



**VARLIK
DEĞERLEME**

**YİĞİT AKÜ MALZ. NAK. TUR. İNŞ.
SAN. Ve TİC. A.Ş.**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ANKARA / SİNCAN / YENİ CİMŞİT

3012 ADA 18 PARSEL

"KARGİR FABRİKA VE ARSASI"

**Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, 3. şahıslar tarafından
kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz**

**04.06.2023
Rapor No:
2023OZELP00131**

YÖNETİCİ ÖZETİ	
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Yiğit Akü Malz. Nak. Tur. İnş. San. ve Tic. A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH/NO	11.05.2023 – 2023/010
DEĞERLEME TARİHİ	22 Mayıs 2023
RAPOR TARİHİ	04 Haziran 2023
RAPOR NO	2023OZELP00131
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
RAPORUN KONUSU / AMACI	Bu rapor; Yiğit Akü Malz. Nak. Tur. İnş. San. ve Tic. A.Ş.'nin talebine istinaden taşınmazın 22.05.2023 tarihli İktisadi ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN ADRESİ	Ahi Evran OSB Mahallesi, Türkmenistan Caddesi, No:27 Sincan/Ankara
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Ankara İli Sincan İlçesi Yeni Cımsıt Mahallesi, 3012 Ada 18 no'lu parselde kâin "Kargir Fabrika ve Arsası" nitelikli taşınmaz.
SAHİBİ	Yiğit Akü Malzemeleri Nakdiyat Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
MEVCUT KULLANIM	İşyeri/Fabrika olarak tasarlanmış olup faaliyette bulunmaktadır.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Tapu kayıt bilgileri raporun "5.1.1." maddesinde aktarılmıştır.
İMAR DURUMU	İmar durumu bilgileri raporun "5.2.1." maddesinde aktarılmıştır.
EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIMLARI	İşyeri/Fabrika
TAKDİR EDİLEN DEĞER	
Taşınmazın Toplam Pazar Değeri:	
Yasak Değeri (KDV Hariç)	94.050.000,00 TL 4.743.770,81 USD 4.385.003,80 EURO
Mevcut Değeri (KDV Hariç)	123.400.000,00 TL 6.224.150,11 USD 5.753.423,38 EURO
Değer takdir edilmiştir.	
Değerleme ile ilgili detay bilgileri raporun "10." "11." ve "12." maddelerinde verilmiştir.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Ahmet Turan Atılım BALCI Değerleme Uzmanı - 402326	Mustafa Volkan CANTEKİNLER Sorumlu Değerleme Uzmanı - 403847

İçindekiler

1.	RAPOR BİLGİLERİ.....	3
2.	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ.....	4
2.1.	DEĞERLEMİYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ.....	4
2.2.	DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	4
3.	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI.....	5
4.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEEYE İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
5.	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
5.1.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER.....	6
5.1.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ.....	6
5.1.2.	GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	6
5.2.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
5.2.1.	İMAR DURUMU.....	7
5.2.2.	GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER.....	8
5.3.	YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ.....	8
5.3.1.	TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	8
5.3.2.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	8
5.3.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	8
6.	EKONOMİK VERİLER.....	9
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM.....	9
6.2.	ENFLASYON.....	11
6.3.	FAİZ ORANLARI VE KREDİLER.....	14
6.4.	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	16
7.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	23
7.1.	KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ.....	23
7.2.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU.....	26
8.	GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	27
8.1.	EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	29
9.	VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR.....	29
9.1.	SWOT ANALİZİ.....	29
10.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	29
10.1.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	29
10.2.	GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	29
10.3.	KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....	29
10.3.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	30
10.3.2.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	30
10.3.3.	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	31
10.4.	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	32
10.5.	KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....	33
10.5.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....	33
10.5.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....	35
10.5.3.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....	36
11.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	37
11.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	37
11.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	38
11.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER.....	38
12.	SONUÇ.....	39
13.	EKLER VE FOTOĞRAFLAR.....	40
13.1.	UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI.....	40
13.2.	FOTOĞRAFLAR.....	41
13.3.	PROJE FOTOĞRAFLARI.....	48
13.4.	TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ ve TAPU SURETİ.....	60
13.5.	İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ.....	63
13.6.	DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ.....	65

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1. DEĞERLEMİYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirket Unvanı	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirket Adresi	Altunizade Mahallesi Ord. Prof. Fahrettin Kerim Gökay Caddesi Ekşi İş Merkezli Blok No: 12B Üsküdar/İstanbul
Telefon No	+90 (216) 336 36 85
Faks No	+90 (216) 336 36 87
E Posta Adresi	varlik@varliktd.com
İnternet Adresi	www.varliktd.com
Kuruluş Tarihi	21 Eylül 2016
Ödenmiş Sermayesi	1.000.000,00-TL
Ticaret Sicil No	152182-5
SPK Lisans Tarihi	Şirket, 03.01.2017 tarih ve 89 sayılı kararla Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır.
BDDK Lisans Tarihi	Şirket, 10.03.2017 tarih ve 7264 sayılı kararla Bankacılık Düzenleme Ve Denetleme Kurulunun (BDDK), Bankalara Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır.

2.2. DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Müşteri Unvanı	Yiğit Akü Malz. Nak. Tur. İnş. San. ve Tic. A.Ş.
Müşteri Adresi	Organize Sanayi Bölgesi Oğuz Caddesi No: 2 Sincan/ANKARA
Telefon No	+90 312 267 02 80
Faks No	+90 312 267 08 61
İnternet Adresi	www.yigitaku.com.tr
Kuruluş Tarihi	10.04.1990
Vergi Numarası	9800034685
Ticaret Sicil No	47901
Ticaret Sicil Memurluğu	Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü
Faaliyet Konusu	Akümülatör İmalatı (Kurşun Asitli, Nikel Kadmiyum, Nikel Metal Hidrit, Lityum-İyon, Lityum Polimer, Nikel Demir Ve Diğer Elektrik Akümülatörleri), Elektrik Akümülatör Parçalarının İmalatı (Akümülatör Plakaları, Separatörler, Kurşun Izgaralar) (Akümülatör Kutu Ve Kapaklarının İmalatı Hariç)

3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; taşınmazın 22.05.2023 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. İlgili talep ile ilgili olarak şirketimiz Değerleme Uzmanı Ahmet Turan Atılım BALCI 22.05.2023 tarihinde işlemlere başlamış ve rapor tanzim edilmiş, 26.05.2023 tarihinde şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Mustafa Volkan CANTEKİNLER tarafından kontrol edilmiş ve onaylanarak işlemleri tamamlanmıştır.

Değerleme tarihi itibarıyla faal durumda olan işletmenin çeşitli alanlarında kısıtlı ölçüm yapılablmış olup mahallinde yapılan ölçümler, işletmenin mevcut durumunu belirtir projesi ve uydu üzerinden yapılan ölçümler yardımıyla büyütülen alan hesaplamaları yapılablmıştır.

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilil ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, müvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile 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 işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarı ile belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

- Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;
- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına hâiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından konu gayrimenkulle alakalı daha önce ekspertiz raporu hazırlanmamıştır.

5. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

5.1. TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER

5.1.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 18.05.2023 tarihinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Webtapu Portalı üzerinden temin edilen dijital tapu kayıt belgesinden alınmış olup, ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

3012 ADA 18 PARSEL			
İli	Ankara	Bağ. Böl. Niteliği	-
İlçesi	Sincan	Arsa Payı	-
Bucağı	-	Blok No	-
Mahallesi	Yeni Cimsit	Kat No	-
Köyü	-	Bağ. Böl. No	-
Sokağı	-	Hisse Oranı	1/1
Mevkii	-	Clit No	27
Yüzölçümü (m²)	12.972,00	Sayfa No	2947
Pafta No	-	Tapu Tarihi	06.12.2010
Ada No	3012	Tapu Yevmiye	33189
Parsel No	18	Eklenti	-
Ana G.M. Vastı	Kargir Fabrika ve Arsası	Mallıkları	Yiğit Aközü Malzemeleri Nakliyat Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

5.1.2. GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYIDAT BİLGİLERİ

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 18.05.2023 tarihinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Webtapu Portalı üzerinden alınmış olup, ilgili belge ekte sunulmaktadır. Bu belgeye göre konu taşınmazın tapu kaydında aşağıdaki kayıtlara rastlanmıştır:

Beyanlar Hanesinde:

- Diğer (Konusu: -taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur . Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler, yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır) Tarih: -22/02/2010 Sayı: -13/005-467 (Şablon: Diğer) (25-02-2010 tarih, 6225 yevmiye)

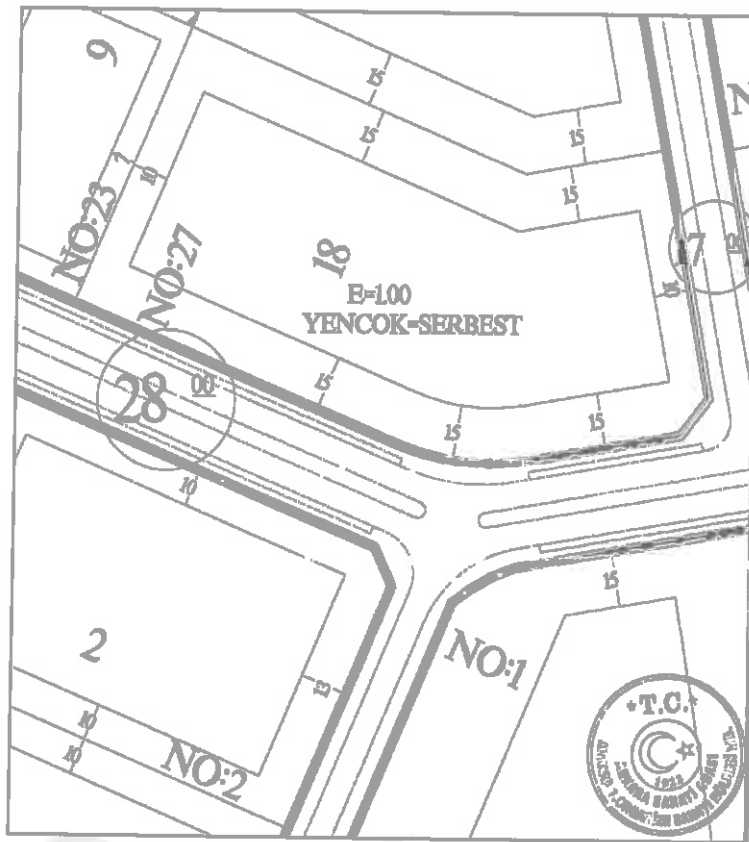
Rehinler Hanesinde:

- Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası Anonim Şirketi lehine 120000000.00 TL bedelle 1/0 derece ipotek (01-12-2020 tarih, 15831 yevmiye)
- Türkiye Kalkınma Ve Yatırım Bankası Anonim Şirketi lehine 240000000.00 TL bedelle 2/0 derece ipotek (03-05-2023 tarih, 29120 yevmiye)

5.2. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

5.2.1. İMAR DURUMU

Söz konusu gayrimenkul için Sincan ASO 1. OSB Yönetimi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre konu taşınmaz 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Sanayi" alanında kalmakta olup Emsal: 1.00, Hmax: Serbest yapılaşma şartlarına sahiptir.



1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

İmar Pafta Sureti:

Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı parselde ait Ankara İli Sincan İlçesi ASO 1.Organize Sanayi Bölgesi İmar Müdürlüğü'nden 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı temin edilmiş olup, rapor içerisinde "5.2.1- Gayrimenkulün İmar Durumu" başlığı altında verilmiştir.

Eski 8 parsel için

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

- 13.04.1992 tarih, 100/2 sayılı yapı kullanma izin belgesi tek kat, 1944 m² için düzenlenmiştir.

Yapı Ruhsatı:

- 20.10.1989 tarih 126/49 sayılı ilk yapı ruhsatı sonrasında 11.12.1990 tarih 108/20 sayılı yenileme ruhsatı alındığı görülmüş olup bu ruhsat yapıyı kullanma izni belgesine de bağlanmıştır. Yenileme ruhsatı tek kat, 1.944 m² fabrika yapısı için düzenlenmiştir.

Mimarî Proje:

- 11.12.1990 tarihli mimari projesine göre 448m² idari bina ve 1496m² fabrika alanı olmak üzere toplam 1944 m² alan mevcuttur.

Eski 17 parsel için

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

- 08.10.1992 tarih, 205/20 numaralı yapı kullanma izin belgesi tek kat, 4134 m² için düzenlenmiştir.

Yapı Ruhsatı:

- 16.04.1990 tarih 120/11 sayılı ilk yapı ruhsatı sonrasında 25.10.1990 tarih 10816 sayılı yenileme ruhsatı alındığı görülmüş olup bu ruhsat yapı kullanma izin belgesine de bağlanmıştır. Yenileme ruhsatı tek kat, 4134 m² fabrika yapısı için düzenlenmiştir.

Mimarî Proje:

- 16.10.1990 tarihli mimari projesine göre zemin katta 3468m² fabrika ve 302m² idari kısım ile 1. Normal katta 364m² idari kısım olmak üzere toplam 4134 m² alanı mevcuttur.

Güncel 18 parsel için

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

- 24.06.2022 tarih, 2022/06 sayılı yapı kullanma izin belgesi 2 kat, 198 m² için düzenlenmiştir. Belgeye göre ilk yapı ruhsatı 21.08.1989/1, son yapı ruhsatı 26.06.2019-2019/10 şeklindedir.

Yapı Ruhsatı:

- 21.08.1989 tarih 1 sayılı ilk yapı ruhsatı sonrasında (eski 6 parsel ruhsatı 21.08.1989 tarihli olup 1965 m² fabrika alanı, eski 7 parsel ruhsatı 21.08.1989 tarihli olup 1658m² için verilmiştir. Ancak ruhsat sayısı uyumadığından ve mimari projeleri temin edilemediğinden hangi yapının ilavesi olduğu netleştirilememiştir.) 26.06.2019 tarih 2019/10 sayılı yenileme ruhsatı alındığı görülmüş olup bu ruhsat, yapı kullanma izin belgesine de bağlanmıştır. Yenileme ruhsatı 2 kat, 198 m² ofis ve işyeri yapısı için düzenlenmiştir.

Mimari Proje:

- Ofis ve işyeri için tadilat ruhsatına göre 26.06.2019 tarihli olması gereken mimari projesine ulaşılamamıştır. Yapılan büyütmeler incelendiğinde, rapor ekinde 3 nolu olarak belirtilen büyümeye yakın olduğu görülmüş olup söz konusu belgenin yedek parça ve redresör odası için alınmış olabileceği tahmin edilmektedir ancak mimari projesine göre teyidi yapılamadığından bu alan mevcut durum değerli kapsamına alınmıştır.

Ofis ve
İşyeri

Fabrika

Eski 6 – 7 parseller

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

-

Yapı Ruhsatı:

- 6 parselin 21.08.1989 tarih 11/18 sayılı ilk yapı ruhsatı alındığı görülmüş olup bu ruhsata ait yapı kullanma izin belgesine ulaşılamamıştır. Yapı ruhsatı tek kat, 1965 m² fabrika yapısı için düzenlenmiştir.
- 7 parselin 21.08.1989 tarih 115/13 sayılı ilk yapı ruhsatı alındığı görülmüş olup bu ruhsata ait yapı kullanma izin belgesine ulaşılamamıştır. Yapı ruhsatı tek kat, 1658 m² fabrika yapısı için düzenlenmiştir.

Mimari Proje:

- Söz konusu eski parsellere ait mimari projeler temin edilmiştir ancak parsel oturma alanının farklı olması ve tevhit sonrasında yeniden ruhsat-iskan alınmış olması nedeniyle bu projeler değerlemede dikkate alınmamıştır.

5.5.2. GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

Değerlemeye konu taşınmaz 'Kargır Fabrika ve Arsası' vasfı ile kayıtlı durumdadır. Taşınmaz, 'Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği' işlemi ile "Yiğit Akü Malzemeleri Nakliyat Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi" adına tescil edilmiştir.

5.2.2. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

Söz konusu parsel üzerinde yer alan yapı herhangi bir yapı denetim firması tarafından denetlenmemiştir.

5.3. TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

5.3.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Temin edilen takyidat belgesine göre gayrimenkul son 3 yıllık dönemde mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır. 06.12.2010 tarih ve 33189 yevmiye ile "Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği" işlemi ile "Yiğit Akü Malzemeleri Nakliyat Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi" adına tescil edilmiştir.

5.3.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu gayrimenkulün değerleme tarihi itibarıyla bulunduğu imar planında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmadığı şifahi öğrenilmiştir.

6. EKONOMİK VERİLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

Dünya Ekonomisi;

Çin'deki ekonomik aktivitenin, Pekin'de ve diğer yoğun nüfuslu bölgelerde tekrarlayan Kovid-19 salgını nedeniyle dördüncü çeyrekte yavaşlaması, artan küresel enflasyonu dizginleyebilmek için küresel düzeyde atılan para politikası adımları ve Rusya'nın Ukrayna'yı işgali sonrasında Avrupa'daki yaşam maliyetlerinin artması ve ekonomik faaliyetleri engelleyen ciddi bir enerji krizi yaşanması, 2022 yılı genelinde ve son çeyreğinde küresel ekonomik görünümü belirleyen temel unsurlar olmuştur. 2022 yılının üçüncü çeyreğinde, beklenenden güçlü gelen iç talep artışının yanında öngörülenden daha fazla sağlanan mali destekler sonucunda, ABD, Avro Bölgesi ve başlıca gelişmekte olan ülke ekonomiler olumlu bir görünüm sergilemiştir. Bununla birlikte, 2022 yılının dördüncü çeyreğinde, tümü olmasa da birçok büyük ekonominin büyüme hızında ivme kaybı tahmin edilmektedir. Birçok gelişmiş ve gelişmekte olan ülkenin, yükselen enflasyon karşısında para politikasını sıkılaştırma seviyesinin yanı sıra Ukrayna'daki savaşın akıbetinin, 2023 yılında küresel ekonomik aktiviteyi şekillendirmeye devam etmesi beklenmektedir. Önümüzdeki dönemde küresel bir durgunluk beklentisi netleşmemekle beraber, 2023 ve 2024 yıllarında küresel büyümenin tarihsel (2000-2019) yıllık ortalama olan yüzde 3,8'in altında seyredeceği tahmin edilmektedir. UNCTAD verilerine göre 2022 yılında uluslararası ticaretin olumlu görünümünde büyük ölçüde emtia fiyatlarındaki artış, yakın zamanda imzalanan ticaret anlaşmaları ve lojistik sorunlarının çözülmesi etkili olmuştur. Bu olumlu görünüme rağmen ekonomik büyümedeki yavaşlama, küresel tedarik zincirlerinde devam eden sorunlar, küresel enflasyon artışı endişesi ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi kötüleşen ekonomik koşullar ve artan belirsizlikler 2022 yılının dördüncü çeyreğinde küresel ticareti olumsuz etkilemiştir. Dünya mal ticaretinin 2023'te nispeten durgun seyretmesi beklenmektedir. Küresel ölçekte artan resesyon endişeleri, yükselen enflasyona karşı küresel mücadelede atılan parasal sıkılaştırma adımları, Rusya'nın Ukrayna'daki işgali ve Çin'de Kovid-19'un yeniden canlanması 2022 yılının son çeyreğinde emtia fiyatlarındaki görünümü belirleyen temel faktörler olmuştur. Bu dönemde, emtia fiyatları halen salgın öncesi dönem fiyatlarının üzerinde seyrederken, Rusya-Ukrayna savaşı öncesi seviyelerinde gözlenmektedir. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren emtia fiyatlarının çoğunda, küresel ölçekte yavaşlayan büyüme nedeniyle ciddi oranda gevşeme görülmüştür. Küresel enflasyon kısa vadeli riskler içerisinde hala görece önemini korumaktadır. 2023'ün ilk çeyreğinin sonuna yaklaşırken küresel görünüm bir önceki yılın son çeyreğine göre belirgin düzeyde iyileşmiştir. Bununla birlikte enflasyonla mücadele için küresel düzeyde alınması gereken daha çok mesafe bulunmakta ve bu da riskleri beraberinde getirmektedir. Kovid-19 salgını sonrası "yeni normal"e dönüş, Ukrayna'da savaşın ortaya çıkmasıyla kesintiye uğramış, başta gıda ile enerji alanlarında olmak üzere dünya ekonomisinde yeni bir dizi sorun ortaya çıkmıştır. 2023 yılı başladığında ise dünyada enflasyon, gelişmekte olan pazarlardan sermaye çıkışları, sosyal sorunlar, devam eden ticaret savaşları, jeopolitik çatışma ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi "eski" riskler varlığını korurken büyük ölçekli doğal afetler ve kuraklık gibi sorunlar da küresel istikrarı tehdit etmektedir. Görece iyileşen sağlık ve talep koşullarının sayesinde ortaya çıkan son dönemdeki iyileşme işaretlerine rağmen, Rusya- Ukrayna savaşının gölgesinde önümüzdeki iki yıl boyunca küresel ekonomik toparlanmanın ılımlı olması beklenmektedir. Bu çerçevede, genel görünüm kırılganlığını korumakta ve aşağı yönlü riskler ağır basmaktadır. Son dönemde dünyada finansal kurumlar, konut piyasaları ve düşük ve yüksek gelirli ülkeler de dâhil olmak üzere finansal kırılganlıklara ilişkin endişeler artmıştır. Bu koşullar altında sert bir durgunluk olmasa dahi küresel ekonomik toparlanmanın ağır aksak olması beklenebilecektir.

Enflasyonla mücadele kapsamında para politikaları fiyat artışlarını görece olarak dizginlemiş olsa da ABD ve İsviçre'de görülen banka iflas ve sıkıntıları olası bir küresel finansal kriz riskini gündeme getirmiştir. Başta ABD olmak üzere devamlılık arz eden faiz artışları bankaların bilançolarını faiz değişimlerine karşı daha duyarlı hale getirmekte ve likidite yönetimini güçleştirmektedir.

Kaynak: TCMB – Strateji ve Bütçe Başkanlığı – Dünya Ekonomisindeki Son Gelişmeler Bülteni – 2022-IV.Çeyrek (Ekim-Aralık)

Türkiye Ekonomisi Son Durumu;

2022 yılı dördüncü çeyreğinde GSYH büyüme hızı yüzde 3,5 oranında gerçekleşmiştir. Böylelikle Türkiye ekonomisi 2022 yılının tamamında yüzde 5,6 oranı ile Orta Vadeli Program (OVP) (2023-2025) tahmini olan yüzde 5'in üzerinde güçlü bir büyüme kaydetmiştir. Bununla birlikte, 2022 yılının dördüncü çeyreğinde mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH yüzde 0,9 oranında artmıştır. Dördüncü çeyrekte büyüme üretim yönünden incelendiğinde aşağıdaki tespitler yapılmaktadır. → Sanayi sektöründe katma değer yılın dördüncü çeyreğinde yüzde 3,0 oranında azalmıştır. Sanayi sektörü yılın dördüncü çeyreğinde ekonominin genelindeki yüzde 3,5 oranındaki büyümeye yüzde 0,1 puan negatif katkı yapmıştır. Sanayi katma değeri yüzde 3,0 oranında daralma kaydederken, öncü gösterge niteliğindeki sanayi üretim endeksinin ise dördüncü çeyrekte yüzde 0,4 oranında artış gösterdiği gözlenmiştir.

Hizmetler sektörü (inşaat dâhil) katma değeri dördüncü çeyrekte yüzde 6,3 oranında artarak GSYH büyümesine dördüncü çeyrekte 4,0 puan katkıda bulunmuştur. Hizmetler sektörünün alt bileşenleri incelendiğinde, inşaat faaliyetleri yüzde 2,0, Ticaret, ulaştırma ve konaklama faaliyetleri yüzde 8,6, Bilgi ve iletişim faaliyetleri yüzde 5,2, Finans ve sigortacılık faaliyetleri yüzde 13,4, Gayrimenkul faaliyetleri yüzde 4,8, Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri yüzde 9,1, Kamu yönetimi, eğitim, sağlık ve sosyal

hizmet faaliyetleri yüzde 4,7, Diğer hizmet faaliyetlerinin ise yüzde 6,2 oranında büyüme kaydettiği görülmektedir. Bu dönemde, 2021 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren daralma kaydeden İnşaat sektörünün ilk kez büyüme bölgesine geçtiği gözlenmiştir.

Tarım sektörü katma değeri ise dördüncü çeyrekte yüzde 0,3 oranında azalmıştır. Dördüncü çeyrekte büyüme harcamalar yönünden incelendiğinde aşağıdaki tespitler yapılmıştır. 2022 yılının dördüncü çeyreğinde özel tüketim harcamaları yüzde 16,0 oranında artarak ekonomik büyümeye 10,4 puan katkı yapmıştır. Dördüncü çeyrekte tüketimdeki bu artışta hizmetlere yapılan harcamalardaki artış (yüzde 18,7) ve dayanıklı tüketim mallarına yapılan harcamalardaki artış (yüzde 22,0) etkili olmuştur. Kamu tüketim harcamaları 2022 yılının dördüncü çeyreğinde yüzde 9,0 oranında artmıştır. Böylece kamu tüketim harcamaları ekonomik büyümeye 2022 yılı son çeyreğinde 1,2 puan katkı yapmıştır. Toplam tüketim 2022 yılının dördüncü çeyreğinde yüzde 14,8 oranında artarken, büyümeye katkısı 11,6 puan olmuştur. 2022 yılının dördüncü çeyreğinde yüzde 2,6 oranında artan toplam sabit sermaye yatırım harcamaları ekonomik büyümeye 0,6 puanlık katkı yapmıştır. İnşaat yatırımları son çeyrekte yüzde 0,3 oranında artmıştır (Büyümeye katkısı 0,03 puan). Makine teçhizat yatırımları 12 çeyrektir süren artışını devam ettirmiş ve yüzde 2,3 oranında artmıştır (Büyümeye katkısı 0,3 puan). Net mal ve hizmet ihracatı 2022 yılının dördüncü çeyreğinde büyümeye negatif katkı yapmıştır (negatif 3,1 puan). Stok değişimleri 2022 yılının dördüncü çeyreğinde ekonomik büyümeye daraltıcı yönde 5,6 puan etki yapmıştır.

2022 yılının dördüncü çeyreğinde GSYH deflatörü yüzde 99,1 artmıştır. — 2023 yılının ilk çeyreğine ilişkin öncü göstergeler dış talebe kıyasla daha canlı iç talebe ve büyümede yukarı yönlü eğilime işaret etmekteyken, 6 Şubat'ta meydana gelen depremler sonucunda, OVP (2023-2025)'de 2023 yılı için öngörülen yüzde 5 oranındaki büyümeye ilişkin aşağı yönlü bazı risklerin oluşabileceği tahmin edilmektedir. Depremlerin 2023 yılının ilk çeyreğinin ortasında gerçekleştiği ve yol açtığı hasarın olumsuz etkilerinin en yoğun olarak takip eden aylarda görülebileceği dikkate alındığında, yılın ilk yarısında büyümenin hafif ivme kaybedebileceği; kısa vadede, depremin yol açtığı maddi hasarın telafisinde artan kamu harcamaları ve yatırımlar göz önünde bulundurulduğunda, orta ve uzun vadeli projeksiyonda depremin genel makroekonomik performans üzerinde sınırlı baskı oluşturacağı öngörülmektedir. — Diğer taraftan, küresel ekonomik aktivitenin, 2023 yılında devam eden arz sorunları, jeopolitik gelişmeler ve küresel para politikası kararları ile finansal piyasalarda yaşanan gelişmelerin etkileriyle görece zayıf bir görünüm sergilemesi beklenmektedir. Ayrıca, Türkiye'nin en büyük ticaret ortağı olan Avrupa'da yaşanabilecek ekonomik gelişmeler, ülke ekonomisini ihracat kanalıyla etkileyerek GSYH artış hızı üzerinde baskı oluşturabilecektir.

Kaynak: TCMB – Strateji ve Bütçe Başkanlığı – Ekonomik Gelişmeler – 2022-IV.Çeyrek (Ekim-Aralık)

Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, IV. Çeyrek: Ekim - Aralık, 2022

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) 2022 yılında %5,6 arttı

Üretim yöntemine göre dört dönem toplamıyla elde edilen yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2022 yılında bir önceki yıla göre %5,6 arttı.

Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2022 yılında bir önceki yıla göre %107,0 artarak 15 trilyon 6 milyar 574 milyon TL oldu.

Kişi başına Gayrisafi Yurt İçi Hasıla 2022 yılında 176 589 TL oldu

2022 yılında kişi başına GSYH cari fiyatlarla 176 589 TL, ABD doları cinsinden 10 655 olarak hesaplandı.

Finans ve sigorta faaliyetleri 2022 yılında %21,8 arttı

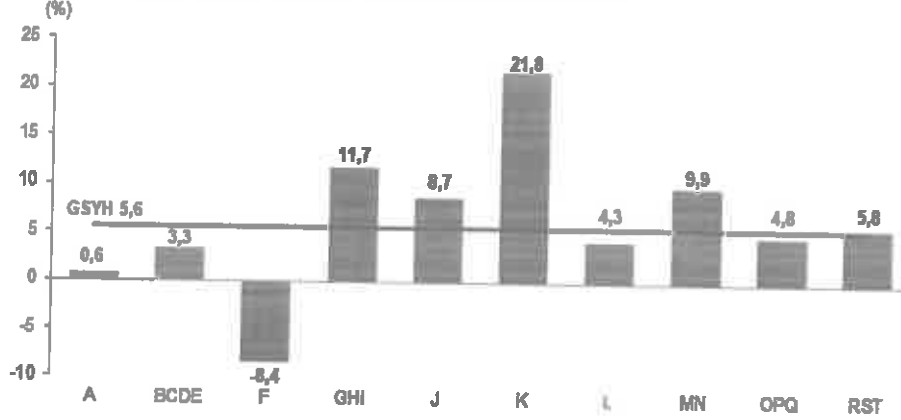
GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2022 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri %21,8, hizmet faaliyetleri %11,7, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %9,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,7, diğer hizmet faaliyetleri %5,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %4,8, gayrimenkul faaliyetleri %4,3, sanayi %3,3 ve tarım sektörü %0,6 arttı. İnşaat sektörü ise %8,4 azaldı.

GSYH sonuçları, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2022

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2021	Yıl	7 245 789	867 105	188,7	14,4
	I	1 305 031	188 364	175,4	7,5
	II	1 882 898	280 805	187,1	22,2
	III	1 891 291	227 488	214,7	7,9
2022	IV	2 335 768	280 330	223,6	8,9
	Yıl	16 065 574	898 891	218,8	5,6
	I*	3 911 883	188 828	186,8	7,5
	II*	3 425 288	218 943	201,5	7,8
	III*	4 388 712	241 885	223,4	4,9
	IV*	4 339 771	258 235	221,2	3,5

(*) İlk çeyrekte revizyon yapılmıştır

GSYH, İktisadi faaliyet kollarına göre A10⁽¹⁾ düzeyinde büyüme hızları, 2022



(1) A-Tarım, ormancılık ve balıkçılık, BCDE-Sanayi, F-İnşaat, GHI- Hizmetler, J-Sağlık ve İktisadi, K-Finans ve sigorta faaliyetleri, L-Gayrimenkul faaliyetleri, MN- Maaşlı, idari ve destek hizmet faaliyetleri, OPQ- Kamu yönetimi, eğitime, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri, RST- Diğer hizmet faaliyetleri.

GSYH 2022 yılı dördüncü çeyreğinde %3,5 arttı

GSYH dördüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2022 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,5 arttı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,9 arttı

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,9 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,5 arttı.

GSYH 2022 yılının dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla 4 trilyon 800 milyar 717 milyon TL oldu

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %106,2 artarak 4 trilyon 800 milyar 717 milyon TL oldu. GSYH'nin dördüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 262 milyar 669 milyon olarak gerçekleşti.

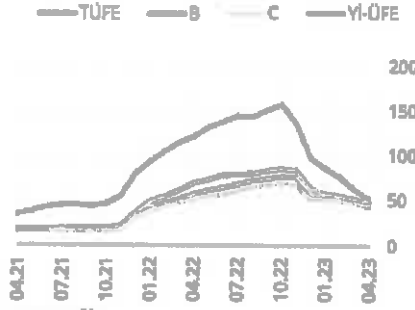
Kaynak: TÜİK - Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, IV. Çeyrek: Ekim - Aralık, 2022 - Yayın Tarihi: 28 Şubat 2023

6.2. ENFLASYON

TCBM Enflasyon 2023-II Genel Değerlendirme Raporuna göre;

Tüketici yıllık enflasyonu 2023 yılı ilk çeyreğinde 13,8 puan gerileyerek yüzde 50,5 olmuş, nisan ayında da yüzde 43,7'ye düşerek yavaşlama eğilimini sürdürmüştür. Tüketici fiyatları çeyreklik artışı enerji fiyatlarındaki ılımlı görünüme rağmen, hizmet ve gıda gruplarındaki gelişmeler neticesinde bir önceki döneme kıyasla yükseliş kaydetmiştir. Yıllık tüketici enflasyonundaki yavaşlama eğilimi ise devam etmiştir. Mevcut Rapor döneminde enerji başta olmak üzere uluslararası emtia fiyatları, tedarik koşulları ve Türk lirasındaki istikrarlı seyir yıllık enflasyondaki yavaşlama sürecini desteklemiştir. Yurt içi fiyatlar üzerindeki maliyet etkileri şubat sonrası dönemde önemli ölçüde zayıflamıştır. Enflasyon beklentileri yatay bir seyir izlemiştir. Küresel gıda ve tarımsal emtia fiyatlarında süregelen gerilemeye karşın et ve süt ürünleri fiyatlarının önemli ölçüde yükselmesi, asgari ücret artışı ve talep koşulları başta hizmetler olmak üzere fiyatlar üzerinde baskı oluşturmuştur. Dönemsel fiyatlamaya davranışına sahip, geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi güçlü olan kalemlerin ve yönetilen/yönlendirilen grupların etkisiyle bu dönemde hizmet fiyatlarının artışı belirgin olmuş, bu grubun tüketici enflasyonuna olan katkısı diğer grupların aksine görece yatay seyretmiştir.

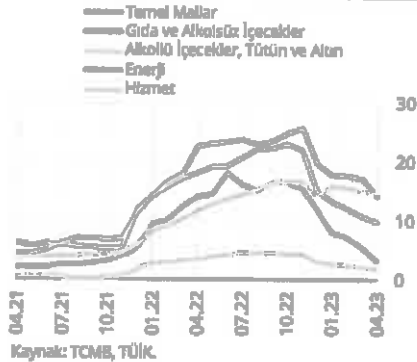
Grafik 2.4.1: TÜFE, Yİ-ÜFE, B Endeksi ve C Endeksi* (Yıllık % Değişim)



Kaynak: TÜİK

* B endeksi: İşlenmiş gıda, enerji, alkolü içecekler ve tütün ile alın dışı TÜFE. C endeksi: Gıda ve alkolü içecekler, enerji, alkolütütün ve alın dışı TÜFE.

Grafik 2.4.2: Yıllık Tüketici Enflasyonuna Katkı (% Puan)

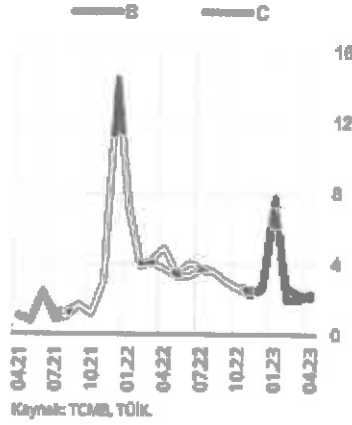


Kaynak: TCMB, TÜİK

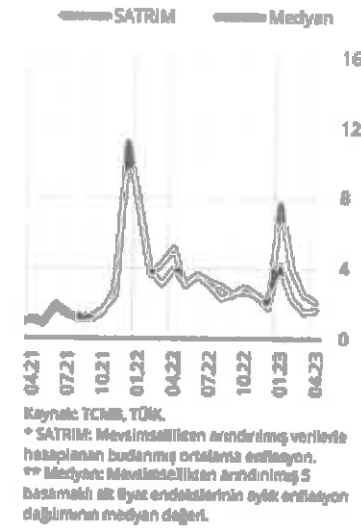
Çekirdek göstergelerin aylık artış oranları ocak ayında kaydettiği yüksek seviyeden sonra izleyen dönemde yavaşlamış, göstergelerin yıllık enflasyon oranları gerilemiştir. Mevsimsellikten arındırılmış verilerle, B ve C endekslerinin aylık artışı ocak ayında belirgin olmuş, ancak izleyen aylarda yavaşlayarak önceki eğilimine geri dönmüştür. Bu dönemde mevsimsellikten arındırılmış çekirdek göstergelerin aylık artışları Ekim 2021'den bu yana kaydedilen en düşük seviyelere gerilemiştir. Alternatif göstergeler de benzer bir eğilim sergileyerek bu görünümü teyit etmiştir. B endeksini oluşturan alt gruplar incelendiğinde, ocak ayında enflasyonda kaydedilen güçlü artışın ana sürükleyicisinin hizmet sektörü olduğu gözlenmektedir. Hizmet grubunda fiyat artışları bir önceki çeyreğe kıyasla alt gruplar genelinde belirgin olarak yükselmiştir. Çeyreklik bazda en yüksek fiyat artışı lokanta-otel grubunda kaydedilmiştir. Bu gelişmede, başta kırmızı et olmak üzere gıda fiyatlarına ve asgari ücret gelişmelerine duyarlılığı yüksek olan yemek hizmetleri etkili olmuştur. Bu dönemde öne çıkan bir diğer alt grup olan diğer hizmetler enflasyonu üzerinde, malzeme ve işgücü giderlerini de kapsayan bakım onarım, endeksleme davranışının yaygın olduğu eğitim ve sağlık hizmetlerinin yanı sıra yeniden değerlemeye bağlı kalemler ve eğlence-kültür hizmetlerinin etkisi hissedilmiştir. 6 Şubat Kahramanmaraş merkezli depremlerin de yansımalarının izlendiği kirada çeyreklik enflasyon bir önceki döneme kıyasla güçlenmiştir. Ulaştırma hizmetlerinde fiyatlar büyük ölçüde ocak ayındaki yönetilen hizmetler öncülüğünde artarken haberleşme hizmetlerindeki fiyat artışında internet ve cep telefonu görüşme ücretlerinin etkisi öne çıkmıştır. Temel mallar grubunda fiyat artışı B endeksini oluşturan diğer alt kalemlere kıyasla daha ılımlı seyretilmiştir. Bu dönemde emtia fiyatlarındaki gerileme ve Türk lirasındaki istikrarlı seyir ile birlikte dış fiyatlar enflasyondaki düşüşü desteklemiştir. Bu görünüm altında, dayanıklı tüketim malları üzerinde kur ve emtia fiyatlarının rolü zayıflarken iç talep kaynaklı etkilerde artış gözlenmiştir. Bu grupta görülen fiyat artışını temelde emek yoğun bir sektör olan mobilya ile satışları canlı seyreden otomobil kalemi sürüklemiştir. Diğer taraftan, giyim ve ayakkabı grubu fiyat artışları bu çeyrekte de yavaşlamaya devam etmiştir. B endeksini oluşturan bir diğer alt kalem olan işlenmiş gıdada ise ilk çeyrekte yüksek artış eğilimi sürmüş, grup fiyatları üzerinde kırmızı etteki görünüme bağlı olarak işlenmiş et ürünleri, süt ve süt ürünleri ile ekmek-tahılların etkisi belirgin olmuştur.

Çekirdek göstergelerin aylık artış oranları son çeyrekte de yavaşlamaya devam etmiş, yıllık enflasyon oranları bir önceki çeyreğe kıyasla belirgin düzeyde gerilemiştir. Mevsimsellikten arındırılmış veriler, B ve C endeksleri aylık artışlarındaki yavaşlama eğiliminin sürdüğüne işaret etmiştir. Alternatif göstergeler de enflasyonun ana eğilimindeki iyileşmeyi teyit etmiştir. B endeksini oluşturan alt gruplar incelendiğinde, aylık fiyat artışları tüm alt gruplarda hız kesmiştir. Temel mallar grubunda alt gruplar genelinde fiyat artışları yavaşlamıştır. Dayanıklı mallar üzerinde önceki çeyreğe kıyasla ithalat fiyatları ve kur kaynaklı etkilerin rolü zayıflarken, iç talep kaynaklı etkiler hissedilmeye devam etmiştir. Dayanıklı mal grubunun alt kalemlerine bakıldığında, son çeyrekte fiyat artışlarının otomobilde matrah düzenlemesi ile yavaşladığı, mobilya ve beyaz eşyada ise önceki çeyreğe kıyasla hızlandığı izlenmiştir. Dayanıklı mallarda üretici fiyatlarındaki güçlü artış eğiliminin iç talep koşullarındaki görece olumlu seyrin de desteğiyle kısa süre zarfında tüketici fiyatlarına neredeyse tamamen yansıdığı değerlendirilmektedir. Bu dönemde işlenmiş gıda fiyatları yüksek bir oranda artmış, grup fiyatları üzerinde çiğ süt referans fiyat ayarlamasının ve birikimli girdi maliyetlerinin yansımaları izlenmiştir. Atalet eğilimi güçlü olan hizmet grubunda, 2021 yılı sonundan itibaren güçlenen fiyat artışları dördüncü çeyrekte bir miktar yavaşlamıştır. Akaryakıt fiyatlarındaki düşüş ulaşım hizmetleri fiyatlarını olumlu yönde etkilemiştir. Kira artışı bir önceki çeyreğe kıyasla yavaşlamakla birlikte yüksek seyrini korumuştur. Gıda enflasyonundaki görünüme paralel olarak yemek hizmetlerinin sürüklediği lokanta-otel grubunda ise fiyat artışı bu dönem bir miktar güçlenmiştir.

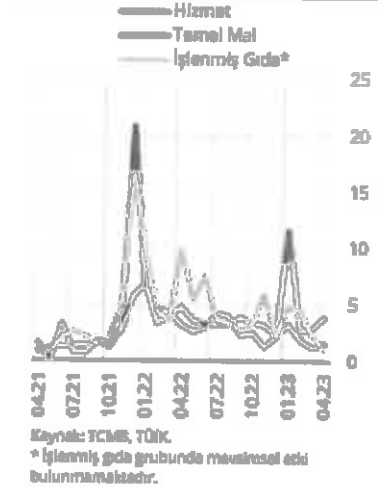
Grafik 2.4.3: B ve C Endeksleri
(Mevsimsellikten Arındırılmış, Aylık % Değişim)



Grafik 2.4.4: Temel Enflasyon Göstergeleri SATRİM* ve Medyan**
(Aylık % Değişim)



Grafik 2.4.5: B Endeksi Alt Grupları
(Mevsimsellikten Arındırılmış, Aylık % Değişim)

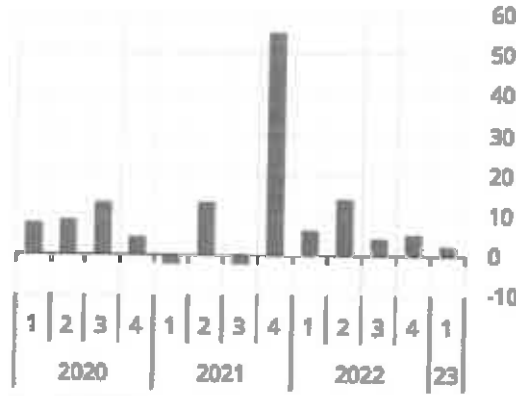


Enerji yıllık enflasyonu uluslararası enerji fiyatlarındaki düşüşü takiben yavaşlamaya devam etmiştir. 2022 yılının ikinci yarısında oldukça yavaşlayan yurt içi enerji fiyatları artışı, yılın ilk çeyreğinde de ılımlı bir seyir izlemiştir. 2022 yılı aralık ayında ortalamada 81 ABD doları düzeyinde olan uluslararası Brent tipi ham petrol fiyatları, mart ayını ortalama 79 ABD doları seviyesinde tamamlamıştır. Türk lirası da bu dönemde ABD doları karşısında istikrarlı bir seyir izlemiştir. Söz konusu gelişmeleri takiben akaryakıt fiyatlarındaki artış görece ılımlı olmuştur. 2022 yılı son çeyreğinde Rusya-Ukrayna Savaşı öncesi seviyelere gerileyen uluslararası enerji fiyatları, düşüş eğilimini yılın ilk çeyreğinde de korumuştur. Bu görünümde, Avrupa'da daha belirgin olmak üzere, stokların seyri ve ılıman hava koşullarının etkisiyle önemli ölçüde gerileyen doğal gaz fiyatları öne çıkan kalem olmuş, bunu uluslararası kömür fiyatlarındaki belirgin geri çekilme takip etmiştir. Bu gelişmeler doğrultusunda, yurt içinde tüketici doğal gaz ve kömür fiyatları gerilemiştir. Elektrik fiyatları ilk çeyrekte yatay seyrettikten sonra, bu kalemden nisan ayında indirimle gidilmiştir. Diğer taraftan, şebeke suyu fiyatlarında görülen artışlar enerjide daha olumlu bir görünümü sınırlamıştır. Bu gelişmeler sonucunda, enerji yıllık enflasyonu nisan ayı itibarıyla yüzde 21,19'a gerilemiş ve ana gruplar arasında yıllık enflasyonu en fazla düşüş kaydeden harcama kalemi olmuştur.

Enflasyonun Belirleyicileri

Türk lirası istikrarlı seyrini sürdürmüştür. Nominal sepet kur 2023 yılı ilk çeyreğinde Türk lirası karşısında yüzde 2,4 ile sınırlı bir şekilde yükselmiştir. Döviz kurunda gözlenen ılımlı seyrin çeyrek boyunca devam etmesiyle dönemlik oynaklık düşüş kaydetmiştir. Türk lirasında hakim olan görünüm küresel emtia fiyatlarındaki gerileme ile birleşerek maliyet yönlü baskıların hafiflemesini sağlamıştır. Bu görünümle uyumlu olarak, kura duyarlılığı yüksek olan gruplarda fiyat artışları daha sınırlı gerçekleşmiş ve genel enflasyon görünümü bu durumdan olumlu etkilenmiştir.

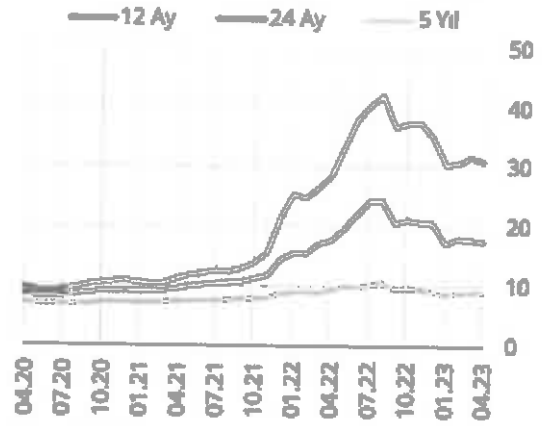
Grafik 2.4.10: Sepet Kur* (Çeyreklik % Değişim)



Kaynak: TCMB.

* ABD doları ve euro eşit ağırlıklı.

Grafik 2.4.11: Tüketici Enflasyonu Beklentileri* (%)



Kaynak: TCMB.

* TCMB tarafından reel sektör ve finansal sektör temsilcileri ile profesyonellerden oluşan katılımcılara uygulanan Piyasa Katılımcıları Anketi verileridir.

Enflasyon beklentilerinde eylül ayında başlayan düşüş eğilimi ocak ayı ile birlikte yerini yatay bir görünüme bırakmıştır. Nisan ayı Piyasa Katılımcıları Anketi verilerine göre 12 ay sonrasına ilişkin enflasyon beklentisi bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla 0,58 puan yukarı yönlü güncellenmiş ve yüzde 31,02 olmuştur. 24 ay sonrasına ilişkin enflasyon beklentisi 0,36 puan artışla yüzde 17,54, 5 yıl sonrasına ilişkin enflasyon beklentisi ise 0,36 puan yükselişle yüzde 9,03 olarak ölçülmüştür. 12 ay sonrası TÜFE enflasyon beklentisi sorusuna verilen yanıtlardan elde edilen dağılım, yüzde 20 ile 40 arasında geniş bir dağılım göstermekte ve gelişmelere göre çok hızlı değişim gösterebilmektedir. Mevcut Rapor döneminde, doğal gaz başta olmak üzere uluslararası emtia fiyatlarında gözlenen ılımlı seyir ve istikrarlı kur ile birlikte temel mallarda yayılım endeksi ocak ayında yükseldikten sonra takip eden aylarda düşüş gösterirken hizmet sektörüne yönelik yayılım endeksinin yüksek seviyesini koruduğu izlenmiştir. Asgari ücret düzenlemesi, gıda fiyatlarındaki artışların yemek hizmetlerine yansması ve geriye dönük dönemsel fiyat uyarlamaları, hizmet sektöründe fiyat değiştirme sıklığında daha olumlu bir görünümü sınırlayan ana unsurlar olarak öne çıkmıştır.

Kaynak: TCMB - Enflasyon Raporu 2023-II (04 Mayıs 2023)

6.3. FAİZ ORANLARI VE KREDİLER

TCMB Enflasyon 2023-II Genel Değerlendirme Raporuna göre;

Bankacılık sektöründe ortaya çıkan kurulanlıklar nedeniyle gelişmiş ülke merkez bankaları politika faizlerini artırırsa da politika metinlerinde daha ılımlı bir söylem tercih etmiş ve finansal istikrarı korumaya yönelik destekleyici politikalar uygulamışlardır. Mart ayında ABD'de iki bankanın iflası ve bu iflasların küresel ölçekte yansımaları nedeniyle gelişmiş ülke merkez bankalarının, fiyat istikrarı ve finansal istikrarı birlikte gözetilen bir politika bileşimine yöneldikleri izlenmiştir. Amerikan Merkez Bankası, mart ayında politika faizini bir önceki Enflasyon Raporu dönemindeki beklentilerin altında belirleyerek 25 baz puan

yükseltirken gelecek dönemlere dair faiz kararı yönlendirmesinde daha ılımlı bir söylem tercih etmiştir. Avrupa Merkez Bankası, mart ayındaki toplantısında politika faizini 50 baz puan artırırken gelecek dönemlere dair faiz kararı yönlendirmesinde içeren cümleyle karar metninden çıkarmış ve 2023 yılı mart ayından itibaren varlık satın alım programının ölçülü ve öngörülebilir bir hızla düşürüleceği iletişimini tekrarlamıştır. Öte yandan, Japonya Merkez Bankası orta dönemde enflasyon hedefine ulaşmak amacıyla politika faizini değiştirmekten tahvil alım programlarına devam etmektedir. Çin Merkez Bankası politika faizinde değişikliğe gitmemiş, reel ekonomiyi ve finansal istikrarı desteklemek amacıyla hedefli politikalar uygulamaya devam etmiştir. Gelişmekte

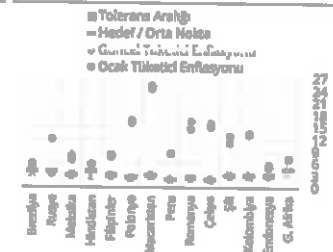
Grafik 2.1.3: Küresel Enflasyon* (Yıllık % Değişim)



Kaynak: Bloomberg.

* Gelişmiş Ülkeler: ABD, Euro Bölgesi, Japonya, İngiltere, Kanada, Güney Kore, İsviçre, İsveç, Norveç, İsraill. Gelişmekte Olan Ülkeler: Brezilya, Meksika, Polonya, Endonezya, Güney Afrika, Tayland, Çekya, Kolombiya, Macaristan, Romanya, Filipinler.

Grafik 3.1.4: Gelişmekte Olan Ülkelerde Tüketici Enflasyonu (Hedef, Tolerans Aralığı ve Gerçekleşme, %)



Kaynak: Bloomberg.

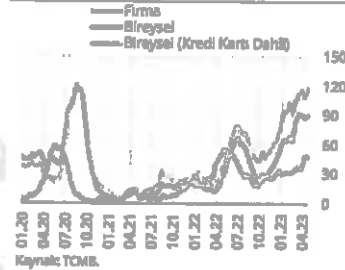
olan ülkelerin çoğunda ise tüketici enflasyonu hedef tolerans aralığının dışında olmaya devam etse de bu çeyrekte faiz artış hızları önemli ölçüde yavaşlamıştır.

Gelişmiş ülkelerde artan finansal riskler sonucunda gelişmekte olan ülkelere portföy çıkışı olurken nisan ayında risk iştahının toparlanmasıyla gelişmekte olan ülkelere tekrar portföy girişleri gözlenmiştir. Ocak ve şubat aylarında finansal koşullara dair iyileşen beklenti ile gelişmekte olan ülkelerin hem hisse senedi hem borçlanma senedi fonlarına girişler devam etmiştir. Öte yandan, mart ayında gelişmiş ülke ekonomilerinde artan finansal riskler sonucunda finansal piyasalardaki oynaklıklar artmış, gelişmekte olan ülkelere portföy çıkışları gözlenmiştir. Nisan ayında ise finansal çalkantının durulması ile risk iştahı yükselmiş ve portföy girişleri gerçekleşmiştir. Önümüzdeki dönemde, Jeopolitik gelişmelerin seyri, küresel finansal piyasalardaki gelişmeler ile gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarına ilişkin beklentiler küresel risk iştahı ve portföy hareketleri üzerinde etkili olmayı sürdürecektir.

Yılın ilk çeyreğinde benzer ülkelere kıyasla düşük seviyelerini sürdüren Türk lirasının kısa vadeli opsiyonların ima ettiği kur oynaklığında nisan ayı itibarıyla artış gözlenmiş, buna karşın kur seviyesi istikrarlı seyrini korumuştur. ABD doları endeksinin gerilemesiyle gelişmekte olan ülkelere opsiyonların ima ettiği döviz kuru oynaklığı istikrarlı seyretmiştir. Türk lirasının kur oynaklığı yılın ilk çeyreğinde benzer ülkelere kıyasla olumlu performans sergileyerek oldukça düşük seviyelerini sürdürmüştür. Nisan ayında ise kısa vadeli opsiyonların ima ettiği kur oynaklığında artış gözlenmiş, buna karşın kur seviyesi istikrarlı seyrini sürdürmüştür. TCMB'nin menkul kıymet tesisi, likidite ve teminat yönetimi uygulamalarının oluşturduğu yapısal talebin de etkisiyle 2022 yılının ikinci yarısından itibaren tüm vadelerde belirgin oranlarda gerileyen DİBS getirileri şubat ayından sonra bir miktar artış kaydetse de düşük seviyelerini korumuştur.

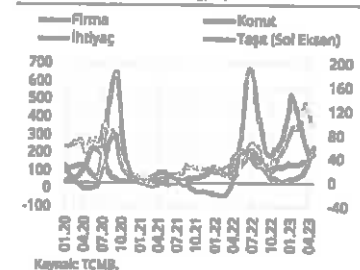
Yılın ilk çeyreğinde kredilerdeki artış bireysel krediler öncülüğünde hızlanmıştır. 2022 yılının ikinci çeyreğinde ani bir ivmelenme gösteren ticari kredi büyümesi, hayata geçirilen makroihtiyati tedbirlerin etkisiyle üçüncü çeyrekte hız kesmiş, yılın son çeyreğinde ise ılımlı bir seyir izlemiştir. Mevcut Rapor döneminde ise yabancı para kredilerdeki düşüş eğilimi sürerken TL ticari kredilerdeki büyüme güçlenerek devam etmiştir. İhtiyaç kredisi ve bireysel kredi kartları öncülüğünde bireysel kredilerdeki güçlü artış eğilimi sürmüştür. Reelleştirilmiş kredi değişimlerine bakıldığında ise firma ve bireysel kredilerin uzun dönem ortalamalarının üzerindeki seyrlerini sürdürdükleri görülmektedir. Banka Kredileri Eğilim Anketi'ne göre 2023 yılı ikinci çeyreğinde kredi standartlarının genel olarak aynı kalması ve ticari kredi talebinin güçlenmesi beklenmektedir.

Grafik 2.2.5: Kredi Büyümesi (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)



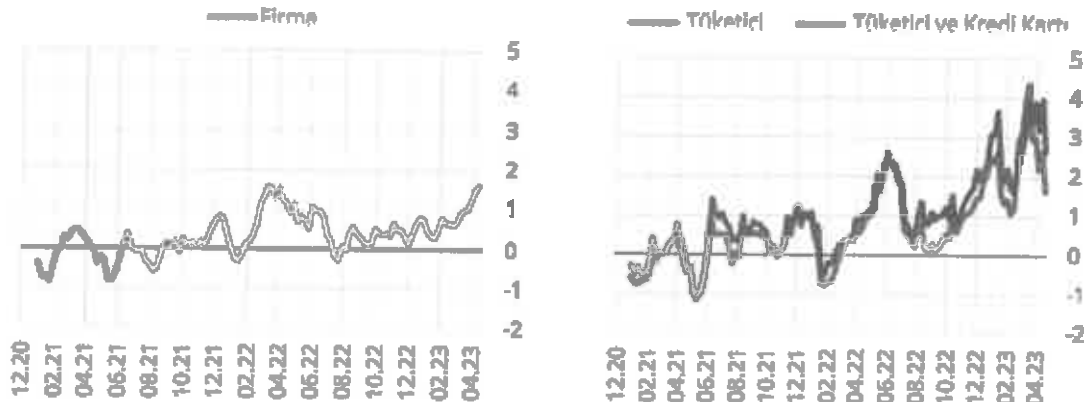
Kaynak: TCMB.

Grafik 2.2.6: Kredi Türüne Göre Büyüme Oranları (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)



Kaynak: TCMB.

Grafik 2.2.7: Kredi Değişimi* (4 Haftalık Ortalama, Kur Etkisinden Arındırılmış, Reel, Standart Değer)



Kaynak: TCMB.

* Kur etkisinden arındırılmış haftalık kredi değişimleri firma kredileri için Yİ-ÖFE, tüketici kredileri için TÜFE kullanılarak reelleştirilmiştir. Haftalık reel değişimler standardize edildikten sonra 4-haftalık ortalama alınmıştır. Serilerin ortalama ve standart sapmaları 2006-2019 dönemi esas alınarak hesaplanmıştır.

Hedefli kredi politika adımları ile ihracat ve yatırım kredileri ile KOBİ kredilerinin TL ticari krediler içindeki payı yüksek seviyelerini korumuştur. TCMB fonlama faizinde gerileme devam ederken mevduat faizlerinde artış gözlenmiştir. Kredi faizlerinin 2022 yılının ikinci çeyreğinde politika faizinden ayrışması üzerine parasal aktarım mekanizmasının etkinliğini desteklemek amacıyla atılan adımların sonucunda belirgin biçimde politika faizine yakınsayan ticari kredi faizleri ılımlı seyrini sürdürmüştür. Taşıt kredisi faizleri yatay bir seyrizlerken ihtiyaç kredisi faizleri artmış, konut kredisi faizleri ise bir miktar gerilemiştir. Öte yandan, Liralaşma Stratejisi kapsamında kredilerin potansiyel büyüme ve cari dengeyi desteklemesi amacıyla atılan hedefli kredi politika adımların sonucunda, 2022 yılında önemli ölçüde artan yatırım ve ihracat kredileri ile KOBİ kredilerinin toplam TL ticari krediler içindeki payı yüksek seviyelerini korumuştur.

Kaynak: TCMB - Enflasyon Raporu 2023-II (04 Mayıs 2023)

6.4. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

➔ Türkiye İnşaat Sektörü:

Deprem Bölgesinde Yeniden İmar/İnşaat Maliyeti 70,8 Milyar Dolara Yükseldi

T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı hazırladığı kapsamlı rapor ile deprem bölgesindeki kayıp/ihtiyaç ve maliyet verilerini açıklamıştır. Rapor 6 Mart 2023 tarihine kadar yapılan hasar tespitlerine dayanmaktadır. Raporda yer alan verilere göre deprem bölgesindeki yeniden İmar/İnşaat işlerinin maliyeti 70,8 milyar dolar olarak hesaplanmıştır. Yeniden İmar/İnşaat ihtiyacı 4 ana grupta toplanmaktadır. Bunlardan ilki konut, işyeri, tarım binaları ve turizm binalarının yeniden inşası ve onarımdır. Bu grupta yer alan konutlar için yeniden inşa maliyeti 54,7 milyar dolar olarak hesaplanmıştır. İşyerlerinin yeniden inşası için 2,0 milyar dolar ve binaların onarımı için de 0,7 milyar dolar maliyet öngörülmüştür. Kamu binaları ikinci grubu oluşturmaktadır. Belediye binaları ile eğitim ve sağlık binalarının yeniden inşası ve bakım/onarımı için toplam maliyet 8,2 milyar dolardır. Altyapı hizmetleri için gerekli olan yeniden inşa ve onarım maliyeti 5,23 milyar dolardır. Yeni yapılaşma için alt yapı/su/kanalizasyon inşa maliyeti 2,65 milyar dolar olarak hesaplanmıştır. Ulaştırma sektöründeki onarım/bakım maliyeti ise 1,69 milyar dolardır. Toplam yeniden İmar/İnşaat/onarım maliyeti 1,38 trilyon TL veya 70,8 milyar dolar olarak öngörülmektedir.

Deprem bölgesinde faaliyet gösteren imalat sanayi de depremden etkilenmiştir. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Girişimci Bilgi Sistemi verilerine göre depremin yaşandığı tarihte 11 ilde faaliyet gösteren imalat sanayi firma sayısı 47.581'dir. Bunların 42.789'u mikro işletme, 3.676'sı küçük ölçekli işletme, 779'u orta ölçekli işletme ve 314'ü ise büyük ölçekli işletmedir. 11 ilde toplam 38 organize sanayi bölgesi ve 116 adet küçük sanayi sitesi bulunmaktadır. Deprem sonrasında Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı 11 ilde kapsamlı bir anket açılması yaparak imalat sanayindeki hasar tespitini yapmıştır. Buna göre bölgedeki imalat sanayinde toplam 8,2 milyar dolar veya 154,74 milyar TL tutarında hasar tespit edilmiştir. Hasarın 58,3 milyar TL'si bina hasarı, 37,6 milyar TL'si ise makine ve ekipman hasarıdır. Stok hasarı da 36,97 milyar TL olmuştur.

İnşaat sektörü güven endeksi yeni yıla önemli bir artış ile başlamış, şubat ayında ise deprem etkisi ile sınırlı ölçüde gerilemiştir. Endeks 2023 Mart ayında ise bir önceki aya göre 1,5 puan yükselmiştir. Seçimler öncesi sektöre yönelik olarak açıklanan destekler ile deprem bölgesinde ilan edilen İmar faaliyetlerinin yaratacağı katkı İnşaat sektöründe güveni olumlu etkilemiştir. Depremin yarattığı ilk şokun atlatılmaya başlandığı görülmektedir. Bununla birlikte deprem bölgesindeki İnşaat faaliyetlerinin finansmanı ve dağılımı güvene yönelik etkiye belirleyici diğer unsurlar olacaktır.

Mevcut işler seviyesi yeni yıla mevsimselliğe rağmen artış ile başlamıştı. Mevcut İnşaat işleri seviyesi şubat ayından sonra mart ayında da önemli bir düşüş göstermiştir. Mart ayında mevcut işler seviyesi bir önceki aya göre 3,6 puan azalmıştır. Mevcut işler seviyesi mart ayında daha çok depremin yarattığı etki altında kalmıştır. Depreme dayanıklılık konusu yeniden öne çıkmaktadır ve tüm işlerde öncelikli talep kriteri olacaktır. Bu nedenle yeni iş başlangıçlarının duraklaştığı ve biten işlerin de etkisiyle mevcut İnşaat işleri seviyesinin azalmakta olduğu görülmektedir. Bu eğilim bir süre daha devam edecektir.

Alınan yeni iş siparişleri yeni yıla hızlı bir artış ile başlamış, şubat ayında depremin etkisi ile bir önceki aya göre 1,6 puan azalmıştı. Mart ayında ise alınan yeni İnşaat işleri seviyesi 0,5 puan yükselmiştir. Yeni alınan iş siparişlerinde belirleyici depreme dayanıklılık olarak öne çıkacaktır. Bu nedenle önümüzdeki dönemde yeni alınacak iş siparişlerinde kademeli ve sınırlı artış olacaktır.

İnşaat malzemeleri sanayi üretimi 2022 yılı ilk çeyrekte yüzde 4,4, ikinci çeyrekte ise yüzde 2,1 oranında artış göstermişti. İnşaat malzemeleri sanayi üretimi üçüncü çeyrekte yüzde 3,3 ve dördüncü çeyreğinde yüzde 3,4 daralmıştı. Bu çeyrek dönem gerçekleşmeleri ardından İnşaat malzemeleri sanayi üretimi 2022 yılı genelinde sadece yüzde 0,2 artış göstermiştir. Sanayi üretimi 2022 yılının ikinci yarısında daralma eğilimine girmişti. İç talep göreceli olarak devam ederken dış talepteki yavaşlama yılın ikinci yarısında üretimde daralmaya yol açmıştı. 2023 yılının ilk ayında ise İnşaat malzemeleri sanayi üretimi geçen yılın ocak ayına göre

yüzde 12,2 artmıştır. 2022 Ocak ayında yaşanan enerji kısıntısı nedeniyle üretimde gerilemeler yaşanmıştır. Bu nedenle ocak ayında üretimde kuvvetli bir baz etkisi oluşmuştur. 2023 Ocak ayında 18 alt sektörde üretim geçen yılın aynı ayına göre artarken, 4 alt sektörde üretim gerilemiştir. 2023 Ocak ayında en yüksek üretim artışı yüzde 58,0 ile hazır betonda, yüzde 51,2 ile metalden kapı ve pencerelerde gerçekleşmiştir. Tuğla ve kiremit üretimi yüzde 37,2, ahşap inşaat malzemeleri üretimi yüzde 34,2 ve plastik inşaat malzemeleri üretimi ise yüzde 31,4 artmıştır. İzleyen 9 sektörde üretim artışı çift hanell gerçekleşmiştir. Üretimde gerileme yaşanan alt sektörler içinde demir çelik inşaat ürünlerinde üretim yüzde 8,2 düşmüştür.

2023 yılı ocak ayında inşaat malzemeleri ihracatı geçen yılın ocak ayına göre yüzde 6,3 gerilemiş ve 2,24 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. İhracat 2022 yılının son dört ayındaki gerilemesini yeni yılın ilk ayında da sürdürmüştür. 2023 yılı ocak ayında son 12 ayın en düşük aylık ihracatı gerçekleşmiştir. İhracat pazarlarımızda inşaat sektörlerinde yaşanan küçülme nedeniyle inşaat malzemeleri ihracatı gerileme sürecinde kalmaya devam etmektedir. Zayıf Euro-dolar paritesi ile emtia-metal fiyatlarındaki gerilemeler de ihracatta düşüşe yol açan diğer nedenlerdir.

2023 yılı ocak ayında yüksek ithalat artışı sürmüştür. Ocak ayında inşaat malzemeleri ithalatı geçen yılın aynı ayına göre yüzde 22,7 artarak 892 milyon dolar olmuştur. Ocak ayında yine yüksek aylık ithalat gerçekleşmiştir. İnşaat sektörüne verilen destekler ile inşaat faaliyetlerinde hareketlilik beklenmektedir. Buna bağlı olarak yüksek ithalat artışı sürecektir.

İnşaat malzemeleri yıllık (son 12 aylık) ihracatı 2022 ağustos ayında 34,73 milyar dolar ile en yüksek seviyesine çıkmış, ardından yılın son dört ayındaki gerileme ile yıllık ihracat 33,74 milyar dolar olarak gerçekleşmişti. 2023 yılının ilk ayında ise yıllık ihracat yüzde 0,5 azalarak 33,59 milyar dolara inmiştir. Yeni yılda ihracat pazarlarındaki durgunluk ile döviz kurlarında yaşanan durağanlık inşaat malzemeleri sanayi ihracatını olumsuz etkilemiştir.

İnşaat malzemeleri ithalatı 2022 yılının tamamında artış eğilimi içinde olmuştur. 2023 Ocak ayında da ithalat artışı sürmüştür. Buna bağlı olarak yıllık inşaat malzemeleri ithalatı ocak ayında yüzde 2,6 artmış ve 10,64 milyar dolar olmuştur. Döviz kurlarındaki durağanlık ithalatın cazibesini artırmaktadır. Bazı ithal ürünler yurtiçi fiyatlara göre avantajlı gelmektedir. İnşaat sektöründe deprem afeti sonrası iş beklentilerindeki artış da ithalatı destekleyecektir.

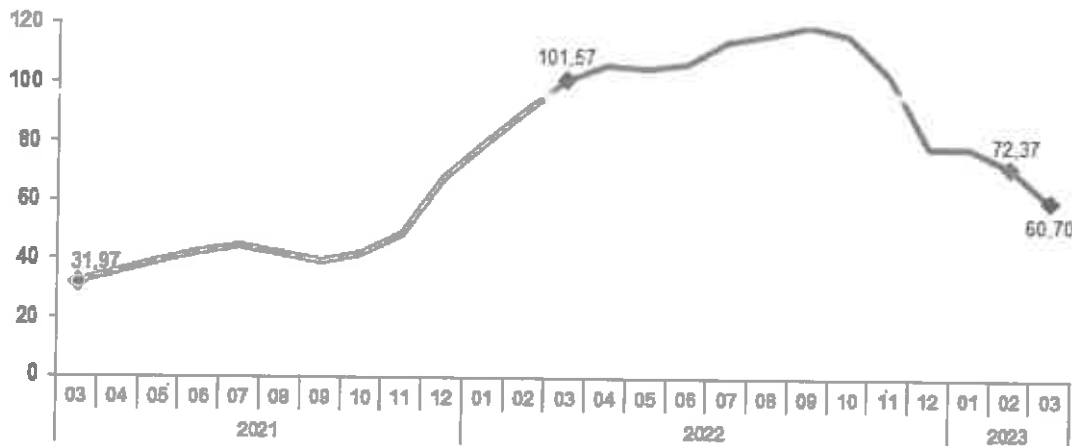
Kaynak: Türkiye İmsad Aylık Sektör Raporu – 2023 Mart

İnşaat Maliyet Endeksi, Mart 2023

İnşaat maliyet endeksi yıllık %60,70, aylık %2,16 arttı

İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %60,70 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,31, işçilik endeksi %1,76 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,21, işçilik endeksi %105,09 arttı.

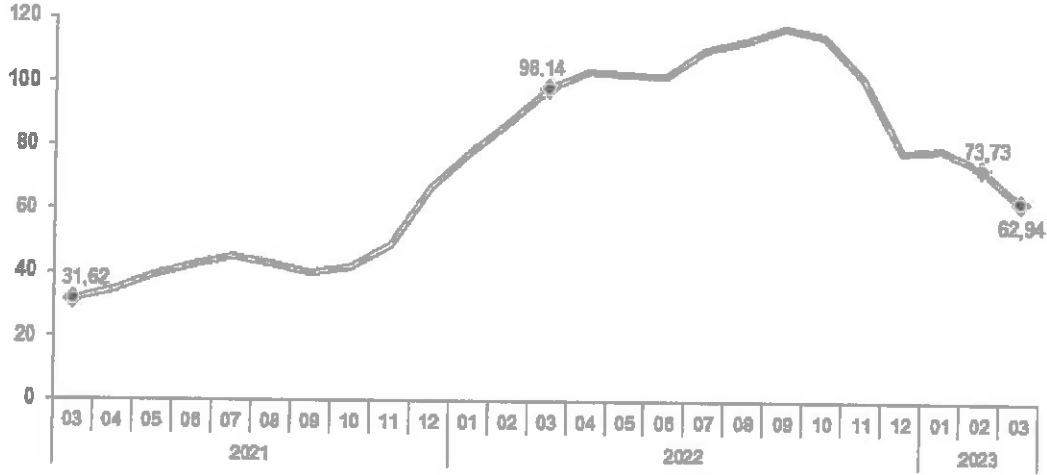
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Mart 2023



Bina İnşaatı maliyet endeksi yıllık %62,94, aylık %2,04 arttı

Bina İnşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %62,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,19, işçilik endeksi %1,68 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,49, işçilik endeksi %105,16 arttı.

Bina İnşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Mart 2023



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %53,57, aylık %2,54 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,54, bir önceki yılın aynı ayına göre %53,57 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,71, işçilik endeksi %2,06 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %41,27, işçilik endeksi %104,83 arttı.

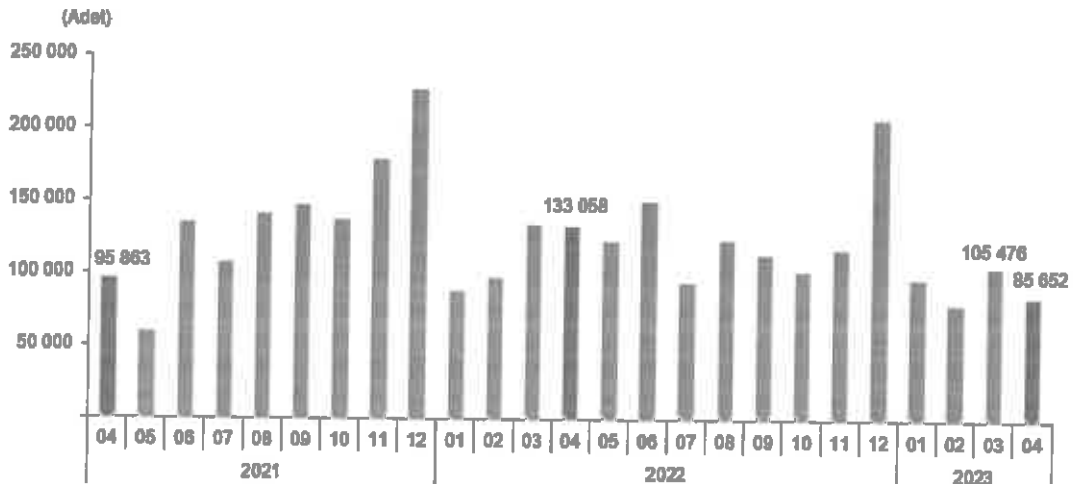
📌 Konut Sektörü:

Konut Satış İstatistikleri, Nisan 2023

Türkiye genelinde Nisan ayında 85 bin 652 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,6 azalarak 85 bin 652 oldu. Konut satışlarında İstanbul 13 bin 944 konut satışı ve %16,3 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 10 bin konut satışı ve %11,7 pay ile Ankara, 4 bin 960 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 22 konut ile Ardahan ve Hakkari, 53 konut ile Bayburt oldu.

Konut satışı, Nisan 2023



Konut satışları Ocak-Nisan döneminde %18,6 azaldı

Konut satışları Ocak-Nisan döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,6 azalışla 368 bin 867 olarak gerçekleşti.

İpotekli konut satışları 21 bin 769 olarak gerçekleşti

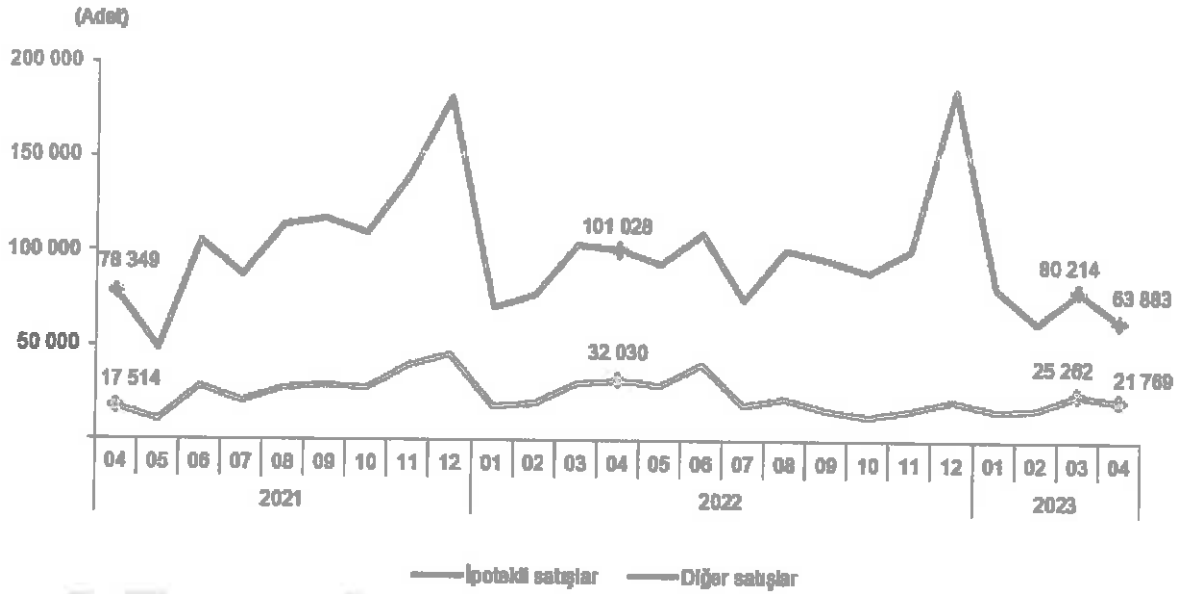
Türkiye genelinde İpotekli konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,0 azalış göstererek 21 bin 769 oldu. Toplam konut satışları içinde İpotekli satışların payı %25,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen İpotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,7 azalışla 80 bin 591 oldu.

Nisan ayındaki İpotekli satışların 7 bin 388'i; Ocak-Nisan dönemindeki İpotekli satışların ise 25 bin 552'si ilk el satış olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 63 bin 883 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %36,8 azalarak 63 bin 883 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %74,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 288 bin 276 oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Nisan 2023



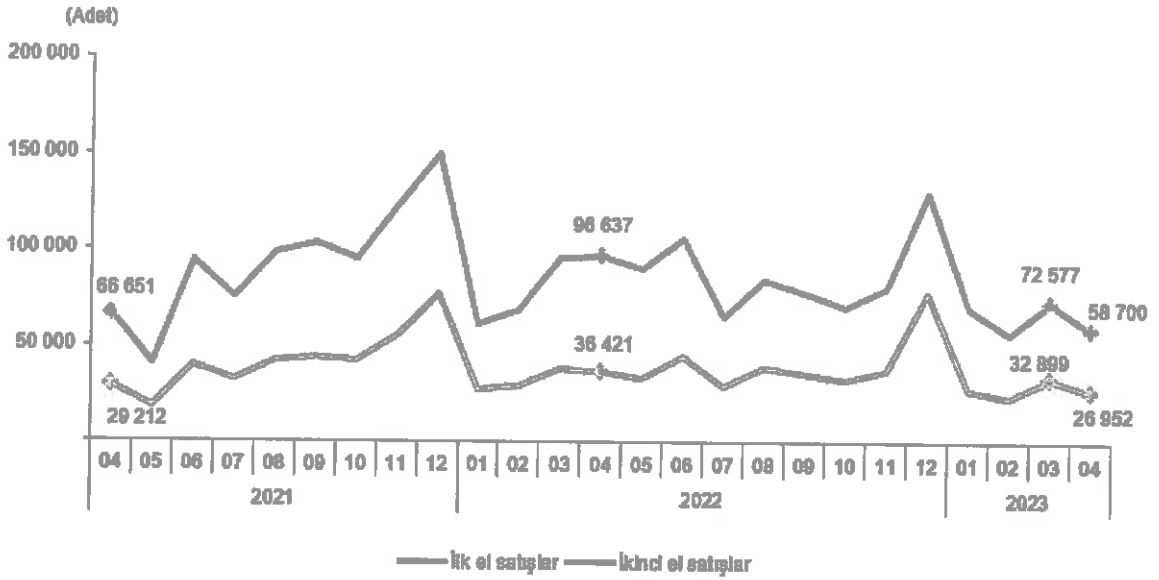
İlk el konut satış sayısı 26 bin 952 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,0 azalarak 26 bin 952 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,5 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Nisan döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,3 azalışla 110 bin 859 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satışlarında 58 bin 700 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %39,3 azalış göstererek 58 bin 700 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,5 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Nisan döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,9 azalışla 258 bin 8 olarak gerçekleşti.

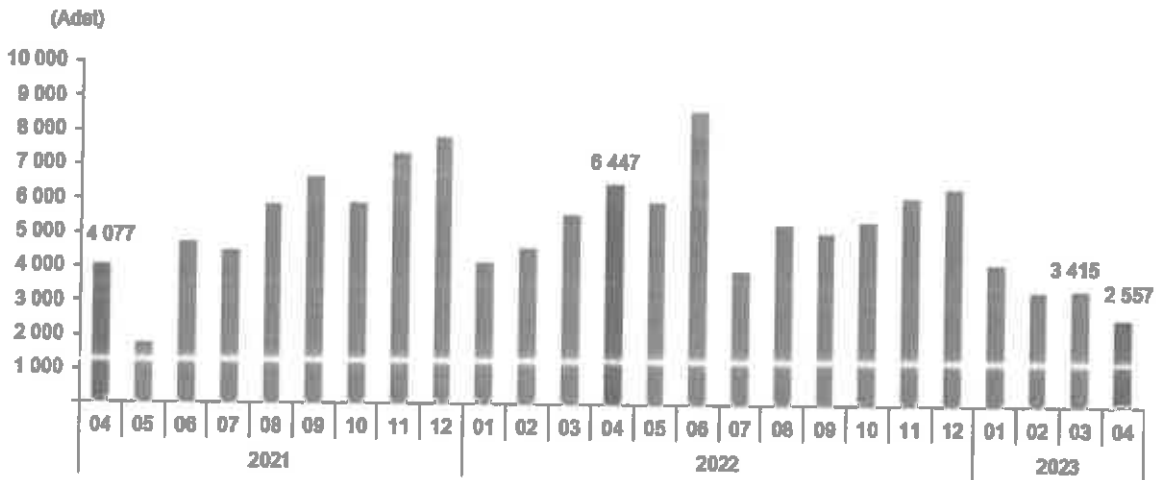
Satış durumuna göre konut satışı, Nisan 2023



Yabancılar Nisan ayında 2 bin 557 konut satışı gerçekleştirdi

Yabancılar yapılan konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %60,3 azalarak 2 bin 557 oldu. Nisan ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %3,0 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 24 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 792 konut satışı ile İstanbul ve 186 konut satışı ile Mersin izledi.

Yabancılar yapılan konut satışı, Nisan 2023



Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Nisan döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %35,1 azalarak 13 bin 483 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı.

Nisan ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 817 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 377 konut ile İran, 136 konut ile Ukrayna ve 124 konut ile Irak vatandaşları izledi.

Kaynak: TÜİK – Konut Satış İstatistikleri – Nisan 2023 – 16 Mayıs 2023

Konut Fiyat Endeksi (KFE)

2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre yüzde 5,4 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 132,8, reel olarak ise yüzde 55,4 oranında artmıştır.



Tablo 1*: Konut Fiyat Endeksleri (2017=100) ve Birim Fiyatlar

	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)**
				
	809,3 (%132,8)	883,9 (%134,3)	796,5 (%132,1)	21777,3 ₺
	722,7 (%127,3)	827,1 (%130,9)	717,0 (%125,0)	33731,1 ₺
	785,2 (%135,2)	995,9 (%142,0)	770,2 (%135,3)	16025,8 ₺
	849,3 (%133,4)	950,7 (%137,2)	834,3 (%132,7)	25560,6 ₺

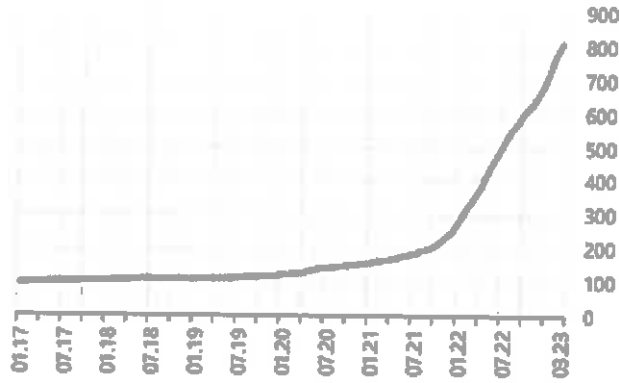
Adıyaman, Malatya, Hatay, Kahramanmaraş ve Osmaniye illerinde depreme bağlı olarak veri sayısının yetersiz olması nedeniyle söz konusu illerde 2023 Şubat ve Mart ayı endeksleri sabit kabul edilmiştir.

*Konut Fiyat Endeksi, Yeni Konutlar Fiyat Endeksi ve Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi, hesaplama yöntemi gereğince, farklı örneklem ve farklı tabaka yapısı kullanılarak üretilen birbirinden bağımsız endekslerdir.

**Birim Fiyat Tabakalaştırma Oranına Fiyat yöntemiyle hesaplanmıştır.

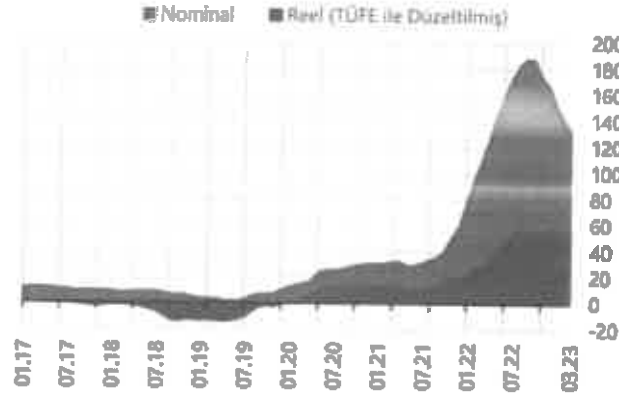
Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2017=100)



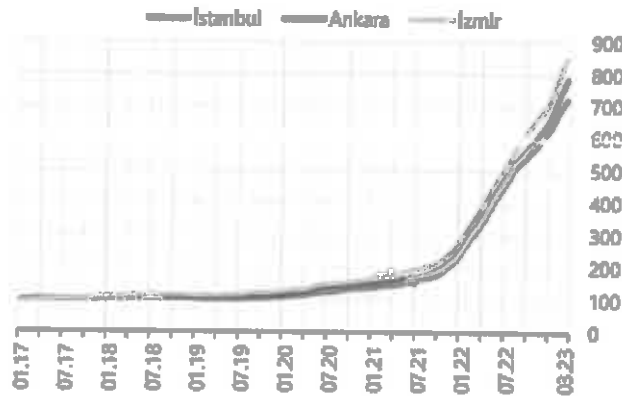
Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre yüzde 5,4 oranında artarak 800,3 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 132,8 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 55,4 oranında artış göstermiştir.

Grafik 3: Konut Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl (Seviye, 2017=100)



İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre, sırasıyla 4,7, 6,5 ve 6,1 oranlarında artış gözlemlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 127,3, 135,2 ve 133,4 oranlarında artış göstermiştir.

Konut Fiyat Endeksi Resmi İstatistik Programı (RİP) kapsamında yayınlanmaktadır. Reel değişimler, hesaplamada kullanılan veri seti ile uyumlu olacak şekilde ilgili ay ile bir önceki ve bir sonraki ayların TÜFE yıllık % değişimlerinin ortalaması kullanılarak hesaplanmaktadır.

Kaynak: TCMB / Konut Fiyat Endeksi / Mart 2023

7. GAYRİMENKULUN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER

7.1. KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ

ANKARA İLİ:



Ankara, Türkiye'nin bir ili, başkenti ve en kalabalık ikinci şehri, Nüfusu 2022 itibarıyla 5.782.285 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'tir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Etrafı Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir. Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından (13 Ekim 1923) şehir hızla gelişmiş ve günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızla artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memurluk, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

Ekonomi: Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır. İl, Türkiye gayrisafi millî hasılasının %9'una sahiptir. Ülkenin toplam vergi gelirlerinin %12'si, bütçe gelirlerinin %12,3'ü buradan toplanır; buna karşılık ilin ülke bütçesinden aldığı pay %6,4'tür. 2006 yılında Ankara bütçe vergi gelirlerine 16,5 milyar TL, toplam bütçe gelirlerine de 21,1 milyar TL katkıda bulunmuş, bütçeden ise 11,3 milyar TL pay almıştır. 2001 yılı itibarıyla gayrisafi yurt içi hasılasının Ankara'ya düşen kısmının %45'i ticarettten, %23'ü ulaştırma ve haberleşmeden, %14'ü devlet hizmetinden kaynaklanmaktaydı. Pricewaterhouse Coopers'in "Dünyada En Büyük Şehir Ekonomileri Hangileri ve Bu 2020 Yılında Nasıl Değişecek" raporuna göre dünyanın en büyük 100 kenti arasında 2005 yılında 94. olan kent, 2008'de 80. sıraya yerleşmiştir. İlin 2020 yılında dünya kentleri sıralamasında 115 milyar \$ gelirle 74. sıraya yerleşmesi planlanmaktadır. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan, ekonomide yükselen kentler sıralamasında Ankara 300 şehir arasında 9. sırayı aldı. Ankara 2013'teki listede 38. sırada yer almaktaydı.

Sanayi: Ankara ilinde özel sektörün katma değer içindeki payı %85'in üzerindedir. İlin sanayisi genel olarak küçük ve orta boyllu işletmelerden oluşmaktadır. Bunların %40'ı, savunma ve taşıt üretimi yapan büyük kuruluşların talep gösterdiği makine ve metal alanında üretim yapmaktadır, bunun ardından gıda ve tekstil sanayileri gelir. Üretim açısından en önemli sektörler, gıda (şeker, un, makarna, süt, içki), taşıt, makine (tarım araçları, taşıt, traktör), savaç, çimento ve dokumadır (yünü dokuma, trikota), konfeksiyon). Ayrıca tarım ilaçları, mobilya, şekerçilik ve matbaacılık da önemlidir. Savunma sanayisi, yazılım ve elektronik sektörlerinde Ankara Türkiye'de başta gelir. Ankara Sanayi Odası'na (ASO) kayıtlı yaklaşık 3500 şirket vardır. Türkiye'nin en büyük 500 şirketinin 48'inin ASO'ya bağlı olmasıyla Ankara, 2009 yılında Ankara'dan sonra Türkiye'nin 2. sanayi merkezi sayılmaktadır.

Ankara'da üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve il merkezine yakın olan İvedik ile Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) Organize Sanayi bölgelerinde gerçekleşmektedir. OSTİM, Türkiye'nin en büyük küçük ve orta boy sanayi üretim alanıdır. 2009'da Ekonomi ve Dış Politika Araştırmalar Merkezi tarafından hazırlanan bir çalışmaya göre, en rekabetçi il Ankara'dır. Ankara, "rekabetçilik" endeksini oluşturan alt endeksler arasında İnsanî sermaye, yaratıcı sermaye ve sosyal sermaye endekslerinde ilk sırada yer almıştır. Üniversite ve öğretim üyesi sayısının yüksekliği, patent ve benzeri başvurular gibi faktörler Ankara'yı özellikle yaratıcı sermaye endeksinde Türkiye'de birinci yapmaktadır.

Coğrafya: Ankara ili, doğuda Kırıkkale, kuzeydoğuda Çankırı, kuzeybatıda Bolu, batıda Eskişehir, güneyde Konya, güneydoğuda Kırşehir ve Aksaray ile komşudur. 1355 kilometre uzunluğu ile, tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824 kilometre ile Türkiye'deki en büyük nehirlerden olan Sakarya Nehri ise, ilin batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, il merkezinden geçer. İlin güneyinde ise 1300 km² ile ülkenin en büyük ikinci gölü[48][49], %32,4 tuz oranıyla[48] da dünyanın en tuzlu ikinci gölü[50] olan Tuz Gölü vardır. Ayrıca Tuz Gölü'nün de içinde bulunduğu havza, Türkiye'nin en büyük kapalı havzasıdır. Ovalık bir alanda kurulan ilin yüzölçümünün yaklaşık %50'sini tarım alanları, %28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, %10'unu ise tarım dışı araziler teşkil etmektedir. İlin en yüksek noktası 2015 m yüksekliğindeki Elmadağ, en geniş ovası 3789 km²'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km²'lik yüzölçümü ile Tuz Gölü'nün il içindeki alanı, en uzun akarsuyu yaklaşık 151 km'lik uzunluğu ile Sakarya Nehri'nin il içindeki bölümü, en büyük barajı ise 83,8 km²'lik yüzölçümü ile Sarıyar Barajı olup, il genel itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır.

İklimi: İlin güney ve orta bölümlerinde karasal iklimin soğuk ve kar yağışlı kışları ile sıcak ve kurak yazları, kuzeyinde ise Türkiye'de Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Karasal iklimin hâkim olduğu bölgelerde gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak ay temmuz veya ağustostur. İldeki yerine göre ortalama en yüksek gündüz sıcaklıkları 27-31° C'dir. En soğuk ay ise ocak ayıdır, en düşük gece sıcaklıkları ildeki yerine göre ortalama -6 ila -1 °C arasındadır. Yağışlar en çok aralık, en az temmuz veya ağustos ayında düşer.

Bitki Örtüsü: Ankara'nın iklim şartları ve topoğrafik yapısı nedeniyle, ilde bitki örtüsü olarak bozkır ve orman bulunur. Bozkır bölgelerde ağaç hemen hemen hiç bulunmaz, bir tek akarsu kıyılarında iğde, söğüt ve kavak ağaçları bulunur. Bozkırda genelde dikenli çalılar ve otlar vardır. Ayırık otu, geven, sorguç otu, üzerlik, katırtırnağı, yabancı arpa, püsküllü brom, yavşan otu, gelincik, papatya, hatmi, kekik, sütleğen, balıbbaba, kuşburnu ve böğürtlen burada bulunan başlıca otlar arasında sayılabilir. 2015 verilerine göre ilin %17,1'i ormanlarla kaplı olup, yüzölçümünün %9,6'sını verimli ormanlar, %7,5'ini ise bozuk ormanlar oluşturmaktadır. Ormanlarda en çok karaçam, ardıç ve yer yer meşe görülür. İlin kuzeyine doğru iğne yapraklı ormanlar yaygınlaşır. Kuzey kesimlerde sarıçam ormanları da görülmektedir. Ayrıca ilin kuzeyinde, Bolu il sınırına yakın yüksek kesimlerde az miktarda da olsa köknar ormanlarına rastlanmaktadır. Güney kesimde yer alan başlıca ormanlar Balâ ilçesinde yer alan Beynam'da ve Küre Dağı'nda yer almaktadır.

Ankara'da 1362 bitki türü doğal olarak bulunmakta olup, bunların 268'i endemiktir. Ankara çiğdemi, tükürük otu, peygamber çiçeği gibi türler yöreye özgüdür. Familya düzeyinde en sık görülenler papatyagiller, baklagiller, buğdaygiller, turpgiller, balıbbagillerdir. İlin adıyla anılan Ankara armudu ve Ankara çiğdemi, ayrıca Kalecik Karası olarak bilinen misket üzümü il dışında da tanınır.

Nüfus Durumu: Ankara ili, Ankara şehrinin başkent olmasından sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları başkent ve yöresine yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Ekonomi, sağlık ve eğitim altyapısının gelişmişliği, suç oranının düşük olması, kişi başına kamu yatırımının ve kişi başına mevduatın yüksek olması gibi nedenlerin göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. Cumhuriyet tarihi boyunca ilin nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Ankara'nın nüfusu hiçbir zaman tam olarak hesaplanamaz. Memur ve öğrenciler ağırlıkta olduğu için net nüfus bulunamaz. TÜİK verilerine göre nüfusu 5 milyondan fazla iken gayri resmi nüfusu 8 milyondur. 1927 sayımında nüfusu 404 bin olan il Türkiye nüfusunun %3,2'sine sahipken bugün 8 milyon nüfus ile bu oran %6,3'tür. 2007-2008 yılları arasında ise nüfus artış hızı (%1,83), ülke nüfus artış hızının (% 1,32) bir buçuk katı olmuştur. Bu büyümenin başını çeken Ankara kenti aldığı göçe rağmen, 2008'de Ankara'da işsizlik oranı (%11,8) Türkiye genel işsizlik oranına (%11,0) yakındır. İstihdam edilenlerin %72'si hizmetler, %26'sı sanayi, %2'si tarımda çalışır (bu oranlar Türkiye için sırasıyla %49, %27 ve %24'tür).

Ankara'nın nüfusu 2022 yılı sonu itibarıyla 5.782.285 kişidir. İç Anadolu'da bulunan ve nüfusu azalmakta olan Çorum ve Yozgat, Ankara'ya en fazla net göç veren illerdir. İl nüfusunun tamamı il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Ayrıca 15.608.868 kişilik İç Anadolu nüfusunun yaklaşık yarısı Ankara ilinde ikamet etmektedir.



Sincan İlçesi: Sincan, Ankara İl merkezine 25 km uzaklıktadır. İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara iline bağlı olan Sincan'ın güney, doğu, güneydoğusunda Etimesgut; kuzey, kuzeydoğusunda Yenimahalle; güneybatısında Polatlı; batı, kuzeybatısında Ayaş ilçeleri bulunmaktadır.

İlçe dağlık alanlarla kuşatılmış olup daha çok orta kesimlerde tektonik çöküntü olan düz alanları vardır. Mürted Ovası diye anılan bu alan doğu ve batıda iki fay çizgisi ile sınırlanır. Kuzeydoğu kesimini Karyagdı Dağı'nın batı uzantıları, doğusunu Ayaş Dağı'nın uzantıları hâkimdir. İlçe topraklarını Sakarya'nın kollarından Ankara Çayı sular. Yüzölçümü 420 km²'dir.

Ekonomi: İlçe Türkiye ekonomisini çok az olarak bitkisel üretim ve hayvancılık ile karşılarsa da burada yaşayanlar çalışmak amacıyla her gün şehir merkezine giderler. Ayrıca ilçede sanayi tesisleri ve kombinalar bulunmaktadır. İlçedeki kil yatakları da işletilmektedir. Ankara Sanayi ve Ticaret Odası tarafından kurulmuş olan Organize Sanayi Bölgesi Sincan'da bulunmaktadır.

Sincan'da 1990 yılında yapımı tamamlanmış olan Ankara 1. Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır. Sincan'ın nüfusunun artışıyla en büyük pay sahibi olan Sanayi Bölgesi'nde çok sayıda yurt içi ve yurt dışı merkezli fabrika bulunmaktadır. Ayrıca önceden Polatlı ilçesine bağlı Temelli beldesinin de sonradan Sincan'a bağlanmasıyla ASO 2. ve 3. Organize Sanayi Bölgeleri ile Başkent Organize Sanayi bölgeleri de kurulmuş ve ilçedeki fabrika sayısı oldukça artmıştır.

Sincan, civar ilçelere nazaran hizmet sektöründe oldukça ileridedir. Civar ilçeler, belde ve köyler ihtiyaçlarını Sincan merkezinden karşılamaktadır. Özellikle mobilya, dayanıklı ev eşyaları, giyim, tekstil, eğitim ve gıda hizmetlerinde ilçenin ve civar bölgenin alışveriş merkezi konumundadır.

Sincan, İpek Yolu'na yakın oluşundan Ötürü tarihi çağlarda önem kazanmıştır, Asya'da da aynı ismi taşıyan bazı yerleşim alanları bulunmaktadır. Etimolojik olarak bakıldığında da Sincan; "şen, canlı insanların yurdu" anlamına gelmektedir.

Nüfus: İlçe başlısı olarak merkez hariç olmak üzere İlçe merkezine bağlı; 2 dış semt (Temelli ve Yenikent) ve 59 mahalleden oluşmaktadır. En kalabalık mahallesi 2022 sayımına göre 44.668 nüfusu olan Pınarbaşı Mahallesi'dir. Sırasıyla Mustafa Kemal, Maraşal Çakmak, Malazgirt, Tandoğan, Selçuklu, Plevne Mahalleleri 29.839'dan fazla nüfuslarıyla Sincan'ın en kalabalık mahallelerini oluşturmaktadırlar.

İlçe vasfını kazanmasından ve 1. Organize Sanayi Bölgesi'nin açılmasından sonra sürekli olarak yeni konutlarla yapılaşması artan bölgenin nüfus artış hızı, Ankara nüfus artış hızının üzerindedir.

Taşınmazın Ulaşım Bağlantıları:

Değerleme konusu taşınmaz, Ankara İli, Sincan İlçesi, Ahi Evran OSB Mahallesi, Türkmenistan Caddesi, No: 23 adresinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım Ankara Organize Sanayi Bulvarı üzerinde kuzeydoğu yönünde ilerlerken Sincan 1. OSB yönüne sağa dönülür ve ~900 metre ileride solda değerlendirme konusu taşınmaza ulaşılır. Konu taşınmazın olduğu bölge sanayi amaçlı kullanımın yoğun olduğu bir bölgedir. Taşınmaz Sincan ASO 1. OSB içerisinde yer almakta olup, alt yapı hizmetlerinden faydalanmaktadır. Yakın çevresinde benzer tarzda sanayi yapıları ve boş parseller yer almaktadır.

Taşınmazın Önemli Merkezlere Uzaklıkları

Sincan İlçe Merkezi	:	31,80 km
Ayaş Yolu	:	4,90 km
Ankara Merkezi	:	28,90 km

Taşınmazın Konumu:



7.2. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU

Değerleme konusu taşınmaz, Ankara İli, Sincan İlçesi, Ahi Evran OSB Mahallesi, Türkmenistan Caddesi, No: 23 adresinde yer almaktadır. Taşınmaz Sincan ASO 1 OSB içerisinde yer almakta olup, alt yapı hizmetlerinden faydalanmaktadır. Yakın çevresinde benzer tarzda sanayi yapıları ve boş parseller yer almaktadır.

8. GAYRİMENKULUN TANIMI

Değerleme konusu taşınmaz İmarın 3012 ada 18 numaralı parselini teşkil etmekte olup 12.972,00 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel geometrik olarak yamuk benzeri formda ve düzgün kenarlara sahiptir. Parselin güney yönden OSB Yoluna yaklaşık 187 m., doğu yönden Akhun Caddesine yaklaşık 69 m. cephesi bulunmakta olup derinliği ise yaklaşık ortalama 81 m. şeklindedir. Parsel kuzey ve batı yönlerden komşu parseller ile sınırlıdır.

Parsel üzerinde betonarme prefabrik yapı cinsinde inşa edilmiş imalathaneler ve idari binalardan oluşan yapılar mevcuttur. Parselin etrafı 2m'lik kısmen betonarme duvarla; kısmen tel örgüyle çevrelenmiştir. Parselin zemini saha betonu ve asfaltla kaplıdır. İmalathane ve idari bina bitişik nizamda kurulmuş olup imalathanenin dış cephesi sandviç panellerle kaplı, idari binanın dış cephesi ise dış cephe boyalıdır. Ana taşınmazın içinde yer aldığı parsel, adanın güneydoğu köşesinde konumlu 17 nolu parsel (eski 6 ve 7 parseller) ile bu parselin batı sınırında yer alan 8 nolu parselin tevhidinden oluşmuştur. Her iki parselde de idari bina ve imalathaneden oluşan fabrika tesisi yer almakta olup, tevhitte sonra sınır duvar kaldırılmış, tesislerin imalathane kısımları birleştirilmiştir.



A-İdari Bina 448m²
B-Fabrika 1496m²
C-İdari Bina 666m²
(Zemin 302m² 1. Kat 364m²)
D-Fabrika 3468m²

Yasal Durum

Eski 3012 ada, 8 parsel; idari bina, imalathanenin içinde (güneyinde) yer almakta olup, her iki bina da tek katlı olarak planlanmıştır.

İmalathane: mimari projesine göre toplam 1.496m² alanlı olup sadece zemin katta konumlanmaktadır. 5 holden oluşan katın saçak seviyesi 6.50m, makas altı yüksekliği yaklaşık 4.40m dir. Bina zeminleri sertleştirilmiş tesviye betonla kaplı, duvarlar betonarme, tavanlar ise prefabrik çatı kırış üzeri panel kaplıdır. Binaya giriş, idari binadan ve bahçeden sağlanabilmektedir. Binanın bahçeye açılan kapıları sürgülü demir doğrama, idari yapıya açılan kapısı ise alüminyum doğramadır.

İdari bina: imalathanenin güney sınırında konumlanmıştır. Yapı yaklaşık olarak 448m² brüt alanlı olup zemin kattan ibarettir. Kat projesine göre toplantı odası, müdür odası, ilk yardım odası, bay-bayan wc, sekreter odası, muhasebe odası, giriş holü, yemekhane, mutfak, çay odası, şef odası, soyunma yerleri, lavabo ve kazan dairesi bölümlerinden oluşmaktadır.

Eski 3012 ada, 17 parsel; idari bina, imalathanenin içinde (güneyinde) yer almakta olup, imalathane tek katlı, idari bina ise zemin + 1 normal katlı olarak planlanmıştır.

İmalathane: mimari projesine göre toplam 3468 m² alanlı olup sadece zemin katta konumlanmaktadır. 3 holden oluşan katın saçak seviyesi 7.00m dir. Bina zeminleri sertleştirilmiş tesviye betonla kaplı, duvarlar betonarme, tavanlar ise prefabrik çatı kırış üzeri panel kaplıdır. Binaya giriş, idari binadan ve bahçeden sağlanabilmektedir. Binanın bahçeye açılan kapıları sürgülü demir doğrama, idari yapıya açılan kapısı ise alüminyum doğramadır.

İdari bina: imalathanenin güney sınırında konumlanmıştır. Yapı mimari projesine göre zemin + 1 normal katlardan oluşmakta olup, toplam 666 m² alanlıdır. Yapının zemin katı 302 m² alanlı, 1. Katı 364 m² alanlıdır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç kapılar Amerikan panel, pencereler kısmen plastik, kısmen alüminyum doğrama olup, camları ısıcamlıdır. Zeminler giriş holü, merdivenler ve kat sahanlıklarında mermerle kaplı, ofis bölümlerinde kısmen laminant parkeyle kısmen seramikle kaplı, duş, wc bölümlerinde seramikle kaplıdır. Duvarlar; ofis bölümlerinde plastik boyalı, mutfak, yemekhane ve wc bölümlerinde fayansla kaplıdır.

Mahallinde yapılan incelemelere göre projelerine aykırı olarak büyütmeler yapıldığı tespit edilmiş olup bu alanlar yeşil renkte olacak şekilde aşağıdaki gibi numaralandırılmıştır.

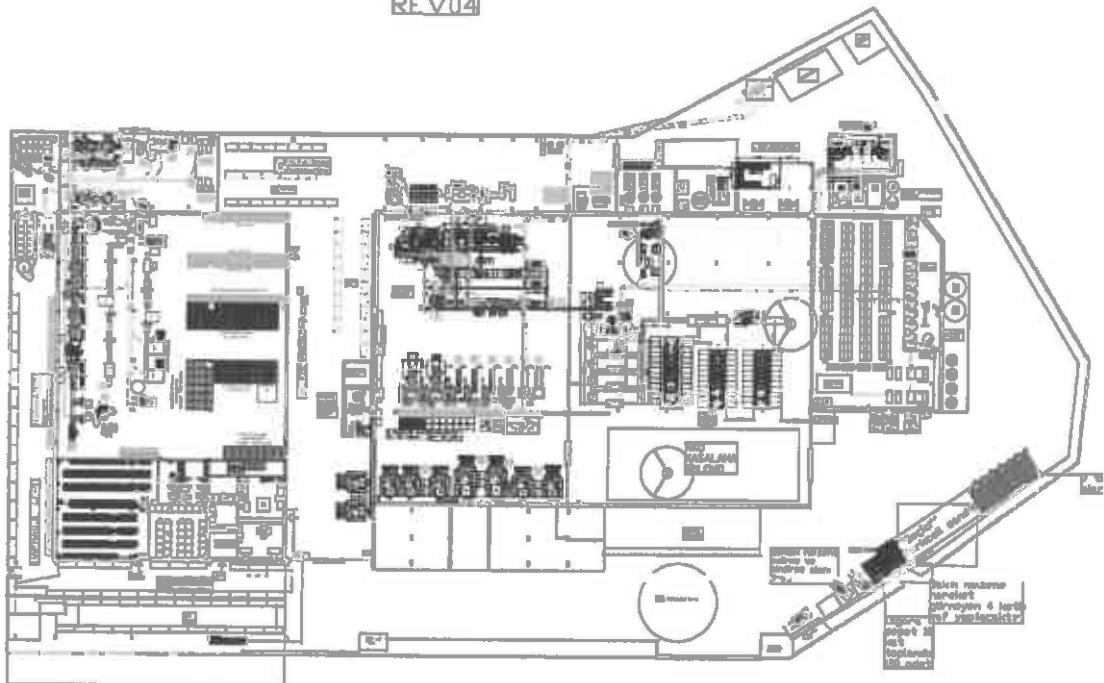


A-Idari Bina 448m²
B-Fabrikasi 1496m²
C-Idari Bina 666m²
(Zemina 302m² 1. Kat 364m²)

D-Fabrik 3468re-2

- 1- Trafo 50 m²
- 2- Makarık Balkon 50 m²
- 3- Yedek Parça ve Redresör Odası 100 m²
- 4- Soğutma Odası 115 m²
- 5- Sandurma 1000 m²
- 6- Sandurma 500 m²
- 7- Sandurma 540 m²
- 8- Sandurma 600 m²
- 9- Sandurma 100 m²
- 10- Sandurma 240 m²
- 11- İskele Alan 300 m²
- 12- Buhar Jan. Deposı 55 m²

REV04



Mevcut Durum

- Değerleme tarihi itibarıyla faal durumda olan İşletmenin çeşitli alanlarında kısıtlı ölçüm yapılabilmiş olup mahallinde yapılan ölçümler, İşletmenin mevcut durumunu belirtir projesi ve uydu üzerinden yapılan ölçümler yardımıyla büyütülen alan hesaplamaları yapılabilmektedir.
- Kroki üzerinde C harf kodu ile belirtilen idari bina kısmının yasal evraklarına göre Zemin + 1 katlı olması gerekirken mahallinde 1 kat üzerinde ~7 metre yükseklikte ilave kat çıkıldığı görülmüş olup bu alanda toplanması nedeniyle iç hacimlerinde detaylı ölçüm yapılamamıştır. Büyütmelerle ilgili yasal evrak temin edilememiş olması nedeniyle bu alandaki büyütmeler değerlendirme dışı tutulmuştur.
- Taşınmazın dosyasında 24.06.2022 İskan tarihli, 2 kat, 20m. yükseklik ve 198m² alan için verilmiş ofis/işyeri iskanı bulunduğu görülmüş olup bu iskanın bağlı olduğu projeye ulaşılamadığından mahallinde hangi alan için verilmiş olduğu

tespit edilememiştir. Mahal ölçümlere göre kroki üzerinde 3 numaralı alana denk geldiği tahmin edilmekle birlikte kesin kanaat belirtilmediğinden bu alan mevcut durum değeri kapsamına alınmıştır.

- Sundurma ile kapatılan alanlarda kaliteli malzeme kullanıldığı görülmüş olup bazı bölümlerde alanlar tamamen kapalı bazı bölümlerde yarı açık şeklindedir.

8.1. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

En iyi ve en verimli kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olarak ve en yüksek düzeyde kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir Pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü ve mevcut durumu dikkate alınarak en iyi ve en verimli kullanım şeklinin mevcut kullanımı olan sanayi yapısı olarak kullanımı olacağı düşünülmektedir.

9. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

9.1. SWOT ANALİZİ

Güçlü Yanlar:

- Parselin tek mülkiyete sahip olması
- OSB sınırları içerisinde yer alması
- Ulaşım imkanlarının iyi olması
- Yapı kullanma izin belgesi bulunması

Zayıf Yanlar:

- Proje harici imalatlar bulunması

✓ Fırsatlar:

- Değerleme konusu taşınmazın OSB sınırları içerisinde ve şerefiyesi yüksek konumda yer alması

✗ Tehditler:

- İlçe merkezine uzak konumu

10. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

10.1. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme tarihi itibarıyla faal durumda olan işletmenin çeşitli alanlarında kısıtlı ölçüm yapılabilmiş olup mahallinde yapılan ölçümler, işletmenin mevcut durumunu belirtir. Projesi ve uydur üzerinden yapılan ölçümler yardımıyla büyütülen alan hesaplamaları yapılabilmektedir.

10.2. GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 8. Maddesinde detaylı olarak yer verilmiştir.

10.3. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

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

- Pazar Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı

Bu üç ana yaklaşımdan Rapor'a konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

10.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeterli kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamada birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kullaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcısı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

10.3.2. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

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

10.3.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

10.4. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

Taşınmazın değer tespiti için Pazar yaklaşımı yöntemi, Maliyet Yöntemi ve Gelir Yöntemi kullanılarak değerlendirilmiştir.

Pazar Yaklaşımı Yöntemi: Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa, fabrika, ticari bina araştırılmıştır. Taşınmazların konumları, alanları itibarı ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, reklamasyonları, yaya ve araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı Yöntemi: Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer imar şartlarına sahip arsa emsalleri araştırılmıştır. Aynı site içerisinde boş arsa emsali bulunamamış olup yakın çevredeki benzer lejantlı arsa emsalleri incelenmiş ayrıca Pazar yaklaşımı yönteminde seçilen ticari bina emsallerinden bina çıkarma işlemi yapılarak yaklaşık arsa değerine ulaşılmaya çalışılmıştır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Gelir Yaklaşımı Yöntemi: Bu yaklaşımın kapsamında yer alan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır. Yöntemin kullanılmasına yönelik taşınmazın piyasa kira bedeli tespiti yapılmıştır. Bu amaçla yakın çevrede taşınmaza benzer nitelikteki ve özellikteki gayrimenkulün piyasa kira bedelleri araştırılmıştır. Gelir yöntemi kapsamında Taşınmazın 1 yıllık kira geliri dikkate alınmış olup, kapitalizasyon oranı, piyasa araştırmasından temin edilen kira ve satış değerleri dikkate alınarak hesap edilmiştir.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilir, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdir mülklerin bütünü için geçerlidir. (mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değerli geçersiz kılabilir.
- Rapor içerisinde taşınmazlar için verilen değerler, taşınmazların mahal durumundaki kullanım alanları dikkate alınarak yapılmıştır. Bir kadastral ölçüm bu alanların doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

10.5. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

10.5.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

SATILIK ARSA EMSALLERİ				
No	Emsal Açıklaması	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat (TL/ m ²)
1	Emlak Ofisi: ASO 1.OSB yakınında yer alan 2.000 m ² alanlı arsa Sanayi lejantlı ve E:0,5 yapılaşma koşullarına sahip arsa 11.200.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır. 2 hafta önce ilana çıkılan taşınmazın başlangıç fiyatının 10.380.000 TL olduğu bilinmektedir.	2.000	11.200.000	5.600
2	Emlak Ofisi: ASO 1.OSB yakınında yer alan 2.065 m ² alanlı arsa Sanayi lejantlı ve E:0,5 yapılaşma koşullarına sahip arsa 14.000.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır. 1 hafta önce ilana çıkılan taşınmazın başlangıç fiyatının 10.000.000 TL olduğu bilinmektedir.	2.065	14.000.000	6.780
3	Emlak Ofisi: ASO 1.OSB yakınında yer alan 735 m ² alanlı arsa Sanayi lejantlı ve E:1 yapılaşma koşullarına sahip arsa 4.390.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır.	735	4.390.000	5.997

Emsallerin Yorumlanması: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu site içerisinde benzer özelliklere sahip boş arsa emsali mevcut olmadığından yakın çevrede benzer lejantlı arsa emsalleri incelenmiştir. Söz konusu emsallerin kullanım alanı bakımından küçük olmasının getirdiği alansal birim değer farklılığı göze çarpmakta olup buna karşılık imar durumu ve konum bakımından düşük şerefiyeli oldukları kanaatine varılmış, ayrıca genel ekonomik dinamiklerin etkisiyle mal sahipleri tarafından da her geçen gün istenen fiyatlarda artış eğilimi bulunduğu ancak gerçekleşen satış oranlarının düşük olduğu görülmüştür. Yapılan kıyaslamalar sonucunda taşınmazın arsasının m² birim fiyatı **4.000.-TL/m²** olarak hesaplanmıştır.

Uyumlama Tablosu (Aral)										
Karşılaştırma Kriterleri		Karşılaştırılabilir Emsaller								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	5.600	6.780	5.997						
2	Pazarlık Payı	10,00%	25,00%	10,00%						
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%						
4	Satış Koşulları	5,00%	5,00%	5,00%						
5	İmar Durumu Koşulları	-10,00%	-10,00%	0,00%						
6	Piyasa Koşulları	10,00%	10,00%	10,00%						
7	Lehiyen	-5,00%	-6,00%	-6,00%						
8	Kullanım Alanı	15,00%	15,00%	20,00%						
9	Değer	0,00%	0,00%	0,00%						
Ortalama Değer		5.600	6.780	5.997						

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA DEĞERİ			
Bileşen Adı	Alan (m ²)	Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
3012 Ada 18 Parsel	12.972,00	4.000,00	51.888.000,00
TOPLAM			51.888.000,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)		51.890.000,00	

SATILIK FABRİKA EMSALLERİ				
No	Emsal Açıklaması	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat (TL/ m ²)
1	Emlak Ofisi: ASO 1.OSB sınırları içerisinde yer alan 4.200 m ² alanlı arsa üzerinde 2.700 m ² kapalı alanı bulunduğu beyan edilen fabrika 47.500.000 TL bedel ile satılıktır. Yapı Değeri: 2.700 m ² x 6.000.-TL/m ² = 16.200.000 TL Çevre Düzenlemesi: 2.430.000 TL Arsa Değeri: 47.500.000 TL – 16.200.000 TL – 2.430.000 TL = 28.870.000 TL Arsa M ² Değeri: 28.870.000 TL / 4.200 m ² = 6.874.-TL/m ² . (pazarlıksız hal)	2.700	47.500.000	17.593
2	Emlak Ofisi: ASO 1.OSB sınırları içerisinde yer alan 9.500 m ² alanlı arsa üzerinde 7.000 m ² kapalı alanı bulunduğu beyan edilen fabrika 105.000.000 TL bedel ile satılıktır. Yapı Değeri: 7.000 m ² x 6.000.-TL/m ² = 42.000.000 TL Çevre Düzenlemesi: 6.300.000 TL Arsa Değeri: 105.000.000 TL – 42.000.000 TL – 6.300.000 TL = 56.700.000 TL Arsa M ² Değeri: 56.700.000 TL / 9.500 m ² = 5.968.-TL/m ² . (pazarlıksız hal)	7.000	105.000.000	15.000
3	Emlak Ofisi: ASO 1.OSB sınırları içerisinde yer alan 5.000 m ² alanlı arsa üzerinde 2.500 m ² kapalı alanı bulunduğu beyan edilen fabrika 44.000.000 TL bedel ile satılıktır. Yapı Değeri: 2.500 m ² x 6.000.-TL/m ² = 15.000.000 TL Çevre Düzenlemesi: 2.250.000 TL Arsa Değeri: 44.000.000 TL – 15.000.000 TL – 2.250.000 TL = 26.750.000 TL Arsa M ² Değeri: 26.750.000 TL / 5.000 m ² = 5.350.-TL/m ² . (pazarlıksız hal)	2.500	44.000.000	17.600
Emsallerin Yorumlanması: Belirtilen emsaller değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı OSB sınırları içerisinde yer almaktadır. Site içerisinde halihazırda satılık boş arsa emsali bulunmamıştır. Bu nedenle bulunan fabrika emsalleri üzerinden arsa + bina ayrıştırması yapılmış, bina maliyeti istenen değerden düşülerek arsaya kalan fiyat bulunmaya çalışılmıştır. Yapılan hesaplamalara göre arsa birim fiyatının 5.350.-TL ile 6.874.-TL aralığında değiştiği, istenen rakamlar arasında arsa birim fiyatının 6.000.-TL/m² civarında çıktığı da (çıkan rakam gerçekçi olmadığı düşünülmektedir.) görülmüştür. Bulunan emsallerden yapılan ayrıştırmalar neticesinde ulaşılan arsa rakamları ve gerçekçi satış değerleri ve pazarlık fiyatları da göz önünde bulundurularak konu taşınmazın arsa m² birim fiyatı için 4.000.-TL/m² çıkmakta olup emsal karşılaştırma yöntemini desteklediği görülmüştür. Yapılan hesaplamalar sonucu ise fabrika/imalathane kapalı alanı üzerinden yapı m² birim fiyatı için yasal durumda 15.850.-TL/m², mevcut durumda 13.472,50.-TL/m² edileceği öngörülmüştür.				

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Sadece 3 Emsal Üzerinden Site Maliyeti Ayrıştırarak Ulaşılan Arsa **Değeri Değerlendirme Açısından Eklenmiştir)									
Karşılaştırma Kriterleri		Karşılaştırılabilir Emsaller							
		1	2	3	4	5	6	7	8
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	6.874	5.968	5.350					
2	Pazarlık Payı	15,00%	15,00%	20,00%					
3	Maliyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%					
4	Satış Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%					
5	Yanıtlatma Masrafları	0,00%	0,00%	0,00%					
6	Piyasa Koşulları	5,00%	5,00%	5,00%					
7	Lokasyon	0,00%	0,00%	0,00%					
8	Bina Yapı / Kalitesi	0,00%	0,00%	10,00%					
9	Kullanım Alanı	10,00%	10,00%	10,00%					
10	Konfor Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%					
11	Diğer	-5,00%	-5,00%	-5,00%					
Ortalama Değer		4.411,67	4.177,25	3.942,50					
		4.000,00							

Üretim Tesisinin Değeri (Yasal)										
	Korunma Etkisi	Korunma Etkisi Oranları								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	17.593	15.000	17.600						
2	Pazarlık Payı	15,00%	15,00%	20,00%						
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%						
4	Satış Kısıtları	0,00%	0,00%	0,00%						
5	Yeniden İnşaat	0,00%	0,00%	0,00%						
6	Piyasa Etkisi	5,00%	5,00%	5,00%						
7	Lokasyon	-10,00%	-10,00%	-10,00%						
8	Bina Yapı / Kalitesi	0,00%	0,00%	10,00%						
9	Kullanım Alanı	5,00%	5,00%	5,00%						
10	Konak Etkisi	0,00%	0,00%	0,00%						
11	Diğer	-15,00%	-15,00%	-15,00%						
Sonuçlandırma Değeri		17.593	15.000	17.600						
Ortalama Değer										15.850,00

*Fabrika/İmalathane kapalı alanı üzerinden yapılan Pazar değeri hesaplamasına göre tesisin değeri aşağıdaki gibidir:

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM TESİSİN DEĞERİ			
Bileşen Adı	Yasal Alanlar	Birim Değeri (TL/m ²)	Değeri (TL)
İmalathane+İdari Kısım	6.078,00	15.850,00	96.336.300,00
TOPLAM			96.336.300,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			96.335.000,00

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM TESİSİN DEĞERİ			
Bileşen Adı	Mevcut Alanlar	Birim Değeri (TL/m ²)	Değeri (TL)
İmalathane+İdari Kısım+Sundurma Şerefiyesi	10.336,00	13.472,50	139.251.760,00
TOPLAM			139.251.760,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			139.250.000,00

Sonuç olarak;

Söz konusu gayrimenkulün pazar yaklaşımına göre değeri yasal durumda 96.335.000,00 TL, mevcut durumda 139.250.000,00 TL olarak hesaplanmıştır.

10.5.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın carl ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile taşınmaz değeri hesaplanırken aşağıda açıklamaları yer alan kabuller esas alınmıştır.

Yapı Değeri; Arsa üzerindeki yatırımların yapısal değerleri yapı cinslerine göre hesaplanmıştır. Yapının yapım kalitesi ve işçiliğine göre piyasa değişkenleri de göz önüne alınarak gerçekçi piyasa değerleri dikkate alınmış ve yıpranma oranları da değerlemede göz önünde bulundurulmuştur.

Maliyet Yaklaşımına Göre Tesisin Yapı Değeri (Yasal)					
	Alan (m ²)	İnşaat Maliyeti Birim Fiyat (TL/m ²)	Yıpranma Oranı (%)	İnşaat Seviyesi (%)	Toplam Maliyet (TL)
İmalathane	4.964,00	8.500	20%	100,00%	33.755.200,00
İdari Bina	1.114,00	10.000	20%	100,00%	8.912.000,00
Toplam Yapı Maliyeti	6.078,00				42.667.200,00

Çevre Düzenlemesi ve Bina Dışı Maliyetler	4.266.720,00
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	46.933.920,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	46.935.000,00

Maliyet Yaklaşımına Göre Tesisin Yapı Değeri (Mevcut)					
	Alan (m²)	İnşaat Maliyeti Birim Fiyat (TL/m²)	Yıpranma Oranı (%)	İnşaat Seviyesi (%)	Toplam Maliyet (TL)
İmalathane	4.964,00	8.500	20%	100,00%	33.755.200,00
İdari Bina	1.114,00	10.000	20%	100,00%	8.912.000,00
1 Trafo	30,00	2.500	0%	100,00%	75.000,00
2 Mekanik Bakım	50,00	2.500	0%	100,00%	125.000,00
3 Yedek Parça (1. Kat)	99,00	5.000	0%	100,00%	495.000,00
Redresor Odası (2. Kat)	99,00	5.000	0%	100,00%	495.000,00
4 Soğutma Odası	115,00	5.000	20%	100,00%	460.000,00
5 Sundurma	1.000,00	1.200	20%	100,00%	960.000,00
6 Sundurma	500,00	1.200	20%	100,00%	480.000,00
7 Sundurma	840,00	1.200	20%	100,00%	806.400,00
8 Sundurma	800,00	2.500	20%	100,00%	1.600.000,00
9 Sundurma	100,00	1.200	20%	100,00%	96.000,00
10 Sundurma	240,00	1.200	20%	100,00%	230.400,00
11 İlave Alan	330,00	5.000	20%	100,00%	1.320.000,00
12 Buhar Jen. Dairesi	55,00	2.500	20%	100,00%	110.000,00
Toplam Yapı Maliyeti	10.336,00				49.920.000,00
Çevre Düzenlemesi ve Bina Dışı Maliyetler					4.992.000,00
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ					54.912.000,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)					54.910.000,00

(**) Çevre düzenlemesi ve bina dışı maliyetler taşınmazın değerine etki edecek şerefiye unsurları (diğer yapılar, saha betonu, tel/çit vb.) olarak belirtilmiş ve yapı maliyetlerinin %10'u oranında öngörülmüştür.

ARSA + YAPI DEĞERİ	
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	55.780.000,00
TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	46.935.000,00
TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)	102.715.000,00

ARSA + YAPI DEĞERİ	
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	55.780.000,00
TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	54.910.000,00
TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)	110.690.000,00

Sonuç olarak;

Söz konusu gayrimenkulün maliyet yaklaşımına değeri yasal durumda 102.715.000,00 TL, mevcut durumda 110.690.000,00 TL olarak hesaplanmıştır.

10.5.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Söz konusu imalathane gelir getirebilecek mülk olup aynı sanayi sitesi içerisinde mevcut kiralık fabrika/imalathane emsalleri bulunmaktadır. Ancak halihazırda satılığa konu edilip ayrıca kira değeri belirtilen emsale ulaşılamamış olup OSB içerisindeki kapitalizasyon oranı hakkında da bilgi edinilememiştir.

KIRALIK FABRİKA EMSALLERİ				
No	Emsal Açıklaması	Kullanım Alanı (m²)	Kira Değeri (TL)	Birim Fiyat (TL/ m²/ay)
1	Emlak Ofisi: ASO 1.OSB sınırları içerisinde yer alan 14.500 m² alanlı arsa üzerinde 10.000 m² kapalı alanı bulunduğu beyan edilen fabrika 390.000 TL/ay bedel ile kiralıktır.	10.000	390.000	39

2	Emlak Ofisi: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 3.500 m ² kapalı alanı bulunduğu beyan edilen fabrika 250.000 TL/ay bedel ile kiralıktır.	3.500	250.000	71
---	--	-------	---------	----

Emsallerin Yorumlanması: Belirtilen emsaller değerleme konusu taşınmaz ile aynı sanayi sitesi içinde / yakın konumda yer almaktadır. Buna talep edilen birim kira değerlerinin 39-71-TL/m²/ay civarında olduğu görülmüştür. Aynı site içerisinde kiralık/satılık emsal sayısı kısıtlı olduğundan kapitalizasyon oranı hakkında tespit yapılamamıştır. Ancak bölge emlakçaları ile yapılan görüşmelerde kira getirileri üzerinden 18-22 yıl aralığındaki getirinin satış değerini yansıtabileceği şifahen belirtilmiştir. Buna göre bulunan emsaller konu taşınmaza göre yorumlanmış, yapının tamamlanması halindeki öngörülen kira m² birim fiyatı yasal durumda 47.-TL/ay/m², mevcut durumda 39,95.-TL/ay/m² olarak alınmıştır.

YAKLAŞIMINA TABİTOLU KIRAK AYRILIK											
Kıyaslama Kriterleri		Kıyaslama Tablosu (Kıyaslama)									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	39,00	71,00								
2	Pazarlık Payı	5,00%	16,00%								
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%								
4	Satış Kapsamı	0,00%	0,00%								
5	Yatırım Maliyeti	0,00%	0,00%								
6	Piyasa Kapsamı	0,00%	0,00%								
7	Lezizlik	-10,00%	-10,00%								
8	Ölçü Yayı / Kısıtlı	0,00%	0,00%								
9	Kullanım Alanı	0,00%	0,00%								
10	Konfor Kapsamı	0,00%	0,00%								
11	Diğer	-15,00%	5,00%								
TOPLAM DEĞER		39,00	71,00								
		57,00									

GELİR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM İMALATHANE DEĞERİ				
Bileşen Adı	Yasal Alanlar	Birim Değeri (TL/m ²)	Aylık Kirası	Değeri (TL) Aylık Kira * Yıllık Kira * 20 Yıl
İmalathane+İdari Kısım	6.078,00	57,00	346.446,00	83.147.040,00
TOPLAM				83.147.040,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			83.145.000,00	

GELİR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM İMALATHANE DEĞERİ				
Bileşen Adı	Mevcut Alanlar	Birim Değeri (TL/m ²)	Aylık Kirası	Değeri (TL) Aylık Kira * Yıllık Kira * 20 Yıl
İmalathane+İdari Kısım+Sundurma Şereflisi	10.336,00	48,45	500.779,20	120.187.008,00
TOPLAM				120.187.008,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			120.185.000,00	

Sonuç olarak;

Söz konusu gayrimenkulün gelir yaklaşımına değeri yasal durumda 83.145.000,00 TL, mevcut durumda 120.185.000,00 TL olarak hesaplanmıştır.

11. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

11.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Serl III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerlin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya

yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” denilmektedir.

Raporun 10. Maddesinde Kullanılan Değer Tanımları başlıklı bölümde detaylı olarak aktarılan değerlendirme yaklaşımları tanımlarına göre;

- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı 1.OSB sınırları içerisinde halihazırda OSB tarafından var ise, veya ikinci el piyasasında satılık boş arsa emsaline ulaşamamıştır. Bu nedenle yakın konumdaki benzer lejantlı arsa emsalleri ile 1.OSB sınırları içerisindeki satılık tesis alanları üzerinden istenen bedel dikkate alınarak bina maliyeti + çevre düzenlemesi/diğer maliyetler dikkate alınarak ayrıştırma yapılmış, arsa fiyatına ulaşılmış, ulaşılan sonuçların ortalaması alınarak nihai arsa değeri takdir edilmiştir.
- Söz konusu tesis için mevcuttaki satılık tesis emsalleri dikkate alınarak kapalı alanı üzerinden Pazar değeri ve gelir yaklaşımı yöntemlerine rapor içeriğinde yer verilmiştir. Gelir yaklaşımı yönteminde de OSB içerisindeki kapitalizasyon oranına ulaşamamış bölge emlakçılarının amorti süreleri hakkında genel bilgilendirme alınarak yaklaşık gelir yaklaşımı hesabı yapılmıştır.
- Gelir yaklaşımı yönteminde de OSB içerisindeki kapitalizasyon oranına ulaşamamış bölge emlakçılarının amorti süreleri hakkında genel bilgilendirme alınarak yaklaşık gelir yaklaşımı hesabı yapılmıştır.
- Arsa üzerindeki yatırımların yapısal değerleri yapı cinslerine göre hesaplanmıştır. Yapının yapım kalitesi ve işçiliğine göre piyasa değişkenleri de göz önüne alınarak gerçekçi piyasa değerleri dikkate alınmış ve yıpranma oranları da değerlemede göz önünde bulundurulmuştur.
- Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin bir arada neticesinde, yapılan kıyaslamalara göre değerlendirme yöntemleri ile ulaşılan verilerin ortalaması alınarak nihai yasal durum değeri **94.050.000,00 TL**, mevcut durum değeri **123.400.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

Yasal Durum	Emsal Yaklaşımı	96.335.000,00
	Maliyet Yaklaşımı	102.715.000,00
	Gelir Yaklaşımı	83.145.000,00
	ORTALAMA (TL)	94.050.000,00

Mevcut Durum	Emsal Yaklaşımı	139.250.000,00
	Maliyet Yaklaşımı	110.690.000,00
	Gelir Yaklaşımı	120.185.000,00
	ORTALAMA (TL)	123.400.000,00

11.2. ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

11.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEYİŞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER

Raporun 5. Maddesinde, Gayrimenkulün Hukuki Tanımı Ve Resmi Kurumlarda Yapılan İncelemeler bölümünde detayları verildiği üzere;

- AOS 1.OSB Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazın dosyası içerisinde mevcut yapılara ilişkin mimari proje, yeni yapı ruhsatı, yenileme ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerine ulaşılmıştır.
- Değerleme tarihi itibarıyla faal durumda olan işletmenin çeşitli alanlarında kısıtlı ölçüm yapılabilmiş olup mahallinde yapılan ölçümler, işletmenin mevcut durumunu belirtir projesi ve uydu üzerinden yapılan ölçümler yardımıyla büyütülen alan hesaplamaları yapılabilmektedir.
- Kroki üzerinde C harf kodu ile belirtilen idari bina kısmının yasal evraklarına göre Zemin + 1 katlı olması gereğinden mahallinde 1 kat üzerinde ~7 metre yükseklikte ilave kat çıkıldığı görülmüş olup bu alanda toplantı olması nedeniyle iç hacimlerinde detaylı ölçüm yapılamamıştır. Büyütmelerle ilgili yasal evrak temin edilememiş olması nedeniyle bu alandaki büyütmeler değerlendirme dışı tutulmuştur.
- Taşınmazın dosyasında 24.06.2022 İskan tarihli, 2 kat ve 20m. Yükseklik ve 198m² alan için verilmiş ofis/işyeri İskanı bulunduğu görülmüş olup bu İskanın bağlı olduğu projeye ulaşamadığından mahallinde hangi alan için verilmiş olduğu tespit edilememiştir. Mahal ölçümlere göre kroki üzerinde 3 numaralı alana denk geldiği tahmin edilmekle birlikte kesin kanaat belirtilemediğinden bu alan mevcut durum değeri kapsamına alınmıştır.
- Sundurma ile kapatılan alanlarda kaliteli malzeme kullanıldığı görülmüş olup bazı bölümlerde alanlar tamamen kapalı bazı bölümlerde yarı açık şekildedir.

12. SONUÇ

İş bu Rapor; YİĞİT AKU MALZ. NAK. TUR. İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.'nin talebi üzerine tapuda; Ankara İli Sincan İlçesi Yeni Cimsit Mahallesi, 3012 Ada 18 no'lu parselde kâin "KARGIR FABRİKA VE ARSASI" nitelikli taşınmazın ve üzerindeki tesisin Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Yukarıda belirtilen hususlar ve raporun 5.1.2. maddesinde belirtilen takyidatlar dikkate alınmaksızın taşınmaz için takdir edilen Pazar değeri aşağıdaki gibidir;

YASAL DURUM KDV HARİÇ	94.050.000,00 TL
	4.743.770,81 USD
	4.385.003,80 EURO
MEVCUT DURUM KDV HARİÇ	123.400.000,00 TL
	6.224.150,11 USD
	5.753.423,38 EURO

olarak hesaplanmıştır.

*18.05.2023 tarihli TCMB kur değerleri (efektif satış); 1.-USD=19.8260.-TL, 1.-EURO=21.4481.-TL'dir.

KDV oranı %18 olarak alınmıştır.

İşbu değerlendirme raporu 1 adet orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize Sunulur,

Saygılarımızla.

26 Mayıs 2023

Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
Hazırlayan	Kontrol - Onay
Ahmet Turan Atılım BALCI	Mustafa Volkan CANTEKİNER
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK No: 402326	SPK No:403847

Eldet:

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Proje Fotoğrafları
- Tapu Kayıt Örnekleri
- İmar Durum Belgesi
- Raporu Hazırlayanlara Ait SPK Lisans Belgeleri

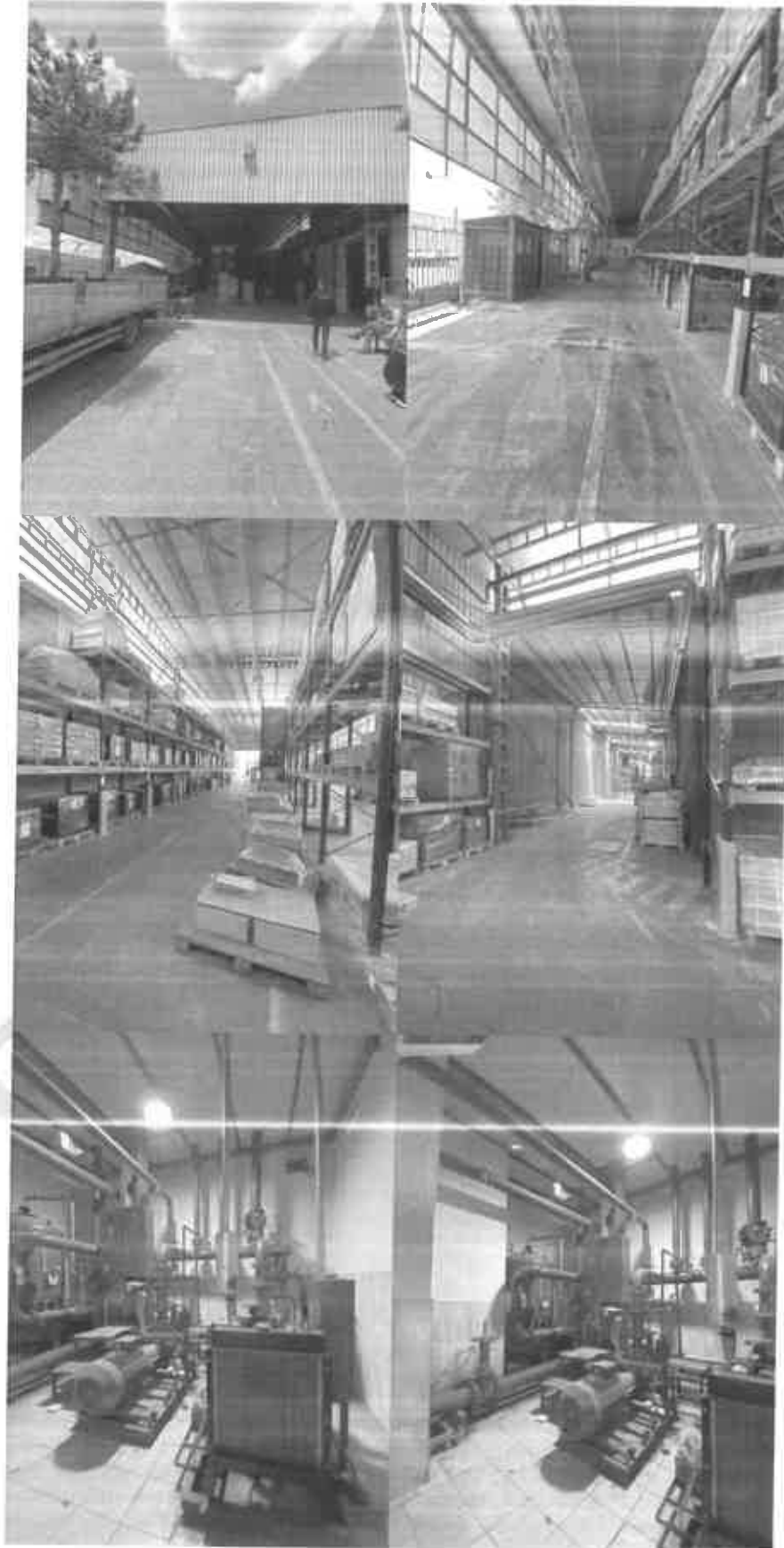
13.1. UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI



13.2. FOTOĞRAFLAR













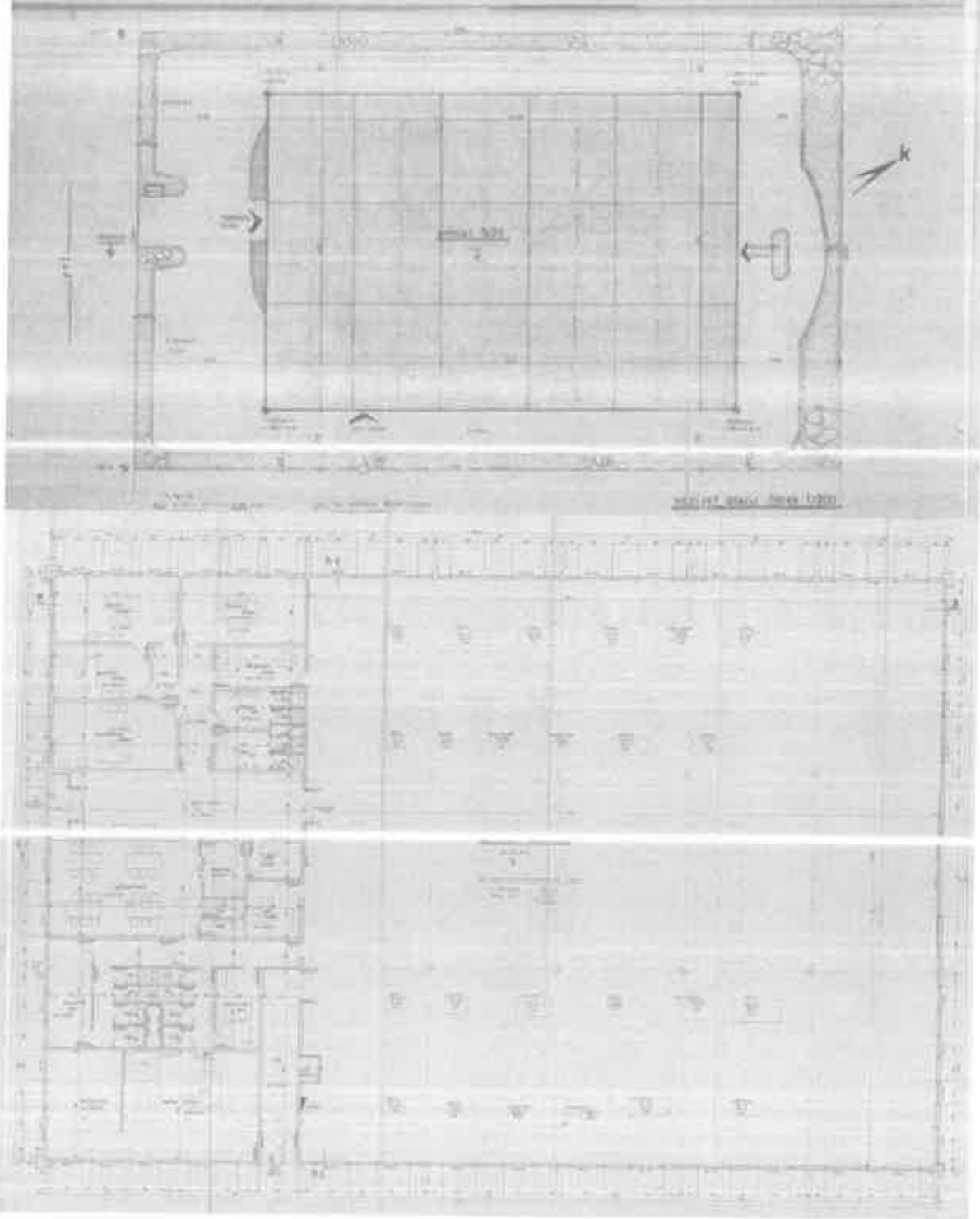


13.3. PROJE FOTOĞRAFLARI

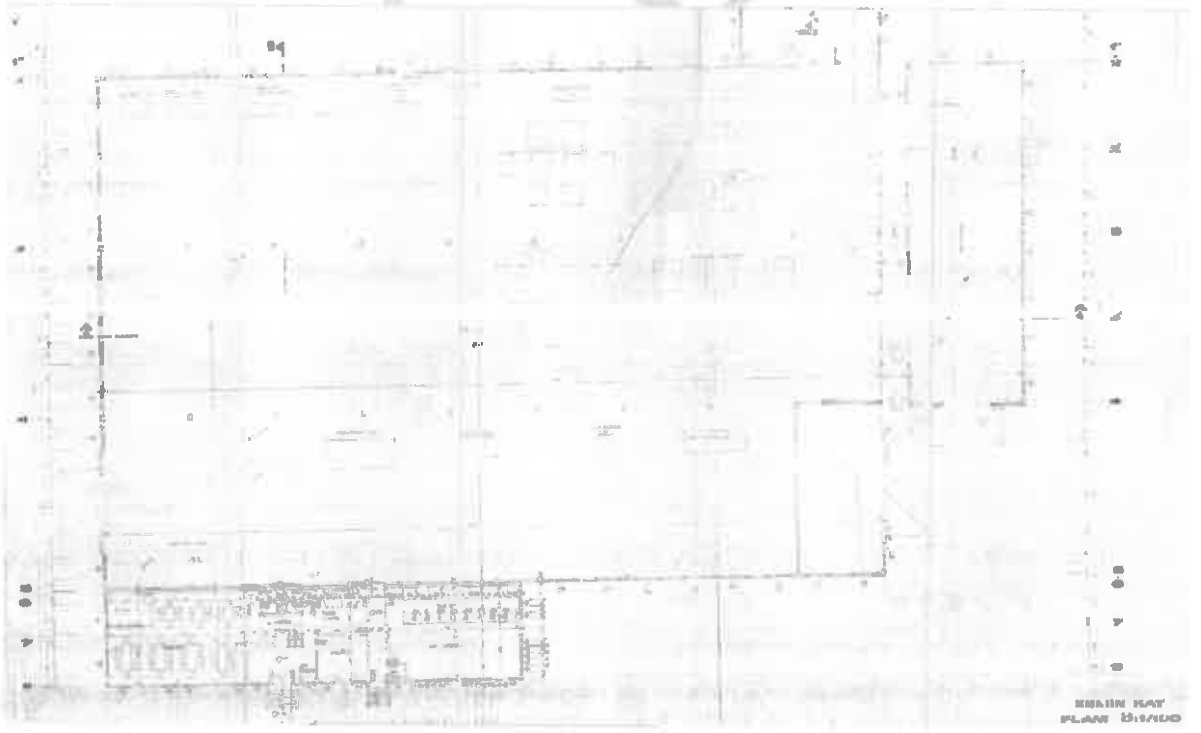
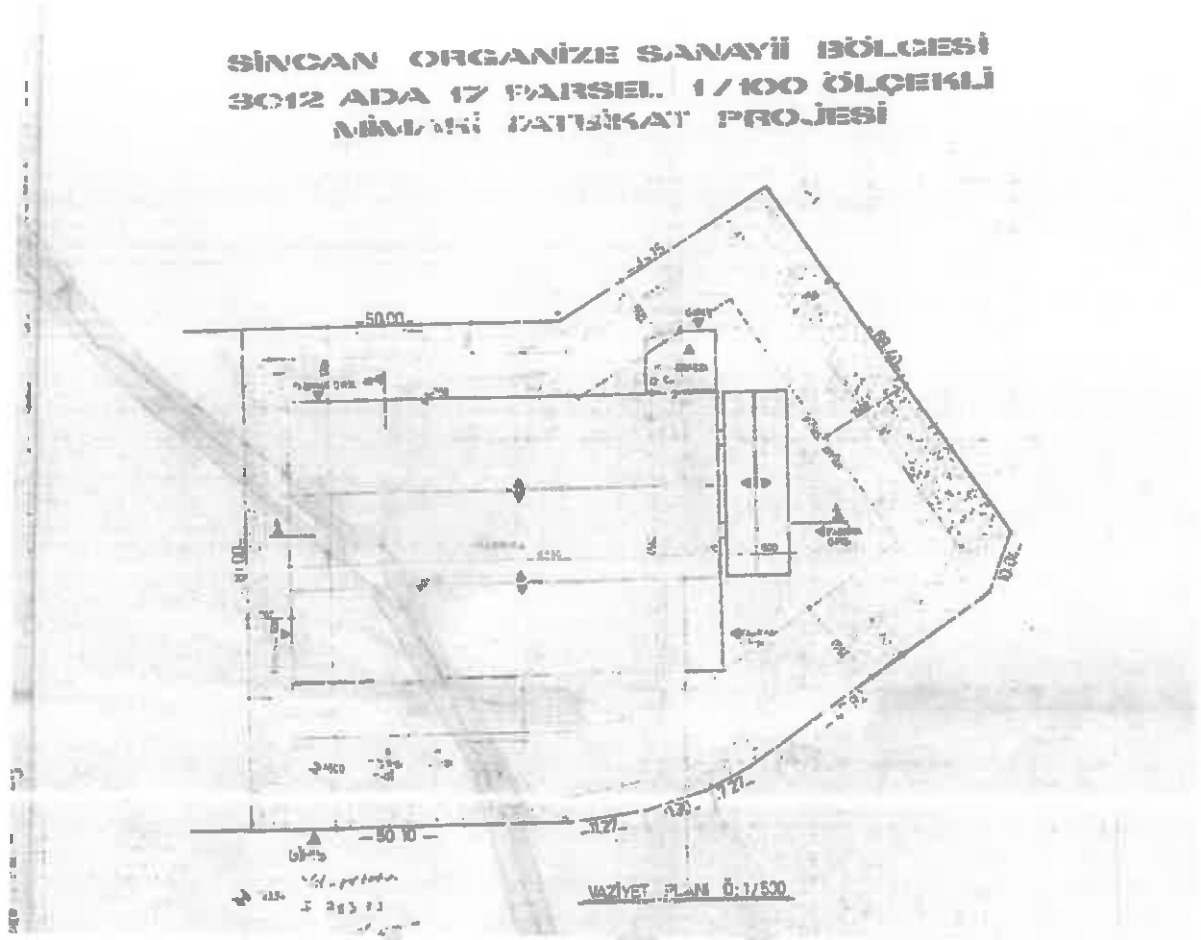
[illegible]

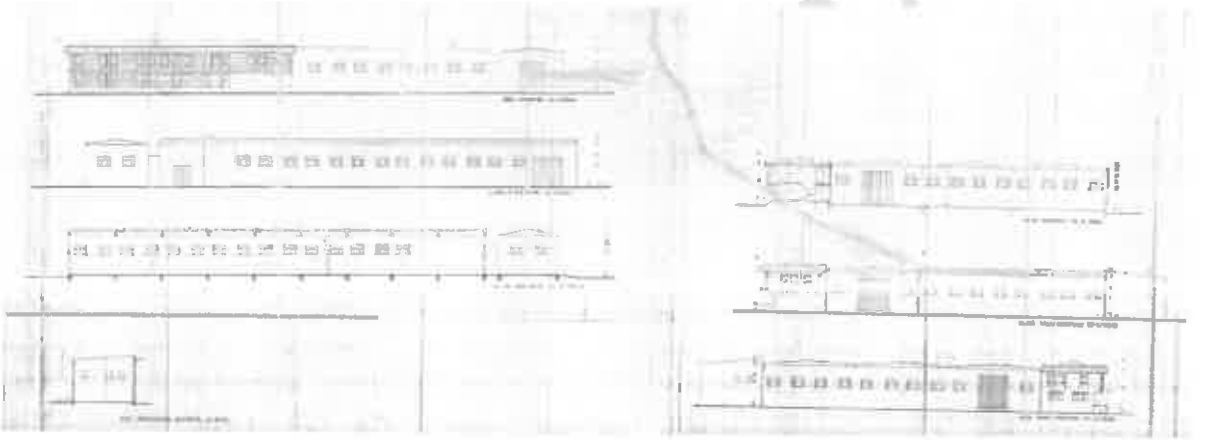
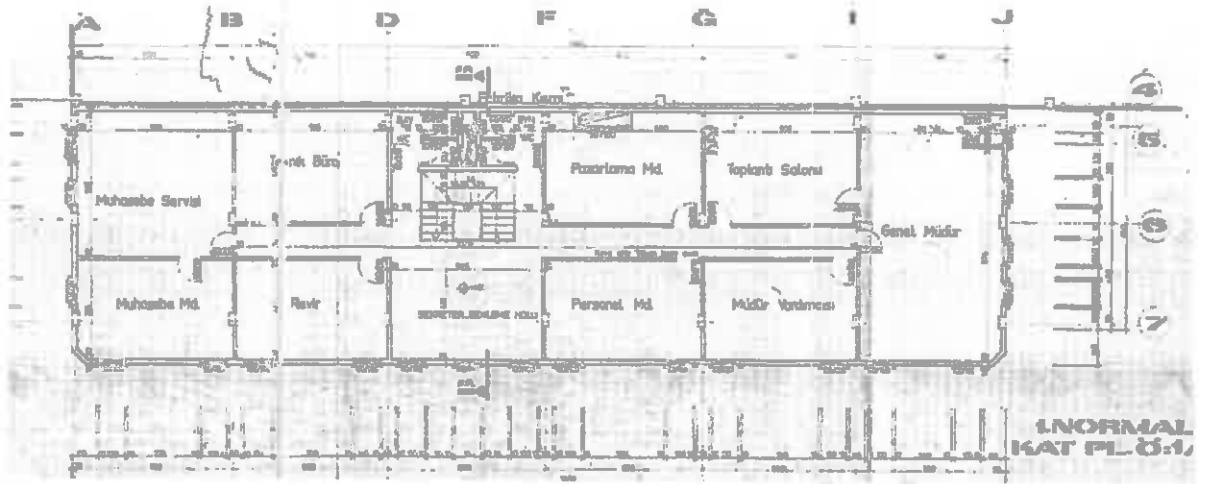
SİNCAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 3012 ADA 8 PARSELDE
YAPILACAK NUR.DİL TEKNİK SOĞUTMA SANAYİ ve TİCARET
LIMITED ŞİRKETİNE AİT FABRİKA TATBİKAT PROJESİ

ÖLÇ. 1/50

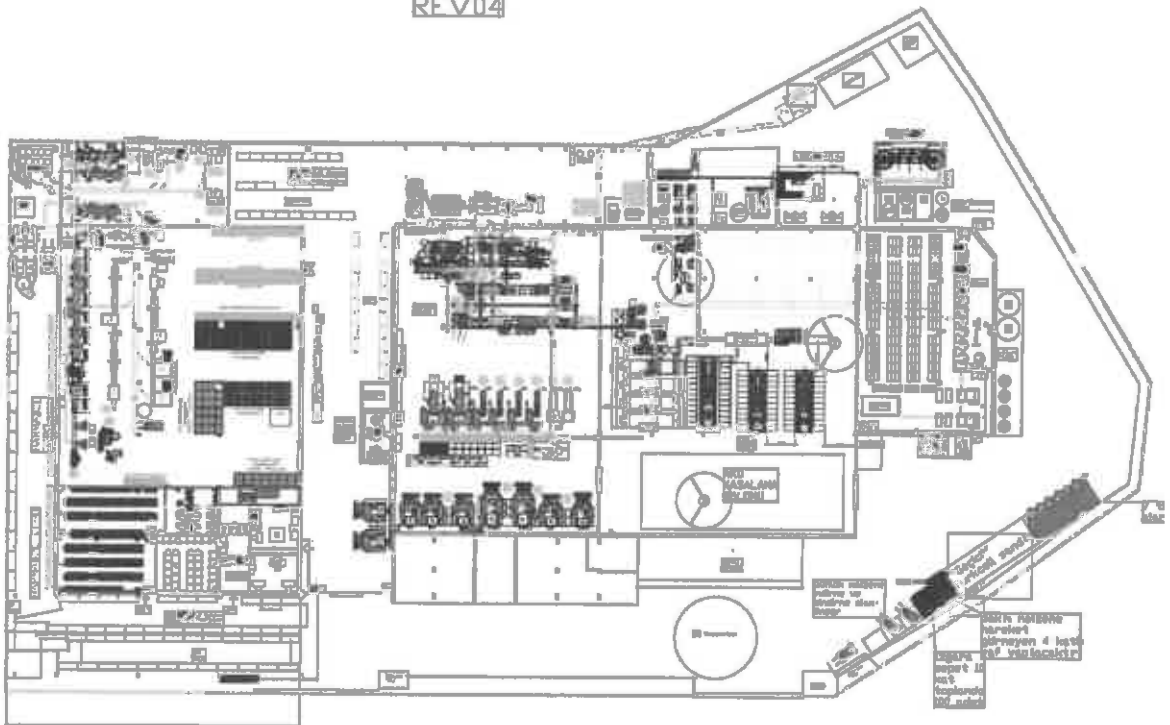


**SİNCAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
3012 ADA 17 PARSEL 1/100 ÖLÇEKLİ
MİMARİ DETAYAT PROJESİ**





REV04





A-İdari Bina 448m²
B-Fabrika 1496m²
C- İdari Bina 666m²
(Zemin 302m² 1. Kat 364m²)
D-Fabrika 3468m²



A-İdari Bina 448m²
B-Fabrika 1496m²
C- İdari Bina 666m²
(Zemin 302m² 1. Kat 364m²)
D-Fabrika 3468m²

- 1- Tufo 30 m²
- 2- Mekanik Bakım 50 m²
- 3- Yedek Parça ve Redresör Odası 100 m²
- 4- Soğutma Odası 115 m²
- 5- Sandurma 1000 m²
- 6- Sandurma 500 m²
- 7- Sandurma 840 m²
- 8- Sandurma 800 m²
- 9- Sandurma 100 m²
- 10- Sandurma 240 m²
- 11- İlave Alan 330 m²
- 12- Bahar Jan. Dairesi 55 m²

54

T. C.
İNŞAAT RUHSATNAMESİ
(YATIRIMCIYLA BİRLİKTE VERİLMELİDİR)

Özellik No: 1/1
Sahne No: 1
Dışarı No: 1

BÖLÜM I - Yabancı ve Sahibi

Adı	1
Soyadı	2
Doğum	3
Vatandaşlığı	4
Profesyonel	5
Adres	6
Telefon	7
E-posta	8

BÖLÜM II - Yabancı ve Sahibi

1. Yabancı	2. Sahibi
3. Yabancı	4. Sahibi
5. Yabancı	6. Sahibi
7. Yabancı	8. Sahibi
9. Yabancı	10. Sahibi

BÖLÜM III - İnşaat ruhsatnamesi

1. Yabancı	2. Sahibi
3. Yabancı	4. Sahibi
5. Yabancı	6. Sahibi
7. Yabancı	8. Sahibi
9. Yabancı	10. Sahibi

BÖLÜM IV - Yabancı ve Sahibi

1. Yabancı	2. Sahibi
3. Yabancı	4. Sahibi
5. Yabancı	6. Sahibi
7. Yabancı	8. Sahibi
9. Yabancı	10. Sahibi

BÖLÜM V - Yabancı ve Sahibi

1. Yabancı	2. Sahibi
3. Yabancı	4. Sahibi
5. Yabancı	6. Sahibi
7. Yabancı	8. Sahibi
9. Yabancı	10. Sahibi

BÖLÜM VI - Yabancı ve Sahibi

1. Yabancı	2. Sahibi
3. Yabancı	4. Sahibi
5. Yabancı	6. Sahibi
7. Yabancı	8. Sahibi
9. Yabancı	10. Sahibi

BÖLÜM VII - Yabancı ve Sahibi

1. Yabancı	2. Sahibi
3. Yabancı	4. Sahibi
5. Yabancı	6. Sahibi
7. Yabancı	8. Sahibi
9. Yabancı	10. Sahibi

BÖLÜM VIII - Yabancı ve Sahibi

1. Yabancı	2. Sahibi
3. Yabancı	4. Sahibi
5. Yabancı	6. Sahibi
7. Yabancı	8. Sahibi
9. Yabancı	10. Sahibi

56

[illegible]

58

YİĞİT AKÜ MALZ. NAK. TUR. İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş. / Rapor No: 2023OZELP00131 / Çalılır.

13.4. TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ ve TAPU SURETİ

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-16:50

webtapu
Tapu ve Sicil Hizmetleri



Kayıt Oluşturan: MAHMUT YİĞİT (YİĞİT AKÜ MALZEMELERİ NAKLİYAT TURİZM İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler İçin Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parcel:	3012/18
Tasınmaz Kimlik No:	4331466	AT Yüzölçümü(m2):	12972.00
İl/İlçe:	ANKARA/SİNCAN	Beğünmez Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sincan	Beğünmez Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YENİ CİMSİT M	Beğünmez Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	27/2947	Ara Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	KARGİR FABRİKA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

ŞBİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesle Kurum Tarih-Yevmiye	Tarhin Sebabi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Korumak: -TAŞINMAZIN İCRA YOLUYLA SATIŞI DAHİL ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE DEVRİNDE OSB DEN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR. BU DURUMDA ESKİ KATILIMCININ VERMİŞ OLDUĞU TAAHHÜTLER, YENİ ALICI TARAFINDAN DA AYNEN KABUL EDİLMİŞ	(SN:1261152) ANKARA SANAYİ ODASI 1. ORGANİZE	Sincan - 25-02-2010 09:39 - 6225	

1 / 4

SAYILIR) Tarih: -22/02/2010 Sayı: -13/006-467(Şablon: Diğer)	SANAYİ BÖLGESİ VKN:0690049218		
--	-------------------------------	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Tarhin Sebabi-Tarih-Yevmiye
121779919	(SN:8151148) YİĞİT AKÜ MALZEMELERİ NAKLİYAT TURİZM İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	12972.00	12972.00	Tüzel Kişilerin Ünvan Değiştiği 06-12-2010 33189	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mİ?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:8168925) TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790029935	Evet	120000000.00 TL	yıllık % 25 değişken faiz	1/0	F.B.K.	Sultanbeyli - 01-12-2020 14:23 - 15831
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Tapınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Tarikh Sebebi Tarih Yev	
Sincan - YENİ CİMSİT M - (Aktif) - 3012 Ada - 18 Parsel	1/1	(SN:8151148) YİĞİT AKÜ MALZEMELERİ NAKLİYAT TURİZM İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	120000000.00 TL	Sultanbeyli - 01-12-2020 14:23 - 15831	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mİ?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:8168925) TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790029935	Evet	240000000.00 TL	%25	2/0	F.B.K.	Sincan - 03-05-2023 11:34 - 29120
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Tapınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Tarikh Sebebi Tarih Yev	
Sincan - YENİ CİMSİT M - (Aktif) - 3012 Ada - 18 Parsel	1/1	(SN:8151148) YİĞİT AKÜ MALZEMELERİ NAKLİYAT TURİZM İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	240000000.00 TL	Sincan - 03-05-2023 11:34 - 29120	-	

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



4 / 4



İl	ANKARA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçe	SİNCAN					
Mahalle	YENİ CİMSİT					
Köyü						
Sokağı						
Mevki						
Satış Bedeli	0,00	Pafra No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
			3012	18	ha	m ²
						12.972,00 m ²
Nitelik	KARGIR FABRİKA VE ARSASI					
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 4331466					
Edinme Sebebi	TANIRI YİĞİT AKÜ MALZEMELERİ NAKLİYAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İTAN YİĞİT AKÜ MALZEMELERİ NAKLİYAT TURİZM İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Üçüncü Değişikliği ile.					
Sahibi	YİĞİT AKÜ MALZEMELERİ NAKLİYAT TURİZM İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
Geldi	Yevmiye No.	Cik No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gili
Cik No.	33189	27	247		06/12/2010	Cik No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
NOT : 4 Mülkiyetin devri yapıldıktan sonra tapu kütüphanesi tutulmalıdır. 4 Mülkiyetin devri yapıldıktan sonra tapu kütüphanesi tutulmalıdır. 4 Mülkiyetin devri yapıldıktan sonra tapu kütüphanesi tutulmalıdır.						

SHÇEK - 50. YIL

Döner Sermaye İşletmecisi tarafından tasdik edilmiştir.

Stok No 129



13.5: İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ



ANKARA SANAYİ ODASI
1.ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

Sayı : 1061-010.99-218/1784
Konu : İmar Durum Belgesi

24.05.2023

YİĞİT AKU MALZ.NAK.SAN.VE TİC.A.Ş.

İlgili : 24.05.2023 tarih ve nolu yazınız

İlgili yazınızda firmanıza ait 3012 ada 12 parsel, 100011 ada 8 parsel, 100012 ada 1 parsel ve 100029 ada 12 parsel için imar durumu bildirilmesi talep edilmektedir.

Bu parseller imarlı sanayi parseli olup yapılaşma koşulları TAKS=1.00; Emsal=1.00 olarak çekme sınırları içerisinde yapılaşma koşullarına sahiptir. Bina yüksekliği ise teknolojinin gerektirdiği yükseklik olup (h) serbesttir. Ayrıca imar durumu belgeleri ekte yer almaktadır.

Bilgilerinize ve gereğini rica ederim.



Ek : 1. İmar Durumu Belgesi (4 Ad.)

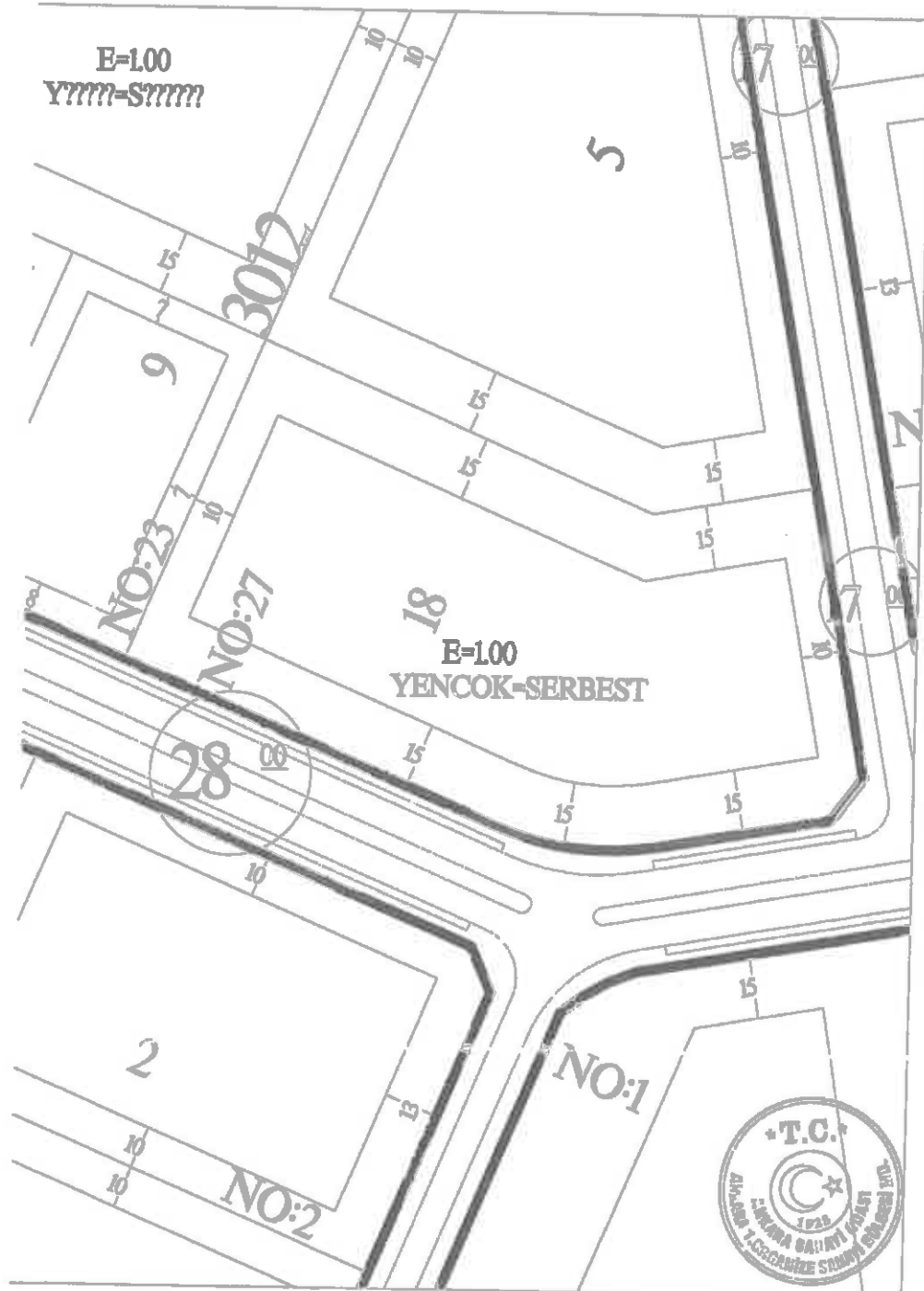
Not: 5070 sayılı elektronik imza kanunun 5. maddesi gereği bu belge elektronik imza ile kullanılmıştır.

Elektronik Doğrulama : <http://www.aso.org.tr:8182/index.html?accessCode=a157d0f63a884aa97965992957c87c9>

Kep : aso1osb.belgeninduru@as02.kep.tr
Web : www.asob.org.tr
e-mail : asob@asob.org.tr
Adres : Ahi Evran OSB Mah. ASO Binası No:1 - 06995 - Sincan/Ankara

Bilgi için : KAZIM KEYYVAN
e-mail : k.keyyvan@asob.org.tr
Telefon No : 0312 267 00 00
Dahili Hat : 136







13.6. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ



SPL
Sermaye Piyasası
Kurumları

Tarih : 26.04.2013

No : 402326

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetine
Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutanağına İlişkin Tebliğ (Tebliğ)" uyarınca

Ahmet Turan Atılım BALCI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Şenkar KARARACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



Tarih : 03.03.2015

No : 403847

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

Mustafa Volkan CANTEKİNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KAKABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

