



VARLIK
DEĞERLEME

AKHAN UN FABRİKASI VE TARIM ÜRÜNLERİ GIDA SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ADANA / SARIÇAM / İNCİRLİK

0 ADA 2345 PARSEL

Yedi Katlı Betonarme Sanayi Binası, Altı Katlı Betonarme Fabrika
Binası, Dört Katlı Betonarme Ofis İşyeri, Altı Adet Yedi Katlı Çelik Silo
Ve Arsası

"İş Bu Rapor Söz Konusu Taşınmazın 31.12.2023 – 31.12.2022
– 31.12.2021 Tarihli Değerlerinin Tespiti İçin Hazırlanmıştır."

08.01.2024
Rapor No:
2023OZELP00370



İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ.....	3
2.	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ.....	4
2.1.	DEĞERLEMİYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ.....	4
2.2.	DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	4
3.	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI.....	5
4.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEEYE İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
5.	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
5.1.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER.....	6
5.1.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ.....	6
5.1.2.	GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	6
5.2.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	6
5.2.1.	İMAR DURUMU.....	6
5.2.2.	GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER.....	7
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.....	8
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM.....	8
6.2.	ENFLASYON.....	10
6.3.	FAİZ ORANLARI VE KREDİLER.....	12
6.4.	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	14
7.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	22
7.1.	KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ.....	22
7.2.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU.....	28
8.	GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	28
8.1.	EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	30
9.	VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR.....	30
9.1.	SWOT ANALİZİ.....	30
10.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	30
10.1.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	30
10.2.	GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	30
10.3.	KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....	30
10.3.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	30
10.3.2.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	31
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.....	34
10.5.3.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....	35
11.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	35
11.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	35
11.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	39
12.	SONUÇ.....	40
13.	EKLER VE FOTOĞRAFLAR.....	41
13.1.	UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI.....	41
13.2.	FOTOĞRAFLAR.....	42
13.3.	PROJE FOTOĞRAFLARI.....	50
13.4.	TAPU KAYIT ÖRNEKLEĞİ ve TAPU SURETİ.....	74
13.5.	İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ.....	77
13.6.	DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ.....	79

1. RAPOR BİLGİLERİ

Raporu Talep Eden	Akhan Un Fabrikası Ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi
Raporu Hazırlayan	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	14.11.2023 – 2023/028
Değerleme Tarihi	31 Aralık 2023
Rapor Tarihi	08 Ocak 2024
Raporlama Süresi	5 iş günü
Rapor Numarası	2023OZELP00370
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Raporun Konusu / Amacı	Bu rapor; Mülkiyeti Akhan Un Fabrikası Ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi'ne ait olan; Adana İli Sarıçam İlçesi İncirlik Mahallesi, 0 Ada 2345 no'lu parselde kaim "Yedi Katlı Betonarme Sanayi Binası, Altı Katlı Betonarme Fabrika Binası, Dört Katlı Betonarme Ofis İşyeri, Altı Adet Yedi Katlı Çelik Silo Ve Arsası" vasfı ile kayıtlı ana taşınmazın 31.12.2023 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitiye 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	Recep AKÇA, Değerleme Uzmanı – SPK No: 405081 Mustafa Volkan CANTEKİNER, Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK No: 403847







2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1. DEĞERLEMEYİ 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 TALEBINDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Müşteri Unvanı	Akhan Un Fabrikası Ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi
Müşteri Adresi	Yeni Mahalle İncirlik Bulvarı No:145 Sarıçam/Adana
Telefon No	444 70 47
Faks No	0322 332 6374
İnternet Adresi	www.azimgroup.com.tr.com.tr
Kuruluş Tarihi	2005
Vergi Numarası	025 110 2496
Ticaret Sicil No	48346
Ticaret Sicil Memurluğu	Adana Ticaret Sicili Müdürlüğü
Faaliyet Konusu	Un İmalat ve İhracat Pazarlama ve Satış

3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; taşınmazın 31.12.2023 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. İlgili talep ile ilgili olarak şirketimiz Değerleme Uzmanı Recep AKÇA 31.12.2023 tarihinde işlemlere başlamış ve rapor tanzim edilmiş, 08.01.2024 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.

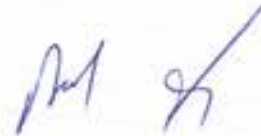
Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde 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 hâiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.



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

Şirketimiz tarafından konu gayrimenkul için daha önce değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

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 08.01.2024 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nden elde edilen tapu kayıt belgesi üzerinden alınmış olup, ilgili belge ekte sunulmaktadır.

0 ADA 2345 PARSEL			
İli	Adana	Bağ. Böl. Niteliği	-
İlçesi	Sarıçam	Arsa Payı	-
Bucağı	-	Blok No	-
Mahallesi	İncirlik	Kat No	-
Köyü	-	Bağ. Böl. No	-
Sokağı	-	Hisse Oranı	1/1
Mevkii	-	Cilt No	35
Yüzölçümü (m²)	8.840,02	Sayfa No	3409
Pafta No	-	Tapu Tarihi	07.11.2023
Ada No	0	Tapu Yevmiye	45968
Parsel No	2345	Eklentisi	-
Ana G.M. Vasfı	Yedi Katlı Betonarme Sanayi Binası, Altı Katlı Betonarme Fabrika Binası, Dört Katlı Betonarme Ofis İşyeri, Altı Adet Yedi Katlı Çelik Silo Ve Arsa		
Malikleri:	Akhan Un Fabrikası Ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi V		

5.1.2. GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 08.01.2024 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nden elde edilen tapu kayıt belgesi üzerinden alınmış olup, ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Bu belgeye göre konu taşınmazın tapu kaydında aşağıdaki takyidatlara rastlanmıştır:

Beyanlar Hanesi:

- Diğer (Konusu: ADANA TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜNÜN 17/10/2023 TARİH 8887 SAYISI İLE NEVİ DEĞİŞİKLİĞİ VARDIR.) Tarihi: - Sayı: - (Şablon: Diğer) (18.10.2023 tarih 42958 yevmiye)

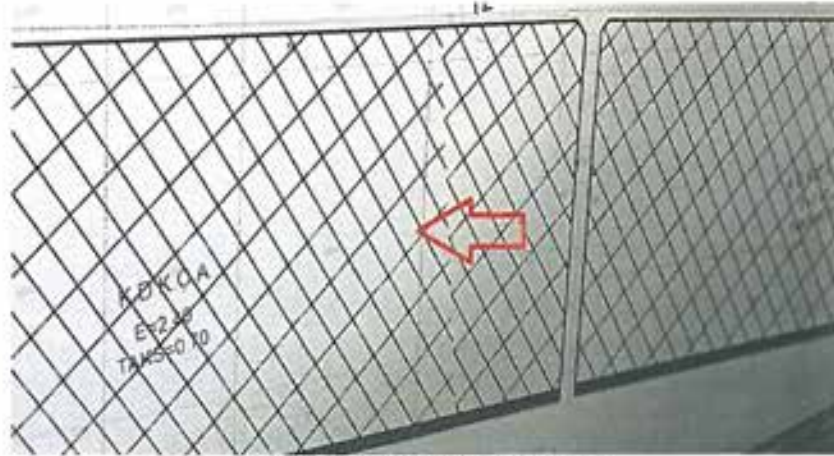
Rehinler Hanesi:

- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş lehine 1.dereceden 26000000,00 TL bedelle ipotek mevcuttur. (09.03.2020 tarih 6717 yevmiye)
- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş lehine 2.dereceden 5000000,00 TL bedelle ipotek mevcuttur. (16.03.2022 tarih 11150 yevmiye)
- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş lehine 3.dereceden 100000000,00 TL bedelle ipotek mevcuttur. (16.12.2022 tarih 53543 yevmiye)

5.2. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

5.2.1. İMAR DURUMU

Sarıçam Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 02.01.2024 tarih 73596 Sayılı yazıda söz konusu parselin; 1/1000 ölçekli Sarıçam 3. Etap (İncirlik) Revizyon İmar Planı kapsamında, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Taks:0,70, Emsal:2,40, hmax: 30,50 yapılaşma sahasındadır.



1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

5.2.2. GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

Tapu senedi: Değerlemeye konu taşınmaz "YEDİ KATLI BETONARME SANAYİ BİNASI, ALTI KATLI BETONARME FABRİKA BİNASI, DÖRT KATLI BETONARME OFİS İŞYERİ, ALTI ADET YEDİ KATLI ÇELİK SİLO VE ARSASI" vasfı ile kayıtlı durumdadır. Taşınmaz, "Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği" işlemi ile "Akhan Un Fabrikası ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Anonim Şirketi V" adına tescil edilmiştir.

İmar Pafta Sureti:

Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı parsel için 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Pafta Örneği Sarıçam Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilmiş olup, rapor içerisinde "5.2.1- Gayrimenkulün İmar Durumu" başlığı altında verilmiştir.

Yapı Ruhsatları:

Sarıçam Belediyesi'nde yapılan incelemelerde 01.06.1995 tarih ve 9 sayılı yapı ruhsatı, 02.11.2015 tarih ve A sayılı Ofis ve İş Yeri için ZK+6K, 5278 m² (fabrika binası her kat 754 m²) için ilave yapı ruhsatı, 02.11.2015 tarih ve B sayılı depolar (zemin 262 m² olmak üzere 6 adet silo) için ilave yapı ruhsatı, 02.11.2015 tarih ve C sayılı BK+2K+2K, 1080 m² (her kat 270 m²), Ofis ve İş Yeri için ilave yapı ruhsatı bulunmaktadır.

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

Sarıçam Belediyesi'nde yapılan incelemelerde 2345 parsel için arşiv dosyasında eski 1299 ve 1280 parsel için tarih 08.02.1994 tarih ve 5/26 sayılı 2 ev, depo ve idari bina olmak üzere 1151,5 m² için alınmış yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesinin taşınmaza ait olup olmadığı netleştirilememiştir. Dosya içerisinde 20.03.2017 tarih ve 181 (A), 182 (B), 183 (C) sayılı Yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır.

Mimari Proje:

Sarıçam Belediyesi arşiv dosyasında taşınmazlara ait Fabrika Binası, İdari Bina ve silolar için mimari proje bulunmaktadır.

Sarıçam Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde vaziyet planında gösterilen mevcut yapı ayrıca kadastro paftasına işli olduğu tespit edilmiştir. Kadastro paftasına ZK+5K olarak işlenen yapının dış ölçüleri 7.12 m x 36.06 m = 256 m² x 6 kat = 1536 m² dir. Ayrıca mevcut durumda ZK+5K olarak inşa edilmiş ve mahal ölçümleri ile örtüşmektedir.

Dosyasında olumsuz zabıt yada tutanağa rastlanmamıştır.



5.2.3. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

Taşınmazın 13/07/2001 tarih ve 24461 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında olup Reşatbey Mah. 62005 Sk. Turgut Apt. Sitesi No: 15 İç Kapı No: 03 Seyhan / Adana adresinde yer alan Elips Yapı Denetim Ltd. Şti. yapı denetimini üstlenmiştir.

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

5.3.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Temin edilen takyidat belgesine göre 07.11.2023 tarih 45968 yevmiye numarası ile "Akhan Un Fabrikası Ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Anonim Şirketi" adına "Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği" işlemi ile tescil edilmiştir.

5.3.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

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 gelirli ülkeler de dâhil olmak üzere finansal kırılganlıklara ilişkin endişeler artmıştır. Bu koşullar altında sert bir durgunluk olmasa dahi küresel ekonomik toparlanmanın ağır aksak olması beklenebilecektir.

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

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

Türkiye Ekonomisi Son Durumu;

2023 yılı birinci çeyreğinde Türkiye ekonomisi yüzde 4,0 oranında büyümüştür. Bununla birlikte, 2023 yılının birinci çeyreğinde mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH yüzde 0,3 oranında artmıştır. Birinci çeyrekte büyüme üretim yönünden incelendiğinde aşağıdaki tespitler yapılmaktadır. Sanayi sektöründe katma değer yüzde 0,7 oranında azalmıştır. Böylece sanayi sektörü yılın birinci çeyreğinde ekonominin genelindeki yüzde 4,0 oranındaki büyümeye daraltıcı yönde yüzde 0,1 puan negatif katkı yapmıştır. Sanayi üretim endeksinin birinci çeyrekte yüzde 0,5 oranında küçülme kaydetmesi göz önüne alındığında, bu dönemde sanayi katma değerinin yüzde 0,7 oranında daralma kaydetmesi sanayi üretim endeksiyle katma değer arasındaki ilişkinin güçlendiğine işaret etmektedir. Hizmetler sektörü (inşaat dâhil) katma değeri birinci çeyrekte yüzde 5,1 oranında artarak GSYH büyümesine birinci çeyrekte 3,3 puan katkıda bulunmuştur. Hizmetler sektörünün alt bileşenleri incelendiğinde, İnşaat faaliyetlerinin yüzde 5,1, Ticaret, ulaştırma ve konaklama faaliyetlerinin yüzde 12,4, Bilgi ve iletişim faaliyetlerinin yüzde 8,1, Finans ve sigortacılık faaliyetlerinin yüzde 11,2, Gayrimenkul faaliyetlerinin yüzde 1,4, Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetlerinin yüzde 12,0, Kamu yönetimi, eğitim, sağlık ve sosyal hizmet faaliyetlerinin yüzde 3,6, Diğer hizmet faaliyetlerinin ise yüzde 7,8 oranında büyüme kaydettiği görülmektedir. İnşaat sektörünün iki çeyrektir üst üste büyüme kaydetmesi, sektörün toparlanma emareleri sergilediğini göstermektedir. Tarım sektörü katma değeri ise birinci çeyrekte yüzde 3,8 oranında azalmıştır. Birinci çeyrekte büyüme harcamalar yönünden incelendiğinde aşağıdaki tespitler yapılmıştır. 2023 yılının birinci çeyreğinde özel tüketim harcamaları yüzde 16,2 oranında artarak ekonomik büyümeye 10,9 puan katkı yapmıştır. o Birinci çeyrekte tüketimdeki bu artışta dayanaklı mallara yapılan harcamalardaki artış (yüzde 29,6) ve yarı dayanaklı tüketim mallarına yapılan harcamalardaki artış (yüzde 28,8) etkili olmuştur.

Kamu tüketim harcamaları 2023 yılının birinci çeyreğinde yüzde 5,3 oranında artmıştır. Böylece kamu tüketim harcamaları ekonomik büyümeye 2023 yılı birinci çeyreğinde 0,7 puan katkı yapmıştır. Toplam tüketim 2023 yılının birinci çeyreğinde yüzde 14,4 oranında artarken, büyümeye katkısı 11,6 puan olmuştur. 2023 yılının birinci çeyreğinde yüzde 4,9 oranında artan toplam sabit sermaye yatırım harcamaları ekonomik büyümeye 1,2 puanlık katkı yapmıştır. İnşaat sektörü yatırımları birinci çeyrekte yüzde 1,3 oranında artarken, makine-teçhizat yatırımları 13 çeyrektir süren yükseliş ivmesini devam ettirmiş ve yüzde 8,0 oranında büyümüştür. (Büyümeye katkısı 1,0 puan). Net mal ve hizmet ihracatı ekonomik büyümeye 2023 yılının birinci çeyreğinde daraltıcı yönde 2,8 puan katkı yapmıştır. Stok değişimleri 2023 yılının birinci çeyreğinde ekonomik büyümeye negatif 6,0 puan etki yapmıştır. 2023 yılının birinci çeyreğinde GSYH deflatöründeki artış yüzde 77,3 olmuştur. Şubat ayında yaşanan deprem felaketi ve azalan dış talebe rağmen, 2023 yılı birinci çeyrek verisi büyümenin artış eğilimini sürdürdüğüne işaret etmektedir. Büyüme harcamalar yönüyle incelendiğinde, en yüksek katkının yine özel tüketimden geldiği gözlenirken zayıf dış talebin büyümeyi sınırladığı anlaşılmaktadır. İktisadi faaliyet kollarına göre büyüme verisi incelendiğinde ise, hizmetler sektörünün hafif ivme kaybetmekle beraber yine sürükleyici sektör olarak ön plana çıktığı gözlenmektedir. Tarım ve sanayi sektörleri negatif ayrışırken 2022 yılının son çeyreğinde büyüme bölgesine geçen inşaat sektörünün bu dönemde de pozitif katma değer artışı sergilemesi göze çarpan bir gelişme olmuştur. Böylelikle, inşaat sektöründeki toparlanmanın belirginleştiği ve hizmetlerin yavaşlamakla birlikte büyümede itici güç olduğu teyit edilmiştir. İkinci çeyreğe ilişkin öncü verilerden Satın Alma Yöneticileri Endeksi PMI, Nisan ayında 51,5 seviyesinde gerçekleşerek imalat sanayi sektöründe 2021 yılı Aralık ayından bu yana en belirgin iyileşmeye işaret etmektedir. Diğer taraftan, otomotiv ve beyaz eşya sektörlerindeki üretimin ivme kaybettiği gözlenmekte olup beyaz eşya sektörü üretiminde ve ihracatında dış talepteki zayıflama ile belirgin oranda daralma kaydedilmiştir. Öte yandan, imalat sanayii kapasite kullanım oranları Nisan ve Mayıs aylarında geçen yılın aynı dönemlerine kıyasla azalan bir seyir izlese de mevsimsellikten arındırılmış verilerde hafif iyileşme gözlenmektedir. Bu doğrultuda, yılın geri kalanında tüketim ve yatırım kararlarında iyimserliğin hakim olması beklenirken dış talepteki zayıflamanın büyümeye ilişkin aşağı yönlü bir risk unsuru oluşturabileceği değerlendirilmektedir. Avrupa’da veya küresel çapta yaşanabilecek ekonomik durgunluk, ihracat kanalıyla GSYH artış hızı üzerinde baskı oluşturabilecektir.

2023 yılı Mart ayında tüketici fiyatları büyük oranda gıda fiyatlarındaki gelişmelerin ve hizmet fiyatlarındaki katılının etkisiyle yüzde 2,29 oranında artmış, yıllık enflasyonda ise düşüş gözlenmiştir. TÜFE yıllık enflasyonu 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya kıyasla 4,67 puan azalarak yüzde 50,51 olarak gerçekleşmiş, gıda grubunun yanı sıra lokanta ve otel ile kira fiyatları öncülüğünde hizmet fiyatları Mart ayı enflasyonunda belirleyici olmuştur. Türk lirasındaki istikrarlı seyir ve ithalat fiyatlarındaki olumlu görünümün etkisiyle, temel mal grubunda aylık fiyat artışı yavaşlamıştır (yüzde 1,24). Enerji grubu fiyatları, kur ve emtia fiyatlarındaki görünümüne paralel olarak ılımlı seyretelemeye devam etmiştir (yüzde 0,38). Gıda fiyatları bu dönemde temelde kırmızı et ve işlenmiş et ürünleri öncülüğünde artış kaydetmiştir (yüzde 3,84). Aylık tüketici enflasyonunun seyrinde öne çıkan bir diğer kalem olan hizmet grubunda büyük ölçüde kira (yüzde 4,89) ile lokanta ve otel (yüzde 3,85) alt gruplarındaki artışlar belirleyici olmuştur. Yıllık enflasyona en büyük etki 17,12 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 8,03 puanla Konut ve 5,08 puanla Lokanta ve Oteller ile

Ulaştırma gruplarından gelmiştir. TÜFE yıllık değişim oranı Mart ayında bir önceki aya göre 4,67 puan azalmıştır. Söz konusu gelişmenin eksi 1,71 puanı çekirdek enflasyondaki fiyat hareketlerinden kaynaklanırken, dışlananlar endeksindeki fiyat hareketlerinin etkisi ise eksi 2,96 puan olmuştur. TÜFE'deki yıllık artışın değişimine etkide; Temel Malların payı eksi 1,35 puan, Hizmetlerin payı eksi 0,37 puan, Enerjinin payı eksi 1,98 puan, Gıda ve Alkolsüz İçeceklerin payı eksi 0,60 puan olurken, Alkol, Tütün ve Altınların payları ise eksi 0,38 puan aşağı yönlü olmuştur.

Mart ayında üretici fiyatları aylık artışı enerji fiyatlarında belirginleşen gerilemenin desteğiyle oldukça zayıflamıştır. Yı-ÜFE Mart ayında yüzde 0,44 oranında artmış ve Yı-ÜFE yıllık artış oranı yüzde 62,45 olarak gerçekleşmiştir. Bu gelişmede, döviz kuru gelişmeleri ile başta enerji olmak üzere emtia fiyatlarındaki seyrin önemli bir paya sahiptir. İmalat fiyatları Mart ayında yüzde 2,02 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 55,19 olarak gerçekleşmiştir. Elektrik, gaz ve buhar fiyatları ise Mart ayında yüzde 13,28 oranında azalmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 95,46 olarak gerçekleşmiştir. Ara malı fiyatları Aralık ayında yüzde 1,86 oranında artmıştır. Bir önceki yılın aynı ayına göre ara malı fiyatlarında yüzde 46,96 oranında artış kaydedilmiştir.

TCMB Banka Kredileri Eğilim anketine göre, 2023 yılının ilk çeyreğinde, bankaların genel olarak işletme kredilerine uyguladıkları standartlardaki sıkılaştırma yönlü seyrin beklentilerle uyumlu şekilde zayıflayarak devam ettiği görülmektedir. 2023 yılının ikinci çeyreği için beklenti, işletme kredilerine uygulanan standartların temelde aynı kalacağı yönündedir. İşletme kredilerine olan talep incelendiğinde, genel olarak işletmelere verilen kredilere olan talepteki azalış, yılın ilk çeyreğinde yerini artışa bırakmıştır. İkinci çeyrek için beklenti, genel olarak işletmelere verilen kredilere olan talepteki artışın güçlenerek devam edeceği yönündedir.

Güçlü seyreden bankacılık sektörü kârlılığı sermayeyi desteklemeye devam etmektedir. 2023 yılı başından itibaren sermaye yeterlilik rasyosu (SYR) hesaplamasında 2021 yıl sonu yerine 2022 yıl sonu döviz kurlarının kullanılmaya başlamasıyla bankaların SYR'lerinde bir miktar gerileme gözlenmiştir. Mart 2023 itibarıyla bankacılık sektörünün SYR'si bir önceki çeyreğe göre azalarak yüzde 19,5'ten yüzde 17,7 seviyesine gerilemiştir. Mart ayında kamu mevduat bankalarına sermaye artırımı yapılmış olup kamu bankalarının SYR'si 2023 yılının ilk çeyreğinde artış göstererek önceki seviyesine yükselmiştir. Sektörün sermaye yeterlilik oranı BDDK'nın uygulamakta olduğu yasal sınır olan yüzde 12 seviyesinin ve Basel kriterlerine göre asgari sınır olan yüzde 8'in oldukça üzerinde bulunmaktadır. Tahsil gecikmiş alacak (TGA) bakiyesindeki yatay seyrin ile kredi hacminde süregelen artışın etkisiyle bir süredir azalmakta olan TGA oranları, 2023 yılının ilk çeyreğinde de azalmaya devam etmiştir. Bu dönemde ticari TGA oranı yüzde 2,2'den yüzde 2'ye, tüketici TGA oranı yüzde 2'den yüzde 1,8'e, kredi kartları TGA oranı yüzde 1,5'ten yüzde 1,3'e gerilerken sektörün TGA oranı da yüzde 2,1'den yüzde 1,9'a gerilemiştir.

Kaynak: TCMB – Strateji ve Bütçe Başkanlığı – Ekonomik Gelişmeler – 2023-I. Çeyrek

6.2. ENFLASYON

TCMB Enflasyon 2023-III Genel Değerlendirme Raporuna göre;

Tüketici yıllık enflasyonu 2023 yılı ikinci çeyreğinde 12,3 puan düşüşle yüzde 38,2 seviyesine gerilerken haziran ayı itibarıyla aylık fiyat artışları yeniden güç kazanmıştır. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde hizmet sektörü enflasyonunda görülen katılık ve gıda fiyatlarındaki olumsuz seyrin aylık fiyat artışlarında öne çıkmış, nisan ve mayıs aylarında Türk lirasında gözlenen görece istikrarlı seyrin haziran ayıyla birlikte yerini belirgin değer kaybına bırakmıştır. Enerji fiyatlarında nisan ayında gerçekleşen düşüş, bir ay süresince tüketiciye sağlanan doğal gazın bedelsiz olarak sunulması ile mayıs ayında belirginleşmiş ve manşet enflasyonu olumlu etkilemiştir. Yılın ikinci çeyreğinde, emtia fiyatları ve küresel taşımacılık maliyetlerindeki düşüş devam etmiş ve arz kısıtı göstergeleri tarihsel ortalamalarının altındaki seyrini korumuştur. Buna ek olarak bazı mal ve hizmetlerde afetlerin yol açtığı arz-talep uyumsuzluklarının kısa süreli olduğu gözlenmiştir. İç talep canlı seyrederken krediler çeyrek boyunca talep koşullarını destekleyici olmuştur. Söz konusu gelişmelerle uyumlu olarak fiyatlar mayıs ayında yatay seyrederken haziran ayında güçlü bir artış sergilemiştir. B ve C göstergelerinin mevsimsellikten arındırılmış aylık artışları ise çeyrek boyunca yükselme eğiliminde olmuştur. Enflasyonun 2023 yılı sonunda yüzde 58 olarak gerçekleşeceği, 2024 yılı sonunda yüzde 33 ve 2025 yılı sonunda ise yüzde 15 seviyesine gerileyerek azalış eğilimi göstereceği tahmin edilmektedir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde 2023 yılı için yapılan 35,7 puan tahmin güncellemesi diğer Enflasyon Raporu dönemlerine göre daha yüksek olmuştur. Öncelikle, Türk lirasındaki değer kayıpları ile ücret ve vergi ayarlamalarının yaratacağı maliyet ve talep baskıları enflasyonu önemli ölçüde yukarı çekmiştir. Ayrıca, özellikle para politikasının etki alanı dışında olan işlenmemiş gıda fiyatları kaynaklı olmak üzere gıda enflasyonu varsayımı bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre güçlü bir biçimde yukarı yönlü güncellenmiştir. Tahmin sapması ve tahmin yaklaşımımızdaki değişim de bu güncellemede etkili olmuştur. Diğer taraftan, küresel büyüme ve emtia fiyatları gibi varsayımlar bir önceki Enflasyon Raporu dönemiyle uyumlu gerçekleşmiştir. Bu bağlamda, güçlü talep ve maliyet baskılarının da etkisiyle enflasyonun 2023 yılının geri kalan döneminde yükseleceği ancak enflasyonda belirgin iyileşme sağlanana kadar kademeli olarak sıkılaştırılan parasal duruş ile 2024 yılında düşüş eğilimine gireceği öngörülmektedir. Enflasyon tahminleri güncellenirken enflasyonu orta vadede yüzde 5 hedefine yakınsatacak parasal duruşun kararlılıkla uygulanacağı bir politika çerçevesi esas alınmıştır. Parasal sıkılaştırma ile birlikte mevcut mikro- ve makroihtiyati çerçevenin kademeli olarak sadeleştirilmesi süreciyle parasal aktarım mekanizmasının iyileşeceği değerlendirilmiştir. Yılın kalanında turizmde güçlü bir seyrin öngörüldüğü, ihracatın yatay seyredeceği, büyümenin de tarihsel ortalamalarına yakın gerçekleşeceği düşünülmektedir. Fiyat istikrarı üzerinde baskı yaratacak şekilde dengesiz talep oluşumuna izin vermeyecek bir para politikası duruşu, enflasyon beklentilerinin çıpalandırması ve

fiyatlamada davranışlarındaki bozulmanın kontrol altına alınmasını mümkün kılacaktır. Kredilerin büyüme hızı ve kompozisyonunun fiyat istikrarı ve finansal istikrarı temin edecek şekilde oluşacağı; böylece finansal koşulların enflasyonda öngörülen düşüş süreciyle uyumlu hareket edeceği bir çerçeve esas alınmıştır. Kademeli olarak güçlendirilen parasal sıkılaştırmaya eşgüdümü olarak gerçekleştirilecek mikro- ve makroihtiyati çerçevenin sadeleştirilmesi süreci, piyasa mekanizmalarını daha etkin hale getirecek ve parasal aktarımı güçlendirecektir. Bu bağlamda makro finansal istikrarın fiyat istikrarını destekleyeceği bir para politikası görünümü esas alınmaktadır. İktisadi faaliyet 2023 yılının ilk çeyreğinde deprem kaynaklı etkilere rağmen yurt içi talebin desteğiyle gücünü korumuştur. İlk çeyrekte GSYİH, deprem kaynaklı etkilere karşı yıllık bazda yüzde 4,0, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerle ise bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,3 oranında artmıştır. Bu dönemde yıllık büyümenin temel belirleyicisi 6,8 puan katkı ile yurt içi talep olurken net ihracat büyümeyi 2,8 puan azaltıcı etkiye bulunmuştur. Zayıf seyreten dış talebin etkisiyle sanayi sektörü yıllık bazda büyümeye 0,1 puan negatif katkı vermiş, hizmetler sektörü ise 5,2 puan katkı ile üretim tarafından büyümenin temel belirleyicisi olmuştur.

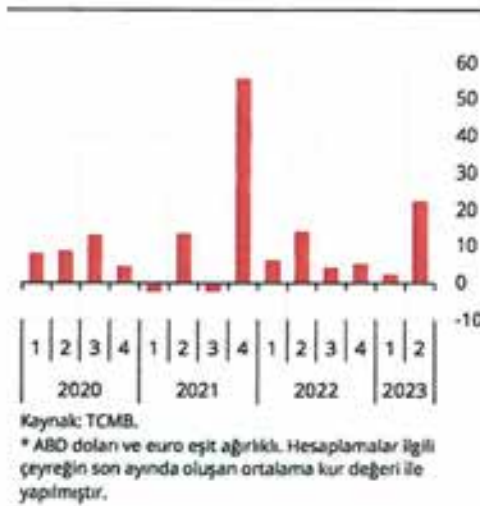
İkinci çeyreğe ilişkin göstergeler iç talebin dış talebe kıyasla daha güçlü seyrini sürdürdüğüne işaret etmektedir. Mayıs ayı itibarıyla sanayi üretimi ilk çeyreğe kıyasla yüzde 1,4 oranında artarak depremin üretim faaliyeti üzerindeki olumsuz etkilerinin telafi edildiğini göstermiştir. Öte yandan, perakende satış hacim endeksi mayıs ayı itibarıyla çeyreklik bazda yüzde 4,6 oranında kuvvetli artmış, reelleştirilmiş olarak yerli kartla yapılan harcamalardaki artış eğilimi ise ikinci çeyrekte hızlanarak sürmüştür. İlk çeyrekte afetin etkisiyle yavaşlayan istihdam artışı ikinci çeyrekte hızlanmış ve mayıs ayı itibarıyla mevsimsellikten arındırılmış olarak istihdam çeyreklik bazda yüzde 0,9 oranında (298 bin kişi) artarak deprem öncesi seviyesini geçmiştir. İşgücüne katılım oranı ise bir önceki çeyreğe göre 0,3 puan artarak yüzde 53,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. Böylece, işsizlik oranı çeyreklik bazda 0,2 puan azalmış ve yüzde 9,8 seviyesine gerilemiştir. Hizmetler dengesindeki güçlü seyrin ve enerji ithalatındaki gerilemeye karşın, yüksek altın ithalatı ve dış ticaret açığındaki yükselişin etkisiyle yıllıklandırılmış cari işlemler açığı artmaya devam etmiştir. İkinci çeyrekte dış talepteki nispeten yatay seyrinle birlikte mevsimsellikten arındırılmış olarak ihracattaki çeyreklik artış yüzde 0,5 ile sınırlı gerçekleşmiştir. Güncel veriler afetin ihracat üzerindeki etkisinin büyük ölçüde ortadan kalktığını göstermektedir. Mevsimsellikten arındırılmış olarak ithalat ise gerileyen enerji ithalatıyla uyumlu şekilde çeyreklik bazda azalmıştır. Enerji ithalatı, yılın ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 24,6 oranında azalışla 36 milyar dolar seviyesine gerilemiştir. Diğer taraftan, yüksek altın ithalatı ve güçlü iç talebin desteklediği kuvvetli tüketim malları ithalatı çeyreklik bazda ithalat azalışını sınırlandırmıştır. Nitekim altın ithalatı, ilk yarıda geçen yılın aynı dönemine göre 11,4 milyar dolar artarak 16,6 milyar dolara ulaşmıştır. Bu dönemde, tüketim ve yatırım malları ithalatı geçen yılın aynı dönemine göre sırasıyla yüzde 62,3 ve 33,9 oranında yükselmiştir. Seyahat ve taşımacılık gelirlerinin katkısıyla güçlü seyrini koruyan hizmet gelirlerinin cari işlemler dengesine desteği yıl geneline yayılarak devam etmiştir. Seyahat ve taşımacılık gelirleri yılın ilk beş ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre sırasıyla 2,5 ve 1,5 milyar dolar artarak 14,1 ve 13,8 milyar dolar seviyesine ulaşmış, yıllıklandırılmış olarak ise tarihi en yüksek seviyelerine yükselmiştir. Küresel enflasyon mevcut Enflasyon Raporu döneminde gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde düşüş eğilimini sürdürmekle birlikte yüksek seviyelerini korumakta, çekirdek göstergelerdeki katılık ise düşüş eğiliminin önümüzdeki dönemde hız keseceği beklentilerini desteklemektedir. Gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin tüketici enflasyonları bir önceki Enflasyon Raporu dönemindeki yüzde 5,65 ve yüzde 6,90 seviyelerinden sırasıyla yüzde 4,24 ve yüzde 5,11 seviyelerine gerilemiştir. Söz konusu düşüşe rağmen enflasyon gelişmiş ülkelerde yüzde 2, gelişmekte olan ülkelerde ise ortalama yüzde 3,5 olan hedef oranların belirgin olarak üzerinde seyretmeye devam etmektedir. İşgücü piyasalarının güçlü seyrin ve iç talep nedeniyle katılık sergileyen çekirdek enflasyon ise mevcut Enflasyon Raporu döneminde gelişmiş ülkelerde yüzde 5,10 seviyesinden yüzde 4,83'e, gelişmekte olan ülkelere ise yüzde 6,85 düzeyinden yüzde 5,61'e gerilemiştir. Küresel enflasyonun olumlu seyreten enerji ve emtia fiyatları nedeniyle son dönemde sergilediği düşüş eğilimine karşın istihdam piyasalarındaki güçlü seyrin ücret baskılarını ve küresel talebi canlı tutmakta, çekirdek enflasyon göstergelerindeki gerilemenin sınırlı kalması ise merkez bankalarının sıkı duruşlarını daha uzun süre koruyacakları beklentisini desteklemektedir. Sıkılaşma adımlarının piyasa koşullarına yansımalarıyla beraber merkez bankalarının finansman ve kredi koşullarındaki sıkılaşmaya yönelik vurguları güçlenmiştir. ABD Merkez Bankası, Mart 2022'de başlayan parasal sıkılaşma politikasında ilk kez haziran toplantısında politika faizini sabit tutma kararı almıştır. Bu kararın faiz artırım sürecinin devam edeceğine ancak faiz artırım hızının yavaşladığına işaret ettiği vurgulanmıştır. Avrupa ve İngiltere Merkez Bankaları da mayıs ve haziran toplantılarında sırasıyla toplam 50 ve 75 baz puanlık faiz artışları yaparak sıkı para politikası duruşlarını sürdürmüştür. Küresel büyümeye ilişkin yatay görünüm devam ederken gelişmiş ülkelere para politikasında sıkılaşma sürecinin beklenenden yavaş olacağına ilişkin sinyaller küresel oynaklıkları sınırlandırmıştır. Risk iştahındaki toparlanmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelere risk primi göstergeleri gerilerken Türkiye'de ise yurt içi belirsizliklerin etkisiyle mayıs ayında 703 baz puana yükselerek bu yılın zirve seviyesine ulaşan CDS primi, haziran ayından itibaren hızlı bir düşüş eğilimine girerek 25 Temmuz 2023 itibarıyla 435 baz puan düzeyine gerilemiştir. Bununla birlikte Türkiye'nin CDS primi son 10 yıllık ortalaması olan 350 baz puanın belirgin üzerinde seyretmeye devam etmiştir. Türk lirasının 1 ay ve 12 ay vadeli kur oynaklıkları mayıs ayında sırasıyla 56,87 puan ve 46,77 puana kadar yükseldikten sonra 25 Temmuz 2023 itibarıyla 20,18 ve 29,99 puana gerilemiştir. Mayıs ayında 98,5 milyar ABD doları seviyesine gerileyen TCMB brüt uluslararası rezervleri haziran ayından itibaren güçlü bir artış eğilimine girerek 14 Temmuz 2023 itibarıyla 113,1 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Bir önceki Enflasyon Raporu döneminde ivmelenen kredi büyümesi 2023 yılının ikinci çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. İç talebi artırarak enflasyon

üzerinde risk oluşturan kredi büyümesi ticari krediler öncülüğünde haziran ayında sergilediği ivme kaybına rağmen ikinci çeyrekte bireysel krediler öncülüğünde tarihsel ortalamaların üstünde gerçekleşmiştir. Bireysel kredi yıllık büyüme oranı yüzde 80'lere ulaşmıştır. Son dönemdeki bireysel kredi büyümesinin yıllık yüzde 186,6 büyüme oranına ulaşan kredi kartı harcamaları ağırlıklı olduğu görülmektedir. Öte yandan, bankaların TL mevduat payı ile yabancı para mevduattan TL mevduata dönüşüm oranına göre belirlenen menkul kıymet tesisi düzenlemesinin etkisiyle artan mevduat faizleri ve TCMB ağırlıklı ortalama fonlama faizi arasındaki fark, Haziran PPK toplantısı haftası yüzde 22,17 ile ulaştığı zirve seviyesinden 14 Temmuz itibarıyla yüzde 12,83'e düşmüştür.

Enflasyonun Belirleyicileri

Bir önceki Enflasyon Raporu döneminden sonra Türk lirasında belirgin değer kaybı yaşanmıştır. Nominal sepet kur 2023 yılı ikinci çeyreğinde Türk lirası karşısında yüzde 22,29 oranında artış kaydetmiştir (Grafik 2.4.10). İç talebin canlı seyri kısa sürede gerçekleşen belirgin değer kaybının, kura duyarlılığı yüksek olan kalemler öncülüğünde fiyatlara hızlı ve güçlü bir şekilde aktarılmasına neden olmuştur. Bu bağlamda otomobil başta olmak üzere dayanıklı mal fiyatlarındaki artışların yılın ikinci çeyreğinde güç kazandığı gözlenmiştir. Türk lirasında yaşanan değer kaybının, ithal girdi maliyetlerini yukarıya çekerek yılın kalan kısmında genelle yayılan fiyat artışlarını beraberinde getireceği öngörülmektedir.

Grafik 2.4.10: Sepet Kur* (Çeyreklik % Değişim)



Grafik 2.4.11: Tüketici Enflasyonu Beklentileri* (%)



Enflasyon beklentileri temmuz ayıyla birlikte yeniden yükselişe geçmiştir. Hizmetler yayılım endeksi atalet sergileyerek sektör geneline yayılan fiyat artışlarının sürdürülmesine işaret etmiştir. Temmuz ayı Piyasa Katılımcıları Anketi verilerine göre 12 ay sonrasına ilişkin enflasyon beklentisi bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla 2,19 puan yükselmiş ve yüzde 33,21 olarak gerçekleşmiştir. 5 yıl sonrasına ilişkin enflasyon beklentisi ise temmuz ayındaki yukarı yönlü güncellemeye rağmen bir önceki döneme kıyasla 0,17 puan düşüşle yüzde 8,86 seviyesine gerilemiştir (Grafik 2.4.11). 12 ay sonrası TÜFE enflasyon beklentisi sorusuna verilen yanıtlardan elde edilen dağılımda gözlenen çoklu zirve yapısı, enflasyon belirsizliğindeki yüksek seviyelerin korunduğuna işaret etmiştir (Grafik 2.4.12). Son üç aylık dönemde, hizmet ve temel mal sektörleri yayılım endeksleri farklı seyrizleyerek fiyatlamada davranışında sektörler arasındaki ayrışmayı ortaya koymuştur. Asgari ücret, emtia ve kur kaynaklı gelişmelerin etkilerinin hafiflemesiyle temel mal yayılım endeksi ikinci çeyreğin ilk iki ayında önemli ölçüde gerilemiş, ancak kur gelişmelerini takiben haziran ayında yeniden yükselişe geçmiştir. Dönemsel fiyatlamada ve geriye doğru endeksleme davranışının daha baskın olduğu hizmetler sektöründe ise yayılım endeksi yılın ilk yarısı boyunca atalet sergilemiş ve genelle yayılan fiyat artışlarının sektörde genelde sürdürülmesini göstermiştir. Söz konusu gerçekleşme, sektörün şokların etkisini zamana yayma özelliğini teyit etmiştir (Grafik 2.4.13). Yayılım endeksi hizmetler sektöründe yüksek seviyelerini korurken ve temel mallarda yeniden artışa geçerken, enflasyon belirsizliğinin de yüksek olması fiyatlamada davranış kanalı üzerinden enflasyon görünümü üzerinde risk oluşturmaktadır. Bu gelişmelere ek olarak, Türk lirasında son dönemde gerçekleşen değer kayıpları, ücret düzenlemeleri ve açıklanan vergi artışları, hizmet sektöründeki katılımların yılın kalan kısmında sürmesi ihtimalini canlı tutmaktadır.

Kaynak: TCMB - Enflasyon Raporu 2023-III | 27 Temmuz 2023

6.3. FAİZ ORANLARI VE KREDİLER

TCMB Enflasyon 2023-III Genel Değerlendirme Raporuna göre;

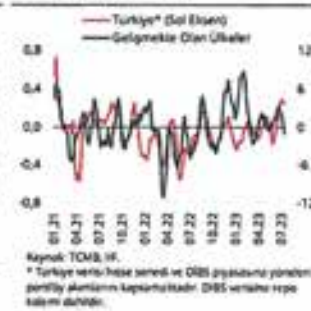
Küresel büyümeye ilişkin yatay görünüm devam ederken gelişmiş ülkelerde para politikasında sıkılaştırma sürecinin beklenenden yavaş olacağına ilişkin sinyaller küresel oynaklıkları sınırlandırmıştır. Fed'in para politikası faizini 10 toplantı üst üste artırdıktan

sonra haziran ayı toplantısında faiz artırımlarına ara vermesi ve yıl sonuna kadar beklenen faiz artırım miktarının gerilemesi küresel risk iştahını desteklemiştir. Risk iştahındaki toparlanmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri gerilerken Türkiye’de ise yurt içi belirsizliklerin etkisiyle mayıs ayında 703 baz puana yükselerek bu yılın zirve seviyesine ulaşan CDS primi, TCMB’nin para politikasına yönelik sıkılaştırıcı söylemlerinin de etkisiyle haziran ayından itibaren hızlı bir düşüş eğilimine girerek 25 Temmuz itibarıyla 435 baz puan düzeyine gerilemiştir. Bununla birlikte Türkiye’nin CDS primi son 10 yıllık ortalaması olan 350 baz puanın belirgin üzerinde seyretmeye devam etmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu dönemi genelinde, Türkiye hisse senedi piyasasına 0,84 milyar ABD doları net yabancı girişi olurken DİBS piyasasından 0,03 milyar ABD doları seviyesinde net yabancı çıkışı gerçekleşmiştir. Haziran ayından itibaren ise net portföy girişi 0,07 milyar ABD doları DİBS piyasasına ve 1,48 milyar ABD doları hisse senedi piyasasına olmak üzere toplam 1,55 milyar ABD dolarına ulaşmıştır.

Grafik 2.2.1: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri*



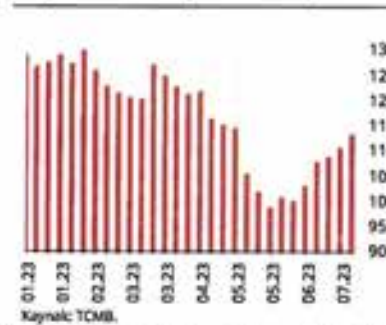
Grafik 2.2.2: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke Portföy Hareketleri (4 Haftalık Ortalama, Milyar ABD Doları)



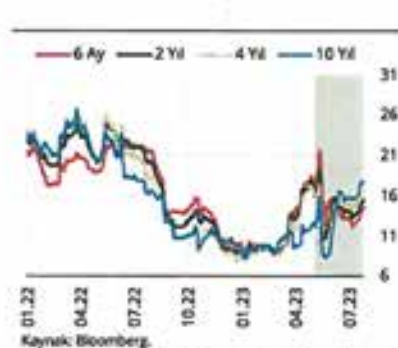
Türk lirasının opsiyonların ima ettiği kur oynaklığı mayıs ayında yurt içi belirsizliklerin etkisiyle yükselmiş, ancak haziran ayından itibaren hızla gerilemiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde küresel risk iştahındaki olumlu seyrin etkisiyle gelişmekte olan ülke paraları ABD doları karşısında sınırlı oranda değer kazanırken Türk lirası kayda değer oranda değer kaybetmiştir. Buna karşın, Türk lirasının kur oynaklığı benzer ülke para birimlerine kıyasla olumlu performans sergilemiştir. Türk lirasının 1 ay ve 12 ay vadeli kur oynaklıkları mayıs ayında sırasıyla 56,87 puan ve 46,77 puana kadar yükseldikten sonra 25 Temmuz itibarıyla 20,18 ve 29,99 puana gerilemiştir.

TCMB rezervleri mayıs ayında hızla gerilerken haziran ayından itibaren güçlü bir artış eğilimine girmiştir. Mayıs ayında 98,5 milyar ABD doları seviyesine gerileyen TCMB brüt uluslararası rezervleri haziran ayından itibaren güçlü bir artış eğilimine girerek 14 Temmuz itibarıyla 113,1 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Brüt rezervlerde yıl başından itibaren gözlenen toplam düşüş 15,7 milyar ABD doları olmuştur (Grafik 2.2.5). Yurt içi belirsizliklerin etkisiyle mayıs ayında oldukça dalgalı bir seyir izleyerek yükselen DİBS getirileri ise azalan risk primleriyle birlikte kısa ve orta vadelerde gerilemiştir. Uzun vadeli DİBS getirileri ise artış eğilimini sürdürerek kısa ve orta vadeli DİBS getirilerinin üzerine çıkmıştır.

Grafik 2.2.5: TCMB Brüt Uluslararası Rezerv Gelişimi (Haftalık, Milyar ABD Doları)

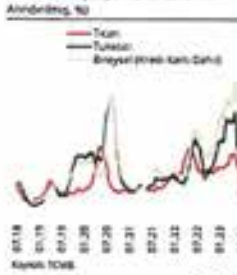


Grafik 2.2.6: DİBS Getirileri (%)

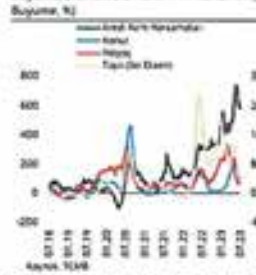


Bir önceki Enflasyon Raporu döneminde ivmelenen kredi büyümesi 2023 yılının ikinci çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. İç talebi artırarak enflasyon üzerinde risk oluşturan kredi büyümesi, ticari krediler öncülüğündeki haziran ayında sergilediği ivme kaybına rağmen ikinci çeyrekte bireysel krediler öncülüğünde tarihsel ortalamaların üstünde gerçekleşmiştir. Mayıs ayında yüzde 140 seviyesine ulaşan bireysel kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 14 Temmuz itibarıyla yüzde 84,8'e gerilemiş, ticari kredilerin büyüme oranı ise aynı dönemde yüzde 50,2'den yüzde 10,4'e gerilemiştir (Grafik 2.2.9). Bununla beraber bireysel kredi yıllık büyüme oranı yüzde 80'lere ulaşmıştır. Son dönemdeki bireysel kredi büyümesinin yıllık yüzde 186,6 büyüme oranına ulaşan kredi kartı harcamaları ağırlıklı olduğu görülmektedir (Grafik 2.2.10). Reelleştirilmiş kredi değişimlerine bakıldığında, 2023 yılının ikinci çeyreğinde ticari ve bireysel kredilerin uzun dönem ortalamalarının üzerinde büyüdüğü gözlemlenmektedir (Grafik 2.2.11). Öte yandan, Banka Kredileri Eğilim Anketi'ne göre üçüncü çeyrekte kredi talebinin güçlenmesi beklenmektedir.

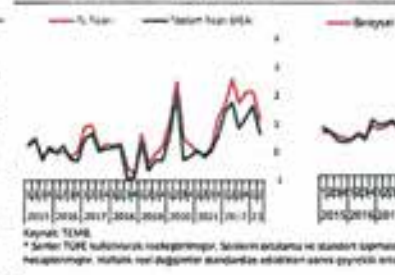
Grafik 2.2.9: Kredi Büyümesi (13 Hattalık)



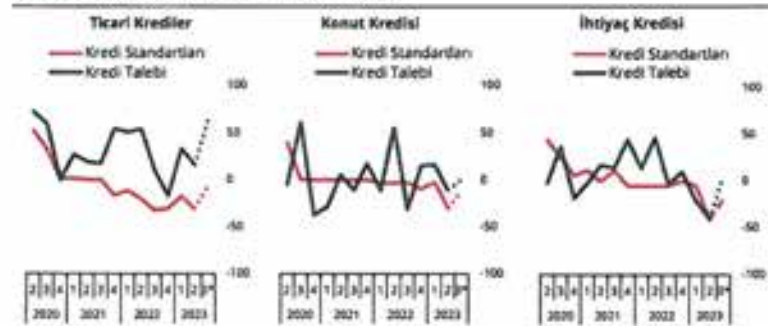
Grafik 2.2.10: Birimlil Kredi Tutarına Göre



Grafik 2.2.11: Kredi Değişimleri (Çeyreklik, Real Standart Değer)



Grafik 2.2.12: Kredi Standartları ve Kredi Talebi



Kaynak: TCMB, BİSCE.

* Bankaların belirlenmiş göstermektedir. Kredi Standartları ve Kredi Talebi endekslerinin hesaplama yöntemi şu şekildedir: Bankaların kredi standartlarının (kredi talebini) geçen üç ayda ne yönde değiştiği sorulmaktadır. Yanıtların yüzdeleri kullanılarak hesaplanan net değişimler kredi standartlarındaki bakiyede değişimin yönünü göstermektedir. Endeksin sıfırın üzerinde olması kredi standartlarındaki gevşemeyi (kredi talebindeki artış) ifade etmektedir.

Kaynak: TCMB - Enflasyon Raporu 2023-III / 27 Temmuz 2023

6.4. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

➔ Türkiye İnşaat Sektörü:

Gelişmiş ülke merkez bankaları, enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla birkaç yıldır sıkı para politikası izlemeye başlamışlardır. Küresel fon kaynak maliyetlerinin arttığı bu dönemde ülke büyümelerinde de yavaşlamalar görülmüştür. Bir yandan yüksek enflasyon, diğer yandan artan parasal maliyetler ile azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon yaşanma olasılığı gündeme gelmiştir. Yılın ilk yarısında Fed'in aldığı önlemlerle ABD enflasyonu geri çekilmeye başlamış, istihdam kaybının çok az olması talebin dengeli seyretmesi durumunu ortaya çıkmıştır. ABD'de bu süreç, büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evrilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları da para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte, dış kaynağa ulaşma maliyetinin artması ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde, kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye çalışma uğraşısı içine girmişlerdir. Bu farklılaşma, uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken ise 'büyüme' rakamları olarak karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yönde değişime uğradığını analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel büyüme oranlarında ivme kaybı yaşanmaya başlamış, bu etki özellikle son çeyrekte iyiden iyiye hissedilmiştir. Benzer bir yavaşlamanın 2023 boyunca sürme beklentisi devam etmekle birlikte ABD ekonomisindeki göreceli olarak güçlü büyüme eğilimi, gelişmekte olan ülkelerdeki küresel yavaşlama beklentisini azaltmıştır. IMF tarafından yayınlanan (Temmuz-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu - 'Kısa Vadeli Dayanıklılık, Kalıcı Zorluklar')1 raporunda Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 3, 2024 yılı büyümesi yüzde 2,8 olarak tahmin edilmiştir. IMF Nisan (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 2,7 ve 2024'te yüzde 3,6 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda 2023 büyüme hızının arttığı, 2024 büyüme hızının ise azaldığı dikkat çekmiştir. IMF küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 2,8'den yüzde 3'e yükseltirken, 2024 yılı için yüzde 3 oranında sabit bırakmıştır. Söz konusu raporda hala yüksek olan enflasyonun, hane halkının satın alma gücünü aşındırmaya devam ettiği, merkez bankalarının enflasyona karşı politika sıkılaştırmasının, borçlanma maliyetini yükselterek ekonomik aktiviteyi sınırladığı ifade edilmiştir. Raporda, özellikle dünyanın en fakir ülkeleri için salgın öncesi tahminlerle karşılaştırıldığında çıktı kayıplarının büyük olmaya devam ettiği vurgulandı. Ters rüzgarlara rağmen küresel ekonomik aktivitenin, yılın ilk çeyreğinde hizmet sektörünün etkisiyle dirençli olduğuna değinilen raporda, imalat da dahil hizmet dışı

sektörlerin zayıflık gösterdiği ve ikinci çeyreğe ilişkin yüksek frekanslı göstergelerin, faaliyette daha geniş bir yavaşlamaya işaret ettiği bildirildi. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse de küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir. Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşanmıştır. Haziran ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüzde 38,21 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 40,42 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. TCMB'nin Temmuz ayında yaptığı enflasyon raporu sunumunda enflasyon beklentisi yüzde 58 düzeyine yükseltiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivitede yavaşlamayı getirebilecektir. Türkiye'de İnşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk altı aylık döneminde toplam 565 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 726 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 22,1'lik bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk altı aylık döneminde 170 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 28,6'lık bir düşüş ile 121 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 45,5 azalarak 19 bin 275 olmuştur. Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Mayıs ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 103,6, reel olarak ise yüzde 45 oranında artış gerçekleşmiştir.2 Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 23,573 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul'da gerçekleşmiş olup 36,004 TL olmuştur. Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir. • İnşaat maliyet endeksi (Mayıs-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 47,95 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 33,55, işçilik maliyetlerinin de yüzde 104,83 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. • Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır. • Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir. • Yakın coğrafyalardaki gelişmelerin de etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır. • Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durum değildir. • İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü için de önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır. • Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapı için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.

Bu bağlamda inşaat sektörü paydaşlarının finansal sistemin klasik unsurları yerine sermaye piyasalarının etkin olduğu bir yapıya kavuşmaları da önem taşımaktadır. İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerinde olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

Kaynak: GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü / 2.Çeyrek Raporu - Sayı:33

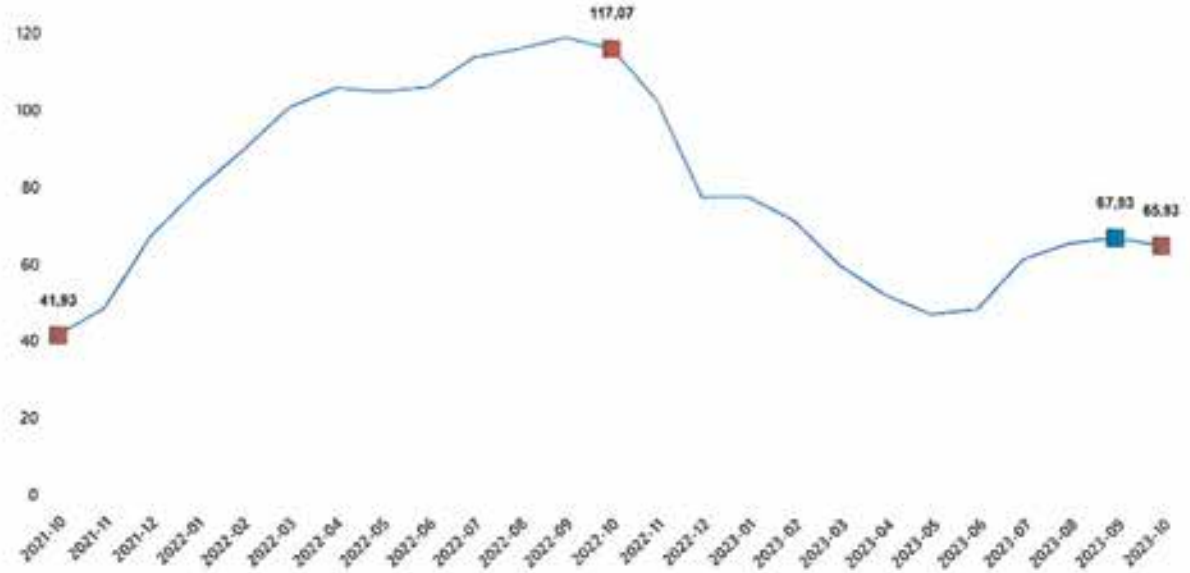
İnşaat Maliyet Endeksi, Ekim 2023

İnşaat maliyet endeksi yıllık %65,93 arttı, aylık %2,20 arttı

İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,20 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %65,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,43 arttı, işçilik endeksi %1,67 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %52,00 arttı, işçilik endeksi %113,47 arttı.



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



Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %65,02 arttı, aylık %2,45 arttı

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,45 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %65,02 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,82 arttı, işçilik endeksi %1,61 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,28 arttı, işçilik endeksi %113,31 arttı.

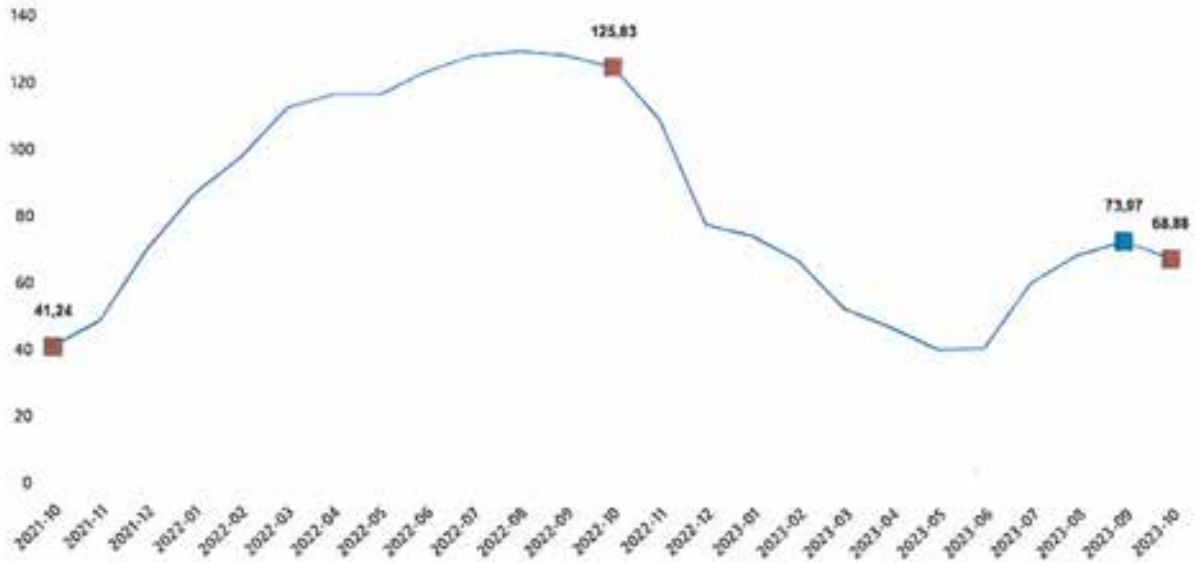
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ekim 2023



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %68,88 arttı, aylık %1,43 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,43 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %68,88 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,28 arttı, işçilik endeksi %1,85 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %57,30 arttı, işçilik endeksi %114,04 arttı.

Bina dışı yapılar için İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ekim 2023



Kaynak: TÜİK - İnşaat Maliyet Endeksi - Ekim 2023 - Yayımlı Tarihi: 12 Aralık 2023

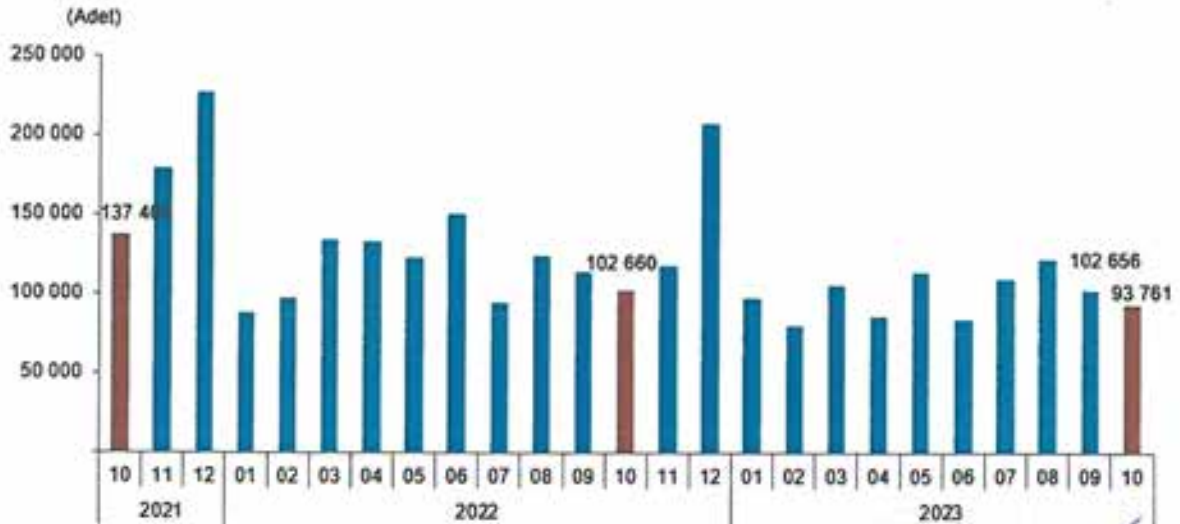
Konut Sektörü:

Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2023

Türkiye genelinde Ekim ayında 93 bin 761 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,7 azalarak 93 bin 761 oldu. Konut satışlarında İstanbul 14 bin 941 konut satışı ve %15,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 7 bin 394 konut satışı ve %7,9 pay ile Ankara, 5 bin 192 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 40 konut ile Hakkari, 43 konut ile Ardahan ve 80 konut ile Bayburt oldu.

Konut satışı, Ekim 2023

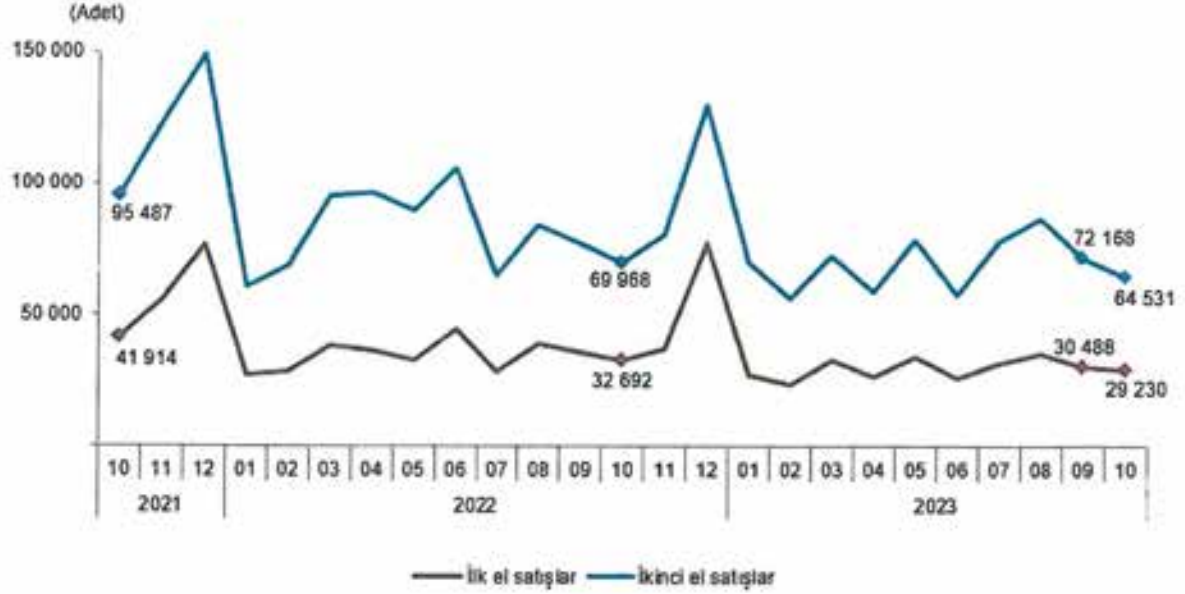


Konut satışları Ocak-Ekim döneminde %14,3 azaldı

Konut satışları Ocak-Ekim döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,3 azalışla 993 bin 835 olarak gerçekleşti.

Önceki yılın aynı dönemine göre %14,6 azalışla 696 bin 8 olarak gerçekleşti.

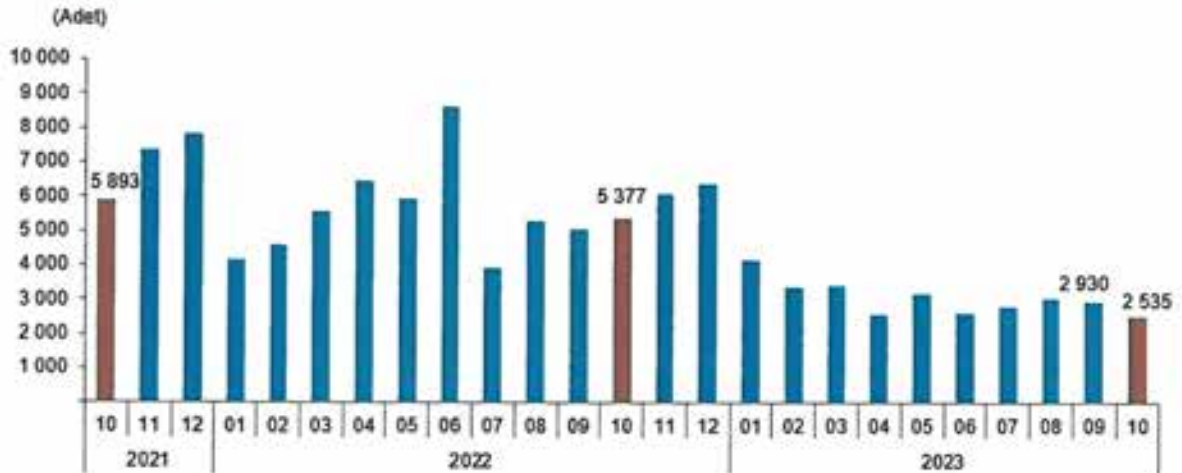
Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2023



Yabancılar Ekim ayında 2 bin 535 konut satışı gerçekleştirdi

Yabancılar yapılan konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %52,9 azalarak 2 bin 535 oldu. Ekim ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %2,7 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 931 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 758 konut satışı ile İstanbul ve 294 konut satışı ile Mersin izledi.

Yabancılar yapılan konut satışı, Ekim 2023



Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %44,4 azalarak 30 bin 599 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

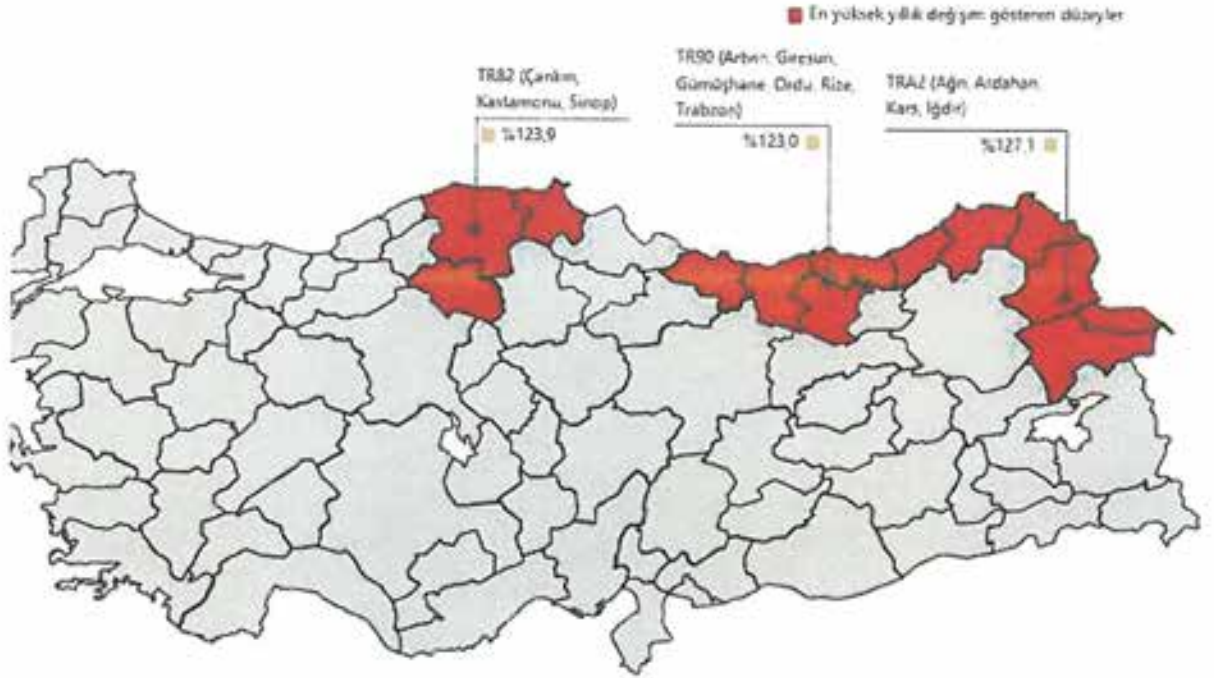
Ekim ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 713 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 235 konut ile İran, 152 konut ile Almanya ve 138 konut ile Ukrayna vatandaşları izledi.

Kaynak: TÜİK – Konut Satış İstatistikleri – Ekim 2023 – Yayın Tarihi: 16 Kasım 2023

Konut Fiyat Endeksi | Ekim 2023

Konut Fiyat Endeksi (KFE)

2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 3,8 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 86,5, reel olarak ise yüzde 15,4 oranında artmıştır.



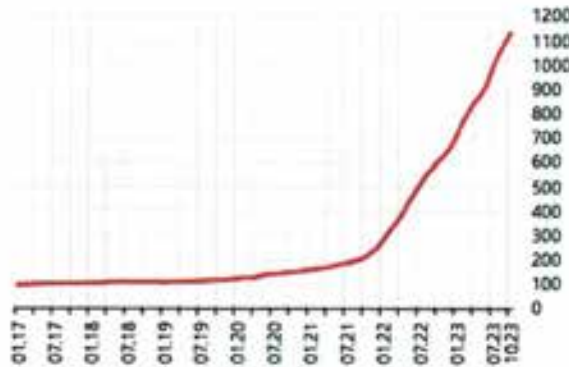




Tablo 1* : Konut Fiyat Endeksleri (2017=100) ve Birim Fiyatlar

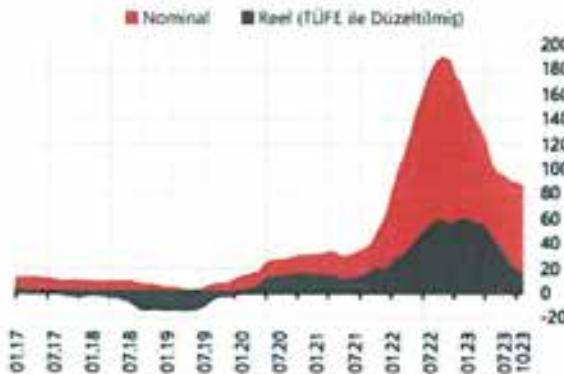
	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)**
	1129,6 (%86,5)	1216,8 (%91,1)	1116,7 (%86,8)	30035,5 ₺
	969,4 (%74,4)	1094,6 (%81,8)	961,3 (%72,9)	44386,5 ₺
	1169,5 (%101,5)	1406,9 (%97,7)	1154,0 (%102,5)	23303,8 ₺
	1138,1 (%80,1)	1287,6 (%85,9)	1118,5 (%80,4)	34774,2 ₺

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



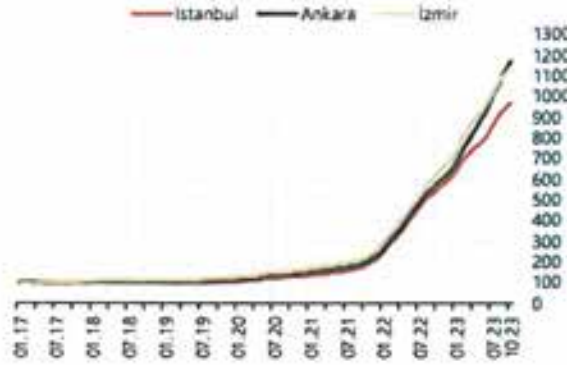
Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 3,8 oranında artarak 1129,6 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 86,5 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 15,4 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 Ekim ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 2,9, 4,7 ve 3,3 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 74,4, 101,5 ve 80,1 oranlarında artış göstermiştir.

Kaynak: TCBM / Konut Fiyat Endeksi / Ekim 2023

7. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER

7.1. KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ

ADANA İLİ:



Adana, Türkiye'nin bir ilidir. Merkezi Adana olan ilin 2022 yılı verilerine göre nüfusu 2.274.106'dır ve bu nüfusla ülkenin en kalabalık yedinci ili konumundadır. Yüzölçümü 13.844 km²'dir. İlde km²'ye 163 kişi düşmektedir. En yüksek Seyhan ilçesinde 1.785 kişi düşmektedir. 5'i merkez olmak üzere 15 ilçeye ayrılır. Bu ilçelerde 831 mahalle bulunmaktadır. Adana; kuzeyinde Kayseri, doğusunda Osmaniye, kuzeydoğusunda Kahramanmaraş, güneydoğusunda Hatay, kuzeybatısında Niğde ve batısında Mersin illeri ve güneyinde Akdeniz ile çevrilidir.

Ekonomi

Adana, ilk sanayileşen şehirlerden biri olmuştur. Seyhan Barajı'nın inşasıyla ve tarım tekniklerindeki gelişimlerle beraber 1950'li yıllarda tarımsal verimde büyük gelişmeler yaşanmıştır. Adana; pamuk, buğday, soya fasulyesi, arpa, üzüm ve narenciye'nin büyük miktarlarda üretildiği Çukurova tarım bölgesinin pazarlama ve dağıtım merkezidir. Türkiye yetilen mısır ve soya fasulyesinin

yarısını Adana'da üretilmektedir. Türkiye'deki yerfıstığının %34'ü ve portakalın %29'u Adana'da yetiştirilmektedir. Bölgedeki çiftçilik ve tarım kaynaklı şirketlerin çoğu genel müdürlüklerini Adana'da açmıştır. Tekstil ve deri sanayi Adana'nın üretiminin %29'unu oluşturan büyük sanayi kollarıdır ve bitkisel yağ ile işlenmiş yiyecek üreten tesisler de sayıca fazladır. 2008 itibarıyla Adana'da Türkiye'de en üst sıralarda yer alan 500 sanayi firmasının 11'ine ev sahipliği yapar. Otomotiv sanayide Adana'nın en büyük firması olan Temsa'nın 2.500'den fazla çalışanı sahip olup yıllık 4.000 otobüs üretmektedir. Marsan-Adana, Türkiye'deki en büyük margarin ve bitkisel yağ fabrikasıdır. Advansa Sasa, 2.650 kişiye istihdam sağlamakta olup Avrupa'nın en büyük polyester üreticisidir. Adana Organize Sanayi Bölgesi'nin 1225 hektar alan üzerine kuruludur ve küçük-orta ölçekli 300 civarı tesise ev sahipliği yapmaktadır. TÜYAP Fuar ve Kongre Merkezi, fuarlara, iş konferanslarına ev sahipliği yapar ve şu anda Çukurova'daki işletmeler için temel buluşma noktasıdır. Akademi yönelik 2000 kişilik Kültür ve Kongre Merkezi, 2010 yılında Çukurova Üniversitesi kampüsüne açılmıştır. Adana HiltonSA, Seyhan ve Sürmeli otelleri şehrin 5 yıldızlı otelleridir. Sheraton ve Türkmen Otel'i nehrin doğu yakasında, Ramada Otel ise şehrin merkezindedir. Adana'da medya ulusal ve yerel acenteler aracılığıyla yürütülmektedir. 1918'de yayınlanmaya başlanan Yeni Adana, Adana'nın en eski gazetelerinden olup hâlâ yayın hayatına devam etmektedir. Ekspres, Toros ve Bölge gazeteleri hem Adana'da hem de Çukurova'da hizmet veren diğer yerel gazetelerdir. Çukurova TV, Adana'daki en büyük yayın şirkettir. Kanal A, Akdeniz TV ve Kent TV diğer büyük yayın şirketleridir. Birçok ulusal gazetenin bölgesel yayıncılık merkezi Adana'da bulunmaktadır.

Ticaret

Güney Türkiye'deki önde gelen ticari merkezlerden biri olan şehir birçok şirketin ve kamu kuruluşunun bölgesel müdürlüklerine ev sahipliği yapmaktadır. TÜYAP Sergisi ve Kongre Merkezi fuarlar ve iş konferanslarına ev sahipliği yapmakla birlikte şu anda Çukurova'daki iş meseleleri konusunda ana buluşma noktasıdır. Akademiye yönelik 2000 koltuklu Alper Akınoğlu Kongre Merkezi 2012 yılında Çukurova Üniversitesi kampüsüne açılması beklenmektedir. Adana Ticaret Odası (ATO) 1894 yılında pamuk ticaretine rehberlik etmek ve düzenlemek için kurulmuş olup Türkiye'deki ilk ticaret odalarından biridir. Günümüzde bu ticaret odası 25.000'den fazla şirket üyesi ve buna ek olarak iş hisseleri ve onlar adına destekçilere sahiptir. Adana Ticaret Borsası, 1913'te kurulmuş olup tarım ürünlerinin çiftlik hayvanlarının ticaretini güvenli ve açık bir biçimde düzenlemekle sorumludur. Borsanın şu anda 1350 üyesi vardır ve Büyükşehir Belediyesi Tiyatro Salonu'nun karşısında bulunmaktadır. 24 Nisan 2014 tarihinde Cumhurbaşkanı Abdullah Gül'ün, Adana-Ceyhan İstikameti, D 400 karayolu üzeri 11. km'de, temelini attıkları 72.000 M2'lik alanda yaptıkları yeni yerlerine 18 ay sonra taşınacaklardır. Turizm endüstrisi Seyhan Nehri'nin her iki yakasına ve şehir merkezine inşa edilmekte olan birçok otelle beraber gelişmektedir. Ceyhan ve Yumurtalık ilçelerinin sahil bölgelerinin Enerji merkezli Sanayi Bölgeleri olarak kabul edilmesi Adana'yı otel inşası konusunda cazip bir noktaya taşımıştır. 4200 misafir kapasiteli 29 otel iki yıl içinde ikiye katlanacaktır; otel yataklarının toplam sayısı 8400'e yükselmektedir. Şu anda şehrin 5 yıldızlı otelleri olan Hilton, Sheraton, Seyhan, Sürmeli, şehrin batı ucundaki Anemon otelleri şu anda inşa halinde olan Türkmen, şehir merkezindeki Ramada ve Divan otelleri tarafından tamamlanacaktır.

Tarım

Alüvyonların getirdiği verimli toprakları nedeniyle senelerdir bir cazibe merkezi olan, ülkenin en verimli ovalarından Çukurova'da buğday, ayçiçeği, zeytin, nar, mısır, narenciye (portakal, turunc, mandalina ve limon), muz, kivi, baklagiller, şeker kamışı, patates, domates, biber, marul, lahana, soğan, pirinç, soya, pamuk, üzüm, yerfıstığı, bakla, börülce, fasulye, hıyar, badem, karpuz, kavun, yenidoğan gibi birçok ürün üretilmektedir. Ama bu ürünlerin en önemlisi pamuktur. Üretim klasik sulama sistemlerinden, yağmurlama (damla sulama) teknolojisine geçilmektedir.

Hayvancılık

Tarım ile birlikte hayvancılık da coğrafi koşulların imkân vermesiyle Adana ekonomisine ülke ekonomisinin ortalamasının üstünde katkı sağlamaktadır. Büyükbaş ve küçükbaş hayvancılığın yanı sıra, Akdeniz'e kıyısı bulunan Adana'nın ilçeleri Yumurtalık ve Karataş'ta deniz mahsulleri üretimi de önemli bir yer tutmaktadır. Adana ili genelinde hayvan mevcudu ilin coğrafi durumu, iklim şartları ve tarımsal karakterine göre değişiklik göstermektedir. Ova kısmında tüm alanlar ekime ayrıldığından daha çok ahır hayvancılığı yapılmaktadır. Şehir merkezine yakın yerlerde besi hayvancılığı ve tavukçuluk, dağlık ve ormanlık yerlerde ise koyun ve keçi beslenmektedir. Adana'dan komşu il ve ülkelere her zaman hayvan sevkıyatı yapılmaktadır. Bunun yanında %80 oranında Doğu Anadolu Bölgesi ve Güneydoğu Anadolu Bölgesinden canlı hayvan ve ürünlerinin girişi yapılmaktadır. Özellikle kurban bayramı döneminde bu oranın arttığı görülmektedir. Kaçak girişlerin engellenememesi sağlıklı değerlere ulaşılmasını zorlaştırmaktadır.

Madencilik

Metalik madenler içinde krom, demir ve manganez, kurşun, çinko, enerji hammaddelerinden kömür ve endüstriyel hammadde kaynaklarından kuvars ve kuvarsit, kil, barit, kireçtaşı ve kum agregası ve pomza bu zenginliklerin başında gelmektedir. Krom madenciliğinde Türkiye genelinde 4. bölgeyi oluşturan Adana ili, komşu olduğu Mersin ve Hatay limanları sayesinde önemli ihrac potansiyeline sahiptir. Bugüne kadar maden ürünleri içinde Adana'ya en fazla döviz kazandıran kromitin son yıllarda düşen fiyatları sebebiyle şu anda durma noktasında görünmesine rağmen, yakın gelecekte kromit madenciliğinde bir canlanma



beklenmektedir. İl içindeki ikinci derecede öne sahip demir ve manganez de özellikle İsdemir için üretilmektedir. Son yıllarda yanlış politikalar yüzünden ithal cevhere yönelen İsdemir'in yerli cevhere gereken önemi vermesi kaçınılmaz olup, bu sektörde canlanma olacağı beklenmektedir. Tufanbeyli İlçe sınırları içinde yer alan ve termik santral kurmaya uygun 300 milyon tondan daha büyük bir rezerve sahip ortalama 1100-1300 kcal/kg'lık linyit yatakları ihale aşamasındadır. Adana ili için yine önemli miktarda kuvars kumu ve kuvarsit yatakları bulunmuş olup, Mersin'deki Anadolu Cam Sanayi, İzocam gibi sanayi kuruluşlarına uzun süreli potansiyel yaratmaktadır. Aynı şekilde kırmataş teknolojisine uygun çok fazla kireçtaşı ve beton agregası bulunan Adana'da çok iyi kalitede olmasa da ihtiyaçları fazlasıyla karşılayacak kıl yatakları da mevcuttur. Adana il sınırları içinde Türkiye rezervinin %7,4'ünü oluşturan pomza yatakları da geleceğe yönelik önemli bir hammaddestir. Sonuç olarak 21. yüzyıla girerken Adana madencilik sektöründe de iddialı olabilecek ve ülke ekonomisine katkılar sağlayacak potansiyele sahiptir. Enerji açığını kapatmak amacıyla çevre dostu domestik yakıt üretimine elverişli kaliteli kömür ithalatı da Adana il sınırları içerisindeki Toros Gübre ve Kimya Sanayi limanından gerçekleştirilmektedir.

Coğrafya

Adana, Anadolu yarımadasının güneyinde ve Akdeniz kıyısında yer alan 36°30-38°25 kuzey enlemleri ile 34°48-36°41 doğu boylamları arasında ve Akdeniz Bölgesi'nde yer almaktadır. Adana, tarihte Batılılar tarafından daha çok Kilikya olarak bilinen Çukurova'ya bir giriş kapısı olarak hizmet eden Akdeniz'in kuzeydoğu kenarında bulunmaktadır. Bu geniş düzlük Toros Dağları'nın güneydoğusu boyunca uzanır.

Adana'dan Çukurova'nın batısındaki Tarsus'a giden yol Toros Dağları eteklerindeki tepelerden geçer. Sıcaklık, her yükseltiyle beraber düşer, çünkü yol yaklaşık olarak 4000 m'lik bir rakıma ulaşır ve kayalık bir geçit olan Gülek Boğazı'ndan geçer ve İç Anadolu Bölgesi düzlüklerine doğru devam eder.

Adana'nın kuzeyini hidroelektrik santrali ve 1956 yılında yapımı tamamlanan Seyhan haznesi kuşatır. Baraj hidroelektrik kuvveti için yapılmış olup alçak Çukurova düzlüğünü sulamak amaçlıdır. Ovaya dökülen şehrin iki sulama kanalı, şehir merkezi boyunca doğudan batıya doğru geçer. Yüreğir Ovasını sulama amaçlı yapılan başka bir kanal da bulunmaktadır.

Adana; kuzeyinde Kayseri, doğusunda Osmaniye, kuzeydoğusunda Kahramanmaraş, güneydoğusunda Hatay, kuzeybatısında Niğde ve batısında Mersin illeri ve güneyinde Akdeniz ile çevrilidir. Güneyi 160 km'yi bulan Akdeniz kıyılarıyla sınırlanan ilin yüzölçümü 14.125 km²'dir.

Adana, Orta Toroslar'ın bir bölümü ile Amanos Dağları tarafından çevrilidir. Toroslar -batıdan doğuya- Uzunyayla'ya kadar uzanır. Bu dağlarda 3000 metreyi geçen yüksekliklerin yanı sıra sert yamaçlara ve derin vadilere rastlanır. Toroslar'ın bu bölümünde İç Anadolu Bölgesi'ni güneye bağlayan en önemli geçit olan Gülek Boğazı bulunur.

Toros ve Amanoslar ile Akdeniz arasında kalan alana ise Çukurova denir. Misis Dağları pek yüksek olmayan görünüşleri ile Çukurova'yı ikiye böler. Güneyde kalan bölüme "Aşağı Ova" kuzeyde kalan bölüme ise "Yukarı Ova" denir.

İl sınırları dahilinde irili ufaklı birçok akarsu bulunmasına rağmen Seyhan ve Ceyhan nehirleri Adana'nın en önemli akarsularıdır.

Güncel Nüfus Değerleri (TÜİK 6 Şubat 2023 verileri)

Adana İl Nüfusu: 2.274.106'dır (2022 sonu). İl in yüzölçümü 13.844 km²'dir. İlde km²'ye 164 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 1791 kişi ile Seyhan'dır) İlde yıllık nüfus artış oranı % 0,47 olmuştur. 6 Şubat 2023 TÜİK verilerine göre 15 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 831 mahalle bulunmaktadır. Nüfus en çok artan ilçe: Sarıçam (%6,29) Nüfusu en çok azalan ilçe: Yumurtalık (-%5,50)

İlçeler

Adana'da toplam 15 ilçe bulunmaktadır. Seyhan Nehri'nin batı kanadında yer alan Seyhan ilçesi şehrin kültür ve iş merkezidir. D-400 devlet yolu (şehir sınırları içerisinde Turhan Cemal Beriker Bulvarı olarak da kabul edilir) şehri kuzey ve güney olmak üzere ikiye bölen ekonomik bir sınır gibidir. Seyhan'ın D-400 karayolunun kuzeyinde kalan kısmı, şehrin ekonomik olarak gelişmiş yeridir. D-400 boyunca, oteller, kültür merkezleri, ticaret ve iş binaları sıralanmaktadır. D-400'ün güney kısmında kalan şehrin eski merkezi geleneksel ve modern mağazaların şehir sakinlerine sunulduğu pazar alanıdır. Buranın güneyi ise düşük gelirle sakinlerin tercih ettiği bir yerleşim alanıdır. Çukurova, Seyhan ilçesinin kuzeyinde ve Seyhan Havzası'nın güneyinde bulunan modern bir yerleşim alanıdır. İlçe, şehrin kuzeyindeki 3000 hektarlık az verimli araziye değerlendirmek için dağınık şehri bu araziye yönlendirmek amacıyla 1980'lerin ortalarında planlanmıştır. Yeni Adana olarak isimlendirilen proje göl sahili boyunca uzanan villaları ve yeni açılan Turgut Özal, Süleyman Demirel ve Kenan Evren bulvarları boyunca boy gösteren çok katlı apartman

dairelerini bünyesinde barındırmaktadır. Yüreğir ilçesi, nehrin doğu yakasında bulunmakta olup düşük gelirli birçok yerleşim alanına ve büyük ölçekteki sanayi bölgelerine ev sahipliği yapmaktadır. Nehir üzerinde yapılan yeni köprüler ve ilçe sınırları içerisinde metro hattının döşenmesiyle beraber Yüreğir gittikçe önem kazanmaya başlamıştır. Adana Adalet Bakanlığı yeniden ilçeye dönmüş ve Kazım Karabekir mahallesine 47.5 hektarlık sağlık kampüsü yapılması planlanmaktadır. Sinanpaşa, Yavuzlar, Köpürülü ve Kışla mahallelerini modern yerleşim alanlarına dönüştürecek kapsamlı kentsel imar planı ilçede uygulanmaktadır. Sarıçam ilçesi, Yüreğir'in kuzeydoğusunda bulunmaktadır ve 2008 yılında Adana şehriyle birleştirilen eski belediyelerden oluşmaktadır. Sarıçam'daki bazı büyük kurum ve kuruluşlar şunlardır: Çukurova Üniversitesi, İncirlik Hava Üssü ve Organize Sanayi Bölgesi. Karaisalı, Seyhan Havzası'nın kuzeyinde, şehir merkezinin dışında bulunan küçük bir ilçedir. İlçenin büyük çoğunluğu kırsal alanda olup Seyhan nehri boyunca uzanan eğlence alanlarına ve kuzeydeki yüksek alanlarda yazlıklara ev sahipliği yapar.

Turizm

2009 yılında Adana'yı ziyaret eden yabancı turist sayısı 81.736'dır.[50] Bunun %50'sini Almanlar, %23'ünü KKTC vatandaşları, %4'ünü Hollandalılar ve %3'ünü İngilizler teşkil eder. Gelen turistlerin 80.702'si Şakirpaşa Havaalanı'ndan, 1.034'ü Botaş Limanı'ndan giriş yapmıştır.

Ulaşım

Demiryolu

Adana'ya ilk demiryolu hattı İngilizler tarafından 1886 yılında kurulmuştur. Adana-Mersin arasındaki hatta günümüzde dizel lokomotifli trenlere ilaveten, raybüs ve DMU tipi hızlandırılmış banliyö trenleri çalışmakta olup, Adana-Mersin arasında günde karşılıklı yirmil dokuz tren sefer yapmakta ve seyahat süresi 45 dakikaya inmiştir. Anahat trenleri olarak ise; İstanbul Haydarpaşa'ya İç Anadolu Mavi Treni; Ankara'ya Çukurova Mavi Treni, Kayseri'ye Erciyes Ekspresi ve Elazığ'a da Fırat Ekspresi yolcu taşımaktadır.

Karayolu

Otoyolla Adana'dan Ankara, Mersin, Gaziantep ve Hatay yönünde ulaşım mümkündür. D-400 Karayolu ve milletlerarası TEM otoyolu ile Adana'ya ulaşılır. Ankara'dan Aksaray, Pozantı üzerinden 472 km, İzmir'den Afyon-Konya-Ereğli üzerinden 873 km, İstanbul'dan Bolu, Ankara, Aksaray-Pozantı rotasıyla 909 km sonra Adana'ya ulaşılabilir. Şehir merkezine uzaklığı 5 km olan otobüs terminalinden Türkiye'nin her yerine otobüs seferleri düzenlenmektedir.

Havayolu

Şehrin hava ulaşımı, 1937 yılından bu yana Şakirpaşa Havalimanı'ndan sağlanır. İç ve dış hat seferlerinin gerçekleştiği Adana Havalimanı, Türkiye'de yolcu taşınması sıralamasında 7. sırada yer almaktadır. Havalimanı iç hatlardan İstanbul Atatürk ve Sabiha Gökçen ile Ankara-Esenboğa, İzmir, Antalya ve Trabzon'a; dış hatlardan KKTC-Lefkoşa ve Almanya'nın bazı şehirlerine doğrudan uçuşlar düzenlenmektedir. 2014 yılında hizmete girmesi planlanan Çukurova Havalimanı'nın inşası devam etmektedir. Şehirde ayrıca askerî gayeli olarak kullanılan İncirlik Havaalanı da bulunmaktadır.

Denizyolu

Adana il sınırları içerisinde milletlerarası petrol ve yük taşımacılığına açık Botaş Limanı ve Toros Gübre Fabrikaları Limanı bulunmaktadır.

Şehir içi ulaşım

Şehir ulaşımında, Büyükşehir Belediyesi Otobüsleri ve özel halk otobüsleri, dolmuşlar ve taksiler kullanılmaktadır. Ayrıca 14 km güzergâhı ve bunun üzerinde 13 istasyonu bulunan Adana metrosu, 2010 yılında hizmete açılmıştır. 2007'den bu yana Adana Büyükşehir Belediyesi Otobüsleri, özel halk otobüsleri ve Hafif Raylı Sistemi/Metroda Kentkart akıllı bilet kartları kullanılmaktadır. Adana Büyükşehir Belediyesi, 229 otobüsten oluşan bir filoyla şehir içinde hizmet vermektedir.

İklim

Adana, Akdeniz iklim özelliklerini taşır. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlıdır. Bölgede meydana gelen yağışlar, genellikle yamaç yağışları ve gezici hava kütlelerinin karşılaşması ile oluşur. Ortalama yağış miktarı 625 mm'dir. Yılın ortalama 74 günü yağışlı geçer. Yağışlar %51 kışın, %26 ilkbaharda, %18 sonbaharda, %5 yazın düşer. Yazın havanın nemle yüklü olmasına karşılık, bazı yıllarda hiç yağış düşmediği görülür. Yazın bir alçak basınç merkezi olan Çukurova'ya denizden ve Toroslar'dan hava akımı olur. Böylece dinamik nedenli bir yüksek basınç merkezi oluşur. Bir taraftan denizden gelen nemli hava, diğer taraftan barajlar ve ovanın sulanması nedeniyle nem artar. İklimin ve enlemin etkisiyle ısınan hava, birikim nedeniyle ağırlaştığı için yükselemez ve doyma noktasına ulaşamaz. Böylece yazın nem yüklü sıcak bir hava görülür. Ortalama nisbi nem % 66 olmakla beraber, yazın % 90'ın üzerine çıkar. 37 yıllık ortalama sıcaklık 18.7 C'dir. En soğuk ay Ocak, en sıcak ay Ağustos'tur. Ocak ayı ortalaması 9 C, Ağustos ayı ortalaması 28 C'dir. Ovanın sıcak olmasına karşılık, ilin topraklarında yükselti ve yüzey şekillerine göre iklim şartları çok değişir. Yağışlarda da değişime görülür. Dağlık kesimde yağışlar doğal olarak fazladır(Feke'de 930.5 mm. Saimbeyli'de 805 mm.) Ovada



ender olarak görülen kar, dağlarda erken başlar ve bazan aylarca kalır. Adana'da yılın 195.6 günü yaz günüdür. Bu günlerin 134.4'ü tropik gün olarak belirlenmiştir.

Bitki Örtüsü

Adana çevresindeki bitki örtüsü, Akdeniz iklim özelliklerini taşır. 700-800 m'ye kadar bodur ağaçlardan oluşan makiler görülür. Ancak, özellikle yerleşim ve tarım alanlarının yer aldığı alçak düzlüklerde, doğal bitki örtüsü insan eliyle büyük tahribe uğramış, çoğu yerde bütünüyle ortadan kaldırılmıştır. Daha önceleri bu yerlerin doğal bitki örtüsünü, dayanıklı kızılçam ve bazı meşe ormanları oluştururken, bütün Akdeniz bölgesinde geniş yayılma gösteren maki topluluğu, ormanların yok edilmesi sonucu ortaya çıkmıştır. Ormanların ortadan kaldırılmadıkları yerlerde, hemen kıyı gerisinde başlayan ve 800 m'ye çıkan maki toplulukları içinde rastlanan küçük kızılçam orman kalıntıları, bu durumun kanıtıdır. 800 m'den başlayan ormanlar, daha alçak düzeylerde yayvan yapraklı ağaçlardan (çoğunlukla meşe), daha yükseklerde ise iğne yapraklı ağaçlardan (sedir) oluşur. Yaz mevsiminin kuraklığı ve uzunluğu bitki örtüsündeki çeşitliliği azaltır. 2.800 m'den sonra yavaş yavaş seyrelen sedir toplulukları, yerlerini Alp, Alp altı ve Alp tipi çayırlara bırakır. Alp tipi çayırlar sayısız çiçekleriyle bir halı görünümündedir.



Sarıçam İlçesi:

Genel Bilgiler: Adana Büyükşehir Belediyesi'nin 4 merkez ilçesinden birisidir. Sarıçam ilçesi, Adana ili, Yüreğir ilçesinin Kuzey – Doğu kısmının ayrılması ile Buruk, Sofulu, Baklalı, İncirlik, Suluca ve Kürkçüler alt kademe belediyelerinin tüzel kişilikleri sona erdirilerek 22 Mart 2008 tarihinde oluşturulmuş bir ilçedir. İsmi ilçenin kuzeyinde bulunan Sarıçam ormanlarından almıştır.

Coğrafya: İlçe sınırları doğuda Ceyhan ilçesi, kuzeyde İmamoğlu ilçesi, güneyde Yüreğir ilçesi, batıda ise Karaisalı ve Çukurova ilçeleri ile Seyhan ve Çatalan barajlarından oluşmaktadır. İncirlik Üssü'nün bulunduğu İncirlik beldesi, Sabancı Organize Sanayi Bölgesi ve Çukurova Üniversitesi ilçe sınırları içinde yer almaktadır.

Nüfus: İlçe, 69 adet mahalleden oluşmaktadır. Büyükşehir yasası nedeniyle köyler mahalle statüsüne geçtiğinden 2013'ten itibaren kır nüfusu tabloda yer almamıştır.

İklim: Sarıçam bölgesinde yazlar sıcak, bunaltıcı, kurak ve açık ve kışlar soğuk, yağışlı ve parçalı bulutlu. Yıl içerisinde sıcaklık normalde 3°C ila 34°C arasında değişiklik gösterir ve

nadiren -1°C altında ve 36°C üzerinde olur. Kumsal/havuz skoruna göre, sıcak hava aktiviteleri açısından Sarıçam ziyaretinde yılın en iyi zamanı Haziran ortasından Eylül ortasına

(Handwritten signatures)

(Handwritten signature)

Taşınmazın Konumu:



7.2. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU

Değerlemeye konu taşınmaz; Adana İli, Sarıçam İlçesi, Yeni Mahallesi, İncirlik Bulvarı, No.145 – 145/2-145/3 posta adreslidir. Taşınmazın bulunduğu bölgede; yapılaşma oranı %25 civarında olup çevresinde tarlalar, boş imarlı arsalar ve kendisi ile benzer nitelikte küçük ve orta ölçekli işletmeler, fabrika binaları bulunmaktadır. Bölge girişimcisinin işletme ve fabrika açısından en sık tercih ettiği noktalarda yer almaktadır. Bölgeye toplu taşıma imkânları yüksek seviyededir. Konu taşınmaz belediye mücavir alan sınırları içerisinde konumlanmaktadır. Rapora konu taşınmaza ulaşım; Bölgenin bilinen arterlerinden Adana-Osmaniye Karayolu üzerinde doğu yönde, Adana-Osmaniye Yolu ile Üçok Damgalı Höyüğü yolu kesimindeki kavşaktan yaklaşık 2.25 km ilerledikten sonra sol tarafta yer almaktadır. Taşınmazın yer aldığı İncirlik Bulvarı (Adana-Osmaniye Karayolu) araç trafiğine açıktır. Yaya sirkülasyonunun düşük olduğu bulvar üzerinde konumlanmaktadır.

8. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmaz Adana İli, Sarıçam İlçesi, İncirlik Mahallesi, 8.840,02 m² yüzölçümüne sahip "Yedi Katlı Betonarme Sanayi Binası, Altı Katlı Betonarme Fabrika Binası, Dört Katlı Betonarme Ofis İşyeri, Altı Adet Yedi Katlı Çelik Silo Ve Arsası" vasıflı taşınmazdır. Parsel geometrik olarak dikdörtgene yakın, topografik olarak eğimsiz arazi yapısındadır. Parsel doğu yönünden yaklaşık 125 m imar yoluna, güney yönünden yaklaşık 74 m Girne Bulvarı (D-400), batı yönünden 2949 parsel cepheli konumdadır. 2345 parsel, 2949 parsel ve 244 ada 7 parsel hâlihazırda birlikte un fabrikası olarak faaliyet göstermektedir. Sarıçam Belediyesi arşiv dosyasında mimari proje vaziyet planında fabrika binası, mevcut bina, idari bina, 6 adet silo ve 2 adet lift bulunmaktadır.

Krokide belirtildiği üzere;

A – Ofis ve İş Yeri (İdari Bina)

İdari Bina parselin güneybatı tarafında yer alan BK+ZK+2K olmak üzere 4 katlı betonarme yapıdır. Katların her biri 270 m² den oluşmakta 270 m² x 4 kat = 1080 m² olarak ruhsatlandırılmış ve projelendirilmiştir.

Bodrum Katta; hol, server odası, temizlik odası, laboratuvar, yemekhane, mutfak, wc, soyunma odaları ve duş hacimleri, Zemin Katta; giriş, ofis alanı, bekleme odası, muhasebeci odası, danışma, hol hacimleri, 1. Katta; 4 adet ofis alanı, wc hacimleri, 2. Katta; 1 adet dinlenme salonu, 1 adet dinlenme odası, toplantı odası, hol, mutfak ve yemekhane hacimleri bulunmaktadır. Tüm zeminler seramik kaplı duvarlar sıva üzeri boyalı kapıları ahşap pencereler pvc malzemedir.

B- Vaziyet planında bulunan Mevcut Yapı(Üretim Silo)

Vaziyet planında gösterilen Mevcut Yapı parselin batı tarafında konumlanmaktadır. Vaziyet planında gösterilen mevcut yapı ayrıca kadastro paftasına işli olduğu tespit edilmiştir. Kadastro paftasına ZK+SK olarak işlenen yapının dış ölçüleri 7.12 m x 36.06 m = 256,74 m² x 6 kat = 1540 m² dir. Ayrıca mevcut durumda ZK+SK olarak inşa edilmiş ve mahal ölçümleri ile örtüşmektedir. Mevcut yapı olarak belirtilen alanın mimari projesi ve yapı ruhsatı bulunmamaktadır. Kadastroya işli olması, vaziyet planında gösterilmiş olması ve mevcut durum ile örtüşmesinden dolayı yasal alana dahil edilmiştir. Tüm zeminler seramik kaplı duvarlar sıva üzeri boyalı kapıları pvc malzemedir.

C - Fabrika Binası:

Fabrika binası parselin kuzeybatı tarafında tarafın da mimari projesi, yapı ruhsatı ve mahallinde ZK+6K olarak betonarme yapı tarzında inşa edilmiştir. Her kat 754 m² x 7 kat = 5278 m² alanıdır.

Projesine göre; Zemin katta; paketleme, un sylo, transmyasyon, 2 adet trafo odası, 1 adet kompresör odası, 1. Kat (Vals Kat); vals kat bölümü, paketleme, 2. kat (Boru katı), 3. Kat (Sasör Kat); sasör katı ve paketleme bölümü, 4. Kat (pünoamatyk katı); Elek alanı ve paketleme alanı, 5. Kat pünoamatyk katı; paketleme bölümü, 6. Kat; un sylo kat alanı ve paketleme bölümü bulunmaktadır. Tüm zeminler seramik kaplı duvarlar sıva üzeri boyalı kapıları ahşap pencereler pvc malzemedir.

D-Yükleme:

Yükleme binası parselin kuzey cephesinde konumlu olup yapıya ait herhangi bir ruhsat işkân ve mimari projesi bulunmamaktadır. Mahallinde yapılan tespitlerde çelik üzeri sundurma malzeme olarak inşa edilmiş olup yaklaşık 740 m² alanlı tek hacimden oluşmaktadır. Zeminler şap beton kaplama, duvarlar bir kısmı beton geri kalan kısım ve çatı çelik malzemedir. Herhangi bir ruhsat ve projesi bulunmamaktadır.

E – Depolar (Silolar) (Zemin alanı 262 m² olmak üzere 6 adet silo):

Parselin kuzeydoğu tarafında yer alan 6 adet silo bulunmaktadır. Siloların her bir zemin oturumu 262 m² den oluşmakta ve 262 m² x 6 silo = 1572 m² olarak ruhsatlandırılmış ve projelendirilmiştir.

İnşa edilmiş her silo için projesinde yapılan incelemede; Çapı:18,30, Yarı çapı:9,15, Yüksekliği ise 26,00m olarak belirtildiği her bir silonun ton hesabı olarak ise; $\pi \cdot r^2 \cdot h$ (3,14*(9,15*9,15)*26m=6.835 ton olarak hesap edilmiş olup, 6*6.835 ton=41.010 ton olarak hesap edilmiştir. Yerinde yapılan gözlemlerden ise projesine uygun olduğu gözlemlenmiştir. Silo hesap detayında ruhsat alanı içindeki 1572,00m² alan hesap edilmemiş olup, siloların hacimleri hesap edilerek değerlendirme tablosunda tamamı hesap edilerek değer takdir edilmiştir.

F- Sundurma

Parselin kuzey cephesinde fabrika binası ile silolar arasında yaklaşık 400 m² sundurma alanıyla kapatılmış nakliye bölümü bulunmaktadır. Herhangi bir ruhsat ve projesi bulunmamakta olup kadastroya işli değildir.

G- Silo Kontrol Binası

Parselin doğu cephesine yakın Silolar ve Depolar arasında kalan Silo kontrol binası bulunmakta olup betonarme yapı tarzında inşa edilmiştir. Yaklaşık 67 m² alanlı 2 bölümden oluşmakta olup, yerler seramik duvarlar sıva üzeri boyalı pencereler pvc malzemedir. Herhangi bir ruhsat ve projesi bulunmamakta olup kadastroya işli değildir.

H-Depolar

Parselin doğu cephesinde konumlu olup yaklaşık 351 m² alanlıdır. 4 depo hacminden oluşmakta, zemin beton kaplama duvarları ve çatı çelik malzemedir. Herhangi bir ruhsat ve projesi bulunmamakta olup kadastroya işli değildir.

I-Silo Binası

Parselin doğu cephesinde konumlu olup betonarme yaklaşık 132 m² alanlı olup zemin beton kaplama duvarları betonarme sıva üzeri boyalıdır. İçerisinde silolar bulunmaktadır. Herhangi bir ruhsat ve projesi bulunmamakta olup kadastroya işli değildir.

J-Cami –Yemekhane Binası

Parselin güneydoğu cephesinde konumlu olup Z+1 normal kat olarak betonarme yapı tarzında inşa edilmiştir. Zemin katı yaklaşık 160 m² alanlı 1 adet yemekhane bölümü bir oda hacmi, wc ve banyo hacimlerinden oluşmaktadır. Zemin seramik kaplama duvarları sıva üzeri boyalıdır.1. katı yaklaşık 160 m² alanlı bir balkon ve cami hacminden oluşmakta olup zemin seramik kaplama duvarlar sıva üzeri boyalı pencereler pvc kaplamadır. Toplam 320 m² olup, herhangi bir ruhsat ve projesi bulunmamakta olup kadastroya işli değildir.

K-Kantar Binası

Parselin güney doğu cephesinde konumlu tek katlı betonarme yapı tarzında inşa edilmiştir. Tek oda hacminden oluşmakta olup yaklaşık 15 m² alanlı olup, zemin seramik kaplı duvarlar sıva üzeri boyalı, pencereler pvc malzemedir.

L-Güvenlik

Parselin güney cephesinde konumlu tek katlı betonarme yapı tarzında inşa edilmiştir. Tek oda hacminden oluşmakta olup yaklaşık 15 m² alanlı olup, zemin seramik kaplı duvarlar sıva üzeri boyalı, pencereler pvc malzemedir.

M-Garaj

Parselin güney cephesinde konumlu tek katlı betonarme yapı tarzında inşa edilmiştir. 3 bölümden oluşmakta, yaklaşık 56 m² alanlı olup, zemin seramik kaplı duvarlar sıva üzeri boyalı, otomatik kapı bulunmaktadır.

N-Otopark Kulübesi

Parselin güney cephesinde konumlu olup prefabrik yapı olarak inşa edilmiş ve yaklaşık 10 m² alanlıdır

8.1. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

En iyi ve en verimli kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olarak ve en yüksek düzeyde kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir Pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı 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; parsel üzerindeki yapının projesine, yapı ruhsat ve yapı kullanma izin belgesine göre mevcut kullanımı olan "fabrika" şeklinde kullanımı olacağı düşünülmektedir.

9. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

9.1. SWOT ANALİZİ

Güçlü Yanlar:

- Ulaşım imkanlarının kolay olması
- İskân belgesine sahip olması
- Yapının bakımlı olması

Zayıf Yanlar:

- Parsel üzerinde ruhsatsız kaçak yapıların bulunması

✓ Fırsatlar:

- Bölgede benzer kullanım yapılarının bulunması sebebiyle bölgeye kullanım şekli itibarıyla talebin artması

✗ Tehditler:

- Döviz kurundaki aşağı/yukarı hareketlerin, emlak piyasasında belirsizliğe neden olması.

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

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

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

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

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

10.3.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki 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, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması

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

10.4. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

Taşınmazın değer 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, 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. Ancak bölgede boş arsa emsali bulunmamakta 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.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermeyen 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, 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 0532 471 13 38: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahalle sınırları içerisinde, karayoluna cepheli, 15588 ada 4 ve 5 parsellerde konumlu, toplam 10.200 m ² yüzölçümü K.D.K.Ç.A imarlı arsa vasıflı taşınmazlar toplam 59.200.000 TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır. Talep edilen bedelin çok yüksek olduğu düşünülmekte düşük şerefliyevidir.	10.200	59.200.000	5.803
2	Emlak Ofisi 0541 182 45 53: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Yürekl Mahallesi sınırları içerisinde, bulvar cepheli, 15591 ada 1 parselde konumlu, toplam 3.917 m ² yüzölçümü sanayi imarlı taşınmaz 16.000.000 TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal taşınmaz düşük şerefliyevidir.	3.917	16.000.000	4.085
4	Emlak Ofisi 0532 741 14 14: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Yakapınar Mahallesi sınırları içerisinde, 8.000 m ² yüzölçümü sanayi imarlı taşınmaz 24.000.000 TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal taşınmaz düşük şerefliyevidir.	8.000	24.000.000	3.000
5	Emlak Ofisi 0532 296 74 97: Taşınmazın bulunduğu bölgede karayoluna cepheli arsaların m ² fiyatlarının 3.000-3.500 TL aralığında alınıp satılabileceği beyan edilmiştir.	-	-	-
6	Emlak Ofisi 0532 558 14 65: Taşınmazın bulunduğu bölgede karayoluna cepheli arsaların m ² fiyatlarının 3.000-4.000 TL aralığında alınıp satılabileceği beyan edilmiştir.	-	-	-

Emsallerin Yorumlanması: Taşınmaza yakın konumda yer alan benzer özellikteki satılık arsa emsalleri ve bölgede faaliyet gösteren emlak firma yetkilileri ve bölgeyi bilen kişiler ile yapılan görüşmelerde elde edilen veriler göz önünde bulundurulmuştur. Bölgede satılık arsa sayısının kısıtlı olduğu görülmüştür. Bulunan emsaller ve alınan görüşler dikkate alınarak konu taşınmazın arsa değeri için aşağıdaki uyumlaştırma tablosunda yer alan birim değer olan 3.500.-TL/m² olacağına kanaat getirilmiştir.

Uyumlaştırma Tablosu (Arsalar)											
	Karşılaştırma Kriterleri	Karşılaştırılabilir Emsaller									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	5.803,00	4.085,00	3.000,00							
2	Pazarlık Payı	50,00%	20,00%	10,00%							
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%							
4	Satış Kogulları	0,00%	0,00%	0,00%							
5	İmar Durumu Kogulları	0,00%	0,00%	-10,00%							
6	Piyasa Kogulları	0,00%	0,00%	0,00%							
7	Lokasyon	0,00%	-5,00%	-10,00%							
8	Kullanım Alanı	0,00%	0,00%	0,00%							
9	Diğer	5,00%	0,00%	0,00%							
Uyumlaştırılmış Değer		3.771,55	3.472,25	3.000,00	3.250,00	3.500,00					
Ortalama Değer											3.458,84
Yuvarlatılmış											3.500,00

Buna göre taşınmazın Pazar yaklaşımına göre arsa değeri aşağıdaki gibidir;

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE ARSA DEĞERİ			
Bölge Adı	Alanlar (m ²)	Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
0 Ada 2345 Parsel	8.840,02	3.500	30.940.070,00
TOPLAM			30.940.070,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			30.940.000,00

10.5.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Maliyet yöntemi esasları çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapıların inşaat özellikleri dikkate alınarak inşaat maliyetleri hesaplanmış ve yapıların yapım yılı esas alınmak ve yıpranma payı düşülmek suretiyle hesaplanan yapı maliyet değeri, arsa değerine ilave edilerek Gayrimenkulün Toplam Değerine ulaşılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı Yönteminde yapı işçilik ve malzemeleri değerlendirilmiştir; yapıların güncel inşaat maliyetleri esas alınarak, birim maliyet belirlenmiştir. Yapı yaşı, mevcut yapı durumu da göz önünde bulundurularak yaklaşık her bir yapıya %5 yıpranma/amortisman payı uygulanmıştır.

TOPLAM YASAL YAPI DEĞERİ						
Bölge Adı	Kat Sayısı	Alan (m ²)	Yapı Birim Değeri (TL/m ²)	Amortisman Oranı	Amortismanlı Yapı Maliyet Değeri (TL/m ²)	Yapı Değeri (TL)
KROKİSİNDE A HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	B+Z+2	1.080,00	15.000,00	5,00%	14.250,00	15.390.000,00
KROKİSİNDE B HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z+5	1.540,00	12.000,00	5,00%	11.400,00	17.556.000,00
KROKİSİNDE C HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z+6	5.278,00	12.000,00	5,00%	11.400,00	60.169.200,00
KROKİSİNDE E HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI		1.571,00	5.000,00	5,00%	4.750,00	7.462.250,00
KROKİDE E SİLO (İNŞAAT MAALİYETİ OLARAK)	6 Adet	41.010,00	1.250,00	5,00%	1.187,50	48.699.375,00
Diğer Maliyetler						7.463.841,25
TOPLAMLAR		50.479,00				156.740.666,25
TOPLAM DEĞER (TL)						156.740.000,00

TOPLAM MEVCUT YAPI DEĞERİ						
Bölge Adı	Kat Sayısı	Alan (m ²)	Yapı Birim Değeri (TL/m ²)	Amortisman Oranı	Amortismanlı Yapı Maliyet Değeri (TL/m ²)	Yapı Değeri (TL)
KROKİSİNDE A HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	B+Z+2	1.080,00	15.000,00	5,00%	14.250,00	15.390.000,00
KROKİSİNDE B HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z+5	1.540,00	12.000,00	5,00%	11.400,00	17.556.000,00
KROKİSİNDE C HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z+6	5.278,00	12.000,00	5,00%	11.400,00	60.169.200,00
KROKİSİNDE D HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	740,00	3.800,00	5,00%	3.610,00	2.671.400,00
KROKİSİNDE E HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	1.572,00	5.000,00	5,00%	4.750,00	7.467.000,00
KROKİSİNDE E SİLO (İNŞAAT MAALİYETİ OLARAK) *TON*	6 ADET	41.010,00	1.250,00	5,00%	1.187,50	48.699.375,00
KROKİSİNDE F HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	400,00	3.800,00	5,00%	3.610,00	1.444.000,00
KROKİSİNDE G HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	67,00	3.800,00	5,00%	3.610,00	241.870,00
KROKİSİNDE H HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	351,00	3.800,00	5,00%	3.610,00	1.267.110,00
KROKİSİNDE I HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	132,00	3.800,00	5,00%	3.610,00	476.520,00
KROKİSİNDE J HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z+1	320,00	7.500,00	5,00%	7.125,00	2.280.000,00
KROKİSİNDE K HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	15,00	2.600,00	5,00%	2.470,00	37.050,00
KROKİSİNDE L HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	15,00	2.600,00	5,00%	2.470,00	37.050,00
KROKİSİNDE M HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	56,00	2.600,00	5,00%	2.470,00	138.320,00
KROKİSİNDE N HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	10,00	2.600,00	5,00%	2.470,00	24.700,00
Diğer Maliyetler						7.463.841,25
TOPLAMLAR		52.586,00				165.363.416,25
TOPLAM DEĞER (TL)						165.365.000,00

*Diğer maliyetler; saha betonu, çevre düzenlemesi, parsel çevre duvarı vb. etkenler dikkate alınarak yaklaşık %5 olarak alınmıştır.

Maliyet Yaklaşımına göre Arsa + Yapı Değeri aşağıdaki gibidir:

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA + YASAL YAPI DEĞERLERİ	
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	30.940.000,00
TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	156.740.000,00
TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)	187.680.000,00

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA + MEVCUT YAPI DEĞERLERİ	
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	30.940.000,00
TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	165.365.000,00
TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)	196.305.000,00

Maliyet yaklaşımına göre arsa + yasal yapıların toplam değeri 187.680.000,00 TL, arsa + mevcut yapıların toplam değeri 196.305.000,00 TL olarak hesaplanmıştır.

10.5.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Direkt kapitalizasyon yöntemi; gelir yaklaşımına göre değerlemenin bir alt türü olup, gelir getiren mülklerin bir yıllık gelir beklentisinin piyasadaki türetilen bir kapitalizasyon oranına bölünmesi ile bir değer göstergesine ulaşması prosedürüdür. Kapitalizasyon oranı gayrimenkul çevresinden elde edilen emsal satışlar ve satış gören gayrimenkulün gelir durumu göz önüne alınarak belirlenir. Geliri belirleyebilmek için gayrimenkulün kullanım türü ve türdeki kullanımların gelirlerinin analizi gerekmektedir.

Değerlemeye konu taşınmaz gelir getiren mülktür. Ancak yer aldığı bölgede kullanım amacına yönelik benzer tipte kiralık veya eş zamanlı olarak satışa sunulan kira değerine ulaşılan emsal bulunamamıştır. Bu nedenle taşınmazın değer takdirinde gelir yaklaşımı yöntemi kullanılamamıştır.

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 değerleme 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 değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme 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 değerleme yaklaşımları tanımlarına göre;

- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede arsa emsali kısıtlıdır. Bölgede benzer lejant veya taşınmaza yorumlanarak emsal teşkil edilebilecek emsaller dikkate alınmıştır. Bulunan emsaller ile bölgeye hakim gayrimenkul danışmanlarından alınan arsa değeri görüşleri doğrultusunda ortalama arsa değeri takdiri yapılmıştır.
- Parsel üzerindeki yapılara güncel inşaat maliyetleri esas alınarak maliyet değerleri hesaplanmış, yapıların yaşı mevcut durumları dikkate alınarak ise yıpranma payları düşülmüştür.
- Bölgede yapılan incelemelerde benzer, satışa sunulan veya yakın zamanda satışı gerçekleşmiş sanayi yapısı emsali bulunamamıştır. Bu nedenle kapalı alan üzerinden Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılamamıştır.





- Taşınmaz her ne kadar gelir getiren bir mülk olsa da benzer kullanımlı veya emsal yorumlamasına tabi tutulabilecek sanayi yapısı emsali bulunamadığından, kapitalizasyon oranı hesaplanamamış, kira değeri üzerinden satış rakamına ulaşılamamıştır.
- Belirtilen hususlar neticesinde taşınmazın değer takdirinde Pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yöntemleri baz alınmıştır.
- Parsel üzerinde krokisinde A olarak gösterilen yapıya ait ruhsat ve proje, B olarak gösterilen yapının paftasına işli olduğu, C olarak gösterilen yapıya ait ruhsat ve proje, E olarak gösterilen yapıya ait ruhsat ve proje olduğu görülmüştür. Bu nedenle yapılar yasal değerlemede dikkate alınmıştır.
- Parsel üzerinde krokisinde D-F-G-H-I-J-K-L-M-N harfleri ile gösterilen yapılara ait yasal belge/mimari proje bulunmamaktadır. Bu nedenle yapılar mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır.
- Rapor sonuç değeri olarak Pazar ve maliyet yaklaşımı toplamı** değeri olan **yasal durumda yaklaşık 187.680.000,00 TL** olarak, **mevcut durumda yaklaşık 196.305.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.
- Bölgede pazara çıkarılmış ve ya satılmış gayrimenkuller dikkate alınmış, fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra rapor konusu parsel için 2021-2022 yıllarına ait **"Geçmişe Yönelik (Retrospektif) Değer"** belirtilmiştir. Değerlendirmede faydalanan emsaller, konum, büyüklük, kullanım fonksiyonu, imar durumu yapılaşma koşulları gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, **"Geçmişe Yönelik (Retrospektif) Değer"** tespiti için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş ve TÜFE endeksinden hareketle taşınmazın bugünkü piyasa değeri geçmişe indirgenmiştir. Aşağıda yer alan tabloda TÜFE endeksinde en son açıklanan endeks oranı Kasım 2023'te açıklanmıştır.

Tüketici fiyat endeksi rakamları (2003=100) Consumer price index numbers (2003=100)												
Aylık değişim (%) Monthly rate of change (%)												
	Ocak January	Şubat February	Mart March	Nisan April	Mayıs May	Haziran June	Temmuz July	Ağustos August	Eylül September	Ekim October	Kasım November	Aralık December
2003		1,54	1,90	0,99	0,90	0,99	-0,19	0,10	1,30	0,62	1,27	0,43
2004	0,66	0,62	-0,89	0,49	0,44	-0,14	0,47	0,77	0,94	2,24	1,32	0,30
2005	0,00	0,02	0,20	0,71	0,92	0,10	-0,87	0,85	1,02	1,79	1,40	0,42
2006	0,79	0,22	0,27	1,34	1,88	0,34	0,85	-0,44	1,28	1,27	1,29	0,23
2007	1,00	0,43	0,82	1,21	0,80	-0,24	-0,73	0,82	1,03	1,81	1,80	0,22
2008	0,82	1,29	0,80	1,08	1,49	-0,36	0,58	-0,24	0,40	2,80	0,83	-0,41
2009	0,29	-0,34	1,10	0,03	0,84	0,11	0,20	-0,30	0,39	2,41	1,27	0,83
2010	1,80	1,45	0,88	0,80	-0,30	-0,06	-0,40	0,40	1,33	1,83	0,03	-0,30
2011	0,41	0,73	0,42	0,87	2,42	-1,43	-0,41	0,73	0,75	3,27	1,73	0,86
2012	0,86	0,60	0,41	1,82	-0,21	-0,90	-0,23	0,86	1,03	1,86	0,38	0,38
2013	1,80	0,30	0,00	0,42	0,10	0,78	0,31	-0,10	0,77	1,80	0,01	0,40
2014	1,98	0,43	1,13	1,34	0,40	0,31	0,40	0,08	0,14	1,80	0,18	-0,44
2015	1,10	0,71	1,18	1,03	0,80	-0,01	0,09	0,40	0,89	1,86	0,07	0,21
2016	1,82	-0,82	-0,84	0,78	0,88	0,47	1,10	-0,29	0,18	1,44	0,82	1,84
2017	2,40	0,81	1,82	1,31	0,48	-0,27	0,10	0,82	0,80	2,08	1,48	0,88
2018	1,02	0,73	0,89	1,87	1,82	2,01	0,80	2,30	0,80	2,07	-1,44	-0,40
2019	1,08	0,10	1,83	1,09	0,80	0,03	1,38	0,88	0,89	2,00	0,88	0,74
2020	1,30	0,30	0,87	0,80	1,30	1,12	0,58	0,88	0,97	2,13	2,30	1,20
2021	1,08	0,81	1,88	1,08	0,88	1,84	1,80	1,12	1,20	2,38	3,81	13,88
2022	11,10	4,81	0,40	7,20	2,88	4,80	2,37	1,40	3,88	3,54	2,88	1,18
2023	8,80	3,15	2,29	2,30	0,04	2,82	9,49	8,09	4,75	3,43	2,29	

Emsal taşınmazlar için istenilen rakamların / satış tarihindeki birim m2 fiyatlarının geçmişe yönelik değer karşılıklarının hesaplanmasında yukarıda mevcut olan fiyat endeksi ve değişim oranlarından yararlanılmıştır. Ayrıca geçmiş emsaller ve tarih itibarıyla geçerli olan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri dikkate alınarak hesaplama yapılmıştır.

Emsaller ile yapılan kıyaslamalar, pazarlık payları, yapılaşma koşulları süreçleri ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan araştırmalar neticesinde taşınmaza 31.12.2023 değerlendirme tarihi itibarıyla yasal durumda **187.680.000,00 TL** mevcut durumda **196.305.000,00 TL** takdir edilmiştir. Geçmişe yönelik değer hesabı ise şu şekilde yapılmıştır.

Ay/Yıl	TÜFE Aylık % Değişimi	Yasal Durum Değeri	Mevcut Durum Değeri
Ara.23		₺ 187.680.000,00	₺ 196.305.000,00
Kas.23	3,28	₺ 181.719.597,21	₺ 190.070.681,64
Eki.23	3,43	₺ 175.693.316,46	₺ 183.767.457,84
Eyl.23	4,75	₺ 167.726.316,43	₺ 175.434.327,29
Ağu.23	9,09	₺ 153.750.404,64	₺ 160.816.140,15
Tem.23	9,49	₺ 140.424.152,57	₺ 146.877.468,40
Haz.23	3,92	₺ 135.127.167,60	₺ 141.337.055,81
May.23	0,04	₺ 134.588.812,35	₺ 140.773.959,97
Nis.23	2,39	₺ 131.447.223,70	₺ 137.487.996,85
Mar.23	2,29	₺ 128.504.471,31	₺ 134.410.007,67
Şub.23	3,15	₺ 124.580.195,16	₺ 130.305.387,95
Oca.23	6,65	₺ 116.812.184,87	₺ 122.180.391,89
Ara.22	1,18	₺ 115.449.876,33	₺ 120.755.477,26

Kas.22	2,88	₺ 112.217.997,98	₺ 117.375.075,10
Eki.22	3,54	₺ 108.381.299,96	₺ 113.362.058,24
Eyl.22	3,08	₺ 105.142.898,69	₺ 109.974.833,37
Ağu.22	1,46	₺ 103.629.902,11	₺ 108.392.305,70
Tem.22	2,37	₺ 101.230.733,73	₺ 105.882.881,41
Haz.22	4,95	₺ 96.456.154,10	₺ 100.888.881,77
May.22	2,98	₺ 93.664.938,92	₺ 97.969.393,83
Nis.22	7,25	₺ 87.333.276,38	₺ 91.346.754,16
Mar.22	5,46	₺ 82.811.754,58	₺ 86.617.441,83
Şub.22	4,81	₺ 79.011.310,54	₺ 82.642.345,03
Oca.22	11,1	₺ 71.117.291,22	₺ 74.385.549,09
Ara.21	13,58	₺ 62.614.272,95	₺ 65.491.767,11

Değer takdirinde günümüz satış rakamlarından indirgemeler yapılarak geriye dönük rakamlara ulaşılmıştır. Tüm bu bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın TÜFE endeksine göre 31.12.2022 tarihi için yasal değeri 115.449.876,33 TL mevcut değeri 120.755.477,26 TL, 31.12.2021 tarihi için yasal değeri 62.614.272,95 TL mevcut değeri 65.491.767,11 TL olarak hesaplanmıştır.

Tarihler itibariyle bölgede yer alan emsal bilgileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

2021 VE 2022 TARİHLİ EMSALLER					
İLAN TARİHİ	LEJANT	YÜZÖLÇÜMÜ	İSTENEN DEĞER	İSTENEN BİRİM FİYAT (TL/M ²)	PAZARLIK SONRASI BİRİM FİYAT (TL/M ²)
Ocak 2021	KDKÇA	5.332	₺ 2.932.600,00	550	495
Haziran 2021	KDKÇA	5.089	₺ 3.200.000,00	629	566
Ekim 2021	KDKÇA	5.332	₺ 4.000.000,00	750	675
Ekim 2021	KDKÇA	9.368	₺ 6.550.000,00	699	629
Nisan 2022	SANAYİ	33.200	₺ 39.840.000,00	1200	1080
Temmuz 2022	TİCARİ	13.000	₺ 11.500.000,00	885	796
Temmuz 2022	KDKÇA	5.332	₺ 8.000.000,00	1500	1350
Eylül 2022	KDKÇA	5.125	₺ 8.968.750,00	1750	1575
Aralık 2022	KDKÇA	5.332	₺ 11.463.000,00	2150	1935
ARALIK 2021 TARİHİ YAKLAŞIK BİRİM FİYAT (TL/M ²)					600
ARALIK 2022 TARİHİ YAKLAŞIK BİRİM FİYAT (TL/M ²)					1500

2022 YILI ARSA DEĞERİ			
Bölge Adı	Alanlar (m ²)	Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
0 Ada 2345 Parsel	8.840,02	1.500	13.260.030,00
TOPLAM			13.260.030,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			13.260.000,00

2021 YILI ARSA DEĞERİ			
Bölge Adı	Alanlar (m ²)	Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
0 Ada 2345 Parsel	8.840,02	600	5.304.012,00
TOPLAM			5.304.012,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			5.305.000,00

Parsel üzerinde yer alan yapılar ise ilgili tarihte geçerli olan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetlerinden yapı grupları dikkate alınarak değer takdiri yapılmıştır.

(İmza)

(İmza)



2022 YILI MALİYET DEĞERİ							
TOPLAM YASAL YAPI DEĞERİ							
Bölge Adı	Kat Sayısı	Alan (m ²)	Yapı Türü	Yapı Birim Değerleri (TL/m ²)	Amortisman Oranı	Amortismanlı Yapı Maliyet Değeri (TL/m ²)	Yapı Değeri (TL)
KROKİSİNDE A HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	8+2+2	1.080,00	3A	3.200,00	0,00%	3.200,00	3.456.000,00
KROKİSİNDE B HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	2+5	1.540,00	4A	4.580,00	0,00%	4.580,00	7.053.200,00
KROKİSİNDE C HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	2+6	5.278,00	4A	4.580,00	0,00%	4.580,00	24.173.240,00
KROKİSİNDE E HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI		1.571,00	2B	4.275,00	0,00%	4.275,00	6.716.625,00
KROKİDE E SİLO (İNŞAAT MALİYETİ OLARAK)	6 Adet	41.010,00		910,00	0,00%	910,00	37.319.100,00
Diğer Maliyetler							3.935.878,25
TOPLAMLAR		50.475,00					82.653.443,25
TOPLAM DEĞER (TL)							82.653.443,25

TOPLAM MEVCUT YAPI DEĞERİ							
Bölge Adı	Kat Sayısı	Alan (m ²)	Yapı Türü	Yapı Birim Değerleri (TL/m ²)	Amortisman Oranı	Amortismanlı Yapı Maliyet Değeri (TL/m ²)	Yapı Değeri (TL)
KROKİSİNDE A HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	8+2+2	1.080,00	3A	3.200,00	0,00%	3.200,00	3.456.000,00
KROKİSİNDE B HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	2+5	1.540,00	4A	4.580,00	0,00%	4.580,00	7.053.200,00
KROKİSİNDE C HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	2+6	5.278,00	4A	4.580,00	0,00%	4.580,00	24.173.240,00
KROKİSİNDE D HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	740,00	2B	2.210,00	0,00%	2.210,00	1.635.400,00
KROKİSİNDE E HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	1.572,00	2B	2.210,00	0,00%	2.210,00	3.474.120,00
KROKİSİNDE E SİLO (İNŞAAT MALİYETİ OLARAK) "TON"	6 ADET	41.010,00		910,00	0,00%	910,00	37.319.100,00
KROKİSİNDE F HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	400,00	2B	2.210,00	0,00%	2.210,00	884.000,00
KROKİSİNDE G HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	67,00	2B	2.210,00	0,00%	2.210,00	148.070,00
KROKİSİNDE H HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	251,00	2B	2.210,00	0,00%	2.210,00	775.710,00
KROKİSİNDE I HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	132,00	2B	2.210,00	0,00%	2.210,00	291.720,00
KROKİSİNDE J HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	2+1	320,00	3A	3.200,00	0,00%	3.200,00	1.024.000,00
KROKİSİNDE K HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	15,00	2A	1.500,00	0,00%	1.500,00	22.500,00
KROKİSİNDE L HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	15,00	2A	1.500,00	0,00%	1.500,00	22.500,00
KROKİSİNDE M HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	56,00	2A	1.500,00	0,00%	1.500,00	84.000,00
KROKİSİNDE N HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	10,00	2A	1.500,00	0,00%	1.500,00	15.000,00
Diğer Maliyetler							3.935.878,25
TOPLAMLAR		52.585,00					84.514.432,25
TOPLAM DEĞER (TL)							84.514.432,25

2021 YILI MALİYET DEĞERİ							
TOPLAM YASAL YAPI DEĞERİ							
Bölge Adı	Kat Sayısı	Alan (m ²)	Yapı Türü	Yapı Birim Değerleri (TL/m ²)	Amortisman Oranı	Amortismanlı Yapı Maliyet Değeri (TL/m ²)	Yapı Değeri (TL)
KROKİSİNDE A HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	8+2+2	1.080,00	3A	1.360,00	0,00%	1.360,00	1.468.800,00
KROKİSİNDE B HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	2+5	1.540,00	4A	1.920,00	0,00%	1.920,00	2.956.800,00
KROKİSİNDE C HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	2+6	5.278,00	4A	1.920,00	0,00%	1.920,00	10.133.760,00
KROKİSİNDE E HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI		1.571,00	2B	940,00	0,00%	940,00	1.476.740,00
KROKİDE E SİLO (İNŞAAT MALİYETİ OLARAK)	6 Adet	41.010,00		390,00	0,00%	390,00	15.993.900,00
Diğer Maliyetler							1.601.500,00
TOPLAMLAR		50.475,00					31.631.500,00
TOPLAM DEĞER (TL)							31.631.500,00

TOPLAM MEVCUT YAPI DEĞERİ							
Bölge Adı	Kat Sayısı	Alan (m ²)	Yapı Türü	Yapı Birim Değerleri (TL/m ²)	Amortisman Oranı	Amortismanlı Yapı Maliyet Değeri (TL/m ²)	Yapı Değeri (TL)
KROKİSİNDE A HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	8+2+2	1.080,00	3A	1.360,00	0,00%	1.360,00	1.468.800,00
KROKİSİNDE B HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	2+5	1.540,00	4A	1.920,00	0,00%	1.920,00	2.956.800,00
KROKİSİNDE C HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	2+6	5.278,00	4A	1.920,00	0,00%	1.920,00	10.133.760,00
KROKİSİNDE D HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	740,00	2B	940,00	0,00%	940,00	695.600,00
KROKİSİNDE E HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	1.572,00	2B	940,00	0,00%	940,00	1.477.680,00
KROKİSİNDE E SİLO (İNŞAAT MALİYETİ OLARAK) "TON"	6 ADET	41.010,00		390,00	0,00%	390,00	15.993.900,00
KROKİSİNDE F HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	400,00	2B	940,00	0,00%	940,00	376.000,00
KROKİSİNDE G HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	67,00	2B	940,00	0,00%	940,00	62.980,00
KROKİSİNDE H HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	251,00	2B	940,00	0,00%	940,00	235.940,00
KROKİSİNDE I HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	132,00	2B	940,00	0,00%	940,00	124.080,00
KROKİSİNDE J HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	2+1	320,00	3A	1.360,00	0,00%	1.360,00	435.200,00
KROKİSİNDE K HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	15,00	2A	640,00	0,00%	640,00	9.600,00
KROKİSİNDE L HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	15,00	2A	640,00	0,00%	640,00	9.600,00
KROKİSİNDE M HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	56,00	2A	640,00	0,00%	640,00	35.840,00
KROKİSİNDE N HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	10,00	2A	640,00	0,00%	640,00	6.400,00
Diğer Maliyetler							1.601.500,00
TOPLAMLAR		52.585,00					35.717.630,00
TOPLAM DEĞER (TL)							35.717.630,00

2022 YILI MALİYET YAKLAŞIMI DEĞERİ		2021 YILI MALİYET YAKLAŞIMI DEĞERİ	
MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA + YASAL YAPI		MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA + YASAL YAPI	
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	33.260.000,00	TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	5.305.000,00
TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	82.655.000,00	TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	33.630.000,00
TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)	95.915.000,00	TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)	38.935.000,00
MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA + MEVCUT YAPI		MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA + MEVCUT YAPI	
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	33.260.000,00	TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	5.305.000,00
TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	84.315.000,00	TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	35.720.000,00
TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)	97.575.000,00	TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)	41.025.000,00

Yapılan hesaplamalar sonucu taşınmazların Aralık 2022 ve Aralık 2021 tarihlerinde değerlerini daha gerçekçi gösterdiği kanaati ile maliyet yaklaşımı yöntemi baz alınmıştır. Buna göre taşınmazların belirtilen tarihler itibarıyla tahmini değerleri aşağıda tabloda belirtilmiştir.

TARİH	YAKLAŞIM TÜRÜ	YASAL DEĞER	MEVCUT DEĞER
Ara.22	MALİYET YAKLAŞIMI	₺ 95.915.000,00	₺ 97.575.000,00
	TÜFE ENDEKSİ	₺ 115.449.876,33	₺ 120.755.477,26
Ara.21	MALİYET YAKLAŞIMI	₺ 38.935.000,00	₺ 41.025.000,00
	TÜFE ENDEKSİ	₺ 62.614.272,95	₺ 65.491.767,11

11.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

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





12. SONUÇ

İş bu Rapor; Akhan Un Fabrikası Ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi talebi üzerine tapuda; Adana İli Sarıçam İlçesi, İncirlik Mahallesi, 0 Ada 2345 no'lu parselde kain "Yedi Katlı Betonarme Sanayi Binası, Altı Katlı Betonarme Fabrika Binası, Dört Katlı Betonarme Ofis İşyeri, Altı Adet Yedi Katlı Çelik Silo Ve Arsası" nitelikli taşınmazın 31.12.2023 tarihli **Pazar değerinin** tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Yukarıda belirtilen hususlar ve raporun 5.1.2. maddesinde belirtilen takyidatlar dikkate alınmaksızın taşınmaz için takdir edilen yasal ve mevcut değerleri aşağıdaki tablodaki gibidir;

MEVCUT DEĞER KDV HARİÇ	₺ 196.305.000,00	Yalnız Yüz Doksan Altı Milyon Üç Yüz Beş Bin Türk Lirası
MEVCUT DEĞER KDV DAHİL	₺ 235.566.000,00	Yalnız İki Yüz Otuz Beş Bin Beş Yüz Altmış Altı Bin Türk Lirası

olarak hesaplanmıştır.

KDV oranı %20 olarak alınmıştır.

İşbu değerlendirme raporu 1 adet orijinal olarak düzenlemiştir.

Bilgilerinize Sunulur,

Saygılarımızla.

08 Ocak 2024

Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
Hazırlayan	Kontrol - Onay
Recep AKÇA	Mustafa Volkan CANTEKİNER
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK No: 405081	SPK No:403847

Ekler:

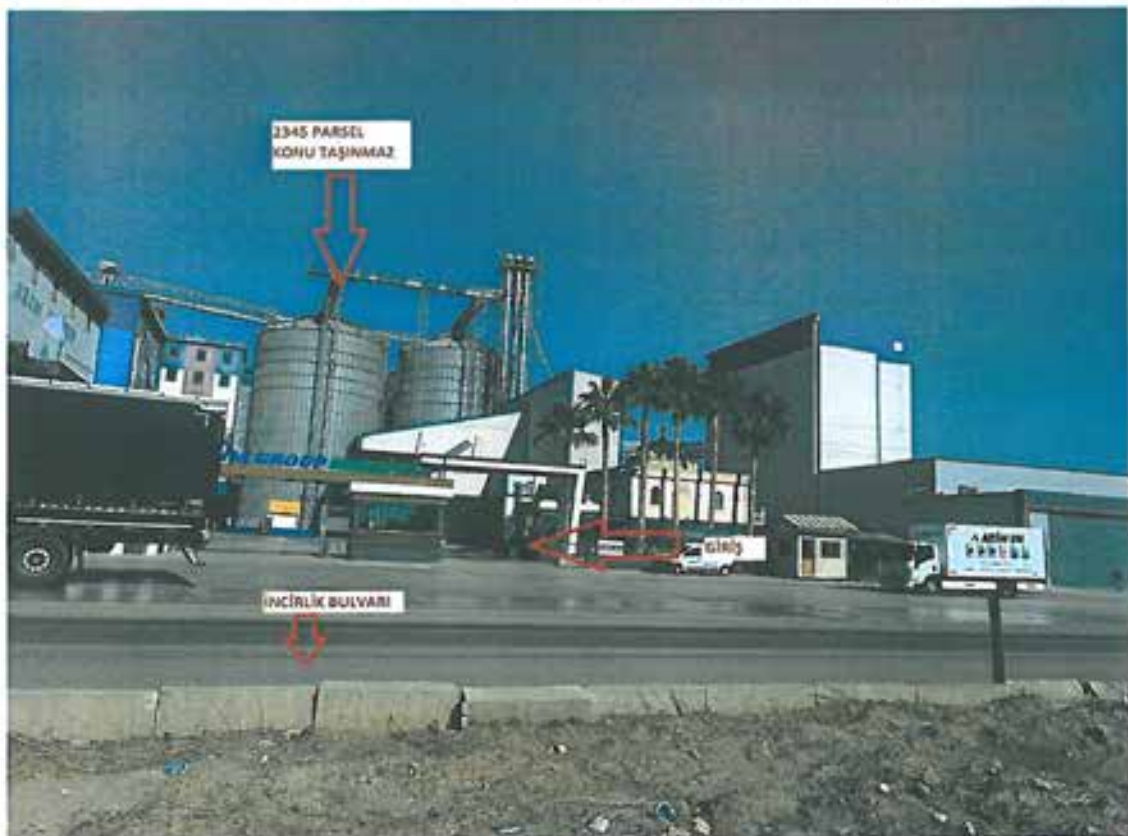
- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Proje Fotoğrafları
- Tapu Kayıt Örnekleri
- İmar Durum Belgesi
- Raporu Hazırlayanlara Ait SPK Lisans Belgeleri

13. EKLER VE FOTOĞRAFLAR

13.1. UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI



13.2. FOTOĞRAFLAR



BODRUM KAT



ZEMİN KAT



Handwritten signature

1. KAT



AK





ÜRETİM SİLO BİNASI

GİRİŞ

FABRİKA BİNASI



FABRİKA BİNASI



Adı / Soyadı

Adı / Soyadı

YÜKLEME BİNASI



SİLOLAR VE KONTROL BİNASI



M H



DEPOLAR



SİLO BİNASI

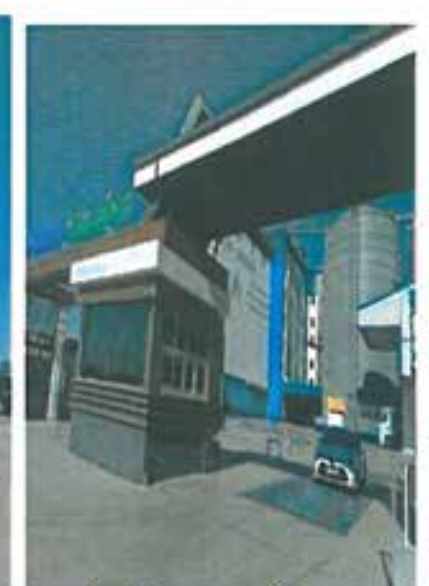


Handwritten signatures

Handwritten signature



CAMİ YEMEKHANE



13.3. PROJE FOTOĞRAFLARI

FIKİR VE SANAT ESERLERİ KANUNU UYARINCA TELİF HAKKI MÜELLİF MİMAR AİTTİR. MUVAFAKAT ALINMADAN HİÇBİR ŞEKİLDE KOPYA EDİLEMEZ, ÇOĞALTILAMAZ VE KULLANILAMAZ

YAPI SAHİBİ: AKHAN UN GIDA

BELEDİYE ONAYI

Mimari Tadilat
Projesine Uygundur

TARANDI

ODA ONAYI

YAPI DENETİM
ONAYI

**TİMUR ERDOĞAN ATAL
MİMAR
ODA NO:7497**

POZITIF
M HANLIK MÜH. İNŞAAT
 ENLAK LİMİTED ŞTİ.
 KAYALBAĞ MAH.ÜNÜĞÜ ÇAYIRLIYAN ARLAN SK.NO:53 KAT:1
 TLF:0322 3596690
 E-MAIL: pozitif-p@hotmail.com

YAPININ KULLANIM AMACI: UN FABRİKASI,SILO ve İDARİ BİNA

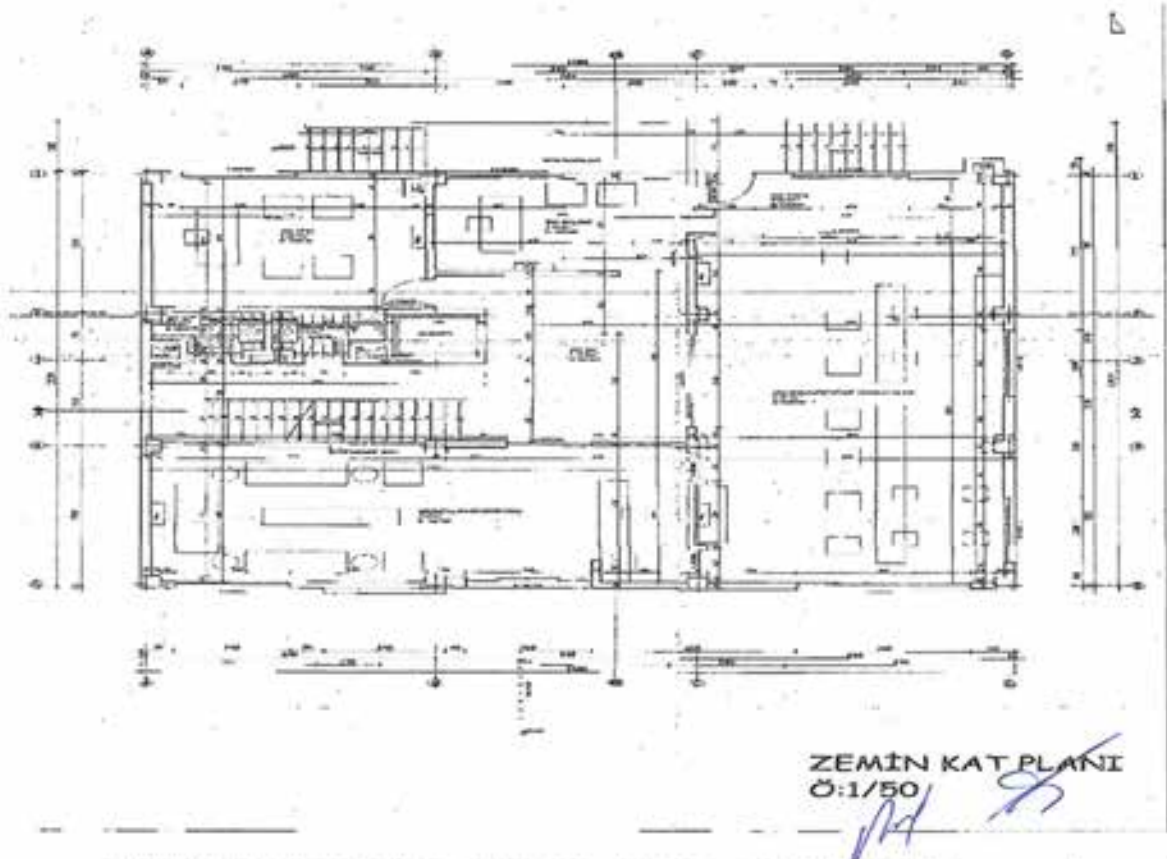
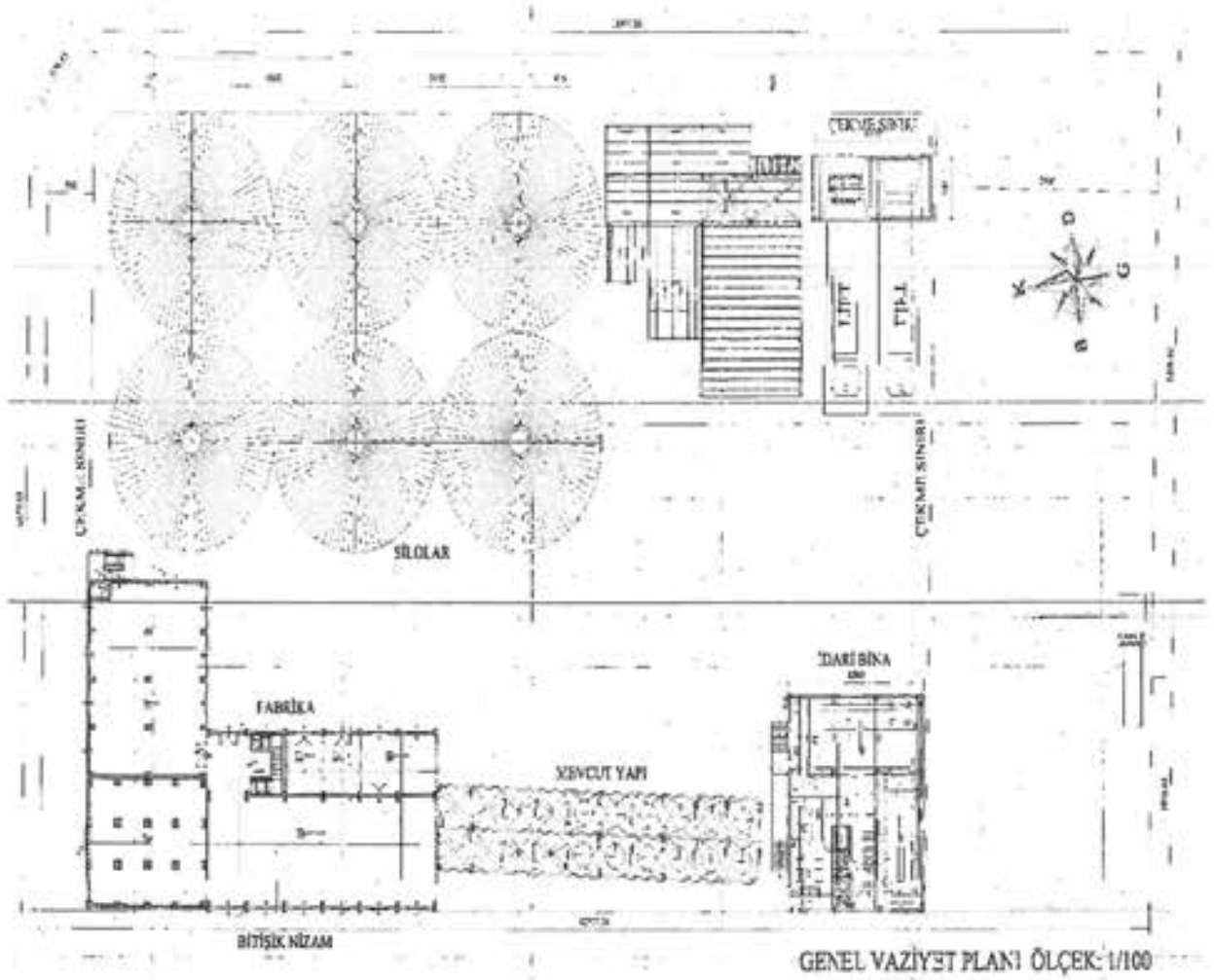
İLİ	İLCESİ	KOY-MAH.	PAFTA	ADA	PARS.
ADANA	SARİÇAM	İNCİRLİK			2345

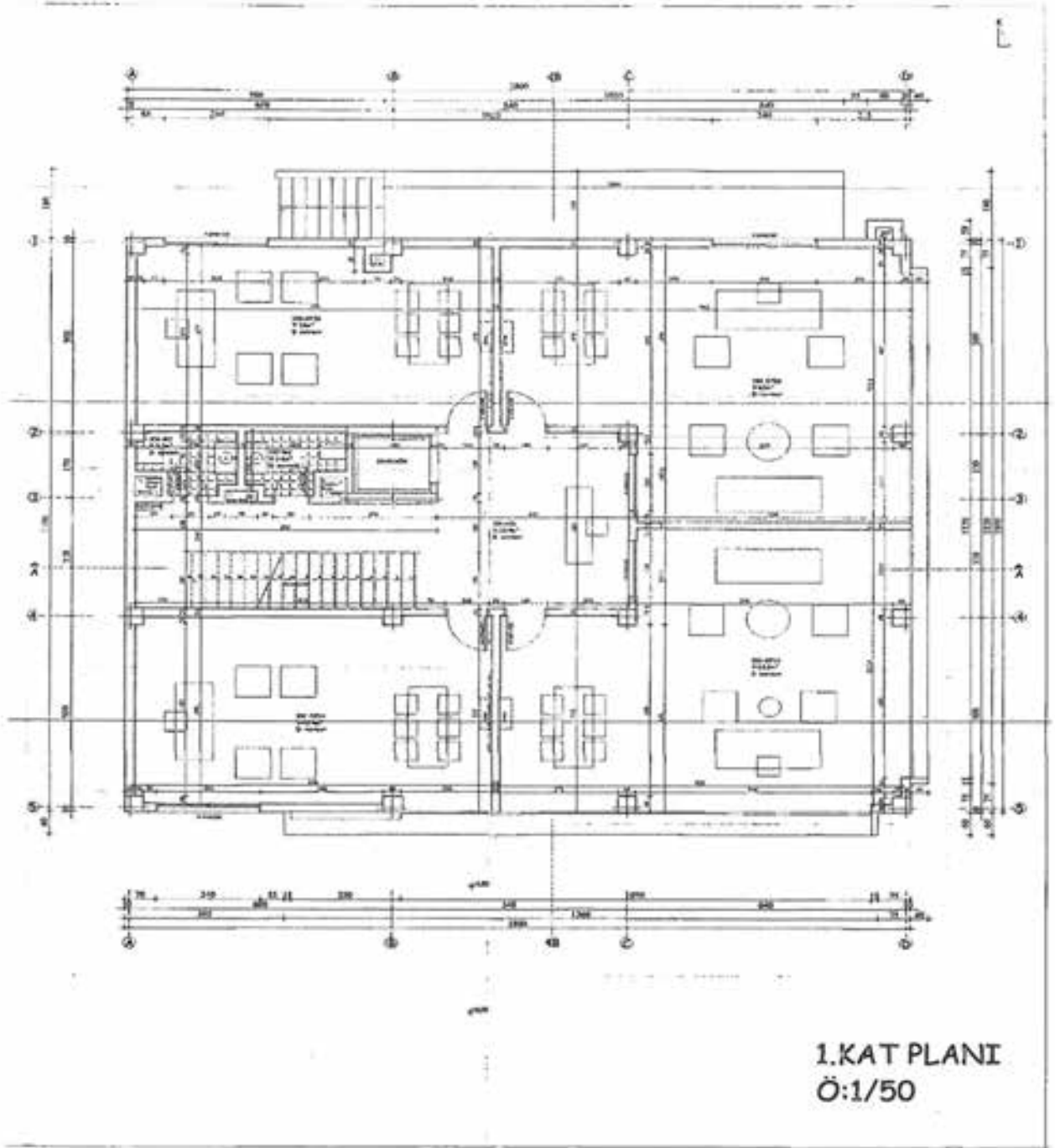
CİZEN

T.U.S.



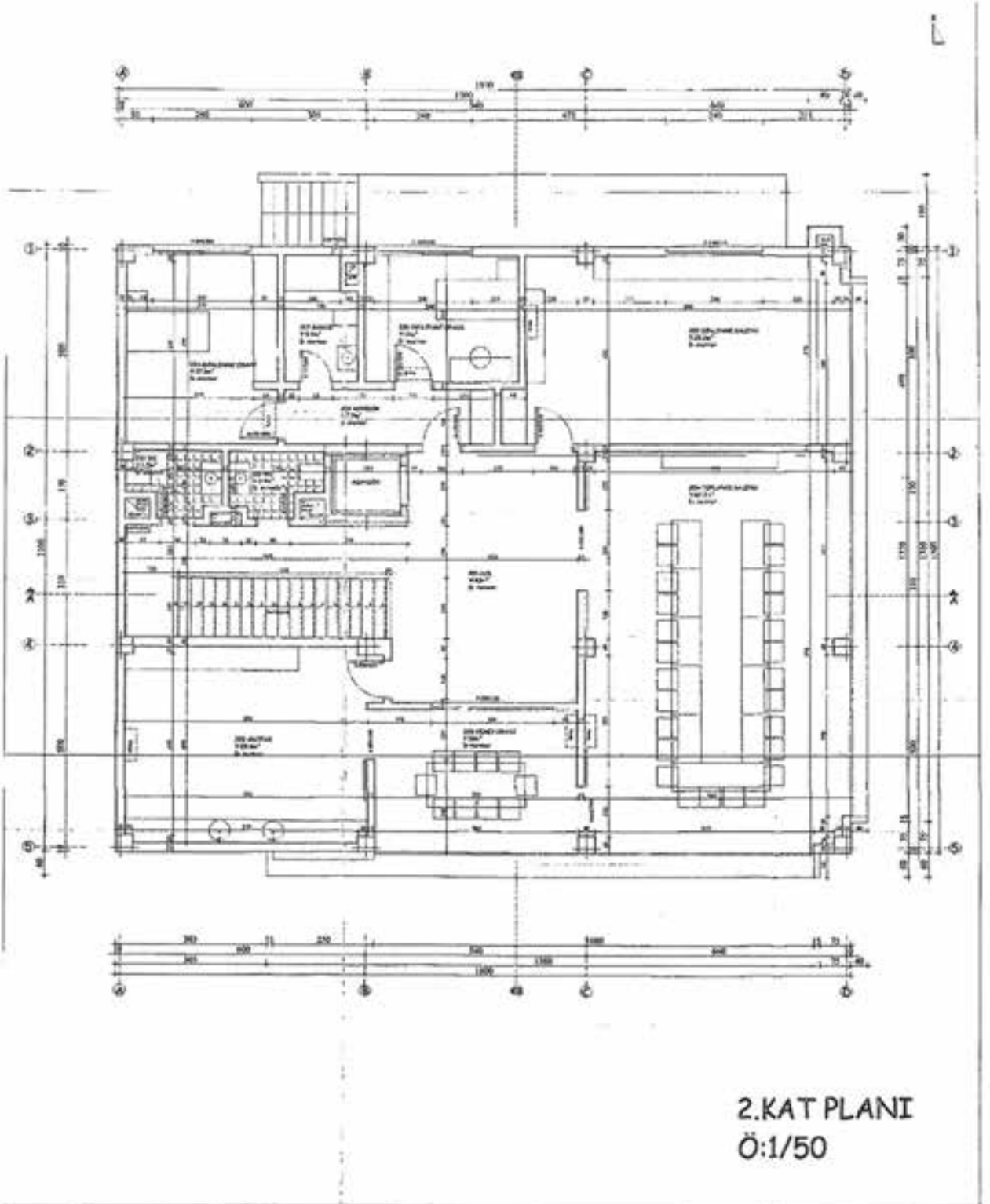
MCM
MEMBERSHIP
PROJECT





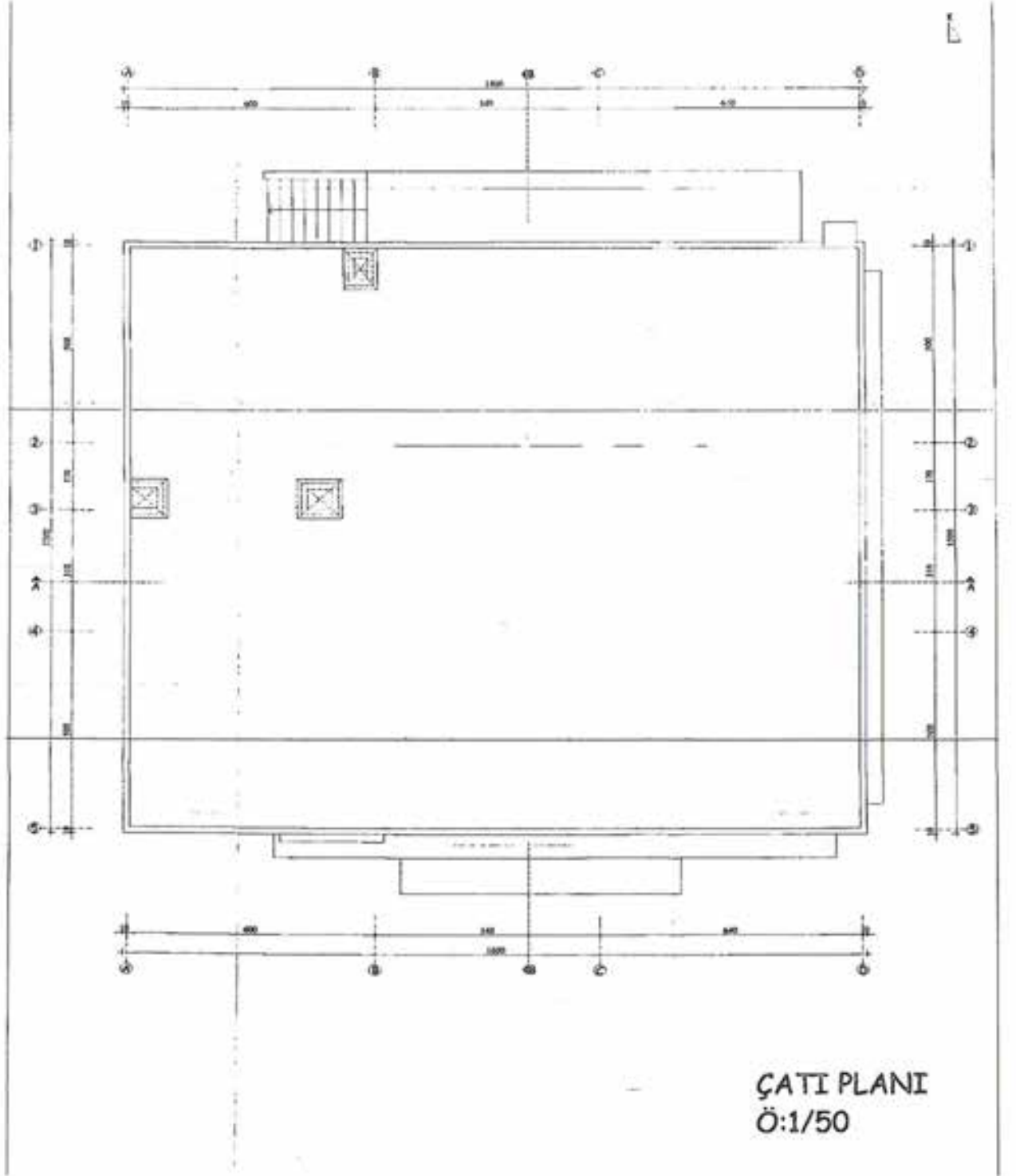
PA

PA



Handwritten signature

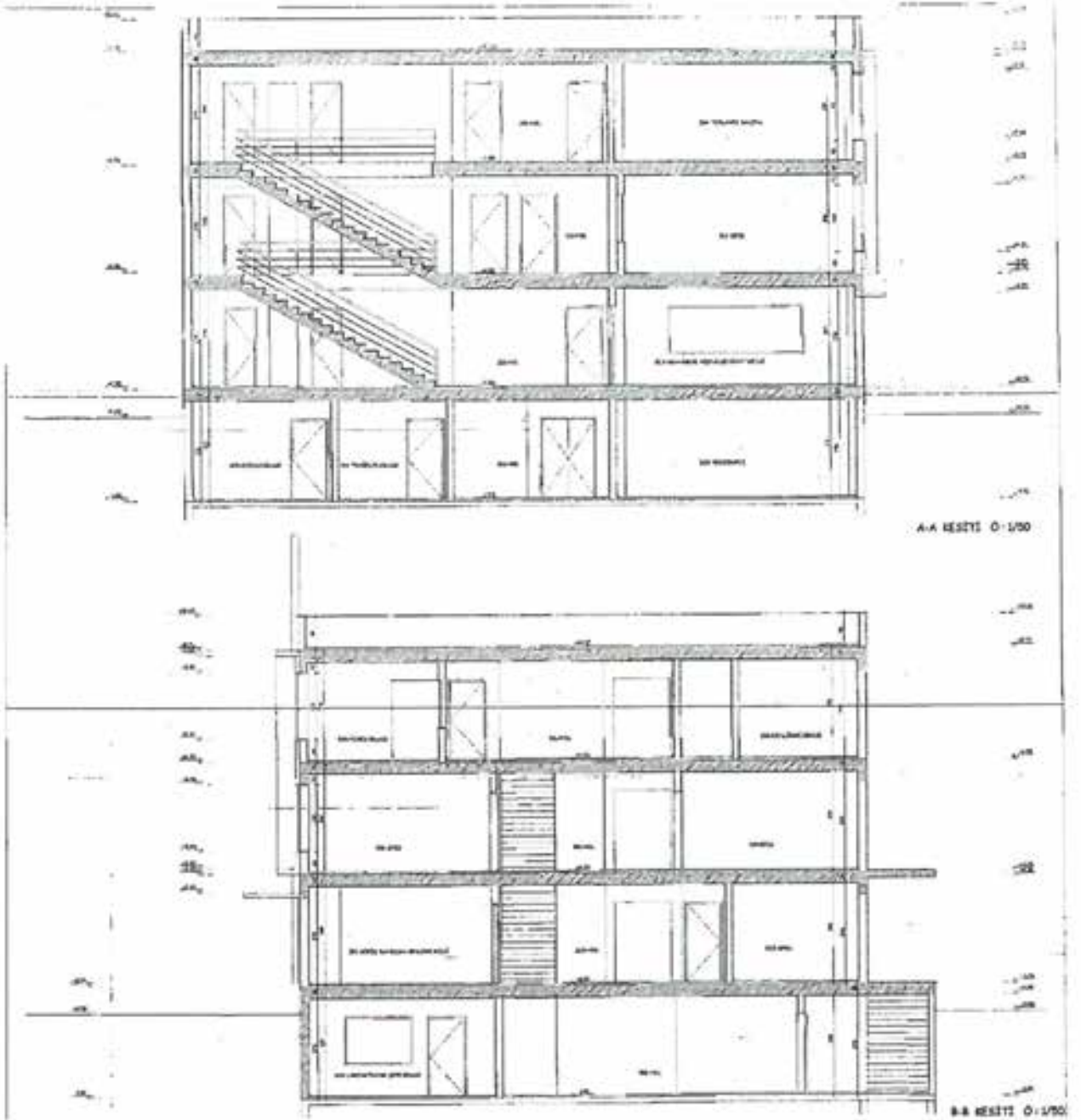
Handwritten signature



ÇATI PLANI
Ö:1/50

M H

an

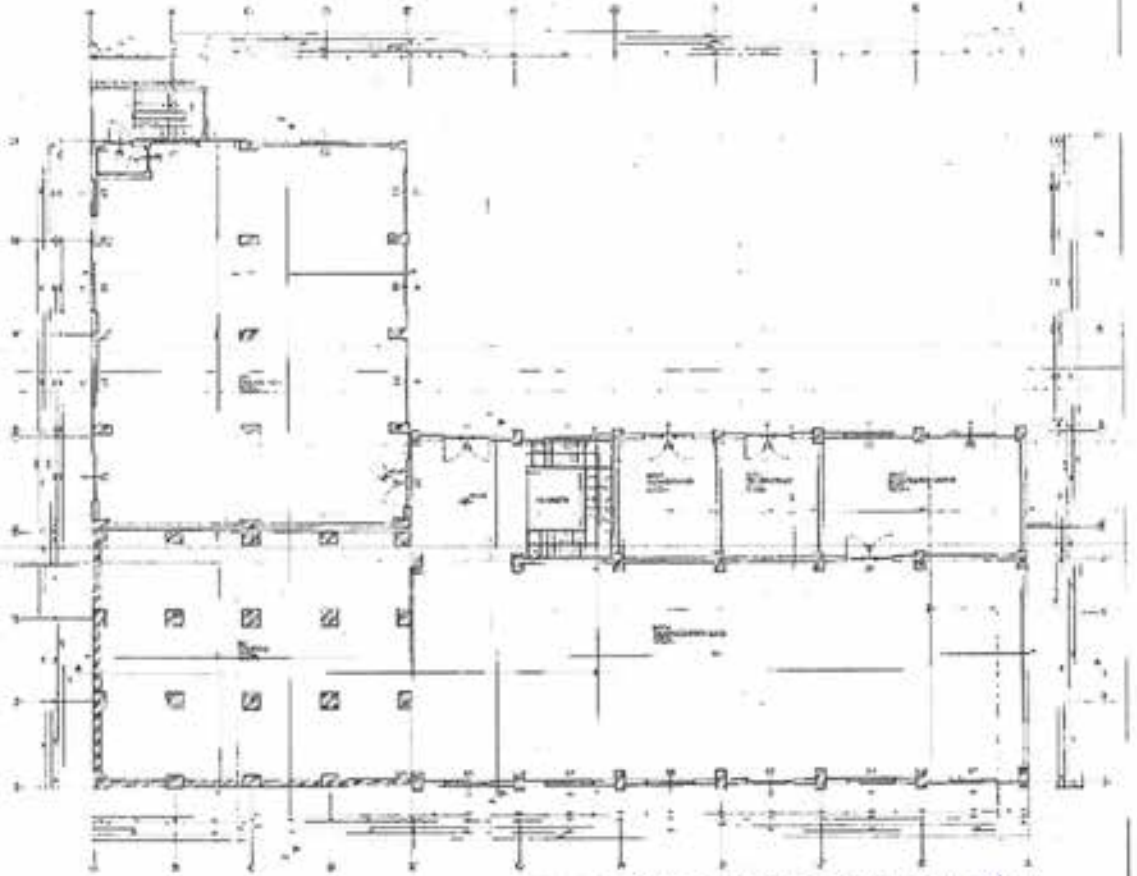


Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in black ink.



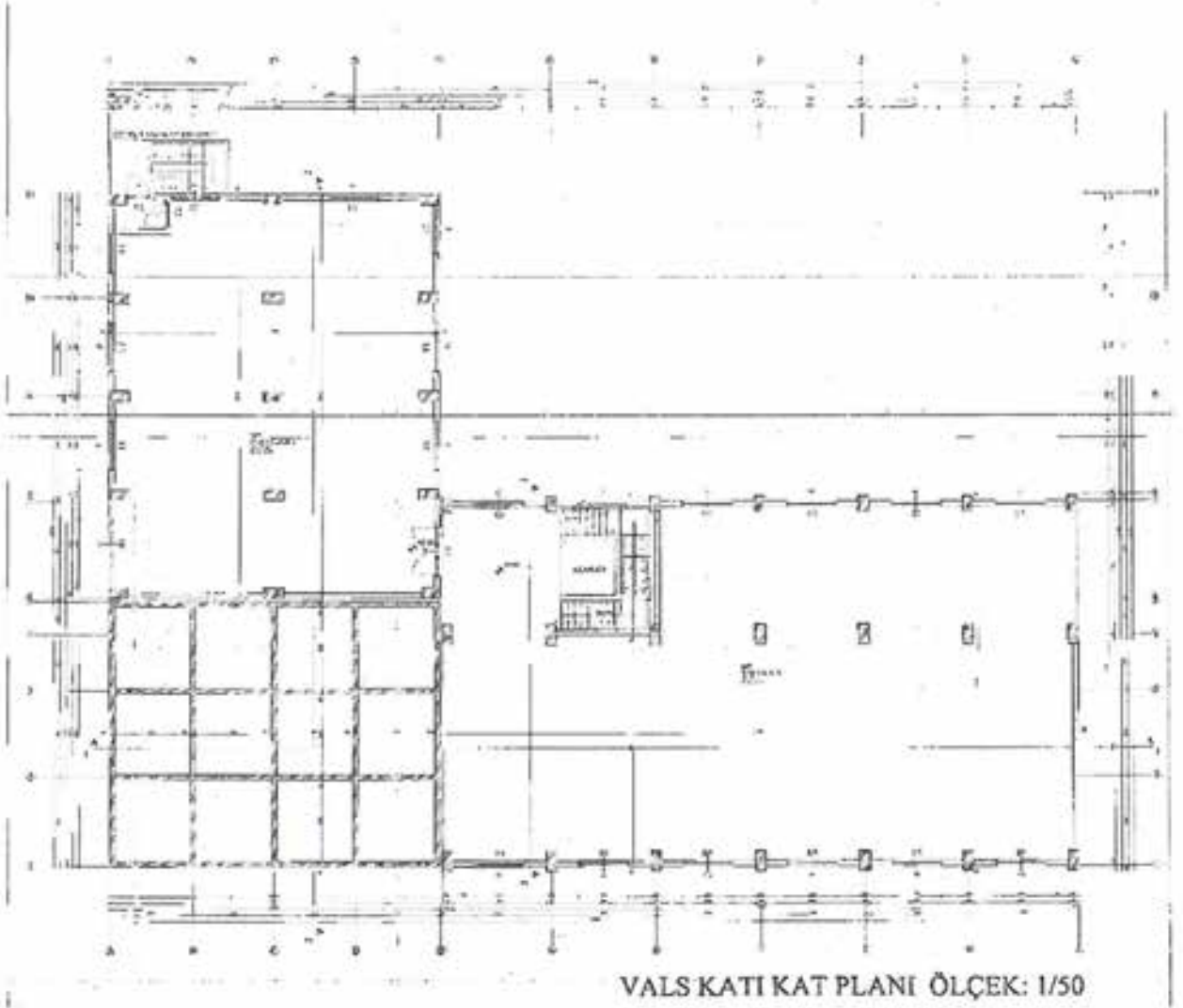
FABRİKA BİNASI MİMARİ PROJESİ



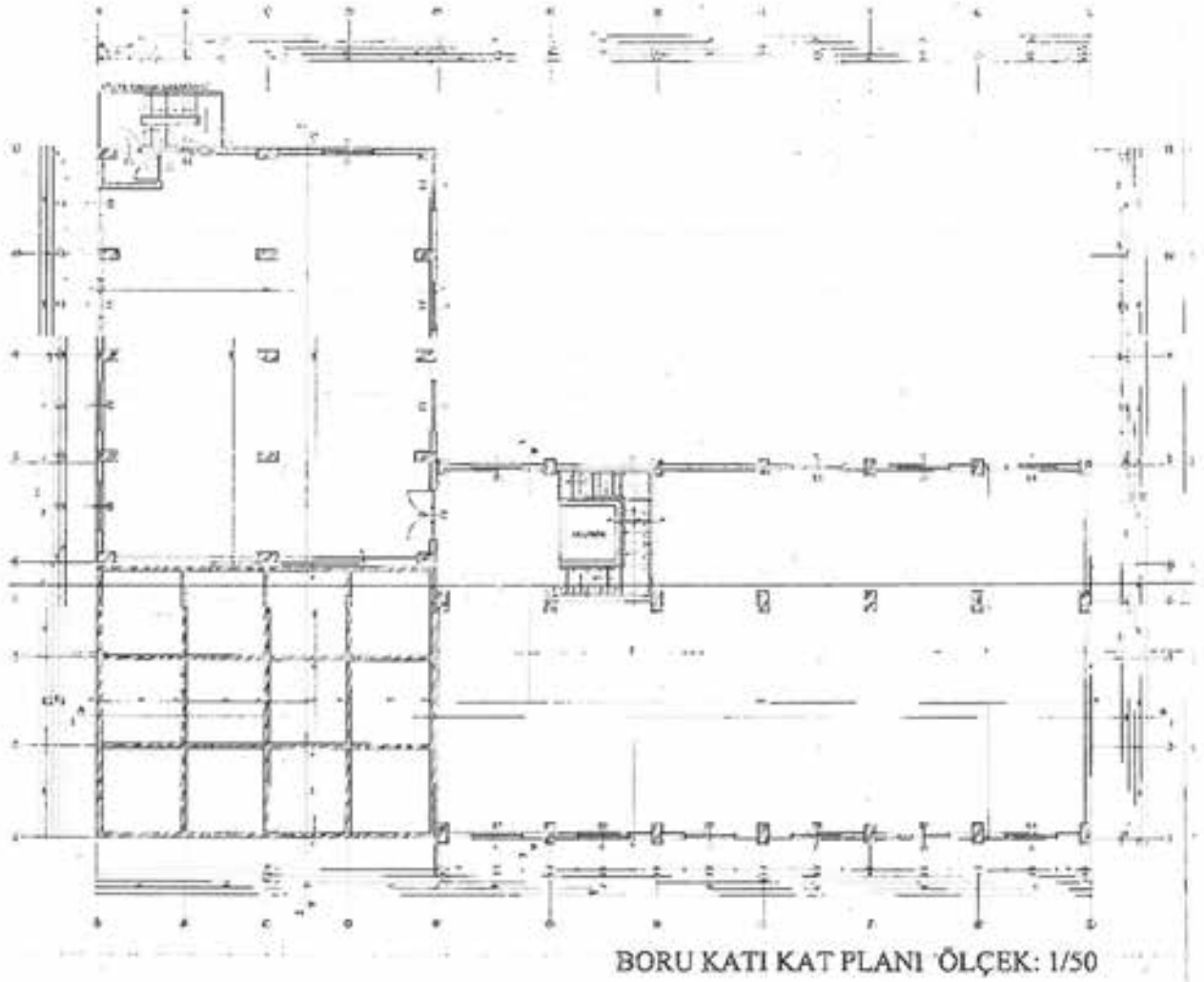
TRANSMİSYON KAT PLANI ÖLÇEK: 1/50

Handwritten signature and initials in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

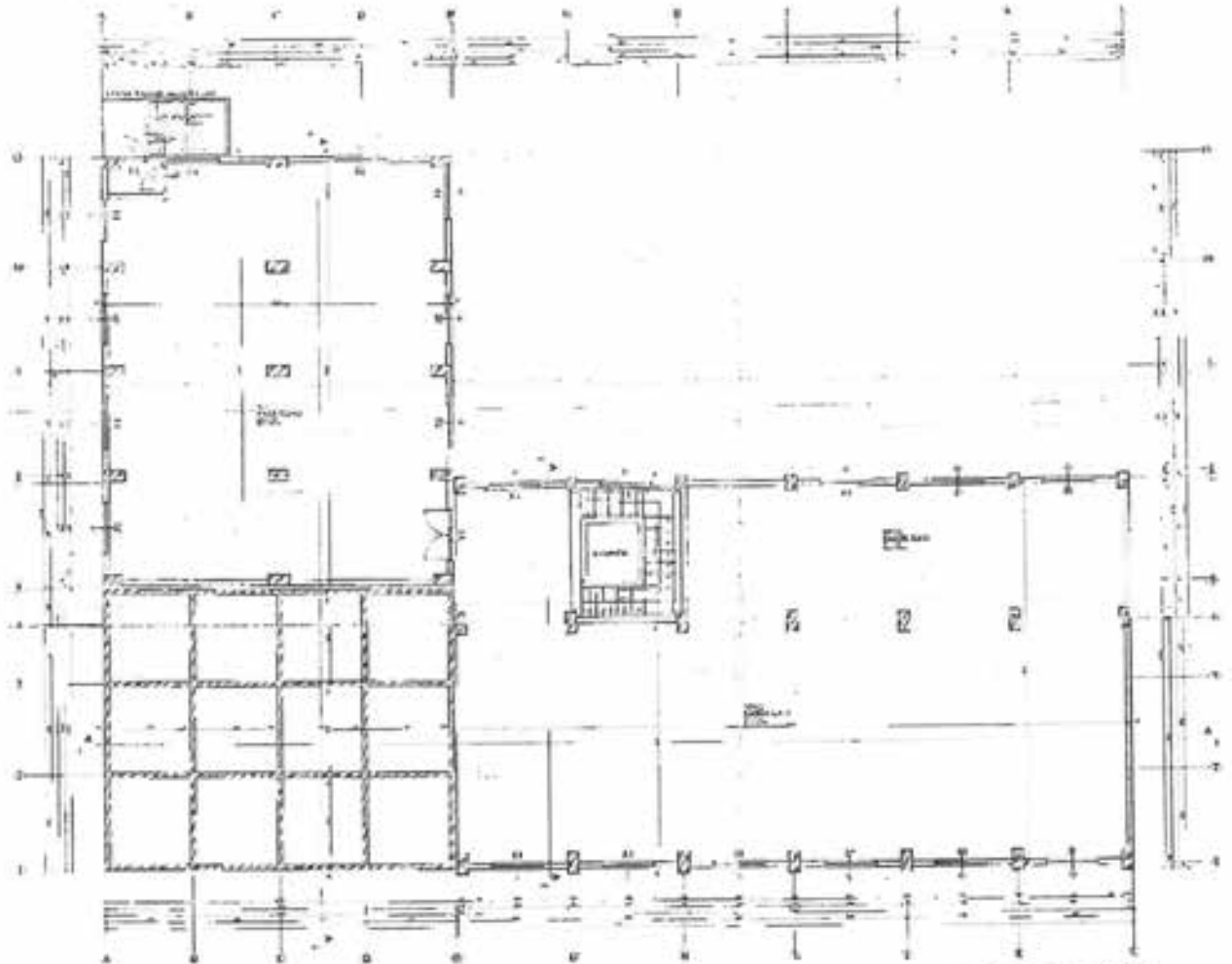


Handwritten signature



Handwritten signature

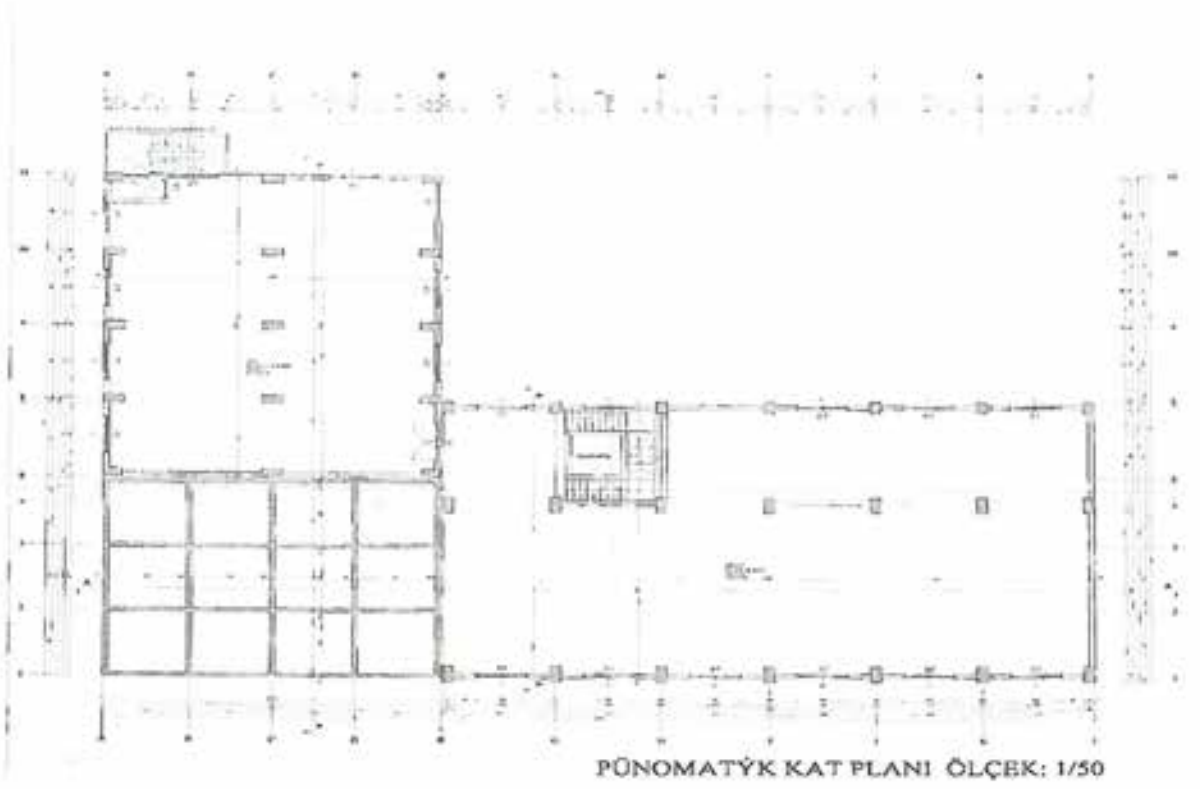
Handwritten signature



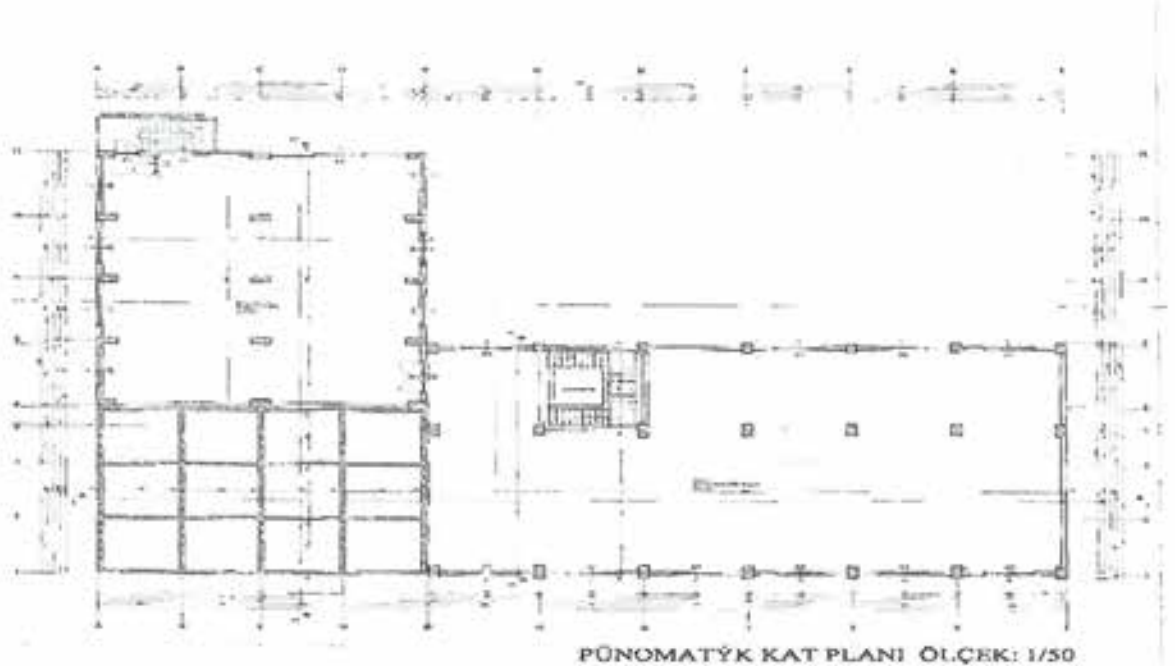
SASÖR KATI KAT PLANI ÖLÇEK: 1/50

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in black ink.



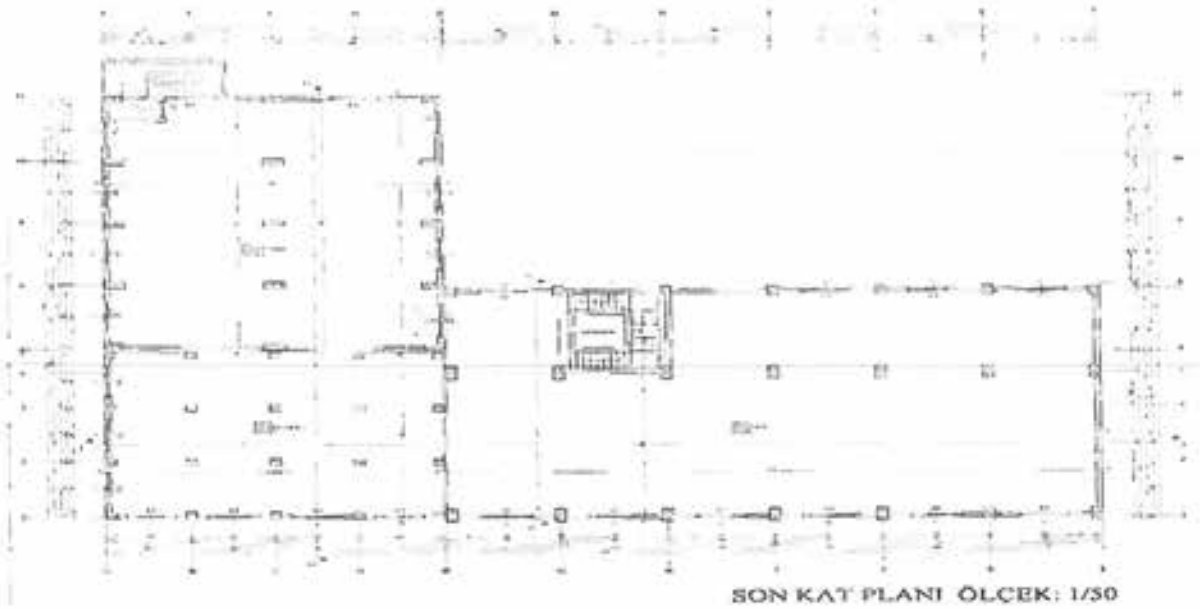
PÜNOMATYK KAT PLANI ÖLÇEK: 1/50



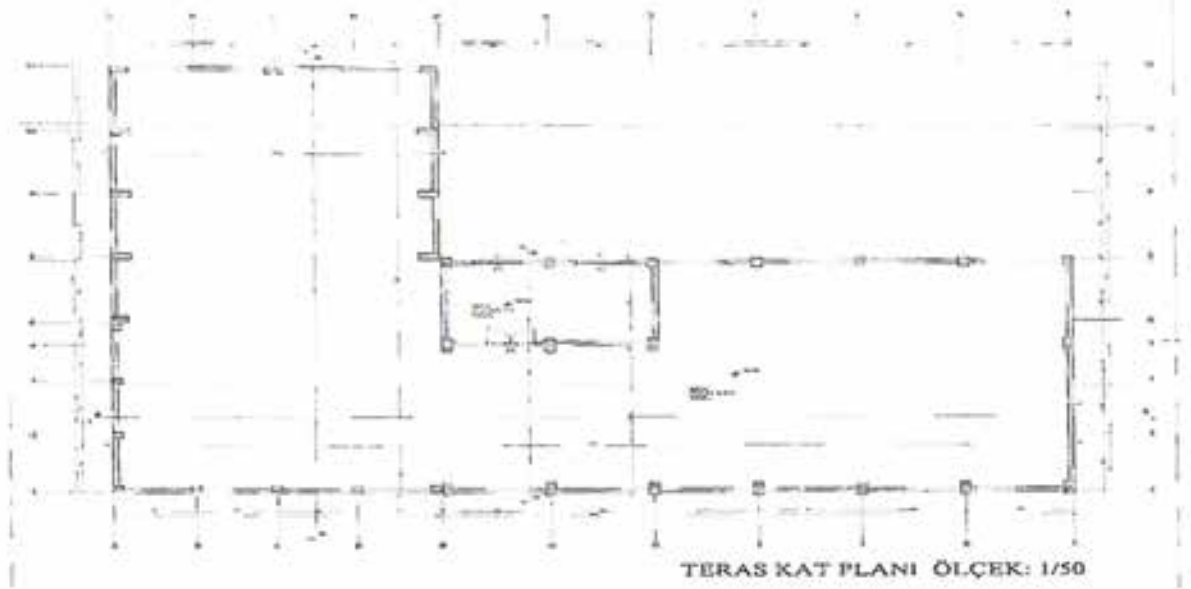
PÜNOMATYK KAT PLANI ÖLÇEK: 1/50

Handwritten signature and initials.

Handwritten signature.



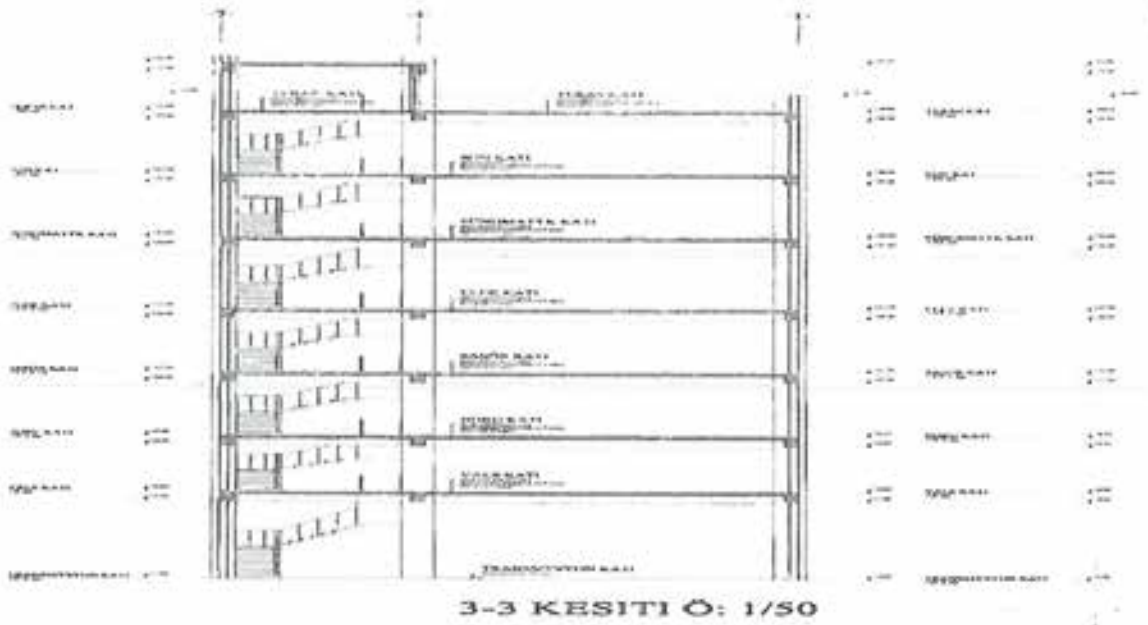
SON KAT PLANI ÖLÇEK: 1/50



TERAS KAT PLANI ÖLÇEK: 1/50

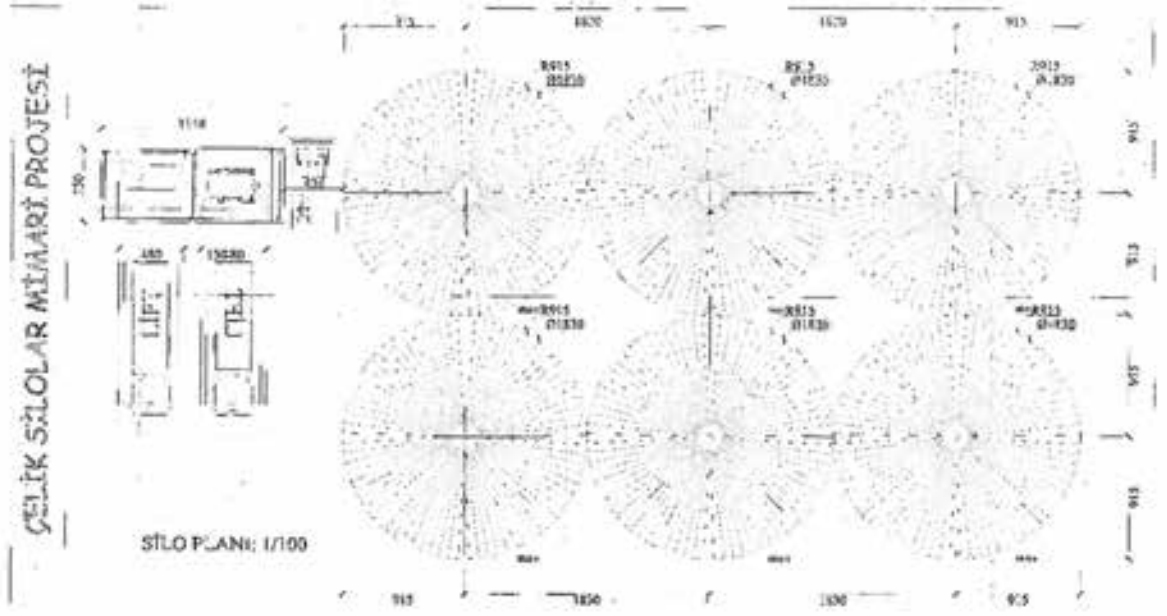
M

61



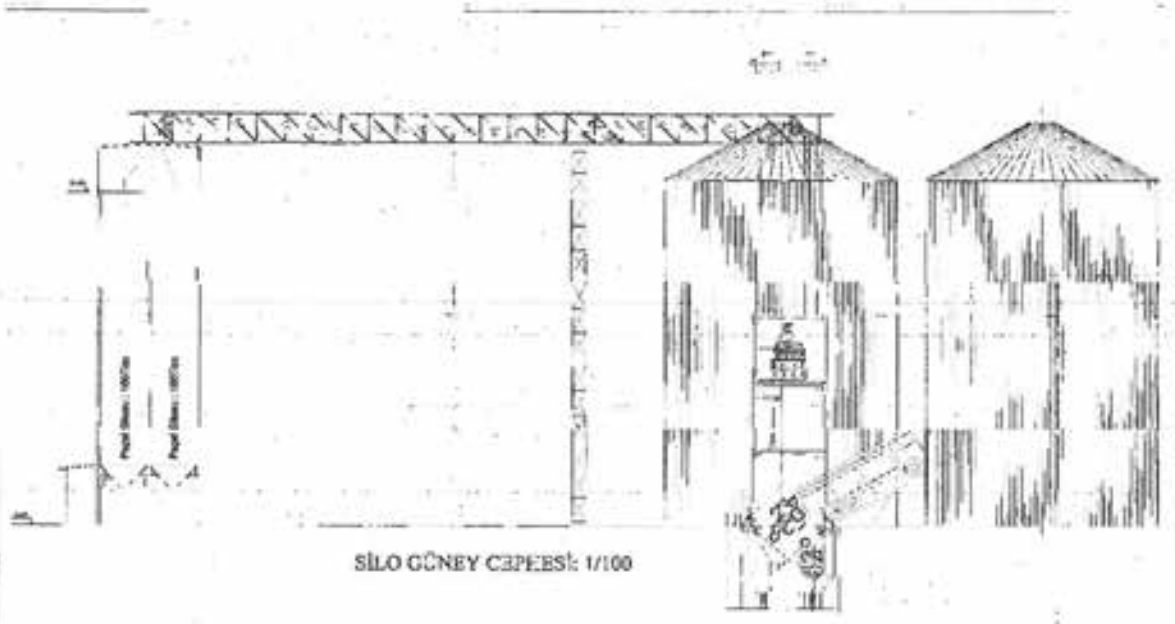
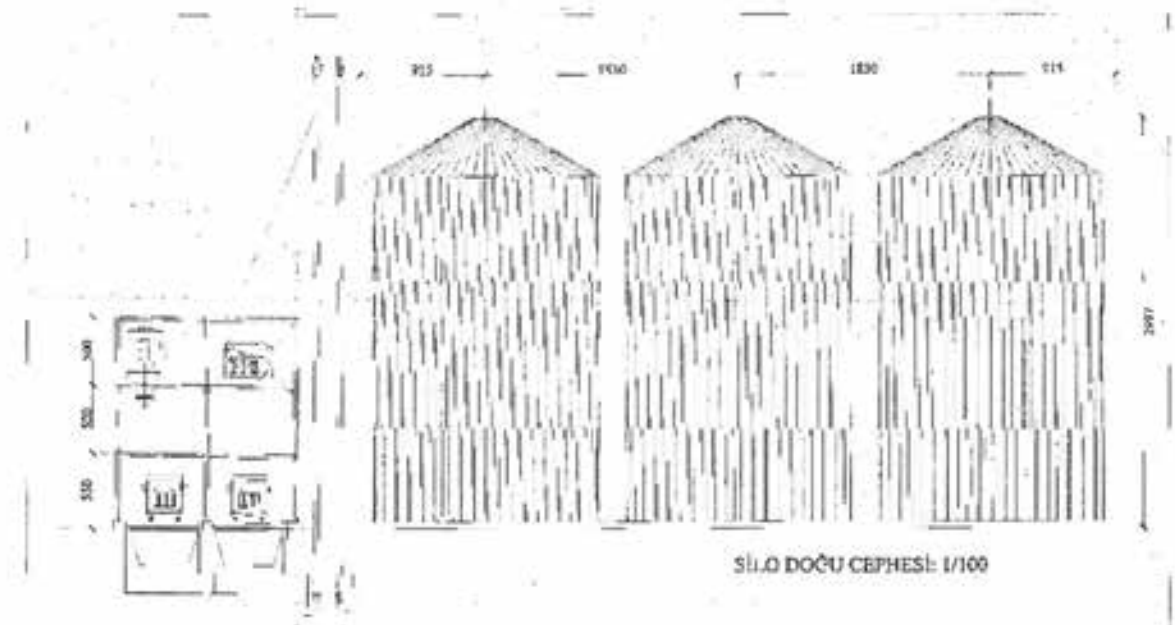
Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

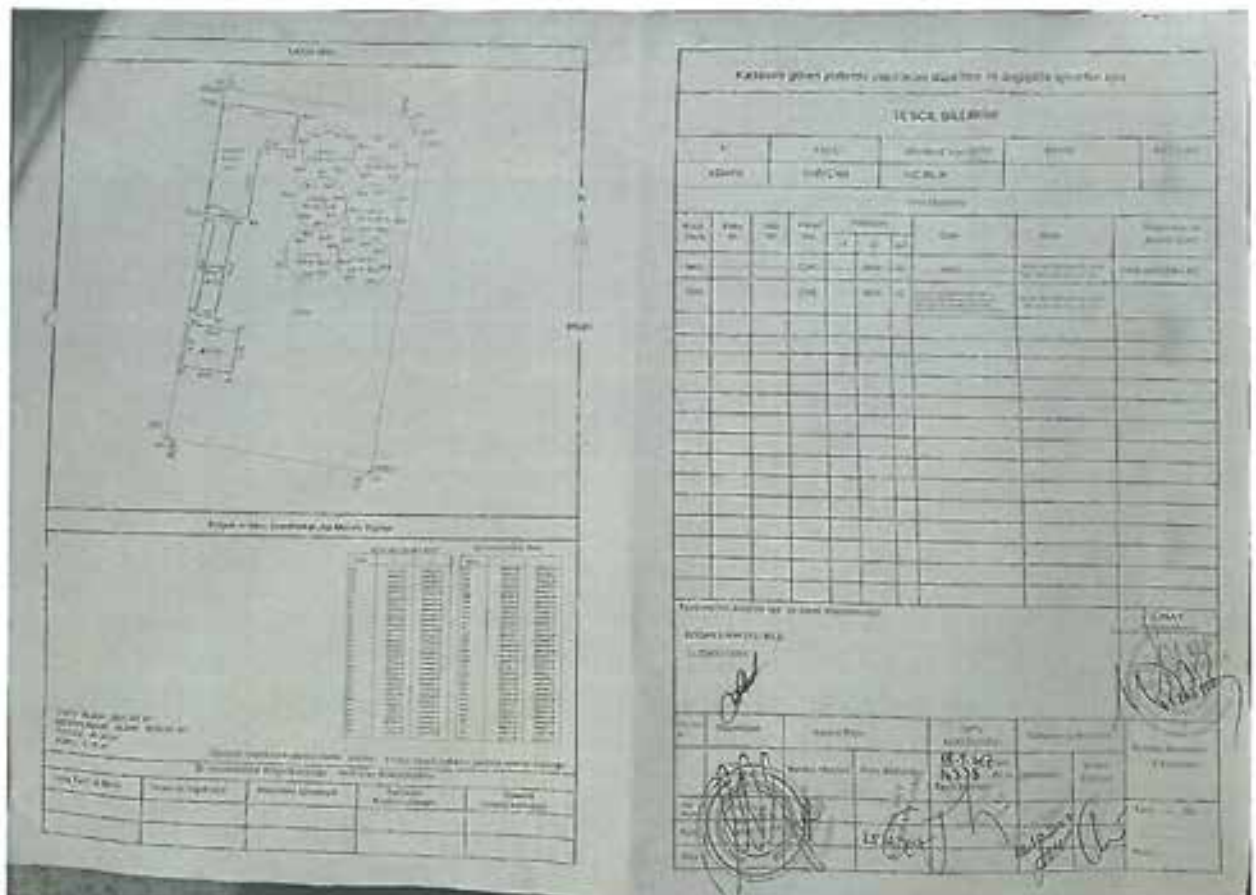


Handwritten signatures in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.



M x



M ✓

A

[illegible]

Top Developer		Top Developer		Top Developer		Top Developer	
Name	Last Name	First Name	Middle Name	Date of Birth	Gender	Email	Phone
John	Doe	John	Doe	1980-01-01	Male	john.doe@example.com	1234567890
Age	Address	City	State	Country	Zip	Notes	
38	123 Main St	New York	NY	USA	10001	Regularly updates software	
Skills	Education	Experience	Employer	Start Date	End Date	Current Role	
Java, JavaScript, Python	Bachelor's	5 years	ABC Corp	2015-01-01	2020-12-31	Senior Developer	
Work History	Current Employer	Current Position	Start Date	End Date	Current Role	Current Salary	
ABC Corp	ABC Corp	Senior Developer	2015-01-01	2020-12-31	Senior Developer	\$120,000	
Education	Current Employer	Current Position	Start Date	End Date	Current Role	Current Salary	
ABC Corp	ABC Corp	Senior Developer	2015-01-01	2020-12-31	Senior Developer	\$120,000	
Current Salary	Current Employer	Current Position	Start Date	End Date	Current Role	Current Salary	
\$120,000	ABC Corp	Senior Developer	2015-01-01	2020-12-31	Senior Developer	\$120,000	
Current Salary	Current Employer	Current Position	Start Date	End Date	Current Role	Current Salary	
\$120,000	ABC Corp	Senior Developer	2015-01-01	2020-12-31	Senior Developer	\$120,000	
Current Salary	Current Employer	Current Position	Start Date	End Date	Current Role	Current Salary	
\$120,000	ABC Corp	Senior Developer	2015-01-01	2020-12-31	Senior Developer	\$120,000	

Top Developer Summary			
Name	Last Name	First Name	Middle Name
John	Doe	John	Doe
Age	Address	City	State
38	123 Main St	New York	NY
Skills	Education	Experience	Employer
Java, JavaScript, Python	Bachelor's	5 years	ABC Corp
Work History	Current Employer	Current Position	Start Date
ABC Corp	ABC Corp	Senior Developer	2015-01-01
Education	Current Employer	Current Position	Start Date
ABC Corp	ABC Corp	Senior Developer	2015-01-01
Current Salary	Current Employer	Current Position	Start Date
\$120,000	ABC Corp	Senior Developer	2015-01-01
Current Salary	Current Employer	Current Position	Start Date
\$120,000	ABC Corp	Senior Developer	2015-01-01

Top Developer Summary			
Name	Last Name	First Name	Middle Name
John	Doe	John	Doe
Age	Address	City	State
38	123 Main St	New York	NY
Skills	Education	Experience	Employer
Java, JavaScript, Python	Bachelor's	5 years	ABC Corp
Work History	Current Employer	Current Position	Start Date
ABC Corp	ABC Corp	Senior Developer	2015-01-01
Education	Current Employer	Current Position	Start Date
ABC Corp	ABC Corp	Senior Developer	2015-01-01
Current Salary	Current Employer	Current Position	Start Date
\$120,000	ABC Corp	Senior Developer	2015-01-01
Current Salary	Current Employer	Current Position	Start Date
\$120,000	ABC Corp	Senior Developer	2015-01-01

Top Developer Summary			
Name	Last Name	First Name	Middle Name
John	Doe	John	Doe
Age	Address	City	State
38	123 Main St	New York	NY
Skills	Education	Experience	Employer
Java, JavaScript, Python	Bachelor's	5 years	ABC Corp
Work History	Current Employer	Current Position	Start Date
ABC Corp	ABC Corp	Senior Developer	2015-01-01
Education	Current Employer	Current Position	Start Date
ABC Corp	ABC Corp	Senior Developer	2015-01-01
Current Salary	Current Employer	Current Position	Start Date
\$120,000	ABC Corp	Senior Developer	2015-01-01
Current Salary	Current Employer	Current Position	Start Date
\$120,000	ABC Corp	Senior Developer	2015-01-01

Top Developer Summary			
Name	Last Name	First Name	Middle Name
John	Doe	John	Doe
Age	Address	City	State
38	123 Main St	New York	NY
Skills	Education	Experience	Employer
Java, JavaScript, Python	Bachelor's	5 years	ABC Corp
Work History	Current Employer	Current Position	Start Date
ABC Corp	ABC Corp	Senior Developer	2015-01-01
Education	Current Employer	Current Position	Start Date
ABC Corp	ABC Corp	Senior Developer	2015-01-01
Current Salary	Current Employer	Current Position	Start Date
\$120,000	ABC Corp	Senior Developer	2015-01-01
Current Salary	Current Employer	Current Position	Start Date
\$120,000	ABC Corp	Senior Developer	2015-01-01

21 25

A

EXPLOSIVE									
Classification 1.1 1.2 1.3 1.4 1.5 1.6 1.7 1.8 1.9 2.0 2.1 2.2 2.3 2.4 2.5 2.6 2.7 2.8 2.9 3.0 3.1 3.2 3.3 3.4 3.5 3.6 3.7 3.8 3.9 4.0 4.1 4.2 4.3 4.4 4.5 4.6 4.7 4.8 4.9 5.0 5.1 5.2 5.3 5.4 5.5 5.6 5.7 5.8 5.9 6.0 6.1 6.2 6.3 6.4 6.5 6.6 6.7 6.8 6.9 7.0 7.1 7.2 7.3 7.4 7.5 7.6 7.7 7.8 7.9 8.0 8.1 8.2 8.3 8.4 8.5 8.6 8.7 8.8 8.9 9.0 9.1 9.2 9.3 9.4 9.5 9.6 9.7 9.8 9.9 10.0 10.1 10.2 10.3 10.4 10.5 10.6 10.7 10.8 10.9 11.0 11.1 11.2 11.3 11.4 11.5 11.6 11.7 11.8 11.9 12.0 12.1 12.2 12.3 12.4 12.5 12.6 12.7 12.8 12.9 13.0 13.1 13.2 13.3 13.4 13.5 13.6 13.7 13.8 13.9 14.0 14.1 14.2 14.3 14.4 14.5 14.6 14.7 14.8 14.9 15.0 15.1 15.2 15.3 15.4 15.5 15.6 15.7 15.8 15.9 16.0 16.1 16.2 16.3 16.4 16.5 16.6 16.7 16.8 16.9 17.0 17.1 17.2 17.3 17.4 17.5 17.6 17.7 17.8 17.9 18.0 18.1 18.2 18.3 18.4 18.5 18.6 18.7 18.8 18.9 19.0 19.1 19.2 19.3 19.4 19.5 19.6 19.7 19.8 19.9 20.0 20.1 20.2 20.3 20.4 20.5 20.6 20.7 20.8 20.9 21.0 21.1 21.2 21.3 21.4 21.5 21.6 21.7 21.8 21.9 22.0 22.1 22.2 22.3 22.4 22.5 22.6 22.7 22.8 22.9 23.0 23.1 23.2 23.3 23.4 23.5 23.6 23.7 23.8 23.9 24.0 24.1 24.2 24.3 24.4 24.5 24.6 24.7 24.8 24.9 25.0 25.1 25.2 25.3 25.4 25.5 25.6 25.7 25.8 25.9 26.0 26.1 26.2 26.3 26.4 26.5 26.6 26.7 26.8 26.9 27.0 27.1 27.2 27.3 27.4 27.5 27.6 27.7 27.8 27.9 28.0 28.1 28.2 28.3 28.4 28.5 28.6 28.7 28.8 28.9 29.0 29.1 29.2 29.3 29.4 29.5 29.6 29.7 29.8 29.9 30.0 30.1 30.2 30.3 30.4 30.5 30.6 30.7 30.8 30.9 31.0 31.1 31.2 31.3 31.4 31.5 31.6 31.7 31.8 31.9 32.0 32.1 32.2 32.3 32.4 32.5 32.6 32.7 32.8 32.9 33.0 33.1 33.2 33.3 33.4 33.5 33.6 33.7 33.8 33.9 34.0 34.1 34.2 34.3 34.4 34.5 34.6 34.7 34.8 34.9 35.0 35.1 35.2 35.3 35.4 35.5 35.6 35.7 35.8 35.9 36.0 36.1 36.2 36.3 36.4 36.5 36.6 36.7 36.8 36.9 37.0 37.1 37.2 37.3 37.4 37.5 37.6 37.7 37.8 37.9 38.0 38.1 38.2 38.3 38.4 38.5 38.6 38.7 38.8 38.9 39.0 39.1 39.2 39.3 39.4 39.5 39.6 39.7 39.8 39.9 40.0 40.1 40.2 40.3 40.4 40.5 40.6 40.7 40.8 40.9 41.0 41.1 41.2 41.3 41.4 41.5 41.6 41.7 41.8 41.9 42.0 42.1 42.2 42.3 42.4 42.5 42.6 42.7 42.8 42.9 43.0 43.1 43.2 43.3 43.4 43.5 43.6 43.7 43.8 43.9 44.0 44.1 44.2 44.3 44.4 44.5 44.6 44.7 44.8 44.9 45.0 45.1 45.2 45.3 45.4 45.5 45.6 45.7 45.8 45.9 46.0 46.1 46.2 46.3 46.4 46.5 46.6 									

Page Details Summary		Page Details Summary	
Page Number	Page Title	Page Number	Page Title
1	Page 1 of 1	2	Page 2 of 2
3	Page 3 of 3	4	Page 4 of 4
5	Page 5 of 5	6	Page 6 of 6
7	Page 7 of 7	8	Page 8 of 8
9	Page 9 of 9	10	Page 10 of 10
11	Page 11 of 11	12	Page 12 of 12
13	Page 13 of 13	14	Page 14 of 14
15	Page 15 of 15	16	Page 16 of 16
17	Page 17 of 17	18	Page 18 of 18
19	Page 19 of 19	20	Page 20 of 20
21	Page 21 of 21	22	Page 22 of 22
23	Page 23 of 23	24	Page 24 of 24
25	Page 25 of 25	26	Page 26 of 26
27	Page 27 of 27	28	Page 28 of 28
29	Page 29 of 29	30	Page 30 of 30
31	Page 31 of 31	32	Page 32 of 32
33	Page 33 of 33	34	Page 34 of 34
35	Page 35 of 35	36	Page 36 of 36
37	Page 37 of 37	38	Page 38 of 38
39	Page 39 of 39	40	Page 40 of 40
41	Page 41 of 41	42	Page 42 of 42
43	Page 43 of 43	44	Page 44 of 44
45	Page 45 of 45	46	Page 46 of 46
47	Page 47 of 47	48	Page 48 of 48
49	Page 49 of 49	50	Page 50 of 50
51	Page 51 of 51	52	Page 52 of 52
53	Page 53 of 53	54	Page 54 of 54
55	Page 55 of 55	56	Page 56 of 56
57	Page 57 of 57	58	Page 58 of 58
59	Page 59 of 59	60	Page 60 of 60
61	Page 61 of 61	62	Page 62 of 62
63	Page 63 of 63	64	Page 64 of 64
65	Page 65 of 65	66	Page 66 of 66
67	Page 67 of 67	68	Page 68 of 68
69	Page 69 of 69	70	Page 70 of 70
71	Page 71 of 71	72	Page 72 of 72
73	Page 73 of 73	74	Page 74 of 74
75	Page 75 of 75	76	Page 76 of 76
77	Page 77 of 77	78	Page 78 of 78
79	Page 79 of 79	80	Page 80 of 80
81	Page 81 of 81	82	Page 82 of 82
83	Page 83 of 83	84	Page 84 of 84
85	Page 85 of 85	86	Page 86 of 86
87	Page 87 of 87	88	Page 88 of 88
89	Page 89 of 89	90	Page 90 of 90
91	Page 91 of 91	92	Page 92 of 92
93	Page 93 of 93	94	Page 94 of 94
95	Page 95 of 95	96	Page 96 of 96
97	Page 97 of 97	98	Page 98 of 98
99	Page 99 of 99	100	Page 100 of 100

11 ✓

A



T.C.
İNCİRLİ BELEDİYESİ

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI
(Doldurmadan önce kapaktaki açıklamayı okuyunuz.)

Cilt No: 1/26
Sahife No: 1/26

Yapının Adresi: **E.S. Kırgeçeli Üzeri Peribolter**
Ada ve Parsel No: **(299-180) Pahalı Karşı**

Yapı Sahibi: **Cibo Reçay İşletme ve Tic.**
(Adı, Soyadı ve Unvanı) **Unvan: Soru ve T.**

Bölüm I - Yapı kullanma izin kâğıdının kapsamı:

a) Yeni yapının tamamı için verilmiştir. ☒ 20
İlave yapı için verilmiştir. ☐
Devam eden yapının bütün kısmı için verilmiştir. ☐

Yapının bütün kısımları için ayrı ayrı verilen kullanma izin kâğıtları varsa

Tarihleri
Cilt No:
Sahife No:

Bölüm II - Yapı için verilen ruhsatnamenin Tarih ve No.

Ruhsatnamenin cilt ve sahife No ve tarihi: **24-8-1993 - 017**
Var mı? ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve Tarihi:

Bölüm III - Yapının kullanıldığı amaçlar ve yapılaşma:

Kullanıldığı Amaçlar (A)	Yer	Kullanıldığı Amaçlar (B)	Yer
1. E- (2) 43		11. Arşiv	
2. Apartman		12. Okul	
3. Dükkan (Kıyma)		13. Hane	
4. Otel		14. Spor Salonu	
5. İşhanı		15. Diğer (2) 825	
6. Çarşı			
7. Fabrika			
8. Atölye			
9. Depo			
10. Diğer			
		TOPLAM	825

(3) Kullanıldığı amaçlar ile ilgili diğer bilgilerin yazılması.

Özellikler ve diğer özellikler:

Yer	Yer	Yer	Yer
Elektrik	X	Kullanıldığı Amaçlar	X
Isınma	X	Kullanıldığı Amaçlar	X
Su	X	Kullanıldığı Amaçlar	X
Yol	X	Kullanıldığı Amaçlar	X
Diğer	X	Kullanıldığı Amaçlar	X

Bölüm IV - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesi:

Taşıyıcı Sistem: ☒ Yığma ☐ Çelik ☒ Betonarme
☐ İskelet ☐ Diğer (malzeme):

Bölüm V - Yapının kat sayısı:
Yol seviyesi: ☒ Altında ☐ Üstünde ☐ Toplam: ☐

Bölüm VI - Yapının Durumu:
Yapının başlangıç tarihi: **24-8-1993**
Yapının bitiş tarihi: **8-2-1994**

Bölüm VII - Yapının Maliyeti:
Yapının inşaat maliyeti değeri (araştırma): **71.656.335.000**
Yapı sahibi tarafından bizzat mı yaptırılmıştır? ☒
Yapı müteahhide mi yaptırılmıştır? ☐

Bölüm VIII - Konutların Özellikleri:
b) Diğer ile ilgili özellikler: **8-2-1994 gününe 42156 sayılı mt.**

Yer	Yer	Yer	Yer
1. Oda	X	Diğer Özellikler	X
2. Oda	X	Diğer Özellikler	X
3. Oda	X	Diğer Özellikler	X
4. Oda	X	Diğer Özellikler	X
5. Oda	X	Diğer Özellikler	X
6. Oda	X	Diğer Özellikler	X
7. Oda	X	Diğer Özellikler	X
8. Oda	X	Diğer Özellikler	X
9. Oda	X	Diğer Özellikler	X
10. Oda	X	Diğer Özellikler	X

(3) Oda sayıları eşit olan dairelerin yüz ölçümleri farklı ise bir odanın diğer odalara yüz ölçümünü yazınız.

20-8-1993 tarih 001-0-017

Yapının tamamı ruhsatnamenin 11. maddesi ve ekleri ile verilen diğer özellikler için "Yapı Kullanım İzin Kâğıdı" verilmiştir.

Yapının tamamı ruhsatnamenin 11. maddesi ve ekleri ile verilen diğer özellikler için "Yapı Kullanım İzin Kâğıdı" verilmiştir.

Sahibi münasip ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının tamamı ruhsatnamenin 11. maddesi ve ekleri ile verilen diğer özellikler için "Yapı Kullanım İzin Kâğıdı" verilmiştir.

Sahibi münasip ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının tamamı ruhsatnamenin 11. maddesi ve ekleri ile verilen diğer özellikler için "Yapı Kullanım İzin Kâğıdı" verilmiştir.

Sahibi münasip ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının tamamı ruhsatnamenin 11. maddesi ve ekleri ile verilen diğer özellikler için "Yapı Kullanım İzin Kâğıdı" verilmiştir.

Sahibi münasip ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının tamamı ruhsatnamenin 11. maddesi ve ekleri ile verilen diğer özellikler için "Yapı Kullanım İzin Kâğıdı" verilmiştir.



13.4. TAPU KAYIT ÖRNEKLEĞİ ve TAPU SURETİ

İl	ADANA	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	YÜREĞİR					
Mahallesi						
Köyü	INCIRLIK					
Sokağı						
Mevki						
Satış Bedeli	500.000,00	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
				2345	ha	m ²
						9.874,00 m ²
Niteliği	TARLA					
Sınırı	Planındadır					
	Zemin Sistem No : 8859623					
Edinme Sebebi	Ticaret AİEM ODA TEKSTİL KONFEKSİYON AKARYAKIT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı İKON AÇIKAN UN FABRİKASI VE TARIM ÜRÜNLERİ ODA SANAYİ TİCARET LTD.ŞTİ. adına Satış işleminden.					
Sahibi	AÇIKAN UN FABRİKASI VE TARIM ÜRÜNLERİ ODA SANAYİ TİCARET LTD.ŞTİ. Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.	17248	35			10/07/2008	Cilt No.
Sahife no.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile yükümlü olduğu mülkiyet edinebilir.
** Dışarıdan Karşılıklı olarak yapılan satış işlemi için Tapu Sicil Müdürlüğüne müracaat.

Satış Mühürü, Ankara - 2007

Düzen Sermaye İşletmesi tarafından beşirilmiş.

Stok No 129



BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-1-2024-15:14



Kayıd Oluşturan: YUNUS EMRE İLHAN (AKHAN UN FABRİKASI VE TARIM ÜRÜNLERİ GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (login olan Malik için Detaysız - ŞBİ yok)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	0/2345
Taşınmaz Kimlik No	8859623	AT Yüzölçümü(m2)	8840.02
İl/İlçe	ADANA/SARICAM	Bağimsiz Bölüm Nitelik	
Kurum Adı	Sarıçam	Bağimsiz Bölüm Brüt Yüzölçümü	
Mahalle/Köy Adı	INCIRLIK Mah.	Bağimsiz Bölüm Net Yüzölçümü	
Merkül	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo	
Cilt/Sayfa No	35/3409	Arsa Payı/Payda	
Kayıt Durum	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik	YEDİ KATLI BETONARME SANAYİ BİNASI, ALTI KATLI BETONARME FABRİKA BİNASI, DÖRT KATLI BETONARME OFİS İŞYERİ, ALTI ADET YEDİ KATLI ÇELİK SİLO VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/BS/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkün Sebebi-Tarih
--------	----------	--------------	---------------------------	---------------------

1 / 5

Beyan	Diğer (Konusu: ADANA TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜNÜN 17/10/2023 TARİH 8887 SAYISI İLE NEVİ DEĞİŞİKLİĞİ VARDIR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:8368327) ADANA TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:0070042823	Sarıçam - 18-10-2023 15:32 - 42958	Yevmiye
-------	--	--	------------------------------------	---------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	ET Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkün Sebebi-Tarih-Yevmiye
781510230	(SN:8483217) AKHAN UN FABRİKASI VE TARIM ÜRÜNLERİ GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişilerin Ürün Değişikliği 07-11-2023 45968	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ



İpotek						
Alacaklı	Müşterek M7	Borç	Faiz	Öneme Sıra	Süre	Teslim Tarih - Yıl
(DN 1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. YKN 9960006575	Evet	2600000 00 TL	%11,50	1/6	F.B.K.	Serçam - 09-03-2020 14:38 - 6717
İpotek Karşılığı Hakkında Bilgi						
Tapınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu/Mallık	Mallık Borç	Teslim Tarih - Yıl	Tarifi Sebabi Tarih Yıl	
Serçam - INCIRLIK Mah. (A507) 2345 Parsel	1/1	(DN 8483217) AKHAN UN FABRİKASI VE TARIM ÜRÜNLERİ GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Y	2600000 00 TL	Serçam - 09-03-2020 14:38 - 6717		

3 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M7	Borç	Faiz	Öneme Sıra	Süre	Teslim Tarih - Yıl
(DN 1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. YKN 9960006575	Evet	5000000 00 USD	%20 DEĞERİN	2/6	F.B.K.	Serçam - 16-03-2022 14:58 - 11150
İpotek Karşılığı Hakkında Bilgi						
Tapınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu/Mallık	Mallık Borç	Teslim Tarih - Yıl	Tarifi Sebabi Tarih Yıl	
Serçam - INCIRLIK Mah. (A507) 2345 Parsel	1/1	(DN 8483217) AKHAN UN FABRİKASI VE TARIM ÜRÜNLERİ GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Y	5000000 00 USD	Serçam - 16-03-2022 14:58 - 11150		

4 / 3



T.C.
SARIÇAM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Emlak ve İstimlak Müdürlüğü



Sayı : E-13765903-000-73596
Konu : İmar Durumu Bilgisi

02.01.2024

Sayın Elif ERGAN
Huzurevleri Mahallesi, 77063 sokak, Hüseyin Pala Apt. A Blok Kat:1 Daire: 5 Çukurova/Adana

İlgi : 25.12.2023 tarihli ve BİLA sayılı yazınız.

İlgi dilekçe ile Adana İli, Sarıçam İlçesi, İncirlik Mahallesi, 244/7, 0/2949 ve 0/2345 ada/parcel numaralı taşınmazların güncel imar durum bilgisi talep edilmektedir.

Söz konusu parseller, Sarıçam İlçe Belediye Meclisince 04.11.2013 tarih ve 37 sayılı kararı, Adana Büyükşehir Belediye Meclisince 11.06.2014 tarih ve 176 sayılı kararı ile onaylanan Sarıçam 3. Etap (İncirlik) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde kalmaktadır. Bahse konu parseller "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak, E=2.40, TAKS=0.70 planlı olup 50 metre profilli yoldan 25 metre ön bahçe çekme mesafesi bulunmaktadır. Parseller mania sınırı içerisinde kalmakta olup 277/7 ada/parcel numaralı taşınmazın mania kotu 108-118 metre arasında, 0/2949 ve 0/2345 ada/parcel numaralı taşınmazların mania kotu 98-108 metre arasındadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Mustafa PEKEL
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek: İncirlik Mahallesi, 244/7, 0/2949, 0/2345 ada/parcel numaralı taşınmazların Uygulama İmar Plan Örnekleri

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: BYs+İ-z+ECİS+eMG+WP+pRVİe6-İİ320fch Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/iciisleri-belediye-ebys>

Mehmet Akif Ersoy Mahallesi Sezai Karakoç Bulvarı No: 80A Sarıçam/Adana
Telefon No: (322)341 08 08 Faks No: (322)341 41 09
e-Posta: info@saricam.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.saricam.bel.tr>
Kep Adresi: saricambelediye başkanlığı@hu01.kep.tr

Bilgi için: Ayşe Gül İZCİ



1/1



13.6. DEĞERLEMEYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ



Tarih : 15.02.2016 No : 405081

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Recep AKÇA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuha ERTUGAY 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)

