



VARLIK
DEĞERLEME

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ANKARA / SINCAN / 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	
DEĞERLEMİYİ 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 tarihi itibarı 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 Nakliyat Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
MEVCUT KULLANIM	İşyeri/Fabrika olarak tasarlanmış olup faal durumdadır.
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:	
Yasal 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 BİLGİLERI.....	4
2.1.	DEĞERLEMEYİ 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 DEĞERLEMEYE 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
5.2.2.	YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ.....	8
5.3.	TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	8
5.3.1.	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 ANALİZİ 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 GETİRİLP GETİRİLMEDİĞİ VE MBVZUAT 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.	DEĞERLEMEYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ.....	65

1. RAPOR BİLGİLERİ

Raporu Talep Eden	Yiğit Akü Malz. Nak. Tur. İnş. San. ve Tic. A.Ş.
Raporu Hazırlayan	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	11.05.2023 – 2023/010
Değerleme Tarihi	22 Mayıs 2023
Rapor Tarihi	04 Haziran 2023
Raporlama Süresi	12 iş günü
Rapor Numarası	2023OZELP00131
Değerlenen Mülkiyet Hakkı	Tam mülkiyet
Raporun Konusu / Amacı	Bu rapor; Yiğit Akü Malz. Nak. Tur. İnş. San. ve Tic. A.Ş.'ye ait olan; Ankara İli Sincan İlçesi Yeni Cimşit Mahallesi, 3012 Ada 18 no'lu parselde kalmı "Kargir Fabrika ve Arsası" vasfı ile kayıtlı ana taşınmazın 22.05.2023 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
Raporun Hazırlanma Standartları	Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Serl III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" I doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet Turan Atılım BALCI, Değerleme Uzmanı – SPK No: 402326 Mustafa Volkan CANTEKİNLER, Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK No: 403847

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 Merkezi 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 İşletmenin çeşitli alanlarında kısıtlı ölçüm yapılabilmiş olup mahallinde yapılan ölçümler, İşletmenin mevcut durumunu belirtir projesi ve uydu üzerinden yapılan ölçümler yardımıyla büyütülen alan hesaplamaları yapılabilmştir.

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 hali hazırda sahip 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
Mevki	-	Clit No	27
Yüzölçümü (m ²)	12.972,00	Sayfa No	2947
Pafta No	-	Tapu Tarihi	06.12.2010
Ada No	3012	Tapu Yevmiye	33189
Parsel No	18	Eklentisi	-
Ana G.M. Vasfı	Kargir Fabrika ve Arsası	Mallıkları	Yiğit Akü Malzemeleri Nakliyat Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

5.1.2. GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT 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)

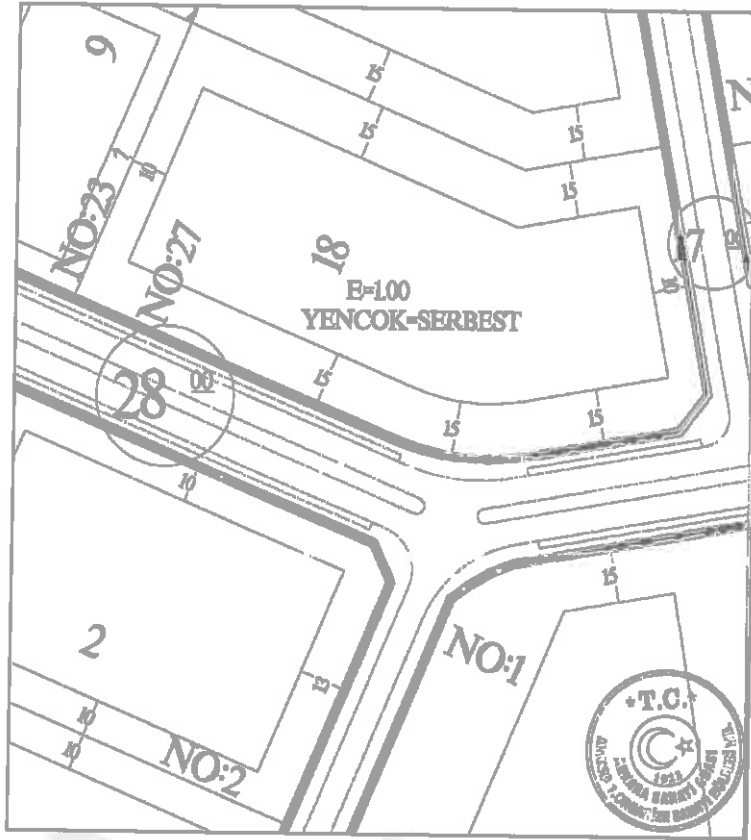
Rehinler Hanesinde:

- Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası Anonim Şirketi lehine 120000000.00 TL bedelle 1/0 derece İpotek (01-12-2020 tarih, 15831 yevmiye)
- Türkiye Kalkınma Ve Yatırım Bankası Anonim Şirketi lehine 240000000.00 TL bedelle 2/0 derece İpotek (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 yapı kullanma izin belgesine de bağlanmıştır. Yenileme ruhsatı tek kat, 1.944 m² fabrika yapısı için düzenlenmiştir.

Mimari Proje:

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

Fabrika

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.

Mimari 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.

Fabrika

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 projesi 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 büyötmeye 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 planının farklı olması ve tevhit sonrasında yeniden ruhsat-iskan alınmış olması nedeniyle bu projeler değerlendirilmede 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.

5.5.2. 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 değerlendirme tarihi itibarıyla bulunduğu imar planında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmadığı şifahi öğrenilmiştir.

G. EKONOMİK VERİLER

G.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

Dünya Ekonomisi;

Çin'deki ekonomik aktivitenin, Pekin'de ve diğer yoğun nüfuslu bölgelerde tekrarlayan Covid-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 mallı 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 Covid-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. Covid-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 güçlendirmektedir.

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 göstergeler 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 inşaat 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 çeyrekte 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 deflasyonu 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: TCBM – Strateji ve Bütçe Başkanlığı – Ekonomik Gelişmeler – 2022-IV.Çeyrek (Ekim-Aralık)

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

GSYH sonuçları, 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.

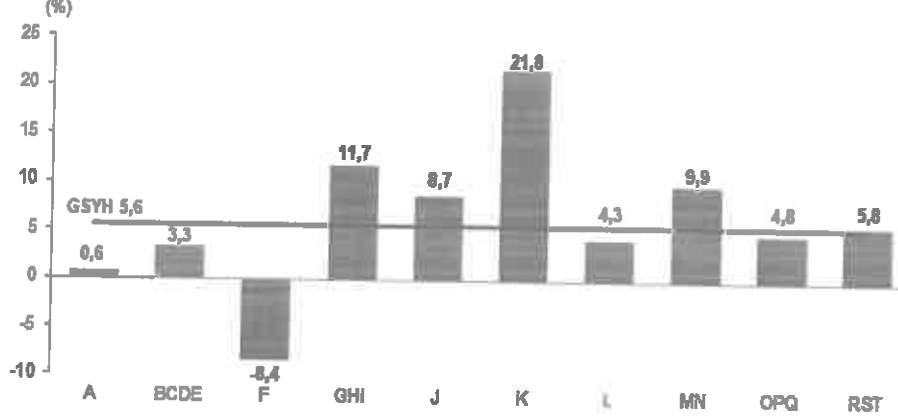
Finans ve sigorta faaliyetleri 2022 yılında %21,8 arttı

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.

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2021	Yıllık	7 245 789	907 405	100,7	14,4
	I	1 305 031	160 364	175,4	7,5
	II	1 882 896	230 805	187,1	22,2
	III	1 891 291	227 498	214,7	7,9
2022	Yıllık	2 328 700	280 330	223,6	8,9
	I	16 000 074	800 004	210,0	5,6
	II	3 911 003	100 020	105,0	7,6
	III	3 426 280	210 043	201,5	7,8
IV	4 280 712	241 063	223,4	4,9	
		4 889 717	281 089	221,2	3,5

(1) İlgili çeyreklere 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-Bilgi ve İletişim, K-Finans ve sigorta faaliyetleri, L-Gayrimenkul faaliyetleri, MN- Maaşlı, idari ve destek hizmet faaliyetleri, OPQ- Kamu yönetimi, eğitim, 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.

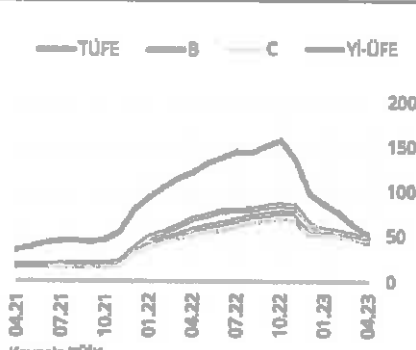
Kaynak: TÜİK - Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, IV. Çeyrek: Ekim - Aralık, 2022 - Yayımlanma Tarihi: 28 Şubat 2023

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 fiyatlandırma 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.

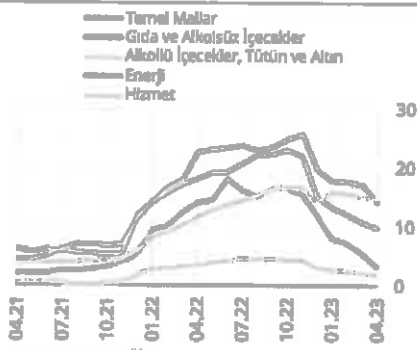
Grafik 2.4.1: TÜFE, Yİ-ÜFE, B Endeksi ve C Endeksi* (Yıllık % Değişim)



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)

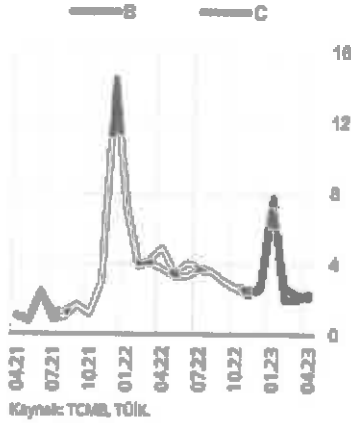


Kaynak: TCMB, TÜİK

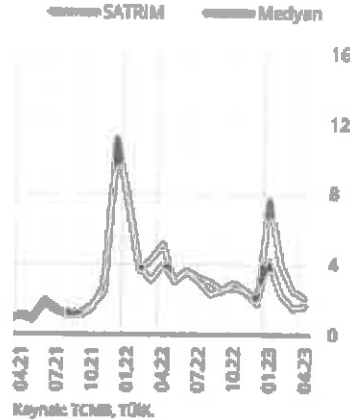
Çekirdek göstergelerin aylık artış oranları ocak ayında kaydettiği yüksek seviyeden sonra izleyen dönemde yavaşlamış, göstergelerin yıllık enflasyon oranları gerilemiştir. Mevsimsellikten arındırılmış verilerle, B ve C endekslerinin aylık artışı ocak ayında belirgin olmuş, ancak izleyen aylarda yavaşlayarak 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 değerlendirilmeye bağlı kalemler ve eğlence-kültür hizmetlerinin etkisi hissedilmiştir. 6 Şubat Kahramanmaraş merkezli depremlerin de yansımalarının izlendiği kırada 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 seyretmiştir. 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 ekme-kahılların 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 ulaştırma 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.

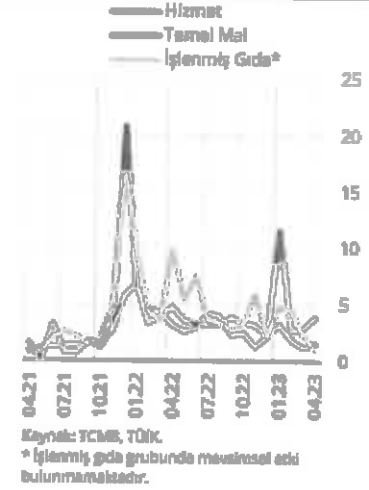
Grafik 2.4.3: B ve C Endeksleri
(Mevsimsellikten Arındırılmış, Aylık % Değişim)



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



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

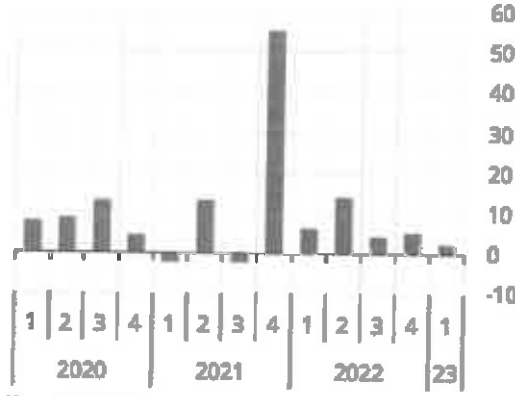


Enerji yıllık enflasyonu uluslararası enerji fiyatlarındaki düşüşü takiben yavaşlamaya devam etmiştir. 2022 yılının ikinci yarısında oldukça yavaşlayan yurt içi enerji fiyatları artışı, yılın ilk çeyreğinde de ılımlı bir seyir izlemiştir. 2022 yılı aralık ayında ortalama 81 ABD doları düzeyinde olan 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 kalemde 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.

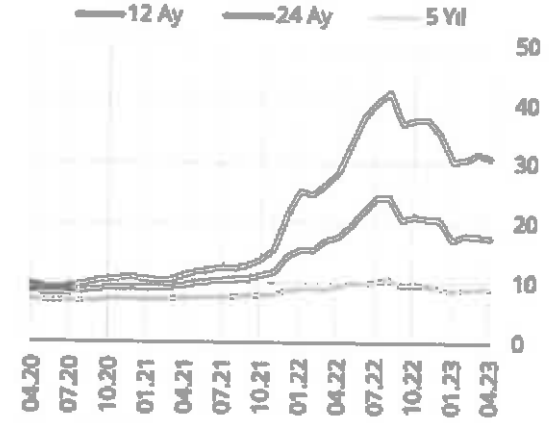
Grafik 2.4.10: Sepet Kur* (Çeyreklik % Değişim)



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 geritye dönük dönemsel fiyat uyarlamaları, hizmet sektöründe fiyat değiştirme sıklığında daha olumlu bir görünümü sınırlayan ana unsurlar olarak öne çıkmıştır.

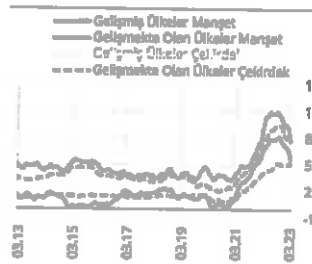
Kaynak: TCMB - Enflasyon Raporu 2023-II (04 Mayıs 2023)

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 artırsa 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 yönlendirmesini içeren cümleli karar metninden çıkarmış ve 2023 yılı mart ayından itibaren varlık satın alım programının ölçülü ve öngörülebilir bir hızda düşürüleceği iletimini 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

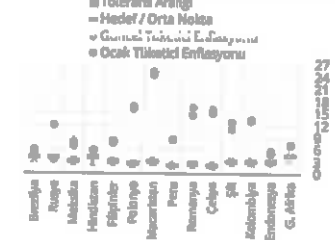
Grafik 2.1.1: Küresel Enflasyon* (Yıllık % Değişim)



Kaynak: Bloomberg.

* Gelişmiş Ülkeler: ABD, Euro Bölgesi, Japonya, İngiltere, Kanada, Güney Kore, İsviçre, İsveç, Norveç, İsrail. 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.

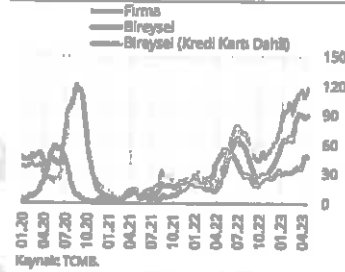
olan ülkelerin çoğunda ise tüketici enflasyonu hedef tolerans aralığının dışında olmaya devam etse de bu çeyrekte faiz artış hızları önemli ölçüde yavaşlamıştır.

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.

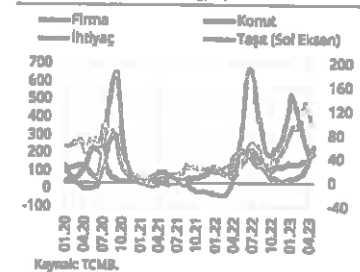
Yılın ilk çeyreğinde benzer ülkelere kıyasla düşük seviyelerini sürdüren Türk lirasının kısa vadeli opsiyonların ima ettiği kur oynaklığında nisan ayı itibarıyla artış gözlenmiş, buna karşın kur seviyesi istikrarlı seyrini korumuştur. ABD doları endeksinin gerilemesiyle gelişmekte olan ülkelere opsiyonların 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 seyirlerini sürdürdükleri görülmektedir. Banka Kredileri Eğilim Anketi'ne göre 2023 yılı ikinci çeyreğinde kredi standartlarının genel olarak aynı kalması ve ticari kredi talebinin güçlenmesi beklenmektedir.

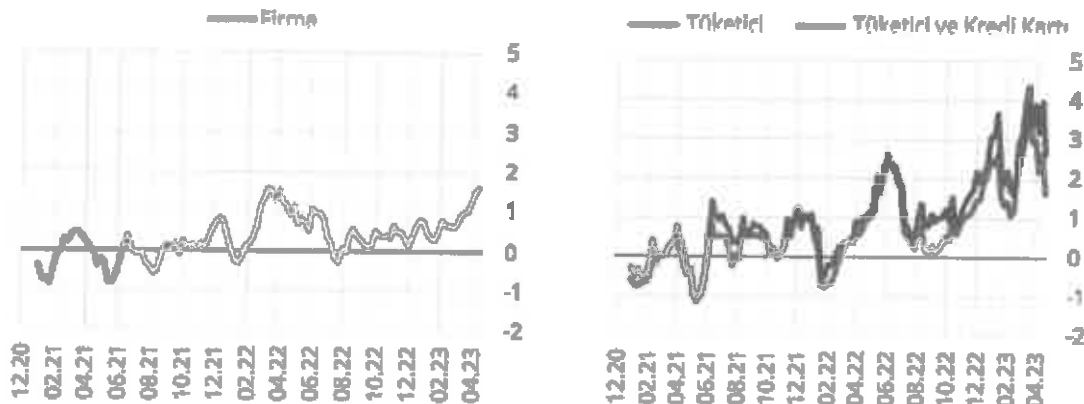
Grifik 2.2.5: Kredi Büyümesi (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)



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



Grifik 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. Taahhüt kredisi faizleri yatay bir seyir izlerken 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 imar/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 İnşası ve onarımdır. Bu grupta yer alan konutlar için yeniden İnşaa maliyeti 54,7 milyar dolar olarak hesaplanmıştır. İşyerlerinin yeniden İnşası 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 İnşası ve bakım/onarımı için toplam maliyet 8,2 milyar dolardır. Altyapı hizmetleri için gerekli olan yeniden İnşaa ve onarım maliyeti 5,23 milyar dolardır. Yeni yapılaşma için alt yapı/su/kanalizasyon İnşaa 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. Depremün yarattığı ilk şokun atlatılmaya başlandığı görülmektedir. Bununla birlikte deprem bölgesindeki İnşaat faaliyetlerinin finansmanı ve dağılımı güvene yönelik etkide belirleyici diğer unsurlar olacaktır.

Mevcut İşler seviyesi yeni yıla mevsimselliğe rağmen artış ile başlamıştı. Mevcut İnşaat İşleri seviyesi şubat ayından sonra mart ayında da önemli bir düşüş göstermiştir. Mart ayında mevcut İşler seviyesi bir önceki aya göre 3,6 puan azalmıştır. Mevcut İşler 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 İş başlangıçlarının duraganlaştığı ve biten İşlerin de etkisiyle mevcut İnşaat İşleri seviyesinin azalmakta olduğu görülmektedir. Bu eğilim bir süre daha devam edecektir.

Alınan yeni İş 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 İşleri seviyesi 0,5 puan yükselmiştir. Yeni alınan İş siparişlerinde belirleyici depreme dayanıklılık olarak öne çıkacaktır. Bu nedenle önümüzdeki dönemde yeni alınacak İş 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.

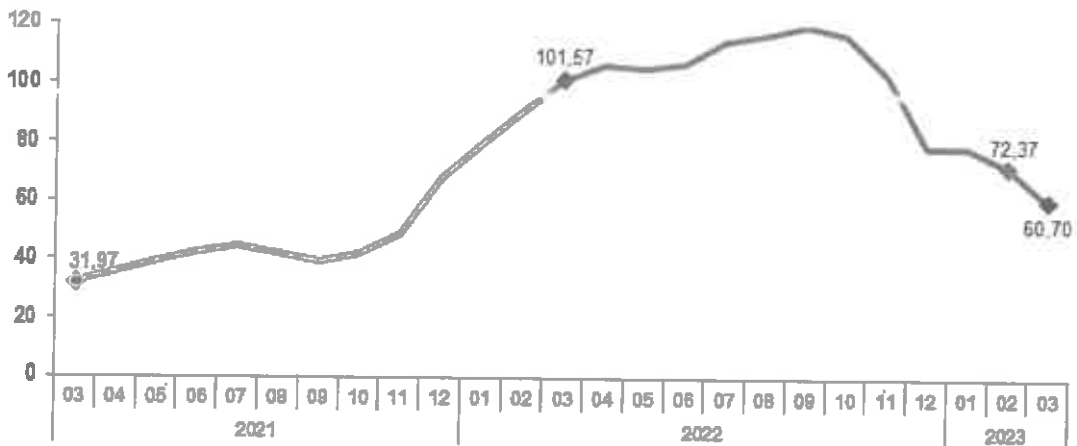
Kaynak: Türkiye İmsad Aylık Sektör Raporu – 2023 Mart

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.

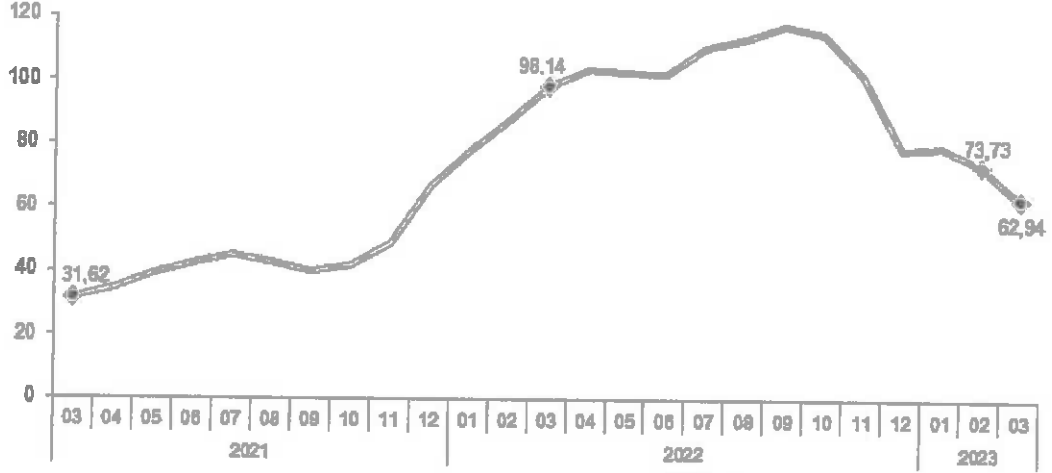
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Mart 2023



Bina inşaatı 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.

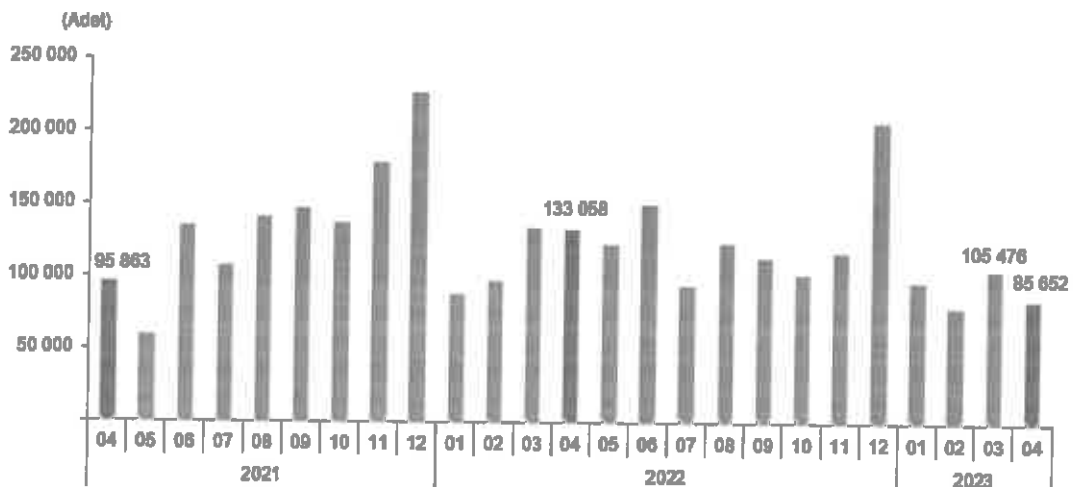
↳ Konut Sektörü:

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

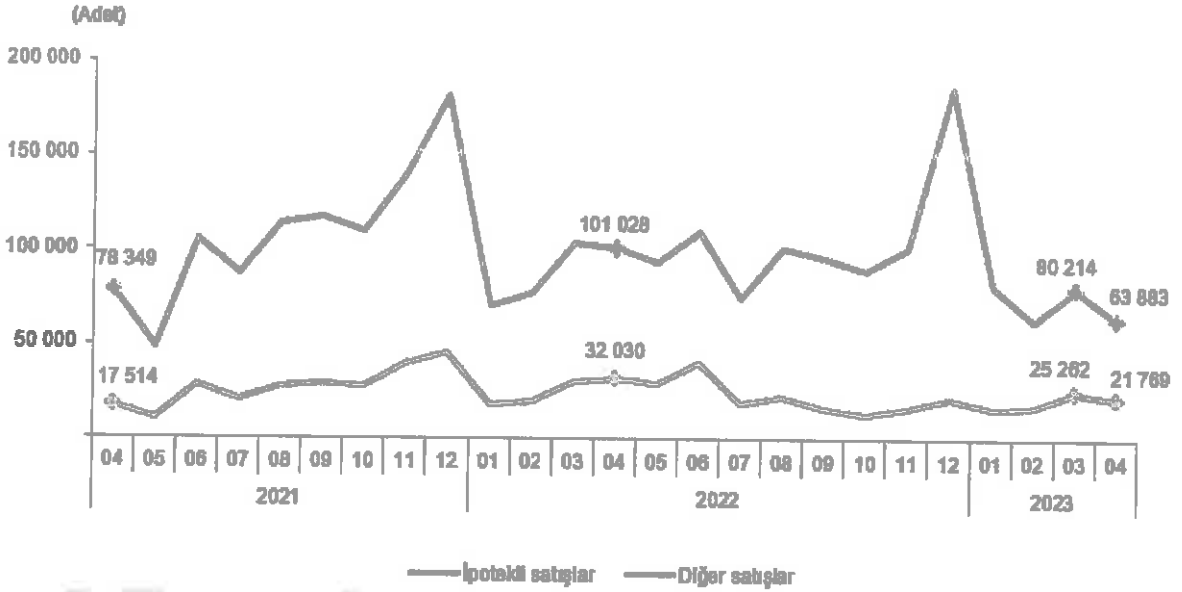
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,0 azalış göstererek 21 bin 769 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %25,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine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

Nisan ayındaki ipotekli satışların 7 bin 388'i; Ocak-Nisan dönemindeki ipotekli 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 azalışla 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



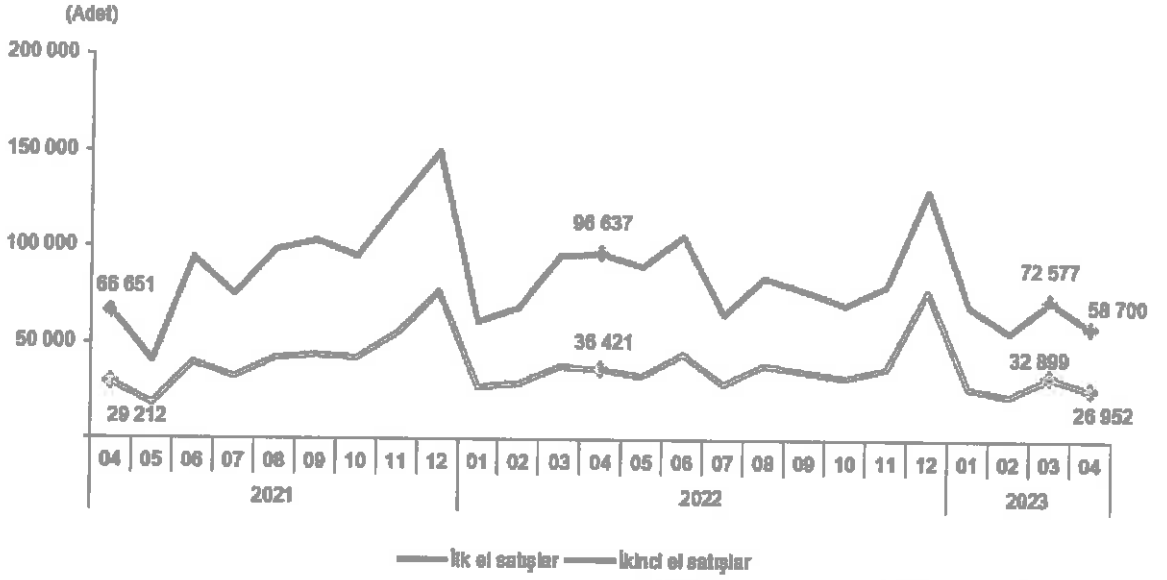
İlk el konut satış sayısı 26 bin 952 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,0 azalışla 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.

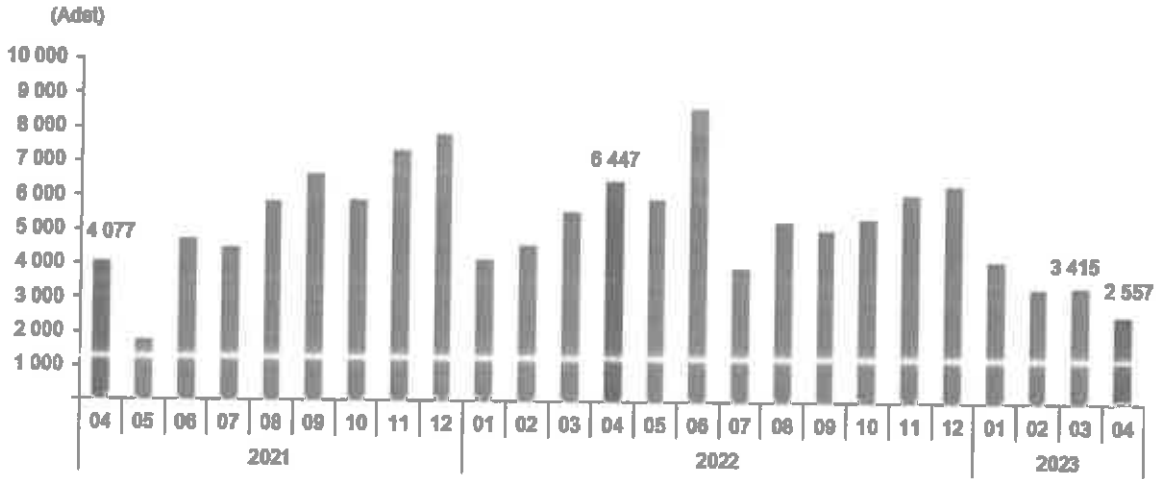
Satış durumuna göre konut satışı, Nisan 2023



Yabancılara Nisan ayında 2 bin 557 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %60,3 azalarak 2 bin 557 oldu. Nisan ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %3,0 oldu. Yabancılara 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.

Yabancılara yapılan konut satışı, Nisan 2023



Yabancılara 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)**
 İSTANBUL	809,3 (%132,6)	883,9 (%134,3)	796,5 (%132,1)	21777,3 ₺
 ETİLER	722,7 (%127,3)	827,1 (%130,9)	717,0 (%125,0)	33731,1 ₺
 ADAPAZARI	785,2 (%135,2)	995,9 (%142,0)	770,2 (%135,3)	16025,8 ₺
 OSMANİYE	849,3 (%133,4)	950,7 (%137,2)	834,3 (%132,7)	25560,6 ₺

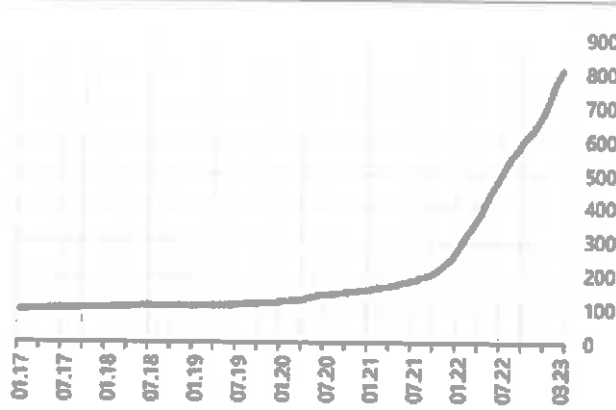
Adapazarı, Malatya, Hatay, Kahramanmaraş ve Osmaniye illerinde depreme bağlı olarak veri sayısının yetersiz olması nedeniyle söz konusu illerde 2023 Şubat ve Mart ayı endeksleri sabit kabul edilmiştir.

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

**Birim Fiyat Tabakalanması Ortanca Fiyat yöntemiyle hesaplanmıştır.

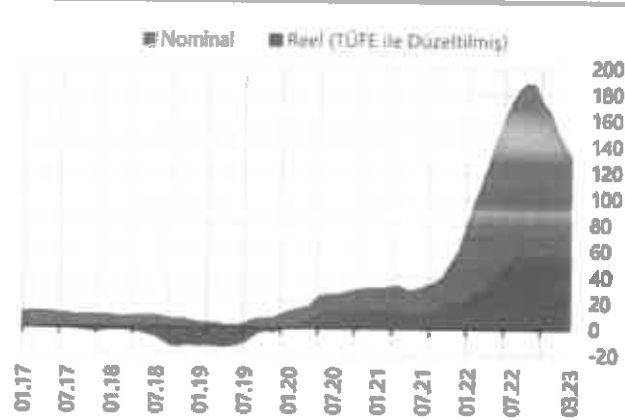
Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

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



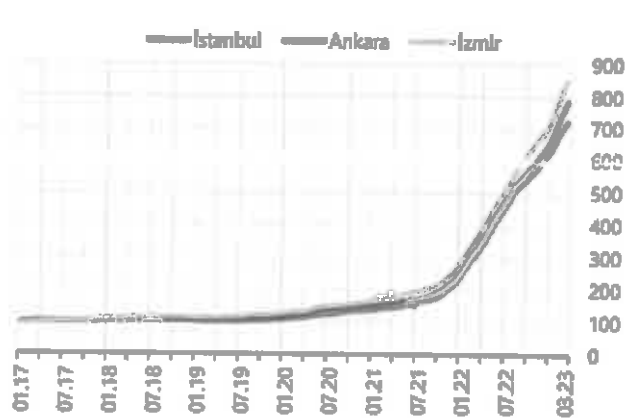
Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre yüzde 5,4 oranında artarak 800,3 seviyesinde gerçekleşmiştir.

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 değerler, 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'ın "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 \$ gelire 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 (yünlü 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 hüküm sürdüğü 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 topografik 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. Ayrık otu, geven, sorguç otu, üzerlik, katırtırnağı, yabancı arpa, püsküllü brom, yavşan otu, gelincik, papatya, hatmi, kekik, sütlağ, 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 çiğdemli, tükürük otu, peygamber çiçeği gibi türler yöreye özgüdür. Familya düzeyinde en sık görülenler papatyağiller, baklagiller, buğdaygiller, turpgiller, balıbbabağillerdir. İlin adıyla anılan Ankara armudu ve Ankara çiğdemli, 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 nüfusları 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 il 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 İlçeleri 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 İki fay çizgisi ile sınırlanır. Kuzeydoğu kesimini Karyağdı 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 kombineler 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 tarihî 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, Marşal 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

Taınmazın 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.

10.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerlerin 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 değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, 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 değerlerin, 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 giderilemeyen 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 uygulanmayacağını 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 katlanılan 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 yansıtacaktır.

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 pazarlanabilirliklidir.
- 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.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılacak, 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 değerlerin 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.

Uyumuştama Tablosu (Araç)										
Koruyucu Kriterleri	Koruyucu Emsaller									Ortalama Değer
	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	Fiyat Koşulları	10,00%	10,00%	10,00%						
7	Lehyanon	-5,00%	-6,00%	-6,00%						
8	Kullanım Alanı	15,00%	15,00%	20,00%						
9	Diğer	0,00%	0,00%	0,00%						
Ortalama Değer										4.000,00

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 M² 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 M² 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 M² 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.

Kıyaslama Tablosu (Sadece 3 Kriterler İçerisinde Bina Maliyeti Açık Olarak Düşülen Arsa) **Değerler İçerik Tablosu Açısından Eklenmiştir.										
	Karşılaştırma Kriterleri	Karşılaştırılabilir Emseller								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	6.874	5.968	5.350						
2	Pazarlık Payı	15,00%	15,00%	20,00%						
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%						
4	Satış Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%						
5	Yanıtama Masrafları	0,00%	0,00%	0,00%						
6	Physis 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		4.411,57	4.177,50	2.942,50						4.000,00

Uygunlaştırılmış Fabrika (Yasal)										
	Korunulmuş Etkileri	Korunulmuş Etkileri Oranları								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	17.582	15.000	17.000						
2	Pazarlık Payı	15,00%	15,00%	20,00%						
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%						
4	Satış Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%						
5	Yeniden Masraflar	0,00%	0,00%	0,00%						
6	Piyasa Etkileri	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 Etkileri	0,00%	0,00%	0,00%						
11	Diğer	-15,00%	-15,00%	-15,00%						
Ortalama Değer		17.582	15.000	17.000						15.850,00

*Fabrika/imalathane 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 değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın carli 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 (m ²)	İnşaat Maliyeti Birim Fiyat (TL/m ²)	Yıpranma Oranı (%)	İnşaat Seviyesi (%)	Toplam Maliyet (TL)
	4.964,00	8.500	20%	100,00%	33.755.200,00
	1.114,00	10.000	20%	100,00%	8.912.000,00
1	30,00	2.500	0%	100,00%	75.000,00
2	50,00	2.500	0%	100,00%	125.000,00
3	99,00	5.000	0%	100,00%	495.000,00
3	99,00	5.000	0%	100,00%	495.000,00
4	115,00	5.000	20%	100,00%	460.000,00
5	1.000,00	1.200	20%	100,00%	960.000,00
6	500,00	1.200	20%	100,00%	480.000,00
7	840,00	1.200	20%	100,00%	806.400,00
8	800,00	2.500	20%	100,00%	1.600.000,00
9	100,00	1.200	20%	100,00%	96.000,00
10	240,00	1.200	20%	100,00%	230.400,00
11	330,00	5.000	20%	100,00%	1.320.000,00
12	55,00	2.500	20%	100,00%	110.000,00
	10.336,00				9.920.000,00
					4.992.000,00
					54.912.000,00
					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 ulaşılammış olup OSB içerisindeki kapitalizasyon oranı hakkında da bilgi edinilememiştir.

KIRALIK FABRİKA EMSALLERİ				
No	Emsal Açıklaması	Kullanım Alanı (m ²)	Kira Değeri (TL)	Birim Fiyat (TL/ m ² /ay)
1	Emlak Ofisi: ASO 1.OSB sınırları içerisinde yer alan 14.500 m ² alanlı arsa üzerinde 10.000 m ² 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 değerlendirme 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 emlakçuları ile yapılan görüşmelerde kira getirileri üzerinden 18-22 yıl aralığındaki getirinin satış değerini yansıtabileceği şifahi belirtilmiştir. Buna göre bulunan emsaller konu taşınmaza göre yorumlanmış, yapının tamamlanması halinde öngörülen kira m² birim fiyatı yasal durumda 47.-TL/ay/m², mevcut durumda 39,95.-TL/ay/m² olarak alınmıştır.

Yasal Durumda Tahmini Kira Gelir Akışı										
Kategori	Kategori Açıklaması	Kıyaslama Oranları (%)								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
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 Kısıtlamaları	0,00%	0,00%							
5	Yatırım Masrafları	0,00%	0,00%							
6	Fiyat Kısıtlamaları	0,00%	0,00%							
7	Uzlaşım	-10,00%	-10,00%							
8	Ölüm Vaka / Kalkınım	0,00%	0,00%							
9	Kullanım Alanı	0,00%	0,00%							
10	Konfor Kısıtlamaları	0,00%	0,00%							
11	Diğer	-15,00%	5,00%							
ORTALAMA DEĞER		57,00	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 Şerefiyesi	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 Serli 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 değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya

yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin 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 emlakçılarında amorti süreleri hakkında genel bilgilendirme alınarak yaklaşık gelir yaklaşımı hesabı yapılmıştır.
- Gelir yaklaşımı yönteminde de OSB içerisindeki kapitalizasyon oranına ulaşamamış bölge emlakçılarında 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 Resmî 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 İşletmenin çeşitli alanlarında kısıtlı ölçüm yapılabilmiş olup mahallinde yapılan ölçümler, İşletmenin mevcut durumunu belirtir projesi ve uydu üzerinden yapılan ölçümler yardımıyla büyütülen alan hesaplamaları yapılabilmıştır.
- Krokî üzerinde C harf kodu ile belirtilen İdarî bina kısmının yasal evraklarına göre Zemin + 1 katlı olması gerekirken 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 krokî 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; Yiğit Akü Malz. Nak. Tur. İnş. San. Ve Tic. A.Ş.'nin talebi üzerine tapuda; Ankara İli Sincan İlçesi Yeni Cimşit Mahallesi, 3012 Ada 18 no'lu parselde kâin "KARGİR 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 düzenlemiştir.

Bilgilerinize Sunulur,

Saygılarımızla.

26 Mayıs 2023

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

Eklere:

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

13. EKLER VE FOTOĞRAFLAR

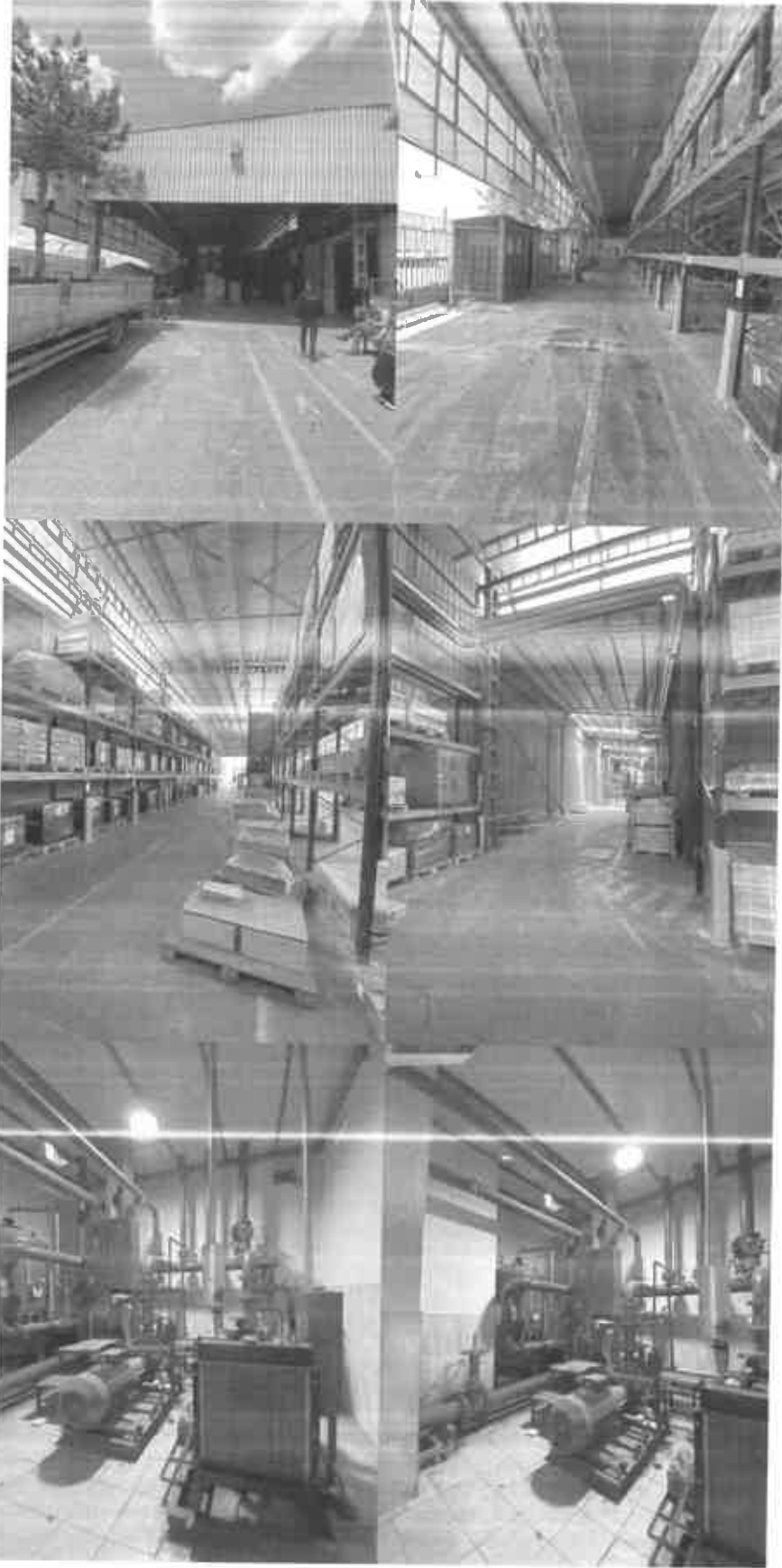
13.1. UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI



13.2. FOTOĞRAFLAR
















13.3. PROJE FOTOĞRAFLARI






SİNGAR BELEDİYESİ

ANITLAMA CADDESİ ŞEHİR SİRKAR
 10110/1, 2. KAT, NO: 14/10 ÜLKE - ENAYİT TEL: 312 45 30
 312 41 32

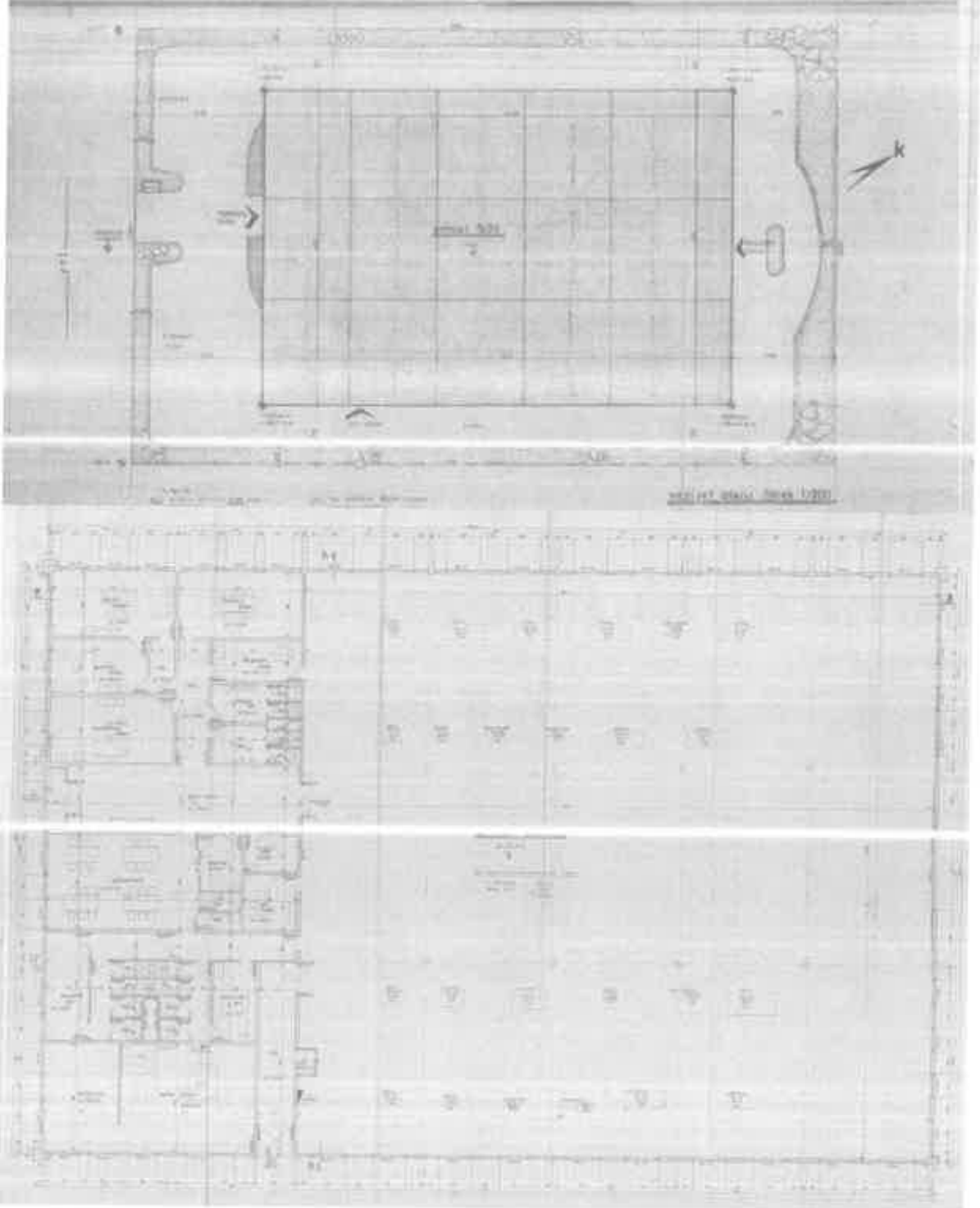
PROJE NO: 1000000000	ADI SOYADI	ÖYKÜ	ADRESİ	
	
	BAŞI BULUNDUĞU YERİNİ	VD SÖZL NO	YAYINLI BULUNDUĞU DOKÜMAN NO	DOĞRUK NO

PROJE YAPILAN	ADI SOYADI	ÖYKÜ	ADRESİ	
	
	BAŞI BULUNDUĞU YERİNİ	VD SÖZL NO	YAYINLI BULUNDUĞU DOKÜMAN NO	DOĞRUK NO

ODA	VİYESİ	...		
			...	
YAPIM	SANISI	...		
KULLANIM AMACI	...			
TADİLAT		...		
BELEDİYESİ	İLDESİ	MAHALLESİ	SOYADI	...
				...
BELEDİYE UYGULAMA		BİRİMİ		...
...
...

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

ÖLÇ. 1/50



YIĞİT AKO MALZ. NAK. TUR. İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.
 Büyükdere Kavşağı
 Dış M. Merkezi Bina No: 1/10
 Kat: 2/15
 No: 34398
 İstanbul



NO	TAHİR VE TACİT	ALAN	YER	İZİN	ALAN	BAĞLANTI	TEK. Dİ.
1	22.05.2024	145,00	22.05.2024	0,00	0,00	0,00	0,00
2	22.05.2024	145,00	22.05.2024	0,00	0,00	0,00	0,00

REVİZE PROJE (YIĞİT AKO)

MİMAR SINAVI

YIĞİT AKO MALZ. NAK. TUR. İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.

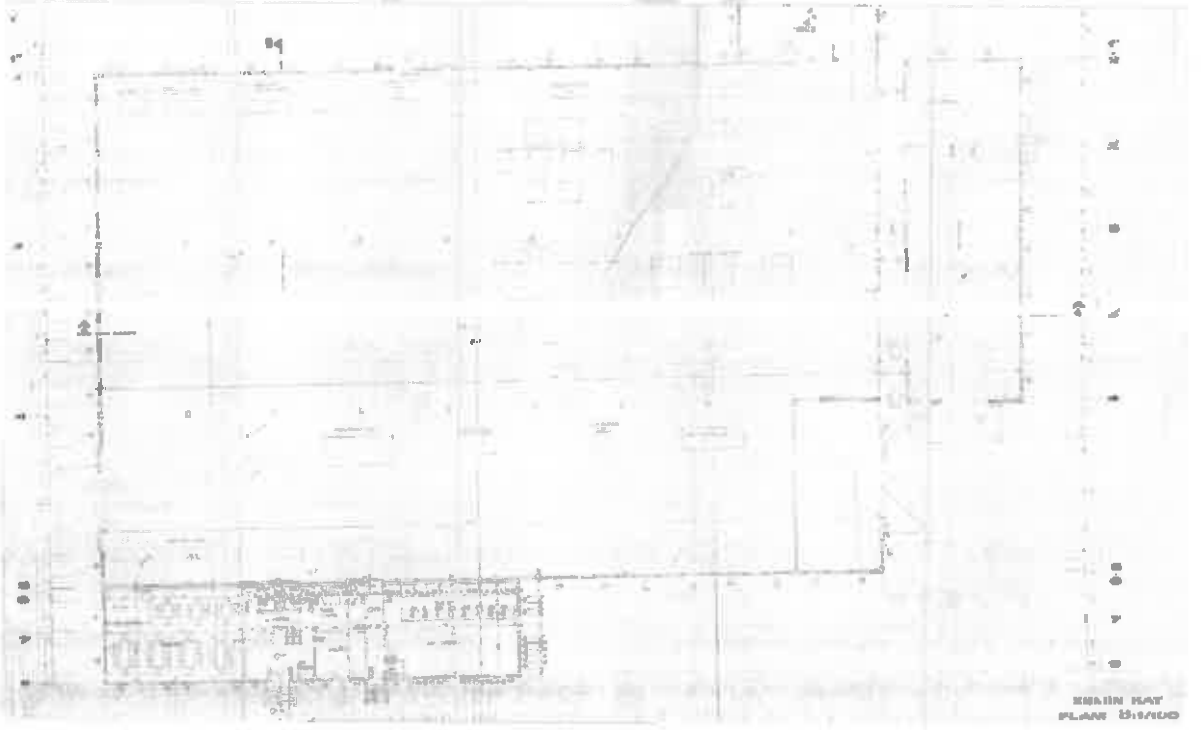
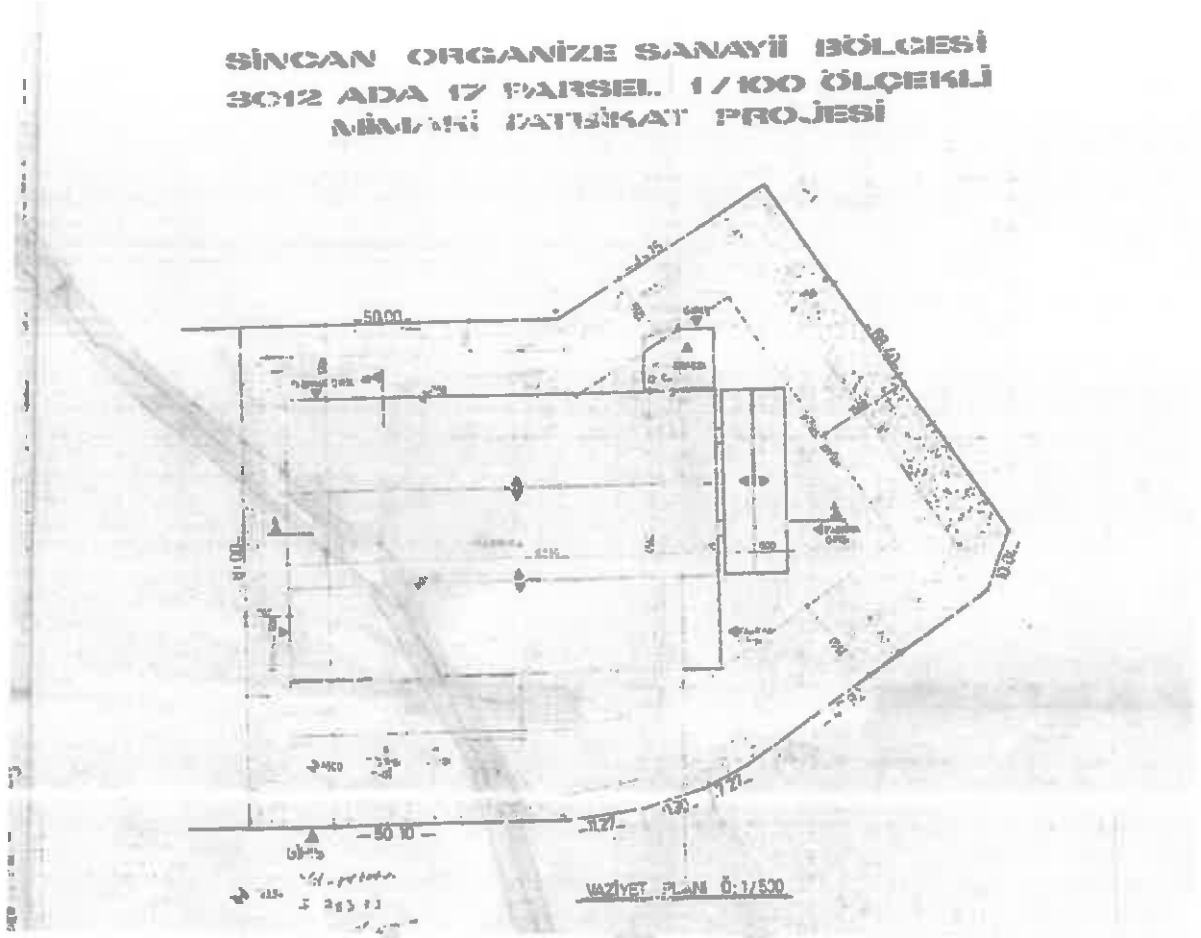
NO: 15/1 Tarih: 25.08.2024

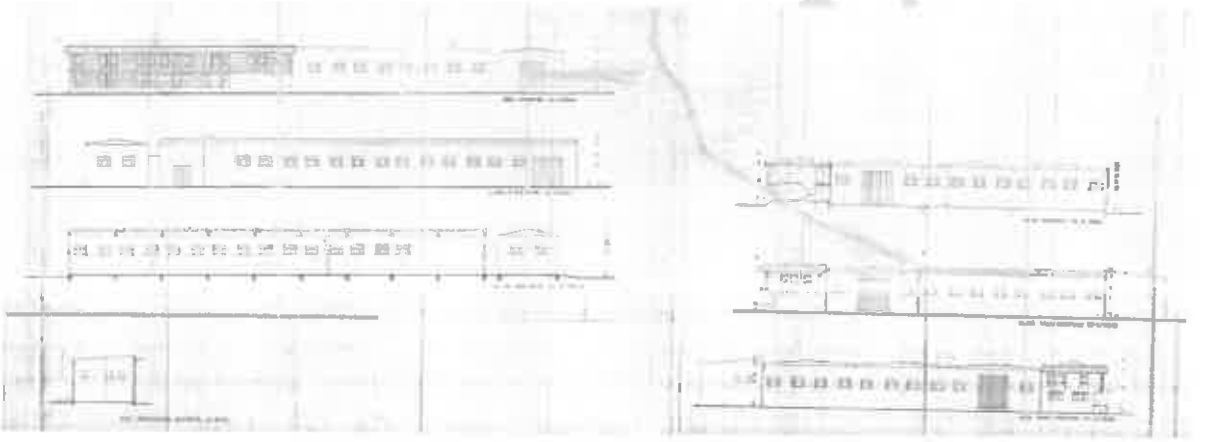
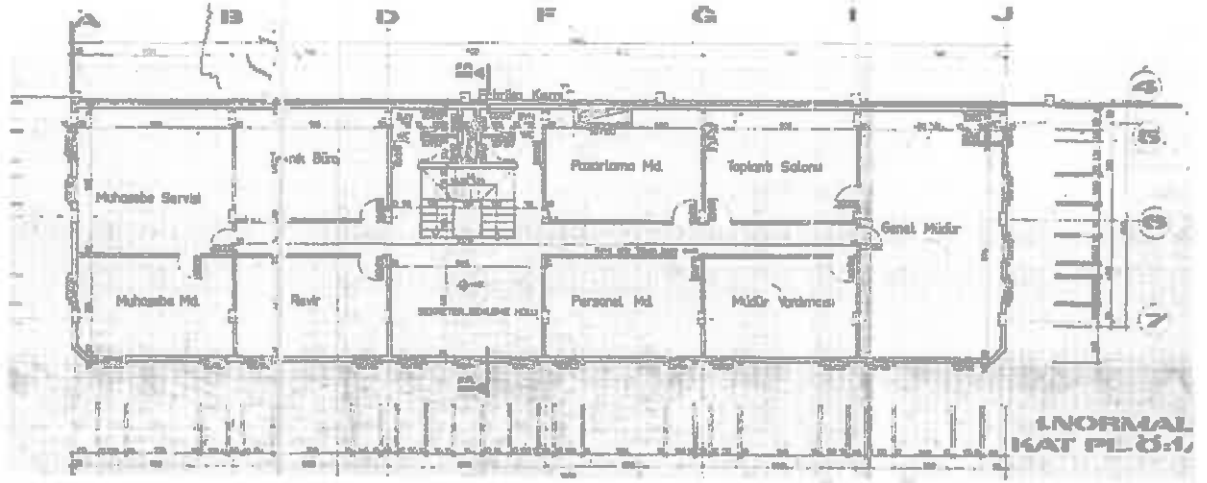
İLADİ:	İL:	İLÇE:	BELEDİYE:
İLADİ:	İL:	İLÇE:	BELEDİYE:
İLADİ:	İL:	İLÇE:	BELEDİYE:
İLADİ:	İL:	İLÇE:	BELEDİYE:

YIĞİT AKO

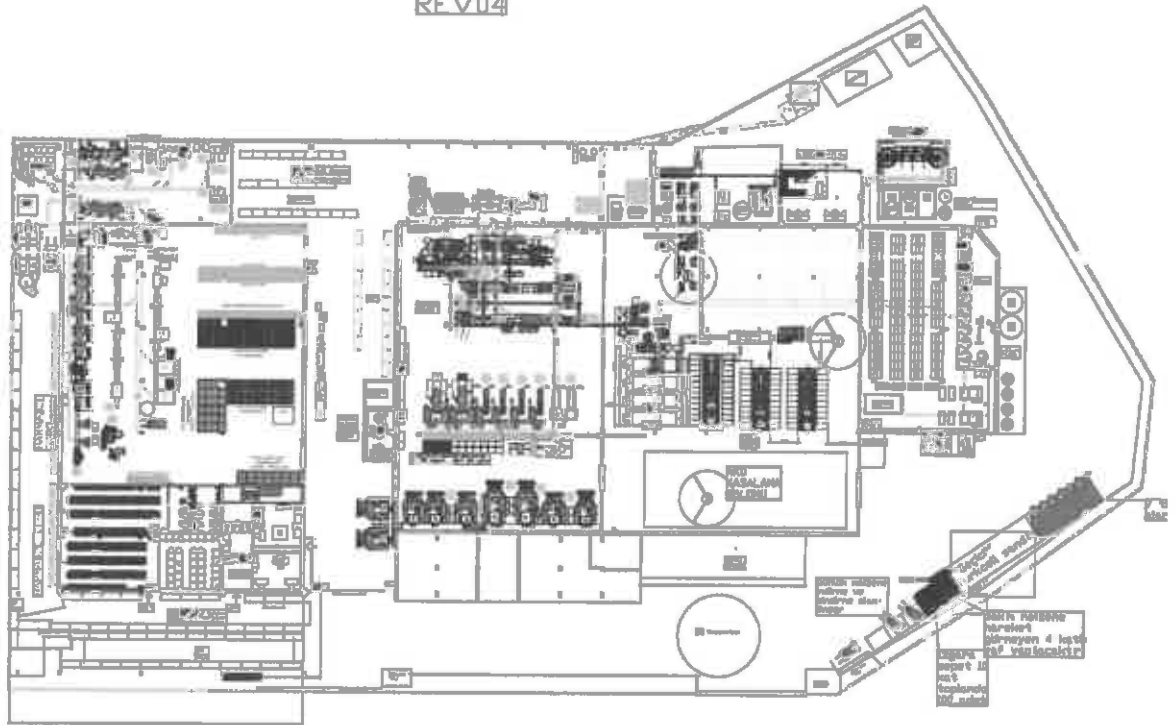
VARLIK DEĞERLEME

SİNCAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 3012 ADA 17 PARSEL. 1/100 ÖLÇEKTE NİMLERİ DETAYI 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

ANKARA İLİ **T.C. SİNCAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR MÜDÜRLÜĞÜ** **TAPİ KULLANMA İZİN BELGESİ**

Çizim No: 10/25
Şahıs No: 2

Yapının Yeri, Adresi: **Organize Sanayi** Yapının Şekli: **KOD**

<p>Şahıs Mebelasi: Organize Sanayi Sokak: 3012 Etiler No: 5 Fatura No: Ada No: Parcel No:</p>	<p>Şahısın Adı, Soyadı Yapının Adı Kısıtlı daire veya koruma ile ilgili Organize Sanayi Yapı korumalı ise türü: Sanayi ve Tic. İlç. Diğer giriş veya koruma ile türü: Yapı, müteahhit tarafından yapılmış ise adı, soyadı, adresi:</p>																																																																																																											
<p>Bölüm I - Yapı kullanma için belgenin kapsamı: KOD</p> <p>1. Yeni yapılan bina için verilmiştir. <input checked="" type="checkbox"/> 2. İlave yapı için verilmiştir. <input type="checkbox"/> 3. Devasa olan yapının bina kısmı için verilmiştir. <input type="checkbox"/></p>	<p>Bölüm II - Yapı için verilen ruhsatın türü ve numarası: KOD</p> <p>1 - Zemin inşaat ruhsatı a) Tarih: 20-10-1985 b) No: 126-45 2 - Varlık ruhsatı a) Tarih: 11.12.1980 b) No: 15/28</p>																																																																																																											
<p>Bölüm III - Kullanma amacı ve yüksekliği: KOD</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Kullanma amacı</th> <th>Yüksekliği (m)</th> <th>Kullanma amacı</th> <th>Yüksekliği (m)</th> <th>KOD</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 Ev</td> <td></td> <td>8 Sinema Tiyat.</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2 Apartman</td> <td></td> <td>9 Otol otob.</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3 Dükkan (Mağ. saym...)</td> <td></td> <td>10 Lokanta Gaz.</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>4 Pasaj (İçindeki dük. saym...)</td> <td></td> <td>11 Fabrika</td> <td>1944</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5 İşhan büro (İçindeki işyeri saym...)</td> <td></td> <td>12 Atölye</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>6 Depo-Atölye</td> <td></td> <td>13 İmalathane</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>7 Cami</td> <td></td> <td>14 Hastahane</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>8 ve 9 belde dışındaki yerleşim alanları için verilen izinler</td> <td></td> <td>15 Okul</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>10 ve 11 belde dışındaki yerleşim alanları için verilen izinler</td> <td></td> <td>16 Cami</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>12 ve 13 belde dışındaki yerleşim alanları için verilen izinler</td> <td></td> <td>17 Resmi Daire (Genel)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>14 ve 15 belde dışındaki yerleşim alanları için verilen izinler</td> <td></td> <td>18 Kalesifer Da.</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>16 ve 17 belde dışındaki yerleşim alanları için verilen izinler</td> <td></td> <td>19 Kütüphane</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>TOPLAM</td> <td>1944</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Kullanma amacı	Yüksekliği (m)	Kullanma amacı	Yüksekliği (m)	KOD	1 Ev		8 Sinema Tiyat.			2 Apartman		9 Otol otob.			3 Dükkan (Mağ. saym...)		10 Lokanta Gaz.			4 Pasaj (İçindeki dük. saym...)		11 Fabrika	1944		5 İşhan büro (İçindeki işyeri saym...)		12 Atölye			6 Depo-Atölye		13 İmalathane			7 Cami		14 Hastahane			8 ve 9 belde dışındaki yerleşim alanları için verilen izinler		15 Okul			10 ve 11 belde dışındaki yerleşim alanları için verilen izinler		16 Cami			12 ve 13 belde dışındaki yerleşim alanları için verilen izinler		17 Resmi Daire (Genel)			14 ve 15 belde dışındaki yerleşim alanları için verilen izinler		18 Kalesifer Da.			16 ve 17 belde dışındaki yerleşim alanları için verilen izinler		19 Kütüphane					TOPLAM	1944		<p>Bölüm IV - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemeleri: KOD</p> <p style="text-align: center;">Taşıyıcı Sistem</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>a) İskelet</th> <th>b) Döşeme</th> <th>c) Duvar</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 Çelik</td> <td>1 Betonarme</td> <td>1 Tuğla</td> </tr> <tr> <td>2 Betonarme</td> <td>2 Ahşap</td> <td>2 Taş</td> </tr> <tr> <td>3 Ahşap</td> <td></td> <td>3 Kiremit</td> </tr> <tr> <td colspan="3">İskeletin diğer malzemeleri:</td> </tr> <tr> <td>1 Say çelik levha</td> <td>1 Beton blok</td> <td>1 Brüksel</td> </tr> <tr> <td>2 Beton blok</td> <td>2 Brüksel</td> <td>2 Tuğla</td> </tr> <tr> <td>3 Brüksel</td> <td>3 Tuğla</td> <td>3 Ahşap</td> </tr> <tr> <td>4 Tuğla</td> <td>4 Ahşap</td> <td>4 Taş</td> </tr> <tr> <td>5 Ahşap</td> <td>5 Taş</td> <td>5 Kiremit</td> </tr> <tr> <td>6 Taş</td> <td>6 Kiremit</td> <td>6 Diğer</td> </tr> <tr> <td>7 Kiremit</td> <td>7 Diğer</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	a) İskelet	b) Döşeme	c) Duvar	1 Çelik	1 Betonarme	1 Tuğla	2 Betonarme	2 Ahşap	2 Taş	3 Ahşap		3 Kiremit	İskeletin diğer malzemeleri:			1 Say çelik levha	1 Beton blok	1 Brüksel	2 Beton blok	2 Brüksel	2 Tuğla	3 Brüksel	3 Tuğla	3 Ahşap	4 Tuğla	4 Ahşap	4 Taş	5 Ahşap	5 Taş	5 Kiremit	6 Taş	6 Kiremit	6 Diğer	7 Kiremit	7 Diğer		
Kullanma amacı	Yüksekliği (m)	Kullanma amacı	Yüksekliği (m)	KOD																																																																																																								
1 Ev		8 Sinema Tiyat.																																																																																																										
2 Apartman		9 Otol otob.																																																																																																										
3 Dükkan (Mağ. saym...)		10 Lokanta Gaz.																																																																																																										
4 Pasaj (İçindeki dük. saym...)		11 Fabrika	1944																																																																																																									
5 İşhan büro (İçindeki işyeri saym...)		12 Atölye																																																																																																										
6 Depo-Atölye		13 İmalathane																																																																																																										
7 Cami		14 Hastahane																																																																																																										
8 ve 9 belde dışındaki yerleşim alanları için verilen izinler		15 Okul																																																																																																										
10 ve 11 belde dışındaki yerleşim alanları için verilen izinler		16 Cami																																																																																																										
12 ve 13 belde dışındaki yerleşim alanları için verilen izinler		17 Resmi Daire (Genel)																																																																																																										
14 ve 15 belde dışındaki yerleşim alanları için verilen izinler		18 Kalesifer Da.																																																																																																										
16 ve 17 belde dışındaki yerleşim alanları için verilen izinler		19 Kütüphane																																																																																																										
		TOPLAM	1944																																																																																																									
a) İskelet	b) Döşeme	c) Duvar																																																																																																										
1 Çelik	1 Betonarme	1 Tuğla																																																																																																										
2 Betonarme	2 Ahşap	2 Taş																																																																																																										
3 Ahşap		3 Kiremit																																																																																																										
İskeletin diğer malzemeleri:																																																																																																												
1 Say çelik levha	1 Beton blok	1 Brüksel																																																																																																										
2 Beton blok	2 Brüksel	2 Tuğla																																																																																																										
3 Brüksel	3 Tuğla	3 Ahşap																																																																																																										
4 Tuğla	4 Ahşap	4 Taş																																																																																																										
5 Ahşap	5 Taş	5 Kiremit																																																																																																										
6 Taş	6 Kiremit	6 Diğer																																																																																																										
7 Kiremit	7 Diğer																																																																																																											
<p>Bölüm VI - Yapının inşaat tarihi: KOD</p> <p>Yapının inşaatına başlandığı tarih: 20-10-1985 Yapının inşaatının bittiği tarih: 13-4-1987</p>	<p>Bölüm V - Yapının kat sayı ve yüksekliği: KOD</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>a) Yapının kat sayısı</td> <td>Toplam kat sayısı: 1</td> </tr> <tr> <td>b) Yapının yüksekliği metre</td> <td>Yol seviyesi üstündeki kat sayısı: 1 Yol seviyesinden altındaki kat sayısı: 0 Yapının yüksekliği metre: 6.50</td> </tr> </table>	a) Yapının kat sayısı	Toplam kat sayısı: 1	b) Yapının yüksekliği metre	Yol seviyesi üstündeki kat sayısı: 1 Yol seviyesinden altındaki kat sayısı: 0 Yapının yüksekliği metre: 6.50																																																																																																							
a) Yapının kat sayısı	Toplam kat sayısı: 1																																																																																																											
b) Yapının yüksekliği metre	Yol seviyesi üstündeki kat sayısı: 1 Yol seviyesinden altındaki kat sayısı: 0 Yapının yüksekliği metre: 6.50																																																																																																											
<p>Bölüm VII - Yapının maliyeti ve yapıya ekli: KOD</p> <p>Yapının tüm maliyeti (Arza harici): 13.4.1987</p> <p>1. Yapı mühür tarafından yapılmıştır. <input checked="" type="checkbox"/> 2. Yapı mühür tarafından teslim edilmiştir. <input type="checkbox"/> 3. Yapı fiilen yapı ile müteahhite yapılmıştır. <input type="checkbox"/></p>	<p>Bölüm VIII - Konutların özellikleri:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="4">a) Etiler ile ilgili özellikler</th> <th colspan="4">b) Daire ile ilgili özellikler</th> </tr> <tr> <th>Özellikler</th> <th>Var</th> <th>Yok</th> <th>Kod</th> <th>Özellikler</th> <th>Var</th> <th>Yok</th> <th>Kod</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mekelik</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td>Kalesifer</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Havagazı</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td>Isık su</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Soğuk suyu</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td>Kanalizasyon</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>İzerci</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td>Fosforitli</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Avizeler</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Asansör</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Asansör</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Katı Sın.</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Oda Sayıları</th> <th rowspan="2">DAİRE</th> <th colspan="3">Dairenin Özellikleri</th> </tr> <tr> <th>Alan (m²)</th> <th>Çevre Alanı (m²)</th> <th>Toplam</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 Oda</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2 Oda</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3 Oda</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>4 Oda</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>5 Oda</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>6 Oda</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Toplam</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	a) Etiler ile ilgili özellikler				b) Daire ile ilgili özellikler				Özellikler	Var	Yok	Kod	Özellikler	Var	Yok	Kod	Mekelik	X			Kalesifer	X			Havagazı	X			Isık su	X			Soğuk suyu	X			Kanalizasyon	X			İzerci	X			Fosforitli	X			Avizeler				Asansör	X			Asansör				Katı Sın.				Oda Sayıları	DAİRE	Dairenin Özellikleri			Alan (m ²)	Çevre Alanı (m ²)	Toplam	1 Oda					2 Oda					3 Oda					4 Oda					5 Oda					6 Oda					Toplam				
a) Etiler ile ilgili özellikler				b) Daire ile ilgili özellikler																																																																																																								
Özellikler	Var	Yok	Kod	Özellikler	Var	Yok	Kod																																																																																																					
Mekelik	X			Kalesifer	X																																																																																																							
Havagazı	X			Isık su	X																																																																																																							
Soğuk suyu	X			Kanalizasyon	X																																																																																																							
İzerci	X			Fosforitli	X																																																																																																							
Avizeler				Asansör	X																																																																																																							
Asansör				Katı Sın.																																																																																																								
Oda Sayıları	DAİRE	Dairenin Özellikleri																																																																																																										
		Alan (m ²)	Çevre Alanı (m ²)	Toplam																																																																																																								
1 Oda																																																																																																												
2 Oda																																																																																																												
3 Oda																																																																																																												
4 Oda																																																																																																												
5 Oda																																																																																																												
6 Oda																																																																																																												
Toplam																																																																																																												

İhtis İhtis 00 koyarak gereği mevzuatlarında yapılmıştır.

Teknik Ekipte belirtilen tarih ve numaranın yapı inşaat ruhsatı ile yapının ve özellikleri belirtilen yapının ruhsat ve eklerinde uygun olduğu ve inşaatında inşaat ruhsatından mahrum bırakılmadığından dolayı inşaat ruhsatının 30 uncu maddesi gereğince -Yapı Kullanma İzin Belgesi- verilmiştir.

13.4.1987

İmar Müdürlüğü Başkanı: **TEKİN KILINÇ** Yapı Kullanma İzin Belgesi No: **13.4.1987**

T. C.

İl _____
 İlçe _____
 Bölge _____

İNŞAAT RUHSATNAMESİ
 (Yapı Ruhsatı ve Zemin Karşılığı)

Ciçe No.	_____
Sahne No.	_____
Değer No.	_____

EÖLİM I - Yapı ve Zemin Karşılığı

Yapı	_____
Zemin	_____
Yapı ve Zemin Karşılığı	_____
Yapı ve Zemin Karşılığı	_____
Yapı ve Zemin Karşılığı	_____
Yapı ve Zemin Karşılığı	_____
Yapı ve Zemin Karşılığı	_____

EÖLİM II - Yapı ve Zemin Karşılığı

A. Yapı ve Zemin Karşılığı	_____
B. Yapı ve Zemin Karşılığı	_____
C. Yapı ve Zemin Karşılığı	_____
D. Yapı ve Zemin Karşılığı	_____
E. Yapı ve Zemin Karşılığı	_____
F. Yapı ve Zemin Karşılığı	_____
G. Yapı ve Zemin Karşılığı	_____
H. Yapı ve Zemin Karşılığı	_____
I. Yapı ve Zemin Karşılığı	_____
J. Yapı ve Zemin Karşılığı	_____
K. Yapı ve Zemin Karşılığı	_____
L. Yapı ve Zemin Karşılığı	_____
M. Yapı ve Zemin Karşılığı	_____
N. Yapı ve Zemin Karşılığı	_____
O. Yapı ve Zemin Karşılığı	_____
P. Yapı ve Zemin Karşılığı	_____
Q. Yapı ve Zemin Karşılığı	_____
R. Yapı ve Zemin Karşılığı	_____
S. Yapı ve Zemin Karşılığı	_____
T. Yapı ve Zemin Karşılığı	_____
U. Yapı ve Zemin Karşılığı	_____
V. Yapı ve Zemin Karşılığı	_____
Y. Yapı ve Zemin Karşılığı	_____
Z. Yapı ve Zemin Karşılığı	_____
AA. Yapı ve Zemin Karşılığı	_____
AB. Yapı ve Zemin Karşılığı	_____
AC. Yapı ve Zemin Karşılığı	_____
AD. Yapı ve Zemin Karşılığı	_____
AE. Yapı ve Zemin Karşılığı	_____
AF. Yapı ve Zemin Karşılığı	_____
AG. Yapı ve Zemin Karşılığı	_____
AH. Yapı ve Zemin Karşılığı	_____
AI. Yapı ve Zemin Karşılığı	_____
AJ. Yapı ve Zemin Karşılığı	_____
AK. Yapı ve Zemin Karşılığı	_____
AL. Yapı ve Zemin Karşılığı	_____
AM. Yapı ve Zemin Karşılığı	_____
AN. Yapı ve Zemin Karşılığı	_____
AO. Yapı ve Zemin Karşılığı	_____
AP. Yapı ve Zemin Karşılığı	_____
AQ. Yapı ve Zemin Karşılığı	_____
AR. Yapı ve Zemin Karşılığı	_____
AS. Yapı ve Zemin Karşılığı	_____
AT. Yapı ve Zemin Karşılığı	_____
AU. Yapı ve Zemin Karşılığı	_____
AV. Yapı ve Zemin Karşılığı	_____
AW. Yapı ve Zemin Karşılığı	_____
AX. Yapı ve Zemin Karşılığı	_____
AY. Yapı ve Zemin Karşılığı	_____
AZ. Yapı ve Zemin Karşılığı	_____

EÖLİM III - Yapı ve Zemin Karşılığı

1 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
2 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
3 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
4 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
5 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>

EÖLİM IV - Yapı ve Zemin Karşılığı

1 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
2 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
3 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
4 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
5 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
6 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
7 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
8 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
9 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
10 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
11 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
12 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
13 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
14 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
15 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
16 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
17 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
18 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
19 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
20 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
21 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
22 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
23 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
24 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
25 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
26 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
27 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
28 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
29 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
30 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
31 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
32 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
33 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
34 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
35 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
36 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
37 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
38 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
39 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
40 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
41 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
42 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
43 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
44 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
45 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
46 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
47 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
48 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
49 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
50 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>

EÖLİM V - Yapı ve Zemin Karşılığı

Karşılık No	Yapı	Zemin	Yapı ve Zemin Karşılığı	Notlar
1	_____	_____	_____	_____
2	_____	_____	_____	_____
3	_____	_____	_____	_____
4	_____	_____	_____	_____
5	_____	_____	_____	_____
6	_____	_____	_____	_____
7	_____	_____	_____	_____
8	_____	_____	_____	_____
9	_____	_____	_____	_____
10	_____	_____	_____	_____
11	_____	_____	_____	_____
12	_____	_____	_____	_____
13	_____	_____	_____	_____
14	_____	_____	_____	_____
15	_____	_____	_____	_____
16	_____	_____	_____	_____
17	_____	_____	_____	_____
18	_____	_____	_____	_____
19	_____	_____	_____	_____
20	_____	_____	_____	_____
21	_____	_____	_____	_____
22	_____	_____	_____	_____
23	_____	_____	_____	_____
24	_____	_____	_____	_____
25	_____	_____	_____	_____
26	_____	_____	_____	_____
27	_____	_____	_____	_____
28	_____	_____	_____	_____
29	_____	_____	_____	_____
30	_____	_____	_____	_____
31	_____	_____	_____	_____
32	_____	_____	_____	_____
33	_____	_____	_____	_____
34	_____	_____	_____	_____
35	_____	_____	_____	_____
36	_____	_____	_____	_____
37	_____	_____	_____	_____
38	_____	_____	_____	_____
39	_____	_____	_____	_____
40	_____	_____	_____	_____
41	_____	_____	_____	_____
42	_____	_____	_____	_____
43	_____	_____	_____	_____
44	_____	_____	_____	_____
45	_____	_____	_____	_____
46	_____	_____	_____	_____
47	_____	_____	_____	_____
48	_____	_____	_____	_____
49	_____	_____	_____	_____
50	_____	_____	_____	_____

EÖLİM VI - Yapı ve Zemin Karşılığı

1 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
2 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
3 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
4 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
5 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
6 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
7 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
8 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
9 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
10 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
11 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
12 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
13 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
14 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
15 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
16 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
17 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
18 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
19 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
20 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
21 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
22 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
23 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
24 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
25 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
26 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
27 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
28 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
29 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
30 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
31 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
32 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
33 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
34 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
35 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
36 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
37 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
38 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
39 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
40 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
41 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
42 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
43 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
44 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
45 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
46 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
47 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
48 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
49 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>
50 - Yapı ve Zemin Karşılığı	<input type="checkbox"/>

EÖLİM VII - Bölge ve Yerel Kurumlar

Yerel Kurum	İzin	Notlar
Belediye	<input type="checkbox"/>	_____
İlçe	<input type="checkbox"/>	_____
İl	<input type="checkbox"/>	_____
Yerel Kurumlar	<input type="checkbox"/>	_____

Yukarıdaki yerel kurumlar tarafından verilen izinler, yapı ruhsatnamesi için gereklidir. Yapı ruhsatnamesi, 1949 sayılı İnşaat Kanununun 21 maddesiyle getirilen değişiklikler yapı ruhsat ve zemin karşılığı hakkındaki 1944 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla değiştirilmiştir.

Yapı ruhsatnamesi alınması için gereken diğer belgeler, Bakanlar Kurulu Kararıyla değiştirilmiştir.

İnşaat ruhsatnamesi için gerekli diğer belgeler, Bakanlar Kurulu Kararıyla değiştirilmiştir.
Şinaz ÇETİNTAŞ
 MİMAR
 Etiler - Beşiktaş - İstanbul
 Etiler No: 1, D: 2 Kat: 2
 Oda No: 12345



Yapı Denetimi						
181 Adı Soyadı	182 T.C. Kimlik no	183 Örn no	184 Adres	185 İmza		
EMİY TUNLI DOĞAN	17115378510	25412	DİŞAL MAH. 030.03C İZMİR APT. BLOK NO: 10 İÇ KAPILI 2. CAHAYRA / ANKARA			
MASAN ALI TUNTAŞ	6400140300	90114	LİFANTİPE MAH. LİFANTİPE CAD. DİŞMİR APT BLOK NO: 11 İÇ KAPILI 3. NOĞLUÇİĞİR / ANKARA			
ULUĞAR ADOĞDU	81102008914	88643	HACI BAYRAM MAH. AMANFATİLER CAD. ALIYERDİCE B. BAYIR BLOK NO: 30 İÇ KAPILI NO: 30 ALIYERDİCE / ANKARA			
DEMİRCİTİN ADİL	20040832001	19360	HACI BAYRAM MAH. AMANFATİLER CAD. ALIYERDİCE B. BAYIR BLOK NO: 30 İÇ KAPILI NO: 30 ALIYERDİCE / ANKARA			
Yapı Denetim Kuruluşu						
186 Kuruluş adı	187 Yürürlükte olan şirket, T.C. Kimlik no	188 Yayımlı Mühür no	189 Adres	190 İmza		
		190 Kuruluşun adı ve adresi				
Mimari Proje Mühürleri						
191A Adı Soyadı EMİY TUNLI DOĞAN	191B T.C. Kimlik no 17115378510	191C Örn no 25412	191D Adres DİŞAL MAH. 030.03C İZMİR APT. BLOK NO: 10 İÇ KAPILI NO: 2 CAHAYRA / ANKARA	191E İmza		
Enerji Kimlik Belgesi (EKB) Bilgileri						
192 EKB no	193 Enerji / Isınma adı	194 EKB ruhsat no ve sayısı	195 EKB ruhsat kuruluş no	196 Enerji Performans sınıfı	197 Enerji verimlilik sınıfı	
Sürdürülebilir Yeşil Bina (YB) Bilgileri (Mevcut ise)						
198 YB sertifikası no	199 YB belgeyi veren kuruluş adı	200 YB belgeyi veren kuruluş no	201 Sürdürülebilir yeşil bina belgeyi veren kuruluş adı			
Yapı Kullanma İzin Belgesi Haromun						
199.0204 (2)		200.0204 (2)		201.0204 (2)		
199. Diğer Hususlar						
İÇİN YAPILANMA İZİN BELGESİ BAŞVURU TARİHİ VE ZARFI HOLLİ İÇİN GEREKLİ BİLGİLERİ VE İZİN BELGESİ İZİN BELGESİ İZİN BELGESİ İZİN BELGESİ İZİN BELGESİ İZİN BELGESİ İZİN BELGESİ						
Yapı ehliyetin 21.04.2022 günü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile alırsal içinde yapılan, ölçekleri belirlenen, KİŞİSEL KULLANIMA İZİN verilen başlangıç bölümleri de dâhil, yapının tüm bölümleri inceleme, İmar Kanununa, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, teknik kurallara, Teknik Standartlarına, Yapı Ruhsatı durumu hükümlerine uygun olduğu ve inceleme sırasında ferah ve sağlam bulunan seldirne görülmeye değerk edilme, bölgenin inşaat alanı, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuat uyanınca YAPIL KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı ehliyeti ve diğer zorunluluklar, Kanunna, Ruhsat ve eklerine aykırıdır den doğacak sorumlulukları ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüklerinden kurtarır.						
Bina Mahallesi Teftih Eden Teknik Görevliler						
202 Adı Soyadı, Unvanı, T.C. Kimlik no, İmza tarihi HAZRET ÇAKIR MAR MÜHÜR 17.03.2022	203 Adı Soyadı, Unvanı, T.C. Kimlik no, İmza tarihi ERULYUZUL GAZİMOĞLU M.Ö.Ö.Ö. MÜD. YERİNE 14.03.2022	204 Adı Soyadı, Unvanı, T.C. Kimlik no, İmza tarihi ÇEMREY ÇALK M.Ö.Ö.Ö. MÜHÜR 17.03.2022	205. Diğer işler			
206 Belgeyi teftih eden yetkilinin adı, soyadı, unvanı, T.C. Kimlik no, İmza tarihi M.Ö.Ö.Ö. M.Ö.Ö.Ö. MÜHÜR 17.03.2022	207. Diğer işler		208. Diğer işler			

13.4. TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ ve TAPU SURETİ

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-16:50



Kayıd 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:	AnaTaşınmaz	Ada/Parcel:	3012/18
Taşınmaz 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	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGİR FABRİKA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesle Kurum Tarih-Yevmiye	Tarhin Sebabi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -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 AYNE 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 Payı/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 MI?	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 Hisseler Bilgileri						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin 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 MI?	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 Hisseler Bilgileri						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin 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 ÇİMŞİT						
Köyü							
Sokağı							
Mevki							
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
			3012	18	ha	m ²	dm ²
					12.972,00 m ²		
Niteliği	KARGIR FABRİKA VE ARSASI						
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 4331466						
Edinme Sebebi	Tanımlı YİĞİT AKÜ MALZEMELERİ NAKLİYAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken YİĞİT AKÜ MALZEMELERİ NAKLİYAT TURİZM İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Çıktarı Değişikliği işleminde.						
Sahibi	YİĞİT AKÜ MALZEMELERİ NAKLİYAT TURİZM İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldiel	Yevmiye No.	Çık No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Günlük	
Çık No.	33189	27	207		06/12/2010	Çık No.	
Sahife No.	Sahifesi yoktur. HAKI AKTAN					Sahife No.	
Sıra No.	Sincan Yatırım Müdür Yardımcısı					Sıra No.	
Tarih	NOT: * Arşivleme işlemi yapılmış ve parçalar için yeni kopyalar alınmıştır. ** Tabii Hukuk Kurumları tarafından aynen değiştirilmiştir. Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.					Tarih	

ŞİŞEK - 50. YIL

Düner Sermaye İşletmecisi tarafından bastırılmıştır.

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 TIC.A.Ş.

İlgili : 24.05.2023 tarih ve no.lu 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 bildirimleri 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 vaka kanununun 5. maddesi gereği bu belge elektronik form ile hazırlanmıştır.

Evrağın Doğrulması : <http://www.asob.org.tr:8182/index.html?accessCode=a1570f9c5a884ca97965992957c87c9>

Kep : aso1osb.belgenurduru@asob.asp.tr

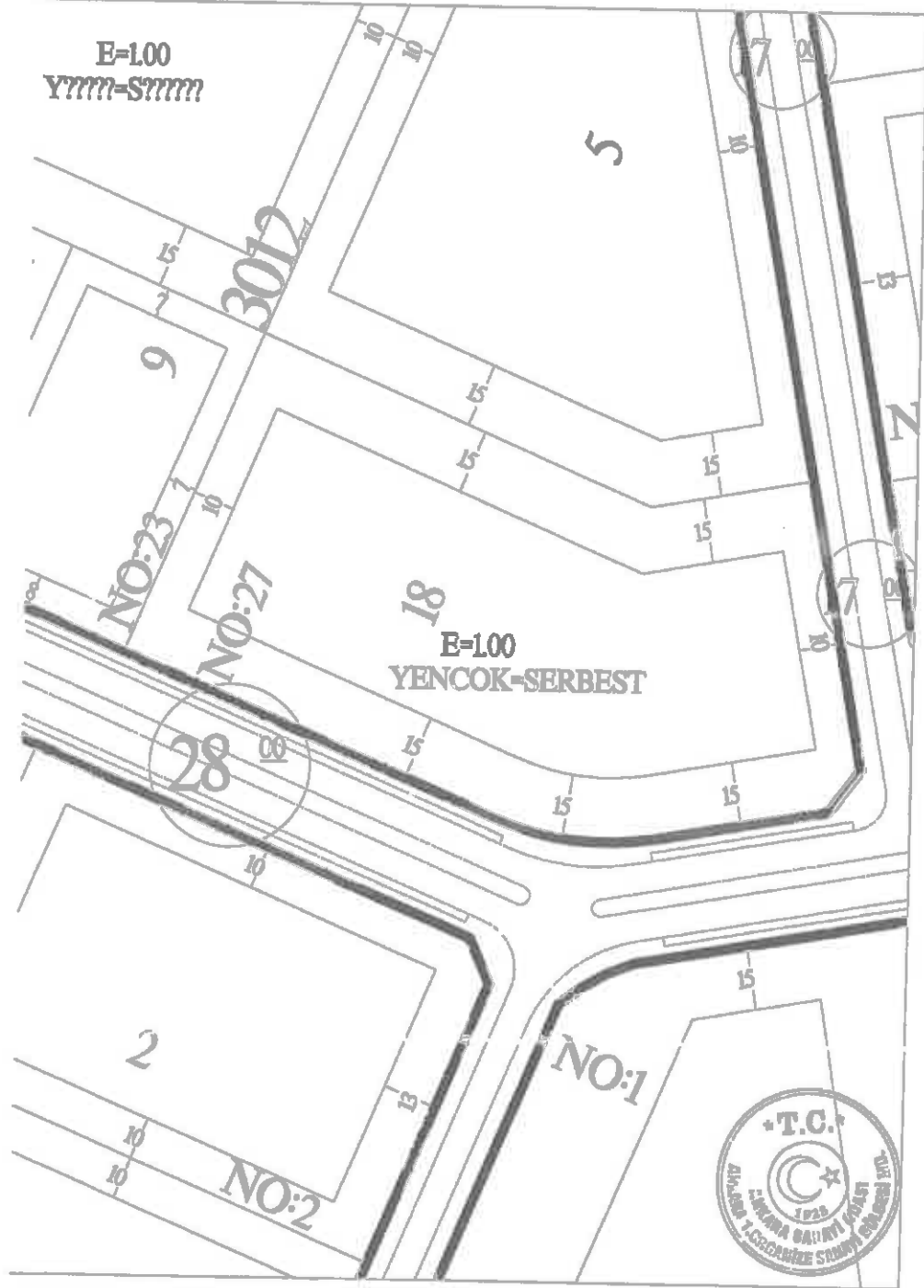
Web : www.asob.org.tr

e-mail : asob@asob.org.tr

Adres : Abi 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



Sermaye Piyasası Kurulunun Denetim Gözetim ve Araştırma Bölümü'ne Kayıtlı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Tarih : 26.04.2013 No : 402326

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ahmet Turan Atılım BALCI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Şenel KARARACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



Bekir Yener YILDIZIRM
GENEL MÜDÜR

TASLAK



Tarih : 03.03.2015

No : 403847

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

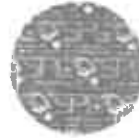
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Mustafa Volkan CANTEKİNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)





VARLIK
DEĞERLEME

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ANKARA / SİNCAN / SİNCAN

100012 ADA 1 PARSEL

"PREFABRİK FABRİKASI BİNASI"

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

02.06.2023
Rapor No:
2023OZELP00130

YÖNETİCİ ÖZETİ	
DEĞERLEMİYİ 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	02 Haziran 2023
RAPOR NO	2023OZELP00130
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 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN ADRESİ	Ahi Evran OSB Mahallesi, Oğuz Caddesi, No:2 Sincan/Ankara
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Ankara İli Sincan İlçesi Sincan Mahallesi, 100012 Ada 1 no'lu parselde kain "Prefabrik Fabrikası Binası" nitelikli taşınmaz.
SAHİBİ	Yiğit Akü Malz. Nak. Tur. İnş. San. Ve Tic. A.Ş.
MEVCUT KULLANIM	Fabrika binası ve idari bina olarak kullanılmaktadır.
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	Fabrika
TAKDİR EDİLEN DEĞER	
Taşınmazın Toplam Pazar Değeri:	
Yasal Değeri (KDV Hariç)	348.250.000,00 TL 17.565.318,27 USD 16.236.869,47 EURO
Mevcut Değeri (KDV Hariç)	376.050.000,00 TL 18.967.517,40 USD 17.593.021,57 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 DEĞERLEMEME İLİŞKİN BİLGİLER.....	5
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
5.2.3.	YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ.....	8
5.3.	TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	8
5.3.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	8
5.3.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	8
6.	EKONOMİK VERİLER.....	9
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM.....	9
6.2.	ENFLASYON.....	12
6.3.	FAİZ ORANLARI VE KREDİLER.....	15
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.....	27
9.	VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR.....	28
9.1.	SWOT ANALİZİ.....	28
10.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	28
10.1.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	28
10.2.	GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	28
10.3.	KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....	28
10.3.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	28
10.3.2.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	29
10.3.3.	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	29
10.4.	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	30
10.5.	KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....	31
10.5.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....	31
10.5.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....	33
10.5.3.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....	35
11.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	36
11.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	36
11.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	37
11.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEBREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE BKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER.....	37
12.	SONUÇ.....	37
13.	EKLER VE FOTOĞRAFLAR.....	39
13.1.	UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI.....	39
13.2.	FOTOĞRAFLAR.....	40
13.3.	PROJE FOTOĞRAFLARI.....	44
13.4.	TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ ve TAPU SURETİ.....	63
13.5.	İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ.....	65
13.6.	DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ.....	66

1. RAPOR BİLGİLERİ

Raporu Talep Eden	Yiğit Akü Malz. Nak. Tur. İnş. San. Ve Tic. A.Ş.
Raporu Hazırlayan	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	11.05.2023 – 2023/010
Değerleme Tarihi	22 Mayıs 2023
Rapor Tarihi	02 Haziran 2023
Raporlama Süresi	09 İş günü
Rapor Numarası	2023OZELP00130
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet

Raporun Konusu / Amacı Bu rapor; Yiğit Akü Malz. Nak. Tur. İnş. San. Ve Tic. A.Ş.'ye ait olan; Ankara İli Sincan İlçesi Temelli/Alcı Mahallesi, 100012 Ada 1 no'lu parselde kain "Prefabrik Fabrikası Binası" vasfı ile kayıtlı ana taşınmazın 22.05.2023 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

Raporun Hazırlanma Standartları Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayanlar Ahmet Turan Atılım BALCI, Değerleme Uzmanı – SPK No: 402326
Mustafa Volkan CANTEKİNLER, Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK No: 403847

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 Merkezi 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 Odası
Faaliyet Konusu	Akü ve akü malzemeleri imalatı

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 tespitiyle 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, 02.06.2023 tarihinde şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Mustafa Volkan CANTEKİNLER tarafından kontrol edilmiş ve onaylanarak işlemleri tamamlanmıştır. Müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

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, muvazaasız 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 hâz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülki 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 DEĞERLEMESİ 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 belgesi üzerinden alınmış olup, ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

100012 ADA 1 PARSEL			
İl	Ankara	Bağ. Böl. Niteliği	-
İlçesi	Sincan	Arsa Payı	-
Bucağı	-	Blok No	-
Mahallesi	Sincan	Kat No	-
Köyü	-	Bağ. Böl. No	-
Sokağı	-	Hisse Oranı	1/1
Mevki	-	Çit No	321
Yüzölçümü (m ²)	36.720,00	Sayfa No	31985
Pafta No	-	Tapu Tarihi	29.05.2009
Ada No	100012	Tapu Yevmiye	14657
Parsel No	1	Eklentisi	-
Ana G.M. Vasfı	Prefabrik Fabrikası Binası	Mallikleri:	YİĞİT AKÜ MALZEMELERİ NAKLİYAT TURİZM İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

5.1.2. GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT 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: -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 SAYILIR) Tarih: -22/02/2010 Sayı: -13/005-467(Şablon: Diğer) (25.02.2010 Tarih, 6225 Yevmiye No)

Rehinler Hanesinde:

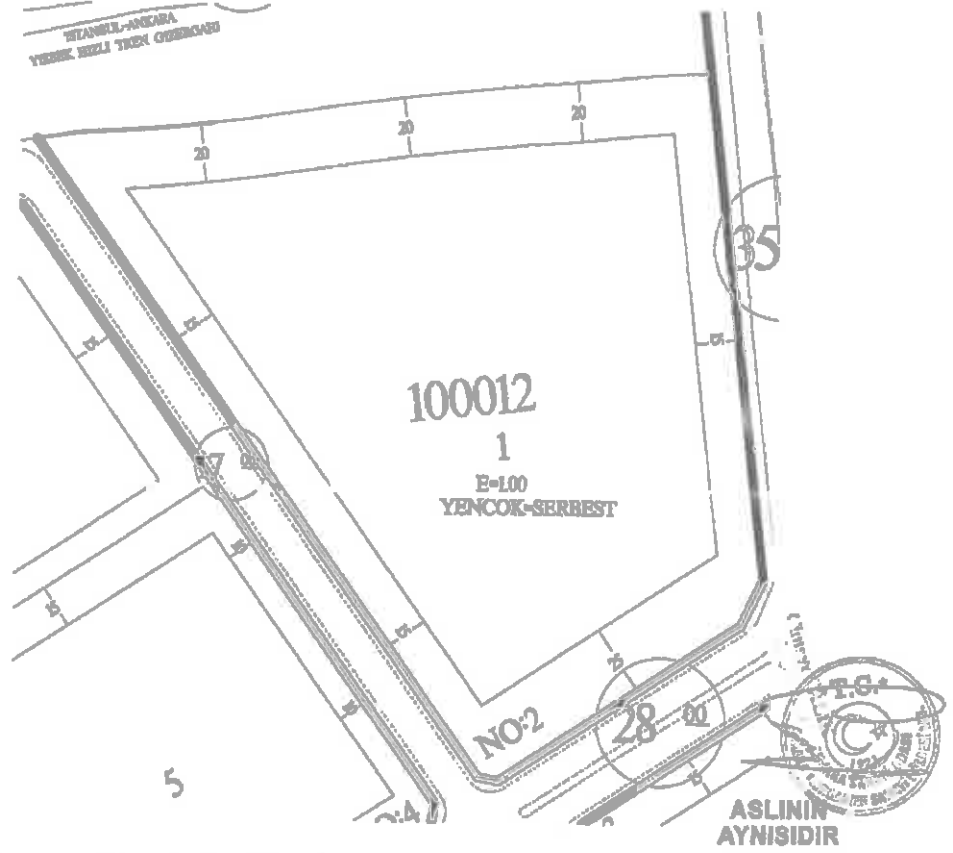
- Türkiye İş Bankası lehine, 1.dereceden, 135.000.000 TL tutarında ipotek mevcuttur. (28.11.2012 Tarih, 28240 Yevmiye No)

Değerlemede ilgili kayıtlar dikkate alınmamıştır.

5.2. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

5.2.1. İMAR DURUMU

Söz konusu gayrimenkul için Sincan ASO 1. OSB Yönetimi İmar Müdürlüğü'nden alınan 24.05.2023 tarih ve 1061-010.99-218/1784 sayılı yazıya göre 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Sanayi" alanında kalmakta olup Emsal: 1, Hmax: Serbest yapılaşma şartlarına sahiptir.



1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

5.2.2. GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

Tapu senedi: Değerlemeye konu taşınmaz 'Prefabrik Fabrikası Binası' vasfı ile kayıtlı durumdadır. Taşınmaz, 'Satış' işlemi ile "Yiğit Akü Malzemeleri Nakliyat Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi" adına tescil edilmiştir.

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.

Yapı Ruhsatı:

- Yeni Yapı Ruhsatı; 05.02.2007 tarih 2007/10 ve 9 sayılı. (İlgili bilgiler tadilat ruhsatları üzerinden edinilmiştir).
- Tadilat Ruhsatı; 23.12.2009 tarih 2009/11 sayılı. Belge; yol üstü 3 kat, yol altı 1 kat olmak üzere toplam 4 kat, 1 adet İdari İşler için kullanılan bina 6.692 m² + ortak alan 1.293 m² olmak üzere toplam 7.985 m² alan için ve 3B yapı sınıfı düzenlenmiştir. Yapı yüksekliği yol üzeri 14,05 m'dir.
- Tadilat Ruhsatı; 23.12.2009 tarih 2009/12 sayılı. Belge; yol üstü 2 kat, 1 adet fabrika binası 17.629 m² alan için ve 4A yapı sınıfı düzenlenmiştir. Yapı yüksekliği yol üzeri 13 m'dir.
- Yeni Yapı Ruhsatı; 23.12.2009 tarih 2009/13 sayılı. Belge; yol üstü 1 kat, listede verilmeyen diğer binalar (bina dışında) 3.272 m² alan için ve 4A yapı sınıfı düzenlenmiştir. Yapı yüksekliği yol üzeri 5 m'dir.
*Ruhsatlı alanlar toplamı 28.886 m²'dir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

- Tadilat Ruhsatına Esas Belge; 18.03.2011 tarih 2011/05 sayılı. Belge; yol üstü 3 kat, yol altı 1 kat olmak üzere toplam 4 kat, 1 adet İdari İşler için kullanılan bina 6.692 m² + ortak alan 1.293 m² olmak üzere toplam 7.985 m² alan için ve 3B yapı sınıfı düzenlenmiştir. Yapı yüksekliği yol üzeri 14,05 m'dir.
- Tadilat Ruhsatına Esas Belge; 18.03.2011 tarih 2011/06 sayılı. Belge; yol üstü 2 kat, 1 adet fabrika binası 17.629 m² alan için ve 4A yapı sınıfı düzenlenmiştir. Yapı yüksekliği yol üzeri 13 m'dir.
- Yeni Yapı Ruhsatına Esas Belge; 18.03.2011 tarih 2011/07 sayılı. Belge; yol üstü 1 kat, listede verilmeyen diğer binalar 3.272 m² alan için ve 4A yapı sınıfı düzenlenmiştir. Yapı yüksekliği yol üzeri 5 m'dir.
*İskanlı alanlar toplamı 28.886 m²'dir.

Mimari Projeler:

- Bila tarihli onaylı mimari proje; zemin + 2 normal kat + teras kattan oluşan ~7.181,93 m² alanlı İdari bina ve zemin kattan (yüksek tavan) oluşan 17.452,34 m² alanlı fabrika binası olmak üzere toplam 24.634,27 m² alan için düzenlenmiştir. (proje İdari bina kısmında 2.normal + teras kat kısmı gösterilmemiştir. Ancak m² cetveli detayı kısmında planlar gösterilmiştir.)
- 18.12.2009 tarihli mimari proje; zemin + 2 normal kat + teras kattan oluşan ~7.181,93 m² alanlı İdari bina ve zemin kattan (yüksek tavan) oluşan 17.452,34 m² alanlı fabrika binası ve 10 adet diğer yapı için düzenlenmiştir.

5.2.3. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

Söz konusu parsel üzerinde yer alan yapının yapı denetiminin bila tarih ve sayılı onaylı mimari projesinin kapağı üzerinde belirtilen bilgiye göre Bulut Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirildiği tespit edilmiştir.

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

5.3.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Temin edilen takydat belgesine göre gayrimenkul son 3 yıllık dönemde mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır. 29.05.2009 tarih ve 14657 yevmiye ile 'Satış' 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 değerlendirme tarihi itibarıyla bulunduğu İmar 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 Covid-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 Covid-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. Covid-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 savaş 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 geliri 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 güçlendirmektedir.

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 göstergeler niteliğindeki sanayi üretim endeksinin ise dördüncü çeyrekte yüzde 0,4 oranında artış gösterdiği gözlemlenmiştir.

Hizmetler sektörü (İnşaat dâhil) katma değeri dördüncü çeyrekte yüzde 6,3 oranında artarak GSYH büyümesine dördüncü çeyrekte 4,0 puan katkıda bulunmuştur. Hizmetler sektörünün alt bileşenleri incelendiğinde, İnşaat 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, İdari 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 gözlemlenmiştir.

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

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

GSYH sonuçları, 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.

Yıl	Çeyrek	GSYH			Değişim oranı (%)
		Cari fiyatlarla (Milyar TL)	Cari fiyatlarla (Milyar \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	
2021	Yılın	7 346 789	867 166	186,7	14,4
	I	1 388 031	168 264	173,4	7,3
	II	1 882 026	198 066	187,1	22,2
	III	1 934 221	227 406	214,7	7,9
2022	Yılın	2 328 706	288 338	223,5	8,0
	I*	16 088 574	885 881	210,8	8,6
	II*	2 511 688	180 820	184,8	7,5
	III*	3 428 288	219 943	201,8	7,8
IV	4 285 712	341 888	223,4	4,4	
Yıl	4 888 717	282 888	221,3	8,5	

(*) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

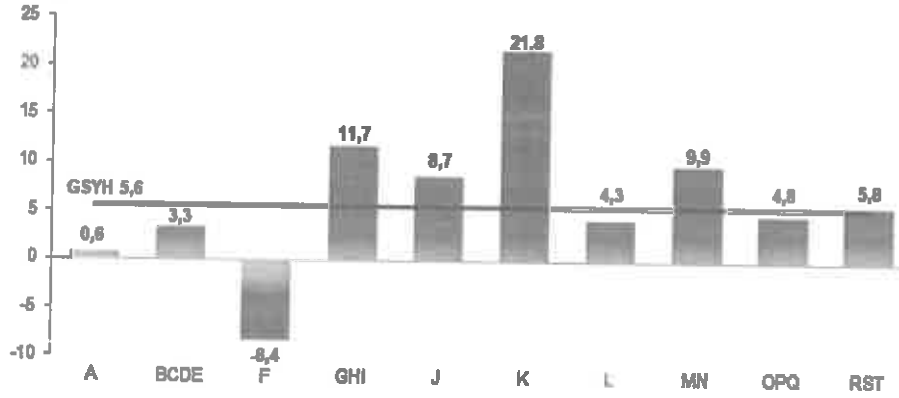
Kişi başına Gayrisafi Yurt İçi Hasıla 2022 yılında 176 589 TL oldu

2022 yılında kişi başına GSYH carli 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 %0,8 arttı. İnşaat sektörü ise %8,4 azaldı.

GSYH, iktisadi faaliyet kollarna göre A10⁽¹⁾ düzeyinde büyüme hızları, 2022 (%)



(1) A-Tarım, ormancılık ve bahçecilik; BCDE-Sanayi; F-İnşaat; GHI- Hizmetler; J-Bilgi ve İletişim; K-Finans ve sigorta faaliyetleri; L-Gayrimenkul faaliyetleri; MN- Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri; OPQ- Kamu yönetimi, eğitim, 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 carli fiyatlarla 4 trilyon 800 milyar 717 milyon TL oldu

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

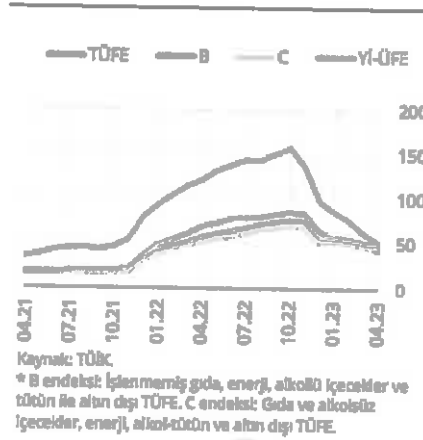
Kaynak: TÜİK - Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, IV. Çeyrek: Ekim - Aralık, 2022 – Yayımlı Tarihi: 28 Şubat 2023)

6.2. ENFLASYON

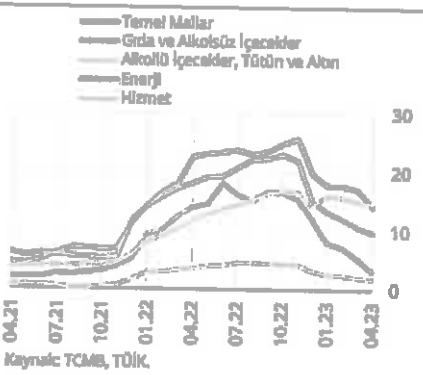
TCBM Enflasyon 2023-II Genel Değerlendirme Raporuna göre;

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 fiyatlama 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)



Grafik 2.4.2: Yıllık Tüketici Enflasyonuna Katkı (% Puan)

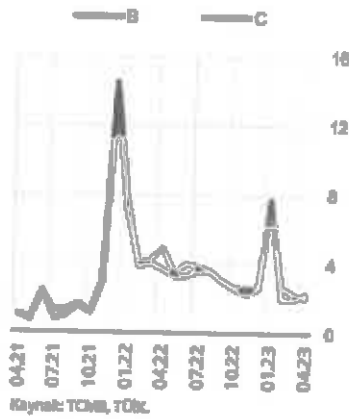


Çekirdek göstergelerin aylık artış oranları ocak ayında kaydettiği yüksek seviyeden sonra izleyen dönemde yavaşlamış, göstergelerin yıllık enflasyon oranları gerilemiştir. Mevsimsellikten arındırılmış verilerle, B ve C endekslerinin aylık artışı ocak ayında belirgin olmuş, ancak izleyen aylarda yavaşlayarak 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 seyretmiştir. 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 ekme-kahılların 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 sürdürüğüne 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

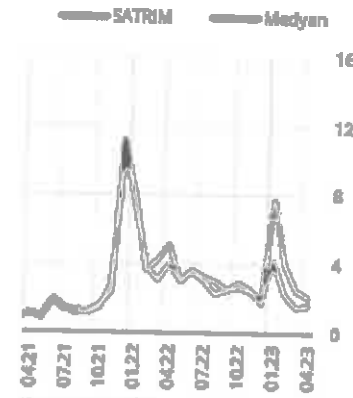
genelinde fiyat artışları yavaşlamıştır. Dayanıklı mallar üzerinde önceki çeyreğe kıyasla ithalat fiyatları ve kur kaynaklı etkilerin rolü zayıflarken, iç talep kaynaklı etkiler hissedilmeye devam etmiştir. Dayanıklı mal grubunun alt kalemlerine bakıldığında, son çeyrekte fiyat artışlarının otomobilde 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 ulaştırma 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)



Kaynak: TCMB, TÜİK

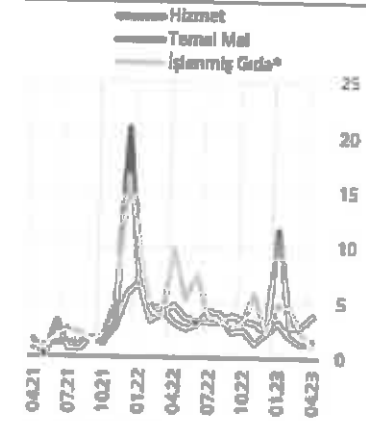
Grafik 2.4.4: Temel Enflasyon Göstergeleri SATRİM* ve Medyan**
(Aylık % Değişim)



Kaynak: TCMB, TÜİK

* SATRİM: Mevsimsellikten arındırılmış-ortalama hesaplanan bu yılın ortalaması enflasyonu.
** Medyan: Mevsimsellikten arındırılmış 5 başarmaklı all fiyat endekslerinin aylık enflasyon değişimlerinin medyan değeri.

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



Kaynak: TCMB, TÜİK

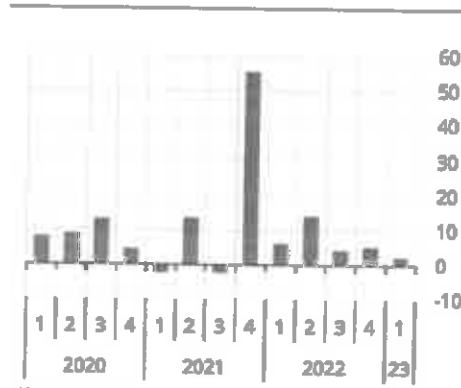
* İşlenmiş gıda grubunda mevsimsel etki izlenmemektedir.

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 seyr izlemiştir. 2022 yılı aralık ayında ortalama 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 seyr 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 seyr 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.

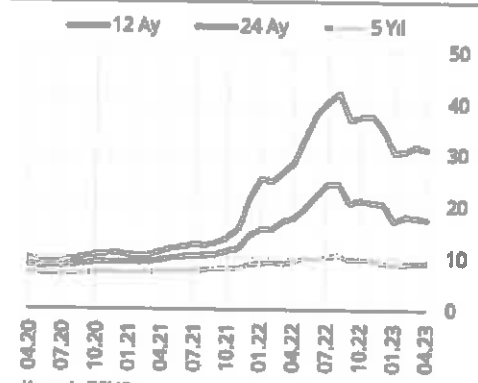
Grafik 2.4.10: Sepet Kur* (Çeyreklik % Değişim)



Kaynak: TCMB.

* ABD doları ve euro eşit ağırdı.

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 sonrasında ilişkin enflasyon beklentisi bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla 0,58 puan yukarı yönlü güncellenmiş ve yüzde 31,02 olmuştur. 24 ay sonrasında ilişkin enflasyon beklentisi 0,36 puan artışla yüzde 17,54, 5 yıl sonrasında 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 seyrin ve istikrarlı kur ile birlikte temel maddelerde 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;

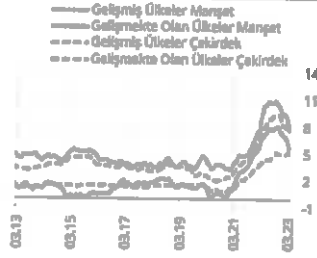
Bankacılık sektöründe ortaya çıkan kırılmalıklar nedeniyle gelişmiş ülke merkez bankaları politika faizlerini artırsa da politika metinlerinde daha ılımlı bir söylem tercih etmiş ve finansal istikrarı korumaya yönelik destekleyici politikalar uygulamışlardır. Mart ayında ABD’de iki bankanın iflasi ve bu iflasların küresel ölçekte yansımaları nedeniyle gelişmiş ülke merkez bankalarının, fiyat istikrarı ve finansal istikrarı birlikte gözetilen bir politika bileşimine yöneildikleri 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 yönlendirmesini içeren cümleli karar metninden çıkarmış ve 2023 yılı mart ayından itibaren varlık satın alım programının ölçülü ve öngörülebilir bir hızda 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 değişiklikçi gitmemiş, reel ekonomiye ve finansal istikrarı desteklemek amacıyla hedefli politikalar uygulamaya devam etmiştir. Gelişmekte 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 dolar endeksinin gerilemesiyle gelişmekte olan ülkelere opsiyonların ima ettiği döviz kuru oynaklıkları 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, ilikidite ve teminat yönetimi uygulamalarının oluşturduğu yapısal talebin de etkisiyle 2022 yılının ikinci yarısından itibaren tüm vadelerde bellirgin oranlarda gerileyen DİBS getirileri şubat ayından sonra bir miktar artış kaydetse de düşük seviyelerini korumuştur.

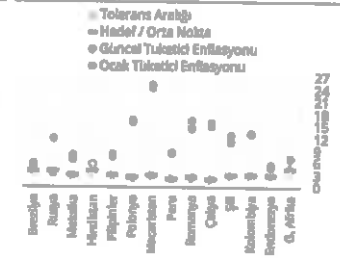
Yılın ilk çeyreğinde kredilerdeki artış bireysel krediler öncülüğünde hızlanmıştır. 2022 yılının ikinci çeyreğinde ani bir ivmelenme gösteren ticari kredi büyümesi, hayata geçirilen makroihtiyatı tedbirlerin etkisiyle üçüncü çeyrekte hız kesmiş, yılın son çeyreğinde ise ılımlı bir seyir izlemiştir. Mevcut 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 seyirlerini sürdürdükleri görülmektedir. Banka Kredileri Eğilim

Grafik 2.1.3: Küresel Enflasyon* (Yıllık % Değişim)



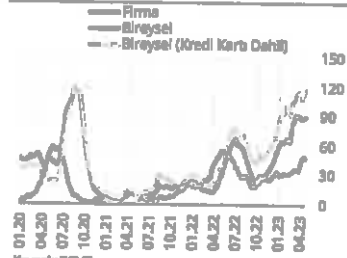
Kaynak: Bloomberg.
 * Gelişmiş Ülkeler: ABD, Euro Bölgesi, Japonya, İngiltere, Kanada, Güney Kore, İsviçre, İsviçre, Norveç, İsrail.
 Gelişmekte Olan Ülkeler: Brezilya, Meksika, Polonya, Endonezya, Güney Afrika, Tayland, Çekya, Kolombiya, Macaristan, Romanya, Filipinler.

Grafik 2.1.4: Gelişmekte Olan Ülkelerde Tüketici Enflasyonu (Hedef, Tolerans Aralığı ve Gerçekleşme, %)



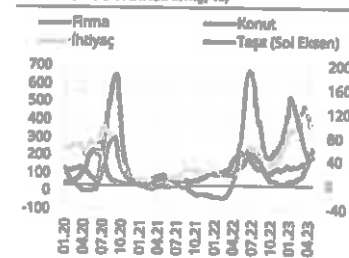
Kaynak: Bloomberg.

Grafik 2.2.1: Kredi Büyümesi (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)



Kaynak: TCMB.

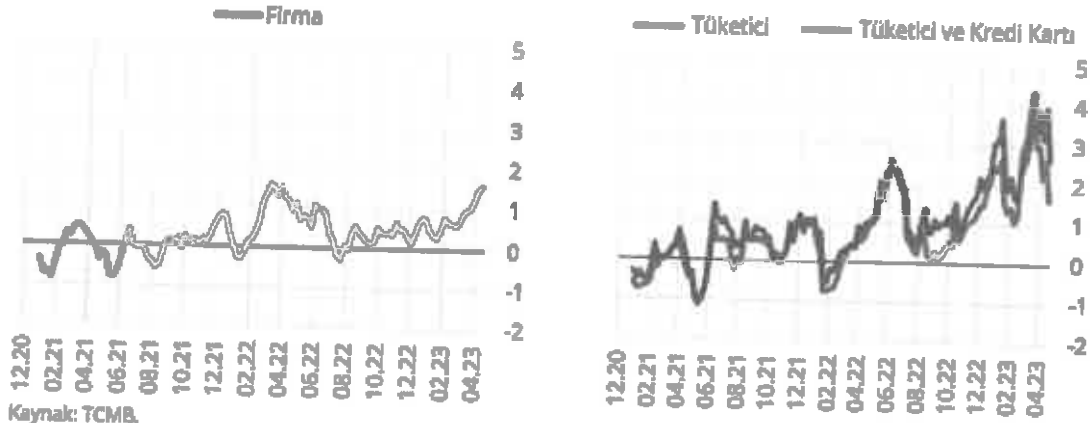
Grafik 2.2.2: Kredi Türüne Göre Büyüme Oranları (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)



Kaynak: TCMB.

Anketi'ne göre 2023 yılı ikinci çeyreğinde kredi standartlarının genel olarak aynı kalması ve ticari kredi talebinin güçlenmesi beklenmektedir.

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-ÜFE, 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 sınırlı seyirini sürdürmüştür. Taahhüt kredisi faizleri yatay bir seyir izlerken 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 adımları 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/ihhtiyaç ve maliyet verilerini açıklamıştır. Rapor 6 Mart 2023 tarihine kadar yapılan hasar tespitlerine dayanmaktadır. Raporda yer alan verilere göre deprem bölgesindeki yeniden imar/İNŞAAT işlerinin maliyeti 70,8 milyar dolar olarak hesaplanmıştır. Yeniden imar/İNŞAAT ihtiyacı 4 ana grupta toplanmaktadır. Bunlardan ilki konut, işyeri, tarım binaları ve turizm binalarının yeniden İnşası ve onarımdır. Bu grupta yer alan konutlar için yeniden İnşaa maliyeti 54,7 milyar dolar olarak hesaplanmıştır. İşyerlerinin yeniden İnşası 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 İnşası ve bakım/onarımı için toplam maliyet 8,2 milyar dolardır. Altyapı hizmetleri için gerekli olan yeniden İnşaa ve onarım maliyeti 5,23 milyar dolardır. Yeni yapılaşma için alt yapı/su/kanalizasyon İnşaa maliyeti 2,65 milyar dolar olarak hesaplanmıştır. Ulaştırma sektöründeki onarım/bakım maliyeti ise 1,69 milyar dolardır. Toplam yeniden imar/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 gerilemişti. 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 imar faaliyetlerinin yaratacağı katkı İnşaat sektöründe güveni olumlu etkilemiştir. Deprem yarattığı ilk şokun atlatılmaya başlandığı görülmektedir. Bununla birlikte deprem bölgesindeki İnşaat faaliyetlerinin finansmanı ve dağılımı güvene yönelik etkiye belirleyici diğer unsurlar olacaktır.

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

Alınan yeni İş 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 İşleri seviyesi 0,5 puan yükselmiştir. Yeni alınan İş siparişlerinde belirleyici depreme dayanıklılık olarak öne çıkacaktır. Bu nedenle önümüzdeki dönemde yeni alınacak İş 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. İş talebi 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 yaşanmıştı. 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 İnşaat malzemeleri üretimi yüzde 34,2 ve plastik İnşaat malzemeleri üretimi ise yüzde 31,4 artmıştır. İzleyen 9 sektörde üretim artışı çift haneli gerçekleşmiştir. Üretimde gerileme yaşanan alt sektörler içinde demir çelik İnşaat ürünlerinde üretim yüzde 8,2 düşmüştür.

2023 yılı ocak ayında İnşaat 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 İnşaat sektörlerinde yaşanan küçülme nedeniyle İnşaat malzemeleri ihracatı gerileme sürecinde kalmaya devam etmektedir. Zayıf Euro-dolar paritesi ile emtia-metal fiyatlarındaki gerilemeler de İhracatta düşüşe yol açan diğer nedenlerdir.

2023 yılı ocak ayında yüksek İthalat artışı sürmüştür. Ocak ayında İnşaat malzemeleri İthalatı geçen yılın aynı ayına göre yüzde 22,7 artarak 892 milyon dolar olmuştur. Ocak ayında yine yüksek aylık İthalat gerçekleşmiştir. İnşaat sektörüne verilen destekler ile İnşaat faaliyetlerinde hareketlilik beklenmektedir. Buna bağlı olarak yüksek İthalat 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 İhracat pazarlarındaki durgunluk ile döviz kurlarında yaşanan durağanlık İnşaat malzemeleri sanayi ihracatını olumsuz etkilemiştir.

İnşaat malzemeleri İthalatı 2022 yılının tamamında artış eğilimi içinde olmuştu. 2023 Ocak ayında da İthalat artışı sürmüştür. Buna bağlı olarak yıllık İnşaat malzemeleri İthalatı ocak ayında yüzde 2,6 artmış ve 10,64 milyar dolar olmuştur. Döviz kurlarındaki durağanlık İthalatın cazibesini artırmaktadır. Bazı İthalat ürünleri yurtiçi fiyatlara göre avantajlı gelmektedir. İnşaat sektöründe deprem afeti sonrası İş beklentilerindeki artış da İthalatı destekleyecektir.

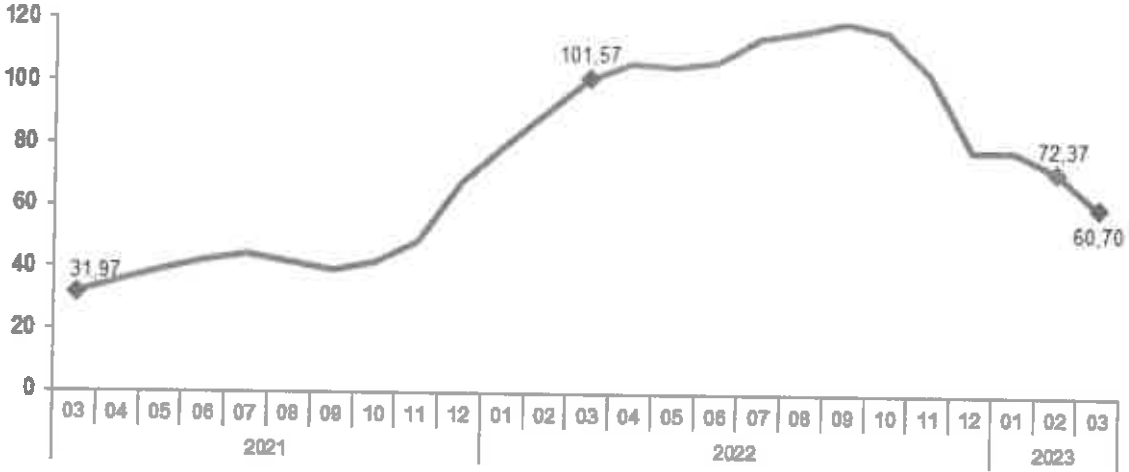
Kaynak: Türkiye İmsad Aylık Sektör Raporu – 2023 Mart

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.

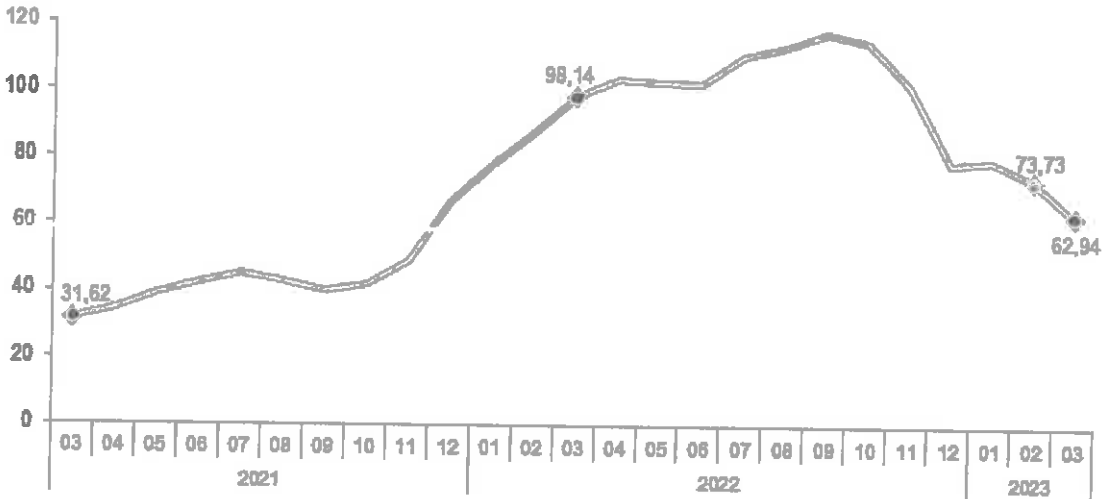
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Mart 2023



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

Bina inşaatı 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.

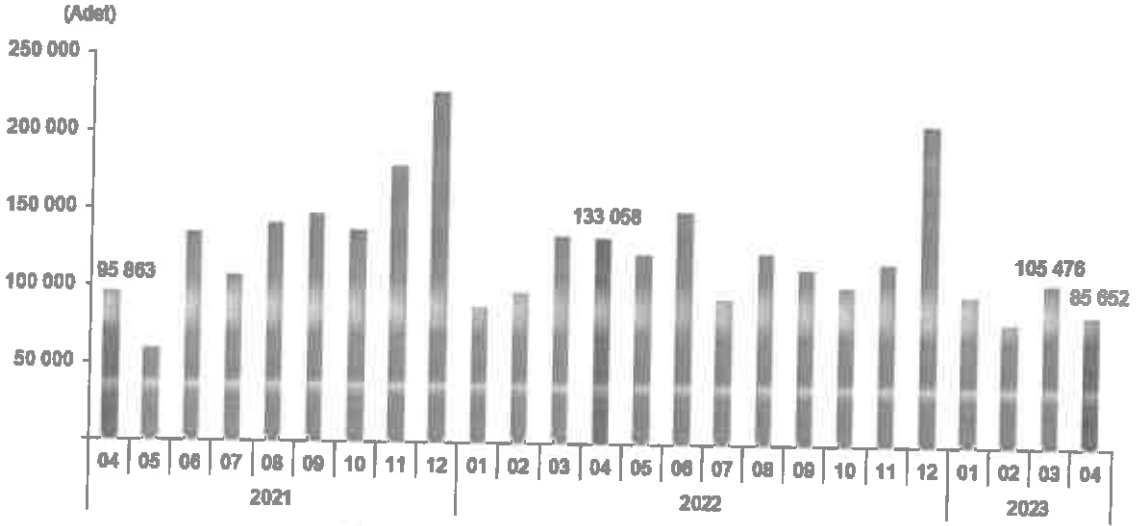
← Konut Sektörü:

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

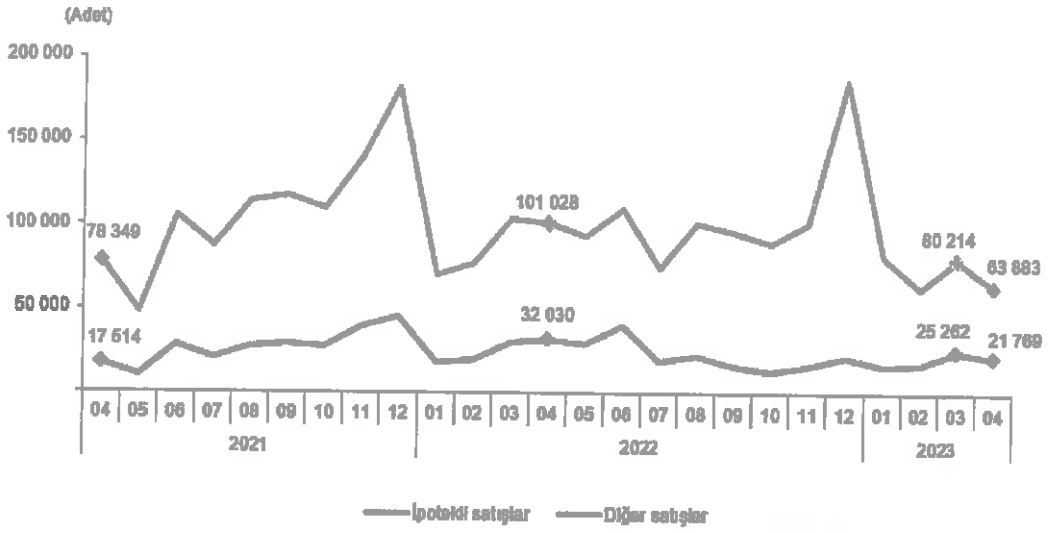
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,0 azalış göstererek 21 bin 769 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %25,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine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

Nisan ayındaki ipotekli satışların 7 bin 388'i; Ocak-Nisan dönemindeki ipotekli 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



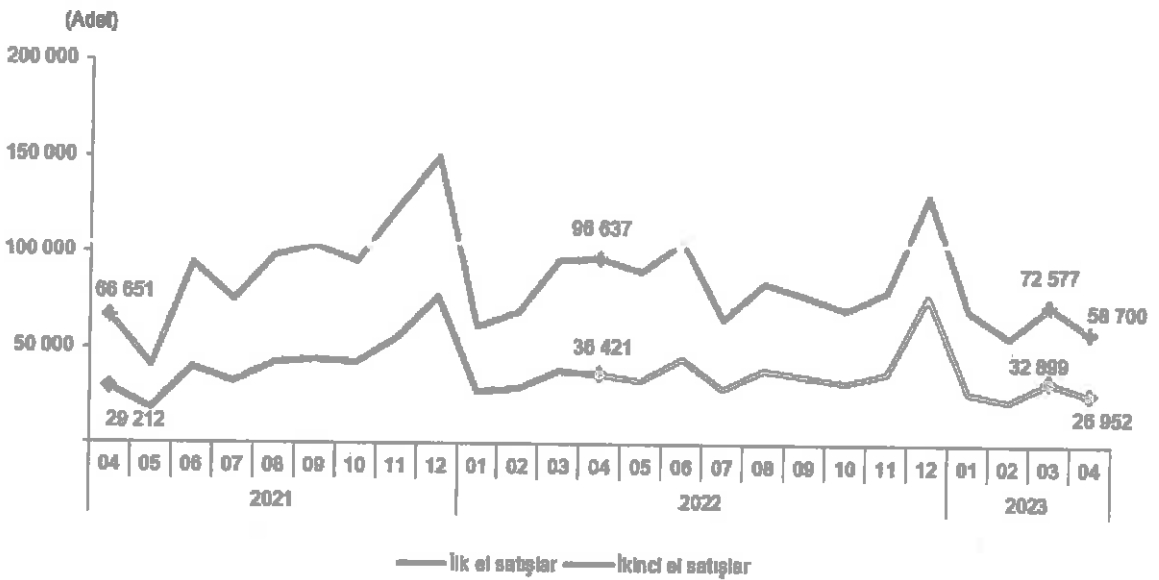
İlk el konut satış sayısı 26 bin 952 olarak gerçekleşti

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.

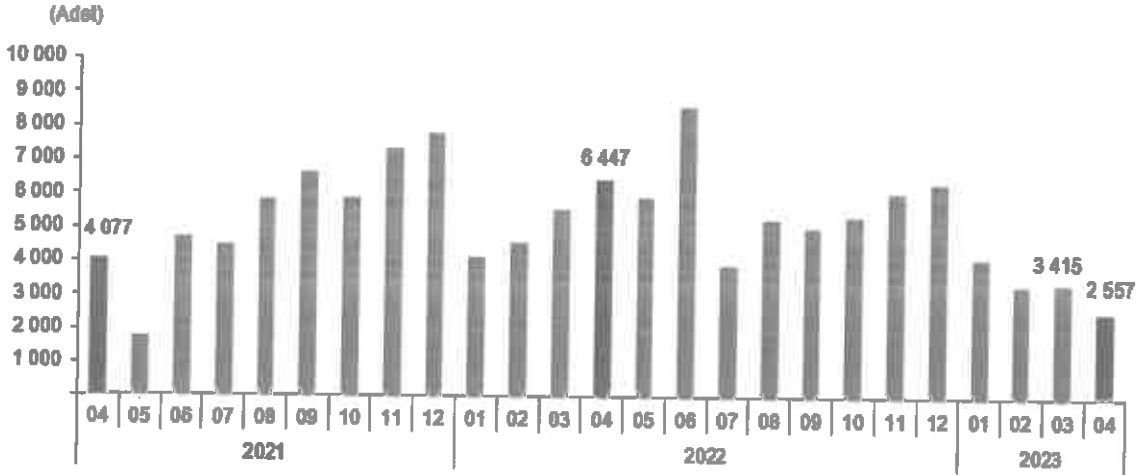
Satış durumuna göre konut satışı, Nisan 2023



Yabancılara Nisan ayında 2 bin 557 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %60,3 azalarak 2 bin 557 oldu. Nisan ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %3,0 oldu. Yabancılara 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 | Mart 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.

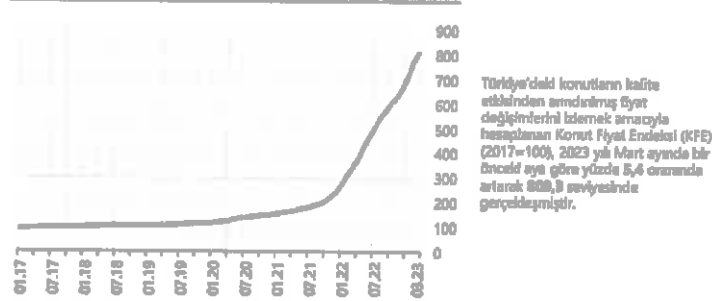


Tablo 1* : Konut Fiyat Endeksleri (2017=100) ve Birim Fiyatlar

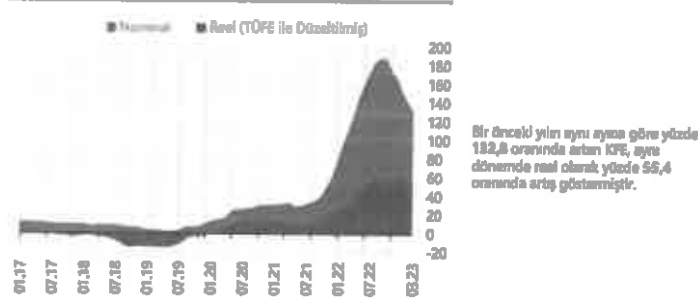
	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)**
	809,3 (%132,8)	883,9 (%134,3)	796,5 (%132,1)	21777,3 ₺
	722,7 (%127,3)	827,1 (%130,9)	717,0 (%125,0)	33731,1 ₺
	783,2 (%135,2)	995,9 (%142,0)	770,2 (%135,3)	16035,9 ₺
	848,3 (%138,4)	950,7 (%137,2)	894,9 (%132,7)	23540,6 ₺

Adıyaman, Malatya, Hataş, Kahramanmaraş ve Çarşamba illerinde depremle ilgili olarak varlıkların zararlı olması nedeniyle bu illerde 2023 Şubat ve Mart aylarında fiyatlar sabit tutulmuştur.
 *Konut Fiyat Endeksi, Yeni Konutlar Fiyat Endeksi ve Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi, hesaplamaya yeteneği gereğince, farklı oranlarda ve farklı tabakala yapıya kullandıkları farklılıklarından dolayı hesaplanmaktadır.
 **Birim Fiyat Tablosundaki Ortalama Fiyat yöntemleriyle hesaplanmıştır.
 Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

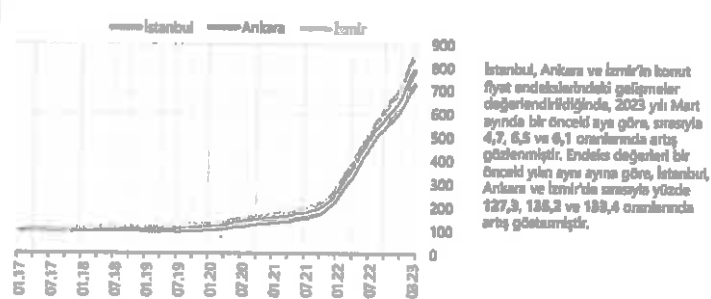
Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2017=100)



Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Grafik 3: Konut Fiyat Endeksi - 3 Bölge Üstü (Seviye, 2017=100)



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

Kaynak: TCMB / Konut Fiyat Endeksi / Mart 2023

7. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER

7.1. KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ

ANKARA İLİ:



Ankara, Türkiye'nin bir ili, başkentli ve en kalabalık ikinci şehri, nüfusu 2023 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 memuriyet, 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 \$ geliriyle 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 boyulu 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), savaş, çimento ve dokumadır (yünlü dokuma, trikotaj, 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 merkezli sayılmaktadır.

Ankara'da üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve İl 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 İl Ankara'dır. Ankara, "rekabetçilik" endeksini oluşturan alt endeksler arasında insani 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, İl 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 İl içindeki alanı, en uzun akarsuyu yaklaşık 151 km'lik uzunluğu ile Sakarya Nehri'nin İl içindeki bölümü, en büyük barajı ise 83,8 km²'lik yüzölçümü ile Sanyar Barajı olup, İl 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. İlerdeki 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 İla -1 °C arasındadır. Yağışlar en çok aralık, en az temmuz veya ağustos ayında düşer.

Bitki Örtüsü: Ankara'nın iklim şartları ve topografik 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. Ayrık otu, geven, sorguç otu, üzerlik, katırtırmağı, yabancı arpa, püsküllü brom, yavşan otu, gelincik, papatya, hatmi, kekik, sütteğen, ballıbaba, kuşburnu ve böğürtlen burada bulunan başlıca otlar arasında sayılabilir. 2015 verilerine göre İlin %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 İlin kuzeyinde, Bolu İl 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, ballıbabagillerdir. İlin adıyla anılan Ankara armudu ve Ankara çiğdemi, ayrıca Kalecik Karası olarak bilinen misket üzümü İl 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 İlin 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 İken gayri resmi nüfusu 8 milyondur. 1927 sayımında nüfusu 404 bin olan İl 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 kentli aldığı göççe 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 nüfusları azalmakta olan Çorum ve Yozgat, Ankara'ya en fazla net göç veren illerdir. İl nüfusunun tamamı İl ve İlçe merkezlerinde yaşamaktadır. Ayrıca 15.608.868 kişilik İç Anadolu nüfusunun yaklaşık yarısı Ankara ilinde ikamet etmektedir.



Sincan İlçesi: Sincan, Ankara il 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 alanlar vardır. Mürted Ovası diye anılan bu alan doğu ve batıda iki fay çizgisi ile sınırlanır. Kuzeydoğu kesimini Kayağdı 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 artışında 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 Sincana 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 tarihî 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 bağlısı 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.

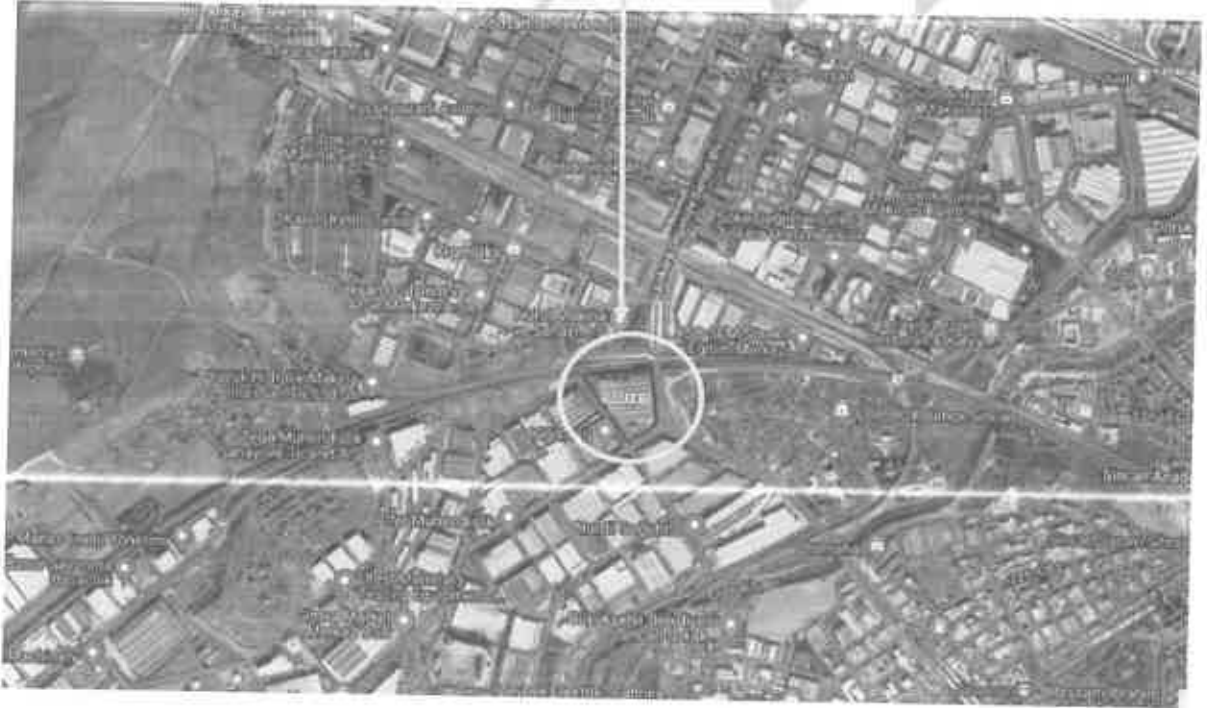
Taşınmazın Ulaşım Bağlantıları:

Değerleme konusu taşınmaz, Ankara İli, Sincan İlçesi, Ahi Evran OSB Mahallesi, Oğuz Caddesi, No: 2 adresinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım Hazar Caddesi'nde doğu yönünde ilerlerken caddenin başında sağ kolda konumlanmaktadır. 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	:	~33 km
Ayaş Yolu	:	~6 km
Ankara Merkezi	:	~30 km

Taşınmazın Konumu:



7.2. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU

Değerleme konusu taşınmaz, Ankara İli, Sincan İlçesi, Ahi Ervan OSB Mahallesi, Oğuz Caddesi, No: 2 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: GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerleme konusu taşınmaz 100012 ada 1 parselde konumlu olup 36.720,00 m² alanıdır. Söz konusu parselin doğu cephede Organize Sanayi Bulvarı'na yaklaşık 175 m, kuzey cephede Hazar Caddesi'ne yaklaşık 230 m, batı cephede Oğuz Caddesi'ne yaklaşık 265 m ve güney cephede yaklaşık 113 m olmak üzere tüm cepheleri yol cephelidir. 18.12.2009 tarihli mimari projeye göre parsel üzerinde idari bina, fabrika binası ve 10 adet diğer bina olmak üzere birbirine bitişik toplamda 26.566,28 m² alanlı yapılar bulunmaktadır.

İdari Bina:

Zemin kat + 2 normal kat + teras kattan oluşmakta olup toplam 7181,93 m² alanıdır.

- Zemin kat; sığınak, giriş holleri, seminer salonu, toplantı odaları, depo, teknik alanlar ve idari hacimlerden oluşmakta olup 2.640,25 m² alanıdır.
- Normal kat; sosyal alan, yemekhane, wc+duş, soyunma odaları, ofisler ve idari hacimlerden oluşmakta olup 2.654,81 m² alanıdır. 2.Normal kat; teras alanları, teknik alanlar, ofisler ve idari hacimlerden oluşmakta olup 1.216,47 m² alanıdır.
- Teras katı; teras alanlarından oluşmakta olup 670,40 m² alanıdır.

Fabrika Binası:

Yüksek tavanlı zemin kattan oluşmakta olup projesine göre 17.452,34 m² alanıdır. İmalathane ve hol hacimlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelerde ve harita üzerinden yapılan ölçümlerde imalathane kısmının yaklaşık 20.000 m² alanlı olduğu görülmüştür.

Parselde doğalgaz, elektrik, haberleşme, plis/temiz su altyapısı bulunmaktadır.

Kullanım	Kat	Kat Alanı	Toplam Yasal Alanı	Toplam Mevcut Alanı
İdari Bina	Zemin	2.640,25	7.181,93	7.181,93
	1.Normal	2.654,81		
	2.Normal	1.216,47		
	Teras	670,40		
Fabrika	Zemin	17.452,34	17.452,34	20.000,00
1 Nolu Bina-Güvenlik	Zemin	47	47	47
2 Nolu Bina-Güvenlik	Zemin	60	60	60
3 Nolu Bina	Zemin	402	402	402
4 Nolu Bina-Atıksu Arıtma Havuz	2.Bodrum	83	133	133
	1.Bodrum	17		
	Zemin	33		
5 Nolu Bina	Zemin	160	160	160
6 Nolu Bina-Depolama Alanları	Zemin	250	250	250
7 Nolu Bina-Transfer	Zemin	87	87	87
8 Nolu Bina-Trafo Merkez Binası	Zemin	504	504	504
9 Nolu Bina-Ofis&Laboratuar&Arşiv	Zemin	86	179	179
	Asma	93		
10 Nolu Bina-Wc-Lvb&Ofis	Zemin	51	111	111
	Asma	60		
Sundurma	Zemin	1.350	-	1.350
TOPLAM			26.566,28	30.463,94

Söz konusu parselde batı cephede yaklaşık 1350 m² alanlı sundurma alanları mevcut olup bu kısımlar mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır.

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 kullanımınıdır. 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
- 1.OSB sınırları içerisinde yer alması
- Tüm cephelerinin yol cephe olması
- İskanlı olması

Zayıf Yanlar:

- Proje harici imalatların olması

✓ 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

Değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ilgili olarak değerlendirme çalışmalarını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

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 değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. 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 görülmeyle 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

gerçekleştirenin 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, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan doima, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, 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 değer, 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 gerçekleştirenin 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 bekleme ve bu getirin yatırım ile ilgili algılanan risk seviyesini yansıtmamasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

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 değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

gerçekleştirenin 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, değerlendirme işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımlar son derece güvenilir kılcak kadar, yeni oluşturulmuş olması

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetler (ve bu maliyetlerin değere katkı yapılıp 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 yansıtacaktır.

10.4. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

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

Pazar Yaklaşımı Yöntemi: Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip işyeri/dükkan, ofis/büro ve ticari bina emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanı, konumu itibarı ile ticari potansiyeli, ulaşım imkânları, ana yola olan cephesi, reklamasyonu, yaya ve araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadığı, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikler dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı Yöntemi: Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer imar şartlarına sahip arsa emsalleri araştırılmıştır. Ancak sitede boş arsa emsali kısıtlı olup, Pazar yaklaşımı yönteminde seçilen ticari bina emsallerinden bina çıkarma işlemi yapılarak yaklaşık arsa değerine ulaşmaya 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 kılınabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastro 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 takdiri mülklerin bütünü için geçerlidir. (mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değerlerin 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 koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

10.5. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

10.5.1. PAZAR YAKLAŞIMI YONTEMI 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	5.973

Emsallerin Yorumlanması: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu site içerisinde benzer özelliklere sahip boş arsa emsali mevcut olmadığından yakın çevrede benzer lejanttaki 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 parsel m² birim fiyatı 3.850.-TL/m² hesaplanmıştır.

Yükümlülük Tablosu (Arsa)										
	Karşılaştırma Kriterleri	Karşılaştırılabilir Emsaller								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	5.600	6.780	5.973						
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	Fizibilite Koşulları	10,00%	10,00%	10,00%						
7	Lotasyon	-3,00%	-3,00%	-3,00%						
8	Kullanım Alanı	15,00%	15,00%	20,00%						
9	Diğer	0,00%	0,00%	0,00%						
Uygun Birim Değer		4.064,00	2.932,36	3.064,77						
Ortalama Değer										3.850,00

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA DEĞERİ			
Bileşen Adı	Yasal Alanlar	Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
100012 Ada 1 Parsel	36.720,00	3.850,00	141.372.000,00
TOPLAM			141.372.000,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			141.370.000,00

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 m² x 6.000.-TL/m² = 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 M² Değeri: 28.870.000 TL / 4.200 m² = 6.874.-TL/m². (pazarlıksız hall)	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 m² x 6.000.-TL/m² = 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 M² Değeri: 56.700.000 TL / 9.500 m² = 5.968.-TL/m². (pazarlıksız hall)	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 m² x 6.000.-TL/m² = 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 M² Değeri: 26.750.000 TL / 5.000 m² = 5.350.-TL/m². (pazarlıksız hall)	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 taşınmazların 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 13.350,00.-TL/m², mevcut durumda 12.682,50.-TL/m² edebileceği öngörülmüştür.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan ve değerlendirilen taşınmazların emsal karşılaştırma sonuçları											
Karişlaştırma Kriterleri	Karişlaştırılabilir Emsaller										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	6.874	5.968	5.350							
2	Pazarlık Payı	15,00%	15,00%	20,00%							
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%							
4	Satış Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%							
5	Yanılama 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	0,00%	0,00%	0,00%							
Ortalama Değer		4.812,50	4.177,25	3.942,50							
Ortalama Değer											4.000,00

Karılaştırma Kriterleri	Karılaştırılabilir Özellikler									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1 Satış Br. Fiyatı (TL)	17,983	15,000	17,600							
2 Pazarlık Payı	15,00%	15,00%	20,00%							
3 Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%							
4 Satış Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%							
5 Yenileme 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	15,00%	15,00%	15,00%							
10 Konfor Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%							
11 Diğer	-15,00%	-15,00%	-15,00%							
Yasal Durum Değeri	14.214	15.000	17.600							
Ortalama Değer										17.506,00

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM YASAL DURUM YAPI DEĞERİ			
Bileşen Adı	Yasal Alanlar	Birim Değeri (TL/m ²)	Değeri (TL)
Tüm Yapılar	26.566,28	13.350,00	354.659.804,63
TOPLAM			354.659.804,63
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			354.660.000,00

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM MEVCUT DURUM YAPI DEĞERİ			
Bileşen Adı	Mevcut Alanlar	Birim Değeri (TL/m ²)	Değeri (TL)
Tüm Yapılar	30.463,94	12.682,50	386.358.887,34
TOPLAM			386.358.887,34
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			386.360.000,00

Sonuç olarak;

Söz konusu gayrimenkulün pazar yaklaşımına göre yasal durum değeri 354.660.000,00 TL, mevcut durum değeri 386.360.000,00 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 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.

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 değerlendirilmiştir.

Maliyet Yaklaşımına Göre Tesisin Yapı Değeri (Yasal Durum)				
	Alan (m ²)	İnşaat Maliyeti Birim Fiyat (TL/m ²)	Yıpranma Oranı (%)	Toplam Maliyet (TL)
İdari Bina	7.181,93	10.000	10%	64.637.370,00
Fabrika	17.452,34	8.500	10%	133.510.401,00
1 Nolu Bina-Güvenlik	47	5.000	10%	211.500,00
2 Nolu Bina-Güvenlik	60	5.000	10%	268.380,00
3 Nolu Bina	402	5.000	10%	1.806.907,50
4 Nolu Bina-Atıksu Arıtma Havuz	133	5.000	10%	599.501,25
5 Nolu Bina	160	5.000	10%	718.200,00
6 Nolu Bina-Depolama Alanları	250	5.000	10%	1.125.000,00
7 Nolu Bina-Transfer	87	5.000	10%	391.297,50
8 Nolu Bina-Trafo Merkez Binası	504	5.000	10%	2.268.000,00
9 Nolu Bina-Ofis&Laboratuar&Arşiv	179	5.000	10%	805.207,50
10 Nolu Bina-Wc-Lvb&Ofis	111	5.000	10%	500.040,00
Toplam Yapı Maliyeti	26.566,28			206.841.804,75
Çevre Düzenlemesi ve Bina Dışı Maliyetler				10.342.090,24
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ				217.183.894,99
YUVARLATILMIŞ TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)				217.185.000,00

Maliyet Yaklaşımına Göre Tesisin Yapı Değeri (Mevcut Durum)				
	Alan (m ²)	İnşaat Maliyeti Birim Fiyat (TL/m ²)	Yıpranma Oranı (%)	Toplam Maliyet (TL)
İdari Bina	7.181,93	10.000	10%	64.637.370,00
Fabrika	20.000,00	8.500	10%	153.000.000,00
1 Nolu Bina-Güvenlik	47,00	5.000	10%	211.500,00
2 Nolu Bina-Güvenlik	59,64	5.000	10%	268.380,00
3 Nolu Bina	401,54	5.000	10%	1.806.907,50
4 Nolu Bina-Atıksu Arıtma Havuz	133,22	5.000	10%	599.501,25
5 Nolu Bina	159,60	5.000	10%	718.200,00
6 Nolu Bina-Depolama Alanları	250,00	5.000	10%	1.125.000,00
7 Nolu Bina-Transfer	86,96	5.000	10%	391.297,50
8 Nolu Bina-Trafo Merkez Binası	504,00	5.000	10%	2.268.000,00
9 Nolu Bina-Ofis&Laboratuar&Arşiv	178,94	5.000	10%	805.207,50
10 Nolu Bina-Wc-Lvb&Ofis	111,12	5.000	10%	500.040,00
Sundurma	1.350,00	1.200	10%	1.458.000,00
Toplam Yapı Maliyeti	30.463,94			227.789.403,75
Çevre Düzenlemesi ve Bina Dışı Maliyetler				11.389.470,19
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ				239.178.873,94
YUVARLATILMIŞ TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)				239.180.000,00

(*) Çevre düzenlemesi ve bina dışı maliyetler taşınmazın değerine etki edecek şerefiye unsurları (diğer yapılar, saha betonu, tel/çit vb.) olarak belirtilmiştir.

ARSA + YAPI DEĞERİ (YASAL DURUM)	
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	141.370.000,00
TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	217.185.000,00
TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)	358.555.000,00

ARSA + YAPI DEĞERİ (MEVCUT DURUM)	
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	141.370.000,00
TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	239.180.000,00
TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)	380.550.000,00

Sonuç olarak;

Söz konusu gayrimenkulün maliyet yaklaşımına göre arsa ve yasal durum yapı değeri toplamı 358.555.000,00 TL, arsa ve mevcut durum yapı değeri 380.550.000,00 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 ulaşılmadığından OSB içerisindeki kapitalizasyon oranı hakkında bilgi edinilememiştir.

KIRALIK FABRİKA EMSALLERİ				
No	Emsal Açıklaması	Kullanım Alanı (m ²)	Kira Değeri (TL)	Birim Fiyat (TL/m ² /ay)
1	Emlak Ofisi: ASO 1.OSB sınırları içerisinde yer alan 14.500 m ² alanlı arsa üzerinde 10.000 m ² 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 değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı sanayi sitesinde / 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 emlakçıları ile yapılan görüşmelerde kira getirileri üzerinden 18-22 yıl aralığındaki getirinin satış değerini yansıtabileceği şifahi belirtilmiştir. Buna göre bulunan emsaller konu taşınmaza göre yorumlanmış, kira m² birim fiyatı yasal durumda 52.-TL/ay/m² mevcut durumda 49,40.-TL/ay/m² olarak alınmıştır.

Uyumsuzluk Tablosu (OSB) (fabrika)										
Kayıpların Kriterleri	Kayıpların Etkileri									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	39	71							
2	Pazarlık Payı	5,00%	10,00%							
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%							
4	Satış Koşulları	0,00%	0,00%							
5	Yanılma Masrafları	0,00%	0,00%							
6	Piyasa Koşulları	0,00%	0,00%							
7	Lokasyon	0,00%	10,00%							
8	Bina Yapı / Kalitesi	0,00%	0,00%							
9	Kullanım Alanı	5,00%	10,00%							
10	Konfor Koşulları	0,00%	0,00%							
11	Düzeltilme	-20,00%	-20,00%							
Ortalama Değer		41	43							
Ortalama Değer										52,00

GELİR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM YAPI DEĞERİ (Yasal Durum)				
Bileşen Adı	Yasal Alanlar	Birim Değeri (TL/m ²)	Aylık Kirası	Değeri (TL) Aylık Kira * Yıllık Kira * 20 Yıl
Tüm Yapılar	26.566,28	52,00	1.381.446,43	331.547.143,20
TOPLAM				331.547.143,20
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)				331.545.000,00

GELİR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM YAPI DEĞERİ (Mevcut Durum)				
Bileşen Adı	Mevcut Alanlar	Birim Değeri (TL/m ²)	Aylık Kirası	Değeri (TL) Aylık Kira * Yıllık Kira * 20 Yıl
Tüm Yapılar	30.463,94	49,40	1.504.918,51	361.180.443,00
TOPLAM				361.180.443,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)				361.180.000,00

11. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri 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 değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." 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 emsalline ulaşılabilmiştir. 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 içerisinde yer verilmiştir. Gelir yaklaşımı yönteminde de OSB içerisindeki kapitalizasyon oranına ulaşılabilmiş bölge emlakçılarında amorti süreleri hakkında genel bilgilendirme alınarak yaklaşık gelir yaklaşımı hesabı yapılmıştır.
- Gelir yaklaşımı yönteminde de OSB içerisindeki kapitalizasyon oranına ulaşılabilmiş bölge emlakçılarında 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 değerlendirilmiştir.
- 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 348.250.000,00 TL, mevcut durum değeri 376.050.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.

Yasal Durum	Emsal Yaklaşımı	354.660.000,00
	Maliyet Yaklaşımı	358.555.000,00
	Gelir Yaklaşımı	331.545.000,00
	ORTALAMA (TL)	348.250.000,00

Mevcut Durum	Emsal Yaklaşımı	386.360.000,00
	Maliyet Yaklaşımı	380.550.000,00
	Gelir Yaklaşımı	361.180.000,00
	ORTALAMA (TL)	376.050.000,00

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 GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER

Rapor'un 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.
- Yerinde yapılan incelemelerde ve harita üzerinden yapılan ölçümlerde İmalathane kısmının mevcutta 20.000 m² alanı olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca İmalathanenin batı kısmında yaklaşık 1350 m² alanlı sundurma alanları mevcut olup bu kısımlar mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır.

12. SONUÇ

İş bu Rapor; Yiğit Akü Malz. Nak. Tur. İnş. San. Ve Tic. A.Ş.'nin talebi üzerine tapuda; Ankara İli Sincan İlçesi, Sincan Mahallesi, 100012 Ada 1 no'lu parselde kâin "Prefabrik Fabrikası Binası" 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)	348.250.000,00 TL
	17.565.318,27 USD
	16.236.869,47 EURO
MEVCUT DURUM (KDV HARİÇ)	376.050.000,00 TL
	18.967.517,40 USD
	17.533.021,57 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 düzenlemiştir.

Bilgilerinizi Sunulur,

Saygılarımızla.

02 Haziran 2023

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

13. EKLER VE FOTOĞRAFLAR

13.1. UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI



13.2. FOTOĞRAFLAR







13.3. PROJE FOTOĞRAFLARI

İLK PROJE

ANKARA SANAYİ ODASI
1. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

ONAY

ADL	1	1	1
1	1	1	1
1	1	1	1
1	1	1	1

YAPI DENETİM

BULUT YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
Gözcük Cad. 4/1 D. Beştepe, Ankara 06530
Tic. Sic. No: 27394 - M. Sic. No: 27394
Tic. Sic. No: 27394 - M. Sic. No: 27394

Yapı Denetim
1. Organize Sanayi Bölgesi
1. Organize Sanayi Bölgesi
1. Organize Sanayi Bölgesi

A - PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPANLARIN		B - PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPTIRANLARIN	
1 ÇİZİMİ YAPAN	ETİM YATIRIM VE	11 ÇİZİM YAPAN	KAYMAKÇI
2 SİCİL NO	BNE 002 800	12 SİCİL NO	88300488
3 SOYADI (Kurum)	LTD ŞTİ	13 SOYADI (Kurum)	YİĞİT AKU MALZEMELERİ
4 ADI	İÇİŞİLERİ VE İŞLERİ BAKANLIĞI	14 ADI	YİĞİT AKU MALZEMELERİ
5 BAŞVURU TARİHİ	15/01/2023	15 BAŞVURU TARİHİ	15/01/2023
6 DOĞUM YERİ	ANKARA	16 CAD. VEYA SOK.	TURKMEHMETPAŞA CAD.
7 MESLEK	MİMAR	17 KAPILARIN	27
8 BAĞLI BULUNDUĞU ODA	TMMOB MİMARLAR ODASI	18 DAİRE NO	-
9 ODA SİCİL NO	118012	19 İL	ANKARA
10 ODA SİCİL NO	118012	20 İLÇE	SİNCAN
Pari. 1989 Sayılı ve Hükümeti		C - YAPILAN İŞİN	
11 NO	3040	21 ÇİZİM	METREKARE ÇETVELİ
12 NO	3040	22 ODA PROJE KAYIT NO	
		23 ADA NO	100012 24 PARSEL NO

YAPININ

KULLANMA AMACI

YİĞİT AKU MALZEMELERİ SAN. VE TİC. A.Ş.
İMALATHANE

ARSANIN

ANKARA

SİNCAN

(1. Örg. San.)

100012

1

ODALAR ARASI
ORTAK
ESASLARA
GÖRE

MİMAR
HİZMET
SINIF

STATİK
HİZMET
SINIF

MALİYET
GÜRUBU

RAT
ADESİ

ALAN
NO

İNŞAAT
BÜYÜK
SİY.

TASFIYE
SİSTEMİ

EN
BÜYÜK
AÇIKLIK

EN
BÜYÜK
KAT YÜK

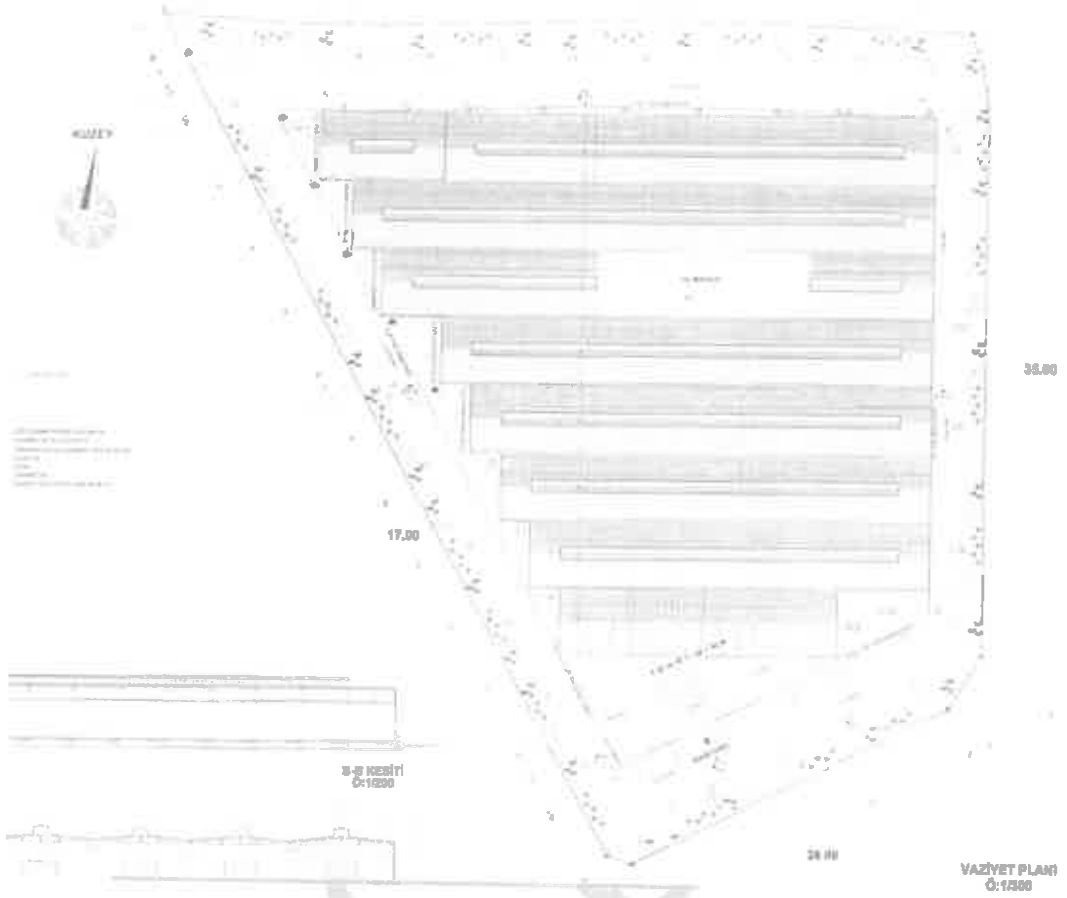
HABERLE
YÜK
(KÜMÜ)

3A

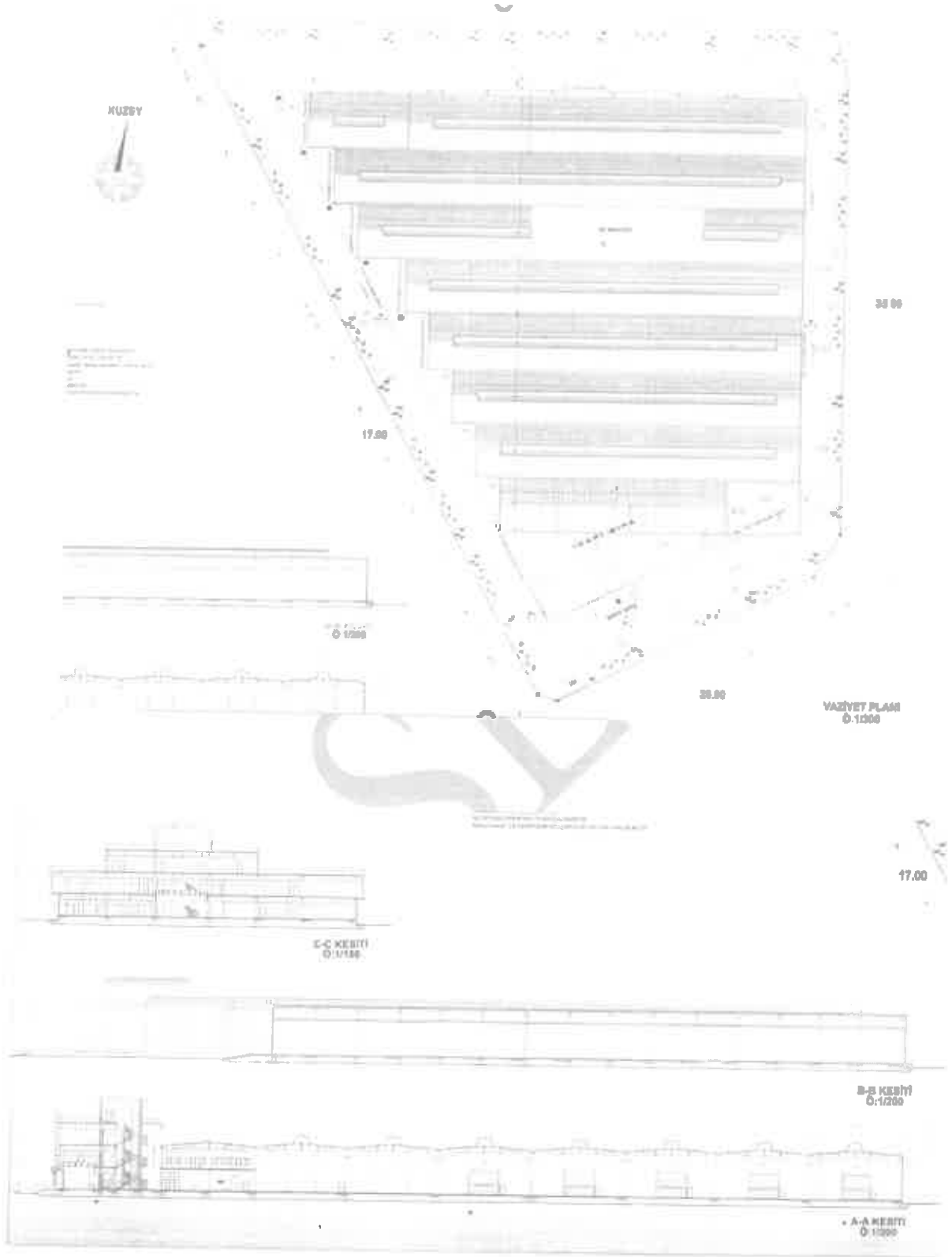


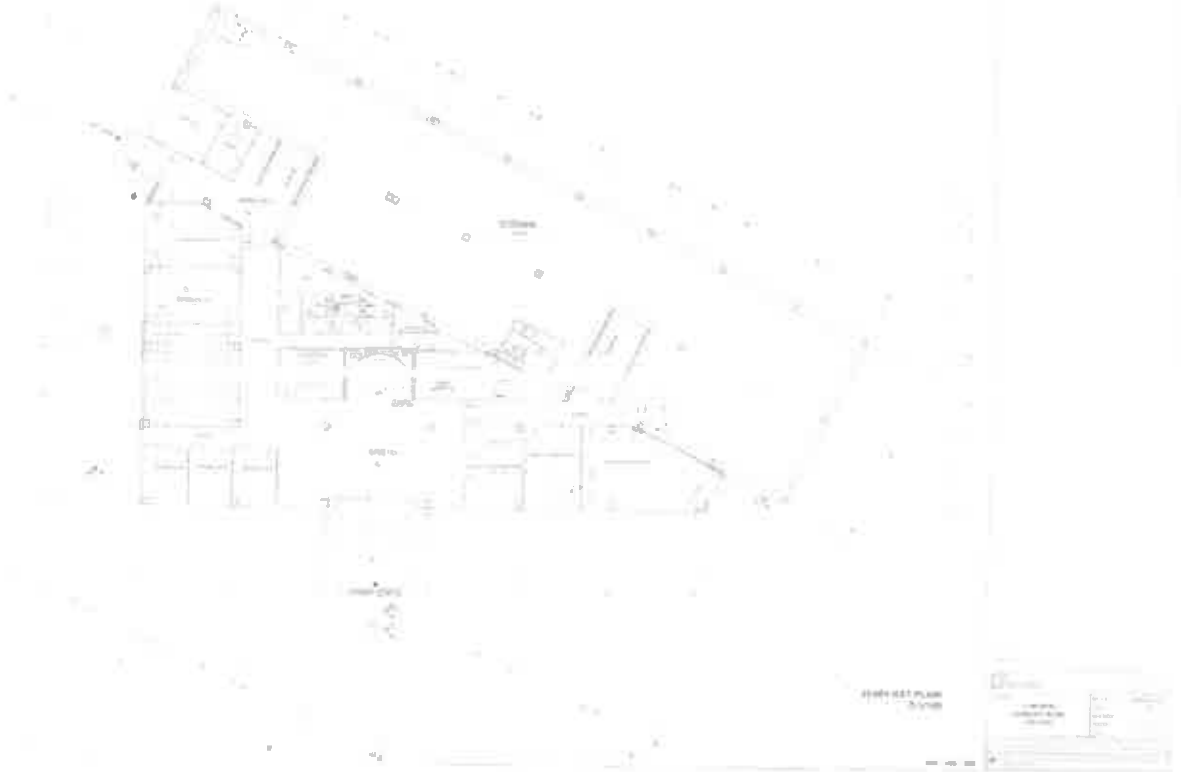
ANKARA SANAYİ ODASI
SİNCAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
100012 ADA 1 PARSEL NO
YİĞİT AKU MALZEMELERİ SAN. VE TİC. A.Ş.
İMALATHANE

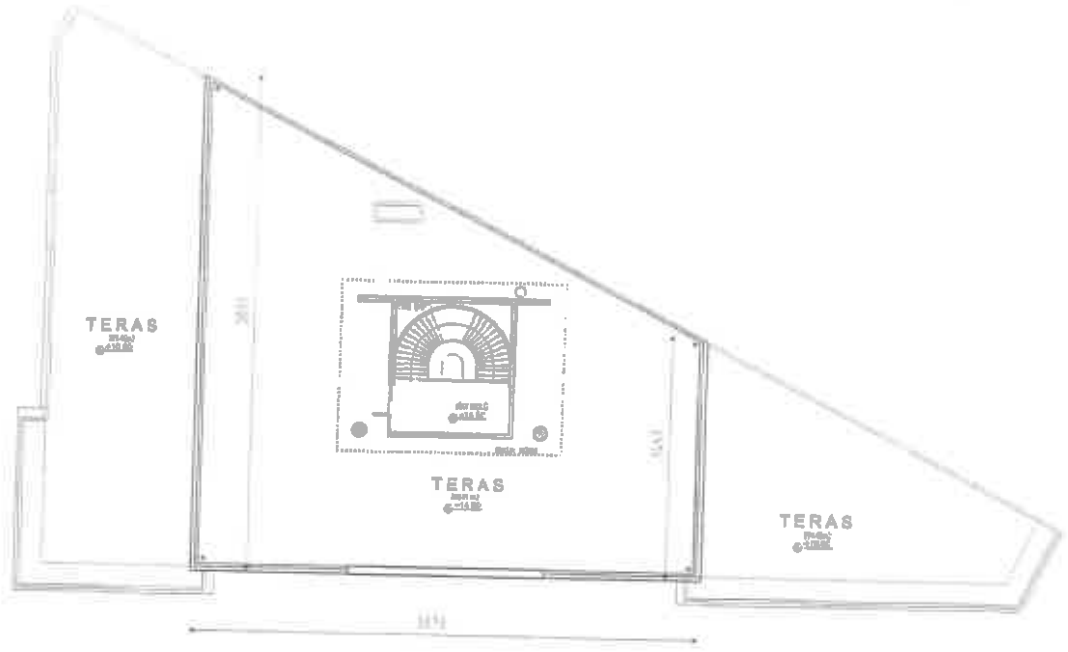
YİĞİT AKU
100012 ADA 1 PARSEL
BAĞIMSIZ BÖLÜM ve BİRİM
ALANLARA AİT METREKARE ÇETVELİ
ÖLÇEK 1/200-250



FASİT







TERAS KAT PLANI 1/200

İŞYERİ BRÜT ALANLARI						
BULUNDUĞU KAT	SIRA NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN	ORTAK YERLER	EKLENTİSİ	TOPLAM
İDARE						
ZEMİN KAT			2.640,25			2.640,25
1. KAT			2.654,81			2.654,81
2. KAT			1.216,47			1.216,47
TERAS KATI			670,4			670,4
FABRİKA						
ZEMİN KAT		İMALATHANE	17.452,34			17.452,34
TOPLAM			24.634,27			24.634,27

SON TARİHLİ PROJE

ANKARA SANAYİ ODASI
1. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

ONAYLANDI

18.11.2007

KONTROL

[Signature]

MÜHÜR MÜDÜRÜ

[Signature]

BÖLGE MÜDÜRÜ

[Signature]

MMO

YAPI DENETİM

A - PLAN PROJE NERİN VE HESAPLARI YAPANLARIN

1	VERGİ NO	0000000000
2	ŞİŞLİ NO	0000000000
3	SOYADI (Soyadı)	YİĞİT AKÖ
4	AD	YİĞİT AKÖ
5	BİSMİ	---
6	DOĞUM TARİHİ	1984
7	DOĞUM YERİ	ANKARA
8	MEBRES NO	000000
9	BASLI BULUNDUĞU ODA	7 MARULİ MİMARLIK ODASI
10	ODA ŞİŞLİ NO	17317

B - PLAN PROJE NERİN VE HESAPLARI YAPTIRANLARIN

11	VERGİ NO	0000000000
12	ŞİŞLİ NO	0000000000
13	SOYADI (Soyadı)	SAN VE TİC. A.Ş.
14	AD	YİĞİT AKÖ MALZEMELER
15	ŞİŞLİ NO	0000000000
16	ŞİŞLİ NO	0000000000
17	ŞİŞLİ NO	0000000000
18	ŞİŞLİ NO	0000000000
19	ŞİŞLİ NO	0000000000
20	ŞİŞLİ NO	0000000000

C - YAPILAN İŞİN

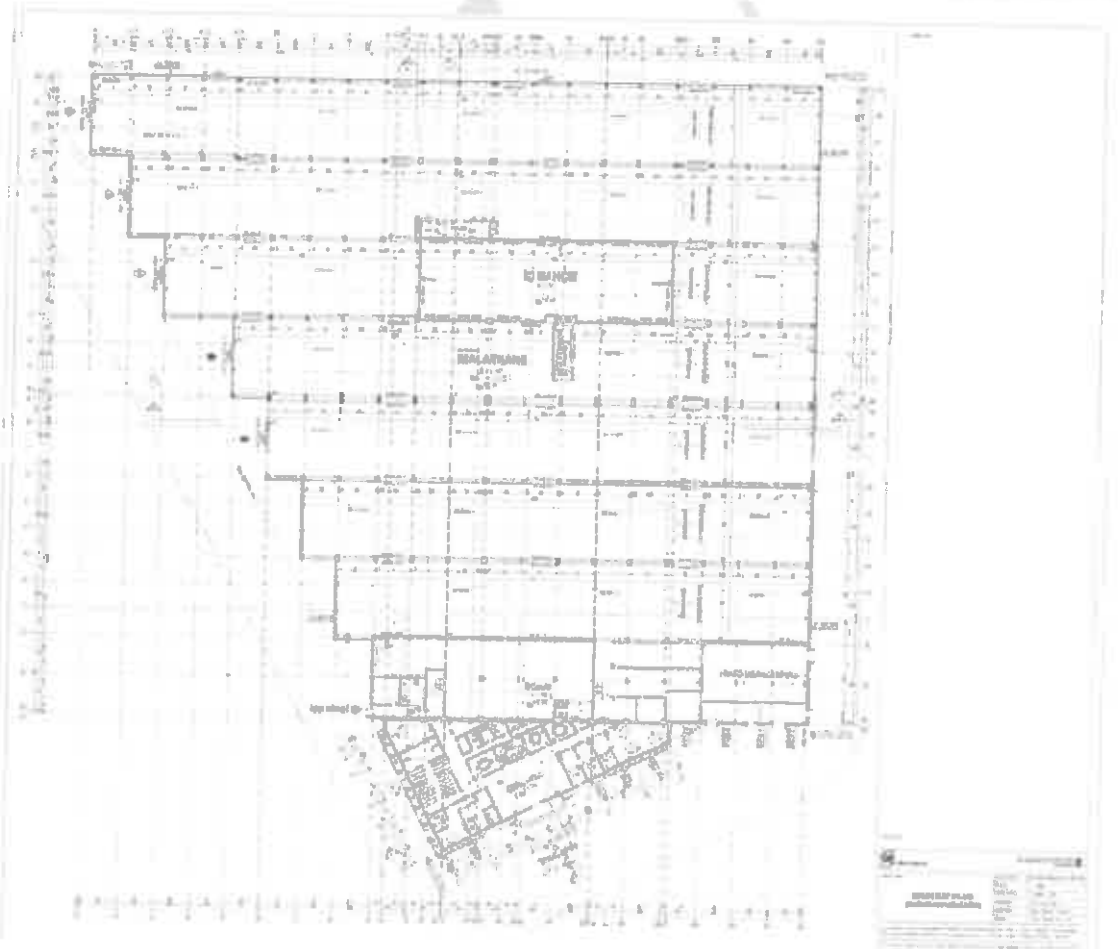
21	ÇİZİM	MEMARİ UYGULAMA PROJESİ
22	ODA PROJE KAYIT NO	
23	ADA NO	100012
24	PARSEL NO	1

YAPININ	İSİMİ	YİĞİT AKÖ MALZEMELER SAN. VE TİC. A.Ş.
	KULLANMA AMAÇI	KALITIM - EKİMLERİ

ARZANIN	İLİ	İLÇESİ	MAHALİSİ	SOYUĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	ŞARH
	ANKARA	ŞİŞLİ	(1. Organize)			100012	1	

ODALAR ARASI ORTAK İSASLARA ULARE	MEMUR HİZMET BİRİMİ	STATİK HİZMET BİRİMİ	MARJET GURUBU	SAT KİTAP	ALAN (M ²)	MEYAN BİREYİ (AY)	STATİK SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK KAT YER.	MARJET YÜR (M ²)
	30-30									

 UĞUR PROJE Mimarlık, İnşaat ve Yapı Denetim Hizmetleri Tic. Sic. No: 270900/00000000000 M.Ş. No: 270900/00000000000 Tic. Sic. No: 270900/00000000000 M.Ş. No: 270900/00000000000	YİĞİT AKÖ 100012 ADA 1 PARSEL MEMARİ UYGULAMA PROJESİ	BETON	
		ÇELİK	
		22MM ENERJİLİ TARİMSİZ	
		ÖLÇEK	1/50-1/50-250-300
		M	



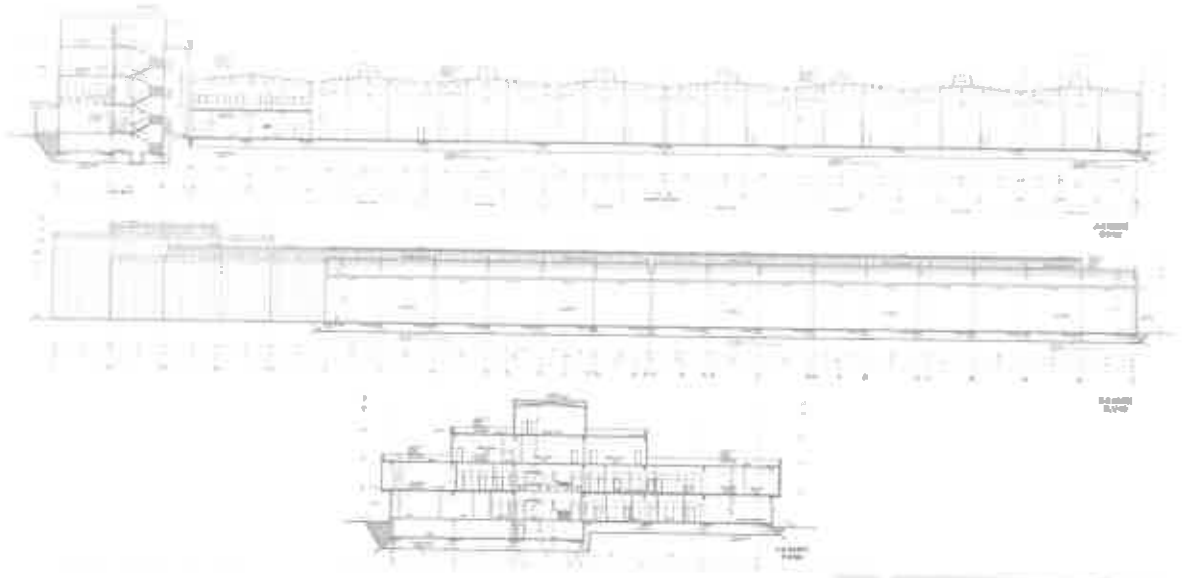


BODRUM KAT PLANI
Ö:1/100

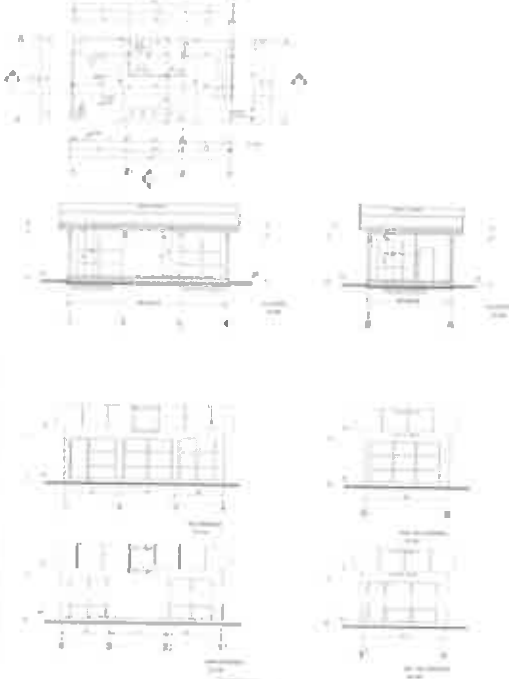
PROJE BİLGİLERİ		KONUT BİLGİLERİ	
PROJE ADI	...	YERİ	...
PROJE NO	...	İL	...
PROJE TARİHİ	...	İLÇE	...
PROJE YERİ	...	İL BİNA NO	...
PROJE SAHA ALANI	...	İL BİNA NO	...
PROJE SAHA ALANI	...	İL BİNA NO	...



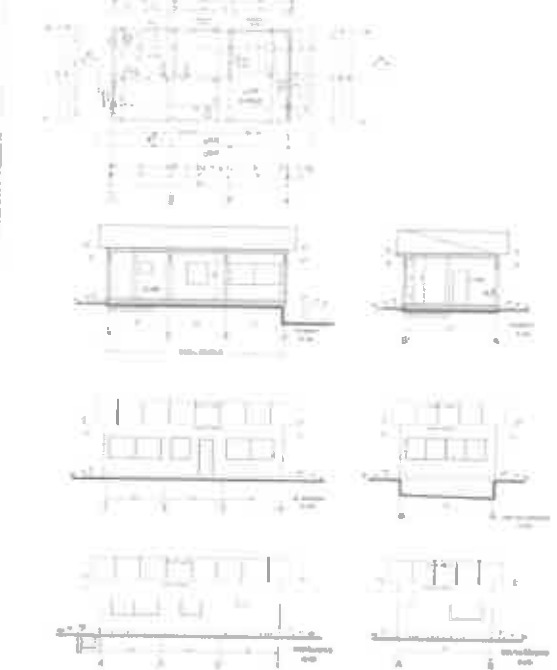
ZEMİN KAT PLANI
Ö:1/100

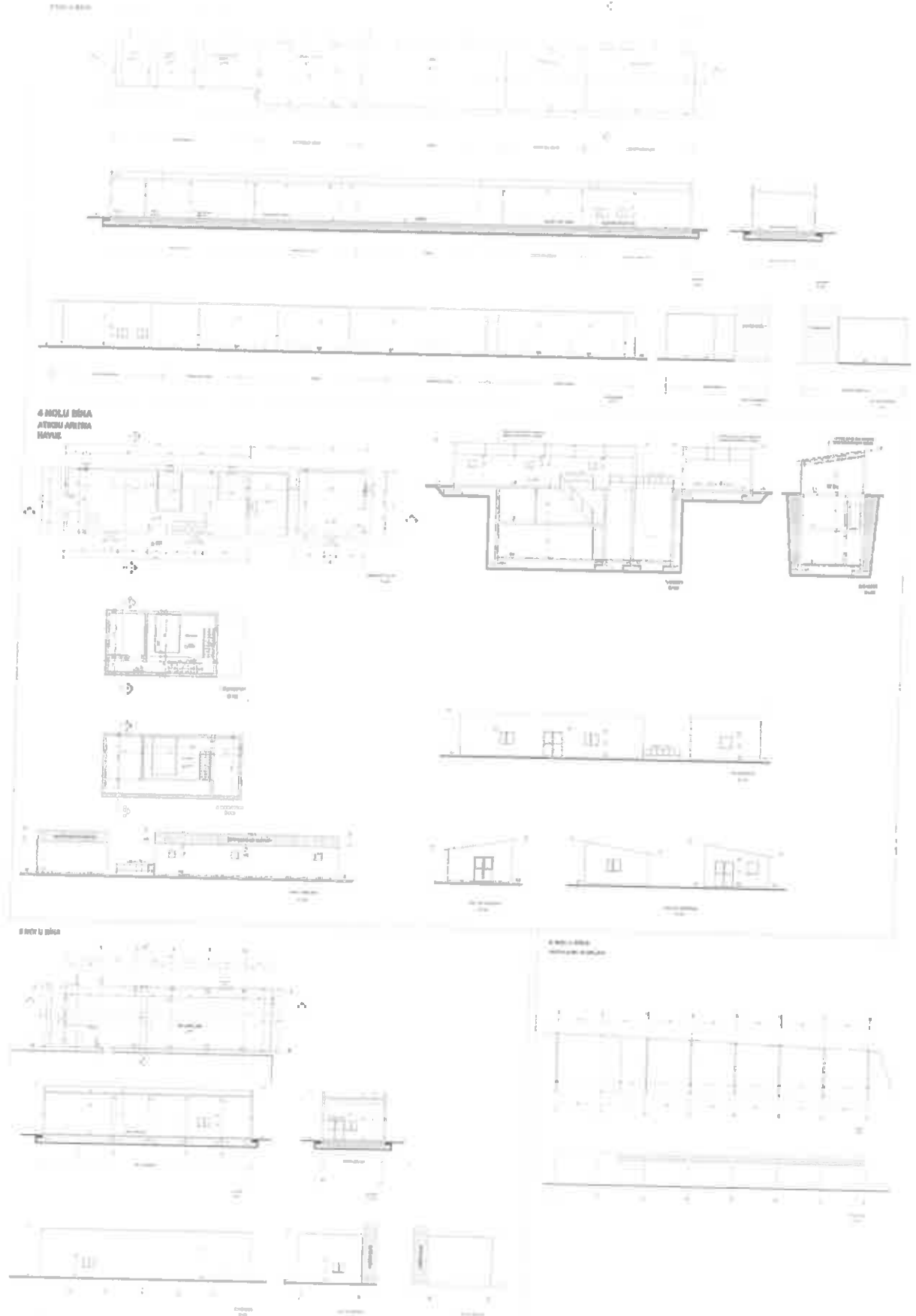


**1 NOLU BİNA
GÜZELİ**

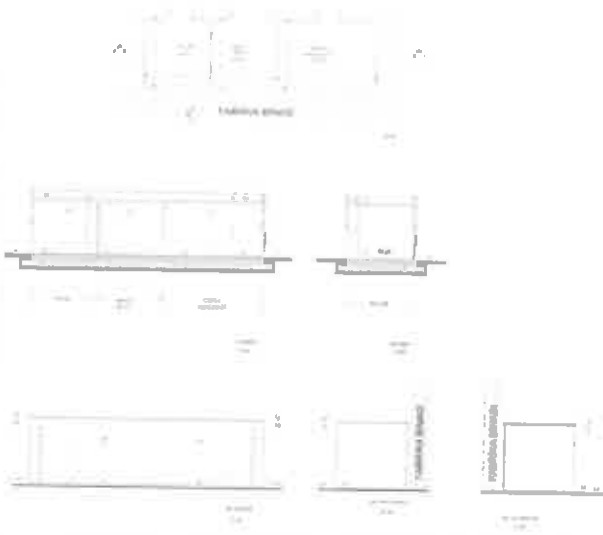


**2 NOLU BİNA
GÜZELİ**

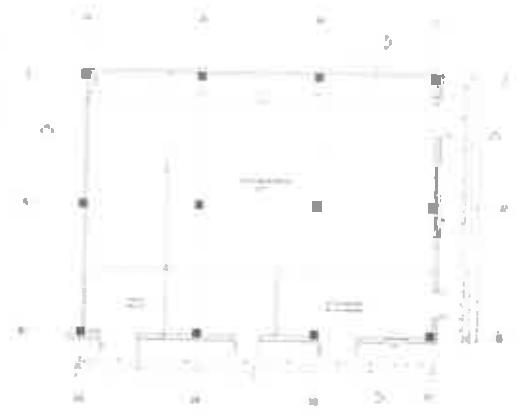




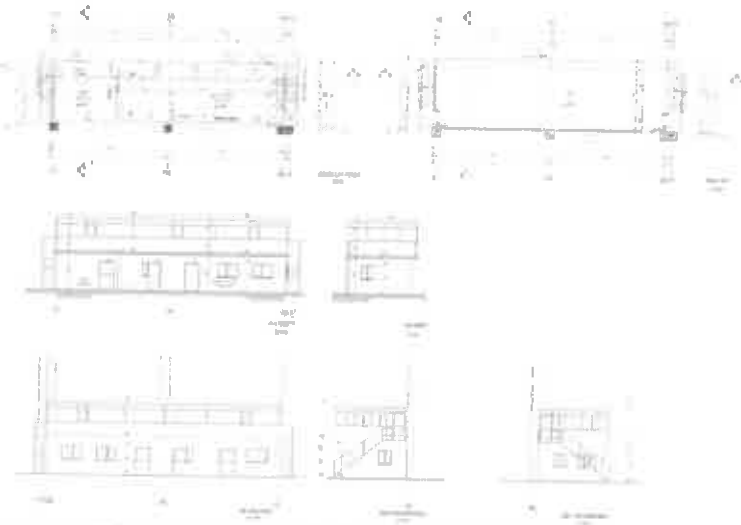
1. KAT PLANI



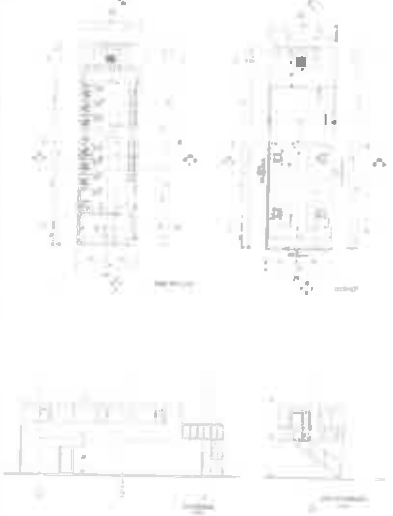
2. KAT PLANI



3. KAT PLANI



4. KAT PLANI



TARİH KESİTİ

Müşteri Bilgileri		Proje Bilgileri		Rapor Bilgileri	
Müşteri Adı: MALZEMELER VE TİC. A.Ş.		Proje Adı: MALZEMELER VE TİC. A.Ş.		Rapor Tarihi: 2023	
Müşteri Adresi: ...		Proje Adresi: ...		Rapor No: 2023OZELP00130	
Müşteri Telefonu: ...		Proje Telefonu: ...		Rapor Durumu: ...	
Müşteri E-postası: ...		Proje E-postası: ...		Rapor Türü: ...	

Genel Bilgiler		Yerleşim Bilgileri		Harita Bilgileri	
Müşteri Adı: MALZEMELER VE TİC. A.Ş.		Yerleşim Adı: MALZEMELER VE TİC. A.Ş.		Harita Durumu: ...	
Müşteri Adresi: ...		Yerleşim Adresi: ...		Harita No: ...	
Müşteri Telefonu: ...		Yerleşim Telefonu: ...		Harita Türü: ...	
Müşteri E-postası: ...		Yerleşim E-postası: ...		Harita Durumu: ...	

Müşteri Bilgileri		Yerleşim Bilgileri		Harita Bilgileri	
Müşteri Adı: MALZEMELER VE TİC. A.Ş.		Yerleşim Adı: MALZEMELER VE TİC. A.Ş.		Harita Durumu: ...	
Müşteri Adresi: ...		Yerleşim Adresi: ...		Harita No: ...	
Müşteri Telefonu: ...		Yerleşim Telefonu: ...		Harita Türü: ...	
Müşteri E-postası: ...		Yerleşim E-postası: ...		Harita Durumu: ...	

Müşteri Bilgileri		Yerleşim Bilgileri		Harita Bilgileri	
Müşteri Adı: MALZEMELER VE TİC. A.Ş.		Yerleşim Adı: MALZEMELER VE TİC. A.Ş.		Harita Durumu: ...	
Müşteri Adresi: ...		Yerleşim Adresi: ...		Harita No: ...	
Müşteri Telefonu: ...		Yerleşim Telefonu: ...		Harita Türü: ...	
Müşteri E-postası: ...		Yerleşim E-postası: ...		Harita Durumu: ...	

Müşteri Bilgileri		Yerleşim Bilgileri		Harita Bilgileri	
Müşteri Adı: MALZEMELER VE TİC. A.Ş.		Yerleşim Adı: MALZEMELER VE TİC. A.Ş.		Harita Durumu: ...	
Müşteri Adresi: ...		Yerleşim Adresi: ...		Harita No: ...	
Müşteri Telefonu: ...		Yerleşim Telefonu: ...		Harita Türü: ...	
Müşteri E-postası: ...		Yerleşim E-postası: ...		Harita Durumu: ...	

Müşteri Bilgileri		Yerleşim Bilgileri		Harita Bilgileri	
Müşteri Adı: MALZEMELER VE TİC. A.Ş.		Yerleşim Adı: MALZEMELER VE TİC. A.Ş.		Harita Durumu: ...	
Müşteri Adresi: ...		Yerleşim Adresi: ...		Harita No: ...	
Müşteri Telefonu: ...		Yerleşim Telefonu: ...		Harita Türü: ...	
Müşteri E-postası: ...		Yerleşim E-postası: ...		Harita Durumu: ...	

Müşteri Bilgileri		Yerleşim Bilgileri		Harita Bilgileri	
Müşteri Adı: MALZEMELER VE TİC. A.Ş.		Yerleşim Adı: MALZEMELER VE TİC. A.Ş.		Harita Durumu: ...	
Müşteri Adresi: ...		Yerleşim Adresi: ...		Harita No: ...	
Müşteri Telefonu: ...		Yerleşim Telefonu: ...		Harita Türü: ...	
Müşteri E-postası: ...		Yerleşim E-postası: ...		Harita Durumu: ...	


Müşteri Bilgileri		Yerleşim Bilgileri		Harita Bilgileri	
Müşteri Adı: MALZEMELER VE TİC. A.Ş.		Yerleşim Adı: MALZEMELER VE TİC. A.Ş.		Harita Durumu: ...	
Müşteri Adresi: ...		Yerleşim Adresi: ...		Harita No: ...	
Müşteri Telefonu: ...		Yerleşim Telefonu: ...		Harita Türü: ...	
Müşteri E-postası: ...		Yerleşim E-postası: ...		Harita Durumu: ...	

Müşteri Bilgileri		Yerleşim Bilgileri		Harita Bilgileri	
Müşteri Adı: MALZEMELER VE TİC. A.Ş.		Yerleşim Adı: MALZEMELER VE TİC. A.Ş.		Harita Durumu: ...	
Müşteri Adresi: ...		Yerleşim Adresi: ...		Harita No: ...	
Müşteri Telefonu: ...		Yerleşim Telefonu: ...		Harita Türü: ...	
Müşteri E-postası: ...		Yerleşim E-postası: ...		Harita Durumu: ...	

Müşteri Bilgileri		Yerleşim Bilgileri		Harita Bilgileri	
Müşteri Adı: MALZEMELER VE TİC. A.Ş.		Yerleşim Adı: MALZEMELER VE TİC. A.Ş.		Harita Durumu: ...	
Müşteri Adresi: ...		Yerleşim Adresi: ...		Harita No: ...	
Müşteri Telefonu: ...		Yerleşim Telefonu: ...		Harita Türü: ...	
Müşteri E-postası: ...		Yerleşim E-postası: ...		Harita Durumu: ...	

KİMLİK BİLGİLERİ		Rapor Tarihi: 18.08.2011		Rapor No: 2011/07	
<p>1.1 Şirket Bilgileri:</p> <p>Şirket Adı: YIGIT AKO MALZ. NAK. TUR. İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.</p> <p>Şirket Türü: <input checked="" type="checkbox"/> Anonim Şirket <input type="checkbox"/> Limited Şirket <input type="checkbox"/> Diğer</p> <p>Şirket Durumu: <input type="checkbox"/> Aktif <input type="checkbox"/> İflas <input type="checkbox"/> Diğer</p> <p>Şirketin Kurulduğu Tarih: 18.08.2011</p> <p>Şirketin Sektörü: İnşaat</p>				<p>1.2 İnceleme Bilgileri:</p> <p>İnceleme Tarihi: 18.08.2011</p> <p>İnceleme Saati: 10:00</p> <p>İnceleme Yeri: Şirket Ofisi</p>	
<p>2. İnceleme İçeriği:</p> <p>2.1. Genel Durum: <input checked="" type="checkbox"/> İyidir <input type="checkbox"/> İyisi Dışıdır</p> <p>2.2. Finansal Durum: <input checked="" type="checkbox"/> Sağdır <input type="checkbox"/> Sağsızdır</p> <p>2.3. Hukuki Durum: <input checked="" type="checkbox"/> Sorunsuzdur <input type="checkbox"/> Sorunlu</p> <p>2.4. Diğer Bilgiler: <input type="checkbox"/> Yok <input type="checkbox"/> Var</p>				<p>3. Değerlendirme Sonuçları:</p> <p>3.1. Şirketin Değeri: 1.000.000 TL</p> <p>3.2. Şirketin Net Değeri: 500.000 TL</p> <p>3.3. Şirketin Aktif Değeri: 1.500.000 TL</p> <p>3.4. Şirketin Pasif Değeri: 1.000.000 TL</p>	
<p>4. Diğer Bilgiler:</p> <p>4.1. Şirketin Kurulduğu Tarih: 18.08.2011</p> <p>4.2. Şirketin Sektörü: İnşaat</p> <p>4.3. Şirketin Durumu: Aktif</p> <p>4.4. Şirketin Türü: Anonim Şirket</p>				<p>5. Değerlendirme Sonuçları:</p> <p>5.1. Şirketin Değeri: 1.000.000 TL</p> <p>5.2. Şirketin Net Değeri: 500.000 TL</p> <p>5.3. Şirketin Aktif Değeri: 1.500.000 TL</p> <p>5.4. Şirketin Pasif Değeri: 1.000.000 TL</p>	
<p>6. Değerlendirme Sonuçları:</p> <p>6.1. Şirketin Değeri: 1.000.000 TL</p> <p>6.2. Şirketin Net Değeri: 500.000 TL</p> <p>6.3. Şirketin Aktif Değeri: 1.500.000 TL</p> <p>6.4. Şirketin Pasif Değeri: 1.000.000 TL</p>				<p>7. Değerlendirme Sonuçları:</p> <p>7.1. Şirketin Değeri: 1.000.000 TL</p> <p>7.2. Şirketin Net Değeri: 500.000 TL</p> <p>7.3. Şirketin Aktif Değeri: 1.500.000 TL</p> <p>7.4. Şirketin Pasif Değeri: 1.000.000 TL</p>	
<p>8. Değerlendirme Sonuçları:</p> <p>8.1. Şirketin Değeri: 1.000.000 TL</p> <p>8.2. Şirketin Net Değeri: 500.000 TL</p> <p>8.3. Şirketin Aktif Değeri: 1.500.000 TL</p> <p>8.4. Şirketin Pasif Değeri: 1.000.000 TL</p>				<p>9. Değerlendirme Sonuçları:</p> <p>9.1. Şirketin Değeri: 1.000.000 TL</p> <p>9.2. Şirketin Net Değeri: 500.000 TL</p> <p>9.3. Şirketin Aktif Değeri: 1.500.000 TL</p> <p>9.4. Şirketin Pasif Değeri: 1.000.000 TL</p>	
<p>10. Değerlendirme Sonuçları:</p> <p>10.1. Şirketin Değeri: 1.000.000 TL</p> <p>10.2. Şirketin Net Değeri: 500.000 TL</p> <p>10.3. Şirketin Aktif Değeri: 1.500.000 TL</p> <p>10.4. Şirketin Pasif Değeri: 1.000.000 TL</p>				<p>11. Değerlendirme Sonuçları:</p> <p>11.1. Şirketin Değeri: 1.000.000 TL</p> <p>11.2. Şirketin Net Değeri: 500.000 TL</p> <p>11.3. Şirketin Aktif Değeri: 1.500.000 TL</p> <p>11.4. Şirketin Pasif Değeri: 1.000.000 TL</p>	
<p>12. Değerlendirme Sonuçları:</p> <p>12.1. Şirketin Değeri: 1.000.000 TL</p> <p>12.2. Şirketin Net Değeri: 500.000 TL</p> <p>12.3. Şirketin Aktif Değeri: 1.500.000 TL</p> <p>12.4. Şirketin Pasif Değeri: 1.000.000 TL</p>				<p>13. Değerlendirme Sonuçları:</p> <p>13.1. Şirketin Değeri: 1.000.000 TL</p> <p>13.2. Şirketin Net Değeri: 500.000 TL</p> <p>13.3. Şirketin Aktif Değeri: 1.500.000 TL</p> <p>13.4. Şirketin Pasif Değeri: 1.000.000 TL</p>	
<p>14. Değerlendirme Sonuçları:</p> <p>14.1. Şirketin Değeri: 1.000.000 TL</p> <p>14.2. Şirketin Net Değeri: 500.000 TL</p> <p>14.3. Şirketin Aktif Değeri: 1.500.000 TL</p> <p>14.4. Şirketin Pasif Değeri: 1.000.000 TL</p>				<p>15. Değerlendirme Sonuçları:</p> <p>15.1. Şirketin Değeri: 1.000.000 TL</p> <p>15.2. Şirketin Net Değeri: 500.000 TL</p> <p>15.3. Şirketin Aktif Değeri: 1.500.000 TL</p> <p>15.4. Şirketin Pasif Değeri: 1.000.000 TL</p>	
<p>16. Değerlendirme Sonuçları:</p> <p>16.1. Şirketin Değeri: 1.000.000 TL</p> <p>16.2. Şirketin Net Değeri: 500.000 TL</p> <p>16.3. Şirketin Aktif Değeri: 1.500.000 TL</p> <p>16.4. Şirketin Pasif Değeri: 1.000.000 TL</p>				<p>17. Değerlendirme Sonuçları:</p> <p>17.1. Şirketin Değeri: 1.000.000 TL</p> <p>17.2. Şirketin Net Değeri: 500.000 TL</p> <p>17.3. Şirketin Aktif Değeri: 1.500.000 TL</p> <p>17.4. Şirketin Pasif Değeri: 1.000.000 TL</p>	
<p>18. Değerlendirme Sonuçları:</p> <p>18.1. Şirketin Değeri: 1.000.000 TL</p> <p>18.2. Şirketin Net Değeri: 500.000 TL</p> <p>18.3. Şirketin Aktif Değeri: 1.500.000 TL</p> <p>18.4. Şirketin Pasif Değeri: 1.000.000 TL</p>				<p>19. Değerlendirme Sonuçları:</p> <p>19.1. Şirketin Değeri: 1.000.000 TL</p> <p>19.2. Şirketin Net Değeri: 500.000 TL</p> <p>19.3. Şirketin Aktif Değeri: 1.500.000 TL</p> <p>19.4. Şirketin Pasif Değeri: 1.000.000 TL</p>	
<p>20. Değerlendirme Sonuçları:</p> <p>20.1. Şirketin Değeri: 1.000.000 TL</p> <p>20.2. Şirketin Net Değeri: 500.000 TL</p> <p>20.3. Şirketin Aktif Değeri: 1.500.000 TL</p> <p>20.4. Şirketin Pasif Değeri: 1.000.000 TL</p>				<p>21. Değerlendirme Sonuçları:</p> <p>21.1. Şirketin Değeri: 1.000.000 TL</p> <p>21.2. Şirketin Net Değeri: 500.000 TL</p> <p>21.3. Şirketin Aktif Değeri: 1.500.000 TL</p> <p>21.4. Şirketin Pasif Değeri: 1.000.000 TL</p>	

13.4. TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ ve TAPU SURETİ

İl	ANKARA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçe	SİNCAN					
Mahalle	SİNCAN					
Köy						
Sokaç						
Mevki						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		10000	1	ha	m ²	dm ²
	MÜHÜRLEME YERİ					
GAYRİMENKULÜN	Nispeti	MÜHÜRLEME YERİ				
	Sınırı	MÜHÜRLEME YERİ				
	Edine Sebebi	MÜHÜRLEME YERİ				
	Satış	MÜHÜRLEME YERİ				
Geldel	Yevmiye No.	Çik No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Geldel
Çik No.	19981	121	11981		25/01/2011	Çik No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
Not: - Müşteriye ait tapu senedi için tapu senedi alması gerekir. - Tapu senedi (Müşteriye ait tapu senedi) için tapu senedi alması gerekir.						

Ö.M.G. Emlak İ.Ş. A.Ş.

Diğer Bilgileri İçeren Bilgilerden Başlıca Bilgiler

120

Satış No 120

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBL var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	100012/1
Taşınmaz Kimlik No:	18586670	AT Yüzölçümü(m2):	36720.00
İl/İlçe:	ANKARA/SINCAN	Beşmeiz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sincan	Beşmeiz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SINCAN Mah.	Beşmeiz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
City/Sayfa No:	321/31985	Alan Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	PREFABRİK FABRİKASI BİNASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/Ş/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesla Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -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 AYNIEN KABUL EDİLMİŞ	(SN:1261152) ANKARA SANAYİ ODASI 1. ORGANİZE	Sincan - 25-02-2010 09:39 - 6225	

1 / 3

SAYILIR) Tarih: -22/02/2010 Sayı: -13/005-467(Şablon: Diğer)	SANAYİ BÖLGESİ VKN:0690049218
----------------------------------------------------------------	-------------------------------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
90240388	(SN:8151148) YİĞİT AKÜ MALZEMELERİ NAKLİYAT TURİZM İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	36720.00	36720.00	Satış 29-05-2009 14657	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mİ?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590,(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Hayır	135000000.00 TL	%40 değişken	1/0	F.B.K.	Sincan - 28-11-2012 16:33 - 28240
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Sincan - SINCAN Mah. - (Aktif) - 100012 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:8151148) YİĞİT AKÜ MALZEMELERİ NAKLİYAT TURİZM İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	135000000.00 TL	Sincan - 28-11-2012 16:33 - 28240	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

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 AKÜ MALZ. NAK. TUR. İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.

İlgili yazınızın : 24.05.2023 tarih ve no.lu yazınız

İlgili yazınızda firmanızın nit 3012 ada 12 parsel, 100011 ada 8 parsel, 100012 ada 1 parsel ve 100029 ada 12 parsel için imar durumunun bildirilmesi talep edilmektedir.

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

Bilgilerinize ve gereğini rica ederim.



Ek : 1. İmar Durumu Belgesi (4 Ad.)

Form: 30/01/2018'de değiştirilmiştir. Ankara Sanayi Odası'nın 1. Maddeye göre bu belge elektronik imza ile verilmektedir.

Elektronik Belge Adresi: <http://www.aso.org.tr/182/malz-nak-tur-insh-san-ve-tic-a-s/>

İletişim : aso@malz-nak-tur-insh-san-ve-tic-a-s.org.tr

Web : www.aso.org.tr

e-mail : aso@malz-nak-tur-insh-san-ve-tic-a-s.org.tr

Adres : Ahi Evran OSB Mah. ASO Bld. No: 3 - 06035 - Sincan/Ankara

Bilgi için :

e-mail :

Tel/İletişim No :

Diğer Bilgi :

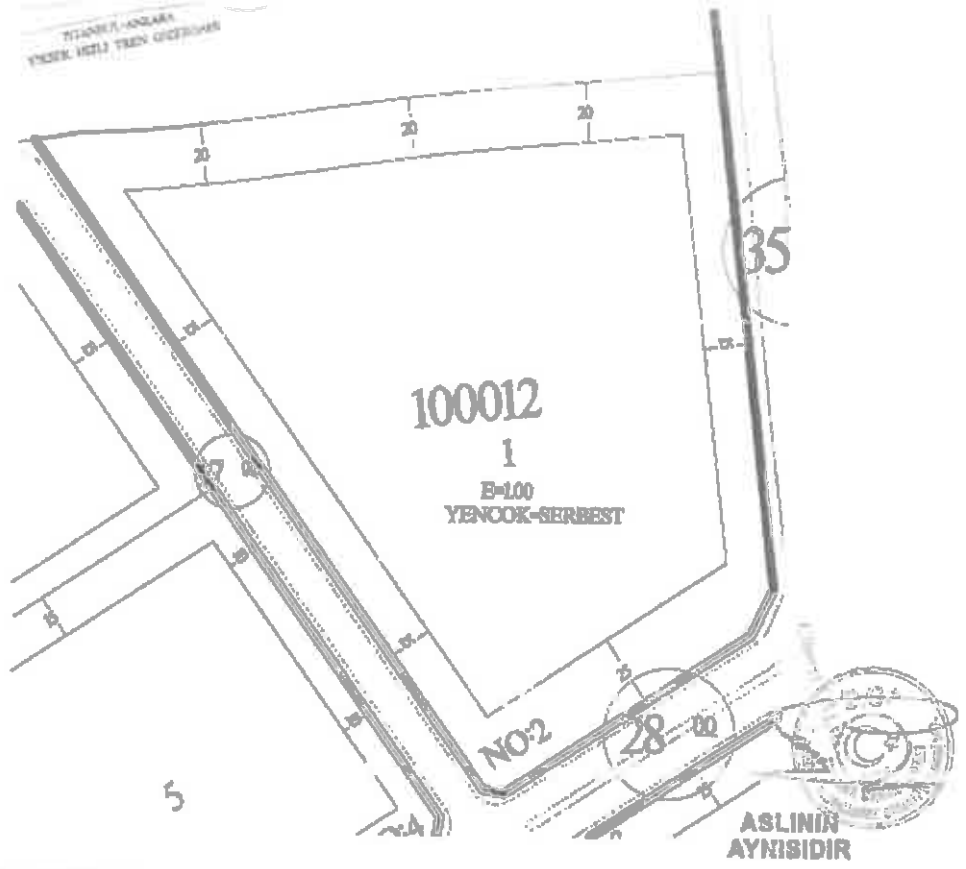
KAZIM YETKİN

k.yetkin@aso.org.tr

0312 267 00 00

176





13.6. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ



Sermaye Piyasası Kurulu
Kamuyu Aydınlatma Platformu

Tarih: 26.04.2013

No: 402326

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII No:56 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetten
Beklenenler İçin Lisanslama ve Sicil Tutulması ile İlgili Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğ"ı uyarınca

Ahmet Turan Atılım BALCI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



Bahar Yener YILDIZ
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 CANTEKİNLER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)





VARLIK
DEGERLEME

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ANKARA / SİNCAN / OSMANİYE

100011 ADA 8 PARSEL

"BETON FABRİKA"

100029 ADA 12 PARSEL

"4 KATLI PREFABRİK SANAYİ BİNASI, OFİS İŞYERİ VE ARSASI"

05.06.2023

Rapor No:

2023OZELP00129

YÖNETİCİ ÖZETİ			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	Yiğit Akö 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	05 Haziran 2023		
RAPOR NO	2023OZELP00129		
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet		
RAPORUN KONUSU / AMACI	Bu rapor; Yiğit Akö Malz. Nak. Tur. İnş. San. ve Tic. A.Ş.'nin talebine istinaden taşınmazların 22.05.2023 tarihli kıtbari ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.		
GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER			
DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN ADRESİ	Ahi Evran OSB Mahallesi, Oğuz Caddesi, No:10 ve 10B Sincan/Ankara (100018 ada 8 parsel) Ahi Evran OSB Mahallesi, Ural Caddesi, No:20 Sincan/Ankara (100029 ada 12 parsel)		
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Ankara İli, Sincan İlçesi, Osmanlı Mahallesi, 100011 Ada 8 nolu parselde kalın "Beton Fabrika" nitelikli ve Ankara İli, Sincan İlçesi, Osmanlı Mahallesi, 100029 Ada 12 nolu parselde kalın "4 Katlı Prefabrik Sanayi Binası, Ofis İşyeri ve Arsası" nitelikli taşınmazlar.		
SAHİBİ	Yiğit Akö Malzemeleri Nakliyat Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi		
MEVCUT KULLANIM	İşyeri/Fabrika olarak tasarlanmış olup faal durumdadır.		
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:			
100011 ADA 8 PARSEL YASAL DEĞER KDV HARİÇ	307.900.000,00 TL 15.530.111,97 USD 14.355.583,94 EURO	100029 ADA 12 PARSEL YASAL DEĞER KDV HARİÇ	140.750.000,00 TL 7.099.263,59 USD 6.562.352,84 EURO
100011 ADA 8 PARSEL MEVCUT DEĞER KDV HARİÇ	323.800.000,00 TL 16.332.089,18 USD 15.096.908,35 EURO	100029 ADA 12 PARSEL MEVCUT DEĞER KDV HARİÇ	149.300.000,00 TL 7.530.515,48 USD 6.960.989,55 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 DEĞERLEMEE İLİŞKİN BİLGİLER.....	5
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
5.2.3.	YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ.....	9
5.3.	TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	9
5.3.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	9
5.3.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	9
6.	EKONOMİK VERİLER.....	10
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM.....	10
6.2.	ENFLASYON.....	13
6.3.	FALZ ORANLARI VE KREDİLER.....	16
6.4.	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	18
7.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	25
7.1.	KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ.....	25
7.2.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU.....	28
8.	GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	29
8.1.	EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	30
9.	VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR.....	30
9.1.	SWOT ANALİZİ.....	30
10.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	31
10.1.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	31
10.2.	GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	31
10.3.	KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....	31
10.3.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	31
10.3.2.	GEUR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	32
10.3.3.	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	32
10.4.	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	33
10.5.	KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....	34
10.5.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....	34
10.5.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....	37
10.5.3.	GEUR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....	39
11.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	41
11.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	41
11.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	41
11.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER.....	42
12.	SONUÇ.....	42
13.	EKLER VE FOTOĞRAFLAR.....	44
13.1.	UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI.....	44
13.2.	FOTOĞRAFLAR.....	46
13.3.	PROJE FOTOĞRAFLARI.....	51
13.4.	TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ ve TAPU SURETİ.....	68
13.5.	İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ.....	72
13.6.	DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ.....	75

1. RAPOR BİLGİLERİ

Raporu Talep Eden	Yiğit Akö Malz. Nak. Tur. İnş. San. ve Tic. A.Ş.
Raporu Hazırlayan	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	11.05.2023 – 2023/010
Değerleme Tarihi	22 Mayıs 2023
Rapor Tarihi	05 Haziran 2023
Raporlama Süresi	10 İş günü
Rapor Numarası	2023OZELP00129
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet

Raporun Konusu / Amacı

Bu rapor; Yiğit Akö Malz. Nak. Tur. İnş. San. ve Tic. A.Ş.'ye ait olan; Ankara İli, Sincan İlçesi, Osmanlı Mahallesi, 100011 Ada 8 nolu parselde kalın "Beton Fabrika" nitelikli ve Ankara İli, Sincan İlçesi, Osmanlı Mahallesi, 100029 Ada 12 nolu parselde kalın "4 Katlı Prefabrik Sanayi Binası, Ofis İşyeri ve Arsası" vasfı ile kayıtlı ana taşınmazların 22.05.2023 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

Raporun Hazırlanma Standartları

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayanlar

Ahmet Turan Atılım BALCI, Değerleme Uzmanı – SPK No: 402326

Mustafa Volkan CANTEKİNLER, Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK No: 403847

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 Merkezi Blok No: 12B Üsküdar/İstanbul
Telefon No	+90 (216) 336 36 85
Faks No	+90 (216) 336 36 87
E Posta Adresi	varlik@varliktdd.com
İnternet Adresi	www.varliktdd.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 Odası
Faaliyet Konusu	Akü ve akü malzemeleri imalatı

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, 05.06.2023 tarihinde şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Mustafa Volkan CANTEKİNLER tarafından kontrol edilmiş ve onaylanarak işlemleri tamamlanmıştır. Müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilil ve basiretil bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekir 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 değer takdir edilmiştir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarı ile belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

- Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;
- Raporunda 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 gerçekleştirildiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına hâiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülki kişisel olarak denetlendiğini,
- Raporunda 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 DEĞERLEMEEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından konu gayrimenkullerle 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

Taşınmazların 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 belgesi üzerinden alınmış olup, ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

100011 ADA 8 PARSEL			
İl	Ankara	Bağ. Böl. Niteliği	-
İlçesi	Sincan	Arsa Payı	-
Bucağı	-	Blok No	-
Mahallesi	Osmaniye	Kat No	-
Köyü	-	Bağ. Böl. No	-
Sokağı	-	Hisse Oranı	1/1
Mevki	-	Çit No	22
Yüzölçümü (m ²)	19.467,00	Sayfa No	2454
Pafta No	-	Tapu Tarihi	24.06.2021
Ada No	100011	Tapu Yevmiye	31977
Parsel No	8	Ekdentisi	-
Ana G.M. Vasfı	Beton Fabrika	Malikleri:	Yiğit Akü Malzemeleri Nakliyat Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

100029 ADA 12 PARSEL			
İl	Ankara	Bağ. Böl. Niteliği	-
İlçesi	Sincan	Arsa Payı	-
Bucağı	-	Blok No	-
Mahallesi	Osmaniye	Kat No	-
Köyü	-	Bağ. Böl. No	-
Sokağı	-	Hisse Oranı	1/1
Mevki	-	Çit No	26
Yüzölçümü (m ²)	9.196,95	Sayfa No	2809
Pafta No	-	Tapu Tarihi	12.12.2018
Ada No	100029	Tapu Yevmiye	44405
Parsel No	12	Ekdentisi	-
Ana G.M. Vasfı	4 Katlı Prefabrik Sanayi Binası, Ofis İşyeri ve Arsası	Malikleri:	Yiğit Akü Malzemeleri Nakliyat Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

5.1.2. GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ

Taşınmazların 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:

100011 Ada 8 Parsel

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 (25-02-2010 tarih, 6225 yevmiye)

Rehinler Hanesinde:

- Denizbank A.Ş. lehine 200000000.00 TL bedelle 1.derece ipotek. (31-03-2022 tarih, 20836 yevmiye)

100029 Ada 12 Parsel

Beyanlar Hanesinde:

- ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ ALANI OLARAK KULLANILMAK ÜZERE SATILMIŞTIR,AMACI DIŞINDA KULLANILMAYACAKTIR.(Şablon: Diğer) (04-11-2011 tarih, 29711 yevmiye)
- Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (12-12-2018 tarih, 44405 yevmiye)

Rehinler Hanesinde:

- Denizbank A.Ş. lehine 240000000.00 TL bedelle 1.derece ipotek. (03-05-2023 tarih, 29119 yevmiye)

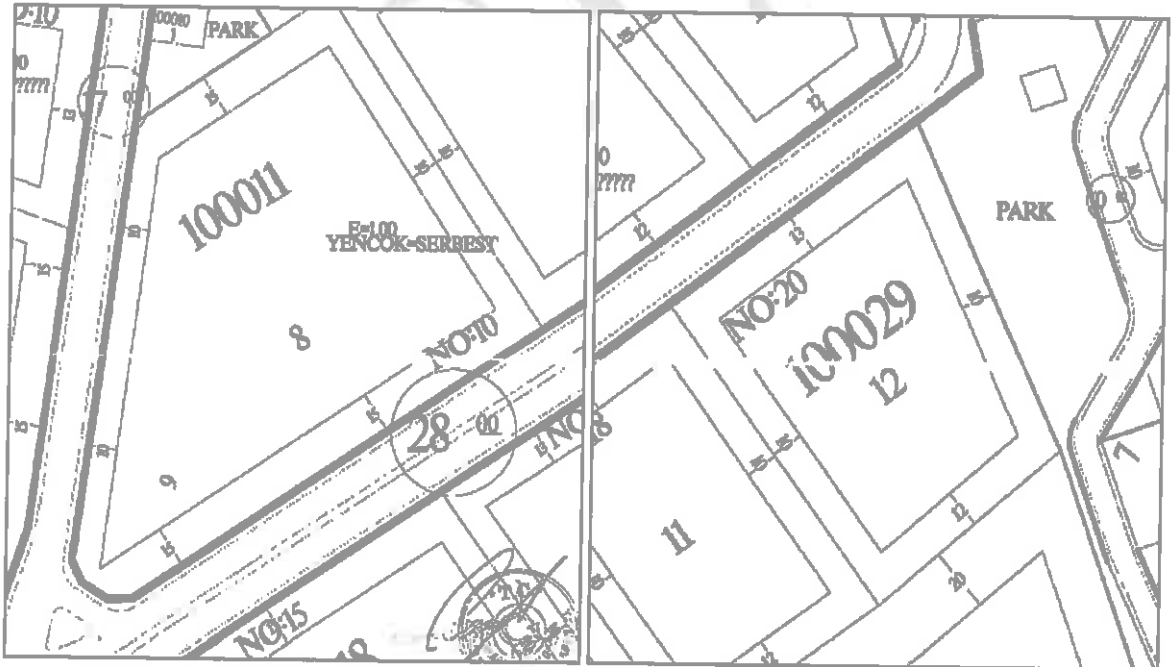
İrtifak Hanesinde:

- İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : TELAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 556,84 M2.İLK SAHADA DAİMİ İRTİFAK HAKKI TESİSİ) (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (02-06-2014 tarih, 15597 yevmiye)

5.2. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

5.2.1. İMAR DURUMU

Söz konusu gayrimenkuller için Sincan ASO 1. OSB Yönetimi İmar Müdürlüğü'nden 24.05.2023 tarih 1061-010.99-218/1784 sayılı alınan İmar bilgilere göre 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Sanayi" alanında kalmakta olup Emsal: 1.00, Hmax: Serbest yapılaşma şartlarına sahiptir.



1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

5.2.2. GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

Tapu senedi: 100011 ada 8 parselde konu taşınmaz 'Beton Fabrika' vasfı ile kayıtlı durumdadır. Taşınmaz, 'Satış' işlemi ile "Yiğit Akü Malzemeleri Nakliyat Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi" adına tescil edilmiştir. 100029 ada 12 parselde konu taşınmaz '4 Katlı Prefabrik Sanayi Binası, Ofis İşyeri ve Arsası' vasfı ile kayıtlı durumdadır. Taşınmaz, 'Satış' işlemi ile "Yiğit Akü Malzemeleri Nakliyat Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi" adına tescil edilmiştir.

İmar Pafta Sureti:

Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı parsellere 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.

100011 ADA 8 PARSEL YAPI RUHSATI / YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ / MİMARİ PROJE

Belge	Belgedeki Ada/Parsel	Veriliş Amacı	Tarih	Sayı	Nispet	Ölçü Sayısı	Alan	Kat	Yükseklik	Yapı Türü	Arka Suret Açıklama	Belgede Yazan Proje Tarih
Yapı Ruhsatı	100011/8	Yeni Yapı	16.05.2008	2008/15	Fabrika Binası	1	11.200	1+1=2	17,80	İİB		11.04.2008
					Ortak Alan (tüm ortak alanların toplamı)		9.790					
					TOPLAM		20.990					
Yapı Ruhsatı	100011/8	Tadilat	29.03.2010	2010/06	Sanayi	1	14.738	1+1=2	22,40	İİB	A iç kapıları için verilmiştir.	11.03.2010
					Ortak Alan (bina içi kapalı otopark, garaj)	-	9.200					
					Ortak Alan (bina içi sığınak)	-	565					
					Mekanik Tesiset Odası (bina içi)	-	3.878					
TOPLAM**		28.381										
Yapı Ruhsatı	100011/8	Yeni Yapı*	29.03.2010	2010/07	İdari İşler İçin Kullanılan Bina	1	4.596	1+3=4	24,80	İVA	B iç kapıları için verilmiştir.	11.03.2010
Yapı Ruhsatı	100011/8	Yeniden*	24.10.2016	2016/35	Ofis ve İşyeri	1	4.596	1+3=4	24,80	İİİB	-	11.03.2010
Yapı Ruhsatı	100011/8	İsim Değişikliği*	1.11.2016	2016/36	Ofis ve İşyeri	1	4.596	1+3=4	24,80	İİİB	-	11.03.2010
Yapı Ruhsatı	100011/8	Yenileme*	-	-		1	4.596	1+3=4	24,80	İVA	Oğuz Caddesi 10 dış kapı numaralı binanın B iç kapıları için verilmiştir.	11.03.2010

Belge	Belgedeki Ada/Parsel	Veriliş Amacı	Tarih	Sayı	Nispet	Ölçü Sayısı	Alan	Kat	Yükseklik	Yapı Türü	Arka Suret Açıklama	Belgede Yazan Proje Tarih	
Yapı Kullanma İzin Belgesi	100011/8	Tadilat	8.06.2010	2010/17	Sanayi	1	14.738	1+1=2	22,40	İİB	A iç kapıları için verilmiştir.	**Toplam kısmı belgede 28.401 m ² olarak belirtilmiş. Ancak belirtilen alanlar toplamı 28.381 m ² olarak hesaplanmıştır.	
					Ortak Alan (bina içi kapalı otopark, garaj)	-	9.200						
					Ortak Alan (bina içi sığınak)	-	565						
					Mekanik Tesiset Odası (bina içi)	-	3.878						
					TOPLAM**		28.381						

Proje	Proje'deki Ada/Parsel	Veriliş Amacı	Tarih	Kullanım	Kat	Toplam Alan (Yazılı)
Mimarî	100011/8	Uygulama Projesi	5.03.2010	İdari Bina	Bodrum	4.596
					Bodrum Arsa	
					Zemin	
					1.Normal	
					2.Normal	
				Çatı Arası		
				Fabrika	Bodrum	28.381
					Bodrum Arsa	
					Zemin	

*Söz konusu parsel üzerinde yer alan yeni yapı, yeniden, isim değişikliği ve yenileme ruhsatlarına konu edilen yerinde halen natamam durumda olan İdari bina için alınan yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. Yapının ruhsat süresi dolmuş olması, natamam durumda olması yasal süreçlerini tamamlamamış olması dikkate alınarak yasal durum değerinde dikkate alınmamıştır.

100029 ADA 12 PARSEL
YAPI RUHSATI / YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ / MİMARİ PROJE

Bölge	Belgedeki Ada/Parsel	Veriliş Amacı	Tarih	Sayı	Katlık	Üstü Sayısı	Alan	Kat	Yükseklik	Yapı Türü	Arka Sıra Açıklama	Belgede Tescim Proje Tarihi
Yapı Ruhsatı	100029/12	Yeni Yapı	27.10.2014	2014/35	Sanayi	1	5.594,87	1+3+4	18.00	IIC	-	17.10.2014
					Ofis ve İşyeri	1	2.070,25					
					Ortak Alan	-	4.595,11					
					TOPLAM	2	12.260,23					
Yapı Ruhsatı	100029/12	Yenileme	21.11.2016	2016/40	Sanayi	1	5.594,87	1+3+4	18.00	IIC	-	17.10.2014
					Ofis ve İşyeri	1	2.070,25					
					Ortak Alan	-	4.595,11					
					TOPLAM	2	12.260,23					
Yapı Ruhsatı	100029/12	Tadilat	23.03.2017	2017/13	Sanayi	1	6.466,11	1+3+4	31.00	IIC	-	6.03.2017
					Ofis ve İşyeri	1	717,68					
					Ortak Alan	-	6.096,73					
					TOPLAM	2	13.280,52					

Bölge	Belgedeki Ada/Parsel	Veriliş Amacı	Tarih	Sayı	Katlık	Üstü Sayısı	Alan	Kat	Yükseklik	Yapı Türü	Arka Sıra Açıklama	Belgede Tescim Proje Tarihi
Yapı Kullanma İzin Belgesi	100029/12	Tadilat	28.11.2018	2018/15	Sanayi	1	6.466,11	1+3+4	31.00	IIC	-	-
					Ofis ve İşyeri	1	717,68					
					Ortak Alan	-	6.096,73					
					TOPLAM	2	13.280,52					

Proje	Proje Adı/Parsel	Veriliş Amacı	Tarih	Kullanım	Kat	Toplam (Yasal)
Mimarî	100029/12	-	-/11/2018	İmalathane	2.Bodrum	11.220,00
					1.Bodrum	
					Asma	
					Zemin	
					TOPLAM	
				İdarî Bina	1.Bodrum	1.640,00
					Asma	
					Zemin	
					1.Normal	
					Teras	
TOPLAM	12.860,00					

*100029 ada 12 parselde yapılan incelemelerde fabrika yapısında asma katında 30 m², zemin katında 80 m² büyüme yapıldığı, idarî binanın teras katının kapatılarak 410 m² büyüme sağlandığı görülmüştür. Parsel sınırları içerisinde de kuzeybatı kısmında 80 m² alanlı sundurma, güneybatı kısmında 250 m² alanlı çelik konstrüksiyon ayrıca 35 m² güvenlik kulübesi yapıldığı görülmüştür. Toplamda 885 m² büyüme yapıldığı tespit edilmiştir.

5.2.3. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

Söz konusu 100011 ada 8 parsel üzerindeki yapılar Esen Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından, 100029 ada 12 parsel üzerindeki yapılar Genç Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından denetlenmiştir.

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

5.3.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Temin edilen takyidat belgesine göre;

100011 ada 8 parsel 24.06.2021 tarih 31977 yevmiye 'Satış' işlemi ile, 100029 ada 12 parsel 12.12.2018 tarih 44405 yevmiye 'Satış' 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 değerlendirme tarihi itibarıyla bulunduğu imar planında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmadığı şifahi öğrenilmiştir.

5. EKONOMİK VERİLER

5.1. 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 işgal 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 tarımsal (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 işgal 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 güçlendirmektedir.

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 göstere 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, İnşaat 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 inşaat 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

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

Yıl	Çeyrek	GSYH			Değişim oranı (%)
		Cari fiyatlarla (milyar TL)	Cari fiyatlarla (milyar \$)	Zincirleme hacim endeksi	
2021	Yalık	7 346 700	867 100	100,7	11,4
	İ	1 305 021	100 364	173,4	7,5
	K	1 012 020	100 000	107,1	22,2
	İİ	1 001 251	227 400	214,7	7,9
2022	IV	2 326 700	200 330	223,5	0,6
	Yalık	16 000 074	900 001	100,0	5,5
	İ	2 511 000	100 020	100,0	7,0
	İİ	3 420 200	210 040	201,0	7,0
	İİİ	4 205 712	241 000	220,4	4,0
	İV	4 000 717	200 000	221,0	2,5

(1) Fıllı çeyrelerde revizyon yapılmıştır

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.

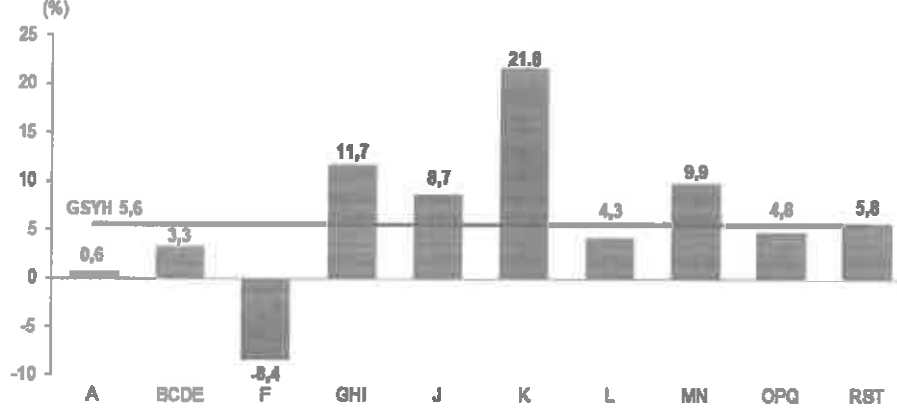
Kişi başına Gayrisafi Yurt İçi Hasıla 2022 yılında 176 589 TL oldu

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, iktisadi faaliyet kollanna göre A10⁽¹⁾ düzeyinde büyüme hızları, 2022



(1) A-Tarım, ormancılık ve balıkçılık; BCDE-Sanayi; F-İnşaat; GHI- Hizmetler; J-Bilgi ve İletişim; K-Finans ve sigorta faaliyetleri; L-Gayrimenkul faaliyetleri; MN- Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri; OPQ- Kamu yönetimi, eğitimi, 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.

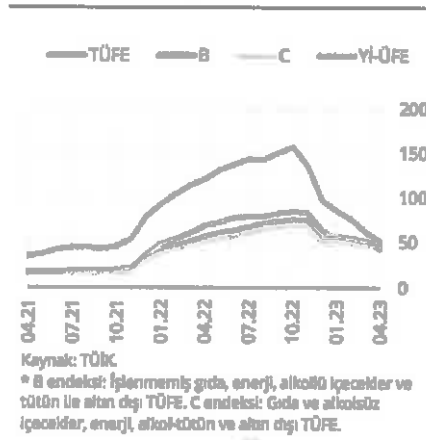
Kaynak: TÜİK - Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, IV. Çeyrek: Ekim - Aralık, 2022 – Yayımlı Tarihi: 28 Şubat 2023

6.2. ENFLASYON

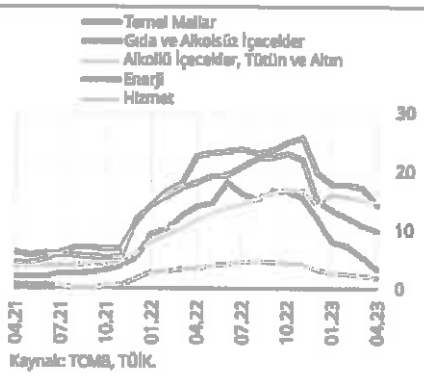
TCBM Enflasyon 2023-II Genel Değerlendirme Raporuna göre;

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 fiyatlama 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.

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



Grifik 2.4.2: Yıllık Tüketici Enflasyonuna Katkı (% Puan)

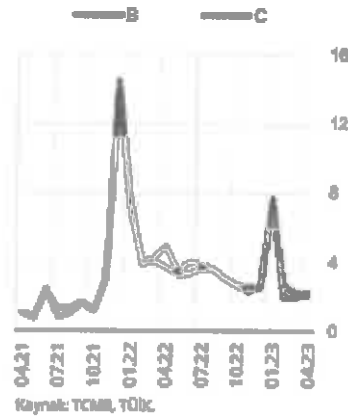


Çekirdek göstergelerin aylık artış oranları ocak ayında kaydettiği yüksek seviyeden sonra izleyen dönemde yavaşlamış, göstergelerin yıllık enflasyon oranları gerilemiştir. Mevsimsellikten arındırılmış verilerle, B ve C endekslerinin aylık artışı ocak ayında belirgin olmuş, ancak izleyen aylarda yavaşlayarak 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 endeksinin 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 endeksinin oluşturan diğer alt kalemlere kıyasla daha ılımlı seyretmiştir. 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 endeksinin 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 ekme-kahılların etkisi belirgin olmuştur.

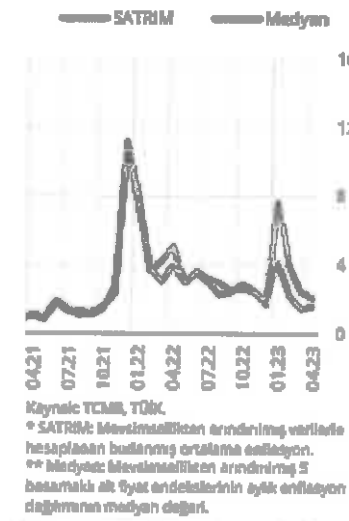
Çekirdek göstergelerin aylık artış oranları son çeyrekte de yavaşlamaya devam etmiş, yıllık enflasyon oranları bir önceki çeyreğe kıyasla belirgin düzeyde gerilemiştir. Mevsimsellikten arındırılmış veriler, B ve C endeksleri aylık artışlarındaki yavaşlama eğiliminin sürdüğüne işaret etmiştir. Alternatif göstergeler de enflasyonun ana eğilimindeki iyileşmeyi teyit etmiştir. B endeksinin 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 eğilimli güçlü olan hizmet grubunda, 2021 yılı sonundan itibaren güçlenen fiyat artışları dördüncü çeyrekte bir miktar yavaşlamıştır. Akaryakıt fiyatlarındaki düşüş ulaştırma hizmetleri fiyatlarını olumlu yönde etkilemiştir. Kira artışı bir önceki çeyreğe kıyasla yavaşlamakla birlikte yüksek seyrini korumuştur. Gıda enflasyonundaki görünüme paralel olarak yemek hizmetlerinin sürüklendiği lokanta-otel grubunda ise fiyat artışı bu dönem bir miktar güçlenmiştir.

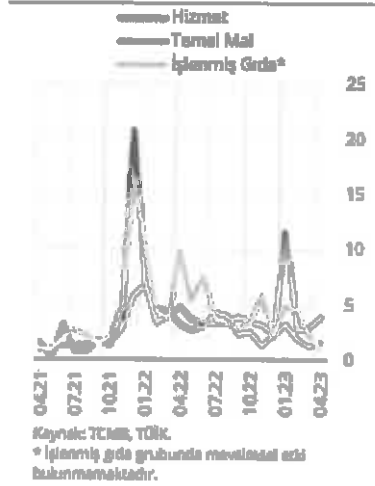
Grafik 2.4.3: B ve C Endeksleri
(Mevsimsellikten Arındırılmış, Aylık % Değişim)



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



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

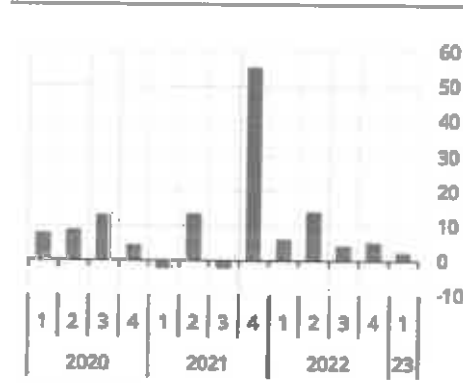


Enerji yıllık enflasyonu uluslararası enerji fiyatlarındaki düşüşü takiben yavaşlamaya devam etmiştir. 2022 yılının ikinci yarısında oldukça yavaşlayan yurt içi enerji fiyatları artışı, yılın ilk çeyreğinde de ılımlı bir seyir izlemiştir. 2022 yılı aralık ayında ortalama 81 ABD doları düzeyinde olan 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 indirim 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 Bellirleyicileri

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.

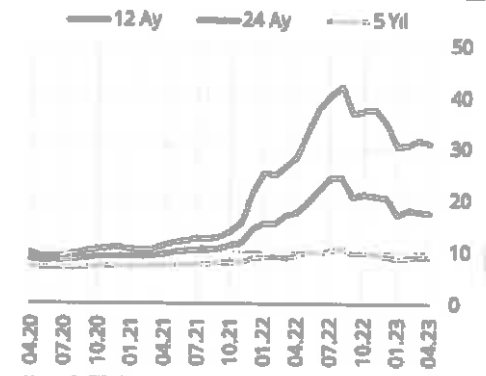
Grafik 2.4.10: Sepet Kur* (Çeyreklik % Değişim)



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 seyrin 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

TCBM Enflasyon 2023-II Genel Değerlendirme Raporuna göre;

Bankacılık sektöründe ortaya çıkan kırılmalıklar nedeniyle gelişmiş ülke merkez bankaları politika faizlerini artırsa 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

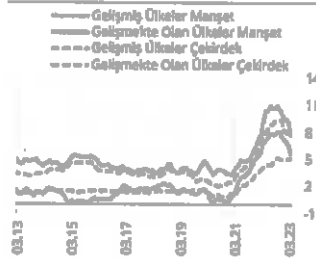
yükseltirken gelecek dönemlere dair faiz kararı yönlendirmesinde daha ılımlı bir söylem tercih etmiştir. Avrupa Merkez Bankası, mart ayındaki toplantısında politika faizini 50 baz puan artırırken gelecek dönemlere dair faiz kararı yönlendirmesini içeren cümleyle karar metninden çıkarmış ve 2023 yılı mart ayından itibaren varlık satın alım programının ölçülü ve öngörülebilir bir hızda düşürüleceği ilahtışimini tekrarlamıştır. Öte yandan, Japonya Merkez Bankası orta dönemde enflasyon hedefine ulaşmak amacıyla politika faizini değiştirmezken 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 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 dolar endeksinin gerilemesiyle gelişmekte olan ülkelere opsiyonların ima ettiği döviz kuru oynaklıkları 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 bellirgin oranlarda gerileyen DİBS getirileri şubat ayından sonra bir miktar artış kaydetse de düşük seviyelerini korumuştur.

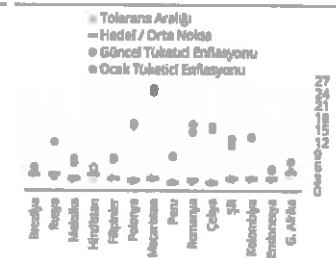
Yılın ilk çeyreğinde kredilerdeki artış bireysel krediler öncülüğünde hızlanmıştır. 2022 yılının ikinci çeyreğinde ani bir ivmelenme gösteren ticari kredi büyümesi, hayata geçirilen makroihiyati tedbirlerin etkisiyle üçüncü çeyrekte hız kesmiş, yılın son çeyreğinde ise ılımlı bir seyir izlemiştir. Mevcut 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 seyirlerini sürdürdükleri görülmektedir. Banka Kredileri Eğilim

Grifik 2.1.3: Küresel Enflasyon* (Yıllık % Değişim)



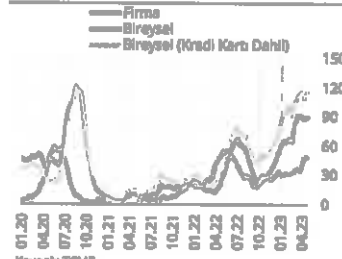
Kaynak: Bloomberg.
 * Gelişmiş Ülkeler: ABD, Euro Bölgesi, Japonya, İngiltere, Kanada, Güney Kore, İndiya, İsviçre, Norveç, İsrail.
 Gelişmekte Olan Ülkeler: Brezilya, Meksika, Polonya, Endonezya, Güney Afrika, Tayland, Çile, Kolombiya, Macaristan, Romanya, Filipinler.

Grifik 2.1.4: Gelişmekte Olan Ülkelerde Tüketici Enflasyonu (Hedef, Tolerans Aralığı ve Gerçekleşme, %)



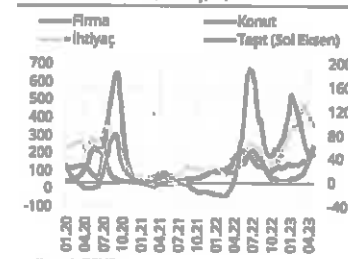
Kaynak: Bloomberg.

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



Kaynak: TCMB.

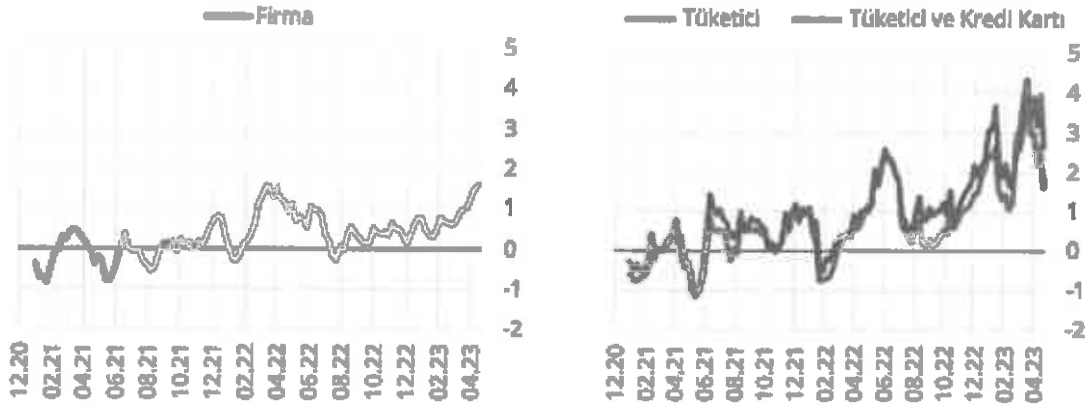
Grifik 2.2.6: Kredi Türüne Göre Büyüme Oranları (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)



Kaynak: TCMB.

Anket'ne göre 2023 yılı ikinci çeyreğinde kredi standartlarının genel olarak aynı kalması ve ticari kredi talebinin güçlenmesi beklenmektedir.

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. Taahhüt kredisi faizleri yatay bir seyir izlerken 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 adımları 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/ihya ve maliyet verilerini açıklamıştır. Rapor 6 Mart 2023 tarihine kadar yapılan hasar tespitlerine dayanmaktadır. Raporda yer alan verilere göre deprem bölgesindeki yeniden imar/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 onarımıdır. Bu grupta yer alan konutlar için yeniden İnşaat 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 İkinci 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 İnşaat ve onarım maliyeti 5,23 milyar dolardır. Yeni yapılaşma için alt yapı/su/kanalizasyon İnşaat 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 İmalat 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 gerilemişti. 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 atlattılmaya başlandığı görülmektedir. Bununla birlikte deprem bölgesindeki İnşaat faaliyetlerinin finansmanı ve dağılımı güvene yönelik etkide 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 duraklanması 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 kırsıtısı nedeniyle üretimde gerilemeler yaşanmıştı. 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 İnşaat malzemeleri üretimi yüzde 34,2 ve plastik İnşaat malzemeleri üretimi ise yüzde 31,4 artmıştır. İzleyen 9 sektörde üretim artışı çift haneli gerçekleşmiştir. Üretimde gerileme yaşanan alt sektörler içinde demir çelik İnşaat ürünlerinde üretim yüzde 8,2 düşmüştür.

2023 yılı ocak ayında İnşaat 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 İnşaat sektörlerinde yaşanan küçülmeye nedeniyle İnşaat

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 İnşaat 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 İnşaat 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 İnşaat 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.

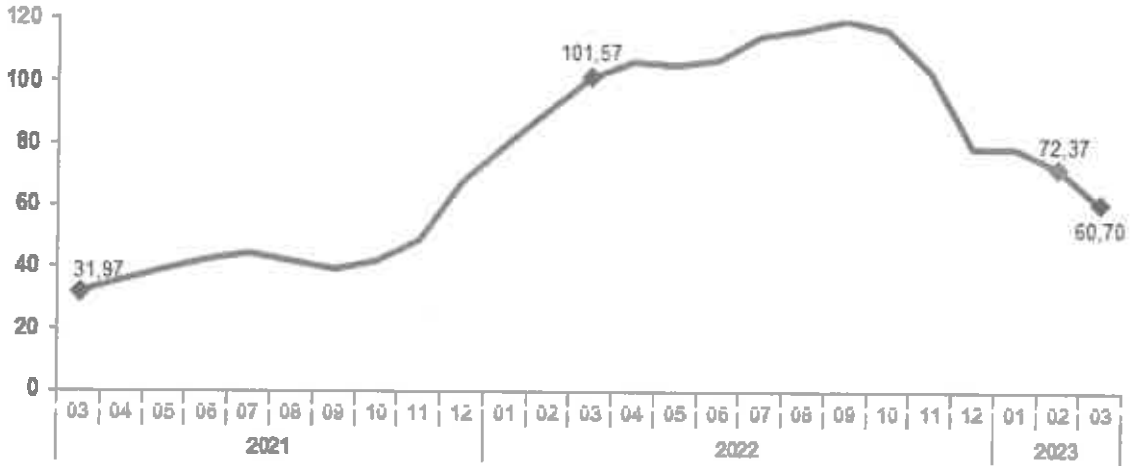
Kaynak: Türkiye İmsad Aylık Sektör Raporu – 2023 Mart

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.

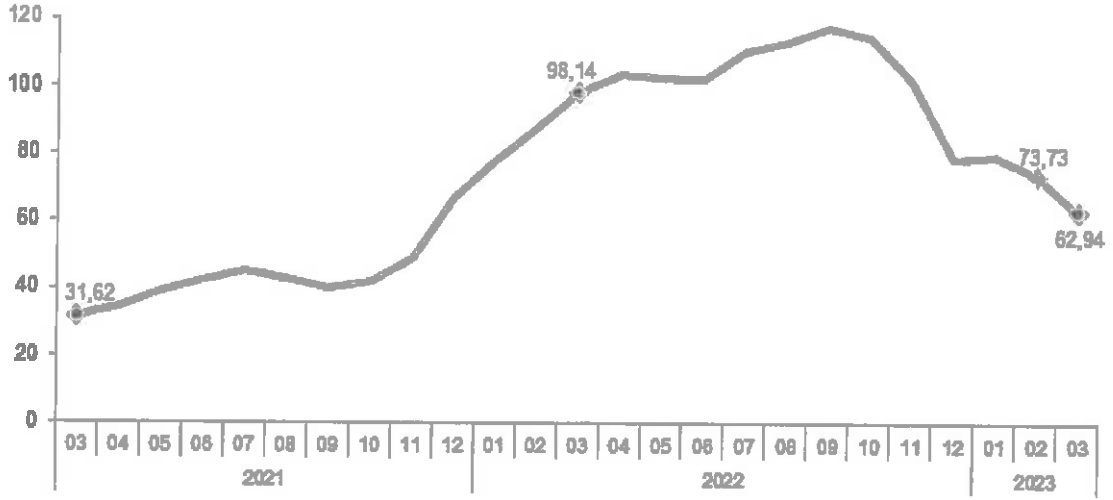
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Mart 2023



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

Bina inşaatı 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.

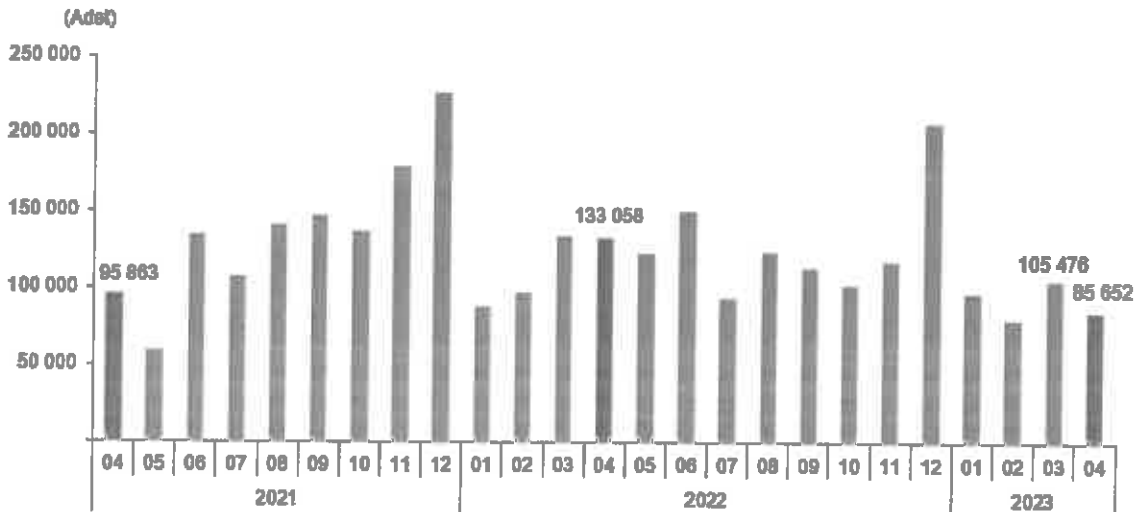
➔ Konut Sektörü:

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

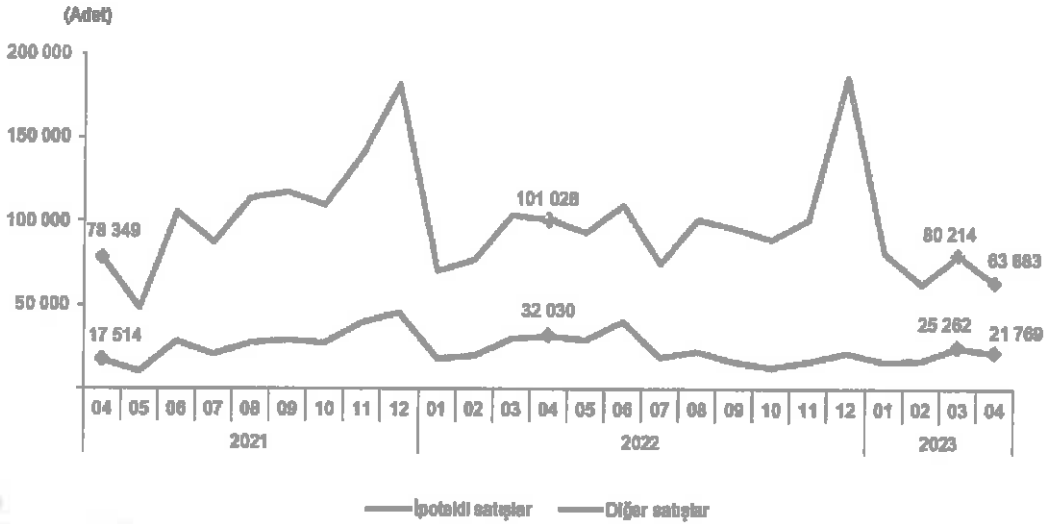
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,0 azalış göstererek 21 bin 769 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %25,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine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

Nisan ayındaki ipotekli satışların 7 bin 388'i; Ocak-Nisan dönemindeki ipotekli 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



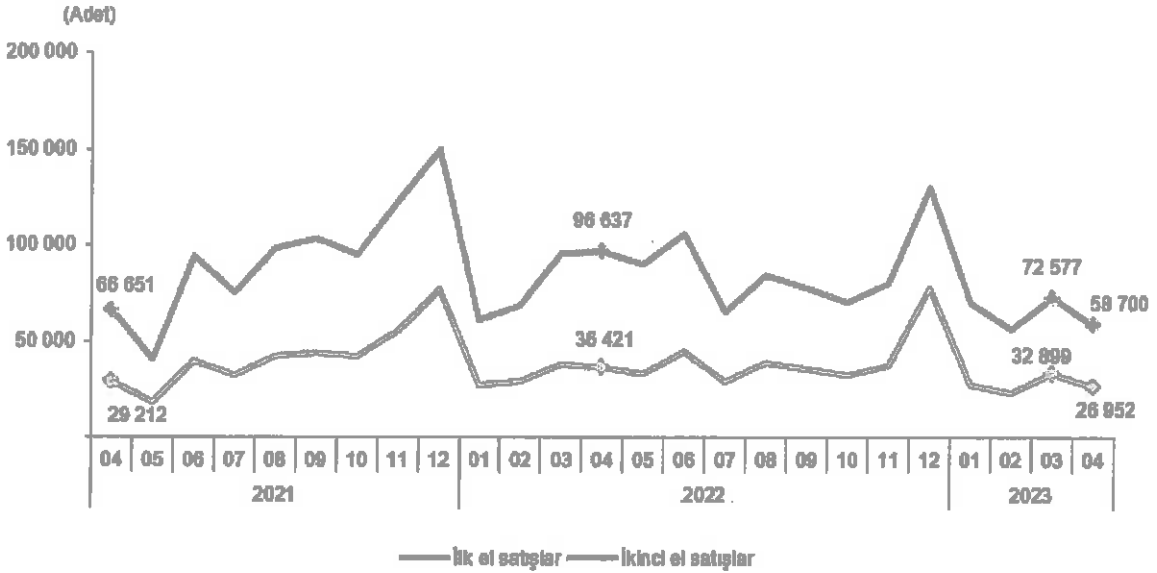
İlk el konut satış sayısı 26 bin 952 olarak gerçekleşti

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.

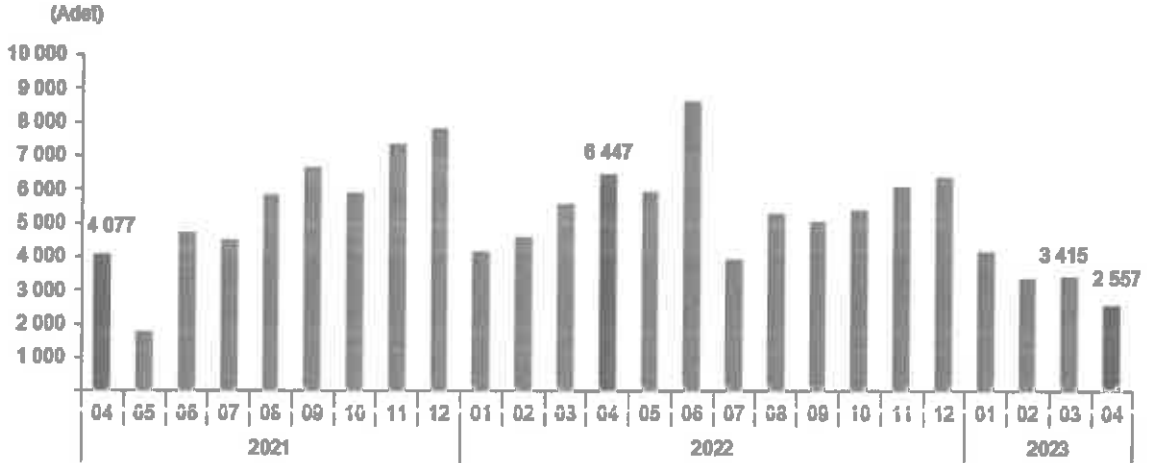
Satış durumuna göre konut satışı, Nisan 2023



Yabancılara Nisan ayında 2 bin 557 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %60,3 azalarak 2 bin 557 oldu. Nisan ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %3,0 oldu. Yabancılara 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.

Yabancılara yapılan konut satışı, Nisan 2023



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

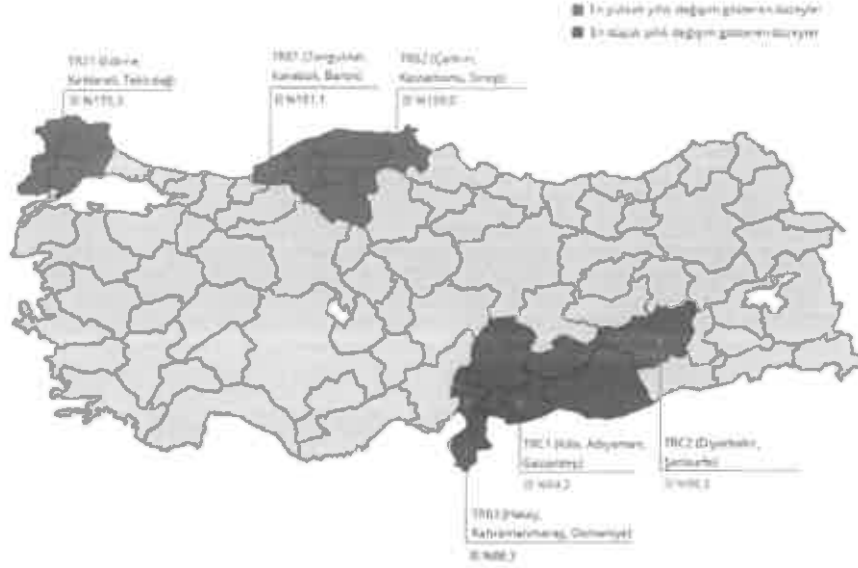
Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

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 8,4 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)	16035,8 ₺
	849,3 (%133,4)	950,7 (%137,2)	834,3 (%132,7)	25560,6 ₺

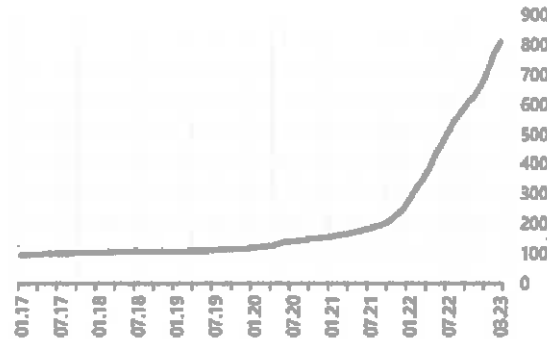
Adıyaman, Malatya, Hatay, Kahramanmaraş ve Osmaniye illerinde depreme bağlı olarak veri sayısının yetersiz olması nedeniyle söz konusu illerde 2023 Şubat ve Mart ayı endeksleri sabit kabul edilmiştir.

*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 Tabellenin Ortanca Fiyat yöntemiyle hesaplanmıştır.

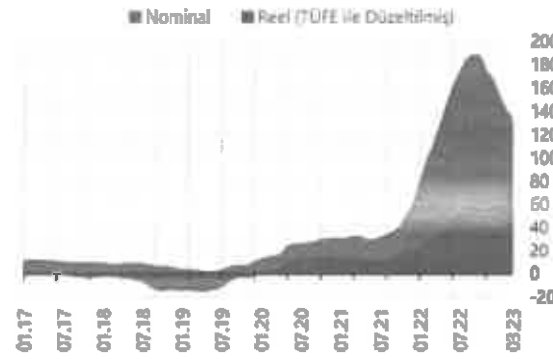
Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

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



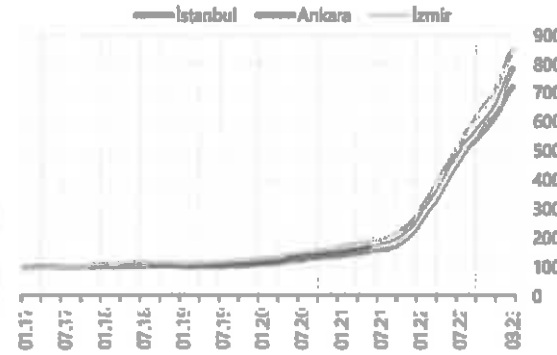
Türkiye'deki konutların kalite etkilisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre yüzde 5,4 oranında artarak 808,3 seviyesinde gerçekleşmiştir.

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, 133,2 ve 133,4 oranlarında artış göstermiştir.

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

Kaynak: TCMB / Konut Fiyat Endeksi / Mart 2023

7. GAYRİMENKULÜN 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 hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, 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'ın "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 \$'la 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 boyulu 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 (yünlü 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 İl 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 İl Ankara'dır. Ankara, "rekabetçilik" endeksini oluşturan alt endeksler arasında insani 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 İl, 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 geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır.

İklimi: İlin güney ve orta bölgelerinde 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 hakim olduğu bölgelerde gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak ay temmuz veya ağustostur. İldeki yerlere göre ortalama en yüksek gündüz sıcaklıkları 27-31° C'dir. En soğuk ay ise ocak ayıdır, en düşük gece sıcaklıkları ildeki yerlere 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. Ayrık otu, geven, sorguç otu, üzerlik, katırtırnağı, yabancı arpa, püsküllü brom, yavşan otu, gelincik, papatya, hatmi, kekik, sütlağın, ballıbaba, kuşburnu ve böğürtlen burada bulunan başlıca otlar arasında sayılabilir.

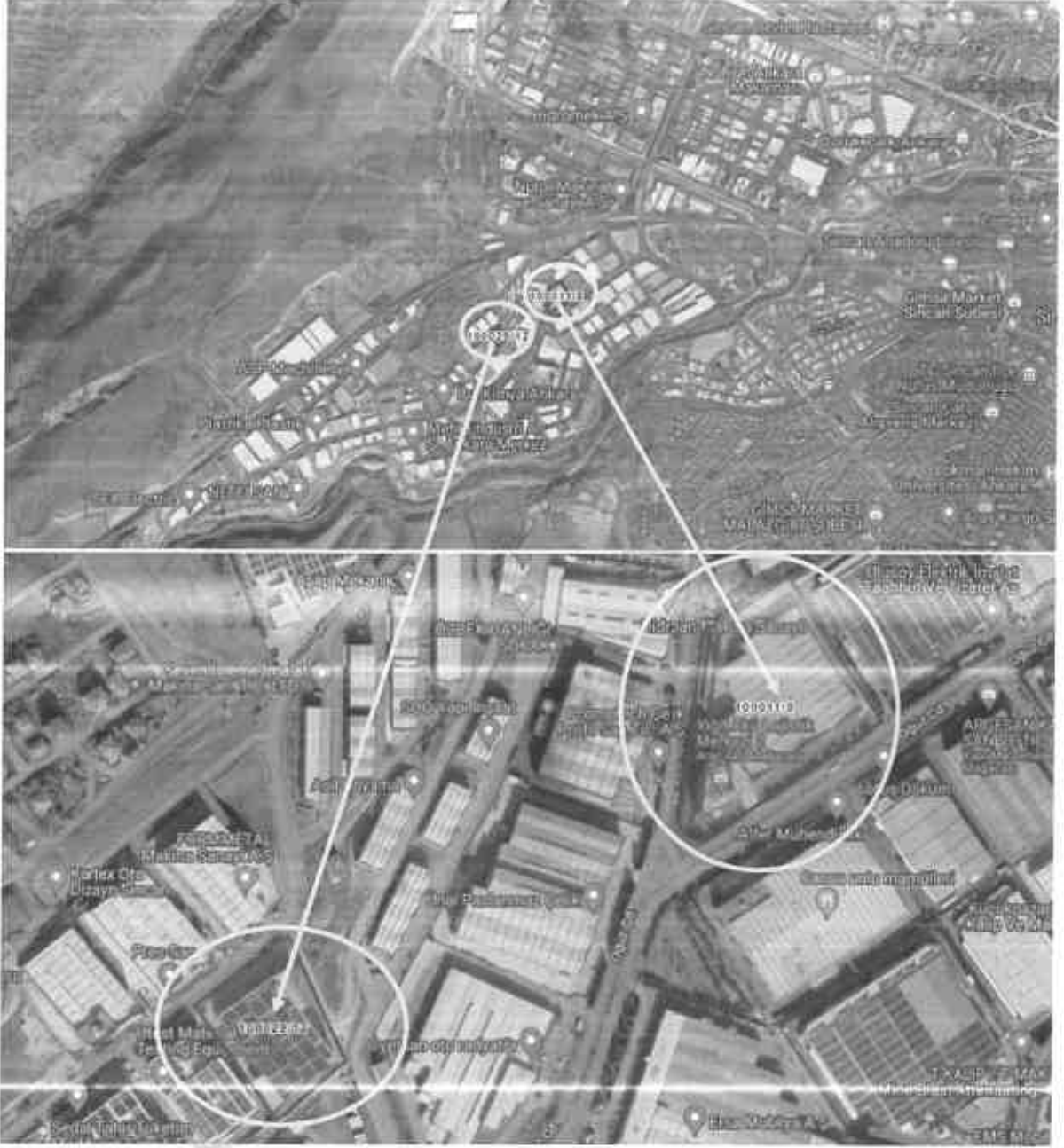
2015 verilerine göre ilin %17,1'i ormanlarla kaplı olup, yüzölçümünün %9,6'sını verimli ormanlar, %7,5'ini ise bozuk ormanlar oluşturmaktadır. Ormanlarda en çok karaçam, ardıç ve yer yer meşe görülür. İlin kuzeyine doğru iğne yapraklı ormanlar yaygınlaşır. Kuzey kesimlerde sarıçam ormanları da görülmektedir. 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, ballıbabagillerdir. İlin adıyla anılan Ankara armudu ve Ankara çiğdemi, ayrıca Kalecik Karası olarak bilinen misket üzümü il dışında da tanınır.

Nüfus Durumu: Ankara İli, 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 İl 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 nüfusları 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.

Taşınmazların Konumu:



7.2. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU

Değerleme konusu taşınmazlar, Ankara İli, Sincan İlçesi, Ahi Evran OSB Mahallesi, Oğuz Caddesi, No:10 ve 10B (100018 ada 8 parsel) ve Ural Caddesi, No:20 (100029 ada 12 parsel) adresinde yer almaktadır. Taşınmaz Sincan ASO 1 OSB içerisinde yer almaktadır, alt yapı hizmetlerinden faydalanmaktadır. Yakın çevresinde benzer tarzda sanayi yapıları ve boş parseller yer almaktadır.

8. GAYRİMENKULUN TANIMI

100011 Ada 8 Parsel

Değerleme konusu taşınmaz İmarın 100011 ada 8 numaralı parselini teşkil etmekte olup 19.467,00 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel geometrik olarak yamuk formdadır. Parselin güney yönden Oğuz Caddesine yaklaşık 172 m., batı yönden Özbekistan Caddesine yaklaşık 182 m cephesi bulunmaktadır. Kuzey yönden trafo ve komşu parsel, doğu yönden ise komşu parsel ile sınırlıdır.

Parsel üzerinde betonarme olarak inşa edilmiş olup imalathane/fabrika ve İdari bina bulunmaktadır. Parsel üzerindeki yapılara ilişkin mimari proje bilgileri aşağıdaki tabloda ayrıntılı olarak gösterilmiştir.

Kullanım	Kat	Toplam Alan (Yasal/Mevcut)	Hacimler
İdari Bina	Bodrum	4.596	Toplantı, yemek salonu, bodrum
	Bodrum Asma		Wc'ler
	Zemin		Showroom, 3 adet toplantı odası, wc'ler, danışma, giriş
	1.Normal		açık ofis, wc'ler
	2.Normal		açık ofis, wc'ler
	Çatı Arası		açık ofis, 289 m ² açık teras, wc'ler
İmalathane	Bodrum	28.381	otopark, sığınak, imalathane, yemekhane, tesisat, bulaşıkhanesi, servis, bay/bayan wc-duş, depo
	Bodrum Asma		imalathane, tesisat katı
	Zemin		imalat, muhasebe, pazarlama, bay/bayan wc

Parsel girişler Oğuz Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Parsel çevresi beton duvar üzeri tel örgüyle çevrelenmiştir.

İdari bina girişi güney cepheden zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Yerinde yapılan incelemelerde İdari binanın kaba inşaat halinde natanam durumda olduğu ve yaklaşık %40 inşaat seviyesine sahip olduğu görülmüştür.

İmalathane yüklenme/boşaltma kısımları güney yönden sağlanmaktadır. Bina zeminleri sertleştirilmiş tesviye betonla kaplı, duvarlar betonarme, tavanlar ise prefabrik çatı kırış üzeri panel kaplıdır.

100029 Ada 12 Parsel

Değerleme konusu taşınmaz İmarın 100029 ada 12 numaralı parselini teşkil etmekte olup 9.196,95 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel geometrik olarak yamuk dikdörtgen formdadır. Parselin kuzey yönden Ural Caddesine yaklaşık 94 m., doğu yönden tall yola cephesi bulunmaktadır. Batı ve güney yönden ise komşu parsel ile sınırlıdır.

Parsel üzerinde betonarme olarak inşa edilmiş olup imalathane/fabrika ve İdari bina bulunmaktadır. Parsel üzerindeki yapılara ilişkin mimari proje bilgileri ve mevcut durumdaki bilgiler aşağıdaki tabloda ayrıntılı olarak gösterilmiştir.

Veriliş Amacı	Tarih	Kullanım	Kat	Toplam (Yasal)	Toplam (Mevcut)	Hacimler	
	-/11/2018	İmalathane	2.Bodrum	11.220,00	11.330,00	imalathane, depo, su deposu, hidrofor odası, sığınak	
			1.Bodrum			otopark, imalathane, depo	
			Asma			3 adet ofis	
			Zemin			imalathane	
		İdari Bina	1.Bodrum	1.640,00	2.050,00	revir, puantör, kirlil/tamir soyunma odaları, wc, duş, kazan dairesi, ups	
			Asma			yemekhane, servis, hazırlama, kiler, su deposu, depo	
			Zemin			bay/bayan soyunma odaları, ofis, g. odası	
			1.Normal			4 adet ofis, wc'ler, 2 adet genel müdür odası	
				Teras			depo, wc ve açık teras
				Güvenlik Kulübesi	Zemin	-	35,00
		Çelik Konstrüksiyon	Zemin	-	250,00	Çelik Konstrüksiyon	
		Sundurma	Zemin	-	80,00	Sundurma	
		TOPLAM		12.860,00	13.745,00		

Parsel girişler Ural Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Parsel çevresi beton duvar üzeri tel örgüyle çevrelenmiştir.

İdari bina girişi kuzey cepheden zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Bina dış cephesi cam giydirme ve kompozit kaplama, zeminleri granit kaplama, duvarları alçı siva üzeri boyalıdır.

İmalathane giriş kısımları kuzey ve doğu yönden sağlanmaktadır. Bina zeminleri sertleştirilmiş tesviye betonla kaplı, duvarlar betonarme, tavanlar ise prefabrik çatı kış üzeri panel kaplıdır.

*100029 ada 12 parselde yapılan incelemelerde fabrika yapısında asma katında 30 m², zemin katında 80 m² büyüme yapıldığı, idari binanın teras katının kapatılarak 410 m² büyüme sağlandığı görülmüştür. Parsel sınırları içerisinde de kuzeybatı kısmında 80 m² alanlı sundurma, güneybatı kısmında 250 m² alanlı çelik konstrüksiyon ayrıca 35 m² güvenlik kulübesi yapıldığı görülmüştür. Toplamda 885 m² büyüme yapıldığı tespit edilmiştir.

Söz konusu yapı savunma sanayi sistemine hizmet vermekte olup bu nedenle detaylı fotoğraf çekimine izin verilmemiştir.

B.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 kullanımudur. 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 hesaplamak 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:

- İdari binanın natamam durumda olması ve yasal süreçlerini tamamlamamış olması (100011 ada 8 parsel)
- Proje harici imalatlar bulunması (100029 ada 12 parsel)
- 100029 ada 12 parseldeki yapı savunma sanayi sistemine hizmet vermekte olup bu nedenle detaylı fotoğraf çekimine izin verilmemiştir.

✓ 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 işlemini olumsuz yönde etkileyen faktör bulunmamaktadır.

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 değerini belirlediği yaklaşımı ifade eder. 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 görülmeyle 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 olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, 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 değer, 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 bekllemeleri 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 değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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, değerlendirme işleminin 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 yansıtacaktır.

10.4. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

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

Pazar Yaklaşımı Yöntemi: Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip işyeri/dükkan, ofis/büro ve ticari bina emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumu, alanları, konumları 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. 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 pazarlanabilirliklidir.
- 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 kılınabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşkâr 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 takdiri mülklerin bütünü için geçerlidir. (mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- 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	5.973

Emsallerin Yorumlanması: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu site içerisinde benzer özelliklere sahip boş arsa emsali mevcut olmadığından yakın çevrede benzer lejanttaki 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 şerefiyelik 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; 100011 ada 8 parsel ve 100029 ada 12 parsel m² birim fiyatı 3.650.-TL/m² hesaplanmıştır.

100011 Ada 8 Parsel ve 100029 Ada 12 Parsel

Karşılaştırma Kriterleri		Karşılaştırılabilir Emsaller								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	5.600	6.780	5.973						
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	Lokasyon	0,00%	0,00%	0,00%						
8	Kullanım Alanı	15,00%	15,00%	20,00%						
9	Diğer	0,00%	0,00%	0,00%						
Ortalama Değer		3.650,00	3.650,00	3.650,00						3.650,00

100011 Ada 8 Parsel

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA DEĞERİ			
Bileşen Adı	Alanlar	Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
100011 Ada 8 Parsel	19.467,00	3.650,00	71.054.550,00
TOPLAM			71.054.550,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			71.055.000,00

100029 Ada 12 Parsel

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA DEĞERİ			
Bileşen Adı	Alanlar	Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
100029 Ada 12 Parsel	9.196,95	3.650,00	33.568.867,50
TOPLAM			33.568.867,50
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			33.570.000,00

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 m² x 6.000.-TL/m² = 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 M² Değeri: 28.870.000 TL / 4.200 m² = 6.874.-TL/m². (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 m² x 6.000.-TL/m² = 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 M² Değeri: 56.700.000 TL / 9.500 m² = 5.968.-TL/m². (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 m² x 6.000.-TL/m² = 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 M² Değeri: 26.750.000 TL / 5.000 m² = 5.350.-TL/m². (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 taşınmazların arsa m² birim fiyatı için 4.000.-TL/m² çıkmakta olup **emsal karşılaştırma yöntemini desteklediği** görülmüştür. Yapılan hesaplamalar sonucu ise fabrika/imalothane kapalı alanı üzerinden; 100011 Ada 8 Parsel üzerindeki yapı m² birim fiyatı için yasal durumda 10.850.-TL/m², mevcut durumda 9.765.-TL/m², 100029 Ada 12 Parsel üzerindeki yapı m² birim fiyatı için 10.850.-TL/m², edebileceği öngörülmüştür.

Yükseklikler Tablosu: Tablo 2'de belirtilen kriterler için emsallerin birim fiyatları (TL/m ²) ve diğer özellikleri (örneğin, arsa m ² değeri, pazarlık payı, diğer özellikler) aşağıda belirtilmiştir.										
	Karşılaştırma Kriterleri	Karşılaştırılabilir Emsaller								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	6.874	5.968	5.350						
2	Pazarlık Payı	15,00%	15,00%	20,00%						
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%						
4	Satış Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%						
5	Yanılma 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	İmar 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	0,00%	0,00%	0,00%						
Ortalama Değer		6.874	5.968	5.350						4.000,00

100011 Ada 8 Parsel

Uygulanmasına Tabii Olan Kriterler (Fabrika)											
Kategori	Kariyerizme Kriterleri	Kariyerizme Tabii Olan Emsaller									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	17.858	15.000	17.600							
2	Pazarlık Payı	15,00%	15,00%	20,00%							
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%							
4	Satış Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%							
5	Yenileme Masrafları	0,00%	0,00%	0,00%							
6	Fiyasa 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	15,00%	15,00%	15,00%							
10	Konfor Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%							
11	Diğer	-5,00%	-5,00%	-5,00%							
Uygulanması Değeri		12,33%	10,00%	9,00%							
Ortalama Değer											10.850,00

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

100011 Ada 8 Parsel

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM İMALATHANE DEĞERİ (YASAL)			
Bileşen Adı	Alanlar	Birim Değeri (TL/m ²)	Değeri (TL)
İmalathane	28.381,00	10.850,00	307.933.850,00
TOPLAM			307.933.850,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			307.935.000,00

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM İMALATHANE DEĞERİ (MEVCUT)			
Bileşen Adı	Alanlar	Birim Değeri (TL/m ²)	Değeri (TL)
İmalathane + İdari Bina	32.977,00	9.765,00	322.020.405,00
TOPLAM			322.020.405,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			322.020.000,00

Söz konusu 100011 Ada 8 Parselin pazar yaklaşımına göre yasal değeri 307.395.000,00 TL, mevcut durum değeri 322.020.000,00 TL olarak hesaplanmıştır.

100029 Ada 12 Parsel

Uygulanmasına Tabii Olan Kriterler (Fabrika)											
Kategori	Kariyerizme Kriterleri	Kariyerizme Tabii Olan Emsaller									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	17.582	15.000	17.600							
2	Pazarlık Payı	15,00%	15,00%	20,00%							
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%							
4	Satış Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%							
5	Yenileme Masrafları	0,00%	0,00%	0,00%							
6	Fiyasa 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	15,00%	15,00%	15,00%							
10	Konfor Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%							
11	Diğer	-5,00%	-5,00%	-5,00%							
Uygulanması Değeri		12,33%	10,00%	9,00%							
Ortalama Değer											10.850,00

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

100029 Ada 12 Parsel

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM İMALATHANE DEĞERİ (Yasal)			
Bileşen Adı	Alanlar	Birim Değeri (TL/m ²)	Değeri (TL)
Tesis	12.860,00	10.850,00	139.531.000,00
TOPLAM			139.531.000,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			139.530.000,00

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM İMALATHANE DEĞERİ (Mevcut)			
Bileşen Adı	Alanlar	Birim Değeri (TL/m ²)	Değeri (TL)
Tesis	13.745,00	10.850,00	149.133.250,00
TOPLAM			149.133.250,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			149.135.000,00

Söz konusu 100029 Ada 12 Parselin pazar yaklaşımına göre yasal durum değeri 139.530.000,00 TL, mevcut durum değeri 149.135.000,00 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 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.

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.

100011 Ada 8 Parsel

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	28.381,00	8.500	10%	100,00%	217.114.650,00
Toplam Yapı Maliyeti					217.114.650,00
Çevre Düzenlemesi ve Bina Dışı Maliyetler**					10.855.732,50
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ					227.970.382,50
YUVARLATILMIŞ TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)					227.970.000,00

Maliyet Yaklaşımına Göre Tesisin Yapı Değeri (Mevcut) ** İdari Bina İnşaat Seviyeli Hali					
	Alan (m ²)	İnşaat Maliyeti Birim Fiyat (TL/m ²)	Yıpranma Oranı (%)	İnşaat Seviyesi (%)	Toplam Maliyet (TL)
İmalathane	28.381,00	8.500	10%	100,00%	217.114.650,00
İdari Bina	4.596,00	10.000	0%	40,00%	18.384.000,00
Toplam Yapı Maliyeti					235.498.650,00
Çevre Düzenlemesi ve Bina Dışı Maliyetler**					11.774.932,50
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ					247.273.582,50
YUVARLATILMIŞ TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)					247.275.000,00

(*) Yapı sınıf grupları mevcut durum ve inşaat kalitelerine göre belirlenmiş, gerçek inşaat maliyetleri üzerinden değerlemeye tabi tutulmuştur.

(**) Çevre düzenlemesi ve bina dışı maliyetler taşınmazın değerine etki edecek şerefiye unsurları (diğer yapılar, saha betonu, tel/çit vb.) olarak belirtilmiş ve yapı maliyetlerinin %5 oranında öngörülmüştür.

100011 Ada 8 Parsel

ARSA + YAPI DEĞERİ (Yasal / Arsa+İmalathane)	
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	74.460.000,00
TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	227.970.000,00
TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)	302.430.000,00

ARSA + YAPI DEĞERİ (Mevcut / İmalathane+İdari Bina) **İdari Bina İnşaat Seviyeli Hali	
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	74.460.000,00
TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	247.275.000,00
TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)	321.735.000,00

Sonuç olarak;

Söz konusu 100011 Ada 8 Parselin maliyet yaklaşımına göre yapı değeri toplamı yasal durumda 302.430.000,00 TL, mevcut durumda 321.735.000,00 TL olarak hesaplanmıştır.

100029 Ada 12 Parsel

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	11.220,00	8.500	10%	100,00%	85.833.000,00
İdari Bina	1.640,00	10.000	10%	100,00%	14.760.000,00
Toplam Yapı Maliyeti	12.860,00				100.593.000,00
Çevre Düzenlemesi ve Bina Dışı Maliyetler					5.029.650,00
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ					105.622.650,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)					105.625.000,00

Maliyet Yaklaşımına Göre Tesisin Yapı Değeri (Mevcut)					
	Alan (m ²)	İnşaat Maliyeti Birim Fiyat (TL/m ²)	Yıpranma Oranı (%)	İnşaat Seviyesi (%)	Toplam Maliyet (TL)
İmalathane	11.330,00	8.500	10%	100,00%	86.674.500,00
İdari Bina	2.050,00	10.000	10%	100,00%	18.450.000,00
Güvenlik Kulübesi	35,00	5.000	10%	100,00%	157.500,00
Çelik Konstrüksiyon	250,00	5.000	10%	100,00%	1.125.000,00
Sundurma	80,00	1.200	10%	100,00%	86.400,00
Toplam Yapı Maliyeti	13.745,00				106.493.400,00
Çevre Düzenlemesi ve Bina Dışı Maliyetler					5.324.670,00
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ					111.818.070,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)					111.820.000,00

(*) Yapı sınıf grupları mevcut durum ve inşaat kalitelerine göre belirlenmiş, gerçek inşaat maliyetleri üzerinden değerlemeye tabi tutulmuştur.

(**) Çevre düzenlemesi ve bina dışı maliyetler taşınmazın değerine etki edecek şerefiye unsurları (diğer yapılar, saha betonu, tel/çit vb.) olarak belirtilmiş ve yapı maliyetlerinin %5 oranında öngörülmüştür.

100029 Ada 12 Parsel

ARSA + YAPI DEĞERİ (Yasal)	
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	35.180.000,00
TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	105.625.000,00
TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)	140.805.000,00

ARSA + YAPI DEĞERİ (Mevcut)	
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	35.180.000,00
TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	111.820.000,00
TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)	147.000.000,00

Sonuç olarak;

Söz konusu 100029 Ada 12 Parselin maliyet yaklaşımına göre yapı değeri toplamı yasal durumda 140.805.000,00 TL, mevcut durumda 147.000.000,00 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 ulaşılmadığından OSB içerisindeki kapitalizasyon oranı hakkında bilgi edinilememiştir.

KİRALIK FABRİKA EMSALLERİ				
No	Emsal Açıklaması	Kullanım Alanı (m ²)	Kira Değeri (TL)	Birim Fiyat (TL/ m ² /ay)
1	Emlak Ofisi: ASO 1.OSB sınırları içerisinde yer alan 14.500 m ² alanlı arsa üzerinde 10.000 m ² 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 değerlendirme 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 emlakçıları ile yapılan görüşmelerde kira getirileri üzerinden 18-22 yıl aralığındaki getirinin satış değerini yansıtabileceği şifaden belirtilmiştir. Buna göre bulunan emsaller konu taşınmaza göre yorumlanmış, yapının tamamlanması halindeki öngörülen;

* 100011 Ada 8 Parseldeki yapı için yasal durum kira m² birim fiyatı 46.-TL/ay/m², mevcut durum 41,40.-TL/ay/m²,
* 100029 Ada 12 Parseldeki yapı için kira m² birim fiyatı 46.-TL/ay/m² olarak alınmıştır.

100011 Ada 8 Parsel

Uyurlatılmış Tablosu (Kiralık Fabrika)										
Kırpıştırma Kriterleri	Kırpıştırılabilir Emsaller									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	39	71							
2	Pazarlık Payı	5,00%	10,00%							
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%							
4	Satış Koşulları	0,00%	0,00%							
5	Yenileme Masrafları	0,00%	0,00%							
6	Fiyasa Koşulları	0,00%	0,00%							
7	Lokasyon	0,00%	10,00%							
8	Bina Yapı / Kalitesi	0,00%	0,00%							
9	Kullanım Alanı	5,00%	15,00%							
10	Konfor Koşulları	0,00%	0,00%							
11	Diğer	-10,00%	-10,00%							
Yuvartatılmış Değer		39	50							
Ortalama Değer										45,00

100011 Ada 8 Parsel

GELİR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM İMALATHANE DEĞERİ (YASAL)				
Bileşen Adı	Alanlar	Birim Değeri (TL/m ²)	Aylık Kirası	Değeri (TL) Aylık Kira * Yıllık Kira * 20 Yıl
İmalathane	28.381,00	46,00	1.305.526,00	313.326.240,00
TOPLAM				313.326.240,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)		313.325.000,00		

GELİR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM İMALATHANE DEĞERİ (MEVCUT)				
Bileşen Adı	Alanlar	Birim Değeri (TL/m ²)	Aylık Kirası	Değeri (TL) Aylık Kira * Yıllık Kira * 20 Yıl
İmalathane + İdari Bina	32.977,00	41,40	1.365.247,80	327.659.472,00
TOPLAM				327.659.472,00

YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)

327.660.000,00

Söz konusu 100011 Ada 8 Parselin gelir yaklaşımına göre yasal durum değeri 313.325.000,00 TL, mevcut durum değeri 327.660.000,00 TL olarak hesaplanmıştır.

100029 Ada 12 Parsel

Sıvılaşım Tesisi (Koca Fabrika)											
Korlayıcı Kuvvetler	Korlayıcılar										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1 Satış Br. Fiyatı (TL)	39	71									
2 Pasajik Pay	5,00%	10,00%									
3 Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%									
4 Sıkı Koruyucu	0,00%	0,00%									
5 Yabancı Mülk	0,00%	0,00%									
6 Fizika Koruyucu	0,00%	0,00%									
7 Lokasyon	0,00%	10,00%									
8 Bina Yapı / Kalitesi	0,00%	0,00%									
9 Kullanım Alanı	5,00%	15,00%									
10 Konfor Etenleri	0,00%	0,00%									
11 Diğer	-10,00%	-10,00%									
Değerleme Değeri	39	71									
Ortalama Değer											46,00

100029 Ada 12 Parsel

GELİR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM İMALATHANE DEĞERİ				
Bileşen Adı	Alanlar	Birim Değeri (TL/m ²)	Aylık Kirası	Değeri (TL) Aylık Kira * Yıllık Kira * 20 Yıl
Tesis	12.860,00	46,00	591.560,00	141.974.400,00
TOPLAM				141.974.400,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			141.975.000,00	

GELİR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM İMALATHANE DEĞERİ				
Bileşen Adı	Alanlar	Birim Değeri (TL/m ²)	Aylık Kirası	Değeri (TL) Aylık Kira * Yıllık Kira * 20 Yıl
Tesis	13.745,00	46,00	632.270,00	151.744.800,00
TOPLAM				151.744.800,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			151.745.000,00	

Söz konusu 100029 Ada 12 Parselin gelir yaklaşımına göre yasal durum değeri 141.975.000,00 TL, mevcut durum değeri 151.745.000,00 TL olarak hesaplanmıştır.

11. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri 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 değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemleri 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 belirtmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

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

- Değerleme konusu taşınmazların 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 birbirini desteklediği görülmüştür.
- Söz konusu tesis için mevcuttaki satılık tesis emsalleri dikkate alınarak kapalı alanı üzerinden Pazar değeri, maliyet değeri ve gelir yaklaşımı yöntemlerine rapor içeriğinde yer verilmiştir. Söz konusu yöntemler ile hesaplanan analiz sonuçları değerlendirilmiş ve ulaşılan verilerin aritmetik ortalaması alınarak nihai değer takdir edilmiştir. Gelir yaklaşımı yönteminde de OSB içerisindeki kapitalizasyon oranına ulaşamamış bölge emlakçılardan amorti süreleri hakkında genel bilgilendirme alınarak yaklaşık gelir yaklaşımı hesabı yapılmıştır.
- Değerlemede emsal karşılaştırma yöntemi, boş arsa değeri tespiti ve maliyet yöntemine göre değer bileşenlerinden olan arsa değerinin tespitinin yapılması amacı ile kullanılmıştır.
- 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 değerlendirilmiştir.
- Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin bir arada neticesinde, Pazar, maliyet ve gelir yaklaşımlarının ortalaması alınarak 100011 ada 8 parsel için yasal durumda 307.900.000,00 TL, mevcut durumda 323.800.000,00 TL; 100029 ada 12 parsel için yasal durumda 140.750.000,00 TL, mevcut durumda 149.300.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.

100011 ADA 8 PARSEL

Yasal Durum	Emsal Yaklaşımı	307.935.000,00	Mevcut Durum	Emsal Yaklaşımı	322.020.000,00
	Maliyet Yaklaşımı	302.430.000,00		Maliyet Yaklaşımı	321.735.000,00
	Gelir Yaklaşımı	313.325.000,00		Gelir Yaklaşımı	327.660.000,00
	ORTALAMA (TL)	307.900.000,00		ORTALAMA (TL)	323.800.000,00

100029 ADA 12 PARSEL

Yasal Durum	Emsal Yaklaşımı	139.530.000,00	Mevcut Durum	Emsal Yaklaşımı	149.135.000,00
	Maliyet Yaklaşımı	140.805.000,00		Maliyet Yaklaşımı	147.000.000,00
	Gelir Yaklaşımı	141.975.000,00		Gelir Yaklaşımı	151.745.000,00
	ORTALAMA (TL)	140.750.000,00		ORTALAMA (TL)	149.300.000,00

11.2. ASGARİ 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 GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER:

Rapor'un 5. Maddesinde, Gayrimenkulün Hukuki Tanımı Ve Resmî Kurumlarda Yapılan İncelemeler bölümünde detayları verildiği üzere;

- 100011 ada 8 parsel üzerindeki İmalathaneye ait yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve mimari proje bulunmakta olup yasal süreçlerini tamamlamış durumdadır. Aynı parsel üzerinde yer alan İdarî bina ise yerinde yapılan İncelemelerde yaklaşık %40 İnşaat seviyesine sahip olup yeni yapı, yeniden, isim değişikliği ve yenileme ruhsatı ve mimari projeye konu edilmiş, yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. İdarî binanın ruhsat süresi dolmuş olması, natamam durumda olması yasal süreçlerini tamamlamamış olması dikkate alınarak yasal durum değerinde dikkate alınmamış, mevcut durum değerinde natamam hali üzerinden değer rapor içeriğinde gösterilmiştir.
- 100029 ada 12 parselde yapılan İncelemelerde fabrika yapısında asma katında 30 m², zemin katında 80 m² büyüme yapıldığı, İdarî binanın teras katının kapatılarak 410 m² büyüme sağlandığı görülmüştür. Parsel sınırları içerisinde de kuzeybatı kısmında 80 m² alanlı sundurma, güneybatı kısmında 250 m² alanlı çelik konstrüksiyon ayrıca 35 m² güvenlik kulübesi yapıldığı görülmüştür. Toplamda 885 m² büyüme yapıldığı tespit edilmiştir.

12. SONUÇ

İş bu Rapor; Yiğit Akü Malz. Nak. Tur. İnş. San. Ve Tic. A.Ş.'nin talebi üzerine tapuda; Ankara İli Sincan İlçesi Osmaniye Mahallesi, 100011 Ada 8 no'lu parselde kâin "Beton Fabrika" nitelikli ve Ankara İli Sincan İlçesi Osmaniye Mahallesi 100029 Ada 12 no'lu parselde kâin "4 Katlı Prefabrik Sanayi Binası, Ofis İşyeri ve Arsası" 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;

100011 ADA 8 PARSEL YASAL DEĞER KDV HARİÇ	307.900.000,00 TL 15.530.111,97 USD 14.355.583,94 EURO	100029 ADA 12 PARSEL YASAL DEĞER KDV HARİÇ	140.750.000,00 TL 7.099.263,59 USD 6.562.352,84 EURO
100011 ADA 8 PARSEL MEVCUT DEĞER KDV HARİÇ	323.800.000,00 TL 16.332.089,18 USD 15.096.908,35 EURO	100029 ADA 12 PARSEL MEVCUT DEĞER KDV HARİÇ	149.300.000,00 TL 7.530.515,48 USD 6.960.989,55 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 düzenlemiştir.

Bilgilerinize Sunulur,

Saygılarımızla.

05 Haziran 2023

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

--	--

Ekler:

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

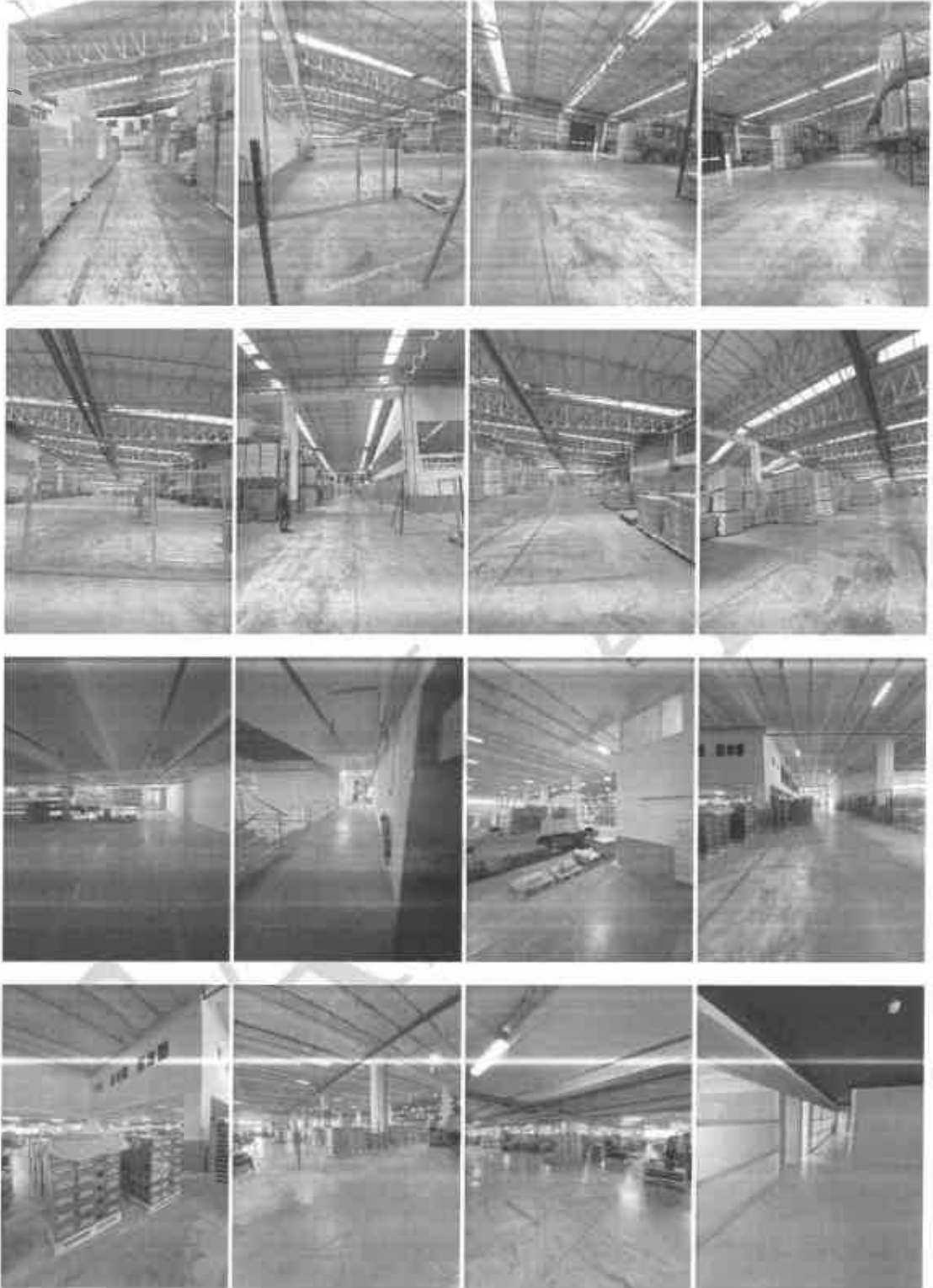
TASLAK



E3.2. FOTOĞRAFLAR



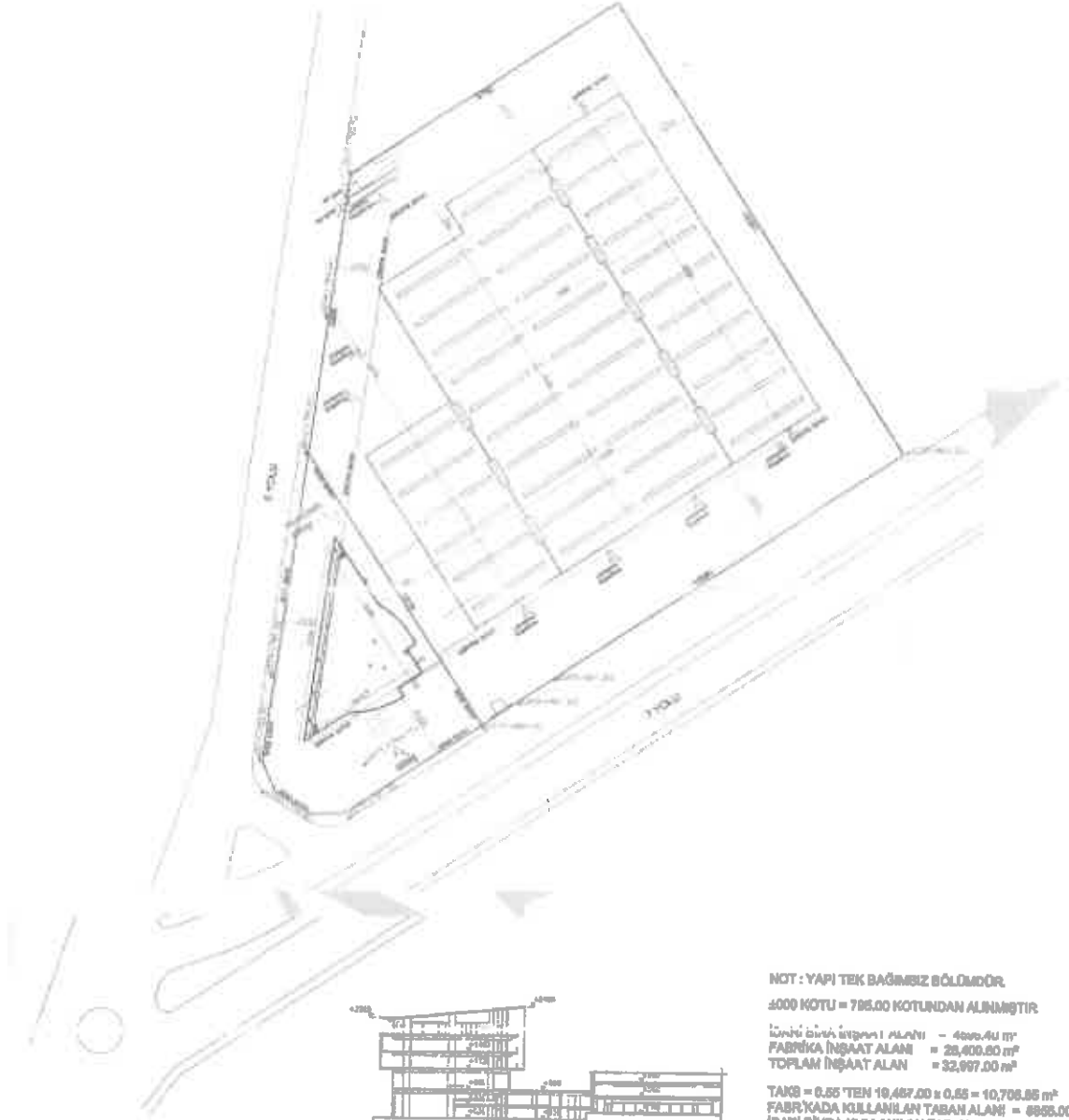








İL : ANKARA
İLÇE : SINCAN
MAHALLE : 1. OR. SAN. BÖLGESİ
ADA : 100011
PARSEL : 8



NOT : YAPI TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMDÜR

±000 KOTU = 786.00 KOTUNDAN ALINMIŞTIR

İDARİ BİNA İNŞAAT ALANI = 4666.40 m²
FABRİKA İNŞAAT ALANI = 28.400.60 m²
TOPLAM İNŞAAT ALAN = 32.997.00 m²

TAKS = 0.55' TEN 19.467.00 ± 0.55 = 10.706.85 m²
FABRİKADA KULLANILAN TABAN ALANI = 6935.00 m²
İDARİ BİNADA KULLANILAN TABAN ALANI = 716.80 m²
TOPLAM KULLANILAN TABAN ALANI = 9655.80 m²

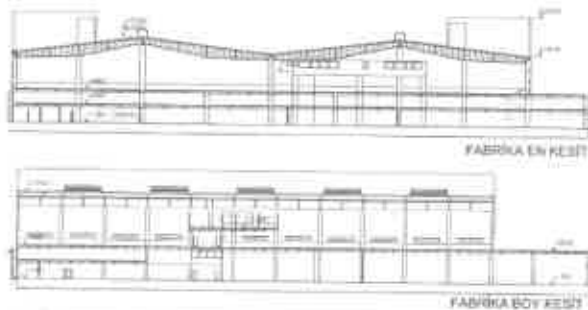
ARSA ALANI : 19.467.00 m²
EMSAL % 0.70 = 19.467.00 x 0.70 = 13.626.90 m²
FABRİKADA KULLANILAN KAPALI ALAN = 10.256.40 m²
İDARİ BİNADA KULLANILAN KAPALI ALAN = 3261.30 m²
TOPLAM KULLANILAN EMSAL ALAN = 13.626.90 m²

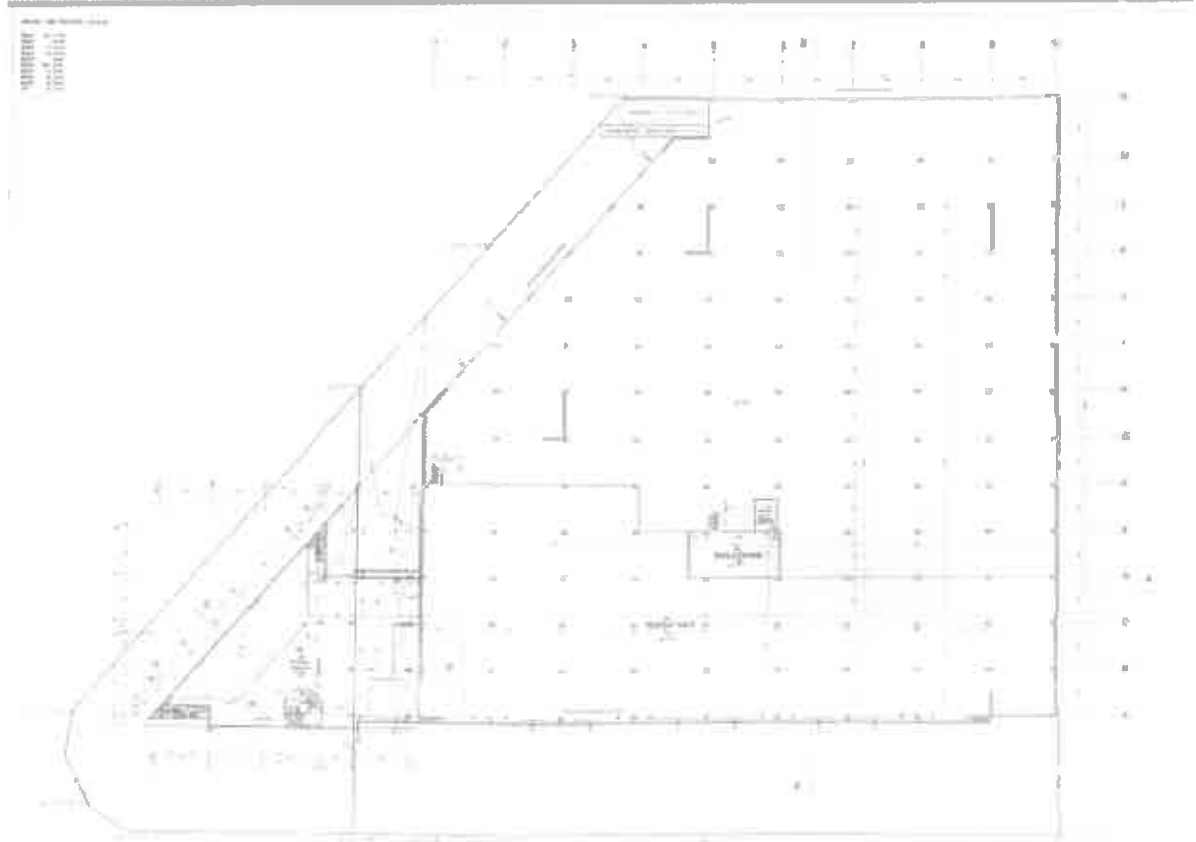
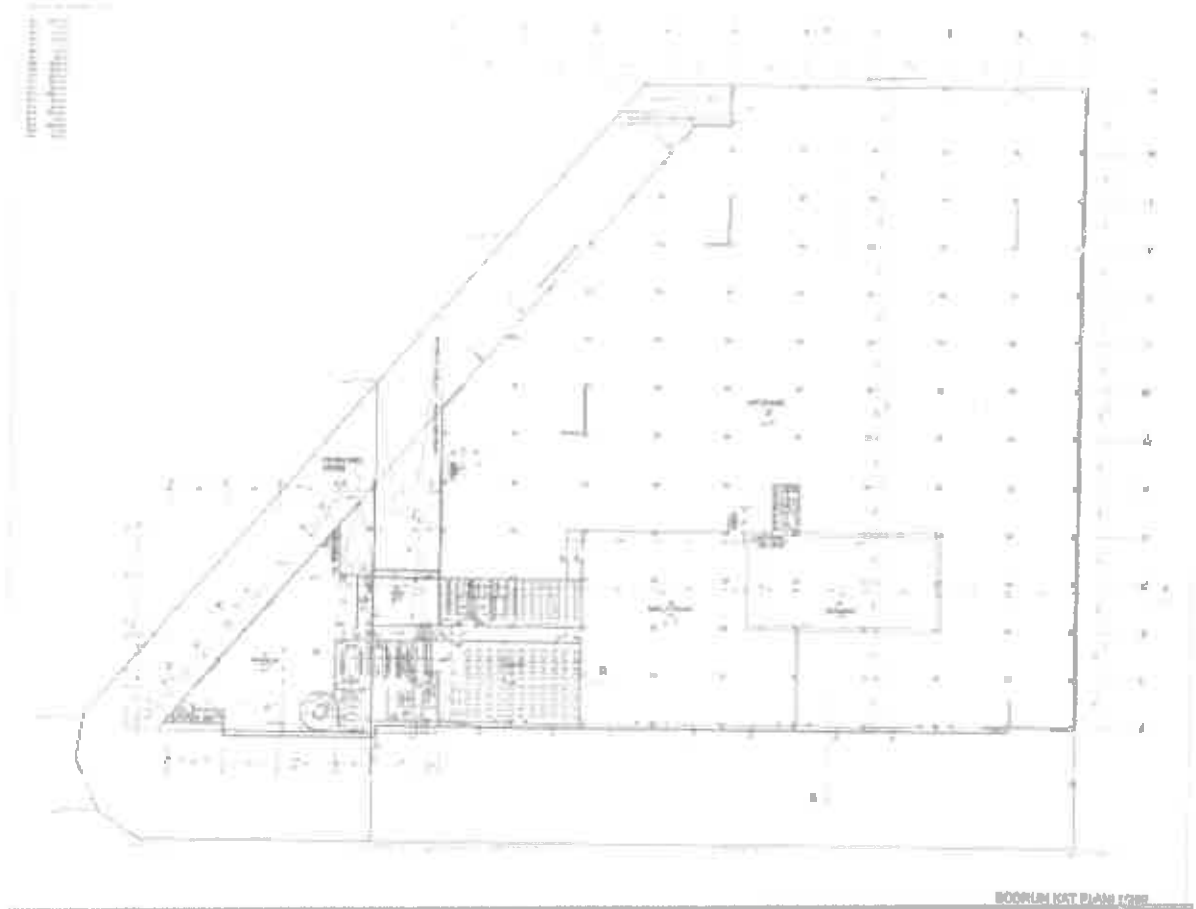
OTOPARK HESABI :
19467.0 / 200 = 97.3 OTO
68 OTO KAPALI GARAJ YAPILMIŞTIR.
10 OTO AÇIK GARAJ YAPILMIŞTIR.

SİĞİNAK HESABI :
19467.0 x 0.03 = 584.01 m²

AĞAÇ HESABI :
19467.7 - 9686.5 = 9781.2 / 20 = 489.06 = 489 AĞAÇ

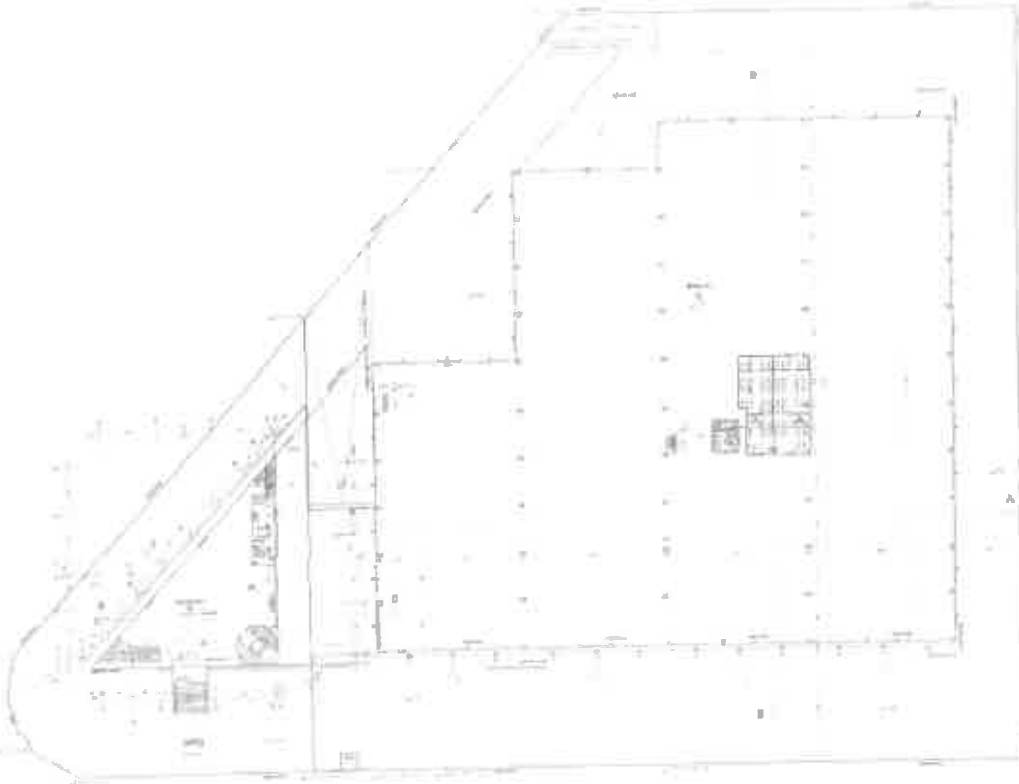
HAFRİYAT HESABI :
ÇIKAN TOPRAK DOLGUDA KULLANILACAKTIR.





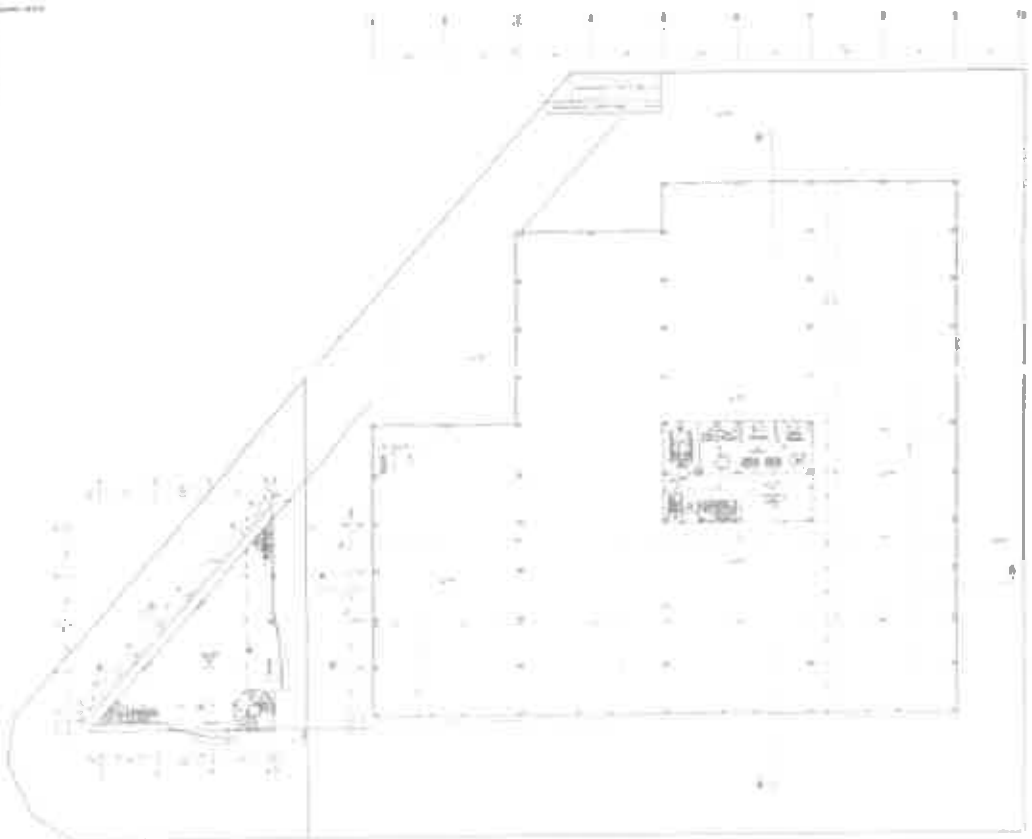


YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Siteleri No: 129
Etiler/Beşiktaş/İstanbul



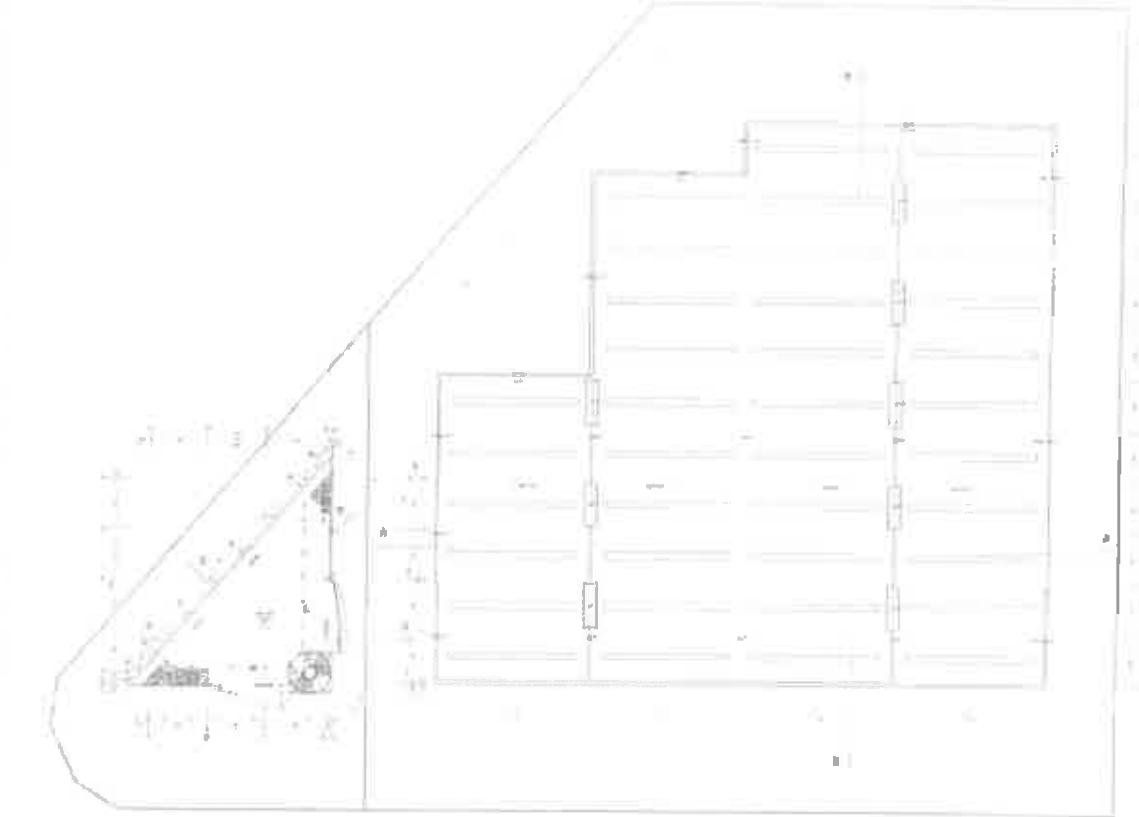
ZEMİN KAT PLANI- 1/200

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Siteleri No: 129
Etiler/Beşiktaş/İstanbul



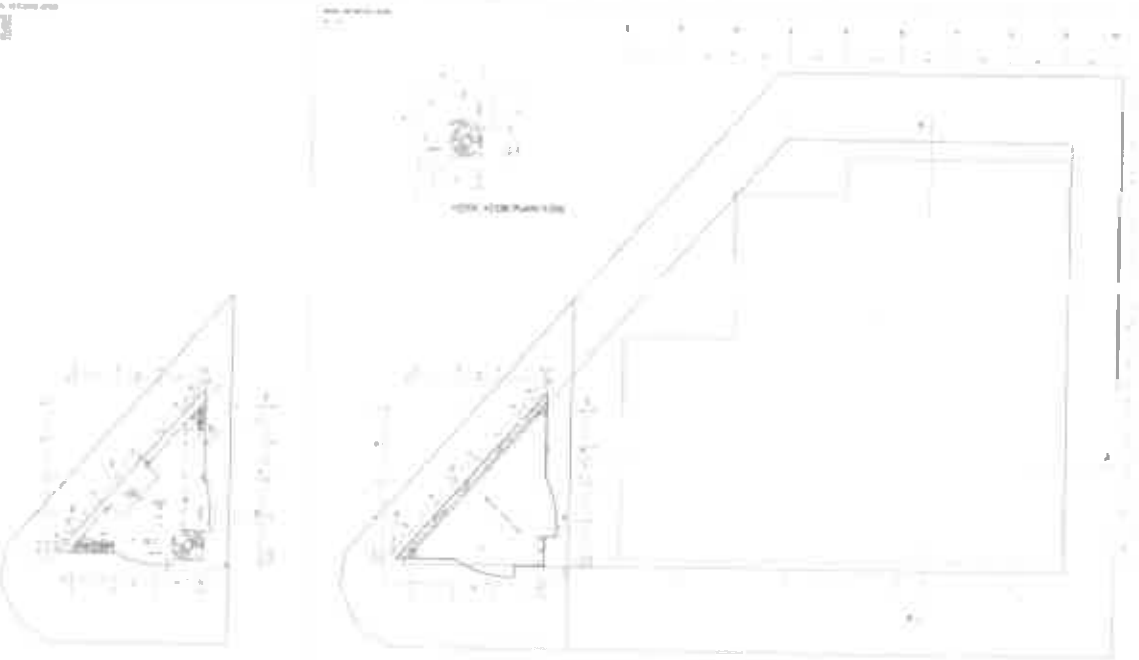
1. KAT PLANI- 1/200

1/1000
1/1000



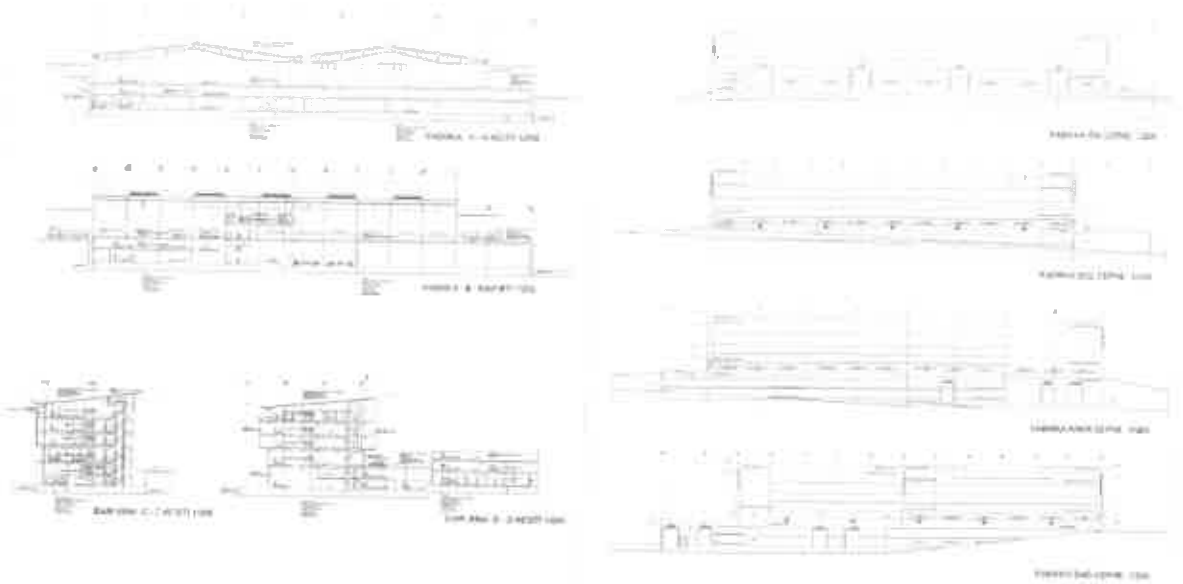
3. KAT PLANI 1/200

1/1000
1/1000



4. KAT PLANI 1/200

4. KAT PLANI 1/200



YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ	
<p>Yatırımcı: ...</p> <p>Yatırım Menkul Değerler A.Ş.</p>	
<p>Yatırımın Amacı: ...</p> <p>Yatırımın Süresi: ...</p>	
<p>Yatırımın İçeriği: ...</p> <p>Yatırımın Değeri: ...</p>	
<p>Yatırımın Riskleri: ...</p> <p>Yatırımın Getirisi: ...</p>	
<p>Yatırımın Diğer Bilgileri: ...</p> <p>Yatırımın Durumu: ...</p>	
<p>Yatırımın Sonuçları: ...</p> <p>Yatırımın Değerleri: ...</p>	
<p>Yatırımın Diğer Bilgileri: ...</p> <p>Yatırımın Durumu: ...</p>	

YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ	
<p>Yatırımcı: ...</p> <p>Yatırım Menkul Değerler A.Ş.</p>	
<p>Yatırımın Amacı: ...</p> <p>Yatırımın Süresi: ...</p>	
<p>Yatırımın İçeriği: ...</p> <p>Yatırımın Değeri: ...</p>	
<p>Yatırımın Riskleri: ...</p> <p>Yatırımın Getirisi: ...</p>	
<p>Yatırımın Diğer Bilgileri: ...</p> <p>Yatırımın Durumu: ...</p>	
<p>Yatırımın Sonuçları: ...</p> <p>Yatırımın Değerleri: ...</p>	
<p>Yatırımın Diğer Bilgileri: ...</p> <p>Yatırımın Durumu: ...</p>	

TEKNOLOJİ

Yatırımcı: YİĞİT AKU MALZ. NAK. TUR. İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.
 Yatırımın Amacı: ...
 Yatırımın Tarihi: ...
 Yatırımın Miktarı: ...
 Yatırımın Türü: ...
 Yatırımın Durumu: ...
 Yatırımın İçeriği: ...
 Yatırımın Değeri: ...
 Yatırımın Riskleri: ...
 Yatırımın Beklenen Getirisi: ...
 Yatırımın Diğer Özellikleri: ...

TEKNOLOJİ

Yatırımcı: YİĞİT AKU MALZ. NAK. TUR. İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.
 Yatırımın Amacı: ...
 Yatırımın Tarihi: ...
 Yatırımın Miktarı: ...
 Yatırımın Türü: ...
 Yatırımın Durumu: ...
 Yatırımın İçeriği: ...
 Yatırımın Değeri: ...
 Yatırımın Riskleri: ...
 Yatırımın Beklenen Getirisi: ...
 Yatırımın Diğer Özellikleri: ...

TEKNOLOJİ







Yatırımcı: YİĞİT AKU MALZ. NAK. TUR. İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.
 Yatırımın Amacı: ...
 Yatırımın Tarihi: ...
 Yatırımın Miktarı: ...
 Yatırımın Türü: ...
 Yatırımın Durumu: ...
 Yatırımın İçeriği: ...
 Yatırımın Değeri: ...
 Yatırımın Riskleri: ...
 Yatırımın Beklenen Getirisi: ...
 Yatırımın Diğer Özellikleri: ...

TEKNOLOJİ

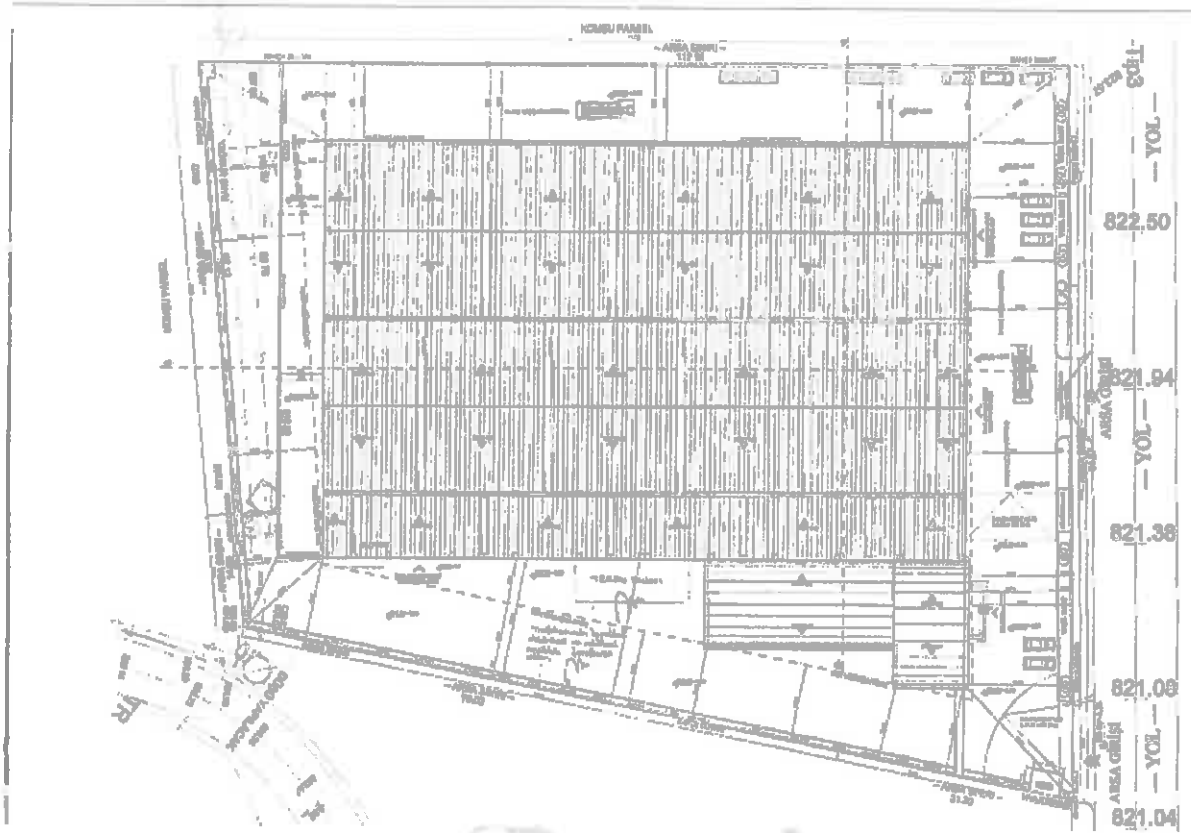
Yatırımcı: YİĞİT AKU MALZ. NAK. TUR. İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.
 Yatırımın Amacı: ...
 Yatırımın Tarihi: ...
 Yatırımın Miktarı: ...
 Yatırımın Türü: ...
 Yatırımın Durumu: ...
 Yatırımın İçeriği: ...
 Yatırımın Değeri: ...
 Yatırımın Riskleri: ...
 Yatırımın Beklenen Getirisi: ...
 Yatırımın Diğer Özellikleri: ...



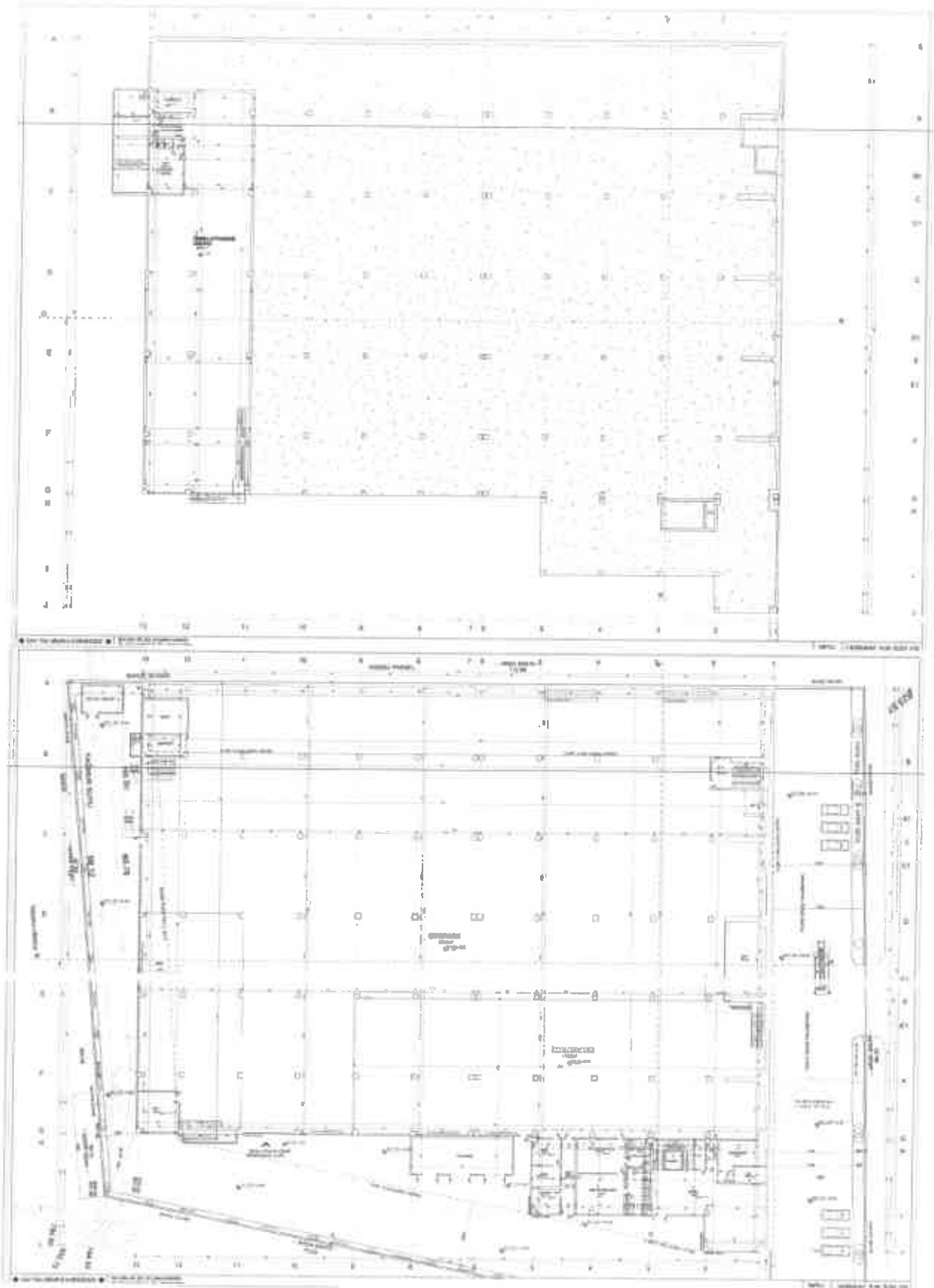
100029 ADA 12 PARSEL

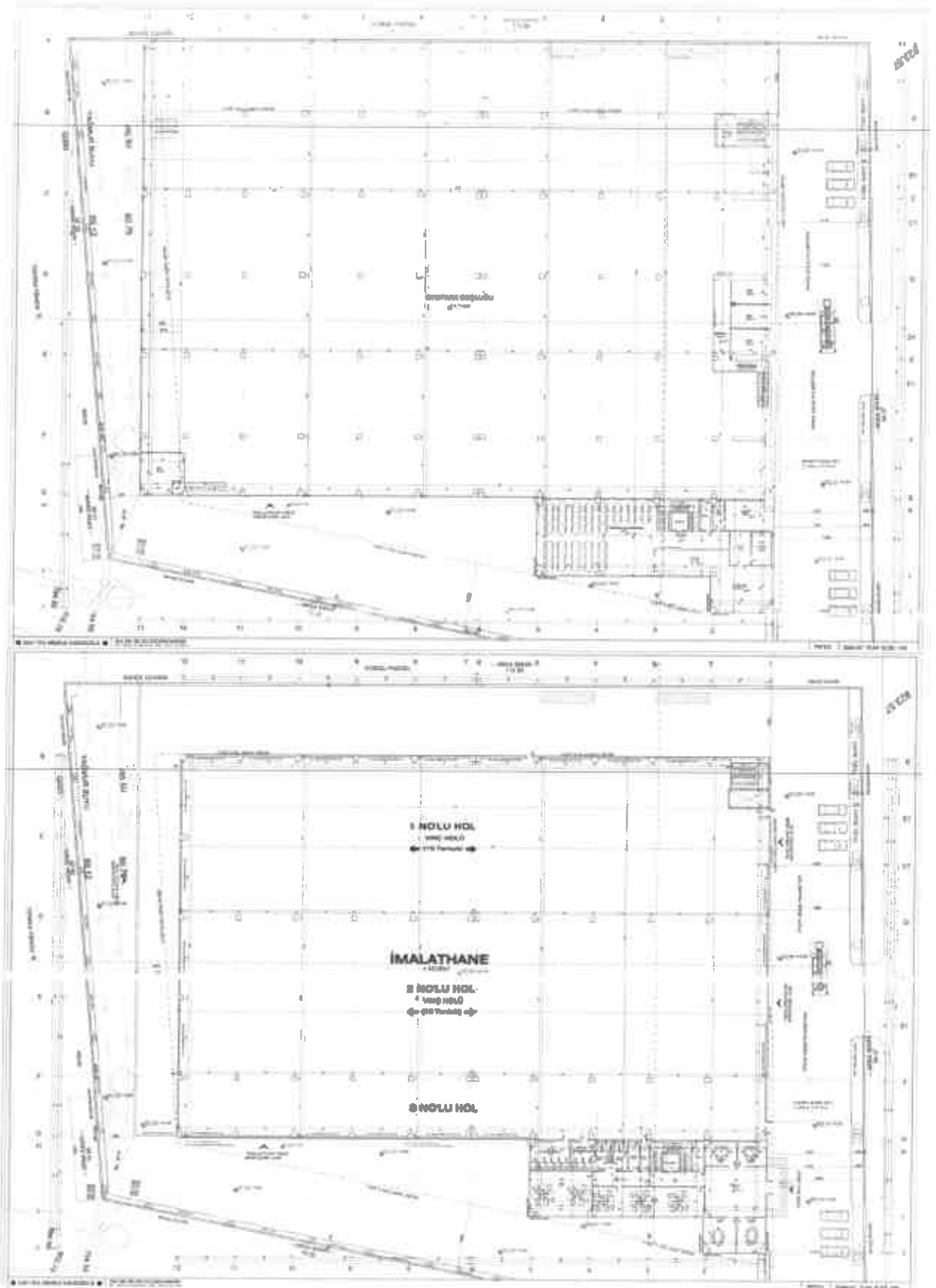
  <p>ANKARA SANAYİ ODASI 1.ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ</p>			
<p>Her türlü değişiklik belgeleri inşaat ile ilgili değildir, LOSB veya OSB Başkanı, OSB Uygulama Yürütme Kurulu veya inşaat yöneticisi tarafından onaylanmalıdır.</p> <p>ÖN İYİ 21.11.2019</p>			
 <p>ÖZGE YETKİLİ</p>	 <p>PROJELERDEN</p>	 <p>ÖZGE YETKİLİ</p>	 <p>ÖZGE YETKİLİ</p>
YAPI BİNA ETİMİ KURULUŞUNUN		PROJE YETKİLİSİNİN	
<p>Adı: GENEL YAPI BİNA ETİMİ KURULUŞU Adres: ANKARA Tic. Sicil No: 27110000000000000000 MERSİ: 08170000000000000000</p>		<p>Adı: AYDIN YILMAZ Adres: ANKARA Tic. Sicil No: 27110000000000000000 MERSİ: 08170000000000000000</p>	
PROJE NOBELİĞİNİN		YAPI BİNA ETİMİNİN	
<p>Adı: YİĞİT AKÜ MALZEMELERİ NAK. TUR. İNŞ. SAN. TİC. A.Ş. Adres: ANKARA Tic. Sicil No: 27110000000000000000 MERSİ: 08170000000000000000</p>		<p>Adı: YİĞİT AKÜ MALZEMELERİ NAK. TUR. İNŞ. SAN. TİC. A.Ş. Adres: ANKARA Tic. Sicil No: 27110000000000000000 MERSİ: 08170000000000000000</p>	
<p>100029 ADA 12 PARSEL YİĞİT AKÜ MALZEMELERİ NAK. TUR. İNŞ. SAN. TİC. A.Ş.</p>			
ARSA VE DİĞER BİLGİLERİ			
Adı	Alan	Yüzölçümü	İnşaat
Adı	Alan	Yüzölçümü	İnşaat
Adı	Alan	Yüzölçümü	İnşaat
Adı	Alan	Yüzölçümü	İnşaat
Adı	Alan	Yüzölçümü	İnşaat
Adı	Alan	Yüzölçümü	İnşaat
Adı	Alan	Yüzölçümü	İnşaat
Adı	Alan	Yüzölçümü	İnşaat
Adı	Alan	Yüzölçümü	İnşaat
Adı	Alan	Yüzölçümü	İnşaat

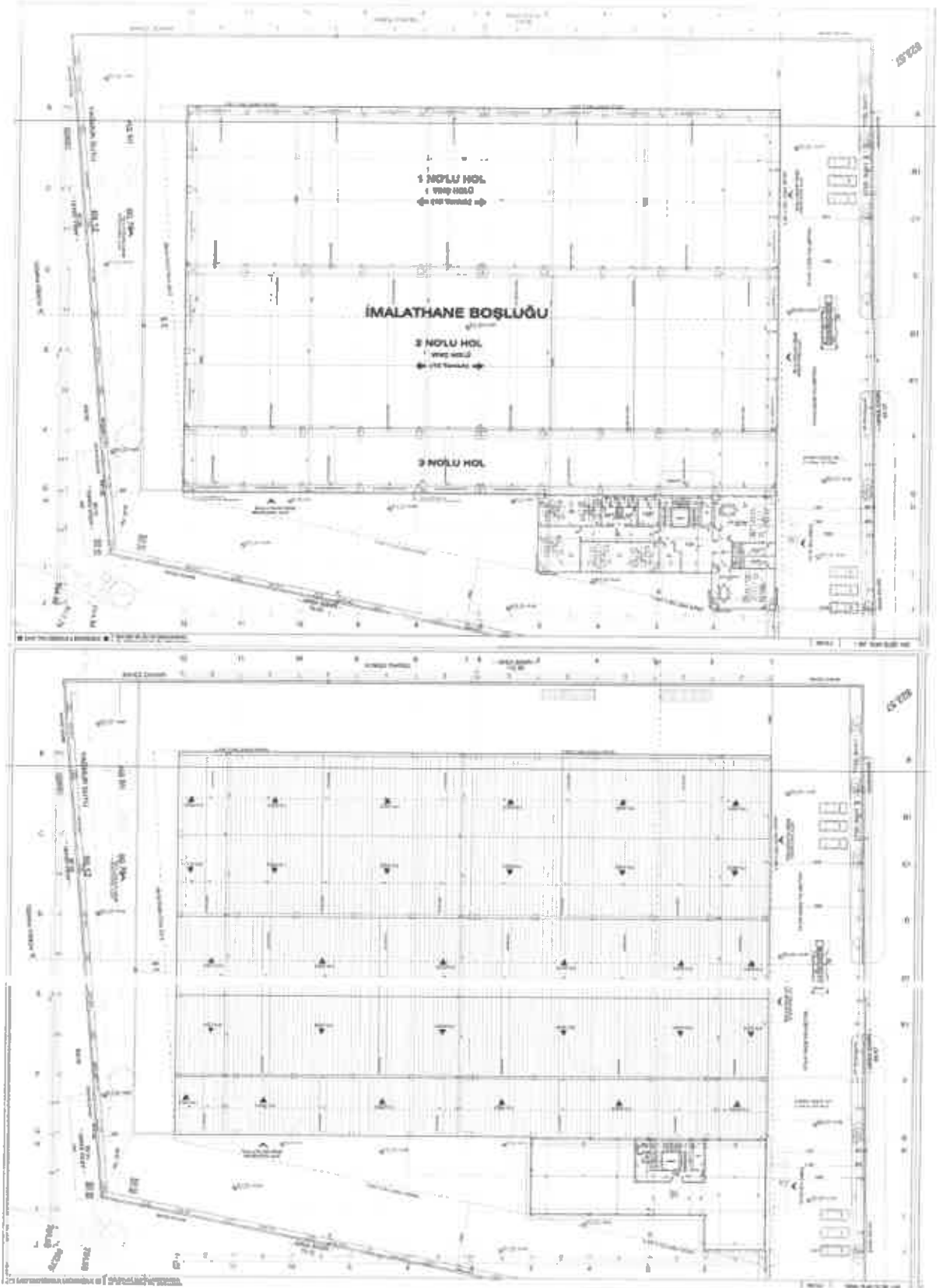




ARSA ALANI : 9 197,00m ² EMSAL(KAKS) :0,70 İNŞAAT ALANI:9 197,00m ² x 0,70=6 437,90 m ²	SİĞİNAK HESABI: 32,40 m ² net sığınak alanı hesaplanmıştır. Bir yerleşim için 32 adet otomobil yeri.
TAKS:0,55 9 197,00m ² x 0,55= 5 058,35 m ²	OTOYER HESABI: İMALATHANE : 3 326,00m ² / 25=133,04 - 43 ARAÇ İDARE BİNA: 717,68 m ² / 50=14,35 - 14 ARAÇ SOSYAL BİNA: 906,01 m ² / 125=7,24 - 7 ARAÇ TOPLAM : 64 ARAÇ BAĞÇEDE KARŞILANMIŞTIR.
KULLANILAN TABAN İNŞAAT ALANI: 4 987,16m ² 3 058,35 m ² > 4 987,16m ²	ARAÇ HESABI: 9 197,00m ² - 4 987,16m ² = 4 209,84 m ² 4 209,84 m ² / 15 = 280,65 280 ARAÇ
2.BODRUM KAT İNŞAAT ALANI : 842,36m ² 1.BODRUM KAT İNŞAAT ALANI : 4 112,49m ² ASMA KAT İNŞAAT ALANI : 618,12m ² ZEMİN KAT İNŞAAT ALANI : 4 891,73m ² 1.KAT İNŞAAT ALANI : 407,92m ² TRKAR KAT İNŞAAT ALANI : 407,86m ² TOPLAM İNŞAAT ALANI: 13 280,52 m ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI: 13 280,52 m ²
MÜSTEMİLAT : (SİĞİNAK- 91 DEPODUR-OTOYERK) : 170,72m ² EMSAL HESABI 2.BODRUM KAT İMALAT. DEĞ. EMSAL ALANI : 842,36m ² / 10 = 84,24m ² 1.BODRUM KAT İMALATHANE AL. İM. AL. : 4 112,49m ² / 10 = 411,25m ² 1.BODRUM KAT KALAN EMSAL ALANI : 287,88m ² / 10 = 28,79m ² ASMA KAT EMSAL ALANI : 618,12m ² / 10 = 61,81m ² İMALATHANE ZEMİN KAT EMSAL ALANI : 4 891,73m ² / 10 = 489,17m ² İDARE BİNA ZEMİN KAT EMSAL ALANI : 354,84m ² / 10 = 35,48m ² İDARE BİNA 1. KAT EMSAL ALANI : 386,84m ² / 10 = 38,68m ² TOPLAM EMSALE DAHİL ALAN : 6 438,06m ² KULLANILAN EMSAL ALANI: 4 433,06m ² 6 437,90 m ² > 4 433,06m ² EMSALE UYKUNUDUR.	MÜSTEMİLAT : 3 190,72m ² İMALATHANE İNŞAAT ALANI : 6 466,11m ² İDARE İNŞAAT ALANI : 717,68m ² SOSYAL ALAN İNŞAAT ALANI : 906,01m ² TOPLAM İNŞAAT ALANI : 13 280,52 m ²
NOT: TOPLAMLA TEMAS EDEN KIBRISLI BİYOMERKEZİ PERDE OLACAK	







TEKİMLİKLER

NO	İSİM	DEĞER	NOT
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

Handwritten notes: *YHT*, *YHT*, *OK*

Varlıklar

NO	İSİM	DEĞER	NOT
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

Handwritten notes: *YHT*, *OK*, *YHT*

TEKİMLİKLER

NO	İSİM	DEĞER	NOT
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

Handwritten notes: *YHT*, *YHT*, *YHT*

Varlıklar

NO	İSİM	DEĞER	NOT
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

Handwritten notes: *YHT*, *OK*, *YHT*

Form 1: Detailed financial statement for the period 2018/12. It includes sections for 'Genel Bilgiler', 'Bilanço', 'Gelir Tablosu', and 'Nakit Akışı Tablosu'. The 'Bilanço' section shows assets and liabilities, while the 'Gelir Tablosu' shows income and expenses. There are handwritten entries and signatures throughout the form.

Form 2: Detailed financial statement for the period 2018/12. It includes sections for 'Genel Bilgiler', 'Bilanço', 'Gelir Tablosu', and 'Nakit Akışı Tablosu'. The 'Bilanço' section shows assets and liabilities, while the 'Gelir Tablosu' shows income and expenses. There are handwritten entries and signatures throughout the form.

Form 3: Detailed financial statement for the period 2018/12. It includes sections for 'Genel Bilgiler', 'Bilanço', 'Gelir Tablosu', and 'Nakit Akışı Tablosu'. The 'Bilanço' section shows assets and liabilities, while the 'Gelir Tablosu' shows income and expenses. There are handwritten entries and signatures throughout the form.

Form 4: Detailed financial statement for the period 2018/12. It includes sections for 'Genel Bilgiler', 'Bilanço', 'Gelir Tablosu', and 'Nakit Akışı Tablosu'. The 'Bilanço' section shows assets and liabilities, while the 'Gelir Tablosu' shows income and expenses. There are handwritten entries and signatures throughout the form, including a circular stamp at the bottom right.

13.4. TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ ve TAPU SURETİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-16:49

weblapu
tapu ve tapu bilgileri

ft

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

Tapu Kaydı (Aktif Mallıklar İçin Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	100011/8
Taşınmaz Kimlik No:	50767270	AT Yüzölçümü(m2):	19467.00
İl/İlçe:	ANKARA/SINCAN	Beşimsiz Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Sincan	Beşimsiz Bölüm Giriş Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OSMANIYE Mah.	Beşimsiz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	22/2454	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteliği:	BETON FABRİKA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/	Açıklama	Mallık/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -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 AYRIN KABUL EDİLMİŞ	(SN:1261152) ANKARA SANAYİ ODASI 1. ORGANİZE	Sincan - 25-02-2010 09:39 - 6225	

1/3

SAYILIR) Tarih: -22/02/2010 Say: -18/005-467(Şablon: Diğer)	SANAYİ BÖLGESİ VKN:0690049218		
---------------------------------------------------------------	----------------------------------	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Mallık	Ej Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
589416007	(SN:8919864) YİĞİT AKÜ MALZEMELERİ NAKLİYAT TURİZM İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	19467.00	19467.00	Satış 24-06-2021 81977	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2/3

Alacaklı	Mühterem M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teşis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084495,(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084495	Hayır	20000000.00 TL	Yıllık % 60	1/0	F.B.K.	Sincan - 31-03-2022 10:58 - 20836
İpoteklin Konaklığu Hissesi Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teşis Tarih - Yev	Tartış Sebebi Tarih Yev	
Sincan - OSMANİYE Mah. - (Aktif) - 100011 Ada - 8 Parsel	1/1	(SN:8319864) YİĞİT AKÜ MALZEMELERİ NAKLİYAT TURİZM İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	20000000.00 TL	Sincan - 31-03-2022 10:58 - 20836		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) wWdWUX2OrJE kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3/3

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-16:48

webtapu
Tapu ve Sicil İşlemleri



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:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	100029/12
Taşınmaz Kimlik No:	85380207	AT Yüzölçümü(m2):	9196.95
İl/İlçe:	ANKARA/SİNCAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sincan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OSMANİYE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Merkül:	-	Blok/Kat/Sıra/BBNo:	
GR/Sayfa No:	26/2809	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	4 Katlı Prefabrik Sanayi Binası/Ofis İşyeri ve Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/Bİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Teşis Kurum Tarih- Yevmiye	Tartış Sebebi
------	----------	--------------	----------------------------	---------------

1/4

				Tarih- Yevmiye
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar: TEİAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 556,84 M2.İLK SAHADA DAIMİ İRTİFAK HAKKI TESİSİ)(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:959723) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ (TEİAŞ) VKN:9790304314	Sincan - 02-06-2014 16:13 - 15597	
Beyan	ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ ALANI OLARAK KULLANILMAK ÜZERE SATILMIŞTIR,AMACI DIŞINDA KULLANILMAYACAKTIR. (Şablon: Diğer)		Sincan - 04-11-2011 11:56 - 29711	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrakare	Toplam Metrakare	Edilme Sebebi-Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
461360146	(SN:8161148) YİĞİT AKU MALZEMELERİ NAKLİYAT TURİZM İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	9196.95	9196.95	Satış 12-12-2018 44405	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/Ş/İ	Açıklama	Kıtlık Malik (Hisse) Adı Soyadı	Malik/Lehtar	Teslis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih- Yevmiye
Beyan	Katılımcılara geçiş hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın İcra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde oib den uygundur.	YİĞİT AKU MALZEMELERİ İNŞAAT TURİZM		Sincan - 12-12-2018 16:04 - 44405	

2 / 4

	görüştü alınması zorunludur. Bu durumda eski katibinin vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------	--	--	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:8357732) TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790029935	Hayır	240000000.00 TL	yıllık %25	1/0	F.B.K.	Sincan - 03-05-2023 11:30 - 29119
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Sincan - OSMANİYE Mah. - (Aktif) - 100029 Ada - 12 Parşel	1/1	(SN:8161148) YİĞİT AKÜ MALZEMELERİ NAKLİYAT TURİZM İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	240000000.00 TL	Sincan - 03-05-2023 11:30 - 29119		

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



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. MAK. SAN. VE TİC. A.Ş.

İlgili : 24.05.2023 tarih ve no.lu yazınız

İlgili yazınızda firmaya ait 3012 ada 12 parsel, 100012 ada 8 parsel, 100012 ada 1 parsel ve 100029 ada 12 parsel için imar durumu bildiğimizi talep edilmektedir.

Bu parseller imarlı sanayi parseli olup yapılaşma koşulları TAKS-1.00; Emsal-1.00 olarak çekme şartları 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 depremlik inşaat kanununun 3. Maddesi gereği bu belge elektronik ortamda yayımlanmıştır.

Elektronik Durum Belgesi : <http://asob.org.tr> adresinde yayımlanmıştır. Adres: Ankara Sanayi Odası, Ankara

Adres : Ahi Evran OSB Sok. ABO Bina no:1 - 06935 - Sincan/Ankara

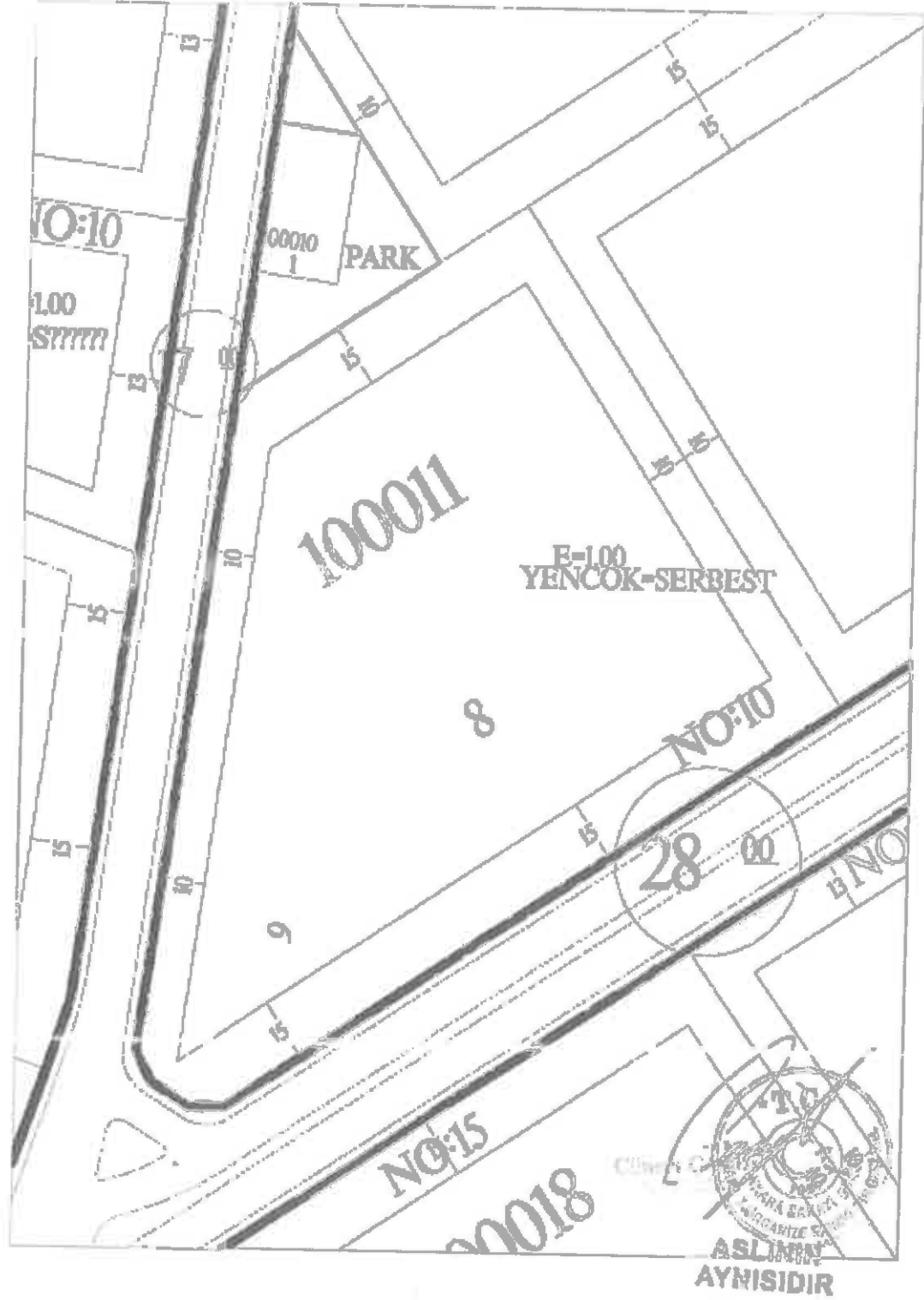
Web : www.asob.org.tr

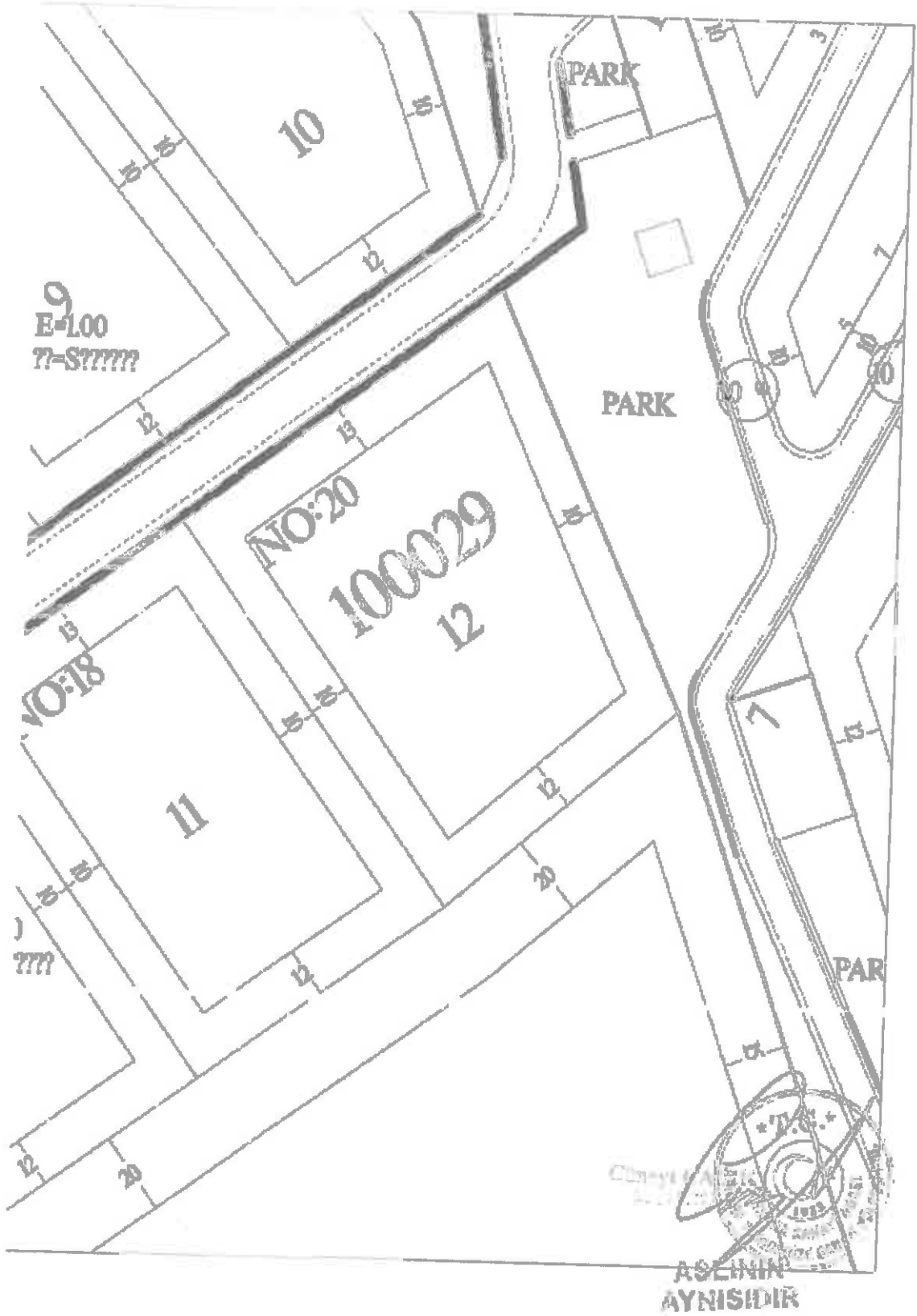
E-mail : asob@asob.org.tr

Adres : Ahi Evran OSB Sok. ABO Bina no:1 - 06935 - Sincan/Ankara

İlgili kişi : RAZİM KERVAN
E-posta : kervan@asob.org.tr
Telefon No : 0312 207 00 00
Başlı İsim : 136







13.6. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ



Sermaye Piyasası
Kuruluşu ve Yatırımcıları

Tarih : 26.04.2019 No : 402226

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun No: YUS-İB-34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetten
Beklenenler İçin Lisansların, v.c. Sicil Tutanağı İçin Esaslar Talebinde Tebliği" uyarınca

Ahmet Turan Atılım BALCI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

 <p>Bekir KARARACAK GENEL MÜDÜR YARDIMCISI</p>	 <p>Bekir Yener YÜZÜMLÜ GENEL MÜDÜR</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

TASLAK



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 CANTEKİNLER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

