



Tarih: 11.02.2025

İş bu İzahname 08.01.2024 rapor tarihli gayrimenkul değerleme raporlarında yer alan bilgilerin sahip olduğumuz tüm bilgileri çerçevesinde, tüm yönleriyle gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,

Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Recep AKÇA
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Yönetim Kurulu Başkanı


VARLIK TAŞINMAZ DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim Gökay Cd.
Eksi İş Merkezi Blok No: 12 D: 3 Üsküdar/İSTANBUL
Üsküdar V.D.: 923 048 2350



VARLIK
DEĞERLEME

AKHAN UN FABRİKASI VE TARIM ÜRÜNLERİ GIDA SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

MARDİN / KIZILTEPE / YUKARIAZIKLI

131 ADA 1 PARSEL

Yem Fabrikası İdari Binası Ve Arsası

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

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

08.01.2024
Rapor No:
2023OZELP00366

YÖNETİCİ ÖZETİ	
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	Akhan Un Fabrikası Ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi
RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH/NO	14.11.2023 – 2023/028
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2023
RAPOR TARİHİ	08 Ocak 2024
RAPOR NO	2023OZELP00366
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
RAPORUN KONUSU / AMACI	Bu rapor; Akhan Un Fabrikası Ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi'nin talebine istinaden taşınmazın 31.12.2023 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN ADRESİ	Yukarıazıklı OSB Mahallesi, 28.Sokak, Akhan Un, No.5 Kızıltepe/Mardin
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Mardin ili Kızıltepe İlçesi Yukarıazıklı Mahallesi 131 Ada 1 no'lu parselde kâin "Yem Fabrikası İdari Binası Ve Arsası" nitelikli taşınmaz.
SAHİBİ	Akhan Un Fabrikası Ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi
MEVCUT KULLANIM	Fabrika 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 Mevcut Değeri:	
Mevcut Durum Değeri (KDV Hariç)	121.965.000,00.-TL
Mevcut Durum Değeri (KDV Dahil)	146.358.000,00.-TL
Değer takdir edilmiştir.	
Değerleme ile ilgili detay bilgileri raporun "10.", "11." ve "12." maddelerinde verilmiştir.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Recep AKÇA Değerleme Uzmanı - 405081	Mustafa Volkan CANTEKİNLER Sorumlu Değerleme Uzmanı - 403847



İÇİNDEKİLER

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	6
5.	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	6
5.1.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER	6
5.1.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ	6
5.1.2.	GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ	6
5.2.	BELİDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	7
5.2.1.	İMAR DURUMU	7
5.2.2.	GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER	9
5.2.3.	YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ	9
5.3.	TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
5.3.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
5.3.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
6.	EKONOMİK VERİLER	10
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM	10
6.2.	ENFLASYON	12
6.3.	FALZ ORANLARI VE KREDİLER	14
6.4.	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	16
7.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER	25
7.1.	KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ	25
7.2.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU	28
8.	GAYRİMENKULÜN TANIMI	29
8.1.	EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	29
9.	VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	30
9.1.	SWOT ANALİZİ	30
10.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	30
10.1.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	30
10.2.	GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	30
10.3.	KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	30
10.3.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	30
10.3.2.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	31
10.3.3.	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	31
10.4.	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	32
10.5.	KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	33
10.5.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ	33
10.5.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ	35
10.5.3.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ	35
11.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	36
11.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	36
11.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	39
12.	SONUÇ	40
13.	EKLER VE FOTOĞRAFLAR	41
13.1.	UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI	41
13.2.	FOTOĞRAFLAR	42
13.3.	PROJE FOTOĞRAFLARI	47
13.4.	TAPU KAYIT ÖRNEKLEĞİ ve TAPU SURETİ	59
13.5.	İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ	64
13.6.	DEĞERLEMEYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ	65

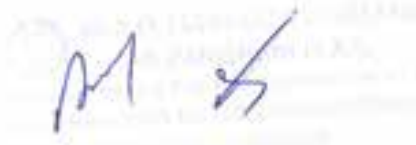
1. RAPOR BİLGİLERİ

Raporu Talep Eden	Akhan Un Fabrikası Ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi
Raporu Hazırlayan	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	14.11.2023 – 2023/028
Değerleme Tarihi	31 Aralık 2023
Rapor Tarihi	08 Ocak 2024
Raporlama Süresi	5 iş günü
Rapor Numarası	2023OZELP00366
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet

Raporun Konusu / Amacı Bu rapor; Mülkiyeti Akhan Un Fabrikası Ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi'ne ait olan; Mardin İli Kızıltepe İlçesi Yukarıazıklı Mahallesi, 131 Ada 1 no'lu parselde kalm "Yem Fabrikası İdari Binası Ve Arsası" vasfı ile kayıtlı ana taşınmazın 31.12.2023 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

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

Raporu Hazırlayanlar Recep AKÇA, Değerleme Uzmanı – SPK No: 405081
Mustafa Volkan CANTEKİNLER, Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK No: 403847





2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1. DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirket Unvanı	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirket Adresi	Altunizade Mahallesi Ord. Prof. Fahrettin Kerim Gökay Caddesi Eki İş Merkezi Blok No: 12b Üsküdar - İstanbul
Telefon No	+90 (216) 336 36 85
Faks No	+90 (216) 336 36 87
E Posta Adresi	varlik@varliktdd.com
İnternet Adresi	www.varliktdd.com
Kuruluş Tarihi	21 Eylül 2016
Ödenmiş Sermayesi	1.000.000,00-TL
Ticaret Sicil No	152182-S
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	Akhan Un Fabrikası Ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi
Müşteri Adresi	Yeni Mahalle İncirlik Bulvarı No:145 Sarıçam/Adana
Telefon No	444 70 47
Faks No	0322 332 6374
İnternet Adresi	www.azimgroup.com.tr.com.tr
Kuruluş Tarihi	2005
Vergi Numarası	025 110 2496
Ticaret Sicil No	48346
Ticaret Sicil Memurluğu	Adana Ticaret Sicil Müdürlüğü
Faaliyet Konusu	Un İmalat ve İhracat Pazarlama ve Satış

(Handwritten signatures)

(Handwritten signature)

3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; taşınmazın 31.12.2023 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. İlgili talep ile ilgili olarak şirketimiz Değerleme Uzmanı Recep AKÇA 31.12.2023 tarihinde işlemlere başlamış ve rapor tanzim edilmiş, 08.01.2024 tarihinde şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Mustafa Volkan CANTEKİNER tarafından kontrol edilmiş ve onaylanarak işlemleri tamamlanmıştır. Müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

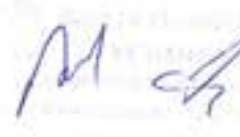
Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarı ile belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

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


Mustafa Volkan CANTEKİNER
Sorumlu Değerleme Uzmanı

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON UÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından konu gayrimenkul için daha önce değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

5. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

5.1. TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER

5.1.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 26.12.2023 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nden elde edilen tapu kayıt belgesi üzerinden alınmış olup, ilgili belge ekte sunulmaktadır.

131 ADA 1 PARSEL			
İli	Mardin	Bağ. Böl. Niteliği	-
İlçesi	Kızıltepe	Arsa Payı	-
Bucağı	-	Blok No	-
Mahallesi	Yukarıazıklı	Kat No	-
Köyü	-	Bağ. Böl. No	-
Sokağı	-	Hisse Oranı	1/1
Mevkii	-	Cilt No	2
Yüzölçümü (m ²)	11.032,45	Sayfa No	277
Pafta No	-	Tapu Tarihi	22.11.2023
Ada No	131	Tapu Yevmiye	38226
Parsel No	1	Eklentisi	-
Ana G.M. Vasfı	Yem Fabrikası İdari Binası Ve Arsası	Malikleri:	Akhan Un Fabrikası Ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi

5.1.2. GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYIDAT BİLGİLERİ

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 26.12.2023 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nden elde edilen tapu kayıt belgesi üzerinden alınmış olup, ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Bu belgeye göre konu taşınmazın tapu kaydında aşağıdaki takyidatlara rastlanmıştır:

Aktif Kayıtlar

Beyanlar Hanesi:

- Diğer (Konusu: Akhan Un Fabrikası ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Anonim Şirketi adına tür değişikliği işlemi tamamlanmıştır.) Tarih: 17.10.2023 Sayı: 8890 (Başlama Tarihi: 25.10.2023 Süre:) 25.10.2023 tarih 35440 yevmiye

Rehinler Hanesi:

- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 85000000.00 TL bedelle 1/1 derece ipotek. 22.01.2015 tarih 593 yevmiye
- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 20000000.00 TL bedelle 2/0 derece ipotek. 19.12.2018 tarih 14138 yevmiye

Tapu kayıtlarında yer alan Teferruat Bilgileri rapor ekinde yer alan takyidat belgesinde yer almaktadır.

Pasif Kayıtlar

Beyanlar Hanesi:

- 4562 sayılı organize sanayi bölgeleri kanunun 18.maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez. Tesis Tarih/Yevmiye: 16.08.2012 – 6174 yevmiye. Terkin Edilme Tarih/Yevmiye: 19.09.2012 – 7105
- Diğer (Konusu: Akhan Un Fabrikası ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Anonim Şirketi adına tür değişikliği işlemi tamamlanmıştır.) Tarih: 17.10.2023 Sayı: 8890 (Başlama Tarihi: 25.10.2023 Süre:) Tesis Tarih/Yevmiye: 25.10.2023 - 35440. Terkin Edilme Tarih/Yevmiye: 22.11.2023 – 38226

Rehinler Hanesi:

- Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 1.derece 75000.00 ETL bedelle ipotek. Tesis Tarih/Yevmiye: 04.08.2009 – 5603. Terkin Edilme Tarih/Yevmiye: 29.07.2013 – 7348



- Türk Ekonomi Bankası A.Ş. lehine 1.derece 850000.00 TL bedelle ipotek.
Tesis Tarih/Yevmiye: 11.07.2013 - 6838. Terkin Edilme Tarih/Yevmiye: 17.02.2015 - 1482.
- Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 1.derece 860000.00 ETL bedelle ipotek.
Tesis Tarih/Yevmiye: 22.10.2008 - 7083. Terkin Edilme Tarih/Yevmiye: 14.03.2013 - 2554.
- Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 2.derece 750000.00 ETL bedelle ipotek.
Tesis Tarih/Yevmiye: 04.08.2009 - 5603. Terkin Edilme Tarih/Yevmiye: 29.07.2013 - 7348.
- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 2/1 derece 850000.00 TL bedelle ipotek.
Tesis Tarih/Yevmiye: 19.01.2015 - 419. Terkin Edilme Tarih/Yevmiye: 12.02.2015 - 1321.
- Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 3.derece 750000.00 ETL bedelle ipotek.
Tesis Tarih/Yevmiye: 27.07.2011 - 6065. Terkin Edilme Tarih/Yevmiye: 29.07.2013 - 7346.
- Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 7.derece 350000.00 TL bedelle ipotek.
Tesis Tarih/Yevmiye: 31.01.2013 - 843. Terkin Edilme Tarih/Yevmiye: 01.08.2013 - 7498.

5.2. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

5.2.1. İMAR DURUMU

Mardin OSB İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 26.12.2023 tarih 996 Sayılı yazıda söz konusu parselin; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, Konut + Ticari Alanı, Ayrik Nizam, Taks:0,40, ön bahçe mesafesi 10,00 m, yan ve arka bahçe mesafesi 10,00 m yapılaşma sahasındadır.







MARDİN OSB		T. C. MARDİN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ				Tarih: 26.02.2023	
Sıra: 996		İMAR ÇAPI					
KADASTRO	Mahalle	Pafta	Ada	Parsel	Miktar	Ticari Alan	
YUKARIAZIKLI			131	1	11.012,80	Kırsal + Ticari Alan	
İMAR	Yapı Nizamı	Kat Yüksekliği	Mardin 1/1000 ölçekli durum-zemin imar planı				
AYRIK		Arz kat	plan hükümleri.				
TAKS	0.40	Subasman	3194 sayılı imar kanunu.				
KAKS		Ön Bülce Mesafesi	10	Planlı alanın tip imar planı ile ilgili hükümleri			
Top Fırsal Alan		Van Bülce	10	UYGULAMA			
Bina Yüksekliği		Arka Bülce	10	NCT: 06/09/2013 tarih 2013/95 sayılı meclis kararıyla onaylanan planın kopyasıdır.			
SAHİBİ							

Bu imar durumu yitirilmiş mevzuatı göre düzenlenmiştir. İmar durumu ile ilgili diğer mevzuatla ilgili değişiklikler bu planla birlikte yapılmıştır.

Mimar
İbrahim DUYAN
Mimar

Remzi FİDAN
Bölge Müdürü

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

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

5.3.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Temin edilen tapkiyat belgesine göre gayrimenkul son 3 yıllık dönemde;

- Mardin Yem Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına 11.11.1997 tarih 1388 yevmiye ile 'Satış' sebebiyle tescil edilmiş, 19.09.2012 tarih 7105 yevmiye ile 'Satış' sebebiyle terkin edilmiştir.
- Akhan Un Fabrikası ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Ltd. Şti. adına 19.09.2012 tarih 7105 yevmiye ile 'Satış' sebebiyle tescil edilmiş, 22.11.2023 tarih 38226 yevmiye ile 'Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği' sebebiyle terkin edilmiştir.
- Akhan Un Fabrikası ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Ltd. Şti. adına 22.11.2023 tarih 38226 yevmiye ile 'Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği' sebebiyle tescil edilmiştir.

5.3.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu gayrimenkulün değerleme tarihi itibarıyla bulunduğu imar planında son 3 yıl içerisinde plan notlarında değişiklik olmuştur.

6. EKONOMİK VERİLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

Dünya Ekonomisi;

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

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

Türkiye Ekonomisi Son Durumu;

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

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

2023 yılı Mart ayında tüketici fiyatları büyük oranda gıda fiyatlarındaki gelişmelerin ve hizmet fiyatlarındaki katılmanın etkisiyle yüzde 2,29 oranında artmış, yıllık enflasyonda ise düşüş gözlenmiştir. TÜFE yıllık enflasyonu 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya kıyasla 4,67 puan azalarak yüzde 50,51 olarak gerçekleşmiş, gıda grubunun yanı sıra lokanta ve otel ile kira fiyatları öncülüğünde hizmet fiyatları Mart ayı enflasyonunda belirleyici olmuştur. Türk lirasındaki istikrarlı seyir ve ithalat fiyatlarındaki olumlu görünümün etkisiyle, temel mal grubunda aylık fiyat artışı yavaşlamıştır (yüzde 1,24). Enerji grubu fiyatları, kur ve emtia fiyatlarındaki görünüme paralel olarak ılımlı seyretelemeye devam etmiştir (yüzde 0,38). Gıda fiyatları bu dönemde temelde kırmızı et ve işlenmiş et ürünleri öncülüğünde artış kaydetmiştir (yüzde 3,84). Aylık tüketici enflasyonunun seyrinde öne çıkan bir diğer kalem olan

hizmet grubunda büyük ölçüde kira (yüzde 4,89) ile lokanta ve otel (yüzde 3,85) alt gruplarındaki artışlar belirleyici olmuştur. Yıllık enflasyona en büyük etki 17,12 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 8,03 puanla Konut ve 5,08 puanla Lokanta ve Oteller ile Ulaştırma gruplarından gelmiştir. TÜFE yıllık değişim oranı Mart ayında bir önceki aya göre 4,67 puan azalmıştır. Söz konusu gelişmenin eksi 1,71 puanı çekirdek enflasyondaki fiyat hareketlerinden kaynaklanırken, dışlananlar endeksindeki fiyat hareketlerinin etkisi ise eksi 2,96 puan olmuştur. TÜFE'deki yıllık artışın değişimine etkide; Temel Malların payı eksi 1,35 puan, Hizmetlerin payı eksi 0,37 puan, Enerjinin payı eksi 1,98 puan, Gıda ve Alkolsüz İçeceklerin payı eksi 0,60 puan olurken, Alkol, Tütün ve Altınların payları ise eksi 0,38 puan aşağı yönlü olmuştur.

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

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

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

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

6.2. ENFLASYON

TCMB Enflasyon 2023-III Genel Değerlendirme Raporuna göre;

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

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

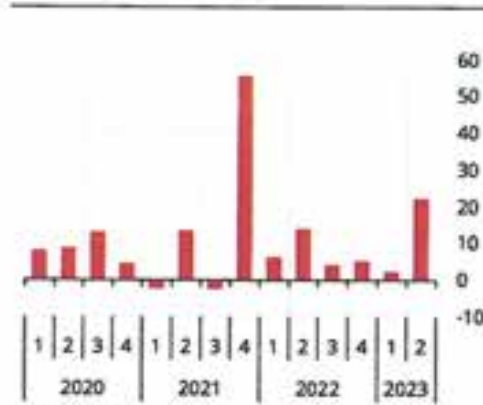
İkinci çeyreğe ilişkin göstergeler iç talebin dış talebe kıyasla daha güçlü seyrini sürdürdüğüne işaret etmektedir. Mayıs ayı itibarıyla sanayi üretimi ilk çeyreğe kıyasla yüzde 1,4 oranında artarak depremin üretim faaliyeti üzerindeki olumsuz etkilerinin telafi edildiğini göstermiştir. Öte yandan, perakende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

eğilimine girerek 14 Temmuz 2023 itibarıyla 113,1 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Bir önceki Enflasyon Raporu döneminde ivmelenen kredi büyümesi 2023 yılının ikinci çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. İç talebi artırarak enflasyon üzerinde risk oluşturan kredi büyümesi ticari krediler öncülüğünde haziran ayında sergilediği ivme kaybına rağmen ikinci çeyrekte bireysel krediler öncülüğünde tarihsel ortalamaların üstünde gerçekleşmiştir. Bireysel kredi yıllık büyüme oranı yüzde 80'lere ulaşmıştır. Son dönemdeki bireysel kredi büyümesinin yıllık yüzde 186,6 büyüme oranına ulaşan kredi kartı harcamaları ağırlıklı olduğu görülmektedir. Öte yandan, bankaların TL mevduat payı ile yabancı para mevduattan TL mevduata dönüşüm oranına göre belirlenen menkul kıymet tesisi düzenlemesinin etkisiyle artan mevduat faizleri ve TCMB ağırlıklı ortalama fonlama faizi arasındaki fark, Haziran PPK toplantısı haftası yüzde 22,17 ile ulaştığı zirve seviyesinden 14 Temmuz itibarıyla yüzde 12,83'e düşmüştür.

Enflasyonun Belirleyicileri

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

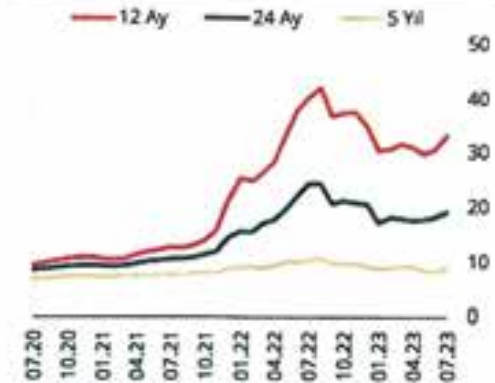
Grafik 2.4.10: Sepet Kur* (Çeyreklik % Değişim)



Kaynak: TCMB.

* ABD doları ve euro eşit ağırlıklı. Hesaplamalar ilgili çeyreğin son ayında oluşan ortalama kur değeri ile yapılmıştır.

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

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

6.3. FAİZ ORANLARI VE KREDİLER

TCMB Enflasyon 2023-III Genel Değerlendirme Raporuna göre;

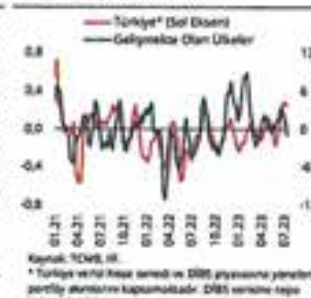
ANKARAN UN FABRİKASI VE TARIM ÜRÜNLERİ GIDA SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ / Rapor No: 202302ELP00366 / Geliştir.

Küresel büyümeye ilişkin yatay görünüm devam ederken gelişmiş ülkelerde para politikasında sıkılaşma sürecinin beklenenden yavaş olacağına ilişkin sinyaller küresel oynaklıkları sınırlandırmıştır. Fed'in para politikası faizini 10 toplantı üst üste artırdıktan sonra haziran ayı toplantısında faiz artırımlarına ara vermesi ve yıl sonuna kadar beklenen faiz artırım miktarının gerilemesi küresel risk iştahını desteklemiştir. Risk iştahındaki toparlanmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelere risk primi göstergeleri gerilerken Türkiye'de ise yurt içi belirsizliklerin etkisiyle Mayıs ayında 703 baz puanı yükselerek bu yılın zirve seviyesine ulaşan CDS primi, TCMB'nin para politikasına yönelik sıkılaştırıcı söylemlerinin de etkisiyle Haziran ayından itibaren hızlı bir düşüş eğilimine girerek 25 Temmuz itibarıyla 435 baz puanı düzeyine gerilemiştir. Bununla birlikte Türkiye'nin CDS primi son 10 yıllık ortalaması olan 350 baz puanının belirgin üzerinde seyretelemeye devam etmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu dönemi genelinde, Türkiye hisse senedi piyasasına 0,84 milyar ABD doları net yabancı girişi olurken DİBS piyasasından 0,03 milyar ABD doları seviyesinde net yabancı çıkışı gerçekleşmiştir. Haziran ayından itibaren ise net portföy girişi 0,07 milyar ABD doları DİBS piyasasına ve 1,48 milyar ABD doları hisse senedi piyasasına olmak üzere toplam 1,55 milyar ABD dolarına ulaşmıştır.

Grafik 2.2.1: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri*



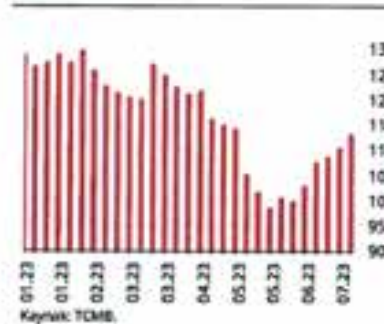
Grafik 2.2.2: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke Portföy Karşılıkları (Haftalık Ortalama, Milyar ABD Doları)



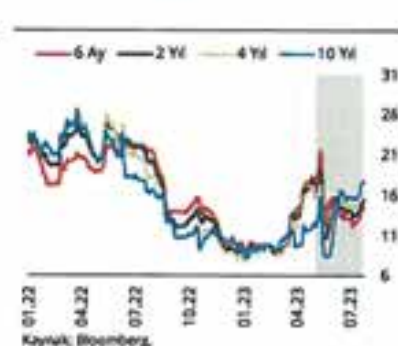
Türk lirasının opsiyonların ima ettiği kur oynaklığı Mayıs ayında yurt içi belirsizliklerin etkisiyle yükselmiş, ancak Haziran ayından itibaren hızla gerilemiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde küresel risk iştahındaki olumlu seyrin etkisiyle gelişmekte olan ülke paraları ABD doları karşısında sınırlı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

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

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

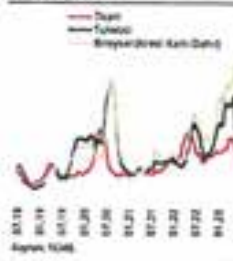


Grafik 2.2.6: DİBS Getirileri (%)

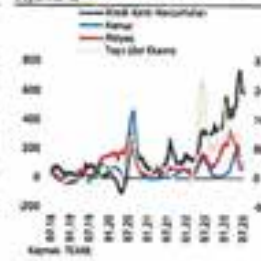


Bir önceki Enflasyon Raporu döneminde ivmelenen kredi büyümesi 2023 yılının ikinci çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. İÇ talebi artırarak enflasyon üzerinde risk oluşturan kredi büyümesi, ticari krediler öncülüğündeki Haziran ayında sergilediği ivme kaybına rağmen ikinci çeyrekte bireysel krediler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

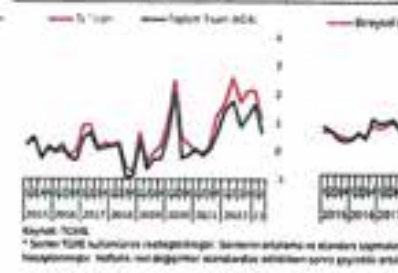
**Grafik 2.2.8: Kredi Büyümesi (13 Halkın
Yükseklikteki Büyüme, Kur Eksikinden
Anlatılmıyor, %)**



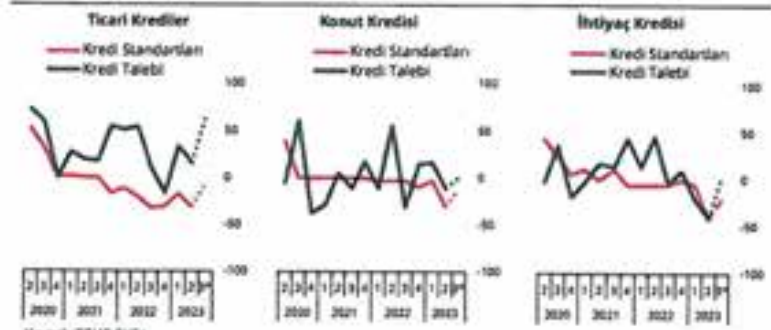
Grafik 2.2.9: Kredi Büyümesi (13 Halkın Yükseklikteki Büyüme, %)



Grafik 2.2.10: Kredi Büyümesi (13 Halkın Yükseklikteki Büyüme, %)



Grafik 2.2.12: Kredi Standartları ve Kredi Talebi



Kaynak: TCMB, BAKA,

* Bankaların beklentisini göstermektedir. Kredi Standartları ve Kredi Talebi endekslerinin hesaplaması yöntemi şu şekildedir: Bankaların kredi standartlarının (kredi talebinin) geçen üç ayda ne yönde değiştiği sorulmaktadır. Yanıtları yüzde olarak hesaplanarak hesaplanan net eğilimler kredi standartlarındaki (kredi talebindeki) değişimin yönünü göstermektedir. Endeksin sıfırın üzerinde olması kredi standartlarındaki gevşemeyi (kredi talebindeki artış) ifade etmektedir.

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

6.4. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

📌 Türkiye İnşaat Sektörü:

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

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

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

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

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



İnşaat Maliyet Endeksi, Ekim 2023

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

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

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



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

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

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

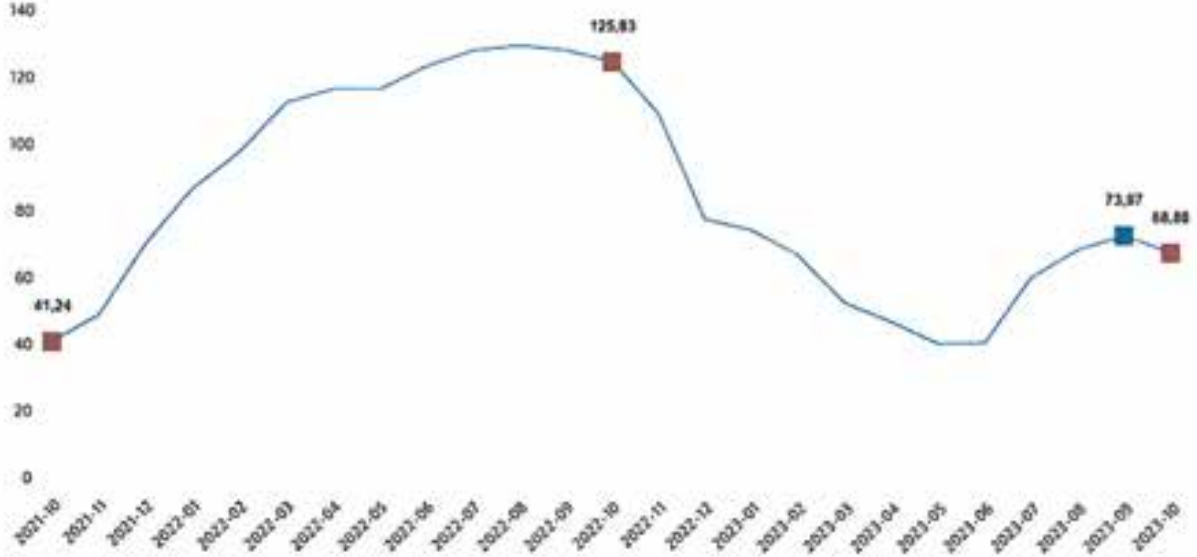




Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %68,88 arttı, aylık %1,43 arttı

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

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



Kaynak: TÜİK – İnşaat Maliyet Endeksi – Ekim 2023 – Yayın Tarihi: 12 Aralık 2023

12.12.2023
12.12.2023
12.12.2023

an



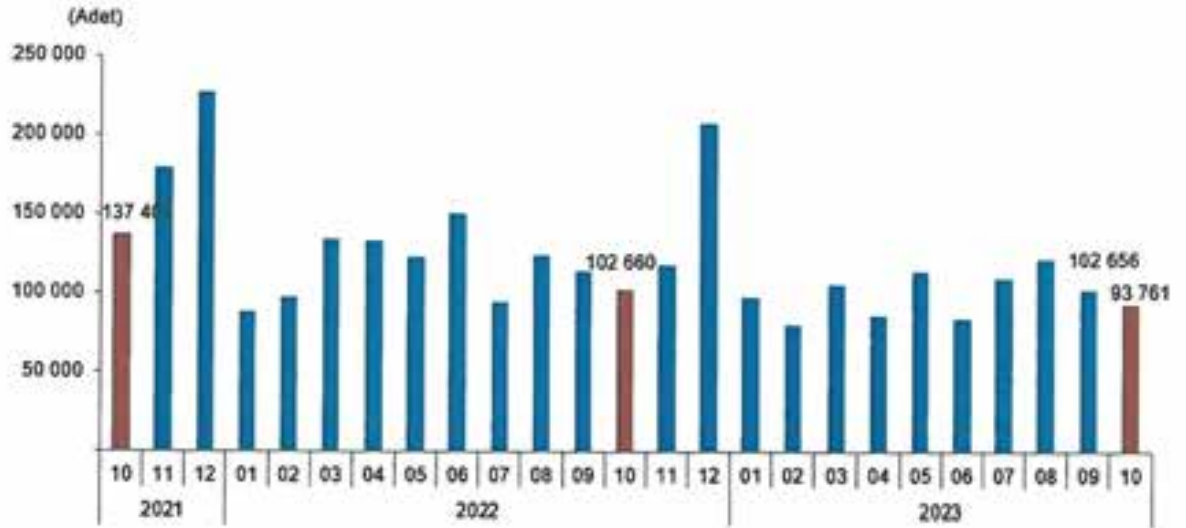
Konut Sektörü:

Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2023

Türkiye genelinde Ekim ayında 93 bin 761 konut satıldı

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

Konut satışı, Ekim 2023



Konut satışları Ocak-Ekim döneminde %14,3 azaldı

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

İpotekli konut satışları 5 bin 577 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %58,0 azalış göstererek 5 bin 577 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,9 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %31,2 azalışla 166 bin 461 oldu.

Ekim ayındaki ipotekli satışların, bin 369'u; Ocak-Ekim dönemindeki ipotekli satışların ise 50 bin 234'ü ilk el satış olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 88 bin 184 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,4 azalarak 88 bin 184 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %94,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,9 azalışla 827 bin 374 oldu.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2023



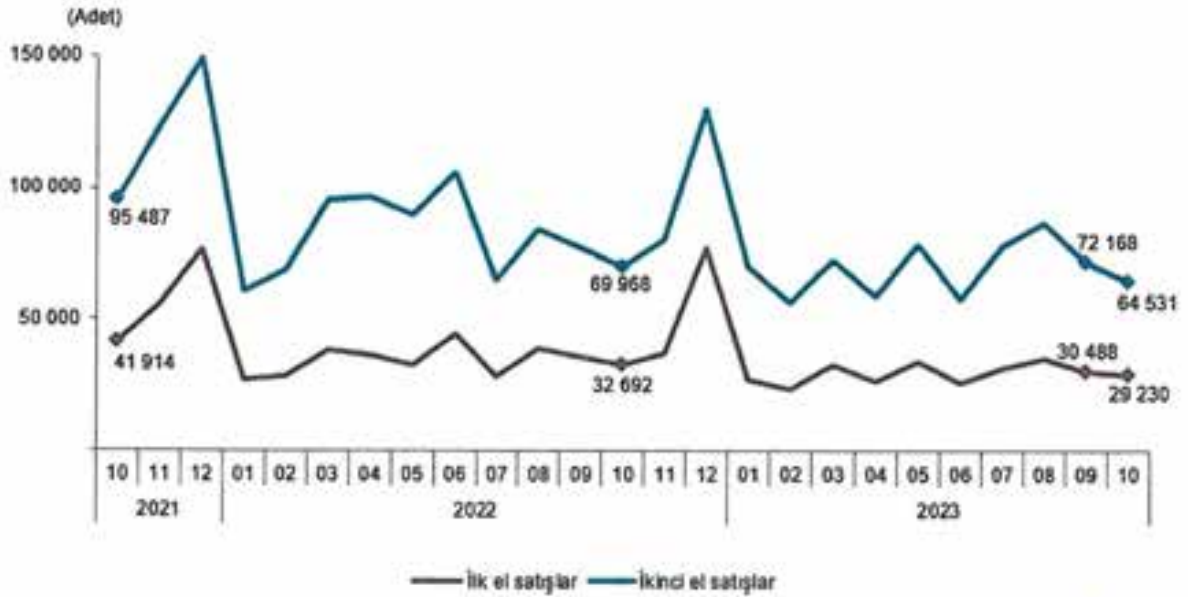
İlk el konut satış sayısı 29 bin 230 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,6 azalarak 29 bin 230 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,6 azalışla 297 bin 827 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satışlarında 64 bin 531 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,8 azalış göstererek 64 bin 531 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,8 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,6 azalışla 696 bin 8 olarak gerçekleşti.

Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2023

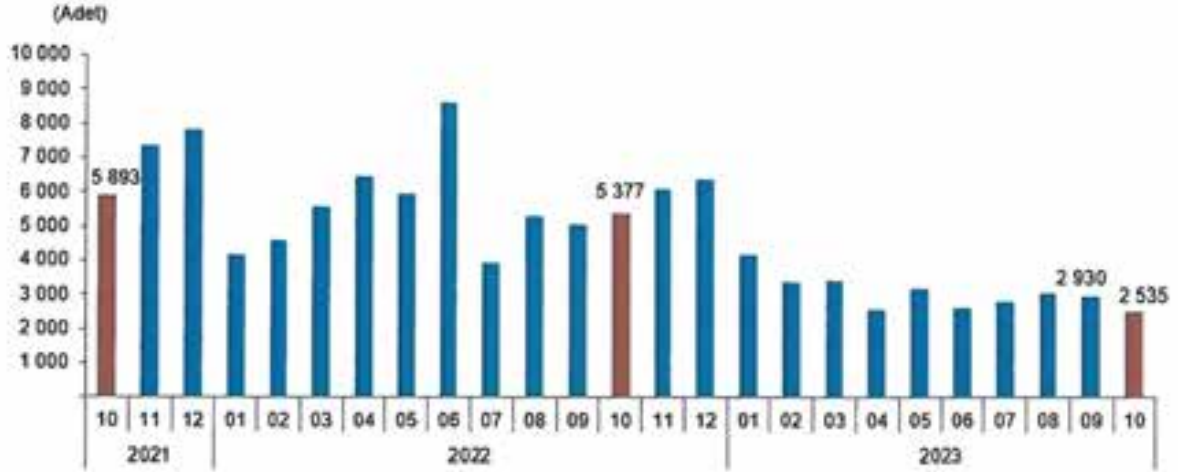




Yabancılar Ekim ayında 2 bin 535 konut satışı gerçekleştirdi

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

Yabancılar yapılan konut satışı, Ekim 2023



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

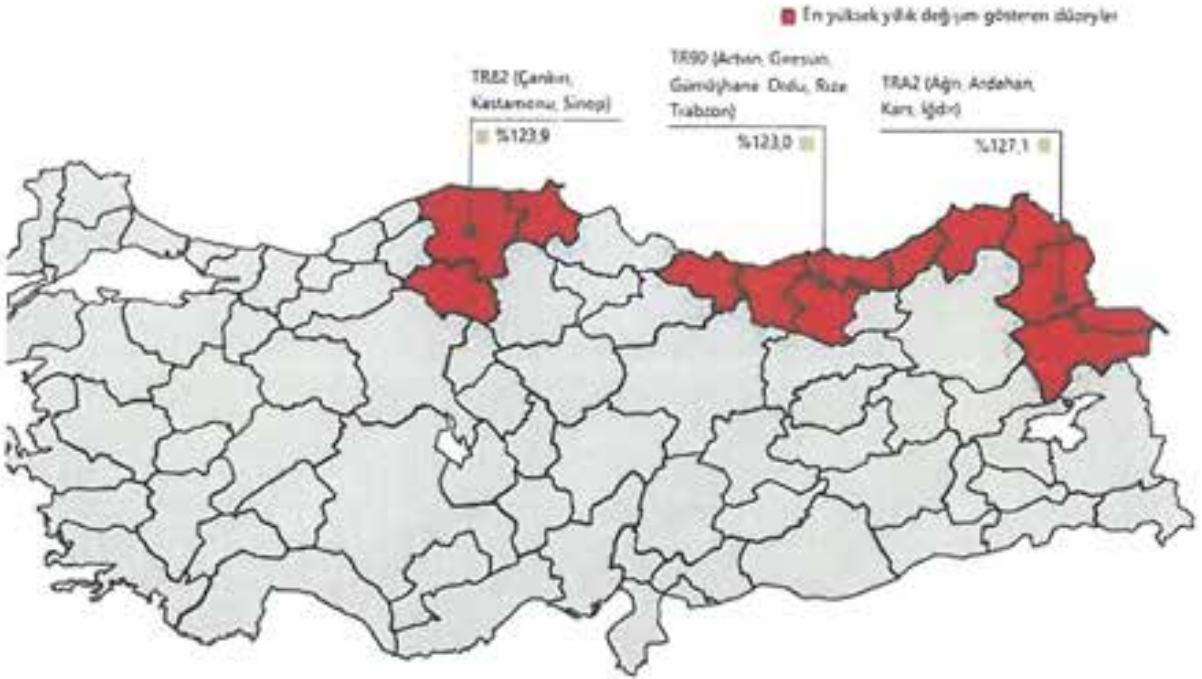
Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

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

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

Konut Fiyat Endeksi (KFE)

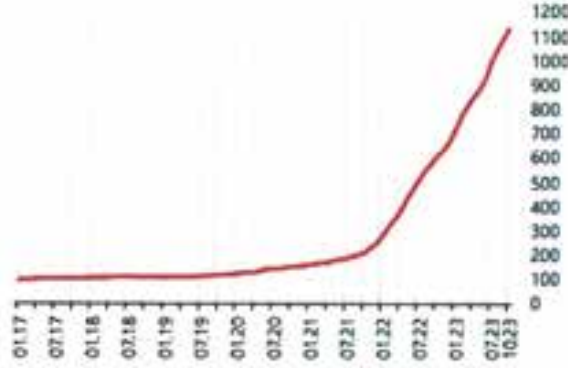
2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 3,8 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 86,5, reel olarak ise yüzde 15,4 oranında artmıştır.



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

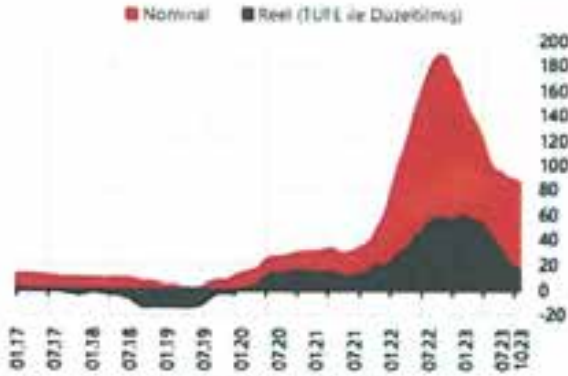
	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)**
 TÜRKİYE	1129,6 (%86,5)	1216,8 (%91,1)	1116,7 (%86,8)	30035,5 ₺
 İSTANBUL	969,4 (%74,4)	1094,6 (%81,8)	961,3 (%72,9)	44386,5 ₺
 ANKARA	1169,5 (%101,5)	1406,9 (%97,7)	1154,0 (%102,5)	23303,8 ₺
 İZMİR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

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



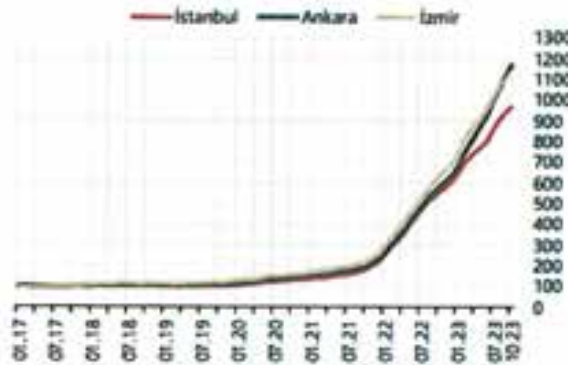
Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 3,8 oranında artarak 1129,6 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 86,5 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 15,4 oranında artış göstermiştir.

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



İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 2,9, 4,7 ve 3,3 oranlarında artış gözlemlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 74,4, 101,5 ve 80,1 oranlarında artış göstermiştir.

Kaynak: TCMB / Konut Fiyat Endeksi / Ekim 2023

(Handwritten signatures)

(Handwritten signature)

7. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER

7.1. KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ

MARDİN İLİ:



Mardin, Mardin, Türkiye'nin bir ilidir. Mardin merkezli ilin 2021 yılı TÜİK verilerine göre nüfusu 862.757'dir. Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin Dicle Bölümü'nde yer alır. Suriye ile sınır komşusudur.

Coğrafya

Mardin ili Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin Dicle Bölümü'nde yer alır. Suriye ile sınır komşusudur. Güneyinde Suriye, batısında Şanlıurfa ili, kuzeyinde Diyarbakır ve Batman illeri, kuzeydoğusunda Siirt ili ve doğusunda Şırnak ili bulunur.

Akarsular

İl genelindeki başlıca akarsular; Buğur Çayı, Çağçağ Suyu, Savur Çayı ve Zergan Deresidir. Derik ilçesinin Buğur köyü yakınlarında doğan Buğur Çayı 53,65 km uzunluğunda olup, akarsuyun tamamına yakını il içerisinde akmaktadır. 103 km uzunluğundaki Çağçağ Suyunun tamamı il içerisinde akmaktadır. Savur ilçesinden kaynağını alan 92 km uzunluğundaki Savur Çayının 60,5 km lik bölümü il içerisinde akmaktadır.

Orman ve mera arazileri

2013 yılı verilerine göre il genelinde 126.908 hektar alanda orman arazileri görülmektedir. Orman arazilerinin büyük bölümü bozuk baltalıklardan oluşmaktadır. Mardin ilindeki mera arazileri insan faaliyetleri nedeniyle azalmaktadır. 2011 yılı verilerine göre ilde, çayır ve meraların kapladığı alan 115.447 hektardır. Mera arazileri zayıf vasıflı olup, tarla açmaları nedeniyle azalmaktadır.

İklim

İl genelinde karasal iklim özellikleri görülmektedir. Kış ayları soğuk geçmektedir. Yaz aylarında güneyden gelen çöl iklimi etkisi altında olduğu için kurak geçer. İlde ölçülen en yüksek sıcaklık 42,5 °C'dir (31 Temmuz 2000). İlde ayrıca Türkiye sıcaklık rekoru kırılmıştır (48,8 °C Mardin, Kızıltepe). İlde ölçülen en düşük sıcaklık -14,0 °C'dir (22 Şubat 1985). Ayrıca bölge ilkbahar yaz gibi çöllerden gelen toz taşınımı etkisi altına girer. Derik, Nusaybin ve Savur ilçelerinde Akdeniz iklimi özellikleri de görülür. Ortalama en yüksek sıcaklık 34,9 °C ile temmuz ayında, ortalama en düşük sıcaklık 0,5 °C ile ocak ayında görülür.

Nüfus

1960'lı yıllarda şehre göç başlamış ve kırsal nüfusu oran olarak azalmaya başlamıştır. 1990 yılında dört ilçenin komşu illere bağlanmasıyla nüfus %14,4 oranında azalmıştır. 2000 nüfus sayımında ilk defa kırsal nüfusu, kent nüfusunun gerisinde kalmıştır. Bunda en önemli etkenler ekonomik kaygılar ve 90'lı yıllarda başlayan terör faaliyetleridir. Güvenlik kaygıları nedeniyle hem ildeki kırsal kesimlerden, hem de diğer illerden Mardin şehrine göç hareketleri başlamıştır.

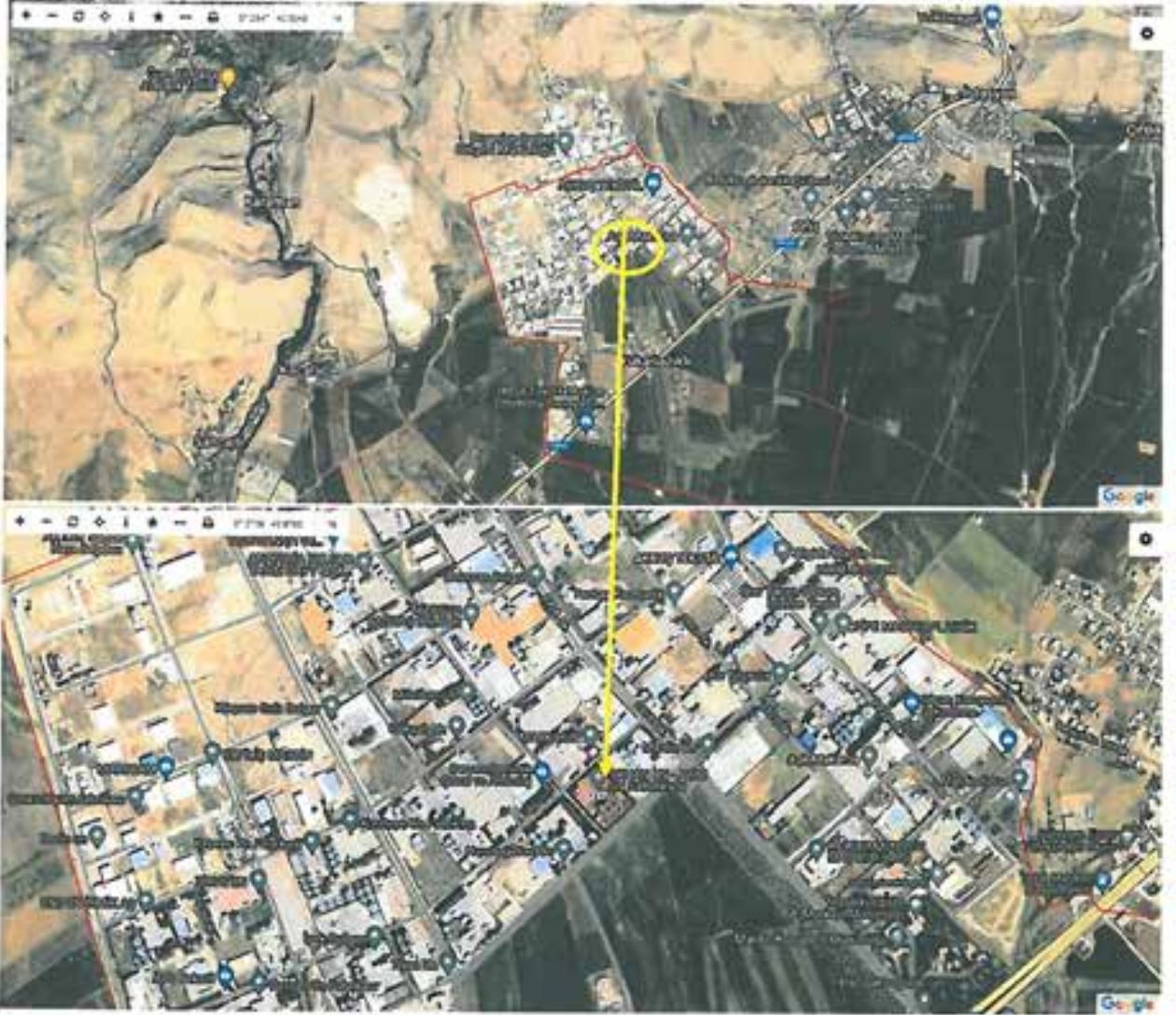


Coğrafya: Kızıltepe İlçesi, Mardin ilinin güneybatısında yer alır Doğusunda Mardin ve Nusaybin, Batısında Derik ve Viranşehir İlçeleri Kuzeyinde Mazıdağı İlçesi ile Güneyinde Suriye Arap Cumhuriyet Devleti sınırları ile çevrilidir. İlçe İl Merkezine 23 km mesafededir. İlçe genel anlamda düz sayılabilecek bir alana kuruludur İlçede akdeniz iklimi hakim olup, yazları ve sıcak, kışları ise ılık ve yağışlı geçer.

M 8

A

Taşınmazın Konumu:



7.2. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU

Değerlemeye konu taşınmaz; Mardin İli, Kızıltepe İlçesi, Yukarıazıklı OSB Mahallesi, 28.Sokak, Akhan Un, No.5 posta adreslidir. Taşınmazın bulunduğu bölge; Mardin Organize Sanayi bölgesi içerisinde kalmaktadır. Bölge girişimcisinin sanayi açısından en sık tercih ettiği noktalarda olup sanayi yoğunluğunun yüksek olduğu bölgede yer almaktadır. Bölgeye toplu taşıma imkanları yüksek seviyededir. Konu taşınmaz belediye mücavir alan sınırları içerisinde konumlanmaktadır. Rapora konu taşınmaza ulaşım; Bölgenin bilinen arterlerinden Mardin-Kızıltepe Karayolu üzerinde Yukarıazıklı Kırşal Mahallesi yakınında O.S.B içerisinde yer almaktadır. Taşınmazın yer aldığı cadde araç trafiğine açıktır. Yaya sirkülasyonunun düşük olduğu cadde üzerinde konumlandır.

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

8. GAYRİMENKULUN TANIMI

Değerleme konusu taşınmaz; 131 ada, 1 parsel 11.032,45 m² yüzölçümlüdür. Parsel geometrik olarak dikdörtgen formda olup Girişi kuzeybatı cepheden 5.Sokak üzerinden sağlanmaktadır. 3 tarafı İmar yolu olan parsel kuzeydoğu cepheden 131 ada 2 parsel cephelidir. Sokak girişi cephesi yaklaşık 90 m., derinliği 123 m.dir. Parsel üzerinde cins tashihi yapılmış, ayrıntılı, projeli, ruhsatlı ve işlenmiş yapılar bulunmaktadır.

OSB Müdürlüğü arşiv dosyası içerisinde yapılan incelemelerde; taşınmaza ait 3 adet Yapı Ruhsatı ve bunlara ait Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. Ruhsat alanı ile Proje içerisinde hesaplanan alan uyumsuz bulunmuş olup yasal alan olarak projeden hesaplanan 8020 m² kabul edilmiştir.

Ayrıca 3 adet her biri 103,81m² alanlı silo 1 adet 69,57 m² alanlı boşaltma lifti (30.08.2008 tarih 44 sayılı YKİB 381 m²), 3 adet toplam 392 m² alanlı 3 silo (22.11.2013 tarih 116 sayılı YKİB 392 m²) olmak üzere toplam 8793 m² yasal alanıdır.

Mahallen yapılan tetkiklerde parsel üzerinde 1 adet yekpare un fabrikası, 1 adet idari bina, 12 adet un silosu ve 2 adet sundurma olduğu görülmüştür.

1)Fabrika binası: Toplam 7 katlı ve projesine göre 8020 m² alanıdır. Mahallen yapılan tetkiklerde Elektrik Kumanda Odası bölümüne ilave 1 kat eklendiği ve 177 m² alan kazanıldığı görülmüştür. Yapı betonarmedir. İhtiyaca göre bölümlere ayrılmıştır. Genel olarak Ham buğday silo kısmı, fabrika kısmı, un silosu kısmı ve paketleme kısımlarından oluşmaktadır. Yapının projesinde mahallinde kat alanları eklerde görsel olarak gösterilmiştir.

2) İdari Bina Kısmı: Toplam 3 katlı betonarme olarak inşa edilmiştir. Bu yapı için düzenlenen evraka rastlanmamıştır. Yapı sadece mimari projenin vaziyet planında gösterilmiş olup proje içinde detaylandırılmadığından ve 123 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesinin bu yapıyı kapsadığına dair bir göstergeye rastlanmadığından bu yapıyı kapsamadığı düşünülmüştür. Mahallen yapılan tetkiklerde yapının 300 m² zemin kat, 300 m² 1. kat ve 240 m² 2. Kat alanları olmak üzere toplam 840 m² alanı olduğu görülmüştür. Yapının iç bakımlı ve lüks teşrifatlıdır. İç bölümler ihtiyaca göre bölmelendirilmiştir.

3) Sundurma Park Yeri: 75 m² alanlı sundurma otopark yeri olarak inşa edilmiş çelik yapıdır. Hakkında herhangi bir evraka rastlanmamıştır. Sökülebilir olduğundan taşınmaz olarak değerlendirilmemiş değerlemede dikkate alınmamıştır.

4) Sundurma buğday boşaltma alanı: yaklaşık 400 m² alanlı çelik sundurma olarak inşa edilmiştir. Hakkında herhangi bir evraka rastlanmamıştır. Sökülebilir olduğundan taşınmaz olarak değerlendirilmemiş değerlemede dikkate alınmamıştır.

5) Silolar: Taşınmaz üzerinde 12 adet silo bulunduğu görülmüştür. Bunlardan 3 tanesi için 2008/44 sayılı (381 m³ alanlı) Yapı Kullanma İzin Belgesi, 3 tanesi için 2013/116 tarihli (392 m² alanlı) Yapı Kullanma İzin Belgesi olduğu görülmüştür. Kalan 6 silo için herhangi bir evraka rastlanmamıştır. Tarafımıza verilen bilgiye göre parsel üzerindeki siloların toplam hacminin 3816 m³ x 6 silo + 3728 m³ x 3 silo + 1415 m³ x 3 silo = 38.325 m³ (ton) hacimlidir.

Bunlar dışında parsel üzerinde 20 m² alanlı tek katlı güvenlik kulübesi olduğu görülmüştür. Bu alanlara dair herhangi bir evraka rastlanmamıştır. Yasal alanda dikkate alınamamış mevcut değere dahil edilmiştir.

Mahallen yapılan tetkiklerde parsel çevresinin bahçe duvarı ile çevrili olduğu ve parsel zemininin beton kaplı olduğu görülmüş olup bu unsurlar çevre düzenlemesi olarak yasal ve mevcut değerde gösterilmiştir.

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; parsel üzerindeki yapının projesine, yapı ruhsat ve yapı kullanma izin belgesine göre mevcut kullanımı olan 'fabrika' şeklinde kullanımı olacağı düşünülmektedir.

9. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

9.1. SWOT ANALİZİ

Güçlü Yanlar:

- Sanayi bölgesinde yer alması
- Ulaşım imkanlarının kolay olması
- İskân belgesine sahip olması
- Yapının bakımlı olması

Zayıf Yanlar:

- Yapıların bir kısmının yasal olmaması

✓ Fırsatlar:

- OSB içerisinde yer alması dolayısıyla bölgede faaliyet aktifliğinin devamlılığı olması

✗ Tehditler:

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

10. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

10.1. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

10.2. GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

10.3. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

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

- Pazar Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı

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

10.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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

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

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

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate alınmak 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 değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji 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 değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

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

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

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

10.3.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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

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

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

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



10.5. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

10.5.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

SATILIK ARSA/FABRİKA/DEPO EMSALLERİ				
No	Emsal Açıklaması	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat (TL/ m ²)
1	Emlak Ofisi 0 (543) 447 92 19: Taşınmazla aynı bölgede aynı OSB içerisinde bulunan benzer imar durumlu 4000 m ² alanlı, içerisinde tahminen 350 m ² alanlı idari binası bulunan arsa 9.250.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (150 ada 2 parsel) Yapı Değeri: 350 m ² x 7500 TL/m ² x 0,80 yıpranma payı = ~2.230.000 TL Arsa Değeri: 8.350.000 TL – 2.230.000 TL = 6.120.000 TL	4.000	6.120.000	1.530
2	Emlak Ofisi 0 (552) 253 08 47: Taşınmazla aynı bölgede aynı OSB içerisinde bulunan benzer imar durumlu 4.500 m ² alanlı, içerisinde 600 m ² depo + 150 m ² alanlı idari binası bulunan arsa 12.500.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (203 ada 4 parsel) Yapı Değeri: 750 m ² x 7500 TL/m ² x 0,85 yıpranma payı = ~4.780.000 TL Arsa Değeri: 12.500.000 TL – 4.780.000 TL = 7.720.000 TL Yapı Paçal Birim Fiyatı: 12.500.000 TL / 750 m ² = 16.667 TL/m ² .	4.500	7.720.000	1.714
3	Emlak Ofisi 0 (552) 253 08 47: Taşınmazla aynı bölgede aynı OSB içerisinde bulunan benzer imar durumlu 3115 m ² alanlı, içerisinde 2000 m ² kapalı alanlı betonarme prefabrik depo bulunan parsel 19.500.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Yapı Değeri: 2000 m ² x 7500 TL/m ² x 0,85 yıpranma payı = 12.750.000 TL Arsa Değeri: 17.550.000 TL – 12.750.000 TL = 4.800.000 TL Yapı Paçal Birim Fiyatı: 19.500.000 TL / 2000 m ² = 9.750 TL/m ² .	3.115	4.800.000	1.540
4	Sahibinden 0552 248 14 88: Taşınmazla aynı bölgede aynı OSB içerisinde bulunan benzer imar durumlu 1501 m ² alanlı, içerisinde yeni yapı 1470 m ² alanlı 7 m. yüksekliği olan ve idari binası bulunan parsel 17.500.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Yapı Değeri: 1470 m ² x 8500 TL/m ² = ~12.500.000 TL Arsa Değeri: 14.875.000 TL – 12.500.000 TL = 2.250.000 TL Yapı Paçal Birim Fiyatı: 17.500.000 TL / 1470 m ² = 11.905 TL/m ² .	1.501	2.250.000	1.499
5	Emlak Ofisi 0 (553) 638 88 99: Aynı bölgede yer alan 3651 m ² alanlı ticari imarlı arsa için 7.100.000 TL istenmektedir. Emsal OSB sınırları dışındadır.	3.651	7.100.000	1.944
6	Emlak Ofisi 0 (552) 253 08 47: Taşınmazın bulunduğu bölgede arsaların m ² fiyatlarının 1.550-1.700 TL aralığında alınıp satılabileceği beyan edilmiştir.	-	-	-

Emsallerin Yorumlanması: Taşınmazla yakın konumda yer alan benzer özellikteki satılık arsa emsalleri ve bölgede faaliyet gösteren emlak firma yetkilileri ve bölgeyi bilen kişiler ile yapılan görüşmelerde elde edilen veriler göz önünde bulundurulmuştur. Bulunan emsallerde kapalı kullanım alanına sahip yapıların da mevcut olduğu görülmüştür. Bu nedenle emsallerde kapalı alan maliyeti düşülerek arsa değeri hesaplaması yapılmıştır. Bulunan emsaller ve alınan görüşler dikkate alınarak konu taşınmazın arsa değeri için aşağıdaki uyumlaştırma tablosunda yer alan birim değer olan 1.645.-TL/m² olacağına, yapı kapalı alanı üzerinden ise 10.219.-TL/m² esas alınmış, mevcut durumda ise büyüme olması dolayısıyla birim fiyat %5 düşürülmüştür.



Uyumlaştırma Tablosu (Arsa)											
	Karşılaştırma Kriterleri	Karşılaştırılabilir Emsaller									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	1.530,00	1.714,00	1.540,00	1.499,00	1.944,00					
2	Pazarlık Payı	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%					
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
4	Satış Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
5	İmar Durumu Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
6	Fiyasa Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
7	Lokasyon	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
8	Kullanım Alanı	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
9	Diğer	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%					
Uyumlaştırılmış Değer		1.530,00	1.714,00	1.540,00	1.499,00	1.944,00					
Ortalama Değer											1.645,40
Yuvarlatılmış											1.645,00

Buna göre taşınmazın Pazar yaklaşımına göre arsa değeri aşağıdaki gibidir:

ARSA DEĞERİ			
Bileşen Adı	Alanlar (m ²)	Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
131 Ada 1 Parsel	11.032,45	1.645	18.148.380,25
TOPLAM			18.148.380,25
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			18.150.000,00

Uyumlaştırma Tablosu (Yapı)											
	Karşılaştırma Kriterleri	Karşılaştırılabilir Emsaller									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Satış Br. Fiyatı (TL)		16.667,00	9.750,00	11.905,00						
2	Pazarlık Payı		5,00%	5,00%	5,00%						
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	Fiyasa Koşulları		0,00%	0,00%	0,00%						
7	Lokasyon		0,00%	0,00%	0,00%						
8	Bina Yapı / Kalitesi		0,00%	0,00%	0,00%						
9	Kullanım Alanı		5,00%	5,00%	5,00%						
10	Konfor Koşulları		0,00%	0,00%	0,00%						
11	Diğer		-10,00%	-10,00%	-10,00%						
Uyumlaştırılmış Değer			16.667	9.750	11.905						
Ortalama Değer											12.774,00

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM YASAL DEĞERİ			
Bileşen Adı	Yasal Alan	Birim Değeri (TL/m ²)	Yasal Değeri (TL)
Yapı	8.793,00	12.774,00	112.321.782,00
TOPLAMLAR			112.321.782,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			112.320.000,00

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM MEVCUT DEĞERİ			
Bileşen Adı	Mevcut Alan	Birim Değeri (TL/m ²)	Mevcut Değeri (TL)
Yapı	10.580,00	12.135,30	128.391.474,00
TOPLAMLAR			128.391.474,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			128.390.000,00

Pazar yaklaşımına göre yapıların toplam yasal değeri 112.320.000,00 TL, yapıların mevcut toplam değeri 128.390.000,00 TL olarak hesaplanmıştır.

10.5.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

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

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

TOPLAM YASAL YAPI DEĞERİ						
Bileşen Adı	Kat Sayısı	Alan (m ²)	Yapı Birim Değerler (TL/m ²)	Amortisman Oranı	Amortismanlı Yapı Maliyet Değeri (TL/m ²)	Yapı Değeri (TL)
FABRİKA	Z	8.020,00	10.000,00	5,00%	9.500,00	76.190.000,00
SİLO		773,00	3.800,00	5,00%	3.610,00	2.790.530,00
Diğer Maliyetler			-			9.349.026,50
TOPLAMLAR		8.793,00				88.329.556,50
TOPLAM DEĞER (TL)						88.330.000,00

TOPLAM MEVCUT YAPI DEĞERİ						
Bileşen Adı	Kat Sayısı	Alan (m ²)	Yapı Birim Değerler (TL/m ²)	Amortisman Oranı	Amortismanlı Yapı Maliyet Değeri (TL/m ²)	Yapı Değeri (TL)
FABRİKA	Z	8.197,00	10.000,00	5,00%	9.500,00	77.871.500,00
SİLO		1.523,00	3.800,00	5,00%	3.610,00	5.498.030,00
İDARİ BİNA	Z+2	840,00	12.000,00	5,00%	11.400,00	9.576.000,00
GÜVENLİK	Z	20,00	2.600,00	5,00%	2.470,00	49.400,00
Diğer Maliyetler						10.374.026,50
TOPLAMLAR		10.580,00				103.368.956,50
TOPLAM DEĞER (TL)						103.370.000,00

*Diğer maliyetler; saha betonu, çevre düzenlemesi, parsel çevre duvarı vb. etkenler dikkate alınmıştır.

Maliyet Yaklaşımına göre Arsa + Yapı Değeri aşağıdaki gibidir:

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA + YASAL YAPI DEĞERLERİ	
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	18.595.000,00
TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	88.330.000,00
TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)	106.925.000,00

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA + MEVCUT YAPI DEĞERLERİ	
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	18.595.000,00
TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	103.370.000,00
TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)	121.965.000,00

Maliyet yaklaşımına göre arsa + yasal yapıların toplam değeri 106.925.000,00 TL, arsa + mevcut yapıların toplam değeri 121.965.000,00 TL olarak hesaplanmıştır.

10.5.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

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

Değerlemeye konu taşınmaz gelir getiren mülktür. Ancak kullanım büyüklüğü ve niteliği bölge emsallerine göre farklılık gösterdiğinden gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

11. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

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

- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede arsa emsali kısıtlıdır. Bölgede benzer lejant veya taşınmaza yorumlanarak emsal teşkil edilebilecek emsaller dikkate alınmıştır. Bulunan emsaller ile bölgeye hakim gayrimenkul danışmanlarından alınan arsa değeri görüşleri doğrultusunda ortalama arsa değeri takdir edilmiştir.
- Parsel üzerindeki yapıların güncel inşaat maliyet değerleri hesaplanmış, yapıların yaşı mevcut durumları dikkate alınarak ise yıpranma payları düşülmüştür.
- Bölgede yapılan incelemelerde satışa sunulan sanayi yapısı emsali kapalı alanı üzerinden Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.
- Değerlemeye konu taşınmaz gelir getiren mülktür. Ancak kullanım büyüklüğü ve niteliği bölge emsallerine göre farklılık gösterdiğinden gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.
- Belirtilen hususlar neticesinde taşınmazın değer takdirinde maliyet yaklaşımı yöntemi baz alınmıştır.
- Parsel üzerinde krokisinde A-B-C-E yapıları yasal değerlemede, diğer yapılarla birlikte mevcut değerlemede dikkate alınmıştır.
- Rapor sonuç değeri maliyet yaklaşımı alınarak değeri olan yasal durumda yaklaşık 106.925.000,00 TL olarak, mevcut durumda yaklaşık 121.965.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**
- Bölgede pazara çıkarılmış veya satılmış gayrimenkuller dikkate alınmış, fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra rapor konusu parsel için 2021-2022 yıllarına ait "Geçmişe Yönelik (Retrospektif) Değer" belirtilmiştir. Değerlendirmede kullanılan emsaller, konum, büyüklük, kullanım fonksiyonu, imar durumu yapılaşma koşulları gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, "Geçmişe Yönelik (Retrospektif) Değer" tespiti için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş ve TÜFE endeksinden hareketle taşınmazın bugünkü piyasa değeri geçmişe indirgenmiştir. Aşağıda yer alan tabloda TÜFE endeksinde en son açıklanan endeks oranı Kasım 2023'te açıklanmıştır.

Tüketici fiyat endeksi rakamları (2003=100) Consumer price index numbers (2003=100)												
Aylık değişim (%) Monthly rate of change (%)												
	Ocak January	Şubat February	Mart March	Nisan April	Mayıs May	Haziran June	Temmuz July	Ağustos August	Eylül September	Ekim October	Kasım November	Aralık December
2003		1,64	1,86	0,98	0,95	0,38	-0,18	0,18	1,38	0,82	1,27	0,43
2004	0,00	0,62	0,90	0,48	0,44	-0,14	0,47	0,77	0,94	2,24	1,32	0,32
2005	0,00	0,62	0,20	0,71	0,82	0,10	-0,57	0,80	1,02	1,79	1,40	0,42
2006	0,78	0,32	0,27	1,34	1,38	0,34	0,35	-0,44	1,29	1,27	1,28	0,29
2007	1,00	0,43	0,82	1,21	0,00	-0,24	-0,73	0,92	1,03	1,81	1,89	0,22
2008	0,80	1,28	0,80	1,08	1,49	-0,30	0,68	-0,24	0,40	2,00	0,93	-0,41
2009	0,28	-0,34	1,10	0,82	0,04	0,11	0,26	-0,30	0,38	2,41	1,27	0,55
2010	1,85	1,48	0,58	0,00	-0,30	-0,60	-0,48	0,40	1,29	1,83	0,69	-0,30
2011	0,41	0,73	0,42	0,87	2,42	-1,43	-0,41	0,73	0,70	3,27	1,73	0,50
2012	0,50	0,50	0,41	1,82	-0,21	-0,80	-0,33	0,58	1,03	1,80	0,30	0,38
2013	1,05	0,30	0,56	0,43	0,18	0,70	0,31	-0,10	0,77	1,00	0,21	0,40
2014	1,00	0,43	1,13	1,34	0,40	0,31	0,45	0,09	0,14	1,80	0,18	-0,44
2015	1,10	0,71	1,18	1,63	0,50	-0,21	0,09	0,40	0,88	1,88	0,87	0,21
2016	1,82	-0,82	-0,54	0,78	0,58	0,47	1,18	-0,28	0,18	1,44	0,82	1,04
2017	2,40	0,81	1,02	1,31	0,45	-0,27	0,10	0,22	0,80	2,08	1,49	0,68
2018	1,02	0,73	0,99	1,87	1,02	2,01	0,30	2,30	0,30	2,67	-1,44	-0,40
2019	1,00	0,10	1,03	1,09	0,90	0,03	1,30	0,80	0,99	2,00	0,36	0,74
2020	1,30	0,30	0,57	0,85	1,30	1,13	0,58	0,80	0,87	2,10	2,30	1,20
2021	1,04	0,81	1,08	1,04	0,89	1,14	1,80	1,12	1,10	3,88	0,81	10,58
2022	11,18	4,81	0,40	7,20	3,88	4,80	2,37	1,40	3,58	3,54	2,00	1,10
2023	0,00	3,18	3,28	0,38	0,84	0,82	0,49	0,00	-0,78	0,40	3,00	3,00

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

Emsaller ile yapılan kıyaslamalar, pazarlık payları, yapılaşma koşulları süreçleri ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan araştırmalar neticesinde taşınmaza 31.12.2023 değerlendirme tarihi itibarıyla yasal durumda 106.925.000,00 TL mevcut durumda 121.965.000,00 TL takdir edilmiştir. Geçmişe yönelik değer hesabı ise şu şekilde yapılmıştır.

Ay/Yıl	TÜFE Aylık % Değişimi	Yasal Durum Değeri	Mevcut Durum Değeri
Ara.23		₺ 106.925.000,00	₺ 121.965.000,00
Kas.23	3,28	₺ 103.529.240,90	₺ 118.091.595,66
Eki.23	3,43	₺ 100.095.949,82	₺ 114.175.380,12
Eyl.23	4,75	₺ 95.556.992,67	₺ 108.997.976,25
Ağu.23	9,09	₺ 87.594.639,90	₺ 99.915.644,19
Tem.23	9,49	₺ 80.002.411,09	₺ 91.255.497,48
Haz.23	3,92	₺ 76.984.614,21	₺ 87.813.219,29
May.23	0,04	₺ 76.677.902,60	₺ 87.463.365,82
Nis.23	2,39	₺ 74.888.077,55	₺ 85.421.785,16
Mar.23	2,29	₺ 73.211.533,43	₺ 83.509.419,45
Şub.23	3,15	₺ 70.975.795,86	₺ 80.959.204,51
Oca.23	6,65	₺ 66.550.207,09	₺ 75.911.115,34
Ara.22	1,18	₺ 65.774.073,03	₺ 75.025.810,77
Kas.22	2,88	₺ 63.932.808,15	₺ 72.925.554,80
Eki.22	3,54	₺ 61.746.965,57	₺ 70.432.253,04
Eyl.22	3,08	₺ 59.901.984,45	₺ 68.327.758,09
Ağu.22	1,46	₺ 59.040.000,45	₺ 67.344.527,98
Tem.22	2,37	₺ 57.673.146,86	₺ 65.785.413,68
Haz.22	4,95	₺ 54.952.974,62	₺ 62.682.623,80
May.22	2,98	₺ 53.362.764,25	₺ 60.868.735,48
Nis.22	7,25	₺ 49.755.491,14	₺ 56.754.065,72
Mar.22	5,46	₺ 47.179.490,93	₺ 53.815.727,02
Şub.22	4,81	₺ 45.014.302,96	₺ 51.345.985,14
Oca.22	11,1	₺ 40.516.924,36	₺ 46.216.008,22
Ara.21	13,58	₺ 35.672.587,04	₺ 40.690.269,61

Değer takdirinde günümüz satış rakamlarından indirgemeler yapılarak geriye dönük rakamlara ulaşılmıştır. Tüm bu bilgiler doğrultusunda söz konusu parselin 31.12.2022 tarihi için yasal değeri 65.774.073,03 TL mevcut değeri 75.025.810,77 TL, 31.12.2021 tarihi için yasal değeri 35.672.587,04 TL mevcut değeri 40.690.269,61 TL olarak hesaplanmıştır.

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

2021 VE 2022 TARİHLİ EMSALLER				
İLAN TARİHİ	YÜZÖLÇÜMÜ	İSTENEN DEĞER	İSTENEN BİRİM FİYAT (TL/M ²)	PAZARLIK SONRASI BİRİM FİYAT (TL/M ²)
Ekim 2021	15.000	₺ 5.625.000,00	375	300
Haziran 2022	5.847	₺ 3.508.000,00	600	450
Ekim 2022	13.260	₺ 9.250.000,00	698	523
Kasım 2022	6.760	₺ 5.746.000,00	850	638
ARALIK 2021 TARİHİ ORTALAMA BİRİM FİYAT (TL/M ²)				300
ARALIK 2022 TARİHİ ORTALAMA BİRİM FİYAT (TL/M ²)				537

2022 YILI ARSA DEĞERİ			
Bileşen Adı	Alanlar (m ²)	Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
131 Ada 1 Parsel	11.302,45	537	6.068.131,25
TOPLAM			6.068.131,25
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			6.070.000,00

2021 YILI ARSA DEĞERİ			
Bileşen Adı	Alanlar (m ²)	Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
131 Ada 1 Parsel	11.302,45	300	3.390.735,00
TOPLAM			3.390.735,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			3.390.000,00

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

2022 YILI MALİYET DEĞERİ TOPLAM YASAL YAPI DEĞERİ						
Bileşen Adı	Kat Sayısı	Alan (m ²)	Yapı Birim Değerleri (TL/m ²)	Amortisman Oranı	Amortismanlı Yapı Maliyet Değeri (TL/m ²)	Yapı Değeri (TL)
FABRİKA	Z	8.020,00	5.440,00	0,00%	5.440,00	43.628.800,00
SİLO		773,00	2.210,00	0,00%	2.210,00	1.708.330,00
Diğer Maliyetler						2.286.856,50
TOPLAMLAR		8.793,00				47.623.986,50
TOPLAM DEĞER (TL)						47.605.000,00

TOPLAM MEVCUT YAPI DEĞERİ						
Bileşen Adı	Kat Sayısı	Alan (m ²)	Yapı Birim Değerleri (TL/m ²)	Amortisman Oranı	Amortismanlı Yapı Maliyet Değeri (TL/m ²)	Yapı Değeri (TL)
FABRİKA	Z	8.197,00	5.440,00	0,00%	5.440,00	44.591.680,00
SİLO		1.523,00	2.210,00	0,00%	2.210,00	3.365.630,00
İDARİ BİNA	Z+2	940,00	4.580,00	0,00%	4.580,00	3.947.200,00
GÜVENLİK	Z	20,00	3.200,00	0,00%	3.200,00	64.000,00
Diğer Maliyetler						2.286.856,50
TOPLAMLAR		10.580,00				54.135.566,50
TOPLAM DEĞER (TL)						54.135.000,00

2021 YILI MALİYET DEĞERİ TOPLAM YASAL YAPI DEĞERİ						
Bileşen Adı	Kat Sayısı	Alan (m ²)	Yapı Birim Değerleri (TL/m ²)	Amortisman Oranı	Amortismanlı Yapı Maliyet Değeri (TL/m ²)	Yapı Değeri (TL)
FABRİKA	Z	8.020,00	1.800,00	0,00%	1.800,00	14.436.000,00
SİLO		773,00	940,00	0,00%	940,00	726.620,00
Diğer Maliyetler						758.131,00
TOPLAMLAR		8.793,00				15.920.751,00
TOPLAM DEĞER (TL)						15.920.000,00

TOPLAM MEVCUT YAPI DEĞERİ						
Bileşen Adı	Kat Sayısı	Alan (m ²)	Yapı Birim Değerleri (TL/m ²)	Amortisman Oranı	Amortismanlı Yapı Maliyet Değeri (TL/m ²)	Yapı Değeri (TL)
FABRİKA	Z	8.197,00	1.800,00	0,00%	1.800,00	14.754.600,00
SİLO		1.523,00	940,00	0,00%	940,00	1.431.620,00
İDARİ BİNA	Z+2	940,00	1.920,00	0,00%	1.920,00	1.812.800,00
GÜVENLİK	Z	20,00	1.360,00	0,00%	1.360,00	27.200,00
Diğer Maliyetler						758.131,00
TOPLAMLAR		10.580,00				18.584.351,00
TOPLAM DEĞER (TL)						18.585.000,00

YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERLER
2022 YILI: 6.070.000,00 TL
2021 YILI: 3.390.000,00 TL
2021 YILI: 15.920.000,00 TL
2021 YILI: 18.585.000,00 TL

2022 YILI MALİYET YAKLAŞIMI DEĞERİ		2021 YILI MALİYET YAKLAŞIMI DEĞERİ	
MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA + YASAL YAPI		MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA + YASAL YAPI	
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	6.070.000,00	TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	3.390.000,00
TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	47.605.000,00	TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	15.920.000,00
TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)	53.675.000,00	TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)	19.310.000,00
MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA + MEVCUT YAPI		MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA + MEVCUT YAPI	
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	6.070.000,00	TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	3.390.000,00
TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	54.135.000,00	TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	18.585.000,00
TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)	60.205.000,00	TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)	21.975.000,00

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

TARİH	YAKLAŞIM TÜRÜ	YASAL DEĞER	MEVCUT DEĞER
Ara.22	MALİYET YAKLAŞIMI	₺ 53.675.000,00	₺ 60.205.000,00
	TÜFE ENDEKSİ	₺ 65.774.073,03	₺ 75.025.810,77
Ara.21	MALİYET YAKLAŞIMI	₺ 19.310.000,00	₺ 21.975.000,00
	TÜFE ENDEKSİ	₺ 35.672.587,04	₺ 40.690.269,61

11.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

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

(İmza)

(İmza)



12. SONUÇ

İş bu Rapor; Akhan Un Fabrikası Ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi talebi üzerine tapuda; Adana İli Sarıçam İlçesi, İncirlik Mahallesi, 131 Ada 1 no'lu parselde kalan "Yem Fabrikası İdari Binası Ve Arsası" nitelikli taşınmazın 31.12.2023 tarihli Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

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

MEVCUT DEĞER KDV HARIÇ	₺ 121.965.000,00	Yalnız Yüz Yirmi Bir Milyon Dokuz Yüz Altmış Beş Bin Türk Lirası
MEVCUT DEĞER KDV DAHİL	₺ 145.358.000,00	Yalnız Yüz Kırk Beş Milyon Üç Yüz Elli Sekiz Bin Türk Lirası

olarak hesaplanmıştır.

KDV oranı %20 olarak alınmıştır.

İşbu değerlendirme raporu 1 adet orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize Sunulur,

Saygılarımızla,
08 Ocak 2024

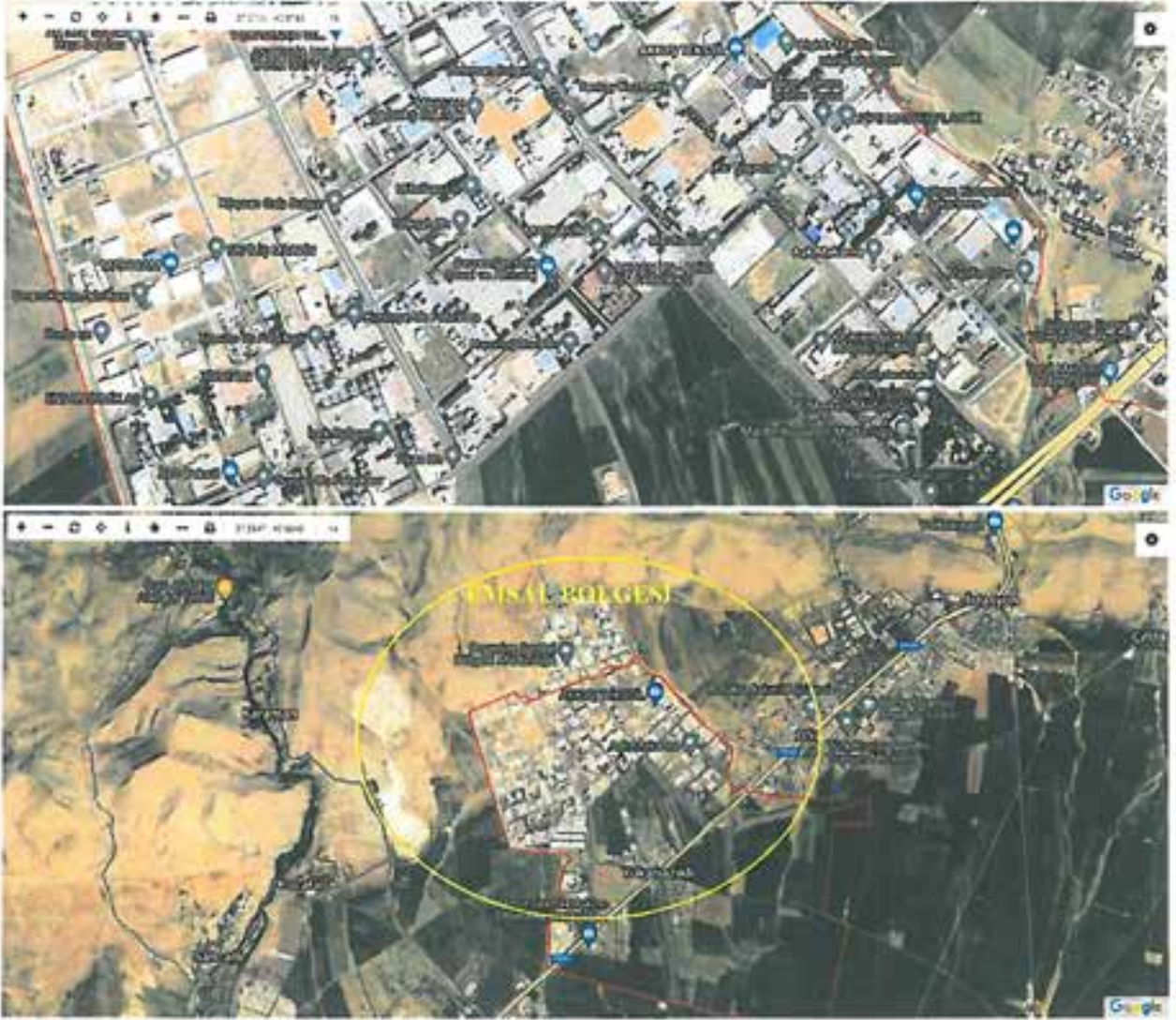
Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
Hazırlayan	Kontrol - Onay
Recep AKÇA	Mustafa Volkan CANTEKİNER
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK No: 405081	SPK No:403847
	

Ekliler:

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

13. EKLER VE FOTOĞRAFLAR

13.1. UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI







13.2. FOTOĞRAFLAR



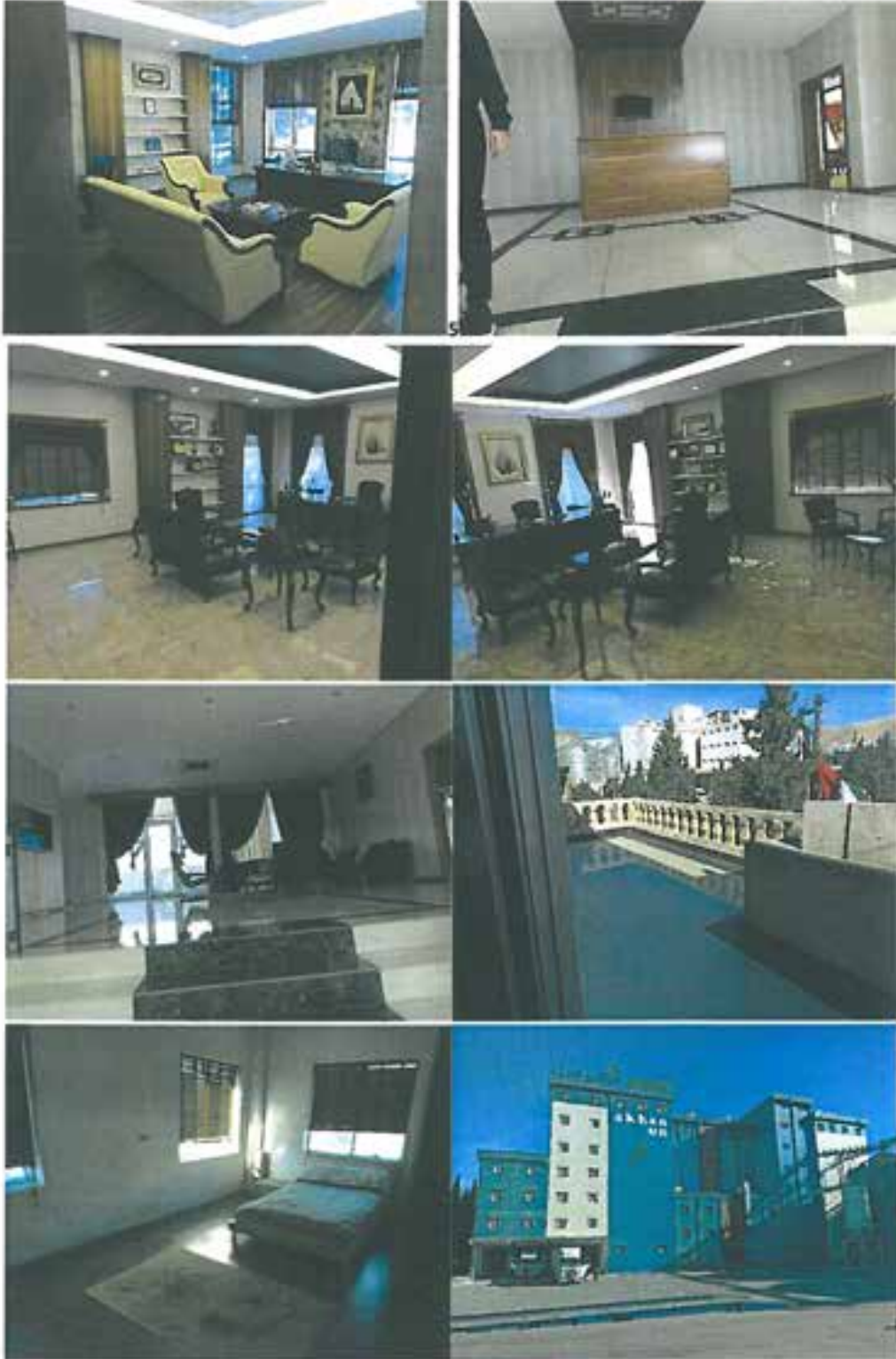
[Handwritten signatures]

[Handwritten signature]



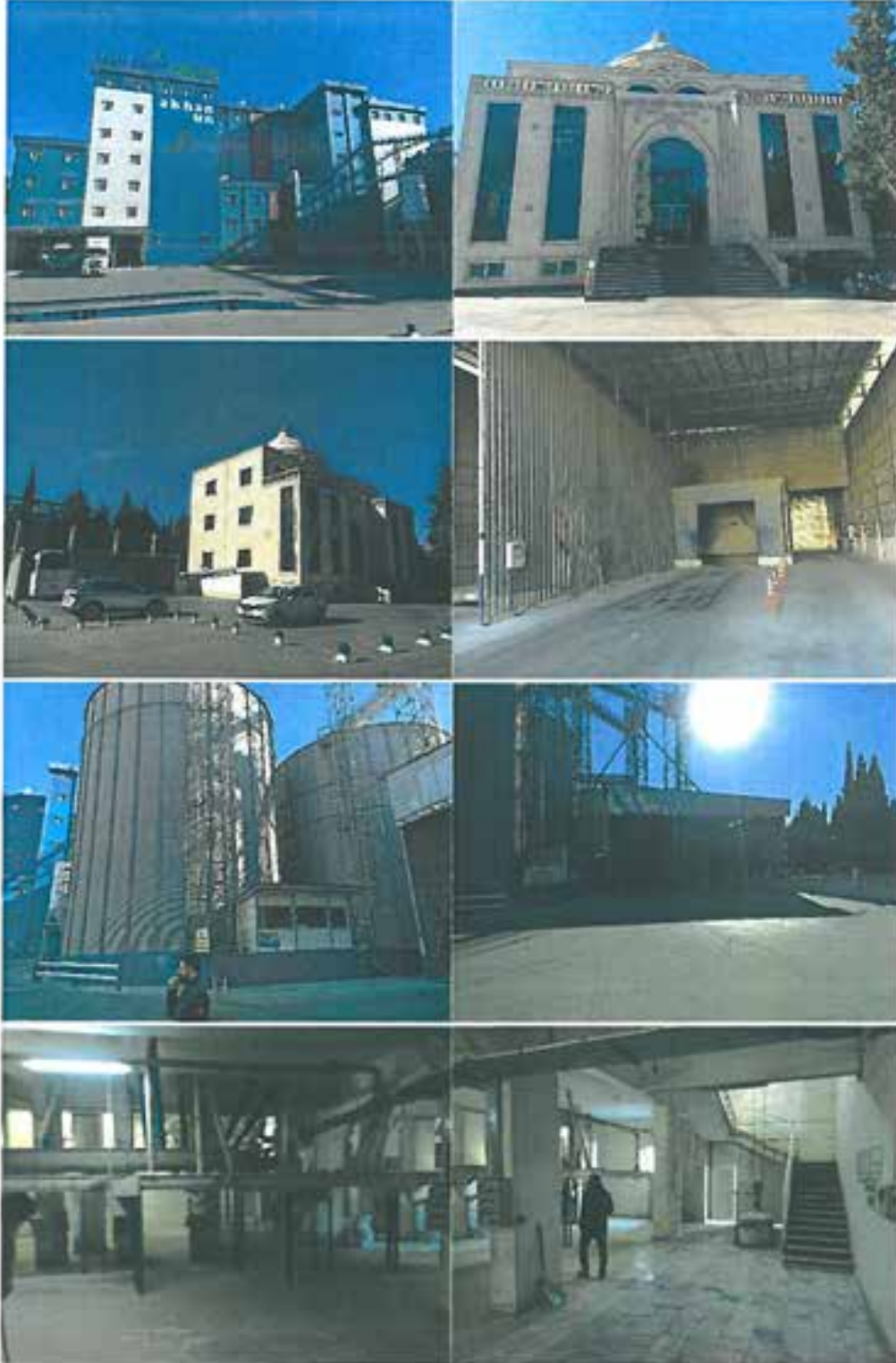
BA

43



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

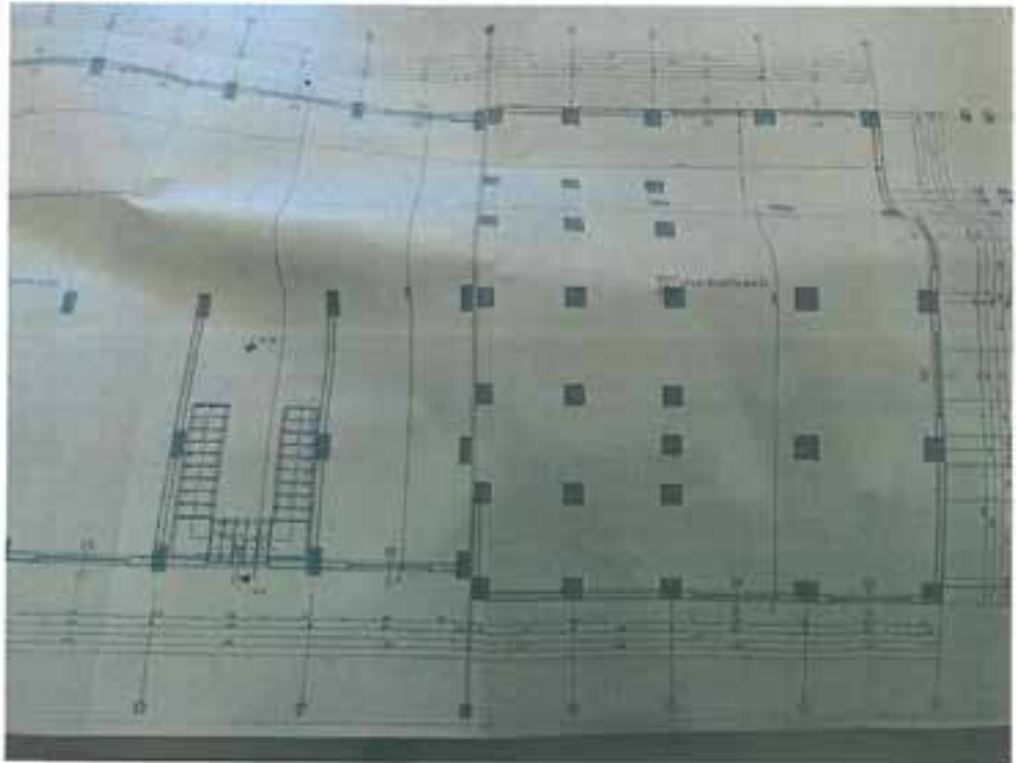
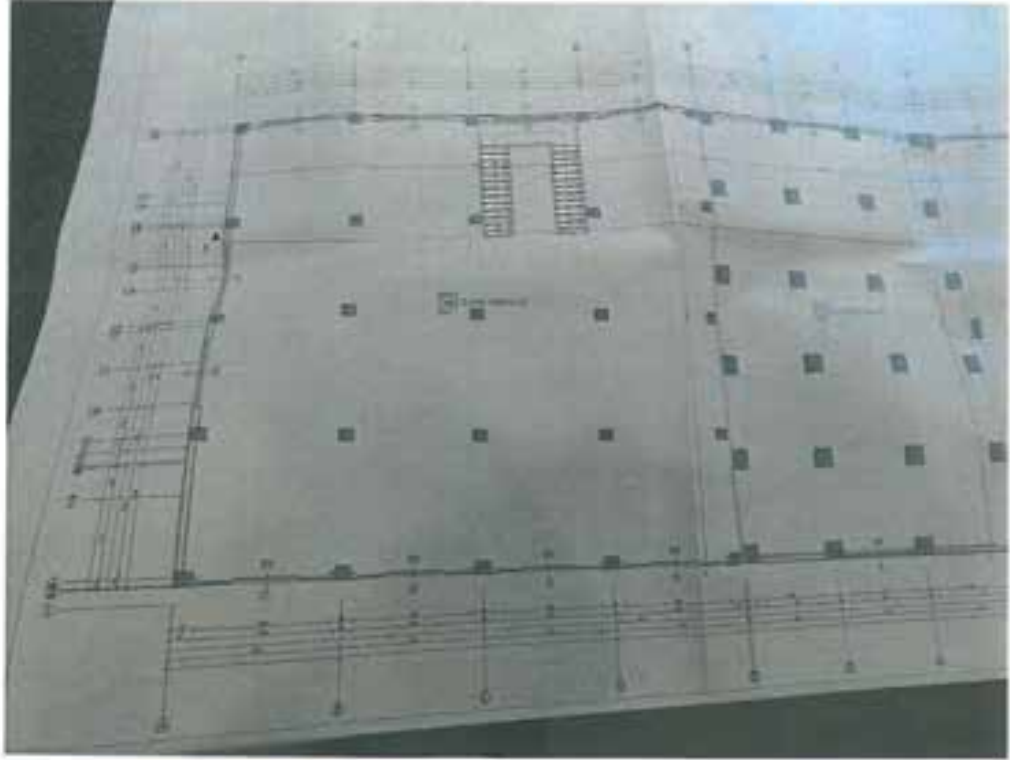


[Handwritten signature]



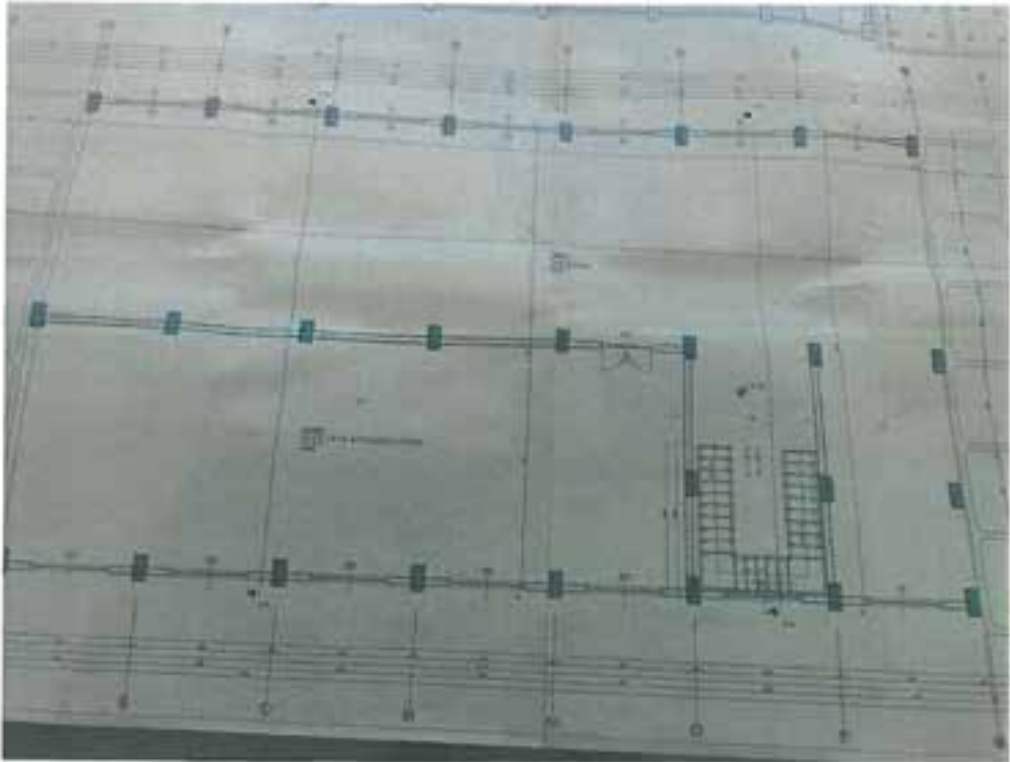
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



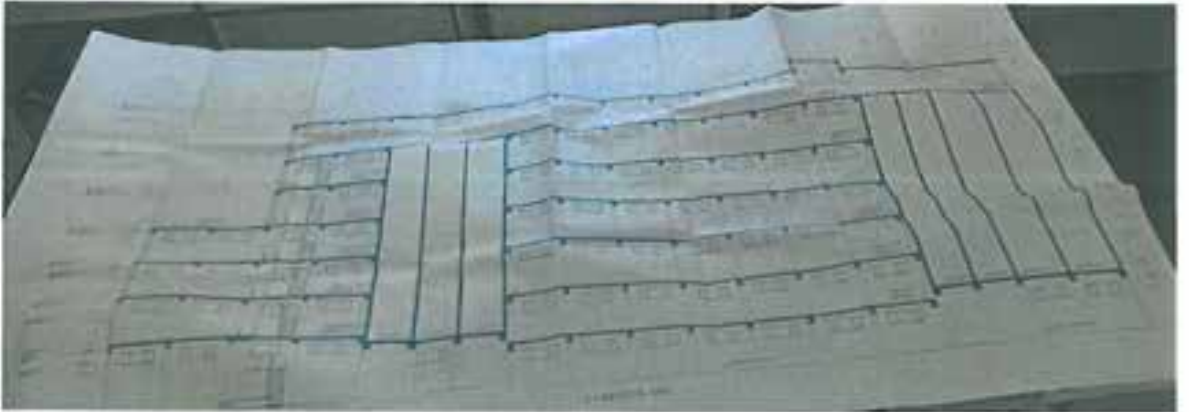
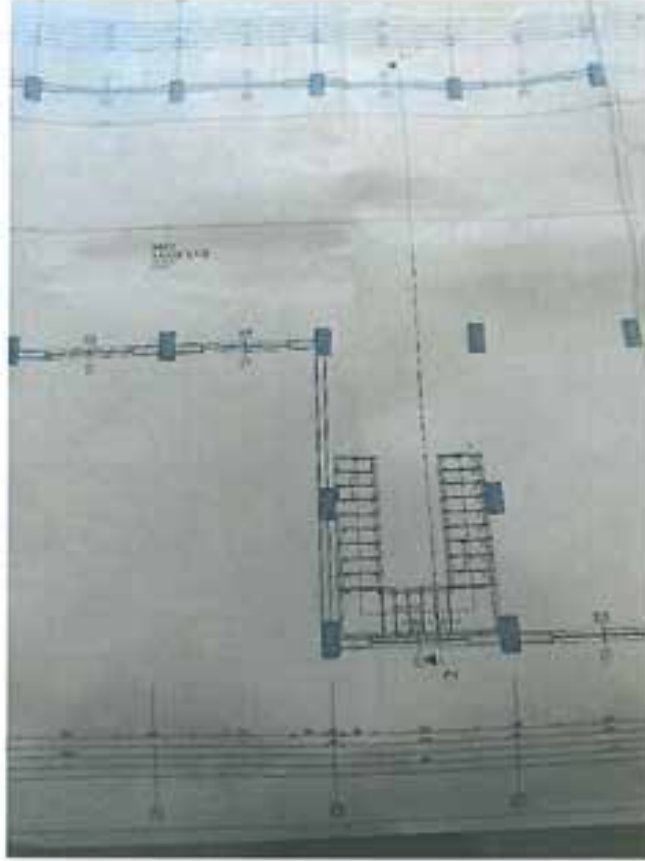
[Handwritten signature]
M. S. / 2023/00000000000000000000
M. S. / 2023/00000000000000000000
M. S. / 2023/00000000000000000000

[Handwritten signature]



Handwritten signature and date: 14.05.2023

Handwritten signature



Handwritten signature

Handwritten signature

The image shows a complex project management form titled "PROJEKT-ÜBERSICHT" (Project Overview). The form is organized into several main sections, each with multiple sub-sections and checkboxes.

- PROJEKT-ÜBERSICHT (Project Overview):** This section at the top contains fields for project name, start date, end date, and status. It also includes a "PROJEKT-DETAILS" sub-section with fields for project manager, sponsor, and steering committee.
- PROJEKT-STATUS (Project Status):** This section includes a Gantt chart and a list of tasks with checkboxes for completion status.
- PROJEKT-ANFORDERUNGEN (Project Requirements):** This section contains a list of requirements with checkboxes for status.
- PROJEKT-ERGEBNISSE (Project Results):** This section at the bottom contains a list of results with checkboxes for status.

The form is filled out with handwritten information, including project names, dates, and status indicators. There are several checkboxes marked with "X" or "O". The form is titled "PROJEKT-ÜBERSICHT" in the top left corner.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ									
1. Başvuru tarihi: 2023/01/17		2. Başvuru tarihi: 2023/01/17		3. Başvuru tarihi: 2023/01/17		4. Başvuru tarihi: 2023/01/17		5. Başvuru tarihi: 2023/01/17	
6. Başvuru tarihi: 2023/01/17		7. Başvuru tarihi: 2023/01/17		8. Başvuru tarihi: 2023/01/17		9. Başvuru tarihi: 2023/01/17		10. Başvuru tarihi: 2023/01/17	
11. Başvuru tarihi: 2023/01/17		12. Başvuru tarihi: 2023/01/17		13. Başvuru tarihi: 2023/01/17		14. Başvuru tarihi: 2023/01/17		15. Başvuru tarihi: 2023/01/17	
16. Başvuru tarihi: 2023/01/17		17. Başvuru tarihi: 2023/01/17		18. Başvuru tarihi: 2023/01/17		19. Başvuru tarihi: 2023/01/17		20. Başvuru tarihi: 2023/01/17	
21. Başvuru tarihi: 2023/01/17		22. Başvuru tarihi: 2023/01/17		23. Başvuru tarihi: 2023/01/17		24. Başvuru tarihi: 2023/01/17		25. Başvuru tarihi: 2023/01/17	
26. Başvuru tarihi: 2023/01/17		27. Başvuru tarihi: 2023/01/17		28. Başvuru tarihi: 2023/01/17		29. Başvuru tarihi: 2023/01/17		30. Başvuru tarihi: 2023/01/17	
31. Başvuru tarihi: 2023/01/17		32. Başvuru tarihi: 2023/01/17		33. Başvuru tarihi: 2023/01/17		34. Başvuru tarihi: 2023/01/17		35. Başvuru tarihi: 2023/01/17	
36. Başvuru tarihi: 2023/01/17		37. Başvuru tarihi: 2023/01/17		38. Başvuru tarihi: 2023/01/17		39. Başvuru tarihi: 2023/01/17		40. Başvuru tarihi: 2023/01/17	
41. Başvuru tarihi: 2023/01/17		42. Başvuru tarihi: 2023/01/17		43. Başvuru tarihi: 2023/01/17		44. Başvuru tarihi: 2023/01/17		45. Başvuru tarihi: 2023/01/17	
46. Başvuru tarihi: 2023/01/17		47. Başvuru tarihi: 2023/01/17		48. Başvuru tarihi: 2023/01/17		49. Başvuru tarihi: 2023/01/17		50. Başvuru tarihi: 2023/01/17	
51. Başvuru tarihi: 2023/01/17		52. Başvuru tarihi: 2023/01/17		53. Başvuru tarihi: 2023/01/17		54. Başvuru tarihi: 2023/01/17		55. Başvuru tarihi: 2023/01/17	
56. Başvuru tarihi: 2023/01/17		57. Başvuru tarihi: 2023/01/17		58. Başvuru tarihi: 2023/01/17		59. Başvuru tarihi: 2023/01/17		60. Başvuru tarihi: 2023/01/17	
61. Başvuru tarihi: 2023/01/17		62. Başvuru tarihi: 2023/01/17		63. Başvuru tarihi: 2023/01/17		64. Başvuru tarihi: 2023/01/17		65. Başvuru tarihi: 2023/01/17	
66. Başvuru tarihi: 2023/01/17		67. Başvuru tarihi: 2023/01/17		68. Başvuru tarihi: 2023/01/17		69. Başvuru tarihi: 2023/01/17		70. Başvuru tarihi: 2023/01/17	
71. Başvuru tarihi: 2023/01/17		72. Başvuru tarihi: 2023/01/17		73. Başvuru tarihi: 2023/01/17		74. Başvuru tarihi: 2023/01/17		75. Başvuru tarihi: 2023/01/17	
76. Başvuru tarihi: 2023/01/17		77. Başvuru tarihi: 2023/01/17		78. Başvuru tarihi: 2023/01/17		79. Başvuru tarihi: 2023/01/17		80. Başvuru tarihi: 2023/01/17	
81. Başvuru tarihi: 2023/01/17		82. Başvuru tarihi: 2023/01/17		83. Başvuru tarihi: 2023/01/17		84. Başvuru tarihi: 2023/01/17		85. Başvuru tarihi: 2023/01/17	
86. Başvuru tarihi: 2023/01/17		87. Başvuru tarihi: 2023/01/17		88. Başvuru tarihi: 2023/01/17		89. Başvuru tarihi: 2023/01/17		90. Başvuru tarihi: 2023/01/17	
91. Başvuru tarihi: 2023/01/17		92. Başvuru tarihi: 2023/01/17		93. Başvuru tarihi: 2023/01/17		94. Başvuru tarihi: 2023/01/17		95. Başvuru tarihi: 2023/01/17	
96. Başvuru tarihi: 2023/01/17		97. Başvuru tarihi: 2023/01/17		98. Başvuru tarihi: 2023/01/17		99. Başvuru tarihi: 2023/01/17		100. Başvuru tarihi: 2023/01/17	

[illegible]

[illegible]

Epistola

[illegible][illegible]



Şirket Adı	Şirket Türü	Şirket No	Şirket Adı	Şirket Türü	Şirket No	Şirket Adı	Şirket Türü	Şirket No
AKHAR UN FABRİKASI VE TARIM ÜRÜNLERİ GIDA SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	Şirket	2760000000000000000	AKHAR UN FABRİKASI VE TARIM ÜRÜNLERİ GIDA SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	Şirket	2760000000000000000	AKHAR UN FABRİKASI VE TARIM ÜRÜNLERİ GIDA SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	Şirket	2760000000000000000
İştirak Kapsamındaki Diğer Bilgiler								
İştirak Adı	İştirak Türü	İştirak No	İştirak Adı	İştirak Türü	İştirak No	İştirak Adı	İştirak Türü	İştirak No
AKHAR UN FABRİKASI VE TARIM ÜRÜNLERİ GIDA SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	Şirket	2760000000000000000	AKHAR UN FABRİKASI VE TARIM ÜRÜNLERİ GIDA SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	Şirket	2760000000000000000	AKHAR UN FABRİKASI VE TARIM ÜRÜNLERİ GIDA SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	Şirket	2760000000000000000
AKHAR UN FABRİKASI VE TARIM ÜRÜNLERİ GIDA SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	Şirket	2760000000000000000	AKHAR UN FABRİKASI VE TARIM ÜRÜNLERİ GIDA SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	Şirket	2760000000000000000	AKHAR UN FABRİKASI VE TARIM ÜRÜNLERİ GIDA SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	Şirket	2760000000000000000
İştirak Yılı Bilgileri								
Yıl	Yıl	Yıl	Yıl	Yıl	Yıl	Yıl	Yıl	Yıl
2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Diğer Bilgiler								
DİĞER BİLGİLER								

Şirket Adı	Şirket Türü	Şirket No	Şirket Adı	Şirket Türü	Şirket No	Şirket Adı	Şirket Türü	Şirket No
AKHAR UN FABRİKASI VE TARIM ÜRÜNLERİ GIDA SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	Şirket	2760000000000000000	AKHAR UN FABRİKASI VE TARIM ÜRÜNLERİ GIDA SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	Şirket	2760000000000000000	AKHAR UN FABRİKASI VE TARIM ÜRÜNLERİ GIDA SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	Şirket	2760000000000000000
İştirak Kapsamındaki Diğer Bilgiler								
İştirak Adı	İştirak Türü	İştirak No	İştirak Adı	İştirak Türü	İştirak No	İştirak Adı	İştirak Türü	İştirak No
AKHAR UN FABRİKASI VE TARIM ÜRÜNLERİ GIDA SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	Şirket	2760000000000000000	AKHAR UN FABRİKASI VE TARIM ÜRÜNLERİ GIDA SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	Şirket	2760000000000000000	AKHAR UN FABRİKASI VE TARIM ÜRÜNLERİ GIDA SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	Şirket	2760000000000000000
AKHAR UN FABRİKASI VE TARIM ÜRÜNLERİ GIDA SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	Şirket	2760000000000000000	AKHAR UN FABRİKASI VE TARIM ÜRÜNLERİ GIDA SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	Şirket	2760000000000000000	AKHAR UN FABRİKASI VE TARIM ÜRÜNLERİ GIDA SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	Şirket	2760000000000000000
İştirak Yılı Bilgileri								
Yıl	Yıl	Yıl	Yıl	Yıl	Yıl	Yıl	Yıl	Yıl
2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Diğer Bilgiler								
DİĞER BİLGİLER								

Amir

Amir

13.5. İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ



MARDİN OSB
MARDİN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

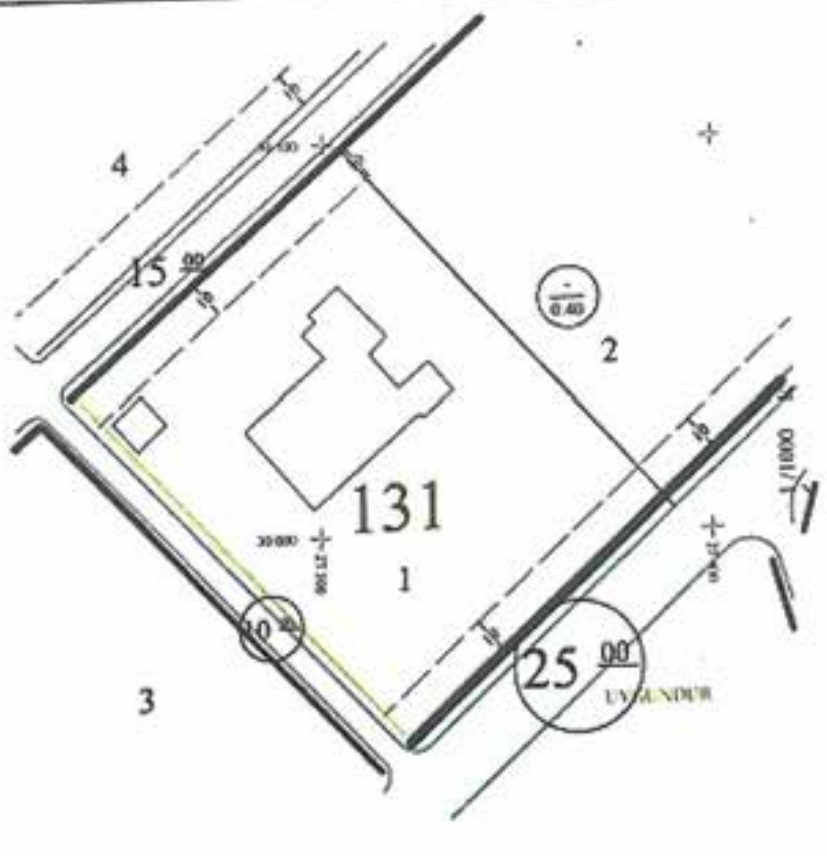
T. C.
MARDİN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

Tarih: **26.12.2023**

Sayı: **996**

İMAR ÇAPI

	Mahalle	Pafta	Ada	Parsel	Miktar	Diyetiler
KADASTRE	YUKARIAZIKLI		131	1	11.032,00	Konut + Ticari Alan
İMAR						UYGULAMALARDA
Yapı Nozumu	AYRIK		Konut Yüksekliği			Maden 1/1000 ölçekli ileme isteyen imar planı ile sınırlıdır.
Kat Adedi			Arka Kat			3194 sayılı imar kanunu.
TAKS	0.40		Solunum			Planla alakalı tip imar yönetmeliği hükümleri uygulanır.
KAKS			Özellikçe Mesafe	10		1.ETAP
Toplumsal Alan			Yan Bölge	10		NOT: 06/09/2013 tarih 2013/95 sayılı madde kanunla değiştirilmiştir.
Bina Yüksekliği			Arka Bölge	10		
SAHİBİ						



Bu imar durumu, yarıllıklıkli me-matli giler dikkatlenerek imar durumu ile yarıllıkli gilerle ilgili yarıllıklıkli imar planında bir dikkatli olarak kontrol edilmiştir.

Mimar
İbrahim DUYAN
Mimar

Remzi FİRİNGİ
Bölge Müdürü



Tarih : 03.03.2015

No : 403847

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mustafa Volkan CANTEKİNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)





VARLIK
DEĞERLEME

AZİM UN GIDA TARIM İNŞAAT NAKLİYE PETROL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

MARDİN / KIZILTEPE / YUKARIAZIKLI

124 ADA 2 PARSEL

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

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

31.12.2023
Rapor No:
2023OZELP00367

YÖNETİCİ ÖZETİ	
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	Azım Un Gıda Tarım İnşaat Nakliye Petrol Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi
RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH/NO	14.11.2023 - 2023/028
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2023
RAPOR TARİHİ	08 Ocak 2024
RAPOR NO	2023OZELP00367
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
RAPORUN KONUSU / AMACI	Bu rapor; Azım Un Gıda Tarım İnşaat Nakliye Petrol Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi'nin talebine istinaden taşınmazın 31.12.2023 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN ADRESİ	Yukanazıklı OSB Mahallesi, Ahmet Kayhan Caddesi, Azım Un, No.23 Kızıltepe/Mardin
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Mardin ili Kızıltepe İlçesi Yukanazıklı Mahallesi 124 Ada 2 no'lu parselde kâin "Arsa" nitelikli taşınmaz.
SAHİBİ	Azım Un Gıda Tarım İnşaat Nakliye Petrol Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi
MEVCUT KULLANIM	Fabrika 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 Mevcut Değeri:	
Mevcut Durum Değeri (KDV Hariç)	88.160.000,00.-TL
Mevcut Durum Değeri (KDV Dahil)	105.792.000,00.-TL
Değer takdir edilmiştir.	
Değerleme ile ilgili detay bilgileri raporun "10." "11." ve "12." maddelerinde verilmiştir.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Recep AKÇA Değerleme Uzmanı - 405081	Mustafa Volkan CANTEKİNLER Sorumlu Değerleme Uzmanı - 403847



İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ.....	3
2.	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ.....	4
2.1.	DEĞERLEMİYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ.....	4
2.2.	DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	4
3.	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI.....	5
4.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEE İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
5.	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
5.1.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER.....	6
5.1.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ.....	6
5.1.2.	GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	6
5.2.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
5.2.1.	İMAR DURUMU.....	7
5.2.2.	GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER.....	8
5.2.3.	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.....	9
6.	EKONOMİK VERİLER.....	9
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM.....	9
6.2.	ENFLASYON.....	11
6.3.	FAİZ ORANLARI VE KREDİLER.....	13
6.4.	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	15
7.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	24
7.1.	KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ.....	24
7.2.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU.....	27
8.	GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	28
8.1.	EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	28
9.	VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR.....	29
9.1.	SWOT ANALİZİ.....	29
10.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	29
10.1.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	29
10.2.	GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	29
10.3.	KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....	29
10.3.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	29
10.3.2.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	30
10.3.3.	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	30
10.4.	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	31
10.5.	KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....	32
10.5.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....	32
10.5.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....	34
10.5.3.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....	34
11.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	35
11.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	35
11.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	38
12.	SONUÇ.....	39
13.	EKLER VE FOTOĞRAFLAR.....	40
13.1.	UYDU GÖRÜNTÜSÜ VE EMSAL HARİTASI.....	40
13.2.	FOTOĞRAFLAR.....	41
13.3.	PROJE FOTOĞRAFLARI.....	45
13.4.	TAPU KAYIT ÖRNEKLEĞİ VE TAPU SURETİ.....	61
13.5.	İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ.....	64
13.6.	DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ.....	65



1. RAPOR BİLGİLERİ

Raporu Talep Eden	Azım Un Gıda Tarım İnşaat Nakliye Petrol Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi
Raporu Hazırlayan	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	14.11.2023 – 2023/028
Değerleme Tarihi	31 Aralık 2023
Rapor Tarihi	08 Ocak 2024
Raporlama Süresi	5 iş günü
Rapor Numarası	2023OZELP00367
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet

Raporun Konusu / Amacı

Bu rapor; Mülkiyeti Azım Un Gıda Tarım İnşaat Nakliye Petrol Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait olan; Mardin İli Kızıltepe İlçesi Yukarıazıklı Mahallesi, 124 Ada 2 no'lu parselde kalın "Arsa" vasfı ile kayıtlı ana taşınmazın 31.12.2023 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

Raporun Hazırlanma Standartları

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

Raporu Hazırlayanlar

Recep AKÇA, Değerleme Uzmanı – SPK No: 405081

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



2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1. DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirket Unvanı	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirket Adresi	Altunizade Mahallesi Ord. Prof. Fahrettin Kerim Gökay Caddesi Eski İş Merkezi Blok No: 12b Üsküdar - İstanbul
Telefon No	+90 (216) 336 36 85
Faks No	+90 (216) 336 36 87
E Posta Adresi	varlik@varliktd.com
İnternet Adresi	www.varliktd.com
Kuruluş Tarihi	21 Eylül 2016
Ödenmiş Sermayesi	1.000.000,00-TL
Ticaret Sicil No	152182-S
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	Azım Un Gıda Tarım İnşaat Nakliye Petrol Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi
Müşteri Adresi	Yeni Mahalle İncirlik Bulvarı No:145 Sarıçam/Adana
Telefon No	444 70 47
Faks No	0322 332 6374
İnternet Adresi	www.azimgroup.com.tr.com.tr
Kuruluş Tarihi	2005
Vergi Numarası	025 110 2496
Ticaret Sicil No	48346
Ticaret Sicil Memurluğu	Adana Ticaret Sicil Müdürlüğü
Faaliyet Konusu	Un İmalat ve İhracat Pazarlama ve Satış



3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; taşınmazın 31.12.2023 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. İlgili talep ile ilgili olarak şirketimiz Değerleme Uzmanı Recep AKÇA 31.12.2023 tarihinde işlemlere başlamış ve rapor tanzim edilmiş, 08.01.2024 tarihinde şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Mustafa Volkan CANTEKİNLER tarafından kontrol edilmiş ve onaylanarak işlemleri tamamlanmıştır. Müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarı ile belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

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





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

Şirketimiz tarafından konu gayrimenkul için daha önce değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

5. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

5.1. TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER

5.1.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 26.12.2023 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nden elde edilen tapu kayıt belgesi üzerinden alınmış olup, ilgili belge ekte sunulmaktadır.

124 ADA 2 PARSEL			
İli	Mardin	Bağ. Böl. Niteliği	-
İlçesi	Kızıltepe	Arsa Payı	-
Bucağı	-	Blok No	-
Mahallesi	Yukarıazıklı	Kat No	-
Köyü	-	Bağ. Böl. No	-
Sokağı	-	Hisse Oranı	1/1
Mevkii	-	Cilt No	2
Yüzölçümü (m²)	9.224,54	Sayfa No	242
Pafta No	-	Tapu Tarihi	14.10.2009
Ada No	124	Tapu Yevmiye	7162
Parsel No	2	Eklenti	-
Ana G.M. Vasfı	Arsa	Malikleri:	Azım Un Gıda Tarım İnşaat Nakliye Petrol Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi

5.1.2. GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYIDAT BİLGİLERİ

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 26.12.2023 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nden elde edilen tapu kayıt belgesi üzerinden alınmış olup, ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Bu belgeye göre konu taşınmazın tapu kaydında aşağıdaki takyidatlara rastlanmıştır:

Aktif Kayıtlar

Beyanlar Hanesi:

- 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunun 106.maddesinin 2.fıkrasına göre Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. 16.08.2012 tarih 6174 yevmiye

Rehinler Hanesi:

- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 1.derece 20000000.00 TL bedelle ipotek. 28.04.2022 tarih 19205 yevmiye

Pasif Kayıtlar

Beyanlar Hanesi:

- Sarıçam Tapu Müdürlüğü ne 27.04.2022 tarih 2022/13600 sayı ile yetki verilmiştir. (Başlama Tarihi: 27.04.2022 Süre: 30 Gün) Terkin Edilme Tarihi/Yevmiye: 28.04.2022 tarih 19205

Rehinler Hanesi:

- Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 1.derece 75000.00 ETL bedelle ipotek. Tesis Tarihi/Yevmiye: 05.01.2010 – 66. Terkin Tarihi/Yevmiye: 19.06.2013 – 6226
- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 1.derece 5000000.00 TL bedelle ipotek. Tesis Tarihi/Yevmiye: 20.06.2013 – 6237. Terkin Tarihi/Yevmiye: 29.04.2022 - 11224
- Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 2.derece 2882000.00 ETL bedelle ipotek. Tesis Tarihi/Yevmiye: 03.06.2010 - 4702. Terkin Tarihi/Yevmiye: 19.06.2013 - 6224

5.2.2. GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

Tapu senedi: Değerlemeye konu taşınmaz "Arsa" vasfı ile kayıtlı durumdadır. Taşınmaz, "Satış" işlemi ile "Azim Un Gıda Tarım İnşaat Nakliye Petrol Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi" adına 14.10.2009 tarih 7162 yevmiye ile tescil edilmiştir.

İmar Pafta Sureti:

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

Yapı Ruhsatları:

OSB Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, taşınmazın dosyasında parsel üzerindeki yapılar için düzenlenmiş yapı ruhsatları;

- 29.04.1997 tarih ve 72/5 sayılı Yapı Ruhsatı; yol kotu altı 0, yol kodu üstü 2 toplam 2 kat, 730 m2 alanlı Yağ Dolu Tesisi
- 17.11.2009 tarih ve 51 sayılı Yapı Ruhsatı; yol kotu altı 0, yol kodu üstü 5 toplam 5 kat, 4879 m2 alanlı Un Fabrikası
- 23.06.2013 tarih ve 120 sayılı Yapı Ruhsatı; yol kotu altı 0, yol kodu üstü 1 toplam 1 kat, 645 m2 alanlı 3 Silo

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

OSB Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, taşınmazın dosyasında parsel üzerindeki yapılar için düzenlenmiş yapı kullanma izin belgeleri;

- 18.06.2010 tarih ve 49 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi; yol kotu altı 0, yol kodu üstü 5 toplam 5 kat, 4879 m2 alanlı Un Fabrikası
- 22.11.2013 tarih ve 117 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi; yol kotu altı 0, yol kodu üstü 1 toplam 1 kat, 645 m2 alanlı 3 Silo

Mimari Proje:

OSB Müdürlüğü arşiv dosyası içerisinde yapılan incelemelerde; 2 adet mimari proje incelenmiştir. Bunlardan biri silolar için biri de un fabrikası için düzenlenmiştir. Un fabrikası için düzenlenen mimari projenin sadece proje kapağı ve vaziyet planı olduğu görülmüştür. Müşteri tarafından tarafımıza 1 adet mimari proje ibraz edilmiştir. Bu mimari proje ile OSB Müdürlüğü'nde incelenen un fabrikası projesinin kapak ve vaziyet planının aynı olduğu görülmüştür.

Müşteri tarafından ibraz edilen ve kapak ve vaziyet planı kısmı OSB de incelenen kısmi proje ile uyumlu olan mimari projenin Zemin+5 kat olmak üzere toplam 6 katlı olarak düzenlendiği ve 1070 m² taban alanı toplam 5743 m³ alanlı görülmüştür. Son katının 864 m²'lik kısmı dahil edilmediğinde ruhsat alanı olan 4879 m² alan ile uyumlu olduğu görülmüştür. Yapının Yasal Alanı 4879 m² olarak kabul edilmiş 864 m²'lik kısmı proje dışı imalat olarak değerlendirilmiştir.

Bu belgelerden 29.04.1997 tarihli Yağ dolu Fabrikası ruhsatına ait başkaca herhangi bir evraka rastlanmamıştır. Parsel üzerinde böyle bir yapı da bulunmamaktadır. Bu sebeple bu ruhsat dikkate alınmamıştır. Ayrıca Dosyasında olumsuz zabıt ya da tutanağa rastlanmamıştır.

5.2.3. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

Taşınmazın ilk ruhsat tarihi dikkate alınarak yapı denetime tabi değildir. Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izin belgesi üzerinde yapı denetim bilgisi yer almamaktadır.

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

5.3.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Temin edilen tapu senedi belgesine göre gayrimenkul son 3 yıllık dönemde "Satış" işlemi ile "Azim Un Gıda Tarım İnşaat Nakliye Petrol Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi" adına 14.10.2009 tarih 7162 yevmiye ile tescil edilmiştir.

5.3.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu gayrimenkulün değerleme tarihi itibarıyla bulunduğu imar plan notlarında değişiklik bulunmaktadır.

6. EKONOMİK VERİLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

Dünya Ekonomisi;

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

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

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

Türkiye Ekonomisi Son Durumu;

2023 yılı birinci çeyreğinde Türkiye ekonomisi yüzde 4,0 oranında büyümüştür. Bununla birlikte, 2023 yılının birinci çeyreğinde mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH yüzde 0,3 oranında artmıştır. Birinci çeyrekte büyüme üretim yönünden incelendiğinde aşağıdaki tespitler yapılmaktadır. Sanayi sektöründe katma değer yüzde 0,7 oranında azalmıştır. Böylece sanayi sektörü yılın birinci çeyreğinde ekonominin genelindeki yüzde 4,0 oranındaki büyümeye daraltıcı yönde yüzde 0,1 puan negatif katkı yapmıştır. Sanayi üretim endeksinin birinci çeyrekte yüzde 0,5 oranında küçülme kaydetmesi göz önüne alındığında, bu dönemde sanayi katma değerinin yüzde 0,7 oranında daralma kaydetmesi sanayi üretim endeksiyle katma değer arasındaki ilişkinin güçlendiğine işaret etmektedir. Hizmetler sektörü (inşaat dâhil) katma değeri birinci çeyrekte yüzde 5,1 oranında artarak GSYH büyümesine birinci çeyrekte 3,3 puan katkıda bulunmuştur. Hizmetler sektörünün alt bileşenleri incelendiğinde, İnşaat

faaliyetlerinin yüzde 5,1, Ticaret, ulaştırma ve konaklama faaliyetlerinin yüzde 12,4, Bilgi ve iletişim faaliyetlerinin yüzde 8,1, Finans ve sigortacılık faaliyetlerinin yüzde 11,2, Gayrimenkul faaliyetlerinin yüzde 1,4, Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetlerinin yüzde 12,0, Kamu yönetimi, eğitim, sağlık ve sosyal hizmet faaliyetlerinin yüzde 3,6, Diğer hizmet faaliyetlerinin ise yüzde 7,8 oranında büyüme kaydettiği görülmektedir. İnşaat sektörünün iki çeyrek üst üste büyüme kaydetmesi, sektörün toparlanma emareleri sergilediğini göstermektedir. Tarım sektörü katma değeri ise birinci çeyrekte yüzde 3,8 oranında azalmıştır. Birinci çeyrekte büyüme harcamalar yönünden incelendiğinde aşağıdaki tespitler yapılmıştır. 2023 yılının birinci çeyreğinde özel tüketim harcamaları yüzde 16,2 oranında artarak ekonomik büyümeye 10,9 puan katkı yapmıştır. o Birinci çeyrekte tüketimdeki bu artışta dayanıklı mallara yapılan harcamalardaki artış (yüzde 29,6) ve yarı dayanıklı tüketim mallarına yapılan harcamalardaki artış (yüzde 28,8) etkili olmuştur.

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

2023 yılı Mart ayında tüketici fiyatları büyük oranda gıda fiyatlarındaki gelişmelerin ve hizmet fiyatlarındaki katılığın etkisiyle yüzde 2,29 oranında artmış, yıllık enflasyonda ise düşüş gözlenmiştir. TÜFE yıllık enflasyonu 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya kıyasla 4,67 puan azalarak yüzde 50,51 olarak gerçekleşmiş, gıda grubunun yanı sıra lokanta ve otel ile kira fiyatları öncülüğünde hizmet fiyatları Mart ayı enflasyonunda belirleyici olmuştur. Türk lirasındaki istikrarlı seyir ve ithalat fiyatlarındaki olumlu görünümün etkisiyle, temel mal grubunda aylık fiyat artışı yavaşlamıştır (yüzde 1,24). Enerji grubu fiyatları, kur ve emtia fiyatlarındaki görünüme paralel olarak ılımlı seyretelemeye devam etmiştir (yüzde 0,38). Gıda fiyatları bu dönemde temelde kırmızı et ve işlenmiş et ürünleri öncülüğünde artış kaydetmiştir (yüzde 3,84). Aylık tüketici enflasyonunun seyrinde öne çıkan bir diğer kalemler olan hizmet grubunda büyük ölçüde kira (yüzde 4,89) ile lokanta ve otel (yüzde 3,85) alt gruplarındaki artışlar belirleyici olmuştur. Yıllık enflasyona en büyük etki 17,12 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 8,03 puanla Konut ve 5,08 puanla Lokanta ve Oteller ile Ulaştırma gruplarından gelmiştir. TÜFE yıllık değişim oranı Mart ayında bir önceki aya göre 4,67 puan azalmıştır. Söz konusu gelişmenin eksi 1,71 puanı çekirdek enflasyondaki fiyat hareketlerinden kaynaklanırken, dışlananlar endeksindeki fiyat hareketlerinin etkisi ise eksi 2,96 puan olmuştur. TÜFE'deki yıllık artışın değişimine etkide; Temel Malların payı eksi 1,35 puan, Hizmetlerin payı eksi 0,37 puan, Enerjinin payı eksi 1,98 puan, Gıda ve Alkolsüz İçeceklerin payı eksi 0,60 puan olurken, Alkol, Tütün ve Altının payları ise eksi 0,38 puan aşağı yönlü olmuştur.

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

TCMB Banka Kredileri Eğilim anketine göre, 2023 yılının ilk çeyreğinde, bankaların genel olarak işletme kredilerine uyguladıkları standartlardaki sıkılaştırma yönlü seyrin beklentilerle uyumlu şekilde zayıflayarak devam ettiği görülmektedir. 2023 yılının ikinci çeyreği için beklenti, işletme kredilerine uygulanan standartların temelde aynı kalacağı yönündedir. İşletme kredilerine olan talep

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

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

6.2. ENFLASYON

TCBM Enflasyon 2023-III Genel Değerlendirme Raporuna göre;

Tüketici yıllık enflasyonu 2023 yılı ikinci çeyreğinde 12,3 puan düşüşle yüzde 38,2 seviyesine gerilerken haziran ayı itibarıyla aylık fiyat artışları yeniden güç kazanmıştır. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde hizmet sektörü enflasyonunda görülen katılık ve gıda fiyatlarındaki olumsuz seyir aylık fiyat artışlarında öne çıkmış, nisan ve mayıs aylarında Türk lirasında gözlenen görece istikrarlı seyir haziran ayıyla birlikte yerini belirgin değer kaybına bırakmıştır. Enerji fiyatlarında nisan ayında gerçekleşen düşüş, bir ay süresince tüketiciye sağlanan doğal gazın bedelsiz olarak sunulması ile mayıs ayında belirginleşmiş ve manşet enflasyonu olumlu etkilemiştir. Yılın ikinci çeyreğinde, emtia fiyatları ve küresel taşımacılık maliyetlerindeki düşüş devam etmiş ve arz kısıtı göstergeleri tarihsel ortalamalarının altındaki seyrini korumuştur. Buna ek olarak bazı mal ve hizmetlerde afetlerin yol açtığı arz-talep uyumsuzluklarının kısa süreli olduğu gözlenmiştir. İç talep canlı seyrederken krediler çeyrek boyunca talep koşullarını destekleyici olmuştur. Söz konusu gelişmelerle uyumlu olarak fiyatlar mayıs ayında yatay seyrederken haziran ayında güçlü bir artış sergilemiştir. B ve C göstergelerinin mevsimsellikten arındırılmış aylık artışları ise çeyrek boyunca yükselme eğiliminde olmuştur. Enflasyonun 2023 yılı sonunda yüzde 58 olarak gerçekleşeceği, 2024 yılı sonunda yüzde 33 ve 2025 yılı sonunda ise yüzde 15 seviyesine gerileyerek azalış eğilimi göstereceği tahmin edilmektedir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde 2023 yılı için yapılan 35,7 puan tahmin güncellemesi diğer Enflasyon Raporu dönemlerine göre daha yüksek olmuştur. Öncelikle, Türk lirasındaki değer kayıpları ile ücret ve vergi ayarlamalarının yaratacağı maliyet ve talep baskıları enflasyonu önemli ölçüde yukarı çekmiştir. Ayrıca, özellikle para politikasının etki alanı dışında olan işlenmemiş gıda fiyatları kaynaklı olmak üzere gıda enflasyonu varsayımı bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre güçlü bir biçimde yukarı yönlü güncellenmiştir. Tahmin sapması ve tahmin yaklaşımımızdaki değişim de bu güncellemede etkili olmuştur. Diğer taraftan, küresel büyüme ve emtia fiyatları gibi varsayımlar bir önceki Enflasyon Raporu dönemiyle uyumlu gerçekleşmiştir. Bu bağlamda, güçlü talep ve maliyet baskılarının da etkisiyle enflasyonun 2023 yılının geri kalan döneminde yükseleceği ancak enflasyonda belirgin iyileşme sağlanana kadar kademeli olarak sıkılaştırılan parasal duruş ile 2024 yılında düşüş eğilimine gireceği öngörülmektedir. Enflasyon tahminleri güncellenirken enflasyonu orta vadede yüzde 5 hedefine yakınsatacak parasal duruşun kararlılıkla uygulanacağı bir politika çerçevesi esas alınmıştır. Parasal sıkılaştırma ile birlikte mevcut mikro- ve makroihtiyatı çerçevenin kademeli olarak sadeleştirilmesi süreciyle parasal aktarım mekanizmasının iyileşeceği değerlendirilmiştir. Yılın kalanında turizmde güçlü bir seyir öngörüldükçe, ihracatın yatay seyredeceği, büyümenin de tarihsel ortalamalarına yakın gerçekleşeceği düşünülmektedir. Fiyat istikrarı üzerinde baskı yaratacak şekilde dengesiz talep oluşumuna izin vermeyecek bir para politikası duruşu, enflasyon beklentilerinin çıpalandırılması ve fiyatlama davranışlarındaki bozulmanın kontrol altına alınmasını mümkün kılacaktır. Kredilerin büyüme hızı ve kompozisyonunun fiyat istikrarı ve finansal istikrarı temin edecek şekilde oluşacağı; böylece finansal koşulların enflasyonda öngörülen düşüş süreciyle uyumlu hareket edeceği bir çerçeve esas alınmıştır. Kademeli olarak güçlendirilen parasal sıkılaştırmaya eşgüdümlü olarak gerçekleştirilecek mikro- ve makroihtiyatı çerçevenin sadeleştirilmesi süreci, piyasa mekanizmalarını daha etkin hale getirecek ve parasal aktarımı güçlendirecektir. Bu bağlamda makro finansal istikrarın fiyat istikrarını destekleyeceği bir para politikası görünümü esas alınmaktadır. İktisadi faaliyet 2023 yılının ilk çeyreğinde deprem kaynaklı etkilere rağmen yurt içi talebin desteğiyle gücünü korumuştur. İlk çeyrekte GSYİH, deprem kaynaklı etkilere karşın yıllık bazda yüzde 4,0, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerle ise bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,3 oranında artmıştır. Bu dönemde yıllık büyümenin temel belirleyicisi 6,8 puan katkı ile yurt içi talep olurken net ihracat büyümeyi 2,8 puan azaltıcı etkide bulunmuştur. Zayıf seyreden dış talebin etkisiyle sanayi sektörü yıllık bazda büyümeye 0,1 puan negatif katkı vermiş, hizmetler sektörü ise 5,2 puan katkı ile üretim tarafından büyümenin temel belirleyicisi olmuştur.

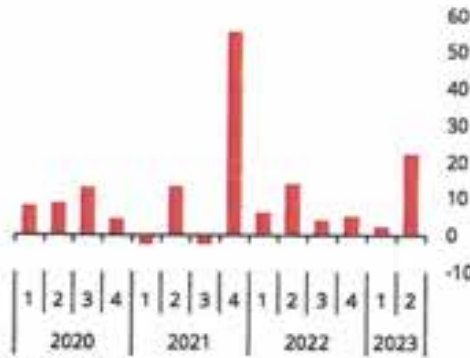
İkinci çeyreğe ilişkin göstergeler iç talebin dış talebe kıyasla daha güçlü seyrini sürdürdüğüne işaret etmektedir. Mayıs ayı itibarıyla sanayi üretimi ilk çeyreğe kıyasla yüzde 1,4 oranında artarak depremin üretim faaliyeti üzerindeki olumsuz etkilerinin telafi edildiğini göstermiştir. Öte yandan, perakende satış hacim endeksi mayıs ayı itibarıyla çeyreklik bazda yüzde 4,6 oranında kuvvetli

artmış, reelleştirilmiş olarak yerli kartla yapılan harcamalardaki artış eğilimi ise ikinci çeyrekte hızlanarak sürmüştür. İlk çeyrekte afetin etkisiyle yavaşlayan istihdam artışı ikinci çeyrekte hızlanmış ve mayıs ayı itibarıyla mevsimsellikten arındırılmış olarak istihdam çeyreklik bazda yüzde 0,9 oranında (298 bin kişi) artarak deprem öncesi seviyesini geçmiştir. İşgücüne katılım oranı ise bir önceki çeyreğe göre 0,3 puan artarak yüzde 53,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. Böylece, işsizlik oranı çeyreklik bazda 0,2 puan azalmış ve yüzde 9,8 seviyesine gerilemiştir. Hizmetler dengesindeki güçlü seyir ve enerji ithalatındaki gerilemeye karşın, yüksek altın ithalatı ve dış ticaret açığındaki yükselişin etkisiyle yıllıklandırılmış cari işlemler açığı artmaya devam etmiştir. İkinci çeyrekte dış talepteki nispeten yatay seyirle birlikte mevsimsellikten arındırılmış olarak ihracattaki çeyreklik artış yüzde 0,5 ile sınırlı gerçekleşmiştir. Güncel veriler afetin ihracat üzerindeki etkisinin büyük ölçüde ortadan kalktığını göstermektedir. Mevsimsellikten arındırılmış olarak ithalat ise gerileyen enerji ithalatıyla uyumlu şekilde çeyreklik bazda azalmıştır. Enerji ithalatı, yılın ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 24,6 oranında azalışla 36 milyar dolar seviyesine gerilemiştir. Diğer taraftan, yüksek altın ithalatı ve güçlü iç talebin desteklediği kuvvetli tüketim malları ithalatı çeyreklik bazda ithalat azalışını sınırlandırmıştır. Nitekim altın ithalatı, ilk yarıda geçen yılın aynı dönemine göre 11,4 milyar dolar artarak 16,6 milyar dolara ulaşmıştır. Bu dönemde, tüketim ve yatırım malları ithalatı geçen yılın aynı dönemine göre sırasıyla yüzde 62,3 ve 33,9 oranında yükselmiştir. Seyahat ve taşımacılık gelirlerinin katkısıyla güçlü seyrini koruyan hizmet gelirlerinin cari işlemler dengesine desteği yıl geneline yayılarak devam etmiştir. Seyahat ve taşımacılık gelirleri yılın ilk beş ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre sırasıyla 2,5 ve 1,5 milyar dolar artarak 14,1 ve 13,8 milyar dolar seviyesine ulaşmış, yıllıklandırılmış olarak ise tarihi en yüksek seviyelerine yükselmiştir. Küresel enflasyon mevcut Enflasyon Raporu döneminde gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde düşüş eğilimini sürdürmekle birlikte yüksek seviyelerini korumakta, çekirdek göstergelerdeki katılık ise düşüş eğiliminin önümüzdeki dönemde hız keseceği beklentilerini desteklemektedir. Gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin tüketici enflasyonları bir önceki Enflasyon Raporu dönemindeki yüzde 5,65 ve yüzde 6,90 seviyelerinden sırasıyla yüzde 4,24 ve yüzde 5,11 seviyelerine gerilemiştir. Söz konusu düşüşe rağmen enflasyon gelişmiş ülkelerde yüzde 2, gelişmekte olan ülkelerde ise ortalama yüzde 3,5 olan hedef oranların belirgin olarak üzerinde seyretmeye devam etmektedir. İşgücü piyasalarının güçlü seyri ve iç talep nedeniyle katılık sergileyen çekirdek enflasyon ise mevcut Enflasyon Raporu döneminde gelişmiş ülkelerde yüzde 5,10 seviyesinden yüzde 4,83'e, gelişmekte olan ülkelerde ise yüzde 6,85 düzeyinden yüzde 5,61'e gerilemiştir. Küresel enflasyonun olumlu seyreden enerji ve emtia fiyatları nedeniyle son dönemde sergilediği düşüş eğilimine karşın istihdam piyasalarındaki güçlü seyir ücret baskılarını ve küresel talebi canlı tutmakta, çekirdek enflasyon göstergelerindeki gerilemenin sınırlı kalması ise merkez bankalarının sıkı duruşlarını daha uzun süre koruyacakları beklentisini desteklemektedir. Sıkılaşma adımlarının piyasa koşullarına yansımalarıyla beraber merkez bankalarının finansman ve kredi koşullarındaki sıkılaşmaya yönelik vurguları güçlenmiştir. ABD Merkez Bankası, Mart 2022'de başlayan parasal sıkılaşma politikasında ilk kez haziran toplantısında politika faizini sabit tutma kararı almıştır. Bu kararın faiz artırım sürecinin devam edeceğine ancak faiz artırım hızının yavaşladığına işaret ettiği vurgulanmıştır. Avrupa ve İngiltere Merkez Bankaları da mayıs ve haziran toplantılarında sırasıyla toplam 50 ve 75 baz puanlık faiz artışları yaparak sıkı para politikası duruşlarını sürdürmüştür. Küresel büyümeye ilişkin yatay görünüm devam ederken gelişmiş ülkelerde para politikasında sıkılaşma sürecinin beklenenden yavaş olacağına ilişkin sinyaller küresel oynaklıkları sınırlandırmıştır. Risk iştahındaki toparlanmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri gerilerken Türkiye'de ise yurt içi belirsizliklerin etkisiyle mayıs ayında 703 baz puana yükselerek bu yılın zirve seviyesine ulaşan CDS primi, haziran ayından itibaren hızlı bir düşüş eğilimine girerek 25 Temmuz 2023 itibarıyla 435 baz puan düzeyine gerilemiştir. Bununla birlikte Türkiye'nin CDS primi son 10 yıllık ortalaması olan 350 baz puanın belirgin üzerinde seyretmeye devam etmiştir. Türk lirasının 1 ay ve 12 ay vadeli kur oynaklıkları mayıs ayında sırasıyla 56,87 puan ve 46,77 puana kadar yükseldikten sonra 25 Temmuz 2023 itibarıyla 20,18 ve 29,99 puana gerilemiştir. Mayıs ayında 98,5 milyar ABD doları seviyesine gerileyen TCMB brüt uluslararası rezervleri haziran ayından itibaren güçlü bir artış eğilimine girerek 14 Temmuz 2023 itibarıyla 113,1 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Bir önceki Enflasyon Raporu döneminde ivmelenen kredi büyümesi 2023 yılının ikinci çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. İç talebi artırarak enflasyon üzerinde risk oluşturan kredi büyümesi ticari krediler öncülüğünde haziran ayında sergilediği ivme kaybına rağmen ikinci çeyrekte bireysel krediler öncülüğünde tarihsel ortalamaların üstünde gerçekleşmiştir. Bireysel kredi yıllık büyüme oranı yüzde 80'lere ulaşmıştır. Son dönemdeki bireysel kredi büyümesinin yıllık yüzde 186,6 büyüme oranına ulaşan kredi kartı harcamaları ağırlıklı olduğu görülmektedir. Öte yandan, bankaların TL mevduat payı ile yabancı para mevduattan TL mevduata dönüşüm oranına göre belirlenen menkul kıymet tesisi düzenlemesinin etkisiyle artan mevduat faizleri ve TCMB ağırlıklı ortalama fonlama faizi arasındaki fark, Haziran PPK toplantısı haftası yüzde 22,17 ile ulaştığı zirve seviyesinden 14 Temmuz itibarıyla yüzde 12,83'e düşmüştür.

Enflasyonun Bellirleyicileri

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

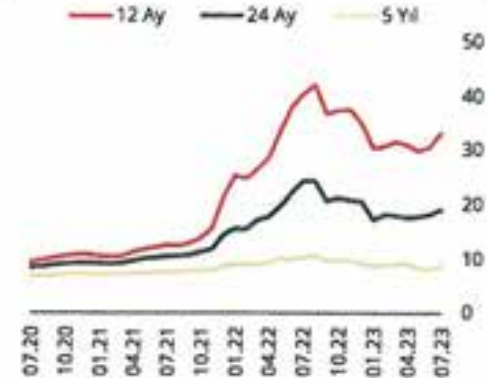
Grafik 2.4.10: Sepet Kur* (Çeyreklik % Değişim)



Kaynak: TCMB.

* ABD doları ve euro eşit ağırlıklı. Hesaplamalar ilgili çeyreğin son ayında oluşan ortalama kur değeri ile yapılmıştır.

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

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

6.3. FAİZ ORANLARI VE KREDİLER

TCMB Enflasyon 2023-III Genel Değerlendirme Raporuna göre;

Küresel büyümeye ilişkin yatay görünüm devam ederken gelişmiş ülkelerde para politikasında sıkılaştırma sürecinin beklenenden yavaş olacağına ilişkin sinyaller küresel oynaklıkları sınırlandırmıştır. Fed'in para politikası faizini 10 toplantı üst üste artırdıktan sonra haziran ayı toplantısında faiz artırımlarına ara vermesi ve yıl sonuna kadar beklenen faiz artırım miktarının gerilemesi küresel risk iştahını desteklemiştir. Risk iştahındaki toparlanmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri gerilerken Türkiye'de ise yurt içi belirsizliklerin etkisiyle mayıs ayında 703 baz puanı yükselerek bu yılın zirve seviyesine ulaşan CDS primi, TCMB'nin para politikasına yönelik sıkılaştırıcı söylemlerinin de etkisiyle haziran ayından itibaren hızlı bir düşüş eğilimine girerek 25 Temmuz itibarıyla 435 baz puanı düzeyine gerilemiştir. Bununla birlikte Türkiye'nin CDS primi son 10 yıllık ortalaması olan 350 baz puanının belirgin üzerinde seyretmeye devam etmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu dönemi genelinde, Türkiye hisse senedi piyasasına 0,84 milyar ABD doları net yabancı girişi olurken DİBS piyasasından 0,03 milyar ABD doları seviyesinde net yabancı çıkışı gerçekleşmiştir. Haziran ayından itibaren ise net portföy girişi 0,07 milyar ABD doları DİBS piyasasına ve 1,48 milyar ABD doları hisse senedi piyasasına olmak üzere toplam 1,55 milyar ABD dolarına ulaşmıştır.

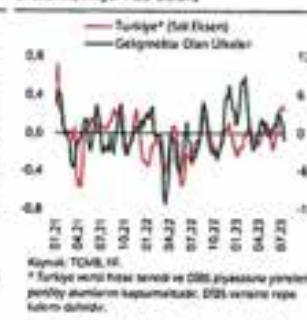
(Handwritten signatures)

(Handwritten signature)

Grafik 2.2.1: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri*



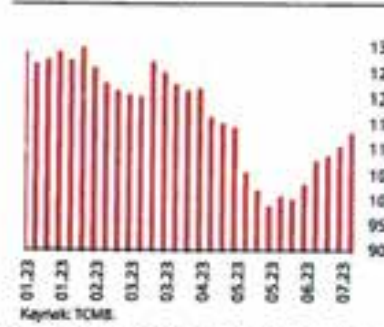
Grafik 2.2.2: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke Portföy Markırları (1 Haftalık Ortalama, Milyar ABD Doları)



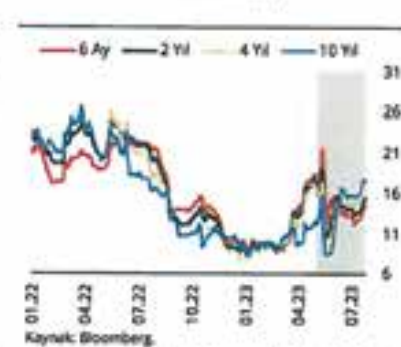
Türk lirasının opsiyonlarının ima ettiği kur oynaklığı Mayıs ayında yurt içi belirsizliklerin etkisiyle yükselmiş, ancak Haziran ayından itibaren hızla gerilemiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde küresel risk iştahındaki olumlu seyrin etkisiyle gelişmekte olan ülke paraları ABD doları karşısında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

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

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

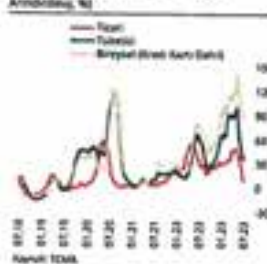


Grafik 2.2.6: DİBS Getirileri (%)

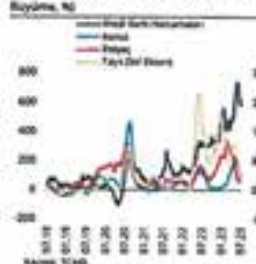


Bir önceki Enflasyon Raporu döneminde ivmelenen kredi büyümesi 2023 yılının ikinci çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. İç talebi artırarak enflasyon üzerinde risk oluşturan kredi büyümesi, ticari krediler öncülüğündeki Haziran ayında sergilediği ivme kaybına rağmen ikinci çeyrekte bireysel krediler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

Grafik 2.2.9: Kredi Büyümesi (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)



Grafik 2.2.10: Bireysel Kredi Türüne Göre Büyüme Oranları (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, %)

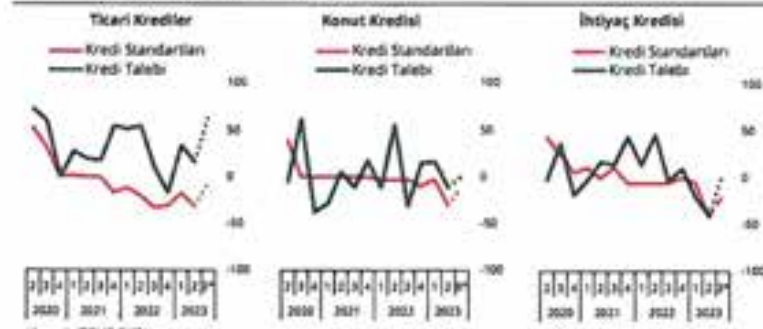


Grafik 2.2.11: Kredi Değişimleri* (Çeyreklik, Real, Standart Değer)





Grafik 2.2.12: Kredi Standartları ve Kredi Talebi



Kaynak: TCMB BKEA.

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

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

6.4. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

📍 Türkiye İnşaat Sektörü:

Gelişmiş ülke merkez bankaları, enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla birkaç yıldır sıkı para politikası izlemeye başlamışlardır. Küresel fon kaynak maliyetlerinin arttığı bu dönemde ülke büyümelerinde de yavaşlamalar görülmüştür. Bir yandan yüksek enflasyon, diğer yandan artan parasal maliyetler ile azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon yaşanma olasılığı gündeme gelmiştir. Yılın ilk yarısında Fed'in aldığı önlemlerle ABD enflasyonu geri çekilmeye başlamış, istihdam kaybının çok az olması talebin dengeli seyretmesi durumunu ortaya çıkmıştır. ABD'de bu süreç, büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evrilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları da para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte, dış kaynağa ulaşma maliyetinin artması ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde, kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye çalışma uğraşısı içine girmişlerdir. Bu farklılaşma, uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken ise 'büyüme' rakamları olarak karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yönde değişime uğradığını analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel büyüme oranlarında ivme kaybı yaşanmaya başlamış, bu etki özellikle son çeyrekte iyiden iyiye hissedilmiştir. Benzer bir yavaşlamanın 2023 boyunca sürme beklentisi devam etmekle birlikte ABD ekonomisindeki göreceli olarak güçlü büyüme eğilimi, gelişmekte olan ülkelerdeki küresel yavaşlama beklentisini azaltmıştır. IMF tarafından yayınlanan (Temmuz-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu - 'Kısa Vadeli Dayanıklılık, Kalıcı Zorluklar')¹ raporunda Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 3, 2024 yılı büyümesi yüzde 2,8 olarak tahmin edilmiştir. IMF Nisan (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 2,7 ve 2024'te yüzde 3,6 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda 2023 büyüme hızının arttığı, 2024 büyüme hızının ise azaldığı dikkat çekmiştir. IMF küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 2,8'den yüzde 3'e yükseltirken, 2024 yılı için yüzde 3 oranında sabit bırakmıştır. Söz konusu raporda hala yüksek olan enflasyonun, hane halkının satın alma gücünü aşındırmaya devam ettiği, merkez bankalarının enflasyona karşı politika sıkılaştırmasının, borçlanma maliyetini yükselterek ekonomik aktiviteyi sınırladığı ifade edilmiştir. Raporda, özellikle dünyanın en fakir ülkeleri için salgın öncesi tahminlerle karşılaştırıldığında çıktı kayıplarının büyük olmaya devam ettiği vurgulandı. Ters rüzgarlara rağmen küresel ekonomik aktivitenin, yılın ilk çeyreğinde hizmet sektörünün etkisiyle dirençli olduğuna değinilen raporda, imalat da dahil hizmet dışı sektörlerin zayıflık gösterdiği ve ikinci çeyreğe ilişkin yüksek frekanslı göstergelerin, faaliyette daha geniş bir yavaşlamaya işaret ettiği bildirildi. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse de küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görülmektedir. Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşanmıştır. Haziran ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüze 38,21 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 40,42 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. TCMB'nin Temmuz ayında yaptığı enflasyon raporu sunumunda enflasyon beklentisi yüzde 58 düzeyine yükseltilmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir

olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivitede yavaşlamayı getirebilecektir. Türkiye’de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk altı aylık döneminde toplam 565 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 726 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 22,1’lik bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk altı aylık döneminde 170 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 28,6’lık bir düşüş ile 121 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 45,5 azalarak 19 bin 275 olmuştur. Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCM8 tarafından açıklanan 2023 Mayıs ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 103,6, reel olarak ise yüzde 45 oranında artış gerçekleşmiştir.2 Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 23,573 TL’ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 36,004 TL olmuştur. Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir. • İnşaat maliyet endeksi (Mayıs-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 47,95 artmıştır. Endeksin alt kırımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 33,55, işçilik maliyetlerinin de yüzde 104,83 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. • Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır. • Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir. • Yakın coğrafyalardaki gelişmelerin de etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır. • Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durum değildir. • İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü için de önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır. • Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapım için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirilmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.

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

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

İnşaat Maliyet Endeksi, Ekim 2023

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

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







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



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

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

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

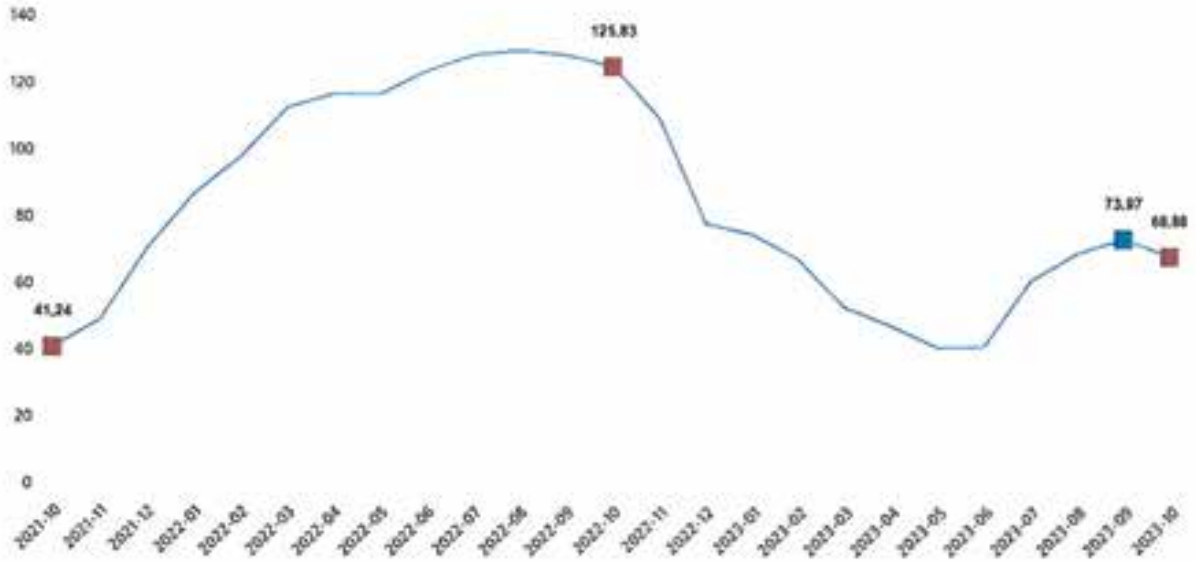


Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %68,88 arttı, aylık %1,43 arttı

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



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



Kaynak: TÜİK – İnşaat Maliyet Endeksi – Ekim 2023 – Yayın Tarihi: 12 Aralık 2023

Konut Sektörü:

Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2023

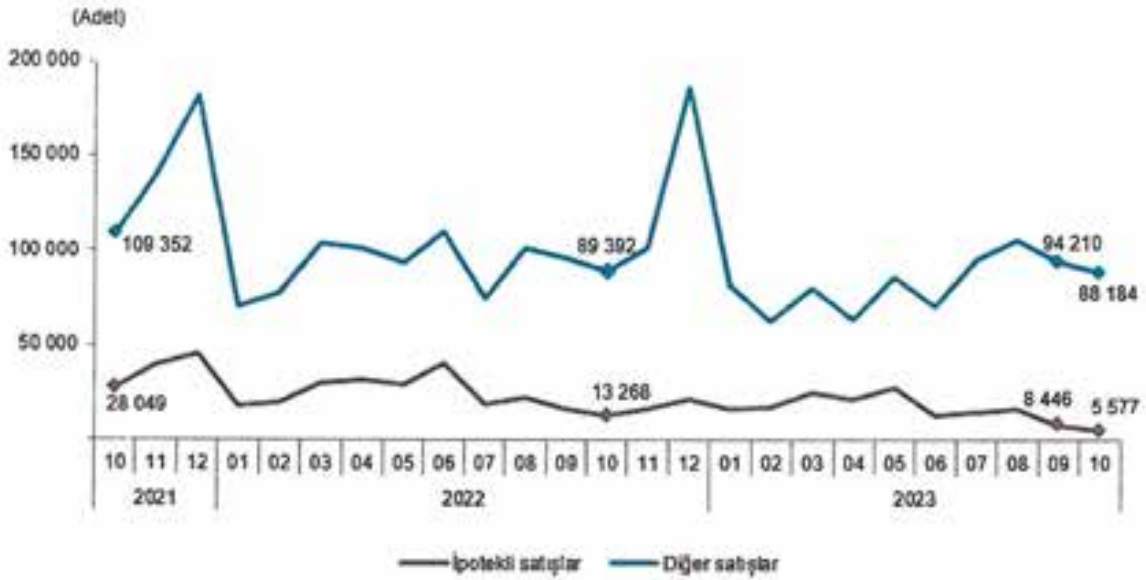
Türkiye genelinde Ekim ayında 93 bin 761 konut satıldı

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

[Handwritten signature]



Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2023



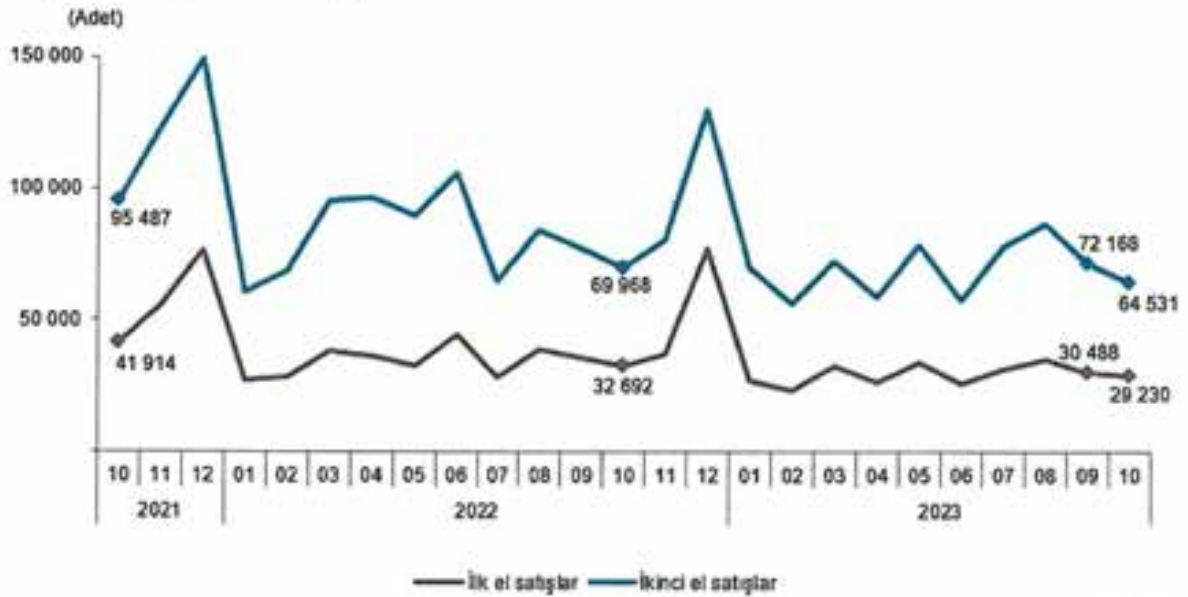
İlk el konut satış sayısı 29 bin 230 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,6 azalarak 29 bin 230 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,6 azalışla 297 bin 827 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satışlarında 64 bin 531 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,8 azalış göstererek 64 bin 531 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,8 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,6 azalışla 696 bin 8 olarak gerçekleşti.

Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2023

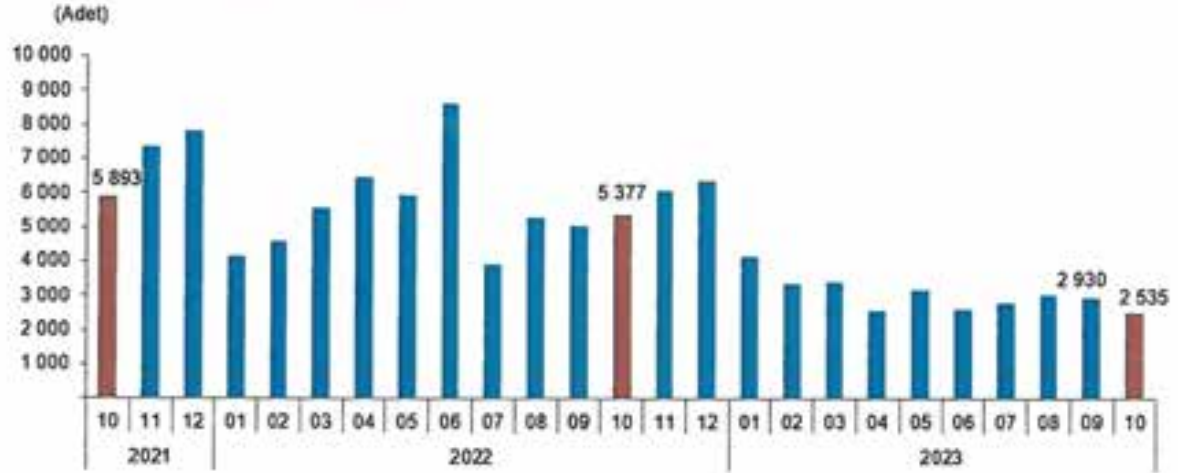




Yabancılara Ekim ayında 2 bin 535 konut satışı gerçekleşti

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

Yabancılar tarafından yapılan konut satışı, Ekim 2023



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

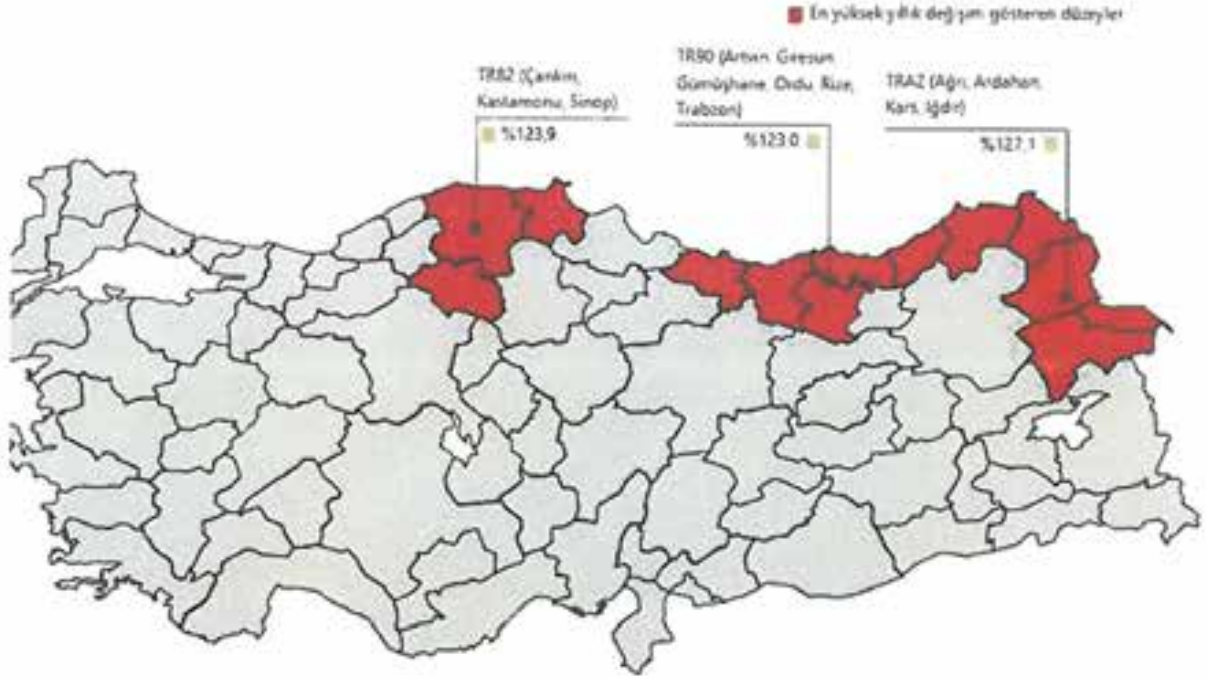
Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

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

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

Konut Fiyat Endeksi (KFE)

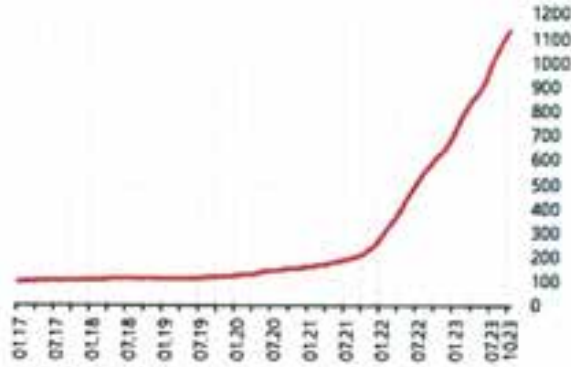
2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 3,8 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 86,5, reel olarak ise yüzde 15,4 oranında artmıştır.



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

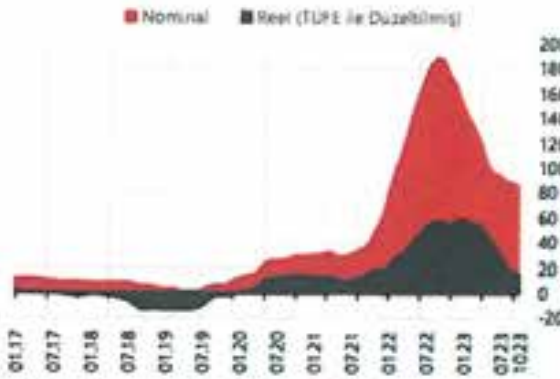
	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)**
 TÜRKİYE	1129,6 (%86,5)	1216,8 (%91,1)	1116,7 (%86,8)	30035,5 ₺
 İSTANBUL	969,4 (%74,4)	1094,6 (%81,8)	961,3 (%72,9)	44386,5 ₺
 ANKARA	1169,5 (%101,5)	1406,9 (%97,7)	1154,0 (%102,5)	23303,8 ₺
 İZMİR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

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



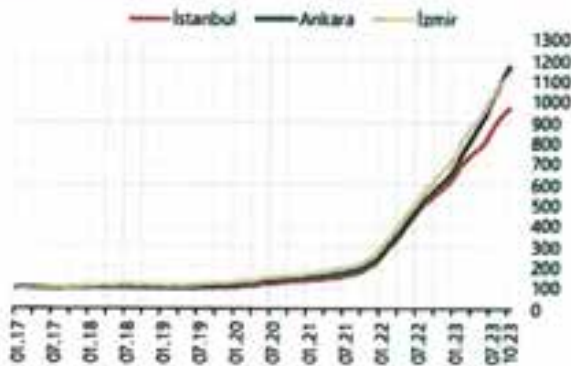
Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 3,8 oranında artarak 1129,6 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 86,5 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 15,4 oranında artış göstermiştir.

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



İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 2,9, 4,7 ve 3,3 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 74,4, 101,5 ve 80,1 oranlarında artış göstermiştir.

Kaynak: TCBM / Konut Fiyat Endeksi / Ekim 2023

7. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER

7.1. KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ

MARDİN İLİ:



Mardin, Mardin, Türkiye'nin bir ilidir. Mardin merkezli ilin 2021 yılı TÜİK verilerine göre nüfusu 862.757'dir. Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin Dicle Bölümü'nde yer alır. Suriye ile sınır komşusudur.

Coğrafya

Mardin ili Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin Dicle Bölümü'nde yer alır. Suriye ile sınır komşusudur. Güneyinde Suriye, batısında Şanlıurfa ili, kuzeyinde Diyarbakır ve Batman illeri, kuzeydoğusunda Siirt ili ve doğusunda Şırnak ili bulunur.

Akarsular

İl genelindeki başlıca akarsular; Buğur Çayı, Çağçağ Suyu, Savur Çayı ve Zergan Deresidir. Derik İlçesinin Buğur köyü yakınlarında doğan Buğur Çayı 53,65 km uzunluğunda olup, akarsuyun tamamına yakını il içerisinde akmaktadır. 103 km uzunluğundaki Çağçağ Suyunun tamamı il içerisinde akmaktadır. Savur ilçesinden kaynağını alan 92 km uzunluğundaki Savur Çayının 60,5 km lik bölümü il içerisinde akmaktadır.

Orman ve mera arazileri

2013 yılı verilerine göre il genelinde 126.908 hektar alanda orman arazileri görülmektedir. Orman arazilerinin büyük bölümü bozuk baltalıklardan oluşmaktadır. Mardin ilindeki mera arazileri insan faaliyetleri nedeniyle azalmaktadır. 2011 yılı verilerine göre ilde, çayır ve meraların kapladığı alan 115.447 hektardır. Mera arazileri zayıf vasıflı olup, tarla açmaları nedeniyle azalmaktadır.

İklim

İl genelinde karasal iklim özellikleri görülmektedir. Kış ayları soğuk geçmektedir. Yaz aylarında güneyden gelen çöl iklimi etkisi altında olduğu için kurak geçer. İlde ölçülen en yüksek sıcaklık 42,5 °C'dir (31 Temmuz 2000). İlde ayrıca Türkiye sıcaklık rekoru kırılmıştır (48,8 °C Mardin, Kızıltepe). İlde ölçülen en düşük sıcaklık -14,0 °C'dir (22 Şubat 1985). Ayrıca bölge ilkbahar yaz gibi çöllerden gelen toz taşınımı etkisi altına girer. Derik, Nusaybin ve Savur ilçelerinde Akdeniz iklimi özellikleri de görülür. Ortalama en yüksek sıcaklık 34,9 °C ile temmuz ayında, ortalama en düşük sıcaklık 0,5 °C ile ocak ayında görülür.

Nüfus

1960'lı yıllarda şehre göç başlamış ve kırsal nüfusu oran olarak azalmaya başlamıştır. 1990 yılında dört ilçenin komşu illere bağlanmasıyla nüfus %14,4 oranında azalmıştır. 2000 nüfus sayımında ilk defa kırsal nüfusu, kent nüfusunun gerisinde kalmıştır. Bunda en önemli etkenler ekonomik kaygılar ve 90'lı yıllarda başlayan terör faaliyetleridir. Güvenlik kaygıları nedeniyle hem ildeki kırsal kesimlerden, hem de diğer illerden Mardin şehrine göç hareketleri başlamıştır.

Şehir nüfusu oranı %60, kırsal nüfus oranı %43'tür. Nüfusu en yüksek ilçeler sırasıyla Kızıltepe, Merkez, Nusaybin ve Midyat'tır. Genç bir nüfus yapısına sahiptir. 2000 yılına göre 15 yaşın altındaki nüfusun oranı %44,8'dir.

Türkiye'deki en farklılaşmış nüfusa sahip illerinden biridir. İlde Kürtler, Hristiyan Süryaniler, Sünni Araplar, Türkler, Yezidiler ve Ermeniler yaşamaktadır. Zaman içinde Süryani ve Yezidi nüfusu göçler sebebiyle azalmıştır. Lübnan'ın başkenti Beyrut'ta Mardin ve Midyat bölgesinde az sayıda Süryani yaşamaktadır. Bölgede birçok Süryani Manastırı ve Kilisesi vardır: Deyrüzzaferân Manastırı, Mor Gabriel, Mor Yakub ve Meryem ana Kilisesi.

Güncel Nüfus Değerleri(TÜİK 6 Şubat 2023 verileri)

Mardin il nüfusu: 870.374 (2022 sonu). İlin yüzölçümü 8.779 km²'dir. İlde km²'ye 99 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 216 kişi ile Kızıltepe'dir)

İlde yıllık nüfus artış oranı % 0,88 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Artuklu (% 1,67)- Yeşilli (-% 3,42)

06 Şubat 2023 TÜİK verilerine göre 10 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 699 mahalle bulunmaktadır.

Ekonomi

Ekonomisi tarım, hayvancılık ve ticarete dayalıdır. 2001 yılına göre ildeki iktisadi faaliyetlerin %66,8'i tarım, çiftçilik ve hayvancılık alanlarında gerçekleşmiştir. Suriye sınırındaki organik tarıma elverişli topraklar mayınlı olması nedeniyle Mardin ekonomisine katkı sağlamamaktadır. Tarımdan sonraki en önemli sektörü devlet hizmetleri oluşturmaktadır. 2001 yılına göre ilde kişi başına düşen gayri safi yurt içi hasıla 983 Dolardır.

İlde "Mardin Serbest Bölgesi" ve "Mardin Organize Sanayi Bölgesi" adlarında üretim ve sanayi bölgeleri bulunmaktadır. Bölgenin en önemli projesi olan Güneydoğu Anadolu Projesi'nin tamamlanamaması nedeniyle tarım ürünlerine dayalı sanayi gelişmemiştir. Sanayinin toplam gelir içindeki payı %5,5'tir.

İlde kültür turizmi, inanç turizmi imkânları olmasına karşın Mardin ekonomisinde önemli bir yere sahip değildir.

Eğitim

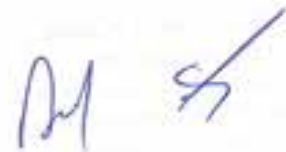
Diyarbakır yolu üzerinde, Mardin şehir merkezinde yer alan Mardin Artuklu Üniversitesi 2007 yılında kurulmuş ve 2007-2008 döneminde eğitim öğretime başlamıştır.

Sağlık

Mardin ilinde Sağlık Bakanlığı'na bağlı 11 hastane bulunmaktadır. Mardin şehir merkezinde Mardin Devlet Hastanesi, Mardin Kadın Doğum ve Çocuk Hastanesi ve Mardin Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi bulunmaktadır. Derik ilçesinde Derik Devlet Hastanesi, Dargeçit ilçesinde Dargeçit Devlet Hastanesi, Kızıltepe ilçesinde Kızıltepe Devlet Hastanesi, Mazıdağı ilçesinde Mazıdağı İlçe Hastanesi, Midyat ilçesinde Midyat Devlet Hastanesi, Nusaybin ilçesinde Nusaybin Devlet Hastanesi, Ömerli ilçesinde Ömerli İlçe Entegre Hastanesi, Savur ilçesinde Savur İlçe Entegre Hastanesi sağlık hizmeti sağlamaktadır. Özel kurum olarak Mardin şehir merkezinde 1 hastane hizmet vermektedir.

Ulaşım

Kızıltepe ve Nusaybin ilçelerinden geçen doğu-batı yönündeki karayolu, ildeki en önemli karayoludur. Şanlıurfa ve Şırnak illerinden bu yolla ulaşılabilir. Şehir merkezine 20 km uzaklıktaki Mardin Havalimanı'na Türkiye içi tarifeli uçak seferleri düzenlenmektedir.





Kızıltepe İlçesi:

Genel Bilgiler: Mardin ilinin bir ilçesidir. Kızıltepe yerleşimi kuruluş tarihi milattan önceki yıllara dayanır. Bu tarih, tarihi eserler ve bugün harabe haline gelmiş eski yerleşim merkezlerinde bulunan kalıntılara dayanır. MS 1200 yıllarında Artuklular tarafından yapılan ve günümüzde hâlen ibadete açık olan tarihi camii bu bilgileri doğrulamaktadır. Yapılan araştırmalara göre, şehir birçok kez savaşlar sonucunda harabeye dönüşüp yer değiştirmiştir. Buna göre, ilk yerleşim alanı bugünkü şehir merkezinin 10 km güneyinde bir köy yerleşmesi olan Haramhattat 'tır. Kızıltepe'nin tarihinde bilinen ilk isimleri "Qoser", Dunaysir ve Telermendir.

Coğrafya: Kızıltepe İlçesi, Mardin ilinin güneybatısında yer alır Doğusunda Mardin ve Nusaybin, Batısında Derik ve Viranşehir ilçeleri Kuzeyinde Mazıdağ İlçesi ile Güneyinde Suriye Arap Cumhuriyet Devleti sınırları ile çevrilidir. İlçe İl Merkezine 23 km mesafededir. İlçe genel anlamda düz sayılabilecek bir alana kuruludur İlçede akdeniz iklimi hakim olup, yazları ve sıcak, kışları ise ılık ve yağışlı geçer.

Nüfus: Büyükşehir yasası nedeniyle köyler mahalle statüsüne geçtiğinden 2013'ten itibaren kır nüfusu tabloda yer almamıştır. Kızıltepe, ilçeye bağlı olarak merkez hariç olmak üzere İlçe merkezine bağlı; 4 belde, 145 köy ve 18 mahalleden oluşmaktadır.

Eğitim: İlköğretim hizmetlerini tüm ilçe genelinde yaygınlaştırılması bakımından, son yıllarda büyük gelişmeler olmasına rağmen, ilçenin gün geçtikçe büyümesi ve son yıllardaki göçün olmasından ötürü ilköğretim alanında yapılan yatırımlar yetersiz kalmaktadır. Her şeye rağmen Kızıltepelili öğrencilerin üniversiteye giriş sınavlarındaki başarıları oldukça yüksek olup, her sene yüzlerce Kızıltepelili öğrenci çeşitli bölümlere yerleşmektedir.

İklim: İklimi Akdeniz iklimine benzer özellikler taşır. Yazları çok sıcak ve kurak kışları ise yağışlı ve ılımandır. Yıllık yağış ortalaması 300 mm3 tür. Yağışların az olması nedeniyle zaman zaman kuraklıklar yaşanmaktadır. İlçemizde nemlilik oranı 0 sayılabilecek bir orandadır.

(Handwritten signatures)

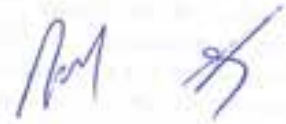
(Handwritten signature)

Taşınmazın Konumu:



7.2. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU

Değerlemeye konu taşınmaz; Mardin ili, Kızıltepe İlçesi, Yukarıazıklı OSB Mahallesi, Ahmet Kayhan Caddesi, Azim Un, No.23 posta adreslidir. Taşınmazın bulunduğu bölge; Mardin Organize Sanayi bölgesi içerisinde kalmaktadır. Bölge girişimcisinin sanayi açısından en sık tercih ettiği noktalarda olup sanayi yoğunluğunun yüksek olduğu bölgede yer almaktadır. Bölgeye toplu taşıma imkanları yüksek seviyededir. Konu taşınmaz belediye mücavir alan sınırları içerisinde konumlanmaktadır. Rapora konu taşınmaza ulaşım; Bölgenin bilinen arterlerinden Mardin-Kızıltepe Karayolu üzerinde Yukarıazıklı Kırşal Mahallesi yakınında O.S.B içerisinde yer almaktadır. Taşınmazın yer aldığı cadde araç trafiğine açıktır. Yaya sirkülasyonunun düşük olduğu cadde üzerinde konumlanmaktadır.







8. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerleme konusu taşınmaz; 124 ada, 2 parsel 9.224,54 m² yüzölçümlüdür. Parsel geometrik olarak dikdörtgen formda olup girişi kuzeybatı cepheden Ahmet Kayhan Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Diğer cephelerden komşu parsellerle sınırlıdır. Cadde girişi cephesi yaklaşık 82 m., derinliği 110 m.dir.

Parsel üzerinde cins tashihi yapılmamış, ayrık nizamlı, projeli, ruhsatlı ve iskanlı sanayi yapısı bulunmaktadır.

OSB Müdürlüğü arşiv dosyası içerisinde yapılan incelemelerde; taşınmaza ait 3 adet Yapı Ruhsatı ve bunların 2'sine ait Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. Dosyasında 2 adet mimari proje incelenmiştir. Bunlardan biri silolar için biri de un fabrikası için düzenlenmiştir. Un fabrikası için düzenlenen mimari projenin sadece proje kapağı ve vaziyet planı olduğu görülmüştür. Müşteri tarafından tarafımıza 1 adet mimari proje ibraz edilmiştir. Bu mimari proje ile OSB müdürlüğünde incelenen un fabrikası projesinin kapak ve vaziyet planının aynı olduğu görülmüştür.

Müşteri tarafından ibraz edilen ve kapak ve vaziyet planı kısmı OSB de incelenen kısmi proje ile uyumlu olan mimari projenin Zemin+5 kat olmak üzere toplam 6 katlı olarak düzenlendiği ve 1070 m² taban alanlı toplam 5743 m² alanlı görülmüştür. Son katının 864 m²'lik kısmı dahil edilmediğinde ruhsat alanı olan 4879 m² alan ile uyumlu olduğu görülmüştür. Yapının Yasal Alanı 4879 m² olarak kabul edilmiş 864 m²'lik kısmı proje dışı imalat olarak değerlendirilmiştir.

Projesine göre taşınmaz 1070 m² taban alanı (Zemin kat alanı), 1070 m² 1. Kat alanı, 1011 m² 2. Kat alanı, 864 m² 3. Kat alanı, 864 m² 4. Kat alanı ve ruhsat alanını aşan 864 m² 5. Kat alanından oluşmakta olup toplam 5743 m² alanlıdır. Ruhsat ve İskan Alanı olan 4879 m² geçerli kabul edilmiştir. Bu yapı; Buğday Siloları, Fabrika kısmı, Un siloları ve Paketleme kısmı olarak 4 ana bölümden oluşmaktadır. İç hacimlerde ihtiyaca göre bölümlendirmeler yapılmıştır. Projesine aykırı olarak kumanda odası ile merdiven bölümünün yer değiştirdiği, böylece bu alanın üstünde kalan 3. Kattaki teras alanının da bir aks boyu yer değiştirdiği tespit edilmiş olsa da bu değişikliğin toplam alanda ve taşıyıcı sistemde bir değişikliğe yol açmadığından göz ardı edilmiştir.

Parsel üzerinde ruhsatı ve projesi incelenen, ruhsatına göre 645 m² alanlı 3 adet silo bulunmaktadır.

Ayrıca taşınmaz proje vaziyet planında 374 m² taban alanlı idari bina gösterilmiştir. Proje içerisinde bu hacme dair detaylandırmaya rastlanmamıştır. Mahallen projede gösterilen yerden farklı yerde 295 m² taban alanlı Bodrum + Zemin + 3 normal katlı toplam 885 m² alanlı idari bina olduğu görülmüştür. Bu yapı ruhsat alanına dahil olmadığından değerlemede dikkate alınmamıştır. Mahallen yapılan tetkiklerde iç hacimlerde ihtiyaca göre bölümlendirmeler yapıldığı, bakımlı ve kullanışlı olduğu, tesisatının lüks olduğu görülmüştür.

Parsel üzerinde 60 m² alanlı tek katlı güvenlik kulübesi ve 110 m² taban alanlı tek katlı mescit-cami alanı olduğu görülmüştür. Bu alanlara dair herhangi bir evraka rastlanmamıştır. Yasal alanda dikkate alınamamış mevcut değere dahil edilmiştir.

Mahallen yapılan tetkiklerde parsel çevresinin bahçe duvarı ile çevrili olduğu ve parsel zemininin beton kaplı olduğu görülmüş olup bu unsurlar çevre düzenlemesi olarak yasal ve mevcut değerinde gösterilmiştir.

Parsel üzerinde yaklaşık 150 m² alanlı çelik konstrüksiyon otopark alanı ve 45 m² çadır çardak alanı olduğu görülmüş, bu kısımlar taşınmaz olarak değerlendirilmediğinden değerlemede dikkate alınmamıştır.

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 kullanımdır. En iyi ve en verimli kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir Pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplamak için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerleme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü ve mevcut durumu dikkate alınarak en iyi ve en verimli kullanım şeklinin; parsel üzerindeki yapının mevcut kullanımı olan 'fabrika' şeklinde kullanımı olacağı düşünülmektedir.

gerçekleştirilen 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 varlıkta önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcısı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

10.3.2. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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

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

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

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

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

10.3.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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

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

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkta 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

gerçekleştirilen 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 yapılıp yapılmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

10.4. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

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

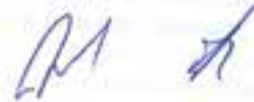
Pazar Yaklaşımı Yöntemi: Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip işyeri/dükkan, ofis/büro ve ticari bina emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanları, konumları itibarı ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, reklamasyonları,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

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

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

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

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





10.5. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

10.5.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

SATILIK ARSA/FABRİKA/DEPO EMSALLERİ				
No	Emsal Açıklaması	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat (TL/ m ²)
1	Emlak Ofisi 0 (543) 447 92 19: Taşınmazla aynı bölgede aynı OSB içerisinde bulunan benzer imar durumlu 4000 m ² alanlı, içerisinde tahminen 350 m ² alanlı idari binası bulunan arsa 9.250.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (150 ada 2 parsel) Yapı Değeri: 350 m ² x 7500 TL/m ² x 0,80 yıpranma payı = ~2.230.000 TL Arsa Değeri: 8.350.000 TL – 2.230.000 TL = 6.120.000 TL	4.000	6.120.000	1.530
2	Emlak Ofisi 0 (552) 253 08 47: Taşınmazla aynı bölgede aynı OSB içerisinde bulunan benzer imar durumlu 4.500 m ² alanlı, içerisinde 600 m ² depo + 150 m ² alanlı idari binası bulunan arsa 12.500.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (203 ada 4 parsel) Yapı Değeri: 750 m ² x 7500 TL/m ² x 0,85 yıpranma payı = ~4.780.000 TL Arsa Değeri: 12.500.000 TL – 4.780.000 TL = 7.720.000 TL Yapı Paçal Birim Fiyatı: 12.500.000 TL / 750 m ² = 16.667 TL/m ² .	4.500	7.720.000	1.714
3	Emlak Ofisi 0 (552) 253 08 47: Taşınmazla aynı bölgede aynı OSB içerisinde bulunan benzer imar durumlu 3115 m ² alanlı, içerisinde 2000 m ² kapalı alanlı betonarme prefabrik depo bulunan parsel 19.500.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Yapı Değeri: 2000 m ² x 7500 TL/m ² x 0,85 yıpranma payı = 12.750.000 TL Arsa Değeri: 17.550.000 TL – 12.750.000 TL = 4.800.000 TL Yapı Paçal Birim Fiyatı: 19.500.000 TL / 2000 m ² = 9.750 TL/m ² .	3.115	4.800.000	1.540
4	Sahibinden 0552 248 14 88: Taşınmazla aynı bölgede aynı OSB içerisinde bulunan benzer imar durumlu 1501 m ² alanlı, içerisinde yeni yapı 1470 m ² alanlı 7 m. yüksekliği olan ve idari binası bulunan parsel 17.500.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Yapı Değeri: 1470 m ² x 8500 TL/m ² = ~12.500.000 TL Arsa Değeri: 14.875.000 TL – 12.500.000 TL = 2.250.000 TL Yapı Paçal Birim Fiyatı: 17.500.000 TL / 1470 m ² = 11.905 TL/m ² .	1.501	2.250.000	1.499
5	Emlak Ofisi 0 (553) 638 88 99: Aynı bölgede yer alan 3651 m ² alanlı ticari imarlı arsa için 7.100.000 TL istenmektedir. Emsal OSB sınırları dışındadır.	3.651	7.100.000	1.944
6	Emlak Ofisi 0 (552) 253 08 47: Taşınmazın bulunduğu bölgede arsaların m ² fiyatlarının 1.550-1.700 TL aralığında alınıp satılabileceği beyan edilmiştir.	-	-	-

Emsallerin Yorumlanması: Taşınmaza yakın konumda yer alan benzer özellikteki satılık arsa emsalleri ve bölgede faaliyet gösteren emlak firma yetkilileri ve bölgeyi bilen kişiler ile yapılan görüşmelerde elde edilen veriler göz önünde bulundurulmuştur. Bulunan emsallerde kapalı kullanım alanına sahip yapıların da mevcut olduğu görülmüştür. Bu nedenle emsallerde kapalı alan maliyeti düşülerek arsa değeri hesaplaması yapılmıştır. Bulunan emsaller ve alınan görüşler dikkate alınarak konu taşınmazın arsa değeri için aşağıdaki uyumlaştırma tablosunda yer alan birim değer olan **1.645.-TL/m²** olacağına, yapı kapalı alanı üzerinden ise **10.346.-TL/m²** esas alınmış, mevcut durumda ise büyüme olması dolayısıyla birim fiyat %5 düşük tutulmuştur.



Uyumlaştırma Tablosu (Arsalar)											
	Karşılaştırma Kriterleri	Karşılaştırılabilir Emsaller									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	1.530,00	1.714,00	1.540,00	1.499,00	1.944,00					
2	Pazarlık Payı	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%					
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
4	Satış Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
5	İmar Durumu Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
6	Fiyasa Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
7	Lokasyon	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
8	Kullanım Alanı	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
9	Diğer	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%					
Uyumlaştırılmış Değer		1.530,00	1.714,00	1.540,00	1.499,00	1.944,00					
Ortalama Değer											1.645,00
Yuvarlatılmış											1.645,00

Buna göre taşınmazın Pazar yaklaşımına göre arsa değeri aşağıdaki gibidir;

BİNA ÇIKARMA İŞLEMİNE GÖRE ARSA DEĞERİ			
Bileşen Adı	Alanlar (m ²)	Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
124 Ada 2 Parsel	9.224,54	1.645	15.174.368,30
TOPLAM			15.174.368,30
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			15.175.000,00

Uyumlaştırma Tablosu (Yapı)											
	Karşılaştırma Kriterleri	Karşılaştırılabilir Emsaller									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Satış Br. Fiyatı (TL)		16.667,00	9.750,00	11.905,00						
2	Pazarlık Payı		5,00%	5,00%	5,00%						
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	Fiyasa Koşulları		0,00%	0,00%	0,00%						
7	Lokasyon		0,00%	0,00%	0,00%						
8	Bina Yapı / Kalitesi		0,00%	0,00%	0,00%						
9	Kullanım Alanı		5,00%	5,00%	5,00%						
10	Konfor Koşulları		0,00%	0,00%	0,00%						
11	Diğer		-10,00%	-10,00%	-10,00%						
Uyumlaştırılmış Değer			16.667	9.750	11.905						
Ortalama Değer											12.774,00

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM YASAL DEĞERİ			
Bileşen Adı	Yasal Alan	Birim Değeri (TL/m ²)	Yasal Değeri (TL)
Yapı	5.524,00	12.774,00	70.563.576,00
TOPLAMLAR			70.563.576,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			70.565.000,00

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM MEVCUT DEĞERİ			
Bileşen Adı	Mevcut Alan	Birim Değeri (TL/m ²)	Mevcut Değeri (TL)
Yapı	7.483,00	12.135,30	90.808.449,90
TOPLAMLAR			90.808.449,90
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			90.810.000,00

Pazar yaklaşımına göre yapıların toplam yasal değeri 70.565.000,00 TL, yapıların mevcut toplam değeri 90.810.000,00 TL olarak hesaplanmıştır.

10.5.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

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

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile taşınmaz değeri hesaplanırken emsallerden ulaşılan arsa değeri + güncel inşaat yapı birim maliyet belirlenmiştir. Yapı yaşı, mevcut yapı durumu da göz önünde bulundurularak yaklaşık her bir yapıya %5 yıpranma/amortisman payı uygulanmıştır.

Bölge Adı	TOPLAM YASAL YAPI DEĞERİ					
	Kat Sayısı	Alan (m ²)	Yapı Birim Değerler (TL/m ²)	Amortisman Oranı	Amortismanlı Yapı Maliyet Değeri (TL/m ²)	Yapı Değeri (TL)
Fabrika	Z+5	4.879,00	10.000,00	5,00%	9.500,00	46.350.500,00
Silo		645,00	3.800,00	5,00%	3.610,00	2.328.450,00
Diğer Maliyetler						4.573.947,50
TOPLAMLAR		5.524,00				53.252.897,50
TOPLAM DEĞER (TL)						53.255.000,00

Bölge Adı	TOPLAM MEVCUT YAPI DEĞERİ					
	Kat Sayısı	Alan (m ²)	Yapı Birim Değerler (TL/m ²)	Amortisman Oranı	Amortismanlı Yapı Maliyet Değeri (TL/m ²)	Yapı Değeri (TL)
Fabrika	Z+5	5.783,00	10.000,00	5,00%	9.500,00	54.938.500,00
Silo		645,00	3.800,00	5,00%	3.610,00	2.328.450,00
İdari Bina	B+K+3	885,00	12.000,00	5,00%	11.400,00	10.089.000,00
Güvenlik	Z	60,00	2.600,00	5,00%	2.470,00	148.200,00
Mescit	Z	110,00	3.800,00	5,00%	3.610,00	397.100,00
Diğer Maliyetler						5.083.947,50
TOPLAMLAR		7.483,00				72.985.197,50
TOPLAM DEĞER (TL)						72.985.000,00

*Diğer maliyetler; saha betonu, çevre düzenlemesi, parsel çevre duvarı vb. etkenler dikkate alınmıştır.

Maliyet Yaklaşımına göre Arsa + Yapı Değeri aşağıdaki gibidir:

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA + YASAL YAPI DEĞERLERİ	
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	15.175.000,00
TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	53.255.000,00
TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)	68.430.000,00

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA + MEVCUT YAPI DEĞERLERİ	
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	15.175.000,00
TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	72.985.000,00
TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)	88.160.000,00

Maliyet yaklaşımına göre arsa + yasal yapıların toplam değeri **68.430.000,00 TL**, arsa + mevcut yapıların toplam değeri **88.160.000,00 TL** olarak hesaplanmıştır.

10.5.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Direkt kapitalizasyon yöntemi; gelir yaklaşımına göre değerlemenin bir alt türü olup, gelir getiren mülklerin bir yıllık gelir beklentisinin piyasadaki türetilen bir kapitalizasyon oranına bölünmesi ile bir değer göstergesine ulaşması prosedürüdür.

Kapitalizasyon oranı gayrimenkul çevresinden elde edilen emsal satışlar ve satış gören gayrimenkulün gelir durumu göz önüne alınarak belirlenir. Geliri belirleyebilmek için gayrimenkulün kullanım türü ve türdeki kullanımların gelirlerinin analizi gerekmektedir.

Değerlemeye konu taşınmaz gelir getiren mülktür. Ancak kullanım büyüklüğü ve niteliği bölge emsallerine göre farklılık gösterdiğinden gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

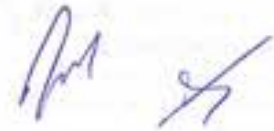
11. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

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

- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede arsa emsali kısıtlıdır. Bölgede benzer lejant veya taşınmaza yorumlanarak emsal teşkil edilebilecek emsaller dikkate alınmıştır. Bulunan emsaller ile bölgeye hakim gayrimenkul danışmanlarından alınan arsa değeri görüşleri doğrultusunda ortalama arsa değeri takdiri yapılmıştır.
- Parsel üzerindeki yapıların güncel inşaat maliyetleri esas alınarak maliyet değerleri hesaplanmış, yapıların yaşı mevcut durumları dikkate alınarak ise yıpranma payları düşülmüştür.
- Bölgede yapılan incelemelerde satışa sunulan sanayi yapısı emsal kapalı alanı üzerinden Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.
- Değerlemeye konu taşınmaz gelir getiren mülktür. Ancak kullanım büyüklüğü ve niteliği bölge emsallerine göre farklılık gösterdiğinden gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.
- Belirtilen hususlar neticesinde taşınmazın değer takdirinde maliyet yaklaşımı yöntemi baz alınmıştır.
- Parsel üzerinde yer alan yasal belge dayanağı olan yapılar yasal değerlemede dikkate alınmış, yerinde büyümeler ve yasal belgesi olmayan yapılar ise mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır.
- **Rapor sonuç değeri olarak maliyet yaklaşımı alınarak değeri olan yasal durumda yaklaşık 68.430.000,00 TL olarak, mevcut durumda yaklaşık 88.160.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**
- Bölgede pazara çıkarılmış ve ya satılmış gayrimenkuller dikkate alınmış, fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra rapor konusu parsel için 2021-2022 yıllarına ait "**Geçmişe Yönelik (Retrospektif) Değer**" belirtilmiştir. Değerlendirmede faydalanan emsaller, konum, büyüklük, kullanım fonksiyonu, imar durumu yapılaşma koşulları gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, "**Geçmişe Yönelik (Retrospektif) Değer**" tespiti için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş ve TÜFE endeksinden hareketle taşınmazın bugünkü piyasa değeri geçmişe indirgenmiştir. Aşağıda yer alan tabloda TÜFE endeksinde en son açıklanan endeks oranı Kasım 2023'te açıklanmıştır.



Tüketici fiyat endeksi rakamları (2005=100) Consumer price index numbers (2005=100)												
Aylık değişim (%) Monthly rate of change (%)												
Ocak January	Şubat February	Mart March	Nisan April	Mayıs May	Haziran June	Temmuz July	Ağustos August	Eylül September	Ekim October	Kasım November	Aralık December	
2003	1,84	1,86	0,99	2,90	2,28	-4,19	0,16	1,35	0,92	1,27	0,43	
2004	0,66	0,52	0,80	0,49	0,44	-0,14	0,47	0,77	0,94	2,24	1,32	0,32
2005	0,50	0,82	0,29	0,71	0,92	0,10	-0,27	0,85	1,02	1,79	1,40	0,42
2006	0,79	0,22	0,27	1,34	1,88	0,34	0,80	-4,44	1,20	1,27	1,28	0,23
2007	1,80	0,48	0,82	1,21	0,50	-0,24	-0,79	0,22	1,03	1,81	1,88	0,22
2008	0,80	1,29	0,90	1,66	1,49	-0,30	0,08	-0,24	0,45	2,60	0,83	-0,41
2009	0,29	-0,34	1,10	0,52	0,04	0,11	0,20	-0,30	0,39	2,41	1,27	0,63
2010	1,83	1,42	0,58	0,60	-0,30	-0,86	-4,46	0,40	1,23	1,83	0,93	-0,30
2011	0,41	0,79	0,42	0,87	2,42	-1,43	-0,41	0,74	0,75	3,27	1,73	0,84
2012	0,80	0,80	0,41	1,52	-0,21	-0,80	-0,23	0,60	1,03	1,90	0,38	0,38
2013	1,80	0,30	0,80	0,42	0,15	0,70	0,31	-0,10	0,77	1,80	0,81	0,48
2014	1,86	0,43	1,13	1,34	0,40	0,31	0,40	0,08	0,14	1,50	0,18	-0,44
2015	1,19	0,71	1,18	1,03	0,00	-0,81	0,09	0,40	0,39	1,05	0,87	0,21
2016	1,62	-0,62	-0,04	0,78	0,56	0,47	1,15	-0,29	0,18	1,44	0,82	1,64
2017	2,48	0,41	1,02	1,31	0,40	-0,27	0,10	0,62	0,85	2,08	1,49	0,08
2018	1,62	0,79	0,99	1,07	1,02	2,81	0,05	3,30	0,30	2,07	-1,44	-0,40
2019	1,80	0,16	1,00	1,09	0,80	0,03	1,30	0,88	0,88	3,00	0,36	0,74
2020	1,30	0,30	0,07	0,25	1,30	1,13	0,50	0,88	0,97	2,13	2,30	1,20
2021	1,80	0,81	1,08	1,68	0,80	1,84	1,80	1,12	1,20	2,39	3,01	10,88
2022	11,10	4,81	5,46	7,25	2,98	4,87	2,37	1,46	3,08	3,04	2,88	1,18
2023	9,09	9,18	2,29	2,39	0,04	0,82	0,49	0,09	-0,78	3,43	2,28	

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

Emsaller ile yapılan kıyaslamalar, pazarlık payları, yapılaşma koşulları süreçleri ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan araştırmalar neticesinde taşınmaza 31.12.2023 değerlendirme tarihi itibarıyla yasal durumda 68.430.000,00 TL mevcut durumda 88.160.000,00 TL takdir edilmiştir. Geçmişe yönelik değer hesabı ise şu şekilde yapılmıştır.

Ay/Yıl	TÜFE Aylık % Değişimi	Yasal Durum Değeri	Mevcut Durum Değeri
Ara.23		₺ 68.430.000,00	₺ 88.160.000,00
Kas.23	3,28	₺ 66.256.777,69	₺ 85.360.185,90
Eki.23	3,43	₺ 64.059.535,62	₺ 82.529.426,57
Eyl.23	4,75	₺ 61.154.687,94	₺ 78.787.042,07
Ağu.23	9,09	₺ 56.058.931,11	₺ 72.222.057,08
Tem.23	9,49	₺ 51.200.046,68	₺ 65.962.240,46
Haz.23	3,92	₺ 49.268.713,12	₺ 63.474.057,41
May.23	0,04	₺ 49.072.423,43	₺ 63.221.172,72
Nis.23	2,39	₺ 47.926.968,87	₺ 61.745.456,32
Mar.23	2,29	₺ 46.854.012,00	₺ 60.363.140,40
Şub.23	3,15	₺ 45.423.181,77	₺ 58.519.767,72
Oca.23	6,65	₺ 42.590.887,74	₺ 54.870.855,81
Ara.22	1,18	₺ 42.094.176,45	₺ 54.230.930,82
Kas.22	2,88	₺ 40.915.801,37	₺ 52.712.802,12
Eki.22	3,54	₺ 39.516.903,01	₺ 50.910.568,01
Eyl.22	3,08	₺ 38.336.149,60	₺ 49.389.375,26
Ağu.22	1,46	₺ 37.784.495,96	₺ 48.678.666,72
Tem.22	2,37	₺ 36.909.735,23	₺ 47.551.691,63
Haz.22	4,95	₺ 35.168.875,88	₺ 45.308.901,03
May.22	2,98	₺ 34.151.170,98	₺ 43.997.767,56
Nis.22	7,25	₺ 31.842.583,67	₺ 41.023.559,49
Mar.22	5,46	₺ 30.193.991,72	₺ 38.899.639,19
Şub.22	4,81	₺ 28.808.311,92	₺ 37.114.434,88
Oca.22	11,1	₺ 25.930.073,73	₺ 33.406.332,02
Ara.21	13,58	₺ 22.829.788,46	₺ 29.412.160,61

Değer takdirinde günümüz satış rakamlarından indirgemeler yapılarak geriye dönük rakamlara ulaşılmıştır. Tüm bu bilgiler doğrultusunda söz konusu parselin 31.12.2022 tarihi için yasal değeri 42.094.176,45 TL mevcut değeri 54.230.930,82 TL, 31.12.2021 tarihi için yasal değeri 22.829.788,46 TL mevcut değeri 29.412.160,61 TL olarak hesaplanmıştır.

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

2021 VE 2022 TARİHLİ EMSALLER				
İLAN TARİHİ	YÜZÖLÇÜMÜ	İSTENEN DEĞER	İSTENEN BİRİM FİYAT (TL/M ²)	PAZARLIK SONRASI BİRİM FİYAT (TL/M ²)
Ekim 2021	15.000	₺ 5.625.000,00	375	300
Haziran 2022	5.847	₺ 3.508.000,00	600	450
Ekim 2022	13.260	₺ 9.250.000,00	698	523
Kasım 2022	6.760	₺ 5.746.000,00	850	638
ARALIK 2021 TARİHİ ORTALAMA BİRİM FİYAT (TL/M ²)				300
ARALIK 2022 TARİHİ ORTALAMA BİRİM FİYAT (TL/M ²)				537

2022 YILI ARSA DEĞERİ			
Bölge Adı	Alanlar (m ²)	Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
134 Ada 2 Parsel	8.224,54	537	4.392.546,03
TOPLAM			4.392.546,03
YUVAİLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			4.955.000,00

2021 YILI ARSA DEĞERİ			
Bölge Adı	Alanlar (m ²)	Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
134 Ada 2 Parsel	8.224,54	300	2.467.362,00
TOPLAM			2.467.362,00
YUVAİLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			2.765.000,00

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

2022 YILI MALİYET DEĞERİ						
TOPLAM YASAL YAPI DEĞERİ						
Bölge Adı	Kat Sayısı	Alan (m ²)	Yapı Birim Değeri (TL/m ²)	Amortisman Oranı	Amortismanlı Yapı Maliyet Değeri (TL/m ²)	Yapı Değeri (TL)
Fabrika	2+5	4.879,00	4.275,00	0,00%	4.275,00	20.857.725,00
Silo		845,00	2.210,00	0,00%	2.210,00	1.425.490,00
Diğer Maliyetler						1.114.198,75
TOPLAMLAR		5.724,00				22.397.413,75
TOPLAM DEĞER (TL)						23.395.000,00

TOPLAM MEVCUT YAPI DEĞERİ						
Bölge Adı	Kat Sayısı	Alan (m ²)	Yapı Birim Değeri (TL/m ²)	Amortisman Oranı	Amortismanlı Yapı Maliyet Değeri (TL/m ²)	Yapı Değeri (TL)
Fabrika	2+5	5.783,00	4.275,00	0,00%	4.275,00	24.722.325,00
Silo		845,00	2.210,00	0,00%	2.210,00	1.425.490,00
İkinci Bina	8+5+3	885,00	4.580,00	0,00%	4.580,00	4.053.300,00
Gözetlik	2	60,00	1.500,00	0,00%	1.500,00	90.000,00
Mascul	2	110,00	2.210,00	0,00%	2.210,00	243.100,00
Diğer Maliyetler						1.114.198,75
TOPLAMLAR		7.483,00				31.648.313,75
TOPLAM DEĞER (TL)						31.650.000,00

Am

2021 YILI MALİYET DEĞERİ						
TOPLAM YASAL YAPI DEĞERİ						
Bilgi Adı	Kat Sayısı	Alan (m ²)	Yeni Bütün Değerler (TL/m ²)	Amortisman Oranı	Amortismanlı Yeni Maliyet Değeri (TL/m ²)	Yeni Değeri (TL)
Fabrika	2+5	4.879,00	1.800,00	0,00%	1.800,00	8.782.200,00
Silo		645,00	940,00	0,00%	940,00	606.300,00
Diğer Maliyetler						469.425,00
TOPLAMLAR		5.524,00				9.857.925,00
TOPLAM DEĞER (TL)						9.850.000,00

TOPLAM MEVCUT YAPI DEĞERİ						
Bilgi Adı	Kat Sayısı	Alan (m ²)	Yeni Bütün Değerler (TL/m ²)	Amortisman Oranı	Amortismanlı Yeni Maliyet Değeri (TL/m ²)	Yeni Değeri (TL)
Fabrika	2+5	5.783,00	1.800,00	0,00%	1.800,00	10.405.400,00
Silo		645,00	940,00	0,00%	940,00	606.300,00
İsofl Bina	B+K+3	885,00	1.920,00	0,00%	1.920,00	1.699.200,00
Gözetli	2	80,00	840,00	0,00%	840,00	67.200,00
Masch	2	110,00	940,00	0,00%	940,00	103.400,00
Diğer Maliyetler						469.425,00
TOPLAMLAR		7.483,00				13.325.125,00
TOPLAM DEĞER (TL)						13.325.000,00

2022 YILI MALİYET YAKLAŞIMI DEĞERİ				2021 YILI MALİYET YAKLAŞIMI DEĞERİ			
MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA + YASAL YAPI				MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA + YASAL YAPI			
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	4.955.000,00			TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	2.765.000,00		
TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	23.395.000,00			TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	9.850.000,00		
TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)	28.350.000,00			TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)	12.625.000,00		
MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA + MEVCUT YAPI				MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA + MEVCUT YAPI			
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	4.955.000,00			TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	2.765.000,00		
TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	31.650.000,00			TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	13.325.000,00		
TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)	36.605.000,00			TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)	16.090.000,00		

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

TARİH	YAKLAŞIM TÜRÜ	YASAL DEĞER	MEVCUT DEĞER
Ara.22	MALİYET YAKLAŞIMI	₺ 28.350.000,00	₺ 36.605.000,00
	TÜFE ENDEKSİ	₺ 42.094.176,45	₺ 54.230.930,82
Ara.21	MALİYET YAKLAŞIMI	₺ 12.625.000,00	₺ 16.090.000,00
	TÜFE ENDEKSİ	₺ 22.829.788,46	₺ 29.412.160,61

11.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

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

(İmza)

12. SONUÇ

İş bu Rapor; Azim Un Gıda Tarım İnşaat Nakliye Petrol Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi talebi üzerine tapuda; Adana İli Sarıçam İlçesi, İncirlik Mahallesi, 124 Ada 2 no'lu parselde kalm "Arsa" nitelikli taşınmazın 31.12.2023 tarihli Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

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

MEVCUT DEĞER KDV HARİÇ	₺ 88.160.000,00	Yalnız Seksen Sekiz Milyon Yüz Altmış Bin Türk Lirası
MEVCUT DEĞER KDV DAHİL	₺ 105.792.000,00	Yalnız Yüz Beş Milyon Yedi Yüz Doksan İki Bin Türk Lirası

olarak hesaplanmıştır.

KDV oranı %20 olarak alınmıştır.

İşbu değerlendirme raporu 1 adet orijinal olarak düzenlemiştir.

Bilgilerinize Sunulur,

Saygılarımızla.

08 Ocak 2024

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

Eklere:

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

13. EKLER VE FOTOĞRAFLAR

13.1. UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI



MM

Handwritten signature

13.2. FOTOĞRAFLAR



Handwritten signature









And ✓

A

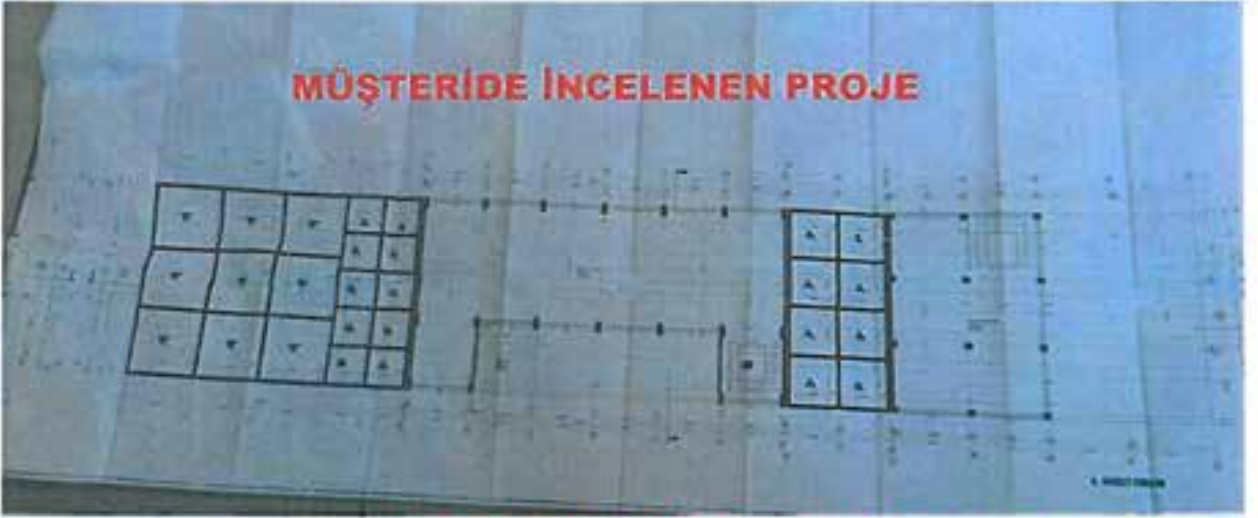


Am 

MÜŞTERİDE İNCELENEN PROJE



MÜŞTERİDE İNCELENEN PROJE



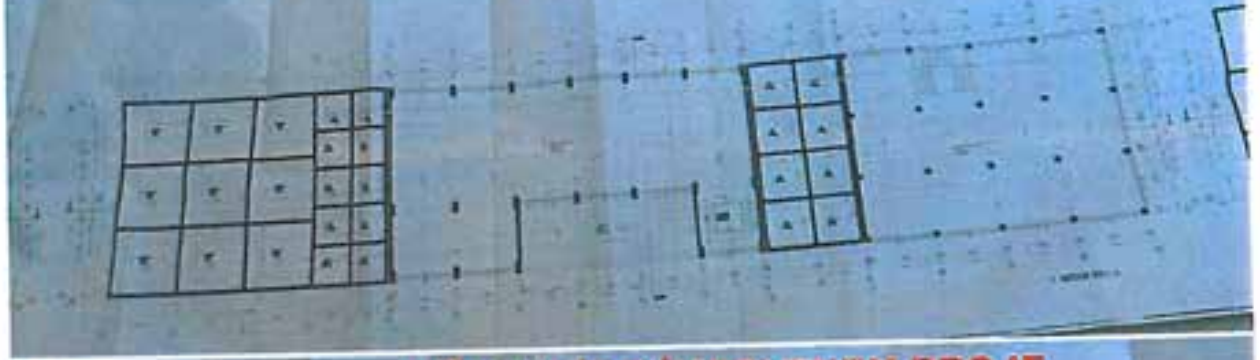
MÜŞTERİDE İNCELENEN PROJE



M. X



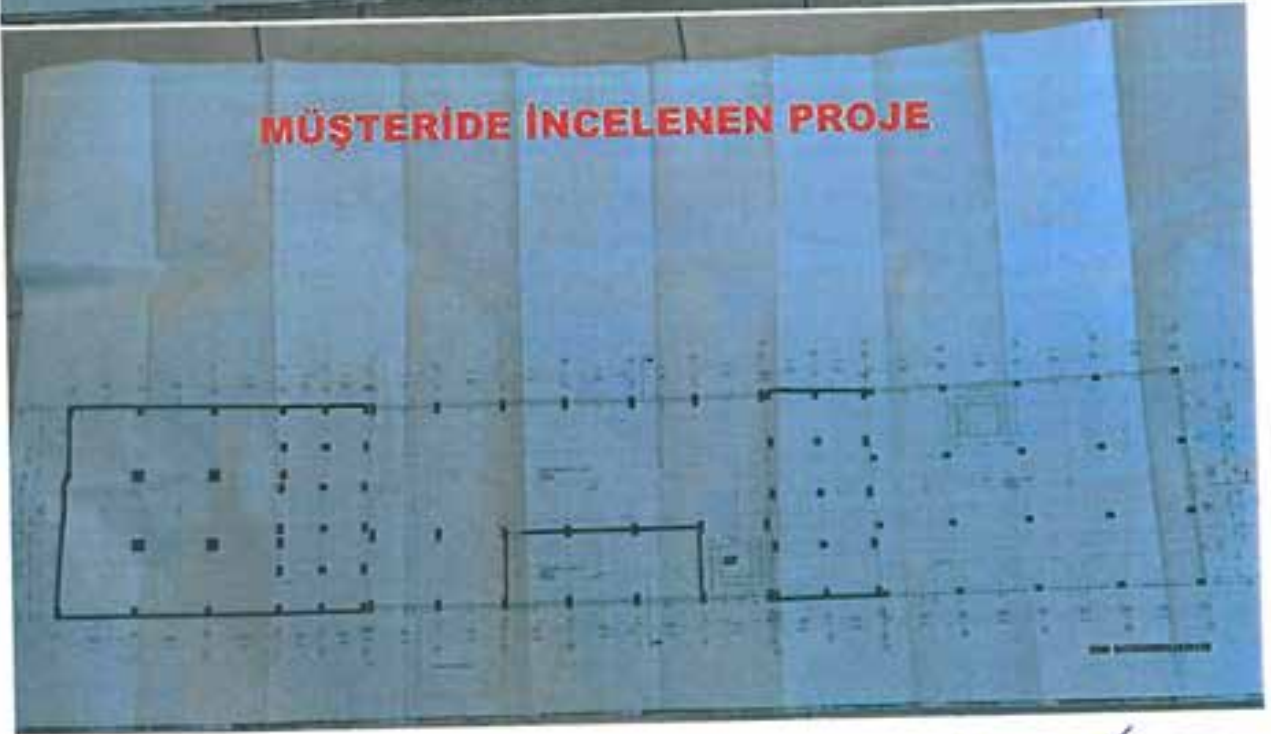
MÜŞTERİDE İNCELENEN PROJE



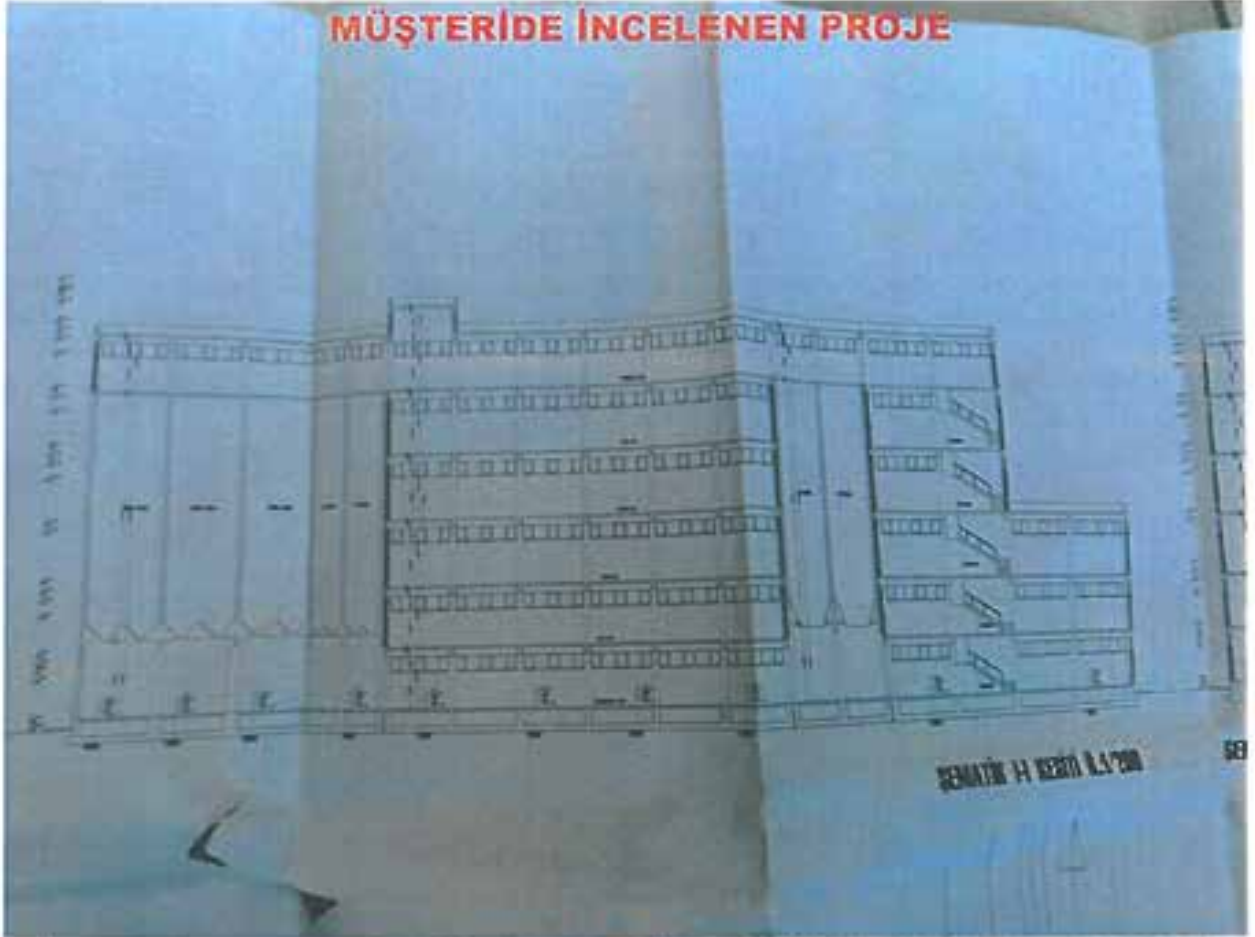
MÜŞTERİDE İNCELENEN PROJE



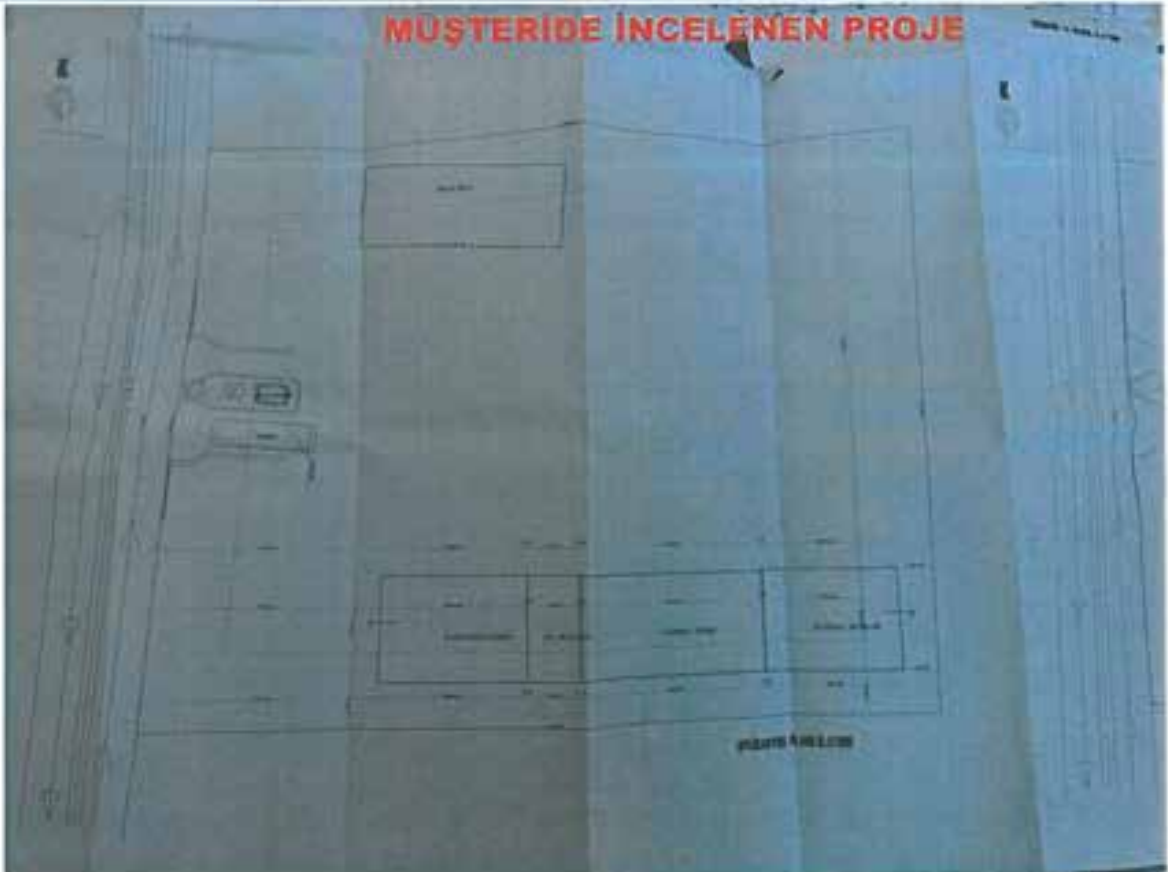
MÜŞTERİDE İNCELENEN PROJE



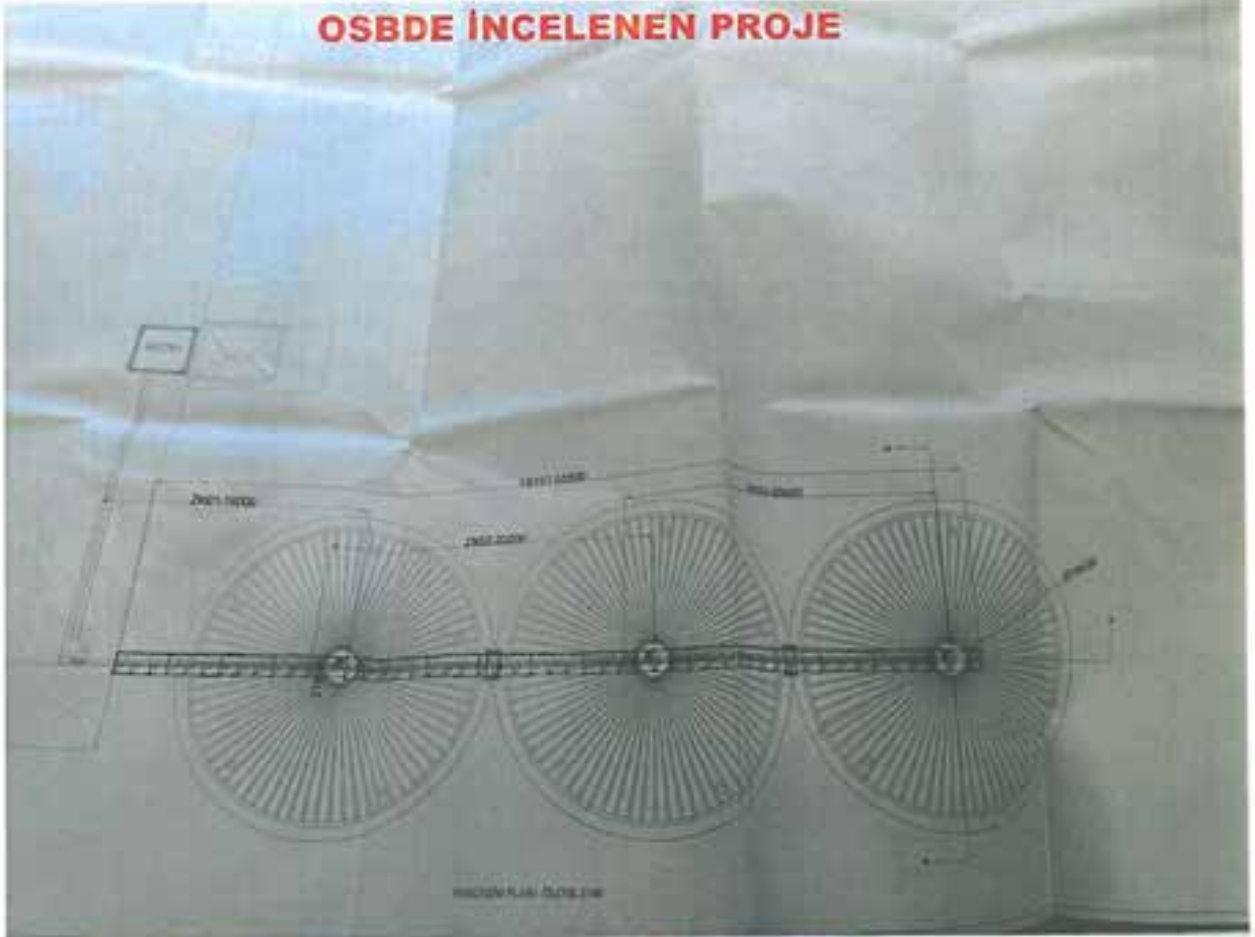
MÜŞTERİDE İNCELENEN PROJE



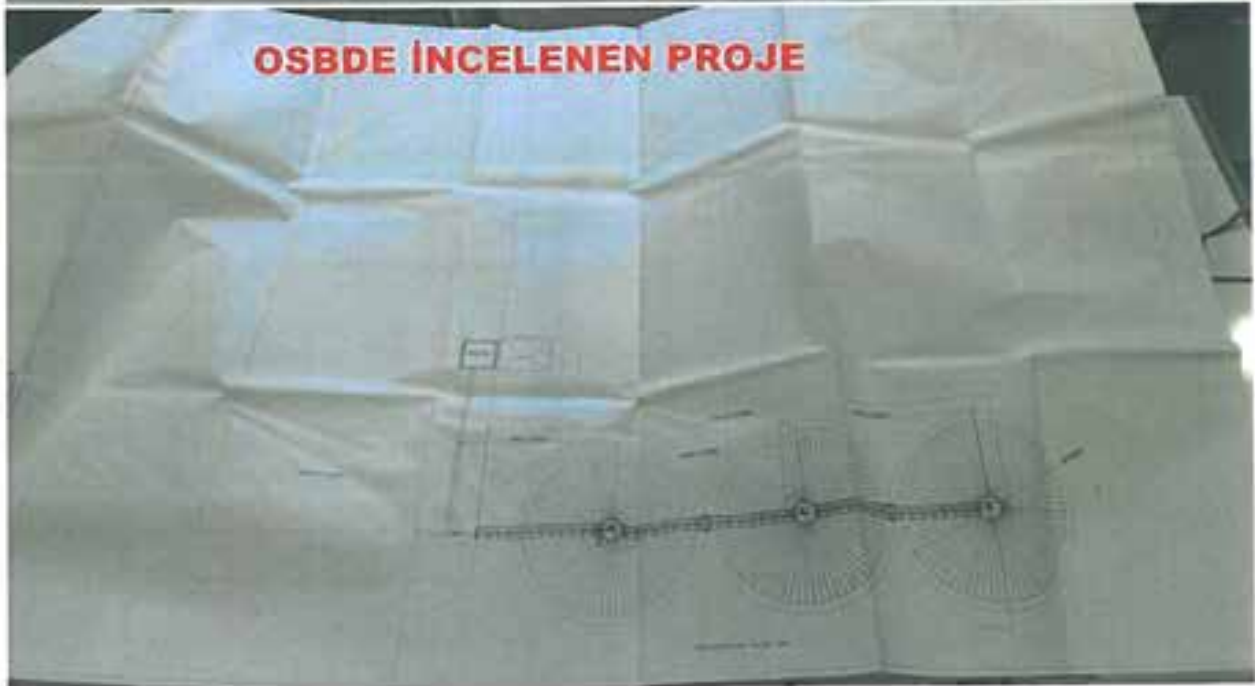
MÜŞTERİDE İNCELENEN PROJE



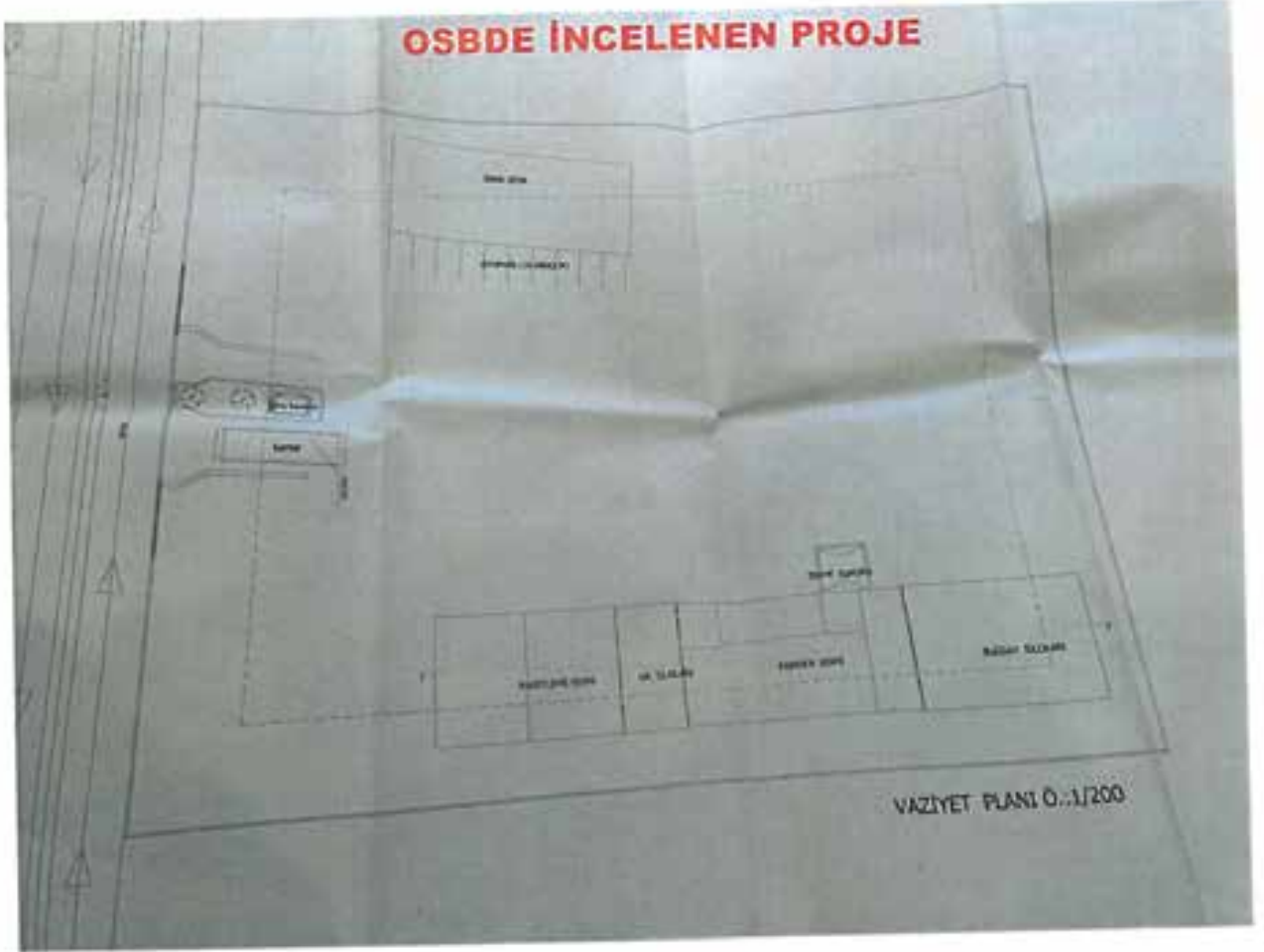
OSBDE İNCELENEN PROJE



OSBDE İNCELENEN PROJE

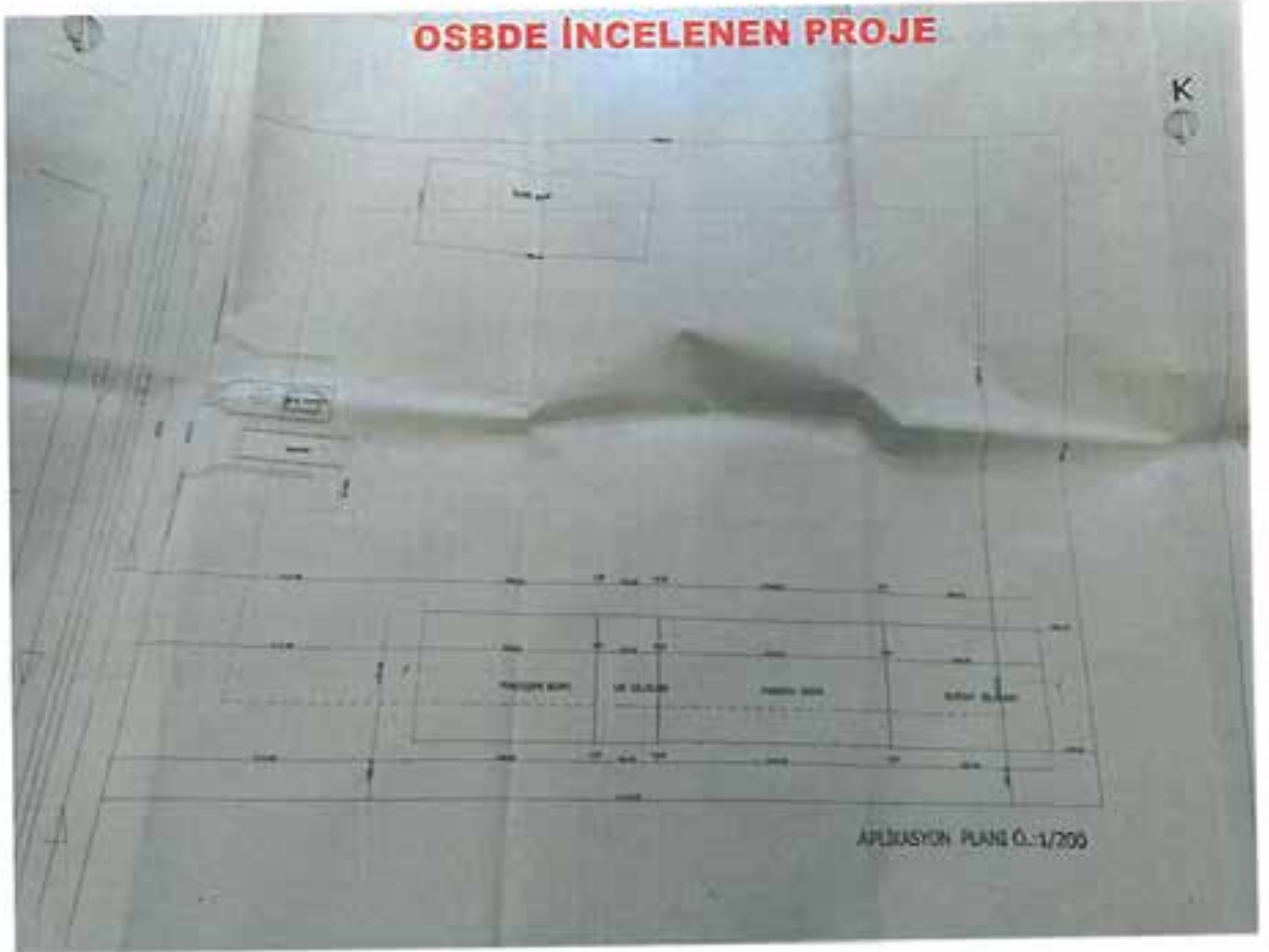


Handwritten signature and initials in blue ink.



Handwritten signature and initials in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.



Handwritten signatures

Handwritten signature



OSBDE İNCELENEN PROJE

AZİM LN

AÇIKLAMA		BELEDİYE AÇIKLAMA	
		REF ERTİYE ONAY	
EMO PROJE ONAY		EMO (TUS) FENNİ MESULİYET ONAY	
PROJE MÜHÜR DUNDAR TARIM İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş. M. Emin DUNDAR Elektrik Elektronik Mühendisi E.İ.İ. Sicil No: 38347		FENNİ MESULİYET (TUS) DUNDAR TARIM İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş. M. Emin DUNDAR Elektrik Elektronik Mühendisi E.İ.İ. Sicil No: 38347	
PROJE SAHİBİ		PAFTA	ADA
İŞİN ADRESİ			PARSEL
KULLANIM AMACI	Yapı Toplam Alanı	Net Kurulu Güç	Toplam Kurulu Güç
ELEKTRİK AĞ PROJESİ			
Adı - Soyadı	Unvanı	Dış. No	SNM No
PROJE SORUMLUSU			Oda No
TUS SORUMLUSU			
ÇİZİM	Mühür KAPANIŞI		ÖLÇEK: 1/50



YAPI RUHSATI

1. Başvuru Yapan Kurum Mardin Belediyesi		2. Tesisin Tarihi 29.04.1997		3. Tesisin Alanı (m ²) 72/5	
4. Başvuru Yapan Kurumun Adı Yeni Yapı için		5. Başvuru Yapan Kurumun Adı Organize Sanayi Böl.		6. Alanın No 24	
7. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		8. Başvuru Yapan Kurumun Adı Sabale		9. Başvuru Yapan Kurumun Adı İçer	
10. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		11. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		12. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin	
13. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		14. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		15. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin	
16. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		17. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		18. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin	
19. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		20. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		21. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin	
22. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		23. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		24. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin	
25. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		26. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		27. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin	
28. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		29. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		30. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin	
31. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		32. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		33. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin	
34. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		35. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		36. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin	
37. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		38. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		39. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin	
40. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		41. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		42. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin	
43. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		44. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		45. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin	
46. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		47. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		48. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin	
49. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		50. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		51. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin	
52. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		53. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		54. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin	
55. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		56. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		57. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin	
58. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		59. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		60. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin	
61. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		62. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		63. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin	
64. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		65. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		66. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin	
67. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		68. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		69. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin	
70. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		71. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		72. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin	
73. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		74. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		75. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin	
76. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		77. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		78. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin	
79. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		80. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		81. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin	
82. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		83. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		84. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin	
85. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		86. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		87. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin	
88. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		89. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		90. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin	
91. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		92. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		93. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin	
94. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		95. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		96. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin	
97. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		98. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		99. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin	
100. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		101. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin		102. Başvuru Yapan Kurumun Adı Mardin	



İşletme No / İşletme Adı	Statü	Tic. Sic. No	Tic. Sic. No / Tic. Sic. No
İşletmeler			

* Tesis edilen şirketler ya beyanlar sah elektronik ortamda sunulmaktadır.

Rapor No: 044278
Lemel KAYA
Kontrol Üyesi
26.12.2023

Rapor No: 044278 / 044278

Handwritten signature

Handwritten signature



İl	MARDİN	 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçe	KIZILTEPE					
Mahalle	YUKARIAZIRLI					
Köy	...					
Sokağı	...					
Mevki	...					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
31000 TL		N45A24A3C	124	2	ha	m ²
					9224	54
Nitelik	Arsa...					
Sınır	Paftasında . . .					
Edinme Sebebi	Tasarruflar: MARDEM GIDA TARIM NAKLİYAT İNŞAAT PETROL SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ namında kayıtlı iken, satışından tescil edildi...					
Sahibi	GIDA AZİZ UN TARIM İNŞAAT NAKLİYE PETROL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ...					
Geldi	Yevmiye No.	Cir No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gözetil
Cir No.	2	242	14/10/2009			Cir No.
Sahife no.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

Fatura Mentes
Tapu Sicil Müdürlüğü
14/10/2009

NOT: Bu belge, Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından 14/10/2009 tarihinde tescil edilmiştir. Bu belge, Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir.



13.5. İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ

MARDİN OSİ		T.C. MARDİN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ	
Sayı	996	İMAR ÇAPI	Tarih: 26.12.2023
KADASTRO	Mahalle: YUKARIZIKLI	Ada: 124	Parsel: 2
İMAR	Yapı Numarı: AYRIK	Kat Yüksekliği: 10	Miktarı: 9.224,00
Kar Adedi	0 48	Alan: 10	Diğerleri:
TAKS	0 48	Ön Bölge Mesafesi: 10	Konut + Ticari Alan
KAKS		Yan Bölge: 10	UYGULAMALARDA
Top Emsal Alanı:		Afka Bölge: 10	Mardin 1/1000 ölçekli ilave etme planı
Bina Yüksekliği:			plan hükümleri
SAHİBİ			1794 sayılı imar kanunu
			Planlar ile ilgili imar planları ile ilgili
			uygulama
			NOT: 06.09.2013 tarih 2013/33 sayılı emirle
			kanunla onaylanan plandan kopye edilmiştir
Bu imar durumu planifikasyonu mevzuatı gereği düzenlenmiştir. İmar durumu ile ilgili planlar, emirlerle ilgili olarak imar planlarında bu değişiklikler ile ilgili olarak bir kopye iletilmiştir. İbrahim DUYAN BÖLGE MÜDÜRÜ			

13.6. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ

Tarih : 15.02.2016

No : 405081

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Recep AKÇA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



Tarih : 03.03.2015

No : 403847

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mustafa Volkan CANTEKİNLER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)





VARLIK
DEĞERLEME

AKHAN UN FABRİKASI VE TARIM ÜRÜNLERİ GIDA SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

MARDİN / KIZILTEPE / YUKARIAZIKLI

131 ADA 2 PARSEL

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

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

08.01.2024
Rapor No:
2023OZELP00368

YÖNETİCİ ÖZETİ	
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	Akhan Un Fabrikası Ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi
RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH/NO	14.11.2023 – 2023/028
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2023
RAPOR TARİHİ	08 Ocak 2024
RAPOR NO	2023OZELP00368
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
RAPORUN KONUSU / AMACI	Bu rapor; Akhan Un Fabrikası Ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi'nin talebine istinaden taşınmazın 31.12.2023 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitiye yönelik hazırlanmıştır.
GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN ADRESİ	Yukarıdaki OSB Mahallesi, V. Fikret Güler Caddesi, No.18 Kızıltepe/Mardin
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Mardin İli Kızıltepe İlçesi Yukarıdaki Mahallesi 131 Ada 2 no'lu parselde kaim "Arsa" nitelikli taşınmaz.
SAHİBİ	Akhan Un Fabrikası Ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi
MEVCUT KULLANIM	Depo 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	Sanayi
TAKDİR EDİLEN DEĞER	
Taşınmazın Toplam Mevcut Değeri:	
Mevcut Durum Değeri (KDV Hariç)	9.070.000,00.-TL
Mevcut Durum Değeri (KDV Dahil)	10.884.000,00.-TL
Değer takdir edilmiştir.	
Değerleme ile ilgili detay bilgileri raporun "10." "11." ve "12." maddelerinde verilmiştir.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Recep AKÇA Değerleme Uzmanı - 405081	Mustafa Volkan CANTEKİNER Sorumlu Değerleme Uzmanı - 403847



İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ.....	3
2.	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ.....	4
2.1.	DEĞERLEMİYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ.....	4
2.2.	DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	4
3.	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI.....	5
4.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMİYİ İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
5.	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
5.1.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER.....	6
5.1.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ.....	6
5.1.2.	GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	6
5.2.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
5.2.1.	İMAR DURUMU.....	7
5.2.2.	GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER.....	8
5.2.3.	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.....	11
6.3.	FAİZ ORANLARI VE KREDİLER.....	13
6.4.	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	15
7.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	24
7.1.	KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ.....	24
7.2.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU.....	27
8.	GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	28
8.1.	EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	28
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.....	29
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.....	32
10.5.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....	32
10.5.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....	33
10.5.3.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....	33
11.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	33
11.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	33
11.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	36
12.	SONUÇ.....	37
13.	EKLER VE FOTOĞRAFLAR.....	38
13.1.	UYDU GÖRÜNTÜSÜ VE EMSAL HARİTASI.....	38
13.2.	FOTOĞRAFLAR.....	39
13.3.	PROJE FOTOĞRAFLARI.....	41
13.4.	TAPU KAYIT ÖRNEKLEĞİ VE TAPU SURETİ.....	41
13.5.	İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ.....	43
13.6.	DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ.....	44

Handwritten signatures

Handwritten signature

1. RAPOR BİLGİLERİ

Raporu Talep Eden	Akhan Un Fabrikası Ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi
Raporu Hazırlayan	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	14.11.2023 – 2023/028
Değerleme Tarihi	31 Aralık 2023
Rapor Tarihi	08 Ocak 2024
Raporlama Süresi	5 iş günü
Rapor Numarası	2023OZELP00367
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet

Raporun Konusu / Amacı

Bu rapor; Mülkiyeti Akhan Un Fabrikası Ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi'ne ait olan; Mardin İli Kızıltepe İlçesi Yukarıazıklı Mahallesi, 131 Ada 2 no'lu parselde kain "Arsa" vasfı ile kayıtlı ana taşınmazın 31.12.2023 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

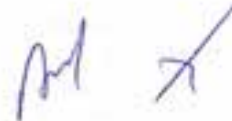
Raporun Hazırlanma Standartları

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

Raporu Hazırlayanlar

Recep AKÇA, Değerleme Uzmanı – SPK No: 405081

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







2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1. DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ

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

2.2. DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)



3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; taşınmazın 31.12.2023 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. İlgili talep ile ilgili olarak şirketimiz Değerleme Uzmanı Recep AKÇA 31.12.2023 tarihinde işlemlere başlamış ve rapor tanzim edilmiş, 08.01.2024 tarihinde şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Mustafa Volkan CANTEKİNLER tarafından kontrol edilmiş ve onaylanarak işlemleri tamamlanmıştır. Müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarı ile belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

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



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

Şirketimiz tarafından konu gayrimenkul için daha önce değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

5. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

5.1. TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER

5.1.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 26.12.2023 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nden elde edilen tapu kayıt belgesi üzerinden alınmış olup, ilgili belge ekte sunulmaktadır.

131 ADA 2 PARSEL			
İli	Mardin	Bağ. Böl. Niteliği	-
İlçesi	Kızıltepe	Arsa Payı	-
Bucağı	-	Blok No	-
Mahallesi	Yukarıazıklı	Kat No	-
Köyü	-	Bağ. Böl. No	-
Sokağı	-	Hisse Oranı	1/1
Mevkii	-	Cilt No	2
Yüzölçümü (m ²)	5.514,32	Sayfa No	278
Pafta No	-	Tapu Tarihi	22.11.2023
Ada No	131	Tapu Yevmiye	38226
Parsel No	2	Eklenti	-
Ana G.M. Vasfı	Arsa	Malikleri:	Akhan Un Fabrikası Ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi

5.1.2. GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYIDAT BİLGİLERİ

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 26.12.2023 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nden elde edilen tapu kayıt belgesi üzerinden alınmış olup, ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Bu belgeye göre konu taşınmazın tapu kaydında aşağıdaki takyidatlara rastlanmıştır:

Aktif Kayıtlar

Beyanlar Hanesi:

- 4562 sayılı organize sanayi bölgeleri kanunun 106.maddesinin 2.fıkrasına göre "taşınmaz icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur." 16.08.2012 tarih 6174 yevmiye
- Diğer (Konusu: Akhan Un Fabrikası ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Anonim Şirketi adına tür değişikliği işlemi tamamlanmıştır.) Tarih: 17.10.2023 Sayı: 8890 (Başlama Tarihi: 25.10.2023 Süre:) 25.10.2023 tarih 35441 yevmiye

Pasif Kayıtlar

Beyanlar Hanesi:

- 4562 sayılı organize sanayi bölgeleri kanunun 106.maddesinin 2.fıkrasına göre "taşınmaz icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur." Tescil Tarihi/Yevmiye: 16.08.2012 - 6174. Terkin Edilme Tarihi/Yevmiye: 16.04.2015 - 3944.
- Mardin Sigorta İl Müdürlüğü'nün 16.10.2007 tarih 24165 sayılı yazı ile Nurullah İpek Hissesi Tescil Tarihi/Yevmiye: 19.10.2017 - 4221. Terkin Edilme Tarihi/Yevmiye: 20.12.2017 - 12447.
- Mardin Sigorta İl Müdürlüğü'nün 08.02.2008 tarih 1613 sayılı yazı ile Nurullah İpek Hissesi Tescil Tarihi/Yevmiye: 11.02.2008 - 873. Terkin Edilme Tarihi/Yevmiye: 20.12.2017 - 12447.
- Mardin Sigorta İl Müdürlüğü'nün 25.06.2009 tarih 5999 sayılı yazı ile Nurullah İpek Hissesi Tescil Tarihi/Yevmiye: 29.06.2009 - 4704. Terkin Edilme Tarihi/Yevmiye: 20.12.2017 - 12447



5.2.2. GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

Tapu senedi: Değerlemeye konu taşınmaz "Arsa" vasfı ile kayıtlı durumdadır. Taşınmaz, "Satış" işlemi ile "Mehmet Nuri Özer" adına 25.06.2002 tarih 933 yevmiye ile tescilli iken 16.04.2015 tarih 3944 yevmiye ile terkin edilmiş, "Satış" işlemi ile "Nurullah İpek" adına 06.09.2007 tarih 3605 yevmiye ile tescilli iken 20.12.2017 tarih 12447 yevmiye ile terkin edilmiş, "Satış" işlemi ile "Akhan Un Fabrikası ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi" adına 16.04.2015 tarih 3944 yevmiye ile tescilli iken 20.12.2017 tarih 12447 yevmiye ile terkin edilmiş, "Satış+Birleş." işlemi ile "Akhan Un Fabrikası ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi" 20.12.2017 tarih 12447 yevmiye ile tescilli iken 22.11.2023 tarih 38226 yevmiye ile terkin edilmiş, "Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği" işlemi ile "Akhan Un Fabrikası ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi" adına 22.11.2023 tarih 38226 yevmiye ile tescil edilmiştir.

İmar Pafta Sureti:

Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı parselde alt 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Pafta Örneği Mardin OSB Müdürlüğü'nden temin edilmiş olup, rapor içerisinde "5.2.1- Gayrimenkulün İmar Durumu" başlığı altında verilmiştir.

Yapı Ruhsatları:

OSB müdürlüğünde yapılan incelemede, taşınmazın dosyasında herhangi bir ruhsat belgesine rastlanmamıştır.

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

OSB müdürlüğünde yapılan incelemede, taşınmazın dosyasında herhangi bir yapı kullanma izin belgesine rastlanmamıştır.

Mimari Proje:

OSB müdürlüğünde yapılan incelemede, taşınmazın dosyasında herhangi bir mimari projeye rastlanmamıştır.

5.2.3. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

Taşınmazın üzerinde yer alan yapılara ilişkin herhangi bir yasal belge, mimari proje olmaması dolayısıyla yapılar yapı denetime tabi değildir.

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 "Satış" işlemi ile "Mehmet Nuri Özer" adına 25.06.2002 tarih 933 yevmiye ile tescilli iken 16.04.2015 tarih 3944 yevmiye ile terkin edilmiş, "Satış" işlemi ile "Nurullah İpek" adına 06.09.2007 tarih 3605 yevmiye ile tescilli iken 20.12.2017 tarih 12447 yevmiye ile terkin edilmiş, "Satış" işlemi ile "Akhan Un Fabrikası ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi" adına 16.04.2015 tarih 3944 yevmiye ile tescilli iken 20.12.2017 tarih 12447 yevmiye ile terkin edilmiş, "Satış+Birleş." işlemi ile "Akhan Un Fabrikası ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi" 20.12.2017 tarih 12447 yevmiye ile tescilli iken 22.11.2023 tarih 38226 yevmiye ile terkin edilmiş, "Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği" işlemi ile "Akhan Un Fabrikası ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi" adına 22.11.2023 tarih 38226 yevmiye ile tescil edilmiştir.

5.3.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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



6. EKONOMİK VERİLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

Dünya Ekonomisi;

Çin'deki ekonomik aktivitenin, Pekin'de ve diğer yoğun nüfuslu bölgelerde tekrarlayan 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 seyretilmesi beklenmektedir. Küresel ölçekte artan resesyon endişeleri, yükselen enflasyona karşı küresel mücadelede atılan parasal sıkılaştırma adımları, Rusya'nın Ukrayna'daki işgali ve Çin'de Kovid-19'un yeniden canlanması 2022 yılının son çeyreğinde emtia fiyatlarındaki görünümü belirleyen temel faktörler olmuştur. Bu dönemde, emtia fiyatları halen salgın öncesi dönem fiyatlarının üzerinde seyrederken, Rusya-Ukrayna savaşı öncesi seviyelerinde gözlenmektedir. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren emtia fiyatlarının çoğunda, küresel ölçekte yavaşlayan büyüme nedeniyle ciddi oranda gevşeme görülmüştür. Küresel enflasyon kısa vadeli riskler içerisinde hala görece önemini korumaktadır. 2023'ün ilk çeyreğinin sonuna yaklaşırken küresel görünüm bir önceki yılın son çeyreğine göre belirgin düzeyde iyileşmiştir. Bununla birlikte enflasyonla mücadele için küresel düzeyde alınması gereken daha çok mesafe bulunmakta ve bu da riskleri beraberinde getirmektedir. Kovid-19 salgını sonrası "yeni normal'e dönüş, Ukrayna'da savaşın ortaya çıkmasıyla kesintiye uğramış, başta gıda ile enerji alanlarında olmak üzere dünya ekonomisinde yeni bir dizi sorun ortaya çıkmıştır. 2023 yılı başladığında ise dünyada enflasyon, gelişmekte olan pazarlardan sermaye çıkışları, sosyal sorunlar, devam eden ticaret savaşları, jeopolitik çatışma ve Rusya-Ukrayna savaş gibi "eski" riskler varlığını korurken büyük ölçekli doğal afetler ve kuraklık gibi sorunlar da küresel istikrarı tehdit etmektedir. Görece iyileşen sağlık ve talep koşullarının sayesinde ortaya çıkan son dönemdeki iyileşme işaretlerine rağmen, Rusya- Ukrayna savaşının gölgesinde önümüzdeki iki yıl boyunca küresel ekonomik toparlanmanın ılımlı olması beklenmektedir. Bu çerçevede, genel görünüm kırılganlığını korumakta ve aşağı yönlü riskler ağır basmaktadır. Son dönemde dünyada finansal kurumlar, konut piyasaları ve düşük ve yüksek gelirli ülkeler de dâhil olmak üzere finansal kırılganlıklara ilişkin endişeler artmıştır. Bu koşullar altında sert bir durgunluk olmasa dahi küresel ekonomik toparlanmanın ağır aksak olması beklenebilecektir.

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

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

Türkiye Ekonomisi Son Durumu;

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

Birinci çeyrekte büyüme harcamalar yönünden incelendiğinde aşağıdaki tespitler yapılmıştır. 2023 yılının birinci çeyreğinde özel tüketim harcamaları yüzde 16,2 oranında artarak ekonomik büyümeye 10,9 puan katkı yapmıştır. o Birinci çeyrekte tüketimdeki bu artışta dayanıklı mallara yapılan harcamalardaki artış (yüzde 29,6) ve yarı dayanıklı tüketim mallarına yapılan harcamalardaki artış (yüzde 28,8) etkili olmuştur.

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

2023 yılı Mart ayında tüketici fiyatları büyük oranda gıda fiyatlarındaki gelişmelerin ve hizmet fiyatlarındaki katılmanın etkisiyle yüzde 2,29 oranında artmış, yıllık enflasyonda ise düşüş gözlenmiştir. TÜFE yıllık enflasyonu 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya kıyasla 4,67 puan azalarak yüzde 50,51 olarak gerçekleşmiş, gıda grubunun yanı sıra lokanta ve otel ile kira fiyatları öncülüğünde hizmet fiyatları Mart ayı enflasyonunda belirleyici olmuştur. Türk lirasındaki istikrarlı seyir ve ithalat fiyatlarındaki olumlu görünümün etkisiyle, temel mal grubunda aylık fiyat artışı yavaşlamıştır (yüzde 1,24). Enerji grubu fiyatları, kur ve emtia fiyatlarındaki görünüme paralel olarak ılımlı seyretelemeye devam etmiştir (yüzde 0,38). Gıda fiyatları bu dönemde temelde kırmızı et ve işlenmiş et ürünleri öncülüğünde artış kaydetmiştir (yüzde 3,84). Aylık tüketici enflasyonunun seyrinde öne çıkan bir diğer kalem olan hizmet grubunda büyük ölçüde kira (yüzde 4,89) ile lokanta ve otel (yüzde 3,85) alt gruplarındaki artışlar belirleyici olmuştur. Yıllık enflasyona en büyük etki 17,12 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 8,03 puanla Konut ve 5,08 puanla Lokanta ve Oteller ile Ulaştırma gruplarından gelmiştir. TÜFE yıllık değişim oranı Mart ayında bir önceki aya göre 4,67 puan azalmıştır. Söz konusu gelişmenin eksi 1,71 puanı çekirdek enflasyondaki fiyat hareketlerinden kaynaklanırken, dışlananlar endeksindeki fiyat hareketlerinin etkisi ise eksi 2,96 puan olmuştur. TÜFE'deki yıllık artışın değişimine etkide; Temel Malların payı eksi 1,35 puan, Hizmetlerin payı eksi 0,37 puan, Enerjinin payı eksi 1,98 puan, Gıda ve Alkolsüz İçeceklerin payı eksi 0,60 puan olurken, Alkol, Tütün ve Altın payları ise eksi 0,38 puan aşağı yönlü olmuştur.

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

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

Güçlü seyreden bankacılık sektörü kârlılığı sermayeyi desteklemeye devam etmektedir. 2023 yılı başından itibaren sermaye yeterlilik rasyosu (SYR) hesaplamasında 2021 yıl sonu yerine 2022 yıl sonu döviz kurlarının kullanılmaya başlamasıyla bankaların SYR'lerinde bir miktar gerileme gözlenmiştir. Mart 2023 itibarıyla bankacılık sektörünün SYR'si bir önceki çeyreğe göre azalarak

yüzde 19,5'ten yüzde 17,7 seviyesine gerilemiştir. Mart ayında kamu mevduat bankalarına sermaye artırımını yapmış olup kamu bankalarının SYR'sı 2023 yılının ilk çeyreğinde artış göstererek önceki seviyesine yükselmiştir. Sektörün sermaye yeterlilik oranı BDDK'nın uygulamakta olduğu yasal sınır olan yüzde 12 seviyesinin ve Basel kriterlerine göre asgari sınır olan yüzde 8'in oldukça üzerinde bulunmaktadır. Tahsili gecikmiş alacak (TGA) bakiyesindeki yatay seyir ile kredi hacminde süregelen artışın etkisiyle bir süredir azalmakta olan TGA oranları, 2023 yılının ilk çeyreğinde de azalmaya devam etmiştir. Bu dönemde ticari TGA oranı yüzde 2,2'den yüzde 2'ye, tüketici TGA oranı yüzde 2'den yüzde 1,8'e, kredi kartları TGA oranı yüzde 1,5'ten yüzde 1,3'e gerilerken sektörün TGA oranı da yüzde 2,1'den yüzde 1,9'a gerilemiştir.

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

6.2. ENFLASYON

TCBM Enflasyon 2023-III Genel Değerlendirme Raporuna göre;

Tüketici yıllık enflasyonu 2023 yılı ikinci çeyreğinde 12,3 puan düşüşle yüzde 38,2 seviyesine gerilerken haziran ayı itibarıyla aylık fiyat artışları yeniden güç kazanmıştır. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde hizmet sektörü enflasyonunda görülen katılık ve gıda fiyatlarındaki olumsuz seyir aylık fiyat artışlarında öne çıkmış, nisan ve mayıs aylarında Türk lirasında gözlenen görece istikrarlı seyir haziran ayıyla birlikte yerini belirgin değer kaybına bırakmıştır. Enerji fiyatlarında nisan ayında gerçekleşen düşüş, bir ay süresince tüketiciye sağlanan doğal gazın bedelsiz olarak sunulması ile mayıs ayında belirginleşmiş ve manşet enflasyonu olumlu etkilemiştir. Yılın ikinci çeyreğinde, emtia fiyatları ve küresel taşımacılık maliyetlerindeki düşüş devam etmiş ve arz kısıtı göstergeleri tarihsel ortalamalarının altındaki seyrini korumuştur. Buna ek olarak bazı mal ve hizmetlerde afetlerin yol açtığı arz-talep uyumsuzluklarının kısa süreli olduğu gözlenmiştir. İç talep canlı seyrederken krediler çeyrek boyunca talep koşullarını destekleyici olmuştur. Söz konusu gelişmelerle uyumlu olarak fiyatlar mayıs ayında yatay seyrederken haziran ayında güçlü bir artış sergilemiştir. B ve C göstergelerinin mevsimsellikten arındırılmış aylık artışları ise çeyrek boyunca yükselme eğiliminde olmuştur. Enflasyonun 2023 yılı sonunda yüzde 58 olarak gerçekleşeceği, 2024 yılı sonunda yüzde 33 ve 2025 yılı sonunda ise yüzde 15 seviyesine gerileyerek azalış eğilimi göstereceği tahmin edilmektedir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde 2023 yılı için yapılan 35,7 puan tahmin güncellemesi diğer Enflasyon Raporu dönemlerine göre daha yüksek olmuştur. Öncelikle, Türk lirasındaki değer kayıpları ile ücret ve vergi ayarlamalarının yaratacağı maliyet ve talep baskıları enflasyonu önemli ölçüde yukarı çekmiştir. Ayrıca, özellikle para politikasının etki alanı dışında olan işlenmemiş gıda fiyatları kaynaklı olmak üzere gıda enflasyonu varsayımı bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre güçlü bir biçimde yukarı yönlü güncellenmiştir. Tahmin sapması ve tahmin yaklaşımımızdaki değişim de bu güncellemede etkili olmuştur. Diğer taraftan, küresel büyüme ve emtia fiyatları gibi varsayımlar bir önceki Enflasyon Raporu dönemiyle uyumlu gerçekleşmiştir. Bu bağlamda, güçlü talep ve maliyet baskılarının da etkisiyle enflasyonun 2023 yılının geri kalan döneminde yükseleceği ancak enflasyonda belirgin iyileşme sağlanana kadar kademeli olarak sıkılaştırılan parasal duruş ile 2024 yılında düşüş eğilimine gireceği öngörülmektedir. Enflasyon tahminleri güncellenirken enflasyonu orta vadede yüzde 5 hedefine yakınsatacak parasal duruşun kararlılıkla uygulanacağı bir politika çerçevesi esas alınmıştır. Parasal sıkılaştırma ile birlikte mevcut mikro- ve makroihtiyati çerçevenin kademeli olarak sadeleştirilmesi süreciyle parasal aktarım mekanizmasının iyileşeceği değerlendirilmiştir. Yılın kalanında turizmde güçlü bir seyir öngörüldükçe, ihracatın yatay seyredeceği, büyümenin de tarihsel ortalamalarına yakın gerçekleşeceği düşünülmektedir. Fiyat istikrarı üzerinde baskı yaratacak şekilde dengesiz talep oluşumuna izin vermeyecek bir para politikası duruşu, enflasyon beklentilerinin çıpalandırılması ve fiyatlamada davranışlarındaki bozulmanın kontrol altına alınmasını mümkün kılacaktır. Kredilerin büyüme hızı ve kompozisyonunun fiyat istikrarı ve finansal istikrarı temin edecek şekilde oluşacağı; böylece finansal koşulların enflasyonda öngörülen düşüş süreciyle uyumlu hareket edeceği bir çerçeve esas alınmıştır. Kademeli olarak güçlendirilen parasal sıkılaştırmaya eşgüdümü olarak gerçekleştirilecek mikro- ve makroihtiyati çerçevenin sadeleştirilmesi süreci, piyasa mekanizmalarını daha etkin hale getirecek ve parasal aktarımı güçlendirecektir. Bu bağlamda makro finansal istikrarın fiyat istikrarını destekleyeceği bir para politikası görünümü esas alınmaktadır. İktisadi faaliyet 2023 yılının ilk çeyreğinde deprem kaynaklı etkilere rağmen yurt içi talebin desteğiyle gücünü korumuştur. İlk çeyrekte GSYİH, deprem kaynaklı etkilere karşın yıllık bazda yüzde 4,0, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerle ise bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,3 oranında artmıştır. Bu dönemde yıllık büyümenin temel belirleyicisi 6,8 puan katkı ile yurt içi talep olurken net ihracat büyümeyi 2,8 puan azaltıcı etkide bulunmuştur. Zayıf seyreten dış talebin etkisiyle sanayi sektörü yıllık bazda büyümeye 0,1 puan negatif katkı vermiş, hizmetler sektörü ise 5,2 puan katkı ile üretim tarafından büyümenin temel belirleyicisi olmuştur.

İkinci çeyreğe ilişkin göstergeler iç talebin dış talebe kıyasla daha güçlü seyrini sürdürdüğüne işaret etmektedir. Mayıs ayı itibarıyla sanayi üretimi ilk çeyreğe kıyasla yüzde 1,4 oranında artarak depremin üretim faaliyeti üzerindeki olumsuz etkilerinin telafi edildiğini göstermiştir. Öte yandan, perakende satış hacim endeksi mayıs ayı itibarıyla çeyreklik bazda yüzde 4,6 oranında kuvvetli artmış, reelleştirilmiş olarak yerli kartla yapılan harcamalardaki artış eğilimi ise ikinci çeyrekte hızlanarak sürmüştür. İlk çeyrekte afetin etkisiyle yavaşlayan istihdam artışı ikinci çeyrekte hızlanmış ve mayıs ayı itibarıyla mevsimsellikten arındırılmış olarak istihdam çeyreklik bazda yüzde 0,9 oranında (298 bin kişi) artarak deprem öncesi seviyesini geçmiştir. İşgücüne katılım oranı ise bir önceki çeyreğe göre 0,3 puan artarak yüzde 53,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. Böylece, işsizlik oranı çeyreklik bazda 0,2 puan azalmış ve yüzde 9,8 seviyesine gerilemiştir. Hizmetler dengesindeki güçlü seyir ve enerji ithalatındaki gerilemeye karşın, yüksek

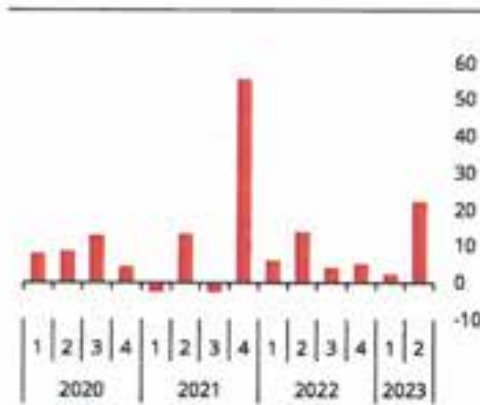


altın ithalatı ve dış ticaret açığındaki yükselişin etkisiyle yıllıklandırılmış cari işlemler açığı artmaya devam etmiştir. İkinci çeyrekte dış talepteki nispeten yatay seyrile birlikte mevsimsellikten arındırılmış olarak ihracattaki çeyreklik artış yüzde 0,5 ile sınırlı gerçekleşmiştir. Güncel veriler afetin ihracat üzerindeki etkisinin büyük ölçüde ortadan kalktığını göstermektedir. Mevsimsellikten arındırılmış olarak ithalat ise gerileyen enerji ithalatıyla uyumlu şekilde çeyreklik bazda azalmıştır. Enerji ithalatı, yılın ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 24,6 oranında azalışla 36 milyar dolar seviyesine gerilemiştir. Diğer taraftan, yüksek altın ithalatı ve güçlü iç talebin desteklediği kuvvetli tüketim malları ithalatı çeyreklik bazda ithalat azalışını sınırlandırmıştır. Nitekim altın ithalatı, ilk yarıda geçen yılın aynı dönemine göre 11,4 milyar dolar artarak 16,6 milyar dolara ulaşmıştır. Bu dönemde, tüketim ve yatırım malları ithalatı geçen yılın aynı dönemine göre sırasıyla yüzde 62,3 ve 33,9 oranında yükselmiştir. Seyahat ve taşımacılık gelirlerinin katkısıyla güçlü seyrini koruyan hizmet gelirlerinin cari işlemler dengesine desteği yıl geneline yayılarak devam etmiştir. Seyahat ve taşımacılık gelirleri yılın ilk beş ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre sırasıyla 2,5 ve 1,5 milyar dolar artarak 14,1 ve 13,8 milyar dolar seviyesine ulaşmış, yıllıklandırılmış olarak ise tarihi en yüksek seviyelerine yükselmiştir. Küresel enflasyon mevcut Enflasyon Raporu döneminde gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde düşüş eğilimini sürdürmekle birlikte yüksek seviyelerini korumakta, çekirdek göstergelerdeki katılık ise düşüş eğiliminin önümüzdeki dönemde hız keseceği beklentilerini desteklemektedir. Gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin tüketici enflasyonları bir önceki Enflasyon Raporu dönemindeki yüzde 5,65 ve yüzde 6,90 seviyelerinden sırasıyla yüzde 4,24 ve yüzde 5,11 seviyelerine gerilemiştir. Söz konusu düşüşe rağmen enflasyon gelişmiş ülkelerde yüzde 2, gelişmekte olan ülkelerde ise ortalama yüzde 3,5 olan hedef oranların belirgin olarak üzerinde seyretmeye devam etmektedir. İşgücü piyasalarının güçlü seyri ve iç talep nedeniyle katılık sergileyen çekirdek enflasyon ise mevcut Enflasyon Raporu döneminde gelişmiş ülkelerde yüzde 5,10 seviyesinden yüzde 4,83'e, gelişmekte olan ülkelerde ise yüzde 6,85 düzeyinden yüzde 5,61'e gerilemiştir. Küresel enflasyonun olumlu seyreden enerji ve emtia fiyatları nedeniyle son dönemde sergilediği düşüş eğilimine karşın istihdam piyasalarındaki güçlü seyrile ücret baskılarını ve küresel talebi canlı tutmakta, çekirdek enflasyon göstergelerindeki gerilemenin sınırlı kalması ise merkez bankalarının sıkı duruşlarını daha uzun süre koruyacakları beklentisini desteklemektedir. Sıkılaşma adımlarının piyasa koşullarına yansımalarıyla beraber merkez bankalarının finansman ve kredi koşullarındaki sıkılaşmaya yönelik vurguları güçlenmiştir. ABD Merkez Bankası, Mart 2022'de başlayan parasal sıkılaşma politikasında ilk kez haziran toplantısında politika faizini sabit tutma kararı almıştır. Bu kararın faiz artırım sürecinin devam edeceğine ancak faiz artırım hızının yavaşladığına işaret ettiği vurgulanmıştır. Avrupa ve İngiltere Merkez Bankaları da mayıs ve haziran toplantılarında sırasıyla toplam 50 ve 75 baz puanlık faiz artışları yaparak sıkı para politikası duruşlarını sürdürmüştür. Küresel büyümeye ilişkin yatay görünüm devam ederken gelişmiş ülkelerde para politikasında sıkılaşma sürecinin beklenenden yavaş olacağına ilişkin sinyaller küresel oynaklıkları sınırlandırmıştır. Risk iştahındaki toparlanmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri gerilerken Türkiye'de ise yurt içi belirsizliklerin etkisiyle mayıs ayında 703 baz puana yükselerek bu yılın zirve seviyesine ulaşan CDS primi, haziran ayından itibaren hızlı bir düşüş eğilimine girerek 25 Temmuz 2023 itibarıyla 435 baz puan düzeyine gerilemiştir. Bununla birlikte Türkiye'nin CDS primi son 10 yıllık ortalaması olan 350 baz puanın belirgin üzerinde seyretmeye devam etmiştir. Türk lirasının 1 ay ve 12 ay vadeli kur oynaklıkları mayıs ayında sırasıyla 56,87 puan ve 46,77 puana kadar yükseldikten sonra 25 Temmuz 2023 itibarıyla 20,18 ve 29,99 puana gerilemiştir. Mayıs ayında 98,5 milyar ABD doları seviyesine gerileyen TCMB brüt uluslararası rezervleri haziran ayından itibaren güçlü bir artış eğilimine girerek 14 Temmuz 2023 itibarıyla 113,1 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Bir önceki Enflasyon Raporu döneminde ivmelenen kredi büyümesi 2023 yılının ikinci çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. İç talebi artırarak enflasyon üzerinde risk oluşturan kredi büyümesi ticari krediler öncülüğünde haziran ayında sergilediği ivme kaybına rağmen ikinci çeyrekte bireysel krediler öncülüğünde tarihsel ortalamaların üstünde gerçekleşmiştir. Bireysel kredi yıllık büyüme oranı yüzde 80'lere ulaşmıştır. Son dönemdeki bireysel kredi büyümesinin yıllık yüzde 186,6 büyüme oranına ulaşan kredi kartı harcamaları ağırlıklı olduğu görülmektedir. Öte yandan, bankaların TL mevduat payı ile yabancı para mevduattan TL mevduata dönüşüm oranına göre belirlenen menkul kıymet tesisi düzenlemesinin etkisiyle artan mevduat faizleri ve TCMB ağırlıklı ortalama fonlama faizi arasındaki fark, Haziran PPK toplantısı haftası yüzde 22,17 ile ulaştığı zirve seviyesinden 14 Temmuz itibarıyla yüzde 12,83'e düşmüştür.

Enflasyonun Belirleyicileri

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

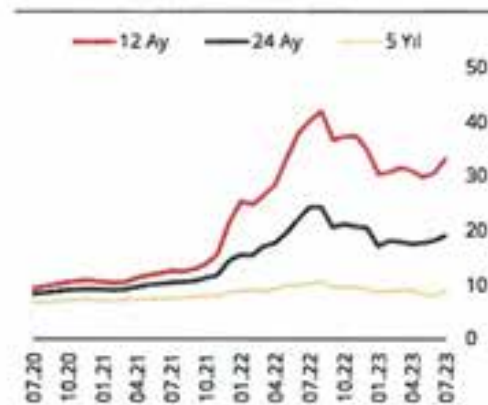
Grafik 2.4.10: Sepet Kur* (Çeyreklik % Değişim)



Kaynak: TCMB.

* ABD doları ve euro eşit ağırlıklı. Hesaplamalar ilgili çeyreğin son ayında oluşan ortalama kur değeri ile yapılmıştır.

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

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

6.3. FAİZ ORANLARI VE KREDİLER

TCMB Enflasyon 2023-III Genel Değerlendirme Raporuna göre;

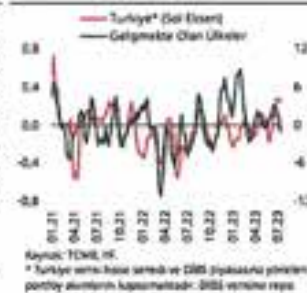
Küresel büyümeye ilişkin yatay görünüm devam ederken gelişmiş ülkelerde para politikasında sıkılaştırma sürecinin beklenenden yavaş olacağına ilişkin sinyaller küresel oymaklıkları sınırlandırmıştır. Fed'in para politikası faizini 10 toplantı üst üste artırdıktan sonra haziran ayı toplantısında faiz artırımlarına ara vermesi ve yıl sonuna kadar beklenen faiz artırım miktarının gerilemesi küresel risk iştahını desteklemiştir. Risk iştahındaki toparlanmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri gerilerken Türkiye'de ise yurt içi belirsizliklerin etkisiyle mayıs ayında 703 baz puanına yükselerek bu yılın zirve seviyesine ulaşan CDS primi, TCMB'nin para politikasına yönelik sıkılaştırıcı söylemlerinin de etkisiyle haziran ayından itibaren hızlı bir düşüş eğilimine girerek 25 Temmuz itibarıyla 435 baz puan düzeyine gerilemiştir. Bununla birlikte Türkiye'nin CDS primi son 10 yıllık ortalaması olan 350 baz puanının belirgin üzerinde seyretmeye devam etmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu dönemi genelinde, Türkiye hisse senedi piyasasına 0,84 milyar ABD doları net yabancı girişi olurken DİBS piyasasından 0,03 milyar ABD doları seviyesinde net yabancı çıkışı gerçekleşmiştir. Haziran ayından itibaren ise net portföy girişi 0,07 milyar ABD doları DİBS piyasasına ve 1,48 milyar ABD doları hisse senedi piyasasına olmak üzere toplam 1,55 milyar ABD dolarına ulaşmıştır.

(Handwritten signatures)

Grafik 2.2.1: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri*



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



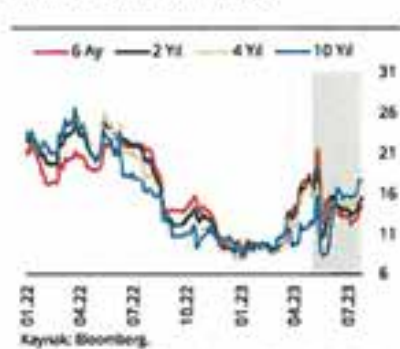
Türk lirasının opsiyonların ima ettiği kur oynaklığı mayıs ayında yurt içi belirsizliklerin etkisiyle yükselmiş, ancak haziran ayından itibaren hızla gerilemiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde küresel risk iştahındaki olumlu seyrin etkisiyle gelişmekte olan ülke paraları ABD doları karşısında sınırlı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

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

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

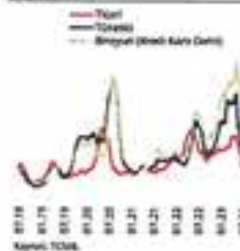


Grafik 2.2.6: DİBS Getirileri (%)

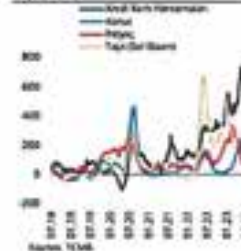


Bir önceki Enflasyon Raporu döneminde ivmelenen kredi büyümesi 2023 yılının ikinci çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. İç talebi artırarak enflasyon üzerinde risk oluşturan kredi büyümesi, ticari krediler öncülüğündeki haziran ayında sergilediği ivme kaybına rağmen ikinci çeyrekte bireysel krediler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

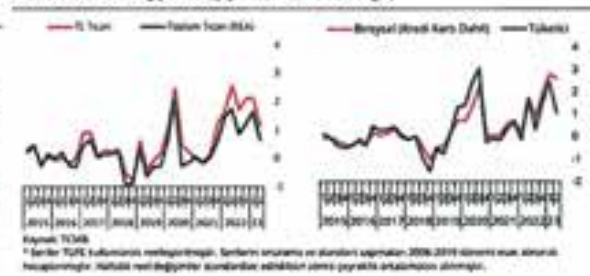
Grafik 2.2.9: Kredi Büyümesi (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, Kur Standartından Anomalizasyon, %)



Grafik 2.2.10: Bireysel Kredi Türüne Göre Büyüme Oranları (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, %)

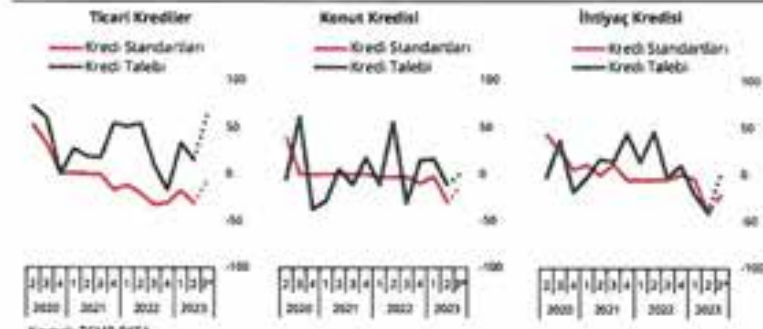


Grafik 2.2.11: Kredi Değişimleri* (Çeyreklik, Reel, Standart Değer)





Grafik 2.2.12: Kredi Standartları ve Kredi Talebi



Kaynak: TCMB BREZ.

* Bankaların beklentisini göstermektedir. Kredi Standartları ve Kredi Talebi endekslerinin hesaplama yöntemi şu şekildedir: Bankalara kredi standartlarının (kredi talebinin) geçen üç ayda ne yönde değiştiği sunulmaktadır. Yarıdan yarıya olarak hesaplanan her çeyreğin kredi standartlarındaki (talebindeki) değişimin yönünü göstermektedir. Endeksin sıfırın üzerinde olması kredi standartlarındaki gevşemeyi (kredi talebindeki artış) ifade etmektedir.

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

6.4. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

📌 Türkiye İnşaat Sektörü:

Gelişmiş ülke merkez bankaları, enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla birkaç yıldır sıkı para politikası izlemeye başlamışlardır. Küresel fon kaynak maliyetlerinin arttığı bu dönemde ülke büyümelerinde de yavaşlamalar görülmüştür. Bir yandan yüksek enflasyon, diğer yandan artan parasal maliyetler ile azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon yaşanma olasılığı gündeme gelmiştir. Yılın ilk yarısında Fed'in aldığı önlemlerle ABD enflasyonu geri çekilmeye başlamış, istihdam kaybının çok az olması talebin dengeli seyretmesi durumunu ortaya çıkarmıştır. ABD'de bu süreç, büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evrilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları da para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte, dış kaynağa ulaşma maliyetinin artması ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde, kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye çalışma uğraşısı içine girmişlerdir. Bu farklılaşma, uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken ise 'büyüme' rakamları olarak karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yönde değişime uğradığını analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel büyüme oranlarında ivme kaybı yaşanmaya başlamış, bu etki özellikle son çeyrekte iyiden iyiye hissedilmiştir. Benzer bir yavaşlamanın 2023 boyunca sürme beklentisi devam etmekle birlikte ABD ekonomisindeki göreceli olarak güçlü büyüme eğilimi, gelişmekte olan ülkelerdeki küresel yavaşlama beklentisini azaltmıştır. IMF tarafından yayınlanan (Temmuz-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu - 'Kısa Vadeli Dayanıklılık, Kalıcı Zorluklar')¹ raporunda Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 3, 2024 yılı büyümesi yüzde 2,8 olarak tahmin edilmiştir. IMF Nisan (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 2,7 ve 2024'te yüzde 3,6 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda 2023 büyüme hızının arttığı, 2024 büyüme hızının ise azaldığı dikkat çekmiştir. IMF küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 2,8'den yüzde 3'e yükseltirken, 2024 yılı için yüzde 3 oranında sabit bırakmıştır. Söz konusu raporda hala yüksek olan enflasyonun, hane halkının satın alma gücünü aşındırmaya devam ettiği, merkez bankalarının enflasyona karşı politika sıkılaştırmasının, borçlanma maliyetini yükselterek ekonomik aktiviteyi sınırladığı ifade edilmiştir. Raporda, özellikle dünyanın en fakir ülkeleri için salgın öncesi tahminlerle karşılaştırıldığında çıktı kayıplarının büyük olmaya devam ettiği vurgulandı. Ters rüzgarlara rağmen küresel ekonomik aktivitenin, yılın ilk çeyreğinde hizmet sektörünün etkisiyle dirençli olduğuna değinilen raporda, imalat da dahil hizmet dışı sektörlerin zayıflık gösterdiği ve ikinci çeyreğe ilişkin yüksek frekanslı göstergelerin, faaliyette daha geniş bir yavaşlamaya işaret ettiği bildirildi. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse de küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir. Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşanmıştır. Haziran ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüzde 38,21 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 40,42 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. TCMB'nin Temmuz ayında yaptığı enflasyon raporu sunumunda enflasyon beklentisi yüzde 58 düzeyine yükseltilmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir



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

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

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

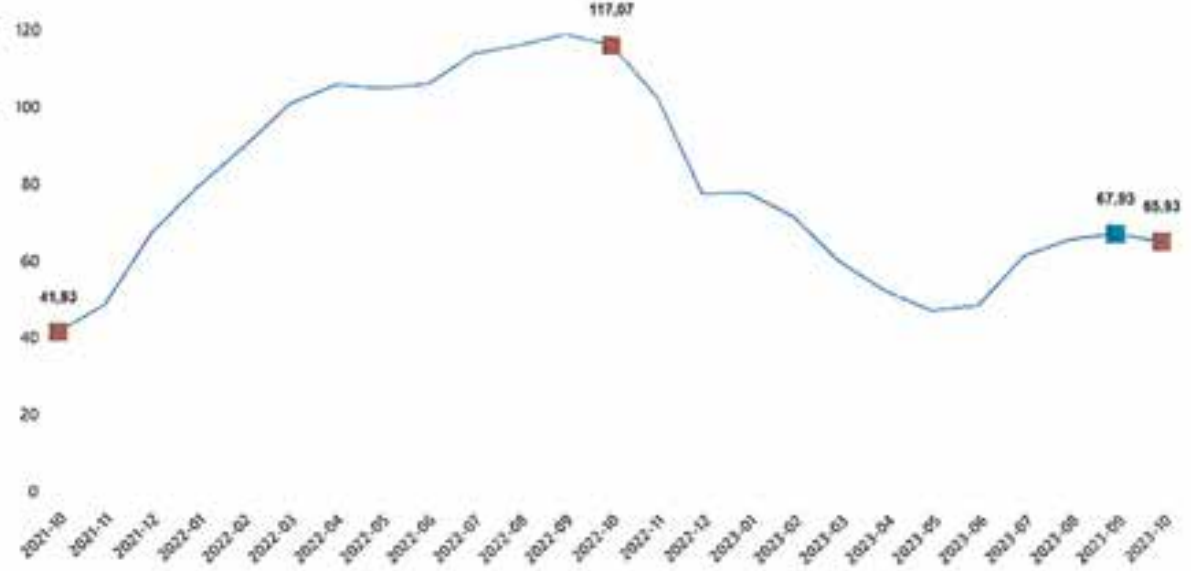
İnşaat Maliyet Endeksi, Ekim 2023

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

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



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



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

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

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



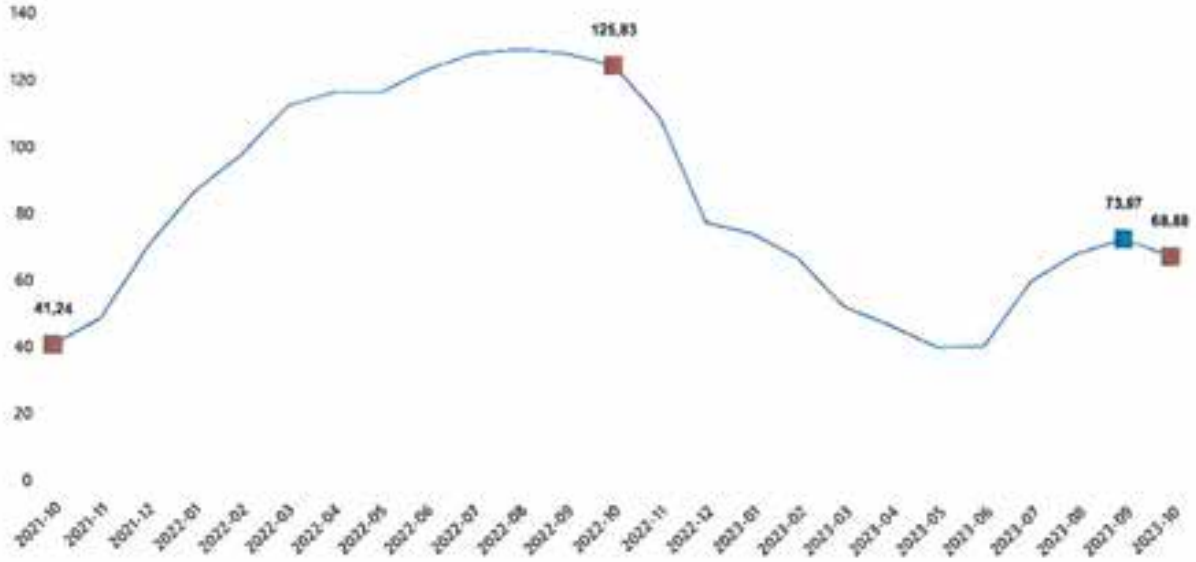
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %68,88 arttı, aylık %1,43 arttı

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

(Handwritten signatures)



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



Kaynak: TÜİK – İnşaat Maliyet Endeksi – Ekim 2023 – Yayın Tarihi: 12 Aralık 2023

Konut Sektörü:

Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2023

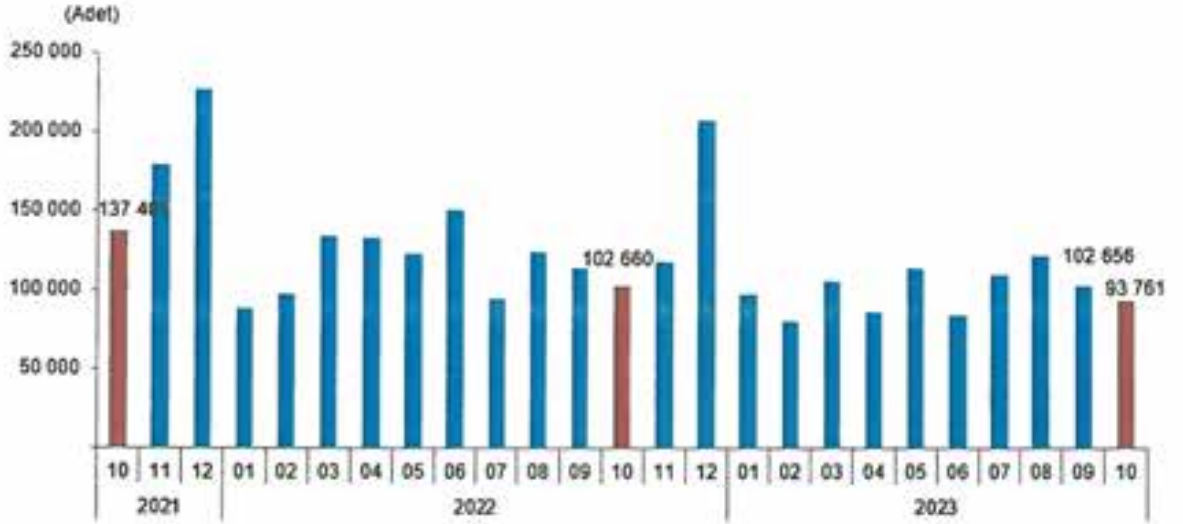
Türkiye genelinde Ekim ayında 93 bin 761 konut satıldı

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

(Handwritten signatures)



Konut satışı, Ekim 2023



Konut satışları Ocak-Ekim döneminde %14,3 azaldı

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

İpotekli konut satışları 5 bin 577 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %58,0 azalış göstererek 5 bin 577 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,9 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %31,2 azalışla 166 bin 461 oldu.

Ekim ayındaki ipotekli satışların, bin 369'u; Ocak-Ekim dönemindeki ipotekli satışların ise 50 bin 234'ü ilk el satış olarak gerçekleşti.

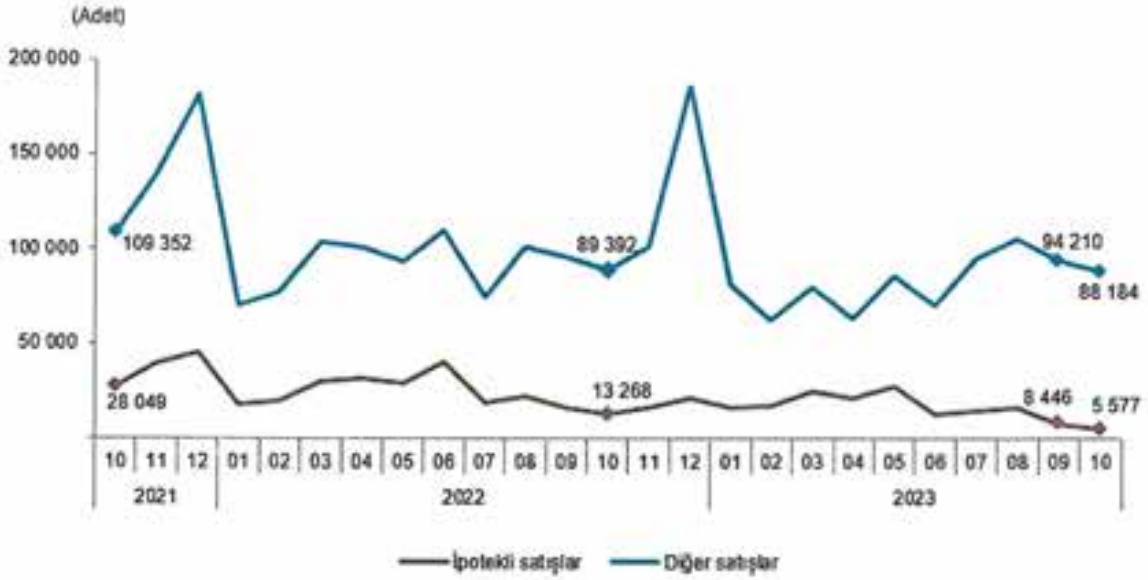
Diğer satış türleri sonucunda 88 bin 184 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,4 azalarak 88 bin 184 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %94,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,9 azalışla 827 bin 374 oldu.

(Handwritten signatures)



Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2023



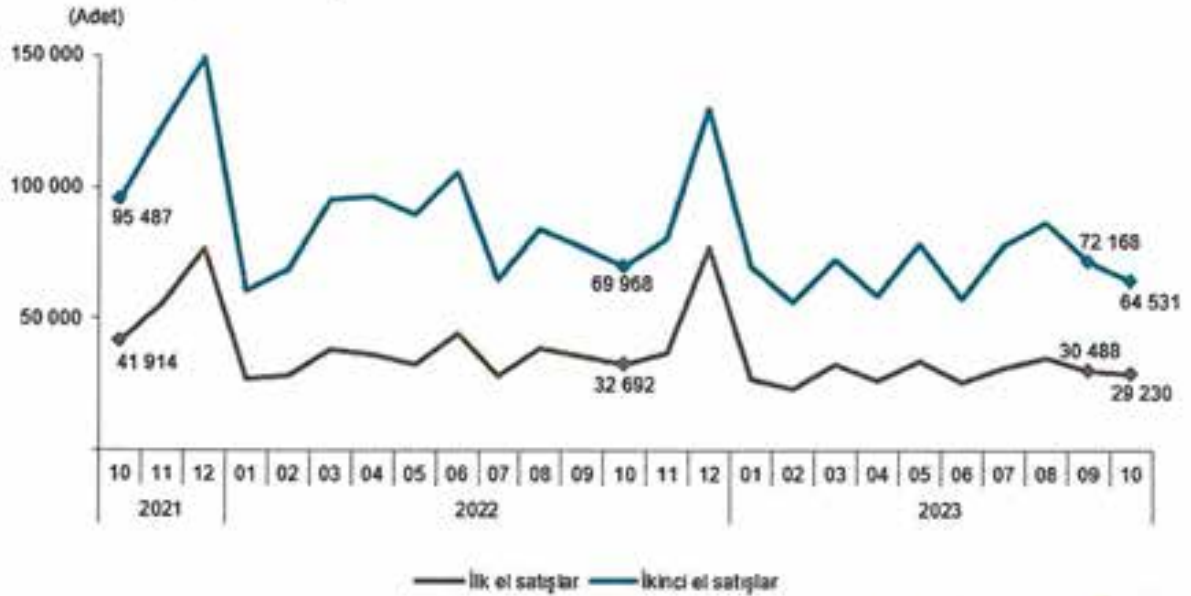
İlk el konut satış sayısı 29 bin 230 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,6 azalarak 29 bin 230 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,6 azalışla 297 bin 827 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satışlarında 64 bin 531 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,8 azalış göstererek 64 bin 531 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,8 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,6 azalışla 696 bin 8 olarak gerçekleşti.

Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2023

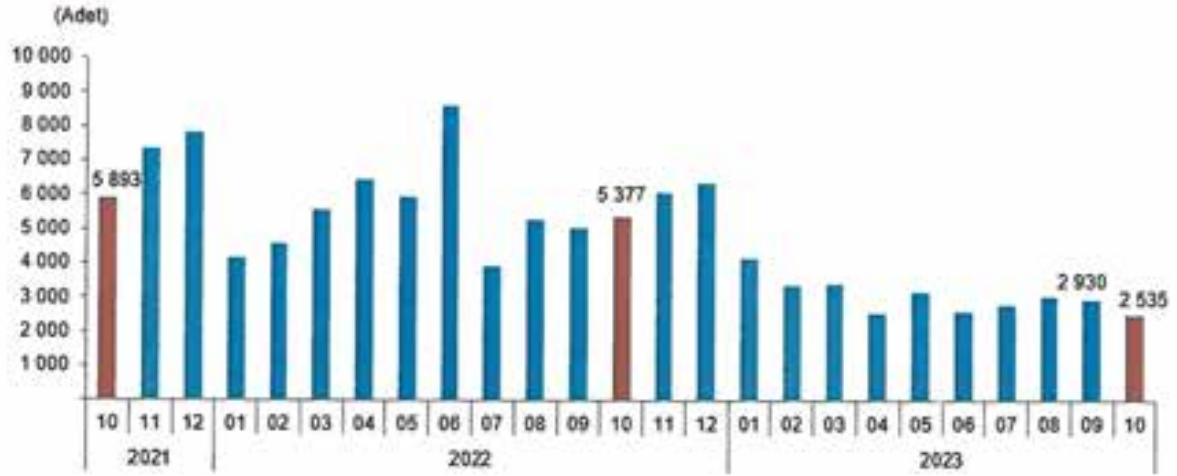




Yabancılar Ekim ayında 2 bin 535 konut satışı gerçekleştirdi

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

Yabancılar yapılan konut satışı, Ekim 2023



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

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

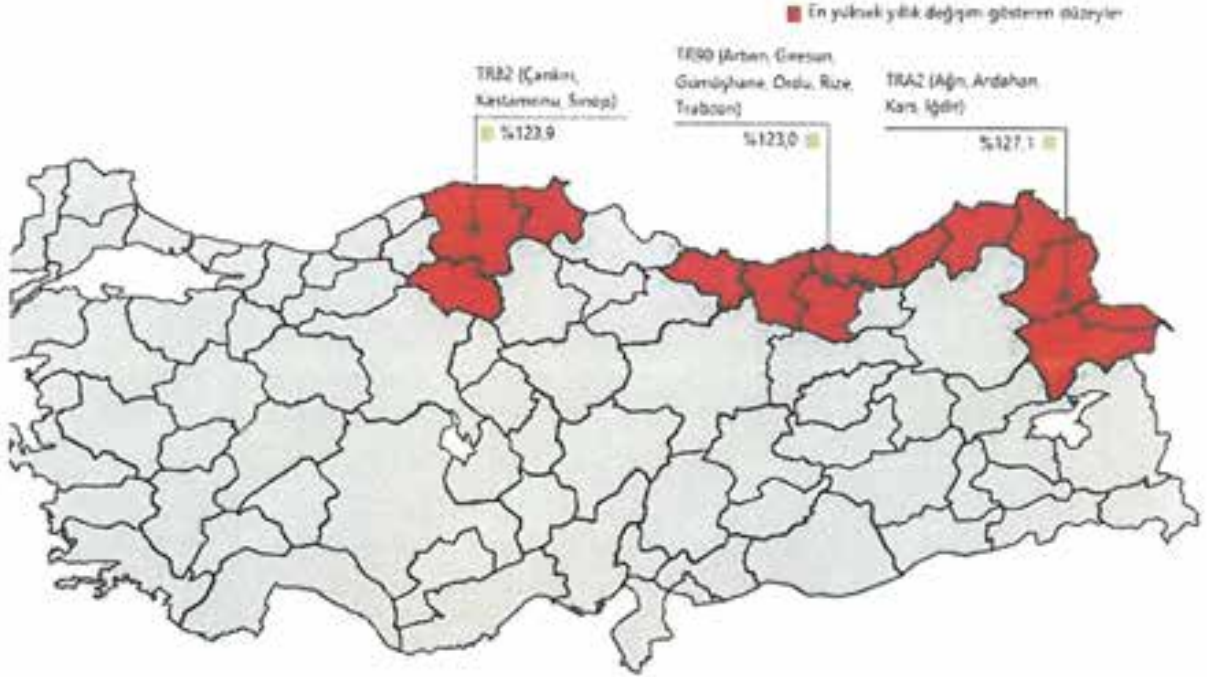
Ekim ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 713 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 235 konut ile İran, 152 konut ile Almanya ve 138 konut ile Ukrayna vatandaşları izledi.

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

(Handwritten signatures)

Konut Fiyat Endeksi (KFE)

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



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

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



Kızıltepe İlçesi:

Genel Bilgiler: Mardin ilinin bir ilçesidir. Kızıltepe yerleşimi kuruluş tarihi milattan önceki yıllara dayanır. Bu tarih, tarihi eserler ve bugün harabe haline gelmiş eski yerleşim merkezlerinde bulunan kalıntılara dayanır. MS 1200 yıllarında Artuklular tarafından yapılan ve günümüzde hâlen ibadete açık olan tarihi camii bu bilgileri doğrulamaktadır. Yapılan araştırmalara göre, şehir birçok kez savaşlar sonucunda harabeye dönüşüp yer değiştirmiştir. Buna göre, ilk yerleşim alanı bugünkü şehir merkezinin 10 km güneyinde bir köy yerleşmesi olan Haramhattat 'tır. Kızıltepe'nin tarihinde bilinen ilk isimleri "Qoser", Dunaysir ve Telermendir.

Coğrafya: Kızıltepe İlçesi, Mardin ilinin güneybatısında yer alır Doğusunda Mardin ve Nusaybin, Batısında Derik ve Viranşehir ilçeleri Kuzeyinde Mazıdağı İlçesi ile Güneyinde Suriye Arap Cumhuriyet Devleti sınırları ile çevrilidir. İlçe İl Merkezine 23 km mesafededir. İlçe genel anlamda düz sayılabilecek bir alana kuruludur İlçede akdeniz iklimi hakim olup, yazları ve sıcak, kışları ise ılık ve yağışlı geçer.

Nüfus: Büyükşehir yasası nedeniyle köyler mahalle statüsüne geçtiğinden 2013'ten itibaren kır nüfusu tabloda yer almamıştır. Kızıltepe, ilçeye bağlı olarak merkez hariç olmak üzere ilçe merkezine bağlı; 4 belde, 145 köy ve 18 mahalleden oluşmaktadır.

Eğitim: İlköğretim hizmetlerini tüm ilçe genelinde yaygınlaştırılması bakımından, son yıllarda büyük gelişmeler olmasına rağmen, ilçenin gün geçtikçe büyümesi ve son yıllardaki göçün olmasından ötürü ilköğretim alanında yapılan yatırımlar yetersiz kalmaktadır. Her şeye rağmen Kızıltepelili öğrencilerin üniversiteye giriş sınavlarındaki başarıları oldukça yüksek olup, her sene yüzlerce Kızıltepelili öğrenci çeşitli bölümlere yerleşmektedir.

İklim: İklimi Akdeniz iklimine benzer özellikler taşır. Yazları çok sıcak ve kurak kışları ise yağışlı ve ılımandır. Yıllık yağış ortalaması 300 mm3 tür. Yağışların az olması nedeniyle zaman zaman kuraklıklar yaşanmaktadır. İlçemizde nemlilik oranı 0 sayılabilecek bir orandadır.



Taşınmazın Konumu:



7.2. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU

Değerlemeye konu taşınmaz; Mardin İli, Kızıltepe İlçesi, Yukarıazıklı OSB Mahallesi, V. Fikret Güler Caddesi, No.18 posta adreslidir. Taşınmazın bulunduğu bölge; Mardin Organize Sanayi bölgesi içerisinde kalmaktadır. Bölge girişimcisinin sanayi açısından en sık tercih ettiği noktalarda olup sanayi yoğunluğunun yüksek olduğu bölgede yer almaktadır. Bölgeye toplu taşıma imkanları yüksek seviyededir. Konu taşınmaz belediye mücavir alan sınırları içerisinde konumlanmaktadır. Raporu konu taşınmaza ulaşım; Bölgenin bilinen arterlerinden Mardin-Kızıltepe Karayolu üzerinde Yukarıazıklı Kırşal Mahallesi yakınında O.S.B içerisinde yer almaktadır. Taşınmazın yer aldığı cadde araç trafiğine açıktır. Yaya sirkülasyonunun düşük olduğu cadde üzerinde konumlanmaktadır.





8. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerleme konusu taşınmaz; 131 ada, 2 parsel 5.514,32 m² yüzölçümlüdür. Parsel geometrik olarak dikdörtgen formda olup girişi kuzeybatı cepheden 5.Sokak üzerinden sağlanmaktadır. Adresi güneydoğu cepheden V. Fikret Güler Caddesinden almaktadır. Bu iki tarafı imar yolu olan parsel kuzeydoğu cepheden 131 ada 3 ve 4 parsel, güney batı cepheden 131 ada 1 parsel cephelidir. Sokak girişi cephesi yaklaşık 45 m., derinliği 122 m.dir. OSB müdürlüğünde yapılan incelemede herhangi bir evrakına rastlanmamıştır. Mahallen yapılan tetkiklerde parsel üzerinde 21m. eninde, 24 m. boyunda toplam 504 m² alanlı çelik prefabrik depo bulunmaktadır. Yapı yasal olmadığından ve prefabrik olduğundan değerlemede dikkate alınmamıştır.

8.1. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerleme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü ve mevcut durumu dikkate alınarak en iyi ve en verimli kullanım şeklinin; İmar lejantına uygun olarak yapılaşarak "sanayi" şeklinde kullanımı olacağı düşünülmektedir.

9. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

9.1. SWOT ANALİZİ

Güçlü Yanlar:

- Sanayi bölgesinde yer alması
- Ulaşım imkanlarının kolay olması
- İskân belgesine sahip olması
- Yapının bakımlı olması

Zayıf Yanlar:

- Parsel üzerinde yer alan depoya ait herhangi bir yasal belge olmaması

✓ Fırsatlar:

- OSB içerisinde yer alması dolayısıyla bölgede faaliyet aktifliğinin devamlılığı olması

✗ Tehditler:

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

10. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

10.1. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ilgili olarak 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 değerleme yaklaşımları aşağıdaki gibidir:

- Pazar Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı

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

10.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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

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

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

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, 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 dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

10.3.2. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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

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

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

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

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

10.3.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden

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

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

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

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

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

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapip 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 değerlendirme yapılmıştır.

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

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

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

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılacak, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermeyen varsayımları.

- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsanmıştır.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdirı mülklerin bütünü için geçerlidir. (mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Rapor içerisinde taşınmazlar için verilen değerler, taşınmazların mahal durumundaki kullanım alanları dikkate alınarak yapılmıştır. Bir kadastral ölçüm bu alanların doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

121 9/

A

10.5. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

10.5.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

SATILIK ARSA/FABRIKA/DEPO EMSALLERİ				
No	Emsal Açıklaması	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat (TL/ m ²)
1	Emlak Ofisi 0 (543) 447 92 19: Taşınmazla aynı bölgede aynı OSB içerisinde bulunan benzer imar durumlu 4000 m ² alanlı, içerisinde tahminen 350 m ² alanlı idari binası bulunan arsa 9.250.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (150 ada 2 parsel) Yapı Değeri: 350 m ² x 7500 TL/m ² x 0,80 yıpranma payı = ~2.230.000 TL Arsa Değeri: 8.350.000 TL – 2.230.000 TL = 6.120.000 TL	4.000	6.120.000	1.530
2	Emlak Ofisi 0 (552) 253 08 47: Taşınmazla aynı bölgede aynı OSB içerisinde bulunan benzer imar durumlu 4.500 m ² alanlı, içerisinde 600 m ² depo + 150 m ² alanlı idari binası bulunan arsa 12.500.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (203 ada 4 parsel) Yapı Değeri: 750 m ² x 7500 TL/m ² x 0,85 yıpranma payı = ~4.780.000 TL Arsa Değeri: 12.500.000 TL – 4.780.000 TL = 7.720.000 TL Yapı Paçal Birim Fiyatı: 12.500.000 TL / 750 m ² = 16.667 TL/m ² .	4.500	7.720.000	1.714
3	Emlak Ofisi 0 (552) 253 08 47: Taşınmazla aynı bölgede aynı OSB içerisinde bulunan benzer imar durumlu 3115 m ² alanlı, içerisinde 2000 m ² kapalı alanlı betonarme prefabrik depo bulunan parsel 19.500.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Yapı Değeri: 2000 m ² x 7500 TL/m ² x 0,85 yıpranma payı = 12.750.000 TL Arsa Değeri: 17.550.000 TL – 12.750.000 TL = 4.800.000 TL Yapı Paçal Birim Fiyatı: 19.500.000 TL / 2000 m ² = 9.750 TL/m ² .	3.115	4.800.000	1.540
4	Sahibinden 0552 248 14 88: Taşınmazla aynı bölgede aynı OSB içerisinde bulunan benzer imar durumlu 1501 m ² alanlı, içerisinde yeni yapı 1470 m ² alanlı 7 m. yüksekliği olan ve idari binası bulunan parsel 17.500.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Yapı Değeri: 1470 m ² x 8500 TL/m ² = ~12.500.000 TL Arsa Değeri: 14.875.000 TL – 12.500.000 TL = 2.250.000 TL Yapı Paçal Birim Fiyatı: 17.500.000 TL / 1470 m ² = 11.905 TL/m ² .	1.501	2.250.000	1.499
5	Emlak Ofisi 0 (553) 638 88 99: Aynı bölgede yer alan 3651 m ² alanlı ticari imarlı arsa için 7.100.000 TL istenmektedir. Emsal OSB sınırları dışındadır.	3.651	7.100.000	1.944
6	Emlak Ofisi 0 (552) 253 08 47: Taşınmazın bulunduğu bölgede arsaların m ² fiyatlarının 1.550-1.700 TL aralığında alınıp satılabileceği beyan edilmiştir.	-	-	-

Emsallerin Yorumlanması: Taşınmaza yakın konumda yer alan benzer özellikteki satılık arsa emsalleri ve bölgede faaliyet gösteren emlak firma yetkilileri ve bölgeyi bilen kişiler ile yapılan görüşmelerde elde edilen veriler göz önünde bulundurulmuştur. Bulunan emsallerde kapalı kullanım alanına sahip yapıların da mevcut olduğu görülmüştür. Bu nedenle emsallerde kapalı alan maliyeti düşülerek arsa değeri hesaplaması yapılmıştır. Bulunan emsaller ve alınan görüşler dikkate alınarak konu taşınmazın arsa değeri için aşağıdaki uyumlaştırma tablosunda yer alan birim değer olan **1.645.-TL/m²** olacağına kanaat getirilmiştir.

Uyumlaştırma Tablosu (Arsalar)											
	Karşılaştırma Kriterleri	Karşılaştırılabilir Emsaller									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	1.530,00	1.714,00	1.540,00	1.499,00	1.544,00					
2	Pazarlık Payı	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%					
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
4	Satış Koyulan	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
5	İmar Durumu Koyulan	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
6	Piyasa Koyulan	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
7	Lokasyon	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
8	Kullanım Alanı	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
9	Diğer	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%					
Uyumlaştırılmış Değer		1.530,00	1.714,00	1.540,00	1.499,00	1.544,00					
Ortalama Değer											1.645,40
Yuvarlatılmış											1.645,00

Buna göre taşınmazın Pazar yaklaşımına göre arsa değeri aşağıdaki gibidir:

BİNA ÇIKARMA İŞLEMİNE GÖRE ARSA DEĞERİ			
Bileşen Adı	Alanlar (m ²)	Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
131 Ada 2 Parsel	5.514,32	1.645	9.071.056,40
TOPLAM			9.071.056,40
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			9.070.000,00

Pazar yaklaşımına göre arsa değeri 9.070.000,00 TL olarak hesaplanmıştır.

10.5.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

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

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapıya ilişkin herhangi bir resmi belge olmaması ve yapının prefabrik olarak yapılması dolayısıyla değerlendirilmede maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

10.5.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

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

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapıya ilişkin herhangi bir resmi belge olmaması ve yapının prefabrik olarak yapılması dolayısıyla değerlendirilmede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır. Ayrıca gelir yaklaşımı yöntemlerinden biri olan proje geliştirme yöntemine ise OSB içerisinde inşa edilip kullanılan yapıların kullanım niteliği farklılığına göre inşaat yapısında değişiklik göstermesi kanaati ile proje geliştirme yöntemi kullanılmaması uygun görülmüştür.

11. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek

Ay/Yıl	TÜFE Aylık % Değişimi	Yasal Durum Değeri	Mevcut Durum Değeri
Ara.23		₺ 9.070.000,00	₺ 9.070.000,00
Kas.23	3,28	₺ 8.781.951,98	₺ 8.781.951,98
Eki.23	3,43	₺ 8.490.720,27	₺ 8.490.720,27
Eyl.23	4,75	₺ 8.105.699,54	₺ 8.105.699,54
Ağu.23	9,09	₺ 7.430.286,50	₺ 7.430.286,50
Tem.23	9,49	₺ 6.786.269,52	₺ 6.786.269,52
Haz.23	3,92	₺ 6.530.282,45	₺ 6.530.282,45
May.23	0,04	₺ 6.504.265,39	₺ 6.504.265,39
Nis.23	2,39	₺ 6.352.442,02	₺ 6.352.442,02
Mar.23	2,29	₺ 6.210.227,81	₺ 6.210.227,81
Şub.23	3,15	₺ 6.020.579,55	₺ 6.020.579,55
Oca.23	6,65	₺ 5.645.175,39	₺ 5.645.175,39
Ara.22	1,18	₺ 5.579.339,19	₺ 5.579.339,19
Kas.22	2,88	₺ 5.423.152,40	₺ 5.423.152,40
Eki.22	3,54	₺ 5.237.736,52	₺ 5.237.736,52
Eyl.22	3,08	₺ 5.081.234,50	₺ 5.081.234,50
Ağu.22	1,46	₺ 5.008.116,01	₺ 5.008.116,01
Tem.22	2,37	₺ 4.892.171,54	₺ 4.892.171,54
Haz.22	4,95	₺ 4.661.430,72	₺ 4.661.430,72
May.22	2,98	₺ 4.526.539,83	₺ 4.526.539,83
Nis.22	7,25	₺ 4.220.549,96	₺ 4.220.549,96
Mar.22	5,46	₺ 4.002.038,65	₺ 4.002.038,65
Şub.22	4,81	₺ 3.818.374,82	₺ 3.818.374,82
Oca.22	11,1	₺ 3.436.881,03	₺ 3.436.881,03
Ara.21	13,58	₺ 3.025.956,18	₺ 3.025.956,18

Değer takdirinde günümüz satış rakamlarından indirgemeler yapılarak geriye dönük rakamlara ulaşılmıştır. Tüm bu bilgiler doğrultusunda söz konusu parselin 31.12.2022 tarihi için yasal ve mevcut değeri 5.579.339,19 TL, 31.12.2021 tarihi için yasal ve mevcut değeri 3.025.956,18 TL olarak hesaplanmıştır.

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

2021 VE 2022 TARİHLİ EMSALLER				
İLAN TARİHİ	YÜZÖLÇÜMÜ	İSTENEN DEĞER	İSTENEN BİRİM FİYAT (TL/M ²)	PAZARLIK SONRASI BİRİM FİYAT (TL/M ²)
Ekim 2021	15.000	₺ 5.625.000,00	375	300
Haziran 2022	5.847	₺ 3.508.000,00	600	450
Ekim 2022	13.260	₺ 9.250.000,00	698	523
Kasım 2022	6.760	₺ 5.746.000,00	850	638
ARALIK 2021 TARİHİ ORTALAMA BİRİM FİYAT (TL/M ²)				300
ARALIK 2022 TARİHİ ORTALAMA BİRİM FİYAT (TL/M ²)				537

2022 YILI ARSA DEĞERİ			
Bileşen Adı	Alanlar (m ²)	Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
131 Ada 2 Parsel	5.514,32	537	2.960.572,96
TOPLAM			2.960.572,96
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			2.960.000,00

2021 YILI ARSA DEĞERİ			
Bileşen Adı	Alanlar (m ²)	Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
131 Ada 2 Parsel	5.514,32	300	1.654.296,00
TOPLAM			1.654.296,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			1.655.000,00

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

TARİH	YAKLAŞIM TÜRÜ	YASAL DEĞER	MEVCUT DEĞER
Ara.22	PAZAR YAKLAŞIMI	₺ 2.960.000,00	₺ 2.960.000,00
	TÜFE ENDEKSİ	₺ 5.579.339,19	₺ 5.579.339,19
Ara.21	PAZAR YAKLAŞIMI	₺ 1.655.000,00	₺ 1.655.000,00
	TÜFE ENDEKSİ	₺ 3.025.956,18	₺ 3.025.956,18

11.2. ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

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

M /



12. SONUÇ

İş bu Rapor; Akhan Un Fabrikası Ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi talebi üzerine tapuda; Adana İli Sarıçam İlçesi, İncirlik Mahallesi, 131 Ada 2 no'lu parselde kain "Arsa" nitelikli taşınmazın 31.12.2023 tarihli Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

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

MEVCUT DEĞER KDV HARIÇ	₺ 9.070.000,00	Yalnız Dokuz Milyon Yetmiş Bin Türk Lirası
MEVCUT DEĞER KDV DAHİL	₺ 10.884.000,00	Yalnız On Milyon Sekiz Yüz Seksen Dört Bin Türk Lirası

olarak hesaplanmıştır.

KDV oranı %20 olarak alınmıştır.

İşbu değerlendirme raporu 1 adet orijinal olarak düzenlemiştir.

Bilgilerinize Sunulur,

Saygılarımızla.

08 Ocak 2024

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

Eklere:

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



13.2. FOTOĞRAFLAR



Aut 





Handwritten signatures in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

13.3. PROJE FOTOĞRAFLARI

Bulunmamaktadır.

13.4. TAPU KAYIT ÖRNEKLEĞİ ve TAPU SURETİ

[illegible]

Accepted: 11 June 2014 / Published online: 26 June 2014

[illegible]

* Termi ušliva gorijo na žepnihih ali v električni, avtomatski napelavitvi.

Raportlaşan: BAHİYE
Canlı KAYA
Kayıtın Üzerinden:
26.12.2019

Revised 1996, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680,

İli	MARDİN	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  <i>TAPU SENEDİ</i>		Fotograf				
İlçesi	KIZILTEPE							
Mahallesi								
Köyü	YUKARIAZIKLI							
Sokağı								
Mevkii								
Satış Bedeli		Paisa No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
					ha	m ²	dm ²	
402.000 TL 263.000 TL		545A210003	131	2	5.514,32 m ²			
GAYRİMENKULÜN	Niteligi	ARSA						
	Sınırı	Planında						
		Zemin Sicil No : 6859951						
	Edinme Sebebi	1/2 pay NURULLAH İPCK . ABDUSRAHMAN OĞLU adına kayıtlı İKON AKHAN'UN FABRİKASI VE TARIM ÜRÜNLERİ GIDA SANAYİ VE TİCARİET LİMİTED ŞİRKETİ'NE adına Satış işleminden						
Sahibi	AKHAN'UN FABRİKASI VE TARIM ÜRÜNLERİ GIDA SANAYİ VE TİCARİET LİMİTED ŞİRKETİ							
	Ticari							
Girdici		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		
Cilt No.		12447	2.	278		26/12/2017		
Sahife No.		Siciline Uygundur. Haluk SARIHAN Tapu Müdürü 					Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
KPİ : Bulunurken satılmalarda satış için tapu kütüğüne nüfus kaydedilmelidir. - Tapu kütüğü nüfus kaydedilmeden önce tapu kütüğüne nüfus kaydedilmelidir.								

Paul ✓

13.6. DEĞERLEMEYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ



Tarih : 15.02.2016 No : 405081

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Recep AKÇA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuha ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





**VARLIK
DEĞERLEME**

AKHAN UN FABRİKASI VE TARIM ÜRÜNLERİ GIDA SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ANKARA / ÇANKAYA / DİKMEN

15216 ada 9 parsel

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

**ve hazırlanış amacı dışında, 3. şahıslar tarafından
kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz**

**08.01.2024
Rapor No:
2023OZELP00369**

YONETİCİ ÖZETİ	
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	Akhan Un Fabrikası Ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi
RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH/NO	14.11.2023 – 2023/028
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2023
RAPOR TARİHİ	08 Ocak 2024
RAPOR NO	2023OZELP00369
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
RAPORUN KONUSU / AMACI	Bu rapor; Akhan Un Fabrikası Ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi'nin talebine istinaden taşınmazın 31.12.2023 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitiye yönelik hazırlanmıştır.
GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN ADRESİ	Dumlupınar Mahallesi 575.Sokak No:2 Çankaya / ANKARA
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Ankara ili Çankaya İlçesi Dikmen Mahallesi, 15216 Ada 9 no'lu parselde kâin "Betonarme Apartman" nitelikli taşınmaz.
SAHİBİ	Akhan Un Fabrikası Ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi
MEVCUT KULLANIM	Ticari 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	Ticari Bina
TAKDİR EDİLEN DEĞER	
Taşınmazın Toplam Mevcut Değeri:	
Mevcut Durum Değeri (KDV Hariç)	35.140.000,00.-TL
Mevcut Durum Değeri (KDV Dahil)	42.168.000,00.-TL
Değer takdir edilmiştir.	
Değerleme ile ilgili detay bilgileri raporun "10." "11." ve "12." maddelerinde verilmiştir.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Recep AKÇA Değerleme Uzmanı - 405081	Mustafa Volkan CANTEKİNER Sorumlu Değerleme Uzmanı - 403847



İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ	3
2.	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ	4
2.1.	DEĞERLEMİYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ	4
2.2.	DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
3.	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	5
4.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEE İLİŞKİN BİLGİLER	6
5.	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	6
5.1.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER	6
5.1.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ	6
5.1.2.	GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ	6
5.2.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	6
5.2.1.	İMAR DURUMU	6
5.2.2.	GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER	9
5.2.3.	YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ	9
5.3.	TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
5.3.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
5.3.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
6.	EKONOMİK VERİLER	10
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM	10
6.2.	ENFLASYON	12
6.3.	FAİZ ORANLARI VE KREDİLER	14
6.4.	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	16
7.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER	25
7.1.	KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ	25
7.2.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU	28
8.	GAYRİMENKULÜN TANIMI	29
8.1.	EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	29
9.	VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	29
9.1.	SWOT ANALİZİ	29
10.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	30
10.1.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	30
10.2.	GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	30
10.3.	KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	30
10.3.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	30
10.3.2.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	31
10.3.3.	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	31
10.4.	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	32
10.5.	KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	33
10.5.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ	33
10.5.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ	36
10.5.3.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ	37
11.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	38
11.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	38
11.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	40
12.	SONUÇ	41
13.	EKLER VE FOTOĞRAFLAR	42
13.1.	UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI	42
13.2.	FOTOĞRAFLAR	43
13.3.	PROJE FOTOĞRAFLARI	46
13.4.	TAPU KAYIT ÖRNEKLEĞİ ve TAPU SURETİ	52
13.5.	İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ	54
13.6.	DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ	57



1. RAPOR BİLGİLERİ

Raporu Talep Eden	Akhan Un Fabrikası Ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi
Raporu Hazırlayan	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	14.11.2023 – 2023/028
Değerleme Tarihi	31 Aralık 2023
Rapor Tarihi	08 Ocak 2024
Raporlama Süresi	4 İş günü
Rapor Numarası	2023OZELP00369
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet

Raporun Konusu / Amacı Bu rapor; Mülkiyetli Akhan Un Fabrikası Ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi'ne ait olan; Ankara İli Çankaya İlçesi Dikmen Mahallesi, 15216 Ada 9 no'lu parselde kâin "Betonarme Apartman" vasfı ile kayıtlı ana taşınmazın 31.12.2023 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

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

Raporu Hazırlayanlar Recep AKÇA, Değerleme Uzmanı – SPK No: 405081
Mustafa Volkan CANTEKİNLER, Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK No: 403847



2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1. DEĞERLEMİYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ

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

2.2. DEĞERLEME TALEBINDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; taşınmazın 31.12.2023 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. İlgili talep ile ilgili olarak şirketimiz Değerleme Uzmanı Recep AKÇA 31.12.2023 tarihinde işlemlere başlamış ve rapor tanzim edilmiş, 08.01.2024 tarihinde şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Mustafa Volkan CANTEKİNLER tarafından kontrol edilmiş ve onaylanarak işlemleri tamamlanmıştır. Müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazanın 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 haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.

✓ 9

4

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

Şirketimiz tarafından konu gayrimenkul için daha önce değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

5. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

5.1. TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER

5.1.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

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

15216 ADA 9 PARSEL			
İli	Ankara	Bağ. Böl. Niteliği	-
İlçesi	Çankaya	Arsa Payı	-
Bucağı	-	Blok No	-
Mahallesi	Dikmen	Kat No	-
Köyü	-	Bağ. Böl. No	-
Sokağı	-	Hisse Oranı	1/1
Mevkii	-	Cilt No	21
Yüzölçümü (m²)	429,00	Sayfa No	2087
Pafta No	-	Tapu Tarihi	04.12.2023
Ada No	15216	Tapu Yevmiye	128393
Parsel No	9	Eklentisi	-
Ana G.M. Vastı	Betonarme Apartman	Malikleri:	Akhan Un Fabrikası Ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi

5.1.2. GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYIDAT BİLGİLERİ

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

Bu belgeye göre konu taşınmazın tapu kaydında aşağıdaki takyidatlara rastlanmıştır:

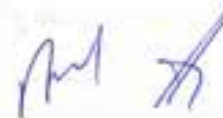
Rehinler Hanesi:

- QNB FİNANSBANK A.Ş. lehine 21500000.00 TL bedelle 1.derece ipotek. (18.05.2022 tarih 27146 yevmiye)

5.2. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

5.2.1. İMAR DURUMU

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 26.12.2023 tarih 928266 Sayılı yazıda söz konusu parselin; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut" alanında kaldığı TAKS: 0.35 KAKS: 0.60 Hmax: 7 m (2 kat) şeklinde yapılaşma şartlarında olduğu parselin yola terki olmadığı belirtilmiştir.





1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Handwritten signature in blue ink.



(15213-15214-15215-15216-15217 NOLU ADALARA AİT)

PLAN NOTLARI

1. EĞİTİM ALANI,
YOLLAR, YEŞİL ALANLAR VE GENEL OTOPARKLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.
2. PARK İHTİYACI GENEL OTOPARKLARDA SAĞLANMIŞ OLDUĞUNDAN, BAHÇELİ EVLER İÇİN AYRICA OTOPARK ARANMAZ.
3. ZEMİN KATLAR ± 0.00 KOTUNA GÖRE EN ÇOK 1.00M. AŞAĞIDA VEYA YUKARIDA TERTİPLENEBİLİR.
4. YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE KALMAK KAYDIYLA TÜM KATLARDA AÇIK ÇIKMA YAPILABİLİR.
5. YÜKSEK KİTLELER ARASINDAKİ MESAFELER, H/2 DEN AZ OLAMAZ.
6. ÇEKME VE ÇATI KATI YAPILAMAZ.
7. TEKNİK ALT YAPI TESİSLERİ İÇİN YEŞİL ALANLARDAN YARARLANILABİLİR.
8. İKİ KATLI BAHÇELİ EVLERDE (D ADASINDA)
 - TAKS:0.35, KAKS:0.60, İKİ KAT Hmax:7.00
 - AYRIK VEYA (İKİ PARSELİN İSTEĞİ HALİNDE) İKİZ NİZAM.
 - YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ EN AZ 3.00M
 - 400 M² DEN KÜÇÜK BÖLÜNME YAPILMAYACAKTIR.
 - YAPILAR, CEPHE ALDIKLARI YOLDAN KOT ALACAKTIR.
9. YÜKSEK BLOKLARDA:
 - KİTLELER ŞEMATİKTİR.
 - YAPILARIN ± 0.00 KOTU, BİNA TABANININ ARİTMETİK ORTASINDAKİ TABİİ ZEMİN KOTUDUR.
 - BLOKLARIN ZEMİN KATLARI: YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE KALMAK, BU BLOKLAR İÇİN VERİLEN MAX. İNŞAAT ALANINI AŞMAMAK, TABAN ALANI, YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE KALAN ALANIN %75'İNİ GEÇMEMEK VE YÜKSEKLİĞİ EN ÇOK 60M. OLMAK KAYITLARIYLA TEVSİ EDİLEREK VEYA TEVSİ EDİLMEDEN TİCARİ AMAÇLA KULLANILABİLİR (YALNIZ A ADASI İÇİN)
 - BLOKLARDA MAX. KAT ADEDİ:10, MAX.H:31.00M., TOPLAM MAX. DAİRE SAYISI:
A ADASINDA:72 B ADASINDA 1. BLOKTA 20,(2-3-4) BLOKLARDA 108
C ADASINDA: 108 D ADASINDA:15
 - A ADASINDA: İKİ BLOKTA TOPLAM: 12700 M²
B ADASINDA: 1. BLOKTA:2700M², (2-3-4) BLOKLARDA TOPLAM:14600M²
C ADASINDA: ÜÇ BLOKTA TOPLAM: 6200M²
 - BLOKLARIN OTOPARK İHTİYAÇLARI PARSELLERİNDE KARŞILANACAKTIR.
10. MÜŞTEREK SINIRLARINDA FİZİKİ ENGELLER YAPILMAMAK KAYDIYLA YÜKSEK BLOK ADALARINDA BÖLÜNME YAPILABİLİR.

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)



5.2.2. GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

Tapu senedi: Değerlemeye konu taşınmaz "Betonarme Apartman" vasfı ile kayıtlı durumdadır. Taşınmaz, "Tüzel Kişiliklerin Umman Değişikliği" işlemi ile "Akhan Un Fabrikası ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Anonim Şirketi V" adına 04.12.2023 tarih 128393 sayı ile tescil edilmiştir.

İmar Pafta Sureti:

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

Yapı Ruhsatları:

Çankaya Belediyesi tarafından düzenlenmiş yapı ruhsatları içeriği aşağıdaki gibidir:

Ada Parsel	Belge Tarihi	Belge Numarası	Veri Nedeni	İnşaat Alanı	Bağımsız Bölüm Niteliği	Bağımsız Bölüm Adedi	Kat Sayısı	Zemin Altı Kat Sayısı	Zemin Üstü Kat Sayısı	Yapı Denetim
15216/9	10.08.2001	651	Yeni İnşaat	440	Konut	-	3+Ç.A	1	2+Ç.A	-
15216/9	23.12.2005	774	Yeni Yapı	787	İşyeri	-	4+Ç.A	2	2+Ç.A	EKC Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti.

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

Çankaya Belediyesi tarafından düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi içeriği aşağıdaki gibidir:

Ada Parsel	Belge Tarihi	Belge Numarası	Veri Nedeni	İnşaat Alanı	Bağımsız Bölüm Niteliği	Bağımsız Bölüm Adedi	Kat Sayısı	Zemin Altı Kat Sayısı	Zemin Üstü Kat Sayısı	Yapı Denetim
15216/9	4.11.2008	568	Yeni Yapı	787	Ofis (İşyeri) binası	-	4	2	2	EKC Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti.

Mimari Proje:

Çankaya Belediyesi arşivinde yer alan mimari proje bilgileri aşağıdaki gibidir:

Ada Parsel	Proje Tarihi	Proje Numarası	Toplam Alan	Kat Sayısı
15216/9	-	-	787	2BK+ZK+1NK+ÇAP

5.2.3. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

Taşınmazın 13/07/2001 tarih ve 24461 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında olup İstanbul Yolu 8 Km Erciyes Sit Cad No: 55 Yenimahalle/Ankara adresinde yer alan EKC Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. yapı denetimini üstlenmiştir.

Paul *ah*



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

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

2023 yılı Mart ayında tüketici fiyatları büyük oranda gıda fiyatlarındaki gelişmelerin ve hizmet fiyatlarındaki katılığın etkisiyle yüzde 2,29 oranında artmış, yıllık enflasyonda ise düşüş gözlenmiştir. TÜFE yıllık enflasyonu 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya kıyasla 4,67 puan azalarak yüzde 50,51 olarak gerçekleşmiş, gıda grubunun yanı sıra lokanta ve otel ile kira fiyatları öncülüğünde hizmet fiyatları Mart ayı enflasyonunda belirleyici olmuştur. Türk lirasındaki istikrarlı seyir ve ithalat fiyatlarındaki olumlu görünümün etkisiyle, temel mal grubunda aylık fiyat artışı yavaşlamıştır (yüzde 1,24). Enerji grubu fiyatları, kur ve emtia fiyatlarındaki görünüme paralel olarak ılımlı seyretelemeye devam etmiştir (yüzde 0,38). Gıda fiyatları bu dönemde temelde kırmızı et ve işlenmiş et ürünleri öncülüğünde artış kaydetmiştir (yüzde 3,84). Aylık tüketici enflasyonunun seyrinde öne çıkan bir diğer kalem olan hizmet grubunda büyük ölçüde kira (yüzde 4,89) ile lokanta ve otel (yüzde 3,85) alt gruplarındaki artışlar belirleyici olmuştur. Yıllık enflasyona en büyük etki 17,12 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 8,03 puanla Konut ve 5,08 puanla Lokanta ve Oteller ile Ulaştırma gruplarından gelmiştir. TÜFE yıllık değişim oranı Mart ayında bir önceki aya göre 4,67 puan azalmıştır. Söz konusu gelişmenin eksi 1,71 puanı çekirdek enflasyondaki fiyat hareketlerinden kaynaklanırken, dışlananlar endeksindeki fiyat hareketlerinin etkisi ise eksi 2,96 puan olmuştur. TÜFE'deki yıllık artışın değişimine etki; Temel Malların payı eksi 1,35 puan, Hizmetlerin payı eksi 0,37 puan, Enerjinin payı eksi 1,98 puan, Gıda ve Alkolsüz İçeceklerin payı eksi 0,60 puan olurken, Alkol, Tütün ve Altının payları ise eksi 0,38 puan aşağı yönlü olmuştur.

Mart ayında üretici fiyatları aylık artışı enerji fiyatlarında belirginleşen gerilemenin desteğiyle oldukça zayıflamıştır. Yİ-ÜFE Mart ayında yüzde 0,44 oranında artmış ve Yİ-ÜFE yıllık artış oranı yüzde 62,45 olarak gerçekleşmiştir. Bu gelişmede, döviz kuru gelişmeleri ile başta enerji olmak üzere emtia fiyatlarındaki seyir önemli bir paya sahiptir. İmalat fiyatları Mart ayında yüzde 2,02 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 55,19 olarak gerçekleşmiştir. Elektrik, gaz ve buhar fiyatları ise Mart ayında yüzde 13,28 oranında azalmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 95,46 olarak gerçekleşmiştir. Ara mali fiyatları Aralık ayında yüzde 1,86 oranında artmıştır. Bir önceki yılın aynı ayına göre ara mali fiyatlarında yüzde 46,96 oranında artış kaydedilmiştir. TCMB Banka Kredileri Eğilim anketine göre, 2023 yılının ilk çeyreğinde, bankaların genel olarak işletme kredilerine uyguladıkları standartlardaki sıkılaştırma yönü seyrin beklentilerle uyumlu şekilde zayıflayarak devam ettiği görülmektedir. 2023 yılının ikinci çeyreği için beklenti, işletme kredilerine uygulanan standartların temelde aynı kalacağı yönündedir. İşletme kredilerine olan talep incelendiğinde, genel olarak işletmelere verilen kredilere olan talepteki azalış, yılın ilk çeyreğinde yerini artışa bırakmıştır. İkinci çeyrek için beklenti, genel olarak işletmelere verilen kredilere olan talepteki artışın güçlenerek devam edeceği yönündedir. Güçlü seyreden bankacılık sektörü kârlılığı sermayeyi desteklemeye devam etmektedir. 2023 yılı başından itibaren sermaye yeterlilik rasyosu (SYR) hesaplamasında 2021 yıl sonu yerine 2022 yıl sonu döviz kurlarının kullanılmasına başlamasıyla bankaların SYR'lerinde bir miktar gerileme gözlenmiştir. Mart 2023 itibarıyla bankacılık sektörünün SYR'si bir önceki çeyreğe göre azalarak yüzde 19,5'ten yüzde 17,7 seviyesine gerilemiştir. Mart ayında kamu mevduat bankalarına sermaye artırımı yapılmış olup kamu bankalarının SYR'si 2023 yılının ilk çeyreğinde artış göstererek önceki seviyesine yükselmiştir. Sektörün sermaye yeterlilik oranı BDDK'nın uygulamakta olduğu yasal sınır olan yüzde 12 seviyesinin ve Basel kriterlerine göre asgari sınır olan yüzde 8'in oldukça üzerinde bulunmaktadır. Tahsil gecikmiş alacak (TGA) bakiyesindeki yatay seyir ile kredi hacminde süregelen artışın etkisiyle bir süredir azalmakta olan TGA oranları, 2023 yılının ilk çeyreğinde de azalmaya devam etmiştir. Bu dönemde ticari TGA oranı yüzde 2,2'den yüzde 2'ye, tüketici TGA oranı yüzde 2'den yüzde 1,8'e, kredi kartları TGA oranı yüzde 1,5'ten yüzde 1,3'e gerilerken sektörün TGA oranı da yüzde 2,1'den yüzde 1,9'a gerilemiştir.

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

6.2. ENFLASYON

TCBM Enflasyon 2023-III Genel Değerlendirme Raporuna göre;

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

politikası görünümü esas alınmaktadır. İktisadi faaliyet 2023 yılının ilk çeyreğinde deprem kaynaklı etkilere rağmen yurt içi talebin desteğiyle gücünü korumuştur. İlk çeyrekte GSYİH, deprem kaynaklı etkilere karşı yıllık bazda yüzde 4,0, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerle ise bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,3 oranında artmıştır. Bu dönemde yıllık büyümenin temel belirleyicisi 6,8 puan katkı ile yurt içi talep olurken net ihracat büyümeyi 2,8 puan azaltıcı etkide bulunmuştur. Zayıf seyreden dış talebin etkisiyle sanayi sektörü yıllık bazda büyümeye 0,1 puan negatif katkı vermiş, hizmetler sektörü ise 5,2 puan katkı ile üretim tarafından büyümenin temel belirleyicisi olmuştur.

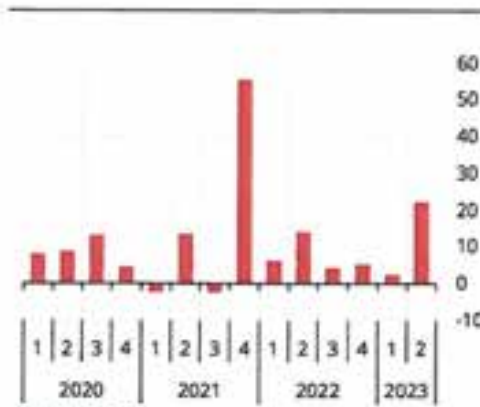
İkinci çeyreğe ilişkin göstergeler iç talebin dış talebe kıyasla daha güçlü seyrini sürdürdüğüne işaret etmektedir. Mayıs ayı itibarıyla sanayi üretimi ilk çeyreğe kıyasla yüzde 1,4 oranında artarak depremin üretim faaliyeti üzerindeki olumsuz etkilerinin telafi edildiğini göstermiştir. Öte yandan, perakende satış hacim endeksi mayıs ayı itibarıyla çeyreklik bazda yüzde 4,6 oranında kuvvetli artmış, reelleştirilmiş olarak yerli kartla yapılan harcamalardaki artış eğilimi ise ikinci çeyrekte hızlanarak sürmüştür. İlk çeyrekte afetin etkisiyle yavaşlayan istihdam artışı ikinci çeyrekte hızlanmış ve mayıs ayı itibarıyla mevsimsellikten arındırılmış olarak istihdam çeyreklik bazda yüzde 0,9 oranında (298 bin kişi) artarak deprem öncesi seviyesini geçmiştir. İşgücüne katılım oranı ise bir önceki çeyreğe göre 0,3 puan artarak yüzde 53,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. Böylece, işsizlik oranı çeyreklik bazda 0,2 puan azalmış ve yüzde 9,8 seviyesine gerilemiştir. Hizmetler dengesindeki güçlü seyir ve enerji ithalatındaki gerilemeye karşın, yüksek altın ithalatı ve dış ticaret açığındaki yükselişin etkisiyle yıllıklandırılmış cari işlemler açığı artmaya devam etmiştir. İkinci çeyrekte dış talepteki nispeten yatay seyrile birlikte mevsimsellikten arındırılmış olarak ihracattaki çeyreklik artış yüzde 0,5 ile sınırlı gerçekleşmiştir. Güncel veriler afetin ihracat üzerindeki etkisinin büyük ölçüde ortadan kalktığını göstermektedir. Mevsimsellikten arındırılmış olarak ithalat ise gerileyen enerji ithalatıyla uyumlu şekilde çeyreklik bazda azalmıştır. Enerji ithalatı, yılın ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 24,6 oranında azalışla 36 milyar dolar seviyesine gerilemiştir. Diğer taraftan, yüksek altın ithalatı ve güçlü iç talebin desteklediği kuvvetli tüketim malları ithalatı çeyreklik bazda ithalat azalışını sınırlandırmıştır. Nitekim altın ithalatı, ilk yarıda geçen yılın aynı dönemine göre 11,4 milyar dolar artarak 16,6 milyar dolara ulaşmıştır. Bu dönemde, tüketim ve yatırım malları ithalatı geçen yılın aynı dönemine göre sırasıyla yüzde 62,3 ve 33,9 oranında yükselmiştir. Seyahat ve taşımacılık gelirlerinin katkısıyla güçlü seyrini koruyan hizmet gelirlerinin cari işlemler dengesine desteği yıl geneline yayılarak devam etmiştir. Seyahat ve taşımacılık gelirleri yılın ilk beş ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre sırasıyla 2,5 ve 1,5 milyar dolar artarak 14,1 ve 13,8 milyar dolar seviyesine ulaşmış, yıllıklandırılmış olarak ise tarihi en yüksek seviyelerine yükselmiştir. Küresel enflasyon mevcut Enflasyon Raporu döneminde gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde düşüş eğilimini sürdürmekle birlikte yüksek seviyelerini korumakta, çekirdek göstergelerdeki katılık ise düşüş eğiliminin önümüzdeki dönemde hız keseceği beklentilerini desteklemektedir. Gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin tüketici enflasyonları bir önceki Enflasyon Raporu dönemindeki yüzde 5,65 ve yüzde 6,90 seviyelerinden sırasıyla yüzde 4,24 ve yüzde 5,11 seviyelerine gerilemiştir. Söz konusu düşüşe rağmen enflasyon gelişmiş ülkelerde yüzde 2, gelişmekte olan ülkelerde ise ortalama yüzde 3,5 olan hedef oranların belirgin olarak üzerinde seyretmeye devam etmektedir. İşgücü piyasalarının güçlü seyri ve iç talep nedeniyle katılık sergileyen çekirdek enflasyon ise mevcut Enflasyon Raporu döneminde gelişmiş ülkelerde yüzde 5,10 seviyesinden yüzde 4,83'e, gelişmekte olan ülkelerde ise yüzde 6,85 düzeyinden yüzde 5,61'e gerilemiştir. Küresel enflasyonun olumlu seyreden enerji ve emtia fiyatları nedeniyle son dönemde sergilediği düşüş eğilimine karşın istihdam piyasalarındaki güçlü seyir ücret baskılarını ve küresel talebi canlı tutmakta, çekirdek enflasyon göstergelerindeki gerilemenin sınırlı kalması ise merkez bankalarının sıkı duruşlarını daha uzun süre koruyacakları beklentisini desteklemektedir. Sıkılaşma adımlarının piyasa koşullarına yansımalarıyla beraber merkez bankalarının finansman ve kredi koşullarındaki sıkılaşmaya yönelik vurguları güçlenmiştir. ABD Merkez Bankası, Mart 2022'de başlayan parasal sıkılaşma politikasında ilk kez haziran toplantısında politika faizini sabit tutma kararı almıştır. Bu kararın faiz artırımı sürecinin devam edeceğine ancak faiz artırımı hızının yavaşladığına işaret ettiği vurgulanmıştır. Avrupa ve İngiltere Merkez Bankaları da mayıs ve haziran toplantılarında sırasıyla toplam 50 ve 75 baz puanlık faiz artışları yaparak sıkı para politikası duruşlarını sürdürmüştür. Küresel büyümeye ilişkin yatay görünüm devam ederken gelişmiş ülkelerde para politikasında sıkılaşma sürecinin beklenenden yavaş olacağına ilişkin sinyaller küresel oynaklıkları sınırlandırmıştır. Risk iştahındaki toparlanmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri gerilerken Türkiye'de ise yurt içi belirsizliklerin etkisiyle mayıs ayında 703 baz puana yükselerek bu yılın zirve seviyesine ulaşan CDS primi, haziran ayından itibaren hızlı bir düşüş eğilimine girerek 25 Temmuz 2023 itibarıyla 435 baz puan düzeyine gerilemiştir. Bununla birlikte Türkiye'nin CDS primi son 10 yıllık ortalaması olan 350 baz puanın belirgin üzerinde seyretmeye devam etmiştir. Türk lirasının 1 ay ve 12 ay vadeli kur oynaklıkları mayıs ayında sırasıyla 56,87 puan ve 46,77 puana kadar yükseldikten sonra 25 Temmuz 2023 itibarıyla 20,18 ve 29,99 puana gerilemiştir. Mayıs ayında 98,5 milyar ABD doları seviyesine gerileyen TCMB brüt uluslararası rezervleri haziran ayından itibaren güçlü bir artış eğilimine girerek 14 Temmuz 2023 itibarıyla 113,1 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Bir önceki Enflasyon Raporu döneminde ivmelenen kredi büyümesi 2023 yılının ikinci çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. İç talebi artırarak enflasyon üzerinde risk oluşturan kredi büyümesi ticari krediler öncülüğünde haziran ayında sergilediği ivme kaybına rağmen ikinci çeyrekte bireysel krediler öncülüğünde tarihsel ortalamaların üstünde gerçekleşmiştir. Bireysel kredi yıllık büyüme oranı yüzde 80'lere ulaşmıştır. Son dönemdeki bireysel kredi büyümesinin yıllık yüzde 186,6 büyüme oranına ulaşan kredi kartı harcamaları ağırlıklı olduğu görülmektedir. Öte yandan, bankaların TL mevduat payı ile yabancı para mevduattan TL mevduata dönüşüm oranına göre

belirlenen menkul kıymet tesisi düzenlemesinin etkisiyle artan mevduat faizleri ve TCMB ağırlıklı ortalama fonlama faizi arasındaki fark, Haziran PPK toplantısı haftası yüzde 22,17 ile ulaştığı zirve seviyesinden 14 Temmuz itibarıyla yüzde 12,83'e düşmüştür.

Enflasyonun Belirleyicileri

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

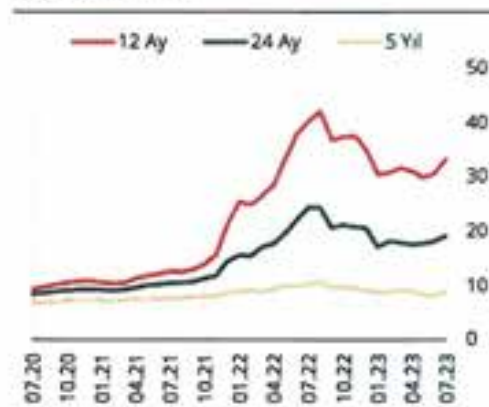
Grafik 2.4.10: Sepet Kur* (Çeyreklik % Değişim)



Kaynak: TCMB.

* ABD doları ve euro eşit ağırlıklı. Hesaplamalar ilgili çeyreğin son ayında oluşan ortalama kur değeri ile yapılmıştır.

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

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

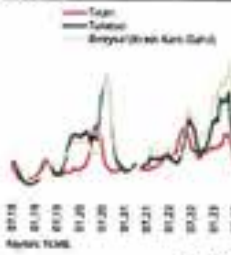
6.3. FAİZ ORANLARI VE KREDİLER

TCMB Enflasyon 2023-III Genel Değerlendirme Raporuna göre;

Küresel büyümeye ilişkin yatay görünüm devam ederken gelişmiş ülkelerde para politikasında sıkılaştırma sürecinin beklenenden yavaş olacağına ilişkin sinyaller küresel oynaklıkları sınırlandırmıştır. Fed'in para politikası faizini 10 toplantı üst üste artırdıktan sonra haziran ayı toplantısında faiz artırımlarına ara vermesi ve yıl sonuna kadar beklenen faiz artırım miktarının gerilemesi küresel risk iştahını desteklemiştir. Risk iştahındaki toparlanmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri gerilerken Türkiye'de ise yurt içi belirsizliklerin etkisiyle mayıs ayında 703 baz puanı yükselerek bu yılın zirve seviyesine ulaşan CDS primi, TCMB'nin para politikasına yönelik sıkılaştırıcı söylemlerinin de etkisiyle haziran ayından itibaren hızlı bir düşüş



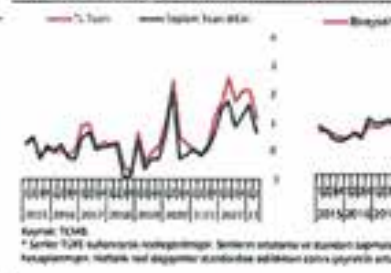
Grafik 2.2.8: Kredi Büyümesi (13 Haftalık İstatistiksel Büyüme, Kur İstatistiklerinden)



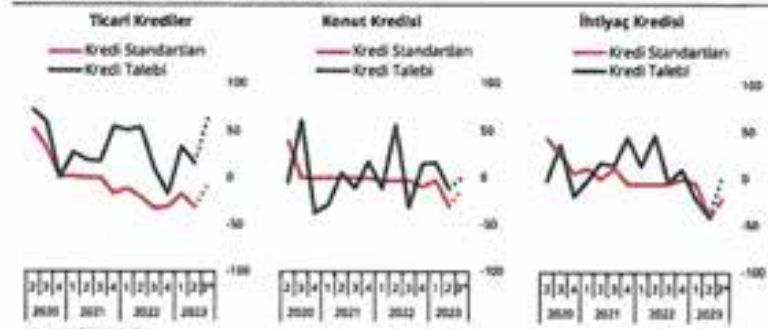
Grafik 2.2.9: Kredi Büyümesi (13 Haftalık İstatistiksel Büyüme, Kur İstatistiklerinden)



Grafik 2.2.10: Kredi Büyümesi (13 Haftalık İstatistiksel Büyüme, Kur İstatistiklerinden)



Grafik 2.2.12: Kredi Standartları ve Kredi Talebi



Kaynak: TCMB, BREA.

* Bankaların beklentisini göstermektedir. Kredi Standartları ve Kredi Talebi endekslerinin hesaplama yöntemi şu şekildedir: Bankaların kredi standartlarının (kredi talebinin) geçen üç yılda ne yönde değiştiği sorulmaktadır. Yantıların yüzdeleri kullanılarak hesaplanan net eğilimler kredi standartlarındaki bakiyeleri (değişimin yönünü) göstermektedir. Endeksin sıfırın üzerinde olması kredi standartlarındaki gevşemeyi (kredi talebindeki artış) ifade etmektedir.

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

6.4. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

➔ Türkiye İnşaat Sektörü:

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



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

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

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

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

AM

AA

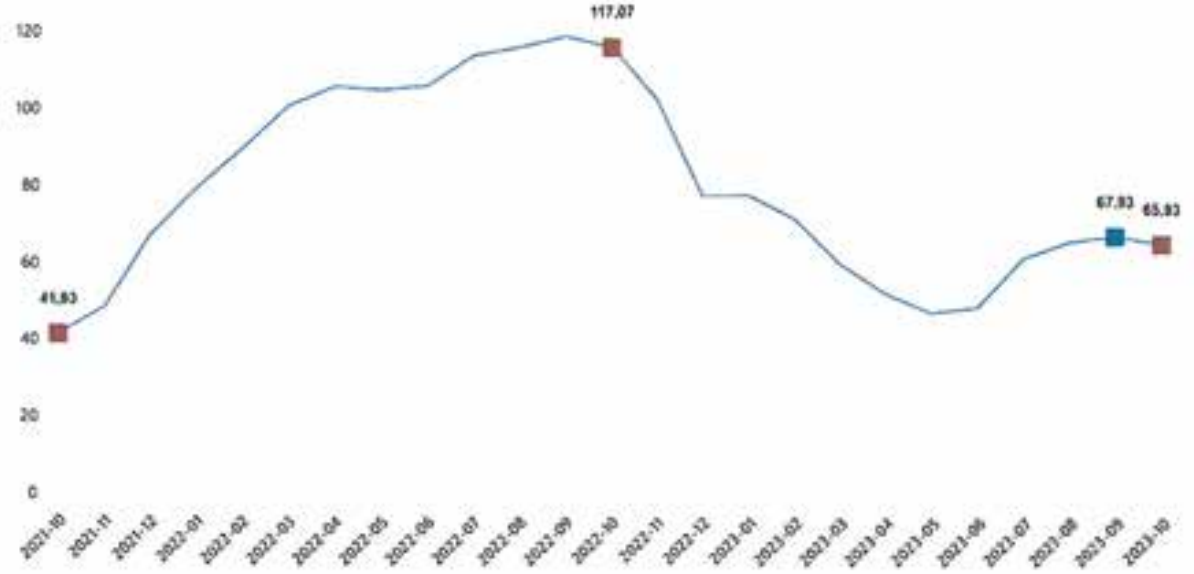


İnşaat Maliyet Endeksi, Ekim 2023

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

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

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



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

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

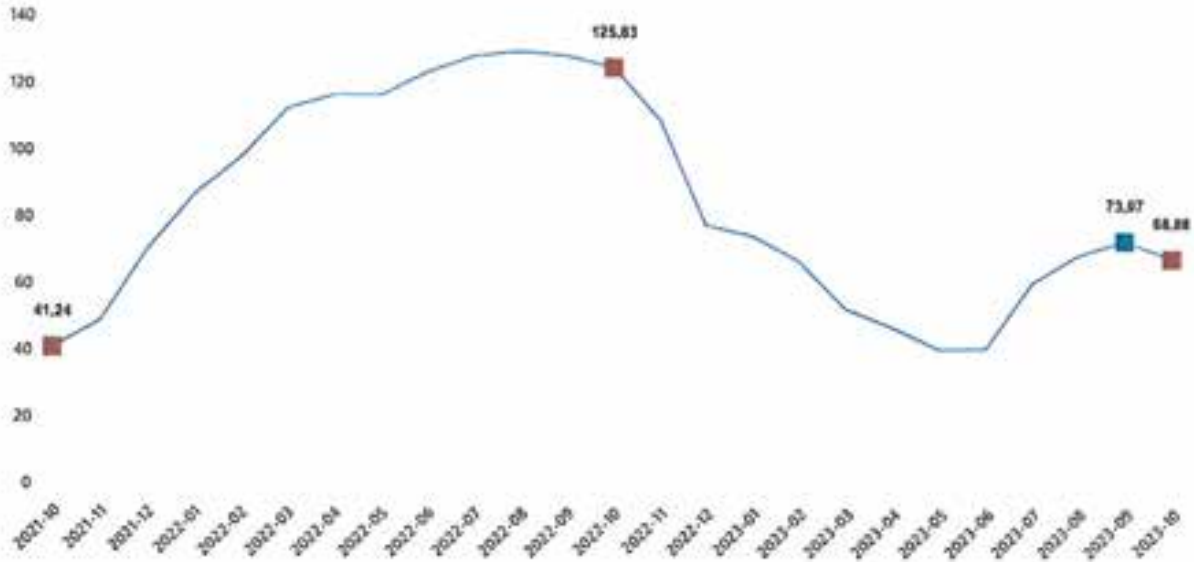
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ekim 2023



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

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

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



Kaynak: TÜİK – İnşaat Maliyet Endeksi – Ekim 2023 – Yayın Tarihi: 12 Aralık 2023

Konut Sektörü:

Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2023

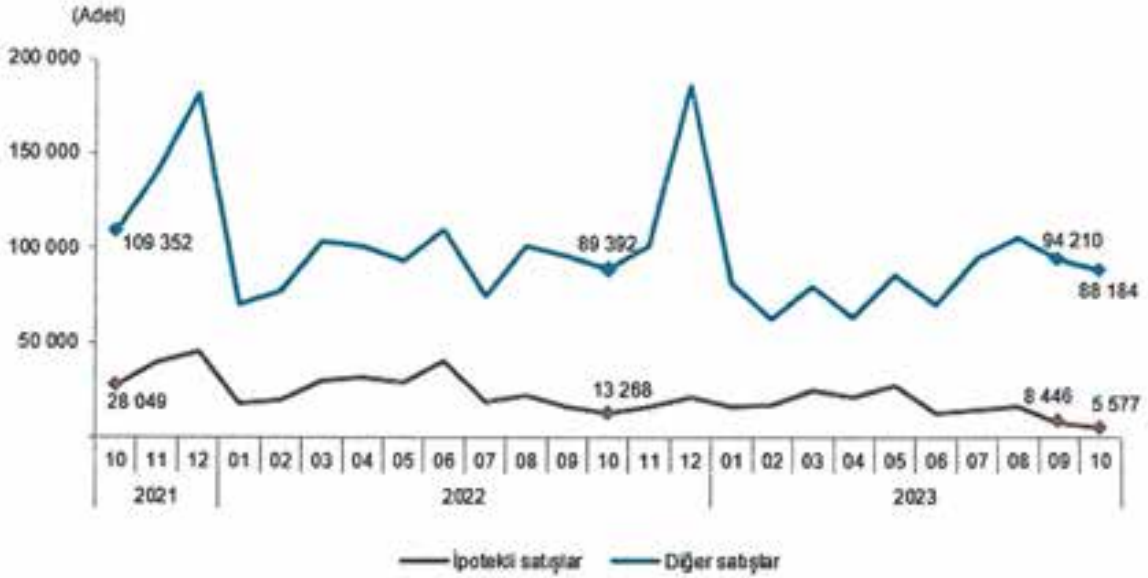
Türkiye genelinde Ekim ayında 93 bin 761 konut satıldı

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

(Handwritten signatures)



Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2023



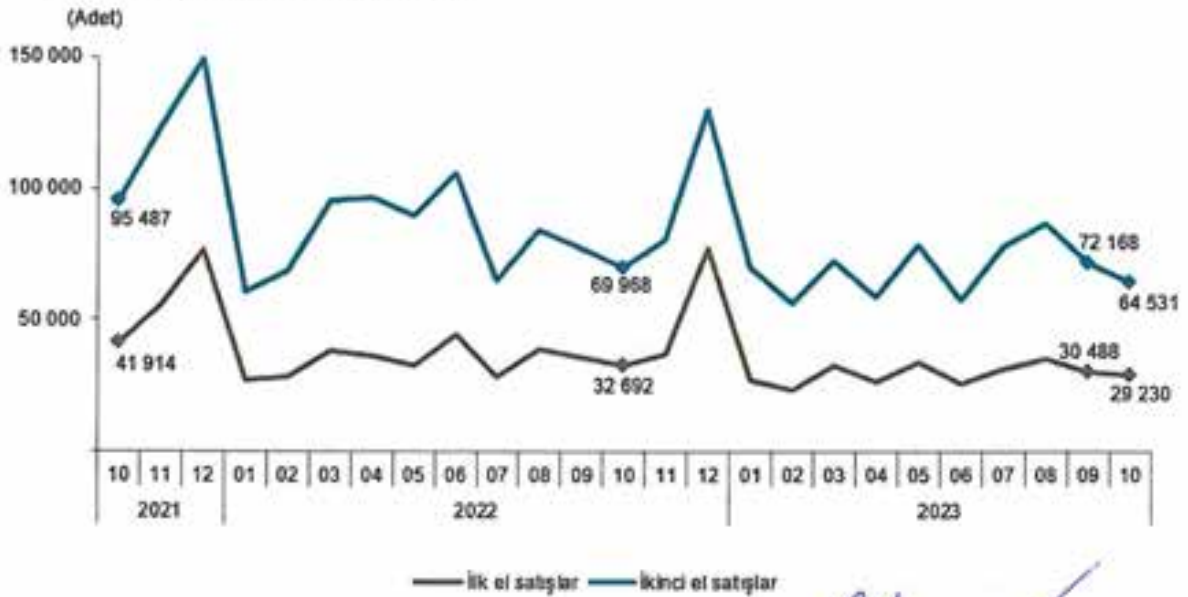
İlk el konut satış sayısı 29 bin 230 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,6 azalarak 29 bin 230 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,6 azalışla 297 bin 827 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satışlarında 64 bin 531 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,8 azalış göstererek 64 bin 531 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,8 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,6 azalışla 696 bin 8 olarak gerçekleşti.

Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2023

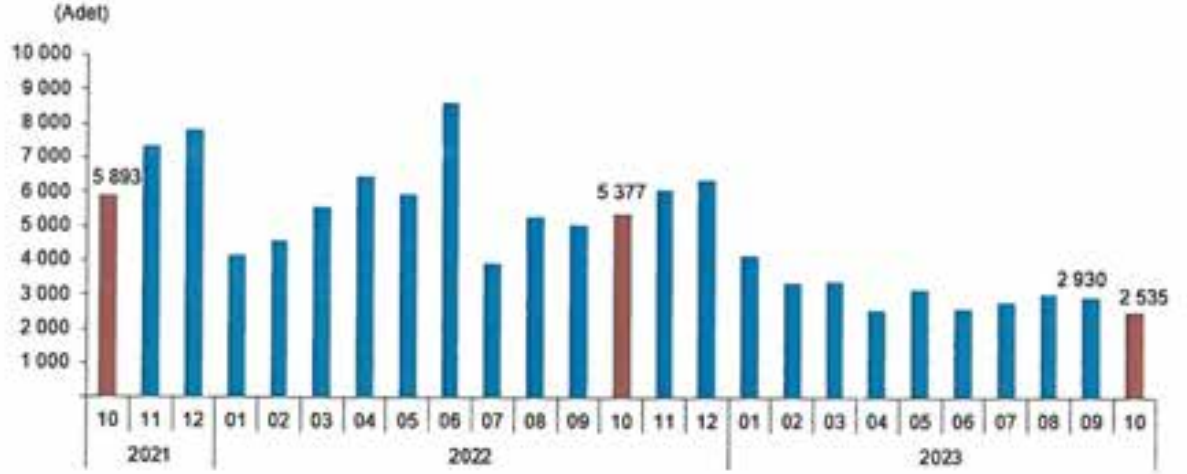


Yabancılar Ekim ayında 2 bin 535 konut satışı gerçekleştirdi



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

Yabancılar yapılan konut satışı, Ekim 2023



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

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

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

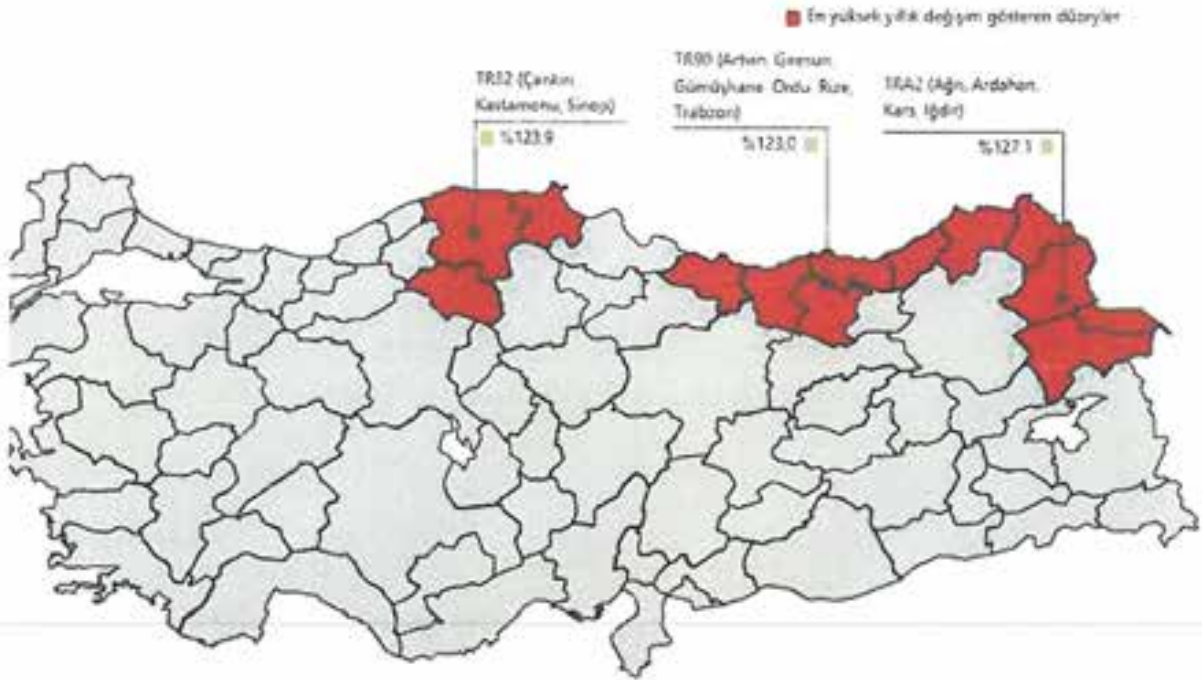
Kaynak: TÜİK – Konut Satış İstatistikleri – Ekim 2023 – Yayın Tarihi: 16 Kasım 2023

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Konut Fiyat Endeksi (KFE)

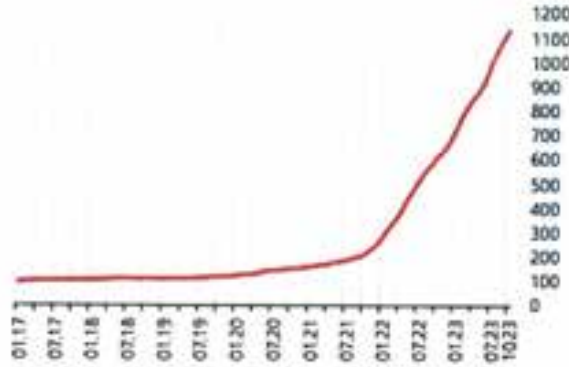
2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 3,8 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 86,5, reel olarak ise yüzde 15,4 oranında artmıştır.



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

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

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



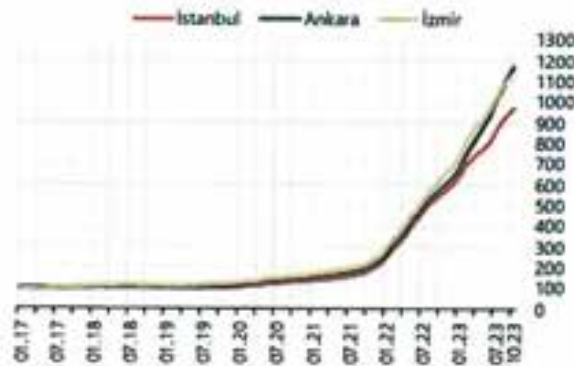
Türkiye'deki konutların kaline etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 3,8 oranında artarak 1129,6 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 86,5 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 15,4 oranında artış göstermiştir.

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



İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 2,9, 4,7 ve 3,3 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 74,4, 101,5 ve 80,1 oranlarında artış göstermiştir.

Kaynak: TCMB / Konut Fiyat Endeksi / Ekim 2023

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

7. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER

7.1. KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ

ANKARA İLİ:



Ankara, Türkiye'nin bir ili, başkenti ve en kalabalık ikinci şehri, Nüfusu 2022 itibarıyla 5.782.285 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'tir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Etrafı Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir. Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından (13 Ekim 1923) şehir hızla gelişmiş ve günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı 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 milli 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 boyllu işletmelerden oluşmaktadır. Bunların %40'ı, savunma ve taşıt üretimi yapan büyük kuruluşların talep gösterdiği makine ve metal alanında üretim yapmaktadır, bunun ardından gıda ve tekstil sanayileri gelir. Üretim açısından en önemli sektörler, gıda (şeker, un, makarna, süt, içki), taşıt, makine (tarım araçları, taşıt, traktör), savaç, çimento ve dokumadır (yünlü dokuma, trikotaj, konfeksiyon). Ayrıca tarım ilaçları, mobilya, şekerçilik ve matbaacılık da önemlidir. Savunma sanayisi, yazılım ve elektronik sektörlerinde Ankara Türkiye'de başta gelir. Ankara Sanayi Odası'na (ASO) kayıtlı yaklaşık 3500 şirket vardır. Türkiye'nin en büyük

500 şirketinin 48'inin ASO'ya bağlı olmasıyla Ankara, 2009 yılında Ankara'dan sonra Türkiye'nin 2. sanayi merkezi sayılmaktadır. Ankara'da üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve il merkezine yakın olan İvedik ile Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) Organize Sanayi bölgelerinde gerçekleşmektedir. OSTİM, Türkiye'nin en büyük küçük ve orta boy sanayi üretim alanıdır. 2009'da Ekonomi ve Dış Politika Araştırmalar Merkezi tarafından hazırlanan bir çalışmaya göre, en rekabetçi il Ankara'dır. Ankara, "rekabetçilik" endeksini oluşturan alt endeksler arasında insani sermaye, yaratıcı sermaye ve sosyal sermaye endekslerinde ilk sırada yer almıştır. Üniversite ve öğretim üyesi sayısının yüksekliği, patent ve benzeri başvurular gibi faktörler Ankara'yı özellikle yaratıcı sermaye endeksinde Türkiye'de birinci yapmaktadır.

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

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

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

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

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

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



Çankaya İlçesi:

Genel Bilgiler: Çankaya, Türkiye Cumhuriyeti'nin İç Anadolu Bölgesi'nde, Ankara iline bağlı bir ilçe. Ankara ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. Çankaya, yerleşik nüfusu 942.553 kişi itibarıyla Ankara'nın ve Türkiye'nin nüfus bakımından en büyük ilçesi konumundadır. Türkiye'nin en kalabalık ilçesi olarak pek çok ilden nüfusu daha fazladır. Gün içinde nüfusu iki milyona kadar çıkabilmektedir. 102 lise ve on üniversitesi ile ilçe önemli bir eğitim kentidir.

Coğrafya: Çankaya, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısındaki Yukarı Sakarya Bölümü'nde yer alır. Çankaya'nın doğu ve kuzeydoğusunda yine Ankara iline bağlı Mamak ve Altındağ, güneyinde Gölbaşı, batısında ise Etimesgut ilçeleri bulunur.

Çankaya, Orta Anadolu'nun düzlükleri ortasında kayalık bir alanda kurulmuştur. Bu kayalık alan, artık kentin merkezinde küçük bir ada niteliğindedir. Bu adayı yükseltiler çevreler, ortada bir çanak bırakırlar. Eskiden bataklık olan bu çanak, Cumhuriyet döneminde kurutularak yerleşime açılmıştır.

İklim: İlçede karasal iklim hüküm sürmektedir. Kışları soğuk ve kar yağışlı, yazları sıcak ve kuraktır. Kışları kuru bir ayaz görülür. İlkbahar mevsiminde kırkikindi olarak adlandırılan yükselim yağışları düşer. İç Anadolu Bölgesi'nde Türkiye'nin en az yağış alan bölümü olduğu için ilçede yılın üçte biri güneşli geçer. Ankara il merkezi'nin yıllık yağış ortalaması 404,5 milimetredir. En çok yağış 51,8 mm ile mayıs ayında düşerken, en az yağış 14,4 mm ile ağustos ayında düşer.

Nüfus: Ankara ilinin en yüksek nüfusuna sahip ilçesi olan Çankaya'nın nüfusu 2022 sayımlarına göre 942.553 kişidir. İlçe ayrıca Türkiye'nin de nüfus bakımından en büyük ikinci ilçesi konumundadır. 2000 nüfus sayımında 769.331 olan nüfus 22 yılda yaklaşık 173.222 kişi artmıştır. Bir milyona yaklaşan nüfusun 450.652'si erkek; 491.901'i kadındır. Nüfusun tamamı kentte yaşar.

Eğitim: Yüksek nüfusu nedeniyle birçok ilköğretim okulu ve liseye sahip olan Çankaya genel olarak bir öğrenci kenti görünümündedir. İlçede yüzden fazla ilköğretim kurumunun yanında, onlarca lise bulunmaktadır.

Üniversiteler: Çankaya'daki on adet üniversitede yüz bini aşan öğrenci yüksek öğrenim görmektedir. Türkiye'nin önemli üniversitelerinden birçoğu ile vakıf üniversiteleri ilçede yer almaktadır. Dünya'nın en iyi bin üniversitesi listesinde, Türkiye'den dereceye giren iki üniversiteden biri Çankaya'dadır. Kentte birçok üniversitenin yanı sıra, üniversite hastaneleri, fakülteler gibi üniversite alt kuruluşları bulunmaktadır. Çankaya'daki üniversitelere sadece Ankara'dan değil, Türkiye'nin dört köşesinden ve ülke dışından öğrenciler gelmektedir. Çankaya'daki üniversiteler şunlardır:

Devlet: Ankara Üniversitesi, Gazi Üniversitesi, Hacettepe Üniversitesi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi,

Vakıf: Bilkent Üniversitesi, Çankaya Üniversitesi, TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi, Ufuk Üniversitesi, TED Üniversitesi

Askeri: Kara Harp Okulu





Taşınmazın Konumu:



7.2. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU

Değerleme konusu taşınmaz Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dumlupınar Mah. 575. Sokak No:2 posta adresli yerdedir. Taşınmazın yakın çevresi konut bölgesi olup çeşitli sektörlerde faaliyet gösteren iş yerleri ve resmi kurumlar bulunmaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu bulunduğu bölge Çankaya İlçesi'nin imar yapılaşması devam etmekte olan mahallelerinden bir tanesidir. Konu taşınmaza ulaşım için Bölgenin ana arterlerinden Turan Güneş Bulvarında M.S.B. Lojmanlarının olduğu mevkide kuzeydoğu istikamette devam edilir, yaklaşık 500 metre sonra sağa 578. Sokağa dönüş yapılır, 578. Sokak üzerinde yaklaşık 400 metre devam ettikten sonra sola Galip Erdem Caddesine dönlür. Söz konusu Cadde üzerinde yaklaşık 250 metre devam ettiğimizde sol tarafımızda köşe parselde konumlu rapor konusu taşınmaza ulaşılır. Taşınmaza toplu taşıma araçları ile ulaşım imkânı mevcuttur.

M 5/5

dh

8. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerleme konusu taşınmaz; imarın 15216 ada 9 numaralı parselini teşkil eden 429,00 m² yüzölçümlü "Betonarme Apartman" niteliğine sahiptir. Parsel geometrik olarak dikdörtgen formda topografik olarak ise düz arazi yapısına sahiptir. Parselin güney yönünden 575.Sokak kısmına yaklaşık 26 m, doğu yönünden Galip Erdem Caddesi kısmına yaklaşık 15,78 m cephesi bulunmaktadır. Diğer yönlerden komşu parseller ile sınırlıdır.

Parsel üzerinde halihazırda betonarme cinsten 2 bodrum + zemin + 1 normal + çatı katlı olarak inşa edilen yapı bulunmaktadır. Yapıya ait belediye arşivinde mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi 787 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir.

Mimari projesi üzerinden yapılan incelemede;

2.bodrum kat; 221 m² alanlı 4 otoluk otopark, su sayaç yeri, oto asansör makine dairesi,

1.bodrum kat; 221 m² alanlı 3 otoluk otopark, jeneratör,

zemin kat; 150 m² alanlı giriş holü, mutfak nişi, 2 adet büro, wc

1.normal kat; 110 m² alanlı 2 adet büro, mutfak nişi, kat holü,

çatı kat; 85 m² alanlı 2 oda, yangın güvenlik holü, asansör makine dairesi hacimlerinden oluşmaktadır.

Bina projesine göre toplam (2.BK 221 m² + 1.BK 221 m² + ZK 150 m² + 1.NK 110 m² + ÇAP 85 m²) 787 m² alana sahiptir.

Yerinde yapılan incelemelerde;

2.bodrum katta; binanın güney ve kuzey cephesinde bulunan kuranglez alanları iptal edilip yaklaşık 1.5 m dış konturlara doğru genişleme yapılarak inşa edildiği ve bu inşa neticesinde yaklaşık 60 m² kullanım alanına dahil edildiği ve katın 281 m² olduğu,

1.bodrum katta; binanın güney ve kuzey cephesinde bulunan kuranglez alanları iptal edilip yaklaşık 1.5 m dış konturlara doğru genişleme yapılarak inşa edildiği ve bu inşa neticesinde yaklaşık 60.00 m² kullanım alanına dahil edildiği ve katın 281 m² olduğu,

Zemin katta; kullanım amacına göre iç bölümlendirmeler yapılmış olup mutfak nişinin iptal edilerek büro hacmi oluşturulduğu,

1.normal katta; kullanım amacına göre iç bölümlendirmeler yapılmış olup mutfak nişinin iptal edilerek büro hacmi oluşturulduğu,

galeri boşluklarının kapatılarak yaklaşık 45 m² alanın kullanım alanına dahil edildiği, duş alanı inşa edildiği ve katın 155 m² olduğu,

Çatı katta; kullanım amacına göre iç bölümlendirmeler yapılmış olup çatı boşluklarının yaklaşık 45 m² kullanım alanına dahil edilerek mutfak, toplantı odası, dinlenme odası, duş ve wc hacimleri oluşturulduğu ve katın 130 m² olduğu görülmüştür.

Bina mevcut duruma göre toplam (2.BK 281 m² + 1.BK 281 m² + ZK 150 m² + 1.NK 155 m² + ÇAP 130 m²) 997 m² alana sahiptir.

Bina dış cephesi kısmen cam glydirme, kısmen dekoratif kaplama üzeri boyalıdır. Zeminler kısmen granit, kısmen halıfleks kaplıdır. Duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Katlar arası bağlantıyı sağlayan merdiven mermer kaplamadır. Banyolarında duşa kabin, klozet ve Hilton lavabo bulunmaktadır. Isıma sistemi doğalgaz ile sağlanmakta olup camlar pvc kaplamadır. Yapı genel durum itibarıyla bakımlı durumdadır.

8.1. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü ve mevcut durumu dikkate alınarak en iyi ve en verimli kullanım şeklinin; parsel üzerindeki yapının projesine, yapı ruhsat ve yapı kullanma izin belgesine göre mevcut kullanımı olan "ticari bina" şeklinde kullanımı olacağı düşünülmektedir.

9. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

9.1. SWOT ANALİZİ

Güçlü Yanlar:

- Merkezi konumu
- Ulaşım imkanlarının kolay olması
- İskân belgesine sahip olması
- Müstakil kullanımda olması
- Yapının bakımlı olması



Zayıf Yanlar:

- Proje dışı imalatların olması

Fırsatlar:

- Bölgede benzer şekilde bina kullanım yoğunluğu olması sebebiyle ticari bina kullanımında tercih ediliyor olması

Tehditler:

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

10. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

10.1. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

10.2. GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

10.3. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

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

- Pazar Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı

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

10.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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

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

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

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

10.3.2. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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

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

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

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

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

10.3.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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

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

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

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

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

Kisken 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



10.5. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

10.5.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

SATILIK BİNA EMSALLERİ				
No	Emsal Açıklaması	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat (TL/ m ²)
1	KW Angora Gayrimenkul 0 (553) 088 36 83: Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 20 senelik, 4 katlı, 590 m ² beyan edilen ticari kullanımlı villa 32.000.000 TL bedel ile satılıktır. 550 m ² alanlı olduğu tahmin edilmektedir. Emsalde kapalı otopark, araç asansörü, jeneratör mevcuttur.	550	32.000.000	58.181
2	Çayyolu Garanti Gayrimenkul 0 (532) 780 29 10: Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 16-20 senelik, 4 katlı, 600 m ² beyan edilen ticari kullanımlı villa 42.000.000 TL bedel ile satılıktır. 550 m ² alanlı olduğu tahmin edilmektedir. Emsalde 2 araçlık kapalı otopark mevcuttur.	550	42.000.000	76.363
3	Coldwell Banker Art Gayrimenkul 0 (532) 625 46 92: Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 324 m ² alanlı arsa payına sahip 25 senelik, 6 katlı, 1050 m ² beyan edilen ticari kullanımlı komple bina 37.000.000 TL bedel ile satılıktır. 1000 m ² alanlı olduğu tahmin edilmektedir. Emsal bina özelliği bakımından taşınmaza nazaran kısmen düşük şerefliyevidir.	1000	37.000.000	37.000
4	Remax One 0 (532) 471 06 10: Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 16-20 senelik, 4 katlı, 875 m ² beyan edilen ticari kullanımlı villa 29.000.000 TL bedel ile satılıktır. 800 m ² alanlı olduğu tahmin edilmektedir.	875	29.000.000	33.142
5	Coldwell Banker Nwtwork 0 (532) 550 25 95: Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 3 senelik, 7 katlı, 2000 m ² beyan edilen ticari kullanımlı bina 55.000.000 TL bedel ile satılıktır. 1950 m ² alanlı olduğu tahmin edilmektedir. Emsal bina yaşı ve bina niteliği dolayısıyla yüksek şerefliyevidir.	1.950	55.000.000	28.205

Emsallerin Yorumlanması: Taşınmaza yakın konumda yer alan benzer özellikteki satılık bina emsalleri ve bölgede faaliyet gösteren emlak firma yetkilileri ve bölgeyi bilen kişiler ile yapılan görüşmelerde elde edilen veriler göz önünde bulundurulmuştur. Emsallerdeki pazarlık payları, rayiç üstü fiyatlar dikkate alınarak konu taşınmazın bina değeri için aşağıdaki uyumlaştırma tablosunda yer alan yasal birim değer olan 39.699.-TL/m² olacağına kanaat getirilmiştir. Ancak mevcut durumda binada yapılan büyümeler dolayısıyla mevcut birim değer 35.729.-TL/m² olarak kabul edilmiştir.

Uyumlaştırma Tablosu (Bina)											
	Karşılaştırma Kriterleri	Karşılaştırılabilir Emsaller									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	58.181,00	76.363,00	37.000,00	33.142,00	28.205,00					
2	Pazarlık Payı	10,00%	15,00%	10,00%	10,00%	10,00%					
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
4	Satış Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
5	Yenileme Masrafları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
6	Piyasa Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
7	Lokasyon	0,00%	10,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
8	Bina Yapı / Kalitesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
9	Kullanım Alanı	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
10	Konfor Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
11	Diğer	0,00%	10,00%	-5,00%	-10,00%	-10,00%					
Uygunlaştırılmış Değer		52.363	49.636	35.150	33.142	28.205	-	-	-	-	-
Ortalama Değer		39.699,17									



Buna göre taşınmazın Pazar yaklaşımına göre toplam değeri aşağıdaki gibidir;

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM YASAL DEĞERİ			
Bileşen Adı	Yasal Alan	Birim Değeri (TL/m²)	Yasal Değeri (TL)
Bina	787,00	39.699,17	31.243.246,79
TOPLAMLAR			31.243.246,79
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			31.245.000,00

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM MEVCUT DEĞERİ			
Bileşen Adı	Mevcut Alan	Birim Değeri (TL/m²)	Mevcut Değeri (TL)
Bina	997,00	35.729,25	35.622.065,24
TOPLAMLAR			35.622.065,24
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			35.620.000,00

Pazar yaklaşımına göre bina kapalı alanı üzerinden yasal durum değeri 31.245.000,00 TL, mevcut durum değeri 35.620.000,00 TL olarak hesaplanmıştır.

SATILIK ARSA EMSALLERİ				
No	Emsal Açıklaması	Kullanım Alanı (m²)	Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat (TL/ m²)
1	Sahibi 0 (538) 034 08 90: Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan Mühye tapu mahallesi sınırlarında, "konut" lejlantlı, Taks: 0.35 Kaks: 0.70 Hmax: 6,50 m yapılaşma şartlarına sahip 300 m² alanlı arsa için 7.450.000 TL istenmektedir. Emsal konum olarak kısmen düşük şerefiyeye sahiptir.	300	7.450.000	24.833
2	Yücel Emlak 0 (507) 118 84 57: Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan Mühye tapu mahallesi sınırlarında, "konut" lejlantlı, Taks: 0.20 Kaks: 0.40 Hmax: 6,50 m yapılaşma şartlarına sahip 486 m² alanlı arsa için 26.500.000 TL istenmektedir. Emsal yoğunluğu düşük olduğundan taşınmaza nazaran dezavantajlıdır. İstenen değer piyasa değeri üzerinde olduğu düşünülmektedir.	486	26.500.000	54.526

Emsallerin Yorumlanması: Taşınmaza yakın konumda yer alan benzer özellikteki satılık arsa emsalleri ve bölgede faaliyet gösteren emlak firma yetkilileri ve bölgeyi bilen kişiler ile yapılan görüşmelerde elde edilen veriler göz önünde bulundurulmuştur. Bölgede satılık arsa sayısının kısıtlı olduğu görülmüştür. Bina olarak satış sunulan emsallerde ise arsa alanlarına ulaşılamadığından arsa ve bina ayrıştırması yapılamamıştır. Bu nedenle bulunan emsaller dikkate alınarak konu taşınmazın arsa değeri için aşağıdaki uyumlaştırma tablosunda yer alan birim değer olan 35.468.-TL/m² olacağına kanaat getirilmiştir.

Uyumlaştırma Tablosu (Arsalar)											
	Karşılaştırma Kriterleri	Karşılaştırılabilir Emsaller									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	24.833,00	54.526,00								
2	Pazarlık Payı	10,00%	20,00%								
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%								
4	Satış Koşulları	0,00%	0,00%								
5	İmar Durumu Koşulları	0,00%	-10,00%								
6	Piyasa Koşulları	0,00%	0,00%								
7	Lokasyon	-15,00%	0,00%								
8	Kullanım Alanı	0,00%	0,00%								
9	Diğer	-5,00%	10,00%								
Uyumlaştırılmış Değer		27.316,50	43.620,00								
Ortalama Değer											35.468,55

Buna göre taşınmazın Pazar yaklaşımına göre arsa değeri aşağıdaki gibidir:

ARSA DEĞERİ			
Bilgenin Adı	Alanlar (m²)	Arsa Birim Değeri (TL/m²)	Arsa Değeri (TL)
15216 Ada 9 Parsel	429,00	35.469	15.216.007,95
TOPLAM			15.216.007,95
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			15.215.000,00

KİRALIK BİNA EMSALLERİ				
No	Emsal Açıklaması	Kullanım Alanı (m ²)	Kira Değeri (TL/Ay)	Birim Fiyat (TL/Ay/ m ²)
1	Sahibi 0 (533) 140 55 56: Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 10 senelik, 5 katlı, 1.500 m ² beyan edilen ticari kullanımlı komple bina 200.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır. 1.450 m ² alanlı olduğu tahmin edilmektedir.	1.450	200.000	137,93
2	GBK Betül Emlak 0 (532) 640 04 95 Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 11-15 senelik, 3 katlı, 550 m ² beyan edilen ticari kullanımlı komple bina mobilyalı olarak 150.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır. 500 m ² alanlı olduğu tahmin edilmektedir. Mobilya bedeli uyumlaştırma tablosunda şerefiye olarak düşülmüştür.	500	150.000	300,00
3	Coldwell Banker Art Gayrimenkul 0 (532) 625 46 92: Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 324 m ² alanlı arsa payına sahip 25 senelik, 6 katlı, 1050 m ² beyan edilen ticari kullanımlı komple bina 175.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır. 1.000 m ² alanlı olduğu tahmin edilmektedir. Emsal bina özelliği bakımından taşınmaza nazaran kısmen düşük şerefiyeliştir.	1.000	175.000	175,00
4	GBK Betül Emlak 0 (549) 447 49 00 Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 11-15 senelik, 4 katlı, 1.600 m ² beyan edilen ticari kullanımlı komple bina 170.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır. 1.550 m ² alanlı olduğu tahmin edilmektedir. Emsal iç özellikleri dolayısıyla düşük şerefiyeliştir.	1.550	170.000	109,67

Taşınmazın yanan konumunda yer alan benzer özelliklerdeki satılık bina emsalleri ve bölgede faaliyet gösteren emlak firma yetkilileri ve bölgeyi bilen kişiler ile yapılan görüşmelerde elde edilen veriler göz önünde bulundurulmuştur. Emsallerdeki pazarlık payları, rayiç üstü fiyatlar dikkate alınarak konu taşınmazın **bina değeri** için aşağıdaki uyumlaştırma tablosunda yer alan yasal birim değer olan **162,16.-TL/m²** olacağına kanaat getirilmiştir. Ancak mevcut durumda binada yapılan büyümeler dolayısıyla mevcut birim değer **145,95.-TL/m²** olarak kabul edilmiştir.

[illegible]

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE YASAL KİRA DEĞERİ			
Bileşen Adı	Yasal Alan	Kira Birim Değeri (TL/m ²)	Kira Değeri (TL)
Bina	787,00	162,16	127.621,40
TOPLAM			127.621,40
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			130.000,00

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE MEVCUT KİRA DEĞERİ			
Bileşen Adı	Mevcut Alan	Kira Birim Değeri (TL/m ²)	Kira Değeri (TL)
Bina	997,00	145,95	145.507,85
TOPLAM			145.507,85
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			145.000,00

10.5.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

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

TOPLAM YASAL YAPI DEĞERİ						
Bileşen Adı	Mevcut Alanlar	Yapı Sınıfı	Yapı Birim Değerleri (TL/m ²)	Amortisman Oranı	Amortismanlı Yapı Maliyet Değeri (TL/m ²)	Yapı Değeri (TL)
Bina	787,00	4A	15.000,00	0,00%	15.000,00	11.805.000,00
Diğer Maliyetler						3.541.500,00
TOPLAMLAR	787,00					15.346.500,00
TOPLAM DEĞER (TL)						15.345.000,00

TOPLAM MEVCUT YAPI DEĞERİ						
Bileşen Adı	Mevcut Alanlar	Yapı Sınıfı	Yapı Birim Değerleri (TL/m ²)	Amortisman Oranı	Amortismanlı Yapı Maliyet Değeri (TL/m ²)	Yapı Değeri (TL)
Bina	997,00	4A	15.000,00	0,00%	15.000,00	14.955.000,00
Diğer Maliyetler						4.486.500,00
TOPLAMLAR	997,00					19.441.500,00
TOPLAM DEĞER (TL)						19.440.000,00

*Söz konusu yapı birim maliyeti ruhsatında 4A olarak belirtilmiştir. Artan inşaat maliyetleri dikkate alınarak taşınmaz için güncel piyasa değeri baz alınması uygun görülmüştür. Bina'nın bakımlı olması dolayısıyla da yıpranma payı düşülmemiştir.

Maliyet Yaklaşımına göre Arsa + Yapı Değeri aşağıdaki gibidir:

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA + YASAL YAPI DEĞERLERİ	
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	15.215.000,00
TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	15.690.000,00
TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)	30.905.000,00

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA + MEVCUT YAPI DEĞERLERİ	
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	15.215.000,00
TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	19.925.000,00
TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)	35.140.000,00

Maliyet yaklaşımına göre yasal durum değeri 30.905.000,00 TL, mevcut durum değeri 35.140.000,00 TL olarak hesaplanmıştır.

10.5.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

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

Değerlemeye konu taşınmaz gelir getiren mülk olduğundan değerlemede gelir indirgeme yöntemi de kullanılmıştır. Gelir indirgeme yöntemi, direkt kapitalizasyon ve indirgenmiş nakit akışları olmak üzere iki şekilde uygulanmakta olup, taşınmazın değer tespitinde direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmıştır. Yöntem kapsamında Taşınmazın gelirleri (1 yıllık kira gelirleri), piyasa verilerine göre belirlenen kapitalizasyon oranı ile kapitalize edilerek satış değerleri tespit edilmiştir.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi;

EMSAL: Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 324 m² alanlı arsa payına sahip 25 senelik, 6 katlı, 1050 m² beyan edilen ticari kullanımlı komple bina 37.000.000 TL bedel ile satılık ve aynı zamanda 175.000 TL bedel ile kiralıktır. 1000 m² alanlı olduğu tahmin edilmektedir. Satışta ve kirada %10 pazarlık olacağı dikkate alınmıştır.

(Uygunlaştırılmış satış fiyatı: 33.300.000 TL, Uygunlaştırılmış kira fiyatı: 157.500 TL)

Aylık Kirası: 157.500 TL/ay

Yıllık Kirası: 157.500 TL/ay X 12 ay = 1.890.000 TL

Kap. Oranı: 1.890.000 TL / 33.300.000 TL = 0,0567 = % 5,67

Piyasada yapılan ve taşınmaza emsal teşkil eden mülklerin kira ve satış değeri dikkate alındığında taşınmaz için uygulanacak kapitalizasyon oranı yaklaşık ortalama %5,67 olarak takdir edilmiştir. Bu oran hesaplanırken, satılık ve kiralık olarak sunulan emsaller dikkate alınmıştır. Ancak bölgede satışa sunulan emsallerin kira değerleriyle alakalı bilgi alınamamıştır. Bu nedenle güncelde satış ve kiralama olarak pazarlanan emsal üzerinden kapitalizasyon oranı hesaplanmıştır.

Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Yasal Satış Değeri				
Ada/Parsel	Aylık Kira Değeri, TL/Ay	Yıllık Kira Değeri, TL/Yıl	Kapitalizasyon Oranı	Satış Değeri, TL
15216 Ada 9 Parsel	130.000,00	1.560.000,00	5,67%	27.513.227,51
TOPLAM DEĞER (TL)			27.515.000,00	

Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Mevcut Satış Değeri				
Ada/Parsel	Aylık Kira Değeri, TL/Ay	Yıllık Kira Değeri, TL/Yıl	Kapitalizasyon Oranı	Satış Değeri, TL
15216 Ada 9 Parsel	145.000,00	1.740.000,00	5,67%	30.687.830,69
TOPLAM DEĞER (TL)			30.690.000,00	

Sonuç; Gelir indirgeme yöntemine göre değerlemesi istenen taşınmazın yasal değeri ~27.515.000,00 TL olarak, mevcut değeri 30.690.000,00 TL olarak hesaplanmıştır.



11. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

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

- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede arsa emsali kısıtlıdır. Bina olarak satışa sunulan emsallerin de arsa alanlarına ulaşamadığından emsal ayırtırmadan arsa değeri hesaplaması yapılmamıştır. Bölgede yer alan arsa emsalleri ile bina emsalleri Pazar yaklaşımı yönteminde dikkate alınmıştır.
- Parsel üzerindeki mevcut yapıya artan inşaat maliyetleri dikkate alınarak güncel piyasa maliyeti takdir edilmesi uygun görülmüş, binanın bakımlı olması dolayısıyla da yıpranma payı düşülmüştür.
- Gelir yaklaşımı yönteminde kiralık emsallere göre bina kirası hesaplanmıştır. Ancak kapitalizasyon oranının hesaplanması için emsal kısıtlılığı dikkate alınarak gelir yaklaşımı yöntemi rapor içeriğinde bilgi amaçlı olarak paylaşılmıştır.
- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın bölgede oluşmuş olması, seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile benzer özelliklere sahip olması ancak inşaat kalitesi ve kullanılabilir alan bazında farklılıkları bulunması dolayısıyla maliyet yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer daha gerçekçi olduğu kanaati ile maliyet yaklaşımı değerleri dikkate alınmıştır.
- Rapor sonuç değeri olarak maliyet yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan değeri olan yasal durumda yaklaşık 30.905.000,00 TL olarak, mevcut durumda yaklaşık 35.140.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**
- Bölgede pazara çıkarılmış ve ya satılmış gayrimenkuller dikkate alınmış, fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra rapor konusu parsel için 2021-2022 yıllarına ait "Geçmişe Yönelik (Retrospektif) Değer" belirtilmiştir. Değerlendirmede faydalanılan emsaller, konum, büyüklük, kullanım fonksiyonu, imar durumu yapılaşma koşulları gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, "Geçmişe Yönelik (Retrospektif) Değer" tespiti için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş ve TÜFE endeksinden hareketle taşınmazın bugünkü piyasa değeri geçmişe indirgenmiştir. Aşağıda yer alan tabloda TÜFE endeksinde en son açıklanan endeks oranı Kasım 2023'te açıklanmıştır.

Tüketici fiyat endeksi rakamları (2003=100) Consumer price index numbers (2003=100)												
Aylık değişim (%) Monthly rate of change (%)												
	Ocak January	Şubat February	Mart March	Nisan April	Mayıs May	Haziran June	Temmuz July	Ağustos August	Eylül September	Ekim October	Kasım November	Aralık December
2003		1,64	1,30	0,99	0,90	0,08	-0,10	0,18	1,30	0,92	1,27	0,43
2004	0,60	0,62	0,30	0,49	0,44	-0,14	0,47	0,77	0,94	2,24	1,30	0,30
2005	0,55	0,62	0,20	0,71	0,50	0,19	-0,57	0,60	1,02	1,79	1,40	0,40
2006	0,70	0,32	0,27	1,34	1,03	0,34	0,80	-0,44	1,28	1,27	1,29	0,23
2007	1,00	0,43	0,02	1,21	0,30	-0,24	-0,73	0,02	1,03	1,81	1,85	0,20
2008	0,30	1,28	0,90	1,68	1,49	-0,30	0,56	-0,24	0,40	2,00	0,83	-0,41
2009	0,29	-0,34	1,10	0,52	0,94	0,11	0,20	-0,30	0,39	2,41	1,27	0,03
2010	1,03	1,40	0,90	0,50	-0,30	-0,90	-0,40	0,40	1,23	1,83	0,03	-0,30
2011	0,41	0,73	0,40	0,67	2,40	-1,43	-0,41	0,73	0,70	3,27	1,73	0,08
2012	0,00	0,00	0,41	1,82	-0,21	-0,90	-0,23	0,00	1,53	1,90	0,38	0,30
2013	1,00	0,30	0,00	0,40	0,10	0,70	0,31	-0,10	0,77	1,80	0,81	0,40
2014	1,00	0,43	1,13	1,34	0,40	0,31	0,40	0,00	0,14	1,90	0,18	-0,44
2015	1,10	0,71	1,19	1,63	0,50	-0,51	0,09	0,40	0,89	1,05	0,87	0,21
2016	1,82	-0,82	-0,84	0,70	0,50	0,47	1,10	-0,29	0,18	1,44	0,82	1,04
2017	2,40	0,81	1,02	1,31	0,40	-0,27	0,18	0,82	0,90	2,08	1,48	0,00
2018	1,82	0,73	0,00	1,87	1,82	2,01	0,50	2,30	0,30	2,07	-1,44	-0,40
2019	1,90	0,10	1,03	1,09	0,90	0,93	1,30	0,80	0,99	2,00	0,88	0,74
2020	1,30	0,30	0,07	0,80	1,30	1,13	0,50	0,80	0,87	2,10	2,30	1,20
2021	1,60	0,81	1,04	1,08	0,83	1,94	1,80	1,12	1,20	2,30	3,51	13,06
2022	11,10	4,81	0,40	7,20	2,90	4,90	2,37	1,40	3,08	3,04	2,88	1,10
2023	0,60	0,10	0,20	0,30	0,04	3,82	0,49	0,08	4,70	3,43	3,28	



Emsal taşınmazlar için istenilen rakamların / satış tarihindeki birim m2 fiyatlarının geçmişe yönelik değer karşılıklarının hesaplanmasında yukarıda mevcut olan fiyat endeksi ve değişim oranlarından yararlanılmıştır. Ayrıca geçmiş emsaller tarihi itibarıyla Pazar yaklaşımı dikkate alınarak hesaplama yapılmıştır.

Emsaller ile yapılan kıyaslamalar, pazarlık payları, yapılaşma koşulları süreçleri ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan araştırmalar neticesinde taşınmaza 31.12.2023 değerleme tarihi itibarıyla yasal durumda 30.905.000,00 TL mevcut durumda 35.140.000,00 TL takdir edilmiştir. Geçmişe yönelik değer hesabı ise şu şekilde yapılmıştır.

Ay/Yıl	TÜFE Aylık % Değişimi	Yasal Durum Değeri	Mevcut Durum Değeri
Ara.23		₺ 30.905.000,00	₺ 35.140.000,00
Kas.23	3,28	₺ 29.923.508,91	₺ 34.024.012,39
Eki.23	3,43	₺ 28.931.169,78	₺ 32.895.690,22
Eyl.23	4,75	₺ 27.619.255,16	₺ 31.404.000,21
Ağu.23	9,09	₺ 25.317.861,55	₺ 28.787.240,09
Tem.23	9,49	₺ 23.123.446,48	₺ 26.292.118,08
Haz.23	3,92	₺ 22.251.199,46	₺ 25.300.344,57
May.23	0,04	₺ 22.162.549,26	₺ 25.199.546,39
Nis.23	2,39	₺ 21.645.228,31	₺ 24.611.335,47
Mar.23	2,29	₺ 21.160.649,43	₺ 24.060.353,38
Şub.23	3,15	₺ 20.514.444,43	₺ 23.325.597,07
Oca.23	6,65	₺ 19.235.297,17	₺ 21.871.164,62
Ara.22	1,18	₺ 19.010.967,75	₺ 21.616.094,70
Kas.22	2,88	₺ 18.478.778,92	₺ 21.010.978,52
Eki.22	3,54	₺ 17.846.995,29	₺ 20.292.619,78
Eyl.22	3,08	₺ 17.313.732,33	₺ 19.686.282,29
Ağu.22	1,46	₺ 17.064.589,33	₺ 19.402.998,51
Tem.22	2,37	₺ 16.669.521,66	₺ 18.953.793,60
Haz.22	4,95	₺ 15.883.298,39	₺ 18.059.831,92
May.22	2,98	₺ 15.423.672,94	₺ 17.537.222,69
Nis.22	7,25	₺ 14.381.047,03	₺ 16.351.722,78
Mar.22	5,46	₺ 13.636.494,43	₺ 15.505.142,03
Şub.22	4,81	₺ 13.010.680,69	₺ 14.793.571,25
Oca.22	11,1	₺ 11.710.783,70	₺ 13.315.545,68
Ara.21	13,58	₺ 10.310.603,72	₺ 11.723.495,05

Değer takdirinde günümüz satış rakamlarından indirgemeler yapılarak geriye dönük rakamlara ulaşılmıştır. Tüm bu bilgiler doğrultusunda söz konusu parselin 31.12.2022 tarihi için yasal değeri 19.010.967,75 TL mevcut değeri 21.616.094,70 TL, 31.12.2021 tarihi için yasal değeri 10.310.603,72 TL mevcut değeri 11.723.495,05 TL olarak hesaplanmıştır.

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

2021 VE 2022 TARİHLİ EMSALLER				
İLAN TARİHİ	ALAN (M ²)	İSTENEN DEĞER	İSTENEN BİRİM FİYAT (TL/M ²)	PAZARLIK SONRASI BİRİM FİYAT (TL/M ²)
Ekim 2021	1.300	₺ 12.500.000,00	9.615	8.654
Aralık 2021	1.000	₺ 14.250.000,00	14.250	12.825
Eylül 2022	280	₺ 7.450.000,00	26.607	23.946
Ekim 2022	1.400	₺ 45.000.000,00	32.143	24.107
ARALIK 2021 TARİHİ ORTALAMA BİRİM FİYAT (TL/M ²)				10739
ARALIK 2022 TARİHİ ORTALAMA BİRİM FİYAT (TL/M ²)				24027

2022 DEĞERİ			
PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM YASAL DEĞERİ			
Bilgi Adı	Alan	Birim Değeri (TL/m²)	Yasal Değeri (TL)
Bina	787,00	24.026,78	18.909.080,36
TOPLAMLAR			18.909.080,36
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			18.910.000,00

2021 DEĞERİ			
PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM YASAL DEĞERİ			
Bilgi Adı	Mevcut Alan	Birim Değeri (TL/m²)	Mevcut Değeri (TL)
Bina	787,00	10.728,42	8.451.825,96
TOPLAMLAR			8.451.825,96
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			8.450.000,00

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM MEVCUT DEĞERİ			
Bilgi Adı	Alan	Birim Değeri (TL/m²)	Yasal Değeri (TL)
Bina	997,00	21.624,11	21.559.234,82
TOPLAMLAR			21.559.234,82
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			21.560.000,00

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM MEVCUT DEĞERİ			
Bilgi Adı	Mevcut Alan	Birim Değeri (TL/m²)	Mevcut Değeri (TL)
Bina	997,00	9.605,48	9.636.484,33
TOPLAMLAR			9.636.484,33
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			9.635.000,00

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

TARİH	YAKLAŞIM TÜRÜ	YASAL DEĞER	MEVCUT DEĞER
Ara.22	PAZAR YAKLAŞIMI	₺ 18.910.000,00	₺ 21.560.000,00
	TÜFE ENDEKSİ	₺ 19.010.967,75	₺ 21.616.094,70
Ara.21	PAZAR YAKLAŞIMI	₺ 8.450.000,00	₺ 9.635.000,00
	TÜFE ENDEKSİ	₺ 10.310.603,72	₺ 11.723.495,05

11.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

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

(İmza)



12. SONUÇ

İş bu Rapor; Akhan Un Fabrikası Ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi talebi üzerine tapuda; Ankara İli Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi, 15216 Ada 9 no'lu parselde kain "Betonarme Apartman" nitelikli taşınmazın 31.12.2023 tarihi **Pazar değerinin** tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Taşınmaza Pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemleri ile hesaplamalar yapılmış, maliyet yaklaşımı daha gerçekçi olması dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

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

MEVCUT DEĞER KDV HARIÇ	₺ 35.140.000,00	Yalnız Otuz Beş Milyon Yüz Kırk Bin Türk Lirası
MEVCUT DEĞER KDV DAHİL	₺ 42.168.000,00	Yalnız Kırk İki Milyon Yüz Altmış Sekiz Bin Türk Lirası

olarak hesaplanmıştır.

KDV oranı %20 olarak alınmıştır.

İşbu değerlendirme raporu 1 adet orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize Sunulur,

Saygılarımızla,

08 Ocak 2024

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

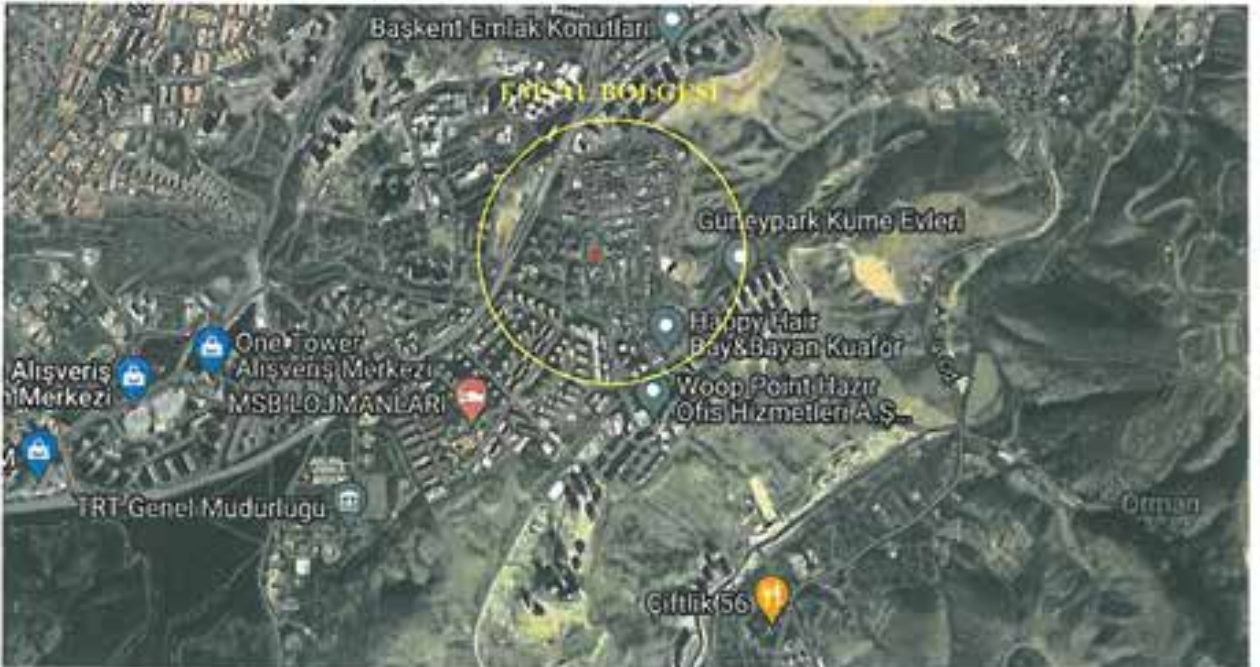
Eklere:

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



13. EKLER VE FOTOĞRAFLAR

13.1. UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI



M

/



13.2. FOTOĞRAFLAR



Handwritten signature





M *sh*

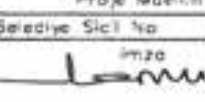




13.3. PROJE FOTOĞRAFLARI

	AL: 30-40		T.C. VAKİ	KAYIT NO: 000	000 NO: 00
	M. BEKİR ÇAKIR		YERİ	ANKARA	10643 ADIMMA
	BAG. BUL. VERİŞİ NO		ADRESİ		
	CLMAYIYET		KODU: 00 85.5 50.0 ANKARA		
 a.b.ü. MİYARLIK MÜHÜRÜ MÜHÜRÜ MÜHÜRÜ MÜHÜRÜ MÜHÜRÜ MÜHÜRÜ					

İŞİTİMLERİ	AD: SOYAD:		ADRESİ	
	HÜSEYİN SEFER		CINNAH CAD. NO: 3 / A KAYAKLIDERE-ANKARA	
	bag. bul. ver. no.	HİTİT V.D.	v.d. sicil no	7580030371

Göç Vizesi	Yapı Denetim	Proje Mühürü
	 UYGUNDUR EKC	 Mimar
	Belediye Sicil No	

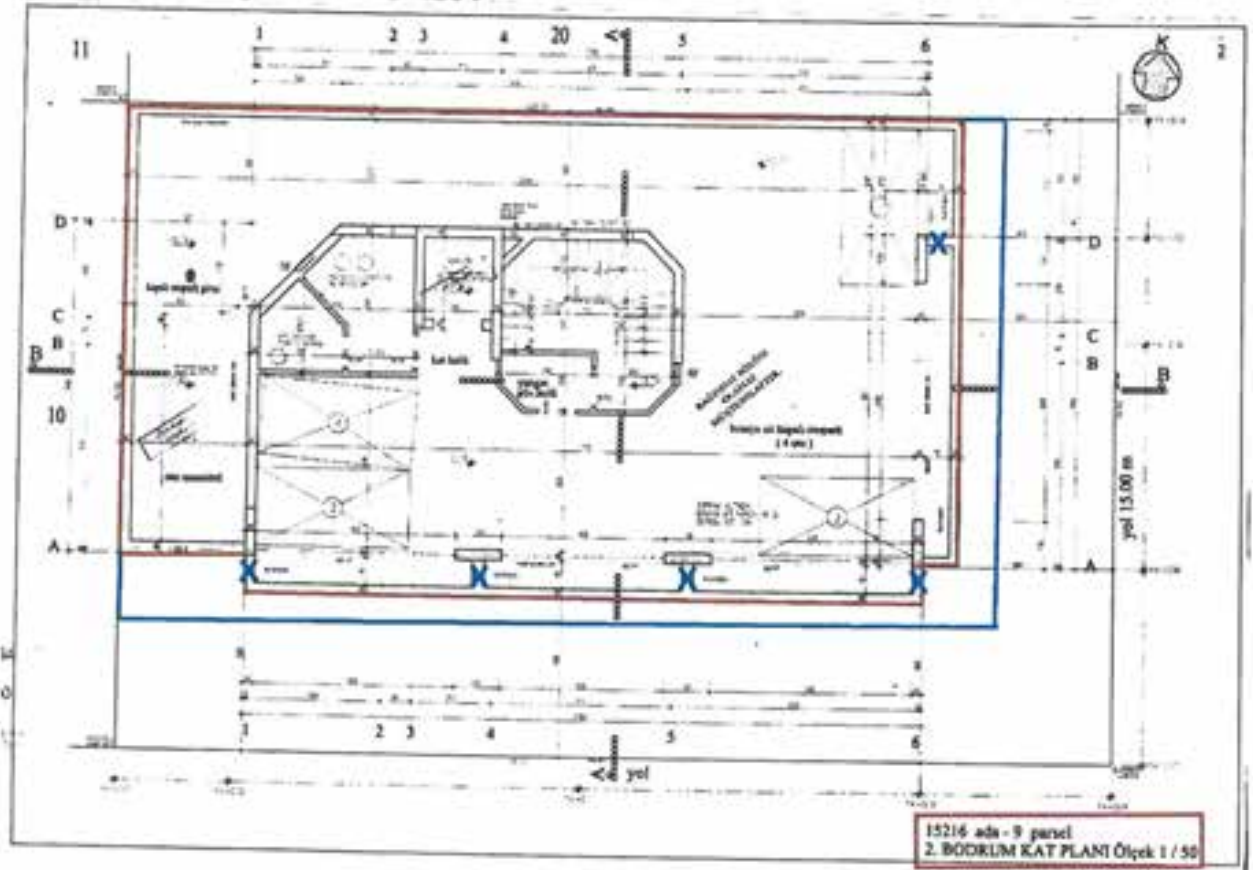
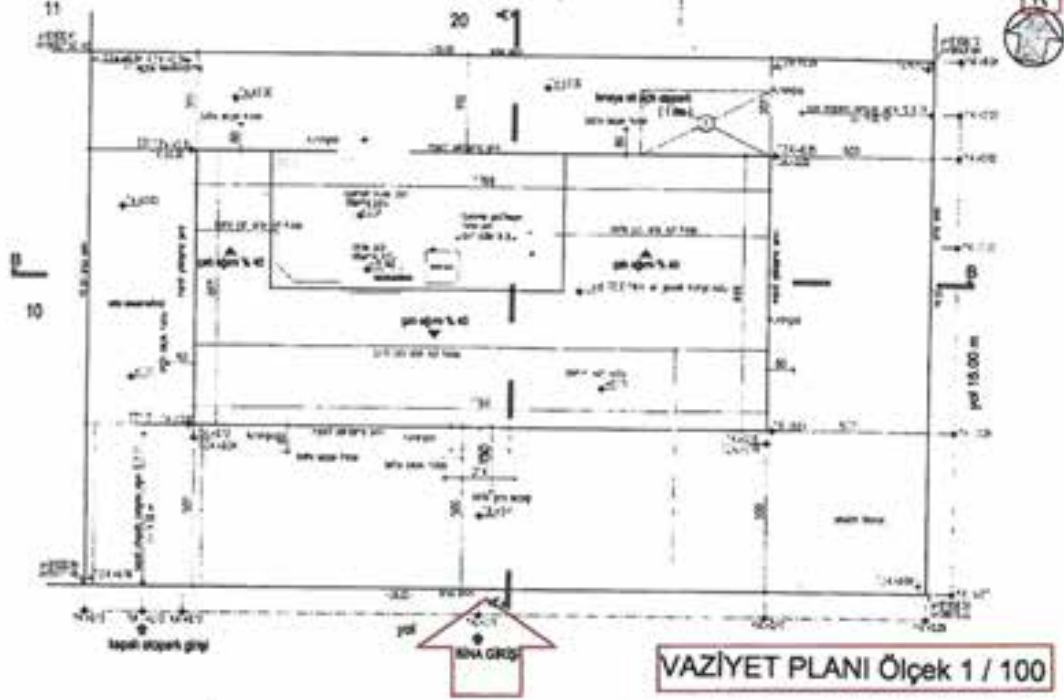
YATIRIM	Sahibi	HÜSEYİN SEFER							
	Kulonuma imzası	İSİTİMLERİ							
ARSASI									
belediye	ilçe	mah.	sok.	bağ. no	add. no	parsel n.	limar o. t.		
ANKARA	ÇANKAYA	ÖZMEN			15216	9			
BELEDİYE UYGULAMA ESASINA GÖRE YAPIN									
mimar	statik	mar. yet.	kat	alan	inşaat	top. ye.	en büyük	en büyük	hareket
hiz. m.	hiz. m.	grubu	adedi	m. 2	scresi a.	sistem	açıklık	kat yök.	yök kg/m
1	1								

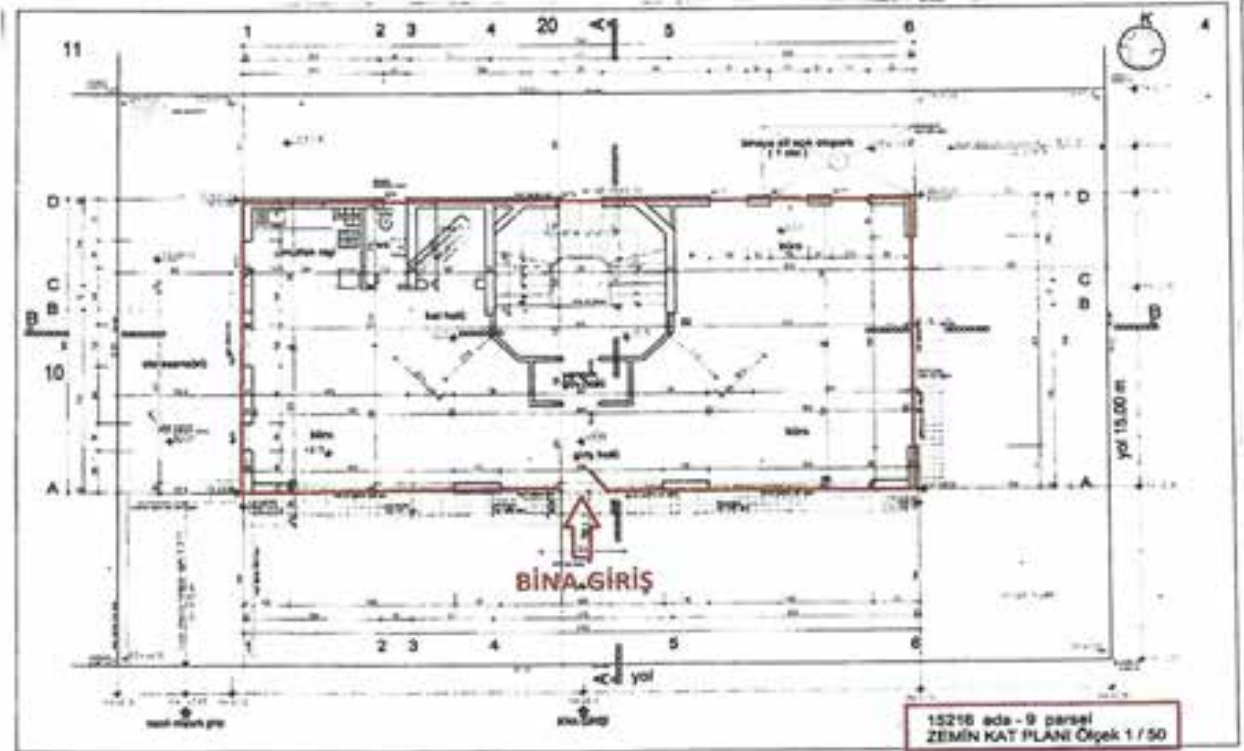
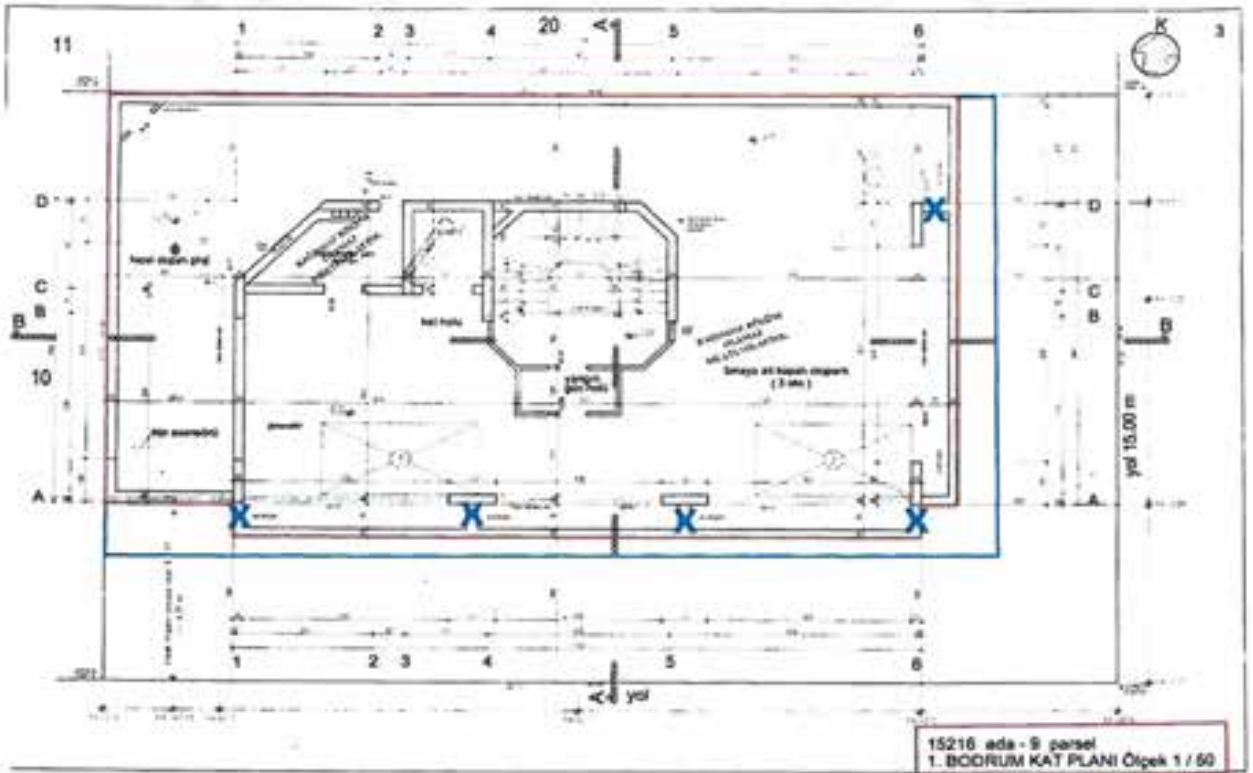
ÖLÇEK	numar. proje	1/100 - 1/50
	statik proje	

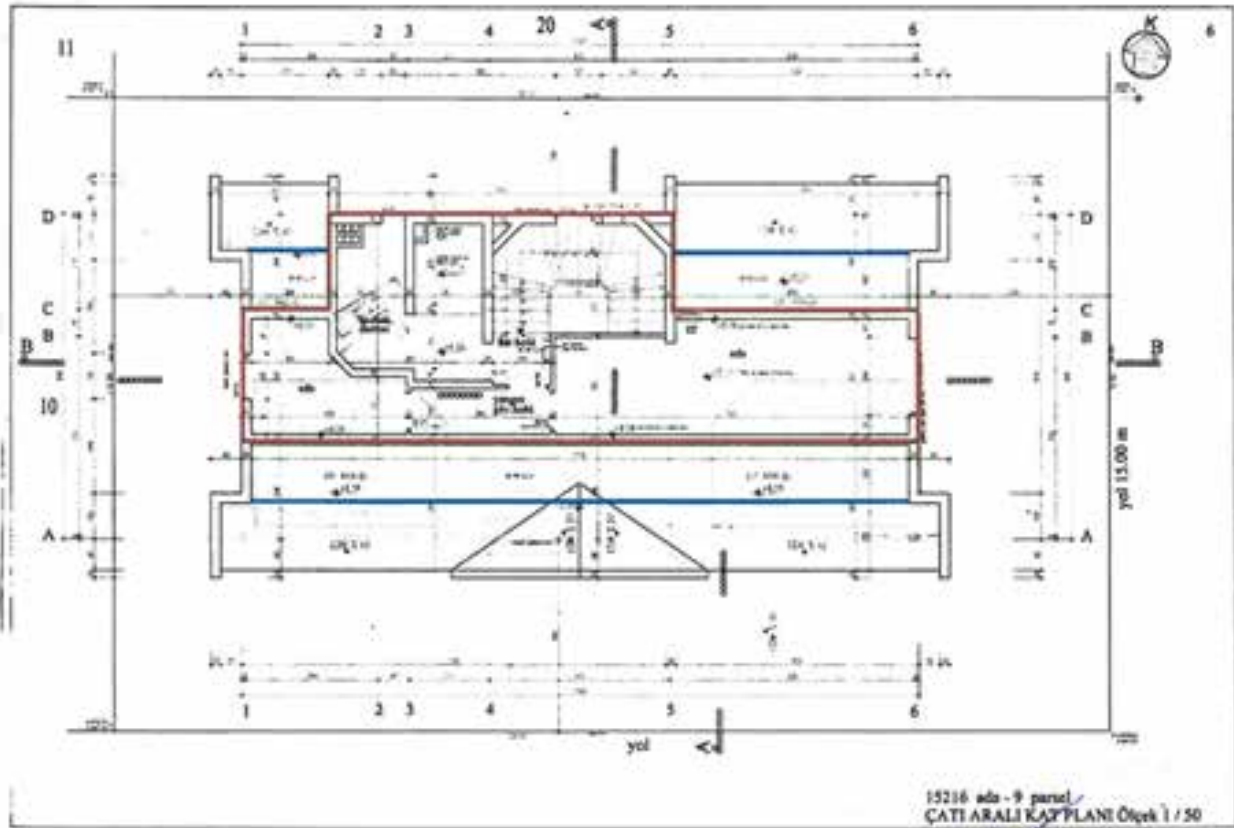
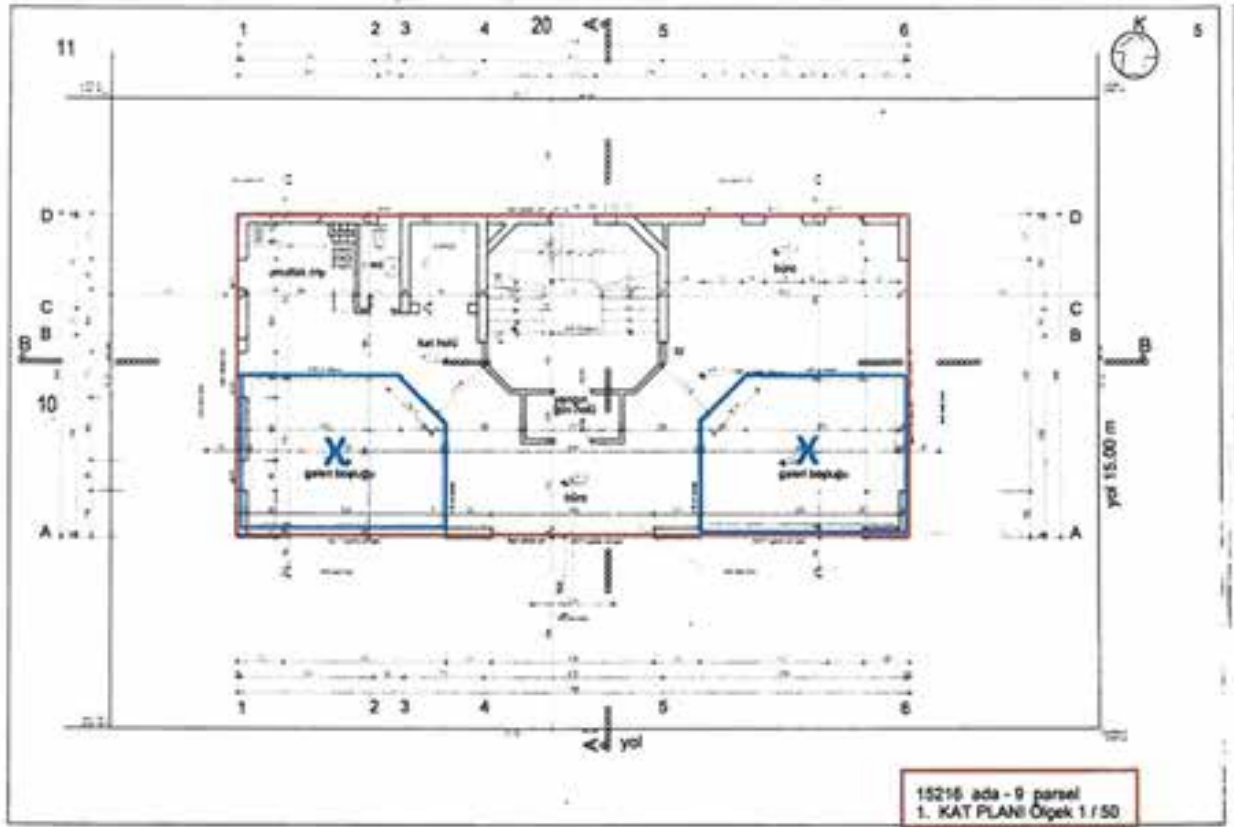
Ans ✓



15216 ADA - 9 SAYILI PARSEL' E AİT MİMARİ TATBİKAT PROJESİ









YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ			
1. Başvuru No: 04/2008/568		2. Başvuru Tarihi: 04/2008	
3. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]		4. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]	
5. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]		6. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]	
7. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]		8. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]	
9. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]		10. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]	
11. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]		12. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]	
13. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]		14. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]	
15. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]		16. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]	
17. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]		18. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]	
19. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]		20. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]	
21. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]		22. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]	
23. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]		24. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]	
25. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]		26. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]	
27. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]		28. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]	
29. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]		30. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]	
31. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]		32. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]	
33. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]		34. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]	
35. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]		36. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]	
37. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]		38. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]	
39. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]		40. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]	
41. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]		42. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]	
43. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]		44. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]	
45. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]		46. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]	
47. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]		48. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]	
49. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]		50. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]	
51. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]		52. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]	
53. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]		54. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]	
55. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]		56. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]	
57. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]		58. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]	
59. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]		60. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]	
61. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]		62. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]	
63. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]		64. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]	
65. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]		66. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]	
67. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]		68. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]	
69. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]		70. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]	
71. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]		72. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]	
73. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]		74. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]	
75. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]		76. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]	
77. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]		78. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]	
79. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]		80. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]	
81. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]		82. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]	
83. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]		84. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]	
85. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]		86. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]	
87. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]		88. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]	
89. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]		90. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]	
91. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]		92. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]	
93. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]		94. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]	
95. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]		96. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]	
97. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]		98. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]	
99. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]		100. Başvuru Sahibi: [Adı Soyadı]	



13.4. TAPU KAYIT ÖRNEKLEĞİ ve TAPU SURETİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLI DIR.

Tarih: 8-1-2024-15:15



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

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	15216/9
Taşınmaz Kimlik No:	410289	AT Yüzölçümü(m2):	429.00
İl/ilçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DİKMEN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blokl/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	21/2087	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BETONARME APARTMAN

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
786559388	(SN:8483217) AKHAN UN FABRİKASI VE TARIM ÜRÜNLERİ GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişilerin Ürün Değişikliği 04-12-2023	-

1 / 3

						128393	
--	--	--	--	--	--	--------	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

--	--	--	--	--	--	--	--

M

dh



İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mİ?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8137662) QNB FİNANSBANK A.Ş. YKN:3880023334	Hayır	21500000.00 TL	% 90	1/0	F.B.K.	Sançam - 18-05-2022 16:32 - 21746
İpoteklin Korulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkil Sebebi Tarih Yev	
Çankaya - DİKMEN Mah. - (Aktif) - 15216 Ada - 9 Parsel	1/1	(SN:8483217) AKHAN UN FABRİKASI VE TARIM ÜRÜNLERİ GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	21500000.00 TL	Sançam - 18-05-2022 16:32 - 21746		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) fx4clZ0InbV kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





13.5. İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ

26.12.2023-928266



T.C.
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-53849070-115.99-[15216/9]-928266
Konu : 15216 Ada 9 Parsel (İmar Durumu Hk.)

26.12.2023

Sayın UĞUR GÜRBÜZ
Dikmen Karapınar Mahallesi 844. Cadde No:15/20
Çankaya / ANKARA

İlgi : Müdürlüğümüz evrakına kayıtlı 01.12.2023 tarihli ve E-926314 sayılı dilekçeniz.

İlgi yazınız ile; İlçemiz, Dikmen Mahallesi 15216 ada 9 parselle ilişkin güncel imar durumunun tarafınıza bildirilmesi istenmiştir.

Yapılan incelemede; Dikmen Mahallesi imarın 15216 ada 9 sayılı parselin 75010/D no'lu plan kapsamında oluşturulduğu, kullanım kararının Konut, yapılaşma koşullarının TAKS:0.35 – KAKS:0.60, Hmax:7.00m. 2 Kat olarak belirlendiği tespit edilmiştir.

Parselle ait imar durumunu gösterir parselasyon plan örneği ve plan notları yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bilgilerinize arz ederim.

Belma TEKİN
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek:

- 1- 15216 Ada 9 Parsel Parselasyon Plan Örneği (1 sayfa)
- 2- 15216 Ada 9 Parsel Plan Notu (1 sayfa)



(15213-15214-15215-15216-15217 NOLU ADALARA AİT)

PLAN NOTLARI

1. EĞİTİM ALANI,
YOLLAR, YEŞİL ALANLAR VE GENEL OTOPARKLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.
2. PARK İHTİYACI GENEL OTOPARKLARDA SAĞLANMIŞ OLDUĞUNDAN, BAHÇELİ EVLER İÇİN AYRICA OTOPARK ARANMAZ.
3. ZEMİN KATLAR ± 0.00 KOTUNA GÖRE EN ÇOK 1.00M. AŞAĞIDA VEYA YUKARIDA TERTİPLENEBİLİR.
4. YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE KALMAK KAYDIYLA TÜM KATLARDA AÇIK ÇIKMA YAPILABİLİR.
5. YÜKSEK KİTLELER ARASINDAKİ MESAFELER, H/2 DEN AZ OLAMAZ.
6. ÇEKME VE ÇATI KATI YAPILAMAZ.
7. TEKNİK ALT YAPI TESİSLERİ İÇİN YEŞİL ALANLARDAN YARARLANILABİLİR.
8. İKİ KATLI BAHÇELİ EVLERDE (D ADASINDA)
 - TAKSİ: 0.35, KAKSİ: 0.60, İKİ KAT H_{max}: 7.00
 - AYRIK VEYA (İKİ PARSELİN İSTEĞİ HALİNDE) İKİZ NİZAM.
 - YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ EN AZ 3.00M
 - 400 M² DEN KÜÇÜK BÖLÜNME YAPILMAYACAKTIR.
 - YAPILAR, CEPHE ALDIKLARI YOLDAN KOT ALACAKTIR.
9. YÜKSEK BLOKLARDA:
 - KİTLELER ŞEMATİKTİR.
 - YAPILARIN ± 0.00 KOTU, BİNA TABANININ ARİTMETİK ORTASINDAKİ TABİİ ZEMİN KOTUDUR.
 - BLOKLARIN ZEMİN KATLARI: YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE KALMAK, BU BLOKLAR İÇİN VERİLEN MAX. İNŞAAT ALANINI AŞMAMAK, TABAN ALANI, YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE KALAN ALANIN %75'İNİ GEÇMEMEK VE YÜKSEKLİĞİ EN ÇOK 60M. OLMAK KAYITLARIYLA TEVSİ EDİLEREK VEYA TEVSİ EDİLMEDEN TİCARİ AMAÇLA KULLANILABİLİR (YALNIZ A ADASI İÇİN)
 - BLOKLARDA MAX. KAT ADEDI: 10, MAX.H: 31.00M., TOPLAM MAX. DAİRE SAYISI:
A ADASINDA: 72 B ADASINDA 1. BLOKTA 20, (2-3-4) BLOKLARDA 108
C ADASINDA: 108 D ADASINDA: 15
 - A ADASINDA: İKİ BLOKTA TOPLAM: 12700 M²
B ADASINDA: 1. BLOKTA: 2700M², (2-3-4) BLOKLARDA TOPLAM: 14600M²
C ADASINDA: ÜÇ BLOKTA TOPLAM: 6200M²
 - BLOKLARIN OTOPARK İHTİYAÇLARI PARSELLERİNDE KARŞILANACAKTIR.
10. MÜŞTEREK SINIRLARINDA FİZİKİ ENGELLER YAPILMAMAK KAYDIYLA YÜKSEK BLOK ADALARINDA BÖLÜNME YAPILABİLİR.

[Handwritten signatures]

[Handwritten signature]



13.6. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ



Tarih : 15.02.2016

No : 405081

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Recep AKÇA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuha ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



M A

AK



Tarih : 03.03.2015

No : 403847

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mustafa Volkan CANTEKİNLER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)





VARLIK
DEĞERLEME

AKHAN UN FABRİKASI VE TARIM ÜRÜNLERİ GIDA SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ADANA / SARIÇAM / İNCİRLİK

0 ADA 2345 PARSEL

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

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

08.01.2024
Rapor No:
2023OZELP00370



İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ.....	3
2.	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ.....	4
2.1.	DEĞERLEMİYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ.....	4
2.2.	DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	4
3.	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI.....	5
4.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEEYE İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
5.	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
5.1.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER.....	6
5.1.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ.....	6
5.1.2.	GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	6
5.2.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	6
5.2.1.	İMAR DURUMU.....	6
5.2.2.	GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER.....	7
5.2.3.	YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ.....	8
5.3.	TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	8
5.3.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	8
5.3.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	8
6.	EKONOMİK VERİLER.....	8
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM.....	8
6.2.	ENFLASYON.....	10
6.3.	FAİZ ORANLARI VE KREDİLER.....	12
6.4.	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	14
7.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	22
7.1.	KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ.....	22
7.2.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU.....	28
8.	GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	28
8.1.	EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	30
9.	VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR.....	30
9.1.	SWOT ANALİZİ.....	30
10.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	30
10.1.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	30
10.2.	GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	30
10.3.	KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....	30
10.3.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	30
10.3.2.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	31
10.3.3.	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	31
10.4.	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	32
10.5.	KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....	33
10.5.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....	33
10.5.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....	34
10.5.3.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....	35
11.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	35
11.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	35
11.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	39
12.	SONUÇ.....	40
13.	EKLER VE FOTOĞRAFLAR.....	41
13.1.	UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI.....	41
13.2.	FOTOĞRAFLAR.....	42
13.3.	PROJE FOTOĞRAFLARI.....	50
13.4.	TAPU KAYIT ÖRNEKLEĞİ ve TAPU SURETİ.....	74
13.5.	İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ.....	77
13.6.	DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ.....	79



2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1. DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ

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

2.2. DEĞERLEME TALEBINDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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



3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; taşınmazın 31.12.2023 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. İlgili talep ile ilgili olarak şirketimiz Değerleme Uzmanı Recep AKÇA 31.12.2023 tarihinde işlemlere başlamış ve rapor tanzim edilmiş, 08.01.2024 tarihinde şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Mustafa Volkan CANTEKİNLER tarafından kontrol edilmiş ve onaylanarak işlemleri tamamlanmıştır. Müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarı ile belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

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

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

Şirketimiz tarafından konu gayrimenkul için daha önce değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

5. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

5.1. TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER

5.1.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

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

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

5.1.2. GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ

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

Bu belgeye göre konu taşınmazın tapu kaydında aşağıdaki takyidatlara rastlanmıştır:

Beyanlar Hanesi:

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

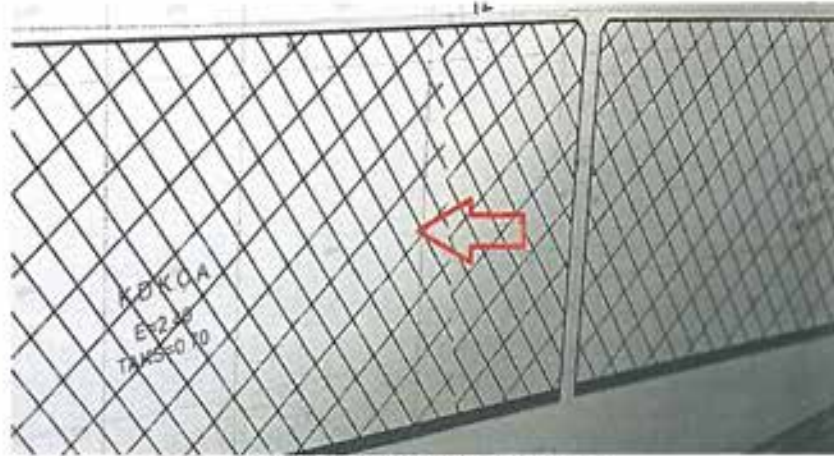
Rehinler Hanesi:

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

5.2. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

5.2.1. İMAR DURUMU

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



1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

5.2.2. GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

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

İmar Pafta Sureti:

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

Yapı Ruhsatları:

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

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

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

Mimari Proje:

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

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

Dosyasında olumsuz zabıt yada tutanağa rastlanmamıştır.



5.2.3. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

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

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

5.3.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

5.3.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

6. EKONOMİK VERİLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

Dünya Ekonomisi;

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

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

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

Türkiye Ekonomisi Son Durumu;

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2. ENFLASYON

TCMB Enflasyon 2023-III Genel Değerlendirme Raporuna göre;

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

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

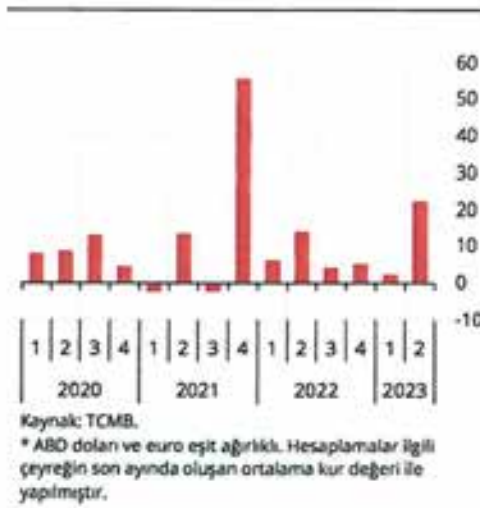
İkinci çeyreğe ilişkin göstergeler iç talebin dış talebe kıyasla daha güçlü seyrini sürdürdüğüne işaret etmektedir. Mayıs ayı itibarıyla sanayi üretimi ilk çeyreğe kıyasla yüzde 1,4 oranında artarak depremin üretim faaliyeti üzerindeki olumsuz etkilerinin telafi edildiğini göstermiştir. Öte yandan, perakende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

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

Enflasyonun Belirleyicileri

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

Grafik 2.4.10: Sepet Kur* (Çeyreklik % Değişim)



Grafik 2.4.11: Tüketici Enflasyonu Beklentileri* (%)



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

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

6.3. FAİZ ORANLARI VE KREDİLER

TCMB Enflasyon 2023-III Genel Değerlendirme Raporuna göre;

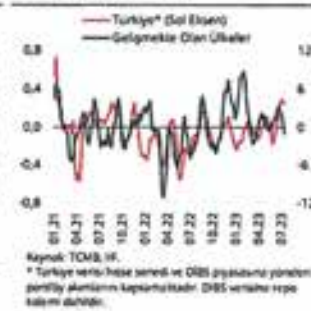
Küresel büyümeye ilişkin yatay görünüm devam ederken gelişmiş ülkelerde para politikasında sıkılaştırma sürecinin beklenenden yavaş olacağına ilişkin sinyaller küresel oynaklıkları sınırlandırmıştır. Fed'in para politikası faizini 10 toplantı üst üste artırdıktan

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

Grafik 2.2.1: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülkeler CDS Primleri*



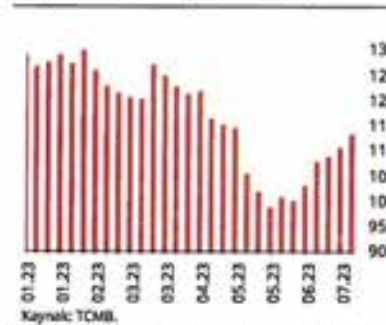
Grafik 2.2.2: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülkeler Portföy Hareketleri (4 Haftalık Ortalama, Milyar ABD Doları)



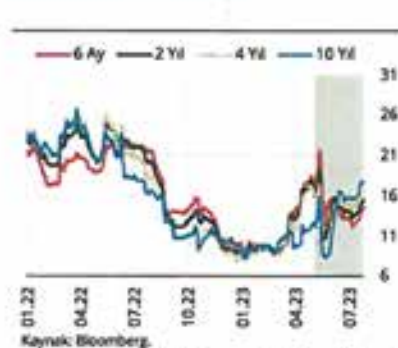
Türk lirasının opsiyonların ima ettiği kur oynaklığı mayıs ayında yurt içi belirsizliklerin etkisiyle yükselmiş, ancak haziran ayından itibaren hızla gerilemiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde küresel risk iştahındaki olumlu seyrin etkisiyle gelişmekte olan ülke paraları ABD doları karşısında sınırlı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

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

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

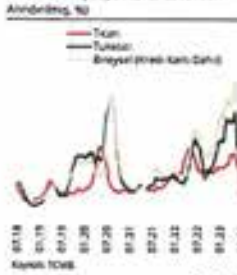


Grafik 2.2.6: DİBS Getirileri (%)

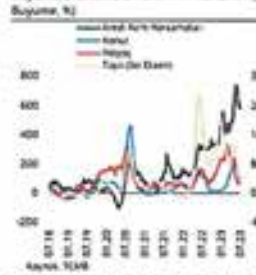


Bir önceki Enflasyon Raporu döneminde ivmelenen kredi büyümesi 2023 yılının ikinci çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. İç talebi artırarak enflasyon üzerinde risk oluşturan kredi büyümesi, ticari krediler öncülüğündeki haziran ayında sergilediği ivme kaybına rağmen ikinci çeyrekte bireysel krediler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

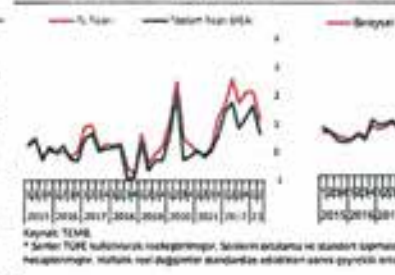
Grafik 2.2.9: Kredi Büyümesi (13 Hattalık)



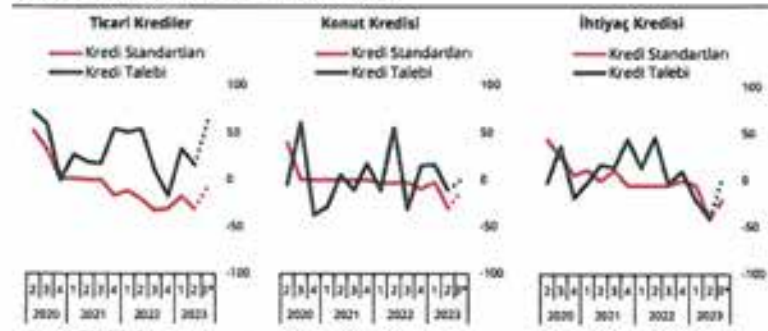
Grafik 2.2.10: Birimlil Kredi Tutarına Göre



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



Grafik 2.2.12: Kredi Standartları ve Kredi Talebi



Kaynak: TCMB, BİSİA.

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

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

6.4. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

➔ Türkiye İnşaat Sektörü:

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

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

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

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

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

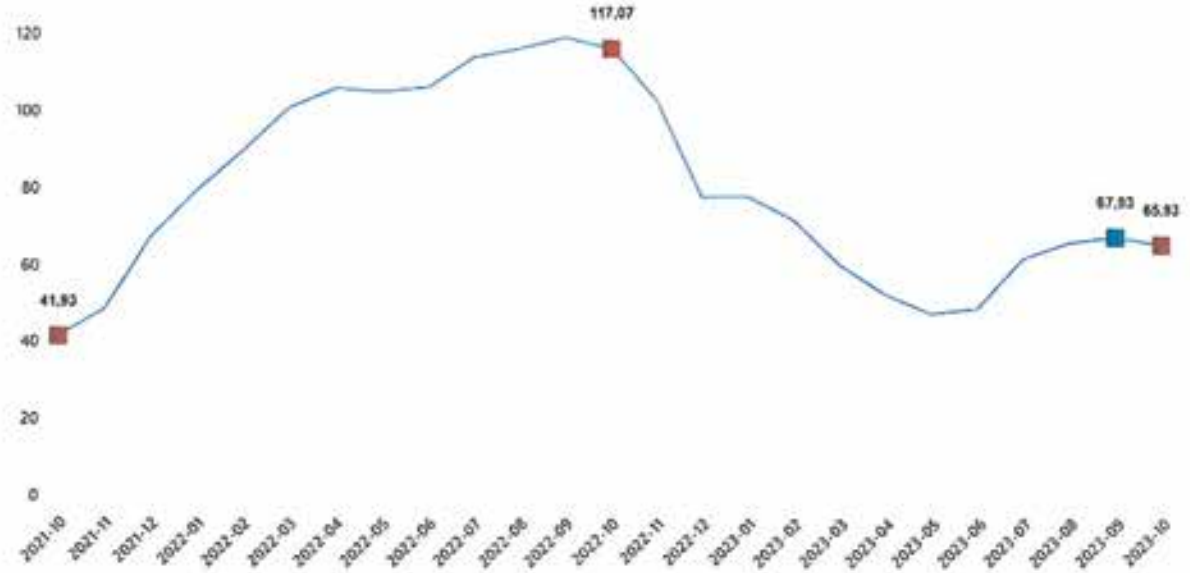
İnşaat Maliyet Endeksi, Ekim 2023

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

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



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



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

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

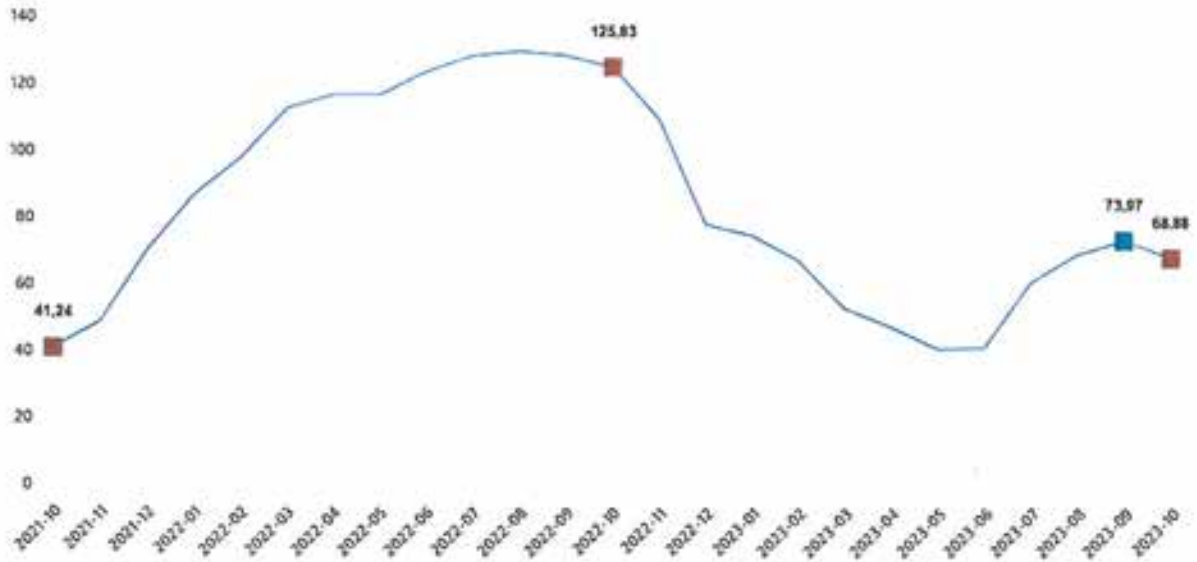
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ekim 2023



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

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

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



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

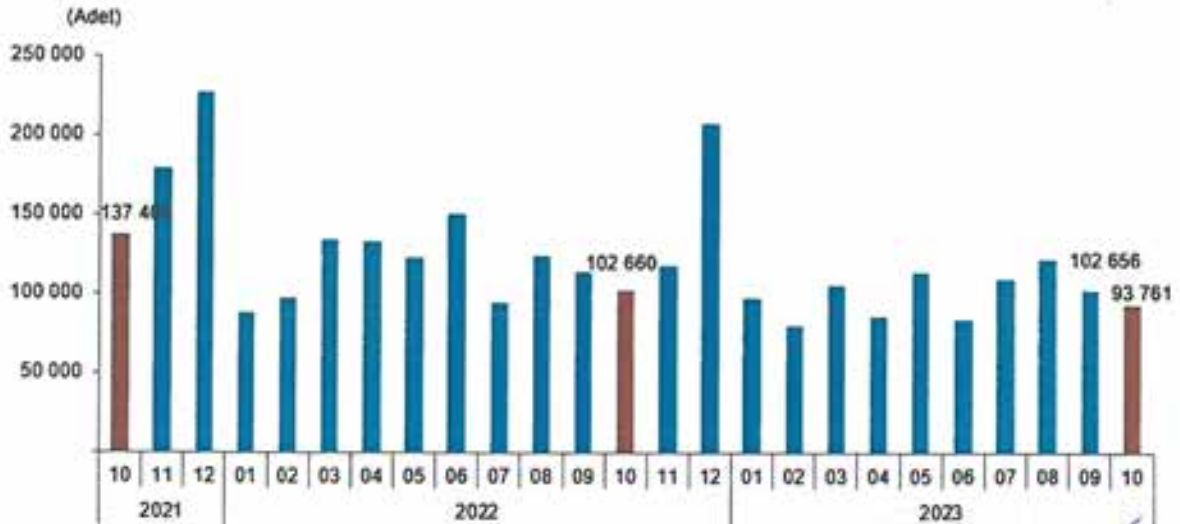
Konut Sektörü:

Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2023

Türkiye genelinde Ekim ayında 93 bin 761 konut satıldı

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

Konut satışı, Ekim 2023



Konut satışları Ocak-Ekim döneminde %14,3 azaldı

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

İpotekli konut satışları 5 bin 577 olarak gerçekleşti

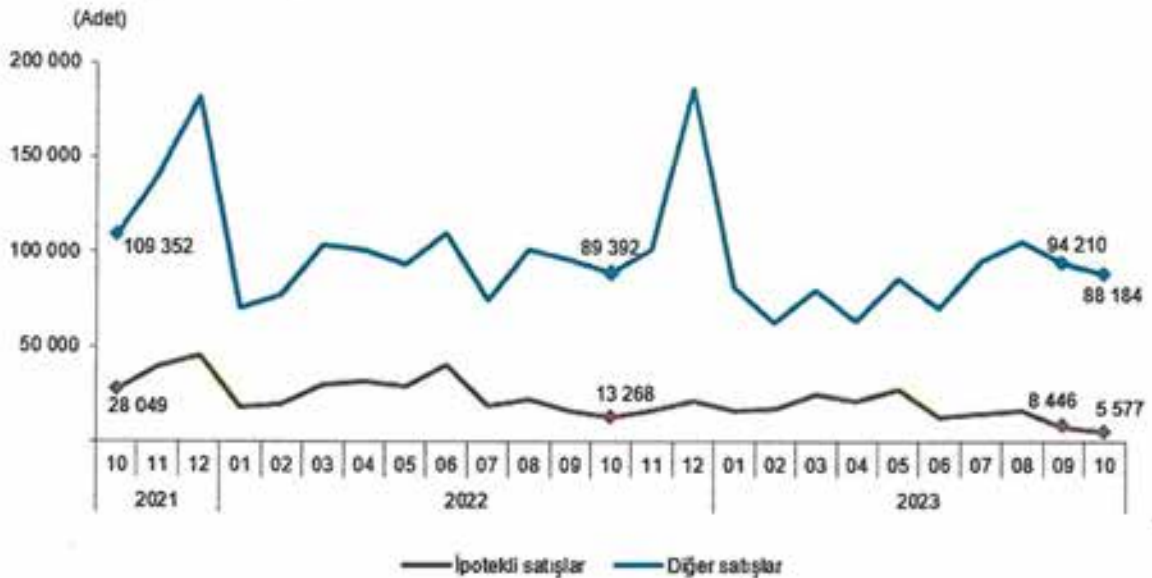
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %58,0 azalış göstererek 5 bin 577 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,9 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %31,2 azalışla 166 bin 461 oldu.

Ekim ayındaki ipotekli satışların, bin 369'u; Ocak-Ekim dönemindeki ipotekli satışların ise 50 bin 234'ü ilk el satış olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 88 bin 184 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,4 azalarak 88 bin 184 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %94,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,9 azalışla 827 bin 374 oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2023



İlk el konut satış sayısı 29 bin 230 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,6 azalarak 29 bin 230 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,6 azalışla 297 bin 827 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satışlarında 64 bin 531 konut el değiştirdi

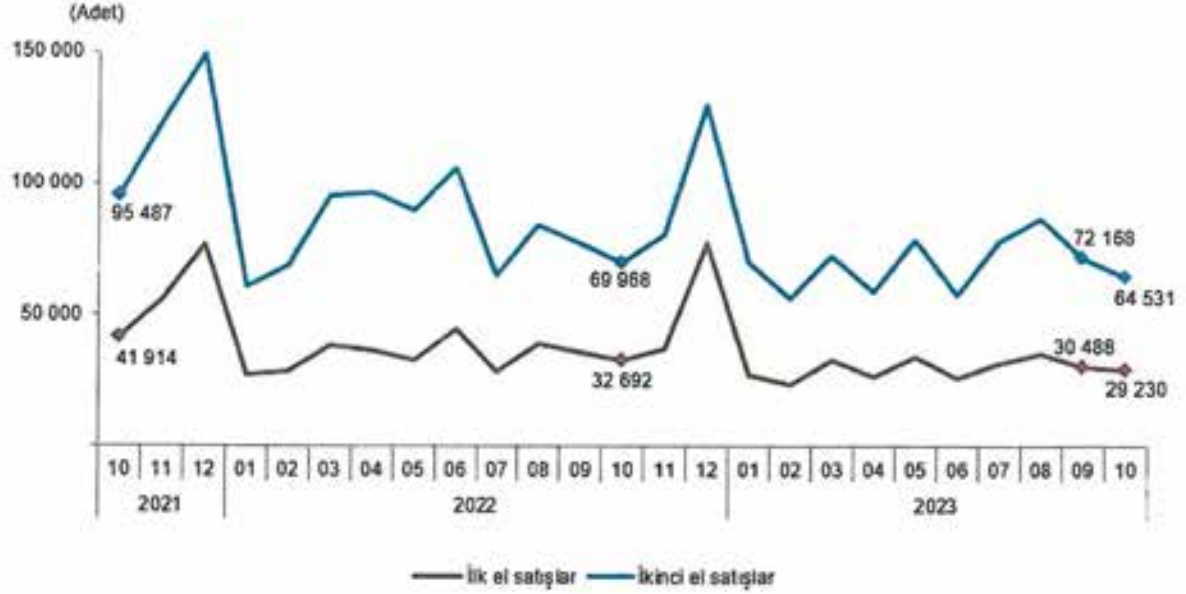
Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,8 azalış göstererek 64 bin 531 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,8 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir

M 5

A

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

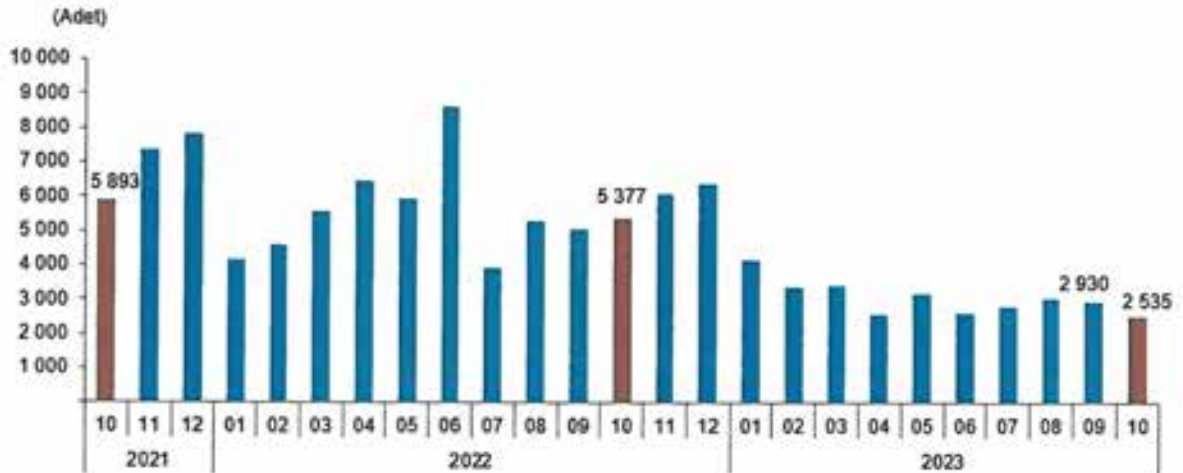
Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2023



Yabancılar Ekim ayında 2 bin 535 konut satışı gerçekleştirdi

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

Yabancılar yapılan konut satışı, Ekim 2023



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

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

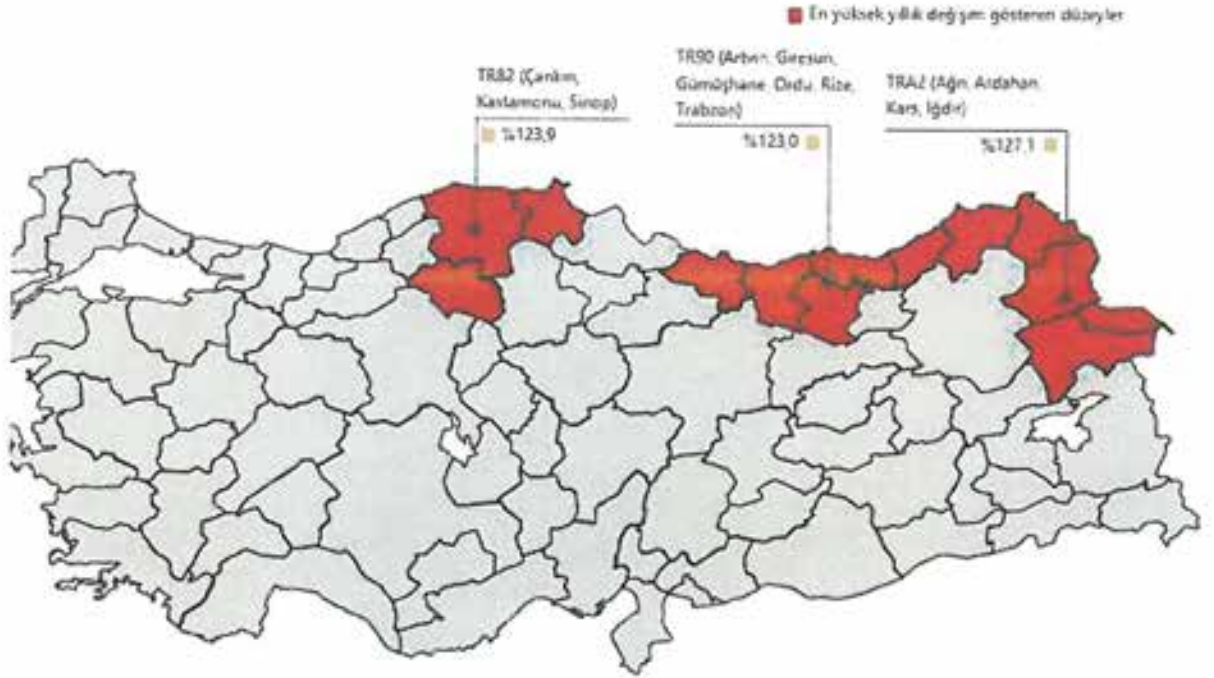
Ekim ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 713 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 235 konut ile İran, 152 konut ile Almanya ve 138 konut ile Ukrayna vatandaşları izledi.

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

Konut Fiyat Endeksi | Ekim 2023

Konut Fiyat Endeksi (KFE)

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



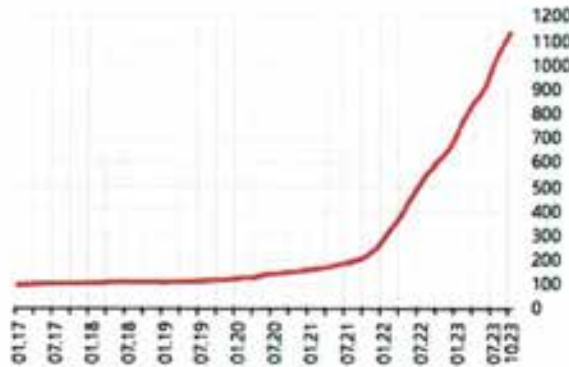




Tablo 1* : Konut Fiyat Endeksleri (2017=100) ve Birim Fiyatlar

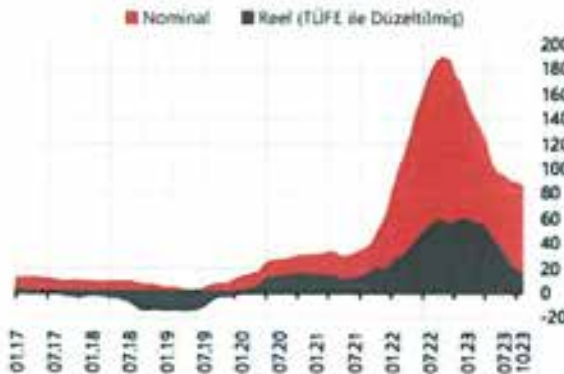
	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)**
	1129,6 (%86,5)	1216,8 (%91,1)	1116,7 (%86,8)	30035,5 ₺
	969,4 (%74,4)	1094,6 (%81,8)	961,3 (%72,9)	44386,5 ₺
	1169,5 (%101,5)	1406,9 (%97,7)	1154,0 (%102,5)	23303,8 ₺
	1138,1 (%80,1)	1287,6 (%85,9)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

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



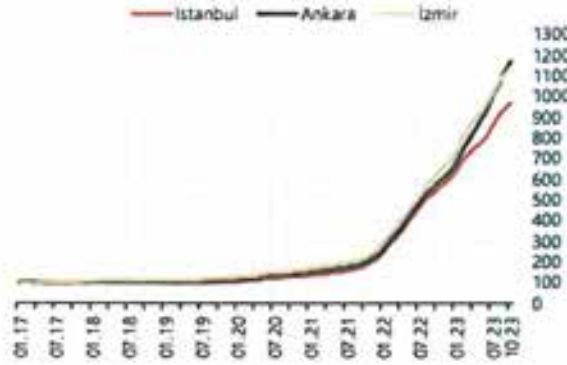
Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 3,8 oranında artarak 1129,6 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 86,5 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 15,4 oranında artış göstermiştir.

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



İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 2,9, 4,7 ve 3,3 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 74,4, 101,5 ve 80,1 oranlarında artış göstermiştir.

Kaynak: TCBM / Konut Fiyat Endeksi / Ekim 2023

7. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER

7.1. KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ

ADANA İLİ:



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

Ekonomi

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

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

Ticaret

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

Tarım

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

Hayvancılık

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

Madencilik

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

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

Coğrafya

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

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

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

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

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

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

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

Güncel Nüfus Değerleri (TÜİK 6 Şubat 2023 verileri)

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

İlçeler

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

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

Turizm

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

Ulaşım

Demiryolu

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

Karayolu

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

Havayolu

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

Denizyolu

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

Şehir içi ulaşım

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

İklim

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

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

Bitki Örtüsü

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



Sarıçam İlçesi:

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

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

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

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

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





Taşınmazın Konumu:



7.2. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU

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

8. GAYRİMENKULÜN TANIMI

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

Krokide belirtildiği üzere;

A – Ofis ve İş Yeri (İdari Bina)

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

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

B- Vaziyet planında bulunan Mevcut Yapı(Üretim Silo)

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

C - Fabrika Binası:

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

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

D-Yükleme:

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

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

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

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

F- Sundurma

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

G- Silo Kontrol Binası

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

H-Depolar

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

I-Silo Binası

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

J-Cami –Yemekhane Binası

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

K-Kantar Binası

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

L-Güvenlik

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

M-Garaj

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

N-Otopark Kulübesi

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



8.1. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü ve mevcut durumu dikkate alınarak en iyi ve en verimli kullanım şeklinin; parsel üzerindeki yapının projesine, yapı ruhsat ve yapı kullanma izin belgesine göre mevcut kullanımı olan "fabrika" şeklinde kullanımı olacağı düşünülmektedir.

9. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

9.1. SWOT ANALİZİ

Güçlü Yanlar:

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

Zayıf Yanlar:

- Parsel üzerinde ruhsatsız kaçak yapıların bulunması

✓ Fırsatlar:

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

✗ Tehditler:

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

10. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

10.1. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

10.2. GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

10.3. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

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

- Pazar Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı

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

10.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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

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

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

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

10.3.2. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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

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

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

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

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

10.3.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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

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

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,



- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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

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

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

10.4. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

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

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

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

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

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastro kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülklerin bütünü için geçerlidir. (mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değerlerin oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.

- Rapor içerisinde taşınmazlar için verilen değerler, taşınmazların mahal durumundaki kullanım alanları dikkate alınarak yapılmıştır. Bir kadastral ölçüm bu alanların doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

10.5. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

10.5.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

SATILIK ARSA EMSALLERİ				
No	Emsal Açıklaması	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat (TL/ m ²)
1	Emlak Ofisi 0532 471 13 38: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahalle sınırları içerisinde, karayoluna cepheli, 15588 ada 4 ve 5 parsellerde konumlu, toplam 10.200 m ² yüzölçümü K.D.K.Ç.A imarlı arsa vasıflı taşınmazlar toplam 59.200.000 TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır. Talep edilen bedelin çok yüksek olduğu düşünülmekte düşük şerefliyevidir.	10.200	59.200.000	5.803
2	Emlak Ofisi 0541 182 45 53: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Yürekl Mahallesi sınırları içerisinde, bulvar cepheli, 15591 ada 1 parselde konumlu, toplam 3.917 m ² yüzölçümü sanayi imarlı taşınmaz 16.000.000 TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal taşınmaz düşük şerefliyevidir.	3.917	16.000.000	4.085
4	Emlak Ofisi 0532 741 14 14: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Yakapınar Mahallesi sınırları içerisinde, 8.000 m ² yüzölçümü sanayi imarlı taşınmaz 24.000.000 TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal taşınmaz düşük şerefliyevidir.	8.000	24.000.000	3.000
5	Emlak Ofisi 0532 296 74 97: Taşınmazın bulunduğu bölgede karayoluna cepheli arsaların m ² fiyatlarının 3.000-3.500 TL aralığında alınıp satılabileceği beyan edilmiştir.	-	-	-
6	Emlak Ofisi 0532 558 14 65: Taşınmazın bulunduğu bölgede karayoluna cepheli arsaların m ² fiyatlarının 3.000-4.000 TL aralığında alınıp satılabileceği beyan edilmiştir.	-	-	-

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

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

Buna göre taşınmazın Pazar yaklaşımına göre arsa değeri aşağıdaki gibidir;

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

10.5.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

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

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

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

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

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

Maliyet Yaklaşımına göre Arsa + Yapı Değeri aşağıdaki gibidir:

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

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

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

10.5.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

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

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

11. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

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

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





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

Tüketici fiyat endeksi rakamları (2003=100) Consumer price index numbers (2003=100)												
Aylık değişim (%) Monthly rate of change (%)												
	Ocak January	Şubat February	Mart March	Nisan April	Mayıs May	Haziran June	Temmuz July	Ağustos August	Eylül September	Ekim October	Kasım November	Aralık December
2003		1,54	1,90	0,99	0,90	0,68	-0,19	0,10	1,30	0,62	1,27	0,43
2004	0,66	0,62	-0,89	0,49	0,44	-0,14	0,47	0,77	0,94	2,24	1,32	0,30
2005	0,00	0,02	0,20	0,71	0,92	0,10	-0,87	0,85	1,02	1,79	1,40	0,42
2006	0,78	0,22	0,27	1,34	1,88	0,34	0,85	-0,44	1,28	1,27	1,29	0,23
2007	1,00	0,43	0,82	1,21	0,80	-0,24	-0,73	0,82	1,03	1,81	1,80	0,22
2008	0,82	1,28	0,80	1,08	1,49	-0,36	0,58	-0,24	0,40	2,80	0,83	-0,41
2009	0,29	-0,34	1,10	0,03	0,84	0,11	0,20	-0,30	0,39	2,41	1,27	0,83
2010	1,80	1,45	0,88	0,80	-0,30	-0,06	-0,40	0,40	1,33	1,83	0,03	-0,30
2011	0,41	0,73	0,42	0,87	2,42	-1,43	-0,41	0,73	0,75	3,27	1,73	0,86
2012	0,86	0,60	0,41	1,82	-0,21	-0,90	-0,23	0,86	1,03	1,86	0,38	0,38
2013	1,80	0,30	0,00	0,42	0,10	0,78	0,31	-0,10	0,77	1,80	0,01	0,40
2014	1,98	0,43	1,13	1,34	0,40	0,31	0,40	0,08	0,14	1,80	0,18	-0,44
2015	1,10	0,71	1,18	1,03	0,80	-0,01	0,09	0,40	0,89	1,86	0,07	0,21
2016	1,82	-0,82	-0,84	0,78	0,88	0,47	1,10	-0,28	0,18	1,44	0,82	1,84
2017	2,40	0,81	1,82	1,31	0,48	-0,27	0,18	0,82	0,80	2,08	1,48	0,88
2018	1,02	0,73	0,89	1,87	1,82	2,01	0,80	2,30	0,80	2,07	-1,44	-0,40
2019	1,08	0,18	1,83	1,09	0,88	0,03	1,38	0,88	0,89	2,00	0,88	0,74
2020	1,30	0,30	0,87	0,80	1,30	1,12	0,58	0,88	0,97	2,13	2,30	1,20
2021	1,08	0,81	1,88	1,08	0,88	1,84	1,80	1,12	1,20	2,38	3,81	13,88
2022	11,10	4,81	0,40	7,20	2,88	4,80	2,37	1,40	3,88	3,54	2,88	1,18
2023	8,80	3,18	2,29	2,30	0,04	2,82	9,49	8,09	4,75	3,43	2,29	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(İmza)

(İmza)



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

TOPLAM MEVCUT YAPI DEĞERİ							
Bölge Adı	Kat Sayısı	Alan (m ²)	Yapı Türü	Yapı Birim Değerleri (TL/m ²)	Amortisman Oranı	Amortismanlı Yapı Maliyet Değeri (TL/m ²)	Yapı Değeri (TL)
KROKİSİNDE A HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	B+2+2	1.080,00	3A	3.200,00	0,00%	3.200,00	3.456.000,00
KROKİSİNDE B HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	2+5	1.540,00	4A	4.580,00	0,00%	4.580,00	7.053.200,00
KROKİSİNDE C HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	2+6	5.278,00	4A	4.580,00	0,00%	4.580,00	24.173.240,00
KROKİSİNDE D HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	740,00	2B	2.210,00	0,00%	2.210,00	1.635.400,00
KROKİSİNDE E HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	1.572,00	2B	2.210,00	0,00%	2.210,00	3.474.120,00
KROKİSİNDE E SİLO (İNŞAAT MALİYETİ OLARAK) "TON"	6 ADET	41.010,00		910,00	0,00%	910,00	37.319.100,00
KROKİSİNDE F HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	400,00	2B	2.210,00	0,00%	2.210,00	884.000,00
KROKİSİNDE G HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	67,00	2B	2.210,00	0,00%	2.210,00	148.070,00
KROKİSİNDE H HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	251,00	2B	2.210,00	0,00%	2.210,00	775.710,00
KROKİSİNDE I HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	132,00	2B	2.210,00	0,00%	2.210,00	291.720,00
KROKİSİNDE J HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	2+1	320,00	3A	3.200,00	0,00%	3.200,00	1.024.000,00
KROKİSİNDE K HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	15,00	2A	1.500,00	0,00%	1.500,00	22.500,00
KROKİSİNDE L HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	15,00	2A	1.500,00	0,00%	1.500,00	22.500,00
KROKİSİNDE M HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	96,00	2A	1.500,00	0,00%	1.500,00	94.000,00
KROKİSİNDE N HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	10,00	2A	1.500,00	0,00%	1.500,00	15.000,00
Diğer Maliyetler							3.935.878,25
TOPLAMLAR		52.585,00					84.514.432,25
TOPLAM DEĞER (TL)							84.514.432,25

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

TOPLAM MEVCUT YAPI DEĞERİ							
Bölge Adı	Kat Sayısı	Alan (m ²)	Yapı Türü	Yapı Birim Değerleri (TL/m ²)	Amortisman Oranı	Amortismanlı Yapı Maliyet Değeri (TL/m ²)	Yapı Değeri (TL)
KROKİSİNDE A HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	B+2+2	1.080,00	3A	1.360,00	0,00%	1.360,00	1.468.800,00
KROKİSİNDE B HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	2+5	1.540,00	4A	1.920,00	0,00%	1.920,00	2.956.800,00
KROKİSİNDE C HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	2+6	5.278,00	4A	1.920,00	0,00%	1.920,00	10.133.760,00
KROKİSİNDE D HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	740,00	2B	940,00	0,00%	940,00	695.600,00
KROKİSİNDE E HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	1.572,00	2B	940,00	0,00%	940,00	1.477.680,00
KROKİSİNDE E SİLO (İNŞAAT MALİYETİ OLARAK) "TON"	6 ADET	41.010,00		390,00	0,00%	390,00	15.993.900,00
KROKİSİNDE F HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	400,00	2B	940,00	0,00%	940,00	376.000,00
KROKİSİNDE G HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	67,00	2B	940,00	0,00%	940,00	62.980,00
KROKİSİNDE H HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	251,00	2B	940,00	0,00%	940,00	329.940,00
KROKİSİNDE I HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	132,00	2B	940,00	0,00%	940,00	124.080,00
KROKİSİNDE J HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	2+1	320,00	3A	1.360,00	0,00%	1.360,00	435.200,00
KROKİSİNDE K HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	15,00	2A	640,00	0,00%	640,00	9.600,00
KROKİSİNDE L HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	15,00	2A	640,00	0,00%	640,00	9.600,00
KROKİSİNDE M HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	96,00	2A	640,00	0,00%	640,00	35.840,00
KROKİSİNDE N HARFI İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	10,00	2A	640,00	0,00%	640,00	6.400,00
Diğer Maliyetler							1.601.500,00
TOPLAMLAR		52.585,00					35.717.630,00
TOPLAM DEĞER (TL)							35.717.630,00



12. SONUÇ

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

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

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

olarak hesaplanmıştır.

KDV oranı %20 olarak alınmıştır.

İşbu değerlendirme raporu 1 adet orijinal olarak düzenlemiştir.

Bilgilerinize Sunulur,

Saygılarımızla.

08 Ocak 2024

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

Ekler:

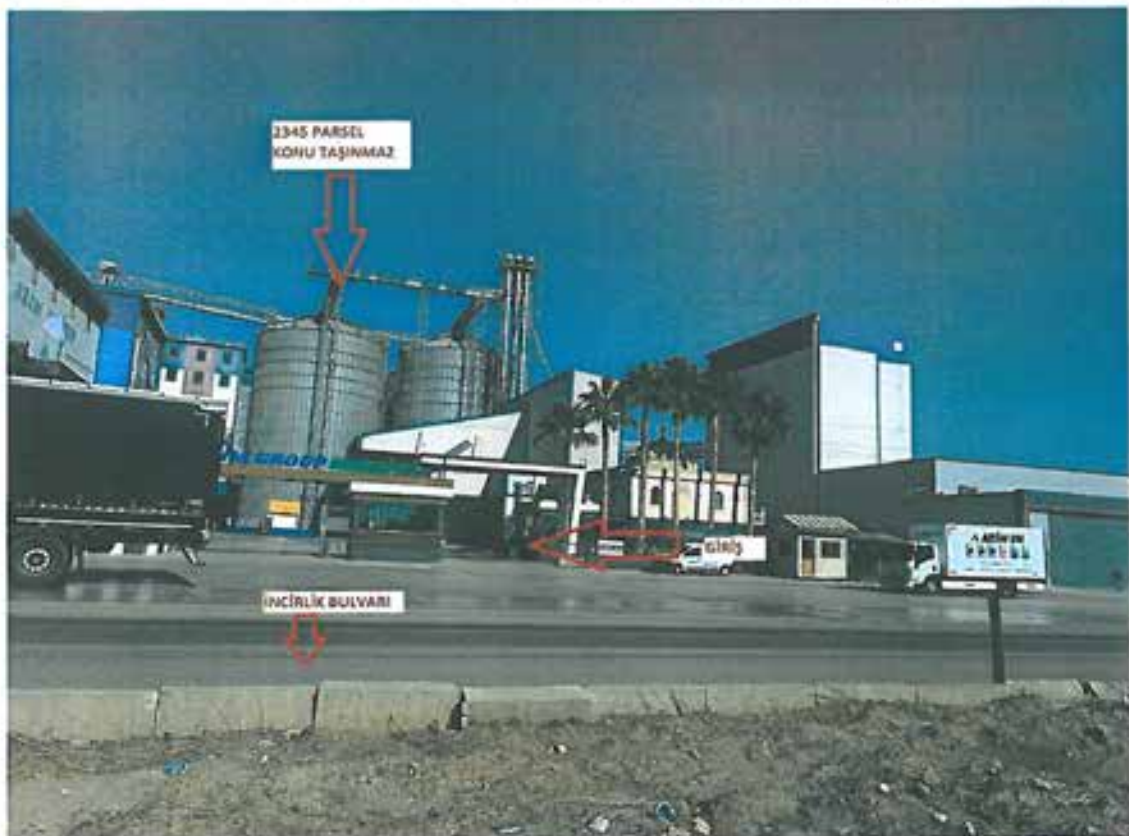
- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Proje Fotoğrafları
- Tapu Kayıt Örnekleri
- İmar Durum Belgesi
- Raporu Hazırlayanlara Ait SPK Lisans Belgeleri

13. EKLER VE FOTOĞRAFLAR

13.1. UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI



13.2. FOTOĞRAFLAR



BODRUM KAT



ZEMİN KAT



Handwritten signature

Handwritten signature

1. KAT



AM 2/





FABRİKA BİNASI



FABRİKA BİNASI



Red

Handwritten signature

YÜKLEME BİNASI



SİLOLAR VE KONTROL BİNASI



M ✓

A

DEPOLAR



SİLO BİNASI

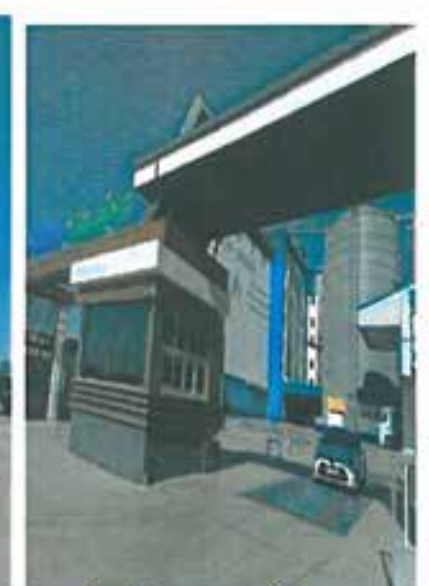


Handwritten signatures

Handwritten signature



CAMİ YEMEKHANE





13.3. PROJE FOTOĞRAFLARI

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

YAPI SAHİBİ: AKHAN UN GIDA

BELEDİYE ONAYI

Mimari Tadilat
Projesine Uygundur.

TARANDI

ODA ONAYI

YAPI DENETİM
ONAYI

TİMUR ERDOĞAN ATAL
MİMAR
ODA NO:7497

NOZ
POZİTİF
M MİMARLIK MÜH. İNŞAAT
MİMARLIK MÜH. İNŞAAT
KAYALBAĞ MAH. NO: 53 KAT: 1
TLF: 0322 3596690
MİN: pozitif-p@hotmail.com
SAEYHAN İZANOVA

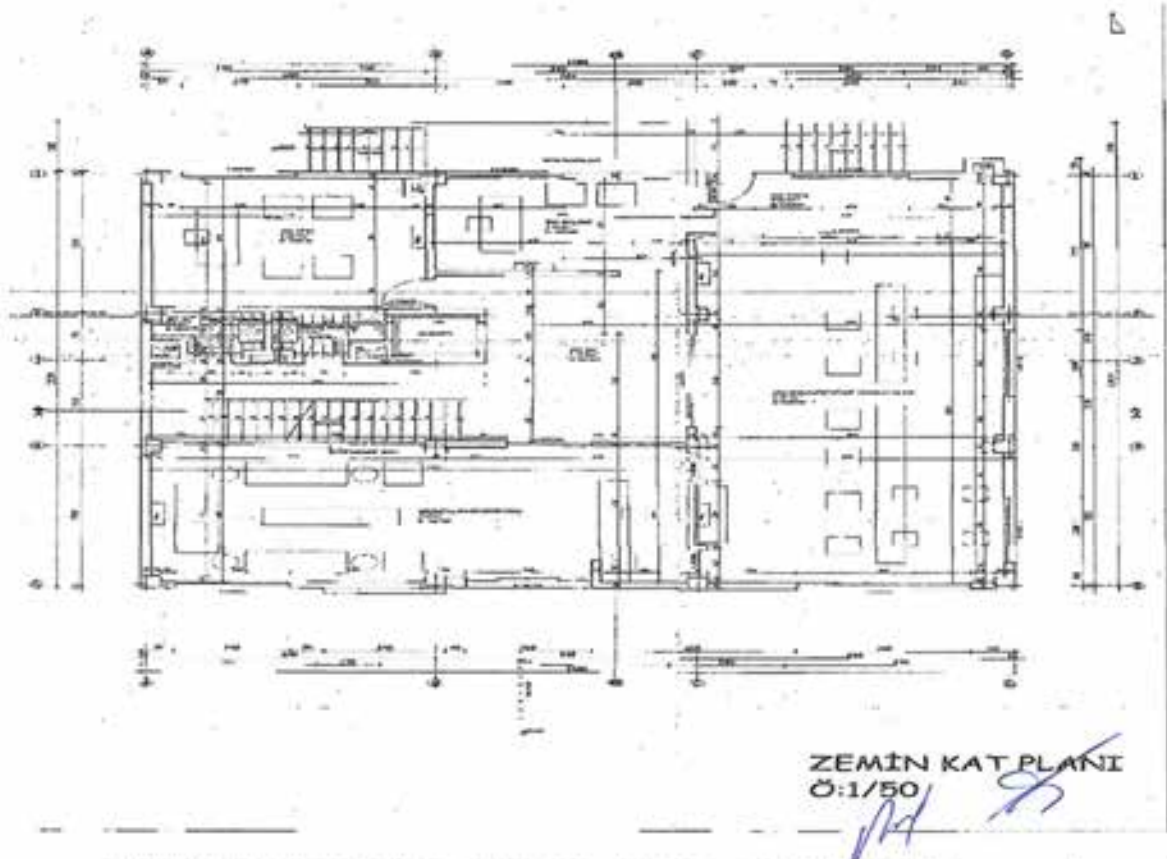
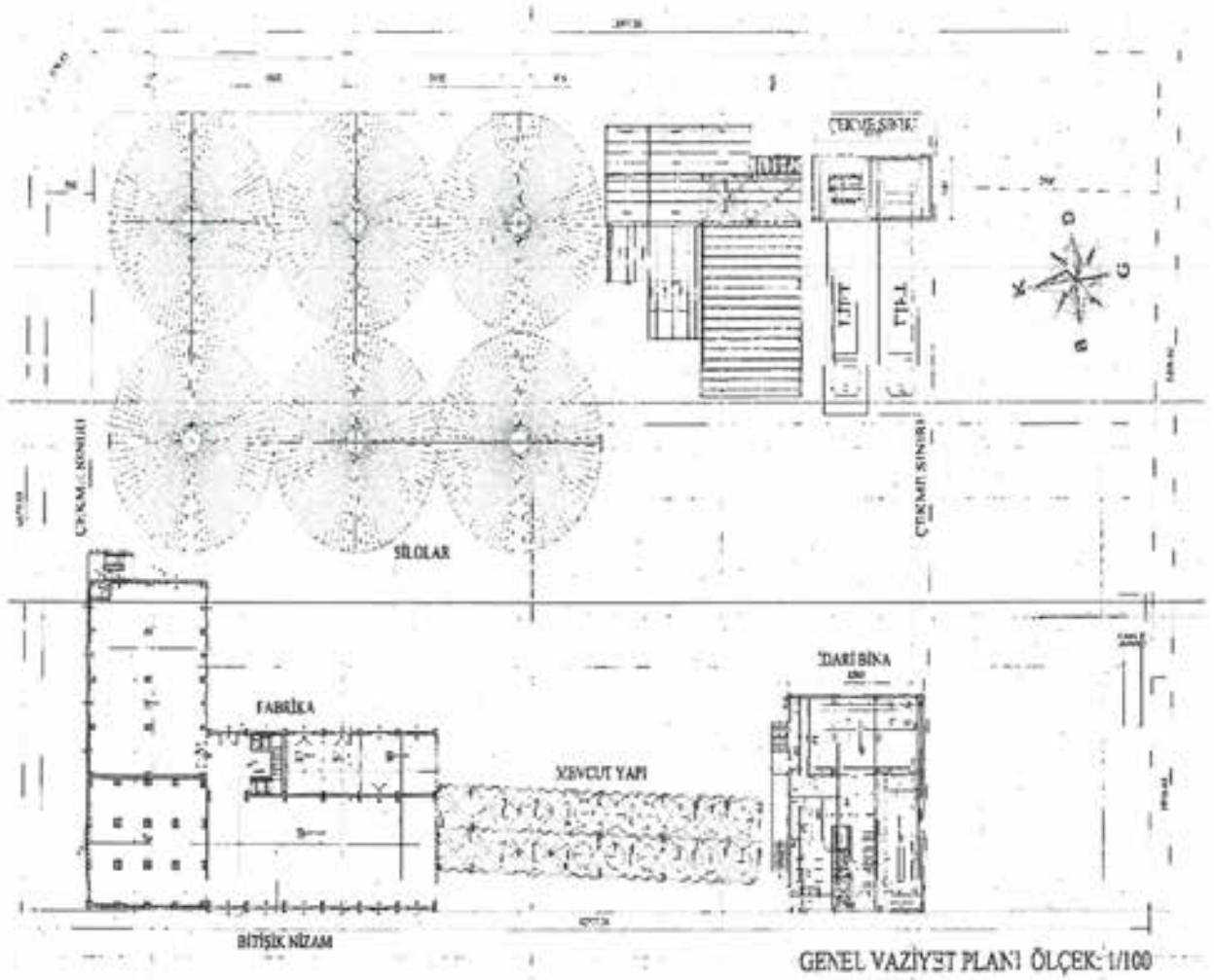
YAPININ KULLANIM AMACI: UN FABRİKASI, SİLO ve İDARİ BİNA

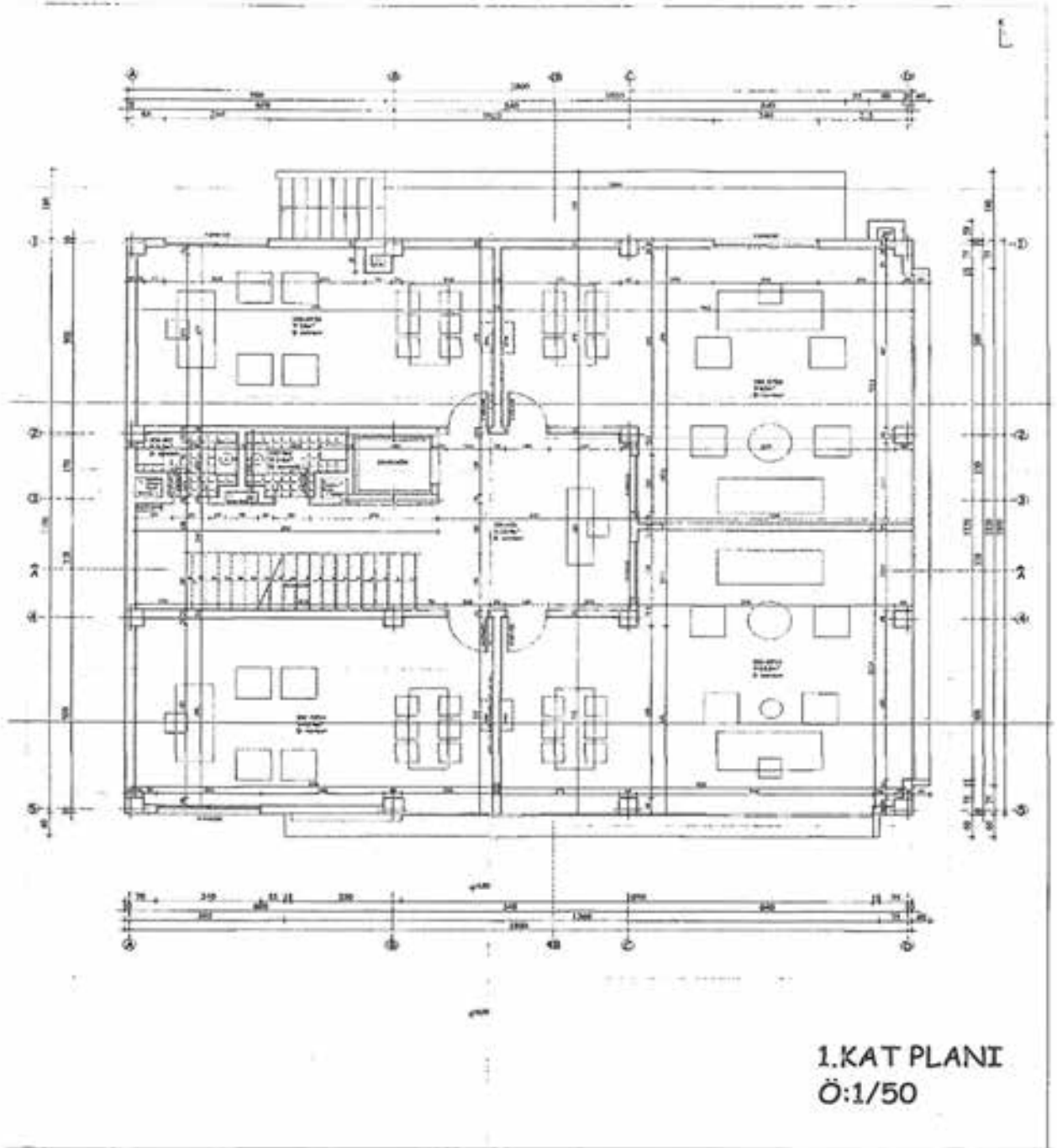
İLİ	İLCESİ	KOY-MAH.	PAFTA	ADA	PARS.
ADANA	SARİÇAM	İNCİRLİK			2345

ÇİZEN

T.U.S.

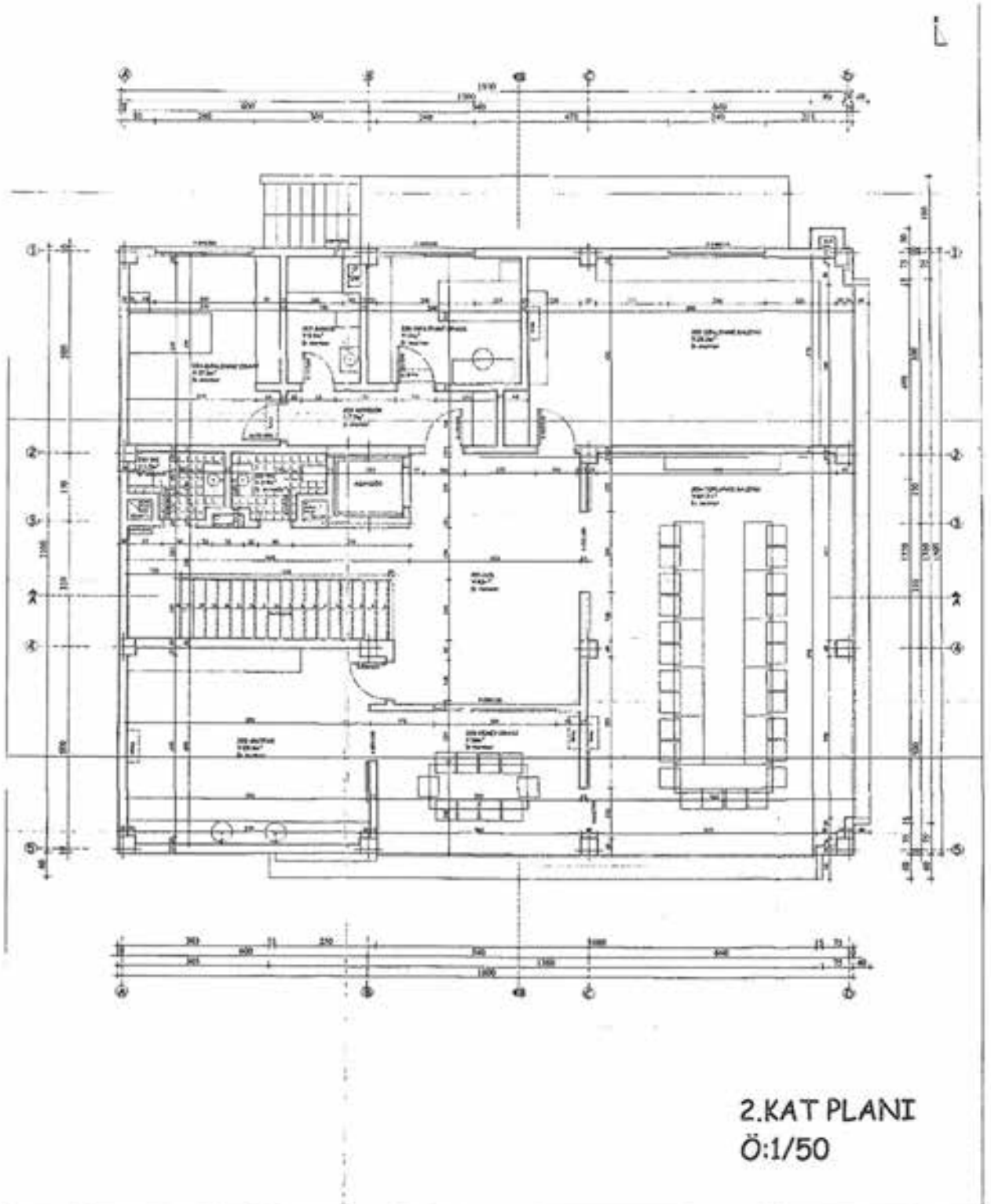
M
MİMARİ
PROJE





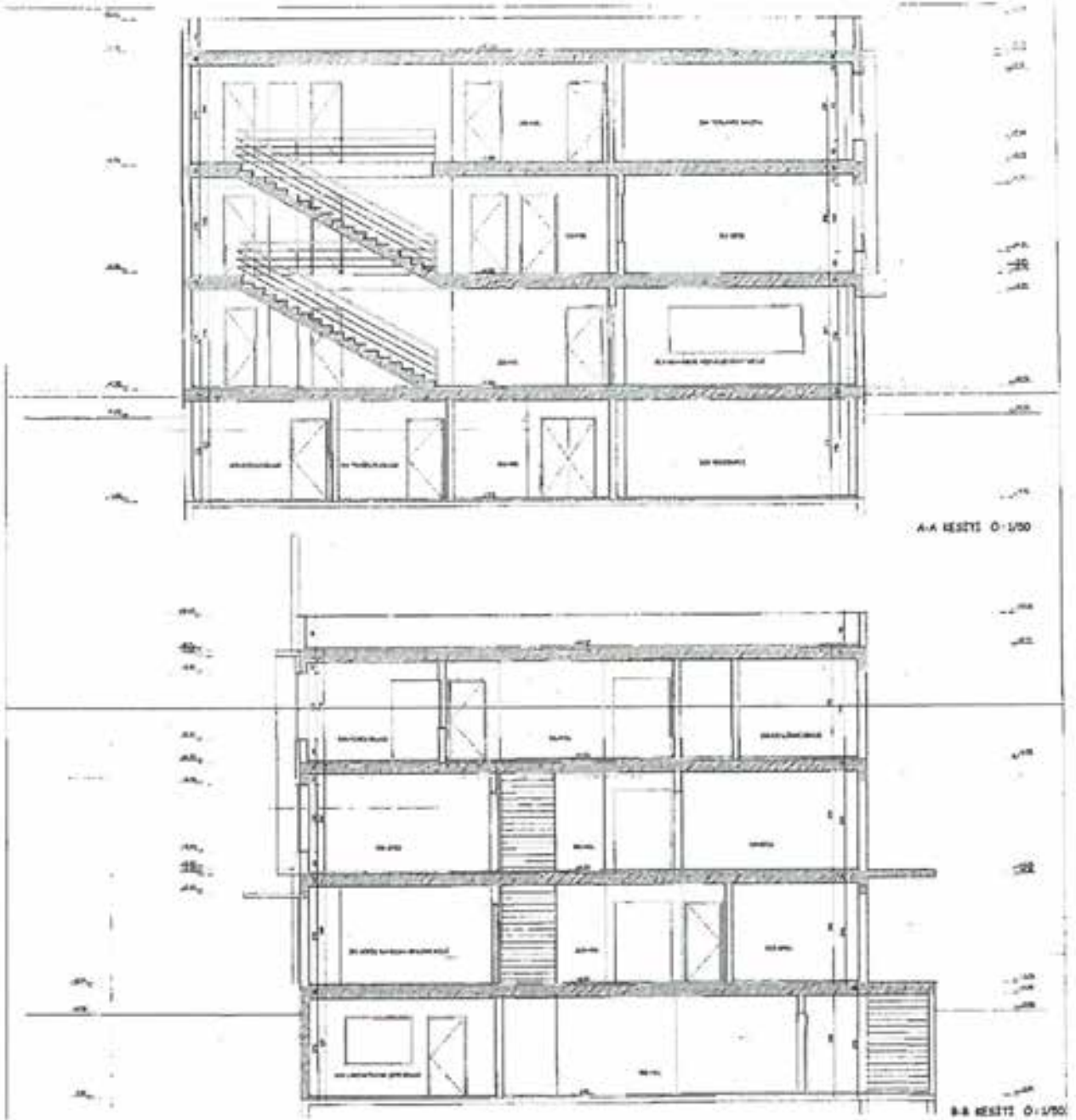
PA

PA



And $\frac{1}{2}$

A

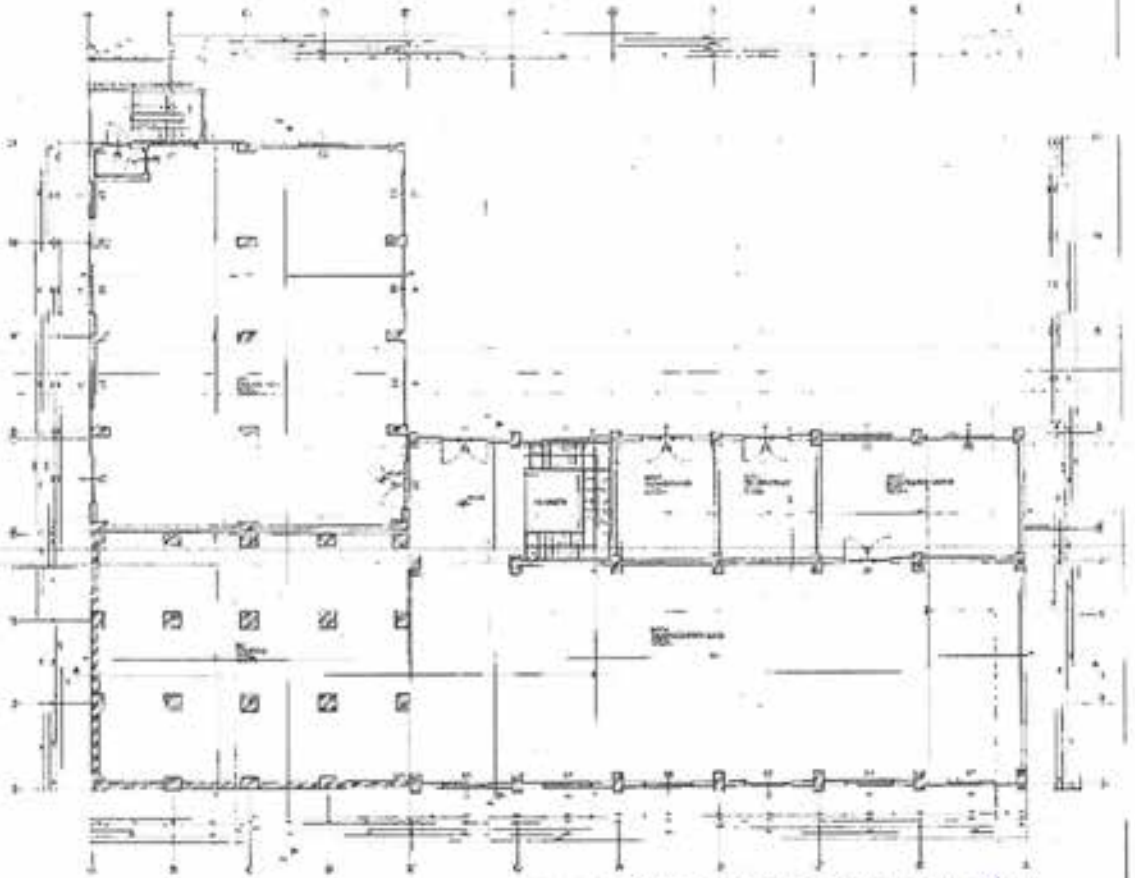


Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in black ink.



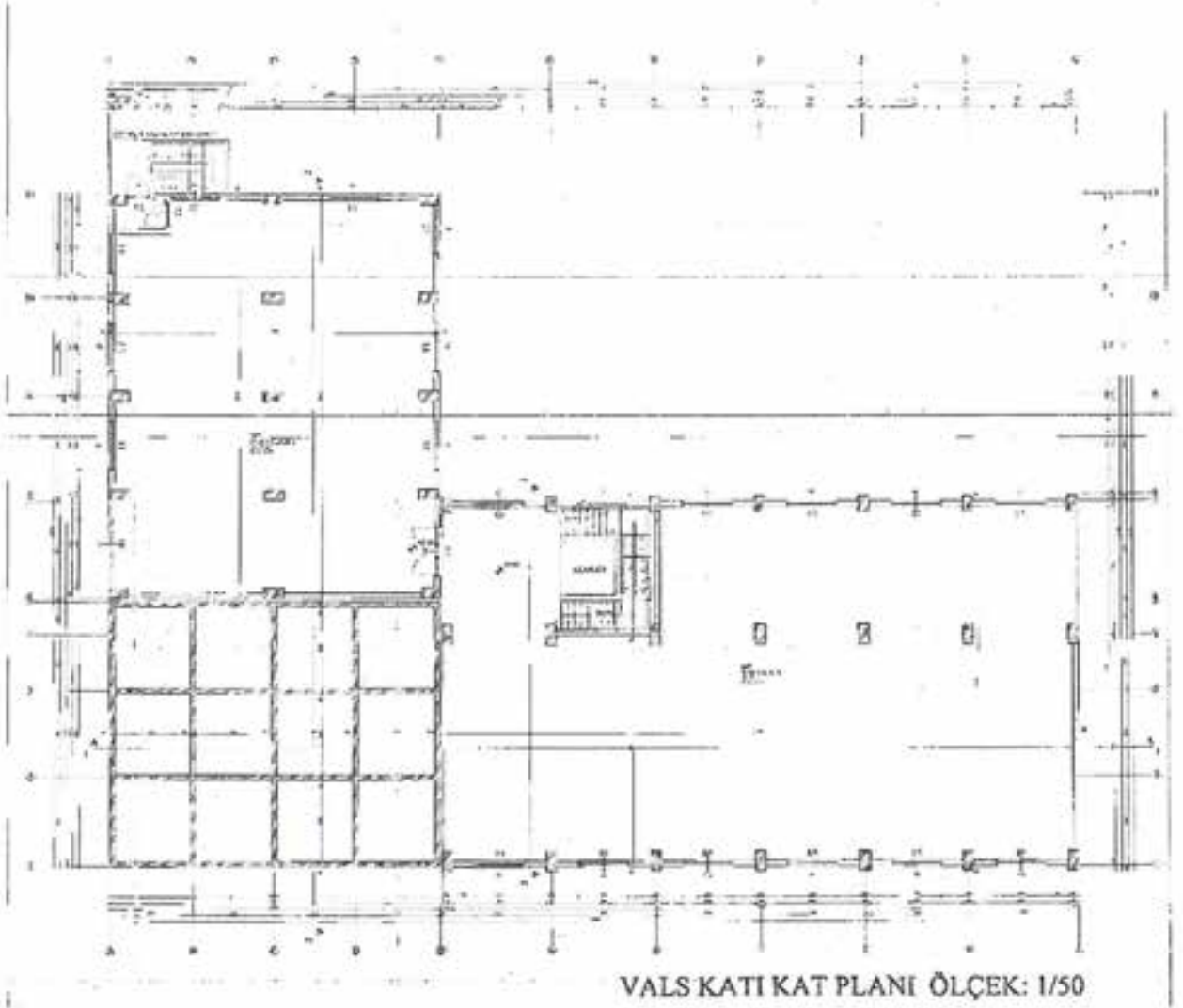
FABRİKA BİNASI MİMARİ PROJESİ



TRANSMİSYON KAT PLANI ÖLÇEK 1/50

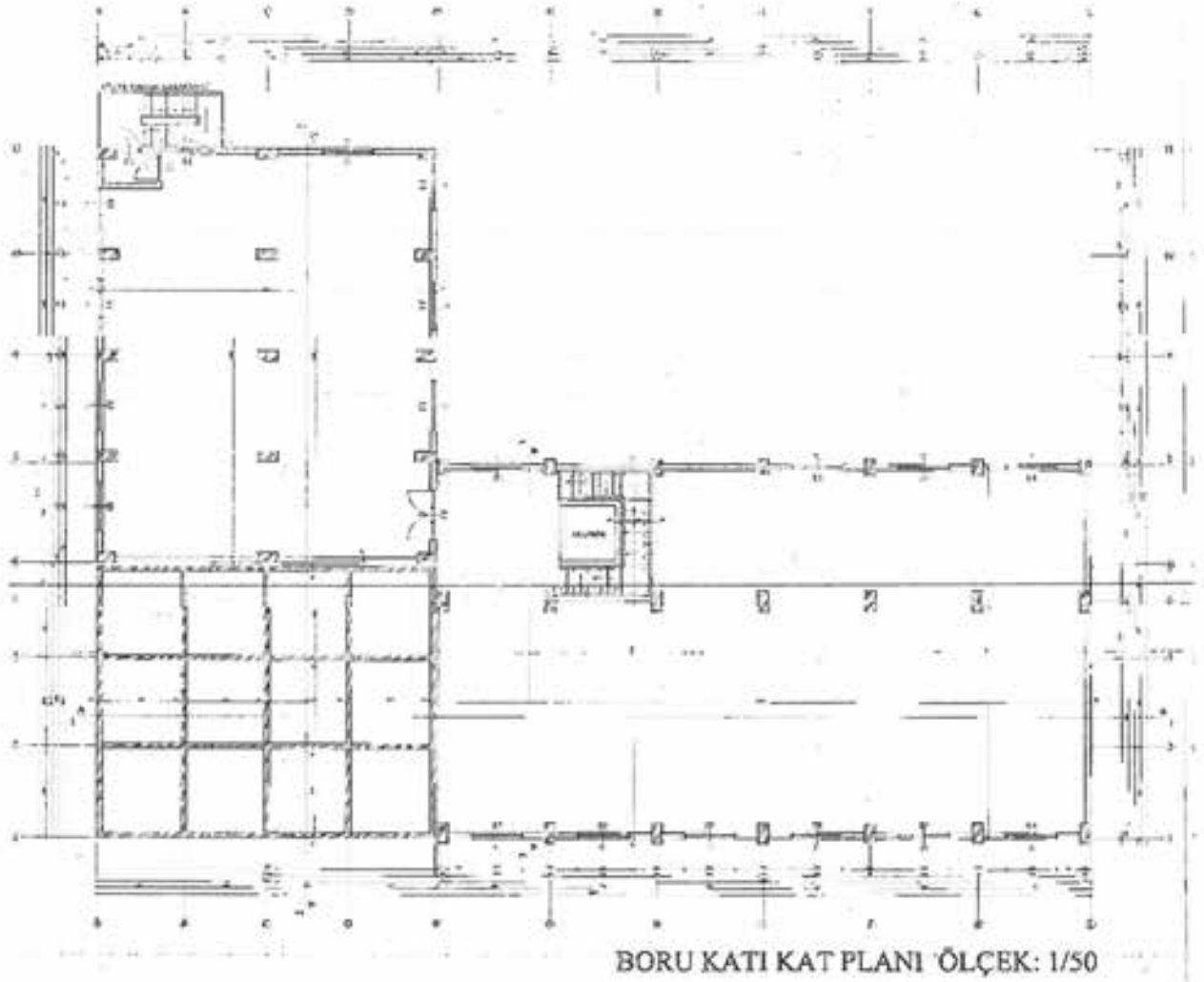
Handwritten signature and initials in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.



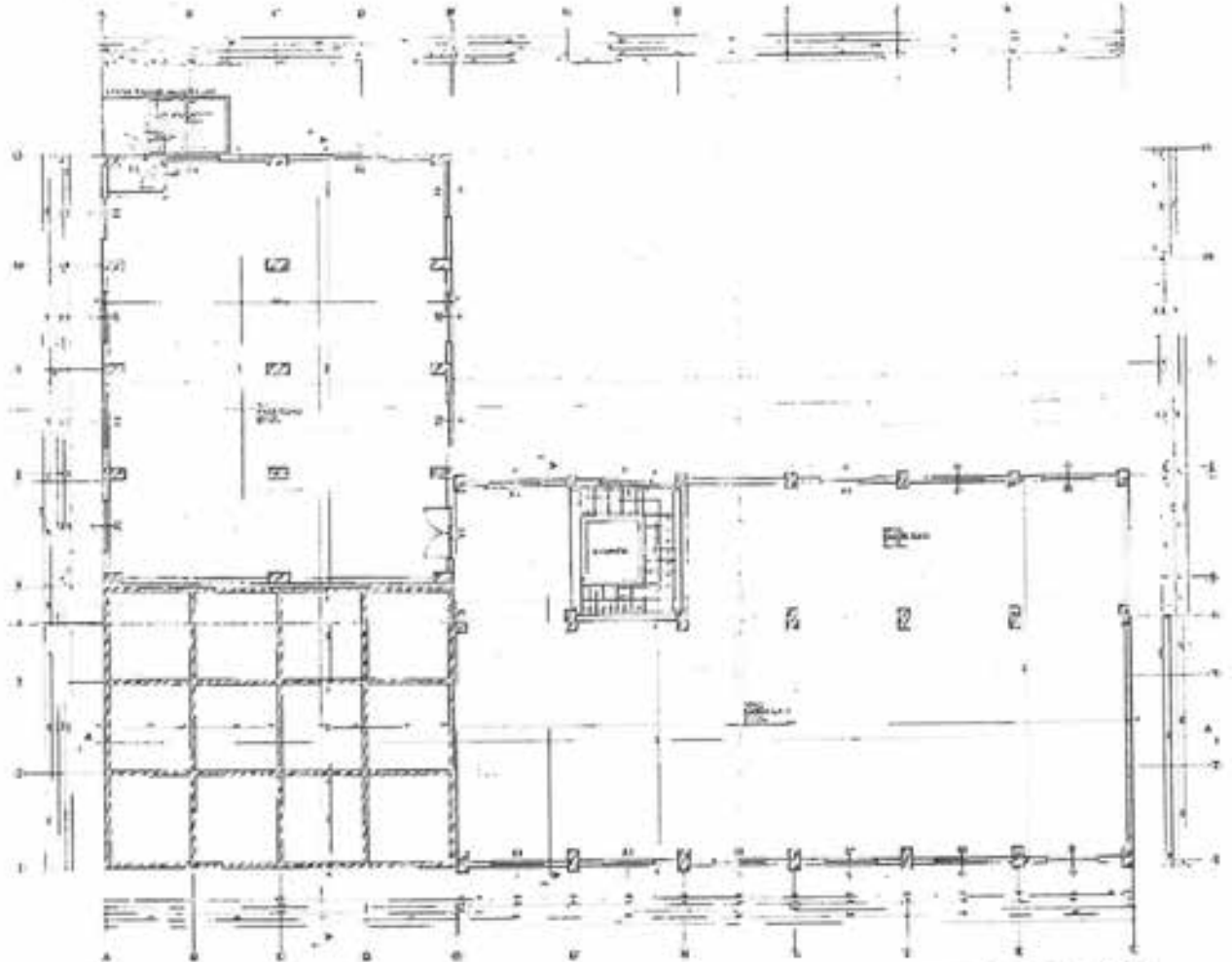
Handwritten signature

Handwritten signature



Handwritten signatures

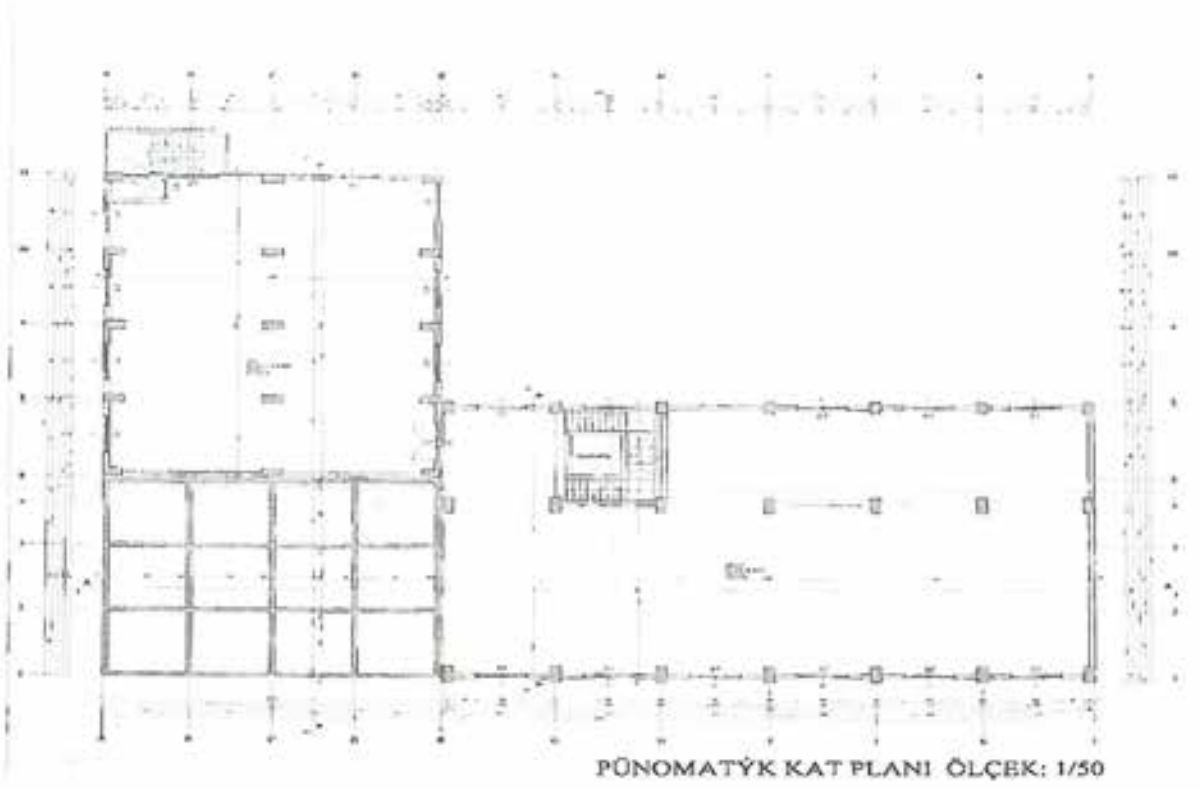
Handwritten signature



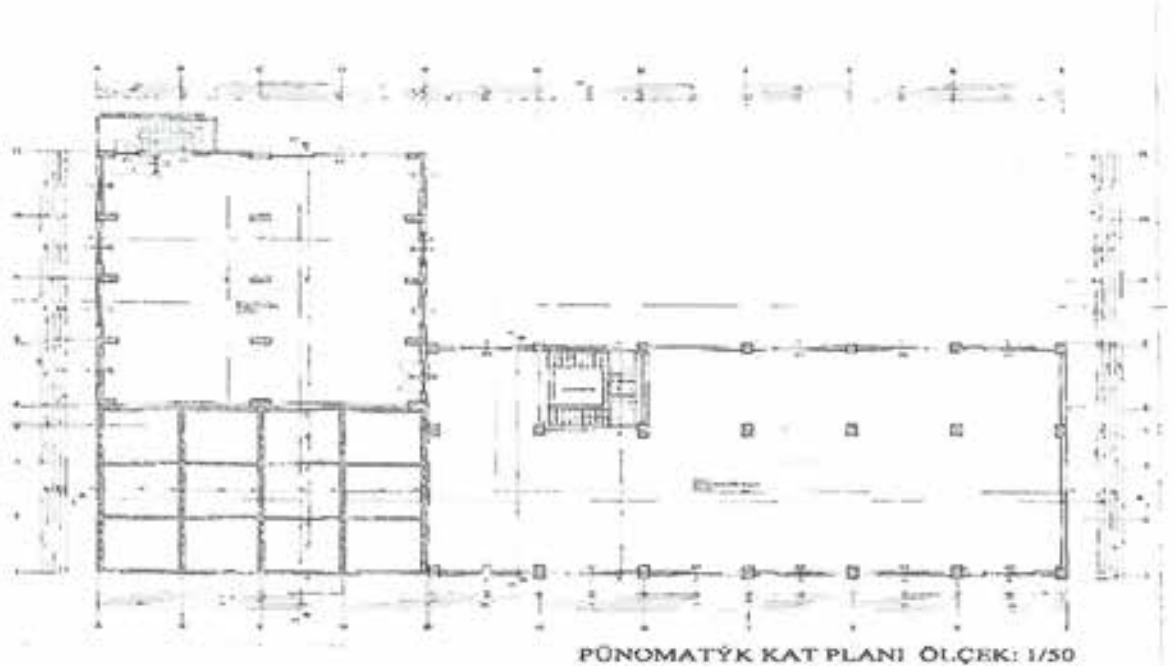
SASÖR KATI KAT PLANI ÖLÇEK: 1/50

M

Handwritten signature or mark.



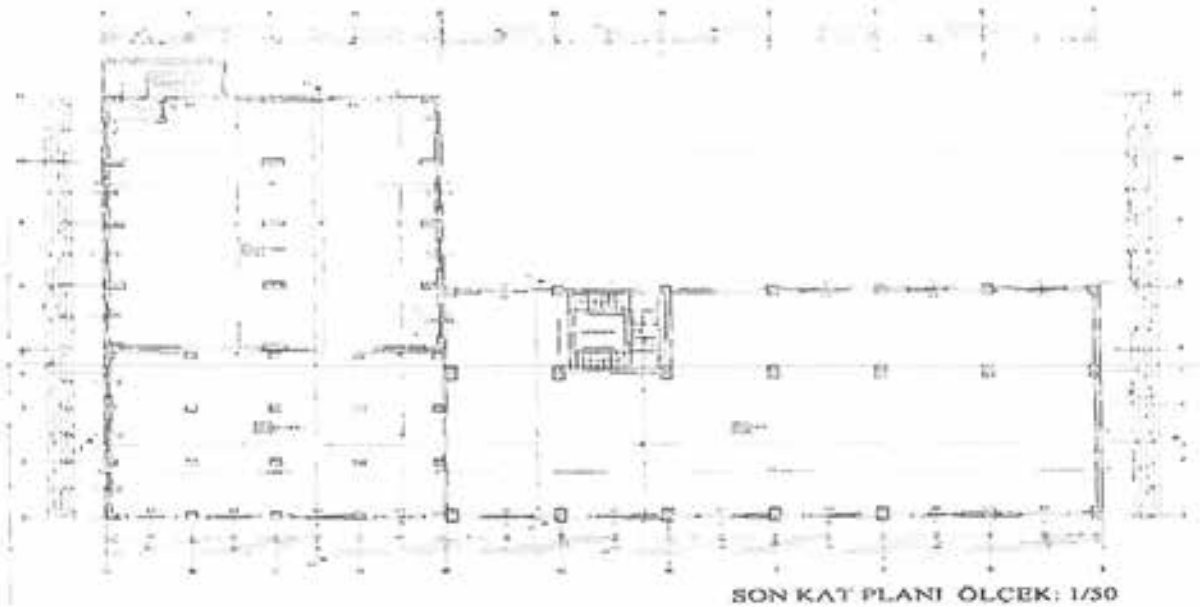
PÜNOMATYK KAT PLANI ÖLÇEK: 1/50



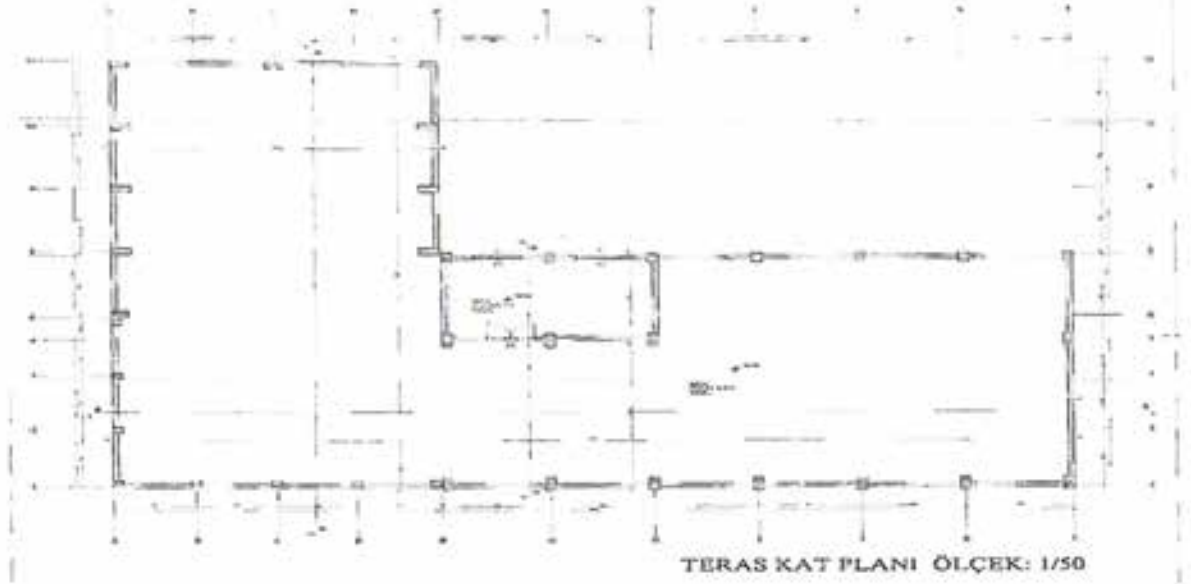
PÜNOMATYK KAT PLANI ÖLÇEK: 1/50

Handwritten signature and initials in blue ink.

Handwritten signature in black ink.



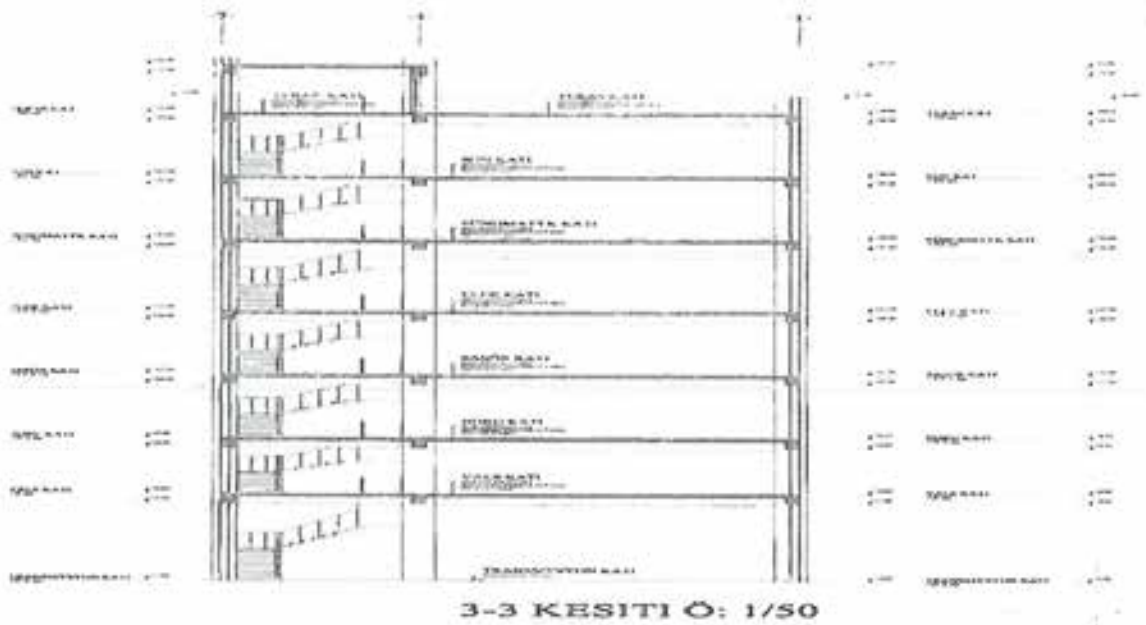
SON KAT PLANI ÖLÇEK: 1/50



TERAS KAT PLANI ÖLÇEK: 1/50

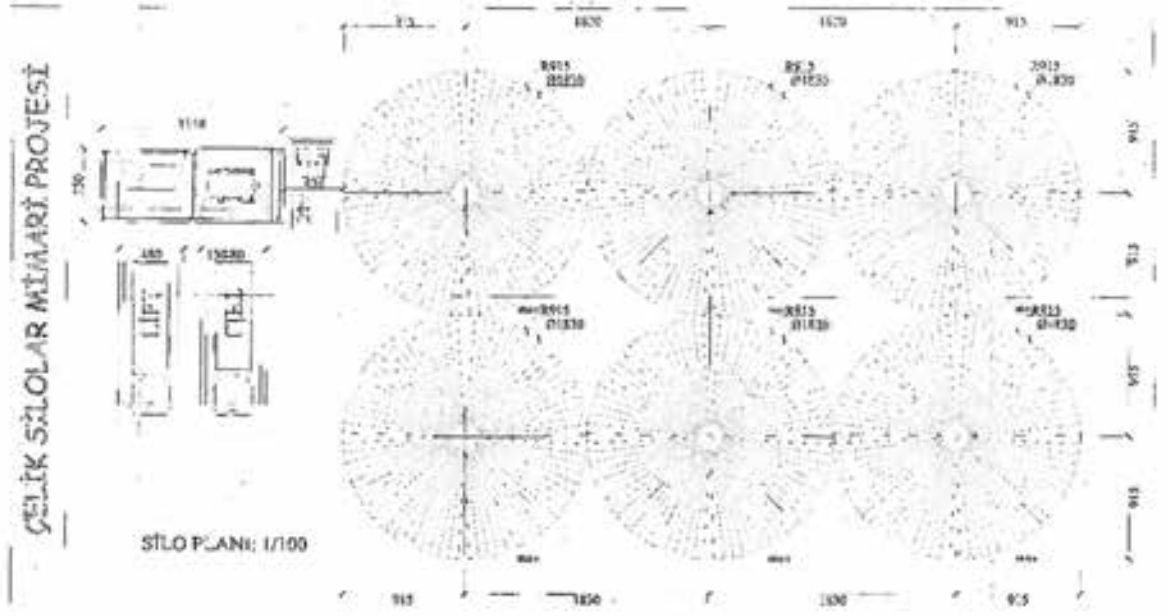
M

61



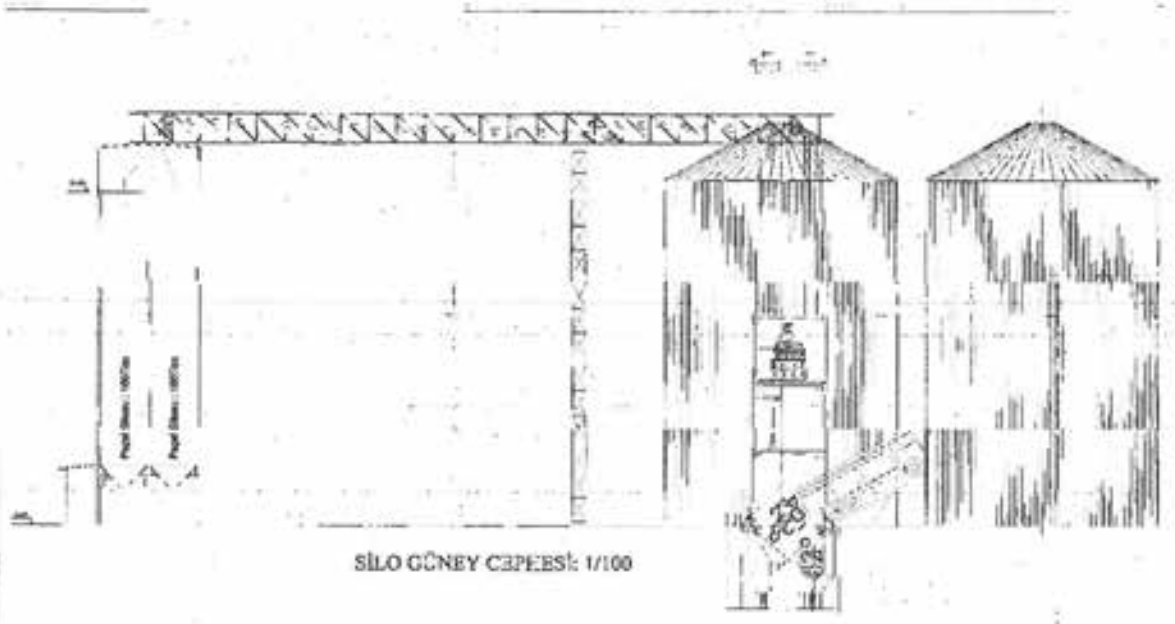
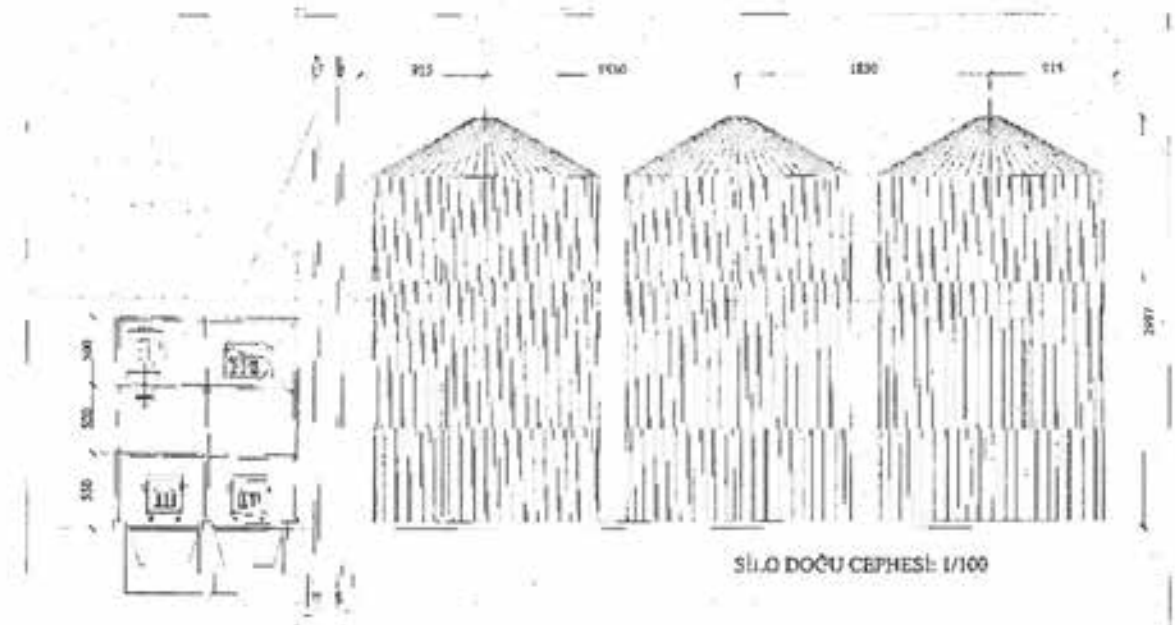
AM

da



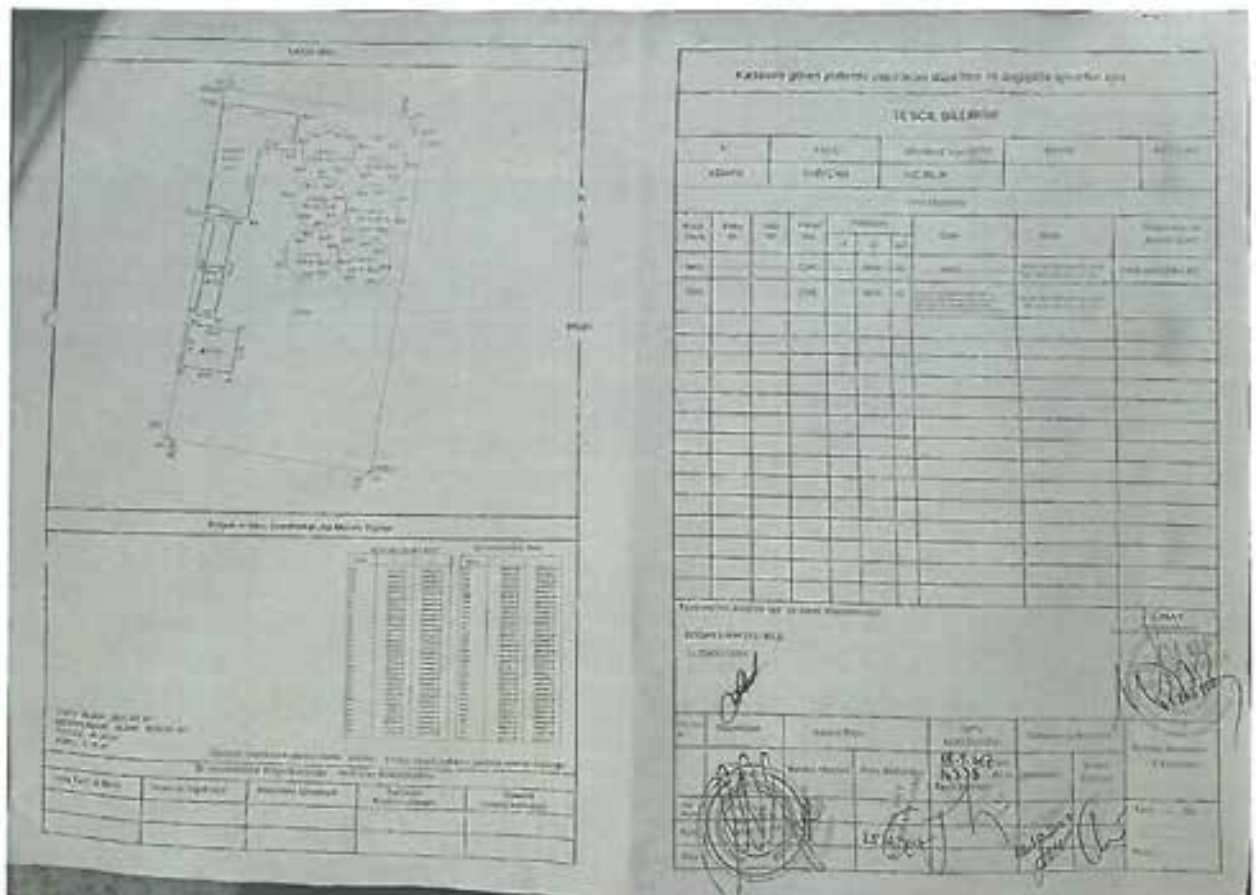
Handwritten signature

Handwritten signature



M x

an



21

A



TAPİ RUKSATI									
1. Tapir Ruksatı 1.1 Tapir Ruksatı 1.2 Tapir Ruksatı 1.3 Tapir Ruksatı 1.4 Tapir Ruksatı 1.5 Tapir Ruksatı 1.6 Tapir Ruksatı 1.7 Tapir Ruksatı 1.8 Tapir Ruksatı 1.9 Tapir Ruksatı 1.10 Tapir Ruksatı									
2. Tapir Ruksatı 2.1 Tapir Ruksatı 2.2 Tapir Ruksatı 2.3 Tapir Ruksatı 2.4 Tapir Ruksatı 2.5 Tapir Ruksatı 2.6 Tapir Ruksatı 2.7 Tapir Ruksatı 2.8 Tapir Ruksatı 2.9 Tapir Ruksatı 2.10 Tapir Ruksatı									
3. Tapir Ruksatı 3.1 Tapir Ruksatı 3.2 Tapir Ruksatı 3.3 Tapir Ruksatı 3.4 Tapir Ruksatı 3.5 Tapir Ruksatı 3.6 Tapir Ruksatı 3.7 Tapir Ruksatı 3.8 Tapir Ruksatı 3.9 Tapir Ruksatı 3.10 Tapir Ruksatı									
4. Tapir Ruksatı 4.1 Tapir Ruksatı 4.2 Tapir Ruksatı 4.3 Tapir Ruksatı 4.4 Tapir Ruksatı 4.5 Tapir Ruksatı 4.6 Tapir Ruksatı 4.7 Tapir Ruksatı 4.8 Tapir Ruksatı 4.9 Tapir Ruksatı 4.10 Tapir Ruksatı									
5. Tapir Ruksatı 5.1 Tapir Ruksatı 5.2 Tapir Ruksatı 5.3 Tapir Ruksatı 5.4 Tapir Ruksatı 5.5 Tapir Ruksatı 5.6 Tapir Ruksatı 5.7 Tapir Ruksatı 5.8 Tapir Ruksatı 5.9 Tapir Ruksatı 5.10 Tapir Ruksatı									
6. Tapir Ruksatı 6.1 Tapir Ruksatı 6.2 Tapir Ruksatı 6.3 Tapir Ruksatı 6.4 Tapir Ruksatı 6.5 Tapir Ruksatı 6.6 Tapir Ruksatı 6.7 Tapir Ruksatı 6.8 Tapir Ruksatı 6.9 Tapir Ruksatı 6.10 Tapir Ruksatı									
7. Tapir Ruksatı 7.1 Tapir Ruksatı 7.2 Tapir Ruksatı 7.3 Tapir Ruksatı 7.4 Tapir Ruksatı 7.5 Tapir Ruksatı 7.6 Tapir Ruksatı 7.7 Tapir Ruksatı 7.8 Tapir Ruksatı 7.9 Tapir Ruksatı 7.10 Tapir Ruksatı									
8. Tapir Ruksatı 8.1 Tapir Ruksatı 8.2 Tapir Ruksatı 8.3 Tapir Ruksatı 8.4 Tapir Ruksatı 8.5 Tapir Ruksatı 8.6 Tapir Ruksatı 8.7 Tapir Ruksatı 8.8 Tapir Ruksatı 8.9 Tapir Ruksatı 8.10 Tapir Ruksatı									
9. Tapir Ruksatı 9.1 Tapir Ruksatı 9.2 Tapir Ruksatı 9.3 Tapir Ruksatı 9.4 Tapir Ruksatı 9.5 Tapir Ruksatı 9.6 Tapir Ruksatı 9.7 Tapir Ruksatı 9.8 Tapir Ruksatı 9.9 Tapir Ruksatı 9.10 Tapir Ruksatı									
10. Tapir Ruksatı 10.1 Tapir Ruksatı 10.2 Tapir Ruksatı 10.3 Tapir Ruksatı 10.4 Tapir Ruksatı 10.5 Tapir Ruksatı 10.6 Tapir Ruksatı 10.7 Tapir Ruksatı 10.8 Tapir Ruksatı 10.9 Tapir Ruksatı 10.10 Tapir Ruksatı									

Tapir Ruksatı									
1. Tapir Ruksatı 1.1 Tapir Ruksatı 1.2 Tapir Ruksatı 1.3 Tapir Ruksatı 1.4 Tapir Ruksatı 1.5 Tapir Ruksatı 1.6 Tapir Ruksatı 1.7 Tapir Ruksatı 1.8 Tapir Ruksatı 1.9 Tapir Ruksatı 1.10 Tapir Ruksatı									
2. Tapir Ruksatı 2.1 Tapir Ruksatı 2.2 Tapir Ruksatı 2.3 Tapir Ruksatı 2.4 Tapir Ruksatı 2.5 Tapir Ruksatı 2.6 Tapir Ruksatı 2.7 Tapir Ruksatı 2.8 Tapir Ruksatı 2.9 Tapir Ruksatı 2.10 Tapir Ruksatı									
3. Tapir Ruksatı 3.1 Tapir Ruksatı 3.2 Tapir Ruksatı 3.3 Tapir Ruksatı 3.4 Tapir Ruksatı 3.5 Tapir Ruksatı 3.6 Tapir Ruksatı 3.7 Tapir Ruksatı 3.8 Tapir Ruksatı 3.9 Tapir Ruksatı 3.10 Tapir Ruksatı									
4. Tapir Ruksatı 4.1 Tapir Ruksatı 4.2 Tapir Ruksatı 4.3 Tapir Ruksatı 4.4 Tapir Ruksatı 4.5 Tapir Ruksatı 4.6 Tapir Ruksatı 4.7 Tapir Ruksatı 4.8 Tapir Ruksatı 4.9 Tapir Ruksatı 4.10 Tapir Ruksatı									
5. Tapir Ruksatı 5.1 Tapir Ruksatı 5.2 Tapir Ruksatı 5.3 Tapir Ruksatı 5.4 Tapir Ruksatı 5.5 Tapir Ruksatı 5.6 Tapir Ruksatı 5.7 Tapir Ruksatı 5.8 Tapir Ruksatı 5.9 Tapir Ruksatı 5.10 Tapir Ruksatı									
6. Tapir Ruksatı 6.1 Tapir Ruksatı 6.2 Tapir Ruksatı 6.3 Tapir Ruksatı 6.4 Tapir Ruksatı 6.5 Tapir Ruksatı 6.6 Tapir Ruksatı 6.7 Tapir Ruksatı 6.8 Tapir Ruksatı 6.9 Tapir Ruksatı 6.10 Tapir Ruksatı									
7. Tapir Ruksatı 7.1 Tapir Ruksatı 7.2 Tapir Ruksatı 7.3 Tapir Ruksatı 7.4 Tapir Ruksatı 7.5 Tapir Ruksatı 7.6 Tapir Ruksatı 7.7 Tapir Ruksatı 7.8 Tapir Ruksatı 7.9 Tapir Ruksatı 7.10 Tapir Ruksatı									
8. Tapir Ruksatı 8.1 Tapir Ruksatı 8.2 Tapir Ruksatı 8.3 Tapir Ruksatı 8.4 Tapir Ruksatı 8.5 Tapir Ruksatı 8.6 Tapir Ruksatı 8.7 Tapir Ruksatı 8.8 Tapir Ruksatı 8.9 Tapir Ruksatı 8.10 Tapir Ruksatı									
9. Tapir Ruksatı 9.1 Tapir Ruksatı 9.2 Tapir Ruksatı 9.3 Tapir Ruksatı 9.4 Tapir Ruksatı 9.5 Tapir Ruksatı 9.6 Tapir Ruksatı 9.7 Tapir Ruksatı 9.8 Tapir Ruksatı 9.9 Tapir Ruksatı 9.10 Tapir Ruksatı									
10. Tapir Ruksatı 10.1 Tapir Ruksatı 10.2 Tapir Ruksatı 10.3 Tapir Ruksatı 10.4 Tapir Ruksatı 10.5 Tapir Ruksatı 10.6 Tapir Ruksatı 10.7 Tapir Ruksatı 10.8 Tapir Ruksatı 10.9 Tapir Ruksatı 10.10 Tapir Ruksatı									



T.C.
İNCİRLİ BELEDİYESİ

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

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

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

Yapı Sahibi: **Cirio Reigry Ilas ve Kiny**
(Adı, Soyadı ve Soyadı Üstü): **Üstü: S. ve T.**

Bölüm I - Yapı kullanma izin kâğıdının kapsamı:

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

Yapının bütün kısımları için ayrı ayrı verilen kullanma izin kâğıtları varsa: ☐
Tarihleri: ☐
Cilt No: ☐
Sahife No: ☐

Bölüm II - Yapı için verilen ruhsatnamenin Tarih ve No.

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

Bölüm III - Yapının kullanıldığı amaçlar ve yapılaşma:

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

(3) Kullanıldığı amaçlar ile ilgili diğer bilgilerin yazılması:

Özellikler ve diğer özellikler:

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

Bölüm IV - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesi:

Taşıyıcı Sistem: ☒ Yığma ☐ Çelik ☒ Betonarme
İskelet ☐ Doğru maddesi:

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

Bölüm VI - Yapının Şekli: ☐
Yapının başladığı tarih: **24-8-1993**
Yapının bittiği tarih: **8-2-1994**

Bölüm VII - Yapının Maliyeti: ☐
Yapının toplam maliyeti değeri (araştırma): **71.656.335.000**
Yapı sahibi tarafından bütçe mi yapılmıştır? ☒
Yapı müteahhidi mi yapılmıştır? ☐

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

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

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

20-8-1993 tarih 001-0-017

Yapının tamamı için verilen ruhsatnamenin cilt ve sahife No ve tarihi: **24-8-1993 - 017**

Yapının tamamı için verilen ruhsatnamenin cilt ve sahife No ve tarihi: **24-8-1993 - 017**

Yapının tamamı için verilen ruhsatnamenin cilt ve sahife No ve tarihi: **24-8-1993 - 017**

Yapının tamamı için verilen ruhsatnamenin cilt ve sahife No ve tarihi: **24-8-1993 - 017**

Yapının tamamı için verilen ruhsatnamenin cilt ve sahife No ve tarihi: **24-8-1993 - 017**

Yapının tamamı için verilen ruhsatnamenin cilt ve sahife No ve tarihi: **24-8-1993 - 017**

Yapının tamamı için verilen ruhsatnamenin cilt ve sahife No ve tarihi: **24-8-1993 - 017**

Yapının tamamı için verilen ruhsatnamenin cilt ve sahife No ve tarihi: **24-8-1993 - 017**

Yapının tamamı için verilen ruhsatnamenin cilt ve sahife No ve tarihi: **24-8-1993 - 017**

Yapının tamamı için verilen ruhsatnamenin cilt ve sahife No ve tarihi: **24-8-1993 - 017**

Yapının tamamı için verilen ruhsatnamenin cilt ve sahife No ve tarihi: **24-8-1993 - 017**

Yapının tamamı için verilen ruhsatnamenin cilt ve sahife No ve tarihi: **24-8-1993 - 017**

Yapının tamamı için verilen ruhsatnamenin cilt ve sahife No ve tarihi: **24-8-1993 - 017**

Yapının tamamı için verilen ruhsatnamenin cilt ve sahife No ve tarihi: **24-8-1993 - 017**

Yapının tamamı için verilen ruhsatnamenin cilt ve sahife No ve tarihi: **24-8-1993 - 017**

Yapının tamamı için verilen ruhsatnamenin cilt ve sahife No ve tarihi: **24-8-1993 - 017**

Yapının tamamı için verilen ruhsatnamenin cilt ve sahife No ve tarihi: **24-8-1993 - 017**

Yapının tamamı için verilen ruhsatnamenin cilt ve sahife No ve tarihi: **24-8-1993 - 017**

Yapının tamamı için verilen ruhsatnamenin cilt ve sahife No ve tarihi: **24-8-1993 - 017**

Yapının tamamı için verilen ruhsatnamenin cilt ve sahife No ve tarihi: **24-8-1993 - 017**

Yapının tamamı için verilen ruhsatnamenin cilt ve sahife No ve tarihi: **24-8-1993 - 017**



13.4. TAPU KAYIT ÖRNEKLEĞİ ve TAPU SURETİ

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

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

Satış Mühürsüz, Ankara - 2007

Düzen Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 129



BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-1-2024-15:14



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

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 5

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ



İpotek						
Alacaklı	Müşterek M7	Borç	Faiz	Öneme Sıra	Süre	Teslim Tarih - Yıl
(DN 1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. YKN 9960006575	Evet	26000000.00 TL	%11.50	1/6	F.B.K.	Serçam - 09-03-2020 14:38 - 6717
İpotek Karşılığı Hissesi Bilgisi						
Tapınmaz	Hissesi Payı/ Payda	Borçlu/Mallık	Mallık Borç	Teslim Tarih - Yıl	Tarifen Sebabi Tarih Yıl	
Serçam - INCIRLIK Mah. (A507) 2345 Parsel	1/1	(DN 8483217) AKHAN UN FABRİKASI VE TARIM ÜRÜNLERİ GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Y	26000000.00 TL	Serçam - 09-03-2020 14:38 - 6717		

3 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M7	Borç	Faiz	Öneme Sıra	Süre	Teslim Tarih - Yıl
(DN 1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. YKN 9960006575	Evet	5000000.00 USD	%20 DEĞİRDİN	2/6	F.B.K.	Serçam - 16-03-2022 14:08 - 11150
İpotek Karşılığı Hissesi Bilgisi						
Tapınmaz	Hissesi Payı/ Payda	Borçlu/Mallık	Mallık Borç	Teslim Tarih - Yıl	Tarifen Sebabi Tarih Yıl	
Serçam - INCIRLIK Mah. (A507) 2345 Parsel	1/1	(DN 8483217) AKHAN UN FABRİKASI VE TARIM ÜRÜNLERİ GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Y	5000000.00 USD	Serçam - 16-03-2022 14:08 - 11150		

4 / 3



"İmza Kuru"

T.C.
SARIÇAM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Emlak ve İstimlak Müdürlüğü



02.01.2024

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

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

İlgi : 25.12.2023 tarihli ve BİLA sayılı yazınız.

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

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

Bilgilerinize rica ederim.

Mustafa PEKEL
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

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

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

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

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

Bilgi için: Ayşe Gül İZCİ



1/1



13.6. DEĞERLEMEYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ



Tarih : 15.02.2016 No : 405081

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Recep AKÇA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuha ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR







Tarih : 03.03.2015

No : 403847

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mustafa Volkan CANTEKİNLER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)





VARLIK
DEĞERLEME

AKHAN UN FABRİKASI VE TARIM ÜRÜNLERİ GIDA SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ADANA / SARIÇAM / İNCİRLİK

0 ADA 2949 PARSEL

2 Adet Kargir 2 Katlı Bina 1 Adet Depo Ve Arsası

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

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

08.01.2024
Rapor No:
2023OZELP00371

YÖNETİCİ ÖZETİ	
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Akhan Un Fabrikası Ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi
RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH/NO	14.11.2023 – 2023/028
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2023
RAPOR TARİHİ	08 Ocak 2024
RAPOR NO	2023OZELP00371
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
RAPORUN KONUSU / AMACI	Bu rapor; Akhan Un Fabrikası Ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi'nin talebine istinaden taşınmazın 31.12.2023 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN ADRESİ	Yeni Mahallesi, İncirlik Bulvarı, No.143 – 143/1 Sarıçam/Adana
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Adana İli Sarıçam İlçesi İncirlik Mahallesi, 0 Ada 2949 no'lu parselde kalan "2 Adet Kargir 2 Katlı Bina 1 Adet Depo Ve Arsası" nitelikli taşınmaz.
SAHİBİ	Akhan Un Fabrikası Ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi
MEVCUT KULLANIM	Yemekhane, İşçi Sosyal Tesisli, İdari Bina, Depo, Sundurma 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	Sanayi
TAKDİR EDİLEN DEĞER	
Taşınmazın Toplam Mevcut Değeri:	
Mevcut Durum Değeri (KDV Hariç)	43.450.000,00.-TL
Mevcut Durum Değeri (KDV Dahil)	52.140.000,00.-TL
Değer takdir edilmiştir.	
Değerleme ile ilgili detay bilgileri raporun "10." "11." ve "12." maddelerinde verilmiştir.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Recep AKÇA Değerleme Uzmanı - 405081	Mustafa Volkan CANTEKİNLER Sorumlu Değerleme Uzmanı - 403847



İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ.....	3
2.	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ.....	4
2.1.	DEĞERLEMİYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ.....	4
2.2.	DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	4
3.	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI.....	5
4.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEEYE İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
5.	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
5.1.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER.....	6
5.1.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ.....	6
5.1.2.	GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	6
5.2.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	6
5.2.1.	İMAR DURUMU.....	6
5.2.2.	GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER.....	7
5.2.3.	YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ.....	8
5.3.	TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	8
5.3.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	8
5.3.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	8
6.	EKONOMİK VERİLER.....	8
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM.....	8
6.2.	ENFLASYON.....	10
6.3.	FAİZ ORANLARI VE KREDİLER.....	12
6.4.	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	14
7.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	22
7.1.	KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ.....	22
7.2.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU.....	27
8.	GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	28
8.1.	EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	29
9.	VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR.....	29
9.1.	SWOT ANALİZİ.....	29
10.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	29
10.1.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	29
10.2.	GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	29
10.3.	KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....	29
10.3.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	29
10.3.2.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	30
10.3.3.	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	30
10.4.	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	31
10.5.	KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....	32
10.5.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....	32
10.5.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....	33
10.5.3.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....	34
11.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	34
11.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	34
11.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	37
12.	SONUÇ.....	38
13.	EKLER VE FOTOĞRAFLAR.....	39
13.1.	UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI.....	39
13.2.	FOTOĞRAFLAR.....	40
13.3.	PROJE FOTOĞRAFLARI.....	48
13.4.	TAPU KAYIT ÖRNEKLEĞİ ve TAPU SURETİ.....	49
13.5.	İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ.....	51
13.6.	DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ.....	53



1. RAPOR BİLGİLERİ

Raporu Talep Eden	Akhan Un Fabrikası Ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi
Raporu Hazırlayan	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	14.11.2023 – 2023/028
Değerleme Tarihi	31 Aralık 2023
Rapor Tarihi	08 Ocak 2024
Raporlama Süresi	5 iş günü
Rapor Numarası	2023OZELPO0371
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet

Raporun Konusu / Amacı

Bu rapor; Mülkiyetli Akhan Un Fabrikası Ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi'ne ait olan; Adana İli Sarıçam İlçesi İncirlik Mahallesi, 0 Ada 2949 no'lu parselde kâin "2 Adet Kargir 2 Katlı Bina 1 Adet Depo Ve Arsası" vasfı ile kayıtlı ana taşınmazın 31.12.2023 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

Raporun Hazırlanma Standartları

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

Raporu Hazırlayanlar

Recep AKÇA, Değerleme Uzmanı – SPK No: 405081
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 Gökalp Caddesi Ekşi İş Merkezi Blok No: 12b Üsküdar - İstanbul
Telefon No	+90 (216) 336 36 85
Faks No	+90 (216) 336 36 87
E Posta Adresi	varlik@varliktdd.com
İnternet Adresi	www.varliktdd.com
Kuruluş Tarihi	21 Eylül 2016
Ödenmiş Sermayesi	1.000.000,00-TL
Ticaret Sicil No	152182-5
SPK Lisans Tarihi	Şirket, 03.01.2017 tarih ve 89 sayılı kararla Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır.
BDDK Lisans Tarihi	Şirket, 10.03.2017 tarih ve 7264 sayılı kararla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (BDDK), Bankalara Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır.

2.2. DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

M

dh

3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; taşınmazın 31.12.2023 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. İlgili talep ile ilgili olarak şirketimiz Değerleme Uzmanı Recep AKÇA 31.12.2023 tarihinde işlemlere başlamış ve rapor tanzim edilmiş, 08.01.2024 tarihinde şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Mustafa Volkan 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 bilgilil ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarı ile belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

- Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;
- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştirildiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz 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 İLE İLGİLİ BİLGİLER

Şirketimiz tarafından konu gayrimenkul için daha önce değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

5. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

5.1. TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER

5.1.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

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

0 ADA 2949 PARSEL			
İli	Adana	Bağ. Böl. Niteliği	-
İlçesi	Sarıçam	Arsa Payı	-
Bucağı	-	Blok No	-
Mahallesi	İncirlik	Kat No	-
Köyü	-	Bağ. Böl. No	-
Sokağı	-	Hisse Oranı	1/1
Mevkii	-	Cilt No	56
Yüzölçümü (m²)	9.042,43	Sayfa No	5565
Pafta No	-	Tapu Tarihi	09.11.2023
Ada No	0	Tapu Yevmiye	46491
Parsel No	2949	Eklenti	-
Ana G.M. Vahşi	2 Adet Kargir 2 Katlı Bina 1 Adet Depo Ve Arsası	Malikleri:	Akhan Un Fabrikası Ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret A.Ş.

5.1.2. GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYIDAT BİLGİLERİ

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

Bu belgeye göre konu taşınmazın tapu kaydında aşağıdaki takyidatlara rastlanmıştır:

Rehinler Hanesi:

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 50000000,00 TL bedelle ipotek mevcuttur. (07.02.2022 tarih 5254 yevmiye)

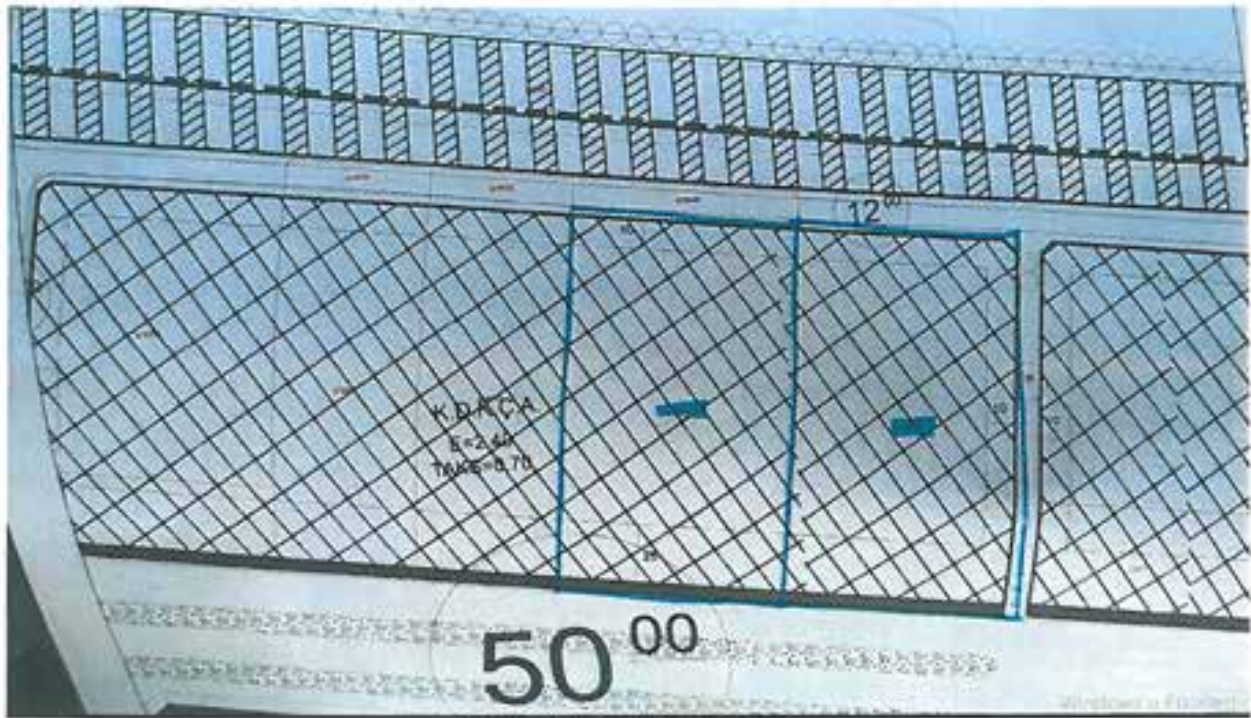
5.2. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

5.2.1. İMAR DURUMU

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

Not: Tarafımıza gönderilen tapu suretinde taşınmazın yüzölçümü 9.368,01 m2 olup yapılan parselasyon çalışmaları sonucunda yüzölçümünün 9.042,43 m2 olarak tescil edildiği tespit edilmiştir. Değerleme 9.042,43 m2 yüzölçümü üzerinden yapılmıştır.

M



1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

5.2.2. GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

Tapu senedi: Değerlemeye konu taşınmaz 'Akhan Un Fabrikası Ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi' vasfı ile kayıtlı durumdadır. Taşınmaz, "Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği" işlemi ile "Akhan Un Fabrikası Ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret A.Ş." adına tescil edilmiştir.

İmar Pafta Sureti:

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

Yapı Ruhsatları:

Sarıçam Belediyesi'nde yapılan incelemelerde parsel üzerindeki yapılara ilişkin yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

Sarıçam Belediyesi'nde yapılan incelemelerde parsel üzerindeki yapılara ilişkin yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

Mimari Proje:

Sarıçam Belediyesi'nde yapılan incelemelerde parsel üzerindeki yapılara ilişkin mimari proje bulunmamaktadır.

Dosyasında olumsuz zabıt yada tutanağa rastlanmamıştır.

Değerlemeye konu parsel üzerinde toplam 6 adet yapı bulunmakta olup yapılar krokisinde harflendirilerek rapor içeriğinde anlatılmıştır. Sarıçam Kadastro Müdürlüğünde incelenen paftasında; krokisinde B,C ve D harfleri ile gösterilen yapıların kadastro paftasına işli olduğu ve mahallinde yapılan incelemelerde paftasına işli olduğu şekilde inşa edildiği tespit edilmiştir.

5.2.3. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

Taşınmazın 13/07/2001 tarih ve 24461 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında olmadığı yapılar için yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmadığı tespit edilmiştir.

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

5.3.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Temin edilen taksit belgesine göre 09.11.2023 tarih 46491 yevmiye numarası ile Akhan Un Fabrikası Ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Anonim Şirketi adına "Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği" işlemi tescil edilmiştir.

5.3.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

6. EKONOMİK VERİLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

Dünya Ekonomisi;

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

Türkiye Ekonomisi Son Durumu;

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

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

2023 yılı Mart ayında tüketici fiyatları büyük oranda gıda fiyatlarındaki gelişmelerin ve hizmet fiyatlarındaki katılının etkisiyle yüzde 2,29 oranında artmış, yıllık enflasyonda ise düşüş gözlenmiştir. TÜFE yıllık enflasyonu 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya kıyasla 4,67 puan azalarak yüzde 50,51 olarak gerçekleşmiş, gıda grubunun yanı sıra lokanta ve otel ile kira fiyatları öncülüğünde hizmet fiyatları Mart ayı enflasyonunda belirleyici olmuştur. Türk lirasındaki istikrarlı seyir ve ithalat fiyatlarındaki olumlu görünümün etkisiyle, temel mal grubunda aylık fiyat artışı yavaşlamıştır (yüzde 1,24). Enerji grubu fiyatları, kur ve emtia fiyatlarındaki görünüme paralel olarak ılımlı seyretelemeye devam etmiştir (yüzde 0,38). Gıda fiyatları bu dönemde temelde kırmızı et ve işlenmiş et ürünleri öncülüğünde artış kaydetmiştir (yüzde 3,84). Aylık tüketici enflasyonunun seyrinde öne çıkan bir diğer kalem olan hizmet grubunda büyük ölçüde kira (yüzde 4,89) ile lokanta ve otel (yüzde 3,85) alt gruplarındaki artışlar belirleyici olmuştur. Yıllık enflasyona en büyük etki 17,12 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 8,03 puanla Konut ve 5,08 puanla Lokanta ve Oteller ile Ulaştırma gruplarından gelmiştir. TÜFE yıllık değişim oranı Mart ayında bir önceki aya göre 4,67 puan azalmıştır. Söz konusu gelişmenin eksi 1,71 puanı çekirdek enflasyondaki fiyat hareketlerinden kaynaklanırken, dışlananlar endeksindeki fiyat hareketlerinin etkisi ise eksi 2,96 puan olmuştur. TÜFE'deki yıllık artışın değişimine etkiye; Temel Malların payı eksi 1,35 puan,

Hizmetlerin payı eksi 0,37 puan, Enerjinin payı eksi 1,98 puan, Gıda ve Alkolsüz İçeceklerin payı eksi 0,60 puan olurken, Alkol, Tütün ve Altın payları ise eksi 0,38 puan aşağı yönlü olmuştur.

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

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

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

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

6.2. ENFLASYON

TCMB Enflasyon 2023-III Genel Değerlendirme Raporuna göre;

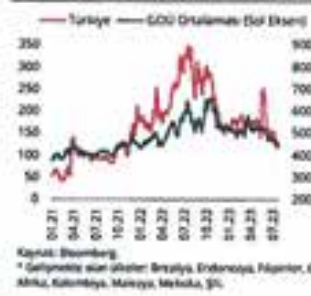
Tüketici yıllık enflasyonu 2023 yılı ikinci çeyreğinde 12,3 puan düşüşle yüzde 38,2 seviyesine gerilerken haziran ayı itibarıyla aylık fiyat artışları yeniden güç kazanmıştır. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde hizmet sektörü enflasyonunda görülen katılık ve gıda fiyatlarındaki olumsuz seyrin aylık fiyat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

olarak gerçekleştirilecek mikro- ve makroihtiyati çerçevenin sadeleştirilmesi süreci, piyasa mekanizmalarını daha etkin hale getirecek ve parasal aktarımı güçlendirecektir. Bu bağlamda makro finansal istikrarın fiyat istikrarını destekleyeceği bir para politikası görünümü esas alınmaktadır. İktisadi faaliyet 2023 yılının ilk çeyreğinde deprem kaynaklı etkilere rağmen yurt içi talebin desteğiyle gücünü korumuştur. İlk çeyrekte GSYİH, deprem kaynaklı etkilere karşın yıllık bazda yüzde 4,0, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerle ise bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,3 oranında artmıştır. Bu dönemde yıllık büyümenin temel belirleyicisi 6,8 puan katkı ile yurt içi talep olurken net ihracat büyümeyi 2,8 puan azaltıcı etkide bulunmuştur. Zayıf seyreten dış talebin etkisiyle sanayi sektörü yıllık bazda büyümeye 0,1 puan negatif katkı vermiş, hizmetler sektörü ise 5,2 puan katkı ile üretim tarafından büyümenin temel belirleyicisi olmuştur.

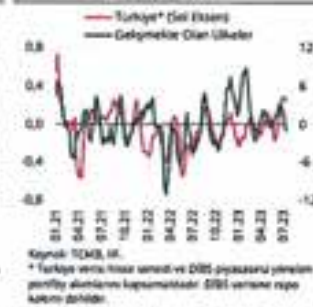
İkinci çeyreğe ilişkin göstergeler iç talebin dış talebe kıyasla daha güçlü seyrini sürdürdüğüne işaret etmektedir. Mayıs ayı itibarıyla sanayi üretimi ilk çeyreğe kıyasla yüzde 1,4 oranında artarak depremin üretim faaliyeti üzerindeki olumsuz etkilerinin telafi edildiğini göstermiştir. Öte yandan, perakende satış hacim endeksi mayıs ayı itibarıyla çeyreklik bazda yüzde 4,6 oranında kuvvetli artmış, reelleştirilmiş olarak yerli kartla yapılan harcamalardaki artış eğilimi ise ikinci çeyrekte hızlanarak sürmüştür. İlk çeyrekte afetin etkisiyle yavaşlayan istihdam artışı ikinci çeyrekte hızlanmış ve mayıs ayı itibarıyla mevsimsellikten arındırılmış olarak istihdam çeyreklik bazda yüzde 0,9 oranında (298 bin kişi) artarak deprem öncesi seviyesini geçmiştir. İşgücüne katılım oranı ise bir önceki çeyreğe göre 0,3 puan artarak yüzde 53,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. Böylece, işsizlik oranı çeyreklik bazda 0,2 puan azalmış ve yüzde 9,8 seviyesine gerilemiştir. Hizmetler dengesindeki güçlü seyrin ve enerji ithalatındaki gerilemeye karşın, yüksek altın ithalatı ve dış ticaret açığındaki yükselişin etkisiyle yıllıklandırılmış cari işlemler açığı artmaya devam etmiştir. İkinci çeyrekte dış talepteki nispeten yatay seyrinle birlikte mevsimsellikten arındırılmış olarak ihracattaki çeyreklik artış yüzde 0,5 ile sınırlı gerçekleşmiştir. Güncel veriler afetin ihracat üzerindeki etkisinin büyük ölçüde ortadan kalktığını göstermektedir. Mevsimsellikten arındırılmış olarak ithalat ise gerileyen enerji ithalatıyla uyumlu şekilde çeyreklik bazda azalmıştır. Enerji ithalatı, yılın ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 24,6 oranında azalışla 36 milyar dolar seviyesine gerilemiştir. Diğer taraftan, yüksek altın ithalatı ve güçlü iç talebin desteklediği kuvvetli tüketim malları ithalatı çeyreklik bazda ithalat azalışını sınırlandırmıştır. Nitekim altın ithalatı, ilk yarıda geçen yılın aynı dönemine göre 11,4 milyar dolar artarak 16,6 milyar dolara ulaşmıştır. Bu dönemde, tüketim ve yatırım malları ithalatı geçen yılın aynı dönemine göre sırasıyla yüzde 62,3 ve 33,9 oranında yükselmiştir. Seyahat ve taşımacılık gelirlerinin katkısıyla güçlü seyrini koruyan hizmet gelirlerinin cari işlemler dengesine desteği yıl geneline yayılarak devam etmiştir. Seyahat ve taşımacılık gelirleri yılın ilk beş ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre sırasıyla 2,5 ve 1,5 milyar dolar artarak 14,1 ve 13,8 milyar dolar seviyesine ulaşmış, yıllıklandırılmış olarak ise tarihi en yüksek seviyelerine yükselmiştir. Küresel enflasyon mevcut Enflasyon Raporu döneminde gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde düşüş eğilimini sürdürmekle birlikte yüksek seviyelerini korumakta, çekirdek göstergelerdeki katılık ise düşüş eğiliminin önümüzdeki dönemde hız keseceği beklentilerini desteklemektedir. Gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin tüketici enflasyonları bir önceki Enflasyon Raporu dönemindeki yüzde 5,65 ve yüzde 6,90 seviyelerinden sırasıyla yüzde 4,24 ve yüzde 5,11 seviyelerine gerilemiştir. Söz konusu düşüşe rağmen enflasyon gelişmiş ülkelerde yüzde 2, gelişmekte olan ülkelerde ise ortalama yüzde 3,5 olan hedef oranların belirgin olarak üzerinde seyretmeye devam etmektedir. İşgücü piyasalarının güçlü seyrin ve iç talep nedeniyle katılık sergileyen çekirdek enflasyon ise mevcut Enflasyon Raporu döneminde gelişmiş ülkelerde yüzde 5,10 seviyesinden yüzde 4,83'e, gelişmekte olan ülkelerde ise yüzde 6,85 düzeyinden yüzde 5,61'e gerilemiştir. Küresel enflasyonun olumlu seyreten enerji ve emtia fiyatları nedeniyle son dönemde sergilediği düşüş eğilimine karşın istihdam piyasalarındaki güçlü seyrin ücret baskılarını ve küresel talebi canlı tutmakta, çekirdek enflasyon göstergelerindeki gerilemenin sınırlı kalması ise merkez bankalarının sıkı duruşlarını daha uzun süre koruyacakları beklentisini desteklemektedir. Sıkılaşma adımlarının piyasa koşullarına yansımalarıyla beraber merkez bankalarının finansman ve kredi koşullarındaki sıkılaşmaya yönelik vurguları güçlenmiştir. ABD Merkez Bankası, Mart 2022'de başlayan parasal sıkılaşma politikasında ilk kez haziran toplantısında politika faizini sabit tutma kararı almıştır. Bu kararın faiz artırım sürecinin devam edeceğine ancak faiz artırım hızının yavaşladığına işaret ettiği vurgulanmıştır. Avrupa ve İngiltere Merkez Bankaları da mayıs ve haziran toplantılarında sırasıyla toplam 50 ve 75 baz puanlık faiz artışları yaparak sıkı para politikası duruşlarını sürdürmüştür. Küresel büyümeye ilişkin yatay görünüm devam ederken gelişmiş ülkelerde para politikasında sıkılaşma sürecinin beklenenden yavaş olacağına ilişkin sinyaller küresel oynaklıkları sınırlandırmıştır. Risk iştahındaki toparlanmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri gerilerken Türkiye'de ise yurt içi belirsizliklerin etkisiyle mayıs ayında 703 baz puana yükselerek bu yılın zirve seviyesine ulaşan CDS primi, haziran ayından itibaren hızlı bir düşüş eğilimine girerek 25 Temmuz 2023 itibarıyla 435 baz puan düzeyine gerilemiştir. Bununla birlikte Türkiye'nin CDS primi son 10 yıllık ortalaması olan 350 baz puanın belirgin üzerinde seyretmeye devam etmiştir. Türk lirasının 1 ay ve 12 ay vadeli kur oynaklıkları mayıs ayında sırasıyla 56,87 puan ve 46,77 puana kadar yükseldikten sonra 25 Temmuz 2023 itibarıyla 20,18 ve 29,99 puana gerilemiştir. Mayıs ayında 98,5 milyar ABD doları seviyesine gerileyen TCMB brüt uluslararası rezervleri haziran ayından itibaren güçlü bir artış eğilimine girerek 14 Temmuz 2023 itibarıyla 113,1 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Bir önceki Enflasyon Raporu döneminde ivmelenen kredi büyümesi 2023 yılının ikinci çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. İç talebi artırarak enflasyon üzerinde risk oluşturan kredi büyümesi ticari krediler öncülüğünde haziran ayında sergilediği ivme kaybına rağmen ikinci çeyrekte bireysel krediler öncülüğünde tarihsel ortalamaların üstünde gerçekleşmiştir. Bireysel kredi yıllık büyüme oranı yüzde 80'lere ulaşmıştır. Son dönemdeki bireysel kredi büyümesinin yıllık yüzde 186,6 büyüme oranına ulaşan kredi kartı harcamaları ağırlıklı

CDS primi, TCMB'nin para politikasına yönelik sıkılaştırıcı söylemlerinin de etkisiyle haziran ayından itibaren hızlı bir düşüş eğilimine girerek 25 Temmuz itibarıyla 435 baz puan düzeyine gerilemiştir. Bununla birlikte Türkiye'nin CDS primi son 10 yıllık ortalaması olan 350 baz puanın belirgin üzerinde seyretmeye devam etmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu dönemi genelinde, Türkiye hisse senedi piyasasına 0,84 milyar ABD doları net yabancı girişi olurken DİBS piyasasından 0,03 milyar ABD doları seviyesinde net yabancı çıkışı gerçekleşmiştir. Haziran ayından itibaren ise net portföy girişi 0,07 milyar ABD doları DİBS piyasasına ve 1,48 milyar ABD doları hisse senedi piyasasına olmak üzere toplam 1,55 milyar ABD dolarına ulaşmıştır.

Grafik 2.2.1: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülkeler CDS Primleri*



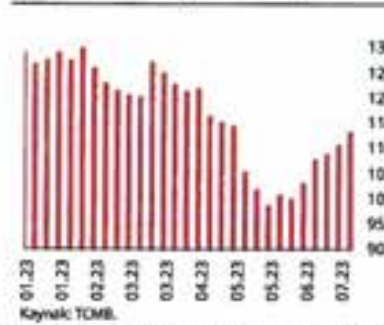
Grafik 2.2.2: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülkeler Portföy Hareketleri (4 Haftalık Ortalama, Milyar ABD Doları)



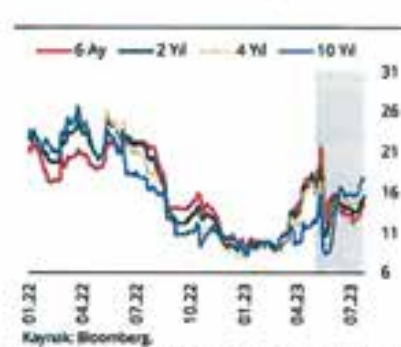
Türk lirasının opsiyonlarının ima ettiği kur oynaklığı mayıs ayında yurt içi belirsizliklerin etkisiyle yükselmiş, ancak haziran ayından itibaren hızla gerilemiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde küresel risk iştahındaki olumlu seyrin etkisiyle gelişmekte olan ülke paraları ABD doları karşısında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

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

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



Grafik 2.2.6: DİBS Getirileri (%)



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

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

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

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

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

İnşaat Maliyet Endeksi, Ekim 2023

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

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



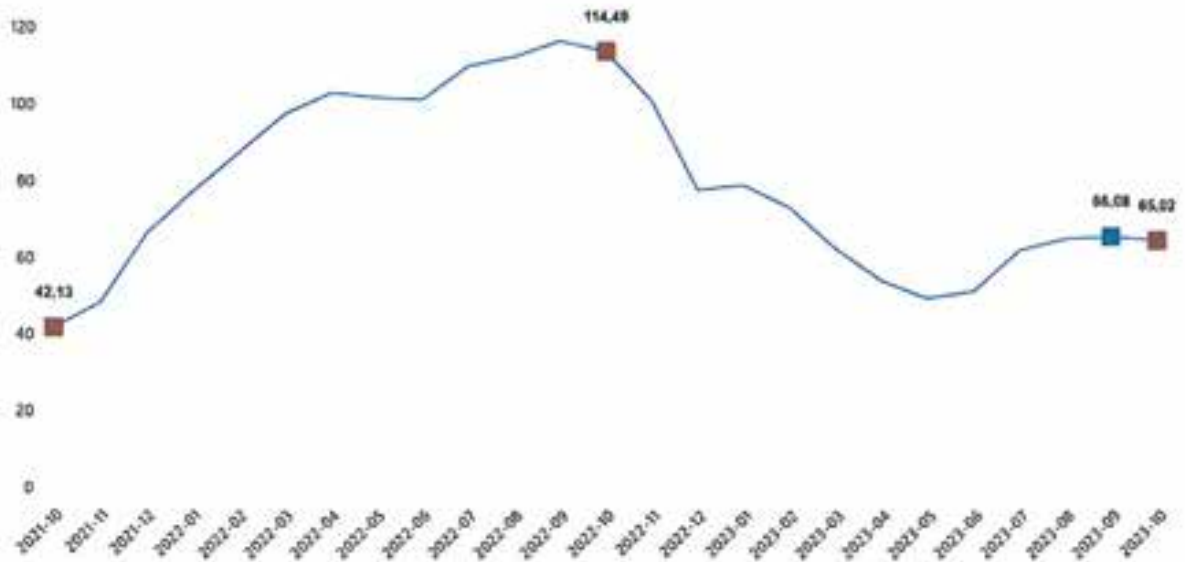
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ekim 2023



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

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

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

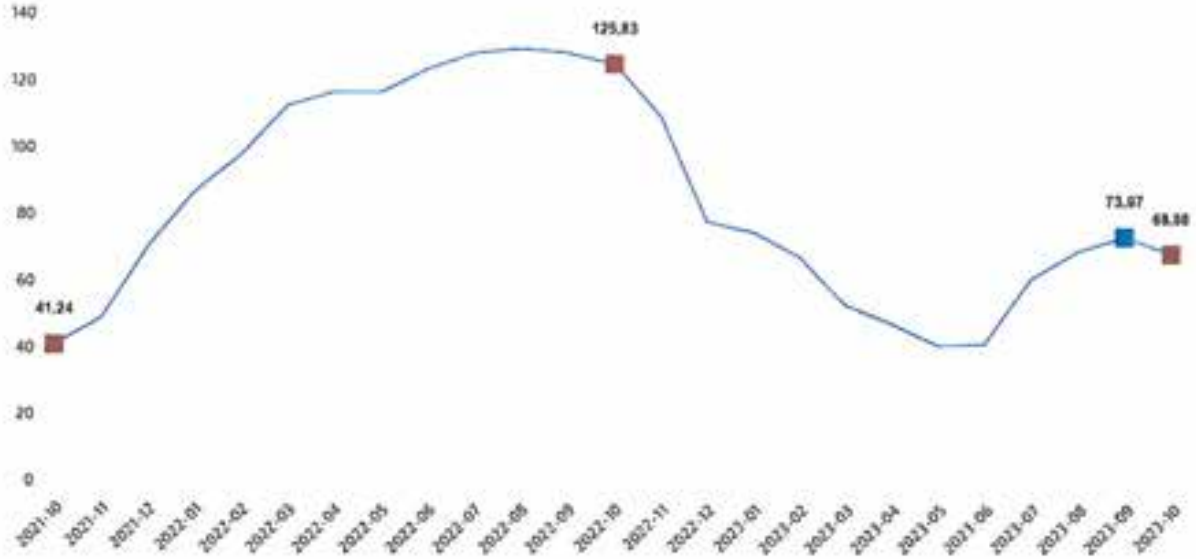


Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %68,88 arttı, aylık %1,43 arttı

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



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



Kaynak: TÜİK – İnşaat Maliyet Endeksi – Ekim 2023 – Yayın Tarihi: 12 Aralık 2023

Konut Sektörü:

Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2023

Türkiye genelinde Ekim ayında 93 bin 761 konut satıldı

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

Konut satışı, Ekim 2023



Konut satışları Ocak-Ekim döneminde %14,3 azaldı

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

İpotekli konut satışları 5 bin 577 olarak gerçekleşti

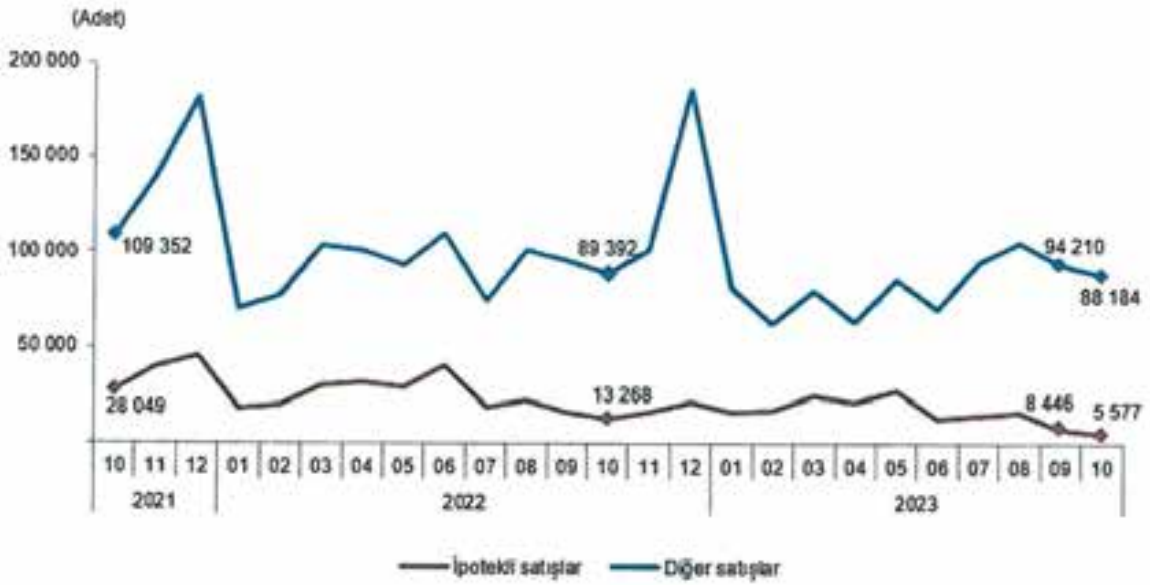
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %58,0 azalış göstererek 5 bin 577 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,9 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %31,2 azalışla 166 bin 461 oldu.

Ekim ayındaki ipotekli satışların, bin 369'u; Ocak-Ekim dönemindeki ipotekli satışların ise 50 bin 234'ü ilk el satış olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 88 bin 184 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,4 azalarak 88 bin 184 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %94,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,9 azalışla 827 bin 374 oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2023



İlk el konut satış sayısı 29 bin 230 olarak gerçekleşti

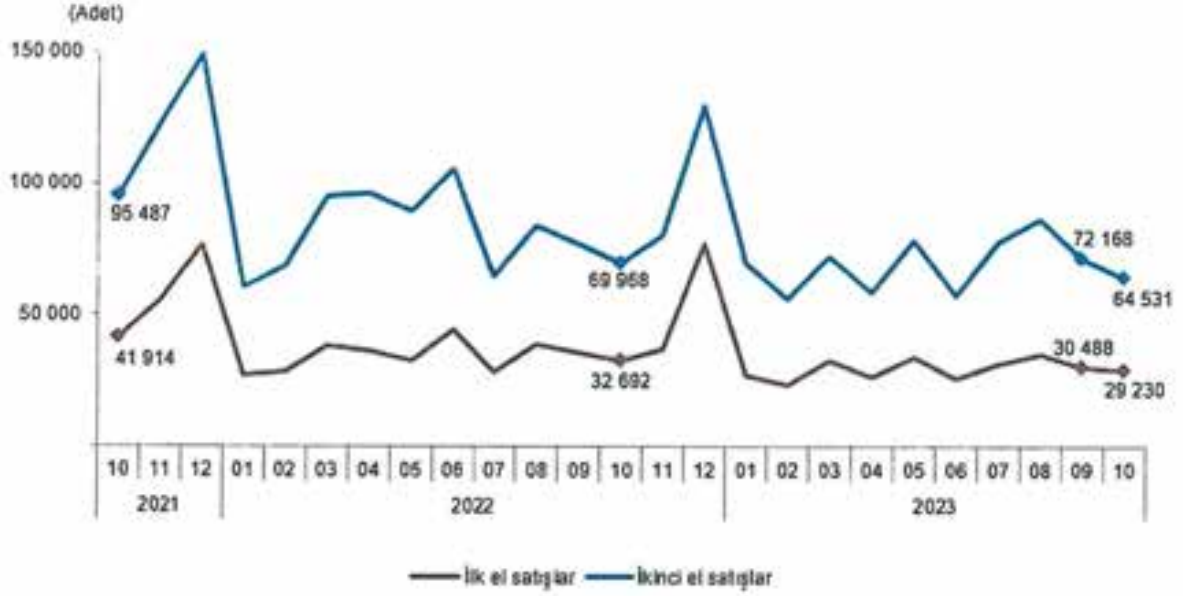
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,6 azalarak 29 bin 230 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,6 azalışla 297 bin 827 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satışlarında 64 bin 531 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,8 azalış göstererek 64 bin 531 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,8 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir



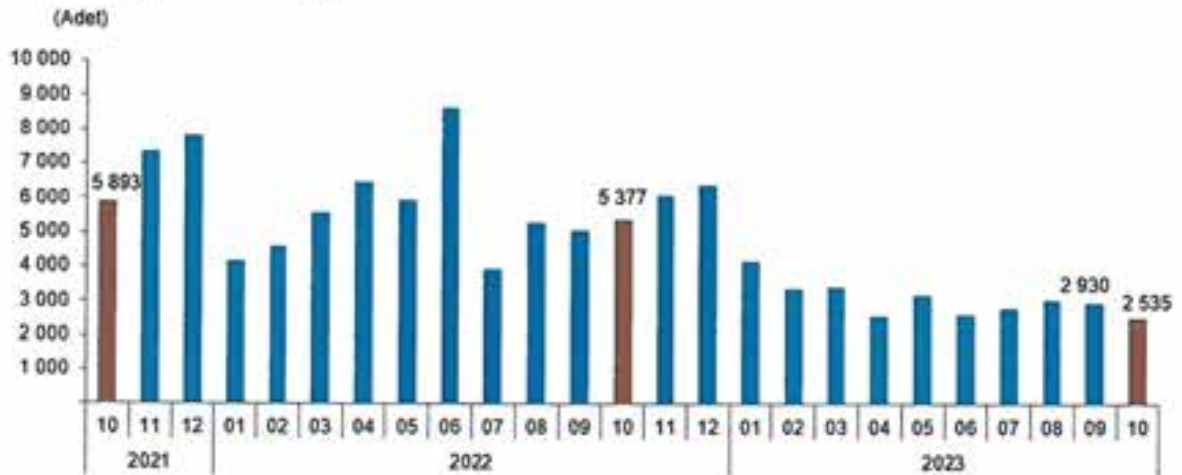
önceki yılın aynı dönemine göre %14,6 azalışla 696 bin 8 olarak gerçekleşti.
Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2023



Yabancılar Ekim ayında 2 bin 535 konut satışı gerçekleştirdi

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

Yabancılar yapılan konut satışı, Ekim 2023



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

Ölke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

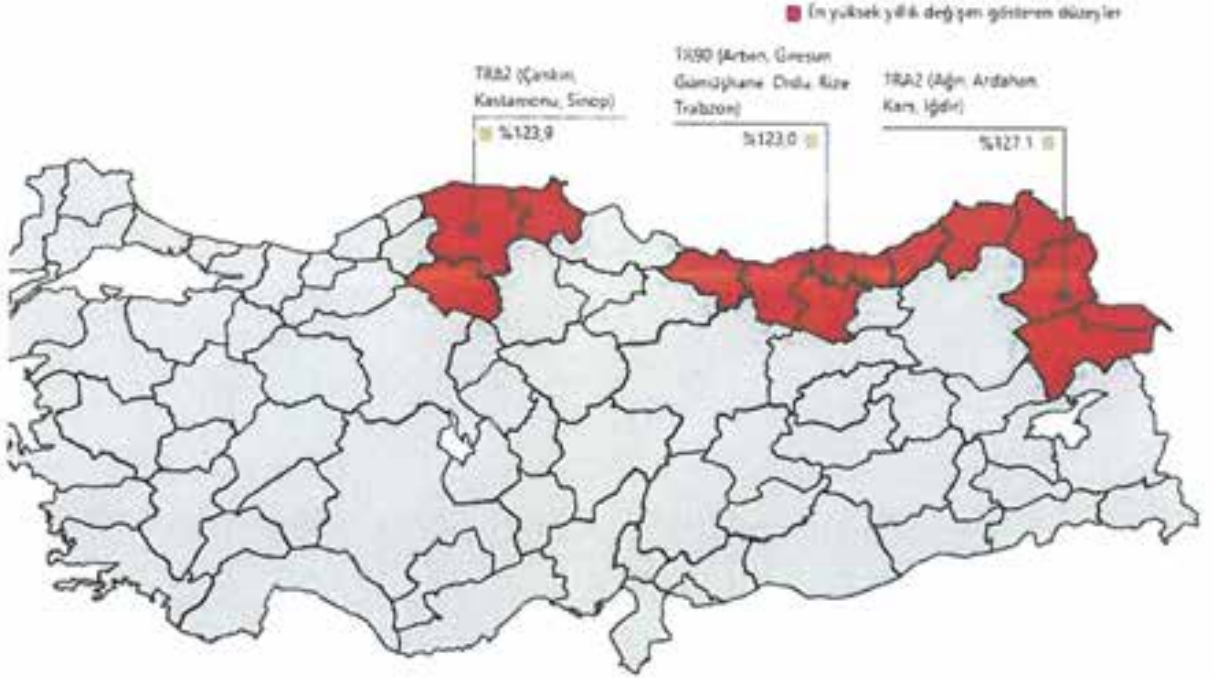
Ekim ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 713 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 235 konut ile İran, 152 konut ile Almanya ve 138 konut ile Ukrayna vatandaşları izledi.

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

Konut Fiyat Endeksi | Ekim 2023

Konut Fiyat Endeksi (KFE)

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



M h

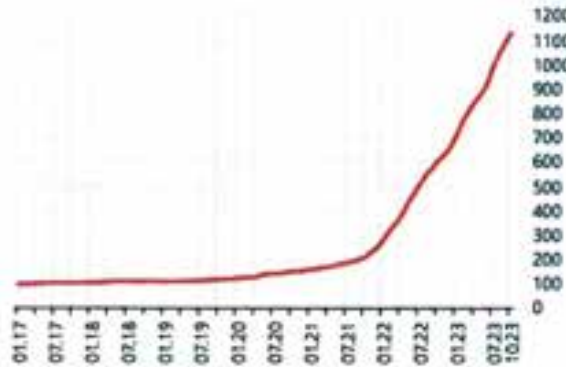




Tablo 1* : Konut Fiyat Endeksleri (2017=100) ve Birim Fiyatlar

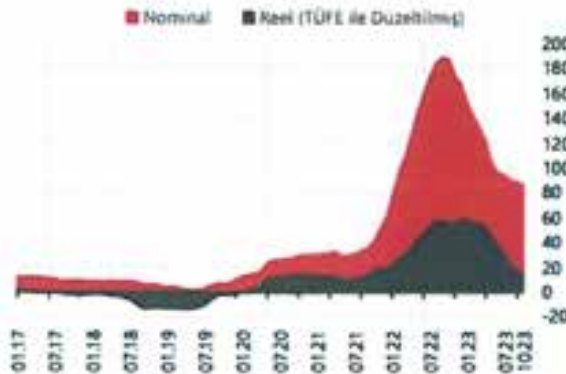
	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)**
	1129,6 (%86,5)	1216,8 (%91,1)	1116,7 (%86,8)	30035,5 ₺
	969,4 (%74,4)	1094,6 (%81,8)	961,3 (%72,9)	44386,5 ₺
	1169,5 (%101,5)	1406,9 (%97,7)	1154,0 (%102,5)	23303,8 ₺
	1138,1 (%80,1)	1287,6 (%85,9)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

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



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

Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)

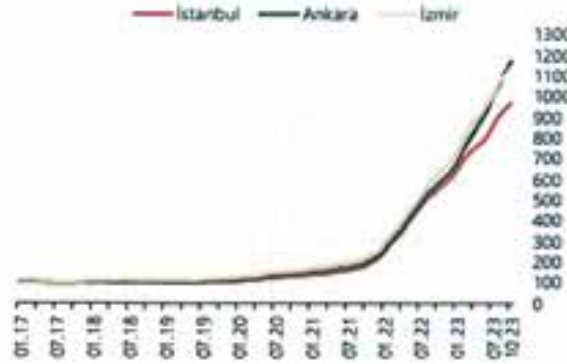


Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 86,5 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 15,4 oranında artış göstermiştir.

Handwritten signature

Handwritten signature

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



İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 2,9, 4,7 ve 3,3 oranlarında artış gözlemlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 74,4, 101,5 ve 80,1 oranlarında artış göstermiştir.

Kaynak: TCBM / Konut Fiyat Endeksi / Ekim 2023

7. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER

7.1. KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ

ADANA İLİ:



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

Ekonomi

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

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

Ticaret

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

Tarım

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

Hayvancılık

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

Madencilik

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

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

Coğrafya

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

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

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

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

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

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

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

Güncel Nüfus Değerleri (TÜİK 6 Şubat 2023 verileri)

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

İlçeler

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

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

Turizm

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

Ulaşım

Demiryolu

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

Karayolu

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

Havayolu

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

Denizyolu

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

Şehir içi ulaşım

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

İklim

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

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

Bitki Örtüsü

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



Sarıçam İlçesi:

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

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

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

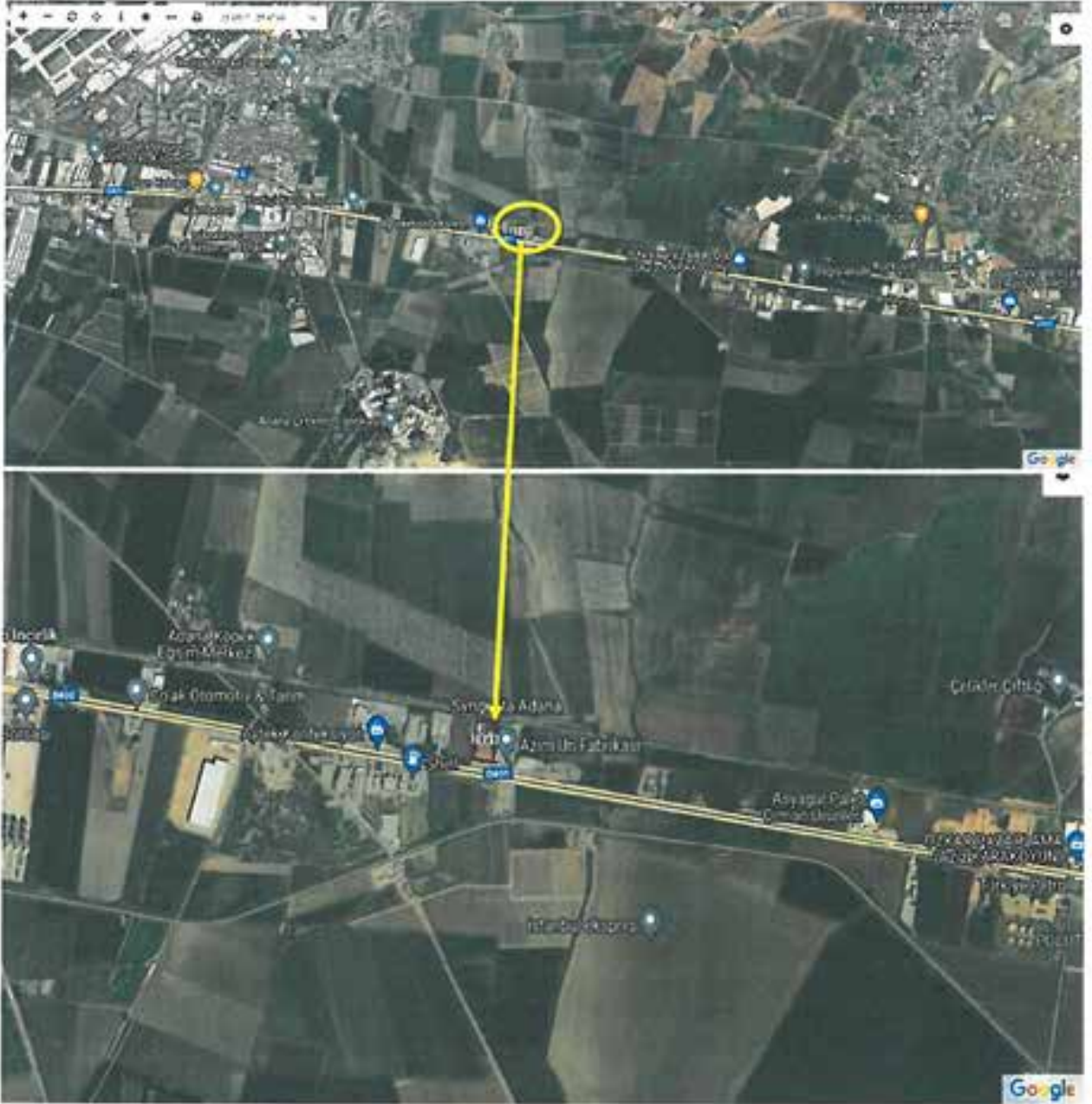
İklim: Sarıçam bölgesinde yazlar sıcak, bunaltıcı, kurak ve açık ve kışlar soğuk, yağışlı ve parçalı bulutlu. Yıl içerisinde sıcaklık normalde 3°C ila 34°C arasında değişiklik gösterir ve

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

M. H.

ah

Taşınmazın Konumu:



7.2. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU

Değerlemeye konu taşınmaz; Adana ili, Sarıçam ilçesi, Yeni Mahallesi, İncirlik Bulvarı, No.143 – 143/1 posta adreslidir. Taşınmazın bulunduğu bölgede; yapılaşma oranı %25 civarında olup çevresinde tarlalar, boş imarlı arsalar ve kendisi ile benzer nitelikte küçük ve orta ölçekli işletmeler, fabrika binaları bulunmaktadır. Bölge girişimcisinin işletme ve fabrika açısından en sık tercih ettiği noktalarda yer almaktadır. Bölgeye toplu taşıma imkânları yüksek seviyededir. Konu taşınmaz belediye mücavir alan sınırları içerisinde konumlanmaktadır. Rapora konu taşınmaza ulaşım; Bölgenin bilinen arterlerinden Adana-Osmaniye Karayolu üzerinde doğu yönünde, Adana-Osmaniye Yolu ile Üçok Damgalı Höyüğü Yolu kesimindeki kavşaktan yaklaşık 2.18 km ilerledikten sonra sol tarafta yer almaktadır. Taşınmazın yer aldığı İncirlik Bulvarı (Adana-Osmaniye Karayolu) araç trafiğine açıktır. Yaya sirkülasyonunun düşük olduğu bulvar üzerinde konumlanmaktadır.

M 91

dh

8.1. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerleme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü ve mevcut durumu dikkate alınarak en iyi ve en verimli kullanım şeklinin; mevcut kullanımı olan 'Depo ve İmalathane' şeklinde kullanımı olacağı düşünülmektedir.

9. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

9.1. SWOT ANALİZİ

Güçlü Yanlar:

- Ulaşım imkanlarının kolay olması
- Krokisinde B, C ve D harfi ile gösterilen yapıların kadastro paftasına işli olması
- Yapıların kısmen bakımlı olması

Zayıf Yanlar:

- Yapılara ait ruhsat ve proje bulunmaması
- Krokisinde A, E ve F harfi ile gösterilen yapıların kadastro paftasına işli olmaması

✓ Fırsatlar:

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

✗ Tehditler:

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

10. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

10.1. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

10.2. GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

10.3. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

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

- Pazar Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı

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

10.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması



- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

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

10.3.2. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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

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

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

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

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

10.3.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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

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

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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

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

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

10.4. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

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

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

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

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

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabildir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılacak, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülklerin bütünü için geçerlidir. (mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.

- Rapor içerisinde taşınmazlar için verilen değerler, taşınmazların mahal durumundaki kullanım alanları dikkate alınarak yapılmıştır. Bir kadastral ölçüm bu alanların doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

10.5. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

10.5.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

SATILIK ARSA EMSALLERİ				
No	Emsal Açıklaması	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat (TL/ m ²)
1	Emlak Ofisi 0532 471 13 38: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahalle sınırları içerisinde, karayoluna cepheli, 15588 ada 4 ve 5 parsellerde konumlu, toplam 10.200 m ² yüzölçümü K.D.K.Ç.A imarlı arsa vasıflı taşınmazlar toplam 59.200.000 TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır. Talep edilen bedelin çok yüksek olduğu düşünülmekte düşük şerefiyedir.	10.200	59.200.000	5.803
2	Emlak Ofisi 0541 182 45 53: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Yürekl Mahallesi sınırları içerisinde, bulvar cepheli, 15591 ada 1 parselde konumlu, toplam 3.917 m ² yüzölçümü sanayi imarlı taşınmaz 16.000.000 TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal taşınmaz düşük şerefiyedir.	3.917	16.000.000	4.085
4	Emlak Ofisi 0532 741 14 14: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Yakapınar Mahallesi sınırları içerisinde, 8.000 m ² yüzölçümlü sanayi imarlı taşınmaz 24.000.000 TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal taşınmaz düşük şerefiyedir.	8.000	24.000.000	3.000
5	Emlak Ofisi 0532 296 74 97: Taşınmazın bulunduğu bölgede karayoluna cepheli arsaların m ² fiyatlarının 3.000-3.500 TL aralığında alınıp satılabileceği beyan edilmiştir.	-	-	-
6	Emlak Ofisi 0532 558 14 65: Taşınmazın bulunduğu bölgede karayoluna cepheli arsaların m ² fiyatlarının 3.000-4.000 TL aralığında alınıp satılabileceği beyan edilmiştir.	-	-	-

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

Uyumlaştırma Tablosu (Arsalar)											
Karşılaştırma Kriterleri		Karşılaştırılabilir Emsaller									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	5.803,00	4.085,00	3.000,00							
2	Pazarlık Payı	50,00%	20,00%	10,00%							
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%							
4	Satış Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%							
5	İmar Durumu Koşulları	0,00%	0,00%	-10,00%							
6	Fiyat Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%							
7	Lotasyon	0,00%	-5,00%	-10,00%							
8	Kullanım Alanı	0,00%	0,00%	0,00%							
9	Diğer	5,00%	0,00%	0,00%							
Uyumlaştırma Değeri		3.771,91	3.472,25	3.100,00	3.250,00	3.500,00					
Ortalama Değer											3.458,84
Yuvarlatılmış											3.500,00

Buna göre taşınmazın Pazar yaklaşımına göre arsa değeri aşağıdaki gibidir;

BİNA ÇIKARMA İŞLEMİNE GÖRE ARSA DEĞERİ			
Bölge Adı	Alanlar (m ²)	Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
0 Ada 2949 Parsel	9.042,43	3.500	31.648.505,00
TOPLAM			31.648.505,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			31.650.000,00

10.5.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

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

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

TOPLAM YASAL YAPI DEĞERİ						
Bölge Adı	Kat Sayısı	Alan (m ²)	Yapı Birim Değeri (TL/m ²)	Amortisman Oranı	Amortismanlı Yapı Maliyet Değeri (TL/m ²)	Yapı Değeri (TL)
KROKİSİNDE B HARFİ İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z+1	182,00	8.000,00	5,00%	7.600,00	1.383.200,00
KROKİSİNDE C HARFİ İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z+1	380,00	10.000,00	5,00%	9.500,00	3.610.000,00
KROKİSİNDE D HARFİ İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	735,00	7.500,00	5,00%	7.125,00	5.236.875,00
Diğer Maliyetler						511.503,75
TOPLAM AR		1.297,00				10.741.578,75
TOPLAM DEĞER (TL)						10.740.000,00

TOPLAM MEVCUT YAPI DEĞERİ						
Bölge Adı	Kat Sayısı	Alan (m ²)	Yapı Birim Değeri (TL/m ²)	Amortisman Oranı	Amortismanlı Yapı Maliyet Değeri (TL/m ²)	Yapı Değeri (TL)
KROKİSİNDE A HARFİ İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	15,00	3.800,00	5,00%	3.610,00	54.150,00
KROKİSİNDE B HARFİ İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z+1	182,00	8.000,00	10,00%	7.200,00	1.310.400,00
KROKİSİNDE C HARFİ İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z+1	380,00	10.000,00	10,00%	9.000,00	3.420.000,00
KROKİSİNDE D HARFİ İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	735,00	7.500,00	10,00%	6.750,00	4.961.250,00
KROKİSİNDE E HARFİ İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	258,00	5.000,00	10,00%	4.500,00	1.161.000,00
KROKİSİNDE F HARFİ İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	406,00	1.050,00	10,00%	945,00	383.670,00
Diğer Maliyetler						511.503,75
TOPLAM AR		1.976,00				11.801.973,75
TOPLAM DEĞER (TL)						11.800.000,00

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

Maliyet Yaklaşımına göre Arsa + Yapı Değeri aşağıdaki gibidir;

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA + YASAL YAPI DEĞERLERİ	
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	31.650.000,00
TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	10.740.000,00
TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)	42.390.000,00

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA + MEVCUT YAPI DEĞERLERİ	
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	31.650.000,00
TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	11.800.000,00
TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)	43.450.000,00

Maliyet yaklaşımına göre arsa + yasal yapıların toplam değeri 42.390.000,00 TL, arsa + mevcut yapıların toplam değeri 43.450.000,00 TL olarak hesaplanmıştır.

10.5.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

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

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

11. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

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

- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede arsa emsali kısıtlıdır. Bölgede benzer lejant veya taşınmaza yorumlanarak emsal teşkil edilebilecek emsaller dikkate alınmıştır. Bulunan emsaller ile bölgeye hakim gayrimenkul danışmanlarından alınan arsa değeri görüşleri doğrultusunda ortalama arsa değeri takdiri yapılmıştır.
- Parsel üzerindeki yapılara güncel inşaat maliyetleri esas alınarak maliyet değerleri hesaplanmış, yapıların yaşı mevcut durumları dikkate alınarak ise yıpranma payları düşülmüştür.
- Bölgede yapılan incelemelerde benzer, satışa sunulan veya yakın zamanda satışı gerçekleşmiş yapı emsali bulunamamıştır. Bu nedenle kapalı alan üzerinden Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılamamıştır.
- Taşınmaz her ne kadar gelir getiren bir mülk olsa da benzer kullanımı veya emsal yorumlamasına tabi tutulabilecek yapı emsali bulunamadığından, kapitalizasyon oranı hesaplanamamış, kira değeri üzerinden satış rakamına ulaşamamıştır.
- Belirtilen hususlar neticesinde taşınmazın değer takdirinde Pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yöntemleri baz alınmıştır.
- Parsel üzerinde krokisinde B-C ve D olarak gösterilen yapılara ilişkin yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi veya mimari proje bulunmamakta ancak kadastro paftasına işlidir. Bu nedenle yapılar yasal değerlemede dikkate alınmıştır.
- Parsel üzerinde krokisinde A-E-F harfleri ile gösterilen yapılara ilişkin yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi veya mimari proje bulunmamakta ve kadastro paftasına işli değildir. Bu nedenle yapılar mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır.
- Rapor sonuç değeri olarak Pazar ve maliyet yaklaşımı toplamı değeri olan yasal durumda yaklaşık 42.390.000,00 TL olarak, mevcut durumda yaklaşık 43.450.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**
- Bölgede pazara çıkmış ve ya satılmış gayrimenkuller dikkate alınmış, fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra rapor konusu parsel için 2021-2022 yıllarına ait "Geçmişe Yönelik (Retrospektif) Değer" belirtilmiştir. Değerlendirmede faydalanan emsaller, konum, büyüklük, kullanım fonksiyonu, imar durumu yapılaşma koşulları gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, "Geçmişe Yönelik (Retrospektif) Değer" tespiti için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile

görülmüş ve TÜFE endeksinden hareketle taşınmazın bugünkü piyasa değeri geçmişe indirgenmiştir. Aşağıda yer alan tabloda TÜFE endeksinde en son açıklanan endeks oranı Kasım 2023'te açıklanmıştır.

Tüketici fiyat endeksi rakamları (2003=100) Consumer price index numbers (2003=100)												
Aylık değişim (%) Monthly rate of change (%)												
	Ocak January	Şubat February	Mart March	Nisan April	Mayıs May	Haziran June	Temmuz July	Ağustos August	Eylül September	Ekim October	Kasım November	Aralık December
2003	1,04	1,00	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99
2004	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2005	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2006	0,10	0,22	0,21	1,34	1,88	0,34	0,85	-0,44	1,29	1,27	1,29	0,23
2007	1,00	0,43	0,92	1,21	0,99	-0,24	-0,73	0,02	1,03	1,81	1,90	0,32
2008	0,86	1,28	0,90	1,08	1,48	-0,30	-0,08	-0,24	0,40	2,00	0,93	-0,41
2009	0,29	-0,34	1,10	0,02	0,04	0,11	0,20	-0,30	0,39	2,41	1,27	0,02
2010	1,80	1,40	0,08	0,00	-0,30	-0,50	-0,40	0,40	1,29	1,93	0,03	-0,30
2011	0,41	0,73	0,42	0,87	2,40	-1,43	-0,41	0,70	0,70	3,27	1,73	0,90
2012	0,00	0,00	0,41	1,02	-0,21	-0,90	-0,23	0,00	1,03	1,50	0,36	0,36
2013	1,00	0,30	0,00	0,42	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
2014	1,00	0,43	1,13	1,34	0,40	0,31	0,31	-0,10	0,77	1,00	0,81	0,40
2015	1,10	0,71	1,19	1,83	0,00	-0,61	0,09	0,40	0,89	1,00	0,18	-0,44
2016	1,02	-0,02	-0,04	0,78	0,00	0,47	1,10	-0,29	0,18	1,44	0,82	1,84
2017	2,48	0,91	1,02	1,31	0,40	-0,27	0,10	0,02	0,00	2,08	1,49	0,88
2018	1,02	0,73	0,09	1,87	1,02	2,81	0,05	2,30	0,30	2,07	-1,44	-0,40
2019	1,00	0,16	1,03	1,09	0,00	0,03	1,30	0,00	0,00	2,00	0,36	0,74
2020	1,30	0,30	0,07	0,40	1,30	1,13	0,00	0,00	0,00	2,13	2,30	1,20
2021	1,00	0,91	1,00	1,00	0,89	1,94	1,80	1,12	1,20	2,30	0,81	13,50
2022	11,10	4,81	5,46	7,25	2,98	4,95	2,37	1,48	3,06	3,54	2,88	1,18
2023	0,00	0,10	2,29	0,39	0,04	3,92	0,49	0,09	-0,70	0,43	2,28	

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

Emsaller ile yapılan kıyaslamalar, pazarlık payları, yapılaşma koşulları süreçleri ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan araştırmalar neticesinde taşınmaza 31.12.2023 değerlendirme tarihi itibarıyla yasal durumda 42.390.000,00 TL mevcut durumda 43.450.000,00 TL takdir edilmiştir. Geçmişe yönelik değer hesabı ise şu şekilde yapılmıştır.

Ay/Yıl	TÜFE Aylık % Değişimi	Yasal Durum Değeri	Mevcut Durum Değeri
Ara.23		₺ 42.390.000,00	₺ 43.450.000,00
Kas.23	3,28	₺ 41.043.764,52	₺ 42.070.100,70
Eki.23	3,43	₺ 39.682.649,64	₺ 40.674.949,92
Eyl.23	4,75	₺ 37.883.197,75	₺ 38.830.501,11
Ağu.23	9,09	₺ 34.726.553,99	₺ 35.594.922,64
Tem.23	9,49	₺ 31.716.644,43	₺ 32.509.747,60
Haz.23	3,92	₺ 30.520.250,61	₺ 31.283.436,87
May.23	0,04	₺ 30.398.655,99	₺ 31.158.801,66
Nis.23	2,39	₺ 29.689.086,81	₺ 30.431.489,08
Mar.23	2,29	₺ 29.024.427,42	₺ 29.750.209,28
Şub.23	3,15	₺ 28.138.077,97	₺ 28.841.695,86
Oca.23	6,65	₺ 26.383.570,53	₺ 27.043.315,39
Ara.22	1,18	₺ 26.075.875,20	₺ 26.727.925,87
Kas.22	2,88	₺ 25.345.912,91	₺ 25.979.710,21
Eki.22	3,54	₺ 24.479.344,13	₺ 25.091.472,10
Eyl.22	3,08	₺ 23.747.908,54	₺ 24.341.746,31
Ağu.22	1,46	₺ 23.406.178,34	₺ 23.991.470,84
Tem.22	2,37	₺ 22.864.294,56	₺ 23.436.036,77
Haz.22	4,95	₺ 21.785.892,86	₺ 22.330.668,67
May.22	2,98	₺ 21.155.460,15	₺ 21.684.471,42
Nis.22	7,25	₺ 19.725.370,77	₺ 20.218.621,37
Mar.22	5,46	₺ 18.704.125,51	₺ 19.171.838,96
Şub.22	4,81	₺ 17.845.745,17	₺ 18.291.994,05
Oca.22	11,1	₺ 16.062.776,93	₺ 16.464.441,09
Ara.21	13,58	₺ 14.142.258,26	₺ 14.495.898,12

Değer takdirinde günümüz satış rakamlarından indirgemeler yapılarak geriye dönük rakamlara ulaşılmıştır. Tüm bu bilgiler doğrultusunda söz konusu parselin 31.12.2022 tarihi için yasal değeri 26.075.875,20 TL mevcut değeri 26.727.925,87 TL, 31.12.2021 tarihi için yasal değeri 14.142.258,26 TL mevcut değeri 14.495.898,12 TL olarak hesaplanmıştır.

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

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

2022 YILI ARSA DEĞERİ			
Bileşen Adı	Alanlar (m ²)	Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
0 Ada 2949 Parsel	9.042,43	1.600	13.563.845,00
TOPLAM			13.563.845,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			13.565.000,00

2021 YILI ARSA DEĞERİ			
Bileşen Adı	Alanlar (m ²)	Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
0 Ada 2949 Parsel	9.042,43	600	5.425.458,00
TOPLAM			5.425.458,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			5.425.000,00

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

2022 YAPI MALİYET DEĞERİ TOPLAM YASAL YAPI DEĞERİ							
Bileşen Adı	Kat Sayısı	Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	Yapı Birim Değeri (TL/m ²)	Amortisman Oranı	Amortismanlı Yapı Maliyet Değeri (TL/m ²)	Yapı Değeri (TL)
KROKİSİNDE B HARFİ İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z+1	182,00	3A	3.200,00	0,00%	3.200,00	582.400,00
KROKİSİNDE C HARFİ İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z+1	380,00	3A	3.200,00	0,00%	3.200,00	1.216.000,00
KROKİSİNDE D HARFİ İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	735,00	2C	2.425,00	0,00%	2.425,00	1.782.375,00
Diğer Maliyetler							179.038,75
TOPLAMLAR		1.297,00					3.759.813,75
TOPLAM DEĞER (TL)							3.760.000,00

TOPLAM MEVCUT YAPI DEĞERİ							
Bileşen Adı	Kat Sayısı	Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	Yapı Birim Değeri (TL/m ²)	Amortisman Oranı	Amortismanlı Yapı Maliyet Değeri (TL/m ²)	Yapı Değeri (TL)
KROKİSİNDE A HARFİ İLE GÖSTERİLEN YAPI(2B)	Z	15,00	2B	2.210,00	0,00%	2.210,00	33.150,00
KROKİSİNDE B HARFİ İLE GÖSTERİLEN YAPI(3A)	Z+1	182,00	3A	3.200,00	0,00%	3.200,00	582.400,00
KROKİSİNDE C HARFİ İLE GÖSTERİLEN YAPI(3A)	Z+1	380,00	3A	3.200,00	0,00%	3.200,00	1.216.000,00
KROKİSİNDE D HARFİ İLE GÖSTERİLEN YAPI(2C)	Z	735,00	2C	2.425,00	0,00%	2.425,00	1.782.375,00
KROKİSİNDE E HARFİ İLE GÖSTERİLEN YAPI(2B)	Z	258,00	2B	2.210,00	0,00%	2.210,00	570.180,00
KROKİSİNDE F HARFİ İLE GÖSTERİLEN YAPI(1A)	Z	406,00	1A	605,00	0,00%	605,00	245.530,00
Diğer Maliyetler							179.038,75
TOPLAMLAR		1.976,00					4.608.773,75
TOPLAM DEĞER (TL)							4.610.000,00



2021 YILI MALİYET DEĞERİ TOPLAM YASAL YAPI DEĞERİ							
Bölge Adı	Kat Sayısı	Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	Yapı Birim Değerleri (TL/m ²)	Amortisman Oranı	Amortismanlı Yapı Maliyet Değeri (TL/m ²)	Yapı Değeri (TL)
KROKİSİNDE B HARFİ İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z+1	182,00	3A	1.360,00	0,00%	1.360,00	247.520,00
KROKİSİNDE C HARFİ İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z+1	380,00	3A	1.360,00	0,00%	1.360,00	516.800,00
KROKİSİNDE D HARFİ İLE GÖSTERİLEN YAPI	Z	735,00	2C	1.030,00	0,00%	1.030,00	757.050,00
Diğer Maliyetler							78.068,50
TOPLAMLAR		1.297,00					1.597.438,50
TOPLAM DEĞER (TL)							1.595.000,00

TOPLAM MEVCUT YAPI DEĞERİ							
Bölge Adı	Kat Sayısı	Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	Yapı Birim Değerleri (TL/m ²)	Amortisman Oranı	Amortismanlı Yapı Maliyet Değeri (TL/m ²)	Yapı Değeri (TL)
KROKİSİNDE A HARFİ İLE GÖSTERİLEN YAPI(2B)	Z	15,00	2B	940,00	0,00%	940,00	14.100,00
KROKİSİNDE B HARFİ İLE GÖSTERİLEN YAPI(3A)	Z+1	182,00	3A	1.360,00	0,00%	1.360,00	247.520,00
KROKİSİNDE C HARFİ İLE GÖSTERİLEN YAPI(3A)	Z+1	380,00	3A	1.360,00	0,00%	1.360,00	516.800,00
KROKİSİNDE D HARFİ İLE GÖSTERİLEN YAPI(2C)	Z	735,00	2C	1.030,00	0,00%	1.030,00	757.050,00
KROKİSİNDE E HARFİ İLE GÖSTERİLEN YAPI(2B)	Z	258,00	2B	940,00	0,00%	940,00	242.520,00
KROKİSİNDE F HARFİ İLE GÖSTERİLEN YAPI(1A)	Z	400,00	1A	255,00	0,00%	255,00	103.500,00
Diğer Maliyetler							78.068,50
TOPLAMLAR		1.975,00					1.957.548,50
TOPLAM DEĞER (TL)							1.960.000,00

2022 YILI MALİYET YAKLAŞIMI DEĞERİ MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA + YASAL YAPI	
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	13.565.000,00
TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	3.760.000,00
TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)	17.325.000,00

2021 YILI MALİYET YAKLAŞIMI DEĞERİ MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA + YASAL YAPI	
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	5.425.000,00
TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	1.595.000,00
TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)	7.020.000,00

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA + MEVCUT YAPI	
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	13.565.000,00
TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	4.610.000,00
TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)	18.175.000,00

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA + MEVCUT YAPI	
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	5.425.000,00
TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	1.960.000,00
TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)	7.385.000,00

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

TARİH	YAKLAŞIM TÜRÜ	YASAL DEĞER	MEVCUT DEĞER
Ara.22	MALİYET YAKLAŞIMI	₺ 17.325.000,00	₺ 18.175.000,00
	TÜFE ENDEKSİ	₺ 26.075.875,20	₺ 26.727.925,87
Ara.21	MALİYET YAKLAŞIMI	₺ 7.020.000,00	₺ 7.385.000,00
	TÜFE ENDEKSİ	₺ 14.142.258,26	₺ 14.495.898,12

11.2. ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

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

M *f*

Ah



12. SONUÇ

İş bu Rapor; Akhan Un Fabrikası Ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi talebi üzerine tapuda; Adana İli Sarıçam İlçesi, İncirlik Mahallesi, 0 Ada 2949 no'lu parselde kain "2 Adet Kargir 2 Katlı Bina 1 Adet Depo Ve Arsası" nitelikli taşınmazın 31.12.2023 tarihli Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

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

MEVCUT DEĞER KDV HARIÇ	₺ 43.450.000,00	Yalnız Kırk Üç Milyon Dört Yüz Elli Bin Türk Lirası
MEVCUT DEĞER KDV DAHİL	₺ 52.140.000,00	Yalnız Elli İki Milyon Yüz Kırk Bin Türk Lirası

olarak hesaplanmıştır.

KDV oranı %20 olarak alınmıştır.

İşbu değerleme raporu 1 adet orijinal olarak düzenlemiştir.

Bilgilerinize Sunulur,

Saygılarımızla.

08 Ocak 2024

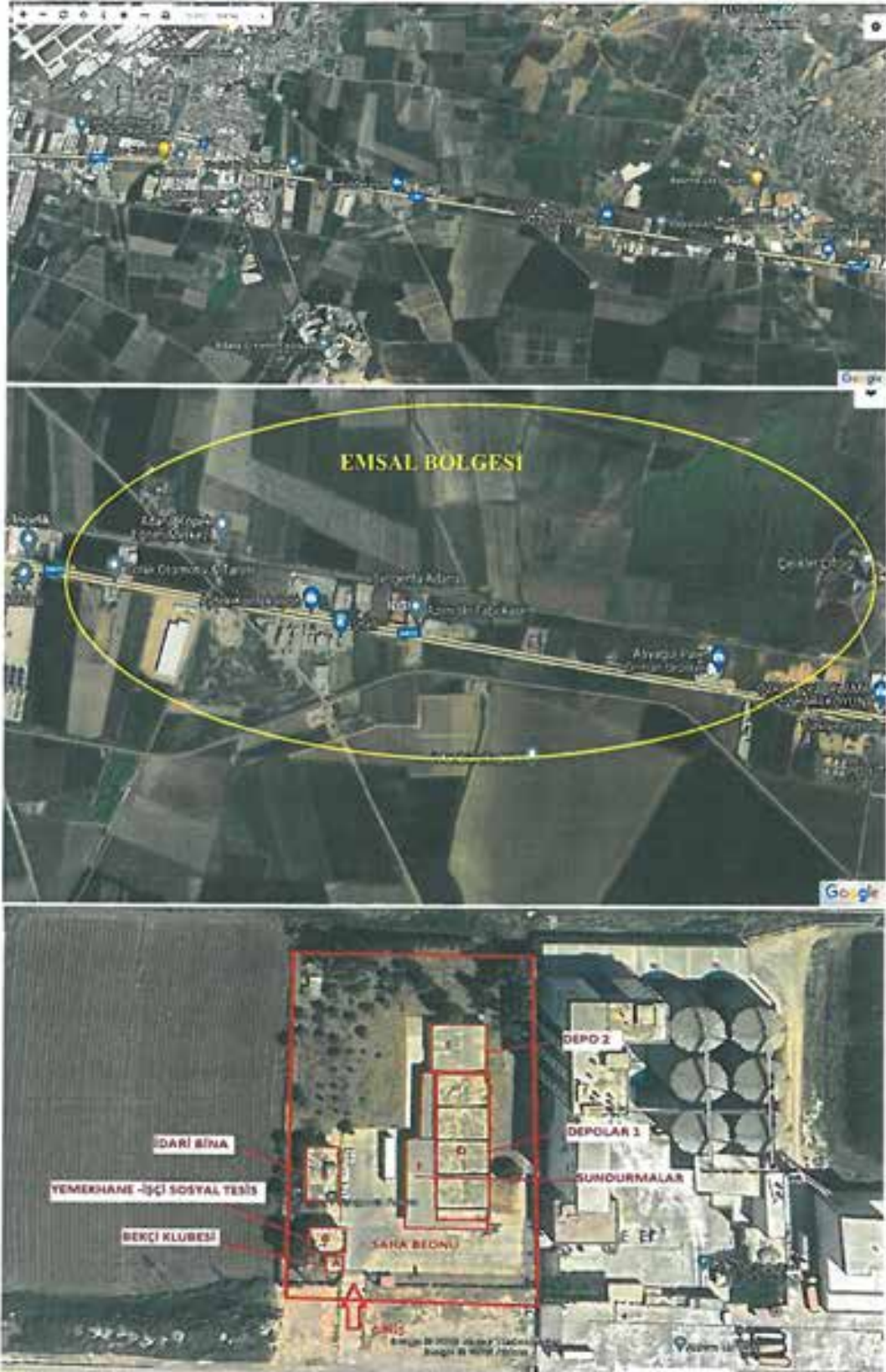
Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
Hazırlayan	Kontrol - Onay
Recep AKÇA	Mustafa Volkan CANTEKİNER
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK No: 405081	SPK No:403847
	

Eklere:

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

13. EKLER VE FOTOĞRAFLAR

13.1. UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI



13.2. FOTOĞRAFLAR



M f

ah







Handwritten signature

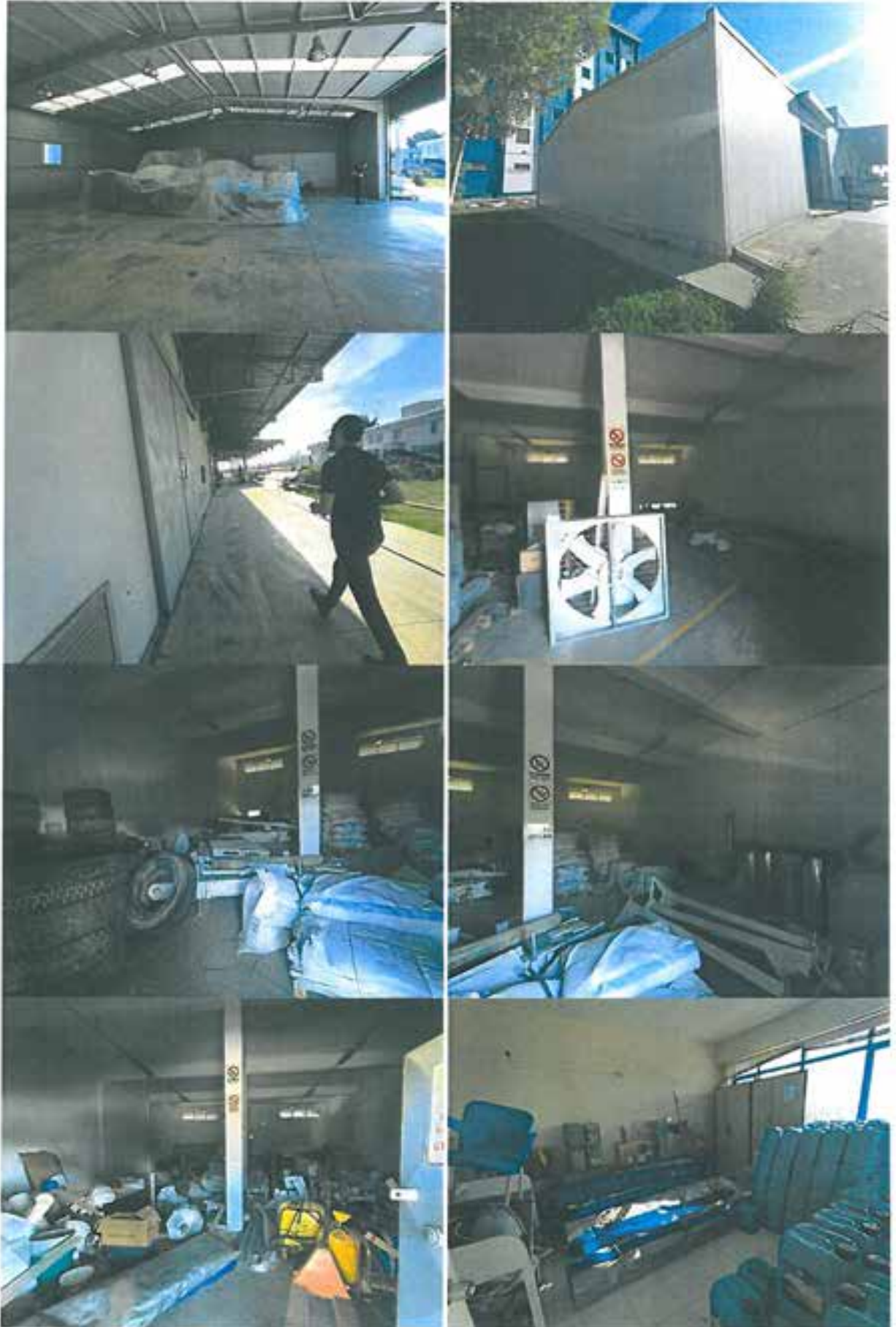
Handwritten signature





Handwritten signature

Handwritten signature



Handwritten signature

Handwritten signature



AKHAN



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-1-2024-15:14



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

Tapu Kaydı (logın olan Malik için Detaylı - ŞBİ yok)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana-Tasınmaz	Ada/Parsel:	0/2949
Tasınmaz Kimlik No:	107047228	AT Yüzölçümü(m2):	9042.43
İl/İlçe:	ADANA/SARİÇAM	Bağımsız Bölüm Niteliği:	
Korum Adı:	Sarıçam	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	INCIRLIK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/DDNo:	
Cilt/Sayfa No:	56/5565	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Niteliği:	2 ADET KARGIR 2 KATLI BİNA 1 ADET DEPO VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-------------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 3

782128305	(SN:8483217) AKHAN UN FABRİKASI VE TARIM ÜRÜNLERİ GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişilerin Ünvan Değişikliği 09-11-2023 46491	-
-----------	--	---	-----	---	---	--	---

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

Mh

2 / 3

dh

13.6. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ


SPL
Sermaye Piyasası

Tarih : 15.02.2016

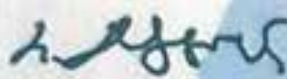
No : 405981

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Recep AKÇA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



M dh

dh



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)



