



**VARLIK
DEĞERLEME**

AKHAN UN FABRİKASI VE TARIM ÜRÜNLERİ GIDA SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ANKARA / ÇANKAYA / DİKMEN

15216 ada 9 parsel

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

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

**08.01.2024
Rapor No:
2023OZELP00369**

YONETİCİ ÖZETİ	
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	Akhan Un Fabrikası Ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi
RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH/NO	14.11.2023 – 2023/028
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2023
RAPOR TARİHİ	08 Ocak 2024
RAPOR NO	2023OZELP00369
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
RAPORUN KONUSU / AMACI	Bu rapor; Akhan Un Fabrikası Ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi'nin talebine istinaden taşınmazın 31.12.2023 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitiye yönelik hazırlanmıştır.
GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN ADRESİ	Dumlupınar Mahallesi 575.Sokak No:2 Çankaya / ANKARA
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Ankara ili Çankaya İlçesi Dikmen Mahallesi, 15216 Ada 9 no'lu parselde kâin "Betonarme Apartman" nitelikli taşınmaz.
SAHİBİ	Akhan Un Fabrikası Ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi
MEVCUT KULLANIM	Ticari bina olarak kullanılmaktadır.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Tapu kayıt bilgileri raporun "5.1.1." maddesinde aktarılmıştır.
İMAR DURUMU	İmar durumu bilgileri raporun "5.2.1." maddesinde aktarılmıştır.
EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIMLARI	Ticari Bina
TAKDİR EDİLEN DEĞER	
Taşınmazın Toplam Mevcut Değeri:	
Mevcut Durum Değeri (KDV Hariç)	35.140.000,00.-TL
Mevcut Durum Değeri (KDV Dahil)	42.168.000,00.-TL
Değer takdir edilmiştir.	
Değerleme ile ilgili detay bilgileri raporun "10." "11." ve "12." maddelerinde verilmiştir.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Recep AKÇA Değerleme Uzmanı - 405081	Mustafa Volkan CANTEKİNER Sorumlu Değerleme Uzmanı - 403847



1. RAPOR BİLGİLERİ

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

Raporun Konusu / Amacı

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

Raporun Hazırlanma Standartları

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

Raporu Hazırlayanlar

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



2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1. DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ

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

2.2. DEĞERLEME TALEBINDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

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

Şirketimiz tarafından konu gayrimenkul için daha önce değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

5. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

5.1. TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER

5.1.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

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

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

5.1.2. GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYIDAT BİLGİLERİ

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

Bu belgeye göre konu taşınmazın tapu kaydında aşağıdaki takyidatlara rastlanmıştır:

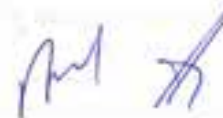
Rehinler Hanesi:

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

5.2. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

5.2.1. İMAR DURUMU

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





1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Artık



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

PLAN NOTLARI

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

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)



5.2.2. GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

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

İmar Pafta Sureti:

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

Yapı Ruhsatları:

Çankaya Belediyesi tarafından düzenlenmiş yapı ruhsatları içeriği aşağıdaki gibidir:

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

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

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

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

Mimari Proje:

Çankaya Belediyesi arşivinde yer alan mimari proje bilgileri aşağıdaki gibidir:

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

5.2.3. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

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

Paul *ah*

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

5.3.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Temin edilen taksit belgesine göre 04.12.2023 tarih 128393 yevmiye numarası ile "Akhan Un Fabrikası Ve Tarım Ürünleri Gıda Sanayi Ticaret Anonim Şirketi" adına "Tüzel Kişiliklerin Ürvan Değişikliği" işlemi ile tescil edilmiştir.

5.3.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

6. EKONOMİK VERİLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

Dünya Ekonomisi;

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

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

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

Türkiye Ekonomisi Son Durumu;



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

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

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

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

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

6.2. ENFLASYON

TCMB Enflasyon 2023-III Genel Değerlendirme Raporuna göre;

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

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

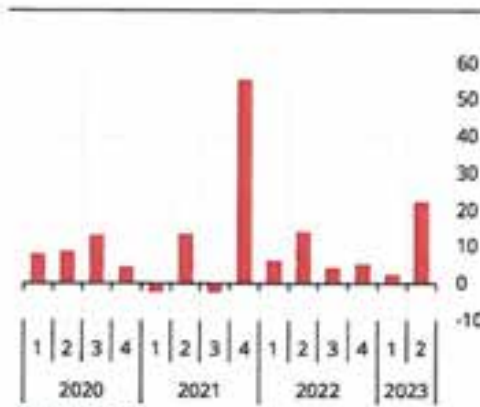
İkinci çeyreğe ilişkin göstergeler iç talebin dış talebe kıyasla daha güçlü seyrini sürdürdüğüne işaret etmektedir. Mayıs ayı itibarıyla sanayi üretimi ilk çeyreğe kıyasla yüzde 1,4 oranında artarak depremin üretim faaliyeti üzerindeki olumsuz etkilerinin telafi edildiğini göstermiştir. Öte yandan, perakende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

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

Enflasyonun Belirleyicileri

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

Grafik 2.4.10: Sepet Kur* (Çeyreklik % Değişim)



Kaynak: TCMB.

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

Grafik 2.4.11: Tüketici Enflasyonu Beklentileri* (%)



Kaynak: TCMB.

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

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

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

6.3. FAİZ ORANLARI VE KREDİLER

TCMB Enflasyon 2023-III Genel Değerlendirme Raporuna göre;

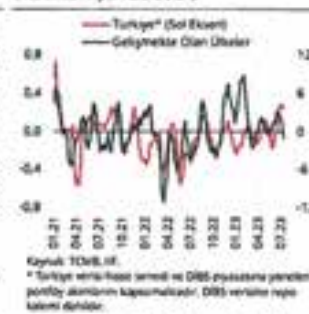
Küresel büyümeye ilişkin yatay görünüm devam ederken gelişmiş ülkelerde para politikasında sıkılaştırma sürecinin beklenenden yavaş olacağına ilişkin sinyaller küresel oynaklıkları sınırlandırmıştır. Fed'in para politikası faizini 10 toplantı üst üste artırdıktan sonra haziran ayı toplantısında faiz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

egilimine girerek 25 Temmuz itibarıyla 435 baz puan düzeyine gerilemiştir. Bununla birlikte Türkiye'nin CDS primi son 10 yıllık ortalaması olan 350 baz puanın belirgin üzerinde seyretmeye devam etmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu dönemi genelinde, Türkiye hisse senedi piyasasına 0,84 milyar ABD doları net yabancı girişi olurken DİBS piyasasından 0,03 milyar ABD doları seviyesinde net yabancı çıkışı gerçekleşmiştir. Haziran ayından itibaren ise net portföy girişi 0,07 milyar ABD doları DİBS piyasasına ve 1,48 milyar ABD doları hisse senedi piyasasına olmak üzere toplam 1,55 milyar ABD dolarına ulaşmıştır.

Grafik 2.2.1: Türkiye ve Seliminde Olan Ülkelerin İleriye Gidenleri*



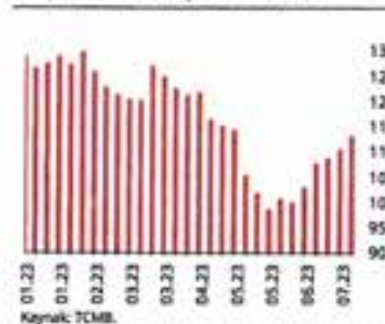
Grafik 2.3.2: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülkeler Portföy Hareketleri (4 Haftalık Ortalama, Milyar ABD Doları)



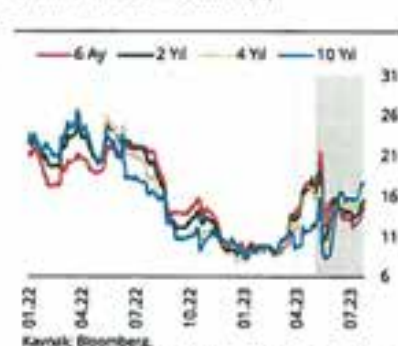
Türk lirasının opsiyonların ima ettiği kur oynaklığı mayıs ayında yurt içi belirsizliklerin etkisiyle yükselmiş, ancak haziran ayından itibaren hızla gerilemiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde küresel risk iştahındaki olumlu seyrin etkisiyle gelişmekte olan ülke paraları ABD doları karşısında sınırlı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

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

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



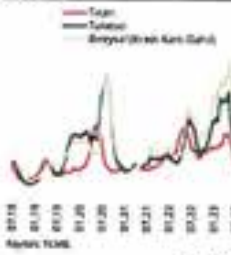
Grafik 2.2.6: DİBS Getirileri (%)



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



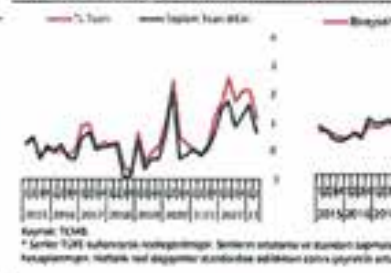
Grifik 2.2.8: Kredi Büyümesi (13 Haftalık
Hesaplamaya Göre, Kur Standartları
Anlatıyor, %)



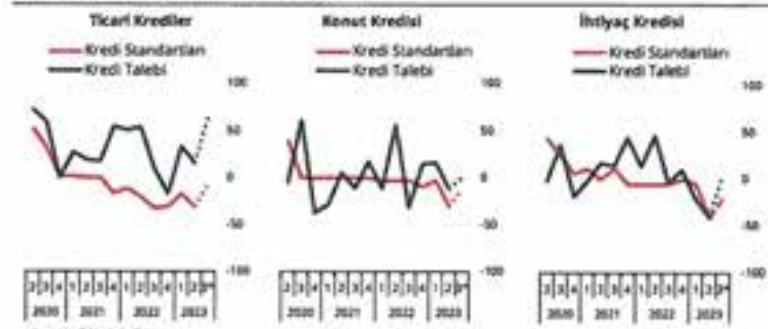
Grifik 2.2.9: Kredi Büyümesi (13 Haftalık Hesaplamaya Göre, Kur Standartları Anlatıyor, %)



Grifik 2.2.10: Kredi Büyümesi (13 Haftalık Hesaplamaya Göre, Kur Standartları Anlatıyor, %)



Grifik 2.2.12: Kredi Standartları ve Kredi Talebi



Kaynak: TCMB, BREA.

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

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

6.4. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

➔ Türkiye İnşaat Sektörü:

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



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

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

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

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

AM

AA

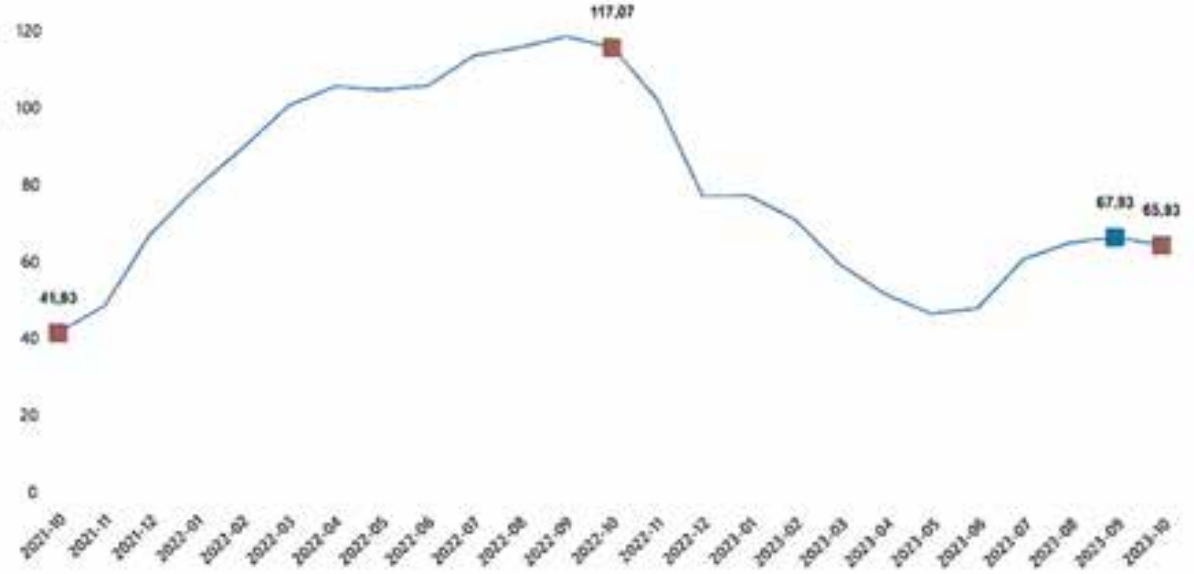


İnşaat Maliyet Endeksi, Ekim 2023

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

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

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



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

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

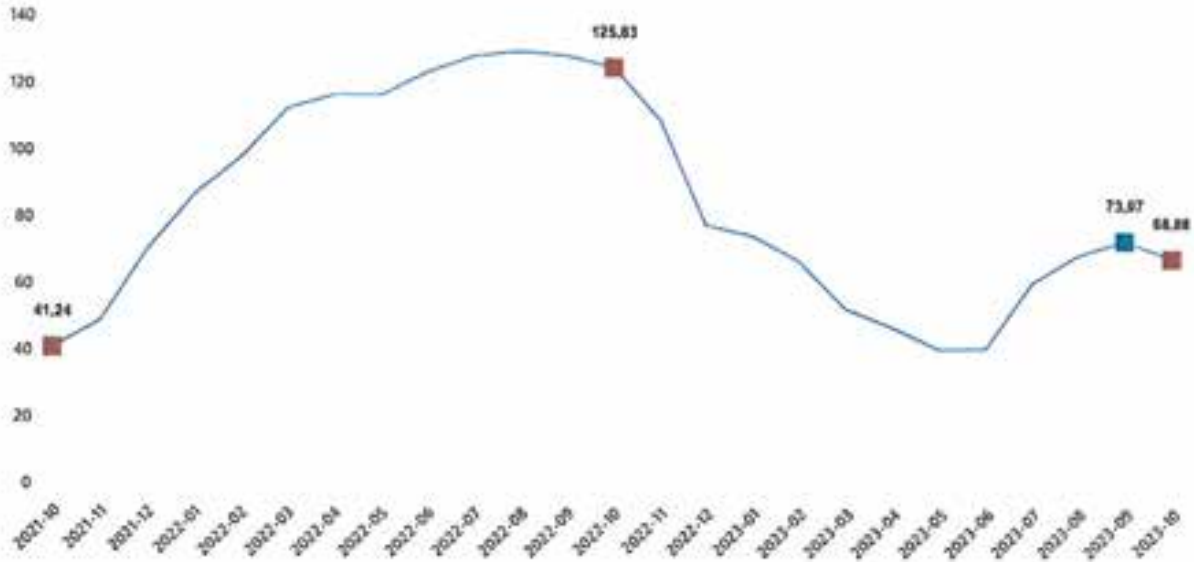
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ekim 2023



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

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

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



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

Konut Sektörü:

Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2023

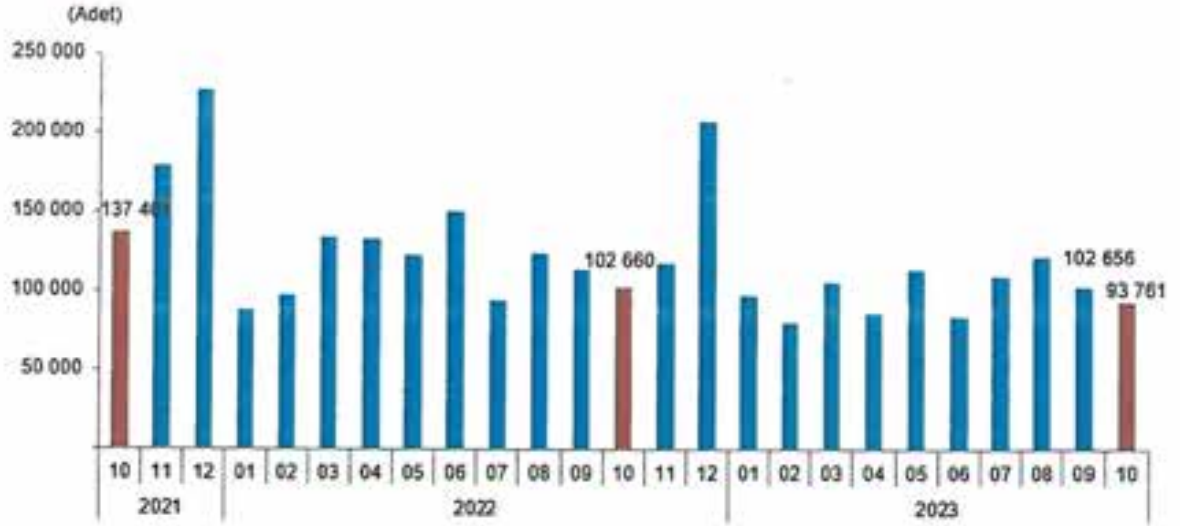
Türkiye genelinde Ekim ayında 93 bin 761 konut satıldı

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

(Handwritten signatures)



Konut satışı, Ekim 2023



Konut satışları Ocak-Ekim döneminde %14,3 azaldı

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

İpotekli konut satışları 5 bin 577 olarak gerçekleşti

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

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

Diğer satış türleri sonucunda 88 bin 184 konut el değiştirdi

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

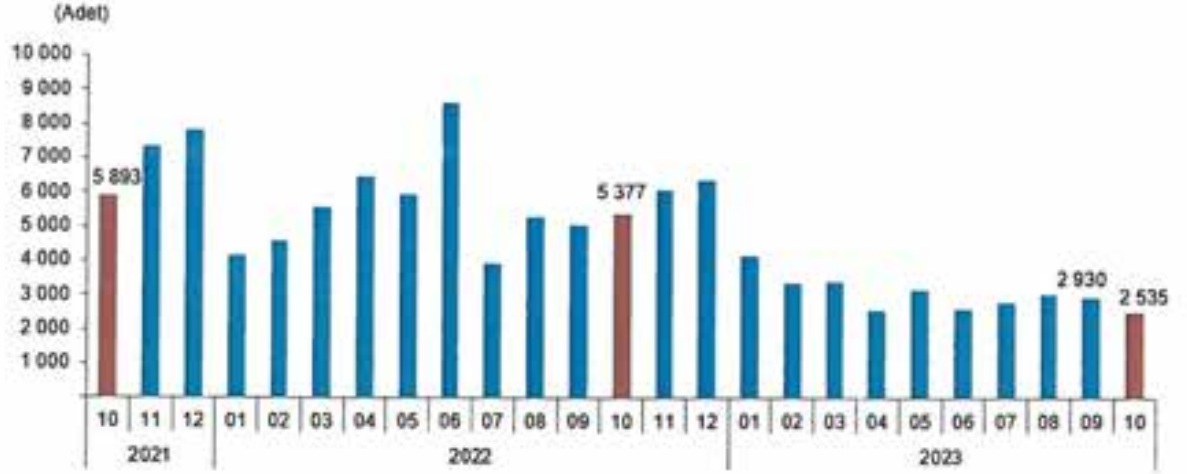
(Handwritten signatures)

(Handwritten signature)



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

Yabancılar yapılan konut satışı, Ekim 2023



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

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

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

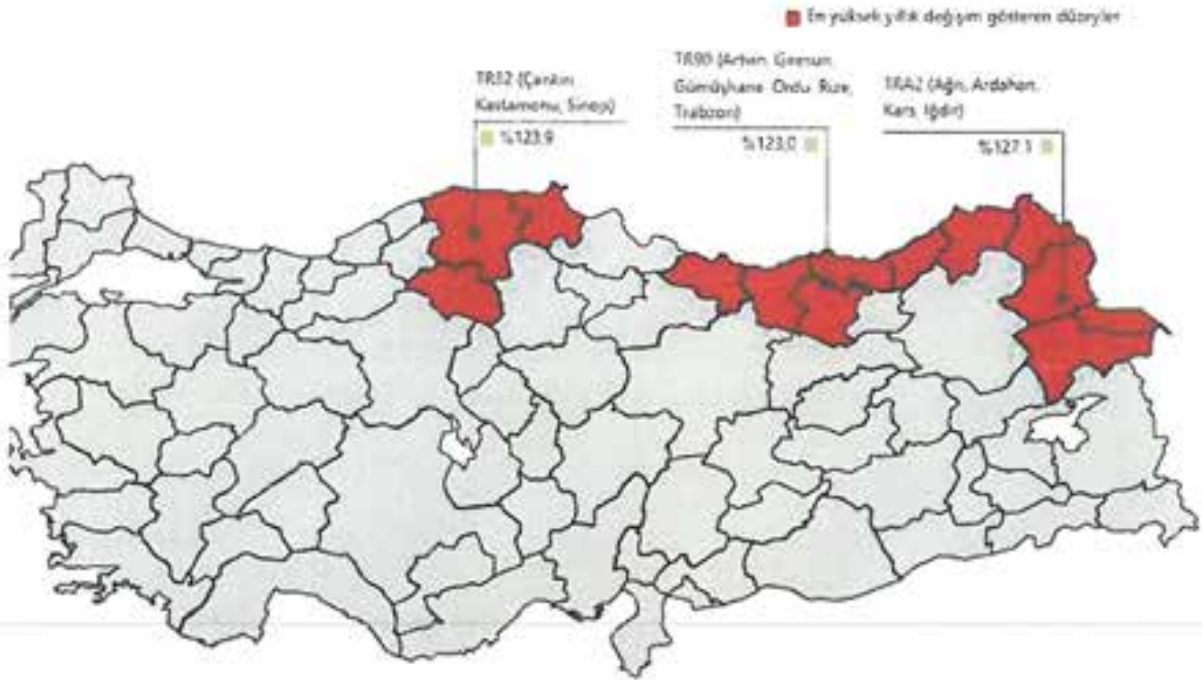
Kaynak: TÜİK – Konut Satış İstatistikleri – Ekim 2023 – Yayın Tarihi: 16 Kasım 2023

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

Konut Fiyat Endeksi (KFE)

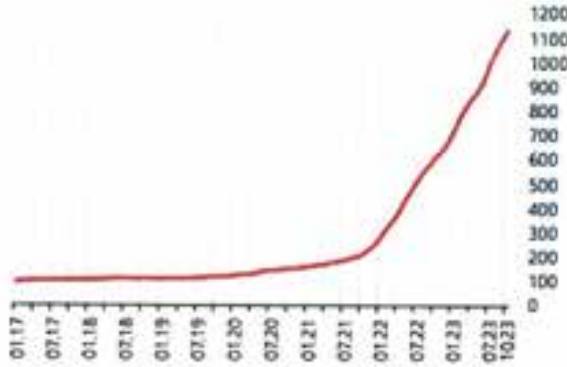
2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 3,8 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 86,5, reel olarak ise yüzde 15,4 oranında artmıştır.



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

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

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



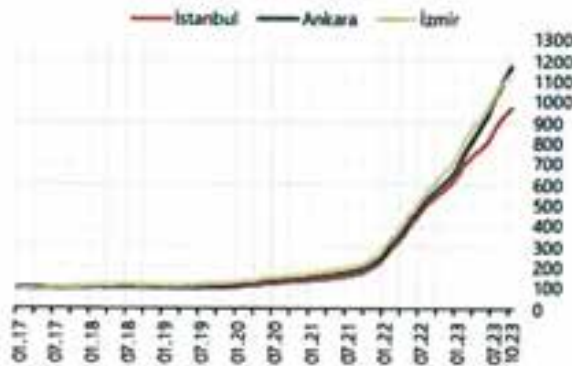
Türkiye'deki konutların kaline etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 3,8 oranında artarak 1129,6 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



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

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



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

Kaynak: TCMB / Konut Fiyat Endeksi / Ekim 2023

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

7. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER

7.1. KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ

ANKARA İLİ:



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

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

Sanayi: Ankara ilinde özel sektörün katma değer içindeki payı %85'in üzerindedir. İlin sanayisi genel olarak küçük ve orta boyllu işletmelerden oluşmaktadır. Bunların %40'ı, savunma ve taşıt üretimi yapan büyük kuruluşların talep gösterdiği makine ve metal alanında üretim yapmaktadır, bunun ardından gıda ve tekstil sanayileri gelir. Üretim açısından en önemli sektörler, gıda (şeker, un, makarna, süt, içki), taşıt, makine (tarım araçları, taşıt, traktör), savaç, çimento ve dokumadır (yünlü dokuma, trikotaj, konfeksiyon). Ayrıca tarım ilaçları, mobilya, şekerçilik ve matbaacılık da önemlidir. Savunma sanayisi, yazılım ve elektronik sektörlerinde Ankara Türkiye'de başta gelir. Ankara Sanayi Odası'na (ASO) kayıtlı yaklaşık 3500 şirket vardır. Türkiye'nin en büyük

500 şirketinin 48'inin ASO'ya bağlı olmasıyla Ankara, 2009 yılında Ankara'dan sonra Türkiye'nin 2. sanayi merkezi sayılmaktadır. Ankara'da üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve il merkezine yakın olan İvedik ile Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) Organize Sanayi bölgelerinde gerçekleşmektedir. OSTİM, Türkiye'nin en büyük küçük ve orta boy sanayi üretim alanıdır. 2009'da Ekonomi ve Dış Politika Araştırmalar Merkezi tarafından hazırlanan bir çalışmaya göre, en rekabetçi il Ankara'dır. Ankara, "rekabetçilik" endeksini oluşturan alt endeksler arasında insanî 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 yerlere göre ortalama en yüksek gündüz sıcaklıkları 27-31° C'dir. En soğuk ay ise ocak ayıdır, en düşük gece sıcaklıkları ildeki yerlere göre ortalama -6 ila -1 °C arasındadır. Yağışlar en çok aralık, en az temmuz veya ağustos ayında düşer.

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

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

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

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



Çankaya İlçesi:

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

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

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

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

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

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

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

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

Vakıf: Bilkent Üniversitesi, Çankaya Üniversitesi, TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi, Ufuk Üniversitesi, TED Üniversitesi
Askeri: Kara Harp Okulu





Taşınmazın Konumu:



7.2. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU

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

M 5/

dh

8. GAYRİMENKULÜN TANIMI

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

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

Mimari projesi üzerinden yapılan incelemede;

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

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

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

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

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

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

Yerinde yapılan incelemelerde;

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

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

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

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

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

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

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

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

8.1. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

9. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

9.1. SWOT ANALİZİ

Güçlü Yanlar:

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



Zayıf Yanlar:

- Proje dışı imalatların olması

Fırsatlar:

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

Tehditler:

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

10. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

10.1. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

10.2. GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

10.3. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

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

- Pazar Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı

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

10.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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

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

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

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

gerekten maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

10.4. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

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

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

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

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

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Bu 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.

MA 3





10.5. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

10.5.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

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

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

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



Buna göre taşınmazın Pazar yaklaşımına göre toplam değeri aşağıdaki gibidir;

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM YASAL DEĞERİ			
Bileşen Adı	Yasal Alan	Birim Değeri (TL/m ²)	Yasal Değeri (TL)
Bina	787,00	39.699,17	31.243.246,79
TOPLAMLAR			31.243.246,79
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			31.245.000,00

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM MEVCUT DEĞERİ			
Bileşen Adı	Mevcut Alan	Birim Değeri (TL/m ²)	Mevcut Değeri (TL)
Bina	997,00	35.729,25	35.622.065,24
TOPLAMLAR			35.622.065,24
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			35.620.000,00

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

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

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

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



Buna göre taşınmazın Pazar yaklaşımına göre arsa değeri aşağıdaki gibidir:

ARSA DEĞERİ			
Bileşen Adı	Alanlar (m ²)	Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
15216 Ada 9 Parsel	429,00	35.469	15.216.007,95
TOPLAM			15.216.007,95
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			15.215.000,00

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

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

Uyumlaştırma Tablosu (Kiralık Bina)											
	Karşılaştırma Kriterleri	Karşılaştırılabilir Emsaller									
		5	6	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	137,93	300,00	175,00	109,67						
2	Pazarlık Payı	10,00%	15,00%	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	-5,00%	0,00%	0,00%	-10,00%						
6	Piyasa Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%						
7	Lokasyon	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%						
8	Bina Yapı / Kalitesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%						
9	Kullanım Alanı	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%						
10	Konfor Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%						
11	Diğer	-10,00%	20,00%	-5,00%	-10,00%						
Uyumlaştırılmış Değer		144,81	155,00	166,25	142,57						
Ortalama Değer											162,16

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

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

10.5.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

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

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

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

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

Maliyet Yaklaşımına göre Arsa + Yapı Değeri aşağıdaki gibidir:

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

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

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

10.5.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

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

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

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi;

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

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

Aylık Kirası: 157.500 TL/ay

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

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

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

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

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

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



11. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



2022 DEĞERİ			
PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM YASAL DEĞERİ			
Bilgenin Adı	Alan	Birim Değeri (TL/m ²)	Yasal Değeri (TL)
Bina	787,00	24.026,78	18.909.080,36
TOPLAMLAR			18.909.080,36
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			18.910.000,00

2021 DEĞERİ			
PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM YASAL DEĞERİ			
Bilgenin Adı	Mevcut Alan	Birim Değeri (TL/m ²)	Mevcut Değeri (TL)
Bina	787,00	10.728,42	8.451.825,96
TOPLAMLAR			8.451.825,96
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			8.450.000,00

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM MEVCUT DEĞERİ			
Bilgenin Adı	Alan	Birim Değeri (TL/m ²)	Yasal Değeri (TL)
Bina	997,00	21.624,11	21.559.234,82
TOPLAMLAR			21.559.234,82
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			21.560.000,00

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM MEVCUT DEĞERİ			
Bilgenin Adı	Mevcut Alan	Birim Değeri (TL/m ²)	Mevcut Değeri (TL)
Bina	997,00	9.605,48	9.636.484,33
TOPLAMLAR			9.636.484,33
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			9.635.000,00

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

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

11.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

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

(Handwritten signatures)



12. SONUÇ

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

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

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

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

olarak hesaplanmıştır.

KDV oranı %20 olarak alınmıştır.

İşbu değerlendirme raporu 1 adet orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize Sunulur,

Saygılarımızla,

08 Ocak 2024

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

Eklere:

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



13. EKLER VE FOTOĞRAFLAR

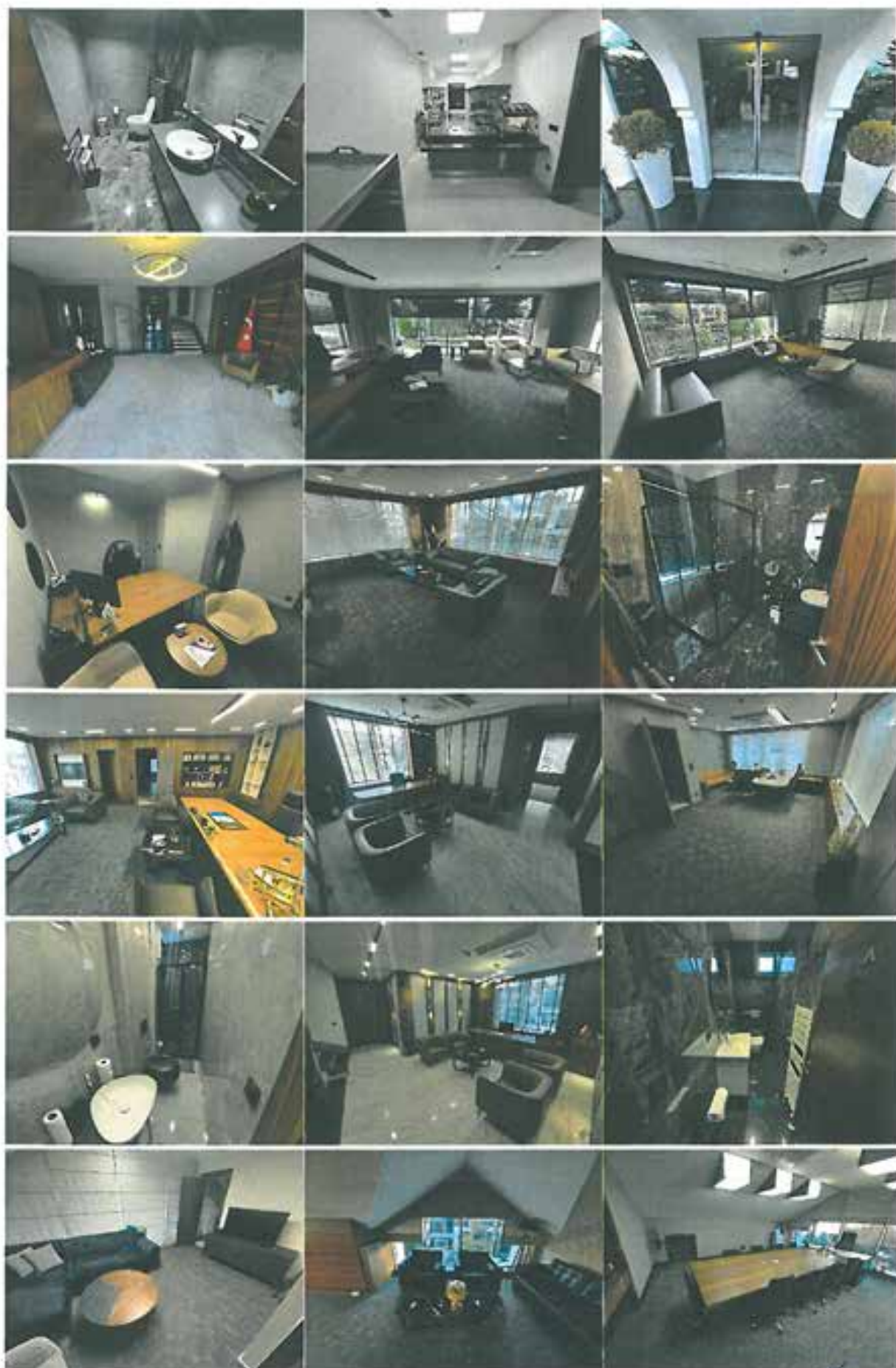
13.1. UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI





M H

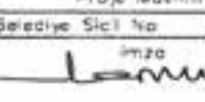




13.3. PROJE FOTOĞRAFLARI

 İl: 44 58 54-95	A. 5042		T. 1/1		K. 1/1 - B. 1/1 - D. 1/1		D. 1/1 - H. 1/1	
	H. BEKİR ÇAKIR		M. YAKAR		ANKARA		10643 ADIYAMA	
	BAĞ. H. 1/1 - VERİSİ 1/1		H. 1/1 - C. 1/1		1/1 - D. 1/1			
	CLMAY. RYET		001004298		KODU: 00 55/5 50 R. ANKARA			
a.b.ü. MİYARLIK MÜHENDİSLİK MÜŞAVİRLİK ŞEHİR PLANLAMA TURİZM İNŞAAT TİCARET SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ								

İŞİTİMLİ	AD: 5042		ADRESİ	
	HÜSEYİN SEFER		ÇINAR CAD. NO: 3 / A KAYAKLIDERE - ANKARA	
	bağ. bulun.ver.do. HİTİT V.D.		v.d.sicil no 7580030371	

Gda. Vizesi	Yapı Denetim	Proje Mühürü
 Proje ve İnceleme Sorumlusu Başarı No: 557	 UYGUNDUR EKC Mühür	 İnşaat

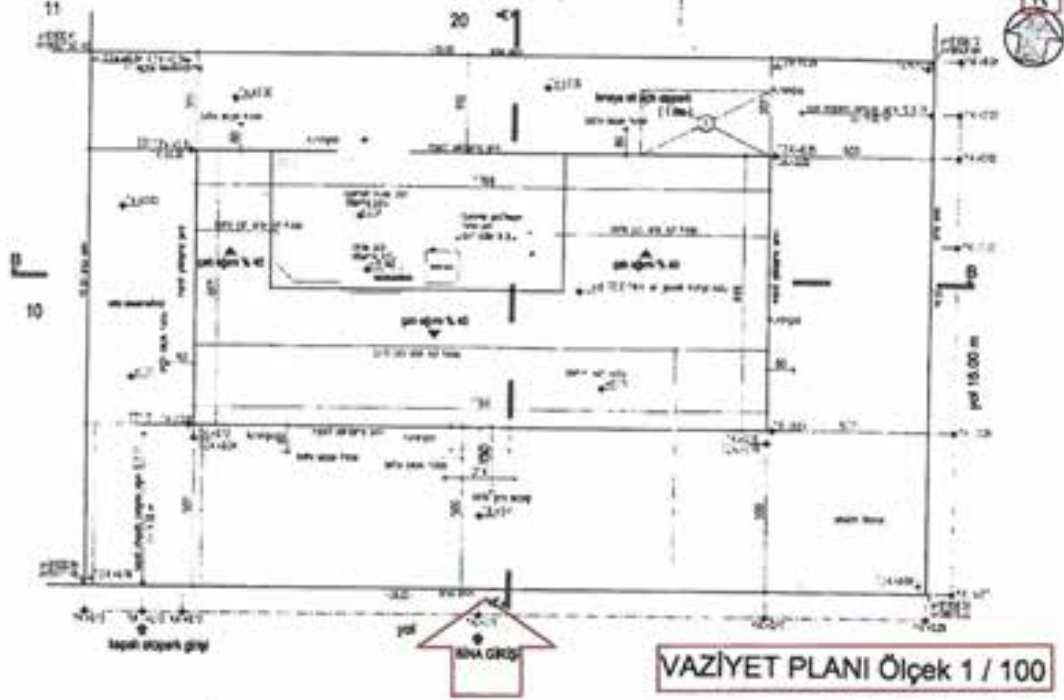
YARIN	Ehliyet	HÜSEYİN SEFER	
	Kulonjör emekli	İSYERİ	
ARSASI			
Beldiyası	İçesi	Mah.	Sok.
ANKARA	ÇANKAYA	DİĞMEN	
Bağ. no	Dda. no	parsel n.	İmar o. t.
	15216	9	
BELEDİYE UYGULAMA ESASINA GÖRE YAPIN			
mimarî hiz. sm.	statik hiz. sm.	marjyet grubu	kat adedi
1	1		
alan m. 2	inşaat alanı m. 2	top. ye sistem	en büyük açıklık
en büyük kat yük.	hareket yük kg/m		

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

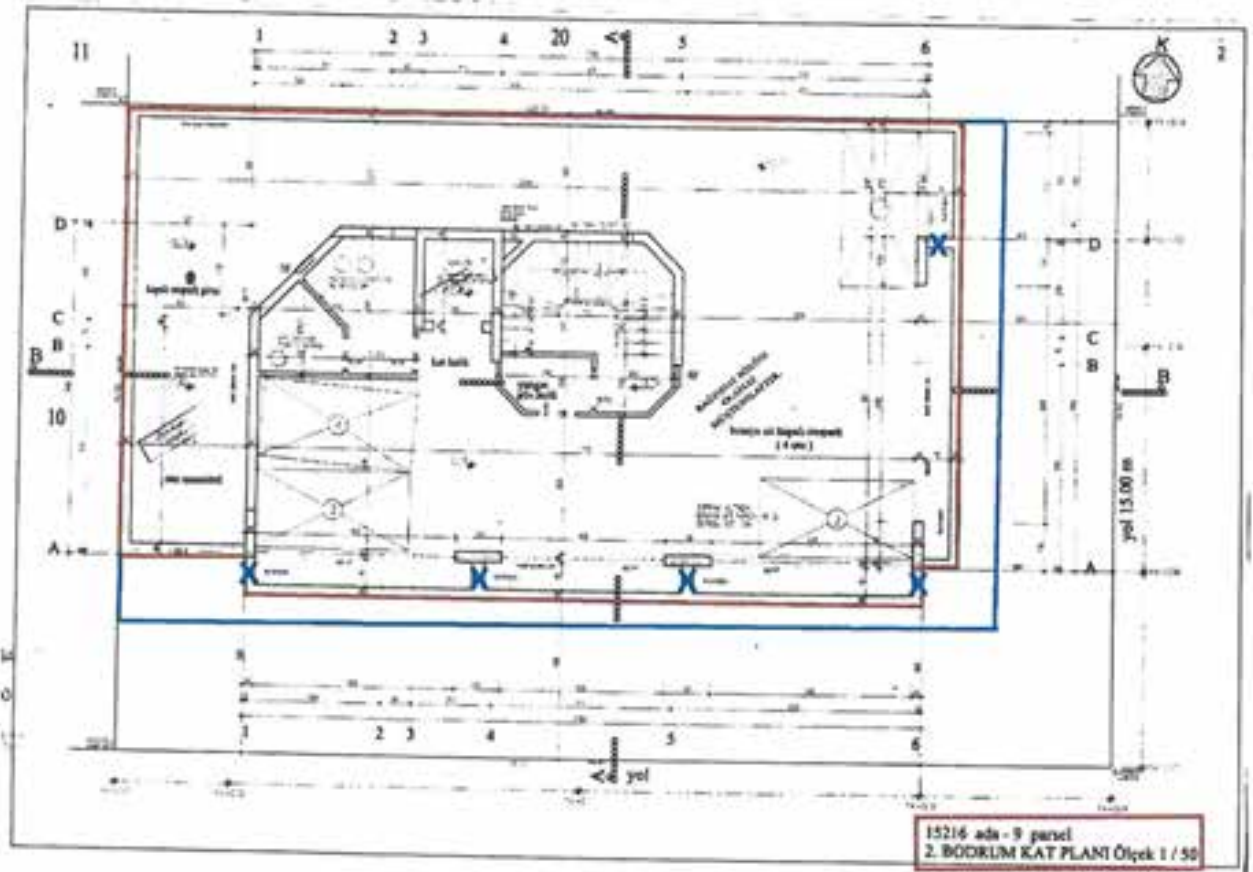
Am 2/4



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

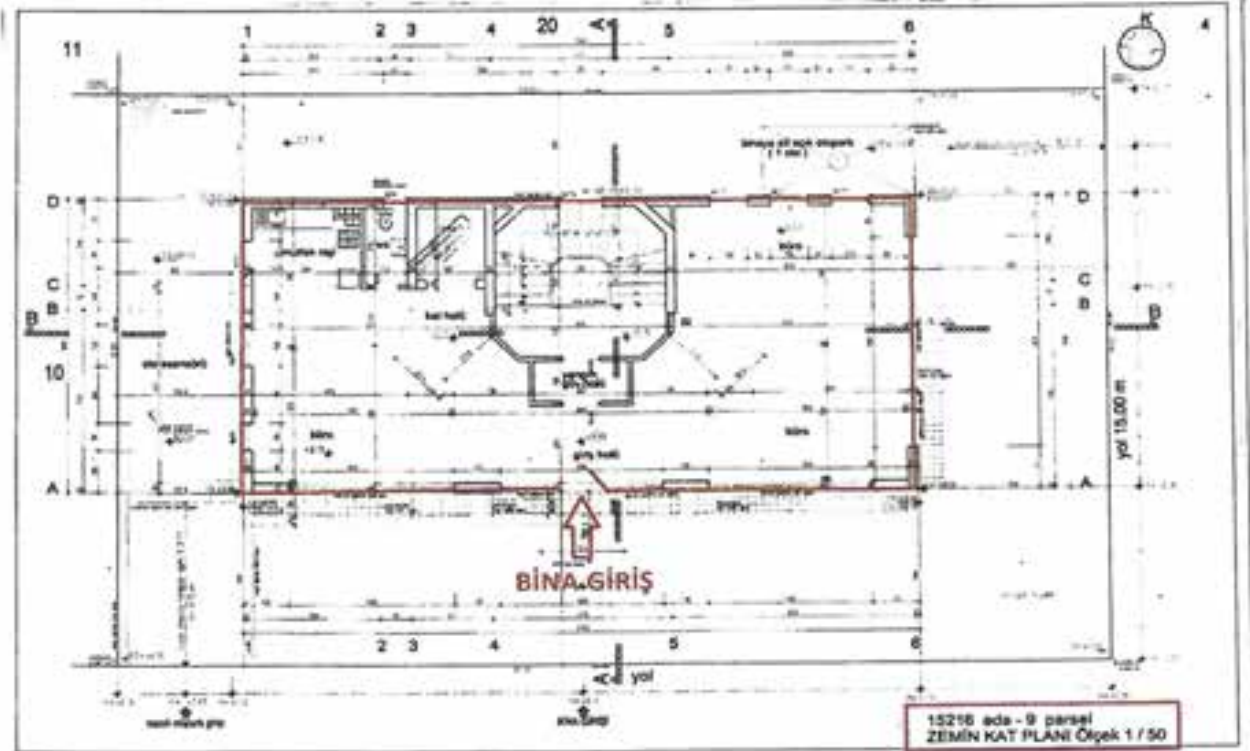
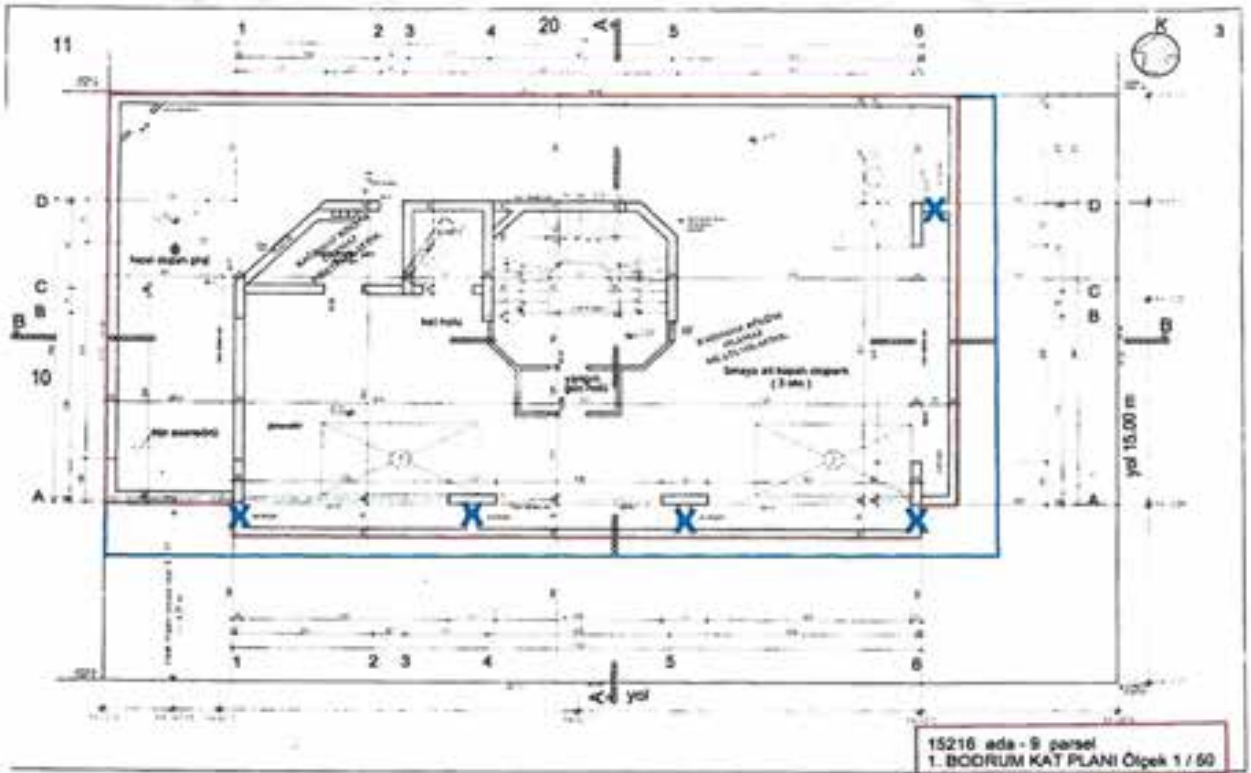


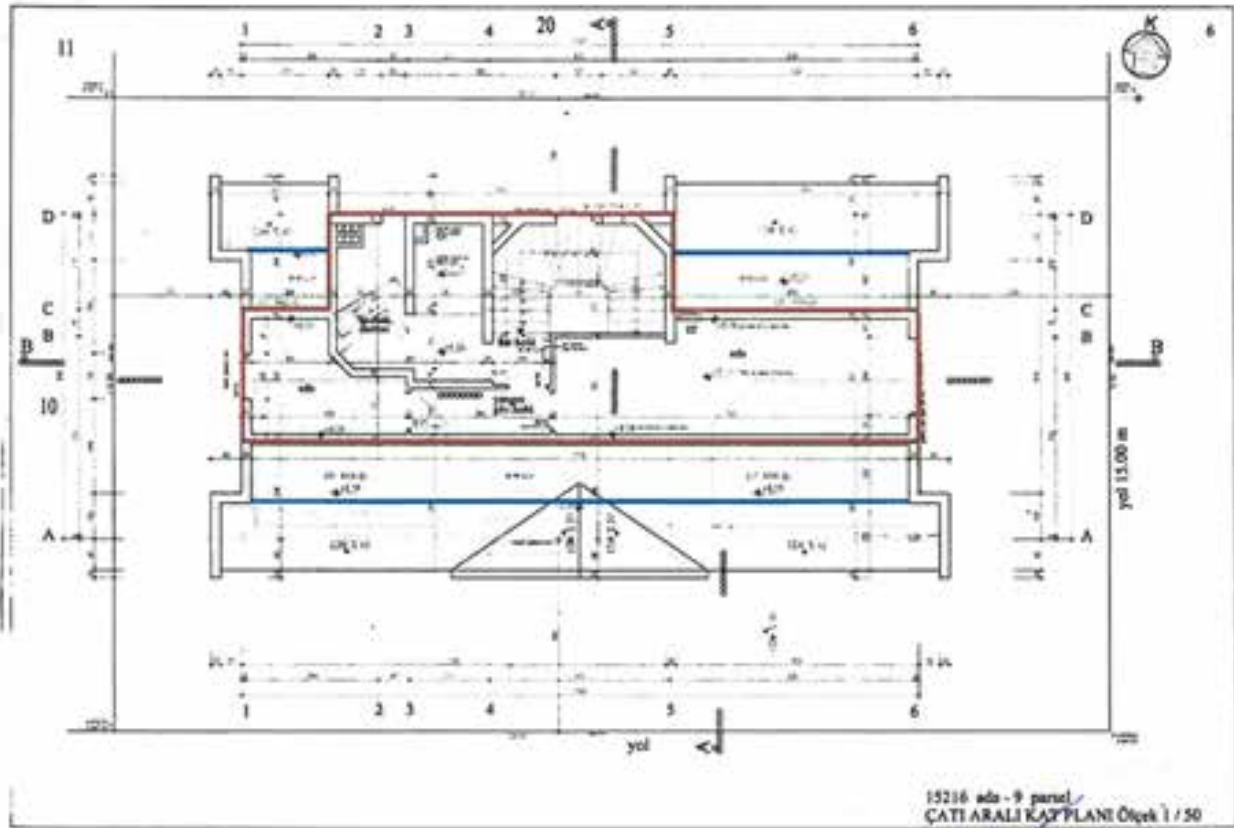
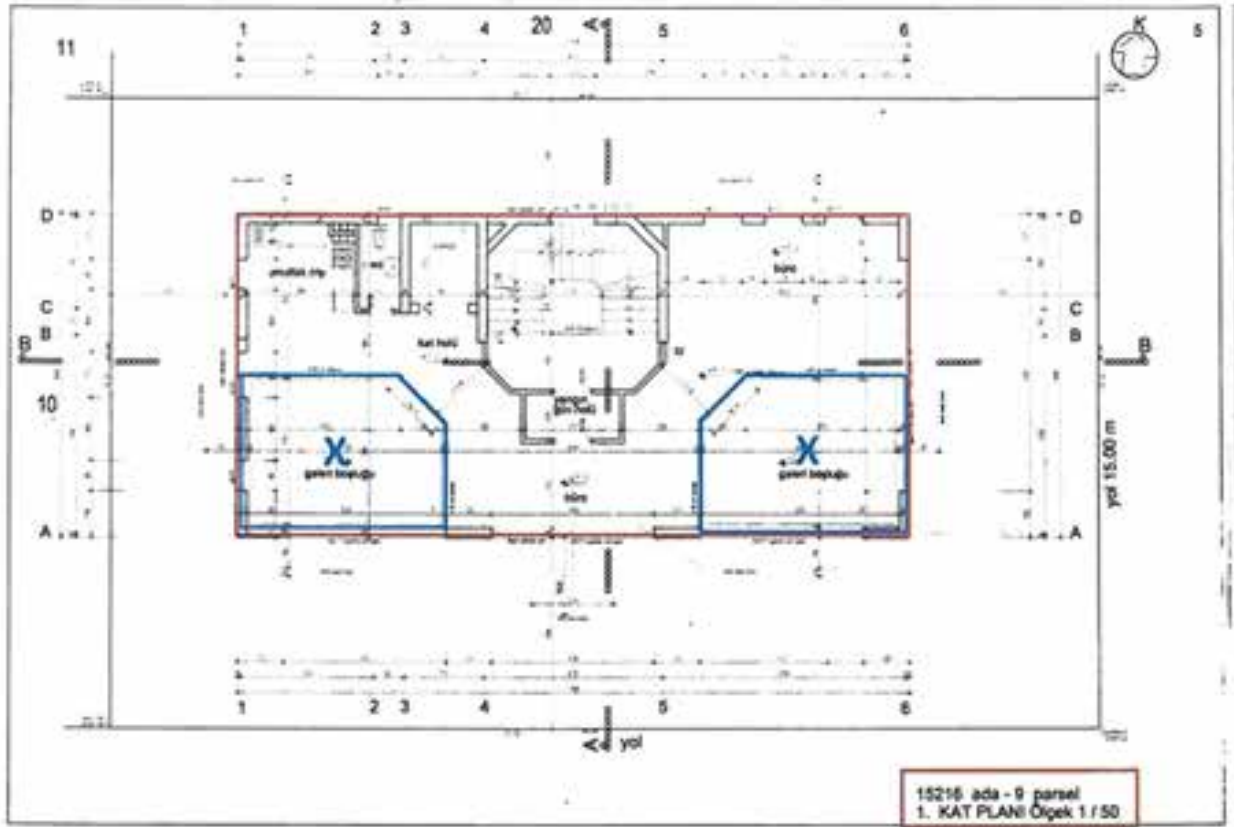
VAZİYET PLANI Ölçek 1 / 100



15216 ada - 9 parsel
2. BODRUM KAT PLANI Ölçek 1 / 50

PM





[illegible]



13.4. TAPU KAYIT ÖRNEKLEĞİ ve TAPU SURETİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLI DIR.

Tarih: 8-1-2024-15:15



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

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

1 / 3

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

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

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

M

dh



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

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





13.5. İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ

26.12.2023-928266



T.C.
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



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

26.12.2023

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

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

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

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

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

Bilgilerinize arz ederim.

Belma TEKİN
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek:

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



Ant AS

an



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

PLAN NOTLARI

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

(Handwritten signatures)

(Handwritten signature)



13.6. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ



Tarih : 15.02.2016

No : 405081

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Recep AKÇA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuha ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



M A

AK



Tarih : 03.03.2015

No : 403847

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mustafa Volkan CANTEKİNLER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

