

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Salhane Mahallesi, 1140 Ada 4 ve 8 Parsel Nolu Arsa vasıflı Gayrimenkullerin Günümüz Ekonomik Koşullarında GYO tebliğinin Madde-34/1g fıkrasına istinaden yıl sonu değerlerinin tespiti**

Rapor Tarihi: 27.12.2022

Rapor No: 2022.ZGYO.3

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

## İÇİNDEKİLER

### BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

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

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

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

### BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

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

#### FORM

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

değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirildiği 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 Etkin Faktörler
- 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler
  - 4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
  - 4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı
  - 4.9.3 Maliyet Yaklaşımı
- 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
- 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
- 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
- 4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

#### FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

## **BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

## **BÖLÜM 6: SONUÇ**

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

### FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

## **BÖLÜM 1**

### **RAPOR BİLGİLERİ**

- 1.1 Rapor Tarihi** : 27.12.2022
- 1.2 Rapor Numarası** : 2022.ZGYO.3
- 1.3 Raporun Türü / Başlık** : Anlatım Özellikli Rapor
- 1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı**  
Muhammet İlyas TAŞ (Spk Lisans No: 402164)
- 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı**  
Çetin BEGİÇ (Spk Lisans No: 400479)

### **1.6 Değerleme Tarihi**

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

### **1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Nosu**

10.10.2022 / 2022/296

### **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**

Değerleme konusu taşınmazlar için 2021.ZGYO.11 rapor numarasıyla 28.12.2021 tarihinde rapor hazırlanmış olup taşınmaz için toplam K.D.V hariç 679.090.000,00 TL (Altyüzyetmişdokuzmilyondoksanbin Türk Lirası) değer tespit ve takdir edilmiştir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

## **BÖLÜM 2**

### **DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI**

#### **2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri**

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

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

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

#### **2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri**

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

Ticaret Sicil Bilgileri

UNVAN: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

TESCİL TARİHİ: 01.11.2016

İLAN: Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi: 04.11.2016-9191

SİCİL NUMARASI

54300-5

MERSİS NUMARASI

0998083652500016

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

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

[www.formgd.com.tr](http://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 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1140 ada 4 parsel ile 33.385 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1140 ada 8 parselde kayıtlı taşınmazların mevcut haliyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen yıl sonuna esas cari pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanan değerlendirme raporudur.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



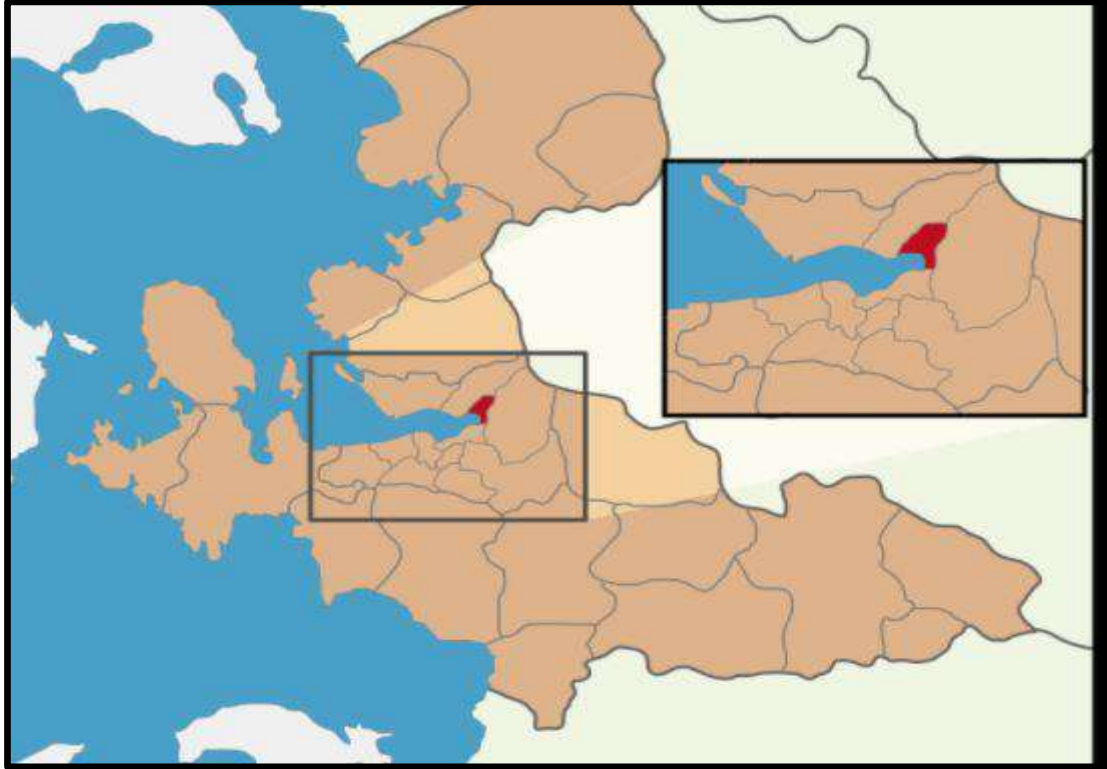


## Bayraklı İlçesi

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



### 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 <sup>2</sup>
Hisse	:	1/1
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	PAMUK FLATÖR VE PAMUK DOKUMA DAİ. PAMUK APRE VE DEPO. KIROŞ REVİR ATÖLYE.MARANGOZHANE DEPO İKİNCİ

#### 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

		ELEKTRİK SANTRALİ VE İKİNCİ KAZAN DAİ. HAVİ KAR. PAMUKLU KULA MENS.FAB.
<b>Bağımsız Bölüm Niteliği</b>	:	--
<b>Bağımsız Bölüm No</b>	:	--
<b>Arsa Payı</b>	:	--
<b>Malik</b>	:	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ( 1/1)
<b>Tarihi</b>	:	10.07.2020
<b>Cilt</b>	:	33
<b>Sayfa</b>	:	3427
<b>Yevmiye No</b>	:	10046

2.

<b>İli</b>	:	İzmir
<b>İlçesi</b>	:	Bayraklı
<b>Bucağı</b>	:	-
<b>Mahallesi</b>	:	Salhane
<b>Köyü</b>	:	-
<b>Sokağı</b>	:	-
<b>Mevkii</b>	:	-
<b>Pafta No.</b>	:	-
<b>Ada No.</b>	:	1140
<b>Parsel No.</b>	:	8
<b>Yüzölçümü</b>	:	33385,00 m <sup>2</sup>
<b>Hisse</b>	:	1/1
<b>Ana Gayrimenkul Niteliği</b>	:	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..
<b>Bağımsız Bölüm Niteliği</b>	:	--
<b>Bağımsız Bölüm No</b>	:	--
<b>Arsa Payı</b>	:	--
<b>Malik</b>	:	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ( 1/1)
<b>Tarihi</b>	:	10.07.2020
<b>Cilt</b>	:	28
<b>Sayfa</b>	:	2950
<b>Yevmiye No</b>	:	10046

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

### **3.3. 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. Taşınmazların arsa olması nedeniyle plan, proje, ruhsat vb. belgeleri bulunmamaktadır.

### **3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu**

26.12.2022 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetlerinden alınan takbis belgesindeki resmi tapu bilgilerine göre değerlendirme konusu taşınmazın 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 ( Afad Bayraklı Konuk Evi) olarak kullanılmaktadır.

### **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 26.12.2022 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.

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

**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, ayırık nizam , hmax serbest olarak belirlenmiştir.

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

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

**Bu plana göre**

**Değerleme konusu taşınmazlardan**

#### **1140 ada 4 parsel,**

- 25511,98 yüzölçümlü (yeni ada ve parsel numarası ile) 40022 ada 2 parsele tam hisse olacak şekilde dağıtılmıştır.
- 1140 ada 4 parsel, Dop kesintisi yapılarak net 25511,98m2 alanlı yeni bir imar parseli olmuştur.

#### **1140 ada 8 parsel,**

- 8776,46 yüzölçümlü (yeni ada ve parsel numarası ile) 40021 ada 1 parsele 1682,35m2
- 5000m2 yüzölçümlü (yeni ada ve parsel numarası ile) 40015 ada 1 parsele 165,6m2
- 16557,53 yüzölçümlü (yeni ada ve parsel numarası ile) 40022 ada 1 parsele tam hisse olacak şekilde dağıtılmıştır.

1140 ada 4 parsel, Dop kesintisi yapılarak net 18405,48m2 alanlı olmuş ve 3 farklı imar parseline dağıtımı gerçekleşmiştir.

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

## PLAN NOTLARI

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

- *Bu alanlarda her tür ticaret, çarşı, büro, iş hanı, ticari depolama, banka, sigorta, çok katlı mağaza ve eğlence yerleri, turizm tesis alanları, konut, çok katlı taşıt parkı, özel hastane ve özel eğitim ( okul ) tesisi yer alabilir. Bu kullanımlardan bir ya da birkaçı (özel eğitim tesisleri hariç) aynı parsel içinde bulunabilir. Konut kullanımı yapı inşaat alanının (kaks/emsal alanının) 1/3'inden fazla olamaz.*
- *Mia (merkezi iş alanı) ve Turizm + Ticaret alanlarında en küçük imar parseli büyüklüğü 5000 m<sup>2</sup> olacaktır. Ancak, önceki plan kararlarının uygulanmış olması ve /veya fiziki engeller nedeniyle 5000 m<sup>2</sup> büyüklüğünde parsel oluşturulmaması durumunda, uygulama sonucu oluşacak yeni imar parseli büyüklüğü 3000 m<sup>2</sup>'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, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.**

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

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

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 her hangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr



## **BÖLÜM 4**

### **DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

#### **4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler**

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

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

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

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

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

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

### Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

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

Bu süreçte, ABD, Avro Bölgesi, Çin, Hindistan ve Rusya ekonomisinin öngörülenden zayıf bir ekonomik performans sergilemesi ve salgın, savaş ve finansal koşullar kaynaklı olumsuz etkilerin sürmesi, dünya hasılasındaki artış hızının belirgin ölçüde ivme kaybedeceğine işaret etmektedir. Söz konusu olumsuz koşulların beslediği bir ortamda uluslararası kuruluşların büyüme öngörülerinde de kayda değer şekilde aşağı yönlü güncellemeler yapılmıştır. 2021 yılında küresel ekonominin yüzde 6,1 oranında büyüdüğünü belirten Uluslararası Para Fonu (IMF), Temmuz ayı itibarıyla 2022 ve 2023 yıllarına ilişkin tahminlerinde aşağı yönlü olarak sırasıyla 0,4 ve 0,7 puanlık güncellemeler kaydederek 2022 yılı için yüzde 3,2, 2023 yılı için ise yüzde 2,9 büyüme tahminleriyle nispeten yavaşlayan bir küresel ekonomik görünüme işaret etmektedir. Arz sorunları, para politikası uygulamaları ve enerji kısıtları nedeniyle gelişmiş ekonomilerin IMF tahminlerine göre 2022 yılında yüzde 2,5 oranında büyümeleri beklenmektedir. Yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerin ise başta Çin ve Hindistan’ın ılımlı büyüme performansları neticesinde 2022 yılında yüzde 3,6 oranında büyüme kaydetmeleri öngörülmektedir. Bu dönemde, savaşın yaşandığı bölgeyi kapsayan yükselen ve gelişmekte olan Avrupa ekonomilerinin ise büyük ölçüde Rusya ekonomisindeki daralmanın etkisi ile yüzde 1,4 oranında küçülmesi beklenmektedir. Kısa dönemli ekonomik göstergeler incelendiğinde, küresel düzeyde imalat sanayiinde yaygın bir yavaşlama eğilimi gözlenmektedir. Gelişmiş ülkelerde Satın Alma Yöneticileri Endeksi (PMI) imalat sanayii ve hizmet sektörlerinde eşik değerlerin üzerinde seyretmekle birlikte, PMI göstergelerinde düşüş eğilimi, güven endekslerinde ise zayıf görünüm devam etmektedir. Enflasyon oranlarındaki artışın yanında durgunluk işaretlerinin sadece imalat sanayii ile sınırlı kalmayacağı ve yılın kalan döneminde hizmetler sektörüne de yansyabileceği değerlendirilmektedir. Tedarik zincirindeki aksaklıkların devam etmesi, jeopolitik risklerdeki artış ile para politikalarındaki sıkılaşma eğilimi küresel düzeyde kısa vadeli görünümü olumsuz etkilemektedir. Önümüzdeki dönemde, jeopolitik sorunlar, Kovid-19 salgınının seyri, enerji ve gıda piyasalarındaki olası dalgalanmalar, küresel tedarik zincirlerindeki gelişmeler, mal ve hizmet ticaretinde ürün ve pazar çeşitlenmesi ve parasal sıkılaşma kararlarının boyutu ülkelerin büyüme performansları üzerinde etkili olacaktır

2022 yılında küresel ekonomik aktivitedeki yavaşlamaya paralel olarak dünya ticaret hacminde, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde daha kuvvetli olmak üzere ivme kaybı

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

öngörülmektedir. Bu dönemde sıkılaştan finansal koşulların küresel ticareti yavaşlatması beklenmektedir. 2022 yılında mal ve hizmet ticaret hacminin küresel düzeyde yüzde 4,1, gelişmiş ülkelerde yüzde 5,3, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 2,2 oranında artış kaydetmesi öngörülmektedir. 2023 yılında ise küresel mal ve hizmet ticaretindeki artış hızının yavaşlayarak yüzde 3,2 olması beklenmektedir.

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

## **Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler**

2021 yılında devam eden Kovid-19 salgınına rağmen iktisadi faaliyette yıl genelinde oldukça yüksek bir performans gözlenmiştir. Türkiye ekonomisi, 2021 yılı genelinde yüzde 11,4 oranıyla son elli yılın en yüksek büyüme hızına ulaşarak OVP (2022-2024) tahmini olan yüzde 9'u aşmış, on iki yıldır kesintisiz büyüme sürecini sürdürerek emsal ülkelerden olumlu yönde ayrılmıştır. Bu gelişmede, gelir kaybına uğrayan hanehalklarına sağlanan kısa çalışma ödenekleri, bazı sektörlerdeki vergi indirimleri, SGK prim ödemelerinin ertelenmesi, işletmelere yönelik hibe destekleri ve kredi uygulamaları gibi salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkilerini hafifletmeye yönelik politikalar etkili olmuştur. 2021 yılı genelinde milli gelire üretim yönünden bakıldığında inşaat dahil hizmetler sektörü ve sanayi sektöründe sırasıyla yüzde 12,9 ve yüzde 17,2 oranlarında katma değer artışları öne çıkmıştır. Diğer taraftan, aynı yıl yaşanan kuraklık nedeniyle tarım sektöründe yüzde 2,9 oranında kaydedilen daralmaya rağmen ekonomi genelindeki rekor düzeydeki büyümenin önemi daha da artmaktadır. Türkiye ekonomisi, 2021 yılının ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 14,7 oranında büyümüştür. 2020 yılının özellikle ikinci çeyreğinde salgın kaynaklı oluşan baz etkisi de bu büyüme performansında belirleyici faktörlerden biri olmuştur. Aşılama gerekliliği doz sayısının uygulanmasında yaşanan kayda değer gelişmelerle birlikte toplam nüfus içerisindeki aşılama oranının artırılması salgınla ilgili kısıtlamaların gevşetilmesine olanak sağlamıştır. Diğer taraftan, özellikle yılın ilk yarısında, dış talepte yaşanan iyileşme sonucunda, ihracatta kaydedilen kuvvetli artışların da etkisiyle imalat sanayii büyümede lokomotif sektör olarak ön plana çıkmıştır. 2021 yılının ikinci yarısında turizm faaliyetlerindeki toparlanma, ekonomiyi destekleyici düzenlemelerin etkileri ve kademeli olarak normalleşme adımlarının atılmaya başlanmasıyla sanayi ve hizmetler sektörü öncülüğünde ekonomideki güçlü görünüm sürmüştür, büyüme yüzde 8,8 oranında gerçekleşmiştir. 2021 yılının ikinci yarısında kısıtlayıcı önlemlerin kaldırılması ve normalleşme sürecinin başlaması sayesinde büyüme 7,4 puan katkı veren hizmetler sektörü, 2,2 puan katkı sağlayan sanayi sektörüne kıyasla daha fazla öne çıkmıştır. Aşılamanın toplumun geneline yayılması ve ortaya çıkan yeni varyantların görece olarak daha az ölümcül olması ile salgının 2021 yılı genelinde makroekonomik görünümdeki olumsuz etkisi sınırlı

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

düzeyde kalmıştır. Diğer taraftan, enflasyon beklentilerindeki artışa bağlı olarak hanehalklarının tüketim taleplerini öne çekmeleri sonucunda iktisadi faaliyet yılın son aylarında da güçlü görünümünü korumuştur. Bu çerçevede aşılamanın toplumun geneline yayılması salgından olumsuz etkilenen hizmetler, turizm ve bağlantılı sektörlerin canlanmasına ve iktisadi faaliyetin daha dengeli bir bileşimle sürdürülmesine olanak tanımıştır. Bununla birlikte aynı dönemde, kuraklık nedeniyle bitkisel üretimdeki olumsuz görünümünden dolayı tarım sektörü iktisadi büyümeyi sınırlandırmıştır

2021 yılının son çeyreğinde gözlenen güçlü büyüme performansının 2022 yılının ilk çeyreğinde de devam etmesiyle Türkiye ekonomisi yüzde 7,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Üretim yönünden değerlendirildiğinde, bu dönemde yıllık büyümenin temel belirleyicileri hizmetler ve sanayi sektörü olmuştur. İnşaat sektörünün büyüme üzerindeki sınırlayıcı etkisi ise devam etmiştir. Sanayi sektörünün katma değeri 2022 yılının ilk çeyreğinde yüzde 8,2 oranında artarken, salgın sonrası normalleşme sürecinin devamıyla birlikte hizmetler sektörü yüzde 9,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Şubat ayının sonlarına doğru Rusya-Ukrayna savaşıyla başlayan jeopolitik gerilim küresel ekonomi üzerindeki riskleri artırmıştır. Savaşla beraber bölgesel tedarik zincirlerinde meydana gelen aksamalar, bu iki ülkenin küresel düzeyde önemli tedarikçileri olduğu hammadde ve gıda ürünleri arzını tehlikeye sokmuştur. Artan küresel hammadde ve enerji fiyatları Türkiye'deki üretim birimleri için risk oluşturmasına karşın bu unsurların Türkiye ekonomisinin büyüme performansı üzerindeki etkileri sınırlı olmuştur. Bu durumda, temel amacı makroekonomik ve finansal istikrarı güçlendirmek olan Türkiye Ekonomi Modeli kapsamında Kredi Garanti Fonu (KGF) paketleri ile ihracatçılara ve turizm sektörüne sağlanan finansman imkânlarının önemli etkisi olmuştur. Böylece küresel düzeyde iktisadi faaliyet zayıflamasına rağmen ihracat yüksek bir performans sergilemiş, sanayi üretimi de güçlü görünümünü korumuştur. 2022 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye ekonomisi yüzde 7,6 oranında büyümüştür. Bu dönemde sanayi sektöründe katma değer yüzde 7,8 oranında artarak büyümeye yüzde 1,7 puan katkı yaparken, hizmetler sektörü katma değeri yüzde 9,7 oranında artarak büyümeye 6,2 puan katkıda bulunmuştur. Böylece 2022 yılı ilk yarısındaki ekonomik büyüme yüzde 7,5 oranında gerçekleşmiştir.

Harcamalar yönünden değerlendirildiğinde, 2022 yılının ilk yarısında nihai yurtiçi talep, özel tüketim öncülüğünde büyümenin sürükleyicisi olmuştur. Bu dönemde öne çekilen tüketim eğiliminin sonucu olarak özel tüketim harcamaları yüzde 21,9 oranı ile kuvvetli bir artış kaydetmiştir. Böylece özel tüketimin 2022 yılı ilk yarısında büyümeye katkısı 13,3 puan olmuştur. Aynı dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 4,4 oranında yükselirken makine teçhizat yatırımlarındaki artış yüzde 15,6 olarak kaydedilmiştir. Potansiyel büyümenin sürükleyicilerinden olan makine-teçhizat yatırım harcamaları 2022 yılının ikinci çeyreğinde artmaya devam ederek, on bir çeyrek boyunca kesintisiz artış göstermiş ve istikrarlı bir görünüm sergilemiştir. Net mal ve hizmet ihracatının büyüme katkısı ise 2022 yılının ilk yarısında 2,9 puan seviyesinde gerçekleşerek dengeli büyüme kompozisyonunun devam ettiğini göstermiştir. Böylece, makine teçhizat yatırımları ve net mal ve hizmet ihracatı gibi sürdürülebilir büyümeyi sağlayıcı temel bileşenlerin milli gelirdeki payı tarihi yüksek seviyelerine ulaşmıştır. Öncü göstergeler dikkate alındığında, 2022 yılının ikinci yarısında yurtiçi talepte ve ihracatta bir miktar ivme kaybı beklenmesine rağmen turizmdeki canlı görünümün de etkisiyle yılın tamamında OVP (2022- 2024) tahmini ile uyumlu olarak Türkiye ekonomisinin yüzde 5,0 oranında, dengeli bir iç ve dış talep kompozisyonu çerçevesinde büyümesi beklenmektedir.

Salgınla birlikte piyasalarda oluşan arz talep dengesizliği ve sonrasında ekonomiyi canlandırmaya yönelik uygulamaya konulan genişleyici para ve maliye politikaları sonucunda

#### 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

küresel düzeyde fiyat istikrarı sarsılmaya başlamıştır. İktisadi faaliyetin canlanmasıyla birlikte petrol ve emtia fiyatlarındaki hızlı artışlar, tedarik zincirlerindeki aksamalar, başta gıda sektörü olmak üzere ihtiyati bir güdüyle pek çok sektörde gereğinden fazla stoklama davranışının yaygınlaşması, taşımacılık maliyetlerinin artması ve 2021 yılında yaşanan kuraklığın etkisiyle gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde enflasyon yüksek bir seyir izlemektedir. Söz konusu gelişmelerin etkilerinin hissedildiği ülkemizde 2021 yılının ilk dokuz aylık döneminde sınırlı oranda artan yıllık TÜFE, son çeyrekte başta kur gelişmeleri ve fiyat oluşumlarındaki bozulmalar nedeniyle ivme kaydetmiş, yıl sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 36,1 olarak gerçekleşmiştir. 2022 yılı Ocak-Temmuz döneminde birikimli TÜFE artış oranı yüzde 45,7 olarak kaydedilmiştir. Bu eğilimde kur gelişmelerinin birikimli etkileri, Rusya-Ukrayna savaşına bağlı olarak yüksek oranda artan enerji ve gıda fiyatlarının yansımaları, tedarik zincirlerindeki aksaklıkların eşlik ettiği emtia fiyatlarındaki dalgalanmalar ve enflasyon beklentilerindeki bozulmayla güçlenen atalet etkisi belirleyici olmuştur. Diğer taraftan, Türkiye Ekonomi Modeli kapsamında uygulanan vergi indirimleri ve sübvansiyonlar aracılığıyla temel ürünlere erişimin kolaylaştırılması, başta gıda olmak üzere dış ticaret tedbirleriyle arz kısıtlarının hafifletilmesi ve kira artışlarına tavan uygulanması gibi enflasyonla mücadele önlemleri TÜFE yıllık artış hızını sınırlamıştır. Böylece, TÜFE yıllık artış oranı 2022 yılı Temmuz ayı itibarıyla yüzde 79,6 olmuştur. 2022 yılının geri kalanında, fiyat istikrarı ve finansal istikrara yönelik uygulanan önlemlerin yansımaları, başta gıda fiyatları olmak üzere baz etkisinin devreye girmesi ve kur gelişmelerinin birikimli etkisindeki zayıflamayla birlikte TÜFE yıllık artış oranının yıl sonunda yüzde 65,0 seviyesine gerilemesi öngörülmektedir.

2021 yılında uluslararası turizmdeki kısmi toparlanmayla seyahat gelirleri bir önceki yıla göre yüzde 103,8 düzeyinde artış göstererek 20,8 milyar dolar seviyesine yükselmiştir. Bu gelişmelerin sonucunda, 2021 yılında 13,6 milyar dolar seviyesinde kaydedilen cari işlemler açığı, GSYH'ya oranla yüzde 1,7 ile OVP (2022-2024) tahmininin 0,9 puan altında gerçekleşmiştir. 2021 yılında sermaye hareketleri bakımından doğrudan yabancı yatırımlar ile diğer yatırımlar kaynaklı net sermaye girişleri artarak devam etmiş, portföy yatırımları kaynaklı net sermaye çıkışları sona ererek sınırlı düzeyde net sermaye girişine dönmüştür. Cari işlemler açığındaki azalışın da etkisiyle rezerv varlıklar hesabında artış yaşanmıştır. 2022 yılının ilk yedi ayında ihracat, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 19,1 oranında artış kaydederek 144,3 milyar dolar seviyesine yükselmiştir. Bu gelişmede, Türkiye Ekonomi Modelinin öngördüğü politikalar doğrultusunda atılan adımların yanı sıra, dış talebin yılın ilk yarısında güçlü seyrini koruması ve ihracat fiyatlarındaki görece yüksek seyir ile beraber reel sektör ve ihracatçı firmaların ürün ve pazar çeşitliliği bakımından dinamik ve esnek yapısı etkili olmuştur. Rusya-Ukrayna savaşının ihracat üzerindeki etkisi sınırlı gerçekleşmiş, jeopolitik risklere rağmen ihracat gücünü korumuştur. İhracattaki artışın yılın kalan aylarında, dış talep koşullarındaki zayıflama nedeniyle ivme kaybetmesine rağmen devam edeceği ve 2022 yılında ihracatın yüzde 13,2 oranında artarak 255 milyar dolar seviyesinde gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. Yılın ilk yedi ayında ithalat yüzde 40,7 oranında artarak 206,5 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede, Rusya-Ukrayna savaşının başlamasıyla birlikte emtia fiyatlarındaki yükselişin hızlanması ile petrol ve özellikle doğal gaz kaynaklı olarak enerji ithalatının tarihi yüksek seviyelere çıkması etkili olmuştur. Bu dönemde altın ithalatında da geçtiğimiz yıla göre artış eğilimi gözlenmektedir. 2022 yılının genelinde ithalatın yüzde 32,6 oranında artarak 360 milyar dolar seviyesinde gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

2022 yılında etkisi zayıflamakla birlikte Kovid-19 salgınına ilişkin devam eden risklere ve Rusya-Ukrayna savaşına rağmen uluslararası turizm hareketliliğindeki artış sürmektedir. Bu kapsamda, seyahat gelirlerinin yükseliş eğilimini devam ettirip 34 milyar dolar ile salgın öncesindeki seviyelerinin üzerine çıkacağı öngörülmektedir. Seyahat gelirlerindeki tarihi yüksek seviyeler ve ihracat tarafındaki olumlu seyrin devamına karşın başta enerji olmak üzere emtia fiyatlarındaki hızlı yükseliş nedeniyle cari işlemler dengesi görünümünde geçtiğimiz yıla göre bozulma yaşanmıştır. 2022 yılının genelinde cari işlemler açığının GSYH'ya oranının yüzde 5,9 seviyesinde gerçekleşmesi, enerji hariç cari işlemler dengesinin ise GSYH'ya oranla yüzde 5,0 oranında fazla vermesi öngörülmektedir.

Bankacılık sektörünün sermaye yeterliliği risklere karşı güçlü görünümünü sürdürmektedir. Nisan ayında yüzde 20,4 seviyesinde bulunan sektörün sermaye yeterlilik rasyosu (SYR) Temmuz ayı itibarıyla yüzde 18 olarak gerçekleşmiştir. Bu azalışta BDDK'nın salgın döneminde, SYR'nin hesaplanmasına yönelik getirdiği esneklikleri kademeli olarak kaldırması etkili olmuştur. Sektörün rasyosu gerilese de, Basel kriterleri çerçevesinde belirlenen yasal asgari oran olan yüzde 8'in ve BDDK'nın hedef oran olarak belirlediği yüzde 12'nin oldukça üzerinde bulunmaktadır. Sermaye kalitesinin bir ölçütü olarak kabul edilen çekirdek sermaye yeterliliği rasyosu da yüzde 13,7 ile yasal oran olan yüzde 4,5'in oldukça üzerindedir. Bankacılık sektörünün kısa vadeli likidite pozisyonu sağlam görünümünü korumaktadır. 2022 yılında güçlü seyreden mevduat artışı ve devlet iç borçlanma senetlerinin portföy içerisindeki payının yükselmesi sektörün kısa vadeli likiditesini desteklemektedir. Likit aktiflerdeki artış, bankaların kısa vadeli likidite çıkışlarını yönetme kabiliyetini gösteren likidite karşılama oranları (LKO)'na da olumlu yansımış toplam LKO tarihi yüksek seviyesine ulaşmıştır. Ayrıca, bankaların finansal şoklara karşı kullanabilecekleri kısa vadeli yabancı para likidite tamponları, bir yıl içinde vadesi dolacak yurtdışı kaynaklı borçlarını karşılayabilecek yeterliliktedir. 2021 yılının son çeyreğinden itibaren gevşeyen finansal koşulların etkisiyle hareketlenen kredi artışı 2022 yılında güçlü bir ivme yakalamıştır. 2021 yılında alınan makroihtiyati tedbirler tüketici kredilerindeki artışın kısıtlanmasını sağlamıştır. Buna karşılık, emtia ve enerji fiyatlarındaki artışın işletmelerin çalışma sermayesi ve stok ihtiyacını artırması nedeniyle TL ticari kredi artışı daha güçlü seyretmiştir. TCMB ve BDDK, kredilerin üretken yatırımlara gitmesini teminen Türkiye Ekonomi Modeli kapsamında 2022 yılı Nisan ayında ticari kredilere yönelik makroihtiyati tedbirler açıklamıştır. Ayrıca, BDDK Haziran ayında hem tüketici hem de ticari kredilere yönelik ilave tedbirleri yürürlüğe koymuştur. Bu gelişmelerin neticesinde son dönemde tüketici kredileri ve ticari kredilerin artışında yavaşlama olduğu gözlenmektedir. Son olarak Ağustos ayında TCMB, Türkiye Ekonomi Modeli çerçevesinde önceliklendirilen selektif sektörlerle yönelik amacına uygun ve politika faiz oranıyla uyumlu düşük faizli kredi kullanılmasını teşvik etmek amacıyla ilave makroihtiyati tedbirler açıklamıştır. BDDK'nın kredilerin yakın izleme ve tahsili gecikmiş alacaklar (TGA) olarak sınıflandırma sürelerini uzatan düzenlemesi Eylül 2021'de kaldırılmış, ancak yılsonuna kadar aşamalı bir geçiş süreci tanınmıştır. Buna istinaden TGA bakiyesi yılın son çeyreğinde bir miktar yükselse de, güçlü seyreden TGA tahsilatlarının etkisiyle salgın döneminde getirilen esnekliklerin kaldırılmasının etkisi sınırlı olmuştur. Bunun yanı sıra, TL kredi hacminde süregelen güçlü artış ve kurlardaki yukarı yönlü eğilim özellikle ticari TGA oranının gerilemesine neden olmaktadır. Önümüzdeki süreçte, iktisadi faaliyetlerdeki eğilim, kredi artış hızı ve kur gelişmeleri TGA oranının yönünü belirleyecektir. Bankacılık sektörü güçlü sermaye yapısı ve yüksek karşılık oranlarıyla TGA'daki olası artışları yönetebilecek konumdadır.

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

Türk lirası cinsi enstrümanlara olan talebin artırılması ve döviz kurlarındaki oynaklıkların azaltılması amacıyla 2021 yılının Aralık ayında Türkiye Ekonomi Modeli kapsamında Kur Korumalı Mevduat (KKM) uygulaması devreye alınmıştır. KKM'nin kapsamı daha sonra döviz tevdiat hesapları, katılım fonları ve altın hesaplarından TL'ye dönmek isteyenler ile yurtdışında yaşayan yerleşik kişi ve şirketler için genişletilmiştir. Toplam KKM bakiyesi 1 Eylül 2022 itibarıyla 1,3 trilyon TL'ye ulaşmıştır. KKM artarken döviz tevdiat hesaplarında azalış meydana gelmiş, yurtiçi yerleşiklerin YP mevduatı yılsonundaki 237 milyar dolar seviyesinden 26 Ağustos itibarıyla 212,7 milyar dolara gerilemiştir. Aynı dönemde yurtiçi yerleşiklerin mevduatlarının dolarizasyon oranı yüzde 62,7'den yüzde 53,1'e düşmüştür. Bireysel yatırımcılara TL getirili alternatif bir yatırım aracı imkanı sunmak üzere Haziran ayında Gelire Endeksli Senet ihracı gerçekleştirilmiştir. Böylece, finansal enstrümanların tabana yayılarak sermaye piyasalarının geliştirilmesi ve özellikle hanehalkının tasarruflarını TL cinsinden değerlendirmesi teşvik edilmiştir. Türkiye Ekonomi Modeli adımlarından biri olan Altın Tasarruf Ekosistemi kurularak finansal sistem dışındaki yastık altı altınlarının ekonomiye kazandırılmasına katkı sağlanmıştır. İlaveten Borsa İstanbul bünyesinde Emtia Pazarı kurulmuştur. Sermaye piyasalarının uluslararası sürdürülebilirlik standartlarına uyum süreci devam ederken hem arz hem de talep tarafında gelişimi sürmektedir. 2022 yılında ABD Merkez Bankası başta olmak üzere, gelişmiş ülke merkez bankalarının son dönemlerin en hızlı parasal sıkılaştırmasına gitmesi ve küresel olarak artan jeopolitik riskler sermaye piyasaları üzerinde dalgalanma yaratsa da Türkiye'de başta pay piyasası olmak üzere yatırımcıların sermaye piyasalarına ilgisi devam etmiştir. BİST 100 Endeksinde yıl içinde tüm zamanların en yüksek kapanış seviyeleri kaydedilmiş, ayrıca aynı dönemde toplam bakiyeli yatırımcı sayısı tekrar 2,5 milyonu aşmıştır. Pay piyasasında görülen yüksek talebin yanında firmaların özkaynak finansman tercihi de 2021 yılında olduğu gibi artarak devam etmiştir. 2021 yılında 52 adet birincil halka arz ile tüm zamanların en yüksek seviyesi görülürken, 2022 yılının ilk sekiz ayı itibarıyla ulaşılan 30 adet halka arz ile benzer eğilim sürmüştür. Aynı dönemde halka arzlardan elde edilen toplam hasılat 12,7 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Küresel likiditenin ve risk iştahının azaldığı iktisadi konjunktürde Türk sermaye piyasalarında görülen olumlu gelişmeler, sermaye piyasası araçlarının çeşitlendirilmesi ve uluslararası sürdürülebilirlik standartlarına uyum konusunda da kendini göstermiştir. OVP (2022-2024) döneminde, yeni iş fikirleri ve girişim şirketlerinin ihtiyaç duyduğu finansal kaynakların toplanması amacıyla, borçlanmaya dayalı kitle fonlamasına ilişkin usul ve esaslar belirlenerek kitle fonlaması mevzuatı tek bir Tebliğ'de birleştirilmiştir. Bunun yanı sıra, yeşil ve sürdürülebilir borçlanma aracı ihraçlarının uluslararası finansal piyasalardaki en iyi uygulamalar ve standartlarla uyumlu şekilde yürütülmesi hedefiyle Yeşil Borçlanma Aracı, Sürdürülebilir Borçlanma Aracı, Yeşil Kira Sertifikası, Sürdürülebilir Kira Sertifikası Rehberi yayımlanmıştır. Hanehalkı borçluluğunda Türkiye, gelişmekte olan ülke ortalamalarına göre oldukça düşük bir riskliliğe sahiptir. Uluslararası Ödemeler Bankası (BIS) veri tabanına göre, 2021 yılında Türkiye'de hanehalkı borcunun GSYH'ya oranı bir önceki yıla göre 2,7 puan azalarak yüzde 14,8'e gerilemiştir. Aynı dönemde gelişmekte olan ülkelerin ağırlıklı ortalaması 3,2 puan azalışla yüzde 51 olmuştur. Ayrıca, döviz cinsinden veya dövize endeksli kredi kullanma imkânının olmaması nedeniyle hanehalkının kur riski bulunmamaktadır. Pandemi ile birlikte küresel emtia fiyatlarında yaşanan artışlar, arz şokları, enerji fiyatlarındaki yükseliş ve kurlarda görülen sert hareketlerin etkisiyle, reel kesimin borçluluğu ülkemizde artış göstermiştir. BIS'e göre, Türkiye'nin reel sektör borcunun GSYH'ya oranı, 2020 yılına göre 3 puan artarak 2021 yılı sonunda yüzde 75,1 olmuştur. Çin hariç gelişmekte olan ülke ortalaması ise aynı dönemde 10,9 puan azalarak yüzde 67

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

olmuştur. Ülkemizde reel sektör firmalarının kısa vadeli döviz pozisyonu fazlası 2022 yılı Haziran ayı itibarıyla 60,8 milyar dolardır.

#### GSYH ve Sektörel Büyüme Hızları

2022 yılı birinci çeyreğinde Türkiye ekonomisi, piyasa beklentileri paralelinde, yüzde 7,3 oranında büyümüştür. Bununla birlikte, 2022 yılının birinci çeyreğinde mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH yüzde 1,2 oranında artmıştır.

Birinci çeyrekte üretim yönünden büyüme gerçekleştirmelerine göre;

- Sanayi sektöründe katma değer yüzde 7,4 oranında artmıştır. Böylece sanayi sektörü yılın dördüncü çeyreğindeki ekonominin genelindeki yüzde 7,3 oranındaki büyümeye yüzde 1,6 puan katkı yapmıştır. Sanayi üretim endeksinin birinci çeyrekte yüzde 10,3 oranındaki büyüme oranı dikkate alındığında, sanayi katma değerinde kaydedilen yüzde 7,4 oranındaki katma değer artışının görece olarak zayıf kaldığı değerlendirilmektedir.
- Hizmetler sektörü (inşaat dâhil) katma değeri birinci çeyrekte yüzde 9,8 oranında artarak GSYH büyümesine birinci çeyrekte 6,2 puan katkıda bulunmuştur. Hizmetler sektörünün alt bileşenleri incelendiğinde,
  - Ticaret, ulaştırma ve konaklama faaliyetlerinin yüzde 14,9,
  - Bilgi ve iletişim faaliyetlerinin yüzde 16,8,
  - Finans ve sigortacılık faaliyetlerinin yüzde 24,2,
  - Gayrimenkul faaliyetlerinin yüzde 5,4,
  - Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetlerinin yüzde 8,9
  - Kamu yönetimi, eğitim, sağlık ve sosyal hizmet faaliyetlerinin yüzde 5,2,
  - Diğer hizmet faaliyetlerinin yüzde 6,8 oranlarında büyüme kaydettikleri görülmektedir.
  - Bu dönemde, inşaat sektörü yüzde 7,2 oranında daralarak büyüme kaydedemeyen tek temel sektör olmuştur.
- Tarım sektörü katma değeri ise birinci çeyrekte yüzde 0,9 oranında artmıştır. Sektörde kaydedilen bu artış birinci çeyrekteki GSYH büyümesine katkıda bulunmamıştır.

2022 yılı birinci çeyreğinde harcamalar yönüyle büyümeye göre;

- 2022 yılının birinci çeyreğinde özel tüketim harcamaları yüzde 19,4 oranında artarak ekonomik büyümeye 11,6 puan katkı yapmıştır.
- Birinci çeyrekte tüketimdeki bu artışta yarı dayanıklı tüketim mallarına yapılan harcamalardaki artış (yüzde 31,9) ve hizmetlere yapılan harcamalardaki artış (yüzde 24,8) etkili olmuştur.
- Kamu tüketim harcamaları 2022 yılının birinci çeyreğinde yüzde 0,9 oranında artmıştır. Böylece kamu tüketim harcamaları ekonomik büyümeye 2022 yılı birinci çeyreğinde 0,1 puan katkı yapmıştır.
- Toplam tüketim 2022 yılının birinci çeyreğinde böylece yüzde 15,9 oranında artarken, büyümeye katkısı 11,7 puan olmuştur.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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



- 2022 yılının birinci çeyreğinde yüzde 1,1 oranında artan toplam sabit sermaye yatırım harcamaları ekonomik büyümeye 0,3 puanlık katkı yapmıştır. İnşaat yatırımları birinci çeyrekte yüzde 9,8 oranında azalmıştır (Daraltıcı yönde katkısı negatif 1,1 puan). Makine teçhizat yatırımları 9 çeyrektir süren artışını sürdürmüş ve yüzde 10,5 oranında artmıştır (Büyümeye katkısı 1,3 puan).
- Net mal ve hizmet ihracatı 2022 yılının birinci çeyreğinde büyümeye beklentilere uygun şekilde pozitif katkı yapmıştır (3,5 puan).
- Stok değişimleri 2022 yılının birinci çeyreğinde ekonomik büyümeye daraltıcı yönde 8,2 puan etki yapmıştır.

2022 yılının birinci çeyreğinde GSYH deflatörü yüzde 67,2 artış oranında gerçekleşmiştir.

2022 yılının birinci çeyreğinde GSYH deflatörü yEnflasyon karşısında zayıflamaya başlayan iç talep öncülüğünde gerçekleşmesi muhtemel ekonomik faaliyetlerde beklenen ivme kaybının önümüzdeki dönemde sınırlı bir düzeyde gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. Diğer yandan, Ukrayna-Rusya savaşının devamı küresel ve bölgesel etkileri ekonomik faaliyetlerde yavaşlamaya neden olabilecek bir diğer unsur olarak öne çıkmaktadır. Turizm sektörünün savaş dolayısıyla olumsuz etkilenmesi riski sürmekle birlikte gelecek turist sayısındaki azalmanın ilk beklentilere göre daha sınırlı olması öngörülmektedir.

#### İşgücü Piyasasındaki Gelişmeler

Türkiye İstatistik Kurumu'nun İşgücü İstatistiklerine göre işsizlik oranı, 2022 yılı birinci çeyreğinde yüzde 11,6 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde; , istihdam oranı ise yüzde 45,7 oranında gerçekleşmiştir.

İşgücüne katılım oranı 2022 yılı birinci çeyreğinde yüzde 51,7 olarak kaydedilmiştir. Kadınların işgücüne katılım oranı yüzde 33,6, erkeklerin katılım oranı ise yüzde 70,3 olarak gerçekleşmiştir.

Mevsimsel düzeltilmiş (MD) verilere göre; işsizlik oranı 2022 birinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre 0,1 puan artarak yüzde 11,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Genç işsizlik oranı ise 2022 birinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre 0,3 puan azalarak yüzde 21,1 düzeyinde gerçekleşmiştir. İşgücüne katılma oranı 2022 birinci çeyreğinde yüzde 52,6 seviyesinde gerçekleşmiştir. İstihdam oranı ise yüzde 46,6 olmuştur.

2022 birinci çeyreğinde kayıt dışı istihdam oranı yüzde 25,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. Tarım dışı sektörde kayıt dışı çalışanların oranı ise yüzde 16,5 olarak gerçekleşmiştir.

#### Mali Piyasalardaki Gelişmeler

2022 yılının birinci çeyreğinde yurt dışı yerleşiklerin portföy çıkışları devam ederek yaklaşık 2.314 milyon ABD doları seviyesinde kaydedilmiştir. Bu dönemde Rusya-Ukrayna savaşının getirdiği jeopolitik riskler ve enflasyon beklentilerindeki artışla birlikte risk algısının yükselmesiyle yılın birinci çeyreğinde risk primi ortalaması yaklaşık 563 baz puan seviyesinde gerçekleşmiştir. Yine bu dönemde, Dolar Endeksinde dünya

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

genelinde görülen artışa paralel olarak Türk Lirası ABD doları karşısında değer kaybı yaşamıştır. Opsiyonların ima ettiği kur oynaklığı ise bir önceki çeyreğe göre azalış göstermiş olup Gelişmekte Olan Ülkeler (GOÜ) ortalamasına yaklaşmıştır.

2022 yılının birinci çeyreğinde küresel risk iştahındaki azalma nedeniyle borsa endekslerinde değer kayıpları görülmüştür. MSCI Gelişmekte Olan Ülkeler Endeksi ve MSCI Türkiye Endeksi bir önceki çeyreğe göre gerileme gösterirken BİST 100 Endeksinin birinci çeyrek ortalama değeri artış göstermiştir.

Birincil halka arzlarda 2021 yılı genelinde görülen pozitif eğilim 2022 yılının birinci çeyreğinde de devam etmiştir. 2022 yılının ilk çeyreğinde 11 halka arz gerçekleşmiş ve elde edilen toplam hasılat 3,8 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

TCMB, politika faizinde 2021 yılı Eylül ayından 2021 yılı sonuna kadar 500 baz puan indirime giderken 2022 yılının ilk çeyreğinde değişikliğe gitmeyerek politika faizini yüzde 14 seviyesinde tutmuştur. TCMB'nin tüm fonlamasını politika faiz oranı üzerinden gerçekleştirmesi sonucunda AOFM de bu dönemde yüzde 14 seviyesinde gerçekleşmiştir.

2021 Aralık ayında artmaya başlayarak ay sonunda yüzde 16,4 seviyesine yükselen ortalama TL mevduat faiz oranları, 2022 Ocak ayında yükselişini sürdürerek yüzde 17,7'ye çıkmıştır. Kur Korumalı Mevduat (KKM) uygulamasının da devreye girmesiyle Ocak ayından sonra gerilemeye başlayan TL mevduat faiz oranları 2022 yılı Mart ayı itibarıyla yüzde 15,6'ya gerilemiştir. Döviz kurlarındaki hızlı yükseliş ve risk algısındaki artışla birlikte 2021 Aralık ayından itibaren yükselen kredi faiz oranları 2022 Ocak ayında da yükselişini sürdürmüştür. 2021 yılı Aralık ayının sonlarında uygulamaya geçen KKM uygulamasının döviz kurlarında istikrar sağlamasıyla kredi faiz oranlarında da Ocak ayının ortasından itibaren gerileme görülmüştür. Nitekim, 2021 yılı sonunda sırasıyla yüzde 21,6 ve yüzde 24,2 seviyesinde bulunan ticari kredi ve tüketici kredisi faiz oranları, 2022 yılı Ocak ayı sonunda yüzde 24,2 ve yüzde 28,7'ye yükseldikten sonra gerileme eğilimine girerek Mart ayı sonunda yüzde 20,7 ve yüzde 26,4 seviyelerine inmiştir.

TCMB Banka Kredileri Eğilim anketine göre, 2022 yılının ilk çeyreğinde, bankaların işletmelere kullandırdıkları kredilerde standartları sıkılaştırdığı görülmüştür. Alt kalemler incelendiğinde, uzun vadeli krediler ile YP cinsinden açılan kredilere uygulanan standartlarda sıkılaşma, diğer işletme kredilerinin standartlarında ise gevşeme olduğu gözlenmektedir. İşletme kredilerine olan talep incelendiğinde, 2022 yılının birinci çeyreğinde yabancı para cinsinden açılan krediler hariç tüm işletme kredi türlerinde talebin arttığı görülmektedir.

Bankacılık sektörünün sermaye yeterlilik oranı 2022 yılının ilk çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre artarak yüzde 20,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. BDDK'nın SYR'de kredi riskine esas tutarın hesaplanmasında cari kur yerine 2021 yılı kur ortalamasının kullanılmasına yönelik almış olduğu esneklik kararı rasyonun seyrini olumlu etkilemiştir. Sektörün sermaye yeterlilik oranı BDDK'nın uygulamakta olduğu yasal sınır olan yüzde 12 seviyesinin ve Basel kriterlerine göre asgari sınır olan yüzde 8'in oldukça üzerinde bulunmaktadır.

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

2021 yılının son çeyreği itibarıyla toplam kredi hacmindeki yükselişe karşın TGA bakiyesinde yaşanan sınırlı artış toplam TGA oranının gerilemesine neden olmuştur. Ticari kredilerin TGA oranı 2022 yılının ilk çeyreğinde yüzde 3,4'ten yüzde 2,9'a gerilerken tüketici kredilerinin tahsili gecikmiş alacak oranı yüzde 2,3'ten yüzde 2,4'e yükselmiştir. Bu gerçekleştirmeler çerçevesinde toplam TGA oranı yüzde 3,2'den yüzde 2,8'e gerilemiştir.

#### **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 46360,00m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 292 m<sup>2</sup>, 1.564 m<sup>2</sup>, 25 m<sup>2</sup>, 231 m<sup>2</sup>, 34 m<sup>2</sup>, 464 m<sup>2</sup>, 33.544 m<sup>2</sup> alanlı yapılar paftaya işlidir. Binalar yerinde yıkılmış vaziyettedir.

1140 ada 8 parsel

Değerleme konusu taşınmazlardan 1140 ada 8 parseli teşkil eden arsa 33385,00m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 2551 m<sup>2</sup>, 2.535 m<sup>2</sup>, 3.503 m<sup>2</sup>, 4.788 m<sup>2</sup>, 5.029 m<sup>2</sup>, 335 m<sup>2</sup> 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.
- Parsellerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 18.Maddesi hükümlerine tabi olması

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

#### **4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri**

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

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

#### **4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler**

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

##### **4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemde değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme 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 değerlendirme 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

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

mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

#### **4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri**

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

#### **4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri**

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

#### **4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi**

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

#### **4.13.Maliyet Oluşumları Analizi**

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

#### **4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri**

### **ARSA EMSALLERİ**

#### **Emsal 1:**

Delta 45 Emlak: 0 (532) 524 03 40 Taşınmazlara yakın konumda, Mia Lejantlı, Emsal 3,50 hmax: 200 m imara sahip, denize yakın konumdaki imar uygulaması görecekte olan brüt 3500m2 alanlı arsa için 130.000.000 TL istenmektedir.

Pazarlık sonrası tahmini değer:104.000.000 TL

İmar uygulaması sonrası arsa alanında maksimum %45 kesinti olması halinde emsal arsa alanı 1925 m2 olmaktadır. Emsal, rapora konu taşınmaza benzer şerefliyeye sahip bir lokasyondadır. 104.000.000 TL / 1925 TL/m2 **(54025 TL/m2)**

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr

### **Emsal 2**

Coldwell Banker 0 (552) 007 27 57

Değerleme konusu taşınmazın yakınında konumlu, Konut + Ticaret Lejantlı, Emsal 3,00 hmax: 24,80 imara sahip, denize yakın konumdaki imar uygulaması görececek olan brüt kullanım alanı 146 m2 olan arsa için 5.500.000 TL istenmektedir.

Pazarlık sonrası tahmini değer: 5.000.000 TL

İmar uygulaması sonrası arsa alanında maksimum %45 kesinti olması halinde emsal arsa alanı 80 m2 olmaktadır. Emsal, rapora konu taşınmaza benzer şerefiyeye sahip bir lokasyondadır. 5.000.000 TL / 80 TL/m2 **(62500 TL/m2)**

### **Emsal 3:**

Özmert Gayrimenkul 0 (532) 152 35 24

Değerleme konusu taşınmazın yakınında konumlu, Mia Lejantlı, Emsal 3,50 hmax: 200m imara sahip, denize yakın konumdaki imar uygulaması görmüş olan net 5500 m2 alanlı arsa için 350.000.000TL istenmektedir.

Pazarlık sonrası değer 300.000.000 TL olabileceği öngörülmektedir.

İmar uygulaması görmüştür. 300.000.000 TL / 5500 TL/m2 **(54545 TL/m2)**

### **Emsal 4:**

Sahibinden 0 (532) 700 54 47

Değerleme konusu taşınmazın yakınında konumlu, Konut + Ticaret Lejantlı, Emsal 3,50 hmax: 200m imara sahip, denize yakın konumdaki imar uygulaması görececek olan brüt kullanım alanı 328 m2 olan arsa için 12.500.000 TL istenmektedir.

Pazarlık sonrası tahmini değer:11.000.000 TL

İmar uygulaması sonrası arsa alanında maksimum %45 kesinti olması halinde emsal arsa alanı 180,4 m2 olmaktadır. Emsal, rapora konu taşınmaza benzer şerefiyeye sahip bir lokasyondadır. 11.000.000 TL / 180 m2 **(61111 TL/m2)**

### **Emsal 5:**

Coldwell Banker 0 (552) 007 27 57

Değerleme konusu taşınmazın yakınında konumlu, Ticaret + Konut Lejantlı, Emsal 2,00 hmax: 24,80 m imara sahip, imar uygulaması görececek olan brüt kullanım alanı 172 m2 olan arsa için 7.000.000 TL istenmektedir.

Pazarlık sonrası tahmini değer:6.000.000 TL

İmar uygulaması sonrası arsa alanında maksimum %45 kesinti olması halinde emsal arsa alanı 95 m2 olmaktadır. Emsal, rapora konu taşınmaza benzer şerefiyeye sahip bir lokasyondadır. 6.000.000 TL /95m2 **(63157 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

<b>ARSA EMSAL DÜZELTME TABLOSU</b>					
<b>İçerik</b>	<b>Emsal 1</b>	<b>Emsal 2</b>	<b>Emsal 3</b>	<b>Emsal 4</b>	<b>Emsal 5</b>
EMSAL ALAN m2	1925,00	80,00	5500,00	180,00	95,00
FİYAT	104000000,00	5000000,00	300000000,00	11000000,00	6000000,00
m2 BİRİM DEĞERİ	54025,97	62500,00	54545,45	61111,11	63157,89
KONUM ŞEREFİYESİ-	0,00%	-25,00%	0,00%	0,00%	-25,00%
ALAN DÜZELTMESİ	10,00%	29,00%	5,00%	30,00%	35,00%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	48623,38	55468,75	51818,18	42777,78	51315,79
<b>Ortalama Birim Değer</b>	<b>250004</b>	<b>₺50.000,78</b>			

### **BÜRO-KONUT EMSALLERİ**

#### **Emsal 1**

Crea Gayriemnkul 0 (532) 731 51 16

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumlu, Modus Ventus projesi içinde yer alan 110 m2 kullanım alanına sahip, lüks ofis-daire için 6.700.000 TL istenmektedir. Pazarlık sonrası değer 6.000.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(54545TL/m2)**

( Salhane 1134 ada 11 parsel )

#### **Emsal 2**

Coldwell Banker Life 0 (549) 745 69 55

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumlu, Folkart Towers projesi içinde yer alan 92 m2 kullanım alanına sahip, lüks ofis-daire için 6.600.000 TL istenmektedir. Pazarlık sonrası değer 6.000.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(65217 TL/m2)**

( Salhane 40007 ada 1 parsel )

#### **Emsal 3**

Era Platinum 0 (539) 790 33 57

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumlu, Folkart Towers projesi içinde yer alan 65 m2 kullanım alanına sahip, lüks ofis-daire için 4.850.000 TL istenmektedir. Pazarlık sonrası değer 4.200.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(64615 TL/m2)**

( Salhane 40007 ada 1 parsel )

#### **Emsal 4**

Portin Gayrimenkul 0 (532) 585 97 96

Değerleme konu taşınmazlara çok yakında konumlu, Ege Perla projesi içinde yer alan 80 m2 kullanım alanına sahip, lüks ofis-daire için 5.500.000 TL istenmektedir. Pazarlık sonrası değer 5.000.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(62500 TL/m2)**

( Mersinli 3324 ada 106 parsel )

#### **Emsal 5**

Mira Gayrimenkul 0 (505) 807 62 72

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



Mistral İzmir projesi içinde yer alan 120 m2 kullanım alanına sahip, lüks ofis-daire için 7.250.000 TL istenmektedir. Pazarlık sonrası değer 6.500.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(54166 TL/m2)**

( Mersinli 8625 ada 7 parsel )

### **Emsal 6**

Eryaka Gayrimenkul 0 (552) 949 17 24

Park 35 projesi içinde yer alan 125 m2 kullanım alanına sahip, lüks ofis-daire için 4.180.000 TL istenmektedir. Pazarlık sonrası değer 4.100.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(32800 TL/m2)**

( Salhane 26749 ada 1 parsel )

### **Emsal 7**

Coldwell Banker 0 (532) 652 35 68

Özemeksan İkon projesi içinde yer alan 140 m2 kullanım alanına sahip, lüks ofis-daire için 6.900.000 TL istenmektedir. Pazarlık sonrası değer 6.300.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(43448 TL/m2)**

( Salhane 26316 ada 6 parsel )

### **Emsal 8**

Coldwell Banker 0 (532) 652 35 68

Bayraklı Toki projesi içinde yer alan 85 m2 kullanım alanına sahip, lüks ofis-daire için 4.950.000 TL istenmektedir. Pazarlık sonrası değer 4.500.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(50000 TL/m2)**

( Salhane 26316 ada 6 parsel )

<b>BÜRO EMSAL DÜZELTME TABLOSU</b>					
<b>İçerik</b>	<b>Emsal 1</b>	<b>Emsal 2</b>	<b>Emsal 3</b>	<b>Emsal 4</b>	<b>Emsal 5</b>
EMSAL ALAN m2	110,00	92,00	65,00	80,00	120,00
FİYAT	6000000,00	6000000,00	4200000,00	5000000,00	6500000,00
m2 BİRİM DEĞERİ	54545,45	65217,39	64615,38	62500,00	54166,67
KONUM ŞEREFİYESİ-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
YAŞ.İNŞ KAL. DÜZELTMESİ	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	54545,45	65217,39	64615,38	62500,00	54166,67
<b>İçerik</b>	<b>Emsal 6</b>	<b>Emsal 7</b>	<b>Emsal 8</b>	<b>Emsal 9</b>	<b>Emsal 10</b>
EMSAL ALAN m2	125,00	140,00	85,00		
FİYAT	4100000,00	6300000,00	4500000,00		
m2 BİRİM DEĞERİ	32800,00	43448,28	50000,00		
KONUM ŞEREFİYESİ-	-10,00%	-10,00%	0,00%		
YAŞ.İNŞ KAL. DÜZELTMESİ	-10,00%	-10,00%	0,00%		
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	39688,00	52572,41	50000,00		
<b>Ortalama Birim Değer</b>	<b>443305</b>	<b>56.015,51</b>			

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

## **DÜKKAN EMSALLERİ**

### **Emsal 1**

Tayfun Altunkaya 0 (555) 309 90 22

Değerleme konu taşınmaza çok yakında konumlu, 7 katlı plazada zemin katta yer alan 140 m2 kullanım alanına sahip, dükkan için 7.700.000 TL istenmektedir. Pazarlık sonrası değer 7.000.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(50000 TL/m2)**

( Salhane 2403 ada 35 parsel )

### **Emsal 2**

Key Rower Emlak 0 (501) 913 16 56

Değerleme konu taşınmaza çok yakında konumlu, 10 katlı plazada zemin katta yer alan 400m2 kullanım alanına sahip dükkan için 18.750.000 TL istenmektedir. Pazarlık sonrası değer 18.000.000 TL olabileceği öngörülmektedir. **(45000 TL/m2)**

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

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

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

#### **4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler**

Değerleme konusu taşınmazlar arsa nitelikli olduğundan Kira Değeri Analizi yapılmamıştır.

#### **4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

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

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

Bölgede taşınmaz için onaylanmış projeye benzer nitelikteki karma tarzda projeler genellikle Bayraklı, Konak aksı arasında yer almaktadır. Bu bölgede Folkart Towers, Ege Perla, Mistral, Modüs Ventus, gibi tamamlanmış projeler yanında, Bayraklı 1453 gibi inşaatı devam eden projeler mevcuttur. Bu projelerde lansman fiyatları proje özelliklerine göre genellikle 50.000-

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

70000 TL/M2 aralığındadır. İnşaat seviyesi ilerledikçe değerlerde artış gözlemlenmektedir. Karma projelerde ofis ve mesken olarak vasıflı gayrimenkullerin inşaat firmaları tarafından belirlenmiş satış değerlerinde çok az değer farkları bulunmaktadır. Projede MESKEN mahalleri natamam teslim edilecekse değer farkı yüzde 10-15 dolaylarında gerçekleşmektedir. \*Bölgede değerleri etkileyen en önemli faktör manzara etkenidir. Deniz manzarasına sahip MESKEN ve meskenler ile diğer cephelerde kent manzarasına sahip meskenler arasında yüzde 40 a varan değer farkları oluşmaktadır.

Proje geliştirme yönteminde yapı maliyetlerinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından açıklanan 2022 yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosundan 4/C yapı sınıfı belirtilen 6400 TL/m<sup>2</sup> baz alınmış olup mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak %40 oranında artış yapılarak hesaplama yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların mevcut durumda yüzde 45 DOP kesintisi mevcuttur.

### 1140 ADA 4 VE 8 PARSEL

Kat Karşılığı		Yapı Birim Maliyeti		Daire-Ofis Toplam Değeri		
Kat Karşılığı	40%	9.000,00 TL		Ofis Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
Arsa Alanı	43917,46	Proje Maliyeti		9000,00	1	56.000,00 TL
TAKS	0,4	2.457.810.000,00 TL		Mesken Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
KAKS	3,5			139760,00	1	56.000,00 TL
Bodrum Kat Sığınak-Otopark vb.	118010,00			Daire Toplam Değeri		
Sosyal Alan	500,00			8.330.560.000,00 TL		
Satılabilir Alan	154580,00					
Toplam Tahmini İnşaat Alanı	273090,00					
Toplam Ciro		8.592.460.000,00 TL		Dükkan (Konut + Ticari)		
Arsa Sahibine Düşen Değeri		3.436.984.000,00 TL		Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
Proje Süresi (Ay)		24		5820,00	1.000	45.000,00 TL
Proje Riski		18%	618.657.120,00 TL	Dükkan Toplam Değeri		
Finansman Maliyeti		18%	618.657.120,00 TL	261.900.000,00 TL		
<b>Arsa Değeri</b>		<b>2.199.669.760,00 TL</b>		Dükkan Var mı?		
Arsa M2 birim Fiyatı		<b>50.086,45</b>		<b>EVET</b>		
Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı		2.457.810.000,00 TL		Dükkan Adet Fiyatı Giriniz!		
Müteahhite maliyet		5.155.476.000,00 TL				
Müteahhit Geliri		<b>2.697.666.000,00 TL</b>				
Kar /Zarar						
Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı		4.657.479.760,00 TL				
Arsayı satın alarak proje bedeli		4.657.479.760,00 TL				
Müteahhit karı		3.934.980.240,00 TL		2912698305		
Karlılık Oranı		0,8449				

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

#### 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

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

Değerleme konusu taşınmazlardan  
1140 ada 4 parsel,

• 25511,98 yüzölçümlü (yeni ada ve parsel numarası ile) 40022 ada 2 parsel tam hisse olacak şekilde dağıtılmıştır.

1140 ada 4 parsel, Dop kesintisi yapılarak net 25511,98m2 alanlı yeni bir imar parseli olmuştur.

1140 ada 8 parsel,

- 8776,46 yüzölçümlü (yeni ada ve parsel numarası ile) 40021 ada 1 parsel 1682,35m2
- 5000m2 yüzölçümlü (yeni ada ve parsel numarası ile) 40015 ada 1 parsel 165,6m2
- 16557,53 yüzölçümlü (yeni ada ve parsel numarası ile) 40022 ada 1 parsel tam hisse olacak şekilde dağıtılmıştır.

1140 ada 4 parsel, Dop kesintisi yapılarak net 18405,48m2 alanlı olmuş ve 3 farklı imar parseline dağıtımını gerçekleştirmiştir.

GÜNCEL DURUM			UYGULAMA SONRASI			
ADA	PARSEL	KADASTRAL ALAN	ADA	PARSEL	NET ALAN	DOP SONRASI NET ALAN
1140	4	46.360,00	40022	2	25511,98	
					25511,98	<b>25511,98</b>
GÜNCEL DURUM			UYGULAMA SONRASI			
ADA	PARSEL	KADASTRAL ALAN	ADA	PARSEL	ALAN	DOP SONRASI NET ALAN
1140	8	33.385,00	40021	1	8776,46	
					1682,35	
			40022	1	16557,53	<b>18405,48</b>
					16557,53	
			40015	1	5000	
					165,6	

**Bahsi edilen parselasyon planı henüz tescil edilmemiş olup, kesinlik kazanmamıştır. Plan kesinlik kazanmadığı için maksimum yüzde 45 kesinti yapılarak değerlendirilmiştir.**

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

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

##### **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parselin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satımına 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 imar durum bilgileri, şerefiyelendirme çalışması için gerekli teknik ve yapısal detaylar, Bayraklı Belediyesi İmar Müdürlüğü ve Bayraklı Tapu Müdürlüğünde şifahen öğrenilmiştir.

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

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

ADA	PARSEL	KESİNTİSİZ ARSA ALANI	NET ARSA ALANI	M2 BİRİM DEĞER	DEĞER(TL)	DEĞER(USD)	DEĞER(EURO)
1140	4	46360	25511,98	27545,05	1.276.988.518,00	68.191.156,86	64.176.727,21
1140	8	33385	18405,48	27650,96	923.127.299,60	49.294.976,11	46.392.969,12
		<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>2.200.115.817,60</b>	<b>TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER</b>	<b>2.200.100.000,00</b>	117.486.132,97	110.569.696,33

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazın piyasa koşulları için takdir edilen değer 2.200.100.000,00 TL (İkimilyarikiyüzmilyonyüzbin Türk Lirası) tespit ve takdir edilmiştir.

USD≈ 18,7266 TL, 1 €≈ 19,8980 TL olarak kabul edilmiştir. (26.12.2022 tarihli gösterge niteliğindeki Merkez Bankası verileri esas alınmıştır.)

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 2.376.108.000,00 TL (İkimilyarüçyüzetmişaltımilyonyüzsekizbin Türk Lirası) tespit ve takdir edilmiştir.

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

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir.

İş bu rapor 27.12.2022 tarihinde 40 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

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

FORM

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel: 0312 212 90 91

Faks: 0312 215 50 52

www.formgd.com.tr