonucunda taşınmazın devredilmesinde herhangi bir sınırlayıcı etken bulunmamaktadır.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Rapora konu taşınmaza ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 19.12.2023 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden temin edilmiş olup rapor eklerinde belgeler sunulmuştur.

Taşınmazların tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki hususlar mevcuttur.

-Beyanlar

- **40015 ada 1 parsel:**

-Krokisinde B4 ve B5 ile gösterilen binalar 1141 ada 12 parsel malikine aittir. B4 ile gösterilen binanın 685.28 m2 si parkta 371.53 m2 si imar yolunda ,483.21 m2 si bu imar parselinde 918.80 m2 si 40015 ada 2 nolu imar parselinde kalmaktadır. B5 ile gösterilen binanın 1484.18 m2 si bu imar parselinde, 928.69 m2 si 40015 ada 2 nolu imar parselinde kalmaktadır. (10.03.2023 tarih, 5484 yevmiye)

*Belirtilen binaların 40015 ada 1 parselde tecavüzlü olduğunun belirtmesidir. 40015 ada 1 parselin satışına engel teşkil etmemektedir.

- **40021 ada 1 parsel**

-Krokide B37, B38,B47,B48 ile gösterilen binalar 1140 ada 8 parselde ait olup,B37 nolu bina 40021 ada 1 parselde kalmaktadır. B38 nolu binanın 1823.76 m2 si 40021 ada 1 parsel de 828.75 m2 parkta 1778.08 m2 si imar yolunda , 601.49 m2 si ise 40022 ada 1 nolu imar parselinde kalmaktadır. B48 nolu binanın 374.42 m2 si 40021 ada 1 parselde 2135.87 m2 si 40021 ada 2 nolu parselde kalmaktadır. B47 nolu binanın 1461.09 m2 si bu imar parselinde, 818.54 m2 si imar yolunda , 1132.17 m2 si parkta, 1399.49 m2 si 40021 ada 1 parselde, 982.56 m2 si 40021 ada 2 parselde kalmaktadır. (10.03.2023 tarih, 5484 yevmiye)

FORM

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

*Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır beyanın terkin edilmesi önerilmektedir.

-Diğer (Konusu: “7269 SAYILI UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER DOLAYISIYLA ALINACAK TEDBİRLERLE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN KAPSAMINDADIR”) İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nün 19/01/2021 tarih 111660 sayılı yazısına istinaden orta hasarlı binadır.) Tarih: - Sayı: - (24.03.2021 tarih, 5957 yevmiye)

*Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır beyanın terkin edilmesi önerilmektedir.

-2942 SAYILI YASANIN 7.MADDESİ UYARINCA ŞERH 22/01/1986 Y.263 K.YAKA BEL.EMLAK VE İSTİMLAK MD. 22/01/1986 143 S.Y (20.01.1986 tarih, 263 yevmiye)

*Viltur Villa Saray Turizm İnşaat ve Ticaret A.Ş hisse si üzerinde bulunmaktadır. Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklı Anonim Şirketi hissesinin tasarrufuna etkisi bulunmamaktadır.

-Hak ve Mükellefiyetler

- **40015 ada 1 parsel:**

-TMK 627 MADDESİ HÜKMÜ GEREĞİNCE BU SÖZLEŞME TARİHTEN İTİBAREN 10 YIL SÜRE İLE GEREK ŞUYUUN İZALESİ İÇİN SATIŞ SURETİ İLE BU GAYRİMENKULÜN TAKSİMİ İSTEYECEKTİR (İMAR ÖNCESİ ESKİ 1134 ADA 72 PARSELDEN GELMEKTEDİR.) (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)

*İmar öncesi eski parselden geldiği belirtmesi bulunmakta olup terkin edilmesi önerilmektedir. Belirtilen ada parsel numarası taşınmazların eski ada parsel numarası ile uyumlu değildir.

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

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

Bayraklı Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan imar planı paftalarına göre ;

Taşınmazlar, 18.02.2011 tarihinde onanan 1/1000 Ölçekli Yeni Kent Merkezi İmar Planı kapsamında kısmen MİA-Merkezi İş Alanı içinde kalmaktadır.

MİA-merkezi İş Alanı lejantlı bölümlerde, yapılaşma koşulları TAKS:0,40 KAKS: 3,50, ayırık nizam , hmax serbest olarak belirlenmiştir.

3194 Sayılı kanunun Geçici 20.Maddesi kapsamında, yükseklik için plan notu eklenmiştir. Plan notlarında yençok 200m olarak belirlenmiştir.

*Taşınmazların tamamı 3194 Sayılı İmar Kanunu 18.Madde hükümleri doğrultusunda uygulama görmüş ve tescil işlemleri tamamlanmıştır. Uygulama bilgileri aşağıdaki gibidir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

İmar Uygulama Bilgileri

Eski 1140 ada 4 parsel, 25.511,98 m2 yüzölçümlü iken 10.03.2023 tarihli imar düzenlemesi işlemi ile 40022 ada 2 parsel oluşturulmuştur. Daha sonra 40022 ada 2 parsel, 12.07.2023 tarihli tevhit işlemi ile 42.069.51 m2 yüzölçümlü 40022 ada 3 parsel olarak değişmiştir.

Eski 1140 ada 8 parsel, 33.385,00 m2 yüzölçümlü iken, 10.03.2023 tarihli imar düzenlemesi neticesinde, 8.776,46 yüzölçümlü 40021 ada 1 parsel, 5.000 m2 yüzölçümlü 40015 ada 1 parsel ve 16.557,53 yüzölçümlü 40022 ada 1 parsel oluşturulmuştur. Daha sonra 40022 ada 1 parsel ve 2 parsel tevhit olarak 4022 ada 3 parsel dönüşmüştür.

Sonuç olarak;

40022 ada 3 parselde 21.034,76 m2 hisse (1/2 Hisse) Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklı Anonim Şirketi adına tescillenmiştir.

40015 ada 1 parselde 82,80 m2 hisse (207/12500 Hisse) Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklı Anonim Şirketi adına tescillenmiştir.

40021 ada 1 parselde 841,17 m2 hisse (168235/1755292 Hisse) Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklı Anonim Şirketi adına tescillenmiştir.

Taşınmazlarda imar düzenlemesi ile cins değişikliği yapılmamıştır.

PLAN NOTLARI

Mia (merkezi iş alanı) ya da metropoliten aktivite merkezi:

- Bu alanlarda her tür ticaret, çarşı, büro, iş hanı, ticari depolama, banka, sigorta, çok katlı mağaza ve eğlence yerleri, turizm tesis alanları, konut, çok katlı taşıt parkı, özel hastane ve özel eğitim (okul) tesisi yer alabilir. Bu kullanımlardan bir ya da birkaçı (özel eğitim tesisleri hariç) aynı parsel içinde bulunabilir. Konut kullanımı yapı inşaat alanının (kaks/emsal alanının) 1/3'ünden fazla olamaz.*
- Mia (merkezi iş alanı) ve Turizm + Ticaret alanlarında en küçük imar parseli büyüklüğü 5000 m² olacaktır. Ancak, önceki plan kararlarının uygulanmış olması ve /veya fiziki engeller nedeniyle 5000 m² büyüklüğünde parsel oluşturulmaması durumunda, uygulama sonucu oluşacak yeni imar parseli büyüklüğü 3000 m²'den az olamaz.*

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

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

FORM

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

3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (III-48.1) 22.1.r (Değişik:RG-9/10/2020-31269) "Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir." Maddesine istinaden taşınmazların "ARSA" olarak portföyde bulunmasında sakınca olmayacağı görüşüne varılmıştır.

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

Taşınmaz boş arsa vasfında olup, yeni inşaat yapılması durumunda yapı denetim hakkında kanun kapsamında olacaktır. Bu Kanunun amacı; can ve mal güvenliğini teminen, imar plânına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar halihazırda arsa durumundadır. Belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılmamıştır.

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

Gayrimenkule ilişkin yapılmış her hangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

FORM

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

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Yeni kent merkezi; kuzeyinde Alsancak Limanı, Bayraklı Salhane bölgesi, batısında Alsancak Garı ile güneydoğusunda Meles Çayı ve Mürselpaşa Bulvarı ile güneybatısında Kahramanlar semti ve demiryolu tesisleri ile sınırlanan, eski ve yeni kent merkezini birbirine bağlayan üçgen bir alandır. İzmir Büyükşehir Belediyesi (İBB) tarafından planlaması yapılan yeni kent merkezinin güneyinde, bu merkezin alt bölgesi olarak yer alırken aynı zamanda Alsancak bölgesinin de genişleme alanı olarak değerlendirilmektedir

Bölge; eski ve yeni kent merkezini birbirine bağlarken, hem büyük hem de küçük ölçekli tescilli endüstriyel mirası da bünyesinde barındırmaktadır. Havagazı Fabrikası (1859), Eski Un Fabrikası (1895), Eski Kiremit Fabrikası (19. yy sonu-20. yy başı), Tariş Alkol Fabrikası (19. yy sonu – 20. yy başı), Şark Sanayi Fabrikası (1924), Elektrik Fabrikası (1928), Sümerbank Basma Sanayi Fabrikası (1946) gibi dönem özelliklerini yansıtan yapılar bu mirasın en dikkat çekici örnekleri arasında yer almaktadır

Kentin ilk sanayi bölgesi olarak gelişen ve yakın zamana kadar da bu yönde işlev gören bölge, son yıllarda bundan uzaklaşarak ana caddeler dışında çöküntü bölgesi haline dönüşmüştür. Bu zengin tarihi sanayi yapı stokunun kentin kültürel mirası açısından taşıdığı önem nedeniyle bölgenin dönüşümü ve gelişimi kentin geleceğini de şekillendirecektir. Bu nedenle de bölge taşıdığı tarihsel geçmiş, mevcut endüstri yapı mirası ve günümüz kent ihtiyaçları doğrultusunda planlanmalıdır.

Kentsel gelişim ve yapılaşma baskılarıyla yapılan planlama çalışmalarında öngörülenler, bölgeyi yeni bir dönüşüm sürecine sokmuştur. Bölge özelinde yıllardan bu yana pek çok gelecek senaryosu gündeme gelmiş ancak bu senaryolarda bölgenin tarihi miras değerinin korunması gerekliliği üzerinde çok durulmamıştır. Bu mirasın korunması ve değerlendirilmesi için sadece “Özel Proje Alanı” olarak tanımlamanın yeterli olmadığı gibi tesislerin birbirleriyle ve yakın çevresiyle işlevsel ve fiziksel ilişkilerinin de kurulması gerekmektedir. Bundan ötürü, tesislerin yer aldığı alanların hem koruma hem de kullanım açısından bütüncül olarak değerlendirildiği kentsel tasarım projelerinin hazırlanması ihtiyacı vardır.

Planlanan alanın dönüşümü için hem büyük yatırımların yapılması hem de bu yatırımların yapılabilmesi için zamana ihtiyaç duyulmaktadır. Hem özel proje alanı olarak tanımlanan koruma alanlarında geliştirilecek kültürel tesisler hem de özel sektör elinde bulunan alanlarda yapılacak konut ve ticaret kullanımları bölgenin yeniden hareketlenmesine olanak sağlayacaktır.

FORM

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

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

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

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

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

Son dönemde küresel ölçekte en önemli ekonomik sorun olarak öne çıkan enflasyon, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelere enerji başta olmak üzere emtia fiyatları nedeniyle düşüş eğilimini sürdürmekle birlikte hala yüksek seviyelerini korumaktadır. Çekirdek göstergelerdeki katılık küresel enflasyonda düşüş eğiliminin önümüzdeki dönemde hız kesebileceğine işaret etmektedir. Bu dönemde küresel düzeyde enflasyonla mücadelede ülkeler arası ayrışmalar izlenmekte, özellikle gelişmiş ülkelerin, politika faizlerinde sert artış kararlarıyla enflasyonu dizginlemeye çalıştıkları gözlenmektedir. Dirençli hale gelen enflasyona eşlik eden finansal koşulların sıkılaşmasıyla, başta ABD olmak üzere gelişmiş ekonomilerde bankacılık sektörü zorluklar yaşamıştır. Gelişmiş ekonomilerdeki yüksek faiz oranları ve kredi koşullarının sıkılaşması, artan finansal kısıtlamalar, yüksek borç yüküne sahip hane halkları ve ülkeler için daha yüksek borçlanma maliyetleri doğurmuştur.

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

Bu gelişmelere paralel olarak, 2021 yılında yüzde 6,3 büyüyen dünya ekonomisinin 2022 yılında yüzde 3,5 oranında büyümesi, 2023 yılında ise ivme kaybının sürmesiyle Uluslararası

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

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

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

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

2023 yılında küresel ekonomik aktivitedeki yavaşlamaya paralel olarak dünya ticaret hacminde, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde daha belirgin olmak üzere ivme kaybı öngörülmektedir. Bu dönemde zayıflayan toplam talebin ve talep kompozisyonunun yurt içi mallara doğru yönelmesiyle küresel ticaretin hız kesmesi beklenmektedir. 2023 yılında mal ve hizmet ticaret hacminin küresel düzeyde yüzde 2,0, gelişmiş ülkelerde yüzde 2,3, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 1,5 oranında artış kaydederek küresel büyümenin altında kalması öngörülmektedir. 2024 yılında ise küresel mal ve hizmet ticaretindeki artış hızının yüzde 3,7 ile küresel hasıla artışını geçmesi beklenmektedir.

2022 yılında başlayan savaşın ardından Rusya'ya karşı birçok alanda uygulanan yaptırımlar, başta enerji fiyatları olmak üzere gıda ve tarımsal emtia fiyatlarında dalgalanmalara sebep olarak emtia fiyatlarını tarihi yüksek seviyelere çıkarmıştır. 2023 yılına gelindiğine ise tahıl diplomasisi, Avrupa'da gaz stoklarının artması ve Çin'de beklentinin altında kalan zayıf talebin ardından, gıda fiyatlarındaki yüksek seviyeler devam etse de enerji ve gıda fiyatları 2022 yılında ulaştığı yüksek seviyelerden önemli ölçüde gerilemiş olup hala küresel düzeyde risk teşkil etmektedir. Tüm bu gelişmelere ek olarak tedarik zincirlerinin normalleşmesiyle birlikte, emtia fiyatlarındaki ılımlı görünüm çoğu ülkede manşet enflasyonun hızlı bir şekilde düşmesine katkıda bulunmuştur.

Sıkılaşan finansal koşullar fiyat artışlarının gerilemesine bir miktar katkı sağlamış olmakla birlikte küresel enflasyon halen dirençli bir görünüm arz etmektedir. Son dönemde tahıl koridoru anlaşmasının yenilenmesindeki belirsizlikler ve enerji arz ve talebindeki gelişmeler, gıda ve enerji fiyatları üzerinde baskı oluşturmaktadır. Zayıflayan talep koşulları, manşet enflasyondaki düşüşü desteklese de çekirdek enflasyon birçok ekonomide yüksek seyretmekte ve manşet enflasyonun daha da gerilemesine engel olmaktadır. Gelişmiş ekonomilerde şirket karlılıkları yüksek seviyede olup işgücü piyasalarının sıkı olması ise ücret artışlarının yüksek olmasına katkı sağlamaktadır. Bu durum karşısında merkez bankaları çoğunlukla yüksek faiz seviyesini korurken, başta Çin olmak üzere bazı gelişmekte olan ülkelerde daha gevşek para

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

politikaları tercih edilmektedir. Bu gelişmeler ışığında küresel enflasyon tahminleri ılımlı bir biçimde aşağı yönlü revize edilmiştir. IMF tarafından 2023 yılında, enflasyonun gelişmiş ekonomilerde yüzde 4,7 ve yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde yüzde 8,3, küresel enflasyonun ise bir önceki tahmine göre 0,2 puan aşağıda yüzde 6,8 oranında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. Enflasyonun dünya genelinde 2024 yılında ortalama yüzde 5,2 olması beklenmektedir.

Küresel düzeyde dirençli hale gelen enflasyon, alım gücünün düşmesine ve hane halklarının yaşam standartlarının gerilemesine yol açmaktadır. Enflasyonla mücadele kapsamında sıkı para politikası uygulamalarının devam etmesi halinde ise bu uygulamanın yatırım ve üretimde azalışa yol açarak dünya ekonomisinde kırılğanlıkları beslemesi muhtemeldir. Bu dönemde, özel politika gerektiren kesimlere yönelik muhtemel mali desteklerin yanı sıra merkez bankaları tarafından geliştirilen yeni destekleyici araç ve uygulamalara ilave olarak iyi tasarlanmış makroihtiyati politikaların küresel düzeyde sorunların hafiflemesine yardımcı olabileceği değerlendirilmektedir.

Bununla birlikte, dünya genelinde tüm ülkeler için standart bir ekonomi politikası yaklaşımının izlenemeyeceği, ülkelerin farklılaşan iktisadi görünümüne bağlı olarak ihtiyaç ve önceliklerinin değişebileceği değerlendirilmektedir.

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

2023'ün ilk yarısındaki olumlu gelişmelere rağmen, para birimi değer kaybeden ülkelerde kur geçişkenliğinin ithalat fiyatları üzerinde oluşturacağı baskı, Rusya-Ukrayna savaşı ile tahıl koridorundaki belirsizliğin gıda, enerji ve gübre fiyatlarında yol açabileceği dalgalanma ve tarımsal üretim üzerinde iklim değişikliği kaynaklı gelişmeler gibi riskler küresel enflasyon beklentilerinde bozulmaya neden olabilecektir.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

1-BÜYÜME: 2022 yılında Türkiye ekonomisi küresel olumsuz gelişmelerin yol açtığı şoklara karşı dayanıklılığını ispat etmiş ve yüzde 5,5 oranında büyüme kaydederek OVP (2023-2025) tahmini olan yüzde 5'i aşıp son 13 yıl boyunca kesintisiz büyümeyi başarmıştır. Diğer taraftan, Rusya-Ukrayna savaşıyla tedarik zincirlerinde ortaya çıkan aksaklıkların yanı sıra küresel enerji ve gıda fiyatlarında yaşanan artışlar beklentilerde bozulmaya yol açmış, ayrıca cari açık ve enflasyon üzerinden ülke ekonomisini olumsuz etkilemiştir. Bununla birlikte, salgın sonrası dönemde Türkiye'nin, alternatif üretim ve tedarik merkezlerinden biri olarak öneminin artmasıyla ve çok taraflı yürütülen etkili diplomasiyle savaşın Türkiye ekonomisi üzerindeki etkileri hafifletilmiştir. Ayrıca, büyümeyi destekleyici politika ve tedbirlerin etkisiyle iktisadi faaliyet canlılığını sürdürmüş ve Türkiye, 2022 yılında yüzde 5,5'lik büyüme hızı ile OECD ülkeleri ortalaması olan yüzde 2,9'un oldukça üzerinde bir büyüme oranına ulaşarak üye ülkelerden olumlu ayrılmıştır.

2022 yılı için milli gelir üretim yönüyle değerlendirildiğinde, inşaat dâhil hizmetler sektörü ve sanayi sektöründe sırasıyla yüzde 8,1 ve yüzde 1,7 oranlarında katma değer artışları öne çıkmıştır. Özellikle ticaret, ulaştırma ve konaklama ile finans ve sigorta faaliyetleri sektörlerindeki katma değer artışları güçlü büyümede önemli rol oynamıştır. Öte yandan,

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

tarım sektörü yıl genelinde yüzde 1,3 oranında büyüme kaydederek görece daha zayıf bir performans ortaya koymuştur.

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

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

2023 yılının ilk çeyreğinde GSYH artış hızı yüzde 3,9 oranında gerçekleşerek büyüme ivmesinin sürdüğüne işaret etmiştir. Şubat ayında meydana gelen deprem felaketine rağmen, milli gelir artışının devam ettiği ve depremin GSYH üzerindeki olumsuz etkisinin sınırlı düzeyde kaldığı gözlenmiştir. İktisadi faaliyet kollarına göre büyüme verisi incelendiğinde, inşaat dâhil hizmetler sektörünün hafif ivme kaybetmekle beraber yüzde 5 oranında artış kaydederek büyümenin arkasındaki itici güç olmaya devam ettiği görülmüştür. Bununla birlikte, zayıf dış talebin etkisiyle sanayi sektörü bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 1 oranında daralma kaydederek büyümeyi sınırlayan unsurlardan biri olmuştur. Tarım sektörü ise bu dönemde yüzde 1,4 oranında azalarak diğer sektörlerden olumsuz ayrılmıştır.

2023 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye ekonomisi yüzde 3,8 oranında ılımlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dönemde sanayi sektörü katma değeri yüzde 2,6 oranında küçülerek büyümeye yüzde 0,5 puan daraltıcı etkide bulunurken, hizmetler sektörü katma değeri yüzde 3,9 oranında artarak büyümeye 2,5 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Böylece, 2023 yılı ilk yarısındaki ekonomik büyüme yüzde 3,9 oranında gerçekleşmiştir.

Harcamalar yönünden değerlendirildiğinde, 2022 yılının ilk yarısında, özel tüketim ve kamu tüketimi sırasıyla, bir önceki yılın aynı dönemine göre, yüzde 20,6 ve yüzde 3,0 oranlarında büyürken büyümeye katkıları ise sırasıyla 12,5 puan ve 0,4 puan olmuştur. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları, makine ve teçhizat yatırımları öncülüğünde, yüzde 3,3 oranında artmış ve büyümeye 0,9 puan katkı yapmıştır. Yılın ilk yarısında net mal ve hizmet ihracatının büyümeye katkısı ise 3,3 puan olarak gerçekleşmiştir.

2022 yılının ikinci yarısında ise ilk yarıya benzer bir şekilde özel tüketim büyümeye güçlü katkı vermeye devam ederek, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 17,5 oranında artmıştır. Böylece, özel tüketimin büyümeye katkısı 11,0 puan olmuştur. Kamu tüketimi ilgili yılın ikinci yarısında yüzde 5,3 oranında artarak ekonomik büyümeye 0,7 puan katkı vermiştir. Toplam sabit sermaye yatırımları 2022 yılının ikinci yarısında, bir önceki yılın aynı

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

dönemine göre yüzde 0,6 oranında gerilemiştir. Bu gelişmede söz konusu dönemde inşaat sektörünün yüzde 10,5 oranında daralması etkili olmuştur.

2023 yılının ilk yarısında yurtiçi nihai talep, özel tüketim öncülüğünde büyümenin sürükleyicisi olmuştur. Bu dönemde enflasyon beklentilerindeki bozulmanın da etkisiyle öne çekilen tüketimin sonucu olarak özel tüketim harcamaları yüzde 16,4 oranı ile kuvvetli bir artış kaydetmiştir. Bu doğrultuda, özel tüketimin 2023 yılı ilk yarısında büyümeye katkısı 11,2 puan olmuştur. Aynı dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 4,4 oranında yükselirken makine-teçhizat yatırımlarındaki artış yüzde 6,9 olarak kaydedilmiştir. Potansiyel büyümenin sürükleyicilerinden olan makine-teçhizat yatırım harcamaları 2023 yılının ikinci çeyreğinde yükselmeye devam etmiş, on beş çeyrek boyunca kesintisiz artış göstererek istikrarlı bir görünüm sergilemiştir. Böylece, sürdürülebilir büyümeyi sağlayıcı bu temel bileşenin milli gelirdeki payı yüksek seviyelerini korumuştur. Diğer taraftan, kuvvetli iç taleple birlikte artan ithalatın etkisiyle net mal ve hizmet ihracatı büyümeye, 2023 yılının ilk yarısında daraltıcı yönde 4,9 puan katkı yapmıştır.

2023 yılının ikinci yarısına ilişkin öncü göstergeler dikkate alındığında, geniş bir coğrafi alanı etkileyen Kahramanmaraş ve Hatay depremlerinin iktisadi faaliyet üzerindeki daraltıcı etkisinin büyük ölçüde telafi edildiği görülmektedir. 2023 yılının ikinci yarısında yurtiçi talebi dengeleyici ve ihracatı artırıcı tedbirlerin ve turizmdeki canlı görünümün sürmesinin de etkisiyle Türkiye ekonomisinin yıl genelinde OVP (2023-2025) hedefine yakınsayarak yüzde 4,4 oranında büyümesi beklenmektedir.

2-İSTİHDAM: 2022 yılı hem işgücüne katılımın hem istihdam artışlarının güçlü gerçekleştiği bir yıl olmuştur. Yıl genelinde 1 milyon 955 bin istihdam artışı kaydedilmiştir. Tarım sektörü hariç tüm sektörlerde istihdam artışı yaşanmış olup sanayi sektöründe 520 bin ve hizmetler (inşaat dâhil) sektöründe 1 milyon 519 bin istihdam artışı gerçekleşmiştir. Son dönemde istihdamın sektörel kompozisyonunda da olumlu gelişmeler yaşanmış olup 2022 yılı itibarıyla sanayi sektörü istihdamının payı yüzde 21,7 düzeyiyle Küresel Finansal Krizden beri en yüksek seviyesine ulaşmıştır. 2022 yılında işgücünde 1 milyon 618 bin net artış yaşanmış ve söz konusu artışın yüzde 56,4'ü kadın işgücündeki artıştan kaynaklanmıştır. Bu gelişmeler çerçevesinde toplam istihdam oranında ve kadın işgücüne katılım oranında serinin güncellendiği 2005 yılından itibaren en yüksek seviyelere ulaşılmıştır. İktisadi faaliyetteki güçlü performansın etkisiyle işsizlik oranı bir önceki yıla göre 1,6 puan azalarak yüzde 10,4 seviyesinde gerçekleşmiş ve yüzde 10,8 olan OVP (2023-2025) hedefinden daha iyi bir seviyede gerçekleşmiştir.

2022 yılında istihdamda ve işgücüne katılımda görülen artış eğilimi 2023 yılının ilk yarısında da devam etmiştir. Yılın ilk altı ayında, emekliliğe hak kazanma koşullarına yönelik düzenlemelerin ve depremin olumsuz etkilerine rağmen net 220 bin istihdam artışı sağlanmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış işgücüne katılım ve istihdam oranı sırasıyla yüzde 53,4 ve yüzde 48,2 seviyelerinde gerçekleşirken, işsizlik oranı yüzde 9,7 olmuştur. 2023 yılı genelinde istihdam artışının işgücüne katılım ve nüfus artışı etkilerine baskın gelmesi sonucu işsizlik oranının yüzde 10,1 düzeyine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

3-FİYAT İSTİKRARI: 2022 yılında dünya genelinde gerek manşet gerekse çekirdek göstergelerde hız kazanan enflasyon, özellikle gelişmiş ülkeler için tarihi yüksek seviyelere ulaşmıştır. Bu nedenle küresel ölçekte merkez bankaları tarafından parasal sıkılaştırma adımları atılmış, ancak bu adımların sonuçları çekirdek göstergelere beklenen düzeyde yansımamıştır. Rusya-Ukrayna savaşına bağlı olarak tedarik zincirlerindeki aksaklıklarla birlikte hızlı bir şekilde artan enerji ve gıda fiyatları, 2022 yılı boyunca küresel enflasyonist dalgaın yaşanmasında öne çıkan unsurlar olmuştur. Ayrıca, küresel gıda güvenliğindeki belirsizlikler

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

ve artan ticaret yasaklarıyla, emtia fiyatlarındaki yüksek seyir, salgın sonrası arz-talep uyumsuzluklarının devam etmesi ve taşımacılık maliyetlerindeki yüksek seviyeler uluslararası ölçekte enflasyonun yükselmesine neden olan diğer unsurlar olmuştur.

Söz konusu gelişmelerin etkilerinin hissedildiği Türkiye’de 2022 yılı Ekim ayında tüketici enflasyonu, başta kur gelişmeleri olmak üzere küresel arz kısıtlamaları, artan kredi büyümesi ile canlı iç ve dış talebin etkisiyle son yılların en yüksek seviyesine ulaşmıştır. 2022 yılı sonunda TÜFE yıllık artış oranı baz etkisinin yanı sıra küresel enerji ve gıda fiyatlarındaki gelişmelerle yüzde 64,3 olarak OVP (2023-2025) tahminine oldukça yakın bir oranda gerçekleşmiştir.

2023 yılı Ocak-Ağustos döneminde birikimli TÜFE artış oranı yüzde 43,1 olarak kaydedilmiştir. Bu artışta temel mal fiyatlarında daha belirgin olmak üzere kur gelişmelerinin etkileri, hizmet enflasyonundaki katılık, gıda fiyatlarında tarihsel ortalamaların üzerindeki görünüm, vergi düzenlemeleri, maliyet yönlü baskılar ile enflasyon beklentilerindeki bozulmaya bağlı olarak güçlenen atalet etkisi belirleyici olmuştur. Diğer taraftan, enflasyonla mücadelede başta doğalgaz grubu olmak üzere enerji fiyatlarında uygulanan sübvansiyonlar ve kira artışlarına tavan fiyat uygulanmasının yanı sıra bir takım dış ticaret tedbirleri alınmıştır. Böylece, TÜFE yıllık artış oranı 2023 yılı Ağustos ayı itibarıyla yüzde 58,9 olmuştur.

Vergi ve harçlar ile asgari ücret ve diğer aylıklarda yapılan artışlar, enflasyon beklentilerindeki bozulmaya bağlı ataletin yanı sıra kur gelişmelerinin birikimli etkisiyle birlikte TÜFE yıllık artış oranının yıl sonunda yüzde 65 seviyesine yükseleceği öngörülmektedir.

4-ÖDEMELER DENGESİ: 2022 yılında jeopolitik gerilimler ve küresel ölçekte uygulanan sıkılaştırıcı politikalar nedeniyle ekonomik aktivitede yaşanan ivme kaybına rağmen ihracattaki artış devam etmiştir. Bu dönemde, mal ihracatı OVP (2023-2025) hedefine yakın seviyede 254,2 milyar dolar olarak gerçekleşmiş, küresel mal ihracatından alınan pay yüzde 1,02’ye yükselmiştir. İthalat tarafında ise emtia fiyatlarında yaşanan yüksek artış enerji ithalatının 96,5 milyar dolar ile tarihi seviyelere çıkmasına neden olmuştur. Böylece, 2022 yılında ithalat OVP (2023-2025) hedefini 3,7 milyar dolar aşarak 363,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. 2022 yılında seyahat gelirleri bir önceki yıla göre yüzde 55,3 düzeyinde artarak 41,4 milyar dolar seviyesine yükselmiştir.

Bu gelişmelerin sonucunda, 2022 yılında 48,4 milyar dolar seviyesinde kaydedilen cari işlemler açığı, GSYH’ya oranla yüzde 5,3 ile OVP (2023-2025) tahmininin 0,6 puan altında gerçekleşmiştir.

2022 yılında sermaye hesabında, diğer yatırımlar ve net hata ve noksan kaynaklı sermaye girişleri ön plana çıkmış, doğrudan yabancı yatırım kaynaklı net sermaye girişleri bir önceki yıla göre ılımlı düzeyde yükseliş kaydetmiştir. Portföy yatırımları kaynaklı olarak ise net sermaye çıkışı gerçekleşmiştir. Cari işlemler açığındaki yükselişe rağmen sermaye girişlerinin artmasıyla birlikte rezerv varlıklar hesabında artış yaşanmıştır.

2023 yılının ilk yedi ayında ihracat, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 0,7 oranında azalış kaydederek 143,3 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede, 2022 yılında artış eğilimine giren küresel enflasyon nedeniyle uygulanmaya başlayan sıkılaştırıcı para politikası adımları sonrasında dış talepteki düşüşün yanı sıra ihracat birim değerlerindeki yaşanan ivme kaybı belirleyici olmuştur. Şubat ayında yaşanan deprem felaketinin ihracat üzerindeki etkisi ise sınırlı düzeyde kalmıştır. İhracatın yıl genelinde yüzde 0,3 artış ile 255 milyar dolar seviyesinde gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Yılın ilk yedi ayında ithalat artış hızı yüzde 5,0 ile önceki yıla göre ivme kaybederek 216,8 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede, emtia fiyatlarında düşüş eğilimi sonrasında enerji ithalatındaki azalış etkili olmuştur. Ancak, altın ithalatında önceki yılın ikinci yarısında başlayan yüksek seyrin devam etmesi ile tüketim malları, yatırım malları ve motorlu kara taşıtları gibi ithalat kalemlerindeki artış toplam ithalattaki düşüş eğiliminin sınırlı düzeyde kalmasına neden olmuştur. Yılın kalan aylarında ithalattaki düşüş eğiliminin devam edeceği, altın ithalatındaki yüksek seyrin son dönemde alınan tedbirlerle gerileyeceği, 2023 yıl genelinde ithalatın yüzde 0,9 oranında artarak 367 milyar dolar seviyesinde gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Yılın ilk altı ayında, seyahat gelirleri yüzde 21,5 oranında artarak 18,9 milyar dolar olarak kaydedilmiş, yıllıklandırılmış seyahat gelirleri ise 44,7 milyar dolar seviyesine yükselmiştir. Yılın geri kalan aylarında seyahat gelirlerinin yükseliş eğilimini sürdürerek OVP (2023-2025) hedefinin üzerine çıkması ve 2023 yılında 49 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi beklenmektedir.

İhracattaki ivme kaybı, altın ithalatı ve bazı ithalat kalemlerindeki yüksek seyre rağmen seyahat gelirlerindeki artış ile enerji ithalatındaki aşağı yönlü hareket sonucunda cari işlemler dengesi geçtiğimiz yıla göre sınırlı düzeyde de olsa toparlanma eğilimi göstermiştir. 2023 yılı genelinde cari işlemler açığının GSYH'ya oranının yüzde 4,0 seviyesinde gerçekleşmesi, enerji hariç cari işlemler dengesinin ise GSYH'ya oranla yüzde 1,4 oranında fazla vermesi öngörülmektedir.

5-FİNANSAL İSTİKRAR: Bankacılık sektörü sermaye yeterliliği bakımından güçlü görünümünü sürdürmektedir. Ocak 2023'teki Sermaye Yeterliliği Rasyosu (SYR) hesaplanmasında kullanılan döviz alış kurlarını artırıcı yöndeki değişiklik sonrasında SYR oranlarında gerileme görülmüştür. Aralık 2022'de yüzde 19,5 seviyesinde gerçekleşen SYR, yapılan değişiklik sonrası Ocak ayında yüzde 17'ye gerilemiş, ancak sektörün güçlü seyreden karlılığı ve kamu bankalarına yapılan sermaye desteğiyle yeniden yükselişe geçerek Temmuz ayı itibarıyla yüzde 18,7 seviyesine çıkmıştır. Sektörün SYR'si Basel kriterleri çerçevesinde belirlenen yasal asgari oran olan yüzde 8'in ve ülkemizde hedef oran olarak belirlenen yüzde 12'nin oldukça üzerinde bulunmaktadır. Sermaye kalitesinin bir ölçütü olarak kabul edilen çekirdek sermaye yeterliliği rasyosu da Temmuz ayında yüzde 14,7 ile yasal oranın oldukça üzerindedir.

Aralık 2021'de açıklanan Kur Korumalı Mevduat (KKM) uygulaması bankacılık sektöründe Türk lirasına olan talebi artırmıştır. Yılın ilk yarısında KKM hesapları için faiz tavanının kaldırılmasıyla birlikte uygulamaya ilgi artmıştır. 25 Ağustos itibarıyla 3,4 trilyon TL'ye yükselen KKM bakiyesinin toplam mevduat içindeki payı (bankalar mevduatı hariç) yüzde 26,1'e ulaşmıştır. Bu dönemde döviz tevdiat hesaplarında azalış devam etmiş, yurtiçi yerleşiklerin YP mevduatı 2022 yılsonundaki 191,9 milyar dolar seviyesinden 25 Ağustos itibarıyla 178,6 milyar dolara gerilemiştir. KKM'nin açıklandığı Aralık 2021'e göre yurtiçi yerleşiklerin döviz tevdiat hesaplarında 58,5 milyar dolarlık çözülme gerçekleşmiş, dolarizasyon oranı ise yüzde 62,7'den yüzde 40,3'e gerilemiştir. Öte yandan, son dönemde KKM dışı TL mevduatın, toplam TL mevduat artışına olan katkısının gerilediği görülmektedir. Buna mukabil, Ağustos ayında, KKM dışı TL mevduatı teşvik etmek amacıyla menkul kıymet tesisi ve zorunlu karşılık yükümlülüklerinde değişiklik yapılmıştır. TL mevduat payına göre menkul kıymet tesis ve zorunlu karşılık uygulamasına son verilirken YP mevduattan KKM'ye dönüşüm hedefi uygulaması kaldırılmış, KKM hesaplarından TL mevduata geçişi teşvik edici önlemler açıklanmıştır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

2022 yılı Nisan ayında ekonomide üretkenliği artıracak belirli sektörlerle düşük faizli kredi sağlanması amacıyla ticari kredilerde hedefli kredi politikası uygulaması başlamıştır. 2023 yılı Haziran ayından bu yana ise sıkılaşmaya başlayan para politikası çerçevesinde kademeli faiz artışı yapılmış ve makroihtiyati politikalarda sadeleşme adımları atılmaya başlanmıştır. Sadeleşme süreci kapsamında bankaların TL mevduatı artırıcı yöndeki zorunlu karşılık ve menkul kıymet tesisi yükümlülükleri gevşetilmiş, menkul kıymet tesisi kapsamında TL ticari kredilere uygulanan faiz sınırı tek kademeye düşürülmüştür. Bunların yanı sıra kredileri sıkılaştırıcı yönde kararlar alınmıştır. Bu kapsamda, kredi kartı ve kredili mevduat hesaplarına uygulanan faiz oranları artırılmış, tüketici kredilerinden alınan BSMV yükseltilmiştir. Menkul kıymet tesisi kapsamında aylık kredi büyüme sınırları TL ticari ve taşıt kredilerinde aşağı çekilmiştir. İhtiyaç ve taşıt kredileri ile kredi kartlarının SYR hesaplamasında kullanılan risk ağırlıkları artırılmış, yurtdışı seyahate yönelik harcamalarda kredi kartına taksit imkânı kaldırılmıştır. Ayrıca, tüketicinin kendisinin, eşinin veya 18 yaş altındaki çocuklarının malik olduğu en az bir konutunun bulunması durumunda kullanılacak konut kredilerinin risk ağırlığı artırılmış ve kredinin konut değerine oranı ise yüzde 75 oranında azaltılmıştır.

2023 yılının ikinci yarısında bireysel kredi kartları dışındaki kredi türlerinin yıllık artışlarında yavaşlama görülmektedir. 2022 yılının son çeyreğinde ivmelenmeye başlayan yıllık TL ticari kredi artışı 2023 yılı Şubat ayında en yüksek değerini gördükten sonra gerilemeye başlamış, Haziran ayından bu yana atılan finansal sıkılaştırma adımlarıyla birlikte gerileme eğilimi güçlenmiştir. TL ticari kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış değişim oranları kayda değer bir şekilde gerilese de yıllık değişim oranları halen yüksek seviyelerde seyretmektedir. YP ticari krediler ise 2018 yılından bu yana süregelen azalma eğilimini sürdürmüştür. 2022 yılı son çeyreğinden itibaren hızlanan yıllık tüketici kredi artışı yılın ikinci yarısında ihtiyaç kredileri öncülüğünde yavaşlamaya başlamıştır. Bireysel kredi kartı harcamalarının yıllık artışındaki canlı seyir, güçlü seyreden talep ve kullanım kolaylıklarının etkisiyle devam ederken kurumsal kredi kart harcamalarının yıllık artışının ikinci yarıda hız kestiği gözlenmektedir. Güçlü kredi artışı ve takibe giren alacak (TGA) bakiyesi artışındaki ılımlı seyrin etkisiyle TGA oranı Temmuz ayında yüzde 1,6 gibi oldukça düşük bir seviyeye gerilemiştir.

Sermaye piyasaları hem arz hem de talep tarafında son yıllardaki gelişimini güçlü bir şekilde sürdürmektedir. 2023 yılı Ağustos ayı itibarıyla pay piyasası yatırımcı sayısı 6 milyonu aşarak rekor seviyeye ulaşmıştır. Yerli yatırımcının yanında yabancı yatırımcı ilgisi özellikle yılın ikinci yarısından itibaren önemli oranda artış göstermiş, Haziran-Temmuz 2023 döneminde 1,7 milyar dolar olmak üzere pay piyasasına son yılların en yüksek yabancı yatırımcı girişi gerçekleşmiştir. Bu gelişmelerle birlikte, BİST 100 Endeksinde yıl içinde tüm zamanların en yüksek kapanış seviyeleri kaydedilmiştir. Pay piyasasında görülen yüksek talebin yanında firmaların özkaynak finansman tercihi de devam etmektedir. 2023 yılının ilk yedi ayı itibarıyla ulaşılan 24 adet halka arz ile önceki yıllara benzer eğilim sürmüştür. Aynı dönemde, halka arzlardan elde edilen toplam hasılat 32,7 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Sermaye piyasalarında görülen olumlu gelişmeler, sermaye piyasası araçlarının uluslararası sürdürülebilirlik kriterleri çerçevesinde çeşitlendirilmesi konusunda da kendini göstermiştir. Bu kapsamda, 2023 yılı dış finansman programı çerçevesinde, Nisan ayında Hazine tarafından uluslararası Çevresel, Sosyal ve Yönetişimsel (ÇSY) piyasalarındaki ilk yeşil tahvil ihracı gerçekleştirilmiş, 2,5 milyar dolar tutarındaki ihraçta ihraç tutarının üç katından fazla talep gelmiştir. Söz konusu yeşil tahvil ihracı ve Ocak ve Mart aylarında gerçekleştirilen diğer iki ihraçla birlikte bu sene Ağustos ayı itibarıyla uluslararası sermaye piyasalarından toplam 7,5 milyar dolar tutarında dış finansman sağlanmıştır. Gerek söz konusu ihraç gerekse

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

uluslararası sürdürülebilirlik standartlarına uyum konusunda devam eden çalışmalar sayesinde küresel sermaye piyasalarıyla bütünleşme çalışmaları artarak sürdürülmektedir.

Uluslararası Ödemeler Bankası (BIS) veri tabanına göre, Türkiye'nin kamu borcunun milli gelire oranı 2022 yılında bir önceki yıla göre 9,9 puan gerileyerek yüzde 32 seviyesinde gerçekleşmiştir. Ayrıca, ilgili oran gelişmekte olan ülke ortalaması olan yüzde 65,3 seviyesine göre oldukça düşük düzeyde bulunmaktadır. Hanehalkı borçluluğunda da Türkiye benzer şekilde gelişmekte olan ülke ortalamalarına göre düşük bir riskliliğe sahiptir. BIS verilerine göre, 2022 yılında Türkiye'de hanehalkı borcunun GSYH'ya oranı bir önceki yıla göre 3,7 puan azalarak yüzde 11'e gerilemiştir. Aynı dönemde, gelişmekte olan ülkelerin ağırlıklı ortalaması ise yüzde 47,7 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye'nin reel sektör borcunun GSYH'ya oranı, 2021 yılına göre 19,7 puan azalarak 2022 yılı sonunda yüzde 55,2'ye gerilemiştir. Çin hariç gelişmekte olan ülke ortalaması ise 2022 yılı sonunda yüzde 60,5 düzeyinde gerçekleşmiştir. Türkiye'nin reel sektör borçluluğunun milli gelire oranı da benzer ülkeler ortalamasının altında seyretmeye devam etmektedir. Diğer taraftan, ülkemiz reel sektör firmalarının net döviz pozisyon açığı 2023 yılı Mayıs ayı itibarıyla bir önceki yılın sonuna göre 6 milyar dolar iyileşme göstermiştir. Sektörün kısa vadeli döviz pozisyonu fazlası ise aynı dönemde 66,5 milyar dolar olup bir yıllık vadede kur riski bulunmamaktadır.

6-KAMU MALİYESİ: Pandeminin olumsuz etkilerinin sürdüğü bir dönemde hazırlanan 2022 Yılı Merkezi Yönetim Bütçe Kanununda GSYH'ya oranla yüzde 3,5'lik bir bütçe açığı öngörülmüştür. Yıl içinde döviz kurlarında yükseliş ile küresel gelişmeler kaynaklı gıda ve enerji fiyatlarında ortaya çıkan artışların hızlandığı enflasyon, başlangıç bütçesi büyüklüklerinin revize edilmesi ihtiyacını doğurmuş ve Temmuz ayında ek bütçe uygulamaya konulmuştur. Bu gelişmeler doğrultusunda hazırlanan OVP (2023-2025)'de 2022 yılı bütçe açığı GSYH'ya oranla yüzde 3,4 düzeyinde öngörülmüştür. Bununla birlikte, yılın son çeyreğinde bir taraftan harcamalardaki artışın sınırlı tutulması, diğer taraftan gelirlerin de beklenenin üzerinde artması bütçe açığının öngörülenin altında kalmasına neden olmuş ve yılsonunda bütçe açığı GSYH'ya oranla yüzde 1 seviyesinde gerçekleşmiştir.

2022 yılında genel devlet toplam gelirleri GSYH'ya oran olarak bir önceki yıla göre 3 puan azalırken, genel devlet toplam harcamaları 4,9 puan azalmıştır. 2022 yılında 2021 yılına göre, genel devlet cari giderlerinde 2,2 puan, transfer harcamalarında 2,9 puan azalış gerçekleşmiş, yatırım harcamalarında ise 0,3 puan artış yaşanmıştır. Bu çerçevede, GSYH'ya oran olarak genel devlet açığı 1,8 puan azalarak yüzde 0,8 seviyesinde gerçekleşmiştir.

2022 yılında kamu kesimi borçlanma gereğinin GSYH'ya oranı bir önceki yıla göre 0,2 puan azalarak yüzde 2,4 düzeyinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde, AB tanımlı genel yönetim borç stokunun GSYH'ya oranı ise 10,1 puan azalış göstererek yüzde 31,7 düzeyinde gerçekleşmiştir.

OVP (2023-2025)'de, 2023 yılı merkezi yönetim bütçe açığının GSYH'ya oranla yüzde 3,5 olacağı öngörülmüştür. Bununla birlikte, 2023 yılı Şubat ayında meydana gelen Kahramanmaraş ve Hatay depremlerinin yol açtığı hasarın onarımına yönelik harcamalar bütçeye ciddi bir yük getirmiştir. Ayrıca, enflasyonun öngörülenin üzerinde seyretmesi hem harcamalar hem de gelirlerde artışa neden olmuştur. Bu kapsamda ortaya çıkan ilave ödenek ihtiyacını karşılamak üzere Temmuz ayında ek bütçe uygulamaya konulmuştur.

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

harcama yapılacağı tahmin edilmektedir. Söz konusu harcamalar hariç 2023 yılsonunda bütçe açığının GSYH'ya oranının yüzde 3,4 olacağı öngörülmektedir.

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

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

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

40015 ada 1 parsel

Değerleme konusu taşınmazlardan 40015 ada 1 parseli teşkil eden arsa 5.000,00m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel geometrik olarak dikdörtgen forma yakın özelliklerde olup, topoğrafik olarak düz yapıdadır. Parsel imar uygulaması sonrası oluşmuş net imar parseli niteliğindedir. İmar planındaki tali yollara 70m, 54m cephesi bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibari ile parsel üzerinde bir kısımları 40015 ada 2 parselde kalan depo yapıları bulunmaktadır. Bu yapıların 40015 ada 1 parselde denk gelen kısımları yaklaşık 2.000m² dir. Bu yapılar eski kadastral parseller üzerinde inşa edildikleri için , farklı parsellerde kısımları bulunmaktadır. Söz konusu yapılar 40015 ada 2 parsel üzerinde de kaldıklarından değerlemede dikkate alınmamıştır.

40015 ada 1 parsel 82,80 m² hissesi (207/12500 Hisse) Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescillenmiştir.

40022 ada 3 parsel

Değerleme konusu taşınmazlardan 40022 ada 3 parseli teşkil eden arsa 42.069,51m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel geometrik olarak yamuk forma yakın özelliklerde olup, topoğrafik olarak düz yapıdadır. Parselin doğuda Manas Bulvarına yaklaşık 138m, güneyde 1601 Sokağa 280m cephesi bulunmaktadır. Parsel tamamen sac malzeme korkuluk ve reklam panoları ile çevrelenmiş durumdadır. Değerleme tarihi itibari ile parsel içinde , 30.10.2020 tarihinde meydana gelen deprem sonucu yıkılan binalarda ikamet eden vatandaşların geçici ikameti amacıyla konteyner kent kurulmuştur. (Parsel içinde kurulan binalar geçici yapılmıştır. Söz konusu yapılar değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.)

40022 ada 3 parsel 21.034,76 m² hissesi (1/2 Hisse) Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescillenmiştir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

40021 ada 1 parsel

Değerleme konusu taşınmazlardan 40021 ada 1 parseli teşkil eden arsa 8776,46m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel geometrik olarak yamuk forma yakın özelliklerde olup, topoğrafik olarak düz yapıdadır. Parselin batıda Ozan Abay Caddesi'ne yaklaşık 72m, cephesi bulunmaktadır. Parsel tamamen sac malzeme korkuluk ve reklam panoları ile çevrelenmiş durumdadır. Değerleme tarihi itibari ile parsel içinde yapı bulunmamaktadır.

40021 ada 1 parsel 841,17 m² hissesi (168235/1755292 Hisse) Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescillenmiştir.

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların;

- Konum
- Cephe Özellikleri
- Ulaşım imkanları
- Yapı kaliteleri baz alınmıştır.

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Merkezi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 90
Çevresel Gelişim Hızı	Orta
Deprem Bölgesi	: 1.Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke

4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Taşınmazların, ulaşım ana arterlerine cepheli olması,
- Bölgenin tercih edilen ve gelişim gösteren bir bölgede bulunması
- Denize yakın konumda olması.

FORM

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

Olumsuz Etkenler:

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

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

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

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

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

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

FORM

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

4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

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

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

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

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

4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışmasıdır. Proje geliştirme 4.17 maddesinde gösterilmiştir.

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

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

4.13.Maliyet Oluşumları Analizi

Konu çalışma maliyet oluşumları analizine esas bir çalışma değildir. Belirtilen modele esas çalışma yapılmamıştır.

4.14 . Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

ARSA EMSALLERİ

Emsal 1:

Eward Gayrimenkul 0 (532) 546 13 59

Taşınmaza yakın konumda, Emsal 3,50 Merkezi İş Alanı imarlı olan, 22540m2 yüzölçümüne sahip Salhane 25574 ada 8 parsel nolu arsa için 1.930.000.000 TL istenmektedir.

Pazarlık sonrası değer: 1.600.000.000 TL / 22.540M2: **70.984 TL/m2**

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Emsal 2:

Vizyon Gayrimenkul 0 (532) 276 16 68

Taşınmaza yakın konumda, Emsal 3,50 Merkezi İş Alanı imarlı olan, 10355m2 yüzölçümüne sahip Salhane 40029 ada 1 ve 2 parsel nolu arsalar için 980.000.000 TL istenmektedir.

Pazarlık sonrası değer: 750.000.000 TL / 10.355M2: **72.428 TL/m2**

Emsal 3:

Sahibinden 0554 640 00 34

Değerleme konusu taşınmazın yakınında konumlu, Salhane 34154 ada 4 parsel nolu , Mia Lejantlı, Emsal 3,50 hmax: 200m imara sahip, denize yakın konumdaki imar uygulaması görmemiş olan 162 m2 alanlı arsa için 14.500.000TL istenmektedir.

Pazarlık sonrası değer 12.000.000 TL olabileceği öngörülmektedir.

İmar uygulaması sonrası arsa alanında maksimum %45 kesinti olması halinde emsal arsa alanı 89,1 m2 olmaktadır. Emsal, rapora konu taşınmaza benzer şerefiyeye sahip bir lokasyondadır. Ancak çok küçük alanlı olduğu için indirgeme yapılmıştır.

12.000.000 TL / 89 m2 (134831 TL/m2 x 0,40 alan indirgemesi: **80.898 TL/m2**

Emsal 4:

Eward Gayrimenkul 0 (532) 546 13 59

Taşınmaza yakın konumda, Emsal 3,50 Merkezi İş Alanı imarlı olan, 5500m2 yüzölçümüne sahip arsa için 530.000.000 TL istenmektedir.

Pazarlık sonrası değer: 400.000.000 TL / 5500 M2: **72.727 TL/m2**

Emsal 5:

Sahibinden 0554 640 00 34

Değerleme konusu taşınmazın yakınında konumlu, Salhane 34152 ada 4 parsel nolu, Mia Lejantlı, Emsal 3,50 hmax: 200m imara sahip, denize yakın konumdaki imar uygulaması görmemiş olan 170 m2 alanlı arsa için 13.650.000TL istenmektedir.

Pazarlık sonrası değer 12.000.000 TL olabileceği öngörülmektedir.

İmar uygulaması sonrası arsa alanında maksimum %45 kesinti olması halinde emsal arsa alanı 94 m2 olmaktadır. Emsal, rapora konu taşınmaza benzer şerefiyeye sahip bir lokasyondadır. Ancak çok küçük alanlı olduğu için indirgeme yapılmıştır.

12.000.000 TL / 94m2 (127659 TL/m2 x 0,40 alan indirgemesi: **76.595 TL/m2**

ARSA EMSAL DÜZELTME TABLOSU					
İçerik	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
EMSAL ALAN m2	22.540,00	10.355,00	89,00	5.500,00	94,00
FİYAT	1.600.000.000,00	750.000.000,00	12.000.000,00	400.000.000,00	12.000.000,00
m2 BİRİM DEĞERİ	70.984,92	72.428,78	134.831,46	72.727,27	127.659,57
KONUM ŞEREFIYESİ-	-5%	0%	0%	0%	0%
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	40%	0%	40%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	74.534,16	72.428,78	80.898,88	72.727,27	76.595,74
Ortalama Birim Değer			₺75.436,97		

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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



BÜRO-KONUT EMSALLERİ

Emsal 1 : Keller Williams Ege Perla: 0 (530) 031 00 15

Ege Perla kulede, 20.katta konumlu olan 72 m2 beyan edilen, 72 m2 olduğu düşünülen ofis için 7.770.000 TL bedel istenmektedir. (Mersinli 3324 ada 106 parsel) Pazarlık payı mevcuttur. Pazarlıklığı: 7.000.000 TL/ 72 m2: 97.222 TL/m2

Emsal 2 : Projec Turkey Gayrimenkul 0 (506) 165 49 00

Ventus Tower içinde 3.katta konumlu olan 200 m2 beyan edilen, 185 m2 olduğu düşünülen ofis için 16.330.000 TL bedel istenmektedir. (Salhane 1134 ada 11 parsel)
Pazarlık payı mevcuttur. Pazarlıklığı: 14.000.000 TL/ 185 m2: 75.675 TL/m2

Emsal 3 : Forent Gayrimenkul 0 (532) 063 78 78

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Folkart Towers kulelerinde, 22.normal katta yer alan, 147 m2 beyan edilen, 120 m2 olduğu düşünülen ofis için 13.000.000 TL bedel istenmektedir. (Salhane 40007 ada 1 parsel)
Pazarlık payı mevcuttur. Pazarlıklığı: 11.000.000 TL/ 120 m2: 91.666 TL/m2

Emsal 4 : Proje Gayrimenkul 0 (506) 222 80 22

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Folkart Towers kulelerinde, 20.normal katta yer alan, 110 m2 beyan edilen, 90m2 olduğu düşünülen ofis için 9.250.000 TL bedel istenmektedir. (Salhane 40007 ada 1 parsel)
Pazarlık payı mevcuttur. Pazarlıklığı: 8.500.000 TL/ 90 m2: 94.444 TL/m2

Emsal 5: Coldwell Banker : 0 (533) 788 84 57

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Folkart Towers kulelerinde, 15.normal katta yer alan, 174 m2 beyan edilen, 120m2 olduğu düşünülen ofis için 11.500.000 TL bedel istenmektedir. (Salhane 40007 ada 1 parsel)
Pazarlık payı mevcuttur. Pazarlıklığı: 10.500.000 TL/ 120 m2: 87.500 TL/m2

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

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

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

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmazlar arsa nitelikli olduğundan Kira Değeri Analizi yapılmamıştır.

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Bölgede taşınmaz için onaylanmış projeye benzer nitelikteki karma tarzda projeler genellikle Bayraklı, Konak aksı arasında yer almaktadır. Bu bölgede Folkart Towers, Ege Perla, Mistral, Modüs Ventus, gibi tamamlanmış projeler yanında, Bayraklı 1453 gibi inşaatı devam eden projeler mevcuttur. Bu projelerde lansman fiyatları proje özelliklerine göre genellikle 80.000-100.000 TL/M2 aralığındadır. İnşaat seviyesi ilerledikçe değerlerde artış gözlemlenmektedir. Karma projelerde ofis ve mesken olarak vasıflı gayrimenkullerin inşaat firmaları tarafından belirlenmiş satış değerlerinde çok az değer farkları bulunmaktadır. Projede MESKEN mahalleri natamam teslim edilecekse değer farkı yüzde 10-15 dolaylarında gerçekleşmektedir. *Bölgede değerleri etkileyen en önemli faktör manzara etkenidir. Deniz manzarasına sahip MESKEN ve meskenler ile diğer cephelerde kent manzarasına sahip meskenler arasında yüzde 40 a varan değer farkları oluşmaktadır.

Proje geliştirme yönteminde yapı maliyetlerinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından açıklanan 2023 yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosundan 4/C yapı sınıfı belirtilen 12450 TL/m² baz alınmış olup mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak 16.250 TL/m² olarak alınmıştır.

FORM

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

40022 ADA 3 PARSEL

Kat Karşılığı	45%
Arsa Alanı	42069,51
TAKS	0,4
KAKS	3,5
Bodrum Kat Sığınak-Otopark vb.	33655,61
Satılabilir Alan	132518,96
Toplam Tahmini İnşaat Alanı	172274,64

Yapı Birim Maliyeti
16.250,00 TL
Proje Maliyeti
2.799.462.956,06 TL

Daire-Ofis Toplam Değeri		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
115000,00	1	85.000,00 TL
Daire Toplam Değeri		
9.775.000.000,00 TL		

Toplam Ciro	12.191.000.000,00 TL
Arsa Sahibine Düşen Değeri	5.485.950.000,00 TL
Proje Süresi (Ay)	24
Proje Riski	18%
Finansman Maliyeti	24%
Arsa Değeri	3.181.851.000,00 TL

Dükkan (Konut + Ticari)		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
15100,00	1,000	160.000,00 TL
Dükkan Toplam Değeri		
2.416.000.000,00 TL		
Dükkan Var mı?	EVET	
Dükkan Adet Fiyatı Giriniz!		

Arsa M2 birim Fiyatı

75633,18422

Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı

Müteahhite maliyet

2.799.462.956,06 TL

Müteahhit Geliri

6.705.050.000,00 TL

Kar /Zarar

3.905.587.043,94 TL

Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı

Arsayı satın alarak proje bedeli

5.981.313.956,06 TL

Müteahhit karı

6.209.686.043,94 TL

4649110169

Karlılık Oranı

1,0382

40021 ADA 1 PARSEL

Kat Karşılığı	45%
Arsa Alanı	8776,46
TAKS	0,4
KAKS	3,5
Bodrum Kat Sığınak-Otopark vb.	7021,17
Satılabilir Alan	27645,85
Toplam Tahmini İnşaat Alanı	35939,60

Yapı Birim Maliyeti
16.250,00 TL
Proje Maliyeti
584.018.560,13 TL

Daire-Ofis Toplam Değeri		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
22000,00	1	88.000,00 TL
Daire Toplam Değeri		
1.936.000.000,00 TL		

Toplam Ciro	2.463.000.000,00 TL
Arsa Sahibine Düşen Değeri	1.108.350.000,00 TL
Proje Süresi (Ay)	24
Proje Riski	18%
Finansman Maliyeti	24%
Arsa Değeri	642.843.000,00 TL

Dükkan (Konut + Ticari)		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
3100,00	1,000	170.000,00 YTL
Dükkan Toplam Değeri		
527.000.000,00 TL		
Dükkan Var mı?	EVET	

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

Arsa M2 birim Fiyatı	73246,27469	Dükkan Adet Fiyatı Giriniz!
Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı		
Müteahhite maliyet	584.018.560,13 TL	
Müteahhit Geliri	1.354.650.000,00 TL	
Kar /Zarar	770.631.439,88 TL	
Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı		
Arsayı satın alarak proje bedeli	1.226.861.560,13 TL	
Müteahhit karı	1.236.138.439,88 TL	939279661
Karlılık Oranı	1,0076	

40015 ADA 1 PARSEL		
Kat Karşılığı	45%	
Arsa Alanı	5000,00	
TAKS	0,4	
KAKS	3,5	
Bodrum Kat Sığınak-Otopark vb.	4000,00	
Satılabilir Alan	15750,00	
Toplam Tahmini İnşaat Alanı	20475,00	

Yapı Birim Maliyeti	16.250,00 TL
Proje Maliyeti	332.718.750,00 TL

Daire-Ofis Toplam Değeri		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
13950,00	1	80.000,00 TL
Daire Toplam Değeri		
1.116.000.000,00 TL		

Toplam ciro	1.350.000.000,00 TL
Arsa Sahibine Düşen Değeri	607.500.000,00 TL
Proje Süresi (Ay)	24
Proje Riski	18% 109.350.000,00 TL
Finansman Maliyeti	24% 145.800.000,00 TL
Arsa Değeri	352.350.000,00 TL

Dükkan (Konut + Ticari)		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
1800,00	1,000	130.000,00 YTL
Dükkan Toplam Değeri		
234.000.000,00 TL		
Dükkan Var mı?	EVET	
Dükkan Adet Fiyatı Giriniz!		

Arsa M2 birim Fiyatı	70470	
Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı		
Müteahhite maliyet	332.718.750,00 TL	
Müteahhit Geliri	742.500.000,00 TL	
Kar /Zarar	409.781.250,00 TL	
Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı		
Arsayı satın alarak proje bedeli	685.068.750,00 TL	
Müteahhit karı	664.931.250,00 TL	514830508,5
Karlılık Oranı	0,9706	

FORM

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

- Projenin geliştirilmesi yönündeki bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlar MİA lejandında Taks:0,40 Kaks:3,5 alanında kalmaktadır
- Emsal alanının %5'i Dükkan Kullanımına, 1/3'ü Konut/Residence kullanımına diğer alanlar ise ofis olarak ayrılmıştır.

***3194 Sayılı İmar Kanunu 18.Madde kapsamında yapılmış 1721 nolu Parselasyon Planı Bayraklı Belediyesi Encümeninin 07.12.2021 tarih ve 1015 sayılı kararı ile İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin 14.04.2022 tarih ve 01.272 nolu kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu plan Tapu Müdürlüğüne tescil edilmiştir.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul "Arsa" nitelikli olup, mevcut imar durumu doğrultusunda bir karma konut projesi yapılması en verimli kullanımı olacaktır.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmaz müstakil tapulu olup, değerleme taşınmaz özelinde yapılmıştır.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

FORM

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

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Değerleme aşamasında “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Proje Geliştirme Yaklaşımı” ve uygulanmıştır.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak İmar Durum Belgesi mevcuttur.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin (III-48.1) 22.1.r (Değişik:RG-9/10/2020-31269) “Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.” Maddesine istinaden taşınmazların “ARSA” olarak portföyde bulunmasında sakınca olmayacağı görüşüne varılmıştır.

FORM

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

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

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

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

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parselin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır. Dükkanın mevcut durumu, konum özellikleri, inşaat kalitesi dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Kullanılan Kriterler

Değerleme konusu parsel için esas imar durum bilgileri, şerefiyelendirme çalışması için gerekli teknik ve yapısal detaylar, Bayraklı Belediyesi İmar Müdürlüğü ve Bayraklı Tapu Müdürlüğünde şifahen öğrenilmiştir.

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

Parsel için proje geliştirme metodu uygulanarak inşa edilmesi muhtemel yapı esasları dahilinde arsa fiyatı belirlenmiştir.

TAM HİSSE DEĞERLERİ						
ADA	PARSEL	NET ARSA ALANI	M2 BİRİM DEĞER	DEĞER(TL)	DEĞER (USD)	DEĞER (EURO)
40015	1	5.000,00	71000,00	355.000.000	12.144.765,61	11.032.176,66
40021	1	8.776,46	73492,05	645.000.000	22.065.841,73	20.044.377,32
40022	3	42.069,51	75708,04	3.185.000.000	108.960.784,38	98.978.824,44
				4.185.000.000	143.171.391,72	130.055.378,42

*Raporda Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi hisselerine değer takdir edilmiştir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ HİSSE DEĞERLERİ						
ADA	PARSEL	ARSA PAYI ALANI	M2 BİRİM DEĞER	DEĞER(TL)	DEĞER (USD)	DEĞER (EURO)
40015	1	82,80	71000,00	5.878.800	201.117,32	182.692,85
40021	1	841,18	73492,05	61.819.672	2.114.888,51	1.921.142,36
40022	3	21.034,76	75708,04	1.592.500.000	54.480.392,19	49.489.412,22
				1.660.198.472	56.796.398,02	51.593.247,43

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazın piyasa koşulları için takdir edilen değer 1.660.198.472,00 TL (Birmilyaraltıyüzaltmışmilyonyüzdoksansekizbindörtüzyüzyetmişiki Türk Lirası) tespit ve takdir edilmiştir.

USD≈ 29,2307 TL, 1 €≈ 32,1786 TL olarak kabul edilmiştir. (22.12.2023 tarihli gösterge niteliğindeki Merkez Bankası verileri esas alınmıştır.)

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

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

Değerleme konusu taşınmazlara piyasa koşulları için takdir edilen değer KDV dahil 1.826.218.319,00 TL (Birmilyarsekizyüzyirmialtımlıyonikiyüzonsekizbinüçyüzondokuz Türk Lirası) tespit ve takdir edilmiştir.

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

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir.

İş bu rapor 25.12.2023 tarihinde 60 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Muhammet İlyas TAŞ Lisanslı Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402164)	Çetin BEĞİÇ Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)
--	--

FORM

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