

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Salhane Mahallesi, 1140 Ada 4 ve 8 parsel nolu Arsa vasıflı Gayrimenkullerin Günümüz Ekonomik Koşullarında Kira Değer Tespiti

Rapor Tarihi: 28.12.2021

Rapor No: 2021.ZGYO.11

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

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

4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

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

BÖLÜM 4 : DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
- 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.9. Değerlemede 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

BÖLÜM 5 : ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
- 5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gereçekleri

FORM

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

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

BÖLÜM 6 : SONUÇ

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

BÖLÜM 7:EKLER

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 Rapor Tarihi** : 28.12.2021
- 1.2 Rapor Numarası** : 2021.ZGYO.11
- 1.3 Raporun Türü / Başlık** : Anlatım Özellikli Rapor
- 1.4 Raporu Hazırlayanların Ad ve Soy Adları**
Muhammet İlyas TAŞ (Spk Lisans No: 402164)
- 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı**
Dinçer KARAÇAY (Spk Lisans No: 404174)

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 13.10.2021 ve 24.12.2021 tarihinde incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Nosu

06.10.2021 / 2021/296

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

Taşınmaz özelinde şirketimiz tarafından daha önce hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

BÖLÜM 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

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

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

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

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

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

Ticaret Sicil Bilgileri

UNVAN: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

TESCİL TARİHİ: 01.11.2016

İLAN: Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi: 04.11.2016-9191

SİCİL NUMARASI

54300-5

MERSİS NUMARASI

0998083652500016

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

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

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

2.4. İşin Kapsamı

İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Salhane Mahallesi, 46.360 m² yüzölçümlü 1140 ada 4 parsel ile 33.385 m² yüzölçümlü 1140 ada 8 parselde kayıtlı taşınmazların cari Pazar değerinin belirlenmesi

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:



İzmir İli

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

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

İzmir ili, 2019 yılı verisine göre gayri safi yurt içi hasıla bakımından 263 milyar ile ülkenin üçüncü büyük ilidir. (Tuik verilerinde 2020 ve 2021 yılı bulunmamaktadır.) Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İzmir 300 şehir arasında Makao'nun ardından 2. sırayı aldı. İzmir 2013'teki listede 6. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul 3, Bursa 4 ve Ankara 9. sırada yer almıştır. Yine bu rapora göre İzmir'deki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6.6 olarak gerçekleşmiştir. 2013 yılı İnsani Gelişme Endeksi verisine göre İzmir, elde ettiği 0,770

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

puanla Ankara'nın ardından ikinci sırada yer aldı.

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.

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

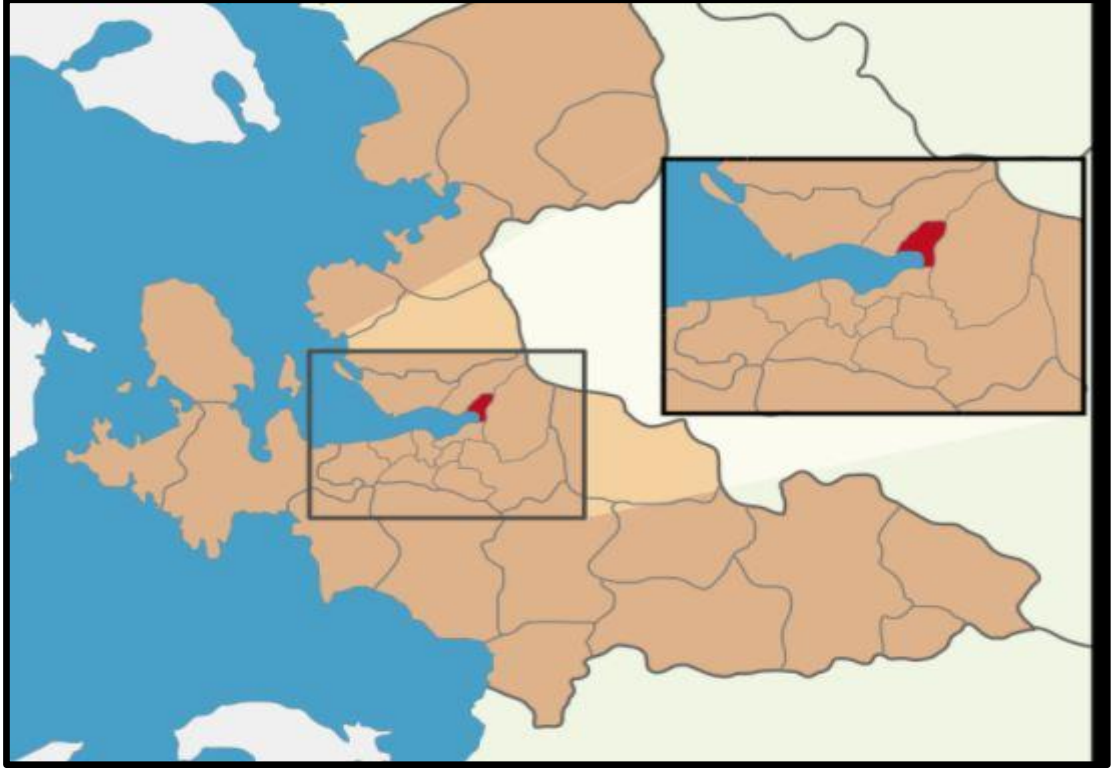
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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, 1140 ada 4 parsel Ozan Abay Caddesi üzerinden, 1140 ada 8 parsel ise Manas Bulvarı ve 1601 Sokak üzerinden servis almaktadır.

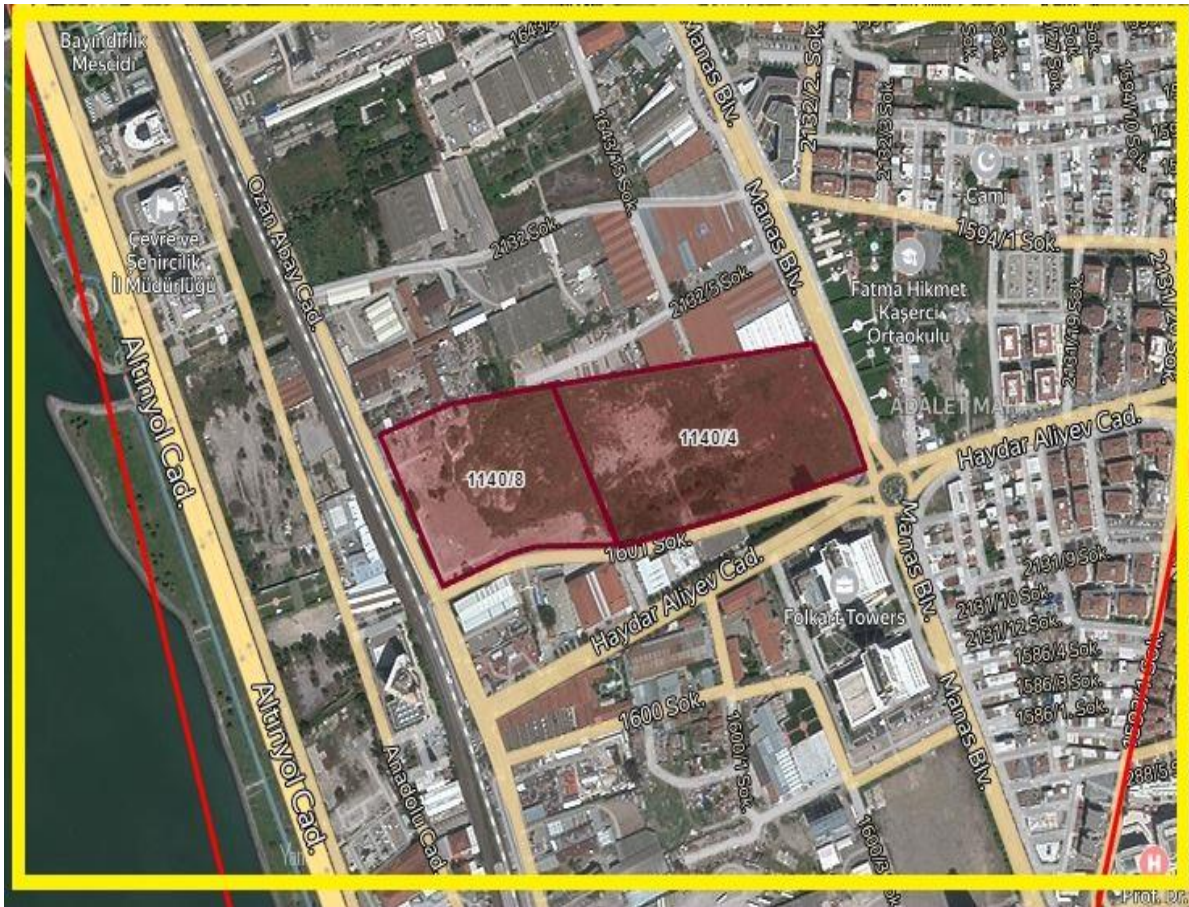
Taşınmazlar doğuda Manas Bulvarı batıda Ozan Abay Caddesi ile çevrelenmiş, Salhane olarak bilinen bölge içinde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazlara; bölgedeki en bilinen referans noktası olan İzmir Adliye Binası doğusundan Manas Bulvarına sapılıp, kuzey istikamette yaklaşık 200m ilerlenerek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

Taşınmazın 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 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



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.	:	1140
Parsel No.	:	4
Yüzölçümü	:	46360,00 m ²
Hisse	:	1/1
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	PAMUK FLATÖR VE PAMUK DOKUMA DAİ. PAMUK APRE VE DEPO. KIROŞ REVİR ATÖLYE.MARANGOZHANE DEPO İKİNCİ ELEKTRİK SANTRALİ VE İKİNCİ KAZAN DAİ. HAVİ KAR. PAMUKLU KULA MENS.FAB.
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	--
Bağımsız Bölüm No	:	--
Arsa Payı	:	--
Malik	:	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ(1/1)
Tarihi	:	10.07.2020
Cilt	:	33
Sayfa	:	3427
Yevmiye No	:	10046

2.

İli	:	İzmir
İlçesi	:	Bayraklı
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Salhane
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	1140
Parsel No.	:	8

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

Yüzölçümü	:	33385,00 m ²
Hisse	:	1/1
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	MÜD. YAZIHANE KUMAŞ DEPO.YÜN DOKUMA DAİ. BİR KAZAN DAİ.KOMAR İPLİK DAİ. YÜN FLALÖR VE TABAK DAİ. DEPO BİR ELEKTRİK SANTRALİ VE YEMEKHANE HAVİ KARGİR KULA MENS. FAB..
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	--
Bağımsız Bölüm No	:	--
Arsa Payı	:	--
Malik	:	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ(1/1)
Tarihi	:	10.07.2020
Cilt	:	28
Sayfa	:	2950
Yevmiye No	:	10046

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

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.

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

21.12.2021 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetlerinden alınan takbis belgesindeki resmi tapu bilgilerine göre değerlendirme konusu taşınmazın ana gayrimenkul niteliği "PAMUK FLATÖR VE PAMUK DOKUMA DAİ. PAMUK APRE VE DEPO. KIROŞ REVİR ATÖLYE.MARANGOZHANE DEPO İKİNCİ ELEKTRİK SANTRALİ VE İKİNCİ KAZAN DAİ. HAVİ KAR. PAMUKLU KULA MENS.FAB" ve " MÜD. YAZIHANE KUMAŞ DEPO.YÜN DOKUMA DAİ. BİR KAZAN DAİ.KOMAR İPLİK DAİ. YÜN FLALÖR VE TABAK DAİ. DEPO BİR ELEKTRİK SANTRALİ VE YEMEKHANE HAVİ KARGİR KULA MENS. FAB." şeklindedir. Yerinde binalar yıkılmıştır. Parseller halihazırda arsa durumunda olup konteyner kent olarak kullanılmaktadır.

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

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

Taşınmaz Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken Ticari Şirketlerin Aynı Sermaye Konulması ile 10.07.2020 tarih 10046 yevmiyeli olarak maliki, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklı Anonim Şirketi olmuştur.

Yapılan incelemeler sonucunda taşınmazın devredilmesinde herhangi bir sınırlayıcı etken bulunmamaktadır.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Rapora konu taşınmaza ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 21.12.2021 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden temin edilmiş olup rapor eklerinde belgeler sunulmuştur.

Taşınmazların tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki hususlar mevcuttur.

-Beyanlar

Her iki taşınmaz üzerinde müşterek olarak

- İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) (13-09-2013 tarih ve 10430 yevmiye) beyanı mevcuttur.

Teferruat bilgileri ekteki TAKBİS görsellerinde mevcuttur.

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 , kısmen ise yol ve yeşil alana isabet etmekte olup,3194 Sayılı İmar Kanununun 18.Madde Hükümlerine tabidir. 3194 sayılı kanunun 18. Maddesinde “ *parselasyon planlarının hazırlanması konusunda “düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini geçemez.”* hükmü mevcuttur.

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

3194 Sayılı kanunun Geçici 20.Maddesi:

“GEÇİCİ MADDE 20 – Bu Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ilgili idare 1/7/2021 tarihine kadar meclis kararı ile plan değişikliklerini ve revizyonlarını yapmakla yükümlüdür. Bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik

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

öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur.”hükmü kapsamında plan tadilatı yapıp, yükseklik belirlemesi gerekmektedir.

Taşınmazlarda henüz cins değişikliği yapılmamış olup, arsa vasfını kazanmamışlardır. Cins değişiklin imar planı düzenlemeleri beklenmektedir.

PLAN NOTLARI

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

- *Bu alanlarda her tür ticaret, çarşı, büro, iş hani, 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; taşınmaz için herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı vb. evrak bulunmamaktadır.

3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, 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.

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 değerlendirme tarihi itibarıyla 1140 ada 4 parsel “PAMUK FLATÖR VE PAMUK DOKUMA DAİ. PAMUK APRE VE DEPO. KIROŞ REVİR ATÖLYE.MARANGOZHANE DEPO İKİNCİ ELEKTRİK SANTRALİ VE İKİNCİ KAZAN DAİ. HAVİ KAR. PAMUKLU KULA MENS.FAB. 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

1140 ada 8 parsel “MÜD.YAZIHANE KUMAŞ DEPO.YÜN DOKUMA DAİ. BİR KAZAN DAİ.KOMAR İPLİK DAİ. YÜN FLALÖR VE TABAK DAİ. DEPO BİR ELEKTRİK SANTRALİ VE YEMEKHANE HAVİ KARGİR KULA MENS. FAB.” Olarak tapuda kayıtlı olup fiili kullanım durumu ile tapudaki niteliği birbirine uyumlu olmamasına karşın parsel üzerinde yapıların var olmadığı ve halihazırda arsa durumunda olduğu göz önünde bulundurularak 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 değerlemesi 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 değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin 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 herhangi 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

2019 yılının sonlarında ortaya çıkan Kovid-19 salgını halen küresel düzeyde etkisini sürdürmektedir. Kovid-19 salgınına ve alınan önlemlere bağlı olarak iktisadi faaliyet 2020 yılı ikinci çeyreğinde önemli ölçüde daraldıktan sonra üçüncü çeyrekte toparlanma eğilimine girmiştir. Bununla birlikte, uzun zamandır tecrübe edilmeyen yaygınlıktaki bir salgınla karşılaşılmasının ardından geçen sürede; milyonlarca insan sağlık problemi yaşamış, hayatını kaybetmiş, işsiz kalmış, sosyal ve ekonomik zorluklar daha da keskinleşmiştir. Salgının ortaya çıkmasıyla yaşanan sağlık krizini sınırlandırmak amacıyla kısıtlama tedbirleri alınmış, ekonomik aktivite ve ticaret hacmi tarihi düzeyde gerilemiş, buna paralel olarak işsizlik oranları artmıştır. Kısmi veya tam kapanma uygulamaları ve sosyal mesafe önlemleri özellikle hizmet sektörü üzerinde etkili olmuş, dünya genelinde imalat ve hizmet sektörlerinin büyüme oranları da söz konusu dönemde önemli ölçüde farklılaşmıştır. Hizmet sektörünün küresel anlamda önemli bir istihdam kaynağı olması işgücü piyasasındaki toparlanmanın da üretimdeki toparlanma eğiliminin gerisinde kalmasına neden olmuştur. Bu süreçte, salgının ekonomiler üzerindeki olumsuz etkilerini azaltmak amacıyla dünya genelinde büyük çaplı genişletici para ve maliye politikaları devreye alınmıştır.

Kısıtlayıcı tedbirlerin hafifletilmesiyle 2020 yılında küresel ekonomi bir miktar toparlanma kaydetmişse de Kovid-19 varyantlarının ortaya çıkması ile yeniden gündeme gelen önlemlerin başta Avrupa ülkeleri olmak üzere birçok ülkede tekrar uygulamaya konulmasıyla, ekonomik aktivitedeki toparlanma ivme kaybetmiştir. Zorlu geçen 2020 yılının ardından, küresel ekonomi salgının en kötü evrelerinden çıkmaya başlamıştır. Salgın sonrası oluşan ekonomi ve sağlık krizine karşı dünya genelinde ortaya konulan hızlı politika tepkileri muhtemel daha kötü sonuçları önlemiştir. Nitekim, uluslararası kuruluşların güncel küresel büyüme tahminlerinde salgının ilk dönemlerine kıyasla daha iyimser bir tablo öngörülmektedir. Ancak, iktisadi görünüm bölgeler ve ülkeler arasında belirgin bir şekilde farklılaşmaktadır. Uzaktan çalışma, e-ticaret gibi yeni çalışma ve ticaret yöntemlerine hızla uyum sağlayan ve bu yöntemlerin kullanılmasına uygun bilgi ve iletişim teknoloji altyapısına sahip olan, ekonomik tedbirlerle hane halkı ve iş alemini destekleyen, salgınla iyi mücadele edip aşya yaygın erişimi sağlayabilen ülkeler bu süreçte daha güçlü bir ekonomik performans sergilemiştir.

Salgının ilk şokunun ardından, aşı çalışmalarında sağlanan ilerleme ve salgın yönetimine yönelik alınan acil tedbirler, küresel ekonominin 2021 yılında görece bir toparlanma eğilimine girmesinde belirleyici olmuştur. Yıl ortasından itibaren salgından en fazla etkilenen hizmetler sektörünün de güçlü toparlanmaya başladığı görülmektedir. 2020 yılında yüzde 3,2 oranında daralan küresel ekonominin, düşük bazın da etkisiyle 2021 yılında yüzde 6 oranıyla çok kuvvetli bir büyüme gerçekleştireceği ve pek çok ülkenin milli gelirinin 2021 yılında veya 2022 yılı ortalarında salgın öncesi seviyesine ulaşacağı tahmin edilmektedir. Bununla birlikte, aşya erişimin ve aşılama hızlarının ülkeler arasında farklılaşması, büyüme görünümündeki iyileşmenin farklı hızlarda gerçekleşmesine neden olurken, bu durum aynı zamanda virüsün varyantlarının yeni salgın dalgalarına yol açma riskini sürdürmektedir.

Gelişmiş ekonomilerin aşya erken erişerek yaygın aşılama programları yürütmeleri, salgın desteklerini hızlı, sürekli ve kapsamlı olarak uygulamaları ve düşük bazın etkisiyle IMF tahminlerine göre 2021 yılında yüzde 5,6 oranında büyümeleri beklenmektedir.

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

2021 yılında yüzde 6,3 oranında büyümesi beklenen gelişmekte olan ekonomiler için ise görünümün daha dengesiz seyretmesi öngörülmektedir. Bu dönemde yükselen piyasa ekonomileri içinde Çin kaynaklı olarak Asya bölgesinin en güçlü performansı göstereceği, Afrika'nın ise en zayıf performansa sahip bölge olacağı tahmin edilmektedir. Bu ayrışmanın nedeninin ise salgınla mücadele kabiliyetlerinin yanı sıra ekonomik destek politikalarındaki farklılaşmalardan kaynaklanacağı değerlendirilmektedir. Salgının neden olduğu yüksek belirsizlik küresel risk iştahının azalmasına ve gelişmekte olan ülke piyasalarından 2008 Küresel Finansal Kriz dönemini dahi geride bırakan portföy çıkışlarına neden olmuştur. Salgın koşullarının nispeten normalleşmesiyle çıkan fonların bir kısmı geri dönmüş olsa da salgına bağlı belirsizliklerin sürmesi ve gelişmiş ülke para politikalarında normalleşme takviminin belirginleşmemesi portföy hareketlerinin dalgalı bir seyir izlemesine neden olmaktadır. Bu durum gelişmekte olan ülke finansal piyasaları ve kurlarında oynaklığı artırmaktadır.

Diğer taraftan, salgınla birlikte hanehalkı ve finansal olmayan şirketlerin borçlanması artarken, salgınla mücadele ve salgının farklı kesimler üzerindeki etkisini azaltmaya yönelik tedbirler kamu kesimi üzerindeki mali yükleri artırmıştır. Uluslararası Finans Enstitüsünün verilerine göre 2021 yılının ilk çeyreği itibarıyla küresel borç stoku 289 trilyon dolar olurken, borç stokunun küresel hasılaya oranı yüzde 360 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Türkiye ekonomisi 2020 yılının ikinci çeyreğinde etkileri belirginleşen Kovid-19 salgını nedeniyle yüzde 10,4 oranında daralmıştır. Bununla birlikte, Haziran ayında salgının yayılmasını önlemeye yönelik kısıtlamaların hafifletilmesi ve sağlanan teşviklerin etkisiyle ekonomik faaliyette hızla iyileşme kaydedilmiş ve ekonomi üçüncü çeyrekte iyi bir performans sergilemiştir. Bu gelişmede yılın ikinci yarısında sanayi sektöründe yaşanan güçlü toparlanma belirleyici olmuştur.

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

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

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

kısmi kapanma gibi hibrit politikaların hayata geçirilmesi de ekonominin diğer ülkelerden pozitif yönde ayrışmasında etkili olmuştur.

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

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

Salgının işgücü piyasası üzerindeki etkilerinin azaltılması amacıyla pek çok tedbir uygulamaya konulmuştur. Kısa çalışma ödeneğinden yararlanma şartlarının esnekleştirilmesi, fesih yasağı ve normalleşme desteği bu kapsamda öne çıkan tedbirler olmuştur. Bu tedbirlerin de etkisiyle, salgının başta hizmetler sektörü olmak üzere istihdamda ve işgücüne katılımıda meydana getirdiği kayıpların büyük bir kısmı telafi edilmiştir. 2021 yılı ikinci çeyreğinde tarım, sanayi ve inşaat sektörü istihdamı salgın öncesindeki seviyelerinin üzerine çıkmış, hizmetler sektörü istihdamı ise son dönemde toparlanmakla birlikte salgın öncesindeki düzeyini henüz yakalayamamıştır. 2021 yılı ikinci çeyreğinde istihdam oranı yüzde 44,4 seviyesinde gerçekleşirken, işsizlik oranı yüzde 12,4 olmuştur. Yılın kalan döneminde ekonomik faaliyetteki olumlu görünümün katkısıyla istihdamın ve işgücüne katılımın artması sonucunda, yıl genelinde işsizlik oranının yüzde 12,6 düzeyinde gerçekleşmesi tahmin edilmektedir.

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

2021 yılı Ocak-Ağustos döneminde TÜFE birikimli artışı yüzde 11,6 olarak gerçekleşmiştir. Bu gelişmede; iklim koşullarında ve küresel gıda fiyatlarında görülen olumsuz seyir nedeniyle

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

gıda fiyatlarında görülen artışların yanı sıra petrol ve metaller ağırlıklı olmak üzere emtia fiyat artışları, küresel tedarik zincirinde yaşanan aksaklıklar, artan taşımacılık ücretleri ile başta enerji ve dayanıksız mal fiyatları olmak üzere kur geçişkenliğinden etkilenen pek çok üründe görülen maliyet artışları belirleyici olmuştur. Ayrıca, hizmetler sektöründe kademeli normalleşme sürecinin de yansımalarıyla lokanta, otel ve ulaştırma hizmetlerindeki fiyat gelişmeleri de TÜFE artışında etkili olmuştur. Diğer taraftan, altın fiyatlarındaki baz etkisi, sıkı kredi koşulları nedeniyle yavaşlayan dayanıklı mal fiyatları ile eşel mobil sisteminin etkin kullanımı, bazı ürünlerde vergi uyarlamalarının yapılmaması ve salgının seyrine bağlı olarak hanehalklarının ihtiyaçlarına yönelik bazı vergi oranlarında yapılan indirimler başta olmak üzere alınan kamu maliyesi tedbirleri TÜFE yıllık artış hızını sınırlamıştır. Bu gelişmeler neticesinde, TÜFE yıllık artış oranı 2021 yılı Ağustos ayı itibarıyla yüzde 19,25'e yükselmiştir. 2020 yılında salgın etkisiyle keskin bir daralma kaydeden dış talep, ihracatımızın azalmasına neden olmuştur. Yılın ikinci yarısında salgının küresel mal ticareti üzerindeki etkisi görece olarak hafiflerken, mal ihracatı YEP (2021-2023) tahmininin 3,7 milyar dolar üzerinde 169,6 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Salgınla birlikte keskin düşüş kaydeden petrol fiyatları enerji ithalatında gerilemeye neden olurken salgının olumsuz etkilerini azaltmak amacıyla kredi genişlemesi başta olmak üzere uygulanan politikalar nedeniyle artan iç talep ile para ikamesi eğiliminin güç kazanmasının da etkisiyle altın ithalatındaki yükselişe bağlı olarak ithalat bir önceki yıla göre yükselerek 219,5 milyar dolar ile YEP (2021-2023) tahmininin 15,5 milyar dolar üzerinde gerçekleşmiştir. Salgınla birlikte dünya genelinde uygulamaya konulan kısıtlayıcı önlemler uluslararası turizmi durma noktasına getirmiş, tüm dünyada olduğu gibi Türkiye'de de seyahat gelirlerinde ciddi bir kayba neden olmuştur. Böylece, 2020 yılında seyahat gelirleri bir önceki yıla göre yüzde 65,7 oranında azalarak 10,2 milyar dolara gerilemiştir.

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

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

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

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

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

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

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

Bankacılık sektörünün kısa vadeli likidite pozisyonu güçlü görünümünü korumaktadır. Salgın döneminde BDDK tarafından likidite karşılama oranlarının yasal alt limitleri konusunda sağlanan muafiyet, 2020 yılsonunda sonlandırılmış ve bankalar bu duruma zorluk çekmeden uyum sağlamıştır. Ayrıca, bankaların finansal şoklara karşı kullanabilecekleri güçlü yabancı para likidite tamponları, bir yıl içinde vadesi dolacak yurtdışı kaynaklı borçlarını karşılayabilecek yeterliliktedir.

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

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

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

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

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

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

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

Salgınla birlikte firmaların artan finansman ihtiyacının bankacılık sektörü tarafından karşılanması sonucunda reel kesimin borçluluğu dünya genelinde olduğu gibi ülkemizde de

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

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

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

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

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

2021 yılında, bir önceki yıla göre, genel devlet toplam gelirlerinin GSYH'ya oranının 1,8 puan, genel devlet toplam harcamalarının ise 2,1 puan azalması beklenmektedir. Aynı dönemde, genel devlet cari giderlerinin 1,2 puan ve transfer harcamalarının 1 puan azalması, yatırım harcamalarının ise 0,1 puan artması beklenmektedir. 2021 yılı genel devlet gelirlerinde beklenen azalmanın 0,6 puanının vergi gelirlerinden, kalan kısmının ise vergi dışı gelirler, sosyal güvenlik prim tahsilatları ve işsizlik sigortası fonundan gerçekleşmesi beklenmektedir. Bu çerçevede, GSYH'ya oran olarak genel devlet açığının bir önceki yıla göre 0,3 puan iyileşerek yüzde 3,6, genel devlet faiz dışı açığının ise yüzde 0,7 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir. 2021 yılı kamu kesimi borçlanma gereğinin GSYH'ya oranının yüzde 3,9 ile bir önceki yıl seviyesini koruyacağı, AB tanımlı genel yönetim borç stokunun GSYH'ya oranının ise bir önceki yıla göre 3,2 puan azalarak 36,6 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir. Salgının ekonomik ve sosyal hayat üzerindeki olumsuz etkilerini sınırlandırmak amacıyla 2020 ve 2021 yıllarında merkezi yönetim bütçesi imkânlarından

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

sağlanan desteklerin 133,6 milyar TL'ye, İşsizlik Sigortası Fonu ve Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Fonundan yapılan ödemelerin 72,2 milyar TL'ye ulaşacağı tahmin edilmektedir. Ayrıca, vergi, sosyal güvenlik primleri ve kredilerde erteleme yapılmış, uygun koşullu kredi imkânları sağlanmış olup, bu kapsamdaki faaliyetlerin büyüklüğünün 2021 yılı sonunda 528,5 milyar TL olarak gerçekleşmesi beklenmektedir. Bu çerçevede, salgının olumsuz etkilerini sınırlandırmak amacıyla alınan tedbirlerin ekonomik büyüklüğünün toplamda 734,2 milyar TL olacağı tahmin edilmektedir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

1140 ada 4 parsel

Değerleme konusu taşınmazlardan 1140 ada 4 parseli teşkil eden arsa 46360,00m² 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.)

İzmir Kadastro Müdürlüğü Bayraklı Biriminde yapılan araştırmada ; 319 m², 292 m², 1.564 m², 25 m², 231 m², 34 m², 464 m², 33.544 m² alanlı yapılar paftaya işlidir. Binalar yerinde yıkılmış vaziyettedir.

1140 ada 8 parsel

Değerleme konusu taşınmazlardan 1140 ada 8 parseli teşkil eden arsa 33385,00m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel geometrik olarak yamuk forma yakın özelliklerde olup, topoğrafik olarak düz yapıdadır. Parselin batıda Ozan Abay Caddesi'ne yaklaşık 165m, güneyde 1601 Sokağa 210m 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.)

İzmir Kadastro Müdürlüğü Bayraklı Biriminde yapılan araştırmada ; 88 m², 2551 m², 2.535 m², 3.503 m², 4.788 m², 5.029 m², 335 m² alanlı yapılar paftaya işlenmiştir. Binalar yerinde yıkılmış vaziyettedir.

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

4.5. 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.

Olumsuz Etkenler:

- Ekonomideki düzensizliklerin tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkilemesi.
- Küresel çapta yaşanan salgın hastalıklar
- Parsellerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 18.Maddesi hükümlerine tabi olması

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

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

- 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.

4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

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

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında, 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

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

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

ARSA EMSALLERİ

Emsal 1:

Yes Gayrimenkul 0 (532) 233 49 06 Taşnmazlara yakın konumda, Mia Lejantlı, Emsal 3,50 hmax: serbest imara sahip, denize yakın konumdaki imar uygulaması görececek olan brüt 119m2 alanlı arsa için 1.900.000 TL istenmektedir. (Salhane 34159 ada 12 parsel)

Pazarlık sonrası tahmini değer:1.500.000 TL

İmar uygulaması sonrası arsa alanında maksimum %45 kesinti olması halinde emsal arsa alanı 65,45 m2 olmaktadır. Emsal, rapora konu taşınmaza göre %25 daha iyi şerefiyeye sahip bir lokasyondadır. $1.500.000 \text{ TL} / 65,45 \text{ TL/m}^2 \times 0,75 = \underline{\underline{17.188 \text{ TL/m}^2}}$

Emsal 2

Vizyon Gayrimenkul 0 (553) 909 50 99 Halkapınar bölgesinde, Mia Lejantlı, Emsal 3,50 hmax: serbest imara sahip, denize yakın konumdaki imar uygulaması görmüş olan net kullanım alanı 8061 m2 olan arsanın 1 yıl önce 115.000.000 TL bedelle satılmış olduğu belirtilmiştir. (Halkapınar 7804 ada 1 parsel)

Emsal, rapora konu taşınmaza göre benzer şerefiyeye sahip bir lokasyondadır. **14.266 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 3:

Dinamik Grup 0 (532) 364 14 70

Değerleme konusu taşınmazın yakınında konumlu, Halkapınar bölgesinde, Mia Lejantlı, Emsal 3,50 hmax: serbest imara sahip, denize yakın konumdaki imar uygulaması görmüş olan net kullanım alanı 5000 m2 olan arsa için 135.000.000 TL istenmektedir.

Pazarlık sonrası değer 100.000.000 TL olabileceği öngörülmektedir. (20000 TL/m2)

Emsal, rapora konu taşınmaza göre %20 daha iyi şerefiyeye sahip bir lokasyondadır. 20000 TL/m2 x 0,80 = **(16000 TL /m2)**

Emsal 4:

Dinamik Grup 0 (532) 364 14 70

Değerleme konusu taşınmazın yakınında konumlu, Halkapınar bölgesinde, Mia Lejantlı, Emsal 3,50 hmax: serbest imara sahip, denize yakın konumdaki imar uygulaması görecektir olan brüt 960 m2 alanlı arsa için 20.400.000TL istenmektedir.

Pazarlık sonrası değer 12.000.000 TL olabileceği öngörülmektedir.

İmar uygulaması sonrası arsa alanında maksimum %45 kesinti olması halinde emsal arsa alanı 528 m2 olmaktadır. Emsal, rapora konu taşınmaza göre %25 daha iyi konum şerefiyesine sahip bir lokasyondadır. 12.000.000 TL / 528 TL/m2 x 0,75 = **(17.045 TL/m2)**

Emsal 5:

Coldwell Banker Trio

Değerleme konusu taşınmazın yakınında konumlu, , Mia Lejantlı, Emsal 3,50 hmax: serbest imara sahip, denize yakın konumdaki imar uygulaması görecektir olan brüt 1000 m2 alanlı arsa için 17.000.000 TL istenmektedir.

Pazarlık sonrası değer 12.000.000 TL olabileceği öngörülmektedir.

İmar uygulaması sonrası arsa alanında maksimum %45 kesinti olması halinde emsal arsa alanı 550 m2 olmaktadır. Emsal, rapora konu taşınmaza göre %20 konum şerefiyesine sahip bir lokasyondadır. 12.000.000 TL / 550 TL/m2 x 0,75 = **(16.363 TL/m2)**

**İmar uygulaması görmemiş arsalarda maksimum kesinti oranı %45 olmaktadır. Emsallerde bu oran maksimum orandan hesaplanarak arsa birim m2 değerleri hesaplanmıştır. Emsallerin kullanım alanlarının büyük olması sebebi ile birim m2 fiyatları yüksektir.

** Bölgedeki müteahhitlerle ve emlakçılarla yapılan görüşmelerde; kat karşılığı oranının %40 – 45 civarında olduğu bilgisi alınmış olup proje geliştirme yönteminde %40 oranı esas 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

ARSA EMSAL DÜZELTME TABLOSU					
İçerik	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
EMSAL ALAN m2	119,00	8.061,00	5.000,00	960,00	1.000,00
FİYAT	1.750.000,00	115.000.000,00	100.000.000,00	12.000.000,00	12.000.000,00
m2 BİRİM DEĞERİ	14.705	14.266	20.000	12.500	12.000
KONUM ŞEREFİYESİ	25,00%	10,00%	20,00%	25,00%	25,00%
ALAN DÜZELTMESİ	45,00%	0,00 %	0,00%	45,00%	45,00%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	17.188	14.266	16.000	17.045	16.363
Ortalama Birim Değer					₺16.172

BÜRO-KONUT EMSALLERİ

Emsal 1

Coldwell Banker 0 (536) 241 81 18

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumlu, Modus Ventus projesi içinde yer alan 70 m2 kullanım alanına sahip, lüks ofis-daire için 1.350.000 TL istenmektedir. Pazarlık sonrası değer 1.300.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(18.571 TL/m2)**

(Salhane 1134 ada 11 parsel)

Emsal 2

Kw Alesta 0 (530) 967 17 87

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumlu, Folkart Towers projesi içinde yer alan 70 m2 kullanım alanına sahip, lüks ofis-daire için 1.275.000 TL istenmektedir. Pazarlık sonrası değer 1.150.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(16.429 TL/m2)**

(Salhane 40007 ada 1 parsel)

Emsal 3

Kw Alesta 0 (530) 967 17 87

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumlu, Folkart Towers projesi içinde yer alan 90 m2 kullanım alanına sahip, lüks ofis-daire için 1.850.000 TL istenmektedir. Pazarlık sonrası değer 1.750.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(19.444 TL/m2)**

(Salhane 40007 ada 1 parsel)

Emsal 4

Startkey Puzzle 0 (505) 999 75 85

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

Bayraklı 1923 Residence projesi içinde yer alan 50 m2 kullanım alanına sahip, lüks ofis-daire için 1.050.000 TL lansman fiyatı istenmektedir. Pazarlık sonrası değer 950.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(19.000 TL/m2)**

(Mersinli 1508 ada 9 parsel)

Emsal 5

Sahibinden 0 (530) 738 76 78

Modda Port projesi içinde yer alan 132 m2 kullanım alanına sahip, lüks ofis-daire için 2.400.000 TL lansman fiyatı istenmektedir. Pazarlık sonrası değer 2.300.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(17.424 TL/m2)**

(Mersinli 8572 ada 12 parsel)

Emsal 6

Sade Gayrimenkul 0 (533) 372 56 80

Değerleme konu taşınmaza çok yakında konumlu, İnci Tower projesi içinde yer alan 75 m2 kullanım alanına sahip, lüks ofis-daire için 1.600.000 TL lansman fiyatı istenmektedir. Pazarlık sonrası değer 1.450.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(19.333 TL/m2)**

(Mersinli 8553 ada 9 parsel)

Emsal 7

Ege Perla 0 (530) 031 00 15

Değerleme konu taşınmaza çok yakında konumlu, Ege Perla projesi içinde yer alan 70 m2 kullanım alanına sahip, lüks ofis-daire için 1.400.000 TL istenmektedir. Pazarlık sonrası değer 1.250.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(17.857 TL/m2)**

(Mersinli 3324 ada 106 parsel)

DÜKKAN EMSALLERİ

Emsal 1

G Gayrimenkul 0 (542) 369 35 10

Değerleme konu taşınmaza çok yakında konumlu, 7 katlı plazada zemin katta yer alan 50 m2 kullanım alanına sahip, dükkan için 1.100.000 TL istenmektedir. Pazarlık sonrası değer 1050.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(21 000 TL/m2)**

(Salhane 2403 ada 35 parsel)

Emsal 2

Crea Gayrimenkul 0 (530) 611 32 00

Değerleme konu taşınmaza çok yakında konumlu, 10 katlı plazada zemin katta yer alan 200 m2 kullanım alanına sahip dükkan için 5.000.000 TL istenmektedir. Pazarlık sonrası değer 4.800.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(24.000 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 metrekare birim satış değerlerinin, taşınmazların konumu, cephesi, büyüklüğü, imar durumuna göre farklılıklar gösterdiği tespit edilmiştir.

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

Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve 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 taşınmaz ile ilgili Kira Değeri Analizi yapılmıştır.

Taşınmaz mevcut hali ile depo olarak kullanılabilir olacaktır.

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 13000-20000 TL/M² aralığındadır. İnşaat seviyesi ilerledikçe değerlerde artış gözlemlenmektedir. Karma projelerde MESKEN 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 2021 yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosundan 4/C yapı sınıfı belirtilen 2480 TL/m² baz alınmış olup mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak %50 oranında artış yapılarak hesaplama yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların mevcut durumda yüzde 45 DOP kesintisi mevcuttur. Buna göre;

1140 Ada 4 Parsel 46360 m² x 0,55 : 25498net yüzölçümü,

1140 Ada 8 Parsel 33385 m² x 0,55 : 18362net yüzölçümü,

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

1140 ada 4 Parsel

Kat Karşılığı	40%	Yapı Birim Maliyeti (Müteahhite Maliyet)	3.750,00 TL	Konut Toplam Değeri		
Arsa Alanı	25498,00	Proje Maliyeti	376.255.162,50 TL	Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
TAKS	0,4			100,00	760,000	18.950,00 TL
KAKS	3,5			Daire Toplam Değeri		
Bodrum Kat Sığınak-Otopark vb.	20398,00			1.440.200.000,00 TL		
Satılabilir Alan	80318,70					
Toplam Tahmini İnşaat Alanı	104414,31					
Toplam Ciro		1.540.200.000,00 TL		Dükkan (Konut + Ticari)		
Arsa Sahibine Düşen Değeri		616.080.000,00 TL		Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
Proje Süresi (Ay)	24			400,00	10,000	25.000,00 TL
Proje Riski	18%	110.894.400,00 TL		Dükkan Toplam Değeri		
Finansman Maliyeti	18%	110.894.400,00 TL		100.000.000,00 TL		
Arsa Değeri		394.291.200,00 TL		Dükkan Var mı?	evet	
Arsa M2 birim Fiyatı		15463,61283		Dükkan Adet Fiyatı Giriniz!		
Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı						
Müteahhite maliyet		376.255.162,50 TL				
Müteahhit Geliri		924.120.000,00 TL				
Kar /Zarar		547.864.837,50 TL				
Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı						
Arsayı satın alarak proje bedeli		770.546.362,50 TL				
Müteahit karı		769.653.637,50 TL	522101694,9			
Karlılık Oranı		0,9988				

- Projenin geliştirilmesi yönündeki bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlar MİA lejanında 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.

1140 ada 8 Parsel

Kat Karşılığı	40%	Yapı Birim Maliyeti (Müteahhite Maliyet)	3.750,00 TL	Konut Toplam Değeri		
Arsa Alanı	18362,00	Proje Maliyeti	270.954.262,50 TL	Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
TAKS	0,4			100,00	556,000	18.975,00 TL
KAKS	3,5			Daire Toplam Değeri		
Bodrum Kat Sığınak-Otopark vb.	14689,60			1.055.010.000,00 TL		
Satılabilir Alan	57840,30					
Toplam Tahmini İnşaat Alanı	75192,39					
Toplam Ciro		1.112.510.000,00 TL		Dükkan (Konut + Ticari)		
Arsa Sahibine Düşen Değeri		445.004.000,00 TL		Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
Proje Süresi (Ay)	24			230,00	10,000	25.000,00 TL
Proje Riski	18%	80.100.720,00 TL		Dükkan Toplam Değeri		
Finansman Maliyeti	18%	80.100.720,00 TL		57.500.000,00 TL		
Arsa Değeri		284.802.560,00 TL		Dükkan Var mı?	evet	
Arsa M2 birim Fiyatı		15510,43241		Dükkan Adet Fiyatı Giriniz!		
Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı						
Müteahhite maliyet		270.954.262,50 TL				
Müteahhit Geliri		667.506.000,00 TL				
Kar /Zarar		396.551.737,50 TL				
Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı						
Arsayı satın alarak proje bedeli		555.756.822,50 TL				
Müteahit karı		556.753.177,50 TL	377122033,9			
Karlılık Oranı		1,0018				

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

4.18. 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, değerlendirme taşınmaz özelinde yapılmıştır.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

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 “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak İmar Durum Belgesi mevcuttur.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu 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 bulundurulurken değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.

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

ADA	PARSEL	KESİNTİSİZ ARSA ALANI	NET ARSA ALANI	M2 BİRİM DEĞER	DEĞER (TL)	DEĞER (USD)	DEĞER (EURO)
1140	4	46.360,00	25.498,00	15.463,57	394.290.000 TL	33.219.313,69	29.327.888,61
1140	8	33.385,00	18.362,00	15.510,29	284.800.000 TL	23.994.675,34	21.183.856,24
TOPLAM DEĞER					679.090.000 TL	57.213.989,03	50.511.744,84

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazın piyasa koşulları için takdir edilen değer 679.090.000 TL (Atıyüzetmişdokuzmilyondoksanbin Türk Lirası) tespit ve takdir edilmiştir.

USD≈~ 11.8693 TL, 1 €≈~ 13.4442 TL olarak kabul edilmiştir. (28.12.2021 tarihli gösterge niteliğindeki Merkez Bankası verileri esas 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

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 801.326.200 TL (Sekizyüzbirmilyonüçyüzyirmialtıbinikiyüz Türk Lirası) tespit ve takdir edilmiştir.

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

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir.

İş bu rapor 28.12.2021 tarihinde 57 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)	Diñer KARAÇAY Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:404174)
--	---

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

BÖLÜM 7

EKLER



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





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



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



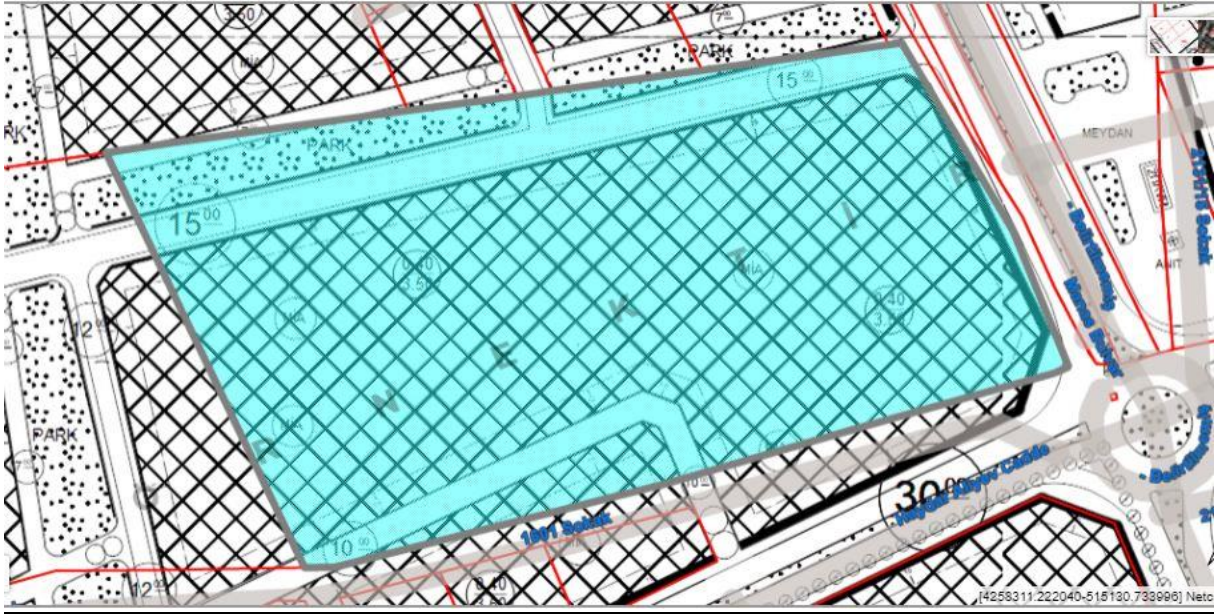
FORM
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Mevlana Bulvarı Yelken Plaza. A blok-No: 139/Balgat/Çankaya/ Ankara
Tel: 0312 212 90 91 Faks: 0312 215 50 52 www.formgd.com.tr

BELGELER



FORM

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



FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 16 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-12-2021-14:16



Kaydı Oluşturan: MUSTAFA CAN KÜÇÜKKARAASLAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
180921358984	20211221-1531-F02788	35898

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1140/4
Taşınmaz Kimlik No:	15064190	AT Yüzölçüm(m2):	46360.00
İl/ilçe:	İZMİR/BAYRAKLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bayraklı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SALHANE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Clit/Sayfa No:	33/3427	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	PAMUK FLATÖR VE PAMUK DOKUMA DAİ. PAMUK APRE VE DEPO. KIROŞ REVİR ATÖLYE.MARANGOZHANE DEPO İKİNCİ ELEKTRİK SANTRALİ VE İKİNCİ KAZAN DAİ. HAVİ KAR. PAMUKLU KULA MENS.FAB.

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

1 / 16

Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)	Bayraklı - 13-09-2013 14:18 - 10430	-
-------	--	-------------------------------------	---

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değer	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
58065	SACM MARKA KASAR KAZANI	SACM MARKA KASAR KAZANI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58066	SACM MARKA HAŞIL SÖKME MAKİNASI	SACM MARKA HAŞIL SÖKME MAKİNASI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58067	SACM MARKA KURU KALENDER	SACM MARKA KURU KALENDER	1	0 Eski Türk Lirası	-
58068	SACM MARKA YAŞ KALENDER	SACM MARKA YAŞ KALENDER	1	0 Eski Türk Lirası	-
58069	SACM MARKA RAMÖZ MAKİNASI	SACM MARKA RAMÖZ MAKİNASI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58070	SACM MARKA TRAŞ MAKİNASI	SACM MARKA TRAŞ MAKİNASI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58071	SACM MARKA DİNLENDİRME HAVUZU	SACM MARKA DİNLENDİRME HAVUZU	2	0 Eski Türk Lirası	-
58072	SACM MARKA KURUTMA SİLİNDİRİ	SACM MARKA KURUTMA SİLİNDİRİ	1	0 Eski Türk Lirası	-
58073	SACM MARKA BASKI SİLİNDİRİ	SACM MARKA BASKI SİLİNDİRİ	1	0 Eski Türk Lirası	-
58074	SACM MARKA AÇMA SİLİNDİRİ	SACM MARKA AÇMA SİLİNDİRİ	1	0 Eski Türk Lirası	-

2 / 16

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

58075	SACM MARKA KOLA KIRMA	SACM MARKA KOLA KIRMA	1	0 Eski Türk Lirası	-
58076	SACM MARKA ŞARDON BİLEME TEZGAHI	SACM MARKA ŞARDON BİLEME TEZGAHI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58077	SACM MARKA MUAYENE MASASI	SACM MARKA MUAYENE MASASI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58078	SACM MARKA YARDALAMA MAKİNASI	SACM MARKA YARDALAMA MAKİNASI	2	0 Eski Türk Lirası	-
58079	SACM MARKA RULO SARMA MAKİNASI	SACM MARKA RULO SARMA MAKİNASI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58080	SACM MARKA SANTRİFÜJ	SACM MARKA SANTRİFÜJ	3	0 Eski Türk Lirası	-
58081	APRE FULAR GURUBU KURUTMALI RAMÖZ	APRE FULAR GURUBU KURUTMALI RAMÖZ	1	0 Eski Türk Lirası	-
58082	SACM MARKA KURUTMA TESİSATI	SACM MARKA KURUTMA TESİSATI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58083	SACM MARKA MAKAS BASMA MAKİNASI	SACM MARKA MAKAS BASMA MAKİNASI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58084	SACM MARKA HALAT YIKAMA MAKİNASI	SACM MARKA HALAT YIKAMA MAKİNASI	4	0 Eski Türk Lirası	-
58085	SACM MARKA KLORAJ MAKİNASI	SACM MARKA KLORAJ MAKİNASI	2	0 Eski Türk Lirası	-

3 / 16

58086	SACM MARKA KAZAN DOLDURMA MAKİNASI	SACM MARKA KAZAN DOLDURMA MAKİNASI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58087	SACM MARKA YIKAMA CİHAZI	SACM MARKA YIKAMA CİHAZI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58088	SACM MARKA ELEKTRİKLİ HAVA KOPRESÖRÜ	SACM MARKA ELEKTRİKLİ HAVA KOPRESÖRÜ	4	0 Eski Türk Lirası	-
58089	SACM MARKA BUHAR KUZİNESİ	SACM MARKA BUHAR KUZİNESİ	1	0 Eski Türk Lirası	-
58090	SACM MARKA MERSERİZE MAKİNASI VE TESİSATI	SACM MARKA MERSERİZE MAKİNASI VE TESİSATI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58091	SACM MARKA EMPRENYE FULARI	SACM MARKA EMPRENYE FULARI	5	0 Eski Türk Lirası	-
58092	SACM MARKA KURUTMA MAKİNASI	SACM MARKA KURUTMA MAKİNASI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58093	SACM MARKA OTAKLAV	SACM MARKA OTAKLAV	1	0 Eski Türk Lirası	-
58094	SACM MARKA FİLTRE MAKİNASI	SACM MARKA FİLTRE MAKİNASI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58095	SACM MARKA İSTİMLEME MAKİNASI	SACM MARKA İSTİMLEME MAKİNASI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58096	SACM MARKA MANDREN	SACM MARKA MANDREN	1	0 Eski Türk Lirası	-
58097	SACM MARKA 8 RENK BASMA MAKİNASI	SACM MARKA 8 RENK BASMA	1	0 Eski Türk Lirası	-

4 / 16

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

		MAKİNASI			
58098	SACM MARKA KASAR TESİSATI	SACM MARKA KASAR TESİSATI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58099	SACM MARKA PANDOĞRAF VE TEFERRUATI	SACM MARKA PANDOĞRAF VE TEFERRUATI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58100	SACM MARKA DÖĞME VE FIRÇALAMA MAKİNASI	SACM MARKA DÖĞME VE FIRÇALAMA MAKİNASI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58101	SACM MARKA 6 RENK BASMA MAKİNASI	SACM MARKA 6 RENK BASMA MAKİNASI	2	0 Eski Türk Lirası	-
58102	SACM MARKA ÜFRİDİNKLER SİSTEMİ KURUTMA MAKİNASI	SACM MARKA ÜFRİDİNKLER SİSTEMİ KURUTMA MAKİNASI	2	0 Eski Türk Lirası	-
58103	SACM MARKA AHRE FULARI BIÇAKLI	SACM MARKA AHRE FULARI BIÇAKLI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58104	SACM MARKA YIKAMA KURUTMA VE TEFERRUATI	SACM MARKA YIKAMA KURUTMA VE TEFERRUATI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58105	SACM MARKA 3 RULOLU KALENDER	SACM MARKA 3 RULOLU KALENDER	1	0 Eski Türk Lirası	-
58106	SACM MARKA YIKAMA İÇİN ÜST MERDANE	SACM MARKA YIKAMA İÇİN ÜST MERDANE	4	0 Eski Türk Lirası	-
58107	SACM MARKA KUMAŞ UZATMA TERTİBATI	SACM MARKA	1	0 Eski Türk	-

5 / 16

		KUMAŞ UZATMA TERTİBATI		Lirası	
58108	SACM MARKA MOTO POMP SANRİFÜJ	SACM MARKA MOTO POMP SANRİFÜJ	7	0 Eski Türk Lirası	-
58109	SACM MARKA DİVİTİN MAKAS MAKİNASI	SACM MARKA DİVİTİN MAKAS MAKİNASI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58110	SACM BASMA SİLİNDİR KONTROL MAKİNASI	SACM BASMA SİLİNDİR KONTROL MAKİNASI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58111	SACM MARKA KALENDER SİLİNDİR	SACM MARKA KALENDER SİLİNDİR	2	0 Eski Türk Lirası	-
58112	SACM MARKA FULAR SİLİNDİRİ	SACM MARKA FULAR SİLİNDİRİ	2	0 Eski Türk Lirası	-
58113	SACM MARKA SU KALENDERİ	SACM MARKA SU KALENDERİ	2	0 Eski Türk Lirası	-
58114	SACM MARKA MERSERİZE MAKİNASI GERME SİLİNDİRİ	SACM MARKA MERSERİZE MAKİNASI GERME SİLİNDİRİ	15	0 Eski Türk Lirası	-
58115	SACM MARKA KURUTMA MAKİNASI	SACM MARKA KURUTMA MAKİNASI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58116	SCHOLERT MARKA ŞARDON MAKİNASI	SCHOLERT MARKA ŞARDON MAKİNASI	4	0 Eski Türk Lirası	-
58117	YERLİ MARKA GRAVÜR ASPRATÖRÜ	YERLİ MARKA GRAVÜR ASPRATÖRÜ	1	0 Eski Türk Lirası	-

6 / 16

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

58118	YERLİ MARKA KATLAMA MAKİNASI	YERLİ MARKA KATLAMA MAKİNASI	2	0 Eski Türk Lirası	-
58119	MECHNER MARKA AMBALAJLAMA MAKİNASI	MECHNER MARKA AMBALAJLAMA MAKİNASI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58120	RUS MALİ SÜTKÖSTİK SOĞUTMA TESİSİ	RUS MALİ SÜTKÖSTİK SOĞUTMA TESİSİ	1	0 Eski Türk Lirası	-
58121	STARK ZİMMER MARKA EMPRİME MAKİNASI	STARK ZİMMER MARKA EMPRİME MAKİNASI	5	0 Eski Türk Lirası	-
58122	ARTOS MARKA APRE FULARI	ARTOS MARKA APRE FULARI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58123	CARBOMATIC MARKA GAZAJ YAKMA MAKİNASI	CARBOMATIC MARKA GAZAJ YAKMA MAKİNASI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58124	YERLİ DÖNER KILAVUZ	YERLİ DÖNER KILAVUZ	1	0 Eski Türk Lirası	-
58125	ALMAN MALİ KURUTMA TESİSİ	ALMAN MALİ KURUTMA TESİSİ	1	0 Eski Türk Lirası	-
58126	NESİ MARKA DİKİŞ MAKİNASI	NESİ MARKA DİKİŞ MAKİNASI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58127	SİFE MARKA KROMLAMA MAKİNASI	SİFE MARKA KROMLAMA MAKİNASI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58128	MULTAN MARKA FONTOĞRAF MAKİNASI	MULTAN MARKA FONTOĞRAF MAKİNASI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58129	SİNGER MARKA TOPBAŞI DİKİŞ MAKİNASI	SİNGER MARKA TOPBAŞI DİKİŞ MAKİNASI	1	0 Eski Türk Lirası	-

7 / 16

58130	ALMAN MALİ FOTOĞRAF MAKİNASI	MAKİNASI ALMAN MALİ FOTOĞRAF MAKİNASI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58131	YERLİ TOP SARMA MAKİNASI	YERLİ TOP SARMA MAKİNASI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58132	SUERESİĞ MARKA FOTOĞRAVÜR TESİSAT	SUERESİĞ MARKA FOTOĞRAVÜR TESİSAT	1	0 Eski Türk Lirası	-
58133	ALMAN MALİ BAKIR DESEN VALSLERİ (ONİKİ)	ALMAN MALİ BAKIR DESEN VALSLERİ (ONİKİ)	1	0 Eski Türk Lirası	-
58134	STROK MARKA FİLM DRUC MAKİNASI VE TEFERRUATI	STROK MARKA FİLM DRUC MAKİNASI VE TEFERRUATI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58135	ARTOS MARKA RAM MAKİNASI	ARTOS MARKA RAM MAKİNASI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58136	BENTELEER MARKA GENİŞ YIKAMA MAKİNASI	BENTELEER MARKA GENİŞ YIKAMA MAKİNASI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58137	PETSDİM MARKA KONTİNÜ BOYA MAKİNASI	PETSDİM MARKA KONTİNÜ BOYA MAKİNASI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58138	HAAS MARKA KONDANSASYON MAKİNASI	HAAS MARKA KONDANSASYON MAKİNASI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58139	HAVA KOMPRESÖRÜ	HAVA KOMPRESÖRÜ	1	0 Eski Türk Lirası	-
58140	DİKİŞ MAKİNASI SİNGER MARKA	DİKİŞ MAKİNASI SİNGER MARKA	1	0 Eski Türk Lirası	-

8 / 16

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

58141	TEK İPLİK KASKET MAKİNASI	TEK İPLİK KASKET MAKİNASI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58142	SOĞUTMA CİHAZI	SOĞUTMA CİHAZI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58143	ZİMMER MARKA FİLM DRUC MAKİNESİ	ZİMMER MARKA FİLM DRUC MAKİNESİ	1	0 Eski Türk Lirası	-
58144	KLAYNEİNEVVFARS MARKA 3 SİLİNDİRLİ KALENDER	KLAYNEİNEVVFARS MARKA 3 SİLİNDİRLİ KALENDER	1	0 Eski Türk Lirası	-
58145	MARİO CROTA MARKA ŞARDON MAKİNASI	MARİO CROTA MARKA ŞARDON MAKİNASI	6	0 Eski Türk Lirası	-
58146	SAUERENİĞ MARKA BİLEME MAKİNASI	SAUERENİĞ MARKA BİLEME MAKİNASI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58147	BENTELER MARKA BUHARLAMA MAKİNASI	BENTELER MARKA BUHARLAMA MAKİNASI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58148	ALMAN MALI FİLM DRUC MAKİNESİ ELEKTRİK MOTORU	ALMAN MALI FİLM DRUC MAKİNESİ ELEKTRİK MOTORU	5	0 Eski Türk Lirası	-
58149	ALMAN MALI BAKIR KAPLAMA TESİSATI	ALMAN MALI BAKIR KAPLAMA TESİSATI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58150	GAMAK MARKA ELEKTRİK MOTORU	GAMAK MARKA ELEKTRİK MOTORU	1	0 Eski Türk Lirası	-
58151	HAVA KOMPRESÖRÜ	HAVA	2	0 Eski Türk Lirası	-

9 / 16

		KOMPRESÖRÜ		Lirası	
58152	DİKİŞ MAKİNASI SINGER MARKA	DİKİŞ MAKİNASI SINGER MARKA	1	0 Eski Türk Lirası	-
58153	ALMAN MALI SANTRİFÜJ	ALMAN MALI SANTRİFÜJ	1	0 Eski Türk Lirası	-
58154	SİNGER MARKA SANAYİ DİKİŞ MAKİNASI	SİNGER MARKA SANAYİ DİKİŞ MAKİNASI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58155	F.MÜLLER MARKA DİVİTİN MAKİNASI	F.MÜLLER MARKA DİVİTİN MAKİNASI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58156	KLİMA TESİSATI	KLİMA TESİSATI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58157	SACM MARKA YARDA MAKİNASI	SACM MARKA YARDA MAKİNASI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58158	SACM MARKA ÇÖZGÜ MAKİNASI	SACM MARKA ÇÖZGÜ MAKİNASI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58159	SACM MARKA ÇÖZGÜ SEHBASI	SACM MARKA ÇÖZGÜ SEHBASI	2	0 Eski Türk Lirası	-
58160	SACM MARKA ÇÖZGÜ ARABASI	SACM MARKA ÇÖZGÜ ARABASI	2	0 Eski Türk Lirası	-
58161	SACM MARKA HAŞIL KAZANI VE TEFERRÜATI	SACM MARKA HAŞIL KAZANI VE TEFERRÜATI	2	0 Eski Türk Lirası	-
58162	SACM MARKA MAPRESÖR	SACM MARKA MAPRESÖR	2	0 Eski Türk Lirası	-
58163	SACM MARKA MASURA TEMİZLEME MAKİNASI	SACM MARKA MASURA TEMİZLEME MAKİNASI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58164	EXACTA MARKA DÜYÜM MAKİNASI	EXACTA MARKA DÜYÜM MAKİNASI	1	0 Eski Türk Lirası	-

10 / 16

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

58165	EKSANTRİK 202 ADET PLAKALI 6 ADET VANALI VE 42 ADET ARMÖRLÜ OLMAK ÜZERE TOPLAM 450ADET	EKSANTRİK 202 ADET PLAKALI 6 ADET VANALI VE 42 ADET ARMÖRLÜ OLMAK ÜZERE TOPLAM 450ADET	1	0 Eski Türk Lirası	-
58166	SACM MARKA DAR DOLUMA TEZGAHI	SACM MARKA DAR DOLUMA TEZGAHI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58167	SACM MARKA BASKÜL	SACM MARKA BASKÜL	1	0 Eski Türk Lirası	-
58168	SACM MARKA BOBİN DÜBLAJ MAKİNASI	SACM MARKA BOBİN DÜBLAJ MAKİNASI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58169	YERLİ KARTON DELME MAKİNASI	YERLİ KARTON DELME MAKİNASI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58170	SCHVVİTER MARKA ATKI AKTARMA MAKİNASI	SCHVVİTER MARKA ATKI AKTARMA MAKİNASI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58171	TİTAN MARKA İPLİK DÜĞÜM MAKİNASI	TİTAN MARKA İPLİK DÜĞÜM MAKİNASI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58172	SCHVVİTER MARKA 48 ER BAŞLI ATKI SARMA MAKİNASI	SCHVVİTER MARKA 48 ER BAŞLI ATKI SARMA MAKİNASI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58173	SACM MARKA HARMAN HALLAÇ MAKİNASI	SACM MARKA HARMAN HALLAÇ MAKİNASI	8	0 Eski Türk Lirası	-
58174	SACM MARKA TARAK MAKİNASI VE BİLEME APARATI	SACM MARKA	52	0 Eski Türk	-

11 / 16

		TARAK MAKİNASI VE BİLEME APARATI		Lirası	
58175	SACM MARKA PENYÖZ CERİ	SACM MARKA PENYÖZ CERİ	2	0 Eski Türk Lirası	-
58176	SACM MARKA BİRLEŞTİRME MAKİNASI	SACM MARKA BİRLEŞTİRME MAKİNASI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58177	SACM MARKA PENYÖZ	SACM MARKA PENYÖZ	5	0 Eski Türk Lirası	-
58178	SACM MARKA 1 PASAJLI CER MAKİNASI	SACM MARKA 1 PASAJLI CER MAKİNASI	7	0 Eski Türk Lirası	-
58179	SACM MARKA 2 PASAJLI CAR MAKİNASI	SACM MARKA 2 PASAJLI CAR MAKİNASI	7	0 Eski Türk Lirası	-
58180	SACM MARKA FITİL MAKİNASI	SACM MARKA FITİL MAKİNASI	6	0 Eski Türk Lirası	-
58181	SACM MARKA VARGEL MAKİNASI BEHERİ ÇİFT TARAFLI 420 İĞLİK	SACM MARKA VARGEL MAKİNASI BEHERİ ÇİFT TARAFLI 420 İĞLİK	48	0 Eski Türk Lirası	-
58182	ZİNSER MARKA BÜKME MAKİNASI	ZİNSER MARKA BÜKME MAKİNASI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58183	SACM MARKA İPLİK RUTUBETLENDİRME MAKİNASI	SACM MARKA İPLİK RUTUBETLENDİRME MAKİNASI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58184	SACM MARKA PAMUK İPLİĞİ ÇİLE MAKİNASI	SACM MARKA PAMUK İPLİĞİ ÇİLE MAKİNASI	5	0 Eski Türk Lirası	-

12 / 16

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

58185	SACM MARKA PAMUK İPLİĞİ PAKET MAKİNASI KILAMA CİHAZI VE TESİSATI	SACM MARKA PAMUK İPLİĞİ PAKET MAKİNASI KILAMA CİHAZI VE TESİSATI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58186	SACM MARKA HARMAN HALLAÇ MAKİNASI VE TEFRRUATI	SACM MARKA HARMAN HALLAÇ MAKİNASI VE TEFRRUATI	8	0 Eski Türk Lirası	-
58187	SACM MARKA TARAK MAKİNASI	SACM MARKA TARAK MAKİNASI	13	0 Eski Türk Lirası	-
58188	SACM MARKA BİLEME MAKİNASI	SACM MARKA BİLEME MAKİNASI	9	0 Eski Türk Lirası	-
58189	SACM MARKA CER MAKİNASI	SACM MARKA CER MAKİNASI	8	0 Eski Türk Lirası	-
58190	SACM MARKA FİLİT MAKİNASI	SACM MARKA FİLİT MAKİNASI	6	0 Eski Türk Lirası	-
58191	SACM MARKA ŞERİT MAKİNASI	SACM MARKA ŞERİT MAKİNASI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58192	SACM MARKA CER MAKİNASI	SACM MARKA CER MAKİNASI	6	0 Eski Türk Lirası	-
58193	SCORDESİ MARKA PAMUK İPLİĞİ CER MAKİNASI	SCORDESİ MARKA PAMUK İPLİĞİ CER MAKİNASI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58194	960 ŞARLIK KW LİKİTRAFO 2 ADET KONTROL TABLOSU YESİSATI	960 ŞARLIK KW LİKİTRAFO 2 ADET KONTROL TABLOSU YESİSATI	3	0 Eski Türk Lirası	-
58195	TORNA TEZGAHI	TORNA TEZGAHI	5	0 Eski Türk Lirası	-

13 / 16

58196	FREZE	FREZE	1	0 Eski Türk Lirası	-
58197	PALANYA	PALANYA	1	0 Eski Türk Lirası	-
58198	MARANGOZ FREZE TEZGAHI	MARANGOZ FREZE TEZGAHI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58199	MARANGOZ KALINLIK TEZGAHI	MARANGOZ KALINLIK TEZGAHI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58200	MATKAP	MATKAP	1	0 Eski Türk Lirası	-
58201	BİLEME TEZGAHI	BİLEME TEZGAHI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58202	PRES	PRES	1	0 Eski Türk Lirası	-
58203	DEMİR KESME MAKİNASI	DEMİR KESME MAKİNASI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58204	HİZAR MAKİNASI	HİZAR MAKİNASI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58205	SACM MARKA ASİT İSTİMLEME MAKİNESİ	SACM MARKA ASİT İSTİMLEME MAKİNESİ	1	0 Eski Türk Lirası	-
58206	YERLİ KOSTİK KAZANI	YERLİ KOSTİK KAZANI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58207	SINGER MARKA SANAYİ DİKİŞ MAKİNESİ	SINGER MARKA SANAYİ DİKİŞ MAKİNESİ	1	0 Eski Türk Lirası	-
58208	SACM MARKA TRANSFORMATÖR	SACM MARKA TRANSFORMATÖR	1	0 Eski Türk Lirası	-
58209	SACM MARKA İPLİK BÜKÜM MAK.	SACM MARKA	1	0 Eski Türk Lirası	-

14 / 16

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

		IPLİK BÜKÜM MAK.		Lirası	
58210	SACM MARKA PENYÖR	SACM MARKA PENYÖR	1	0 Eski Türk Lirası	-
58211	PETER WOLLTER MARKA REKTİFİYE MAKİNASI	PETER WOLLTER MARKA REKTİFİYE MAKİNASI	1	0 Eski Türk Lirası	-
58212	SACM MARKA JİGER	SACM MARKA JİGER	1	0 Eski Türk Lirası	Bayraklı 1. Bölge (Kapatıldı) - 30-07-1969 00:00 - 3217
58213	TEFERRUAT LİSTESİ DOSYASINDADIR	TEFERRUAT LİSTESİ DOSYASINDADIR		0 Eski Türk Lirası	Bayraklı 1. Bölge (Kapatıldı) - 12-07-1999 00:00 - 5604
58214	TEFERRUAT LİSTESİ DOSYASINDADIR	TEFERRUAT LİSTESİ DOSYASINDADIR	5420	0 Eski Türk Lirası	Bayraklı 1. Bölge (Kapatıldı) - 04-10-2001 00:00 - 5614

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
528448054	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	46360.00	46360.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 10-07-2020 10046	-

15 / 16

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-12-2021-14:16

Kaydı Oluşturan: **MUSTAFA CAN KÜÇÜKKARAASLAN**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
180921358984	20211221-1531-F02788	35898

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1140/8
Taşınmaz Kimlik No:	15064189	AT Yüzölçümü(m2):	33385.00
İl/İlçe:	İZMİR/BAYRAKLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bayraklı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SALHANE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	28/2950	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	MÜD. YAZIHANE KUMAŞ DEPO.YÜN DOKUMA DAİ. BİR KAZAN DAİ.KOMAR İPLİK DAİ. YÜN FLALÖR VE TABAK DAİ. DEPO BİR ELEKTRİK SANTRALİ VE YEMEKHANE HAVİ KARGİR KULA MENS. FAB.

1 / 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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Bayraklı - 13-09-2013 14:18 - 10430	-

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değer	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
58063	KULA MENSUCAT FABRİKASINA AİT TEFERRUAT 456 KÜTÜK SAHİFESİNE TESCİLLİDİR.03.11.1975 Y.7629, TARİH 20.11.1978 Y. 8357 , T 29.05.1991 Y.42152	KULA MENSUCAT FABRİKASINA AİT TEFERRUAT 456 KÜTÜK SAHİFESİNE TESCİLLİDİR.03.11.1975 Y.7629, TARİH 20.11.1978 Y. 8357 , T 29.05.1991 Y.42152	1	0.00000 Eski Türk Lirası	Bayraklı - 03-11-1975 00:00 - 7629
58064	TEFERRUAT ŞERHİ LİSTELERİ DOSYASINDADIR.04.10.2001 TARİH YEV:5614 7 SAHİFE 2090 KALEM	TEFERRUAT ŞERHİ LİSTELERİ DOSYASINDADIR.04.10.2001 TARİH YEV:5614 7 SAHİFE 2090 KALEM		0 Eski Türk Lirası	Bayraklı 1.Bölge (Kapatıldı) - 04-10-2001 00:00 - 5614

MÜLKİYET BİLGİLERİ

2 / 3

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
528448056	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	33385.00	33385.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 10-07-2020 10046	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **ox8Nt0jduO** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 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

ÖZGEÇMİŞLER

Değerleme Uzmanı

Adı-Soyadı: Muhammet İlyas TAŞ			
Eğitim Durumu Dokuz Eylül Üniversitesi / Şehir ve Bölge Planlama			
SPK Lisans No: 402164			
Mesleği ve Görev Unvanı: Lisanslı Değerleme Uzmanı			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı	Kuruluşun Unvanı
1-	2009-2013	Kadrolu Ekspert / Değerleme Uzmanı	Güneybatı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
2-	2013-Halen	Kadrolu Ekspert / Değerleme Uzmanı	FORM Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

 TDUB <small>TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ</small>	
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ	
Belge Tarihi: 03.01.2019	Belge No: 2019-02.2001
Sayın Muhammet İlyas TAŞ (T.C. Kimlik No: 20266886132 - Lisans No: 402164)	
Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Gayrimenkul Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.	
 Doruk KARŞI Genel Sekreter	 Şinasi BAYRAKTAR Başkan



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Adı-Soyadı: Dinçer KARAÇAY			
Eğitim Durumu: Çanakkale 18 Mart Üniversitesi –Kamu Yönetimi			
SPK Lisans No: 404174			
Mesleği ve Görev Unvanı: Lisanslı Değerleme Uzmanı			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı	Kuruluşun Unvanı
1-	2007-...	Sorumlu Değerleme Uzmanı –Genel Müdür	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.10.2019

Belge No: 2019-01.1757

Sayın Dinçer KARAÇAY

(T.C. Kimlik No: 14120541626 - Lisans No: 404174)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

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


Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

Tarih : 24.03.2015 No : 404174

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Dinçer KARAÇAY

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

