



VARLIK
DEĞERLEME

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ANKARA / SİNCAN / SİNCAN

100012 ADA 1 PARSEL

"PREFABRİK FABRİKASI BİNASI"

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

02.06.2023
Rapor No:
2023OZELP00130

YÖNETİCİ ÖZETİ	
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Yiğit Akü Malz. Nak. Tur. İnş. San. Ve Tic. A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH/NO	11.05.2023 – 2023/010
DEĞERLEME TARİHİ	22 Mayıs 2023
RAPOR TARİHİ	02 Haziran 2023
RAPOR NO	2023OZELP00130
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
RAPORUN KONUSU / AMACI	Bu rapor; Yiğit Akü Malz. Nak. Tur. İnş. San. Ve Tic. A.Ş.'nin talebine istinaden taşınmazın 22.05.2023 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN ADRESİ	Ahl Evran OSB Mahallesi, Oğuz Caddesi, No:2 Sincan/Ankara
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Ankara İli Sincan İlçesi Sincan Mahallesi, 100012 Ada 1 no'lu parselde kaim "Prefabrik Fabrikası Binası" nitelikli taşınmaz.
SAHİBİ	Yiğit Akü Malz. Nak. Tur. İnş. San. Ve Tic. A.Ş.
MEVCUT KULLANIM	Fabrika binası ve idari bina olarak kullanılmaktadır.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Tapu kayıt bilgileri raporun "5.1.1." maddesinde aktarılmıştır.
İMAR DURUMU	İmar durumu bilgileri raporun "5.2.1." maddesinde aktarılmıştır.
EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIMLARI	Fabrika
TAKDİR EDİLEN DEĞER	
Taşınmazın Toplam Pazar Değeri:	
Yasal Değeri (KDV Hariç)	348.250.000,00 TL 17.565.318,27 USD 16.236.869,47 EURO
Mevcut Değeri (KDV Hariç)	376.050.000,00 TL 18.967.517,40 USD 17.533.021,57 EURO
Değer takdir edilmiştir.	
Değerleme ile ilgili detay bilgileri raporun "10." "11." ve "12." maddelerinde verilmiştir.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Ahmet Turan Atılım BALCI Değerleme Uzmanı - 402326	Mustafa Volkan CANTEKİNLER Sorumlu Değerleme Uzmanı - 403847

İçindekiler

1.	RAPOR BİLGİLERİ.....	3
2.	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ.....	4
2.1.	DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ.....	4
2.2.	DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	4
3.	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI.....	5
4.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER.....	5
5.	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
5.1.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER.....	6
5.1.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ.....	6
5.1.2.	GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	6
5.2.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
5.2.1.	İMAR DURUMU.....	7
5.2.2.	GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER.....	8
5.2.3.	YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ.....	8
5.3.	TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	8
5.3.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	8
5.3.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	8
6.	EKONOMİK VERİLER.....	9
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM.....	9
6.2.	ENFLASYON.....	12
6.3.	FAİZ ORANLARI VE KREDİLER.....	15
6.4.	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	16
7.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	23
7.1.	KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ.....	23
7.2.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU.....	26
8.	GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	27
8.1.	EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	27
9.	VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR.....	28
9.1.	SWOT ANALİZİ.....	28
10.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	28
10.1.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	28
10.2.	GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	28
10.3.	KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....	28
10.3.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	28
10.3.2.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	29
10.3.3.	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	29
10.4.	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	30
10.5.	KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....	31
10.5.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....	31
10.5.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....	33
10.5.3.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....	35
11.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	36
11.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	36
11.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	37
11.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER.....	37
12.	SONUÇ.....	37
13.	EKLER VE FOTOĞRAFLAR.....	39
13.1.	UYDU GÖRÜNTÜSÜ VE EMSAL HARİTASI.....	39
13.2.	FOTOĞRAFLAR.....	40
13.3.	PROJE FOTOĞRAFLARI.....	44
13.4.	TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ VE TAPU SURETİ.....	63
13.5.	İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ.....	65
13.6.	DEĞERLEMEYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ.....	66

1. RAPOR BİLGİLERİ

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

Raporun Konusu / Amacı

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

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

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

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1. DEĞERLEMİYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirket Unvanı	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirket Adresi	Altunizade Mahallesi Ord. Prof. Fahrettin Kerim Gökay Caddesi Ekşi İş Merkezi Blok No: 128 Üsküdar/İstanbul
Telefon No	+90 (216) 336 36 85
Faks No	+90 (216) 336 36 87
E Posta Adresi	varlik@varliktd.com
İnternet Adresi	www.varliktd.com
Kuruluş Tarihi	21 Eylül 2016
Ödenmiş Sermayesi	1.000.000,00-TL
Ticaret Sicil No	152182-5
SPK Lisans Tarihi	Şirket, 03.01.2017 tarih ve 89 sayılı kararla Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır.
BDDK Lisans Tarihi	Şirket, 10.03.2017 tarih ve 7264 sayılı kararla Bankacılık Düzenleme Ve Denetleme Kurulunun (BDDK), Bankalara Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır.

2.2. DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Müşteri Unvanı	Yiğit Akü Malz. Nak. Tur. İnş. San. Ve Tic. A.Ş.
Müşteri Adresi	Organize Sanayi Bölgesi Oğuz Caddesi No: 2 Sincan/ANKARA
Telefon No	+90 312 267 02 80
Faks No	+90 312 267 08 61
İnternet Adresi	www.yigitaku.com.tr
Kuruluş Tarihi	10.04.1990
Vergi Numarası	9800034685
Ticaret Sicil No	47901
Ticaret Sicil Memurluğu	Ankara Ticaret Odası
Faaliyet Konusu	Akü ve akü malzemeleri imalatı

3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; taşınmazın 22.05.2023 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden Pazar değerinin tespitiye yönelik olarak hazırlanmıştır. İlgili talep ile ilgili olarak şirketimiz Değerleme Uzmanı Ahmet Turan Atılım BALCI 22.05.2023 tarihinde işlemlere başlamış ve rapor tanzim edilmiş, 02.06.2023 tarihinde şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Mustafa Volkan CANTEKİNER 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 bilgil 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 mülki kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.

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

Şirketimiz tarafından konu gayrimenkulle alakalı daha önce ekspertiz raporu hazırlanmamıştır.

5. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

5.1. TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER

5.1.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

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

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

5.1.2. GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ

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

Beyanlar Hanesinde:

- Diğer (Konusu: -TAŞINMAZIN İCRA YOLUYLA SATIŞI DAHİL ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE DEVRİNDE OSB DEN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR . BU DURUMDA ESKİ KATILIMCININ VERMİŞ OLDUĞU TAAHHÜTLER, YENİ ALICI TARAFINDAN DA AYNEN KABUL EDİLMİŞ SAYILIR) Tarih: -22/02/2010 Sayı: -13/005-467(Şablon: Diğer) (25.02.2010 Tarih, 6225 Yevmiye No)

Rehinler Hanesinde:

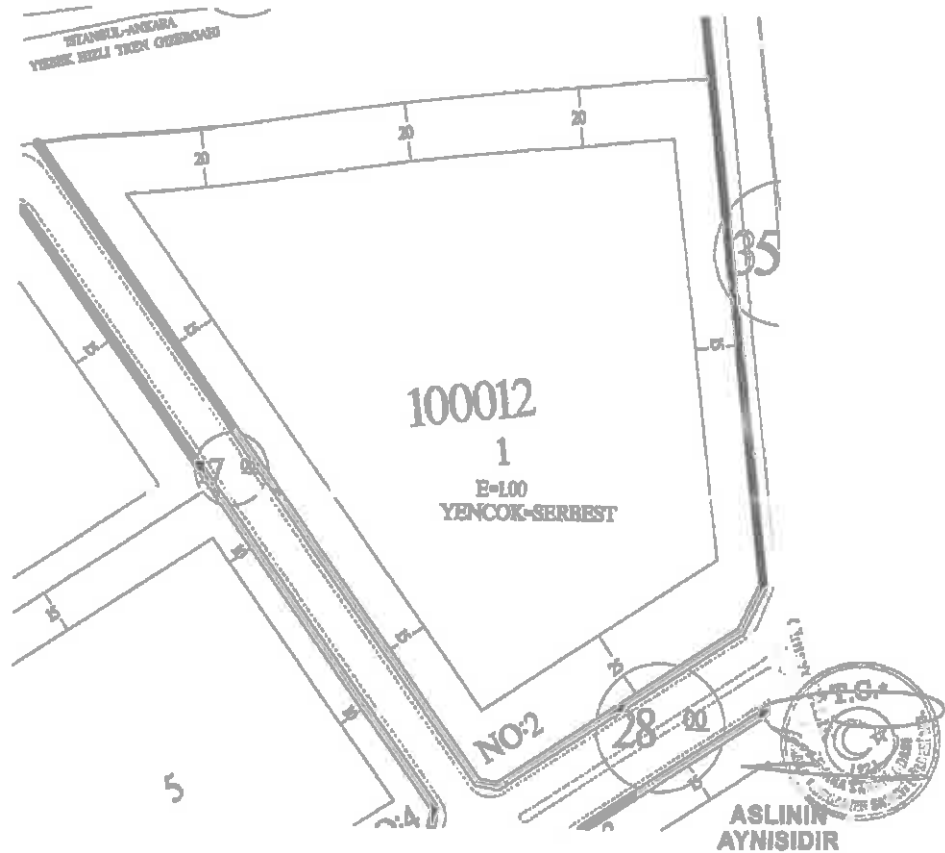
- Türkiye İş Bankası lehine, 1.dereceden, 135.000.000 TL tutarında ipotek mevcuttur. (28.11.2012 Tarih, 28240 Yevmiye No)

Değerlemede ilgili kayıtlar dikkate alınmamıştır.

5.2. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

5.2.1. İMAR DURUMU

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



1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

5.2.2. GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

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

İmar Pafta Sureti:

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

Yapı Ruhsatı:

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

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

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

Mimari Projeler:

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

5.2.3. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

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

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

5.3.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Temin edilen takyidat belgesine göre gayrimenkul son 3 yıllık dönemde mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır. 29.05.2009 tarih ve 14657 yevmiye ile 'Satış' işlemi ile "Yiğit Akü Malzemeleri Nakliyat Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi" adına tescil edilmiştir.

5.3.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

6. EKONOMİK VERİLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

Dünya Ekonomisi;

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

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

Türkiye Ekonomisi Son Durumu;

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

Hizmetler sektörü (İnşaat dâhil) katma değeri dördüncü çeyrekte yüzde 6,3 oranında artarak GSYH büyümesine dördüncü çeyrekte 4,0 puan katkıda bulunmuştur. Hizmetler sektörünün alt bileşenleri incelendiğinde, İnşaat faaliyetleri yüzde 2,0, Ticaret, ulaştırma ve konaklama faaliyetleri yüzde 8,6, Bilgi ve iletişim faaliyetleri yüzde 5,2, Finans ve sigortacılık faaliyetleri yüzde 13,4, Gayrimenkul faaliyetleri yüzde 4,8, Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri yüzde 9,1, Kamu yönetimi, eğitim, sağlık ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,7, Diğer hizmet faaliyetlerinin ise yüzde 6,2 oranında büyüme kaydettiği görülmektedir. Bu dönemde, 2021 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren daralma kaydeden İnşaat sektörünün ilk kez büyüme bölgesine geçtiği gözlemlenmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

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

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2021	Yılın I	7 346 789	867 166	186,7	11,4
	II	7 388 031	100 264	173,4	7,3
	III	1 082 006	100 000	187,1	22,2
	IV	1 934 231	227 406	214,7	7,9
2022	Yılın I	2 326 706	200 330	223,5	8,6
	II	16 006 574	806 081	210,8	6,6
	III	2 011 000	180 020	196,8	7,5
	IV	3 426 260	219 943	201,8	7,8
		4 285 712	341 060	223,4	4,4
		4 000 717	262 500	221,3	3,5

(*) İki çeyrekte revizyon yapılmıştır.

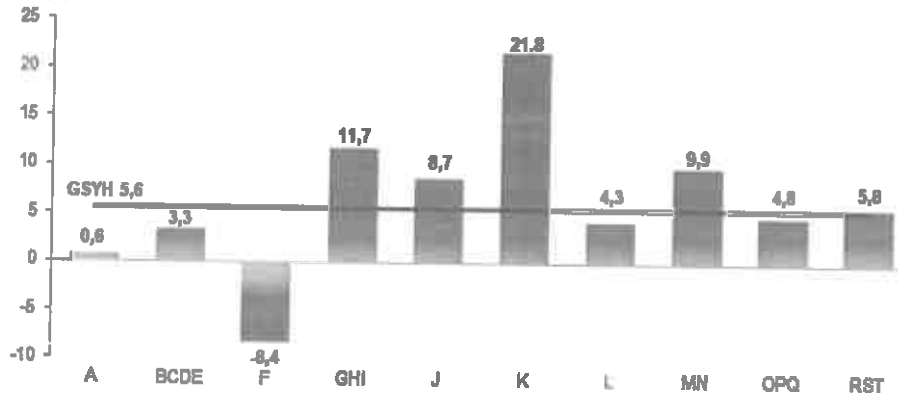
Kişi başına Gayrisafi Yurt İçi Hasıla 2022 yılında 176 589 TL oldu

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

Finans ve sigorta faaliyetleri 2022 yılında %21,8 arttı

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

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



(1) A-Tarım, ormancılık ve bahçecilik; BCDE-Sanayi; F-İnşaat; GHI- Hizmetler; J-Bilgi ve İletişim; K-Finans ve sigorta faaliyetleri; L-Gayrimenkul faaliyetleri; MN- Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri; OPQ- Kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri; RST- Diğer hizmet faaliyetleri.

GSYH 2022 yılı dördüncü çeyreğinde %3,5 arttı

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

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

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

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

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

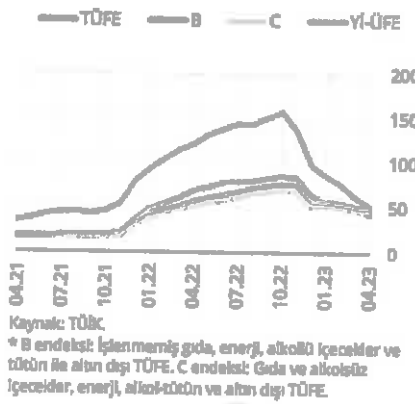
Kaynak: TÜİK - Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, IV. Çeyrek: Ekim - Aralık, 2022 – Yayımlı Tarihi: 28 Şubat 2023)

6.2. ENFLASYON

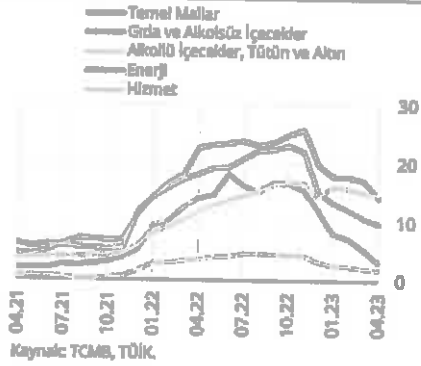
TCBM Enflasyon 2023-II Genel Değerlendirme Raporuna göre;

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

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



Grafik 2.4.2: Yıllık Tüketici Enflasyonuna Katkı (% Puan)

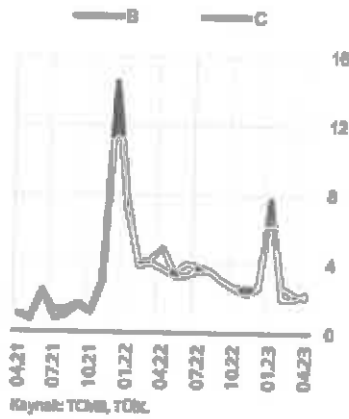


Çekirdek göstergelerin aylık artış oranları ocak ayında kaydettiği yüksek seviyeden sonra izleyen dönemde yavaşlamış, göstergelerin yıllık enflasyon oranları gerilemiştir. Mevsimsellikten arındırılmış verilerle, B ve C endekslerinin aylık artışı ocak ayında belirgin olmuş, ancak izleyen aylarda yavaşlayarak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

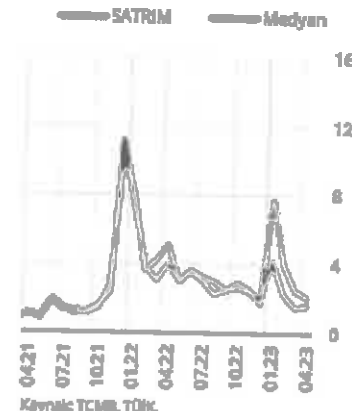
Çekirdek göstergelerin aylık artış oranları son çeyrekte de yavaşlamaya devam etmiş, yıllık enflasyon oranları bir önceki çeyreğe kıyasla belirgin düzeyde gerilemiştir. Mevsimsellikten arındırılmış veriler, B ve C endeksleri aylık artışlarındaki yavaşlama eğiliminin sürdüğüne işaret etmiştir. Alternatif göstergeler de enflasyonun ana eğilimindeki iyileşmeyi teyit etmiştir. B endeksinin oluşturan alt gruplar incelendiğinde, aylık fiyat artışları tüm alt gruplarda hız kesmiştir. Temel mallar grubunda alt gruplar

genelinde fiyat artışları yavaşlamıştır. Dayanıklı mallar üzerinde önceki çeyreğe kıyasla ithalat fiyatları ve kur kaynaklı etkilerin rolü zayıflarken, iç talep kaynaklı etkiler hissedilmeye devam etmiştir. Dayanıklı mal grubunun alt kalemlerine bakıldığında, son çeyrekte fiyat artışlarının otomobilde matrah düzenlemesi ile yavaşladığı, mobilya ve beyaz eşyada ise önceki çeyreğe kıyasla hızlandığı izlenmiştir. Dayanıklı mallarda üretici fiyatlarındaki güçlü artış eğiliminin iç talep koşullarındaki görece olumlu seyrin de desteğiyle kısa süre zarfında tüketici fiyatlarına neredeyse tamamen yansıdığı değerlendirilmektedir. Bu dönemde işlenmiş gıda fiyatları yüksek bir oranda artmış, grup fiyatları üzerinde çığ süt referans fiyat ayarlamasının ve birikimli girdi maliyetlerinin yansımaları izlenmiştir. Atalet eğilimi güçlü olan hizmet grubunda, 2021 yılı sonundan itibaren güçlenen fiyat artışları dördüncü çeyrekte bir miktar yavaşlamıştır. Akaryakıt fiyatlarındaki düşüş ulaştırma hizmetleri fiyatlarını olumlu yönde etkilemiştir. Kira artışı bir önceki çeyreğe kıyasla yavaşlamakla birlikte yüksek seyrini korumuştur. Gıda enflasyonundaki görünüme paralel olarak yemek hizmetlerinin sürdürüldüğü lokanta-otel grubunda ise fiyat artışı bu dönem bir miktar güçlenmiştir.

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

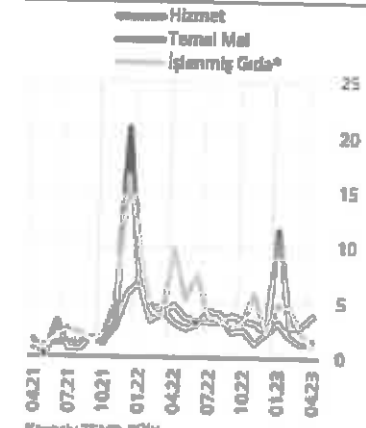


Grafik 2.4.4: Temel Enflasyon
Göstergeleri SATRİM* ve Medyan**
(Aylık % Değişim)



* SATRİM: Mevsimsellikten arındırılmış-variables hesaplanan buharın ortalaması enflasyon.
** Medyan: Mevsimsellikten arındırılmış 5 başarmaklı alt fiyat endekslerinin aylık enflasyon değişimlerinin medyan değeri.

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



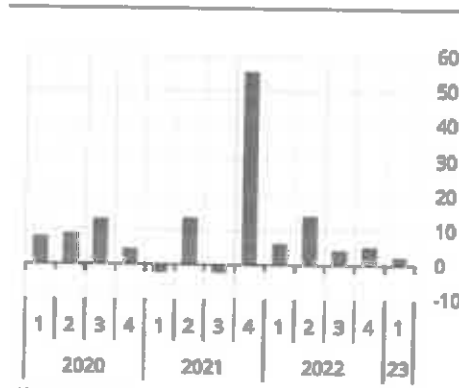
* İşlenmiş gıda grubunda mevsimsel etki bulunmamaktadır.

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

Enflasyonun Belirleyicileri

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

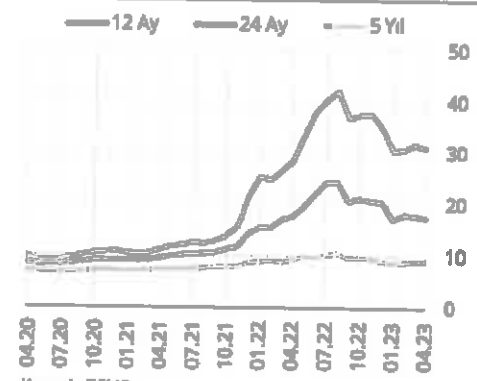
Grafik 2.4.10: Sepet Kur* (Çeyreklik % Değişim)



Kaynak: TCMB.

* ABD doları ve euro eşit ağırlıklı.

Grafik 2.4.11: Tüketici Enflasyonu Beklentileri* (%)



Kaynak: TCMB.

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

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

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

6.3. FAİZ ORANLARI VE KREDİLER

TCMB Enflasyon 2023-II Genel Değerlendirme Raporuna göre;

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

yükseltirken gelecek dönemlere dair faiz kararı yönlendirmesinde daha ılımlı bir söylem tercih etmiştir. Avrupa Merkez Bankası, mart ayındaki toplantısında politika faizini 50 baz puan artırırken gelecek dönemlere dair faiz kararı yönlendirmesini içeren cümleyi karar metninden çıkarmış ve 2023 yılı mart ayından itibaren varlık satın alım programının ölçülü ve öngörülebilir bir hızda düşürüleceği iletişimini tekrarlamıştır. Öte yandan, Japonya Merkez Bankası orta dönemde enflasyon hedefine ulaşmak amacıyla politika faizini değiştirmeden tahvil alım programlarına devam etmektedir. Çin Merkez Bankası politika faizinde değişikliğe gitmemiş, reel ekonomiye ve finansal istikrarı desteklemek amacıyla hedefli politikalar uygulamaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerin çoğunda ise tüketici enflasyonu hedef tolerans aralığının dışında olmaya devam etse de bu çeyrekte faiz artış hızları önemli ölçüde yavaşlamıştır.

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

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

Yılın ilk çeyreğinde kredilerdeki artış bireysel krediler öncülüğünde hızlanmıştır. 2022 yılının ikinci çeyreğinde ani bir ivmelenme gösteren ticari kredi büyümesi, hayata geçirilen makroihtiyatı tedbirlerin etkisiyle üçüncü çeyrekte hız kesmiş, yılın son çeyreğinde ise ılımlı bir seyir izlemiştir. Mevcut Rapor döneminde ise yabancı para kredilerdeki düşüş eğilimi sürerken TL ticari kredilerdeki büyüme güçlenerek devam etmiştir. İhtiyaç kredisi ve bireysel kredi

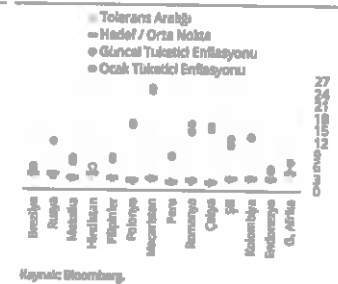
kartları öncülüğünde bireysel kredilerdeki güçlü artış eğilimi sürmüştür. Reelleştirilmiş kredi değişimlerine bakıldığında ise firma ve bireysel kredilerin uzun dönem ortalamalarının üzerindeki seyirlerini sürdürdükleri görülmektedir. Banka Kredileri Eğilim

Grafik 2.1.3: MÜSASEL ENFLASYON* (YILLIK % DEĞİŞİM)



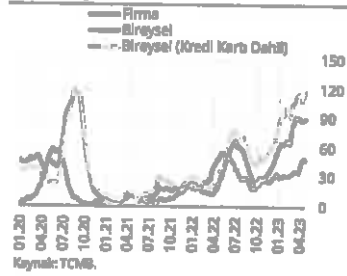
Kaynak: Bloomberg.
* Gelişmiş Ülkeler: ABD, Euro Bölgesi, Japonya, İngiltere, Kanada, Güney Kore, İsviçre, İsviçre, Norveç, İsraill. Gelişmekte Olan Ülkeler: Brezilya, Meksika, Polonya, Endonezya, Güney Afrika, Tayland, Çekya, Kolombiya, Macaristan, Romanya, Filipinler.

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



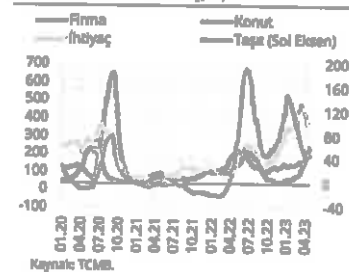
Kaynak: Bloomberg.

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



Kaynak: TCMB.

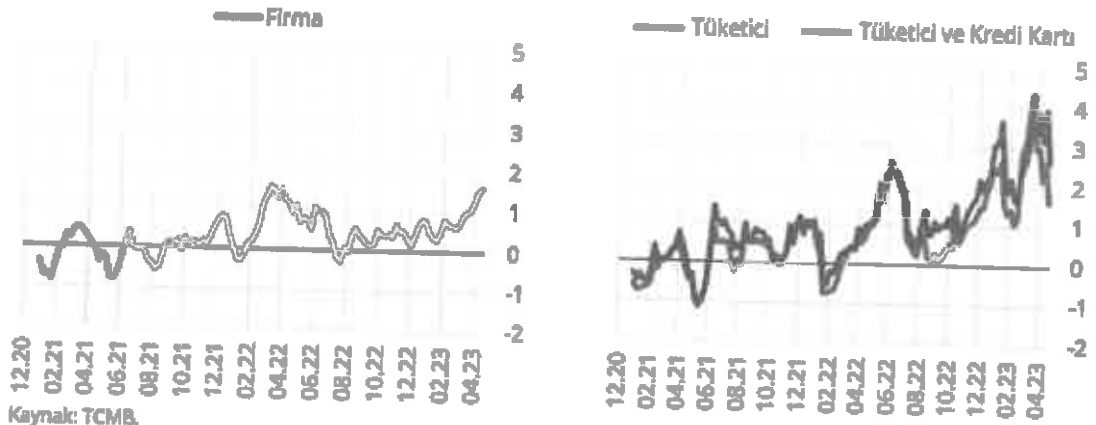
Grafik 2.2.2: Kredi Türüne Göre Büyüme Oranları (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)



Kaynak: TCMB.

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

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



Kaynak: TCMB.

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

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

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

6.4. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

➔ Türkiye İnşaat Sektörü:

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

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

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

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

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

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

İnşaat malzemeleri sanayi üretimi 2022 yılı ilk çeyrekte yüzde 4,4, ikinci çeyrekte ise yüzde 2,1 oranında artış göstermişti. İnşaat malzemeleri sanayi üretimi üçüncü çeyrekte yüzde 3,3 ve dördüncü çeyreğinde yüzde 3,4 daralmıştı. Bu çeyrek dönem gerçekleşmeleri ardından İnşaat malzemeleri sanayi üretimi 2022 yılı genelinde sadece yüzde 0,2 artış göstermiştir. Sanayi üretimi 2022 yılının ikinci yarısında daralma eğilimine girmişti. İş talep göreceli olarak devam ederken dış talepteki yavaşlama yılın ikinci yarısında üretimde daralmaya yol açmıştı. 2023 yılının ilk ayında ise İnşaat malzemeleri sanayi üretimi geçen yılın ocak ayına göre yüzde 12,2 artmıştır. 2022 Ocak ayında yaşanan enerji kısıntısı nedeniyle üretimde gerilemeler yaşanmıştı. Bu nedenle ocak ayında üretimde kuvvetli bir baz etkisi oluşmuştur. 2023 Ocak ayında 18 alt sektörde üretim geçen yılın aynı ayına göre artarken, 4 alt sektörde üretim gerilemiştir. 2023 Ocak ayında en yüksek üretim artışı yüzde 58,0 ile hazır betonda, yüzde 51,2 ile metalden kapı ve pencerelerde gerçekleşmiştir. Tuğla ve kiremit üretimi yüzde 37,2, ahşap İnşaat malzemeleri üretimi yüzde 34,2 ve plastik İnşaat malzemeleri üretimi ise yüzde 31,4 artmıştır. İzleyen 9 sektörde üretim artışı çift hanell gerçekleşmiştir. Üretimde gerileme yaşanan alt sektörler içinde demir çelik İnşaat ürünlerinde üretim yüzde 8,2 düşmüştür.

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

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

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

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

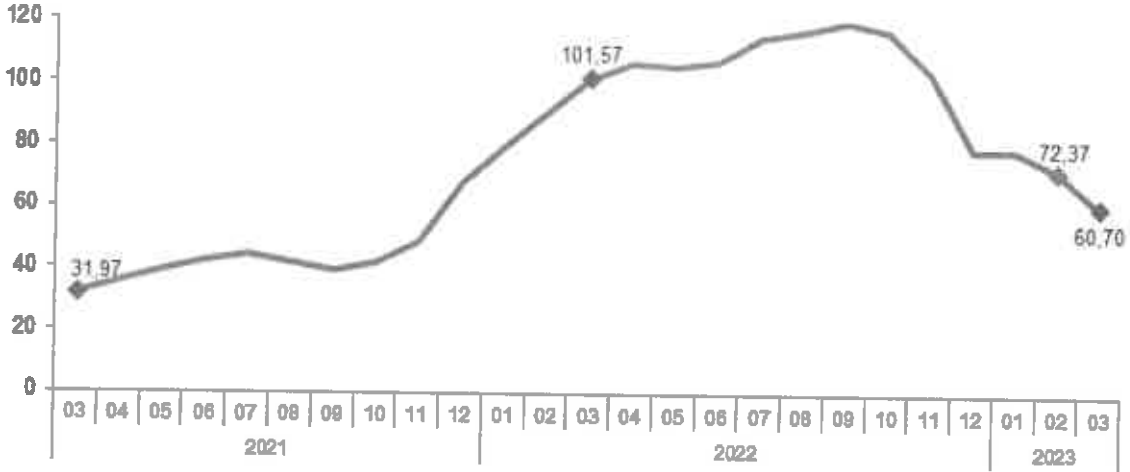
Kaynak: Türkiye İmsad Aylık Sektör Raporu – 2023 Mart

İnşaat Maliyet Endeksi, Mart 2023

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

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

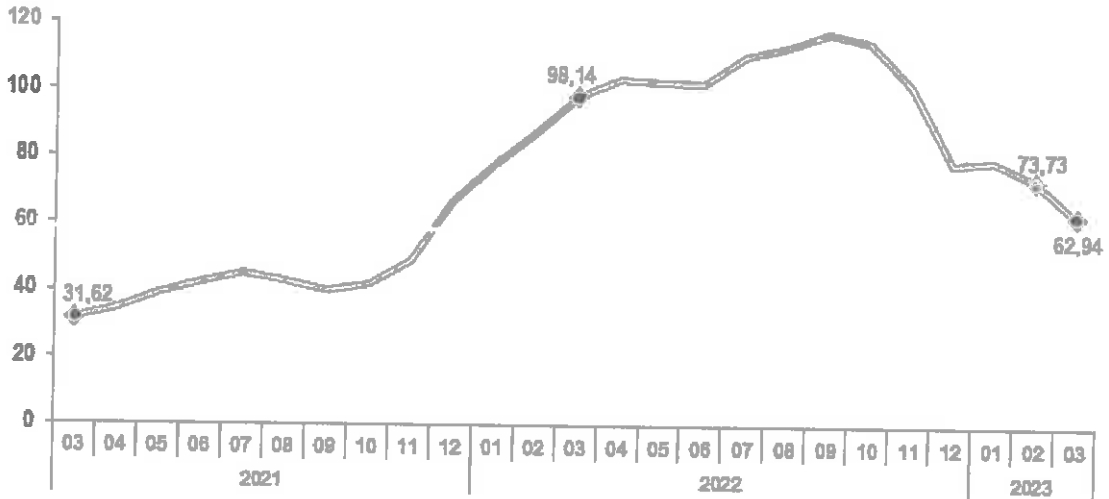
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Mart 2023



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

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

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



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

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

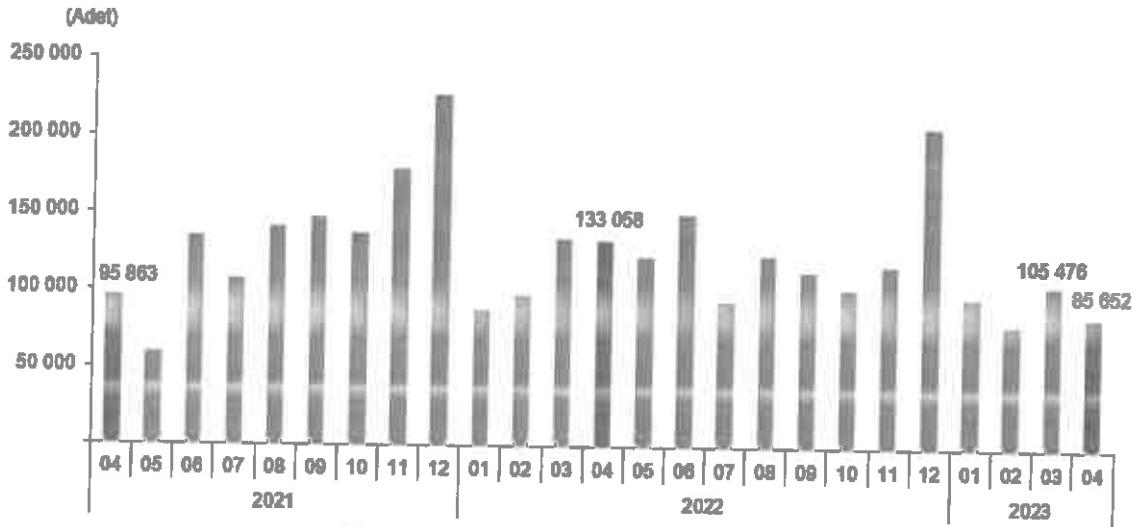
↓ Konut Sektörü:

Konut Satış İstatistikleri, Nisan 2023

Türkiye genelinde Nisan ayında 85 bin 652 konut satıldı

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

Konut satışı, Nisan 2023



Konut satışları Ocak-Nisan döneminde %18,6 azaldı

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

İpotekli konut satışları 21 bin 769 olarak gerçekleşti

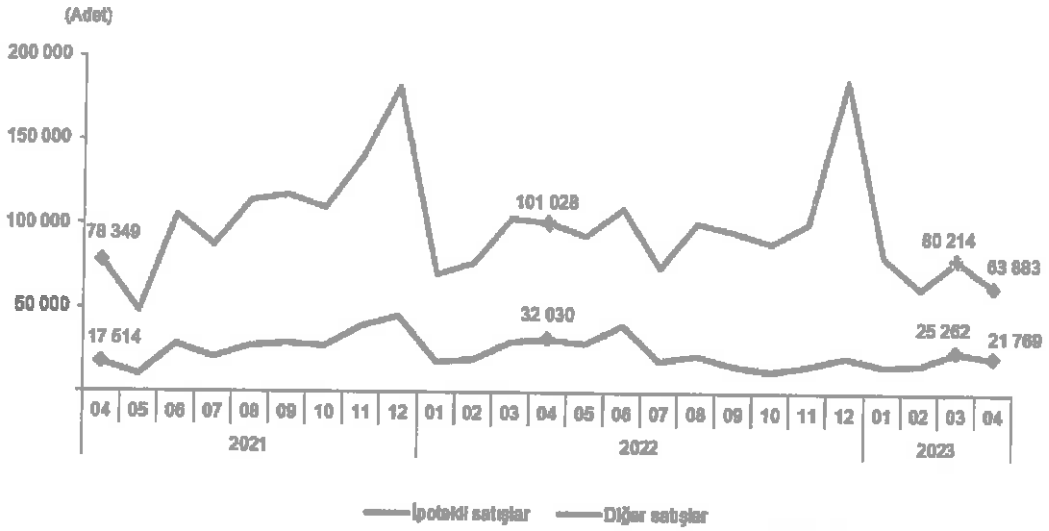
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,0 azalış göstererek 21 bin 769 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %25,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine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

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

Diğer satış türleri sonucunda 63 bin 883 konut el değiştirdi

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

Satış şekline göre konut satışı, Nisan 2023



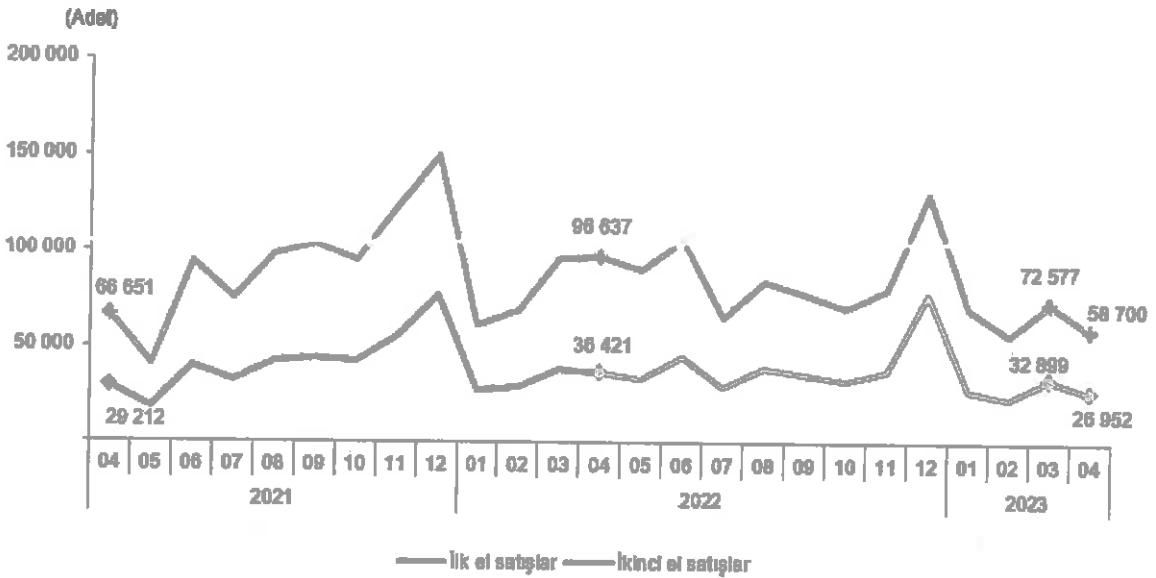
İlk el konut satış sayısı 26 bin 952 olarak gerçekleşti

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

İkinci el konut satışlarında 58 bin 700 konut el değiştirdi

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

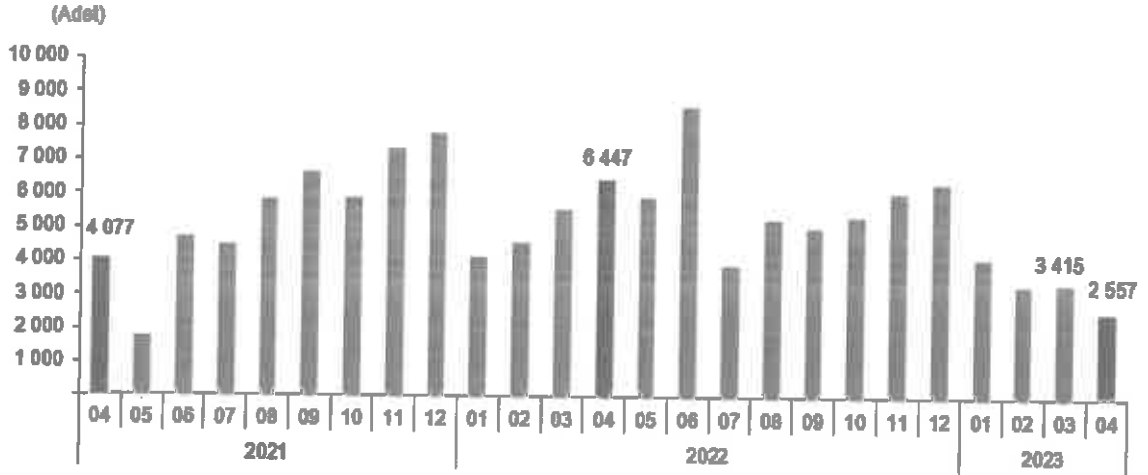
Satış durumuna göre konut satışı, Nisan 2023



Yabancılar Nisan ayında 2 bin 557 konut satışı gerçekleştirdi

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

Yabancılar yapılan konut satışı, Nisan 2023



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

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

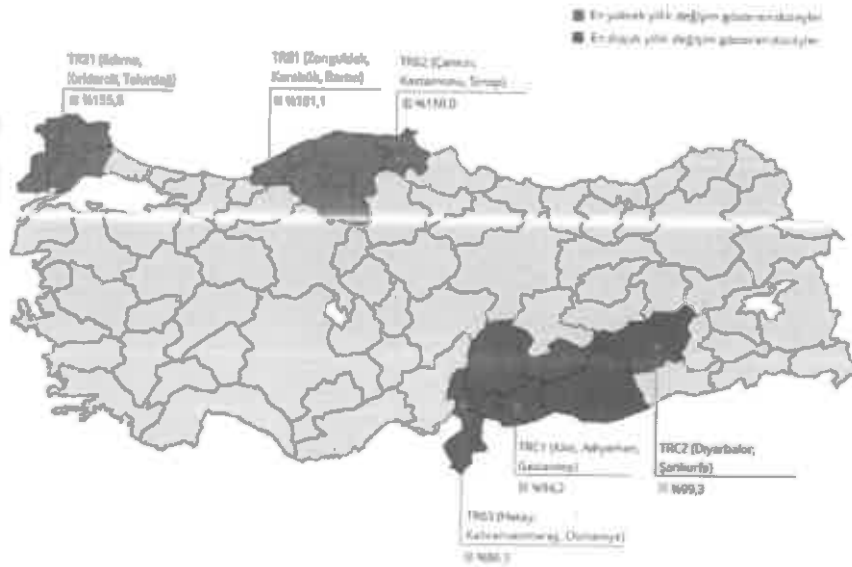
Nisan ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 817 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 377 konut ile İran, 136 konut ile Ukrayna ve 124 konut ile Irak vatandaşları izledi.

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

Konut Fiyat Endeksi | Mart 2023

Konut Fiyat Endeksi (KFE)

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

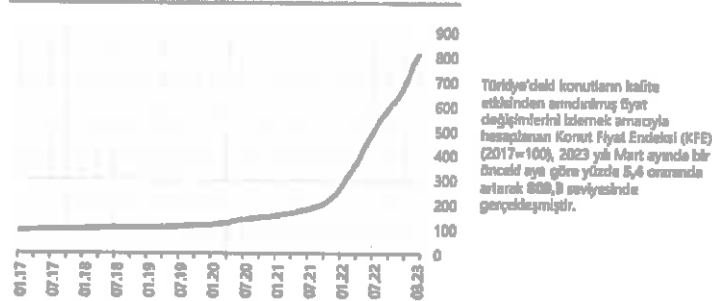


Tablo 1* : Konut Fiyat Endeksleri (2017=100) ve Birim Fiyatlar

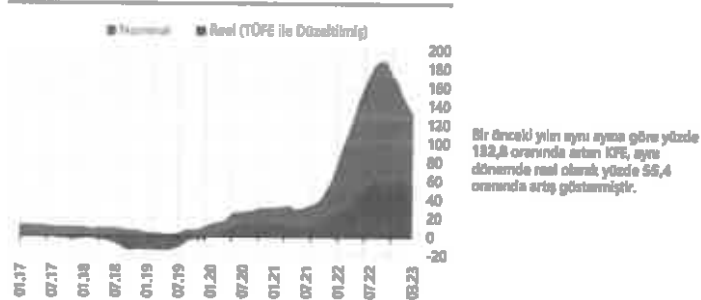
	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)**
				
	809,3 (%132,8)	863,9 (%134,3)	796,5 (%132,1)	21777,3 ₺
	722,7 (%127,3)	827,1 (%130,9)	717,0 (%125,0)	33731,1 ₺
	783,2 (%135,2)	995,9 (%142,0)	770,2 (%135,3)	16035,8 ₺
	848,3 (%138,4)	950,7 (%137,2)	894,3 (%132,7)	23540,6 ₺

Adaylar, Malatya, Hattı, Karamanmaraş ve Cansu'da bulunan dağlara bağlı olarak varlıkların yerinde olmaları nedeniyle bu konuları 2023 Şubat ve Mart ayları için hesaplama yapılmamıştır.
*Konut Fiyat Endeksi, Yeni Konutlar Fiyat Endeksi ve Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi, hesaplanan konut fiyatlarıdır. Bu endeksler ve birim fiyatlar, her yılın Ocak ayında hesaplanmaktadır.
**Birim Fiyat Tablosundaki Ortalama Fiyat yöntemle hesaplanmıştır.
Fiyatlar içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

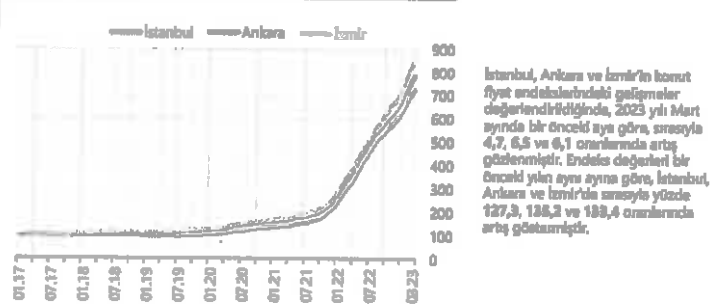
Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2017=100)



Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



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



Konut Fiyat Endeksi Reel İstatistik Programı (RİP) kapsamında uygulanmaktadır. Reel değerler, hesaplamada kullanılan veri seti ile uyumlu olarak eşitlenmiş 2017 yılı ile bir önceki ve bir sonraki ayların TÜFE yıllık % değişimlerinin ortalaması kullanılarak hesaplanmaktadır.

Kaynak: TCMB / Konut Fiyat Endeksi / Mart 2023

7. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER

7.1. KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ

ANKARA İLİ:



Ankara, Türkiye'nin bir ili, başkentli ve en kalabalık ikinci şehri, Nüfusu 2023 itibarıyla 5.782.285 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'tir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Etrafı Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir. Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından (13 Ekim 1923) şehir hızla gelişmiş ve günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızla artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

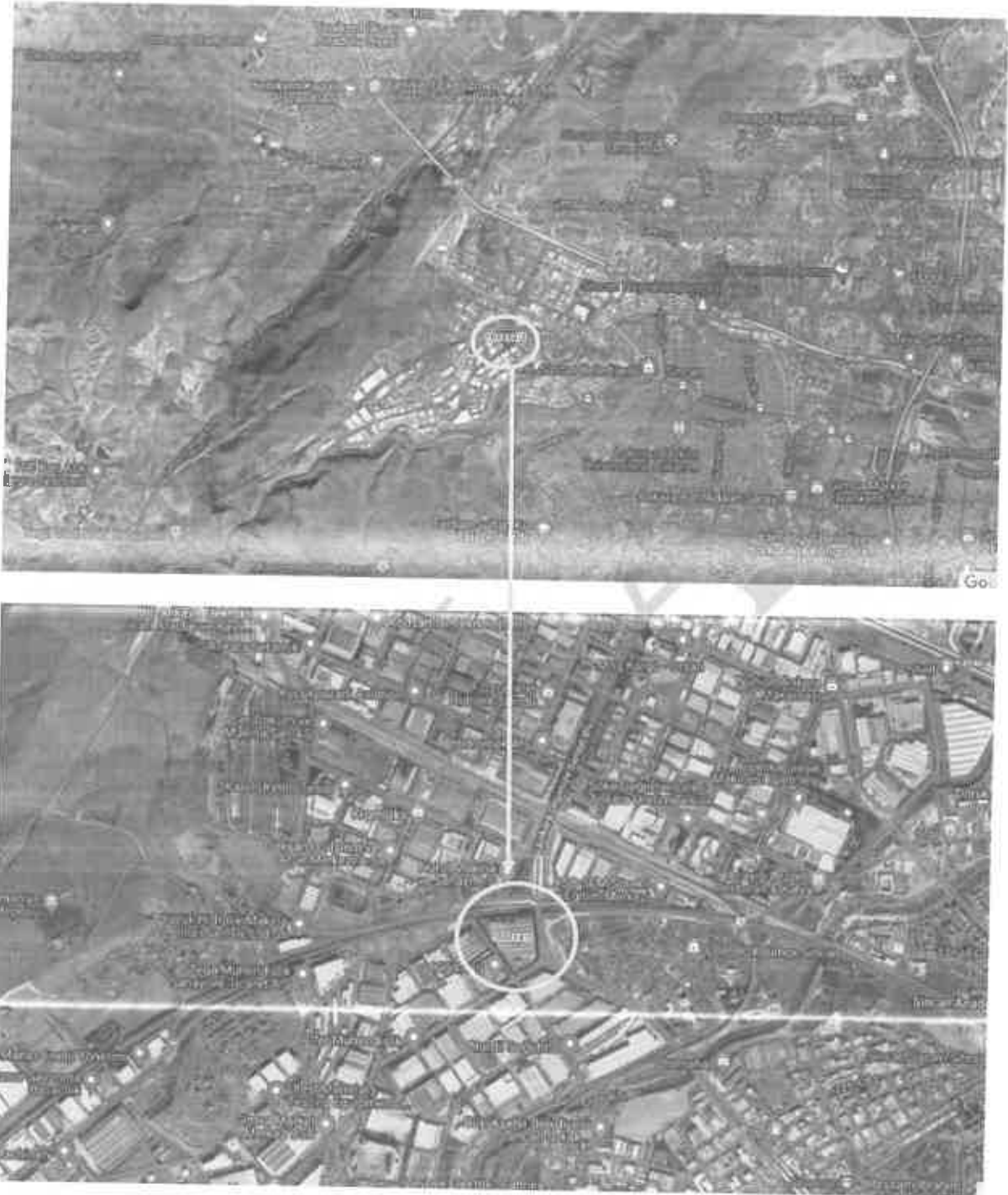
Taşınmazın Ulaşım Bağlantıları:

Değerleme konusu taşınmaz, Ankara İl, Sincan İlçesi, Ahi Evran OSB Mahallesi, Oğuz Caddesi, No: 2 adresinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım Hazar Caddesi'nde doğu yönünde ilerlerken caddenin başında sağ kolda konumlandır. Konu taşınmazın olduğu bölge sanayi amaçlı kullanımın yoğun olduğu bir bölgedir. Taşınmaz Sincan ASO 1. OSB içerisinde yer almakta olup, alt yapı hizmetlerinden faydalanmaktadır. Yakın çevresinde benzer tarzda sanayi yapıları ve boş parseller yer almaktadır.

Taşınmazın Önemli Merkezlere Uzaklıkları

Sincan İlçe Merkezi	:	~33 km
Ayaş Yolu	:	~6 km
Ankara Merkezi	:	~30 km

Taşınmazın Konumu:



7.2. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU

Değerleme konusu taşınmaz, Ankara İl, Sincan İlçesi, Ahi Evran OSB Mahallesi, Oğuz Caddesi, No: 2 adresinde yer almaktadır. Taşınmaz Sincan ASO 1. OSB içerisinde yer almakta olup, alt yapı hizmetlerinden faydalanmaktadır. Yakın çevresinde benzer tarzda sanayi yapıları ve boş parseller yer almaktadır.

8: GAYRİMENKULÜN TANIMI

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

İdari Bina:

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

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

Fabrika Binası:

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

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

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

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

8.1: EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

9. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

9.1. SWOT ANALİZİ

Güçlü Yanlar:

- Parselin tek mülkiyete sahip olması
- 1.OSB sınırları içerisinde yer alması
- Tüm cephelerinin yol cepheli olması
- İskanlı olması

Zayıf Yanlar:

- Proje harici imalatların olması

✓ Fırsatlar:

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

✗ Tehditler:

- İlçe merkezine uzak konumu.

10. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

10.1. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ilgili olarak değerleme 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 değerleme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 8. Maddesinde detaylı olarak yer verilmiştir.

10.3. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

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

- Pazar Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı

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

10.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli 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

gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan doima, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcısı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

10.3.2. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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

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

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

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

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi bekleme ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmamasının 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

gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, 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 kılabacak 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, alanı, konumu itibarı ile ticari potansiyeli, ulaşım imkânları, ana yola olan cephesi, reklamasyonu, yaya ve araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadığı, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikler dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

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

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

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülk daha değerli veya daha az değerli kılınabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermeyişi 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 takdir mülklerin bütünü için geçerlidir. (Mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değer geçerli kılabilir.
- Rapor içerisinde taşınmazlar için verilen değerler, taşınmazların mahal durumundaki kullanım alanları dikkate alınarak yapılmıştır. Bir kadastral ölçüm bu alanların doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

10.5. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

10.5.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

SATILIK ARSA EMSALLERİ				
No	Emsal Açıklaması	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat (TL/ m ²)
1	Emlak Ofisi: ASO 1.OSB yakınında yer alan 2.000 m ² alanlı arsa Sanayi lejantlı ve E:0,5 yapılaşma koşullarına sahip arsa 11.200.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır. 2 hafta önce ilana çıkılan taşınmazın başlangıç fiyatının 10.380.000 TL olduğu bilinmektedir.	2.000	11.200.000	5.600
2	Emlak Ofisi: ASO 1.OSB yakınında yer alan 2.065 m ² alanlı arsa Sanayi lejantlı ve E:0,5 yapılaşma koşullarına sahip arsa 14.000.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır. 1 hafta önce ilana çıkılan taşınmazın başlangıç fiyatının 10.000.000 TL olduğu bilinmektedir.	2.065	14.000.000	6.780
3	Emlak Ofisi: ASO 1.OSB yakınında yer alan 735 m ² alanlı arsa Sanayi lejantlı ve E:1 yapılaşma koşullarına sahip arsa 4.390.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır.	735	4.390.000	5.973

Emsallerin Yorumlanması: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu site içerisinde benzer özelliklere sahip boş arsa emsali mevcut olmadığından yakın çevrede benzer lejantlı arsa emsalleri incelenmiştir. Söz konusu emsallerin kullanım alanı bakımından küçük olmasının getirdiği alansal birim değer farklılığı göze çarpmakta olup buna karşılık imar durumu ve konum bakımından düşük şerefiyeli oldukları kanaatine varılmış ayrıca genel ekonomik dinamiklerin etkisiyle mal sahipleri tarafından da her geçen gün istenen fiyatlarda artış eğilimi bulunduğu ancak gerçekleşen satış oranlarının düşük olduğu görülmüştür. Yapılan kıyaslamalar sonucunda parsel m² birim fiyatı 3.850.-TL/m² hesaplanmıştır.

Yorumlama Tablosu (Arsa)									
Karşılaştırma Kriterleri		Karşılaştırılabilir Emsaller							
		1	2	3	4	5	6	7	8
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	5.600	6.780	5.973					
2	Pazarlık Payı	10,00%	25,00%	10,00%					
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%					
4	Satış Koşulları	5,00%	5,00%	5,00%					
5	İmar Durumu Koşulları	-10,00%	-10,00%	0,00%					
6	Fiyat Koşulları	10,00%	10,00%	10,00%					
7	Lojasyon	-3,00%	-3,00%	-3,00%					
8	Kullanım Alanı	15,00%	15,00%	20,00%					
9	Diğer	0,00%	0,00%	0,00%					
Uygunlaştırılmış Değer		4.064,00	5.973,36	5.964,72					
Ortalama Değer									5.000,00

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

SATILIK FABRİKA EMSALLERİ				
No	Emsal Açıklaması	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat (TL/ m ²)
1	Emlak Ofisi: ASO 1.OSB sınırları içerisinde yer alan 4.200 m ² alanlı arsa üzerinde 2.700 m ² kapalı alanı bulunduğu beyan edilen fabrika 47.500.000 TL bedel ile satılıktır. Yapı Değeri: $2.700 \text{ m}^2 \times 6.000 \text{.-TL/m}^2 = 16.200.000 \text{ TL}$ Çevre Düzenlemesi: 2.430.000 TL Arsa Değeri: $47.500.000 \text{ TL} - 16.200.000 \text{ TL} - 2.430.000 \text{ TL} = 28.870.000 \text{ TL}$ Arsa M ² Değeri: $28.870.000 \text{ TL} / 4.200 \text{ m}^2 = 6.874 \text{.-TL/m}^2$. (pazarlıksız hal)	2.700	47.500.000	17.593
2	Emlak Ofisi: ASO 1.OSB sınırları içerisinde yer alan 9.500 m ² alanlı arsa üzerinde 7.000 m ² kapalı alanı bulunduğu beyan edilen fabrika 105.000.000 TL bedel ile satılıktır. Yapı Değeri: $7.000 \text{ m}^2 \times 6.000 \text{.-TL/m}^2 = 42.000.000 \text{ TL}$ Çevre Düzenlemesi: 6.300.000 TL Arsa Değeri: $105.000.000 \text{ TL} - 42.000.000 \text{ TL} - 6.300.000 \text{ TL} = 56.700.000 \text{ TL}$ Arsa M ² Değeri: $56.700.000 \text{ TL} / 9.500 \text{ m}^2 = 5.968 \text{.-TL/m}^2$. (pazarlıksız hal)	7.000	105.000.000	15.000
3	Emlak Ofisi: ASO 1.OSB sınırları içerisinde yer alan 5.000 m ² alanlı arsa üzerinde 2.500 m ² kapalı alanı bulunduğu beyan edilen fabrika 44.000.000 TL bedel ile satılıktır. Yapı Değeri: $2.500 \text{ m}^2 \times 6.000 \text{.-TL/m}^2 = 15.000.000 \text{ TL}$ Çevre Düzenlemesi: 2.250.000 TL Arsa Değeri: $44.000.000 \text{ TL} - 15.000.000 \text{ TL} - 2.250.000 \text{ TL} = 26.750.000 \text{ TL}$ Arsa M ² Değeri: $26.750.000 \text{ TL} / 5.000 \text{ m}^2 = 5.350 \text{.-TL/m}^2$. (pazarlıksız hal)	2.500	44.000.000	17.600

Emsallerin Yorumlanması: Belirtilen emsaller değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı OSB sınırları içerisinde yer almaktadır. Site içerisinde halihazırda satılık boş arsa emsali bulunmamıştır. Bu nedenle bulunan fabrika emsalleri üzerinden arsa + bina ayrıştırması yapılmış, bina maliyeti istenen değerden düşülerek arsaya kalan fiyat bulunmaya çalışılmıştır. Yapılan hesaplamalara göre arsa birim fiyatının 5.350.-TL ile 6.874.-TL aralığında değiştiği, istenen rakamlar arasında arsa birim fiyatının 6.000.-TL/m² civarında çıktığı da (çıkan rakam gerçekçi olmadığı düşünülmektedir.) görülmüştür. Bulunan emsallerden yapılan ayrıştırmalar neticesinde ulaşılan arsa rakamları ve gerçekçi satış değerleri ve pazarlık fiyatları da göz önünde bulundurularak konu taşınmazların arsa m² birim fiyatı için 4.000.-TL/m² çıkmakta olup emsal karşılaştırma yöntemini desteklediği görülmüştür. Yapılan hesaplamalar sonucu ise fabrika/imalathane kapalı alanı üzerinden yapı m² birim fiyatı için yasal durumda 13.350,00.-TL/m², mevcut durumda 12.682,50.-TL/m² edebileceği öngörülmüştür.

Ulaştırmanın Tedvili (Ticari) Yaptırma Üzerinden Bina Maliyeti Ayrıştırma Üzerinden Arsa Fiyatı (Destekleme) Alınarak (Yasal)										
Karşılaştırma Kriterleri		Karşılaştırılabilir Emsaller								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	6.874	5.968	5.350						
2	Pazarlık Payı	15,00%	15,00%	20,00%						
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%						
4	Satış Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%						
5	Yanılama Masrafları	0,00%	0,00%	0,00%						
6	Piyasa Koşulları	5,00%	5,00%	5,00%						
7	Lisanslar	0,00%	0,00%	0,00%						
8	Bina Yapı / Kalitesi	0,00%	0,00%	10,00%						
9	Kullanım Alanı	10,00%	10,00%	10,00%						
10	Konfor Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%						
11	Diğer	0,00%	0,00%	0,00%						
Hesaplanan Değer		4.812,50	4.177,25	3.940,50						
Ortalama Değer										4.000,00

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE YASAL DURUM YAPI DEĞERİ										
Kariyagörme Kriterleri	Kariyagörme Kriterleri									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	17.983	15.000	17.600						
2	Pazarlık Payı	15,00%	15,00%	20,00%						
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%						
4	Satış Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%						
5	Yenileme Masrafları	0,00%	0,00%	0,00%						
6	Fiyasa Koşulları	5,00%	5,00%	5,00%						
7	Lokasyon	0,00%	0,00%	0,00%						
8	Bina Yapı / Kalitesi	0,00%	0,00%	10,00%						
9	Kullanım Alanı	15,00%	15,00%	15,00%						
10	Konfor Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%						
11	Diğer	-15,00%	-15,00%	-15,00%						
Ortalama Değer		14.214	17.200	17.400						
										12.500,00

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM YASAL DURUM YAPI DEĞERİ			
Bileşen Adı	Yasal Alanlar	Birim Değeri (TL/m²)	Değeri (TL)
Tüm Yapılar	26.566,28	13.350,00	354.659.804,63
TOPLAM			354.659.804,63
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			354.660.000,00

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM MEVCUT DURUM YAPI DEĞERİ			
Bileşen Adı	Mevcut Alanlar	Birim Değeri (TL/m²)	Değeri (TL)
Tüm Yapılar	30.463,94	12.682,50	386.358.887,34
TOPLAM			386.358.887,34
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			386.360.000,00

Sonuç olarak;

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

10.5.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki 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.

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

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

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

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

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

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

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

Sonuç olarak;

Söz konusu gayrimenkulün maliyet yaklaşımına göre arsa ve yasal durum yapı değeri toplamı 358.555.000,00 TL, arsa ve mevcut durum yapı değeri 380.550.000,00 TL olarak hesaplanmıştır.

10.5.3: GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

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

KİRALIK FABRİKA EMSALLERİ				
No	Emsal Açıklaması	Kullanım Alanı (m ²)	Kira Değeri (TL)	Birim Fiyat (TL/ m ² /ay)
1	Emlak Ofisi: ASO 1.OSB sınırları içerisinde yer alan 14.500 m ² alanlı arsa üzerinde 10.000 m ² kapalı alanı bulunduğu beyan edilen fabrika 390.000 TL/ay bedel ile kiralıktır.	10.000	390.000	39
2	Emlak Ofisi: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 3.500 m ² kapalı alanı bulunduğu beyan edilen fabrika 250.000 TL/ay bedel ile kiralıktır.	3.500	250.000	71

Emsallerin Yorumlanması: Belirtilen emsaller değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı sanayi sitesi içinde / yakın konumda yer almaktadır. Buna talep edilen birim kira değerlerinin 39-71-TL/m²/ay civarında olduğu görülmüştür. Aynı site içerisinde kiralık/satılık emsal sayısı kısıtlı olduğundan kapitalizasyon oranı hakkında tespit yapılamamıştır. Ancak bölge emlakçılar ile yapılan görüşmelerde kira getirileri üzerinden 18-22 yıl aralığındaki getirinin satış değerini yansıtabileceği şifahi belirtilmiştir. Buna göre bulunan emsaller konu taşınmaza göre yorumlanmış, kira m² birim fiyatı yasal durumda 52.-TL/ay/m² mevcut durumda 49.40.-TL/ay/m² olarak alınmıştır.

Yatırımların Tablosu (Özet)									
	Karşılanacak Kriterler	Karşılanabilir Durumlar							
		1	2		5	6	7	8	9
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	39	71						
2	Pazarlık Payı	5,00%	10,00%						
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%						
4	Satış Koşulları	0,00%	0,00%						
5	Yenileme Masrafları	0,00%	0,00%						
6	Fiyasa Koşulları	0,00%	0,00%						
7	Lokasyon	0,00%	10,00%						
8	Bina Yapı Kalitesi	0,00%	0,00%						
9	Kullanım Alanı	5,00%	11,00%						
10	Konfor Koşulları	0,00%	0,00%						
11	DİĞER	-20,00%	-20,00%						
Ortalama Değer		43	43						

11.2. ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

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

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

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

- AOS 1.OSB Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazın dosyası içerisinde mevcut yapılara ilişkin mimari proje, yeni yapı ruhsatı, yenileme ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerine ulaşılmıştır.
- Yerinde yapılan incelemelerde ve harita üzerinden yapılan ölçümlerde imalathane kısmının mevcutta 20.000 m² alanlı olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca imalathanenin batı kısmında yaklaşık 1350 m² alanlı sundurma alanları mevcut olup bu kısımlar mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır.

12. SONUÇ

İş bu Rapor; Yiğit Aköğüz Malz. Nak. Tur. İnş. San. Ve Tic. A.Ş.'nin talebi üzerine tapuda; Ankara İli Sincan İlçesi, Sincan Mahallesi, 100012 Ada 1 no'lu parselde kâin "Prefabrik Fabrikası Binası" nitelikli taşınmazın ve üzerindeki tesisin Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

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

YASAL DURUM (KDV HARİÇ)	348.250.000,00 TL
	17.565.318,27 USD
	16.236.869,47 EURO
MEVCUT DURUM (KDV HARİÇ)	376.050.000,00 TL
	18.967.517,40 USD
	17.533.021,57 EURO

olarak hesaplanmıştır.

*18.05.2023 tarihli TCMB kur değerleri (efektif satış); 1.-USD=19,8260.-TL, 1.-EURO=21,4481.-TL'dir.
KDV oranı %18 olarak alınmıştır.

İşbu değerlendirme raporu 1 adet orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinizi Sunulur,

Saygılarımızla.

02 Haziran 2023

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

Eklr:

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

TASLAK

13. EKLER VE FOTOĞRAFLAR

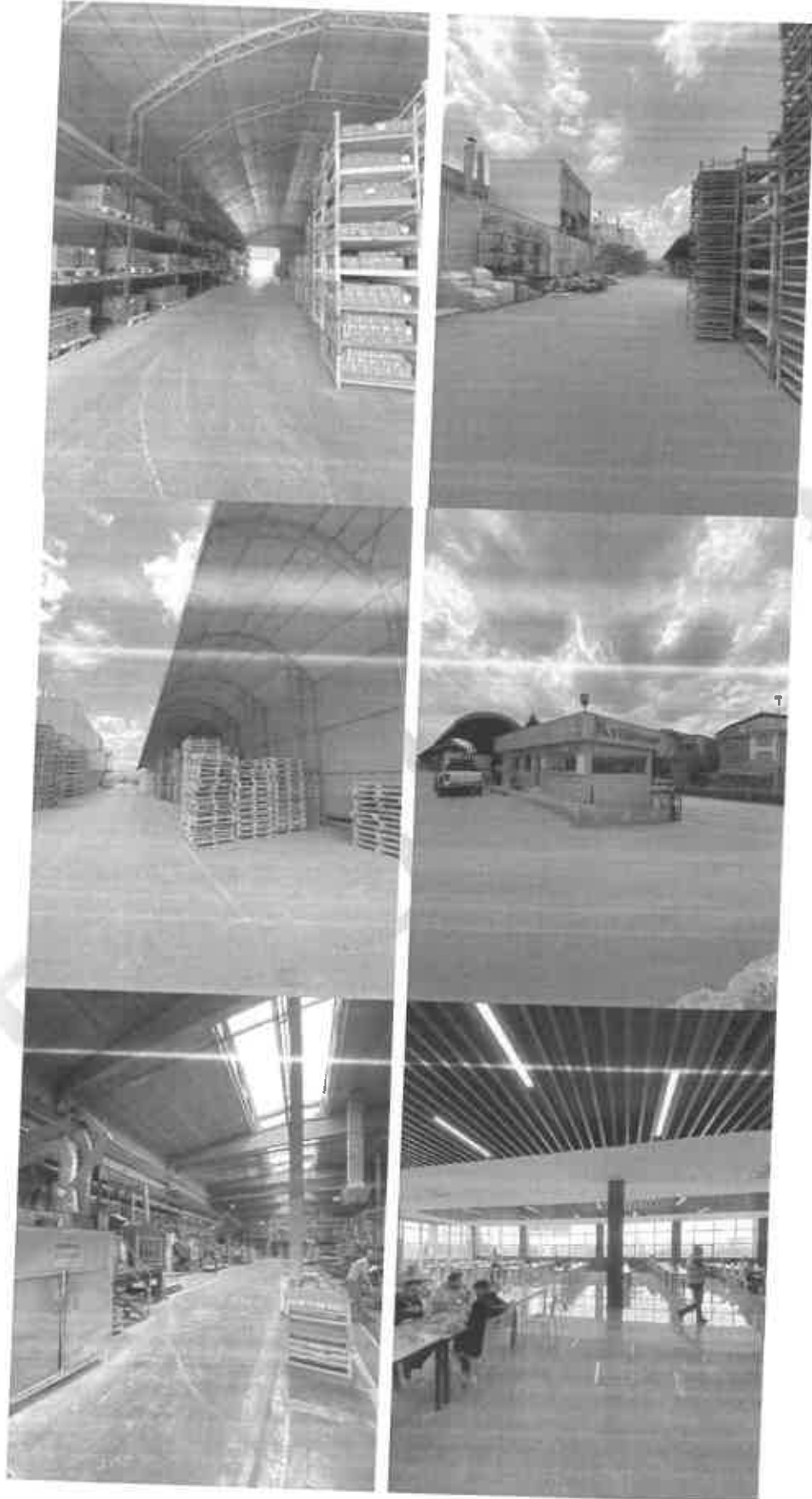
13.1. UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI



13.2. FOTOĞRAFLAR









13.3. PROJE FOTOĞRAFLARI

İLK PROJE

ANKARA SANAYİ ODASI
1. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

ONAY

YAPI DENETİM

BULUT YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
Çankaya Kat: 4/11 D: 100/100 No: 100
Ticaret Sicil No: 27.541 - 430 00 430 00 430 00 430 00
Ticaret Sicil No: 27.541 - 430 00 430 00 430 00 430 00

YİĞİT AKÜ
İmarat ve İnşaat Projesi
İmarat ve İnşaat Projesi
İmarat ve İnşaat Projesi
İmarat ve İnşaat Projesi
İmarat ve İnşaat Projesi

A - PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPANLARIN		B - PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPTIRANLARIN	
1. FİRMANIN ADI	ETİMEYİT LTD. ŞTİ.	11. FİRMANIN ADI	KAYMAKÇI
2. SİCİL NO	896 002 800	12. SİCİL NO	896 002 800
3. SOYAD (İmza)	LTD. ŞTİ.	13. SOYAD (İmza)	SAK VE TİC. A.Ş.
4. ADI	YİĞİT AKÜ SANAYİ MÜH. SAN. VE TİC.	14. ADI	YİĞİT AKÜ SANAYİ MÜH. SAN. VE TİC.
5. BAŞA ADI	-	15. BAŞA ADI	-
6. DOĞUM TARİHİ	1984	16. DOĞUM TARİHİ	1984
7. DOĞUM YERİ	ANKARA	17. DOĞUM YERİ	ANKARA
8. MESLEK	MİMAR	18. MESLEK	MİMAR
9. BAĞLI OLDUĞU ODA	TMMOB İM. SANAYİLER ODASI	19. BAĞLI OLDUĞU ODA	TMMOB İM. SANAYİLER ODASI
10. ODA TİCİL NO	19817	20. ODA TİCİL NO	19817
Plan, Resim ve Hesaplar		Plan, Resim ve Hesaplar	
A1 - ŞİŞİ		A1 - ŞİŞİ	
A2 - ŞİŞİ		A2 - ŞİŞİ	
A3 - ŞİŞİ		A3 - ŞİŞİ	
A4 - ŞİŞİ		A4 - ŞİŞİ	
A5 - ŞİŞİ		A5 - ŞİŞİ	
A6 - ŞİŞİ		A6 - ŞİŞİ	
A7 - ŞİŞİ		A7 - ŞİŞİ	
A8 - ŞİŞİ		A8 - ŞİŞİ	
A9 - ŞİŞİ		A9 - ŞİŞİ	
A10 - ŞİŞİ		A10 - ŞİŞİ	
A11 - ŞİŞİ		A11 - ŞİŞİ	
A12 - ŞİŞİ		A12 - ŞİŞİ	
A13 - ŞİŞİ		A13 - ŞİŞİ	
A14 - ŞİŞİ		A14 - ŞİŞİ	
A15 - ŞİŞİ		A15 - ŞİŞİ	
A16 - ŞİŞİ		A16 - ŞİŞİ	
A17 - ŞİŞİ		A17 - ŞİŞİ	
A18 - ŞİŞİ		A18 - ŞİŞİ	
A19 - ŞİŞİ		A19 - ŞİŞİ	
A20 - ŞİŞİ		A20 - ŞİŞİ	
A21 - ŞİŞİ		A21 - ŞİŞİ	
A22 - ŞİŞİ		A22 - ŞİŞİ	
A23 - ŞİŞİ		A23 - ŞİŞİ	
A24 - ŞİŞİ		A24 - ŞİŞİ	
A25 - ŞİŞİ		A25 - ŞİŞİ	
A26 - ŞİŞİ		A26 - ŞİŞİ	
A27 - ŞİŞİ		A27 - ŞİŞİ	
A28 - ŞİŞİ		A28 - ŞİŞİ	
A29 - ŞİŞİ		A29 - ŞİŞİ	
A30 - ŞİŞİ		A30 - ŞİŞİ	
A31 - ŞİŞİ		A31 - ŞİŞİ	
A32 - ŞİŞİ		A32 - ŞİŞİ	
A33 - ŞİŞİ		A33 - ŞİŞİ	
A34 - ŞİŞİ		A34 - ŞİŞİ	
A35 - ŞİŞİ		A35 - ŞİŞİ	
A36 - ŞİŞİ		A36 - ŞİŞİ	
A37 - ŞİŞİ		A37 - ŞİŞİ	
A38 - ŞİŞİ		A38 - ŞİŞİ	
A39 - ŞİŞİ		A39 - ŞİŞİ	
A40 - ŞİŞİ		A40 - ŞİŞİ	
A41 - ŞİŞİ		A41 - ŞİŞİ	
A42 - ŞİŞİ		A42 - ŞİŞİ	
A43 - ŞİŞİ		A43 - ŞİŞİ	
A44 - ŞİŞİ		A44 - ŞİŞİ	
A45 - ŞİŞİ		A45 - ŞİŞİ	
A46 - ŞİŞİ		A46 - ŞİŞİ	
A47 - ŞİŞİ		A47 - ŞİŞİ	
A48 - ŞİŞİ		A48 - ŞİŞİ	
A49 - ŞİŞİ		A49 - ŞİŞİ	
A50 - ŞİŞİ		A50 - ŞİŞİ	
A51 - ŞİŞİ		A51 - ŞİŞİ	
A52 - ŞİŞİ		A52 - ŞİŞİ	
A53 - ŞİŞİ		A53 - ŞİŞİ	
A54 - ŞİŞİ		A54 - ŞİŞİ	
A55 - ŞİŞİ		A55 - ŞİŞİ	
A56 - ŞİŞİ		A56 - ŞİŞİ	
A57 - ŞİŞİ		A57 - ŞİŞİ	
A58 - ŞİŞİ		A58 - ŞİŞİ	
A59 - ŞİŞİ		A59 - ŞİŞİ	
A60 - ŞİŞİ		A60 - ŞİŞİ	
A61 - ŞİŞİ		A61 - ŞİŞİ	
A62 - ŞİŞİ		A62 - ŞİŞİ	
A63 - ŞİŞİ		A63 - ŞİŞİ	
A64 - ŞİŞİ		A64 - ŞİŞİ	
A65 - ŞİŞİ		A65 - ŞİŞİ	
A66 - ŞİŞİ		A66 - ŞİŞİ	
A67 - ŞİŞİ		A67 - ŞİŞİ	
A68 - ŞİŞİ		A68 - ŞİŞİ	
A69 - ŞİŞİ		A69 - ŞİŞİ	
A70 - ŞİŞİ		A70 - ŞİŞİ	
A71 - ŞİŞİ		A71 - ŞİŞİ	
A72 - ŞİŞİ		A72 - ŞİŞİ	
A73 - ŞİŞİ		A73 - ŞİŞİ	
A74 - ŞİŞİ		A74 - ŞİŞİ	
A75 - ŞİŞİ		A75 - ŞİŞİ	
A76 - ŞİŞİ		A76 - ŞİŞİ	
A77 - ŞİŞİ		A77 - ŞİŞİ	
A78 - ŞİŞİ		A78 - ŞİŞİ	
A79 - ŞİŞİ		A79 - ŞİŞİ	
A80 - ŞİŞİ		A80 - ŞİŞİ	
A81 - ŞİŞİ		A81 - ŞİŞİ	
A82 - ŞİŞİ		A82 - ŞİŞİ	
A83 - ŞİŞİ		A83 - ŞİŞİ	
A84 - ŞİŞİ		A84 - ŞİŞİ	
A85 - ŞİŞİ		A85 - ŞİŞİ	
A86 - ŞİŞİ		A86 - ŞİŞİ	
A87 - ŞİŞİ		A87 - ŞİŞİ	
A88 - ŞİŞİ		A88 - ŞİŞİ	
A89 - ŞİŞİ		A89 - ŞİŞİ	
A90 - ŞİŞİ		A90 - ŞİŞİ	
A91 - ŞİŞİ		A91 - ŞİŞİ	
A92 - ŞİŞİ		A92 - ŞİŞİ	
A93 - ŞİŞİ		A93 - ŞİŞİ	
A94 - ŞİŞİ		A94 - ŞİŞİ	
A95 - ŞİŞİ		A95 - ŞİŞİ	
A96 - ŞİŞİ		A96 - ŞİŞİ	
A97 - ŞİŞİ		A97 - ŞİŞİ	
A98 - ŞİŞİ		A98 - ŞİŞİ	
A99 - ŞİŞİ		A99 - ŞİŞİ	
A100 - ŞİŞİ		A100 - ŞİŞİ	

YAPININ

KULLANMA AMACI

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

ARSANIN

ANKARA

SİNCAN

(1. Örg. San.)

100012

1

ODALAR ARASI
ORTAK
ESASLARA
GÖRE

MİMAR
HİZMET
SİNERJİ

STATİK
HİZMET
SİNERJİ

MALİYET
GÜVENLÜ

RAK
ADESİ

ALAN
NO

İNŞAAT
SİNERJİ

TASİS
SİNERJİ

EN
BOYUK
AÇIKLIK

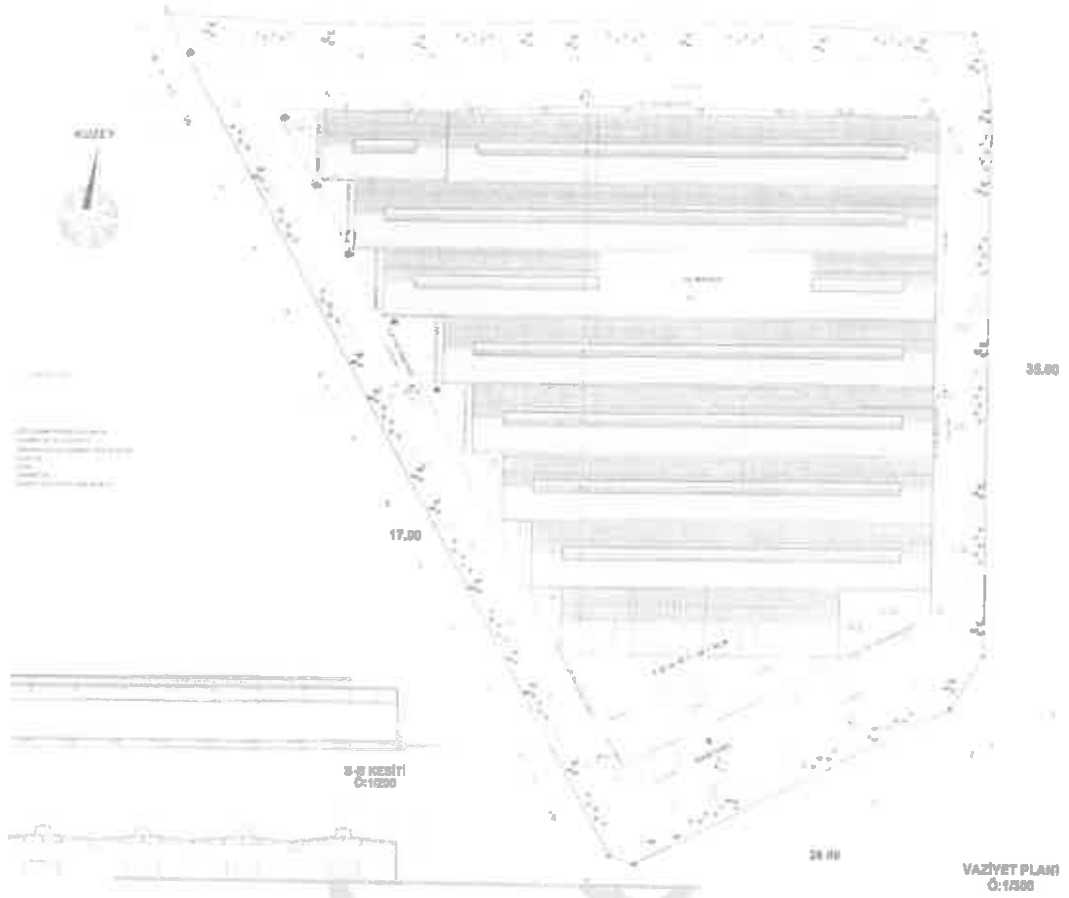
EN
BOYUK
KAT YÜK

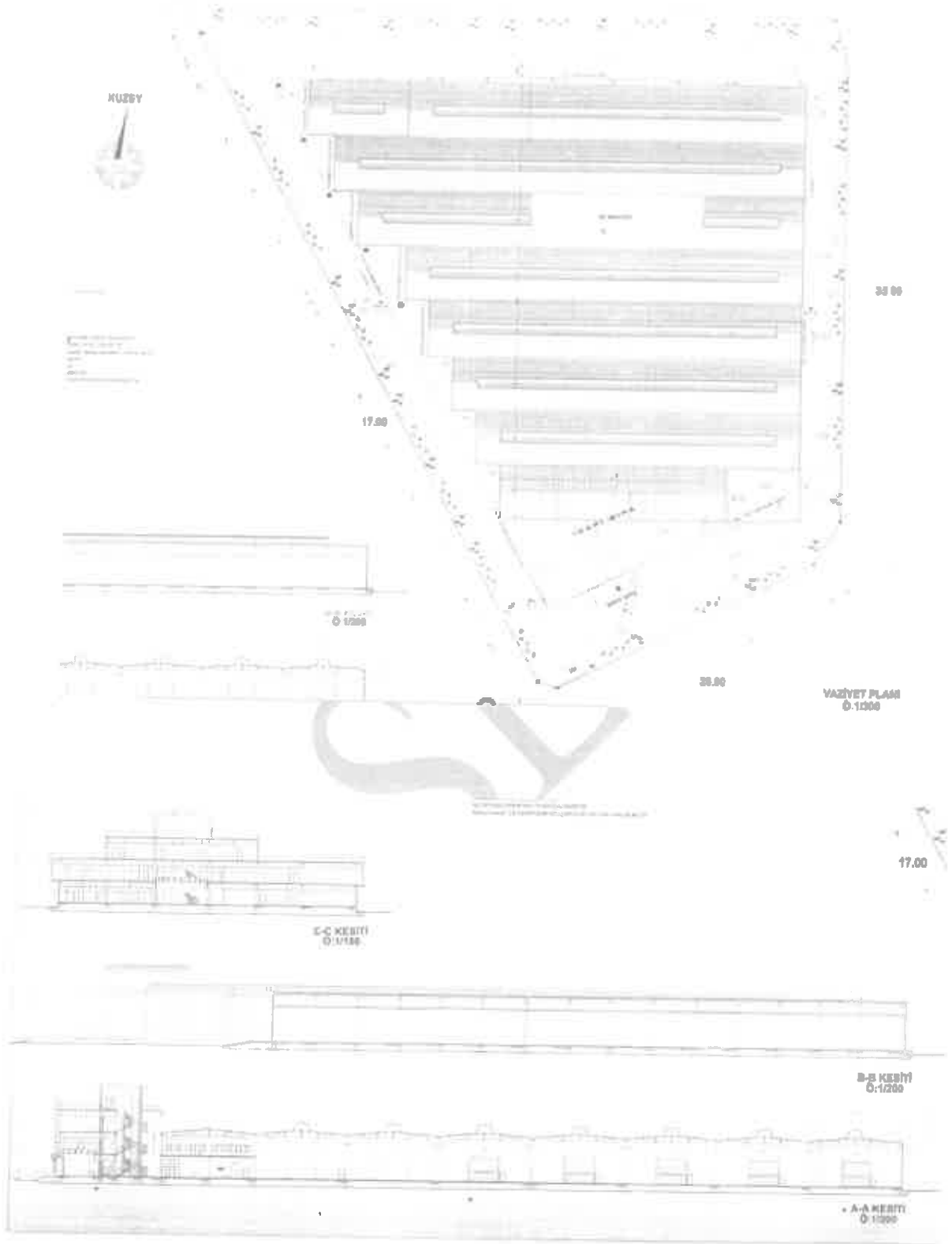
HAREKETLİ
YÜK
(KÜMÜ)

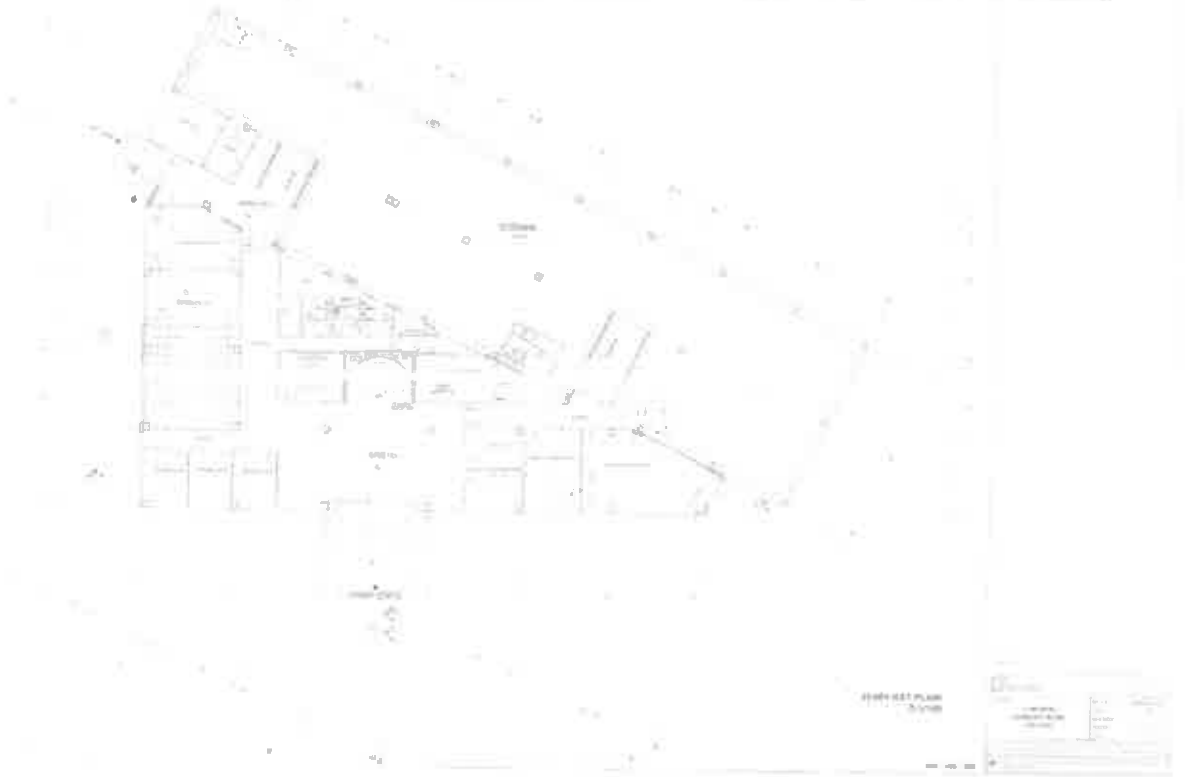


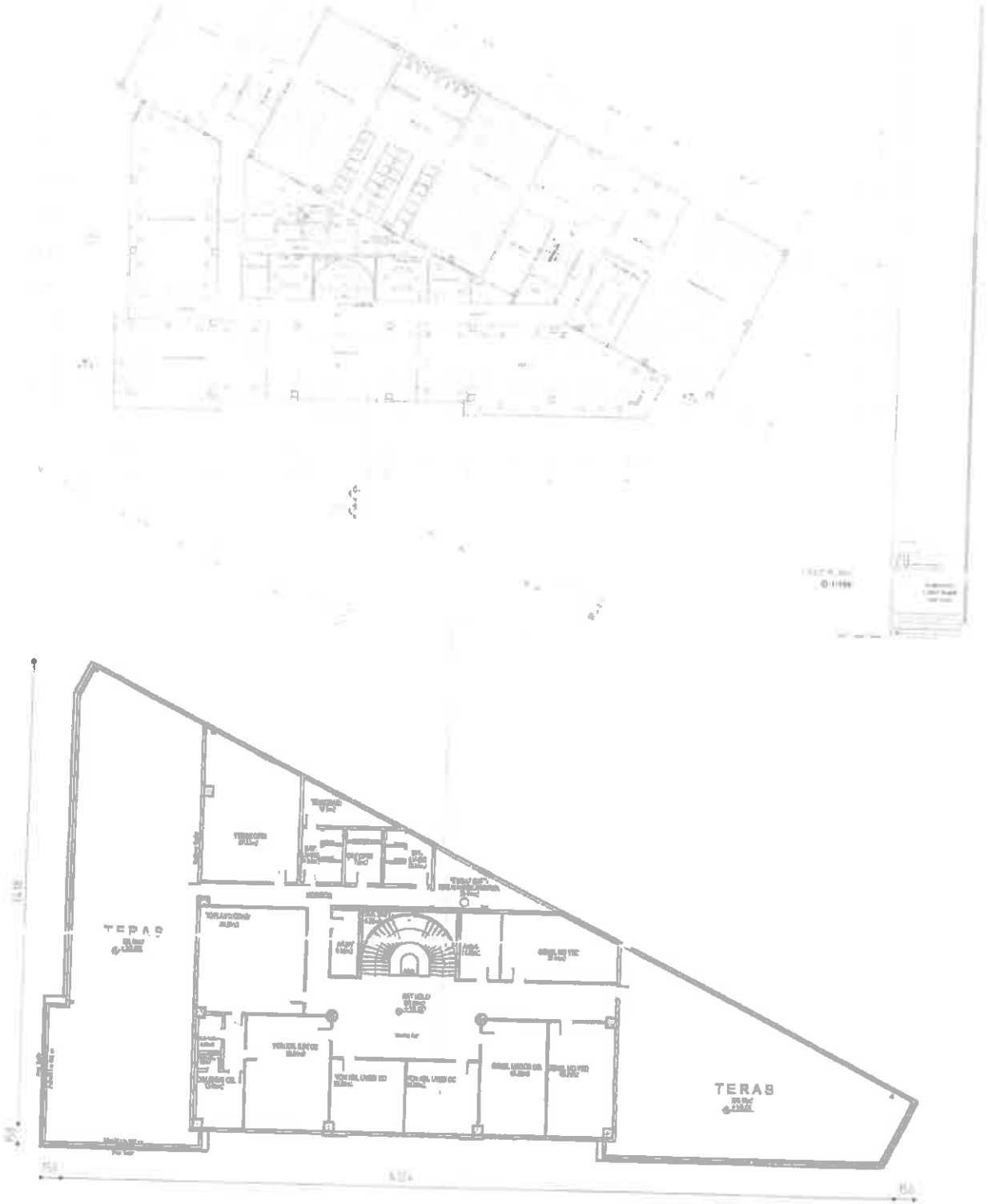
YİĞİT AKÜ
İmarat ve İnşaat Projesi
İmarat ve İnşaat Projesi
İmarat ve İnşaat Projesi
İmarat ve İnşaat Projesi
İmarat ve İnşaat Projesi

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

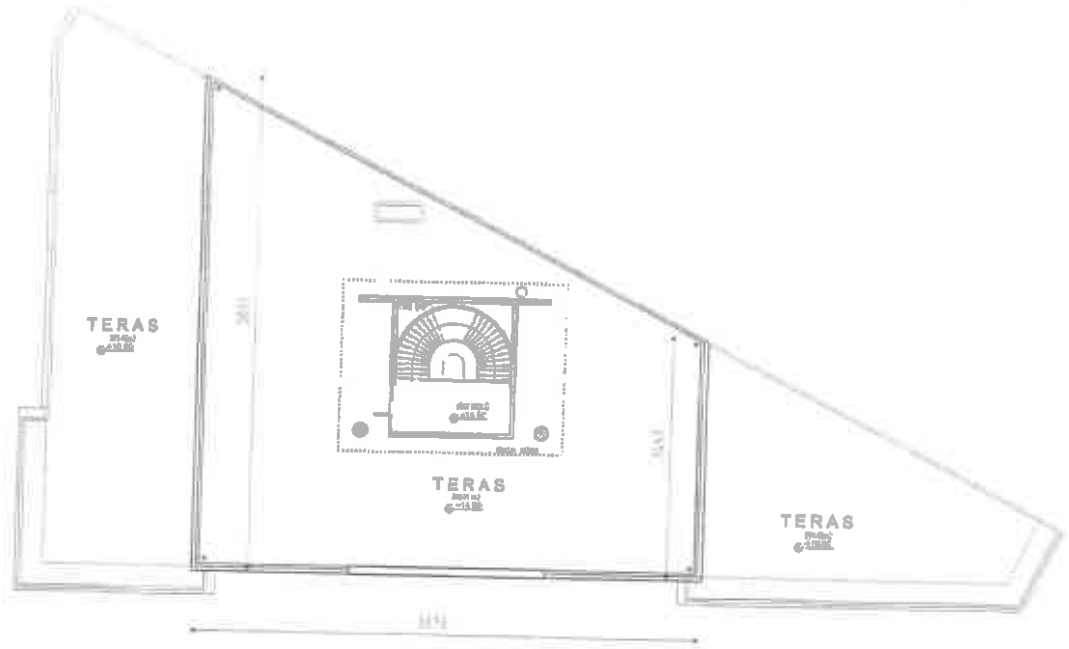








2. KAT PLANI 1/200



TERAS KAT PLANI 1/200

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

ANKARA SANAYİ ODASI
1. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

15-12-2007

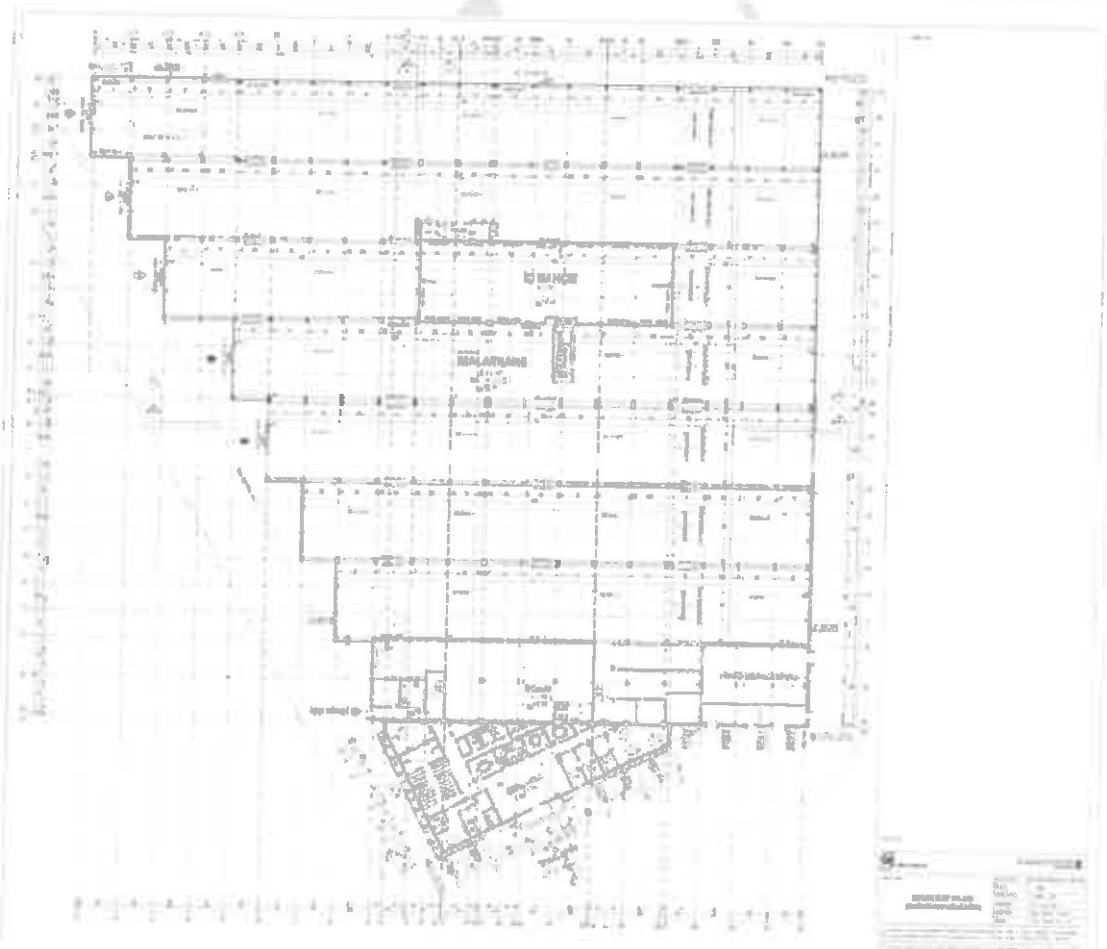
CONTROL BY
M. G. Linder

1989

E. J. Sullivan

YAPI DENETİM

 UĞUR PROJE Çarşıbaşı - Karadeniz Turizm Bölgesi Yatırım Alanı No: 1 Etiler - Beşiktaş / İstanbul Tel: 0212 670 00 00 Fax: 0212 670 00 00 E-mail: info@ugurproje.com.tr Web: www.ugurproje.com.tr	YİĞİT AKÜ 100012 ADA 1 PARSEL MİMARİ UYGULAMA PROJESİ	BETON		M
		ÇELİK		
		ZEMİN EMİYETLİ TAHHAT GYOÖ		
		Ölçek:	A4D-100-250-300	





Microsoft Word 2003

Product Name: Microsoft Word 2003

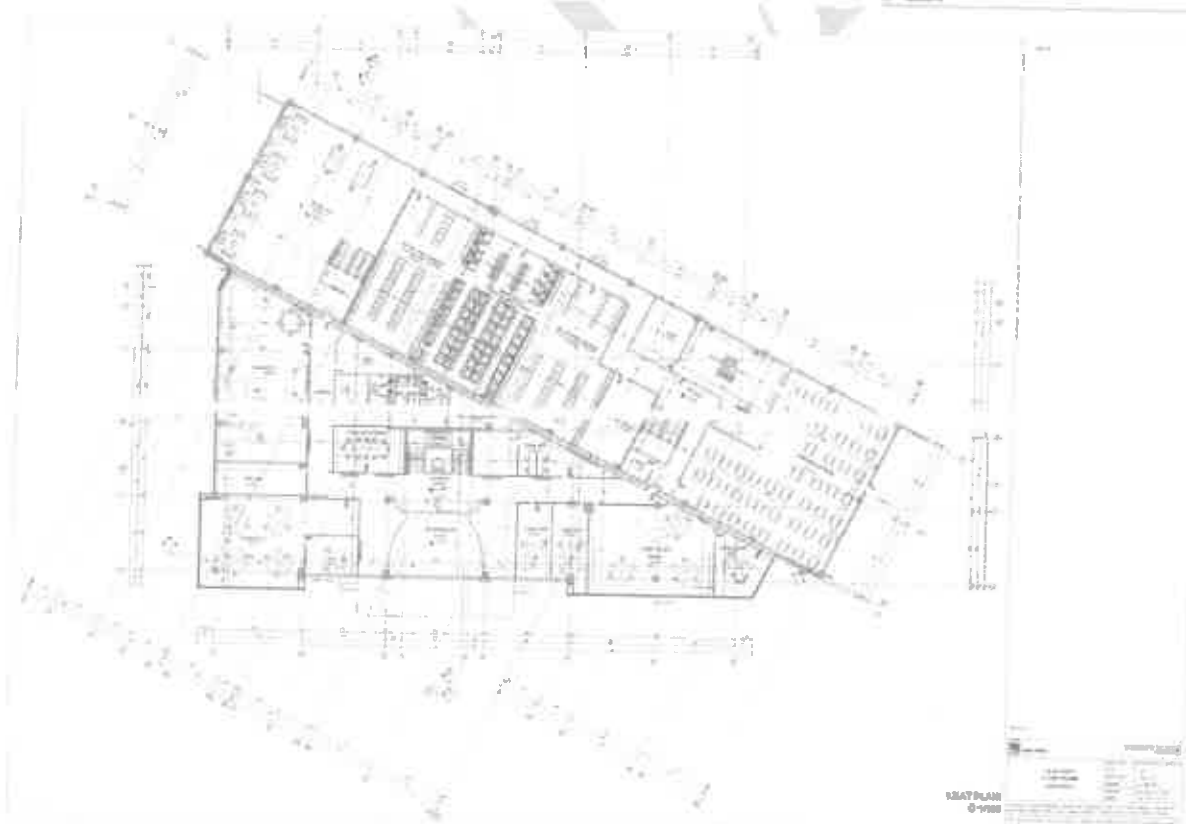
Version: 12.0.0.2900

User Name: John Doe

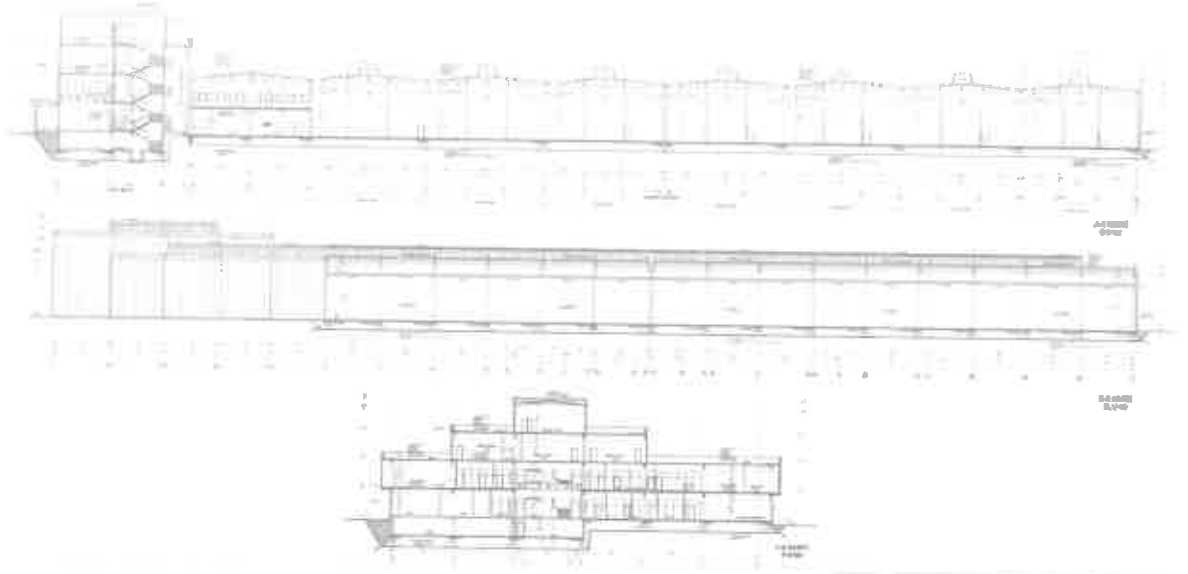
Product Key: *****

Installation Date: 12/1/2003

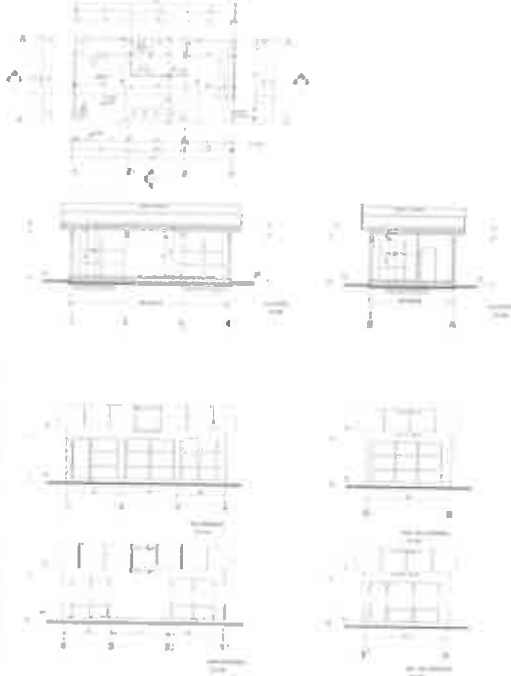
Buttons: OK, Cancel, About



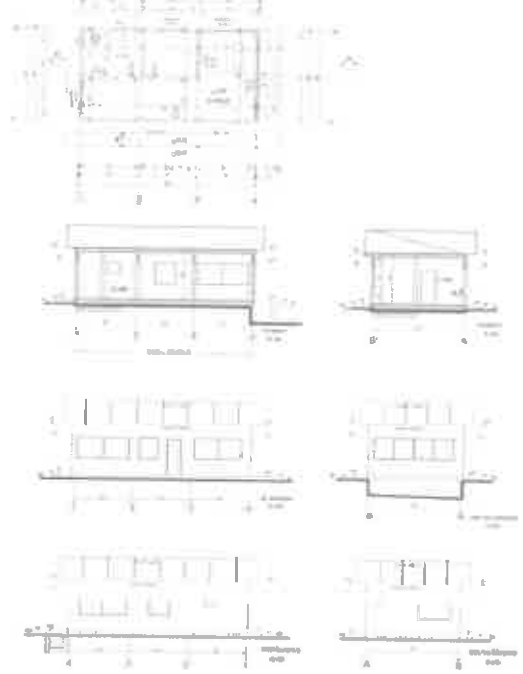


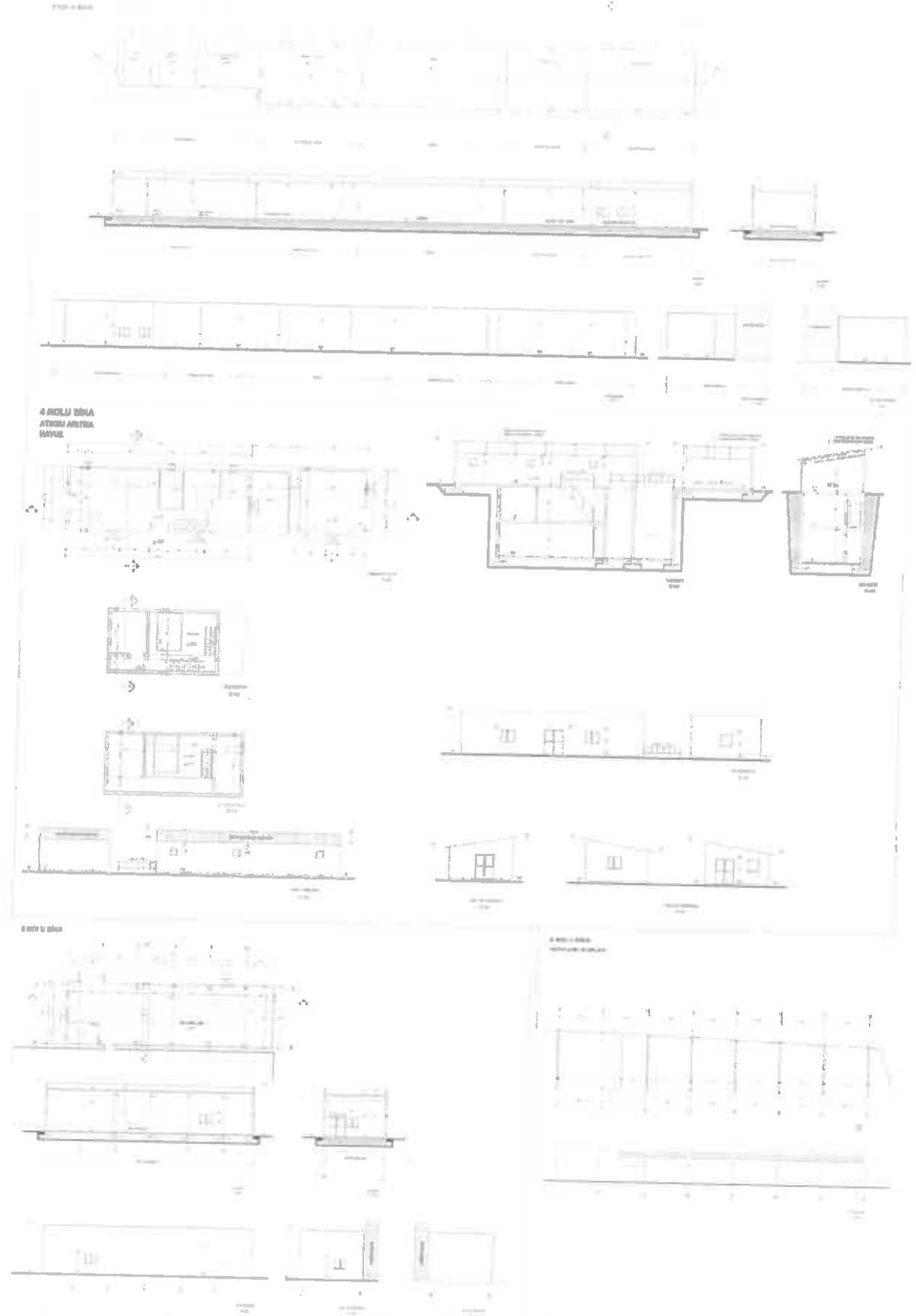


1. NOLU BİNA
GÖRÜŞÜ

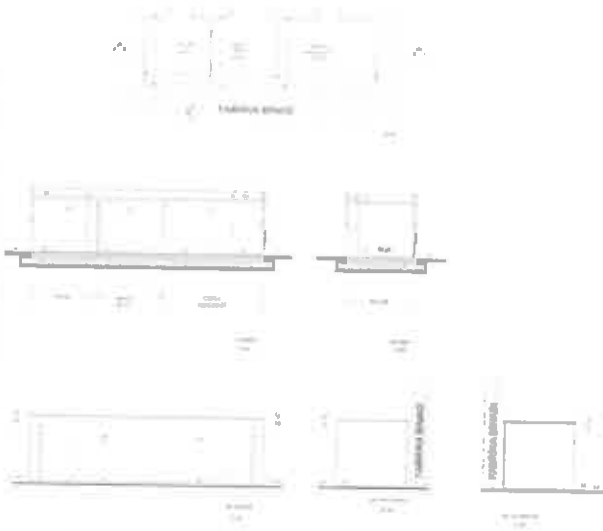


2. NOLU BİNA
GÖRÜŞÜ

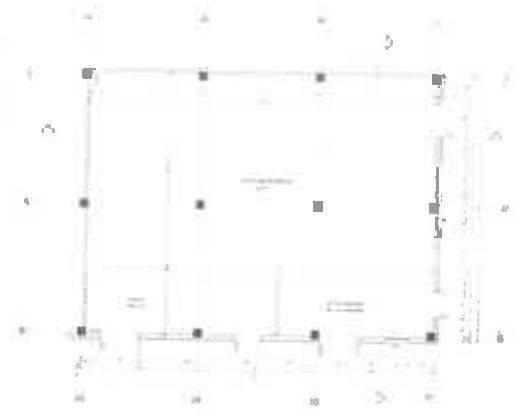




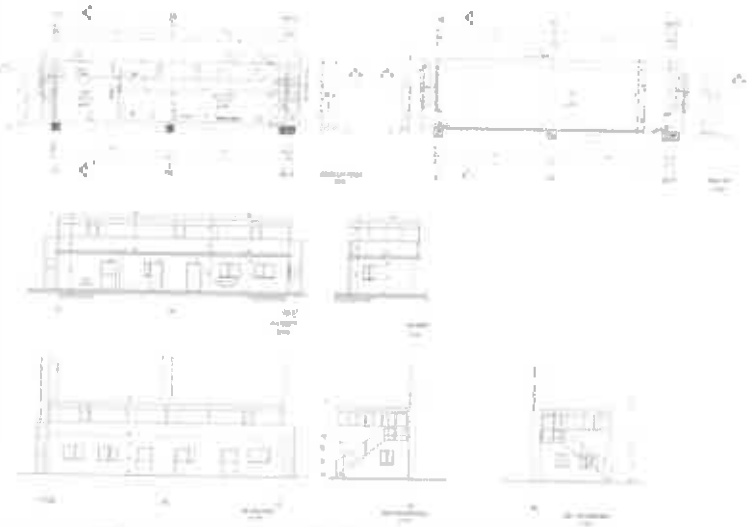
1. KAT PLANI



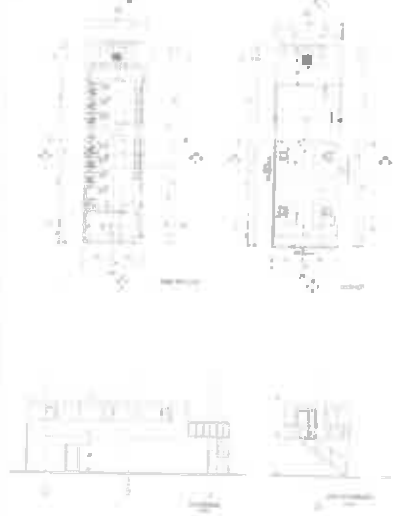
2. KAT PLANI



3. KAT PLANI



4. KAT PLANI



YİĞİT AKÜ MALZ. NAK. TUR. İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş. / Rapor No: 2023OZELP00130 / Geliştir.

YİĞİT AKÖ MALZ. KAK. TUR. İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş. / Rapor No: 2023OZELPO0130 / GİZLİDİR.

YİĞİT AKÜ MALZ. MAK. TUR. İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş. / Rapor No: 2023OZELP00130 / Gizlidir.

[illegible]

[illegible]

YİĞİT AKÜ MALZ. NAK. TUR. İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş. / Rapor No: 2023OZELP00190 / Gökıldır.

[illegible]

Ölçer Marazya İşletmesi tarafından kısırlanmıştır.

Slide No 129

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBL var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

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

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

13.5. İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ



ANKARA SANAYİ ODASI
1. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

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

24.05.2023

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

İlgili : 24.05.2023 tarih ve nolu yazınız

İlgili yazınızda firmamıza ait 3012 ada 12 parsel, 100012 ada 8 parsel, 100012 ada 1 parsel ve 100029 ada 12 parsel için imar durumunu bildirilmesi talep edilmektedir.

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

Bilgilerinize ve gereğini rica ederim.



Ek : 1. İmar Durumu Belgesi (4 Ad.)

Not: Bu belge elektronik ortamda firmamıza 5. Maddeye göre bu belge elektronik imza ile verilmektedir.

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

İlgili : aso@aso.org.tr

Web : www.aso.org.tr

E-posta : aso@aso.org.tr

Adres : Ahi Evran OSB Mah. ASO Bld. No: 3 - 06435 - Beştepe, Ankara

Bölge İsim :

E-posta :

Tel No :

Bölge Tescil :

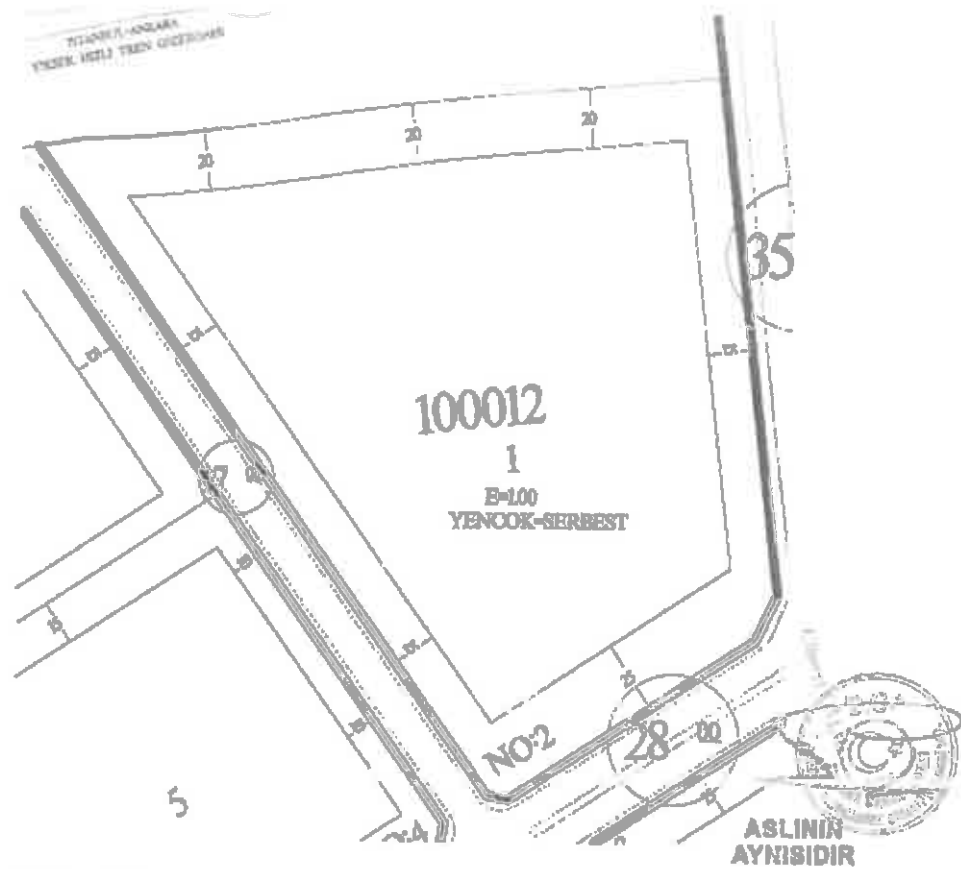
KAZIM YILMAZ

k.yilmaz@aso.org.tr

0312 267 00 00

136





13.6. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ





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)

