



VARLIK  
DEĞERLEME

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

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**ANKARA / SİNCAN / OSMANİYE**

**100011 ADA 8 PARSEL**

**"BETON FABRİKA"**

**100029 ADA 12 PARSEL**

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

**05.06.2023**

**Rapor No:**

**2023OZELP00129**



## İçindekiler

1.	RAPOR BİLGİLERİ.....	3
2.	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ.....	4
2.1.	DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ.....	4
2.2.	DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	4
3.	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI.....	5
4.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER.....	5
5.	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
5.1.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER.....	6
5.1.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ.....	6
5.1.2.	GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	6
5.2.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
5.2.1.	İMAR DURUMU.....	7
5.2.2.	GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER.....	8
5.2.3.	YAPİ DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ.....	9
5.3.	TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	9
5.3.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	9
5.3.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	9
6.	EKONOMİK VERİLER.....	10
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM.....	10
6.2.	ENFLASYON.....	13
6.3.	FALZ ORANLARI VE KREDİLER.....	16
6.4.	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	18
7.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	25
7.1.	KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ.....	25
7.2.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU.....	28
8.	GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	29
8.1.	EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	30
9.	VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR.....	30
9.1.	SWOT ANALİZİ.....	30
10.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	31
10.1.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	31
10.2.	GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	31
10.3.	KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....	31
10.3.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	31
10.3.2.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	32
10.3.3.	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	32
10.4.	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	33
10.5.	KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....	34
10.5.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....	34
10.5.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....	37
10.5.3.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....	39
11.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	41
11.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	41
11.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	41
11.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER.....	42
12.	SONUÇ.....	42
13.	EKLER VE FOTOĞRAFLAR.....	44
13.1.	UYDU GÖRÜNTÜSÜ VE EMSAL HARİTASI.....	44
13.2.	FOTOĞRAFLAR.....	46
13.3.	PROJE FOTOĞRAFLARI.....	51
13.4.	TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ VE TAPU SURETİ.....	68
13.5.	İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ.....	72
13.6.	DEĞERLEMEYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ.....	75

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

<b>Raporu Talep Eden</b>	Yiğit Aköğüz Nak. Tur. İnş. San. ve Tic. A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşme</b>	11.05.2023 – 2023/010
<b>Değerleme Tarihi</b>	22 Mayıs 2023
<b>Rapor Tarihi</b>	05 Haziran 2023
<b>Raporlama Süresi</b>	10 iş günü
<b>Rapor Numarası</b>	2023OZELP00129
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakkı</b>	Tam mülkiyet

### Raporun Konusu / Amacı

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

### Raporun Hazırlanma Standartları

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

### Raporu Hazırlayanlar

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

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

## 2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

### 2.1. DEĞERLEMİYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ

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

### 2.2. DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

### 3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

#### 3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; taşınmazın 22.05.2023 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. İlgili talep ile ilgili olarak şirketimiz Değerleme Uzmanı Ahmet Turan Abıllım BALCI 22.05.2023 tarihinde işlemlere başlamış ve rapor tanzim edilmiş, 05.06.2023 tarihinde şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Mustafa Volkan CANTEKİNLER tarafından kontrol edilmiş ve onaylanarak işlemler 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 ezami 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;
- Raporunda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştirildiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına hâz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülki kişisel olarak denetlediğini,
- Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.

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

Şirketimiz tarafından konu gayrimenkullerle alakalı daha önce ekspertiz raporu hazırlanmamıştır.



### 100029 Ada 12 Parsel

#### Beyanlar Hanesinde:

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

#### Rahitler Hanesinde:

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

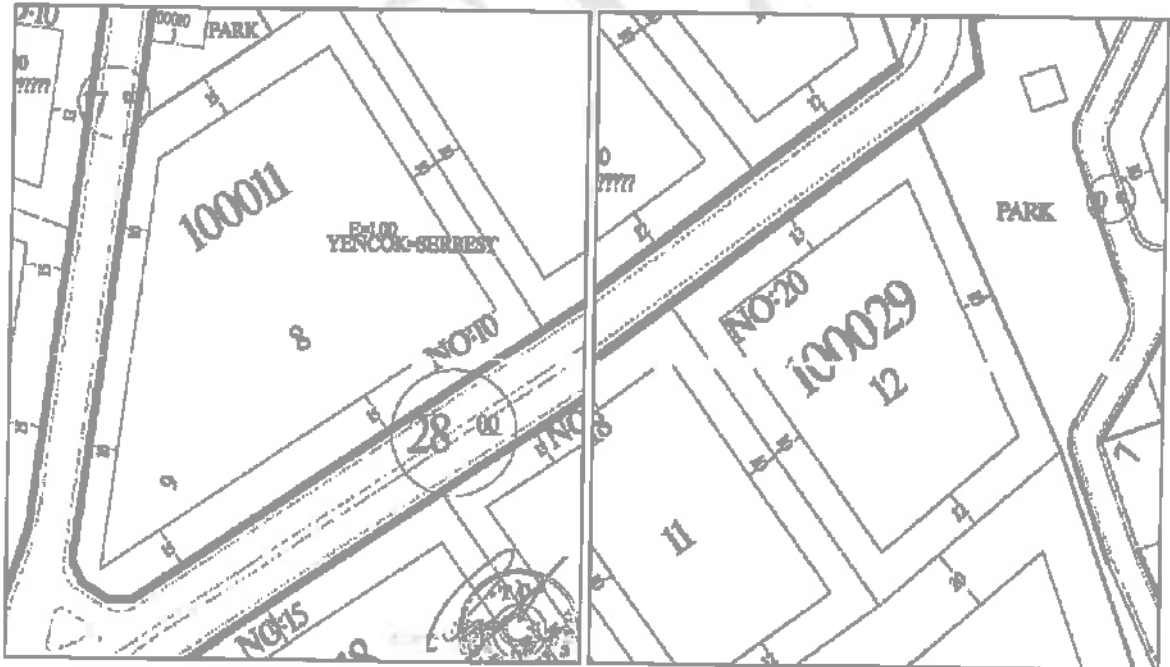
#### İrtifak Hanesinde:

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

## 5.2. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

### 5.2.1. İMAR DURUMU

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



1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı





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

Bölge	Belgedeki Ada/Parsel	Veriliş Amacı	Tarih	Sayı	Katlık	Üstü Sayısı	Alan	Kat	Yükseklik	Yapı Türü	Arka Sıra Açıklama	Belgede Tescim Proje Tarihi
Yapı Ruhsatı	100029/12	Yeni Yapı	27.10.2014	2014/36	Sanayi	1	8.894,87	1+3+4	18,00	BC	-	17.10.2014
					Ofis ve İşyeri	1	2.070,25					
					Ortak Alan	-	4.595,11					
					<b>TOPLAM</b>	<b>2</b>	<b>12.280,23</b>					
Yapı Ruhsatı	100029/12	Yardımcı	21.11.2018	2018/40	Sanayi	1	8.894,87	1+3+4	18,00	IIC	-	17.10.2014
					Ofis ve İşyeri	1	2.070,25					
					Ortak Alan	-	4.595,11					
					<b>TOPLAM</b>	<b>2</b>	<b>12.280,23</b>					
Yapı Ruhsatı	100029/12	Tadilat	28.08.2017	2017/18	Sanayi	1	6.456,11	1+3+4	31,00	IIC	-	6.08.2017
					Ofis ve İşyeri	1	717,88					
					Ortak Alan	-	6.096,79					
					<b>TOPLAM</b>	<b>2</b>	<b>13.280,52</b>					

Bölge	Belgedeki Ada/Parsel	Veriliş Amacı	Tarih	Sayı	Katlık	Üstü Sayısı	Alan	Kat	Yükseklik	Yapı Türü	Arka Sıra Açıklama	Belgede Tescim Proje Tarihi
Yapı Kullanma İzin Belgesi	100029/12	Tadilat	28.11.2018	2018/18	Sanayi	1	6.456,11	1+3+4	31,00	BC	-	-
					Ofis ve İşyeri	1	717,88					
					Ortak Alan	-	6.096,79					
					<b>TOPLAM</b>	<b>2</b>	<b>13.280,52</b>					

Proje	Proje'nin Ada/Parsel	Veriliş Amacı	Tarih	Kullanım	Kat	Toplam (Yasal)	
Mimarî	100029/12	-	-/11/2018	İmalathane	2.Bodrum	11.220,00	
					1.Bodrum		
					Asma		
					Zemin		
					İdari Bina	1.Bodrum	1.840,00
						Asma	
						Zemin	
						1.Normal	
						Teras	
						<b>TOPLAM</b>	

\*100029 ada 12 parselde yapılan incelemelerde fabrika yapısında asma katında 30 m<sup>2</sup>, zemin katında 80 m<sup>2</sup> büyüme yapıldığı, idari binanın teras katının kapatılarak 410 m<sup>2</sup> büyüme sağlandığı görülmüştür. Parsel sınırları içerisinde de kuzeybatı kısmında 80 m<sup>2</sup> alanlı sundurma, güneybatı kısmında 250 m<sup>2</sup> alanlı çelik konstrüksiyon ayrıca 35 m<sup>2</sup> güvenlik kulübesi yapıldığı görülmüştür. Toplamda 885 m<sup>2</sup> büyüme yapıldığı tespit edilmiştir.

**5.2.3. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ**

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

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

**5.3.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Temin edilen taksimat belgesine göre;  
 100011 ada 8 parsel 24.06.2021 tarih 31977 yevmiye 'Satış' işlemi ile, 100029 ada 12 parsel 12.12.2018 tarih 44405 yevmiye 'Satış' işlemi ile "Yiğit Akü Malzemeleri Nakliyat Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi" adına tescil edilmiştir.

**5.3.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

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



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

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

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

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

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

GSYH serileri, N. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2022

Yıl	Çeyrek	GSYH			Değişim oranı (%)
		Cari fiyatlarla (milyar TL)	Cari fiyatlarla (milyar \$)	Zincirleme hacim endeksi	
2021	Yılı	7 848 700	107 100	100,0	10,4
	I	1 305 021	100 004	170,4	7,5
	II	1 032 030	100 000	107,1	23,2
	III	1 501 254	107 400	114,7	7,0
2022	Yılı	2 528 700	200 200	100,0	0,0
	I	56 000 000	100 000	110,0	0,0
	II	2 211 000	100 000	100,0	7,0
	III	3 435 000	100 000	101,0	7,0
2022	IV	4 200 712	201 000	100,0	4,0
	IV	1 000 717	200 000	100,0	2,0

(\*) İki çeyrekte rivajın yarattığı

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

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

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

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

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

#### Finans ve sigorta faaliyetleri 2022 yılında %21,8 arttı

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

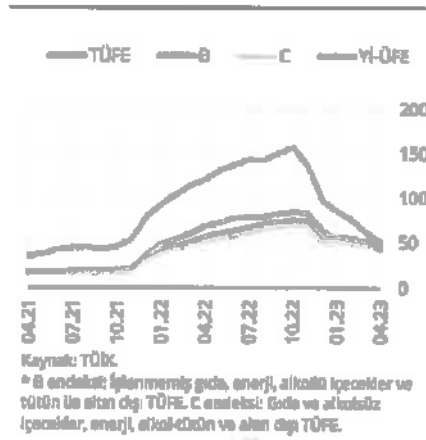


## 6.2. ENFLASYON

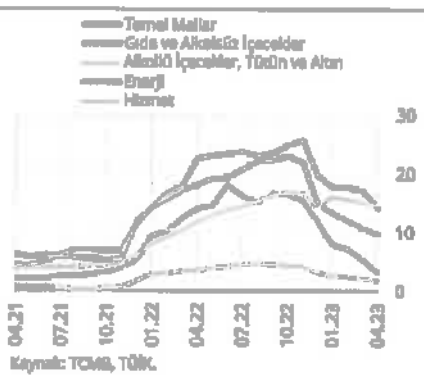
TCBM Enflasyon 2023-II Genel Değerlendirme Raporuna göre;

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

Grafik 2.4.1: TÜFE, Yİ-ÖFE, B Endeks ve C Endeksler\* (Yıllık % Değişim)



Grafik 2.4.2: Yıllık Tüketici Enflasyonuna Katkı (% Puan)

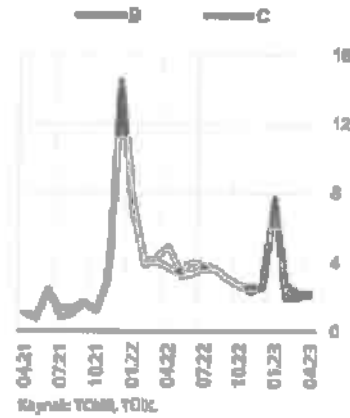


Çekirdek göstergelerin aylık artış oranları ocak ayında kaydettiği yüksek seviyeden sonra izleyen dönemde yavaşlamış, göstergelerin yıllık enflasyon oranları gerilemiştir. Mevsimsellikten arındırılmış verilerle, B ve C endekslerinin aylık artışı ocak ayında belirgin olmuş, ancak izleyen aylarda yavaşlayarak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

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

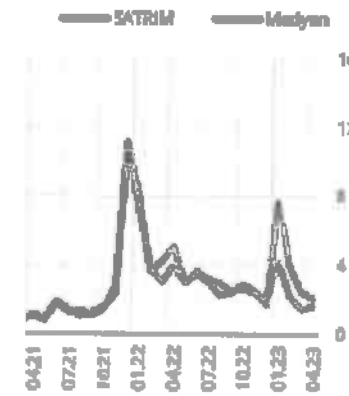
genelinde fiyat artışları yavaşlamıştır. Dayanıklı mallar üzerinde önceki çeyreğe kıyasla ithalat fiyatları ve kur kaynaklı etkilerin rolü zayıflarken, iç talep kaynaklı etkiler hissedilmeye devam etmiştir. Dayanıklı mal grubunun alt kalemlerine bakıldığında, son çeyrekte fiyat artışlarının otomobillerde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

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



Kaynak: TCMB, TÜİK

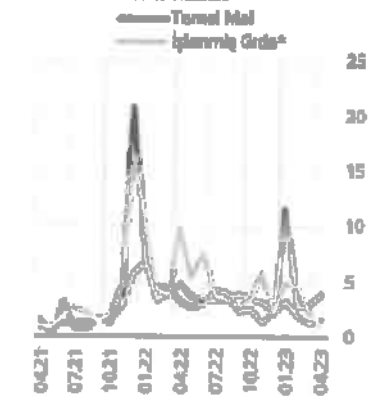
Grafik 2.4.4: Genel Enflasyon Göstergeleri SATIM\* ve Medyan\*\* (Aylık % Değişim)



Kaynak: TCMB, TÜİK

\* SATIM: Mevimsellikten arındırılmış varlıklar hesaplanan buendirek ortalamasıdır.  
\*\* Medyan: Mevimsellikten arındırılmış 5 beserlikli alt fiyat endekslerinin aylık enflasyon değişimlerinin medyanıdır.

Grafik 2.4.5: B Endeksinin Alt Grupları (Mevimsellikten Arındırılmış, Aylık % Değişim)



Kaynak: TCMB, TÜİK

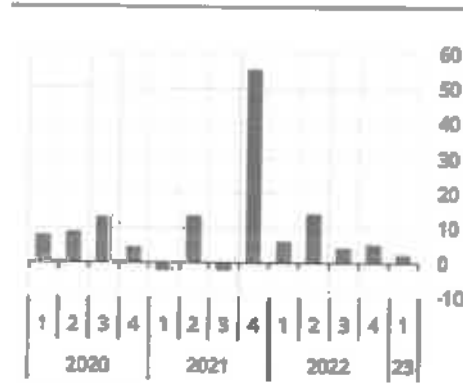
\* İşlenmiş gıda grubunda mevsimsellik etkisi gözlemlenmektedir.

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

## Enflasyonun Bellirleyicileri

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

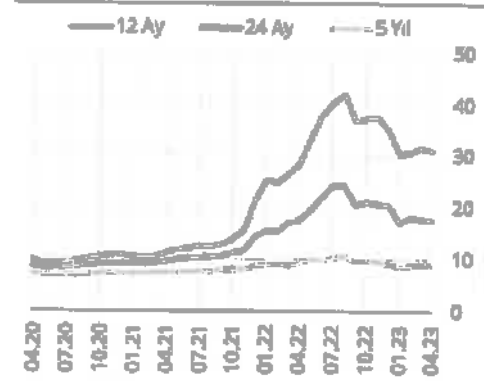
Grafik 2.4.10: Sepet Kur\* (Çeyreklik % Değişim)



Kaynak: TCMB.

\* ABD doları ve euro eğiştirilmiştir.

Grafik 2.4.11: Tüketici Enflasyonu Beklentileri\* (%)



Kaynak: TCMB.

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

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

Kaynak: TCMB - Enflasyon Raporu 2023-II | 04 Mayıs 2023



### 6.3. FAİZ ORANLARI VE KREDİLER

TCBM Enflasyon 2023-II Genel Değerlendirme Raporuna göre;

Bankacılık sektöründe ortaya çıkan kırılganlıklar nedeniyle gelişmiş ülke merkez bankaları politika faizlerini artırsa da politika metinlerinde daha ilimli bir söylem tercih etmiş ve finansal istikrarı korumaya yönelik destekleyici politikalar uygulamışlardır. Mart ayında ABD’de iki bankanın iflası ve bu iflasların küresel ölçekte yansımaları nedeniyle gelişmiş ülke merkez bankalarının, fiyat istikrarı ve finansal istikrarı birlikte gözetilen bir politika bileşimine yöneldikleri izlenmiştir. Amerikan Merkez Bankası, mart ayında politika faizini bir önceki Enflasyon Raporu dönemindeki beklentilerin altında belirleyerek 25 baz puan yükseltirken gelecek dönemlere dair faiz kararı yönlendirilmesinde daha ilimli bir söylem tercih etmiştir. Avrupa Merkez Bankası, mart ayındaki toplantısında politika faizini 50 baz puan artırırken gelecek dönemlere dair faiz kararı yönlendirmesini içeren cümleli karar metninden çıkmış ve 2023 yılı mart ayından itibaren varlık satın alım programının ölçülü ve öngörülebilir bir hızda düşürüleceği ilgisizliğini tekrarlamıştır. Öte yandan, Japonya Merkez Bankası orta dönemde enflasyon hedefine ulaşmak amacıyla politika faizini değiştirmezken tahvil alım programlarına devam etmektedir. Çin Merkez Bankası politika faizinde değişikliğe gitmemiş, reel ekonomiyi ve finansal istikrarı desteklemek amacıyla hedefli politikalar uygulamaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerin çoğunda ise tüketici enflasyonu hedef tolerans aralığının dışında olmaya devam etse de bu çeyrekte faiz artış hızları önemli ölçüde yavaşlamıştır.

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

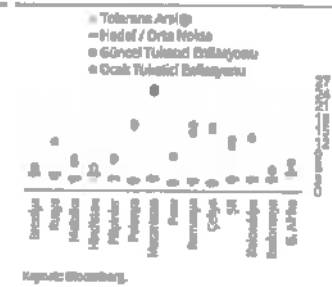
Yılın ilk çeyreğinde benzer ülkelere kıyasla düşük seviyelerini sürdüren Türk lirasının kısa vadeli opsiyonların iması ettığı kur oynaklığında nisan ayı itibarıyla artış gözlemlenmiş, buna karşın kur seviyesi istikrarlı seyriyi korumuştur. ABD dolar endeksinin gerilemesiyle gelişmekte olan ülkelere opsiyonların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

Yılın ilk çeyreğinde kredilerdeki artış bireysel krediler öncülüğünde hızlanmıştır. 2022 yılının ikinci çeyreğinde ani bir ivmelenme gösteren ticari kredi büyümesi, hayata geçirilen makroihtiyati tedbirlerin etkisiyle üçüncü çeyrekte hız kesmiş, yılın son çeyreğinde ise ilimli bir seyir izlemiştir. Mevcut Rapor döneminde ise yabancı para kredilerdeki düşüş eğilimi sürerken TL ticari kredilerdeki büyüme güçlenerek devam etmiştir. İhtiyaç kredisi ve bireysel kredi kartları öncülüğünde bireysel kredilerdeki güçlü artış eğilimi sürmüştür. Reelleştirilmiş kredi değişimlerine bakıldığında ise firma ve bireysel kredilerin uzun dönem ortalamalarının üzerindeki seyirlerini sürdürdükleri görülmektedir. Banka Kredileri Eğilim

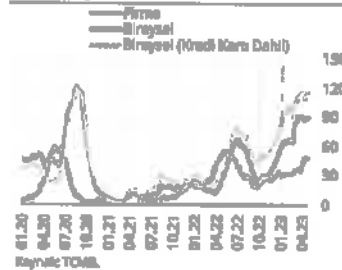
Grafik 2.1.3: Küresel Enflasyon\* Ort. % Değişimi



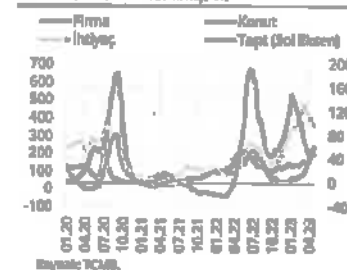
Grafik 2.1.4: Gelişmekte Olan Ülkelerde Tüketici Enflasyonu (Hedef, Tolerans Aralığı ve Gerçekleşme, %)



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

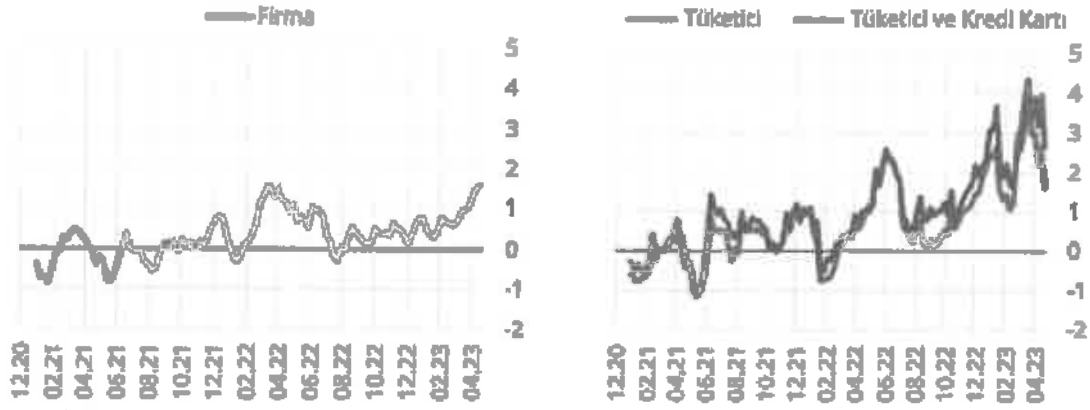


Grafik 2.2.2: Kredi Türüne Göre Büyüme Oranları (13 Haftalık Yıllık Ortalama Büyüme, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)



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

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



Kaynak: TCMB.

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

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

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

#### 6.4. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

##### Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

##### → Türkiye İnşaat Sektörü:

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

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

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

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

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

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

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

2023 yılı ocak ayında İnşaat malzemeleri İhracatı geçen yılın ocak ayına göre yüzde 6,3 gerilemiş ve 2,24 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. İhracat 2022 yılının son dört ayındaki gerilemesini yeni yılın ilk ayında da sürdürmüştür. 2023 yılı ocak ayında son 12 ayın en düşük aylık İhracatı gerçekleşmiştir. İhracat pazarlarımızda İnşaat sektörlerinde yaşanan küçülme nedeniyle İnşaat

malzemeleri ihracatı gerileme sürecinde kalmaya devam etmektedir. Zayıf Euro-dolar paritesi ile emtia-metal fiyatlarındaki gerilemeler de ihracatta düşüşe yol açan diğer nedenlerdir.

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

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

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

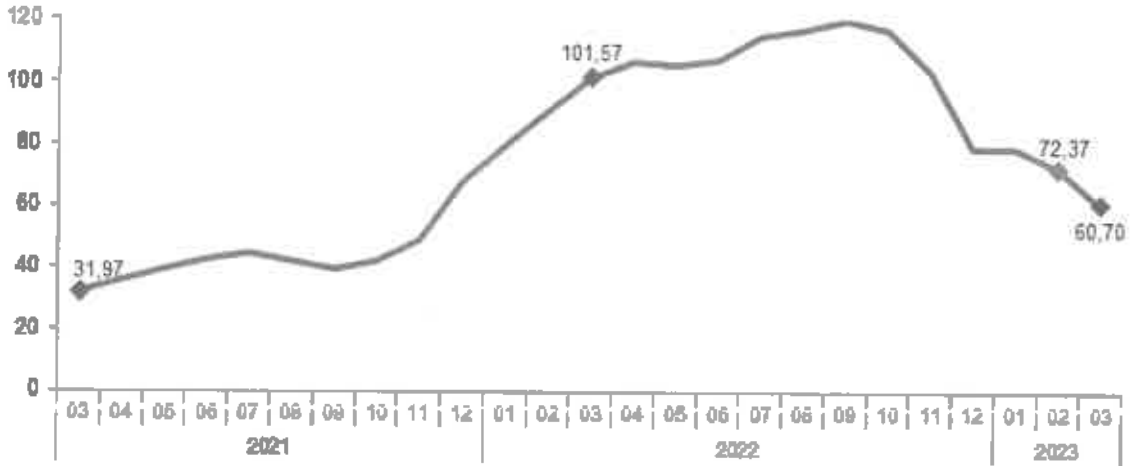
*Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu – 2023 Mart*

#### İnşaat Maliyet Endeksi, Mart 2023

**İnşaat maliyet endeksi yıllık %80,70, aylık %2,16 arttı**

İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %80,70 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,31, işçilik endeksi %1,76 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,21, işçilik endeksi %105,09 arttı.

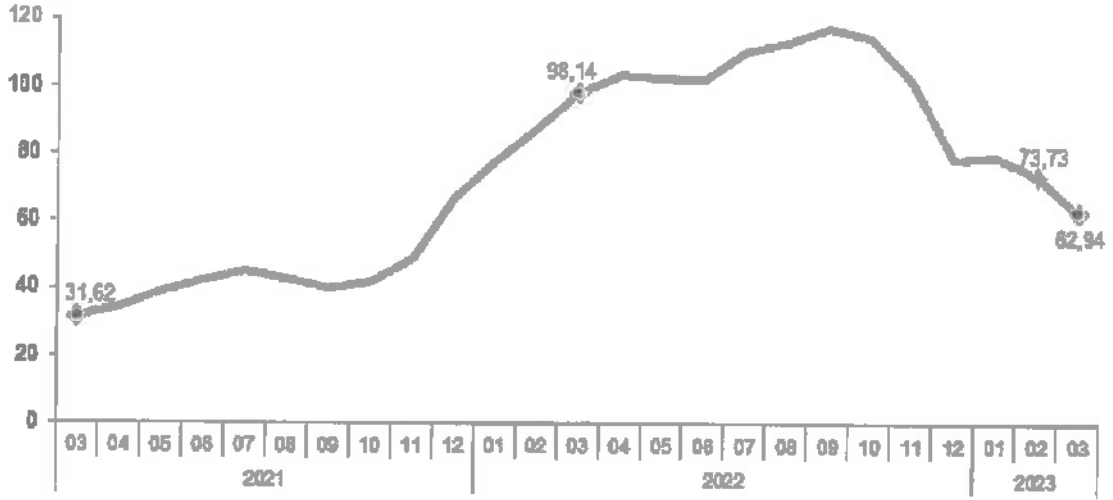
#### İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Mart 2023



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

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

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



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

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

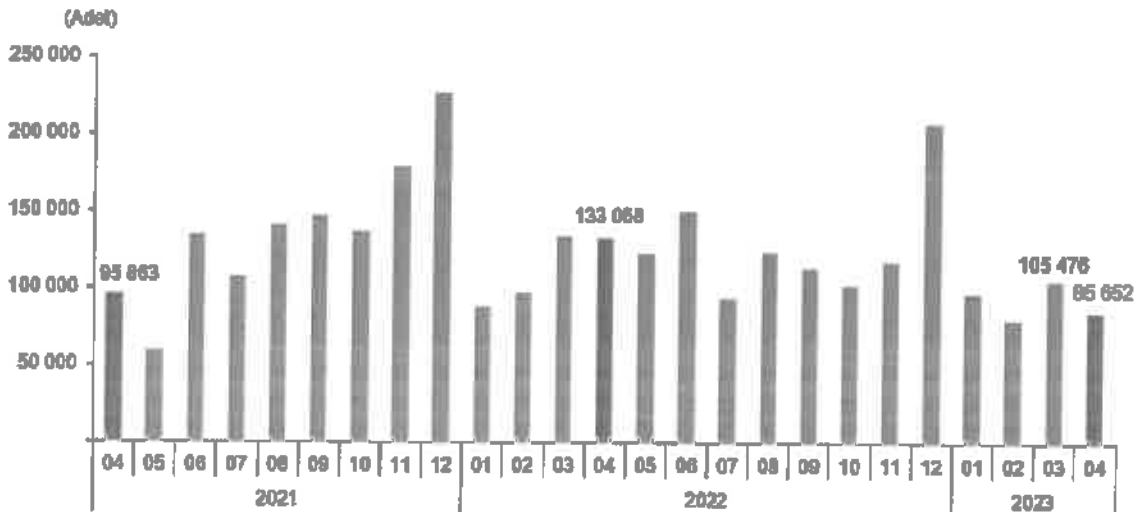
#### Konut Sektörü:

### Konut Satış İstatistikleri, Nisan 2023

#### Türkiye genelinde Nisan ayında 85 bin 652 konut satıldı

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

### Konut satışı, Nisan 2023



#### Konut satışları Ocak-Nisan döneminde %18,6 azaldı

Konut satışları Ocak-Nisan döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,6 azalışla 868 bin 967 olarak gerçekleşti.

#### İpotekli konut satışları 21 bin 769 olarak gerçekleşti

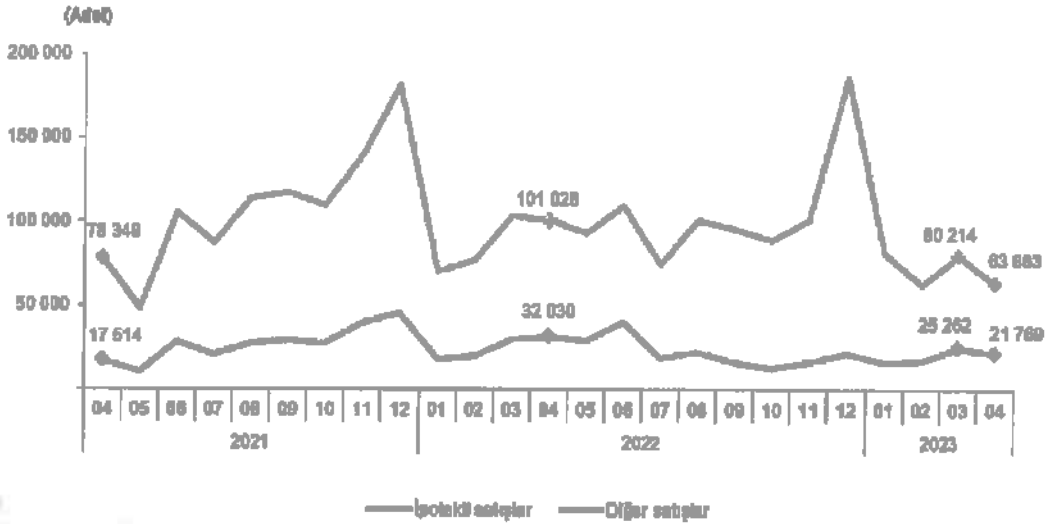
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,0 azalış göstererek 21 bin 769 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %25,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine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

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

#### Diğer satış türleri sonucunda 63 bin 883 konut el değiştirdi

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

Satış şekline göre konut satışı, Nisan 2023



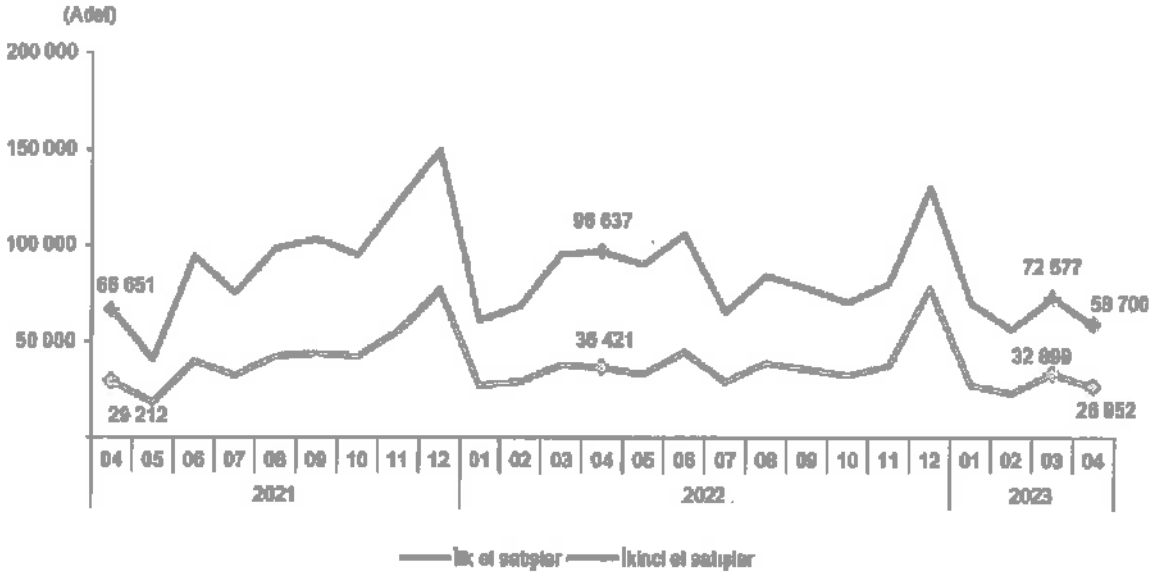
#### İlk el konut satış sayısı 26 bin 952 olarak gerçekleşti

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

#### İkinci el konut satışlarında 58 bin 700 konut el değiştirdi

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

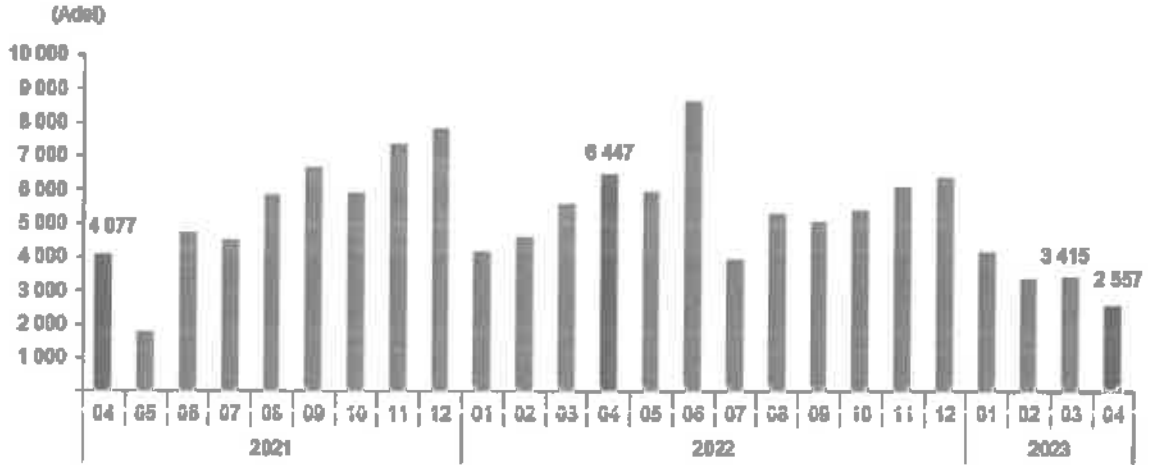
### Satış durumuna göre konut satışı, Nisan 2023



### Yabancılara Nisan ayında 2 bin 557 konut satışı gerçekleşti

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

### Yabancılara yapılan konut satışı, Nisan 2023



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

Ölke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

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

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

## Konut Fiyat Endeksi (KFE)

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



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

	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )**
	809,3 (%132,8)	883,9 (%134,3)	796,5 (%132,1)	21777,3 ₺
	722,7 (%127,3)	827,1 (%130,9)	717,0 (%125,0)	33731,1 ₺
	785,2 (%135,2)	995,9 (%142,0)	770,2 (%135,3)	16035,8 ₺
	849,3 (%133,4)	950,7 (%137,2)	834,3 (%132,7)	25560,6 ₺

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

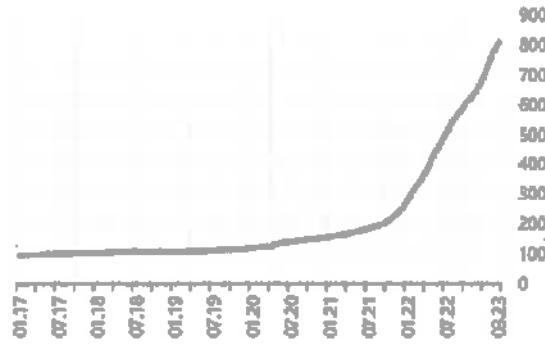
\*Konut Fiyat Endeksi, Yeni Konutlar Fiyat Endeksi ve Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi, hesaplama yöntemi gereğince, farklı örneklem ve farklı tabaka yapısı kullanılarak üretilen birbirinden bağımsız endekslerdir.

\*\*Birim Fiyat Tabakalarının Ortalama Fiyat yöntemiyle hesaplanmıştır.

Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

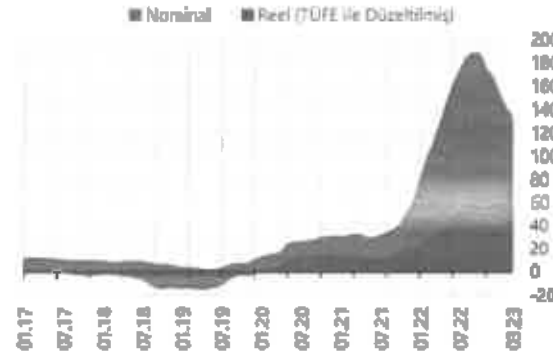


**Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2017=100)**



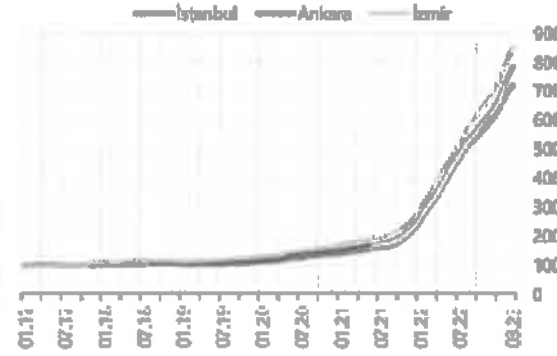
Türkiye'deki konutların kalite etkilerinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre yüzde 3,4 oranında artarak 808,8 seviyesinde gerçekleşmiştir.

**Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)**



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

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



İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre, sırasıyla 4,7, 6,6 ve 8,1 oranlarında artış gözlemlenmiştir. Endeksler açısından bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 127,8, 138,2 ve 133,4 oranlarında artış göstermiştir.

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

**Kaynak: TCMB / Konut Fiyat Endeksi / Mart 2023**



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

**Coğrafya:** Ankara İl, doğuda Kırıkkale, kuzeydoğuda Çankırı, kuzeybatıda Bolu, batıda Eskişehir, güneyde Konya, güneydoğuda Kırşehir ve Aksaray ile komşudur. 1355 kilometre uzunluğu ile, tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824 kilometre ile Türkiye'deki en büyük nehirlerden olan Sakarya Nehri ise, ilin batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, il merkezinden geçer. İlin güneyinde ise 1300 km<sup>2</sup> ile ülkenin en büyük ikinci gölü[48][49], %32,4 tuz oranıyla[48] da dünyanın en tuzlu ikinci gölü[50] olan Tuz Gölü vardır. Ayrıca Tuz Gölü'nün de içinde bulunduğu havza, Türkiye'nin en büyük kapalı havzasıdır. Ovalık bir alanda kurulan ilin yüzölçümünün yaklaşık %50'sini tarım alanları, %28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, %10'unu ise tarım dışı araziler teşkil etmektedir. İlin en yüksek noktası 2015 m yüksekliğindeki Elmadağ, en geniş ovası 3789 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km<sup>2</sup>'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 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümü ile Sarıyar Barajı olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır.

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

**BİTKİ ÖRTÜSÜ:** Ankara'nın iklim şartları ve topografik yapısı nedeniyle, ilde bitki örtüsü olarak bozkır ve orman bulunur. Bozkır bölgelerinde ağaç hemen hemen hiç bulunmaz, bir tek akarsu kıyılarında iğde, söğüt ve kavak ağaçları bulunur. Bozkırda genelde dikenli çalılar ve otlar vardır. Ayrıca otu, geven, sorguç otu, üzerlik, katırtırnağı, yabancı arpa, püsküllü brom, yavşan otu, galençik, papatya, hatmi, kekik, sütleğen, balılibaba, 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 sarçam 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 Balı ilçesinde yer alan Beynam'da ve Küre Dağı'nda yer almaktadır.

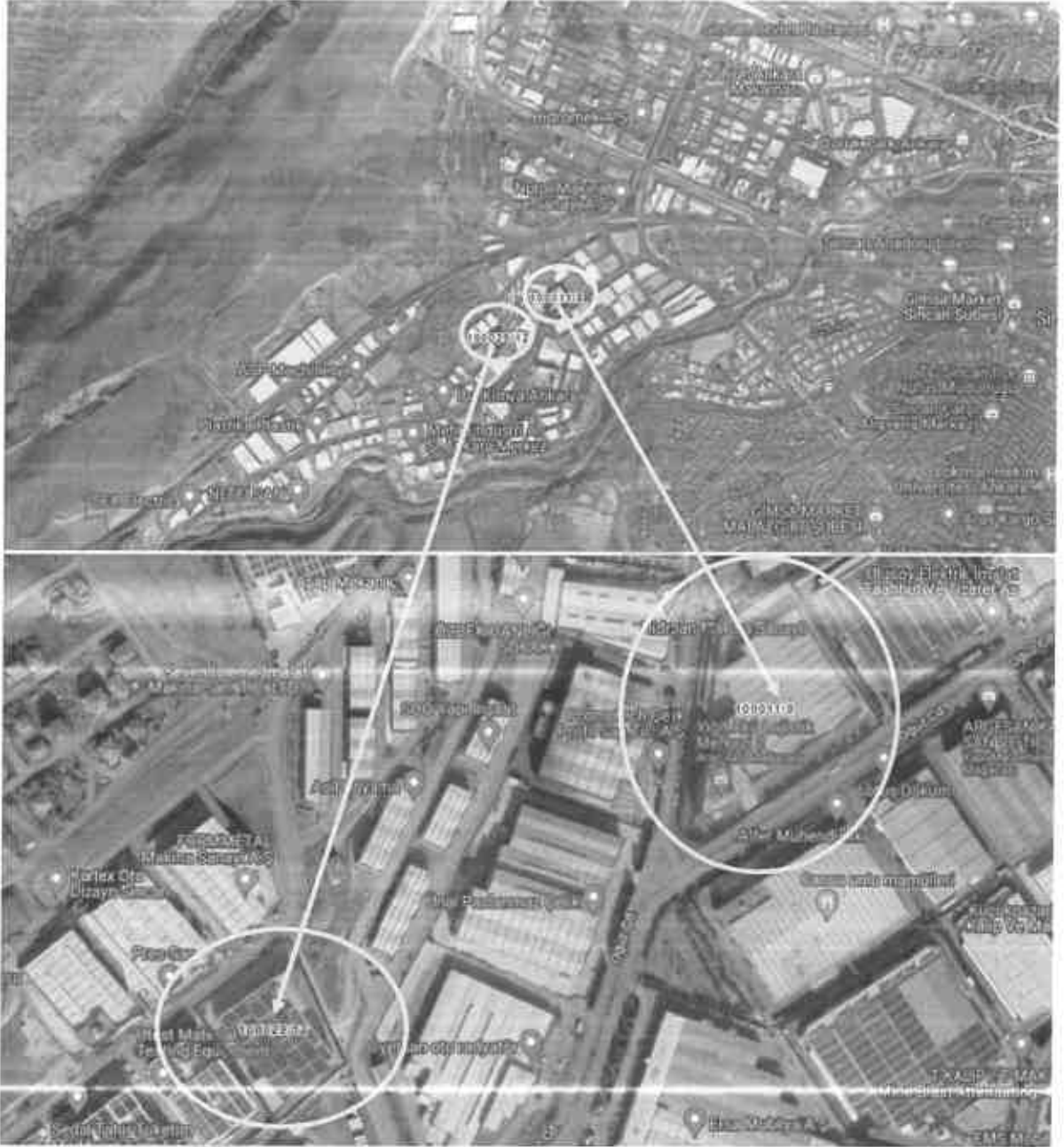
Ankara'da 1362 bitki türü doğal olarak bulunmakta olup, bunların 268'i endemiktir. Ankara çiğdemli, tükürük otu, peygamber çiçeği gibi türler yöreye özgüdür. Aile düzeyinde en sık görülenler papatyağiller, baklagiller, buğdaygiller, turpgiller, balılibağgillerdir. İlin adıyla anılan Ankara armudu ve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

**Nüfus Durumu:** Ankara İl, 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 İl Türkiye nüfusunun %3,2'sine sahipken bugün 8 milyon nüfus ile bu oran %6,3'tür. 2007-2008 yılları arasında ise nüfus artış hızı (%1,83), ülke nüfus artış hızının (% 1,32) bir buçuk katı olmuştur. Bu büyümenin başını çeken Ankara kenti aldığı göçe rağmen, 2008'de Ankara'da işsizlik oranı (%11,8) Türkiye genel işsizlik oranına (%11,0) yakındır. İstihdam edilenlerin %72'si hizmetler, %26'sı sanayi, %2'si tarımda çalışır (bu oranlar Türkiye için sırasıyla %49, %27 ve %24'tür).

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



### Taşınmazların Konumu:



### 7.2. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU

Değerleme konusu taşınmazlar, Ankara İli, Sincan İlçesi, Ahi Evran OSB Mahallesi, Oğuz Caddesi, No:10 ve 10B (10001B ada 8 parsel) ve Ural Caddesi, No:20 (100029 ada 12 parsel) adresinde yer almaktadır. Taşınmaz Sincan ASO 1 OSB içerisinde yer almaktadır, alt yapı hizmetlerinden faydalanmaktadır. Yakın çevresinde benzer tarzda sanayi yapıları ve boş parseller yer almaktadır.

## B. GAYRİMENKULUN TANIMI

### 100011 Ada 8 Parsel

Değerleme konusu taşınmaz imarın 100011 ada 8 numaralı parselini teşkil etmekte olup 19.467,00 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Parsel geometrik olarak yamuk formdadır. Parselin güney yönden Oğuz Caddesine yaklaşık 172 m., batı yönden Özbekatan Caddesine yaklaşık 182 m cephesi bulunmaktadır. Kuzey yönden trafo ve komşu parsel, doğu yönden ise komşu parsel ile sınırlıdır.

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

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

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

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

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

### 100029 Ada 12 Parsel

Değerleme konusu taşınmaz imarın 100029 ada 12 numaralı parselini teşkil etmekte olup 9.196,95 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Parsel geometrik olarak yamuk dikdörtgen formdadır. Parselin kuzey yönden Ural Caddesine yaklaşık 94 m., doğu yönden tall yola cephesi bulunmaktadır. Batı ve güney yönden ise komşu parsel ile sınırlıdır.

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

Veriliş Amacı	Tarih	Kullanım	Kat	Toplam (Yasal)	Toplam (Mevcut)	Hacimler		
-	-/11/2018	İmalathane	2.Bodrum	11.220,00	11.330,00	İmalathane, depo, su deposu, hidrofor odası, sığınak		
			1.Bodrum			otopark, imalathane, depo		
			Asma			3 adet ofis		
			Zemin			imalathane		
		İdari Bina	1.Bodrum	1.640,00	2.050,00	revir, puantör, idari/temiz soyunma odaları, wc, duş, kazaan daireesi, ups		
			Asma			yemekhane, servis, hazırlama, biler, su deposu, depo		
			Zemin			bay/bayan soyunma odaları, ofis, g. odası		
			1.Normal			4 adet ofis, wc'ler, 2 adet genel müdür odası		
				Teras			depo, wc ve açık teras	
			Güvenlik Kulübesi	Zemin	-	-	95,00	Güvenlik Kulübesi
			Çelik Konstrüksiyon	Zemin	-	-	250,00	Çelik Konstrüksiyon
	Sundurma	Zemin	-	-	80,00	Sundurma		
		TOPLAM		12.860,00	13.745,00			

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

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



## 10. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 10.1. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen faktör bulunmamaktadır.

### 10.2. GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

### 10.3. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirme 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 bilgisini elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıkları 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 görülmesi 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 ağırlıklı olarak değerlendirilmeyeceğini 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 olmamakta 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, sınırlı alıcı, 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 varlıkta ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakta 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 varlıkta 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 geliri yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi bekllemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmamasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematiik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirilemeyen 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 esnasında daha değerli olup olmadığını tayit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılabilecek kadar, yeni oluşturulmuş olması

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



## 10.5. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

### 10.5.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

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

*Emsallerin Yorumlanması: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu site içerisinde benzer özelliklere sahip boş arsa emsali mevcut olmadığından yakın çevrede benzer lejanttaki arsa emsalleri incelenmiştir. Söz konusu emsallerin kullanım alanı bakımından küçük olmasının getirdiği alansal birim değer farklılığı gözle çarpmakta olup buna karşılık imar durumu ve konum bakımından düşük şerefiyeliler olduğundan kanaatine varılmış ayrıca genel ekonomik dinamiklerin etkisiyle mal sahipleri tarafından da her geçen gün istenen fiyatlarda artış eğilimi bulunduğu ancak gerçekleşen satış oranlarının düşük olduğu görülmüştür. Yapılan kıyaslamalar sonucunda; 100011 ada 8 parsel ve 100029 ada 12 parsel m<sup>2</sup> birim fiyatı 3.650.-TL/m<sup>2</sup> hesaplanmıştır.*

#### 100011 Ada 8 Parsel ve 100029 Ada 12 Parsel

Değerleme Tablosu (ADA)										
	Değerleme Kriterleri	Karşılaştırılabilir Emsaller								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	5.600	6.780	5.973						
2	Pazarlık Payı	10,00%	10,00%	10,00%						
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%						
4	Satış Koşulları	5,00%	5,00%	5,00%						
5	İmar Durumu Koşulları	-10,00%	-10,00%	0,00%						
6	Fiyatla Eşitleri	10,00%	20,00%	20,00%						
7	Lokasyon	0,00%	0,00%	0,00%						
8	Kullanım Alanı	15,00%	15,00%	20,00%						
9	Diğer	0,00%	0,00%	0,00%						
Ortalama Değer		3.650,00	3.650,00	3.650,00						3.650,00

#### 100011 Ada 8 Parsel

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

#### 100029 Ada 12 Parsel

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

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

**Emsallerin Yorumlanması:** Belirtilen emsaller değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı OSB sınırları içerisinde yer almaktadır. Site içerisinde halihazırda satılık boş arsa emsali bulunmamıştır. Bu nedenle bulunan fabrika emsalleri üzerinden arsa + bina ayrıştırması yapılmış, bina maliyeti istenen değerden düşülerek arsaya kalan fiyat bulunmaya çalışılmıştır. Yapılan hesaplamalara göre arsa birim fiyatının 5.350.-TL ile 6.874.-TL aralığında değiştiği, istenen rakamlar arasında arsa birim fiyatının 6.000.-TL/m<sup>2</sup> civarında çıktığı da (çıkan rakam gerçekçi olmadığı düşünülmektedir.) görülmüştür. Bulunan emsallerden yapılan ayrıştırmalar neticesinde ulaşılan arsa rakamları ve gerçekçi satış değerleri ve pazarlık fiyatları da göz önünde bulundurularak konu taşınmazların arsa m<sup>2</sup> birim fiyatı için 4.000.-TL/m<sup>2</sup> çıkmakta olup **emsal karşılaştırma yöntemini desteklediği** görülmüştür. Yapılan hesaplamalar sonucu ise fabrika/imalathane kapalı alanı üzerinden; 100011 Ada 8 Parsel üzerindeki yapı m<sup>2</sup> birim fiyatı için yasal durumda 10.850.-TL/m<sup>2</sup>, mevcut durumda 9.765.-TL/m<sup>2</sup>, 100029 Ada 12 Parsel üzerindeki yapı m<sup>2</sup> birim fiyatı için 10.850.-TL/m<sup>2</sup>, edebileceği öngörülmüştür.

Değerleme Kriterleri		Karşılaştırılabilir Emsaller								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	6.874	5.968	5.350						
2	Pazarlık Payı	10,00%	10,00%	20,00%						
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%						
4	Satış Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%						
5	Yenileme İhtisapları	0,00%	0,00%	0,00%						
6	Piyasa Regülasyonları	5,00%	5,00%	5,00%						
7	Lokasyon	0,00%	0,00%	0,00%						
8	Bina Yapı Kalitesi	0,00%	0,00%	10,00%						
9	Kullanım Alanı	20,00%	10,00%	10,00%						
10	Renk Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%						
11	Diğer	0,00%	0,00%	0,00%						
Ortalama Değer		4.111,87	4.177,89	2.912,50						4.000,00





#### 100011 Ada 8 Parsel

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

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

Sonuç olarak;

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

#### 100029 Ada 12 Parsel

Maliyet Yaklaşımına Göre Tesisin Yapı Değeri (Yasal)					
	Alan (m <sup>2</sup> )	İnşaat Maliyeti Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	Yıpranma Oranı (%)	İnşaat Seviyesi (%)	Toplam Maliyet (TL)
İmalathane	11.220,00	8.500	10%	100,00%	85.833.000,00
İdari Bina	1.640,00	10.000	10%	100,00%	14.760.000,00
<b>Toplam Yapı Maliyeti</b>					<b>100.593.000,00</b>
<b>Çevre Düzenlemesi ve Bina Dışı Maliyetler</b>					<b>5.029.650,00</b>
<b>TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ</b>					<b>105.622.650,00</b>
<b>YUVARLATILMIŞ TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)</b>					<b>105.625.000,00</b>

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

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

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

#### 100029 Ada 12 Parsel

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

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

Sonuç olarak;

55z konusu 100029 Ada 12 Parselin maliyet yaklaşımına göre yapı değeri toplamı yasal durumda 140.805.000,00 TL, mevcut durumda 147.000.000,00 TL olarak hesaplanmıştır.

### 10.5.3. GELİR YAKLAŞIMI YONTEMI İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

55z konusu imalathane gelir getirebilecek mülk olup aynı sanayi sitesi içerisinde mevcut kiralık fabrika/imalathane emsalleri bulunmaktadır. Ancak halihazırda satılığa konu edilip ayrıca kira değeri belirtilen emsale ulaşılmadığından OSB içerisindeki kapitalizasyon oranı hakkında bilgi edinilememiştir.

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

*Emsallerin Yorumlanması: Belirtilen emsaller değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı sanayi sitesi içinde / yakın konumda yer almaktadır. Buna talep edilen birim kira değerlerinin 39-71-TL/m<sup>2</sup>/ay civarında olduğu görülmüştür. Aynı site içerisinde kiraltı/satılık emsal sayısı kısıtlı olduğundan kapitalizasyon oranı hakkında tespit yapılamamıştır. Ancak bölge emlakçılar ile yapılan görüşmelerde kira getirileri üzerinden 18-22 yıl aralığındaki getirinin satış değerini yansıtabileceği şifahi belirtilmiştir. Buna göre bulunan emsaller konu taşınmaza göre yorumlanmış, yapının tamamlanması halinde öngörülen;*

\* 100011 Ada 8 Parseldeki yapı için yasal durum kira m<sup>2</sup> birim fiyatı 46.-TL/ay/m<sup>2</sup>, mevcut durum 41,40.-TL/ay/m<sup>2</sup>,  
\* 100029 Ada 12 Parseldeki yapı için kira m<sup>2</sup> birim fiyatı 46.-TL/ay/m<sup>2</sup> olarak alınmıştır.

#### 100011 Ada 8 Parsel

Uyurlatılmış Tablosu (Kiralık Fabrika)										
	Karşılığına Kriterleri	Karşılığına Etkili Emsaller								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Ortalama Birim Fiyat (TL)	39	71							
2	Pazarlık Payı	5,00%	30,00%							
3	Milliyet Durumu	0,00%	0,00%							
4	İmar Koşulları	0,00%	0,00%							
5	Yerleşme Mimarisi	0,00%	0,00%							
6	Fiziki Koşulları	0,00%	0,00%							
7	Lotasyon	0,00%	30,00%							
8	Bina Yapı / Kalitesi	0,00%	0,00%							
9	Kullanım Alanı	5,00%	35,00%							
10	Konfor Koşulları	0,00%	0,00%							
11	Diğer	-10,00%	-30,00%							
Uyurlatılmış Değer		39	71							
Ortalama Değer										46,00

#### 100011 Ada 8 Parsel

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

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



**YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)**

**327.660.000,00**

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

**100029 Ada 12 Parsel**

Siyahlaştırma Tablosu (Koca Fabrika)											
Kıyasetim Kriterleri	Kıyasetim Oranları										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1 Satış Br. Fiyatı (TL)	30	31									
2 Parsel Fiyatı	5,00%	10,00%									
3 Alınış Durumu	0,00%	0,00%									
4 Satış Koşulları	0,00%	0,00%									
5 Yürürlük Durumu	0,00%	0,00%									
6 Fiyat Koşulları	0,00%	0,00%									
7 İhtiyat	0,00%	10,00%									
8 Bina Yapı/Kalitesi	0,00%	0,00%									
9 Bölge ve Alan	5,00%	15,00%									
10 Konfor Koşulları	0,00%	0,00%									
11 Diğer	-10,00%	-10,00%									
Değerleme Oranı	30	31									
Ortalama Değer											46,00

**100029 Ada 12 Parsel**

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

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

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



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

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

- 100011 ada 8 parsel üzerindeki imalathaneye alt yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve mimari proje bulunmakta olup yasal süreçlerini tamamlamış durumdadır. Aynı parsel üzerinde yer alan idari bina ise yerinde yapılan incelemelerde yaklaşık %40 inşaat seviyesine sahip olup yeni yapı, yeniden, isim değişikliği ve yenileme ruhsatı ve mimari projeye konu edilmiş, yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. İdari binanın ruhsat süresi dolmuş olması, natamam durumda olması yasal süreçlerini tamamlamamış olması dikkate alınarak yasal durum değerinde dikkate alınmamış, mevcut durum değerinde natamam hali üzerinden değer rapor içeriğinde gösterilmiştir.
- 100029 ada 12 parselde yapılan incelemelerde fabrika yapısında asma katında 30 m<sup>2</sup>, zemin katında 80 m<sup>2</sup> büyüme yapıldığı, idari binanın teras katının kapatılarak 410 m<sup>2</sup> büyüme sağlandığı görülmüştür. Parsel sınırları içerisinde de kuzeybatı kısmında 80 m<sup>2</sup> alanlı sundurma, güneybatı kısmında 250 m<sup>2</sup> alanlı çelik konstrüksiyon ayrıca 35 m<sup>2</sup> güvenlik kulübesi yapıldığı görülmüştür. Toplamda 885 m<sup>2</sup> büyüme yapıldığı tespit edilmiştir.

### 12. SONUÇ

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

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

100011 ADA 8 PARSEL YASAL DEĞER KDV HARİÇ	307.900.000,00 TL 15.530.111,97 USD 14.355.583,94 EURO	100029 ADA 12 PARSEL YASAL DEĞER KDV HARİÇ	140.750.000,00 TL 7.099.269,59 USD 6.562.352,84 EURO
100011 ADA 8 PARSEL MEVCUT DEĞER KDV HARİÇ	323.800.000,00 TL 16.332.089,18 USD 15.096.908,35 EURO	100029 ADA 12 PARSEL MEVCUT DEĞER KDV HARİÇ	148.300.000,00 TL 7.530.515,48 USD 6.960.989,55 EURO

olarak hesaplanmıştır.

\*18.05.2023 tarihli TCMB kur değerleri (efektif satış); 1.-USD=19.6260.-TL, 1.-EURO=21.4481.-TL'dir.

**KDV oranı %18 olarak alınmıştır.**

İşbu değerlendirme raporu 1 adet orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize Sunulur,

Saygılarımızla.

05 Haziran 2023

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

--	--

**Eklere:**

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

TASLAK

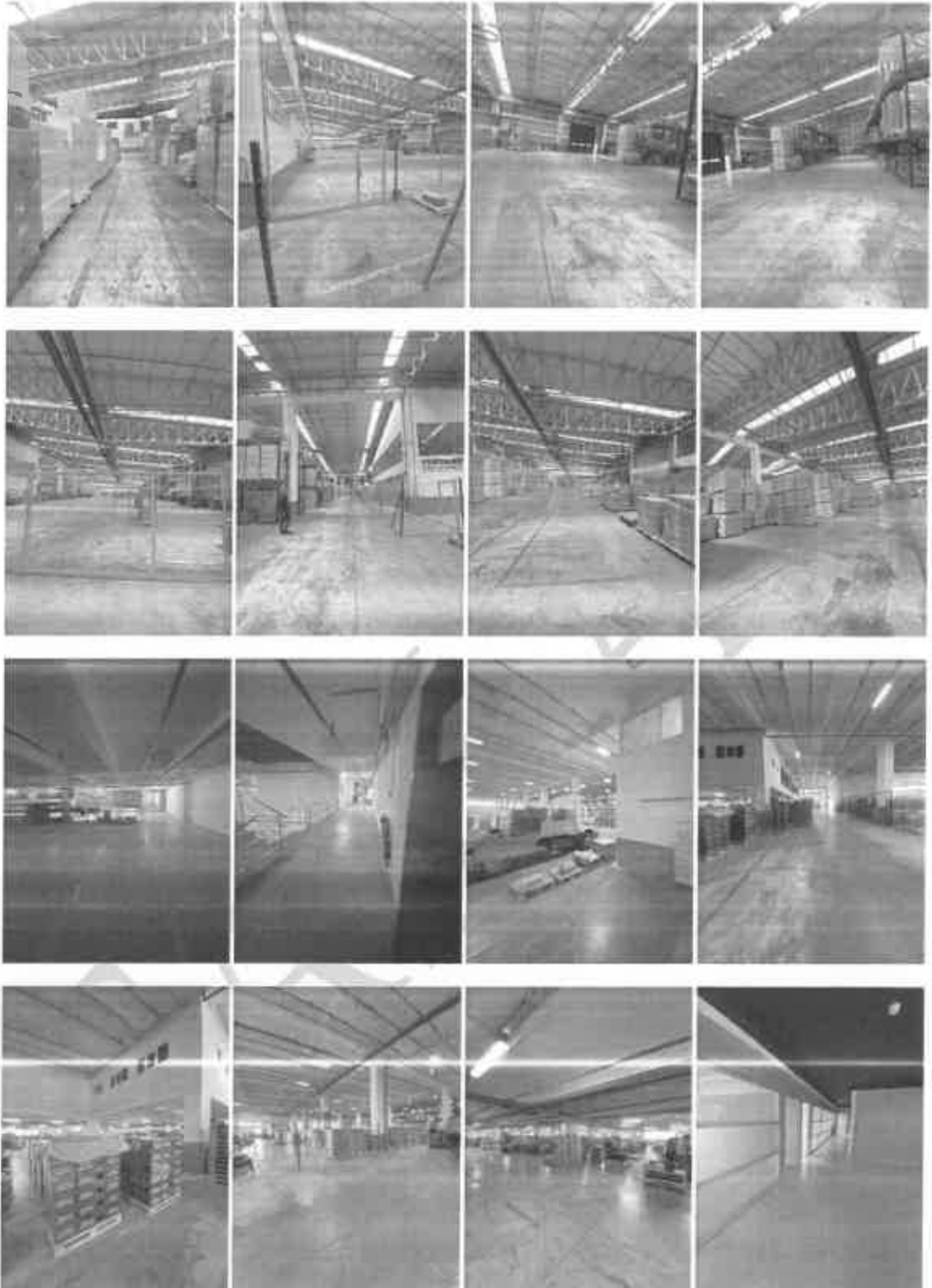










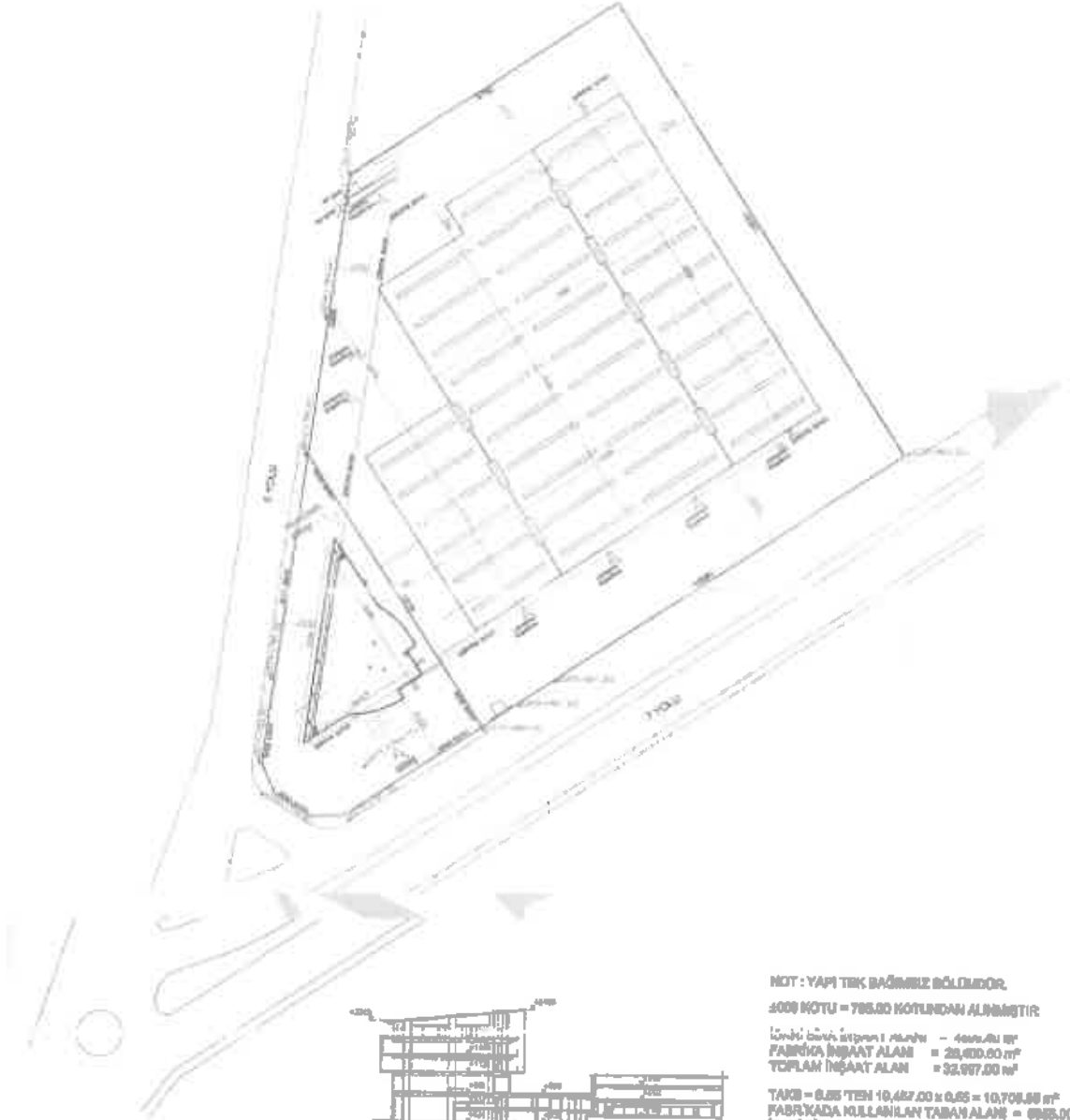








İL : ANKARA  
İLÇE : SINCAN  
MAHALLE : 1.OR. SAN. BÖLGESİ  
ADA : 100011  
PARSEL : 8



NOT : YAPILAR TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLER.

4000 KOTU = 785.00 KOTUNDAN ALINMIŞTIR.

İÇERİ ÇIKIŞ ALANI = 4000.00 m<sup>2</sup>  
FABRİKA İNŞAAT ALANI = 28.000.00 m<sup>2</sup>  
TOPLAM İNŞAAT ALANI = 32.000.00 m<sup>2</sup>

TAKSİ = 0,85 TERS 10.487,00 x 0,85 = 10.708,98 m<sup>2</sup>  
FABRİKADA KULLANILAN TABAN ALANI = 6985,00 m<sup>2</sup>  
İDARİ BİNADA KULLANILAN TABAN ALANI = 718,80 m<sup>2</sup>  
TOPLAM KULLANILAN TABAN ALANI = 6266,20 m<sup>2</sup>

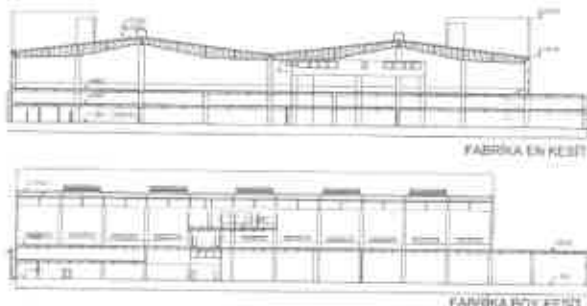
ARSA ALANI : 10.487,00 m<sup>2</sup>  
EMMALİK 0,70 = 10.487,00 x 0,70 = 13.080,90 m<sup>2</sup>  
FABRİKADA KULLANILAN KAPALI ALAN = 10.000,40 m<sup>2</sup>  
İDARİ BİNADA KULLANILAN KAPALI ALAN = 3201,30 m<sup>2</sup>  
TOPLAM KULLANILAN EMMALİK ALAN = 13.321,70 m<sup>2</sup>

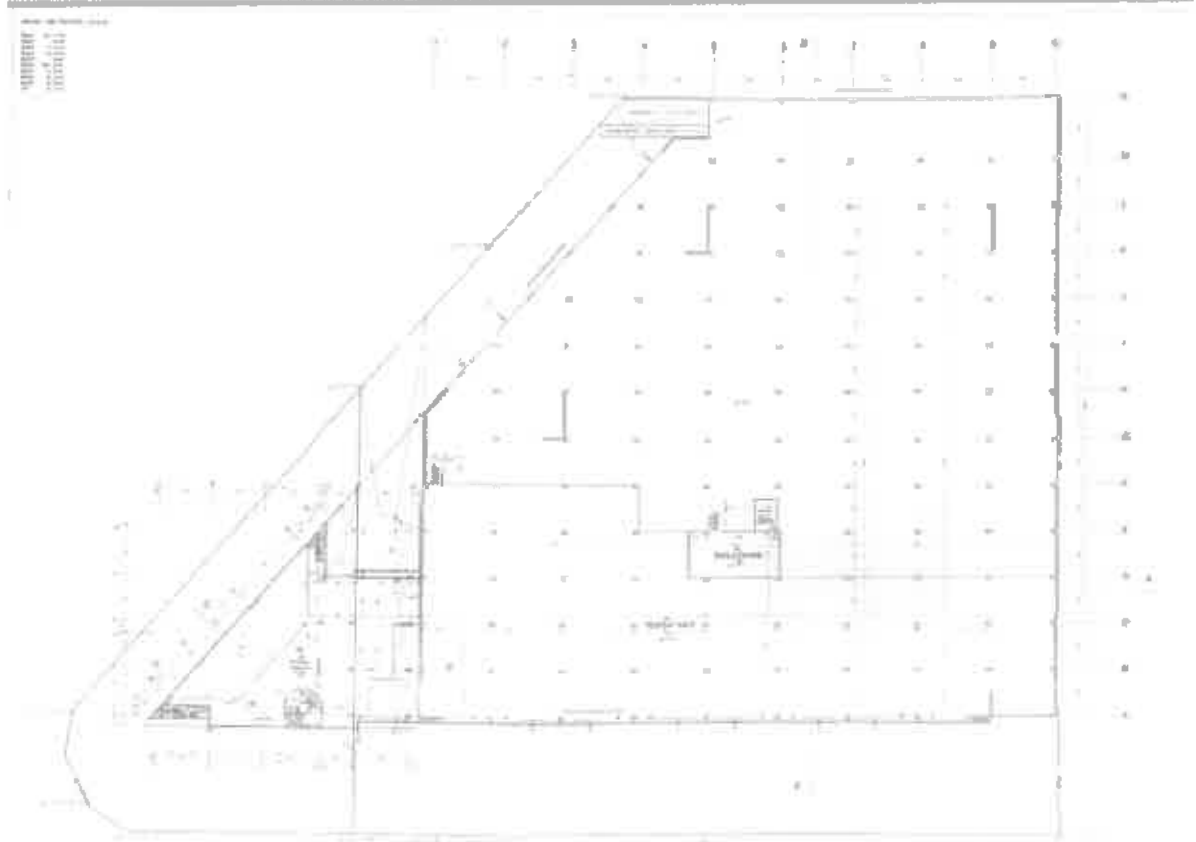
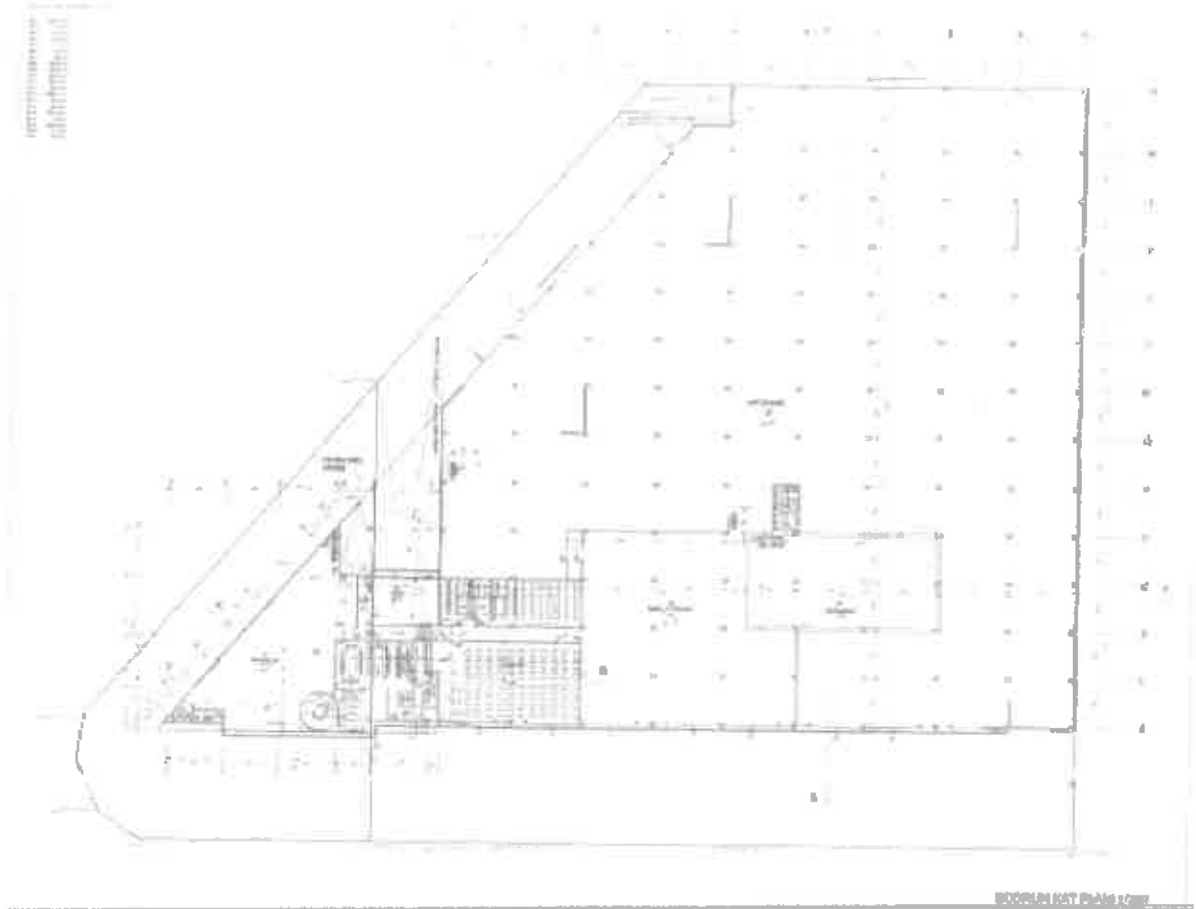
OTOPARK HESABI :  
19487,0 / 200 = 97,435  
97,435 KAPALI GARAJ YAPILMIŞTIR.  
10 OTOPARK GARAJI YAPILMIŞTIR.

SİĞİNAK HESABI :  
19487,0 x 0,03 = 584,61 m<sup>2</sup>

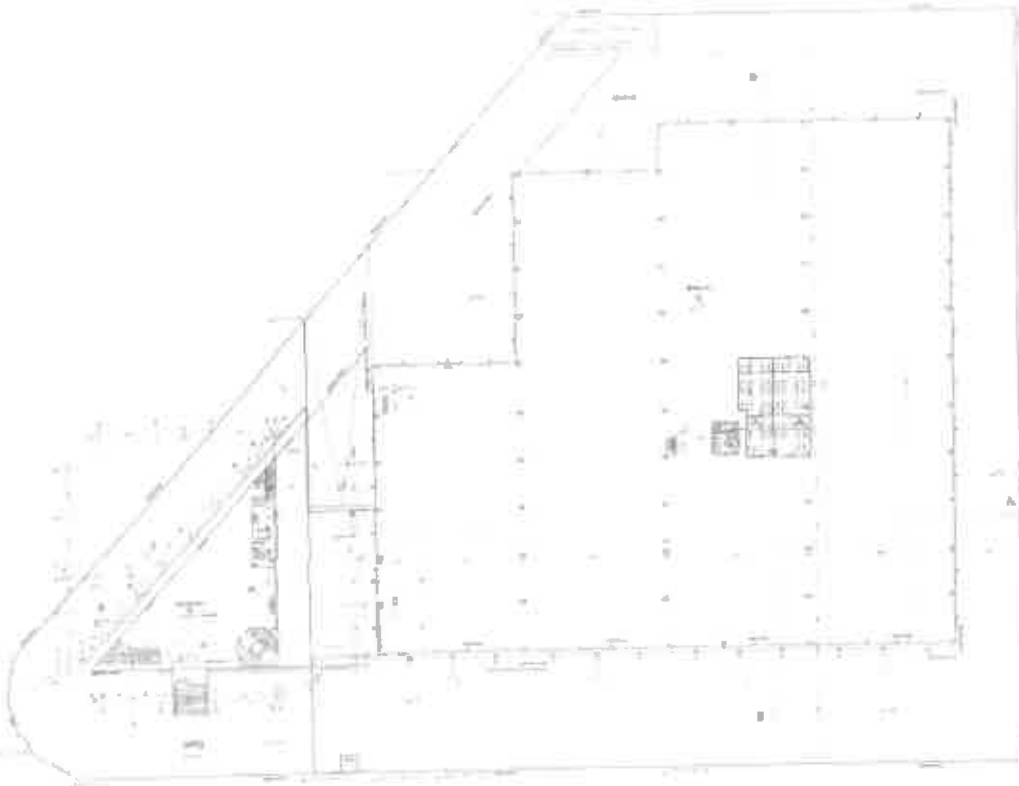
AĞAÇ HESABI :  
19487,0 - 6985,0 = 12502,0 / 20 = 625,10 = 488 AĞAÇ

HAFİZYAT HESABI :  
ÇIKAN TOPRAK DOĞUDA KULLANILACAKTIR.



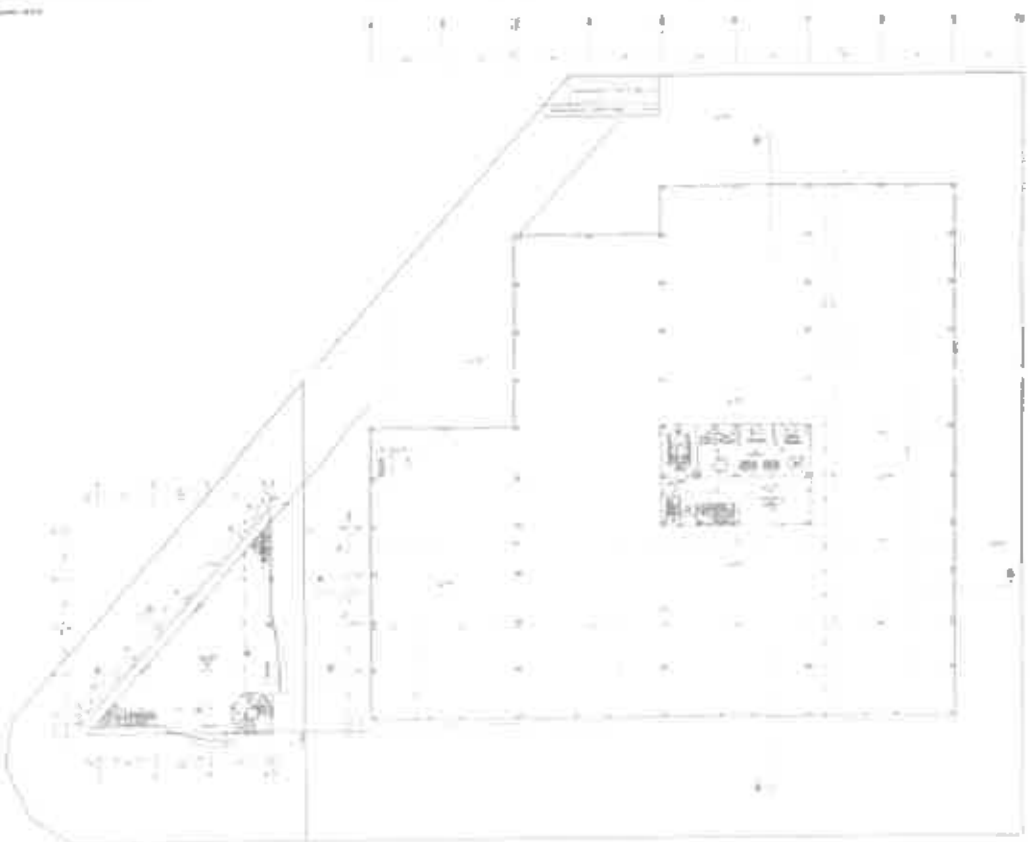


YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Etiler Siteleri No: 129  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul



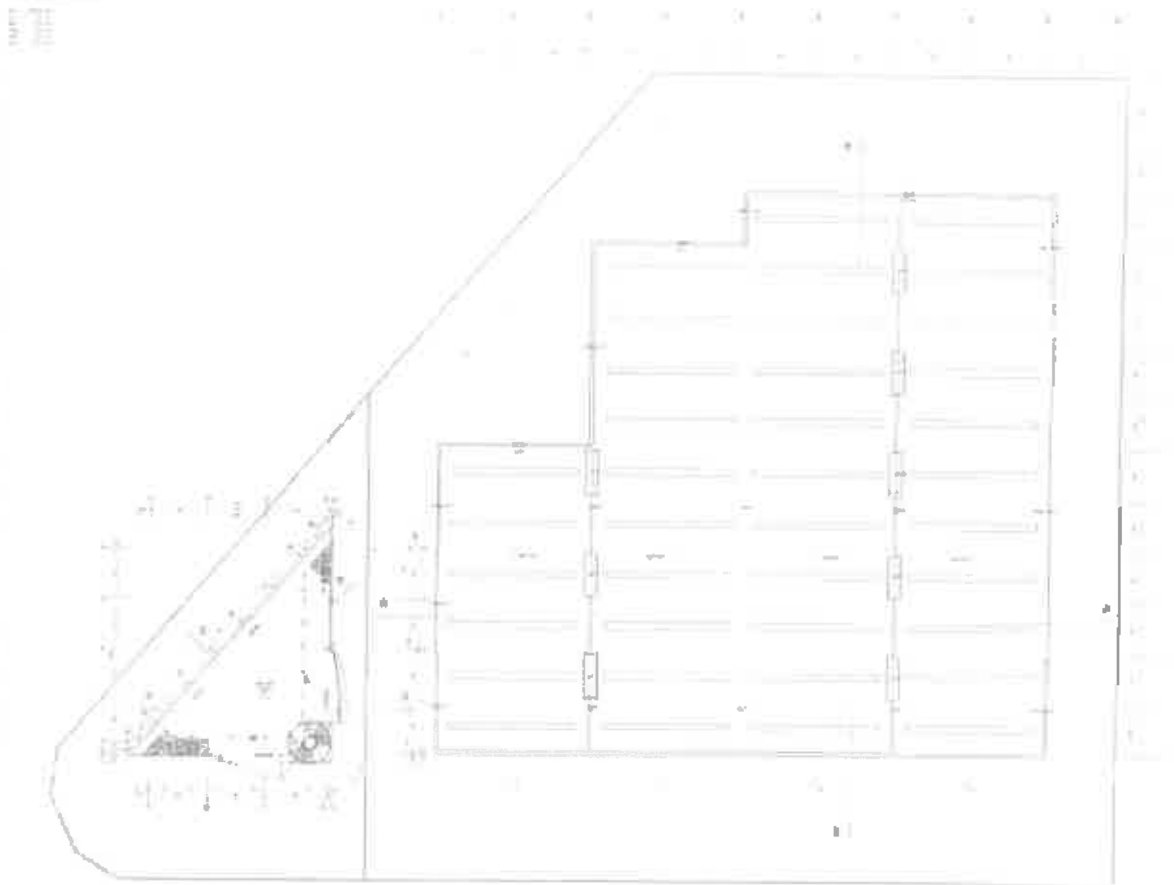
2. KAT PLANI 1/200

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



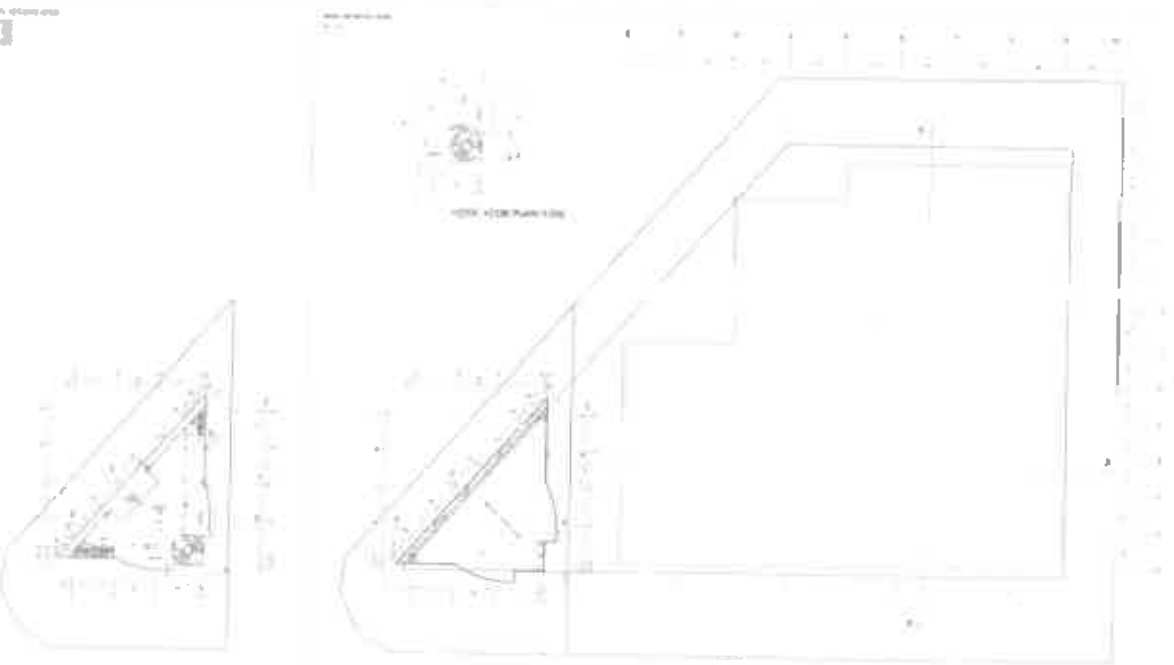
1. KAT PLANI 1/200

1/1000  
1/1000



2. KAT PLANI 1/1000

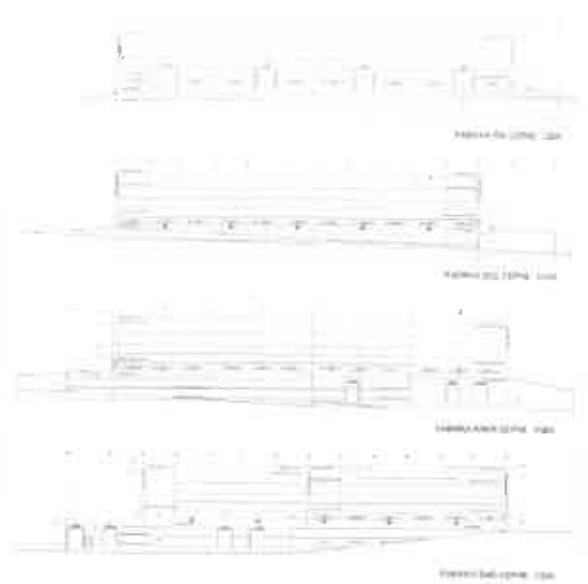
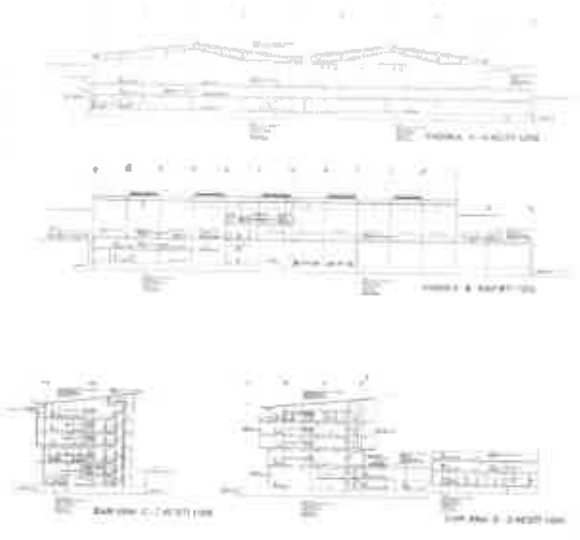
1/1000  
1/1000



3. KAT PLANI 1/1000

3. KAT PLANI 1/1000





KAT PLANI 1. KAT			
1.1	1.2	1.3	1.4
1.5	1.6	1.7	1.8
1.9	1.10	1.11	1.12
1.13	1.14	1.15	1.16
1.17	1.18	1.19	1.20
1.21	1.22	1.23	1.24
1.25	1.26	1.27	1.28
1.29	1.30	1.31	1.32
1.33	1.34	1.35	1.36
1.37	1.38	1.39	1.40
1.41	1.42	1.43	1.44
1.45	1.46	1.47	1.48
1.49	1.50	1.51	1.52
1.53	1.54	1.55	1.56
1.57	1.58	1.59	1.60
1.61	1.62	1.63	1.64
1.65	1.66	1.67	1.68
1.69	1.70	1.71	1.72
1.73	1.74	1.75	1.76
1.77	1.78	1.79	1.80
1.81	1.82	1.83	1.84
1.85	1.86	1.87	1.88
1.89	1.90	1.91	1.92
1.93	1.94	1.95	1.96
1.97	1.98	1.99	1.100

KAT PLANI 2. KAT			
2.1	2.2	2.3	2.4
2.5	2.6	2.7	2.8
2.9	2.10	2.11	2.12
2.13	2.14	2.15	2.16
2.17	2.18	2.19	2.20
2.21	2.22	2.23	2.24
2.25	2.26	2.27	2.28
2.29	2.30	2.31	2.32
2.33	2.34	2.35	2.36
2.37	2.38	2.39	2.40
2.41	2.42	2.43	2.44
2.45	2.46	2.47	2.48
2.49	2.50	2.51	2.52
2.53	2.54	2.55	2.56
2.57	2.58	2.59	2.60
2.61	2.62	2.63	2.64
2.65	2.66	2.67	2.68
2.69	2.70	2.71	2.72
2.73	2.74	2.75	2.76
2.77	2.78	2.79	2.80
2.81	2.82	2.83	2.84
2.85	2.86	2.87	2.88
2.89	2.90	2.91	2.92
2.93	2.94	2.95	2.96
2.97	2.98	2.99	2.100

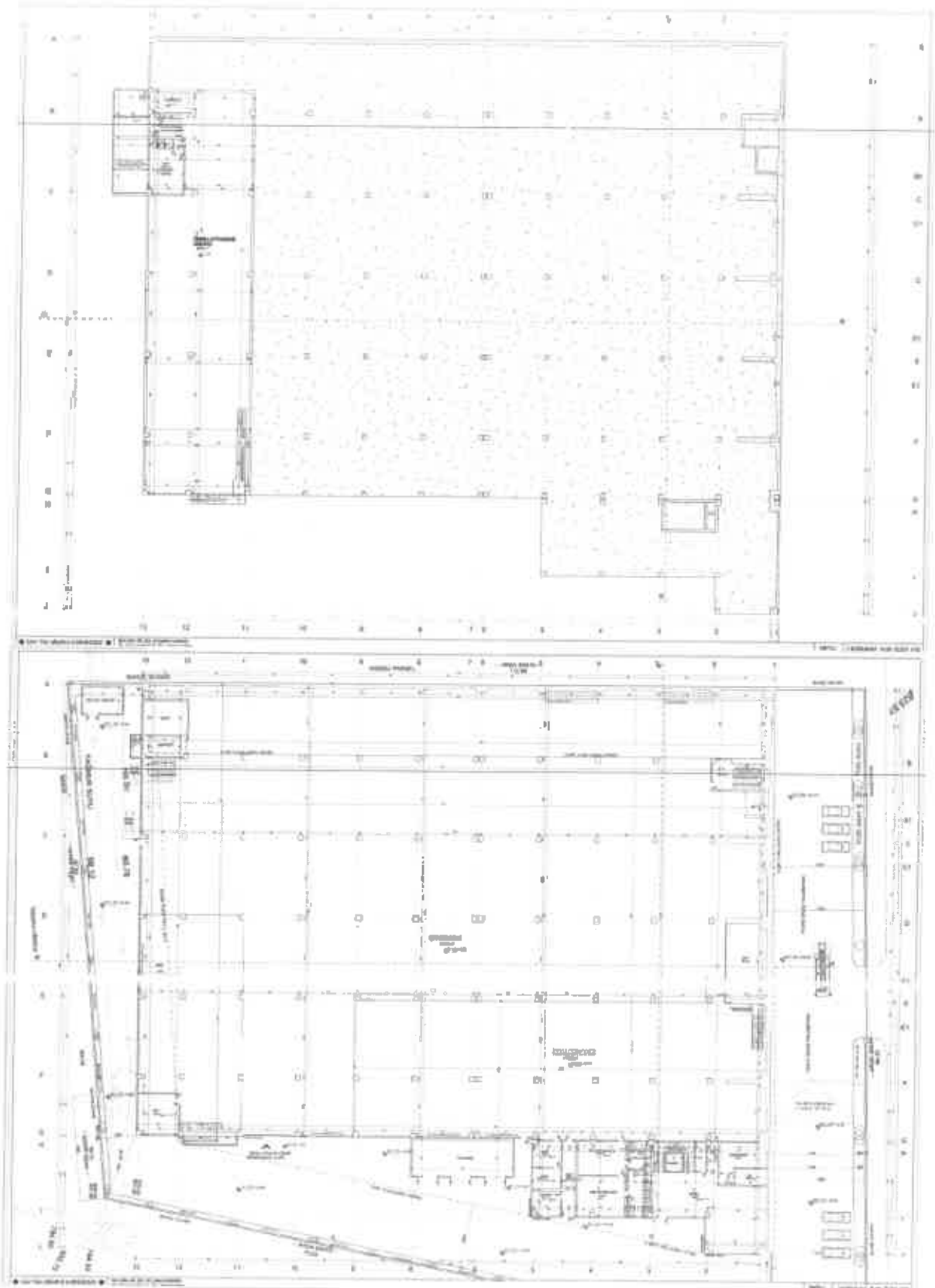


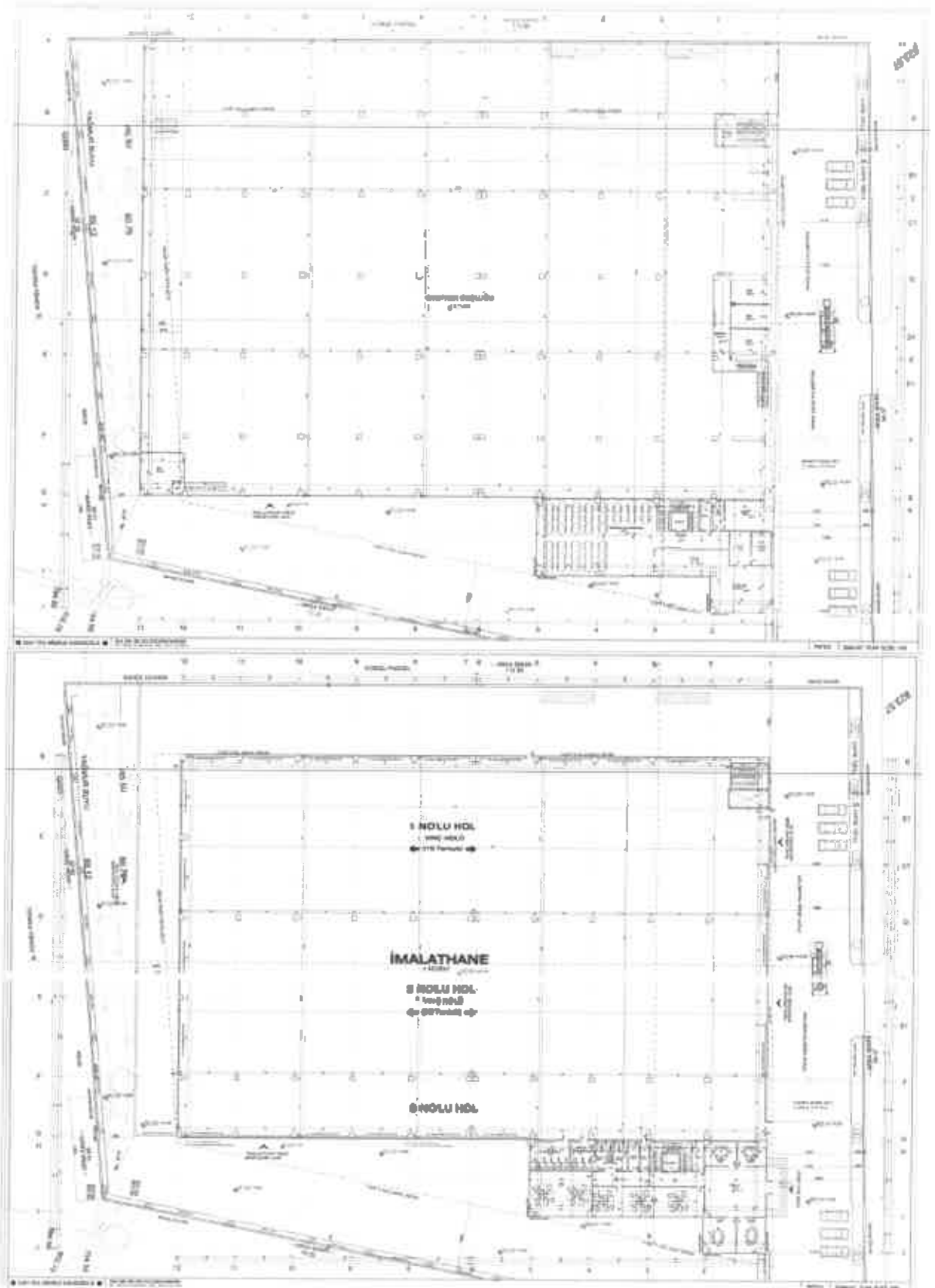




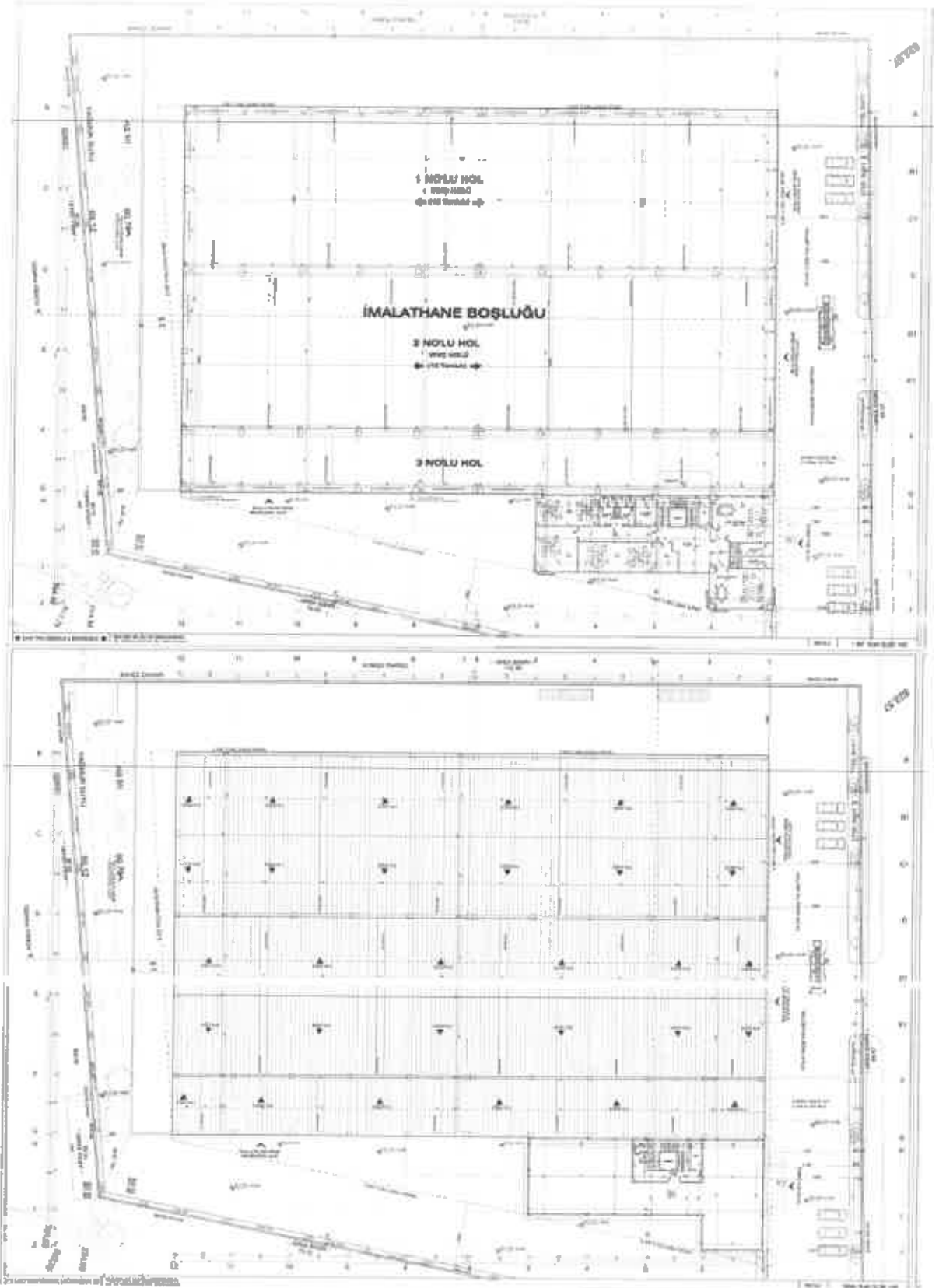


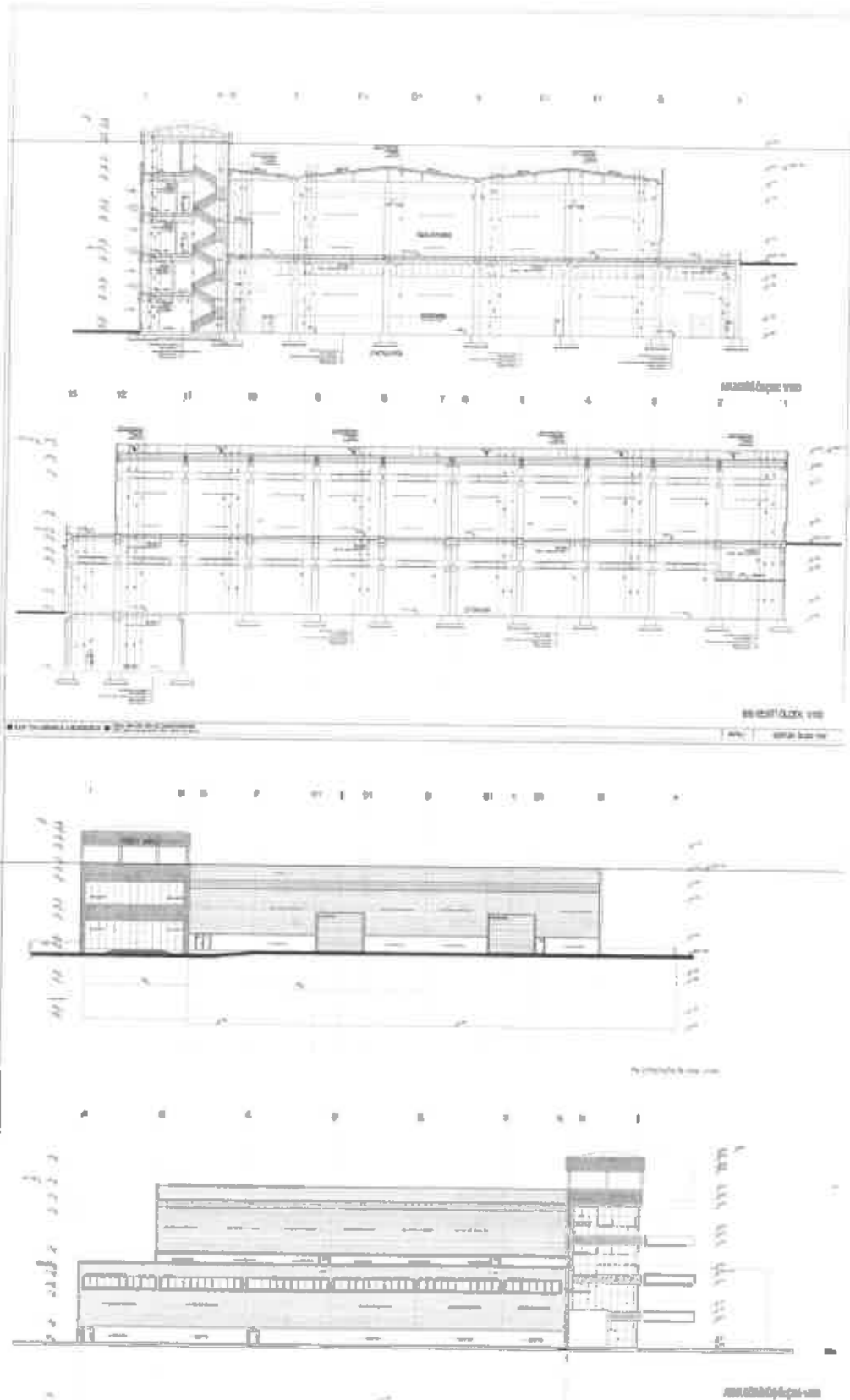
















#### 13.4. TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ ve TAPU SURETİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-16:49

 weblapu  
Tapu ve Kadastro



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

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler İçin Detaylı - ŞEİ var)**

#### TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	100011/8
Taşınmaz Kimlik No:	50767270	AT Yüzölçümü(m2):	19467.00
İl/İlçe:	ANKARA/SİNCAN	Beşirizme Bölgesi Niteliği:	
Kurum Adı:	Sincan	Beşirizme Bölgesi İçinde Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OSMANIYE Mah.	Beşirizme Bölgesi İçinde Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BÖNö:	
Çift/Sayfa No:	22/2454	Arsa Payı/Payda:	
Kayıtlı Durum:	Aktif	Ara Taşınmaz Niteliği:	BETON FABRİKA

#### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tescil Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -TAŞINMAZIN İCRA YOLUYLA SATIŞI DAHİL OÇÜNCÜ KİŞİLERE DEVRİNDE OSB DEN UYBUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR. BU DURUMDA ESKİ KATILIMCININ VERMİŞ OLDUĞU TAHHÜTLER, YENİ ALICI TARAFINDAN DA AYNEH KABUL EDİLMİŞ	(SN:1261152) ANKARA SANAYİ ODASI 1. ORGANİZE	Sincan - 25-02-2010 09:30 - 6225	

1/3

SAYILIR.) Tarih: -22/02/2010 Sayı: -18/005-467( Şahıs: Diğer)	SANAYİ BÖLGESİ VKN 3690049218		
---	----------------------------------	--	--

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ej Birim No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Meblağa	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
089416007	(SN:8919864) YİĞİT AKÜ MALZEMELERİ NAKLİYAT TURİZM İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	19467.00	19467.00	Srbş 24-08-2021 81977	-

#### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2/3

İpotek						
Alacaklı	Müpterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tescil Tarih - Yev
(SN:162) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496/(SN:162) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Hayır	20000000.00 TL	Yıllık % 60	1/0	F.B.K.	Sincan - 31-03-2022 10:56 - 20836
İpotekin Konusu Hissesinin Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Tarihin Sebepi	Tarihin Yev
Sincan - OSMANİYE Mah. - (Aktif) - 100011 Ada - 8 Parşel	1/1	(SN:8319664) YİĞİT AKÜ MALZEMELERİ NAKLİYAT TURİZM İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	20000000.00 TL	Sincan - 31-03-2022 10:56 - 20836		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu ana sayfasından (<https://webtapu.ticim.gov.tr> adresinden) wWdWUDC2QrJE kodunu Online İşlemler  
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3/3

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-5-2023-16:48

 webtopu  
Tapu İşlemleri Aracı



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler İçin Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Zemin Tipi:	Anı Taşınmaz	Ada/Parşel:	100029/12
Taşınmaz Kimlik No:	85880207	AT Yüzölçümü(m2):	6196.95
İl/İlçe:	ANKARA/SİNCAN	Beşimaz Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Sincan	Beşimaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OSMANİYE Mah.	Beşimaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Markiz:	-	Blot/Kat/Sıng./BŞNo:	
Çizim/Sayfa No:	26/2009	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Anı Taşınmaz Niteliği:	4 Kollu Fabrikat Sanayi Binası, Ofis İlgisi ve Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tescil Kurum Tarih- Yevmiye	Tarihin Sebepi
-------	----------	--------------	-----------------------------	----------------

1/4

				Tarih- Yevmiye
İrtifak	İrtifak hâlinde vardır. (Özel Koşullar : TEİAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 556,84 M2 İLK SAHADA DAIMİ İRTİFAK HAKKI TESİSİ )( Şahıs: Diğer İrtifak Hâlinde)	(3N.959723) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ (TEİAŞ) VKN0790304814	Sincan - 02-06-2014 16:13- 15597	
Bayan	ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ ALANI OLARAK KULLANILMAK ÜZERE SATILMIŞTIR, AMACI DIŞINDA KULLANILMAYACAKTIR. ( Şahıs: Diğer)		Sincan - 04-11-2011 11:56- 29711	

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Mallık	Eİ Bilgi No	Hisse Pay/ Payda	Metrkare	Toplam Metrkare	Edilme Sebebi-Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
481360146	(3N.161148) YİĞİT AKÜ MALZEMELERİ NAKLİYAT TURİZM İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	9196.95	9196.95	Sıra 12-12-2018 44405	-

#### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/Bİ	Açıklama	Kısmi Mallık (Hisse) Adı Soyadı	Mallık/Lehtar	Teslim Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih- Yevmiye
Beyan	Karlımcılara karşı a h m hakkı şerh kaldırılarak tapu vadesini durumunda tapu kaydına tapınmazın kira yoluyla teslim edilmiş 8. kişiler devrinde oab dan uygunluk	YİĞİT AKÜ MALZEMELER İNŞAAT TURİZM		Sincan - 12-12-2018 16:04- 44405	

2/4

	görüldü alınması zorunludur. Bu durumda eşki katılmaması vevmiş odaya taahhütler yeri alıcı tarafından da aynı kabul edilmiş sayılır.	İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			
--	--	---	--	--	--

#### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3/4

İpotek						
Alekkı	Müpterek Mİ?	Borç	Falç	Derece Sıra	Sıra	Teslis Tarih - Yev
(SN:8357732) TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790029936	Hayır	24000000.00 TL	Yıllık %25	1/0	F.B.K.	Sincan - 03-05-2023 11:30 - 29119
İpotekin Konusunda Hisse Bilgisi						
Tapınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terkin Sebabi Tarih Yev	
Sincan - OSMANİYE Mah. - (Akdif) - 100029 Ada - 12 Parsel	1/1	(SN:8151148) YİĞİT AKU MALZEMELERİ NAKLİYAT TURİZM İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	24000000.00 TL	Sincan - 03-05-2023 11:30 - 29119	-	

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





13.5. İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ



ANKARA SANAYİ ODASI  
1.ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

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

24.05.2023

YİĞİT AKU MALZEMELERİ TİC. A.Ş.

İlgi : 24.05.2023 tarih ve nohu yazınız

İlgili yazınızda finansmanca nit 3012 ada-12 parsel, 100013 ada 8 parsel, 100013 ada 1 parsel ve 100029 ada 12 parsel için imar durumunu bildirimleri talep edilmektedir.

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

Bilgilerinize ve gereğini rica ederim.



Ek : 1. İmar Durumu Belgesi (4 Ad.)

Not: 5050 sayılı çıkarılan imar kanununa 3. Maddeye göre bu belge elektronik ortamda yayımlanmıştır.

Elektronik İmar Durumu : <http://www.aso.org.tr/20230524/1061-010.99-218/1784>

İlgili İmar Durumu : <http://www.aso.org.tr/20230524/1061-010.99-218/1784>

Web : [www.aso.org.tr](http://www.aso.org.tr)

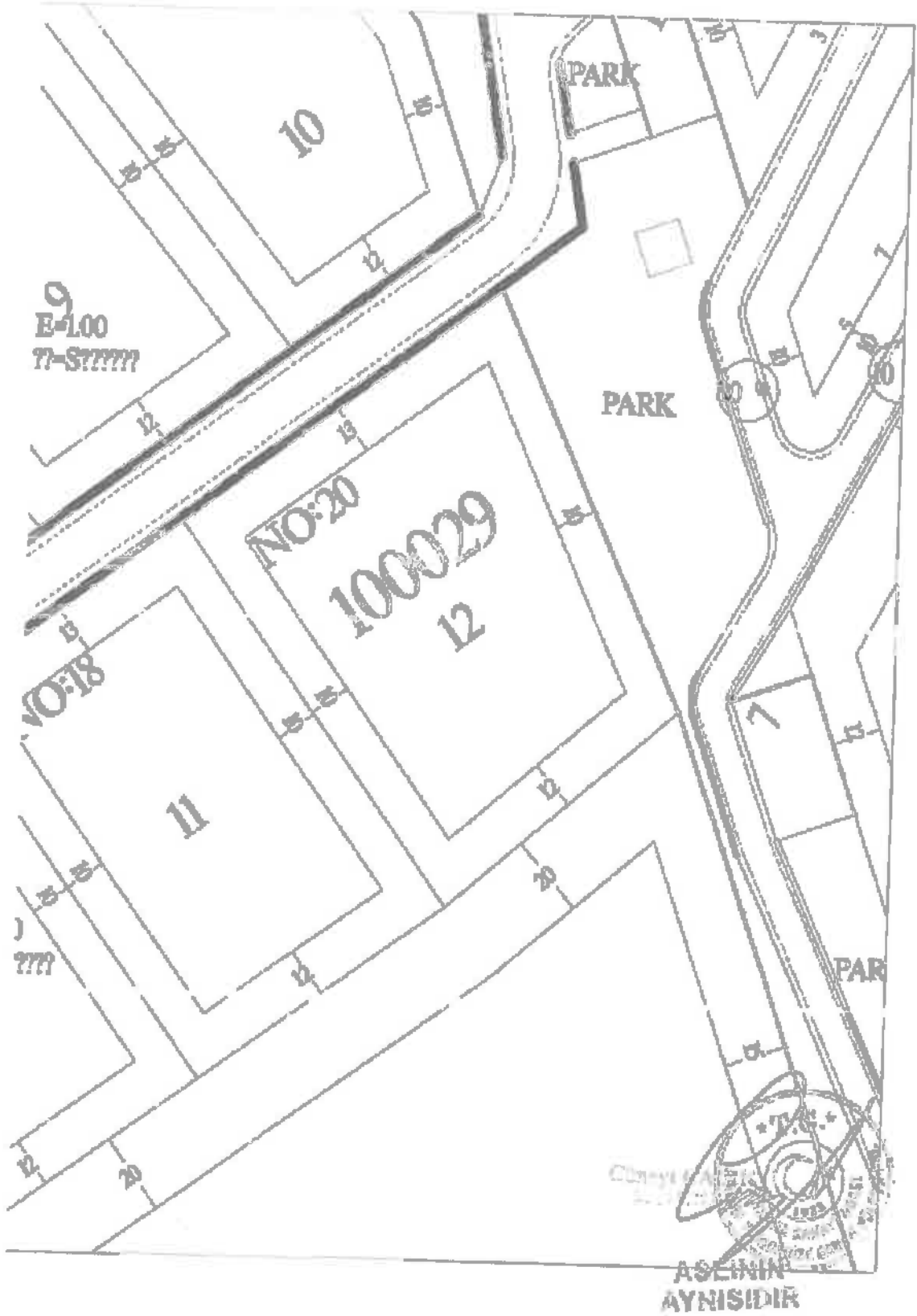
E-Posta : [iletisim@aso.org.tr](mailto:iletisim@aso.org.tr)

Adres : Ahi Evran Caddesi 346. ABC Blok no: 25/c1. - 06515 - Beştepe/Ankara

İlgi İşleri : KAZIM KUYUĞAN  
E-Posta : [kuyugan@aso.org.tr](mailto:kuyugan@aso.org.tr)  
Telefon No : 0312 207 90 00  
Bölge No : 134











Tarih : 03.03.2015

No : 403847

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

**Mustafa Volkan CANTEKİNLER**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)





VARLIK  
DEGERLEME

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

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**ANKARA / SİNCAN / SİNCAN**

**100012 ADA 1 PARSEL**

**"PREFABRİK FABRİKASI BİNASI"**

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

**02.06.2023  
Rapor No:  
2023OZELP00130**

YÖNETİCİ ÖZETİ	
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	Yiğit Akü Malz. Nak. Tur. İnş. San. Ve Tic. A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH/NO	11.05.2023 – 2023/010
DEĞERLEME TARİHİ	22 Mayıs 2023
RAPOR TARİHİ	02 Haziran 2023
RAPOR NO	2023OZELP00130
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
RAPORUN KONUSU / AMACI	Bu rapor; Yiğit Akü Malz. Nak. Tur. İnş. San. Ve Tic. A.Ş.'nin talebine istinaden taşınmazın 22.05.2023 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
<b>GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER</b>	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN ADRESİ	Ahi Evran OSB Mahallesi, Oğuz Caddesi, No:2 Sincan/Ankara
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Ankara İli Sincan İlçesi Sincan Mahallesi, 100012 Ada 1 no'lu parselde kalın "Prefabrik Fabrikası Binası" nitelikli taşınmaz.
SAHİBİ	Yiğit Akü Malz. Nak. Tur. İnş. San. Ve Tic. A.Ş.
MEVCUT KULLANIMI	Fabrikası binası ve idari bina olarak kullanılmaktadır.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Tapu kayıt bilgileri raporun "5.1.1." maddesinde aktarılmıştır.
İMAR DURUMU	İmar durumu bilgileri raporun "5.2.1." maddesinde aktarılmıştır.
EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIMLARI	Fabrikası
<b>TAKDİR EDİLEN DEĞER</b>	
Taşınmazın Toplam Pazar Değeri:	
Yasal Değeri (KDV Hariç)	348.250.000,00 TL 17.565.928,27 USD 16.236.869,47 EURO
Mevcut Değeri (KDV Hariç)	376.050.000,00 TL 18.967.517,40 USD 17.539.021,57 EURO
Değer takdir edilmiştir.	
Değerleme ile ilgili detay bilgileri raporun "10." "11." ve "12." maddelerinde verilmiştir.	
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	
Ahmet Turan Atılım BALCI Değerleme Uzmanı - 402326	Mustafa Volkan CANTEKİNLER Sorumlu Değerleme Uzmanı - 403847

## İçindekiler

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







### 3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

#### 3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; taşınmazın 22.05.2023 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. İlgili talep ile ilgili olarak şirketimiz Değerleme Uzmanı Ahmet Turan Atılım BALCI 22.05.2023 tarihinde işleme başlamış ve rapor tanzim edilmiş, 02.06.2023 tarihinde şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Mustafa Volkan CANTEKİNER tarafından kontrol edilmiş ve onaylanarak işlemleri tamamlanmıştır. Müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların 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.

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

Şirketimiz tarafından konu gayrimenkulle alakalı daha önce ekspertiz raporu hazırlanmamıştır.

## 5. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

### 5.1. TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER

#### 5.1.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

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

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

#### 5.1.2. GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ

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

##### Bayanlar Hanesinde:

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

##### Rehinler Hanesinde:

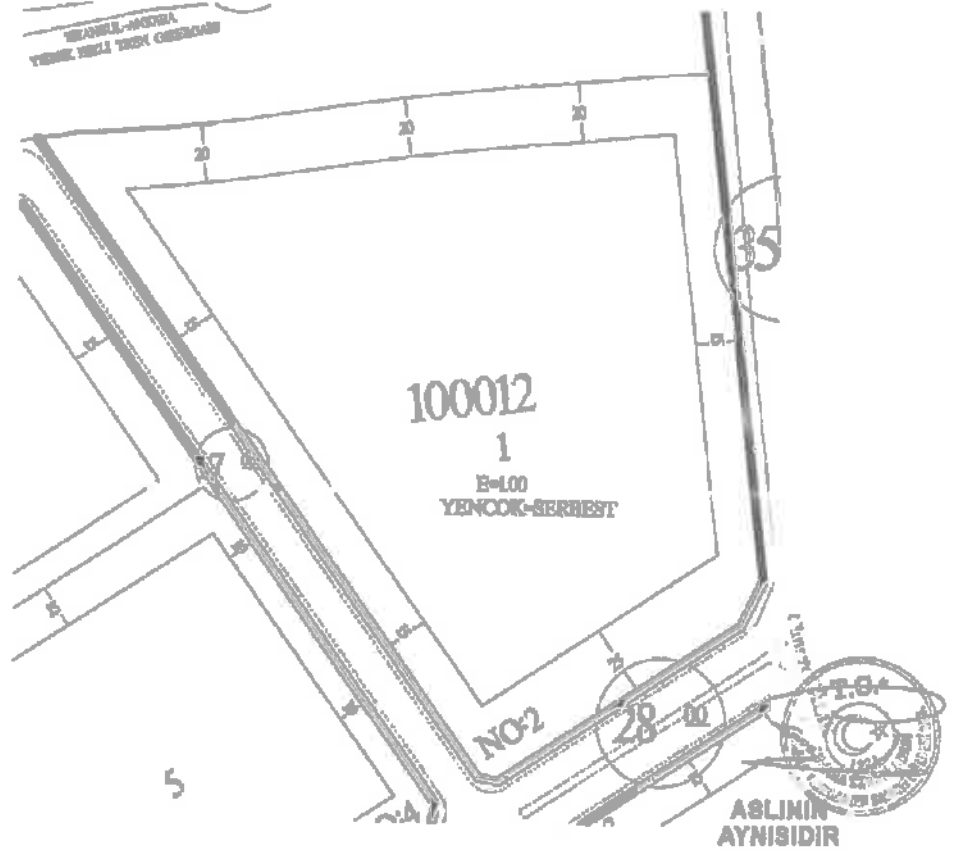
- Türkiye İş Bankası lehine, 1.dereceden, 135.000.000 TL tutarında ipotek mevcuttur. (28.11.2012 Tarih, 28240 Yevmiye No)

Değerlemede ilgili kayıtlar dikkate alınmamıştır.

## 5.2. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

### 5.2.1. İMAR DURUMU

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



1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı



## 6. EKONOMİK VERİLER

### 6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

#### Dünya Ekonomisi

Çin'deki ekonomik aktivitenin, Pakın'de ve diğer yoğun nüfuslu bölgelerde tekrarlayan Kovid-19 salgını nedeniyle dördüncü çeyrekte yavaşlaması, artan küresel enflasyonu dizeleyebilmek 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 akbetinin, 2023 yılında küresel ekonomik aktiviteyi desteklemeye 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 sayılması 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 ilinde 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 yaklaşıırken küresel görünüm bir önceki yılın son çeyreğine göre belirgin düzeyde iyileşmiştir. Bununla birlikte enflasyonla mücadele için küresel düzeyde alınması gereken daha çok mesafe bulunmakta ve bu da riskleri beraberinde getirmektedir. Kovid-19 salgını sonrası "yeni normal"e dönüş, Ukrayna'da savaşın ortaya çıkmasıyla kesintiye uğramış, başta gıda ile enerji alanlarında olmak üzere dünya ekonomisinde yeni bir dizi sorun ortaya çıkmıştır. 2023 yılı başlarında 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 bölgesinde önümüzdeki ilk yıl boyunca küresel ekonomik toparlanmanın sınırlı 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 dizelemiş olsa da ABD ve İsviçre'de görülen banka iflas ve silantıları olası bir küresel finansal kriz riskini gündeme getirmiştir. Başta ABD olmak üzere devamlılık arz eden faiz artışları bankaların bilançolarını faiz değişimlerine karşı daha duyarlı hale getirmekte ve likidite yönetimini güçlendirmektedir.

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

### Türkiye Ekonomisi Son Durumu;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Yı	Çeyrek	Dönem			Değişim oranı (%)
		Cari fiyatlarla (Milyar TL)	Özel tüketim (Milyar TL)	Emisyonlar hacim yöntemi	
2021	Yıl	7 304 700	807 100	988,7	19,6
	I	1 300 000	100 000	875,4	7,2
	II	1 000 000	100 000	800,0	10,0
	III	1 000 000	100 000	800,0	10,0
2022	Yıl	6 000 000	600 000	200,0	6,6
	I*	2 000 000	200 000	100,0	7,5
	II*	3 000 000	300 000	200,0	7,5
	III*	4 000 000	400 000	300,0	4,4
IV	4 000 000	400 000	300,0	3,3	

(\*) İlk çeyreğin revizyon yapılmıştır.



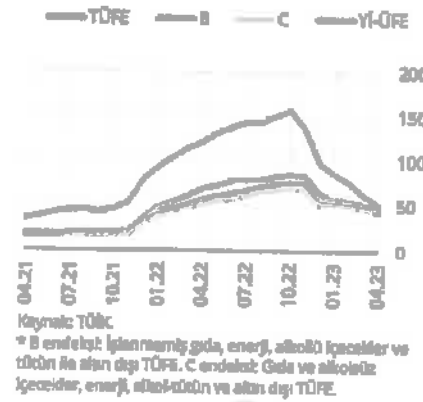


## 6.2. ENFLASYON

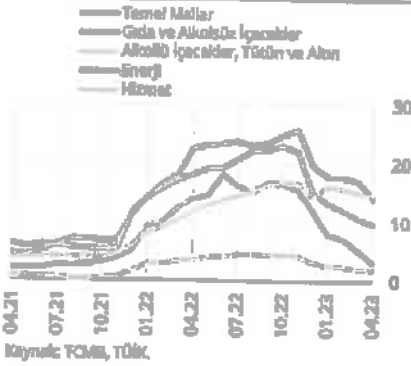
TCMB Enflasyon 2023-II Genel Değerlendirme Raporuna göre;

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

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



Şekil 2.4.2: Yıllık Tüketici Enflasyonuna Katkı (% Puan)

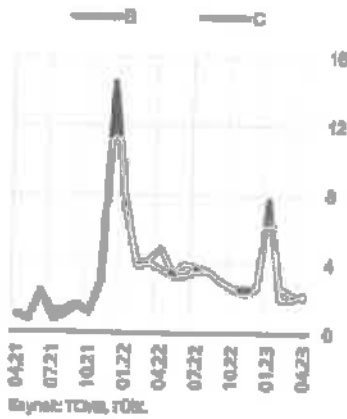


Çekirdek göstergelerin aylık artış oranları ocak ayında kaydettiği yüksek seviyeden sonra izleyen dönemde yavaşlamış, göstergelerin yıllık enflasyon oranları gerilemiştir. Mevsimsellikten arındırılmış verilerle, B ve C endekslerinin aylık artış ocak ayında belirgin olmuş, ancak izleyen aylarda yavaşlayarak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

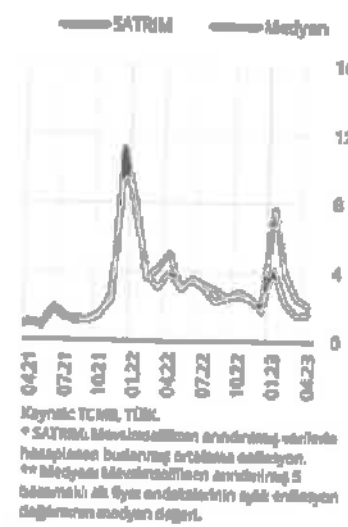
Çekirdek göstergelerin aylık artış oranları son çeyrekte de yavaşlamaya devam etmiş, yıllık enflasyon oranları bir önceki çeyreğe kıyasla belirgin düzeyde gerilemiştir. Mevsimsellikten arındırılmış veriler, B ve C endeksleri aylık artışlarındaki yavaşlama eğiliminin sürdüğüne işaret etmiştir. Alternatif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

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

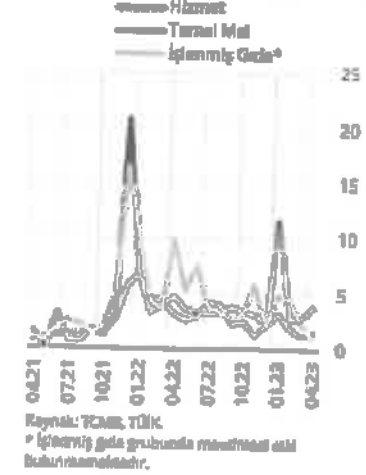
**Grafik 2.4.3: B ve C Endeksleri (Mevsimsellikten Arındırılmış, Aylık % Değişim)**



**Grafik 2.4.4: Genel Enflasyon Göstergeleri SATIRM\* ve Medyan\*\* (Aylık % Değişim)**



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

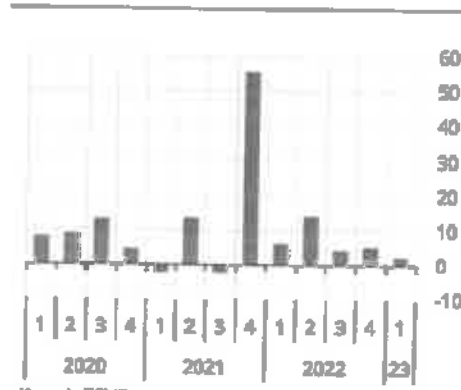


Enerji yıllık enflasyonu uluslararası enerji fiyatlarındaki düşüşü takiben yavaşlamaya devam etmiştir. 2022 yılının ikinci yarısında oldukça yavaşlayan yurt içi enerji fiyatları artışı, yılın ilk çeyreğinde de ılımlı bir seyir izlemiştir. 2022 yılı aralık ayında ortalama 81 ABD doları düzeyinde olan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

## Enflasyonun Bellirleyicileri

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

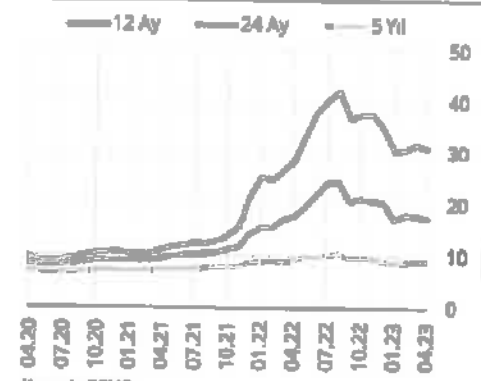
Grafik 2.4.10: Sepet Kur\* (Çeyreklik % Değişim)



Kaynak: TCMB.

\* ABD doları ve euro eşit ağırlığı.

Grafik 2.4.11: Tüketici Enflasyonu Beklentileri\* (%)



Kaynak: TCMB.

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

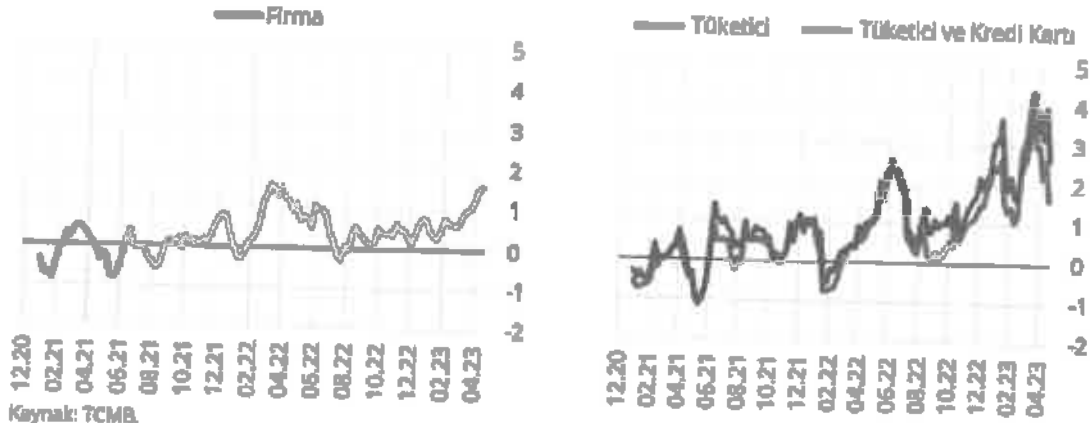
Enflasyon beklentilerinde Eylül ayında başlayan düşüş eğilimi ocak ayı ile birlikte yerini yatay bir görünüme bırakmıştır. Nisan ayı Piyasa Katılımcıları Anketi verilerine göre 12 ay sonrasına ilişkin enflasyon beklentisi bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla 0,58 puan yukarı yönlü güncellenmiş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

Kaynak: TCMB - Enflasyon Raporu 2023-II | 04 Mayıs 2023



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

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



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

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

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

#### 6.4. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

##### Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

##### 4. Türkiye İnşaat Sektörü:

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

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

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

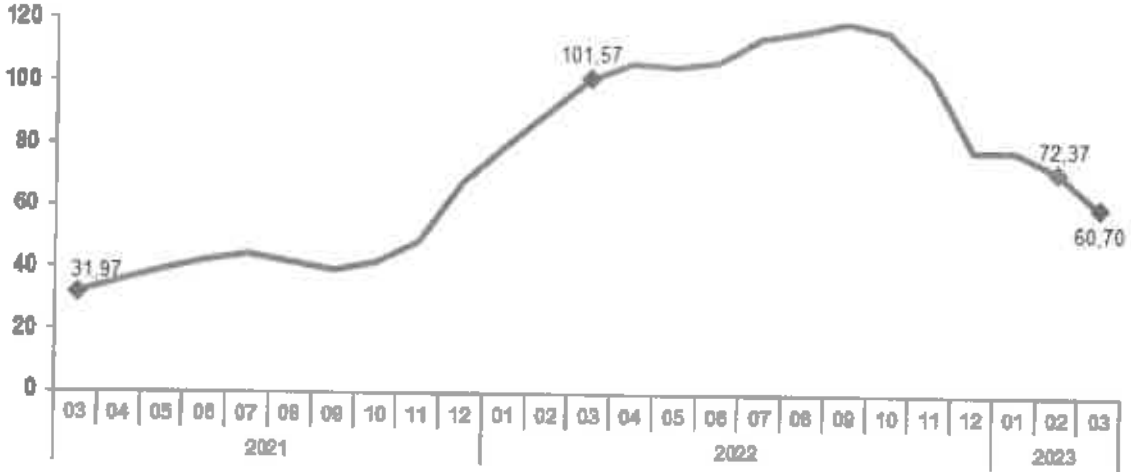


### İnşaat Maliyet Endeksi, Mart 2023

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

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

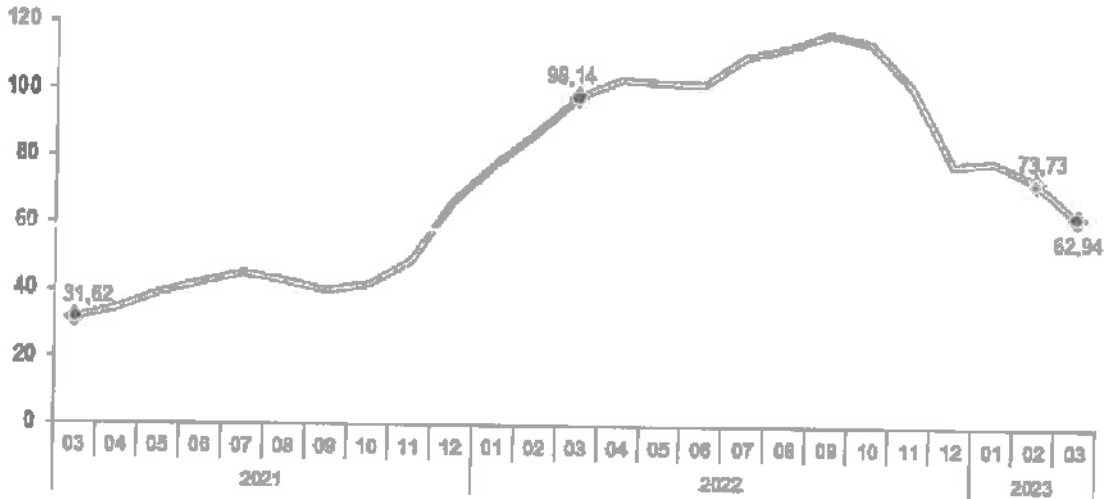
### İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Mart 2023



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

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

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



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

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



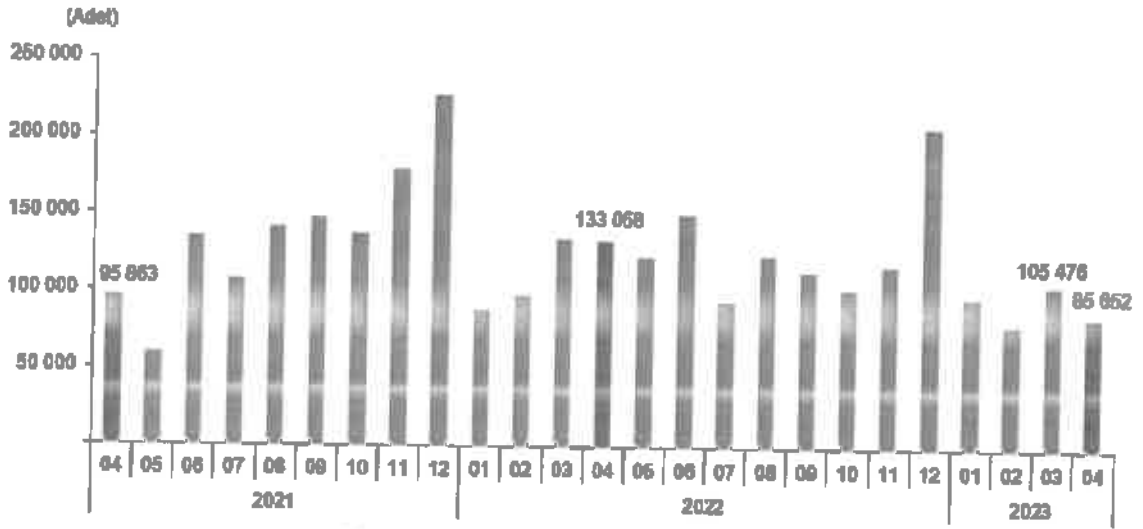
#### ← Konut Sektörü:

#### Konut Satış İstatistikleri, Nisan 2023

#### Türkiye genelinde Nisan ayında 85 bin 652 konut satıldı

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

#### Konut satışı, Nisan 2023



#### Konut satışları Ocak-Nisan döneminde %18,6 azaldı

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

#### İpotekli konut satışları 21 bin 769 olarak gerçekleşti

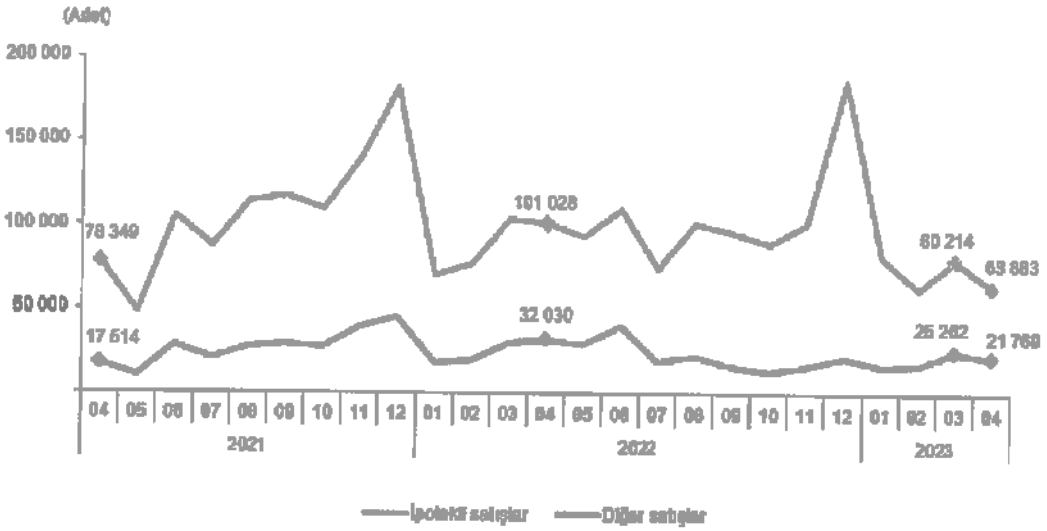
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,0 azalış göstererek 21 bin 769 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %25,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine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

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

#### Diğer satış türleri sonucunda 63 bin 883 konut el değiştirdi

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

#### Satış gelimine göre konut satışı, Nisan 2023



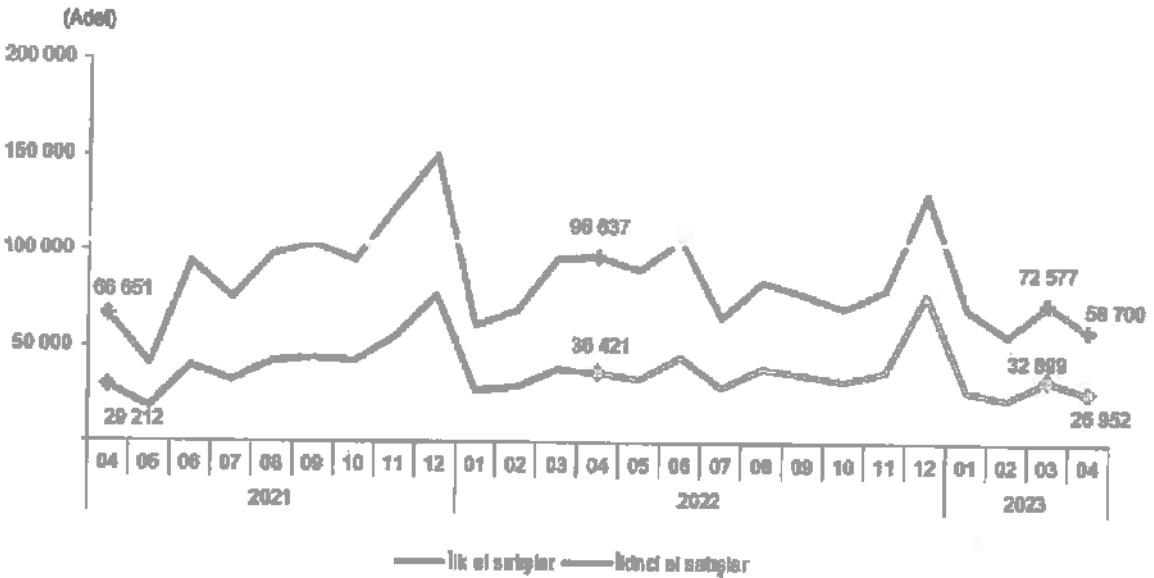
#### İlk el konut satış sayısı 26 bin 952 olarak gerçekleşti

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

#### İkinci el konut satışlarında 58 bin 700 konut el değiştirdi

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

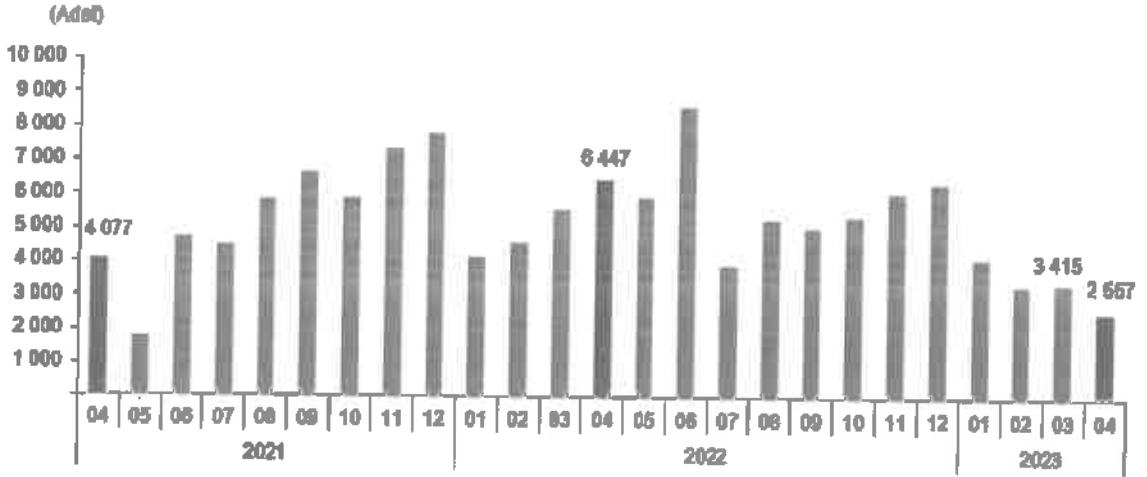
#### Satış durumuna göre konut satışı, Nisan 2023



#### Yabancılara Nisan ayında 2 bin 557 konut satışı gerçekleşti

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

### Yabancılara yapılan konut satışı, Nisan 2023



Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Nisan döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %35,1 azalarak 13 bin 489 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

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

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

Konut Fiyat Endeksi | Mart 2023

### Konut Fiyat Endeksi (KFE)

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







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 yükseldiği, patent ve benzeri başvurular gibi faktörler Ankara'yı özellikle yaratıcı sermaye endeksinde Türkiye'de birinci yapmaktadır.

**Coğrafyası:** 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 km<sup>2</sup> ile ülkenin en büyük ikinci gölü[48][49], %32,4 tuz oranıyla[48] da dünyanın en tuzlu ikinci gölü[50] olan Tuz Gölü vardır. Ayrıca Tuz Gölü'nün de içinde bulunduğu havza, Türkiye'nin en büyük kapalı havzasıdır. Ovalık bir alanda kurulan ilin yüzölçümünün yaklaşık %50'sini tarım alanları, %28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, %10'unu ise tarım dışı araziler teşkil etmektedir. İlin en yüksek noktası 2015 m yüksekliğindeki Elmadağ, en geniş ovası 3789 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km<sup>2</sup>'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 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümü ile Sanyar Barajı olup, il genel itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır.

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

**Bitki Örtüsü:** Ankara'nın iklim şartları ve topografik yapısı nedeniyle, ilde bitki örtüsü olarak bozkır ve orman bulunur. Bozkır bölgelerde ağaç hemen hemen hiç bulunmaz, bir tek akarsu kıyılarında iğde, söğüt ve kavak ağaçları bulunur. Bozkırlarda genelde dikenli çalılar ve otlar vardır. Ayırık otu, geven, sorguç otu, üzerlik, katırtırnağı, yabancı arpa, püskünlü brom, yavşan otu, galenik, papatya, hatmi, kekik, sütleğen, ballıbaba, kuşburnu ve böğürtlen burada bulunan başlıca otlar arasında sayılabilir. 2015 verilerine göre ilin %17,1'i ormanlarla kaplı olup, yüzölçümünün %9,6'sını verimli ormanlar, %7,5'ini ise bozuk ormanlar oluşturmaktadır. Ormanlarda en çok karaçam, ardıç ve yer yer meşe görülür. İlin kuzeyine doğru iğne yapraklı ormanlar yaygındır. 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 Balıç ilçesinde yer alan Beynam'da ve Küre Dağı'nda yer almaktadır.

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

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

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



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

İlçe dağlık alanlarla kuşatılmış olup daha çok orta kesimlerde tektonik çöküntü olan düz alanlar vardır. Mürted Ovası diye anılan bu alan doğu ve batıda iki fay çizgisi ile sınırlanır. Kuzeydoğu kesimini Kayağdı Dağı'nın batı uzantıları, doğusunu Ayaş Dağı'nın uzantıları hâkimdir. İlçe topraklarını Sakarya'nın kollarından Ankara Çayı sular. Yüzölçümü 420 km<sup>2</sup>'dir.

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

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

Sincan, diğer ilçelere nazaran hizmet sektöründe oldukça ilerdedir. Diğer ilçeler, belediye ve köyler ihtiyaçlarını Sincan merkezinden karşılamaktadır. Özellikle mobilya, dayanıklı ev eşyaları, giyim, tekstil, eğitim ve gıda hizmetlerinde ilçenin ve diğer bölgelerin alışveriş merkezi konumundadır.

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

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

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

#### **Taşınmazın Ulaşım Bağlantıları:**

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

#### **Taşınmazın Önemli Merkezlere Uzaklıkları**

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





## 8: GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerleme konusu taşınmaz 100012 ada 1 parselde konumlu olup 36.720,00 m<sup>2</sup> alanıdır. Söz konusu parselin doğu cephede Organize Sanayi Bulvarı'na yaklaşık 175 m, kuzey cephede Hazar Caddesi'ne yaklaşık 230 m, batı cephede Oğuz Caddesi'ne yaklaşık 265 m ve güney cephede yaklaşık 113 m olmak üzere tüm cepheleri yol cephelidir. 18.12.2009 tarihli mimari projeye göre parsel üzerinde idari bina, fabrika binası ve 10 adet diğer bina olmak üzere birbirine bitişik toplamda 26.566,28 m<sup>2</sup> alanlı yapılar bulunmaktadır.

### İdari Bina:

Zemin kat + 2 normal kat + teras kattan oluşmakta olup toplam 7181,93 m<sup>2</sup> alanıdır.

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

### Fabrika Binası:

Yüksek tavanlı zemin kattan oluşmakta olup projesine göre 17.452,34 m<sup>2</sup> alanıdır. İmalathane ve hol hacimlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelerde ve harita üzerinden yapılan ölçümlerde imalathane kısmının yaklaşık 20.000 m<sup>2</sup> alanlı olduğu görülmüştür.

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

Kullanım	Kat	Kat Alanı	Toplam Yasal Alanı	Toplam Mevcut Alanı
İdari Bina	Zemin	2.640,25	7.181,93	7.181,93
	1.Normal	2.654,81		
	2.Normal	1.216,47		
	Teras	670,40		
Fabrika	Zemin	17.452,34	17.452,34	20.000,00
1 Nolu Bina-Güvenlik	Zemin	47	47	47
2 Nolu Bina-Güvenlik	Zemin	60	60	60
3 Nolu Bina	Zemin	402	402	402
4 Nolu Bina-Atıksu Arıtma Havuz	2.Bodrum	83	133	133
	1.Bodrum	17		
	Zemin	33		
5 Nolu Bina	Zemin	160	160	160
6 Nolu Bina-Depolama Alanları	Zemin	250	250	250
7 Nolu Bina-Transfer	Zemin	87	87	87
8 Nolu Bina-Trafo Merkez Binası	Zemin	504	504	504
9 Nolu Bina-Ofis&Laboratuvar&Arşiv	Zemin	85	179	179
	Asma	93		
10 Nolu Bina-Wc-Lvb&Ofis	Zemin	51	111	111
	Asma	60		
Sundurma	Zemin	1.350	-	1.350
TOPLAM			26.566,28	30.463,94

Söz konusu parselde batı cephede yaklaşık 1350 m<sup>2</sup> alanlı sundurma alanları mevcut olup bu kısımlar mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır.

## 8.1: EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

## 9. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

### 9.1. SWOT ANALİZİ

#### Güçlü Yanlar:

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

#### Zayıf Yanlar:

- Proje haric imalatların olması

#### ✓ Fırsatlar:

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

#### × Tehditler:

- İlçe merkezine uzak konumu.

## 10. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 10.1. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

### 10.2. GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

### 10.3. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

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

- Pazar Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı

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

#### 10.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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

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

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

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 varlıklardan aktif olmamakta 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 doima, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcısı, muvazaah, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

### 10.3.2. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktar 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 miktar 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 geliri yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

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

### 10.3.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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

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

- Katılımcıların değerlendirme konusu 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 göstergeler 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 varsayımlar son derece güvenilir kılabilecek kadar, yeni oluşturulmuş olması

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

#### 10.4. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

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

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

**Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:** Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer imar şartlarına sahip arsa emsalleri araştırılmıştır. Ancak sitede boş arsa emsali kısıtlı olup, Pazar yaklaşımı yönteminde seçilen ticari bina emsallerinden bina çıkarma işlemi yapılarak yaklaşık arsa değerine 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 göstergeler niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülk daha değerli veya daha az değerli kılınabilecek, mülkün zemin altına veya yapıların saktı, aşikâr olmayan şartları içermeyen varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastro kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdir mülklerin bütünü için geçerlidir. (mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değerlerin oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içerisinde 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 koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

**10.5. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI**

**10.5.1. PAZAR YAKLAŞIMI YONTEMI İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ**

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

*Emsallerin Yorumlanması: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu site içerisinde benzer özelliklere sahip boş arsa emsali mevcut olmadığından yakın çevrede benzer lejantlı arsa emsalleri incelenmiştir. Söz konusu emsallerin kullanım alanı bakımından küçük olmasının getirdiği alansal birim değer farklılığı gözle çarpmakta olup buna karşılık imar durumu ve konum bakımından düşük şerefiye olduğu kanaatine varılmış ayrıca genel ekonomik dinamiklerin etkisiyle mal sahipleri tarafından da her geçen gün istenen fiyatlarda artış eğilimi bulunduğu ancak gerçekleşen satış oranlarının düşük olduğu görülmüştür. Yapılan kıyaslamalar sonucunda parsel m<sup>2</sup> birim fiyatı 3.850.-TL/m<sup>2</sup> hesaplanmıştır.*

Yorumlama Tablosu (Arsa)										
Kategori	Kriterler	Kıyaslanabilir Emsaller								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	5.600	6.780	5.973						
2	Pazarlık Payı	20,00%	25,00%	10,00%						
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%						
4	Satış Konusu Alan	5,00%	5,00%	5,00%						
5	İmar Durumu Kapı Alanı	-10,00%	-10,00%	0,00%						
6	Fizibilite Kapı Alanı	10,00%	10,00%	10,00%						
7	Lotasyon	-5,00%	-5,00%	-5,00%						
8	Kullanım Alanı	15,00%	15,00%	10,00%						
9	Diğer	0,00%	0,00%	0,00%						
Uygun Birim Değer		4.064,00	2.932,36	3.064,72						
Ortalama Değer										3.850,00

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

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

**Emsallerin Yorumlanması:** Belirtilen emsaller değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı OSB sınırları içerisinde yer almaktadır. Site içerisinde halihazırda satılık boş arsa emsali bulunmamıştır. Bu nedenle bulunan fabrika emsalleri üzerinden arsa + bina ayrıştırması yapılmış, bina maliyeti istenen değerden düşülerek arsaya kalan fiyat bulunmaya çalışılmıştır. Yapılan hesaplamalara göre arsa birim fiyatının 5.350.-TL ile 6.874.-TL aralığında değiştiği, istenen rakamlar arasında arsa birim fiyatının 6.000.-TL/m<sup>2</sup> civarında çıktığı da (çıkan rakam gerçekçi olmadığı düşünülmektedir.) görülmüştür. Bulunan emsallerden yapılan ayrıştırmalar neticesinde ulaşılan arsa rakamları ve gerçekçi satış değerleri ve pazarlık fiyatları da göz önünde bulundurularak konu taşınmazların arsa m<sup>2</sup> birim fiyatı için 4.000.-TL/m<sup>2</sup> çıkmakta olup emsal karşılaştırma yöntemini desteklediği görülmüştür. Yapılan hesaplamalar sonucu ise fabrika/imalathane kapalı alanı üzerinden yapı m<sup>2</sup> birim fiyatı için yasal durumda 13.350,00.-TL/m<sup>2</sup>, mevcut durumda 12.682,50.-TL/m<sup>2</sup> edebileceği öngörülmüştür.

Ünvanlarının Tabiiyeti (Satılık Fabrikaların Üzerindeki Bina Maliyetinin Ayrıştırılması Üzerinden Arsa Birim Fiyatı Değerlendirmesi) (Mevcut Durum)										
Kategori	Kategoriye Girişleri	Kategoriye Girişli Emsaller								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	6.874	5.968	5.350						
2	Pazarlık Payı	25,00%	15,00%	20,00%						
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%						
4	Satış Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%						
5	Yatırım Menkulleri	0,00%	0,00%	0,00%						
6	Fiyatın Kapsamı	3,00%	5,00%	5,00%						
7	Lafazan	0,00%	0,00%	0,00%						
8	Bina Yapı / Kalitesi	0,00%	0,00%	20,00%						
9	Kullanım Alanı	20,00%	20,00%	20,00%						
10	Konfor Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%						
11	Diğer	0,00%	0,00%	0,00%						
Hesaplanan Değer		4.812,50	4.177,50	3.942,50						
Ortalama Değer										4.000,00

YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ										
	Koruyucu Kriterleri	Koruyucu İstisna Kriterleri								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Satın Alınan Piyasa (TL)	17,993	15,000	17,000						
2	Parafik Piyasa	15,000	15,000	20,000						
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%						
4	Bazı Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%						
5	Yeniden İnşaatları	0,00%	0,00%	0,00%						
6	Piyasa Riskleri	5,00%	5,00%	5,00%						
7	Lezasyon	0,00%	0,00%	0,00%						
8	İmarat / Kalite	0,00%	0,00%	20,00%						
9	Kalite Alanı	15,00%	15,00%	15,00%						
10	Normal Riskleri	0,00%	0,00%	0,00%						
11	Diğer	-15,00%	-15,00%	-15,00%						
Yuvartılmış Değer		14,914	11,000	11,400						
Ortalama Değer										12,500,00

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

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

Sonuç olarak;

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

#### 10.5.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

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

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

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

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

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

(\*) Çevre düzenlemesi ve bina dışı maliyetler taşınmazın değerine etki edecek şerhliye unsurları (döğar yapılar, saha betonlu, tel/çit vb.) olarak belirtilmiştir.



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

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

Sonuç olarak;

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

### 10.5.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

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

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

*Emsallerin Yorumlanması: Belirtilen emsaller değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı sanayi sitesi içinde / yakın konumda yer almaktadır. Buna talep edilen birim kira değerlerinin 39-71-TL/m<sup>2</sup>/ay civarında olduğu görülmüştür. Aynı site içerisinde kiralık/satılık emsal sayısı sınırlı olduğundan kapitalizasyon oranı hakkında tespit yapılamamıştır. Ancak bölge emlakçılar ile yapılan görüşmelerde kira getirileri üzerinden 18-22 yıl aralığındaki getirinin satış değerini yansıtabileceği şifahi olarak belirtilmiştir. Buna göre bulunan emsaller konu taşınmaza göre yorumlanmış, kira m<sup>2</sup> birim fiyatı yasal durumda 52-TL/ay/m<sup>2</sup> mevcut durumda 49,40-TL/ay/m<sup>2</sup> olarak alınmıştır.*

Uyumsuzluk Tablosu (OSB) (fabrika)										
Karılgınlık Kriterleri	Karılgınlık İpoteransiyel									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	39	71							
2	Pazarlık Payı	5,00%	10,00%							
3	Satışsız Durum	0,00%	0,00%							
4	Satış Kısıtları	0,00%	0,00%							
5	Yenileme İhtiyaçları	0,00%	0,00%							
6	Physis Kısıtları	0,00%	0,00%							
7	Lokasyon	0,00%	10,00%							
8	Bina Yapı / Kalitesi	0,00%	0,00%							
9	İmalatın Alanı	5,00%	15,00%							
10	Konut Kısıtları	0,00%	0,00%							
11	Diğer	-20,00%	-20,00%							
Uyumsuzluk Değeri	41	43								
Ortalama Değer										52,00

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

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

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

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

- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı 1.OSB sınırları içerisinde halihazırda OSB tarafından var ise, veya İkinci el piyasasında satılık boş arsa emsalline ulaşılamamıştır. Bu nedenle yakın konumdaki benzer lejantlı arsa emsalleri ile 1.OSB sınırları içerisindeki satılık tesis alanları üzerinden istenen bedel dikkate alınarak bina maliyeti + çevre düzenlemesi/diğer maliyetler dikkate alınarak ayırıştırma yapılmış, arsa fiyatına ulaşılmış, ulaşılan sonuçların ortalaması alınarak nihai arsa değeri takdir edilmiştir.
- Söz konusu tesis için mevcuttaki satılık tesis emsalleri dikkate alınarak kapalı alanı üzerinden Pazar değeri ve gelir yaklaşımı yöntemlerine rapor içerisinde yer verilmiştir. Gelir yaklaşımı yönteminde de OSB içerisindeki kapitalizasyon oranına ulaşılamamış bölge emlakçılarında amorti süreleri hakkında genel bilgilendirme alınarak yaklaşık gelir yaklaşımı hesabı yapılmıştır.
- Gelir yaklaşımı yönteminde de OSB içerisindeki kapitalizasyon oranına ulaşılamamış bölge emlakçılarında amorti süreleri hakkında genel bilgilendirme alınarak yaklaşık gelir yaklaşımı hesabı yapılmıştır.
- Arsa üzerindeki yatırımların yapısal değerleri yapı türlerine göre hesaplanmıştır. Yapının yapım kalitesi ve işçiliğine göre piyasa değerleri de göz önüne alınarak gerçekçi piyasa değerleri dikkate alınmış ve yıpranma oranları da değerlendirilmiştir.
- Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin bir arada neticesinde, yapılan kıyaslamalara göre değerlendirme yöntemleri ile ulaşılan verilerin ortalaması alınarak nihai yasal durum değeri 348.250.000,00 TL, mevcut durum değeri 376.050.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.

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

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



**Eklere:**

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

TASLAK

### 13. EKLER VE FOTOĞRAFLAR

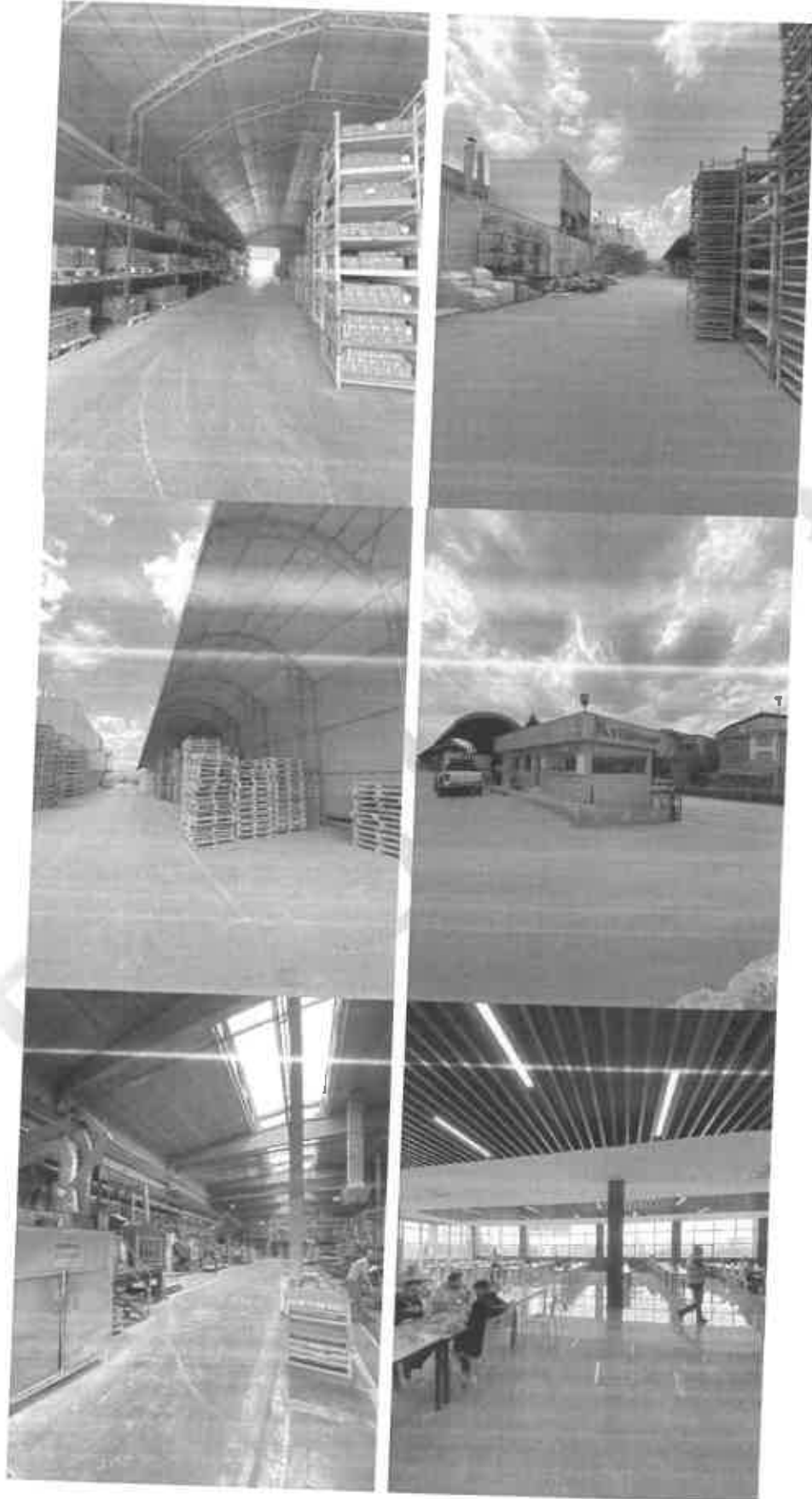
#### 13.1. UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI



### 13.2. FOTOĞRAFLAR





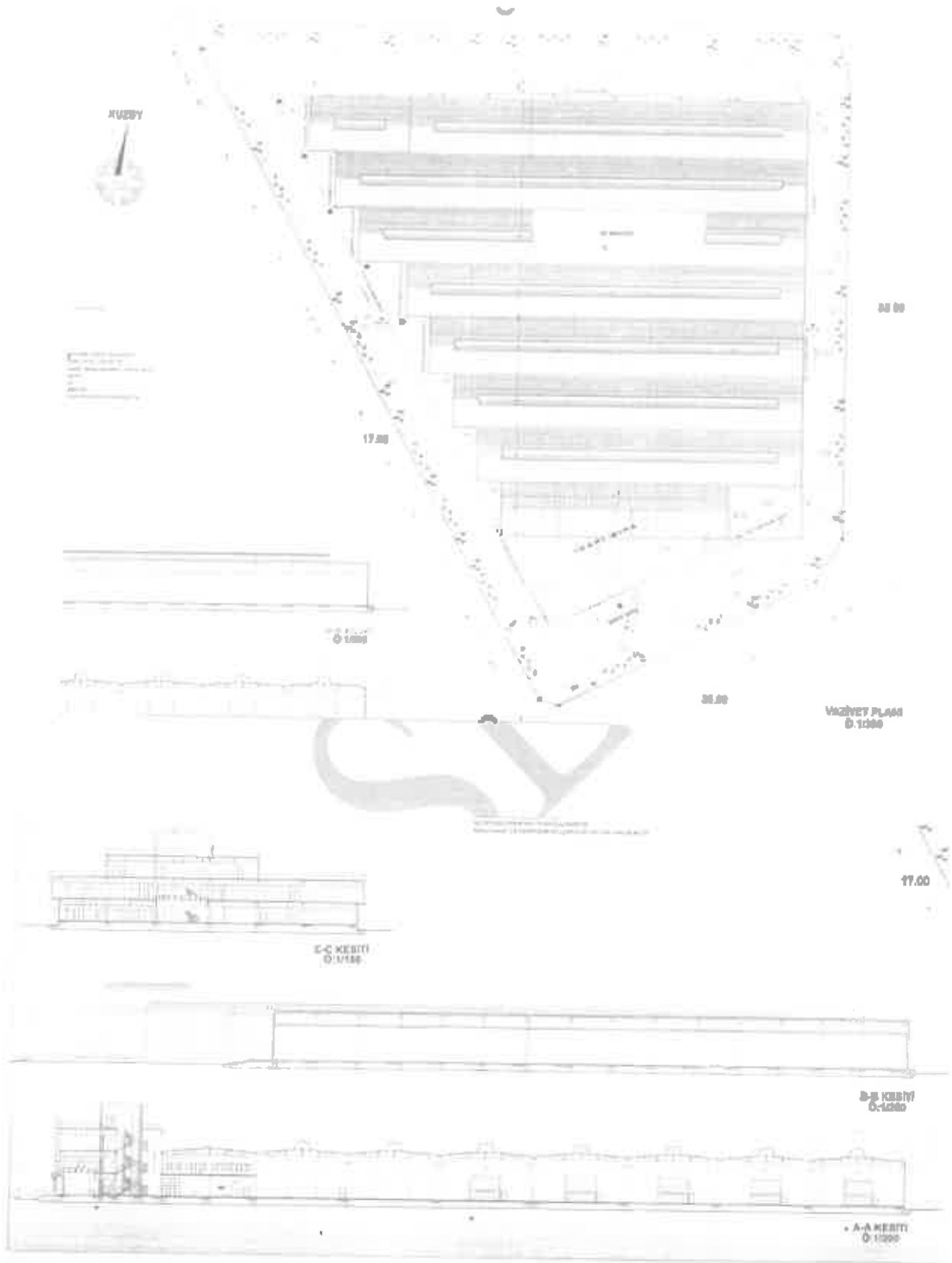






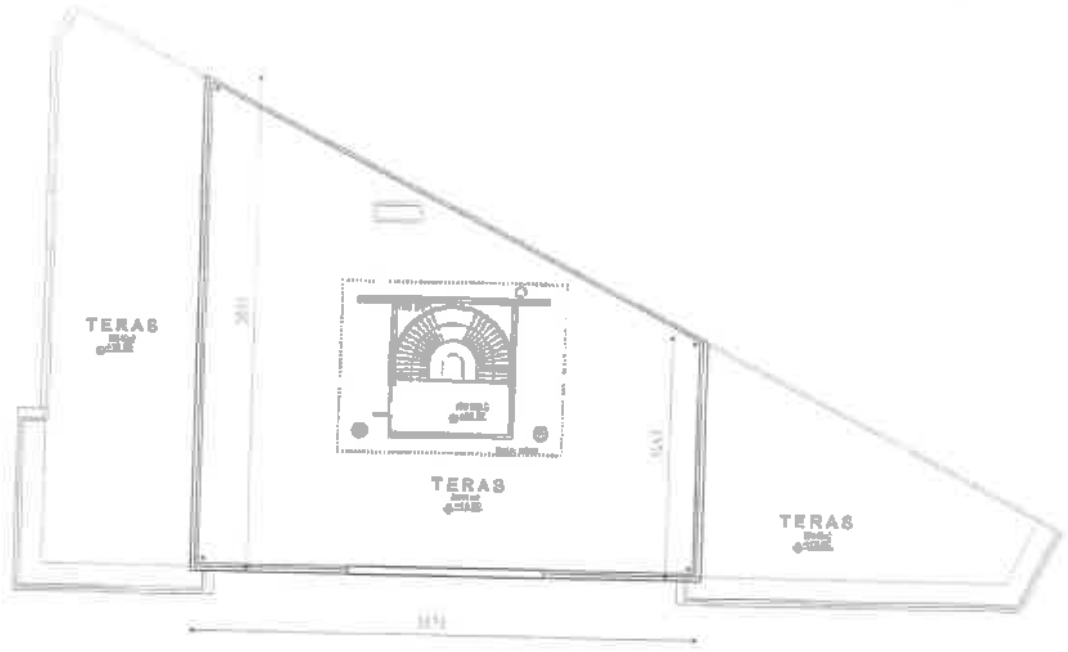












TERAS KAT PLANI 1/200

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

**SON TARİHLİ PROJE**

**ANKARA SANAYİ ODASI  
 1. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ**

**ONAYLANDI**

18.11.2007

KONTROL  


YAPILAR MÜDÜRÜ  
  
 Durumhan Bayraktar  
 18.11.2007

BÖLGE MÜDÜRÜ  


MMO

YAPI DENETİM

A - PLAN PROJESİ İZLENİ VE HESAPLARI YERİNELEMLERİ		B - PLAN PROJESİ İZLENİ VE HESAPLARI YAPITIMLARININ	
1) İZLENİ NO	18/07/07	1) İZLENİ NO	18/07/07
2) İZLENİ NO	18/07/07	2) İZLENİ NO	18/07/07
3) İZLENİ NO	18/07/07	3) İZLENİ NO	18/07/07
4) İZLENİ NO	18/07/07	4) İZLENİ NO	18/07/07
5) İZLENİ NO	18/07/07	5) İZLENİ NO	18/07/07
6) İZLENİ NO	18/07/07	6) İZLENİ NO	18/07/07
7) İZLENİ NO	18/07/07	7) İZLENİ NO	18/07/07
8) İZLENİ NO	18/07/07	8) İZLENİ NO	18/07/07
9) İZLENİ NO	18/07/07	9) İZLENİ NO	18/07/07
10) İZLENİ NO	18/07/07	10) İZLENİ NO	18/07/07



YAPININ	İSİ	YÖRÜK NO	YÖRÜK NO
	KULLANMA AMAÇI		

ARZANIN	İL	İLÇE	NAHALİYE	BÖLGE	PAPYA	ADA	PARSEL	BAŞVURU NO
	ANKARA	SİMSİT	(1. Oran)			18012	1	

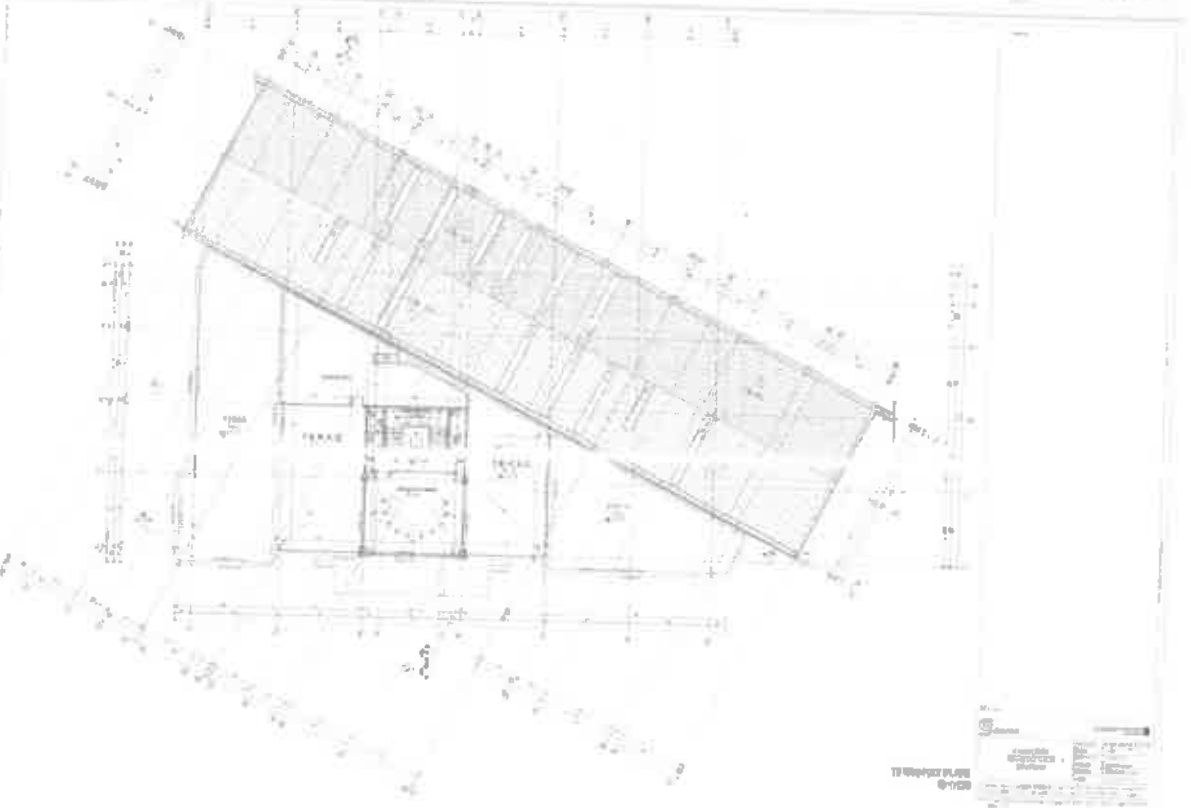
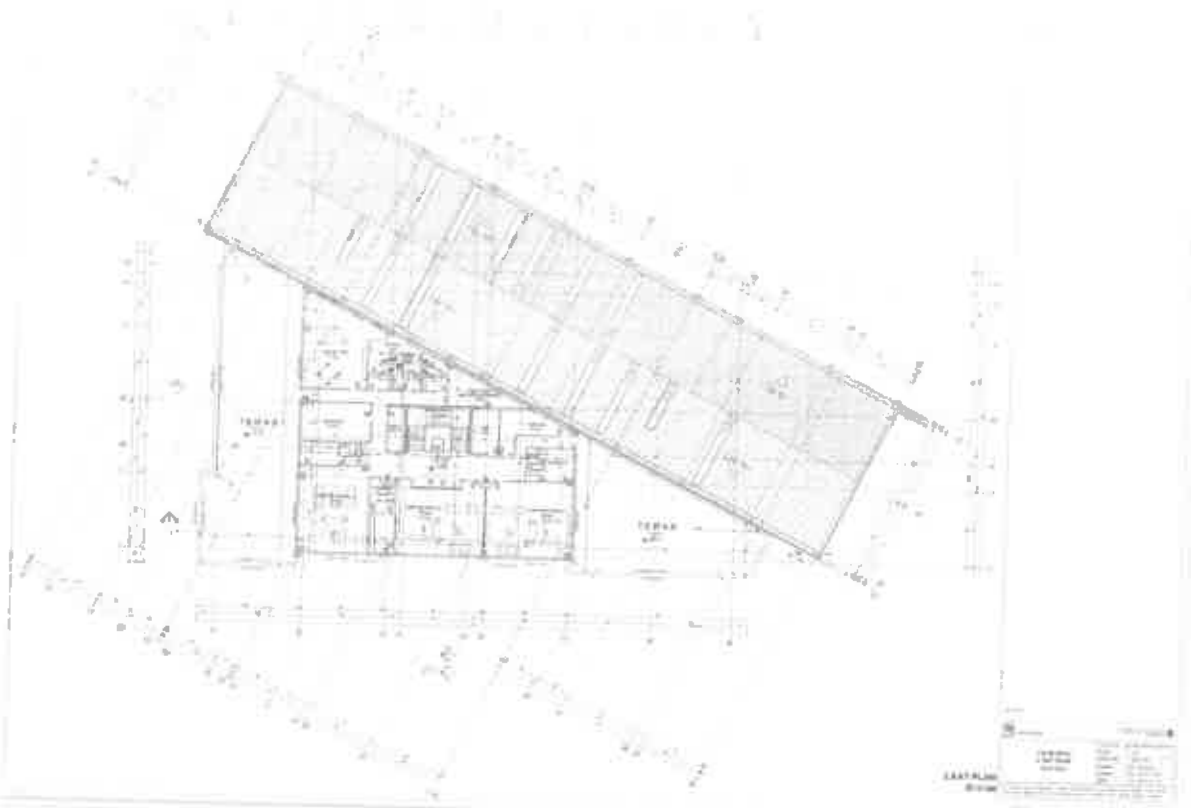
ODALAR ARASINDA İZLENİLERİNİN	İZLENİ NO	İZLENİ NO	İZLENİ NO	İZLENİ NO	İZLENİ NO	İZLENİ NO	İZLENİ NO	İZLENİ NO	İZLENİ NO
	18-07	18-07	18-07	18-07	18-07	18-07	18-07	18-07	18-07

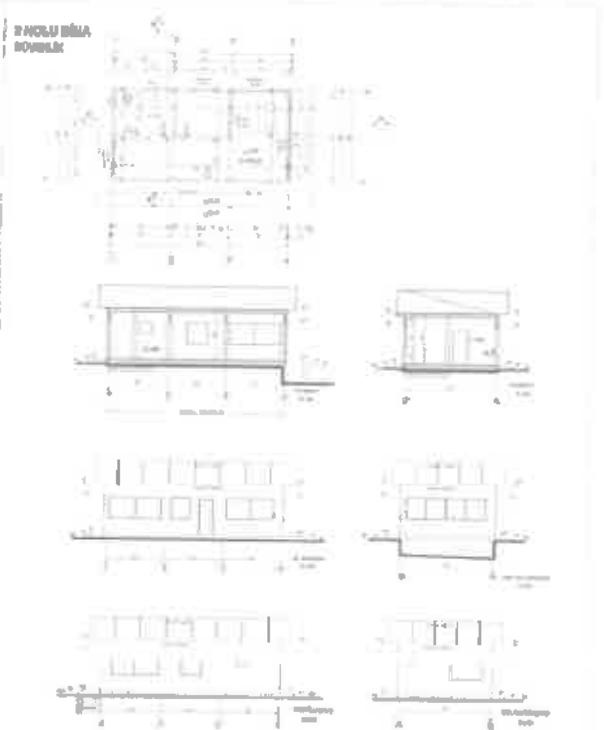
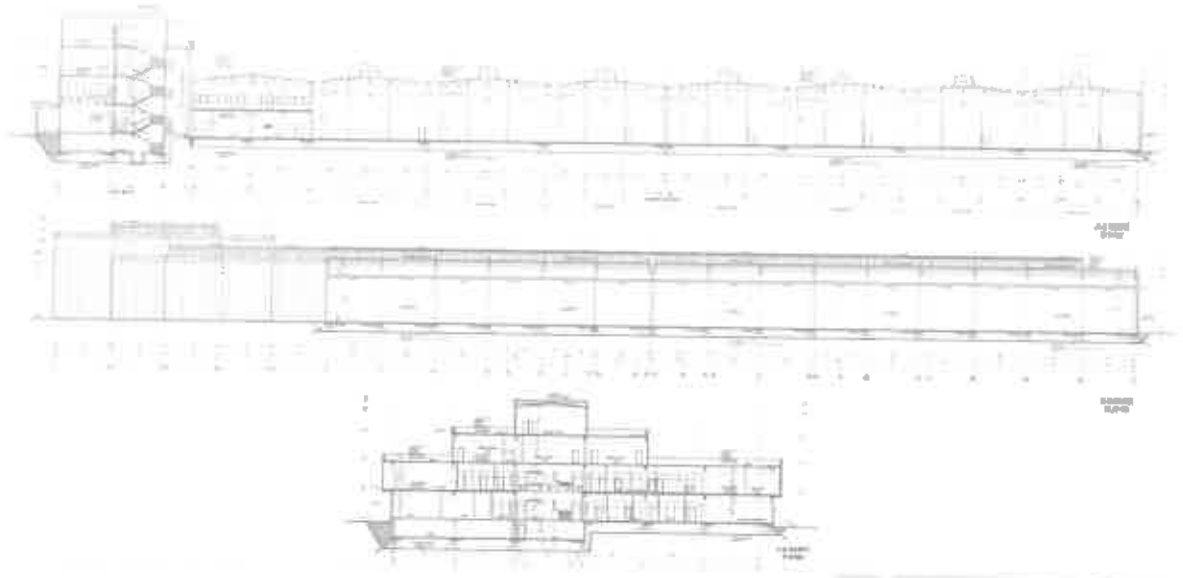
 <b>UĞUR PROJE</b> Mimarlık ve İnşaat Ankara Tel: 0312 250 250 E-posta: iletisim@ugurproje.com.tr Web: www.ugurproje.com.tr	<b>YİĞİT AKÜ</b> 18012 ADA 1 PARSEL MİMARİ UYUMLAMA PROJESİ	BETON		<b>M</b>
		ÇELİK		
		ZEMİN İZLENİLERİ		
		ÖLÇEK	1/500-1/250-1/300	





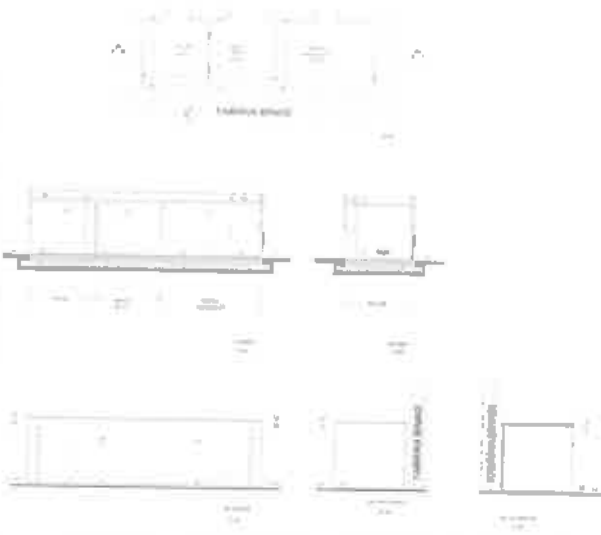




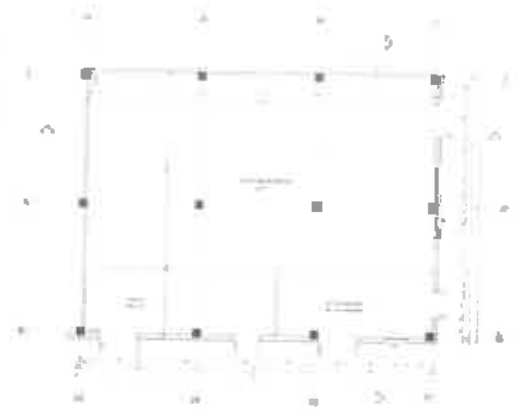




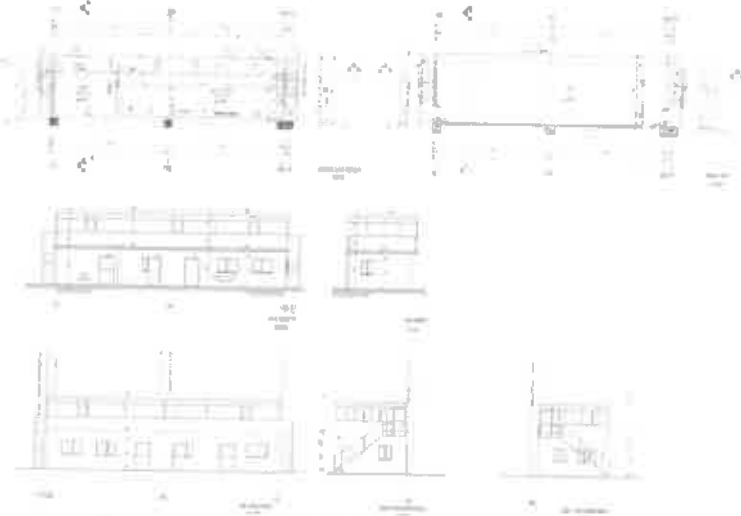
**1. KAT PLANI**



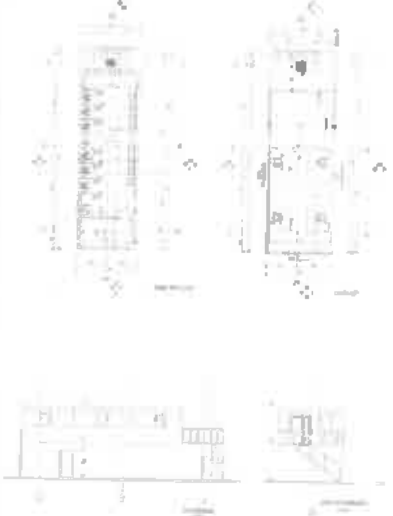
**2. KAT PLANI**



**3. KAT PLANI**



**4. KAT PLANI**



















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

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	100012/1
Taşınmaz Kimlik No:	10596670	AT Yüzölçümü(m2):	36720.00
İl/ilçe:	ANKARA/SINCAN	Beğmez Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sincan	Beğmez Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SINCAN Mah.	Beğmez Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blük/Kat/Şirh/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	321/31985	Area Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Area Taşınmaz Nitelik:	PREFABRİK FABRİKASI BİNASI

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lahzar	Tescil Kurum Tarih-Yevmiye	Tarikh Sebabi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusuz -TAŞINMAZIN İCRA YOLUYLA SATIŞI DAHİL ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE DEVRİNDE OBS DEN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR . BU DURUMDA ESKİ KATILIMGIN VERMİŞ OLDUĞU TAAHHÜTLER, YENİ ALICI TARAFINDAN DA AYNIEN KABUL EDİLMİŞ	(SN:1261152) ANKARA SANAYİ ODASI 1. ORGANİZE	Sincan - 25-02-2010 09:39 - 6226	

1 / 3

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

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Etilim No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrakere	Toplam Metrakere	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Tarikh Sebabi-Tarih-Yevmiye
90240888	(SN:8151148) YİĞİT AKÜ MALZEMELERİ NAKLİYAT TURİZM İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	36720.00	36720.00	Satış 29-05-2009 14657	-

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

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

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









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

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

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

ANKARA / SINCAN / YENİ CİMŞİT

3012 ADA 18 PARSEL

"KARGIR FABRİKA VE ARSASI"

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

04.06.2023  
Rapor No:  
2023OZELP00131

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

## İçindekiler

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

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

<b>Raporu Talep Eden</b>	Yiğit Akö Malz. Nak. Tur. İnş. San. ve Tic. A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Deyanak Sözleşmesi</b>	11.05.2023 – 2023/010
<b>Değerleme Tarihi</b>	22 Mayıs 2023
<b>Rapor Tarihi</b>	04 Haziran 2023
<b>Raporlama Süresi</b>	12 İş günü
<b>Rapor Numarası</b>	2023OZELP00131
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakkı</b>	Tam mülkiyet
<b>Raporun Konusu / Amacı</b>	Bu rapor; Yiğit Akö Malz. Nak. Tur. İnş. San. ve Tic. A.Ş.'ye ait olan; Ankara İli Sincan İlçesi Yeni Çiğirtili Mahallesi, 3012 Ada 18 no'lu parselde kalan "Kargır Fabrika ve Arsası" vasfı ile kayıtlı ana taşınmazın 22.05.2023 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
<b>Raporun Hazırlanma Standartları</b>	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 Serli III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" I doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Ahmet Turan Atılım BALCI, Değerleme Uzmanı – SPK No: 402326 Mustafa Volkan CANTEKİNLER, Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK No: 403847

## 2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

### 2.1. DEĞERLEMİYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ

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

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

### 3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

#### 3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir 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,
- Değerleme ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına hâiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülki kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.

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

Şirketimiz tarafından konu gayrimenkulle alakalı daha önce ekspertiz raporu hazırlanmamıştır.

#### 5. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

##### 5.1. TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER

##### 5.1.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

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

3012 ADA 18 PARSEL			
İl	Ankara	Baş. Böl. Niteliği	-
İlçesi	Sincan	Arsa Payı	-
Bucağı	-	Blok No	-
Mahallesel	Yeni Cimsit	Kat No	-
Köyü	-	Baş. Böl. No	-
Sokağı	-	Hisse Oranı	1/1
Mevki	-	Çit No	27
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	12.972,00	Sayfa No	2947
Pafta No	-	Tapu Tarihi	06.12.2010
Ada No	3012	Tapu Yevmiye	33189
Parsel No	18	Etkentisi	-
Ana G.M. Vasfı	Kargır Fabrika ve Arsası	Malkleri:	Yiğit Akö Malzemeleri Nakliyat Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

##### 5.1.2. GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYIDAT BİLGİLERİ

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

##### Bayanlar Hanesinde:

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

##### Rahinler Hanesinde:

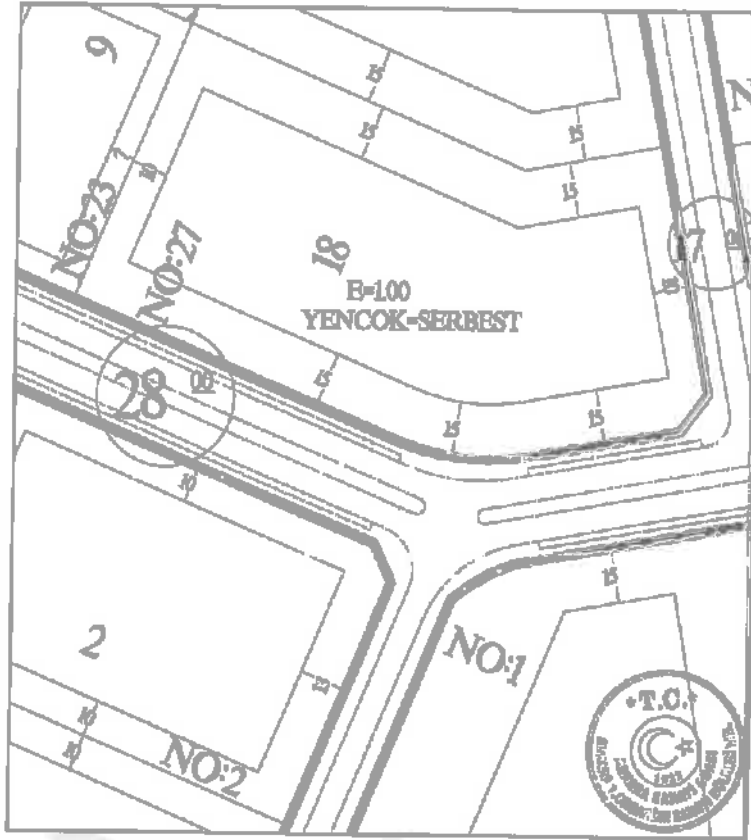
- Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası Anonim Şirketi lehine 120000000.00 TL bedelle 1/0 derece ipotek (01-12-2020 tarih, 15831 yevmiye)
- Türkiye Kalkınma Ve Yatırım Bankası Anonim Şirketi lehine 240000000.00 TL bedelle 2/0 derece ipotek (03-05-2023 tarih, 29120 yevmiye)



## 5.2. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

### 5.2.1. İMAR DURUMU

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



1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

#### İmar Pafta Sureti:

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

	Eski 8 parsel için	Eski 17 parsel için
Fabrika	<b>Yapı Kullanma İzin Belgesi:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>13.04.1992 tarih, 100/2 sayılı yapı kullanma izin belgesi tek kat, 1944 m<sup>2</sup> için düzenlenmiştir.</li></ul>	<b>Yapı Kullanma İzin Belgesi:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>08.10.1992 tarih, 205/20 numaralı yapı kullanma izin belgesi tek kat, 4134 m<sup>2</sup> için düzenlenmiştir.</li></ul>
	<b>Yapı Ruhsatı:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>20.10.1989 tarih 126/49 sayılı ilk yapı ruhsatı sonrasında 11.12.1990 tarih 108/20 sayılı yenileme ruhsatı alındığı görülmüş olup bu ruhsat yapı kullanma izin belgesine de bağlanmıştır. Yenileme ruhsatı tek kat, 1.944 m<sup>2</sup> fabrika yapısı için düzenlenmiştir.</li></ul>	<b>Yapı Ruhsatı:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>16.04.1990 tarih 120/11 sayılı ilk yapı ruhsatı sonrasında 25.10.1990 tarih 10816 sayılı yenileme ruhsatı alındığı görülmüş olup bu ruhsat yapı kullanma izin belgesine de bağlanmıştır. Yenileme ruhsatı tek kat, 4134 m<sup>2</sup> fabrika yapısı için düzenlenmiştir.</li></ul>
	<b>Mimari Proje:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>11.12.1990 tarihli mimari projesine göre 448m<sup>2</sup> idari bina ve 1496m<sup>2</sup> fabrika alanı olmak üzere toplam 1944 m<sup>2</sup> alan mevcuttur.</li></ul>	<b>Mimari Proje:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>16.10.1990 tarihli mimari projesine göre zemin katta 3485m<sup>2</sup> fabrika ve 302m<sup>2</sup> idari kısım ile 1. Normal katta 364m<sup>2</sup> idari kısım olmak üzere toplam 4134 m<sup>2</sup> alanı mevcuttur.</li></ul>

#### Güncel 18 parsel için

##### Yapı Kullanma İzin Belgesi:

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

##### Yapı Ruhsatı:

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

Ofis ve  
İşyeri

##### Mimari Proje:

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

#### Eski 6 – 7 parseller

##### Yapı Kullanma İzin Belgesi:

- 

##### Yapı Ruhsatı:

- 6 parselin 21.08.1989 tarih 11/18 sayılı ilk yapı ruhsatı alındığı görülmüş olup bu ruhsata ait yapı kullanma izin belgesine ulaşılmamıştır. Yapı ruhsatı tek kat, 1965 m<sup>2</sup> fabrika yapısı için düzenlenmiştir.
- 7 parselin 21.08.1989 tarih 115/13 sayılı ilk yapı ruhsatı alındığı görülmüş olup bu ruhsata ait yapı kullanma izin belgesine ulaşılmamıştır. Yapı ruhsatı tek kat, 1658 m<sup>2</sup> fabrika yapısı için düzenlenmiştir.

Fabrika

##### Mimari Proje:

- Söz konusu eski parsellere ait mimari projeler tamamlanmıştır ancak parsel oturma alanının farklı olması ve tevhit sonrasında yeniden ruhsat-teskan alınmış olması nedeniyle bu projeler değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.

## 5.5.2. GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

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

## 5.5.2. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

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

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

### 5.3.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

### 5.3.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

## 6. EKONOMİK VERİLER

### 6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

#### Dünya Ekonomisi;

Çin'deki ekonomik aktivitenin, Pekin'de ve diğer yoğun nüfuslu bölgelerde tekrarlayan Covid-19 salgını nedeniyle dördüncü çeyrekte yavaşlaması, artan küresel enflasyonu dizginleyebilme 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 iş 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 akabinde, 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 başlarında 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 ölçüde doğal afetler ve kuraklık gibi sorunlar da küresel istikrarı tehdit etmektedir. Görülecek sağlık ve talep koşullarının sayesinde ortaya çıkan son dönemdeki iyileşme işaretlerine rağmen, Rusya-Ukrayna savaşının gölgesinde önümüzdeki iki yıl boyunca küresel ekonomik toparlanmanın ilimli olması beklenmektedir. Bu çerçevede, genel görünüm kırılganlığını korumakta ve aşırı yönlü riskler ağır basmaktadır. Son dönemde dünyada finansal kurumlar, konut piyasaları ve düşük ve yüksek gelirli ülkeler de dâhil olmak üzere finansal kırılganlıklara ilişkin endişeler artmıştır. Bu koşullar altında sert bir durgunluk olmasa dahi küresel ekonomik toparlanmanın ağır aksak olması beklenebilecektir.

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

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

#### Türkiye Ekonomisi Son Durumu;

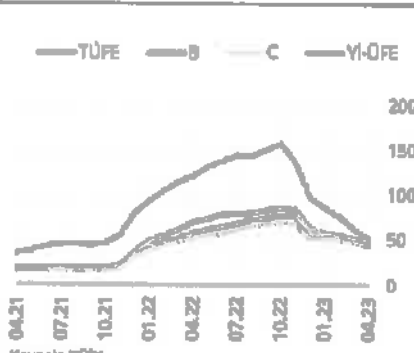
2022 yılı dördüncü çeyreğinde GSYH büyüme hızı yüzde 3,5 oranında gerçekleşmiştir. Böylelikle Türkiye ekonomisi 2022 yılının tamamında yüzde 5,6 oranı ile Orta Vadeli Program (OVP) (2023-2025) tahmini olan yüzde 5'in üzerinde güçlü bir büyüme kaydetmiştir. Bununla birlikte, 2022 yılının dördüncü çeyreğinde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

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





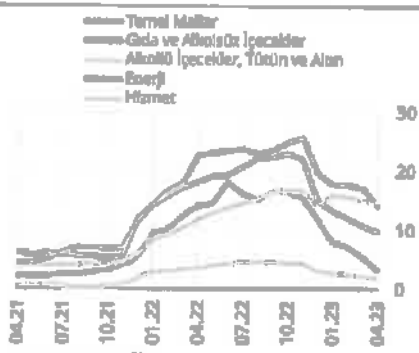
Grafik 2.4.1: TÜPE, Yİ-ÖFE, B Endeksi ve C Endeksi\* (Yıllık % Değişim)



Kaynak: TÜİK

\* B endeksi: İşlenmiş gıda, enerji, alkolü içecekler ve tütün ile ayrılmış TÜPE. C endeksi: Gıda ve alkolü içecekler, enerji, alkolütütün ve ayrılmış TÜPE.

Grafik 2.4.2: Yıllık Tüketici Enflasyonuna Katkı (% Puan)



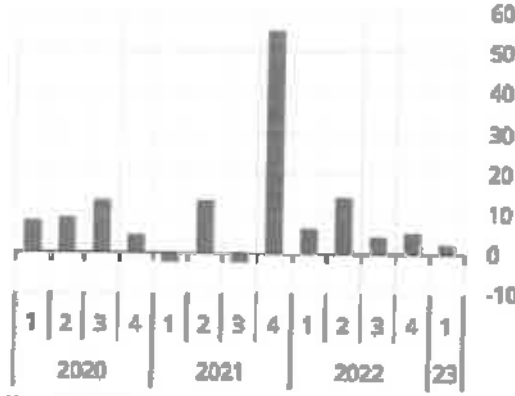
Kaynak: TCMB, TÜİK

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

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



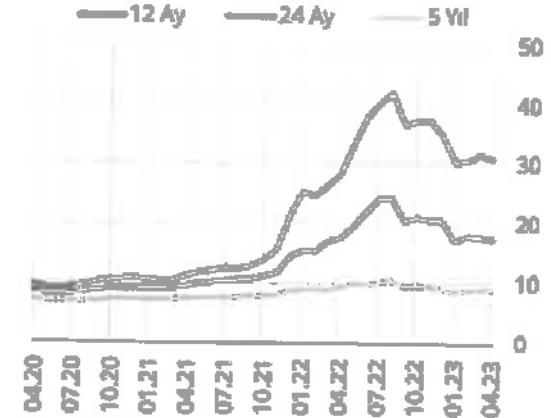
**Grafik 2.4.10: Sepet Kur\* (Çeyreklik % Değişim)**



Kaynak: TCMB.

\* ABD doları ve euro ağırlıklı.

**Grafik 2.4.11: Tüketici Enflasyonu Beklentileri\* (%)**



Kaynak: TCMB.

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

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

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

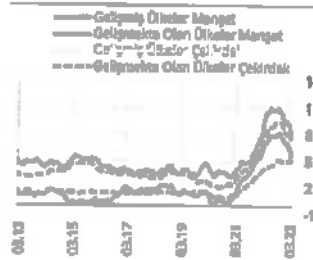
### 6.3. FAİZ ORANLARI VE KREDİLER

TCMB Enflasyon 2023-II Genel Değerlendirme Raporuna göre;

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

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

**Grafik 2.4.12: Küresel Enflasyon\* (Yıllık % Değişim)**



Kaynak: Bloomberg.

\* Gelişmiş Ülkeler: ABD, Güney Amerika, Japonya, İngiltere, Kanada, Güney Kore, İspanya, İsviçre, Norveç, İsveç. Gelişmekte Olan Ülkeler: Brezilya, Çin, Hindistan, Rusya, Endonezya, Güney Afrika, Tayland, Güney Kore, Malezya, Meksika, Romanya, Filipinler.

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



Kaynak: Bloomberg.



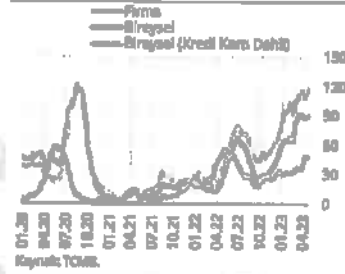
olan ülkelerin çoğunda ise tüketici enflasyonu hedef tolerans aralığının dışında olmaya devam etse de bu çeyrekte faiz artış hızları önemli ölçüde yavaşlamıştır.

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

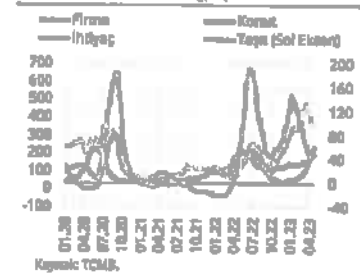
Yılın ilk çeyreğinde benzer ülkelere kıyasla düşük seviyelerini sürdüren Türk lirasının kısa vadeli opsiyonların ima ettiği kur oynaklığında nisan ayı itibarıyla artış gözlenmiş, buna karşın kur seviyesi istikrarlı seyrini korumuştur. ABD doları endeksinin gerilemesiyle gelişmekte olan ülkelere opsiyonların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

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

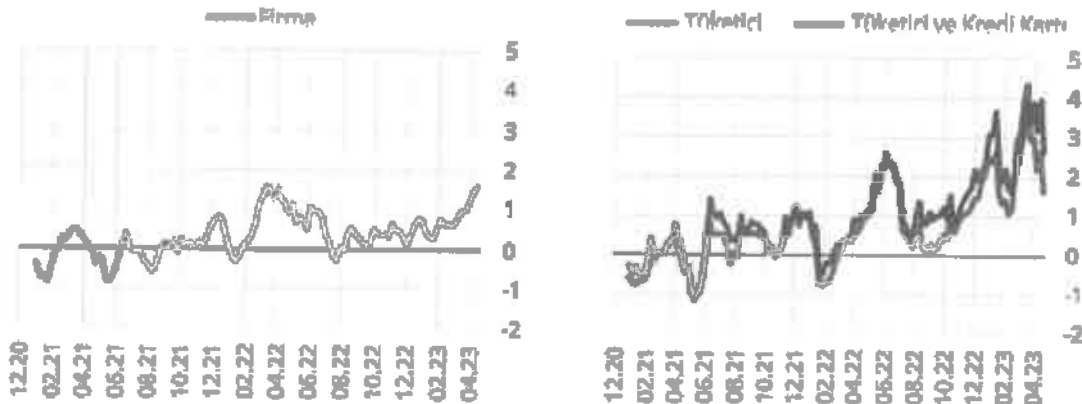
**Grafik 2.2.5: Kredi Büyümesi (13 Haftalık Yıllardan İtibaren Büyüme, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)**



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



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



Kaynak: TCMB.

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

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

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

#### 6.4. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

##### Gayrimenkul Sektöründeki Bellişmeler;

###### ↳ Türkiye İnşaat Sektörü:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

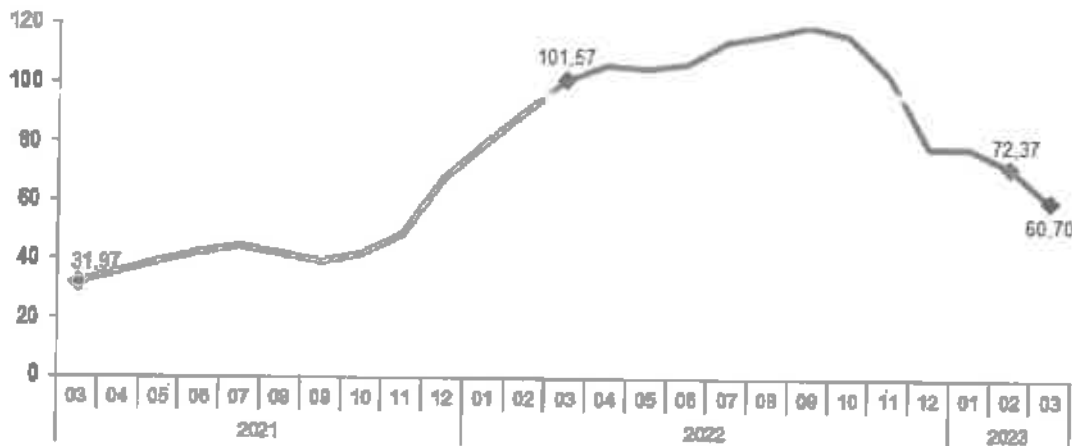
Kaynak: Türkiye İrsad Aylık Sektör Raporu – 2023 Mart

### İnşaat Maliyet Endeksi, Mart 2023

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

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

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



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



#### Konut satışları Ocak-Nisan döneminde %18,6 azaldı

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

#### İpotekli konut satışları 21 bin 769 olarak gerçekleşti

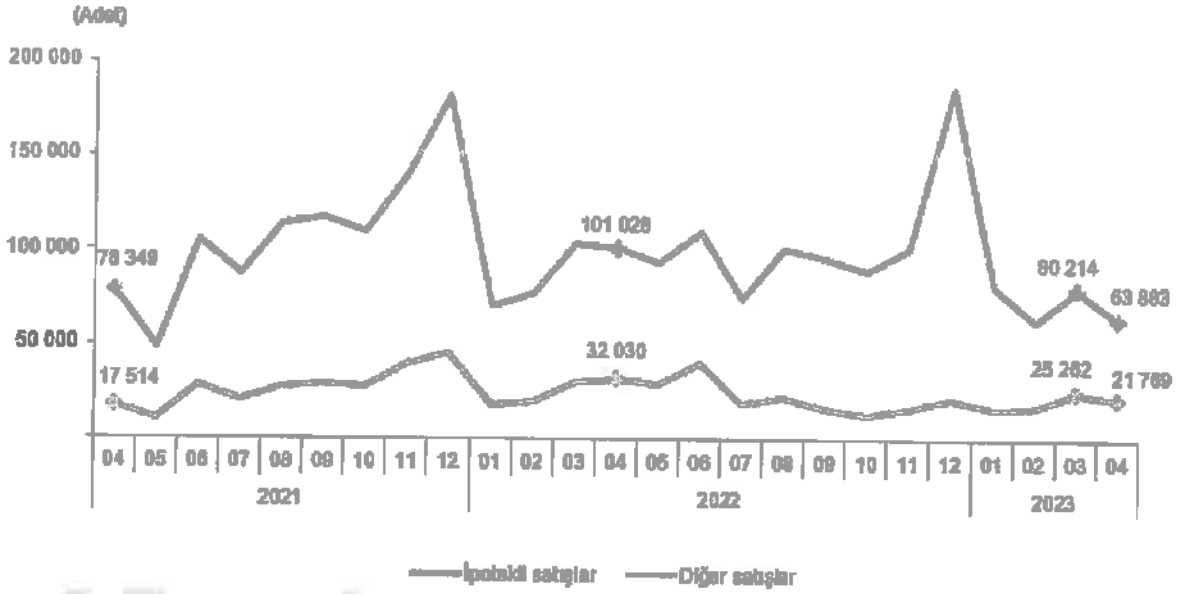
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,0 azalış göstererek 21 bin 769 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %25,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine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

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

#### Diğer satış türleri zoruunda 63 bin 883 konut el değiştirdi

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

#### Satış şekline göre konut satışı, Nisan 2023



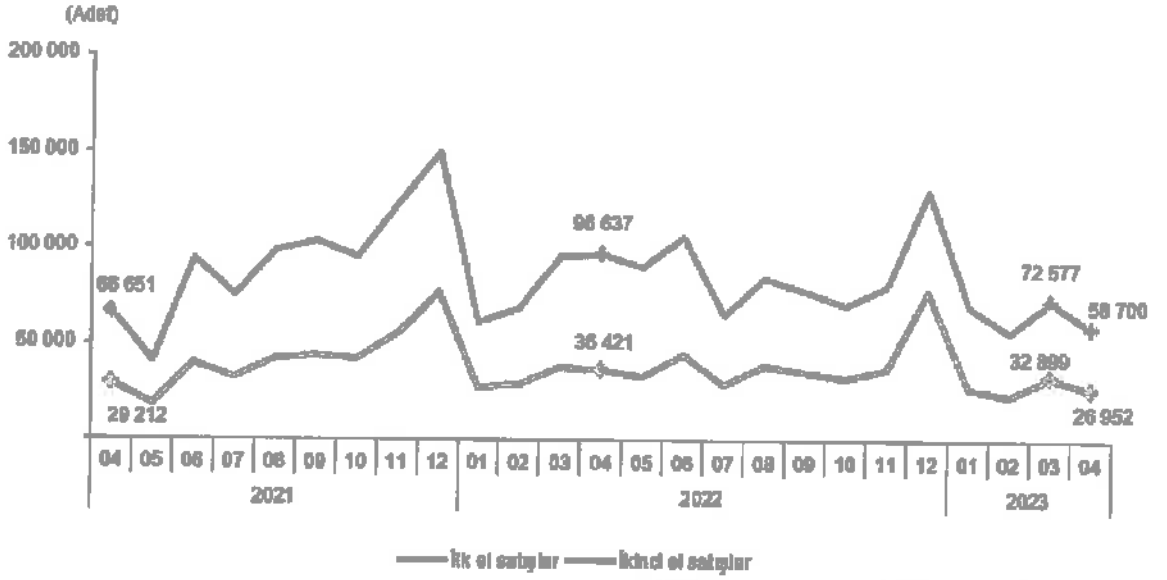
#### İlk el konut satış sayısı 26 bin 952 olarak gerçekleşti

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

#### İkinci el konut satışlarında 58 bin 700 konut el değiştirdi

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

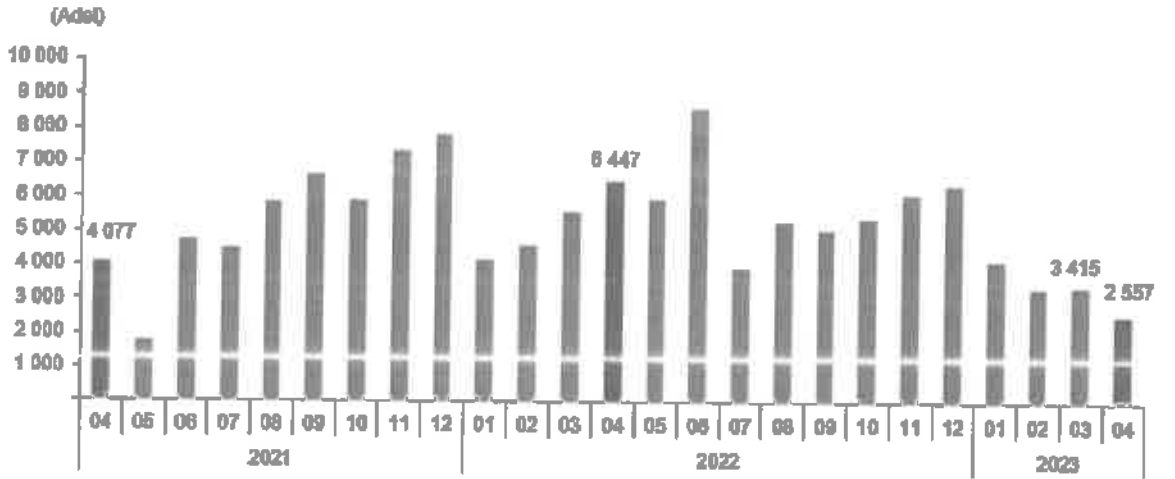
### Satış durumuna göre konut satışı, Nisan 2023



### Yabancılara Nisan ayında 2 bin 557 konut satışı gerçekleşti

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

### Yabancılara yapılan konut satışı, Nisan 2023



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

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

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






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

## Konut Fiyat Endeksi (KFE)

2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre yüzde 5,4 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 182,8, reel olarak ise yüzde 55,4 oranında artmıştır.



Tablo 1<sup>a</sup> : Konut Fiyat Endeksleri (2017=100) ve Birim Fiyatlar

	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> ) <sup>b,c</sup>
	808,3 (%132,6)	883,9 (%134,3)	796,5 (%132,1)	21777,9 ₺
	722,7 (%127,3)	827,1 (%130,9)	717,0 (%125,0)	33731,1 ₺
	783,2 (%135,2)	985,9 (%142,0)	770,2 (%135,3)	16095,9 ₺
	849,3 (%133,4)	950,7 (%137,2)	834,3 (%132,7)	25500,6 ₺

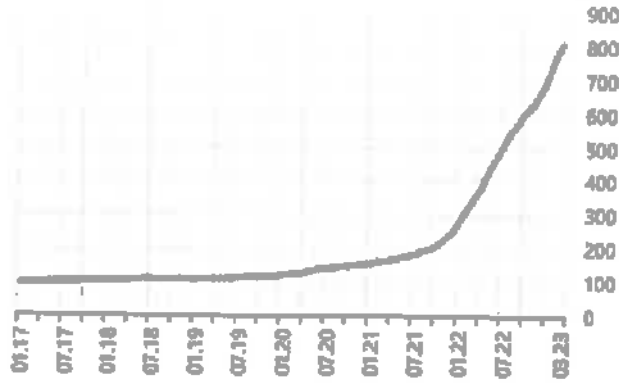
Adıyaman, Malatya, Hatay, Kahramanmaraş ve Çarşamba illerinde depreme bağlı olarak veri sayısının yetersiz olması nedeniyle söz konusu illerde 2023 Şubat ve Mart ayı endeksleri sabit kabul edilmiştir.

<sup>a</sup>Konut Fiyat Endeksi, Yeni Konutlar Fiyat Endeksi ve Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi, hesaplama yöntemi gereğince, farklı oranların ve farklı tabaka yapıları kullanılarak hesaplanmaktadır.

<sup>b</sup>Birim Fiyat Tabanlanmamış Ortalama Fiyat yöntemiyle hesaplanmıştır.

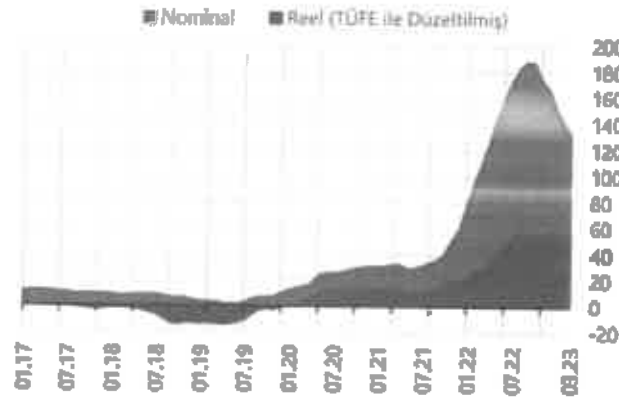
<sup>c</sup>Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

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



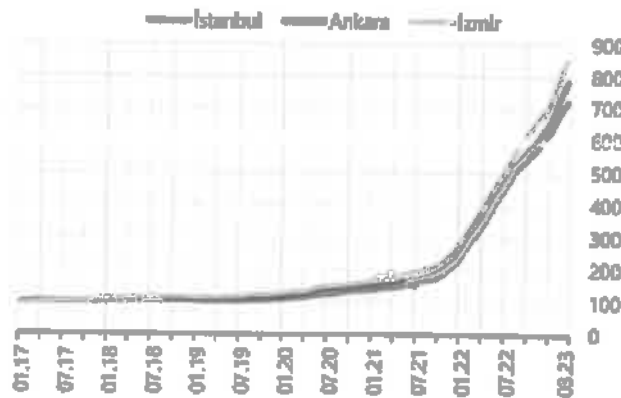
Türkiye'deki konutların kalite artışından arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre yüzde 5,4 oranında artarak 800,3 seviyesinde gerçekleşmiştir.

**Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)**



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

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



İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre, sırasıyla 4,7, 6,5 ve 6,1 oranlarında artış gözlemlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 127,8, 138,3 ve 133,4 oranlarında artış göstermiştir.

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

**Kaynak: TCMB / Konut Fiyat Endeksi / Mart 2023**



## 7. GAYRİMENKULUN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER

### 7.1. KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ

#### ANKARA İLİ:



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

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

**Sanayi:** Ankara ilinde özel sektörün katma değer içindeki payı %85'in üzerindedir. İlin sanayisi genel olarak küçük ve orta boyulu işletmelerden oluşmaktadır. Bunların %40'ı, savunma ve taşıt üretimi yapan büyük kuruluşların talep gösterdiği makine ve metal alanında üretim yapmaktadır, bunun ardından gıda ve tekstil sanayileri gelir. Üretim açısından en önemli sektörler, gıda (şeker, un, makarna, süt, içki), taşıt, makine (tarım araçları, taşıt, traktör), savaç, çimento ve dokumadır (yünlü dokuma, trikotalı, konfeksiyon). Ayrıca tarım ilaçları, mobilya, çekercilik 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" endeksinin oluşturduğu alt endeksler arasında İnsani sermaye, yaratıcı sermaye ve sosyal sermaye endekslerinde ilk sırada yer almıştır. Üniversite ve öğretim üyesi sayısının yüksekliği, patent ve benzeri başvurular gibi faktörler Ankara'yı özellikle yaratıcı sermaye endeksinde Türkiye'de birinci yapmaktadır.

**Coğrafya:** Ankara ili, doğuda Kırıkkale, kuzeydoğuda Çankırı, kuzeybatıda Bolu, batıda Eskişehir, güneyde Konya, güneydoğuda Kırşehir ve Aksaray ile komşudur. 1355 kilometre uzunluğu ile, tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824 kilometre ile Türkiye'deki en büyük nehirlerden olan Sakarya Nehri ise, ilin batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, il merkezinden geçer. İlin güneyinde ise 1300 km<sup>2</sup> 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. Ovaklık bir alanda kurulan ilin yüzölçümünün yaklaşık %50'sini tarım alanları, %28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, %10'unu ise tarım dışı araziler teşkil etmektedir. İlin en yüksek noktası 2015 m yüksekliğindeki Elmadağ, en geniş ovası 3789 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km<sup>2</sup>'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 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümü ile Sarıyar Barajı olup, il genel itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama gölü ve 11 baraj bulunmaktadır.

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

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

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

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

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



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

İlçe değişik alanlarla kuşatılmış olup daha çok orta kesimlerde tektonik çöküntü olan düz alanları vardır. Mürted Ovası diye anılan bu alan doğu ve batıda İld fay çizgisi ile sınırlanır. Kuzeydoğu kesimini Karyacı Dağı'nın batı uzantıları, doğusunu Ayaş Dağı'nın uzantıları hâkimdir. İlçe topraklarını Sakarya'nın kollarından Ankara Çayı sular. Yüzölçümü 420 km<sup>2</sup>'dir.

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

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

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

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

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

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

#### Taşınmazın Ulaşım Bağlıları:

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

#### Taşınmazın Önemli Merkezlere Uzaklıkları:

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





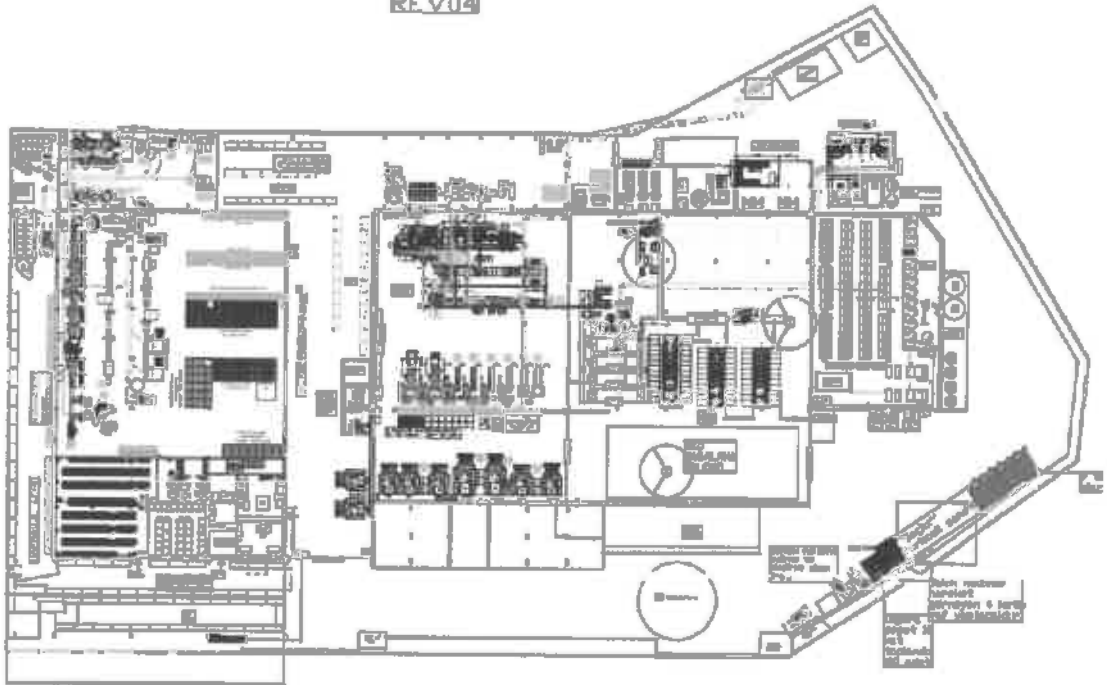


A-İdari Bina 449m<sup>2</sup>  
B-Fabrika 1496m<sup>2</sup>  
C-İdari Bina 666m<sup>2</sup>  
(Zemin 302m<sup>2</sup> 1. Kat 364m<sup>2</sup>)

D-Fabrika 3468m<sup>2</sup>

- 1- Trafo 30 m<sup>2</sup>
- 2- Makarık Balkon 50 m<sup>2</sup>
- 3- Yedek Parça ve Radruer Odası 100 m<sup>2</sup>
- 4- Boşluk Odası 115 m<sup>2</sup>
- 5- Sandurca 1000 m<sup>2</sup>
- 6- Sandurca 500 m<sup>2</sup>
- 7- Sandurca 840 m<sup>2</sup>
- 8- Sandurca 800 m<sup>2</sup>
- 9- Sandurca 100 m<sup>2</sup>
- 10- Sandurca 240 m<sup>2</sup>
- 11- Narve Alan 300 m<sup>2</sup>
- 12- Duhar Jen. Daire 55 m<sup>2</sup>

REV04



Mevcut Durum

- Değerleme tarihi itibarıyla faal durumda olan işletmenin çeşitli alanlarında kısıtlı ölçüm yapılabilmiş olup mahallinde yapılan ölçümler, işletmenin mevcut durumunu belirler projesi ve uydu üzerinden yapılan ölçümler yardımıyla büyütülen alan hesaplamaları yapılabilmıştır.
- Kroki üzerinde C harf kodu ile belirtilen idari bina kısmının yasal evraklarına göre Zemin + 1 katlı olması gerekirken mahallinde 1 kat üzerinde ~7 metra yükseklikte ilave kat çıktığı görülmüş olup bu alanda toplantı olması nedeniyle iç hacimlerinde detaylı ölçüm yapılamamıştır. Büyütmelerle ilgili yasal evrak temin edilememiş olması nedeniyle bu alandaki büyütmeler değerlendirme dışı tutulmuştur.
- Taşınmazın dosyasında 24.06.2022 İskan tarihli, 2 kat, 20m. yükseklik ve 198m<sup>2</sup> alan için varılmış ofis/işyeri İskanı bulunduğu görülmüş olup bu İskanın bağlı olduğu projeye ulaşılmadığından mahallinde hangi alan için verilmiş olduğu

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

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

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

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

## 9. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

### 9.1. SWOT ANALİZİ

#### Güçlü Yanlar:

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

#### Zayıf Yanlar:

- Proje harici imalatlar bulunması

#### ✓ Fırsatlar:

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

#### X Tehditler:

- İlçe merkezine uzak konumu

## 10. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 10.1. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

### 10.2. GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

### 10.3. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içerdiği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomik ilkelere 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.









### 10.5. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

#### 10.5.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

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

*Emsallerin Yararlanması: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu site içerisinde benzer özelliklere sahip boş arsa emsali mevcut olmadığından yakın çevrede benzer lejantlı arsa emsalleri incelenmiştir. Söz konusu emsallerin kullanım alanı bakımından küçük olmasının getirdiği alansal birim değer farklılığı göze çarpmakta olup buna karşılık imar durumu ve konum bakımından düşük şerefiye olduğu kanaatine varılmış, ayrıca genel ekonomik dinamiklerin etkisiyle mal sahipleri tarafından da her geçen gün istenen fiyatlarda artış eğilimi bulunduğu ancak gerçekleşen satış oranlarının düşük olduğu görülmüştür. Yapılan kıyaslamalar sonucunda taşınmazın arsasının m<sup>2</sup> birim fiyatı 4.000.-TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.*

Kıyaslama Kriterleri	Uyumu/Değişim Tablosu (Arsa)								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Satış Bir. Fiyatı (TL)	5.600	6.780	5.997					
2	Pazarlık Payı	10,00%	25,00%	10,00%					
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%					
4	Satış Koşulları	5,00%	5,00%	5,00%					
5	İmar Durumu Koşulları	-10,00%	-10,00%	0,00%					
6	Fiyatı Koşulları	10,00%	10,00%	10,00%					
7	Lüksasyon	-5,00%	-5,00%	-5,00%					
8	Kullanım Alanı	15,00%	15,00%	20,00%					
9	Diğer	0,00%	0,00%	0,00%					
Ortalama Değer									4.000,00

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



Uygunlaştırma Tablosu (Yasal)										
Bileşen Adı	Kayıp/Artışlı Sınıflar									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	17.500	15.000	17.000						
2	Pazarlık Payı	15,00%	15,00%	20,00%						
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%						
4	Satış Kısıtları	0,00%	0,00%	0,00%						
5	Yeniden Müzafiyat	0,00%	0,00%	0,00%						
6	Fiyatı Etkileyen	5,00%	5,00%	5,00%						
7	İçeriyen	-10,00%	-10,00%	-10,00%						
8	Bina Yapı / Kalitesi	0,00%	0,00%	10,00%						
9	Kullanım Alanı	5,00%	5,00%	5,00%						
10	Konuların Sınıfları	0,00%	0,00%	0,00%						
11	Diğer	-15,00%	-15,00%	-15,00%						
Ortalama Değer		17.500	15.000	17.000						15.850,00

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

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

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

Sonuç olarak;

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

#### 10.5.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

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

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

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

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



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

**Emsallerin Yorumlanması:** Belirtilen emsaller değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı sanayi sitesi içinde / yakın konumda yer almaktadır. Buna talep edilen birim kira değerlerinin 39-71-TL/m<sup>2</sup>/ay civarında olduğu görülmüştür. Aynı site içerisinde kiralık/satılık emsal sayısı kısıtlı olduğundan kapitalizasyon oranı hakkında tespit yapılamamıştır. Ancak bölge emlakçları ile yapılan görüşmelerde kira getirileri üzerinden 18-22 yıl aralığındaki getirinin satış değerini yansıtabileceği şüphelenilmemiştir. Buna göre bulunan emsaller konu taşınmaza göre yorumlanmış, yapının tamamlanması halindeki öngörülen kira m<sup>2</sup> birim fiyatı yasal durumda 47.-TL/ay/m<sup>2</sup>, mevcut durumda 99,95.-TL/ay/m<sup>2</sup> olarak alınmıştır.

Yasal Durumda Tahmini Kira * Yıllık										
Kategori	Emsal/Oran	Kıymet Değişim Oranları								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	20,00	71,00							
2	Pazarlık Payı	5,00%	18,00%							
3	Emlakçı Komisyonu	0,00%	0,00%							
4	Satış Şerhleri	0,00%	0,00%							
5	Yerleşim Müracaatı	0,00%	0,00%							
6	Fiyatı Esas Alınır	0,00%	0,00%							
7	İnceleme	-18,00%	-10,00%							
8	Kira Yapı / Kalitesi	0,00%	0,00%							
9	İzlemesi Alan	0,00%	0,00%							
10	Diğer Kısıtlar	0,00%	0,00%							
11	Diğer	-15,00%	5,00%							
TOPLAM DEĞER		57,00								

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

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

Sonuç olarak;

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

## 11. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Serl III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tabliğ"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 şüphe duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerlin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya





## 12. SONUÇ

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

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

YASAL DURUM KDV HARİÇ	94.050.000,00 TL
	4.743.770,81 USD
	4.985.003,80 EURO
MEVCUT DURUM KDV HARİÇ	123.400.000,00 TL
	6.224.150,11 USD
	5.753.423,38 EURO

olarak hesaplanmıştır.

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

**KDV oranı %18 olarak alınmıştır.**

İşbu değerlendirme raporu 1 adet orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize Sunulur,

Saygılarımızla.

26 Mayıs 2023

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

Elders:

- 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













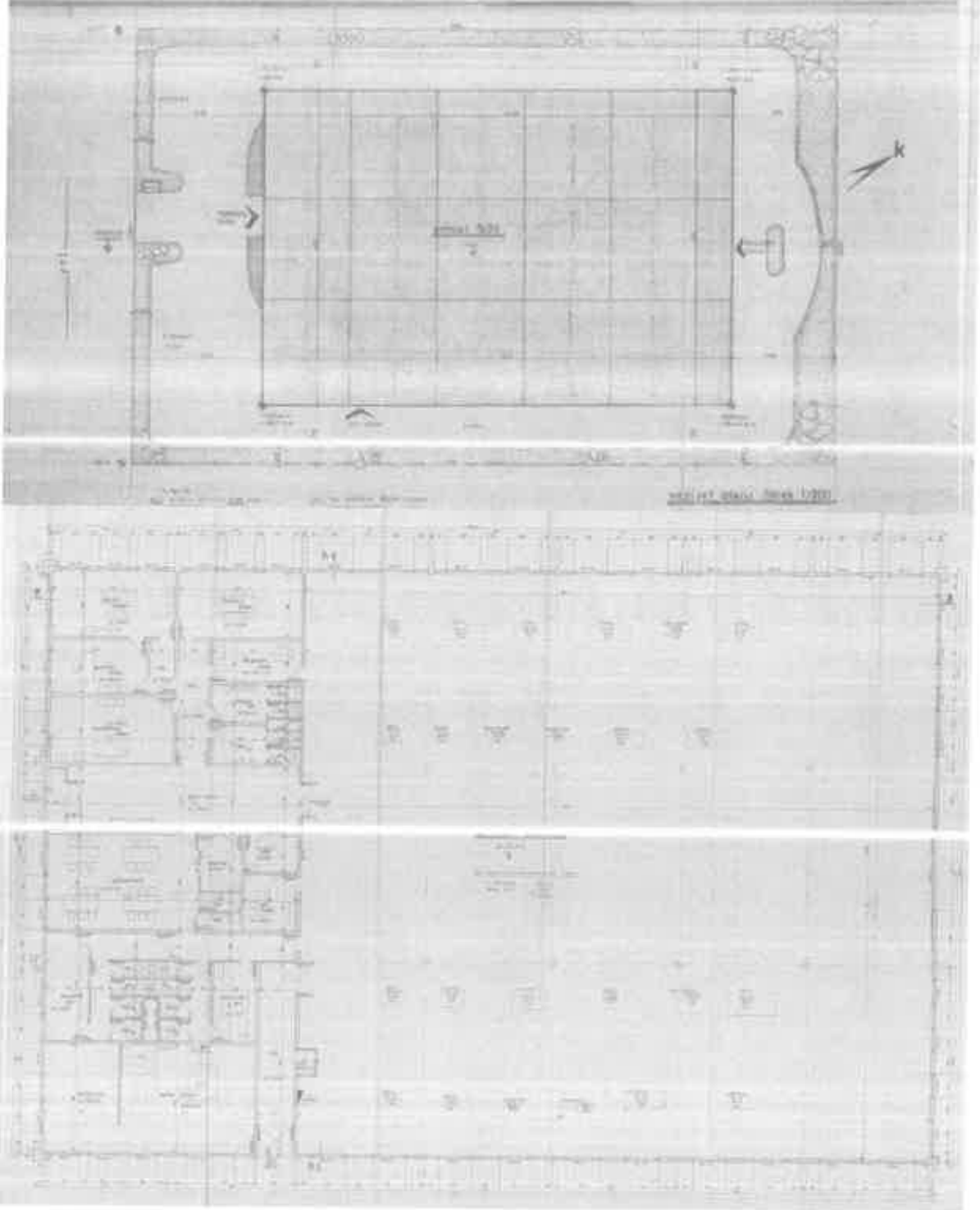






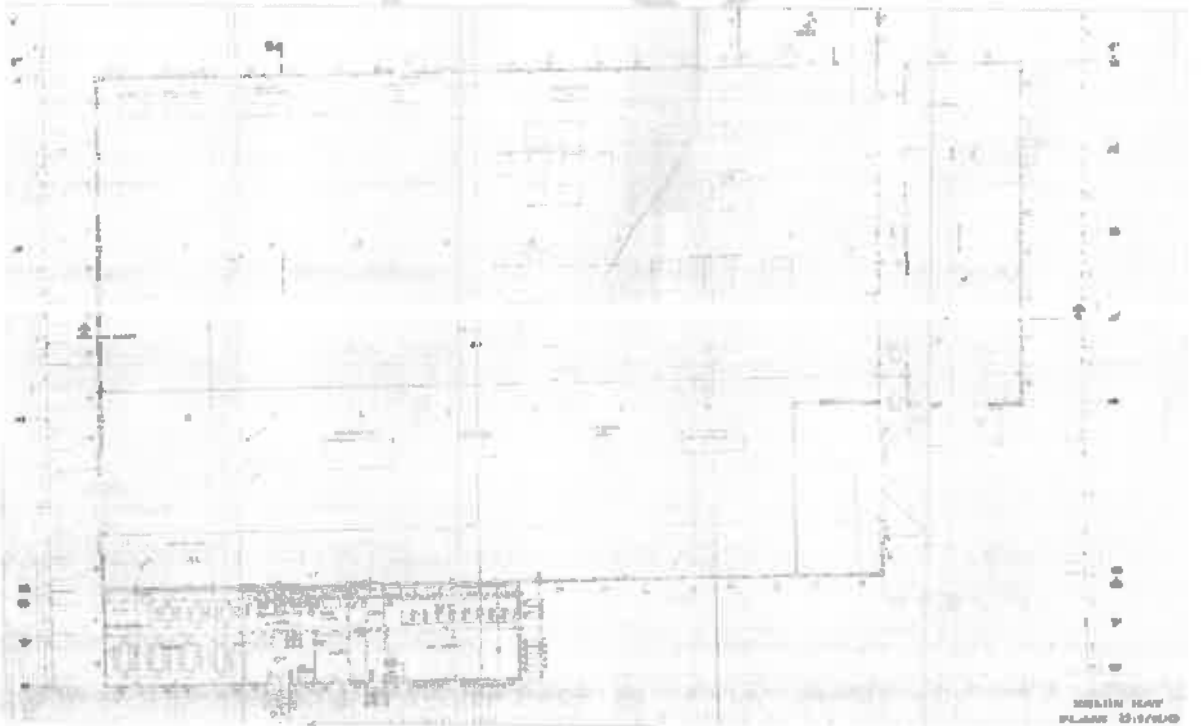
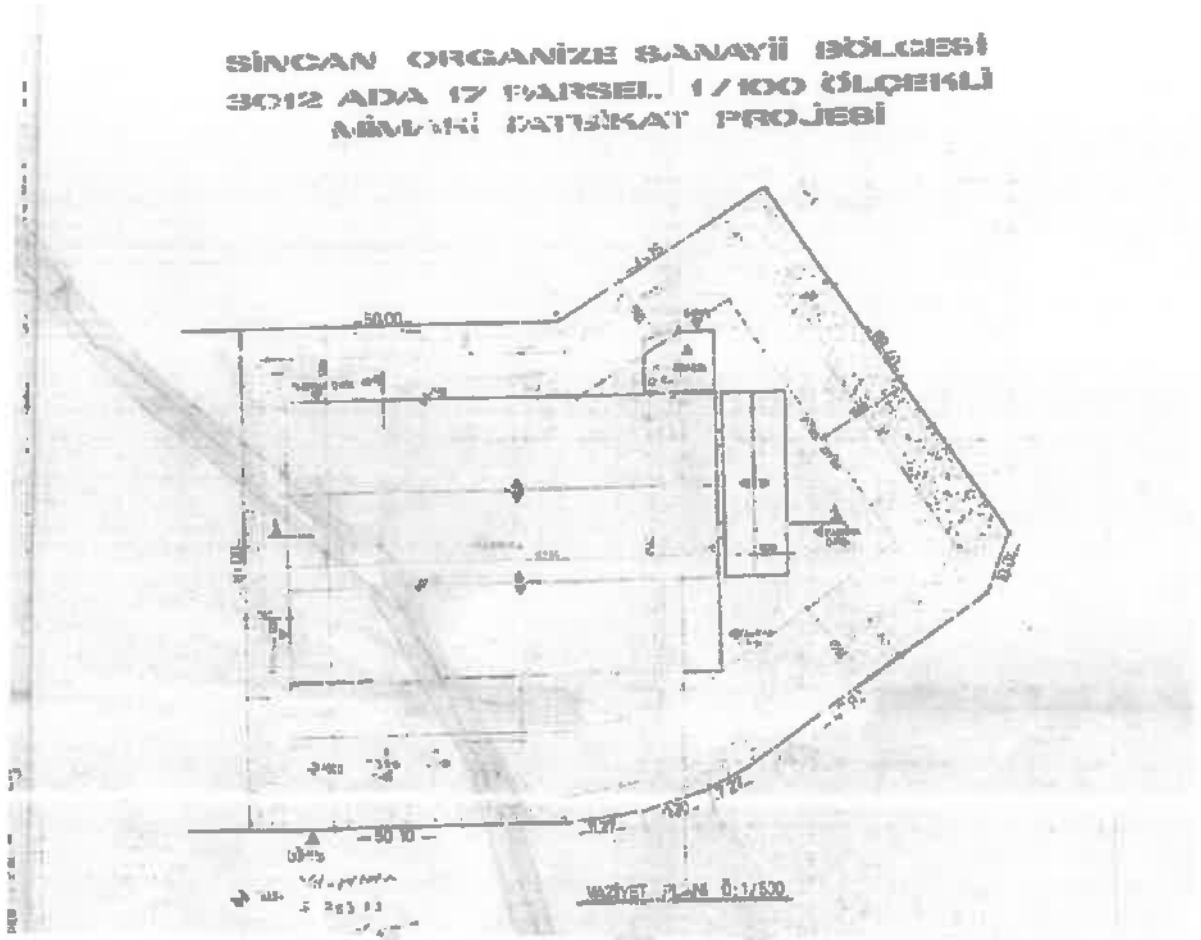
SINCAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 3012 ADA 8 PARSELDE  
YAPILACAK NUR.DİL TEKNİK SOĞUTMA SANAYİ ve TİCARET  
LIMITED ŞİRKETİNE AİT FABRİKA TATBİKAT PROJESİ

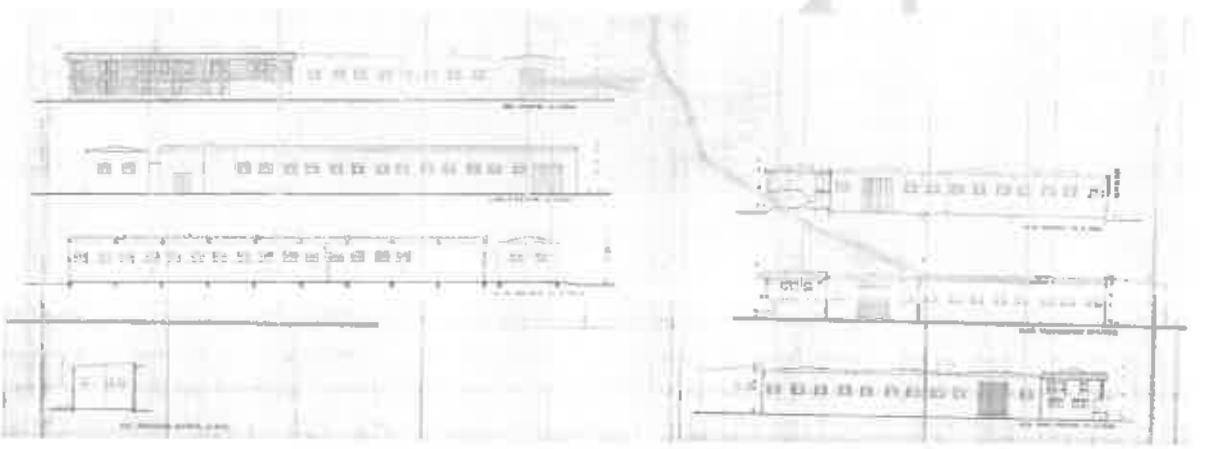
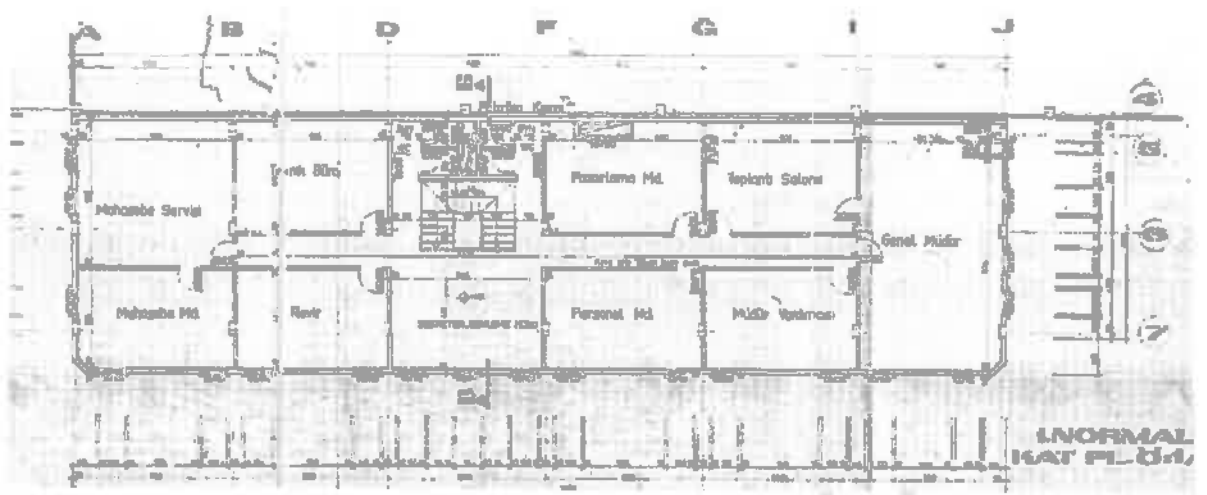
ÖLÇ. 1/50



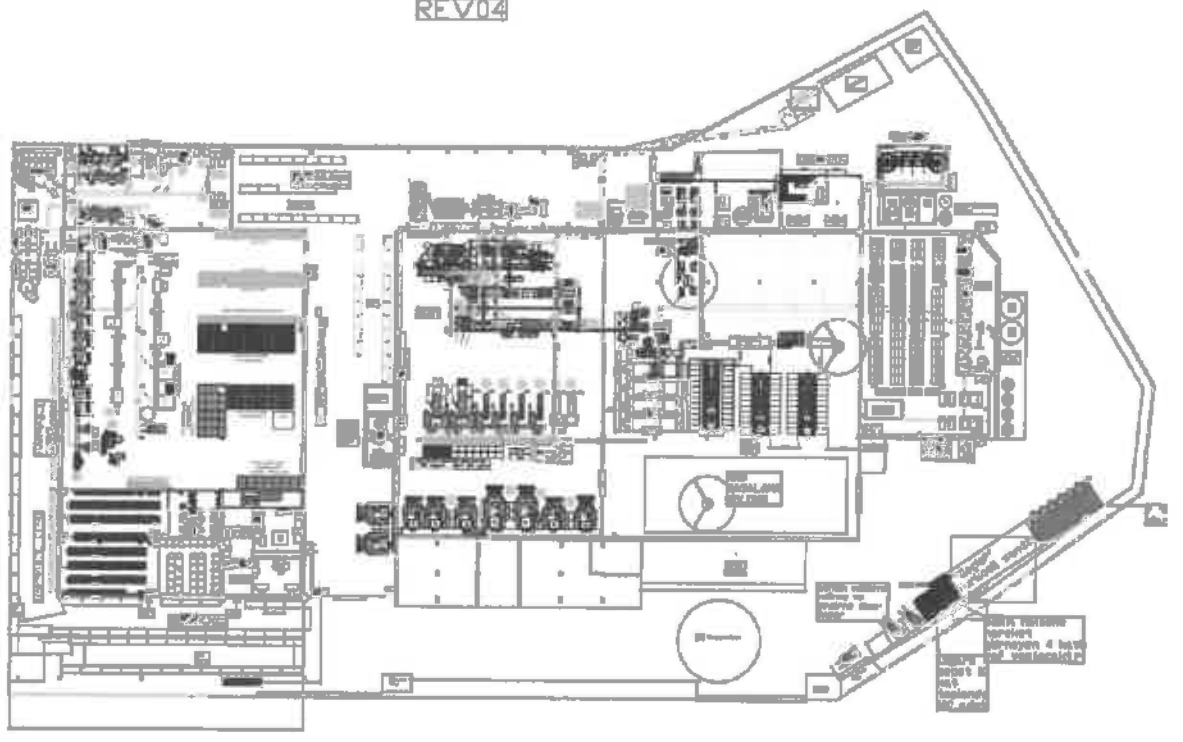


## SİNCAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 3012 ADA 17 PARSEL 1/100 ÖLÇEKLİ MİMARİ DETAY PROJESİ





REV04





**A-İdari Bina 448m<sup>2</sup>**  
**B-Fabrika 1496m<sup>2</sup>**  
**C- İdari Bina 666m<sup>2</sup>**  
**(Zemin 302m<sup>2</sup> 1. Kat 364m<sup>2</sup>)**  
**D-Fabrika 3468m<sup>2</sup>**



**A-İdari Bina 448m<sup>2</sup>**  
**B-Fabrika 1496m<sup>2</sup>**  
**C- İdari Bina 666m<sup>2</sup>**  
**(Zemin 302m<sup>2</sup> 1. Kat 364m<sup>2</sup>)**  
**D-Fabrika 3468m<sup>2</sup>**  
**1- Tufo 30 m<sup>2</sup>**  
**2- Mekanik Bakım 50 m<sup>2</sup>**  
**3- Yedek Parça ve Restorasyon Odası 100 m<sup>2</sup>**  
**4- Soğutma Odası 115 m<sup>2</sup>**  
**5- Sandurma 1000 m<sup>2</sup>**  
**6- Sandurma 500 m<sup>2</sup>**  
**7- Sandurma 840 m<sup>2</sup>**  
**8- Sandurma 800 m<sup>2</sup>**  
**9- Sandurma 100 m<sup>2</sup>**  
**10- Sandurma 240 m<sup>2</sup>**  
**11- İlave Alan 330 m<sup>2</sup>**  
**12- Bahar Jan. Dairesi 55 m<sup>2</sup>**

















İpotek						
Alacaklı	Müpterek MI?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tescil Tarih - Yev
(SN:8168925) TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790029935	Evet	120000000.00 TL	Yıllık % 25 değişken faiz	1/0	F.B.K.	Sultanbeyli - 01-12-2020 14:28 - 15831
İpoteklin Konusundaki Hisse Bilgisi						
Tapınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Tarhin Sebebi Tarih Yev	
Sincan - YENİ ÇİMSİT M - (Aktif) - 3012 Ada - 18 Parsel	1/1	(SN:8151148) YİĞİT AKU MALZEMELERİ NAKLİYAT TURİZM İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	120000000.00 TL.	Sultanbeyli - 01-12-2020 14:23 - 15831	-	


3 / 4

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

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



4 / 4

İl	ANKARA	<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf			
İlçe	SİNCAN						
Mahalle	YENİ CİVİT						
Köyü							
Sokağı							
Mevki							
Salık Bedeli	0,00	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
			3012	18	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
					12.972,00 m <sup>2</sup>		
Niteliği	KARGIR FABRİKA VE ARSASI						
Sınıfı	Planında Zemin Sistem No : 4351466						
Edinme Sebebi	TANIRAN YIGİT AKÖ MALZEMELERİ NAKLİYAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İFEN YIGİT AKÖ MALZEMELERİ NAKLİYAT TURİZM İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tİmel Kredi Kurumunun Çayırca Değişikliği İşleminde.						
Sahibi	YIGİT AKÖ MALZEMELERİ NAKLİYAT TURİZM İNŞAAT Tur SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ						
Geldiği	Yatırımcı No.	ÖK No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Güvencesi	
ÖK No.	33189	27	207		06/12/2010	ÖK No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<b>ŞİRKETİN MÜHÜRÜ</b> ŞİRKETİN MÜHÜRÜ ŞİRKETİN MÜHÜRÜ							
NOT: 4 maddesinde belirtilen hususlar ile ilgili bilgi talep edenler tarafından istenebilir. 4 maddesinde belirtilen hususlar ile ilgili bilgi talep edenler tarafından istenebilir.							

ŞİRKET - Şİ. YIL

Düzenlemeye İşletmeciler tarafından hazırlanmıştır.

Stok No 129



13.5: İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ



ANKARA SANAYİ ODASI  
1.ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

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

24.05.2023

YİĞİT AKU MALZ. MAK. VE TIC. A.Ş.

İlgi : 24.05.2023 tarih ve nohu yazınız

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

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

Bilgilerinize ve gereğini rica ederim.



Ek : 1. İmar Durum Belgesi (4 Ad.)

Not: 5870 sayılı elektronik imza kanununun 5.3 hükmü gereği bu belge elektronik form ile sunulmuştur.

Elektronik Doğrulama : <https://www.asob.org.tr/8182/index.html?accessCode=a1536066a684aa9796390c367a87e9>

Kap : asob@asob.org.tr

Web : www.asob.org.tr

e-mail : asob@asob.org.tr

Adres : Akıllı Bulvarı OSB Mah. ASO Bulvarı No:1 - 06985 - Sincan/Ankara

İlgi için :

e-mail :

Tel/Fax No :

Dahil Hat :

KAZIM REYVAN

k.reyvay@asob.org.tr

0312 367 00 00

136





13.6. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ



Sermaye Piyasası Kurulu  
Denetim Gözetim ve Denetim Kurumları

Tarih : 26.04.2019 No : 402216

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

sermaye piyasası Kurulunun Ser. VIII No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyet Gösteren Kurumlar İçin Lisanslar ve Sicil Tutumuna İlişkin Tebliğ" (Tebliğ) uyarınca

**Alihan Turan Atılım BALCI**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



**Alihan KARACAK**  
GENEL MÜDÜR YARDIMCI



**Alihan YENER**  
GENEL MÜDÜR

TASLAK



Tarih : 03.03.2015

No : 403847

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

**Mustafa Volkan CANTEKİNER**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Serkan KAKABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)





27/03/2024

**SERMAYE PİYASASI KURULU**  
**ORTAKLIKLAR FİNANSMANI DAİRESİ BAŞKANLIĞI**  
**Mustafa Kemal Mahallesi Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu)**  
**No:156 06530 Çankaya/ANKARA**

**Konu:** Sorumluluk Beyanı hk.

İzahnamenin bir parçası olan ve aşağıda tarih ve sayılarına yer verilen değerlendirme raporlarında yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, tüm önemli yönleriyle, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

<b>Tarih</b>	<b>No</b>
10.07.2023	2023OZELP00129
10.07.2023	2023OZELP00130
10.07.2023	2023OZELP00131

Saygılarımızla,

**VARLIK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

**M. VOLKAN CANTEKİNLER**  
**YÖNETİM KURULU BAŞKANI**

  
VARLIK TAŞINMAZ DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Altunizade Mh, Ord. Prof. Fahrettin Kerim Gökay Cd.,  
Ekşi İş Merkezi Blok No: 12 D: 3 Üsküdar/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 226149/054

 **Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**

Altunizade Mahallesi Ord. Prof. Fahrettin Kerim Gökay Caddesi Ekşi İş Merkezi Blok No: 12B  
Üsküdar/İstanbul  
Tel: +90 216 336 36 85 Fax: +90 216 336 36 87 <http://varliktdd.com> [varlik@varliktdd.com](mailto:varlik@varliktdd.com)