



**VARLIK
DEĞERLEME**

SARAY MATBAACILIK KAĞITCILIK KIRTASIYECİLİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ANKARA / AKYURT/ BALIKHİSAR-İMAR

1646 ADA 9 PARSEL

“4 KATLI TİCARİ DEPO ve ARSASI”

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

28.11.2023
Rapor No:
2023OZELP00291

YÖNETİCİ ÖZETİ	
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Saray Matbaacılık Kağıtçılık Kırtasiyecilik Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi
RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH/NO	16.10.2023 – 2023/020
DEĞERLEME TARİHİ	22 Kasım 2023
RAPOR TARİHİ	28 Kasım 2023
RAPOR NO	2023OZELP00291
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
RAPORUN KONUSU / AMACI	Bu rapor; Saray Matbaacılık Kağıtçılık Kırtasiyecilik Ticaret ve Sanayi A.Ş'nin talebine istinaden taşınmazın 22.11.2023 tarihi itibari ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN ADRESİ	Balıkhisar Mahallesi, Yıldırım Beyazıt Cad. NO:60 Akyurt/ANKARA
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Ankara İli Akyurt İlçesi Balıkhisar-İmar Mahallesi, 1646 Ada 9 no'lu parselde kain "Dört Katlı Ticari Depo ve Arsası" nitelikli taşınmaz.
SAHİBİ	SARAY MATBAACILIK KAĞITÇILIK KIRTAŞİYECİLİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ
MEVCUT KULLANIM	Depo olarak tasarlanmış ana taşınmaz olup mahallinde işyeri binası 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	İşyeri
TAKDİR EDİLEN DEĞER	
Taşınmazın Toplam Pazar Değeri:	
Yasal Değeri (KDV Hariç)	215.750.000,00 TL
	7.451.526,22 USD
	6.805.156,46 EURO
Mevcut Değeri (KDV Hariç)	230.400.000,00 TL
	7.957.504,71 USD
	7.267.244,72 EURO
Yasal Değeri (KDV Dahil)	258.900.000,00 TL
	8.941.831,47 USD
	8.166.187,76 EURO
Mevcut Değeri (KDV Dahil)	276.480.000,00 TL
	9.549.005,66 USD
	8.720.693,67 EURO
Değer takdir edilmiştir.	
Değerleme ile ilgili detay bilgileri raporun "10." "11." ve "12." maddelerinde verilmiştir.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Ahmet Turan Atılım BALCI Değerleme Uzmanı - 402326	Mustafa Volkan CANTEKİNLER Sorumlu Değerleme Uzmanı - 403847

İçindekiler

1.	RAPOR BİLGİLERİ.....	3
2.	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ	4
2.1.	DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ.....	4
2.2.	DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
3.	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI.....	5
4.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER.....	5
5.	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
5.1.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER	6
5.1.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ	6
5.1.2.	GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	6
5.1.3.	GAYRİMENKULÜN GYF PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SPK MEVZUATINA GÖRE ENGEL OLUP OLMADIĞI	7
5.2.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	8
5.2.1.	İMAR DURUMU	8
5.2.2.	GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER.....	10
5.2.3.	YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ	11
5.3.	TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	11
5.3.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	11
5.3.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	11
6.	EKONOMİK VERİLER	12
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM	12
6.2.	ENFLASYON	14
6.3.	FAİZ ORANLARI VE KREDİLER	16
6.4.	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	19
6.5.	KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ.....	27
6.6.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU	31
7.	GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	31
7.1.	EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	31
8.	VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	32
8.1.	SWOT ANALİZİ	32
9.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	32
9.1.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	32
9.2.	GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	32
9.3.	KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....	32
9.3.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	32
9.3.2.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	33
9.3.3.	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	33
9.4.	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	34
9.5.	KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....	35
9.5.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ	35
9.5.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....	38
9.5.3.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....	40
10.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	41
10.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI,	41
10.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	42
10.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER	43
11.	SONUÇ.....	43
12.	EKLER VE FOTOĞRAFLAR	44
12.1.	UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI	44
12.2.	FOTOĞRAFLAR.....	45
12.3.	PROJE FOTOĞRAFLARI	50
12.4.	TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ ve TAPU SURET.....	58
12.5.	İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ	59
12.6.	DEĞERLEMEYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ	62

1. RAPOR BİLGİLERİ

Raporu Talep Eden	Saray Matbaacılık Kağıtçılık Kırtasiyecilik Ticaret ve Sanayi A.Ş
Raporu Hazırlayan	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş
Dayanak Sözleşmesi	16.10.2023 – 2023/020
Değerleme Tarihi	22 Kasım 2023
Rapor Tarihi	28 Kasım 2023
Raporlama Süresi	5 iş günü
Rapor Numarası	2023OZELP00291
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Saray Matbaacılık Kağıtçılık Kırtasiyecilik Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi

Raporun Konusu / Amacı

Bu rapor; Saray Matbaacılık Kağıtçılık Kırtasiyecilik Ticaret ve Sanayi A.Ş ye ait olan Ankara İli Akyurt İlçesi Balıkhisar-İmar Mahallesi, 1646 Ada 9 no'lu parselde kain "Dört Katlı Ticari Depo ve Arsası" nitelikli ana taşınmazın 22.11.2023 tarihi itibari ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

Raporun Hazırlanma Standartları

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

Raporu Hazırlayanlar

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

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

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1. DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ

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

2.2. DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Müşteri Unvanı	Saray Matbaacılık Kağıtçılık Kırtasiyecilik Ticaret ve Sanayi A.Ş
Müşteri Adresi	Esenboğa Yolu 22. Km. Balıkhisar Mah.Balıkhisar Köy İçi No:692 Akyurt / Ankara
Telefon No	+90 (312) 527 28 90 - 91 - 92
Faks No	+90 312) 527 28 88
İnternet Adresi	www.saraymatbaa.com.tr
Kuruluş Tarihi	12.07.1988
Vergi Numarası	745037876600014
Ticaret Sicil No	65-AKYURT
Ticaret Sicil Memurluğu	ANKARA TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ, GALİP VERGİ DAİRESİ
Faaliyet Konusu	Ansiklopedi, Sözlük, Kitap, Kitapçık, Müzik Eserleri ve Müzik El Yazmaları, Atlas, Harita, vb. Basım Hizmetleri

3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, Saray Matbaacılık Kağıtçılık Kırtasiyecilik Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi talebi üzerine; taşınmazın 22.11.2023 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. İlgili talep ile ilgili olarak şirketimiz Değerleme Uzmanı Ahmet Turan Atılım BALCI 22.11.2023 tarihinde işlemlere başlamış ve rapor tanzim edilmiş, 28.11.2023 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 gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.

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 20.10.2023 tarihinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Webtapu portalı üzerinden temin edilen dijital tapu kayıt belgesi üzerinden alınmış olup, ilgili belge ekte sunulmaktadır.

1646 ADA 9 PARSEL			
İli	Ankara	Bağ. Böl. Niteliği	-
İlçesi	Akyurt	Arsa Payı	-
Bucağı	-	Blok No	-
Mahallesi	Balıklıhisar- İmar	Kat No	-
Köyü	-	Bağ. Böl. No	-
Sokağı	-	Hisse Oranı	1/1
Mevkii	-	Cilt No	7
Yüzölçümü (m ²)	19.440,00	Sayfa No	624
Pafta No	-	Tapu Tarihi	10.10.2023
Ada No	1646	Tapu Yevmiye	17503
Parsel No	9	Eklentisi	-
Ana G.M. Vastı	Dört Katlı Ticari Depo ve Arsası	Malikleri:	Saray Matbaacılık Kağıtçılık Kırtasiyecilik Ticaret ve Sanayi A.Ş

5.1.2. GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ

TKGM Web Tapu Portalından alınan 23.11.2023 tarihli takbis belgelerinden hareketle rapora konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidatların bulunduğu tespit edilmiştir.

Beyanlar bölümü;

- Diğer (Konusu: Bu parsel 5403 Sayılı Kanunun 14.Maddesi gereğince Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilen Büyük ova koruma alanında kalmaktadır. Tarım ve Orman Bakanlığının izni olmadan bitkisel üretim amacının dışından kullanılamaz.) Tarih: - Sayı: E.2162726(Başlama Tarihi: 17.07.2019- Bitiş Tarihi:17.07.2019, Süre:-) 17-07-2019 - 5192

Şerhler bölümü;

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ lehine 06/02/2013 tarihinde yıllık 1,00TL. den 99 yıllığına Trafo ve Yeri (40m2) olarak kullanılmak üzere kira şerhi.) (01.03.2013 tarih 1000 yevmiye)

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

GYO tebliğinin 22. Maddesi (c) bendine göre GYO portföyüne ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller dahil edilebilmektedir. Bu hususta tebliğin 30. maddesi hükümleri saklıdır.

Konu taşınmazın tapu kayıtlarında büyük ova koruma alanında kaldığına dair beyan bulunup beyan başlama/bitiş tarihine göre geçerliliğinin kalmadığı düşünülmektedir. Ayrıca taşınmaz mevcut kullanım niteliği üzerinden iskanlıdır.

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün üzerinde taşınmazın devredilebilirliğini etkileyecek şekilde herhangi bir haciz, ipotek ya da kısıtlayıcı şerh bulunmamaktadır.

Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında yer almasında sakınca bulunmamaktadır.

5.1.3. GAYRİMENKULÜN GYF PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SPK MEVZUATINA GÖRE ENGEL OLUP OLMADIĞI

Gayrimenkullerin GYF portföyüne alınmasında SPK mevzuatına göre engel bulunmamaktadır.

Yatırımlara İlişkin Esaslar

MADDE 18 – (1) Fon kurucusu ve portföy yöneticisi, bu Tebliğdeki sınırlar saklı kalmak üzere fon adına aşağıdaki işlemleri yapabilir:

a) Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir.

b) Fon portföyüne alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte fona ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.

c) Fon bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar fon portföyüne alınabilir. Bu hususta, 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklıdır.

(3) (Ek:RG-30/11/2016-29904) Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, fon portföyüne dahil edilebilir.

Fon Portföyüne İlişkin Sınırlamalar

MADDE 19 – (1) Fon portföyünde yer alan gayrimenkul yatırımlarının yönetiminde aşağıdaki portföy sınırlamalarına uyulur:

c) 18 inci maddenin birinci fıkrasının (c) bendinde belirtilen gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların değeri fon toplam değerinin %30'unu aşamaz.

Kredi Kullanma Sınırı

MADDE 23 – (1) Fonlar, fon toplam değerinin azami %50'si oranında kredi veya faizsiz finansman kullanabilirler. Bu oranın, kredi veya faizsiz finansman kullanımının gerçekleştiği hesap dönemi ve sonrasındaki hesap dönemleri sonunda açıklanan fiyat raporlarında sağlanması gereklidir. Kredi veya faizsiz finansman kullanılması halinde bunların niteliği, tutarı, faizi, ödenen komisyon ve masraflar, alındığı tarih ve kuruluş ile geri ödendiği tarihe ilişkin bilgiler hesap dönemini takip eden 30 gün içinde en uygun haberleşme vasıtasıyla katılma payı sahiplerine bildirilir.

(2) Birinci fıkra kapsamında alınacak kredilerin temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. 18 inci maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklı kalmak kaydıyla, portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine tasarrufta bulunulamaz. Kredilerin temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde tesis edilen rehin ve diğer sınırlı aynı haklar 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c) bendinde yer alan %30'luk sınırın hesaplanmasında dikkate alınmaz.

Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar tebliği 18. Maddesi birinci fıkrası (a) bendinde belirtilen hükümler gereğince söz konusu taşınmaz fon portföyünde yer alabilir.

Tebliğ değişikliklerine ilişkin liste:

- 31/12/2014 tarihli ve 29222 (4.mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-52.3.a) yayımlanmıştır.
- 30/11/2016 tarihli ve 29904 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-52.3.b) yayımlanmıştır.
- 30/06/2018 tarihli ve 30464 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-52.3.c) yayımlanmıştır.
- 20/12/2018 tarihli ve 30631 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-52.3.ç) yayımlanmıştır.
- 6/7/2019 tarihli ve 30823 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-52.3.d) yayımlanmıştır.
- 01.12.2021 tarihli ve 31676 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-52.3.e) yayımlanmıştır.

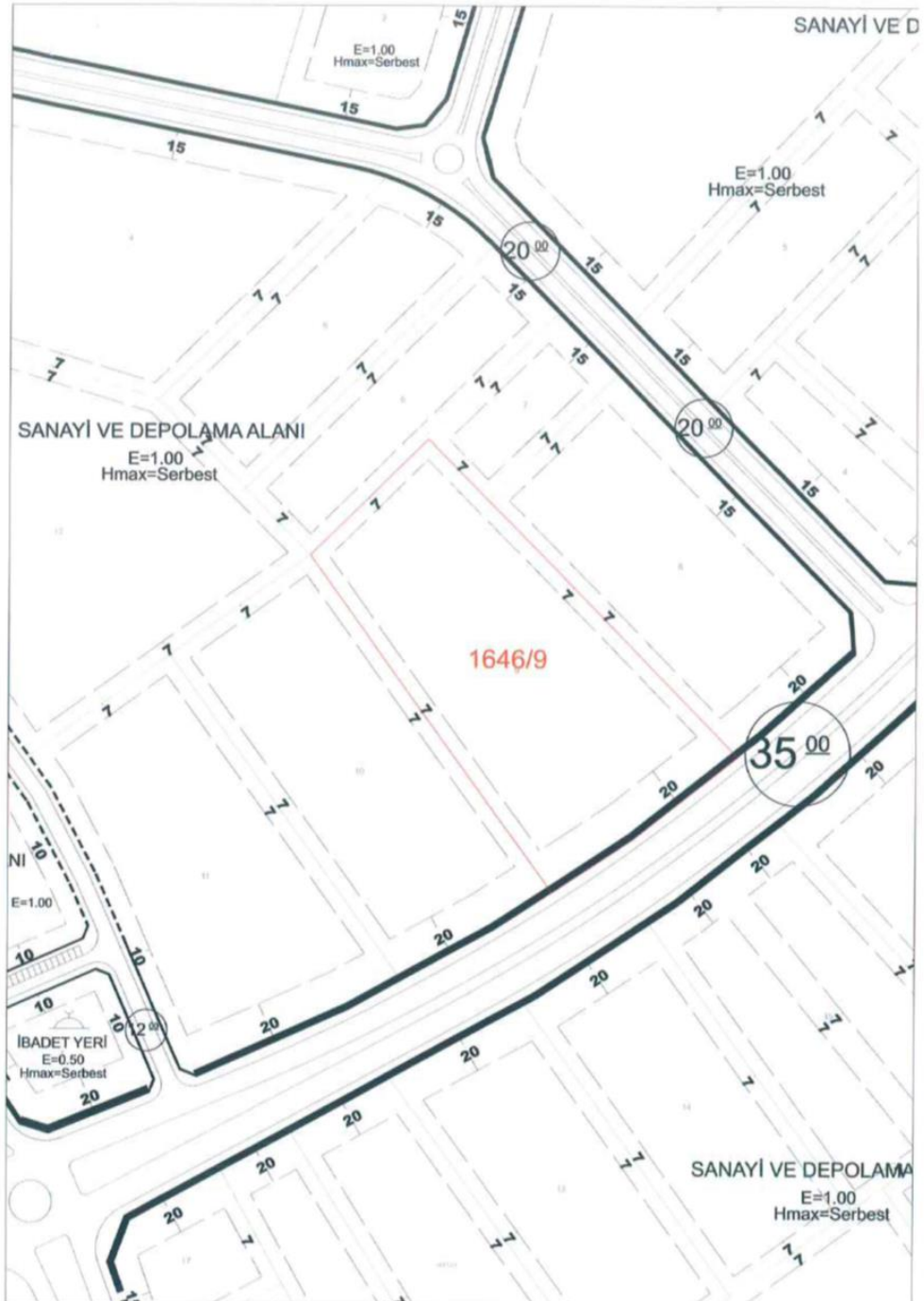
5.2. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

5.2.1. İMAR DURUMU

Akyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü imar durum bürosundan 10.11.2023 tarih ve E25673682-115.99-15809 sayılı resmi imar yazısından alınan bilgilere göre söz konusu taşınmazın, 13.02.2008 tasdik tarihli, Akyurt (Ankara) Fuar Alanı- Balıkhisar Sanayi- Güzelhisar 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında,

- Sanayi Depolama Alanı'nda,
- E: 1 (+20) (Parsel büyüklüğü 10.000m² 'yi aşması nedeni ile)
- Hmaks: Serbest
- Maximum Mania kodu:993m

yapılaşma şartlarında olduğu bilgisi alınmıştır. Parselin yola terki olmadığı beyan edilmiştir.



1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

5.2.2. GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

Tapu Senedi:

Söz konusu taşınmazın tapu senedindeki vasfı “Dört Katlı Ticari Depo ve Arsası” olup 6361 S.Y.Göre Devreden Adına Devir işlemi ile tamamı “Saray Matbaacılık Kağıtçılık Kırtasiyecilik Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi V” adına 10.10.2023 tarih, 17503 yevmiye ile tescil edilmiştir.

İmar Pafta Sureti:

Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı parselde ait Akyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı temin edilmiş olup, rapor içerisinde “5.2.1- Gayrimenkulün İmar Durumu” başlığı altında verilmiştir.

Yapı Ruhsatı ve İsim Değişikliği Ruhsatı:

Ada/Parsel	Belge Tarihi	Belge Numarası	Verişi Nedeni	Ünite Tipi	Ünite Sayısı	Yapı Sınıfı	Toplam İnşaat Alanı	Toplam Kat Sayısı (ZA+ZÜ=TK)
1646/9	14.05.2012	20/12	Yeni Yapı Ruhsatı	Ticari Depo	-	2C	17.446,00	-1+3 Kat
1646/9	13.12.2012	103/12	İsim Değişikliği Ruhsatı	Ticari Depo	-	2C	17.446,00	-1+3 Kat
1646/9	26.12.2013	155/2013	Yapı Kullanma İzin Belgesi	Ticari Depo	-	2C	17.446,00	-1+3 Kat

- **Yeni Yapı Ruhsatı;** 14.05.2012 tarih, 20/12 sayılı. Belge; yol kotu altı 1 kat, yol kotu üstü 3 kat, 2C yapı sınıfı, ticari depo 17.446,00m² alan için düzenlenmiştir.
- **İsim Değişikliği Ruhsatı;** 13.12.2012 tarih, 103/12 sayılı. Belge; yol kotu altı 1 kat, yol kotu üstü 3 kat, 2C yapı sınıfı, ticari depo 17.446,00m² alan için düzenlenmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

- 26.12.2013 tarih, 155/2013 sayılı. Belge; yol kotu altı 1 kat, yol kotu üstü 3 kat, 2C yapı sınıfı, ticari depo 17.446,00m² alan için düzenlenmiştir.

Mimari Projeler:

Akyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde incelenen 10.05.2002 tarih, bila sayılı mimari projesine göre; idari bina; bodrum + zemin + 2 normal kattan, depo binası; bodrum kat + zemin kattan oluşmaktadır.

İdari Bina:

Yerinde yapılan incelemede onaylı mimari projesinden farklı olarak; 1.normal katı ve 2.normal katında brüt 210’ar m² depo binasına doğru genişletildiği ve iç hacimlerde kullanım amacına yönelik değişiklikler yapıldığı tespit edilmiştir. Onaylı mimari projesinde yer alan asansörün inşa edilmediği tespit edilmiştir.

Depo Binası:

Yerinde yapılan incelemede onaylı mimari projesinden farklı olarak, depo binasının içinde malzeme deposu olarak kullanılan alan üzerinde ~141,00 m², depo binasının içinde depo olarak kullanılan alan üzerinde ~74,00 m², depo binasının dış güneybatı cephesine brüt ~480,00 m² açık sundurma, ~275,00 m² yemekhane hacmi ve 50m2 atık deposu inşa edildiği tespit edilmiştir.

(*)Yapı kullanma izin belgesine göre toplam işyeri alanı 17.446,00 m² olup projesi üzerinden taşınmaz 17.032,00m2 olarak ölçülmüştür. Taşınmazın yasal alan değerlemesinde projeden hesaplanan alanlar dikkate alınmıştır. Mahallinde yapılan büyümeler mevcut değerlemede dikkate alınmıştır. Taşınmaz mahallinde brüt 17.801,00m2 kapalı, 480m2 açık sundurma ve 50m2 atık deposu olarak değerlendirilmiştir.

5.2.3. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

Söz konusu parsel üzerinde yer alan yapı Şevkat Mahallesi Cumhuriyet Caddesi No:2/11 Keçiören/Ankara adresinde yer alan Uz Yapı Denetim Ltd. Şti. yapı denetim şirketi tarafından denetlenmektedir.

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

5.3.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Söz konusu taşınmaz Saray Matbaacılık Kağıtçılık Kırtasiyecilik Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi V adına 10.10.2023 tarihinde 17503 yevmiye ile 6361 S.Y. Göre Devreden Adına Devir işlemi ile tescillidir.

5.3.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Akyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü imar durum bürosundan 10.11.2023 tarih ve E25673682-115.99-15809 sayılı resmi imar yazısından alınan bilgilere göre söz konusu taşınmazın, 13.02.2008 tasdik tarihli, Akyurt (Ankara) Fuar Alanı- Balıkhisar Sanayi-Güzelhisar 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında; Hmaks: Serbest, E:1,20 (Parsel büyüklüğü 10.000m² 'yi aşması nedeni ile), Sanayi Depolama Alanı'nda olduğu bilgisi alınmıştır. Parselin yola terki olmadığı beyan edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin değerleme tarihi itibarıyla bulunduğu imar planında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmadığı tespit edilmiştir. İlgili İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden edinilen resmi yazı rapor eklerinde sunulmuştur.

6. EKONOMİK VERİLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

Dünya Ekonomisi;

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

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

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

Türkiye Ekonomisi Son Durumu;

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

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

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

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

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

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

Güçlü seyreden bankacılık sektörü kârlılığı sermayeyi desteklemeye devam etmektedir. 2023 yılı başından itibaren sermaye yeterlilik rasyosu (SYR) hesaplamasında 2021 yıl sonu yerine 2022 yıl sonu döviz kurlarının kullanılmaya başlamasıyla bankaların SYR'lerinde bir miktar gerileme gözlenmiştir. Mart 2023 itibarıyla bankacılık sektörünün SYR'si bir önceki çeyreğe göre azalarak yüzde 19,5'ten yüzde 17,7 seviyesine gerilemiştir. Mart ayında kamu mevduat bankalarına sermaye artırımı yapılmış olup kamu

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

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

6.2. ENFLASYON

TCMB Enflasyon 2023-III Genel Değerlendirme Raporuna göre;

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

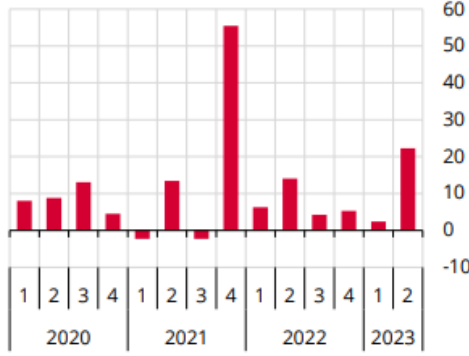
İkinci çeyreğe ilişkin göstergeler iç talebin dış talebe kıyasla daha güçlü seyrini sürdürdüğüne işaret etmektedir. Mayıs ayı itibarıyla sanayi üretimi ilk çeyreğe kıyasla yüzde 1,4 oranında artarak depremin üretim faaliyeti üzerindeki olumsuz etkilerinin telafi edildiğini göstermiştir. Öte yandan, perakende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

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

Enflasyonun Belirleyicileri

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

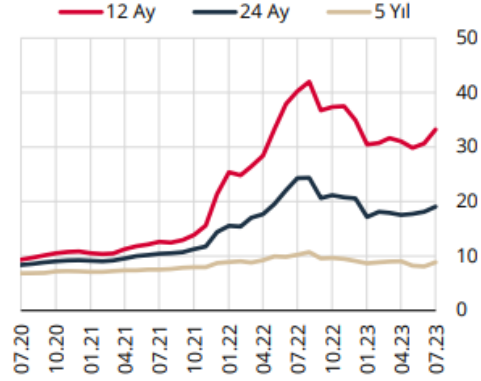
Grafik 2.4.10: Sepet Kur* (Çeyreklik % Değişim)



Kaynak: TCMB.

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

Grafik 2.4.11: Tüketici Enflasyonu Beklentileri* (%)



Kaynak: TCMB.

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

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

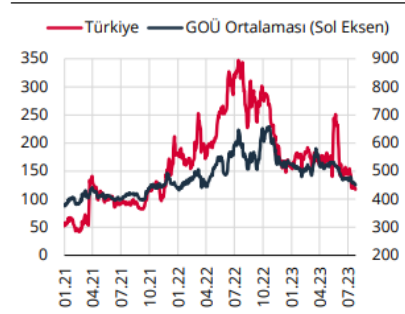
Kaynak: TCMB - Enflasyon Raporu 2023-III / 27 Temmuz 2023

6.3. FAİZ ORANLARI VE KREDİLER

TCMB Enflasyon 2023-III Genel Değerlendirme Raporuna göre;

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

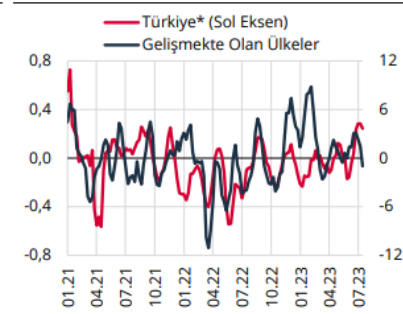
Grafik 2.2.1: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri*



Kaynak: Bloomberg.

* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Endonezya, Filipinler, G. Afrika, Kolombiya, Malezya, Meksika, Şili.

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



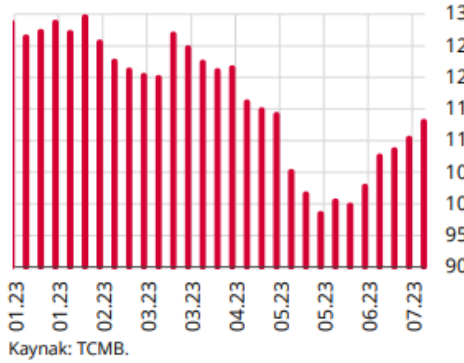
Kaynak: TCMB, IIF.

* Türkiye verisi hisse senedi ve DİBS piyasasına yönelik portföy akımlarını kapsamaktadır. DİBS verisine repo kalemi dahildir.

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

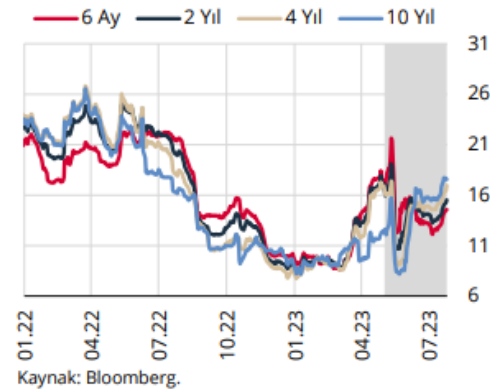
TCMB rezervleri mayıs ayında hızla gerilerken haziran ayından itibaren güçlü bir artış eğilimine girmiştir. Mayıs ayında 98,5 milyar ABD doları seviyesine gerileyen TCMB brüt uluslararası rezervleri haziran ayından itibaren güçlü bir artış eğilime girerek 14 Temmuz itibarıyla 113,1 milyar ABD doları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

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



Kaynak: TCMB.

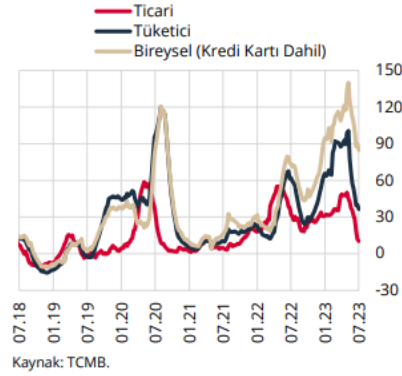
Grafik 2.2.6: DİBS Getirileri (%)



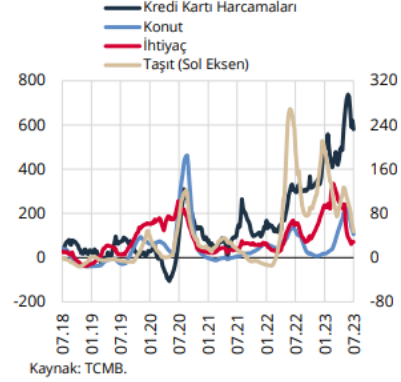
Kaynak: Bloomberg.

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

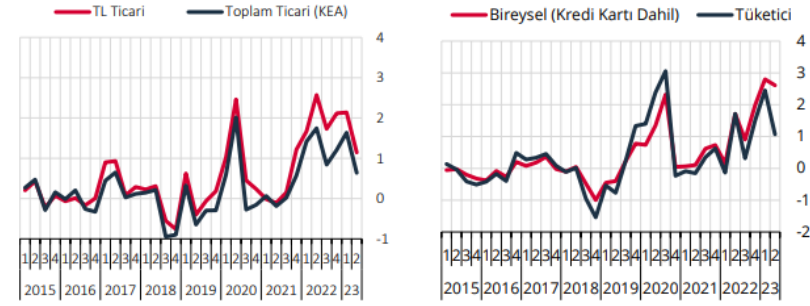
Grafik 2.2.9: Kredi Büyümesi (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)



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

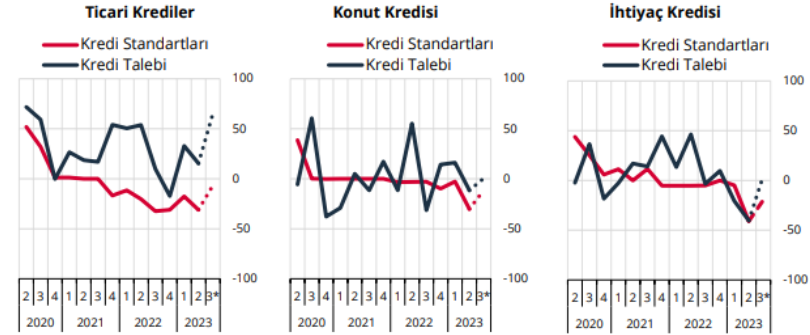


Grafik 2.2.11: Kredi Değişimleri* (Çeyreklik, Reel, Standart Değer)



* Seriler TÜFE kullanılarak reelleştirilmiştir. Serilerin ortalama ve standart sapmaları 2006-2019 dönemi esas alınarak hesaplanmıştır. Haftalık reel değişimler standardize edildikten sonra çeyreklik ortalamaları alınmıştır.

Grafik 2.2.12: Kredi Standartları ve Kredi Talebi



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

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

6.4. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

Türkiye İnşaat Sektörü:

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

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivitede yavaşlamayı getirebilecektir. Türkiye'de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk altı aylık döneminde toplam 565 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 726 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 22,1'lik bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk altı aylık döneminde 170 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 28,6'lık bir düşüş ile 121 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 45,5 azalarak 19 bin 275 olmuştur. Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Mayıs ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 103,6, reel olarak ise yüzde 45 oranında artış gerçekleşmiştir.2 Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 23,573 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul'da gerçekleşmiş olup 36,004 TL olmuştur. Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir. • İnşaat maliyet endeksi (Mayıs-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 47,95 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 33,55, işçilik maliyetlerinin de yüzde 104,83 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. • Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektöründe izlenmesi gereken

bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır. • Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir. • Yakın coğrafyalardaki gelişmelerin de etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır. • Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durum değildir. • İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü için de önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır. • Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapı için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.

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

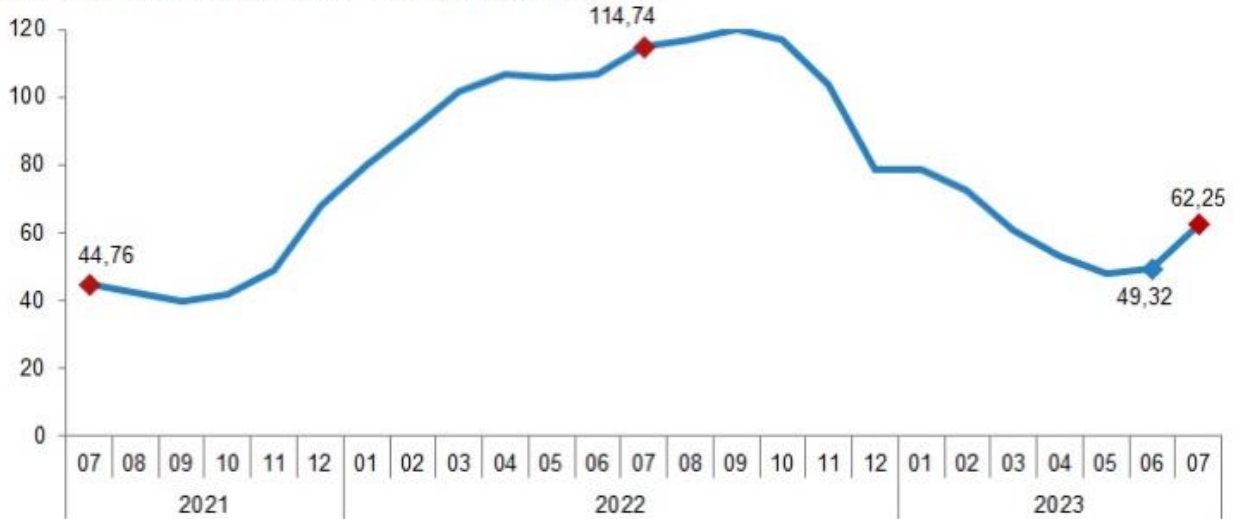
Kaynak: GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü / 2.Çeyrek Raporu - Sayı:33

İnşaat Maliyet Endeksi, Temmuz 2023

İnşaat maliyet endeksi yıllık %62,25, aylık %15,67 arttı

İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre %15,67, bir önceki yılın aynı ayına göre %62,25 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %9,76, işçilik endeksi %31,66 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %47,01, işçilik endeksi %111,68 arttı.

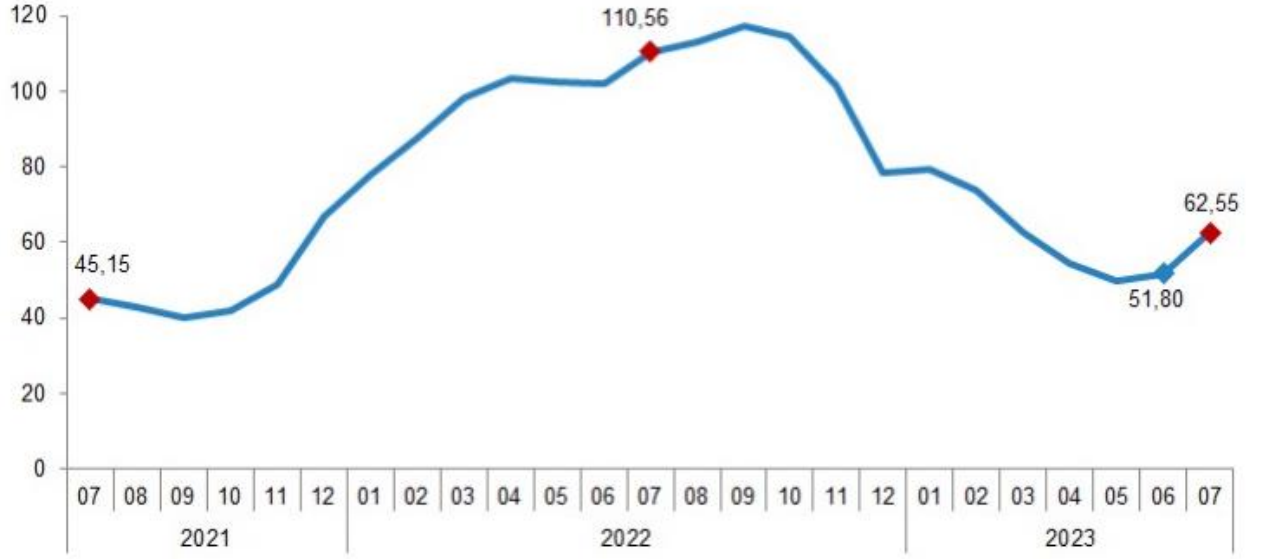
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Temmuz 2023



Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %62,55, aylık %14,68 arttı

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %14,68, bir önceki yılın aynı ayına göre %62,55 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %8,18, işçilik endeksi %31,62 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %46,64, işçilik endeksi %111,74 arttı.

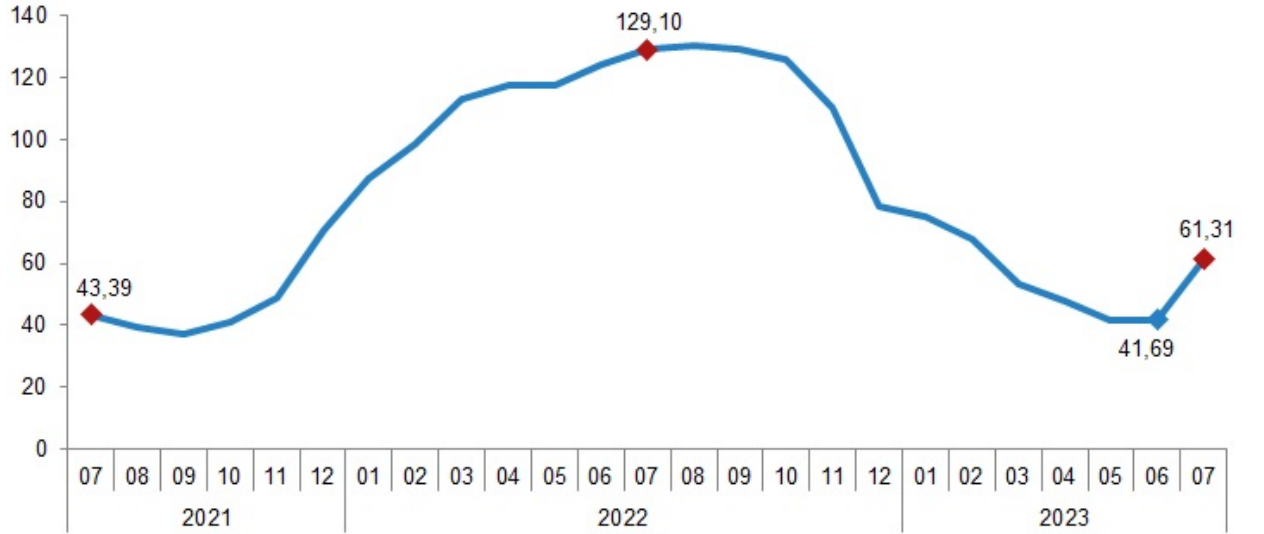
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Temmuz 2023



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %61,31, aylık %18,96 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %18,96, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,31 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %14,76, işçilik endeksi %31,83 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,15, işçilik endeksi %111,47 arttı.

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



Kaynak: TÜİK – İnşaat Maliyet Endeksi – Temmuz 2023 – Yayın Tarihi: 12 Eylül 2023

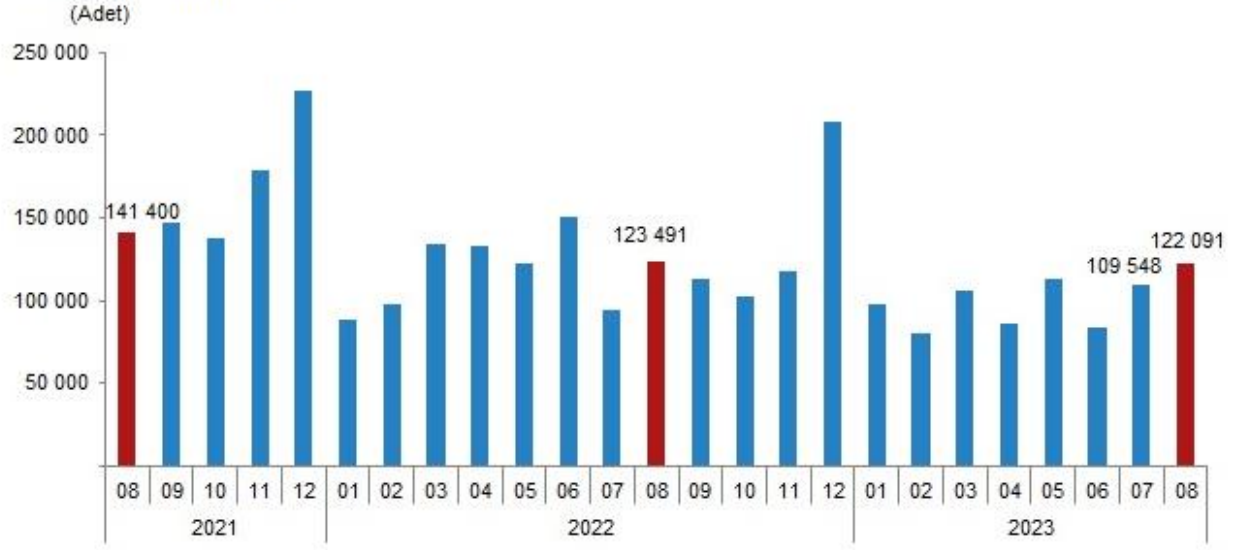
 Konut Sektörü:

Konut Satış İstatistikleri, Ağustos 2023

Türkiye genelinde Ağustos ayında 122 bin 91 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,1 azalarak 122 bin 91 oldu. Konut satışlarında İstanbul 17 bin 408 konut satışı ve %14,3 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 11 bin 7 konut satışı ve %9,0 pay ile Ankara, 6 bin 504 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 39 konut ile Ardahan, 67 konut ile Hakkari ve 139 konut ile Artvin oldu.

Konut satışı, Ağustos 2023



Konut satışları Ocak-Ağustos döneminde %15,5 azaldı

Konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,5 azalışla 797 bin 418 olarak gerçekleşti.

İpotekli konut satışları 16 bin 375 olarak gerçekleşti

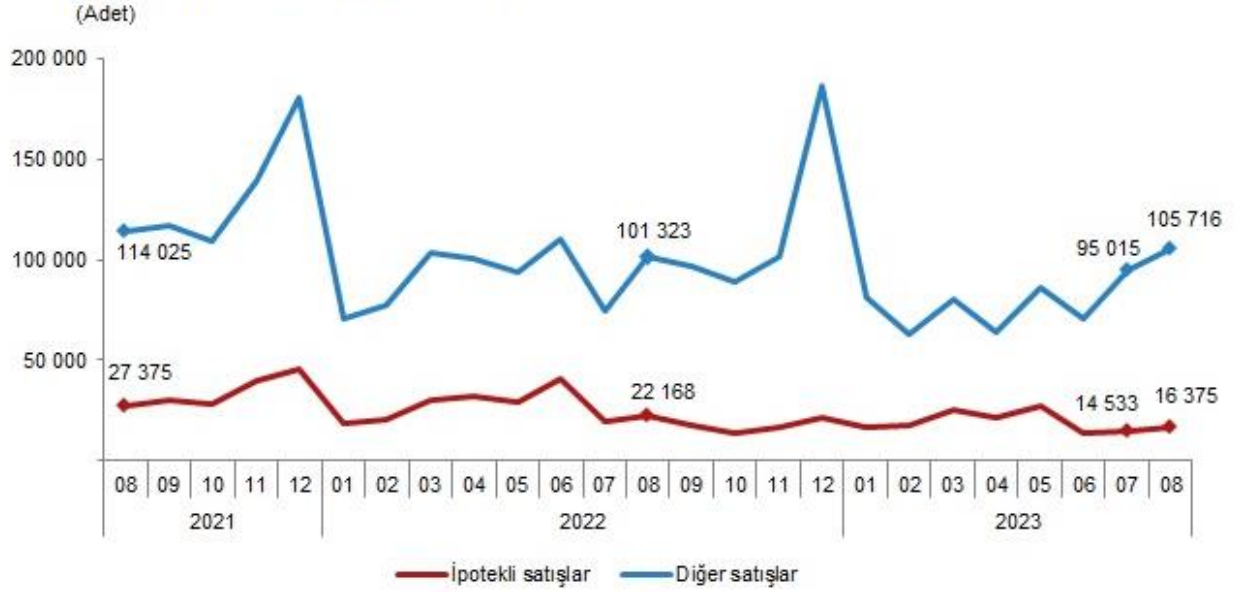
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,1 azalış göstererek 16 bin 375 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %13,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Ağustos döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %28,0 azalışla 152 bin 438 oldu.

Ağustos ayındaki ipotekli satışların, 3 bin 762'si; Ocak-Ağustos dönemindeki ipotekli satışların ise 46 bin 894'ü ilk el satış olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 105 bin 716 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %4,3 artarak 105 bin 716 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %86,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Ağustos döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,9 azalışla 644 bin 980 oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Ağustos 2023



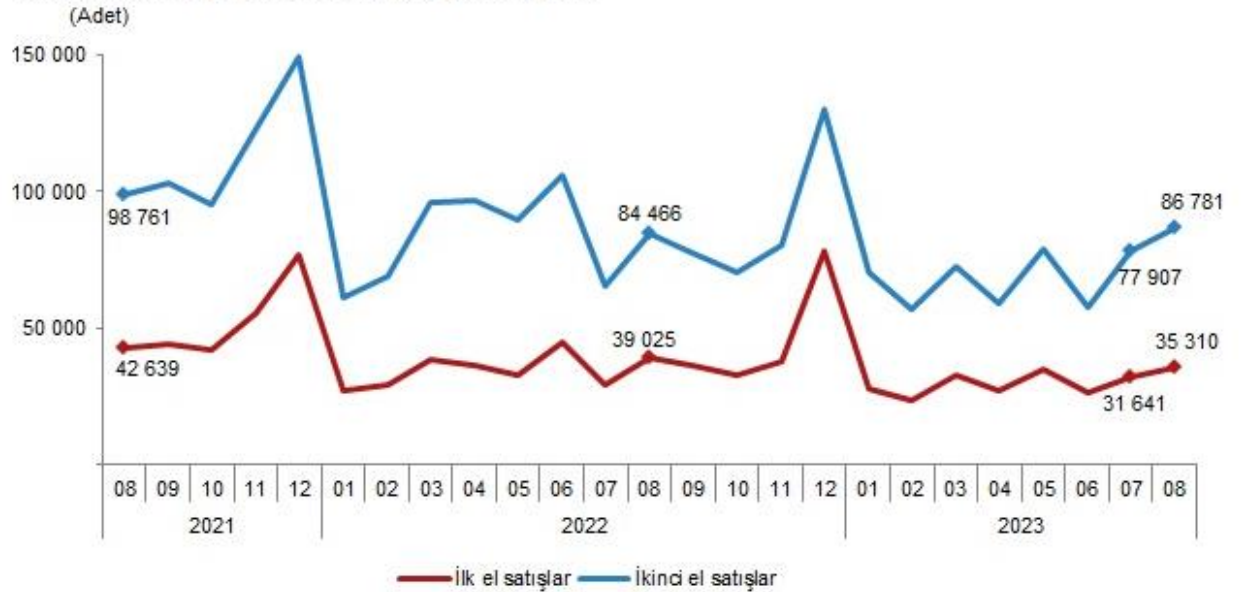
İlk el konut satış sayısı 35 bin 310 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 35 bin 310 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %28,9 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Ağustos döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,8 azalışla 238 bin 109 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satışlarında 86 bin 781 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,7 artış göstererek 86 bin 781 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %71,1 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Ağustos döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %16,2 azalışla 559 bin 309 olarak gerçekleşti.

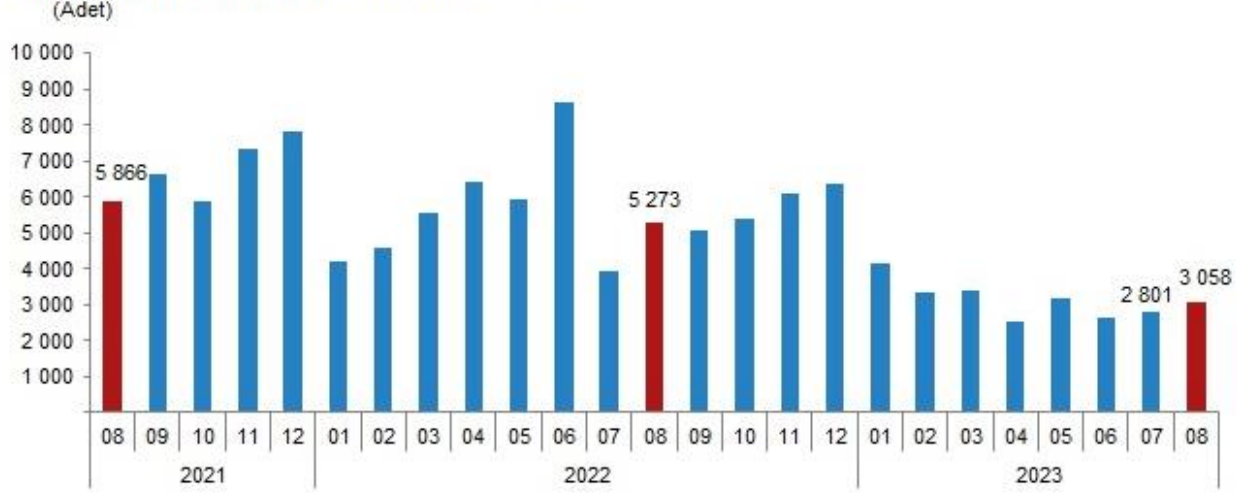
Satış durumuna göre konut satışı, Ağustos 2023



Yabancılar Ağustos ayında 3 bin 58 konut satışı gerçekleştirdi

Yabancılar yapılan konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,0 azalarak 3 bin 58 oldu. Ağustos ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %2,5 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 66 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 919 konut satışı ile Antalya ve 248 konut satışı ile Mersin izledi.

Yabancılar yapılan konut satışı, Ağustos 2023



Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %43,6 azalarak 25 bin 134 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

Ağustos ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 733 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 342 konut ile İran, 220 konut ile Irak ve 141 konut ile Kazakistan vatandaşları izledi.

Kaynak: TÜİK – Konut Satış İstatistikleri – Ağustos 2023 – Yayın Tarihi: 15 Eylül 2023

Konut Fiyat Endeksi (KFE)

2023 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde **5,5** oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde **90,3**, reel olarak ise yüzde **21,9** oranında artmıştır.

■ En yüksek yıllık değişim gösteren düzeyler



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

	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)**
	1043,0 (%90,3)	1120,1 (%94,7)	1029,7 (%90,3)	27840,6 ₺
	905,8 (%78,4)	1017,3 (%88,5)	897,4 (%77,1)	41766,1 ₺
	1059,0 (%100,4)	1263,9 (%95,3)	1042,3 (%100,4)	20931,7 ₺
	1071,6 (%90,3)	1196,6 (%103,5)	1051,5 (%90,0)	31853,2 ₺

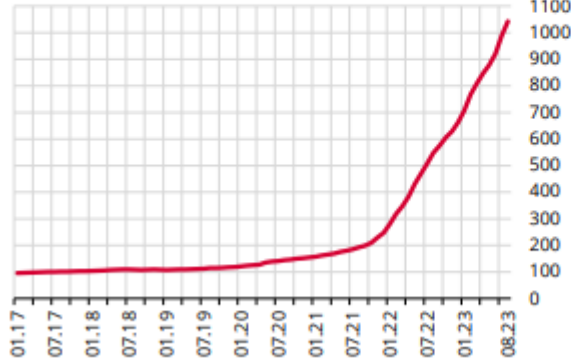
Adıyaman, Malatya, Hatay, Kahramanmaraş ve Osmaniye illerinde depreme bağlı olarak veri sayısının yetersiz olması nedeniyle söz konusu illerde 2023 yılı Şubat ayından itibaren endeksler sabit kabul edilmiştir.

*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 **Tabakalanmış Ortanca Fiyat yöntemiyle hesaplanmıştır.

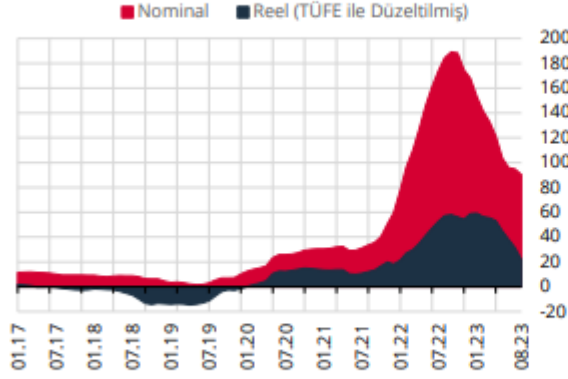
Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

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



Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2023 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde **5,5** oranında artarak **1043,0** seviyesinde gerçekleşmiştir.

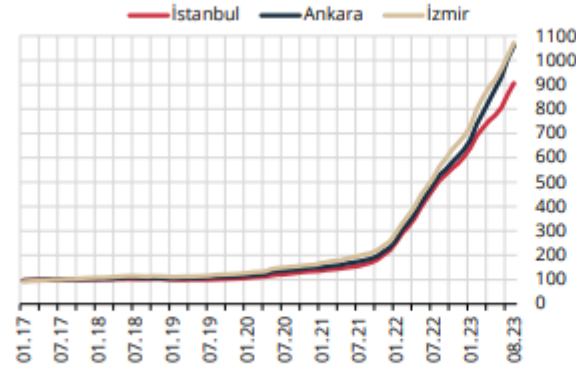
Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **90,3** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **21,9** oranında artış göstermiştir.

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

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



İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2023 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde **5,4**, **5,2** ve **5,5** oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **78,4**, **100,4** ve **90,3** oranlarında artış göstermiştir.

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

Kaynak: TCMB / Konut Fiyat Endeksi / Ağustos 2023

6.5. KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ

ANKARA İLİ:



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

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

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

2009'da Ekonomi ve Dış Politika Araştırmalar Merkezi tarafından hazırlanan bir çalışmaya göre, en rekabetçi il Ankara'dır. Ankara, "rekabetçilik" endeksini oluşturan alt endeksler arasında insani sermaye, yaratıcı sermaye ve sosyal sermaye endekslerinde ilk sırada yer almıştır. Üniversite ve öğretim üyesi sayısının yüksekliği, patent ve benzeri başvurular gibi faktörler Ankara'yı özellikle yaratıcı sermaye endeksinde Türkiye'de birinci yapmaktadır.

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

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

Bitki Örtüsü: Ankara'nın iklim şartları ve topoğrafik yapısı nedeniyle, ilde bitki örtüsü olarak bozkır ve orman bulunur. Bozkır bölgelerde ağaç hemen hemen hiç bulunmaz, bir tek akarsu kıyılarında iğde, söğüt ve kavak ağaçları bulunur. Bozkırda genelde dikenli çalılar ve otlar vardır. Ayrık otu, geven, sorguç otu, üzerlik, katırtırnağı, yabani arpa, püsküllü brom, yavşan otu, gelincik, 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 yaygınlaşır. Kuzey kesimlerde sarıçam ormanları da görülmektedir. Ayrıca ilin kuzeyinde, Bolu il sınırına yakın yüksek kesimlerde az miktarda da olsa köknar ormanlarına rastlanmaktadır. Güney kesimde yer alan başlıca ormanlar Balâ ilçesinde yer alan Beynam'da ve Küre Dağı'nda yer almaktadır.

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

Nüfus Durumu: Ankara 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.



Akyurt İlçesi: Ankara'nın ilçelerinden biridir.

İlçe merkezi Çankırı, Kastamonu ve Sinop'u Ankara'ya bağlayan Devlet karayolu üzerinde olup, Başkente uzaklığı 32 km'dir. Daha önce Çubuk ilçesine bağlı bir belde iken 20.05.1990 bakanlar kurulu ile Çubuk'tan 15 köy Kalecik'ten köy ile ayrılarak ilçe oldu.

Yüzölçümü 258 km², denizden yüksekliği ise 960 metredir. İlçenin kuzeyinde Kalecik'e bağlanan yol üzerinde Tekebeli dağı (1250 m), güneyinde Hüseyin Gazi tepesi (1415 metre), doğusunda ise İdris dağı (1985 m) bulunmaktadır.

Ekonomi: İlçenin ekonomisi Tarım ve Hayvancılığa dayanmaktadır. 1995 yılından itibaren ilçe ekonomisi hayvancılıktan daha çok sanayiye kaymıştır. Tarım da büyük ölçüde makineleşmiştir. Elektronik, Gıda, Lojistik, Tekstil, Otomotiv, Elektrik, Mobilya sektörlerinde faaliyet gösteren firmalar ilçede faaliyet göstermektedir. Sanayi tesislerinin çokluğu nedeniyle gündüz nüfusu 50 bin i aşan ilçede irili ufaklı 300'e yakın sanayi kuruluşu yer almakta ve bu sanayi kuruluşları AKSİAD (Akyurt Sanayici ve İş İnsanları Derneği) çatısı altında bir araya gelmişlerdir. Ülker, ASELSAN, MAN, CASA, Yakupoğlu, Nabay, Nurus gibi firmalar yatırımlarının büyük bir kısmını ilçeye yapmışlardır. Ankara ya yakınlığı ve ulaşım kolaylığı nedeniyle yatırımlarını Akyurt'a yapan tesisler; ilçede yaşayan binlerce kişinin istihdamına ve ilçenin gelişimine önemli katkılar sağlamışlardır. Bu firmaların yurt dışına yaptıkları yüz milyonlarca dolarlık ihracat sebebiyle yaklaşık 30 bin kişilik istihdam sağlamasıyla beraber ülke ekonomisine de önemli katkılar sağlamaktadır.

Uluslararası Esenboğa Havalimanının ilçede bulunması, gelecekte planlanan yolcu kapasitesinin 10 Milyon'a çıkarılması sonucu Akyurt-Esenboğa, Esenboğa-Ankara arası bölünmüş yol çalışmaları da tamamlanmıştır, ilçemizde uluslararası alanda faaliyet gösterecek bir fuar alanı inşasına devam edilmektedir. Yapımı tamamlandığında fuar alanı bu alanda dünyanın en büyük merkezlerinden birisi olacaktır.

Nüfus: Akyurt'un Nüfusu 31.12.2022 tarihi itibarıyla Toplam 40.625 kişidir. Bu Nüfusun 20.932'si erkek ve 19.693'ü kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %51,52 erkek, %48,48 kadındır.

Yıllara Göre Akyurt Nüfusu

Yılı	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Toplam Nüfus
2022	20.932	19.693	40.625
2021	19.711	18.877	38.588
2020	19.128	18.328	37.456
2019	18.462	17.661	36.123
2018	17.555	17.033	34.588
2017	16.778	16.085	32.863
2016	16.068	15.473	31.541
2015	15.388	14.857	30.245
2014	14.925	14.478	29.403
2013	14.456	13.893	28.349
2012	13.858	13.343	27.201
2011	13.683	13.097	26.780
2010	13.186	12.820	26.006
2009	12.930	12.471	25.401
2008	12.676	12.310	24.986
2007	11.902	11.452	23.354

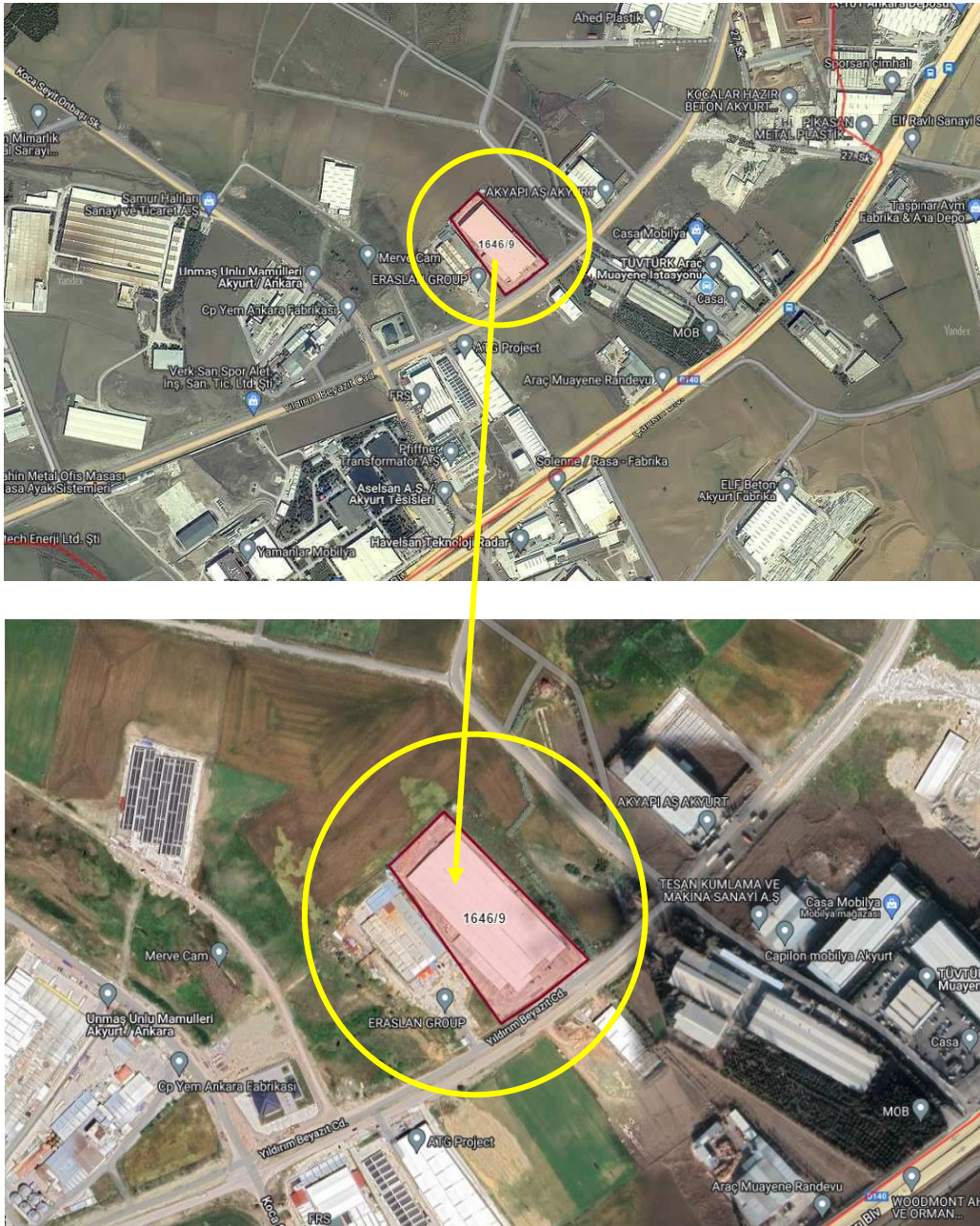
Taşınmazın Ulaşım Bağlantıları:

Değerleme konusu taşınmaz Ankara İli, Akyurt İlçesi, Balıkhisar Mahallesi Yıldırım Beyazıt Caddesi No:60 posta adreslidir. Bölge sanayi alanı özelliğinde gelişmiştir. Bölgede çok sayıda sanayi yapısı ve boş arsalar yer almaktadır. Taşınmaz, Akyurt Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup bölgenin (yol, su, elektrik, doğalgaz, kanalizasyon) altyapısı tamamlanmıştır. Söz konusu taşınmaza ulaşım bölgenin ana arterlerinden olan Çankırı Bulvarı üzerinde Ankara istikametinde ilerlerken sağ kolda yer alan Yıldırım Beyazıt Caddesi istikametinde dönülür ve yaklaşık 26km ilerlenerek yolun sağ kolunda yer alan taşınmaza ulaşılır.

Taşınmazın Önemli Merkezlere Uzaklıkları

Sincan İlçe Merkezi	:	65,9 km.
Ankara Eskişehir Yolu	:	6,00 km
Ankara Merkezi	:	41,6 km

Taşınmazın Konumu:



Uydu Görüntüsü

6.6. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU

Değerleme konusu taşınmaz Ankara İli, Akyurt İlçesi, Balıkhisar Mahallesi Yıldırım Beyazıt Caddesi No:60 posta adreslidir. Yakın çevresinde CP Yem Ankara Fabrikası, Hastürk Gıda, Aselsan A.Ş Akyurt Tesisleri gibi yapılar yer almaktadır.

7. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu 1646 ada 9 parsel, 19.440,00 m² yüzölçümüne sahip olup, orta eğimli bir topografik yapıya sahiptir. Parsel geometrik olarak yamuk şekle sahip olup, parselin etrafı 1 metre beton duvar üzeri tel örgü ile çevrilidir. Parsel güneyde imar yoluna, kuzeyden 6 ve 7 parsellere, doğudan 8 parsel ve batıdan 10 parsel cephelidir.

Değerleme konusu taşınmaz, 1646 ada 9 parsel üzerine betonarme yapı cinsinde inşa edilmiştir. Bina girişi zemin kat seviyesinden Yıldırım Beyazıt Caddesinden sağlanmaktadır. Değerleme konusu "Dört Katlı Ticari Depo ve Arsası" nitelikli taşınmaz onaylı mimari projesine göre; idari bina; bodrum + zemin + 2 normal kattan, depo binası; bodrum kat + zemin kattan oluşmaktadır.

İdari Bina:

Depo binası içerisinde ve deponun güneydoğusunda, zemin + 1. normal kat + 2. normal kat olarak betonarme yapı türünde inşa edilmiştir. Projesine göre idari binanın zemin katı brüt; 620,00 m², 1. normal katı ve 2. normal katı brüt; 413,00 m² olmak üzere bina toplam brüt; 1.446,00 m² alanlıdır. Yerinde yapılan incelemede onaylı mimari projesinden farklı olarak; 1.normal katı ve 2.normal katında brüt 210'ar m² depo binasına doğru genişletildiği ve iç hacimlerde kullanım amacına yönelik değişiklikler yapıldığı tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazda yapılan mimari proje dışı eklemeler mevcut durum değeri takdir edilirken göz önünde bulundurulmuştur. Onaylı mimari projesinde yer alan asansörün inşa edilmediği tespit edilmiştir.

Onaylı Mimari Projesine göre;

Zemin katta; bina girişi, 2 adet ofis, mutfak, bulaşıkhanesi, yemekhane, depo+ kiler, bay-bayan soyunma odaları, bulaşıkhanesi, bay-bayan WC, 1. normal katta; 8 adet ofis, bay-bayan WC, mutfak nişi, arşiv 2. normal katta; 2 adet ofis, 2 adet dinlenme odası, 2 adet duş-WC yer almaktadır.

Mevcut Duruma göre;

Zemin katta; bina girişi, 2 adet ofis, bay-bayan soyunma odaları, bay-bayan WC, 1. normal katta; 6 adet ofis, WC, mutfak, server odası, depo, 2. normal katta; 7 adet ofis, 2 adet WC, mutfak yer almaktadır.

Zemin katında zeminler seramik kaplama, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalı, tavanlar asma tavanıdır. 1. normal kat ve 2. normal katlarda antre, hol zeminleri seramik kaplama, ofis ve toplantı odası hacimlerin zeminleri laminant parke kaplama olup, bu mekanların duvarları alçı sıva üzeri saten boyalı, tavanları asma tavanıdır. Mutfak, wc zeminleri seramik, duvarları fayans kaplamadır. Taşınmazın iç kapıları panel kapı olup, pencereler alüminyum doğramadır. Merdivenler mermer kaplamadır.

Depo Binası:

Projesine göre 1. bodrum kat ve zemin kattan ibarettir. Bodrum kat brüt 5.400,00 m² kullanım alanlı, zemin kat brüt 10.186,00 m² kullanım alanlıdır. Depo binası prefabrik betonarme taşıyıcılı, tuğla duvarlı olarak inşa edilmiştir. Çatısı; prefabrik betonarme makas kiriş üzeri sandviç panel kaplamadır. Fabrika binasının zeminleri beton kaplama, duvarları sıvasızdır. Bina dış cephesi sıvasız durumda olup Depo binası içinde 2 adet yük asansörü bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemede onaylı mimari projesinden farklı olarak, depo binasının içinde malzeme deposu olarak kullanılan alan üzerinde ~141,00 m², depo binasının içinde depo olarak kullanılan alan üzerinde ~74,00 m², depo binasının dış güneybatı cephesine brüt ~480,00 m² açık sundurma ve ~275,00 m² yemekhane hacmi inşa edildiği tespit edilmiştir. Yapılan mimari proje dışı eklemeler mevcut durum değeri takdir edilirken göz önünde bulundurulmuştur.

Yemekhane zemini seramik, duvarları fayans kaplama, pencereleri alüminyum doğramadır. Isıtma katı yakıtlı soba ile sağlanmaktadır.

7.1. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

8. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

8.1. SWOT ANALİZİ

Güçlü Yanlar:

- İskanlı ve cins tashihli yapı olması
- Çankırı Bulvarına yakın olması
- Ulaşımın kolay olması

Zayıf Yanlar:

- Ankara şehir merkezine uzak olması
- Proje dışı imalatların olması

✓ Fırsatlar:

- Değerleme konusu taşınmazın ticari potansiyelin yüksek olduğu bölgede konumlanması

✗ Tehditler:

- İlçe merkezine uzak konumu.
- Ekonomik piyasalarda yaşanan dalgalanmaların sektöre olumsuz etkisi

9. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

9.1. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

9.2. 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.

9.3. 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.

9.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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

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

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

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

9.3.2. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.4. 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 arsa, fabrika, ticari bina araştırılmıştır. Taşınmazların konumları, alanları itibari ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, reklamasyonları, yaya ve araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

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

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

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

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

9.5. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

9.5.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

SATILIK ARSA EMSALLERİ				
No	Emsal Açıklaması	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat (TL/ m ²)
1	Net Global Emlak: 0 (312) 236 13 53 Değerleme konusu taşınmazın yakın bölgede, Çankırı Bulvarı'na 600 m mesafede, aynı imar durumuna sahip, Emsal: 1,20 (Parsel büyüklüğü 10.000m ² 'yi geçmesi nedeni ile) H: Serbest, sanayi depolama lejanlı 10.725 m ² alanlı arsa 59.950.000.-TL bedelle satılıktır. (1642 ada 9 parsel)	10.725	59.950.000	5.589
2	Sahibinden: 0 (532) 426 77 54 Değerleme konusu taşınmazın yakın bölgede, Yıldırım Beyazıt Caddesi'ne 220m, Çankırı Bulvarı'na 1.000 m mesafede, aynı imar durumuna sahip, Emsal: 1,20 (Parsel büyüklüğü 10.000m ² 'yi geçmesi nedeni ile) H: Serbest, sanayi depolama lejanlı 10.000 m ² alanlı arsa 60.000.000.-TL bedelle satılıktır. (1609 ada 4 parsel)	10.000	60.000.000	6.000
3	Bozkuş Emlak: 0 (542) 117 30 24 Değerleme konusu taşınmazın yakın bölgede, Yıldırım Beyazıt Caddesi'ne 800m, Çankırı Bulvarı'na 1.500 m mesafede, Emsal: 1,00 H: Serbest, sanayi depolama lejanlı 9.300 m ² alanlı köşe başı arsa 35.000.000.-TL bedelle satılıktır. (1879 ada 1 parsel) Konum ve emsal olarak dezavantajlıdır.	9.300	35.000.000	3.763
4	Tower Emlak: 0 (533) 515 10 06 Değerleme konusu taşınmazın yakın bölgede, Çankırı Bulvarı'na cepheli Emsal: 1,00 H: Serbest, sanayi depolama lejanlı 7.000 m ² alanlı arsa 55.000.000.-TL bedelle satılıktır. (1666 ada 6 parsel) Konum olarak avantajlı, emsal olarak dezavantajlıdır. İstenilen fiyatın yüksek olduğu düşünülmektedir.	7.000	55.000.000	7.857
5	Görüş- Remax Tower: 0 (533) 515 10 06 Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede emlak işleri ile uğraşan emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede değerleme konusu taşınmazın arsasının m2 fiyatının 4.000-4.500.-TL aralığında olabileceğini ifade etmiştir.	-	-	-
6	Uzman Gayrimenkul: 0 (544) 456 03 92 Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede emlak işleri ile uğraşan emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede değerleme konusu taşınmazın arsasının m2 fiyatının 4.500-5.000.-TL aralığında olabileceğini ifade etmiştir.	-	-	-
Emsallerin Yorumlanması: Belirtilen emsaller değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölge içerisinde ve/veya yakın konumda yer almaktadır. Yapılan hesaplamalara göre satış bedellerinin 3.765-7.855 TL/m ² aralığında değiştiği görülmüştür. Emsaller taşınmazlarda beyan edilen satış fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Taşınmazın konumuna, şerefyesi, büyüklüğü ve yapılaşma şartlarına* göre düzeltmeler yapılmıştır.				
Bulunan emsallerden yapılan ayrıştırmalar neticesinde taşınmaz için ~4.155.-TL/m ² arsa birim değeri alınması uygun görülmüştür.				

Uyumlaştırma Tablosu (Arsa)											
	Karşılaştırma Kriterleri	Karşılaştırılabilir Emsaller									
		1	2	3	4	5	6				
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	5.589	6.000	3.763	7.857	4.000,00	4.500,00				
2	Pazarlık Payı	10,00%	15,00%	5,00%	20,00%	0,00%	0,00%				
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%				
4	Satış Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%				
5	İmar Durumu Koşulları	0,00%	0,00%	-5,00%	-5,00%	0,00%	0,00%				
6	Piyasa Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%				
7	Lokasyon	10,00%	10,00%	-10,00%	15,00%	0,00%	0,00%				
8	Kullanım Alanı	5,00%	5,00%	5,00%	8,00%	0,00%	0,00%				
9	Diğer	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	0,00%	0,00%				
Uyumlaştırılmış Değer		4.192	4.200	3.951	4.086	4.000	4.500	-	-	-	-
Ortalama Değer		4.155									

Buna göre taşınmazın Pazar yaklaşımına göre arsa değeri aşağıdaki gibidir:

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA DEĞERİ			
Bileşen Adı	Alanlar	Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
1646 Ada 9 Parsel	19.440,00	4.154,76	80.768.469,60
TOPLAM			80.768.469,60
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)		80.750.000,00	

SATILIK FABRİKA/ DEPO EMSALLERİ				
No	Emsal Açıklaması	Kullanım Alanı (m ²)	Pazarlıklı Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat (TL/ m ²)
1	Tower Emlak - 0 (533) 515 10 06 Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede 5.400m ² arsası bulunan 4.150 m ² kapalı alanlı depo 62.000.000.-TL bedelle satılıktır.	4.150	59.000.000	14.939
2	Vav Emlak - 0 (532) 156 20 19 Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede 1 yıllık 4.500 m ² kapalı alanlı depo 72.000.000.-TL bedelle satılıktır. Pazarlık fiyatının 68.000.000.-TL olabileceği düşünülmektedir. Yeni olması nedeni ile avantajlıdır.	4.500	72.000.000	16.000
3	Remax Lot Alacaatlı - 0 (535) 983 93 80 Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede 14.592 m ² arsa üzerinde 3.250 m ² kapalı alana sahip 30 yıllık fabrika 49.500.000 TL bedelle satılıktır. İlan sahibiyle yapılan görüşmede binanın yaşı itibarıyla eski olması ve konumlu olduğu arsanın imar durumunun avantajı göz önünde bulundurularak bu fiyattan satışa çıkarıldığı belirtilmiştir.	3.250	49.500.000	15.230
4	Mirem Gayrimenkul - 0 (530) 527 61 68 Çınar Mahallesi sınırları dahilinde 3000 m ² arsa üzerinde 2000 m ² kapalı alandan oluşan 6 yıllık fabrika 29.350.000 TL bedelle satılıktır. Emsal kat mülkiyetlidir.	2000	29.350.000	14.675
Emsallerin Yorumlanması: Belirtilen emsaller, değerlemesi istenen taşınmazın bulunduğu Çankırı Bulvarı ve üst bölgesini kapsayan alanda, benzer vasıflara sahip, benzer alıcı kitlesi tarafından tercih edilebilir olan taşınmazlardır. <u>Bölgede halihazırda satılık olan ticari depo nitelikli taşınmazların sayısı oldukça kısıtlıdır. Bölgede ikamet eden ve bölge gayrimenkul değerleri hakkında bilgisi olan şahısların görüşleri ve uyumlaştırılmış emsal depo ve fabrika satış birim fiyatları dikkate alınarak taşınmaz için tavan ve taban birim değer tespit edilmiştir.</u> <i>*Yakın çevreden elde edilen verilere göre; satılık bina m² birim fiyatlarının konumları, kullanım alanları, özellikle yaya ve araç trafiği açısından cepheli oldukları sokağın yoğunluğu, konumlu olduğu arsanın imar durumu gibi değerine etki eden olumlu/olumsuz durumları itibari ile düzeltilmiş değerleri depo için 12.399TL/m² fabrika için 15.140 TL/m² birim değer takdir edilmiştir.</i> <i>*Satılık bina (depo/fabrika) emsali taşınmaza göre yorumlanmış ve paçalda satış değeri oluşturulmuştur.</i>				

Uyumlaştırma Tablosu (Fabrika-Depo)										
	Karşılaştırma Kriterleri	Karşılaştırılabilir Emsaller								
		1	2	3	4	6	7	8	9	
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	14.939	16.000	15.230	14.675					
2	Pazarlık Payı	7,00%	10,00%	10,00%	10,00%					
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
4	Satış Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
5	Yenileme Masrafları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
6	Piyasa Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
7	Lokasyon	-5,00%	-10,00%	0,00%	0,00%					
8	Bina Yaşı / Kalitesi	0,00%	-15,00%	-5,00%	-5,00%					
9	Kullanım Alanı	15,00%	10,00%	10,00%	10,00%					
10	Konfor Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
11	Diğer	0,00%	-20,00%	0,00%	0,00%					
Uygunlaştırılmış Değer		12.399	20.000	12.946	12.474	-	-	-	-	-
Ortalama Değer		Depo	12.399			Fabrika	15.140			

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE YASAL DEĞERİ				
Bileşen Adı	Alanlar	Birim Değeri (TL/m ²)	İnşaat Seviyesi (%)	Değeri (TL)
Depo	15.586,00	12.399	100%	193.256.580,82
İdari Bina	1.446,00	15.140	100%	21.892.078,50
TOPLAM				215.148.659,32
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)		215.150.000,00		

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE MEVCUT DEĞERİ				
Bileşen Adı	Alanlar	Birim Değeri (TL/m ²)	İnşaat Seviyesi (%)	Değeri (TL)
Depo	16.076,00	12.399	100%	199.332.272,12
İdari Bina	1.866,00	15.140	100%	28.250.773,50
Diğer(Sundurma, atık depo)	530,00	2.480	100%	1.314.333,22
TOPLAM		14.003,00		228.897.378,84
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)		228.900.000,00		

KİRALIK FABRİKA/DEPO EMSALLERİ				
No	Emsal Açıklaması	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat (TL/Ay/m ²)
1	Emlak Ofisi - 0 (544) 456 03 92 Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede 5.000 m ² kapalı alanlı depo 395.000.-TL/Ay bedelle kiralıktır. Yeni bina olması nedeni ile avantajlıdır.	5.000	395.000	79,00
2	Vav Gayrimenkul - 0 (532) 156 20 19 Büğdüz Mahallesi sınırları içerisinde 5000 m ² arsa üzerinde 3200 m ² kapalı alandan oluşan depo 200.000 TL bedelle kiralıktır.	3.200	200.000	62,5
3	Uzman Gayrimenkul - 0 (544) 456 03 92 Akyurt Sanayi içerisinde 500 m ² arsa üzerinde, 1.300 m ² kapalı alana sahip fabrika 86.000 TL bedelle kiralıktır. Taşınmaz 15 yıllıktır. Arsa alanı küçük olması nedeni ile dezavantajlıdır.	1.300	86.000	66,15
4	Coldwell Banker – 0 (530) 641 77 38 Akyurt Aselsan karşısı 2000 m ² kapalı alana sahip fabrika 249.000 TL bedelle kiralıktır. Konum ve kullanım alanı açısından avantajlıdır.	2.000	249.000	124,5

Emsallerin Yorumlanması: Belirtilen emsaller, değerlemesi istenen taşınmazın bulunduğu Çankırı Bulvarı ve üst bölgesini kapsayan alanda, benzer vasıflara sahip, benzer alıcı kitlesi tarafından tercih edilebilir olan taşınmazlardır. Bölgede halihazırda satılık olan ticari depo nitelikli taşınmazların sayısı oldukça kısıtlıdır. Bölgede ikamet eden ve bölge gayrimenkul değerleri hakkında bilgisi olan şahısların görüşleri ve uyumlaştırılmış emsal depo ve fabrika satış birim fiyatları dikkate alınarak taşınmaz için tavan ve taban birim değer tespit edilmiştir.

*Yakın çevreden elde edilen verilere göre; satılık bina m² birim fiyatlarının konumları, kullanım alanları, özellikle yaya ve araç trafiği açısından cepheli oldukları sokağın yoğunluğu, konumlu olduğu arsanın imar durumu gibi değerine etki eden

olumlu/olumsuz durumları itibari ile düzeltilmiş değerleri depo için 50,68TL/ay fabrika için 64,01 TL/ay birim değer takdir edilmiştir.

*Kiralık bina (depo/fabrika) emsali taşınmaza göre yorumlanmış ve paçalda satış değeri oluşturulmuştur.

* Bölge emlakçıları ile yapılan görüşmelerde kira getirileri üzerinden 17-20 yıl aralığındaki getirinin satış değerini yansıtabileceği şifahi belirtilmiştir.

Uyumlaştırma Tablosu (Kiralık Fabrika/Depo)											
	Karşılaştırma Kriterleri	Karşılaştırılabilir Emsaller									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	79,00	62,50	66,15	124,50						
2	Pazarlık Payı	5,00%	5,00%	5,00%	10,00%						
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%						
4	Satış Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%						
5	Yenileme Masrafları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%						
6	Piyasa Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%						
7	Lokasyon	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%						
8	Bina Yaşı / Kalitesi	10,00%	0,00%	0,00%	0,00%						
9	Kullanım Alanı	5,00%	10,00%	15,00%	15,00%						
10	Konfor Koşulları	10,00%	0,00%	0,00%	0,00%						
11	Diğer	5,00%	5,00%	-10,00%	10,00%						
Uygunlaştırılmış Değer		51,35	50,00	59,54	68,48	-	-	-	-	-	-
Ortalama Değer		Depo	50,68			Fabrika	64,01				

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM YASAL DEĞERİ				
Bileşen Adı	Alanlar	Birim Değeri (TL/m ²)	Aylık Kirası	Değeri (TL) Aylık Kira * Yıllık Kira * 20 Yıl
Depo	15.586,00	50,68	789.820,55	189.556.932,00
İdari Bina	1.446,00	64,01	92.551,23	22.212.295,20
TOPLAM				211.769.227,20
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)				211.750.000,00

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM MEVCUT DEĞERİ				
Bileşen Adı	Alanlar	Birim Değeri (TL/m ²)	Aylık Kirası	Değeri (TL) Aylık Kira * Yıllık Kira * 20 Yıl
Depo	16.076,00	50,68	814.651,30	195.516.312,00
İdari Bina	1.866,00	64,01	119.433,33	28.663.999,20
Diğer	530,00	10,14	5.371,55	1.289.172,00
TOPLAM				225.469.483,20
TOPLAM DEĞER (TL)				225.450.000,00

Pazar Yaklaşımı Yönteminde Yapılan Kabuller:

1. Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
2. Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından bağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
3. Bölgede emsal gayrimenkuller dikkate alındığında değerlendirme konusu taşınmazların değerleri yukarıda gösterildiği şekilde hesap ve tespit edilmiştir.
4. Konu taşınmazın kullanım alanının büyük kısmı depo alanından oluşup değerlemede bu durum göz önünde bulundurularak değerlendirme işlemi yapılmıştır. Bölgede satılık fabrika tesisleri üretim ve idare bölümlerinden oluşup konu taşınmaza göre daha küçük kullanım alanına sahiptirler. Bu nedenler taşınmazın depo ve idare bölümü için ayrı ayrı birim değerler takdir edilip mevcut durumda taşınmaza ilave edilen sundurma ve atık depo alanı kapalı alana dahil edilmeyip bu bölümlere depo alanına ile yapılan şerefiyelendirme sonucuna göre birim değer takdir edilmiştir.

9.5.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

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

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

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

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

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Arsa Birim Fiyatı:

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA DEĞERİ			
Bileşen Adı	Alanlar	Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
1646 Ada 9 Parsel	19.440,00	4.154,76	80.768.469,60
TOPLAM			80.768.469,60
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)		80.750.000,00	

Bina Yapı Değeri aşağıdaki gibidir:

Maliyet Yaklaşımına Göre Tesisin Yapı Değeri (Yasal)					
	Alan (m ²)	İnşaat Maliyeti Birim Fiyat (TL/m ²)	Yıpranma Oranı (%)	İnşaat Seviyesi (%)	Toplam Maliyet (TL)
Depo (2C)	15.586,00	7.500	10%	100,00%	105.205.500,00
İdari Bina (3A)	1.446,00	12.500	5%	100,00%	18.074.999,95
Toplam Yapı Maliyeti					123.280.499,95
Çevre Düzenlemesi ve Bina Dışı Maliyetler					12.328.050,00
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ					135.608.549,95
YUVARLATILMIŞ TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)					135.600.000,00

Maliyet Yaklaşımına Göre Tesisin Yapı Değeri (Mevcut)					
	Alan (m ²)	İnşaat Maliyeti Birim Fiyat (TL/m ²)	Yıpranma Oranı (%)	İnşaat Seviyesi (%)	Toplam Maliyet (TL)
Depo	16.076,00	7.500	10%	100,00%	108.513.000,00
İdari Bina	1.866,00	12.500	5%	100,00%	22.158.750,00
Atık depo	50,00	1.500	5%	100,00%	71.250,00
Sundurma	480,00	1.500	5%	100,00%	684.000,00
Toplam Yapı Maliyeti					131.427.000,00
Çevre Düzenlemesi ve Bina Dışı Maliyetler					19.714.050,00
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ					151.141.050,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)					151.150.000,00

(*) İlgili amortisman oranı taşınmazın yapım yılı esas alınarak yıpranma payı düşülmek sureti ile mevcut iç ve dış dekorasyon özellikleri/yapı kalitesi de dikkate alınarak belirlenmiştir. Taşınmazın yapı birim maliyeti Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayınlanan tabloda depo için 2C, idari bina için 3B ve sundurma ve atık deposu için 1A olarak belirlenip belirtilen değerler üzerinden enflasyon farkı göz önünde bulundurularak depo için 7.500 TL/m², idari bina için 12.500 TL/m², sundurma ve atık deposu için 1.500 TL/m² birim değer takdir edilmiştir.

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

Maliyet Yaklaşımına göre Arsa + Yapı Değeri aşağıdaki gibidir:

ARSA + YASAL YAPI DEĞERİ	
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	80.750.000,00
TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	135.600.000,00
TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)	216.350.000,00

ARSA + MEVCUT YAPI DEĞERİ	
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	80.750.000,00
TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	151.150.000,00
TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)	231.900.000,00

9.5.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

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

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

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi;

Depo:

Talep edilen ortalama m² satış değeri: 12.399 TL/m²

Ortalama m² kira değeri: 51,35 TL/m²/ay

Satış Değeri / kira değeri: 12.399 TL/m² / 51,35 TL/m²/ay = 241,46 ay (20,12 yıl)

Buna göre Kapitalizasyon oranı: 100 / 20,12 = % 4,97= ~0,050 olarak belirlenmiştir.

Fabrika:

Talep edilen ortalama m² satış değeri: 15.140 TL/m²

Ortalama m² kira değeri: 64,01 TL/m²/ay

Satış Değeri / kira değeri: 15.140 TL/m² / 64,01 TL/m²/ay = 236,53 Ay (19,71 yıl)

Buna göre Kapitalizasyon oranı: 100 / 19,71= % 5,07} ~0,050 olarak belirlenmiştir.

Piyasada yapılan ve taşınmaza emsal teşkil eden mülklerin kira ve satış değeri dikkate alındığında taşınmaz için uygulanacak kapitalizasyon oranı depo için yaklaşık ortalama 0,050, fabrika için yaklaşık ortalama 0,050 olarak takdir edilmiştir. Bu oran hesaplanırken, satılık emsaller bölümünde verilen, satış ve kira bedelleri esas alınmıştır. Bu hesaplamalar neticesinde rapora konu taşınmazlar için takdir olunan aylık kira ve satış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

GELİR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM YASAL İŞYERİ DEĞERİ					
Bileşen Adı	Alanlar	Birim Değeri (TL/m ²)	Yıllık Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Değeri (TL)
Depo	15.586,00	12.162,00	9.477.846,60	0,050	189.556.932,00
İdari Bina	1.446,00	15.361,20	1.110.614,76	0,050	22.212.295,20
					211.750.000,00

GELİR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM MEVCUT İŞYERİ DEĞERİ					
Bileşen Adı	Alanlar	Birim Değeri (TL/m²)	Yıllık Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Değeri (TL)
Depo	16.076,00	12.162,00	9.775.815,60	0,050	195.516.312,00
İdari Bina	1.866,00	15.361,20	1.433.199,96	0,050	28.663.999,20
İdari Bina	530,00	2.432,40	64.458,60	0,050	1.289.172,00
					225.450.000,00

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

EMSAL ANALİZİNE GÖRE YASAL DEĞER			
	Alanlar	Birim Değeri (TL/m²)	Değeri (TL)
Yasal Alan	17.032,00	12.632	215.150.000,00
YAKLAŞIK DEĞER			215.150.000,00

EMSAL ANALİZİNE GÖRE MEVCUT DEĞER			
	Alanlar	Birim Değeri (TL/m²)	Değeri (TL)
Mevcut Alan	18.472,00	12.392	228.900.000,00
YAKLAŞIK DEĞER			228.900.000,00

ARSA + YASAL YAPI DEĞERİ	
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	80.750.000,00
TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	135.600.000,00
TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)	216.350.000,00

ARSA + MEVCUT YAPI DEĞERİ	
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	80.750.000,00
TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	151.150.000,00
TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)	231.900.000,00

GELİR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM YASAL İŞYERİ DEĞERİ					
	Alanlar	Birim Değeri (TL/m²)	Yıllık Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Değeri (TL)
Yasal Alan	17.032,00	12.432	10.588.461,36	0,050	211.750.000,00
					211.750.000,00

GELİR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM MEVCUT İŞYERİ DEĞERİ					
	Alanlar	Birim Değeri (TL/m²)	Yıllık Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Değeri (TL)
Mevcut Alan	18.472,00	12.205	11.273.474,16	0,050	225.450.000,00
					225.450.000,00

NİHAİ (YASAL) DEĞER TAKDİRİ, TL	
Emsal Karşılaştırma	215.150.000,00
Maliyet Yaklaşımı	216.350.000,00
Gelir İndirgeme Yaklaşımı	211.750.000,00
Pazar Değeri	215.750.000,00
Yuvarlatılmış Nihai Değer	215.750.000,00

NİHAİ (MEVCUT) DEĞER TAKDİRİ, TL	
Emsal Karşılaştırma	228.900.000,00
Maliyet Yaklaşımı	231.900.000,00
Gelir İndirgeme Yaklaşımı	225.450.000,00
Pazar Değeri	230.400.000,00
Yuvarlatılmış Nihai Değer	230.400.000,00

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

- Değerlemede emsal karşılaştırma yöntemi, maliyet yöntemine göre değer bileşenlerinden olan arsa değerinin tespiti ve maliyet yaklaşımına göre bulunan değerın sağlamlasının yapılması amacı ile kullanılmıştır. Seçilen ticari bina nitelikli emsallerden indirgeme yapılarak emsal karşılaştırma yöntemi ile taşınmaza yaklaşık paçal birim değer takdir edilmiştir.
- Söz konusu taşınmazlar için proje alanı üzerinden yasal değeri ve mevcut kullanım alını üzerinden mevcut değeri takdir edilmiştir. Taşınmazın değerlemesinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi, Maliyet Yöntemi ve Gelir Yaklaşımı Yöntemlerine rapor içeriğinde yer verilmiştir.
- Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin neticesinde, pazar yaklaşımı yöntemi, gelir yaklaşımı yöntemi ve maliyet yöntemi ile hesaplanan analiz sonuçları değerlendirilmiş ve ulaşılan verilerin birbirini desteklediği görülmüştür. Taşınmazlar her ne kadar gelir getiren mülk olsa da ağırlıklı ortalama gelir yöntemi ile elde edilen verilerin kısıtlı olması ve mevcut piyasa koşullarındaki dalgalanmalar sebebiyle, Pazar Değeri Yöntemi ve Maliyet Yöntemi ile ulaşılan verilerin aritmetik ortalaması nihai değer kabul edilmiş, buna göre rapora konu taşınmazların arsa payları dahil toplam yasal değeri 215.750.000,00 TL, arsa payları dahil toplam mevcut değeri 230.400.000,00 TL olarak belirlenmiştir.
- Değerlemede emsal karşılaştırma yöntemi, maliyet yöntemine göre değer bileşenlerinden olan arsa değerinin tespiti ve yapının kira ve satış değeri tespiti yapılması amacı ile kullanılmıştır.
- Arsa üzerindeki yatırımların yapısal değerleri yapı cinslerine göre hesaplanmıştır. Yapının yapım kalitesi ve işçiliğine göre piyasa değişkenleri de göz önüne alınarak gerçekçi piyasa değerleri dikkate alınmıştır.
- Parsel üzerindeki mevcut yapıların yapı birim maliyetinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayınlanan değer üzerinden enflasyon farkı göz önünde bulundurularak m² değeri takdir edilmiştir.

10.2. ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

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

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

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

- **Yerinde yapılan incelemelerde mimari projesine göre farklılıklar bulunmakta olup yapılan büyümeler mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır. Yapının üzerinde satış potansiyelini kısıtlayıcı olumsuz evrak bulunmamaktadır.**

11. SONUÇ

İş bu Rapor; Saray Matbaacılık Kağıtçılık Kırtasiyecilik Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi'nin talebi üzerine tapuda; Ankara İli Akyurt İlçesi Balıkhisar-İmar Mahallesi, 1646 Ada 9 no'lu parselde kain "Dört Katlı Ticari Depo ve Arsası" nitelikli taşınmazın ve üzerindeki tesisin 20.10.2023 tarihli **Pazar değerinin** tespitiye 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 DEĞER (KDV HARIÇ)	215.750.000,00 TL	7.451.526,22 USD	6.805.156,46 EURO
YASAL DEĞER (KDV DAHİL)	258.900.000,00 TL	8.941.831,47 USD	8.166.187,76 EURO
MEVCUT DEĞER (KDV HARIÇ)	230.400.000,00 TL	7.957.504,71 USD	7.267.244,72 EURO
MEVCUT DEĞER (KDV DAHİL)	276.480.000,00 TL	9.549.005,66 USD	8.720.693,67 EURO

olarak hesaplanmıştır.

*27.11.2023 tarihli TCMB kur değerleri (efektif satış); 1.-USD=28,9538.-TL, 1.-EURO=31,7039.-TL'dir.

KDV oranı %20 olarak alınmıştır.

İşbu değerlendirme raporu 1 adet orijinal olarak düzenlemiştir.

Bilgilerinize Sunulur,

Saygılarımızla.

28 Kasım 2023

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

Ekler:

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

[illegible]

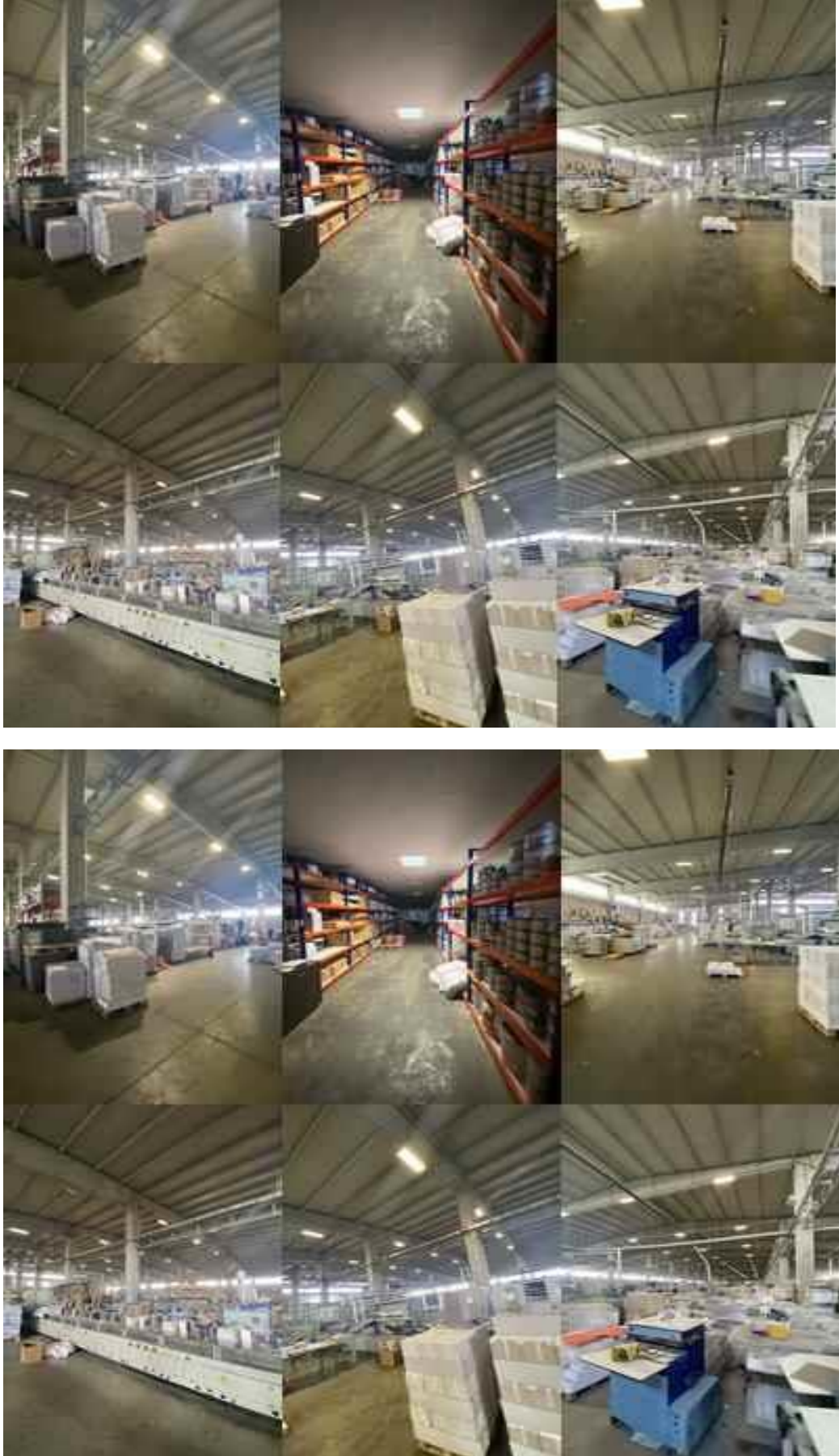
12.2. FOTOĞRAFLAR



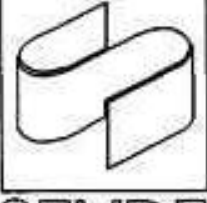
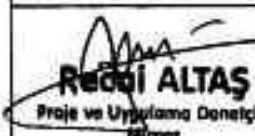
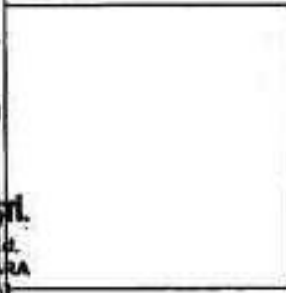


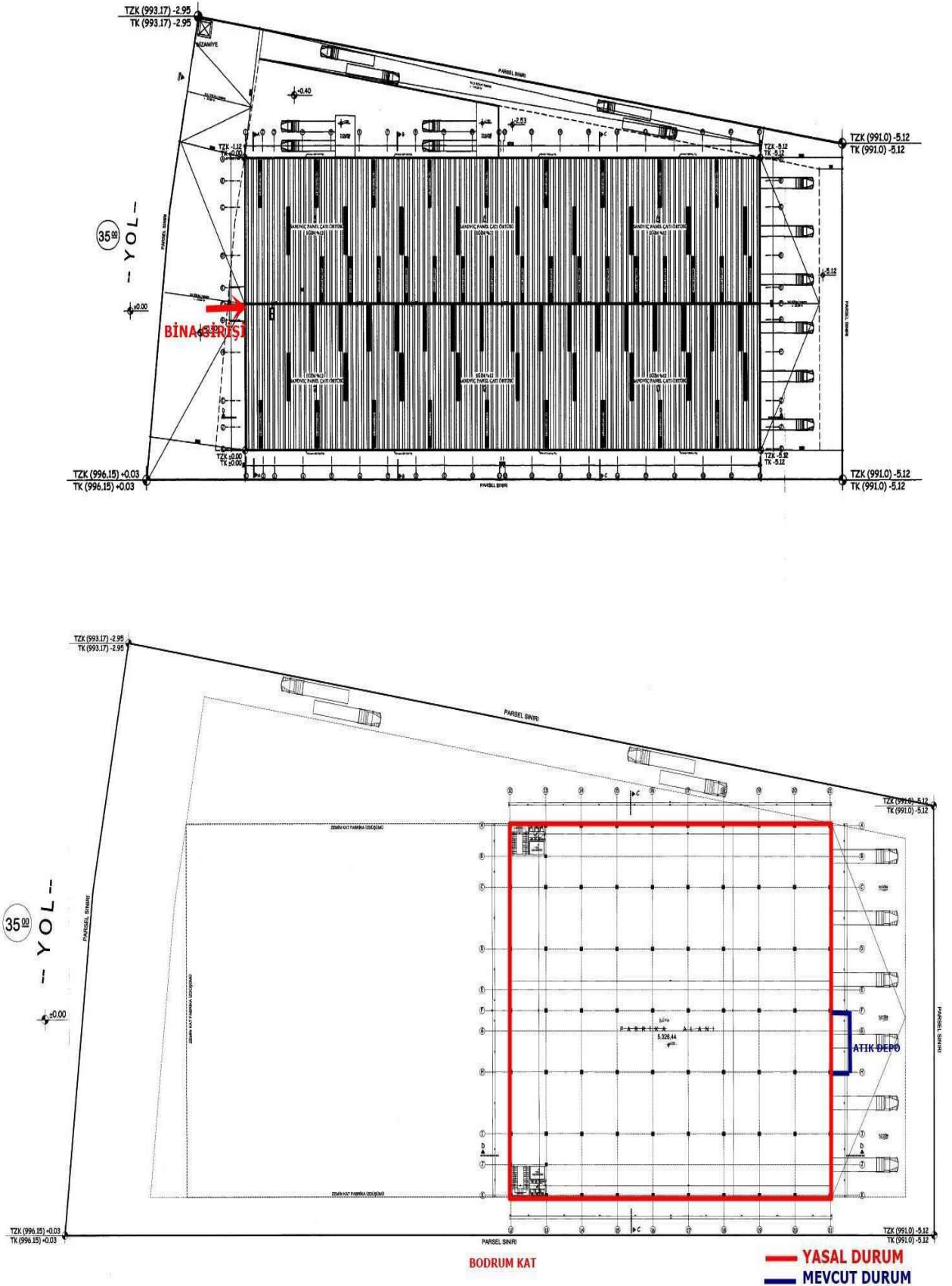


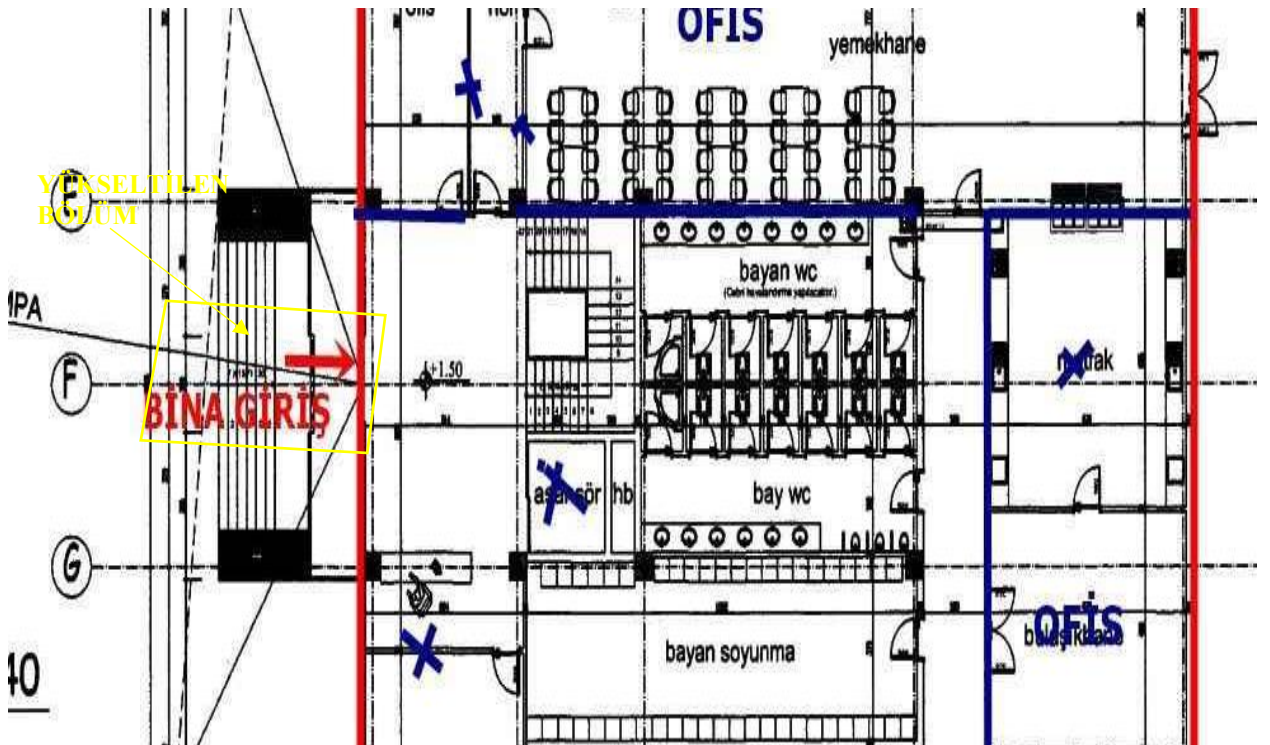
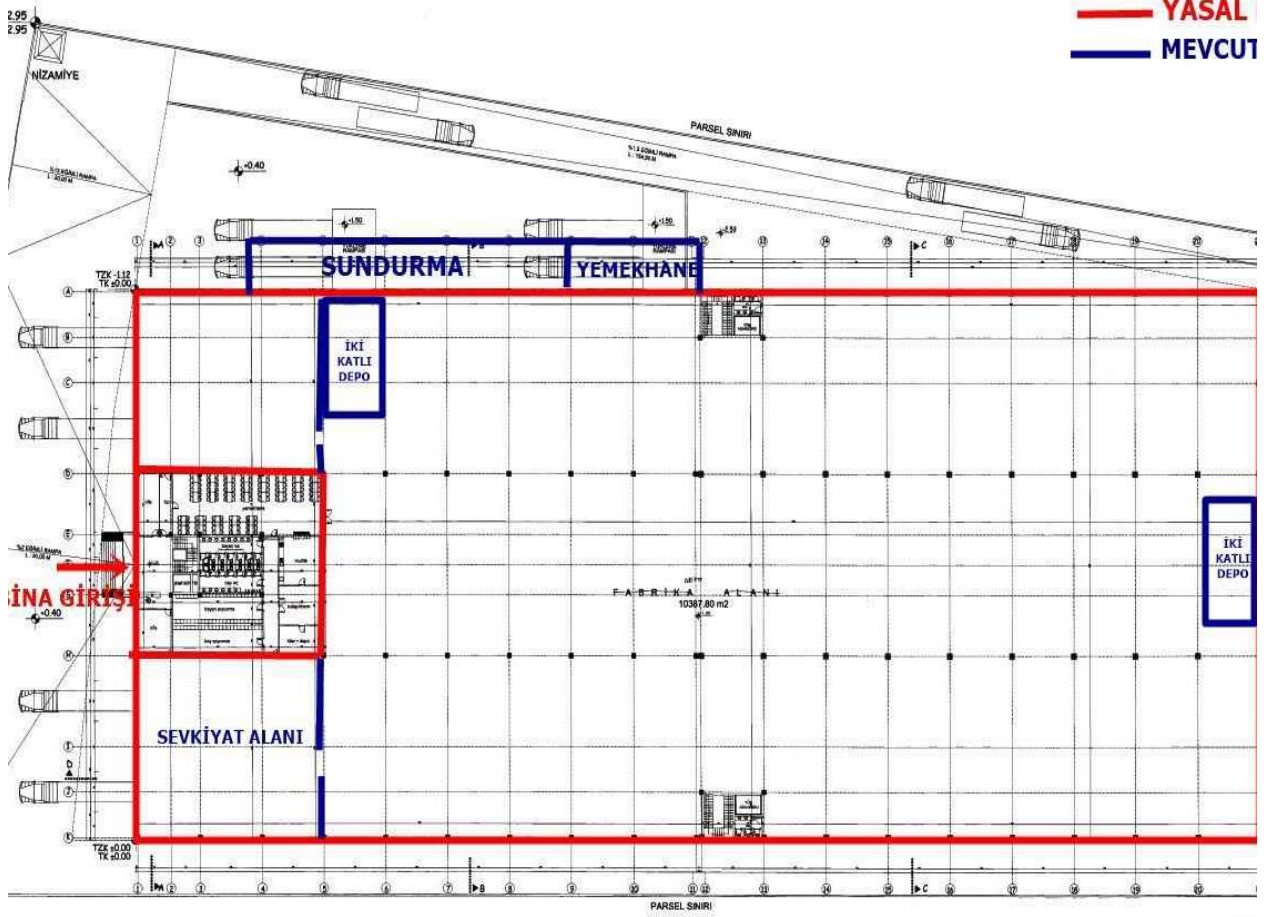


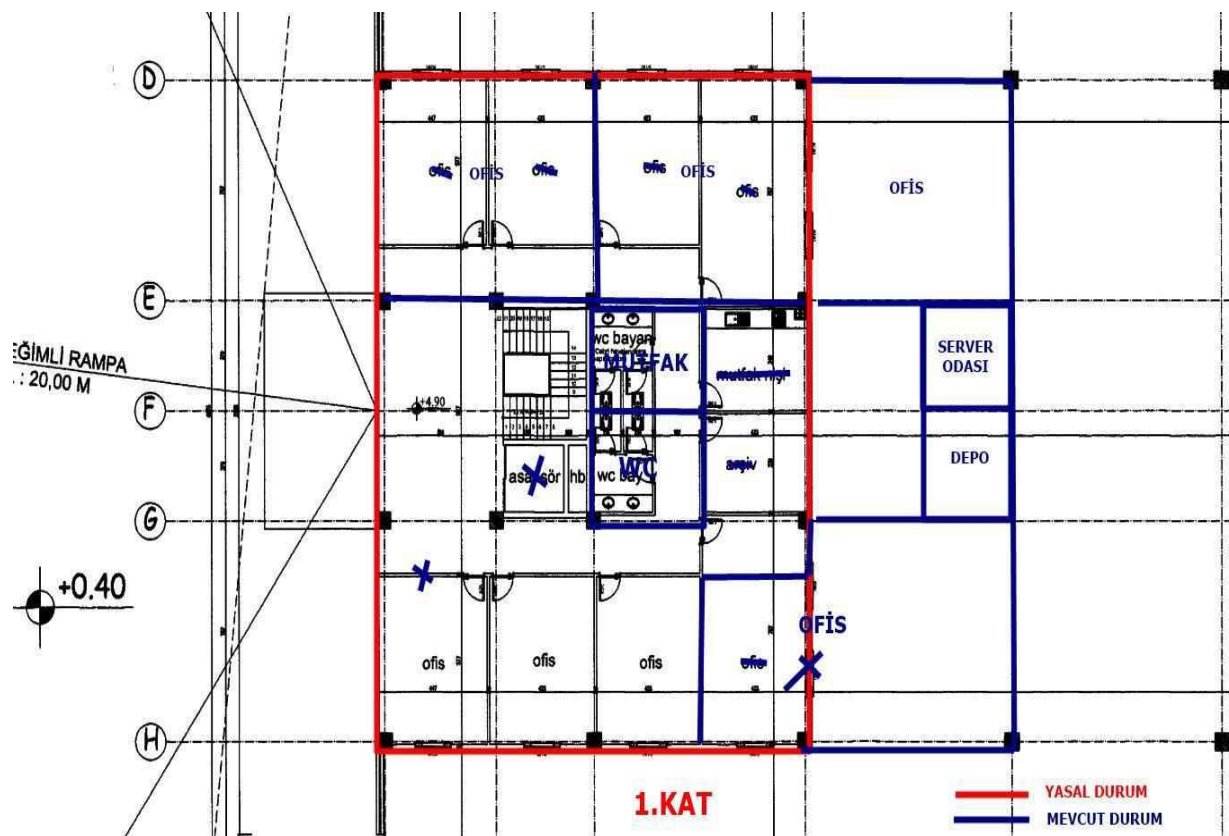
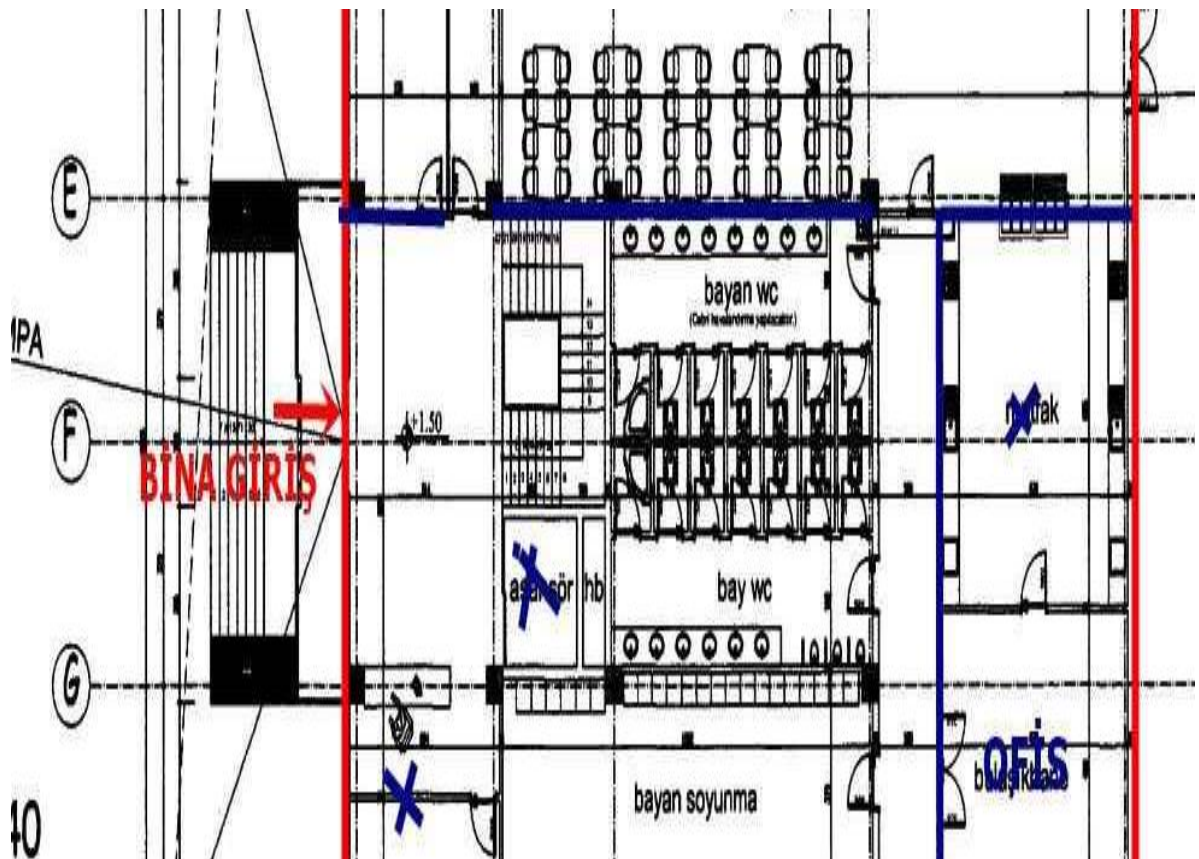


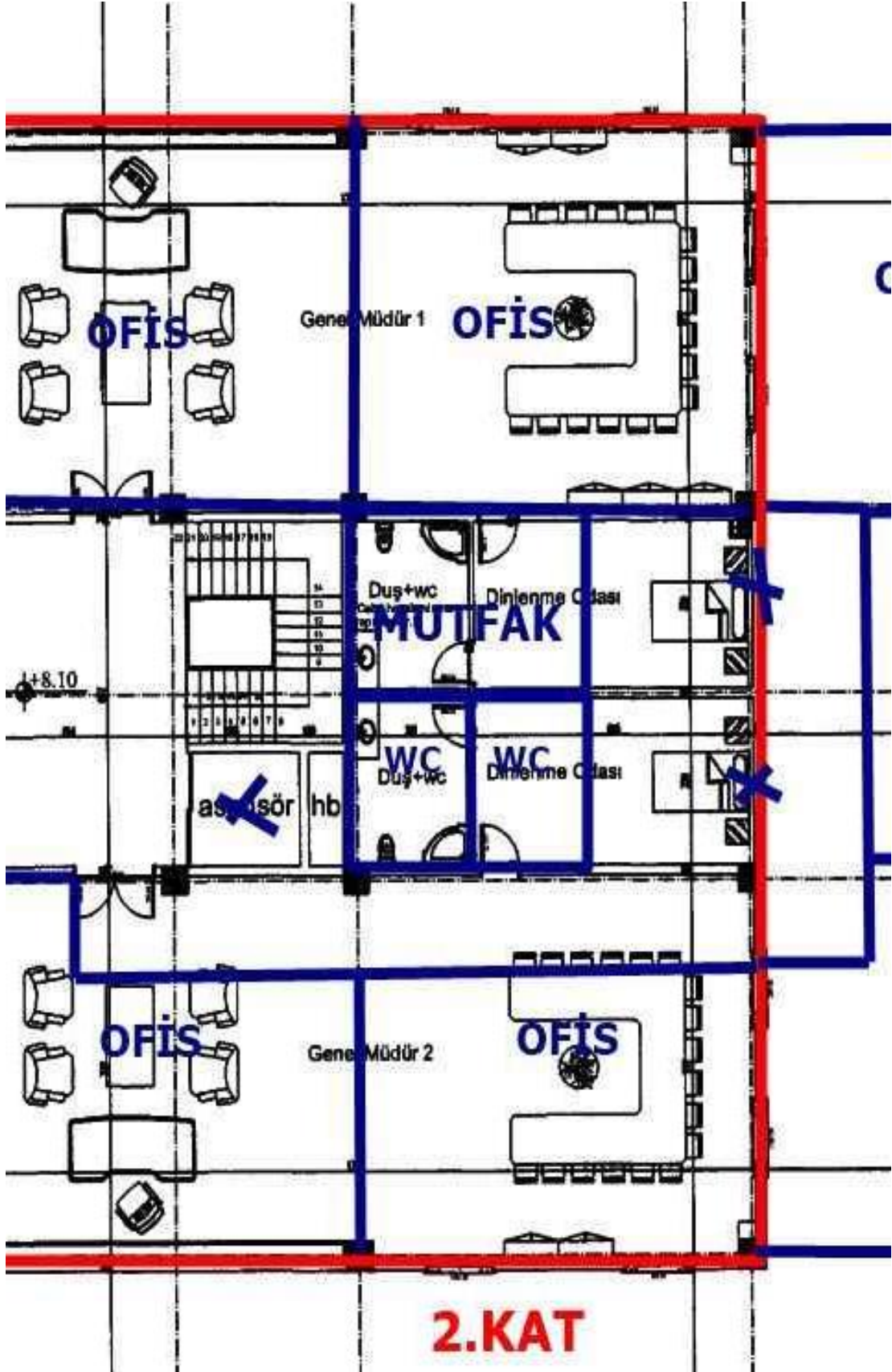
12.3. PROJE FOTOĞRAFLARI

 SEVDE mimarlık		SEVDE MİMARLIK MÜHENDİSLİK PROJE MÜŞAVİRLİK İNŞAAT TAHHÜT EMLAKÇILIK GIDA SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ. BEYAZIT MAHALLESİ ŞEFALE SOKAK NO:1/8 AKYURT \ ANKARA www.sevdemimarlik.com.tr Tel- Fax :0 312 844 33 99																																																																																																																									
<table border="1"><thead><tr><th colspan="4">ARSANIN</th><th colspan="4">YAPININ</th></tr><tr><th>BELEDİYESİ</th><th>İLÇESİ</th><th>MAH.</th><th>SOK.</th><th>SAHİBİ</th><th>KULLANMA AMACI</th><th>KATAD</th><th>ARSA ALANI</th></tr></thead><tbody><tr><td>AKYURT</td><td>AKYURT</td><td></td><td></td><td></td><td>DEPO</td><td>B+Z+1</td><td>17.040,00 m2</td></tr></tbody></table>				ARSANIN				YAPININ				BELEDİYESİ	İLÇESİ	MAH.	SOK.	SAHİBİ	KULLANMA AMACI	KATAD	ARSA ALANI	AKYURT	AKYURT				DEPO	B+Z+1	17.040,00 m2																																																																																																
ARSANIN				YAPININ																																																																																																																							
BELEDİYESİ	İLÇESİ	MAH.	SOK.	SAHİBİ	KULLANMA AMACI	KATAD	ARSA ALANI																																																																																																																				
AKYURT	AKYURT				DEPO	B+Z+1	17.040,00 m2																																																																																																																				
<table border="1"><thead><tr><th colspan="4">A PLAN,PROJE,RESİM ve HESAPLARI YAPANLARIN</th><th colspan="4">B PLAN,PROJE,RESİM ve HESAPLARI YAPTIRANLARIN</th></tr></thead><tbody><tr><td>1 VERGİ DAİRESİ</td><td colspan="3">AKYURT MAL MÜDÜRLÜĞÜ</td><td>11 VERGİ DAİRESİ</td><td colspan="3"></td></tr><tr><td>2 SİCİL NO/TC-KİM. NO</td><td colspan="3">7640372862 / 34793381376</td><td>12 ODA SİCİL NO</td><td colspan="3"></td></tr><tr><td>3 SOYADI(ÜNVANI)</td><td colspan="3">ÇINAR</td><td>13 SOYADI(ÜNVANI)</td><td colspan="3"></td></tr><tr><td>4 ADI</td><td colspan="3">RAFİA</td><td>14 ADI</td><td colspan="3"></td></tr><tr><td>5 BABA ADI</td><td colspan="3">MUHAMREM</td><td>A 15 Mahalle veya Semt</td><td colspan="3"></td></tr><tr><td>6 DOĞUM TARİHİ</td><td colspan="3">12.01.1980</td><td>D 16 Cadda veya Sokak</td><td colspan="3"></td></tr><tr><td>7 DOĞUM YERİ</td><td>İL</td><td colspan="2">KARABÜK</td><td>R 17 Kapı Numarası</td><td colspan="3"></td></tr><tr><td></td><td>İLÇE</td><td colspan="2">MERKEZ</td><td>E 18 Daire Numarası</td><td colspan="3"></td></tr><tr><td>8 MESLEĞİ</td><td colspan="3">MİMAR</td><td>S 19 İL</td><td colspan="3"></td></tr><tr><td>9 BAĞLI OLDUĞU ODA</td><td colspan="3">MİMARLAR ODASI</td><td>I 20 İLÇE</td><td colspan="3"></td></tr><tr><td>10 ODA SİCİL NO</td><td colspan="3">32063</td><td>C YAPILAN İŞİN</td><td colspan="3"></td></tr><tr><td colspan="4">Plan,proje,resim ve hesapları yapanın Adı,soyadı İmzası</td><td>21 ÇEŞİDİ</td><td colspan="3">MİMARİ PROJE</td></tr><tr><td colspan="4"></td><td>22 ODA PROJE KAYIT NO</td><td colspan="3"></td></tr><tr><td colspan="4"></td><td>23 ADA NO</td><td>1646</td><td>PARSEL NO</td><td>9</td></tr></tbody></table>				A PLAN,PROJE,RESİM ve HESAPLARI YAPANLARIN				B PLAN,PROJE,RESİM ve HESAPLARI YAPTIRANLARIN				1 VERGİ DAİRESİ	AKYURT MAL MÜDÜRLÜĞÜ			11 VERGİ DAİRESİ				2 SİCİL NO/TC-KİM. NO	7640372862 / 34793381376			12 ODA SİCİL NO				3 SOYADI(ÜNVANI)	ÇINAR			13 SOYADI(ÜNVANI)				4 ADI	RAFİA			14 ADI				5 BABA ADI	MUHAMREM			A 15 Mahalle veya Semt				6 DOĞUM TARİHİ	12.01.1980			D 16 Cadda veya Sokak				7 DOĞUM YERİ	İL	KARABÜK		R 17 Kapı Numarası					İLÇE	MERKEZ		E 18 Daire Numarası				8 MESLEĞİ	MİMAR			S 19 İL				9 BAĞLI OLDUĞU ODA	MİMARLAR ODASI			I 20 İLÇE				10 ODA SİCİL NO	32063			C YAPILAN İŞİN				Plan,proje,resim ve hesapları yapanın Adı,soyadı İmzası				21 ÇEŞİDİ	MİMARİ PROJE							22 ODA PROJE KAYIT NO								23 ADA NO	1646	PARSEL NO	9
A PLAN,PROJE,RESİM ve HESAPLARI YAPANLARIN				B PLAN,PROJE,RESİM ve HESAPLARI YAPTIRANLARIN																																																																																																																							
1 VERGİ DAİRESİ	AKYURT MAL MÜDÜRLÜĞÜ			11 VERGİ DAİRESİ																																																																																																																							
2 SİCİL NO/TC-KİM. NO	7640372862 / 34793381376			12 ODA SİCİL NO																																																																																																																							
3 SOYADI(ÜNVANI)	ÇINAR			13 SOYADI(ÜNVANI)																																																																																																																							
4 ADI	RAFİA			14 ADI																																																																																																																							
5 BABA ADI	MUHAMREM			A 15 Mahalle veya Semt																																																																																																																							
6 DOĞUM TARİHİ	12.01.1980			D 16 Cadda veya Sokak																																																																																																																							
7 DOĞUM YERİ	İL	KARABÜK		R 17 Kapı Numarası																																																																																																																							
	İLÇE	MERKEZ		E 18 Daire Numarası																																																																																																																							
8 MESLEĞİ	MİMAR			S 19 İL																																																																																																																							
9 BAĞLI OLDUĞU ODA	MİMARLAR ODASI			I 20 İLÇE																																																																																																																							
10 ODA SİCİL NO	32063			C YAPILAN İŞİN																																																																																																																							
Plan,proje,resim ve hesapları yapanın Adı,soyadı İmzası				21 ÇEŞİDİ	MİMARİ PROJE																																																																																																																						
				22 ODA PROJE KAYIT NO																																																																																																																							
				23 ADA NO	1646	PARSEL NO	9																																																																																																																				
YAPI DENETİM  Recep ALTAS Proje ve Uygulamaya Denetçi Mimar UZ YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Çankaya Mh. Cumhuriyet Cd. No: 2 / 11 Keçiören / ANKARA Dışkapı M.D. 000 916 2661		MİMARLAR ODASI 		BELEDİYE ONAYI 																																																																																																																							
		1646 ADA 9 PARSEL MİMARİ UYGULAMA PROJESİ				ÖLÇEK 1/150																																																																																																																					









Saray Matbaacılık Kağıtçılık Kırtasiyecilik Ticaret ve Sanayi A.Ş / Rapor No: 2023OZELP00291 / Gizlidir.

56

Saray Matbaacılık Kağıtçılık Kırtasiyecilik Ticaret ve Sanayi A.Ş./ Rapor No: 2023OZELP00291/ Gizlidir.

12.4. TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ ve TAPU SURET

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler)			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 1646/9
Zemin No	: 34032536	Yüzölçüm	: 19.440,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/AYYURT	Ana Tap. Nitelik	: DÖRT KATLI TİCARİ DEPO VE ARSASI
Kurum Adı	: Akyurt TM		
Mahalle / Köy Adı	: BALIKHISAR-İMAR Mah.		
Mevkii	:		
Çift / Sayfa No	: 7 / 624		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Ş/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Diger (Konusu: Bu parsel 5403 Sayılı Kanunun 14.Maddesi gereğince Bakanlar TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ Kuruluş Kararı ile ilan edilen Büyük ova koruma alanında kalmaktadır.Tarım ve Orman Bakanlığının izni olmadan birkisiel üretim amacının dışından kullanılmaz.) Tarih: - Sayı: E.2162726 (Başlama Tarih:17/07/2019,Bitiş Tarih:17/07/2019 - Süre:)		17/07/2019 - 5192	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
83282541	MERHMET ALI ERTUGRUL - ALI ERDAL Oğlu	1/2		9.720,00	İmar (TSM) - 13/01/2009 - 117	Satış - 05/08/2011 - 3338
83282542	HASAN HÜSEYİN ERTUGRUL - ALI ERDAL Oğlu	1/2		9.720,00	İmar (TSM) - 13/01/2009 - 117	Satış - 05/08/2011 - 3338
150162326	SARAY MATBAACILIK KAGITÇILIK KIRTASIYECİLİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	TAM		19.440,00	Satış + Birleş - 05/08/2011 - 3338	6361 S.Y. Göre Devir Ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi - 03/05/2017 - 3253
38086343	FINANS-FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ	TAM		19.440,00	6361 S.Y. Göre Devir Ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi - 03/05/2017 02/10/2023 - 17090	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği - 02/10/2023 - 17090
72309080	QNB-FİNANS-FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ	TAM		19.440,00	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği - 02/10/2023 - 17090	6361 S.Y. Göre Devreden Adına Devir - 10/10/2023 - 17503
775521818	SARAY MATBAACILIK KAGITÇILIK KIRTASIYECİLİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	TAM		19.440,00	6361 S.Y. Göre Devreden Adına Devir - 10/10/2023 - 17503	- -
Ş/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL TÜRKİYE ELEKTRİK MÜDÜRLÜĞÜ lehine 06/02/2013 tarihinde yıllık 1,00TL. den 99 yıllığına Trafo ve Yeri (40m2) DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ olarak kullanılmak üzere kira şerhi.)		01/03/2013 - 1000	-		

Rapor Tarihi / Saati: 23.11.2023 9:45

0014954 Mülk Şerhi ile
Tahsil Edilen Bedele
lenmiştir.

12.5. İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ



T.C.
AKYURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü



Sayı : E-25673682-115.99-15809
Konu : İmar Durumu (Balıkhisar 1646/9)

10.11.2023

Sayın SARAY MATBAACILIK KAĞITÇILIK KIRTASIYECİLİK TİCARET VE SANAYİ A. Ş.

İlgi : 07.11.2023 tarihli ve 9898 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçede Balıkhisar Mahallesi 1646 ada 9 numaralı parselin imar durumu hakkında bilgi istenmektedir.

Söz konusu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Kullanım Amacı: Sanayi ve Depolama Alanı, Emsal: 1.00 (+0.20), Yençok: Serbest (Maksimum Mania Kotu 993 m.) olarak planlanmıştır. Bilgilerinize rica ederim.

Hüseyin DEMİREL
Belediye Başkan Yardımcısı

EK :
1- İmar Durum Krokisi
2- Plan Notu

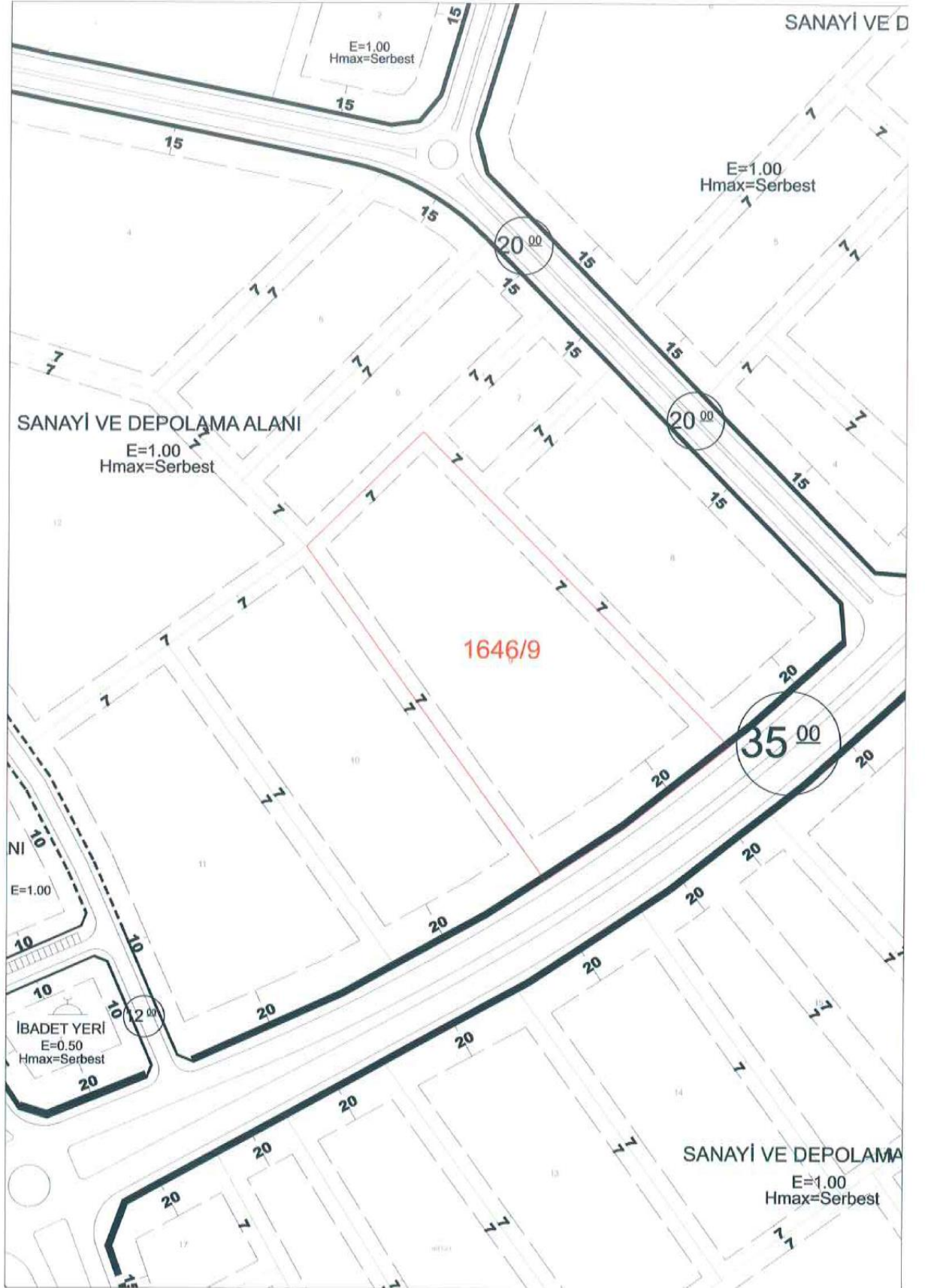
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: OTfO4n-kL9vWk-z1dpEu-xMrSLk-gh460DV/ Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Beyazıt Mah. 9 Mayıs 90 Cad. No:34 Akyurt / Ankara
Telefon No: (312)844 18 44 Dahili: 3710 - 3720 Faks No: (312)844 10 10
e-Posta: planproje@akyurt.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.akyurt.bel.tr>
Kep Adresi: akyurtbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Eda TAVUKÇU
Harita Kadastro Tek.
Telefon No:





61

12.6. DEĞERLEMEYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ





Tarih : 03.03.2015

No : 403847

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mustafa Volkan CANTEKİNLER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

