

2023



# DEĞERLEME RAPORU

SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ A.Ş.



ANKARA İLİ, ALTINDAĞ İLÇESİ, ZÜBEYDEHANIM MAHALLESİ, 23470 ADA 5 PARSEL, ARSA KARGİR BİNANIN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA VE MEVCUT PİYASA KOŞULLARI ALTINDA PİYASA RAYİÇ DEĞERİNİN TESPİTİ.

**ANKARA / ALTINDAĞ**  
**NİTELİĞİ : ARSA VE KARGİR BİNA**  
**RAPOR NO : ÖZEL-2023-91**  
**TALEP TARİHİ : 28/11/2023**  
**DEĞERLEME TARİHİ : 1-8/12/2023**  
**RAPOR TARİHİ : 31/12/2023**



## İÇİNDEKİLER

### 1. RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. DEĞERLEME TALEP TARİHİ
- 1.2. RAPORUN DÜZENLENME TARİHİ
- 1.3. RAPORUN NUMARASI
- 1.4. DEĞERLEMENİN YAPILDIĞI TARİH
- 1.5. RAPORUN TÜRÜ
- 1.6. RAPORU HAZIRLAYAN
- 1.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
- 1.8. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH VE NUMARASI
- 1.9. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ
- 1.10. SON ÜÇ YIL İÇİNDE MÜŞTERİYE VERİLEN HİZMETLER
- 1.11. DEĞERLEMeye KOnU VARLIK VE MÜŞTERİ İLE OLAN İLİŞKİ

### 2. DEĞERLEME KONUSUNUN TARAFLARI

- 2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ
- 2.2. DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN
- 2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI
- 2.4. MÜŞTERİ TARAFINDAN VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR
- 2.5. RAPOR KAPSAM İÇERİĞİ

### 3. DEĞERLEME KONUSU

- 3.1. GAYRİMENKULÜ TANITICI BİLGİLER
  - 3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE TANIMI
  - 3.1.2. TAPU BİLGİLERİ
  - 3.1.3. DİĞER MÜLKİYET HAKLARI
- 3.2. TAPU TETKİKİ
  - 3.2.1. TAKYİDAT BİLGİLERİ
- 3.3. SON ÜÇ YIL İÇİNDE GERÇEKLEŞEN ALIM – SATIM VE HUKUKİ DURUM DEĞİŞİKLİKLERİ
- 3.4. İMAR DURUMU
- 3.5. GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER
  - 3.5.1. GEREKLİ YASAL BELGELERİN DURUMU
  - 3.5.2. SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN İNCELENMESİ
  - 3.5.3. YAPI DENETİM BİLGİLERİ
  - 3.5.4. BELİRLİ PROJE DEĞERLEMESİ İÇİN GEREKLİ AÇIKLAMA
- 3.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI ESNASINDA ELDE EDİLEN BELGELER

### 4. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ ANALİZİ

- 4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER
- 4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ İLE MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER
- 4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMLU VE OLUMSUZ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- 4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ İLE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER
- 4.5. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİ VE KULLANILMA NEDENLERİ
- 4.6. EMSALLERİN KARŞILAŞTIRILMASI ( PİYASA ) ANALİZİ
- 4.7. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ
- 4.8. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ
- 4.9. EMSALLER VE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ
- 4.10. GELİR/KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER
- 4.11. MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ
- 4.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ
- 4.13. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ
- 4.14. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ

## **5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ**

- 5.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ
  - 5.1.1. UYUMLAŞTIRILMASI
  - 5.1.2. İZLENEN YÖNTEM
  - 5.1.3. NEDENLERİ
- 5.2. MEVCUT OLMAYAN ASGARİ BİLGİLERİN YER VERİLMEME NEDENLERİ
- 5.3. YASAL GEREKLERİN VE BELGELERİN MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
- 5.4. GAYRİMENKULÜN, BAĞLI HAK VE FAYDALARIN SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜNE UYGUNLUĞU YÖNÜNDEN GÖRÜŞ

## **6. SONUÇ**

- 6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ
- 6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

## **7. RAPOR GEÇERLİLİK ŞARTLARI**

## **8. FAYDALANILAN KAYNAKLAR**

## **9. UYGUNLUK BEYANI**

## **10. İZİN BEYANI**

## **11. EKLER**

- 11.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN, DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA TOPLANAN BELGE ÖRNEKLERİ
- 11.2. DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS ÖRNEKLERİ
- 11.3. TAŞINMAZ İÇİN DÜZENLENEN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORUNA AİT BİLGİLER

## 1.GİRİŞ

1.1 TALEP TARİHİ	:	28.11.2023
1.2.DÜZENLENME TARİHİ	:	31.12.2023
1.3. RAPOR NUMARASI	:	ÖZEL-2023-91
1.4. DEĞERLEME TARİHİ	:	1-8.12.2023
1.5. RAPORUN TÜRÜ	:	Arsa Kargir Bina değer tespiti.
1.6. RAPORU HAZIRLAYAN	:	M. Kemal Ketrez – 400 423 Değerleme uzmanı
1.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	:	Cem ERKAN – 400 369
1.8. DAYANAK SÖZLEŞME TARİH/ NUMARASI	:	27.11.2023 / 2023-0004
1.9. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ	:	Raporun kurul düzenlemeleriyle ilişkisi vardır.
1.10. SON ÜÇ YIL İÇİNDE MÜŞTERİYE VERİLEN HİZMETLER	:	Son üç yıl içinde müşteriye hizmet verilmemiştir.
1.11. DEĞERLEMeye KOnU VARLIK VE MÜŞTERİ İLE OLAN İLİŞKİ	:	Ankara ili, Altındağ İlçesi, Zübeydehanım Mahallesi, 23470 ada 5 parselde yer alan arsa kargir bina. Değerleme çalışması dışında müşteriyle ilişki yoktur.

## 2.DEĞERLEME KONUSUNUN TARAFLARI

### 2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ

:

**ANREVA Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**

Güvenevler Mah., Farabi Sokak, No : 32 / 11, Çankaya/ANKARA

Şirketimiz;

\*Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 14.05.2008 tarih ve B.02.1.SPK.0.15.496 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

\*Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu' nun (BDDK) 04.07.2011 tarih ve B.02.1.BDK.0.13.00.0-140.38-15892 sayılı yazısı ile bankalara "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

### 2.2. DEĞERLEMeye TALEP EDEN

:

**SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ SANAYİ A.Ş.**

1. OSB, Osmanlı Caddesi, No: 3,Sincan/ANKARA

### 2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI :

Ankara ili, Altındağ İlçesi, Zübeydehanım Mahallesi, 23470 ada 5 parselde yer alan arsa ve kargir binanın değerleme tarihi itibarıyla mevcut piyasa koşulları altında piyasa rayiç değerlerinin tespiti ve sonuçların türkçe olarak raporlanmasıdır.

### 2.4. MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

Değerlemeyi talep eden firma tarafından getirilmiş herhangi bir kısıtlama veya özel talep bulunmamaktadır. Değerleme raporunu etkileyecek olumsuz bir unsur söz konusu olmamıştır.

### 2.5. RAPOR KAPSAM İÇERİĞİ :

Değerleme çalışması, Sermaye Piyasası Kurulunun III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamına uygun olarak hazırlanmıştır.

Rapor içeriğinde kullanılan yaklaşım, yer alan bilgiler güvenilir kaynaklardan temin edilerek adil ve makul oldukları tespit edilip rapor içeriğinde sunulmuş, Piyasa yöntemi/Emsal karşılaştırma analizine göre arazi değerleri takdir edilmiş olup rapor içeriğinde sunulmuştur.

Ulaşılabildiği ölçüde tutarlı veriler çerçevesinde rapor içeriğinde kullanılan yaklaşım ve yöntemlerin değerlendirilmesine uygun olduğunu beyan ederiz.

## 3. DEĞERLEME KONUSU

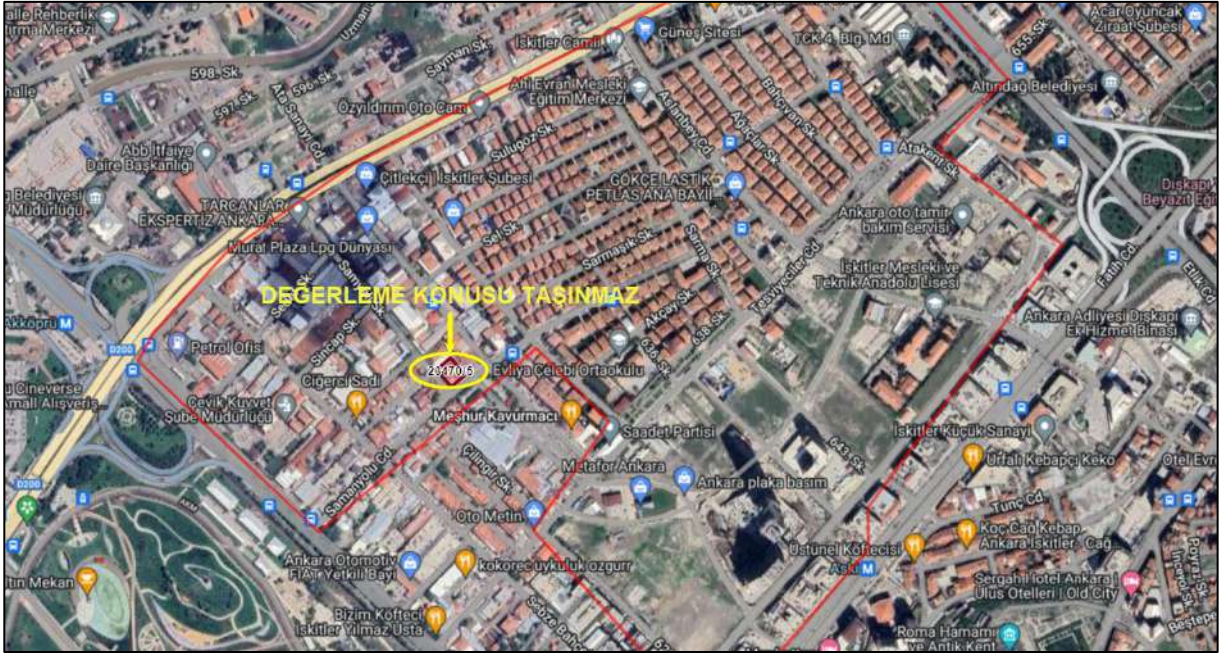
### 3.1. GAYRİMENKULÜ TANITICI BİLGİLER

#### 3.1.1. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU VE TANIMI

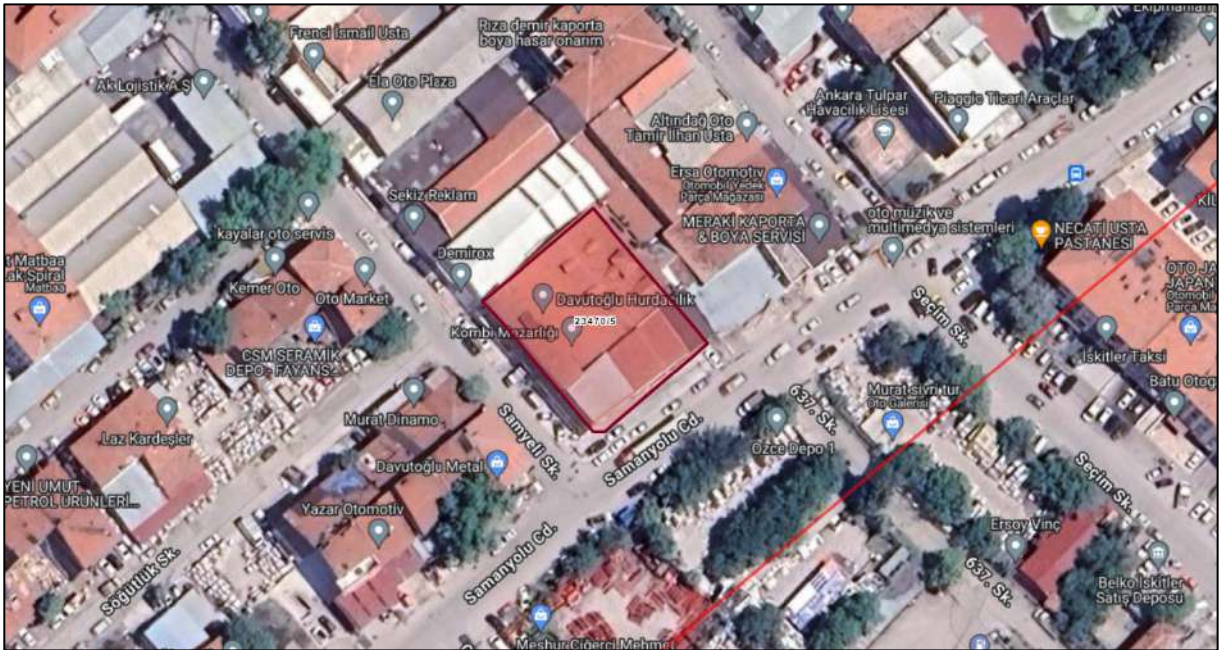
Değerleme konusu taşınmaz; Ankara İli, Altındağ İlçesi, Zübeydehanım Mahallesi, Samyeli Sokak, 23470 ada 5 parsel , dış kapı no:35-31 adresinde yer almaktadır. Taşınmaz Ankara il merkezinde olup, Ulus Meydana ~1,5 km, Mevlana Bulvarına ~300 m, İstanbul Caddesine ~350 m mesafede yer almaktadır. Taşınmazın çevresinde çok sayıda imalathane, dükkan ve iş yeri bulunmaktadır. Taşınmaz Ankara merkezde olup ulaşım sorunu bulunmamaktadır. .



TAŞINMAZIN BULUNDUĞU ANKARA İLİNİN GENEL KONUMU



TAŞINMAZIN YER ALDIĞI ALTINDAĞ BÖLGESİ



DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN KONUMU

Taşınmazın ulaşım sorunu bulunmamaktadır. Bölgede kentsel altyapı tamamlanmıştır. Konu arazi mücavir alan sınırlarında kalmakta olup belediye hizmetlerinden yararlanmaktadır.

### 3.1.2. TAPU BİLGİLERİ (ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ)

<b>İLİ</b>	ANKARA
<b>İLÇESİ</b>	ALTINDAĞ
<b>MAHALLE/KÖYÜ</b>	ZÜBEYDEHANIM MAH.
<b>ADA NUMARASI</b>	23470
<b>PARSEL NUMARASI</b>	5
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	1182,07 m <sup>2</sup>
<b>NİTELİĞİ</b>	ARSA KARGİR BİNA
<b>MEVKİİ</b>	-
<b>CİLT ve SAYFA NUMARASI</b>	4/360
<b>MALİK</b>	SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ
<b>ARSA PAYI</b>	TAM

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 30-11-2023-11:52

**webtapu** Tapu ve Sicil

Kayıd Oluşturan: MUSTAFA KEMAL KETREZ ( Anreva Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183223943207	2023-11-30-11.24.10.211530	94320

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Ada/Parcel:	23470/5
Taşınmaz Kimlik No:	1561478	AT Yüzölçümü(m2):	1182.07
İl/İlçe:	ANKARA/ALTINDAĞ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Altındağ	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ZÜBEYDEHANIM Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Biriy/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/360	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA KARGİR BİNA

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**


(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
308435239	(SN:8325776) SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1182.07	1182.07	Satış 15-07-2015 22570	-

1 / 2

**MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tezisi Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	01/03/1994 TARİHİNDEN İTİBAREN 5 YILLIĞINA SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMB. SAN. LEHİNE KİRA ŞERHİ.	SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:8325776) SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:7580039082, (SN:8325776) SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:7580039082	Altındağ 2.Bölge(Kapatıldı) - 04-04-1994 00:00 - 1261	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **TAJLN7CJOpU** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

### 3.1.3. DİĞER MÜLKİYET HAKLARI

Yukarıda tapu kayıtları verilen mevcut taşınmazın tamamı değerlendirme tarihi itibarıyla tapu sicil müdürlüğü kayıtlarında geçen ve yukarıda belirtilen malik adına kayıtlıdır.

## 3.2. TAPU TETKİKİ

### 3.2.1. TAKYİDAT BİLGİLERİ

30.11.2023 tarihinde Webtapu portalından yapılan incelemeler sonucunda aşağıda, verilen belgedeki takyidat kayıtlarına ulaşılmıştır.

23470 ada 5 parsel;

Mülkiyete Ait Şerh Beyan İrtifak Bilgileri

\*Şerh: 01/03/1994 tarihinden itibaren 5 yıllığına Seğmen Kardeşler Gıda Üretim ve Amb. San. Lehine kira şerhi. (Tarih 04.04.1994 – Yevmiye 1261)

## 3.3. SON ÜÇ YIL İÇİNDE GERÇEKLEŞEN ALIM – SATIM VE HUKUKİ DURUM DEĞİŞİKLİKLERİ

Webtapu portalından yapılan incelemede 23470 ada 5 parselin son üç yılda gerçekleşen herhangi bir alım-satım işlemi yoktur.

## 3.4. İMAR DURUMU

Ankara Büyükşehir Belediyesi imar bölümü ile yapılan görüşmede taşınmazın plansız alanda kaldığı ve herhangi bir ölçekte plan çalışması yapılmadığı ifade edilmiştir.

## 3.5. GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

### 3.5.1. GEREKLİ YASAL BELGELERİN DURUMU

Değerleme konusu taşınmaz 23470 ada 5 parsel için;

#### Tapu senedi:

Değerleme konusu 23470 ada 5 parsel taşınmazın tapu senedindeki vasfı “Arsa Kargir Bina” olup tamamı “Seğmen Kardeşler Gıda Üretim Ve Ambalaj Sanayi Anonim Şirketi” adına 15.07.2015 tarih, 22570 yevmiye ile tescil edilmiştir.

#### Yapı Ruhsatı, Tadilat Ruhsatı, İsim Değişikliği Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin belgesi:

Ankara Büyükşehir Belediyesinde yapılan incelemede taşınmaza ait Yapı ruhsatı, Tadilat Ruhsatı, İsim Değişikliği Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesine ulaşılamamıştır.

#### Mimari Projeler:

Ankara Büyükşehir Belediyesinde yapılan incelemede taşınmazın dosyasında bila tarihli mimari projeye ulaşılmış olup, proje okunamaktadır.



### 3.5.2. SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN İNCELENMESİ

SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ SANAYİ A.Ş. için yapılan değerleme çalışması; konu taşınmazın GYO portföyüne alınması amacıyla yapılmamıştır. Değerleme çalışması, bahsi geçen taşınmazların piyasa rayiç değer tespiti için yapılmıştır.

### 3.5.3. YAPI DENETİM BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmazın yapı denetim bilgilerine ulaşılamamıştır.

### 3.5.4. BELİRLİ PROJE DEĞERLEMESİ İÇİN GEREKLİ AÇIKLAMA

Çalışmanın kapsamı, gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa rayiç değerinin tespiti ve çalışmanın raporlanmasıdır.

## 3.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI ESNASINDA ELDE EDİLEN BELGELER

Değerleme çalışması sırasında taşınmazın eksi ada parseline ait bila tarihli mimari proje haricinde asgari ulaşılması gereken belgelere ulaşılamamıştır.

## 4. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ ANALİZİ

### 4.1. İLGİLİ BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER



**Ankara**, Türkiye'nin bir ili, başkenti ve en kalabalık ikinci şehri, Nüfusu 2023 itibarıyla 5.782.285 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'tir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Etrafı Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir. Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından (13 Ekim 1923) şehir hızla gelişmiş ve günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızla artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret

benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

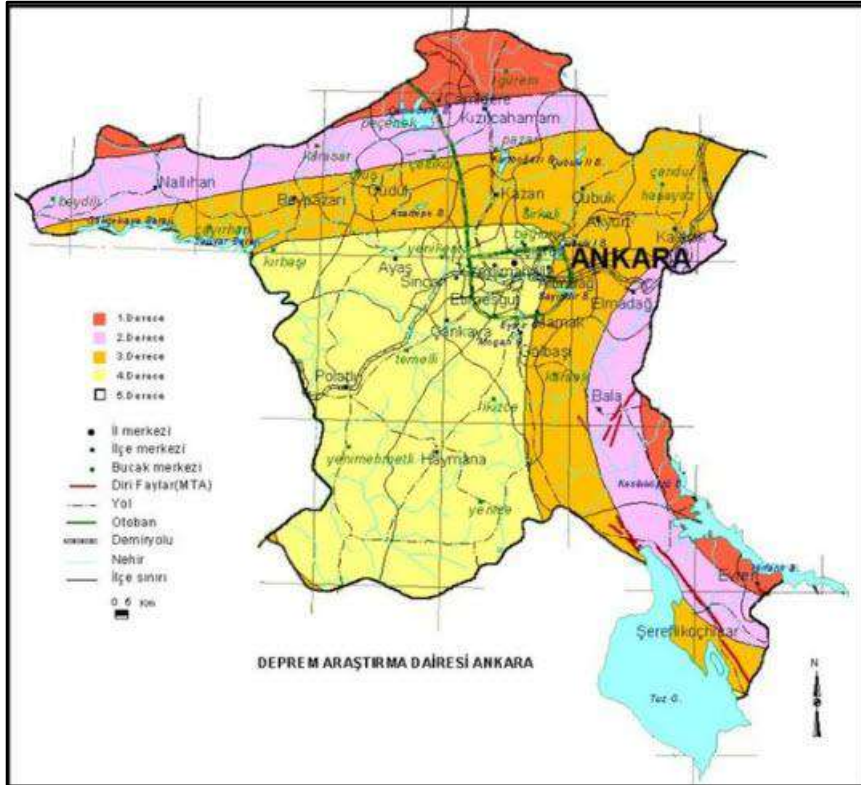
**Ekonomi:** Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır. İl, Türkiye gayrisafi millî hasılasının %9'una sahiptir.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

	GSYH (bin TL)	Kişi başına GSYH (\$)	Kişi başına GSYH (TL)
2014	134.864.806	17.168	37.533
2015	141.707.186	15.346	41.608
2016	150.903.209	15.602	47.146
2017	156.745.695	14.573	53.159
2018	158.357.530	12.912	60.879
2019	165.789.877	12.510	71.039
2020	175.102.252	12.041	84.767
2021	192.213.718	13.020	116.933

TUİK VERİLERİNE GÖRE ANKARA İLİ GELİR İSTATİSTİKLERİ

**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), savaşı, çimento ve dokumadır (yünlü dokuma, trikotaj, konfeksiyon). Ayrıca tarım ilaçları, mobilya, şekerçilik ve matbaacılık da önemlidir. Savunma sanayisi, yazılım ve elektronik sektörlerinde Ankara Türkiye'de başta gelir. Ankara Sanayi Odası'na (ASO) kayıtlı yaklaşık 3500 şirket vardır. Türkiye'nin en büyük 500 şirketinin 48'inin ASO'ya bağlı olmasıyla Ankara, 2009 yılında Ankara'dan sonra Türkiye'nin 2. sanayi merkezi sayılmaktadır. Ankara'da üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve il merkezine yakın olan İvedik ile Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) Organize Sanayi bölgelerinde gerçekleşmektedir. OSTİM, Türkiye'nin en büyük küçük ve orta boy sanayi üretim alanıdır. 2009'da Ekonomi ve Dış Politika Araştırmalar Merkezi tarafından hazırlanan bir çalışmaya göre, en rekabetçi il Ankara'dır. Ankara, "rekabetçilik" endeksini oluşturan alt endeksler arasında insani sermaye, yaratıcı sermaye ve sosyal sermaye endekslerinde ilk sırada yer almıştır. Üniversite ve öğretim üyesi sayısının yüksekliği, patent ve benzeri başvurular gibi faktörler Ankara'yı özellikle yaratıcı sermaye endeksinde Türkiye'de birinci yapmaktadır.

**Coğrafya:** Ankara ili, doğuda Kırıkkale, kuzeydoğuda Çankırı, kuzeybatıda Bolu, batıda Eskişehir, güneyde Konya, güneydoğuda Kırşehir ve Aksaray ile komşudur. 1355 kilometre uzunluğu ile, tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824 kilometre ile Türkiye'deki en büyük nehirlerden olan Sakarya Nehri ise, ilin batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, il merkezinden geçer. İlin güneyinde ise 1300 km<sup>2</sup> ile ülkenin en büyük ikinci gölü[48][49], %32,4 tuz oranıyla[48] da dünyanın en tuzlu ikinci gölü[50] olan Tuz Gölü vardır. Ayrıca Tuz Gölü'nün de içinde bulunduğu havza, Türkiye'nin en büyük kapalı havzasıdır. Ovalık bir alanda kurulan ilin yüzölçümünün yaklaşık %50'sini tarım alanları, %28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, %10'unu ise tarım dışı araziler teşkil etmektedir. İlin en yüksek noktası 2015 m yüksekliğindeki Elmadağ, en geniş ovası 3789 km<sup>2</sup>lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km<sup>2</sup>lik yüzölçümü ile Tuz Gölü'nün il içindeki alanı, en uzun akarsuyu yaklaşık 151 km'lik uzunluğu ile Sakarya Nehri'nin il içindeki bölümü, en büyük barajı ise 83,8 km<sup>2</sup>lik yüzölçümü ile Sarıyar Barajı olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır.



ANKARA İLİ DEPREM HARİTASI-POLATLI İLÇESİ 4. DERECE DEPREM BÖLGESİNDEDİR.

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

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

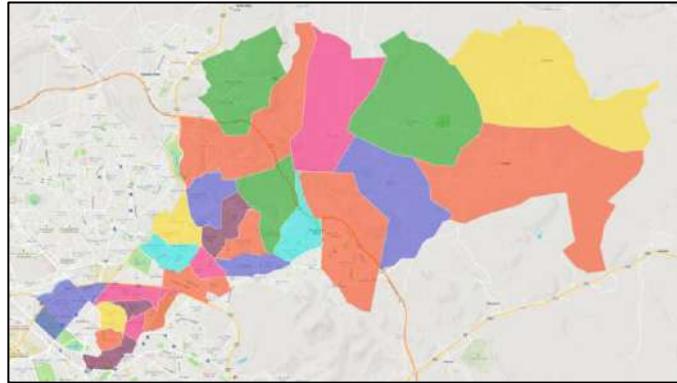
yapraklı ormanlar yaygınlaşır. Kuzey kesimlerde sarıçam ormanları da görülmektedir. Ayrıca ilin kuzeyinde, Bolu il sınırına yakın yüksek kesimlerde az miktarda da olsa köknar ormanlarına rastlanmaktadır. Güney kesimde yer alan başlıca ormanlar Balâ ilçesinde yer alan Beynam'da ve Küre Dağı'nda yer almaktadır. Ankara'da 1362 bitki türü doğal olarak bulunmakta olup, bunların 268'i endemiktir. Ankara çiğdemi, tükürük otu, peygamber çiçeği gibi türler yöreye özgüdür. Familya düzeyinde en sık görülenler papatyagiller, baklagiller, buğdaygiller, turpgiller, ballıbabagillerdir. İlin adıyla anılan Ankara armudu ve Ankara çiğdemi, ayrıca Kalecik Karası olarak bilinen misket üzümü il dışında da tanınır.

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

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

### **ALTINDAĞ İLÇESİ :**

Altındağ ilçesi idari yönden 55 mahalle ve 1 belediyeden oluşmaktadır. İlçe toprakları ilk çağlardan itibaren insan topluluklarının yerleşim alanı olagelmıştır. Romalılar, Selçuklular ve Osmanlı döneminde önemli bir merkez olduğu tarihi kalıntıların zenginliğinden anlaşılmaktadır. 13 Ekim 1923 tarihinde Ankara başkent olunca, kentte hızlı bir nüfus artışı olmuş ve 1953 yılında Altındağ ilçesi kurulmuştur. Başkent Ankara'nın ilk günkü şehir merkezi bugünkü Altındağ Belediyesinin sınırları içinde yer almaktadır. Arazisi engebeli ve dağlık olan ilçenin kuzeyinde üzerinde Çubuk Barajı bulunan Çubuk Çayı, güneyinde Ankara ve Hatip Çayları akar. Tarihi ve kültürel kalıntılar açısından oldukça zengin olan bir ilçenin en eski kalıntıları arasında Ankara Kalesi, Agustus Tapınağı, Julianus Sütunu, Roma Hamamı ve Roma Tiyatrosu sayılabilir. Yakın zamanların eserleri arasında Cumhuriyet Anıtı, Anadolu Medeniyetleri Müzesi, Etnografya Müzesi, Kurtuluş Savaşı Müzesi ve Cumhuriyet Müzesi sayılabilir. İlçenin dini yapıları arasında Karacabey, Ahi Şerafettin, Hacı Bayram Veli, Karyağdı, Gülbaba, İzzettin Baba türbeleri ile Hacı Bayram, Aslanhane, Ahi Elvan, Alaaddin, Zincirli ve Kurşunlu camileri yer alır. İlçenin ekonomisi geçmişte tarım ve ticarete dayanmakta idi. Günümüzde sanayi ve küçük sanayi dallarında büyük bir gelişme gözlenmektedir. Bunun yanı sıra, hayvancılık da ilçe ekonomisinde önemli bir yer işgal etmektedir.



ALTINDAĞ İLÇESİ

**Coğrafya:** Ankara'nın Altındağ İlçesi, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzey batısındaki Yukarı Sakarya Bölümü'nde yer alır. Altındağ'ın kuzeyinde Çubuk ve Pursaklar, batısında Keçiören ve Yenimahalle, güneyinde Mamak, güneybatısında Çankaya, doğusunda Akyurt ve Elmadağ ilçeleri bulunmaktadır. Altındağ, Ankara Ovası, Çubuk ve Akıncı Ovası arasındaki engebeli arazide kurulmuştur. İlçenin yüzölçümü 157,47 kilometrekaredir. İlçe yüzölçümünün %31'i dağlık, %6'sı ova, %3'ü de dalgalı araziden oluşmuştur. Denizden yüksekliği 850 metredir. İlçe, Keçiören, Yenimahalle ve Çankaya ilçelerine doğru düz, Mamak ve Çubuk yönündeyse orta yükseklikte tepelerden oluşan arazi yapısına sahiptir. Yüzeyi, Ankara'nın doğusunda bulunan İdris ve Hüseyingazi dağları, kuzeyde Etlik ve Karyagdı dağları ile Ankara Ovası tarafından çevrilmiştir. Güneyi Hatip ve Ankara çayları ile sınırlıdır. Çubuk Çayı üzerinde kurulan Çubuk Barajı Altındağ'ı kuzey ve güney yönünden ikiye bölmektedir. Genel olarak karasal iklimin hüküm sürdüğü Altındağ'da kışlar soğuk ve yağışlı, yazlar ise sıcak ve kuraktır. En çok yağış 51,8 milimetreyle mayıs ayında düşerken, en az yağış 14,4 milimetreyle ağustos ayında düşer. İlkbahar mevsiminde kırkikinci yağışları olarak adlandırılan yağışlar düşer. Yıllık ortalama yağış miktarı 367 milimetredir. En sıcak aylar temmuz (ortalama 23,4 °C) ve ağustos (ortalama 23,9 °C), en soğuk aylar ise ocak (ortalama 0,6 °C) ve şubat (ortalama 1 °C) olarak belirlenmiştir. Yaz ile kış ve gece ile gündüz arasındaki sıcaklık farkı yüksektir. Ortalama sıcaklık farkı 12 °C civarındadır. Bitki örtüsü bozkırdan oluşmaktadır. Orman ve fundalık yok denecek kadar azdır. Altındağ'ın toprakları ilkbaharda yeşerir, yazın ise otlar sararıp kurur. Bitki örtüsünü iyileştirmek için özellikle akarsu boylarında ağaçlandırma yapılır. Toprak türünün kireçli topraklardan oluştuğu görülmektedir.

**Ekonomi:** İlçenin ekonomisi geçmişte tarım ve ticarete dayanmakta idi. Günümüzde sanayi ve küçük sanayi dallarında büyük bir gelişme gözlenmektedir. Bunun yanı sıra, hayvancılık da ilçe ekonomisinde önemli bir yer işgal etmektedir.

**Nüfus:** İlçe bağılı olarak merkez hariç olmak üzere ilçe merkezine bağlı; 2 dış semt (Temelli ve Yenikent) ve 57 mahalleden oluşmaktadır. En kalabalık mahallesi 2022 sayımına göre 44.668 nüfusu olan Pınarbaşı Mahallesi'dir. Sırasıyla; Mustafa Kemal, Mareşal Çakmak, Malazgirt, Tandoğan, Selçuklu, mahalleleri 30.000'den fazla nüfuslarıyla Sincan'ın en kalabalık mahallelerini oluşturmaktadırlar.

Yıl	ALTINDAĞ NÜFUSU	ERKEK NÜFUSU	KADIN NÜFUSU
2022	413.994	208.653	205.341
2021	407.675	204.907	202.768
2020	396.165	199.393	196.772
2019	389.510	196.344	193.166
2018	370.024	186.440	183.584
2022	413.994	208.653	205.341

## 4.2. MEVCUT EKONOMİK, GAYRİMENKUL PİYASASI KOŞULLARI, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

### Genel Ekonomik Görünüm

2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır. Yılın ilk yarısında Fed'in aldığı önlemler ile ABD enflasyonu geri çekilmeye başlamış, istihdam kaybının çok az olması, talebin dengeli seyretmesi durumu ortaya çıkmıştır. ABD'de 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 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 artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye çalışma uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma

uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. 2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye adaydır. Devam edegelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu’da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir. Yukarıdaki şartlar ışığında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak kullanılabilir. IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- ‘Küresel Farlılıklarda Gezinme’) raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitti. Türkiye’nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu’nda Türkiye ekonomisinin 2023’te yüzde 3 ve 2024’te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görünmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3’ten yüzde 2,9’a indirmiştir. Küresel enflasyonun ise 2022’deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023’te yüzde 6,9’a ve 2024’te yüzde 5,8’e istikrarlı bir şekilde düşeceğini öngörüldüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl için 0,6 puan artırıldığı, çoğu durumda 2025’e kadar enflasyon hedeflerine dönülmesinin beklenmediği ifade edildi. Söz konusu raporda; ekonomik faaliyetin, özellikle yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde hala salgın öncesi seyrinin gerisinde kaldığı vurgulanarak, bölgeler arasında genişleyen farklılıklara işaret edildi. Çeşitli gelişmelerin toparlanmayı engellediği belirtilen raporda, bunlardan bazılarının, salgının, Ukrayna’daki savaşın ve artan jeoekonomik ayrışmanın uzun vadeli sonuçlarını yansıttığı aktarıldı. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse 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 yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüzde 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir. Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir. Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk dokuz aylık döneminde toplam 900 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 57 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 14,9 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk dokuz aylık döneminde 228 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 29,6’lık bir düşüş ile 160 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. Yabancılar yapılan konut satışları 2023 yılı Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 42 azalarak 2 bin 930 olmuştur. Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 43,5 azalarak 28 bin 64 adet satış gerçekleşmiştir. 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 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 90,3, reel olarak ise yüzde 21,9 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 27,840 TL’ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 41,766 TL olmuştur. Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- İnşaat maliyet endeksi (Ağustos-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 66,46 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 52,18, işçilik maliyetlerinin de yüzde 113,27 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.
- Seçimlerden sonra uygulamaya konulan enflasyonu önleme politikalarının etkisi ile artan finansal maliyetler ve reel getiri arayışındaki tasarruf sahiplerinin mevduata yönelmeleri de gayrimenkul piyasasında oluşan fiyatların dengelenmesine neden olmaktadır.
- Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde 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 durumda değildir.
- İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de 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 2023 3. Çeyrek Raporu)*

## **Türkiye Ekonomisi Son Durumu;**

Türkiye ekonomisi 2023 ikinci çeyrekte beklentilerden güçlü bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %3,5 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %3,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ilk çeyrek sonunda 970,4 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH ikinci çeyrekte 1022,2 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin hız kestiğini göstermektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül ayında 49,6'ya yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir. Üçüncü çeyrekte dış dengede bozulma yavaşlayarak ta olsa sürmüştür. İhracatta zayıf seyir sürerken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Turizmde toparlama yavaş olsa devam ederken, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk dokuz ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %0,5 azalırken, ithalatta %1,2 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk dokuz ayında 83,1 milyar dolar olan dış ticaret açığı 87,2 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 OcakAğustos döneminde 35,0 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 43,1 milyar dolara genişlemiştir. Döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları ile üçüncü çeyrekte enflasyonda artış yaşanmıştır. 2023 ikinci çeyrek sonunda %38,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ayında %61,4'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %40,4'ten %39,4'e sınırlı gerilemiştir. Ayrıca birikmiş maliyetler ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Haziran'da %8,50 olan politika

faizini %15,00'a çıkaran TCMB artırımlara Temmuz, Ağustos, Eylül ve Ekim toplantılarında da devam etmiştir. Son toplantısında haftalık repo faizini 500 baz puan artırarak %35,0'a çıkarırken, enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaştırmanın gerektiği zamanda ve gerektiği ölçüde kademeli olarak güçlendirileceğini tekrarlamıştır.

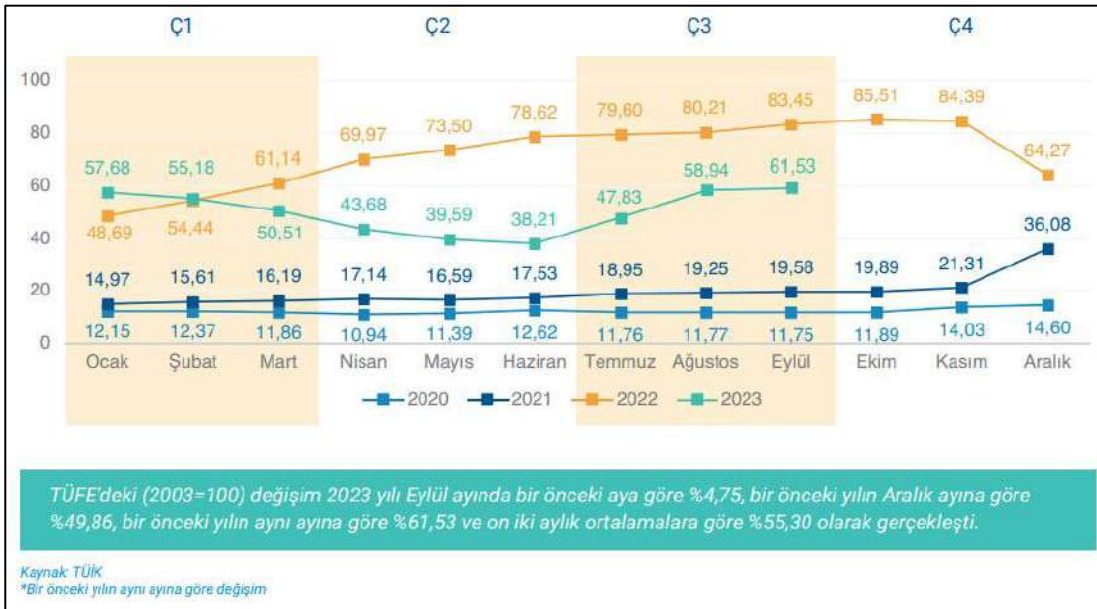
Kaynak:GYODER(Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 3. Çeyrek Raporu)

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023*	7.356.436	86.263	295.815	3.469	5,90	24,87

GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı.

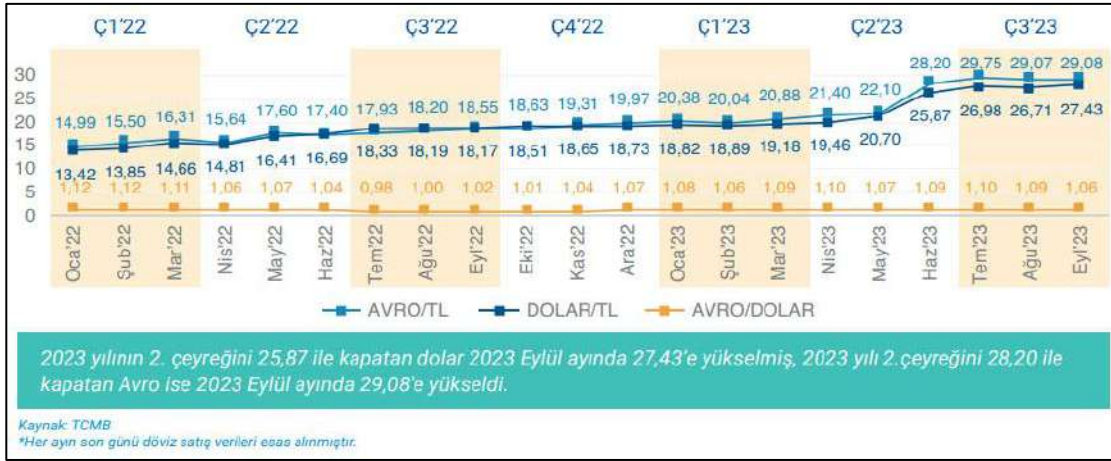
Kaynak: TÜİK  
\*\*3.Çeyrek verisidir.  
\*\*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

#### HARCAMALAR YÖNTEMİYLE CARİ FİYATLARLA GAYRİ SAFİ YURT İÇİ HASILA

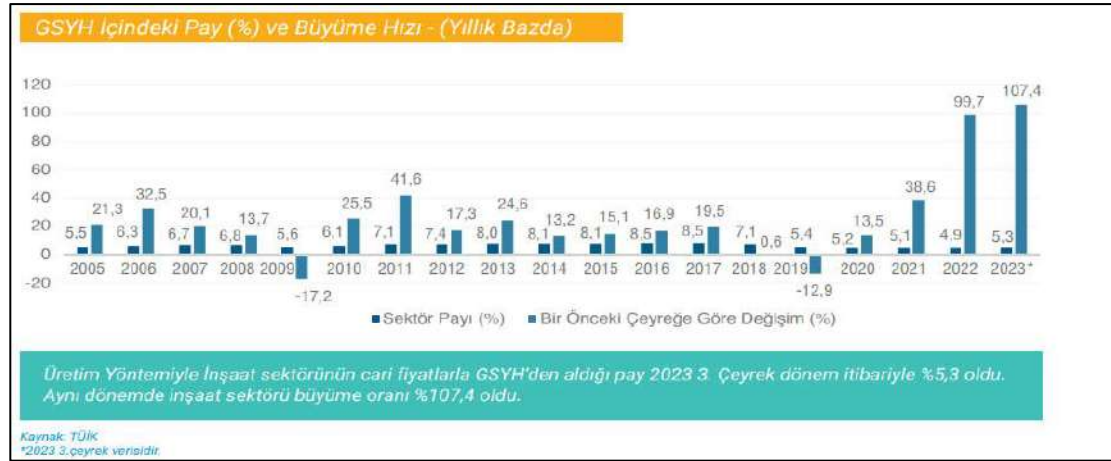


#### YILLIK ENFLASYON





### DÖVİZ KURU



### ÜRETİM YÖNTEMİYLE İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN CARİ FİYATLARLA GSYH DAN ALDIĞI PAY

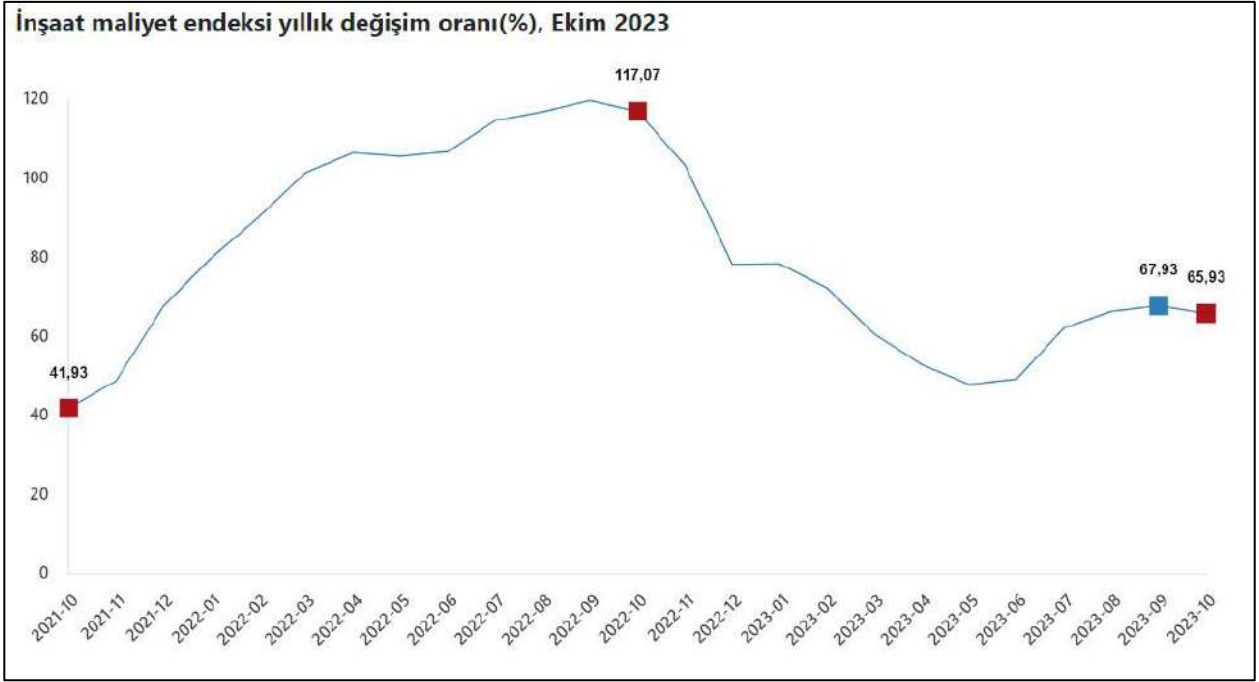


#### ÜRETİM YÖNTEMİYLE İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN CARİ FİYATLARLA GSYH DAN ALDIĞI PAY

Kaynak:GYODER(Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 3. Çeyrek Raporu)

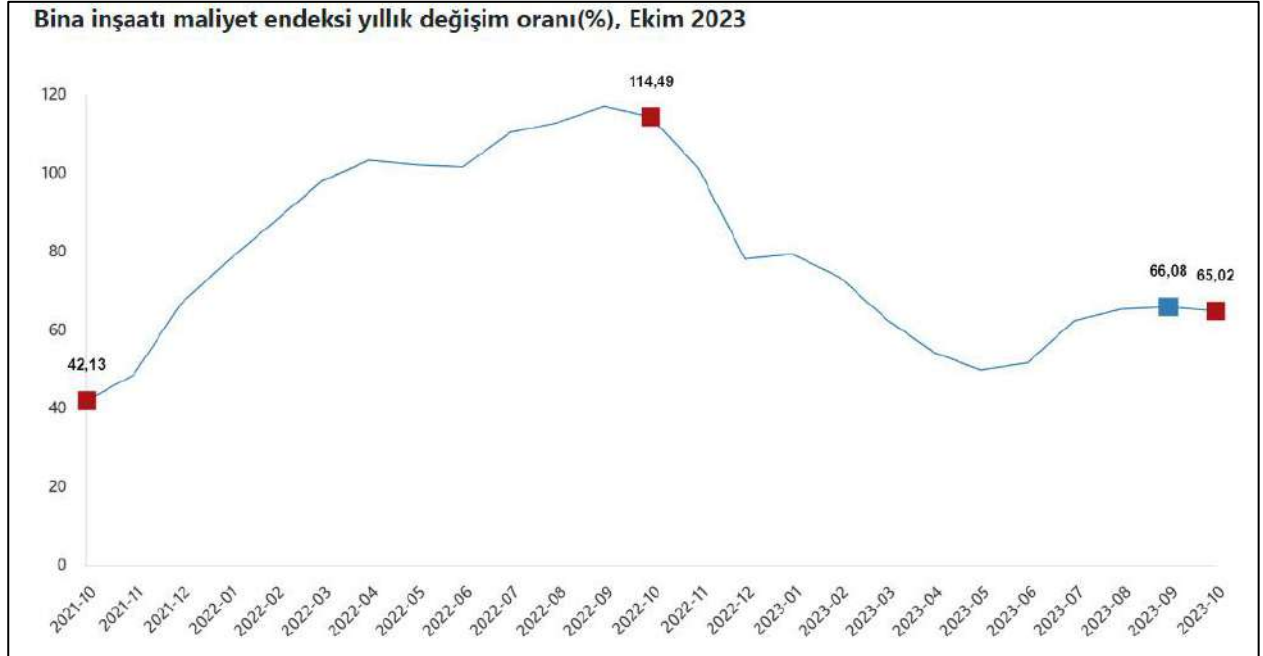
### İnşaat Maliyet Endeksi, Ekim 2023

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 MALİYET ENDEKSİ YILLIK DEĞİŞİM ORANI, EKİM 2023

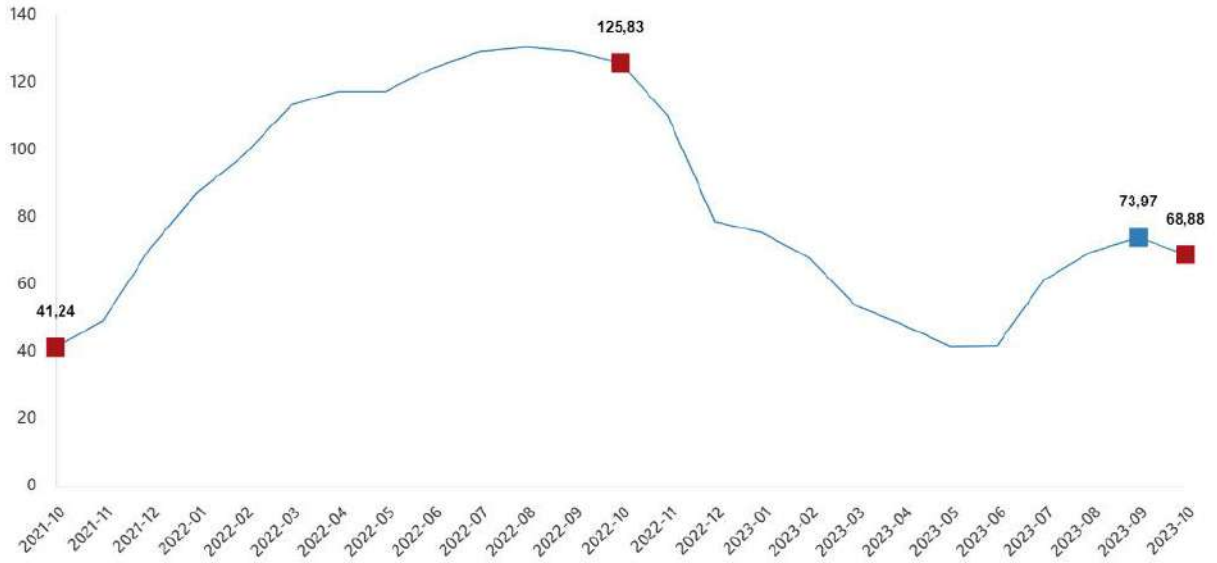
Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,45 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %65,02 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,82 arttı, işçilik endeksi %1,61 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,28 arttı, işçilik endeksi %113,31 arttı.



BINA İNŞAATI MALİYET ENDEKSİ YILLIK DEĞİŞİM ORANI, EKİM 2023

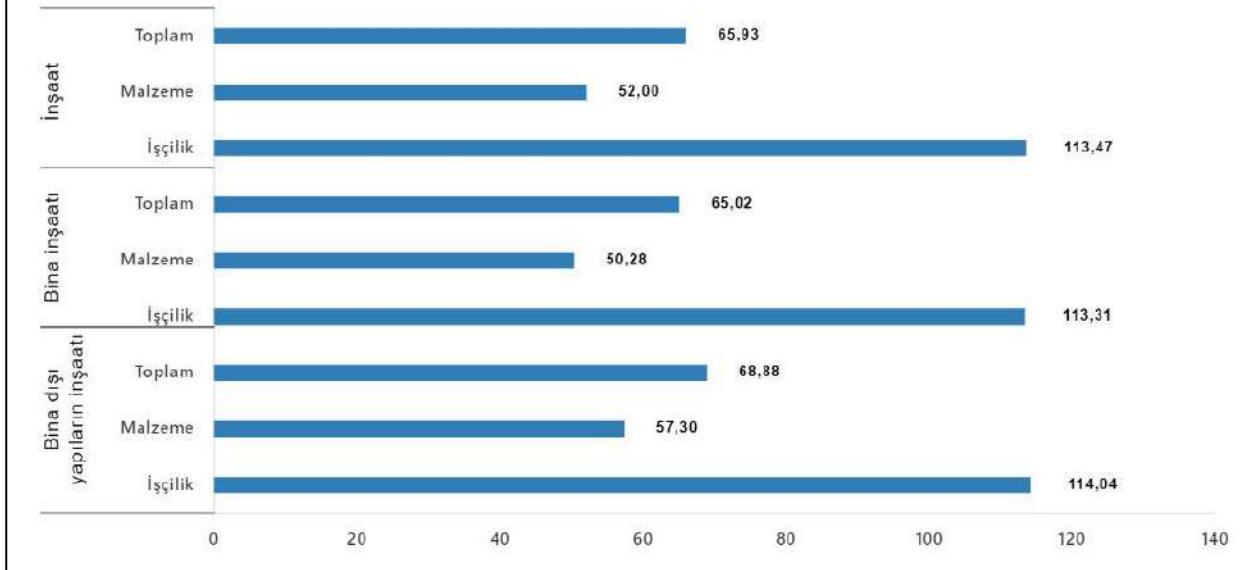
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,43 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %68,88 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,28 arttı, işçilik endeksi %1,85 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %57,30 arttı, işçilik endeksi %114,04 arttı.

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



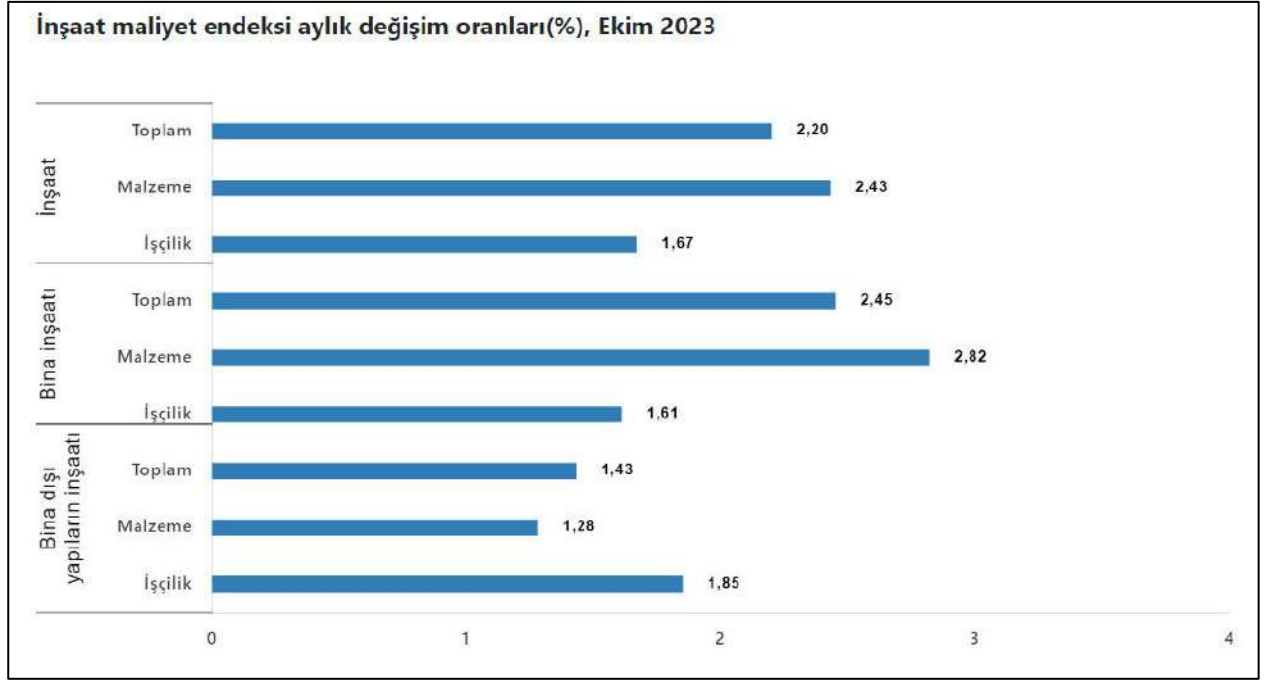
BİNA DIŞI YAPILAR İÇİN İNŞAATI MALİYET ENDEKSİ YILLIK DEĞİŞİM ORANI, EKİM 2023

**İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları(%), Ekim 2023**



İNŞAATI MALİYET ENDEKSİ YILLIK DEĞİŞİM ORANLARI, EKİM 2023

KAYNAK: TÜİK



İNŞAATI MALİYET ENDEKSİ AYLIK DEĞİŞİM ORANLARI, EKİM 2023

#### 4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMLU VE OLUMSUZ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

##### ❖ OLUMLU ÖZELLİKLER

- Şehir merkezinde konumlu olması.
- Köşe parsel konumlu olması.
- Tek tapuya sahip olması

##### ❖ OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- İmar planının olmaması.
- Eski yapı olması.
- Taşınmazın dosyasında ilgili yasal belgelere ulaşılamaması.

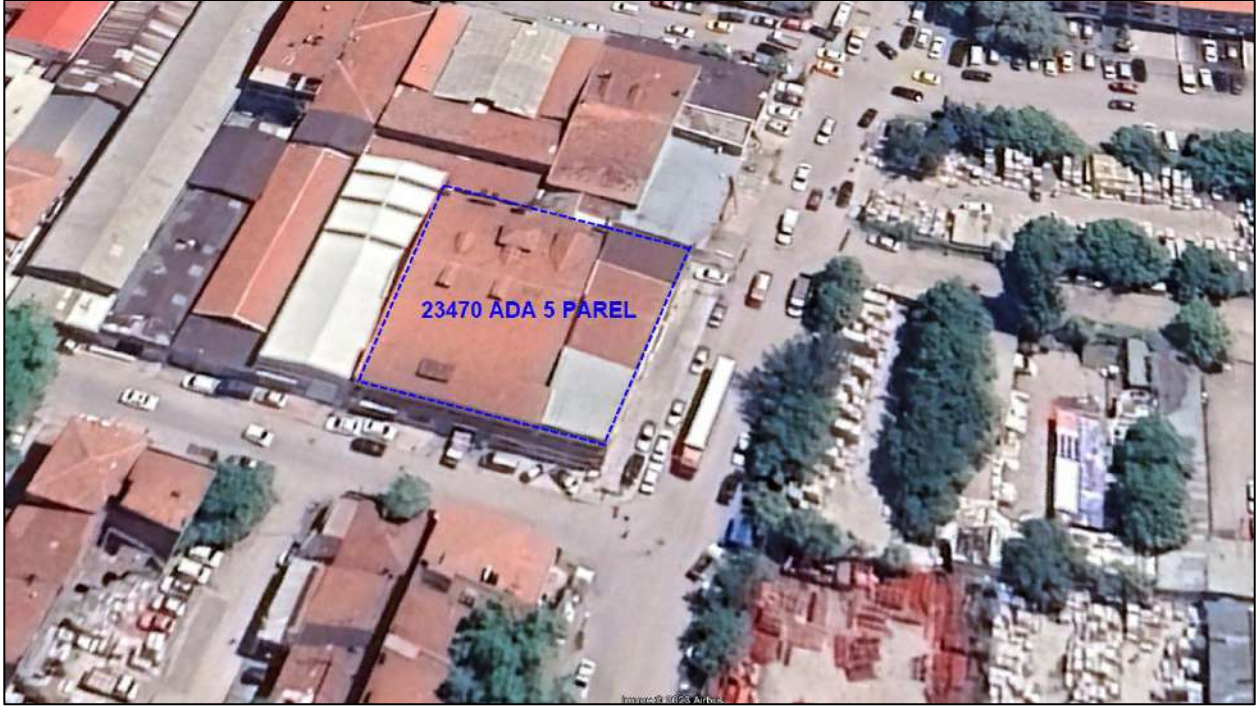
##### ❖ FIRSATLAR

- ❖ Ticari hareketliliğin devamlı olarak arttığı bir bölgede olması.

##### ❖ TEHDİTLER

- Mevcut piyasa koşulları sebebiyle gayrimenkul piyasasında meydana gelen dalgalanmalar.

#### 4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ İLE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER



DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR

23470 ada 5 parsel; 1.182,5 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Dikdörtgen yapıdadır. Samanyolu Caddesi ve Samyeli Sokak kesişiminde köşe konumudur. Altyapıları tamamlanmıştır. Üzerinde kat irtifakı kurulmamış 3 katlı kargir bina bulunmaktadır.

**Bina(ESKİ 4842 ADA 25 PARSEL):** Değerleme konusu taşınmaz Zemin Kat, 1. Kat ve Çatı Arası Kat olmak üzere 3 kattan oluşmaktadır. Mahallinde yapılan ölçümlerde zemin kat 1.180 m<sup>2</sup>, Zemin kat 1.180 m<sup>2</sup>, Çatı arası kat 650 m<sup>2</sup> olup, toplam 3010 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahiptir. Bina girişi 3 cepheden sağlanmaktadır. Bina dış cephesi saten boyalı, zeminler seramik duvarlar saten boyalıdır. Islak hacim zeminler seramik duvarlar saten boyalıdır. Bina bakımsız olup tadilat ihtiyacı bulunmaktadır.

#### 4.5. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİ VE KULLANILMA NEDENLERİ

Taşınmazın değer tespitinde Emsla Karşılaştırma (Piyasa) Yöntemi, Maliyet Yöntemi ve Gelir Yöntemi kullanılarak değerlendirilmiştir.

#### 4.6 EMSALLERİN KARŞILAŞTIRILMASI ( PİYASA ) ANALİZİ

Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece sözkonusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları kalibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çokluğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel ; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin, Konum, Alan, Şekil, Eğim, Yol cephesi, Altyapı, vb. gibi olumlu yada olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç değerine etkileri değerlendirilmesidir.

#### **4.7. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir: Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması, Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması, Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya. Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması. Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmamasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

#### **4.8 MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Emsallerin karşılaştırılması ya da gelir yöntemi ile piyasa rayiç değerine ulaşılan arazi değerinin üstüne ilave edilecek olan yapı taşınmaz değeri, imalatta kullanılan tüm maliyet, özel imalat ve sistemler yıpranma paylarıyla birlikte dikkate alınarak hesaplanmaktadır. Benzer bir gayrimenkulle mukayese edilerek söz konusu gayrimenkul değerinin bir tahminine ilave olarak, gelişmeleri artırıcı cari gider tahminini, ve söz konusu iyileştirmelerin ne ölçüde amortismanı uğradığının bir tahminini gerektirir. Yeniden üretim giderinden amortisman bedeli düşüldükten sonra benzer gayrimenkul ile karşılaştırılan ilgili taşınmaz piyasa değerinin ilave edilmesiyle bulunan meblağ, maliyet yaklaşımı ile elde edilen gayrimenkulün değer göstergesidir. Yeni maliyet değerinin üst sınırını tayin etme eğilimindedir. Amortisman nedeniyle değer kaybı söz konusu yaklaşımların her birinde dikkate alınmalıdır. Bir yaklaşımdan sağlanan bilgiler başka bir yaklaşımda kullanılabilir. Bir yaklaşımdan sağlanan bilgiler başka bir yaklaşımda kullanılabilir.

Örneğin, benzer taşınmazların son satışlarıyla mukayese edilen piyasa yaklaşımında sağlanan gayrimenkul bedeli, maliyet yaklaşımı için taşınmaz bedeli tahminini verir. Gelir yaklaşımındaki analizlerden çıkarılan gelir/gider ve nakit akım tabloları genellikle maliyet yaklaşımında ve hatta piyasa yaklaşımında, değer tahminlerine baz teşkil eder. Bu yaklaşımların konseptinin lehindeki en önemli argüman şudur : ilgili kategorilerden birinde veya birden fazlasında yeterli piyasa bilgilerinin bulunmaması halinde bu bilgiler başka birinde bulunabilir ve güvenilir bir değer tahmininin sunulması için bu üç değer göstergeleri buna göre birbirleriyle ilişkilendirilebilirler. Böylece nihai bir değer tahminine ulaşmada, içinde en inandırıcı ve gerçekçi bilgiler bulunan yaklaşım veya yaklaşımlara genellikle en büyük ağırlık verilecektir.

#### **4.9. EMSALLER VE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ**

##### **EMSAL 1 –**

Bölgede emlak komisyonculuğu yapan, Sevgi Emlak yetkili ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazla aynı bölgede arsa nitelikli taşınmazların konumuna ve hisseli olup olmamasına göre 14.000-18.000,TL/m<sup>2</sup> aralığında bedelle pazarlandığı ifade edilmiştir.

(Birim değer: 14.000-19.000 TL/m<sup>2</sup>)

(Altınsoy Emlak : 0 538 512 61 55)

##### **EMSAL 2 –**

Bölgede emlak komisyonculuğu yapan, Salih Emlak yetkili ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazla aynı bölgede arsa nitelikli taşınmazların konumuna ve hisseli olup olmamasına göre 14.000-19.000,TL/m<sup>2</sup> bedelle pazarlandığı ifade edilmiştir.

(Birim değer: 14.000-19.000 TL/m<sup>2</sup>)

(Altınsoy Emlak : 0 538 512 61 55)

Bölge emlakçıları ve dükkan sahipleri ile yapılan görüşmede, bölgede değerlendirme konusu taşınmazlar hisseli olup, alım satım faaliyetleri taşınmazların hisse sahiplerinin kendi arasında olduğu, konumuna göre 14.000.-19.000,TL/m<sup>2</sup> bedelle alınıp satıldığı ifade edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz köşe konumlu olması ve hisse payı tek kişiye ait olması nedeniyle bölgede şerefyesi en yüksek taşınmazlardan biridir.

PİYASA YAKLAŞIMINA GÖRE ARSA DEĞERİ			
Ada-Parsel	Alanlar(m <sup>2</sup> )	Arsa Birim Değeri(TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri(TL)
23470 Ada 5 Parsel	1.182,07	₺ 19.034,00	₺22.500.000,00
<b>Toplam</b>			<b>22.500.000,00 TL</b>
<b>YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER</b>			<b>22.500.000,00 TL</b>



#### 4.10. GELİR/KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

##### EMSAL 1 –

Bölge esnafı yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazla aynı hızda ~1.000 m<sup>2</sup> tek katlı dükkanın 55.000 TL/ay kira bedeli olduğu, ilgilisi ile yapılan görüşmede taşınmazın 20.000.000.-TL bedelle satılabileceği ifade edilmiştir.  
(Bölge Esnafı)

Talep edilen ortalama m<sup>2</sup> satış değeri: 20.000 TL/m<sup>2</sup>  
Ortalama m<sup>2</sup> kira değeri: 55 TL/m<sup>2</sup>/ay  
Satış Değeri / kira değeri: 20.000 TL/m<sup>2</sup> / 55 TL/m<sup>2</sup>/ay = 363 ay (30,25 yıl)  
Buna göre Kapitalizasyon oranı: 1 / 30,25 = ~0,033 olarak belirlenmiştir

##### EMSAL 2 –

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, tek kattan oluşan 1.000 m<sup>2</sup> alanlı depo, 55.000 TL/ay bedelle kiralık olarak pazarlanmaktadır. İlgilisi ile yapılan görüşmede 19.000.000.-TL bedelle satılabileceği ifade edilmiştir.  
(Remax Kay: 0 543 978 92 78)

Talep edilen ortalama m<sup>2</sup> satış değeri: 19.000 TL/m<sup>2</sup>  
Ortalama m<sup>2</sup> kira değeri: 55 TL/m<sup>2</sup>/ay  
Satış Değeri / kira değeri: 19.000 TL/m<sup>2</sup> / 55 TL/m<sup>2</sup>/ay = 345 ay (28,78 yıl)  
Buna göre Kapitalizasyon oranı: 1 / 28,78 = ~0,034 olarak belirlenmiştir

GELİR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM MEVCUT DEĞER					
Bileşen Adı	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Yıllık Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Değer (TL)
Bina	3010	₺ 11.725,62	₺ 1.200.000,00	0,034	₺ 35.294.117,64
<b>YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER</b>					<b>₺ 35.295.000,00</b>

Değerleme konusu taşınmazın mevcut kira bedelinin 100.000.-TL/ay olduğu ilgilisi tarafından ifade edilmiştir.

#### 4.11. MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

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

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

**Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Arsa Birim Fiyatı:**

PİYASA YAKLAŞIMINA GÖRE ARSA DEĞERİ			
Ada-Parsel	Alanlar(m <sup>2</sup> )	Arsa Birim Değeri(TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri(TL)
23470 Ada 5 Parsel	1.182,07	₺ 19.034,00	₺22.500.000,00
<b>Toplam</b>			<b>22.500.000,00 TL</b>
<b>YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER</b>			<b>22.500.000,00 TL</b>

**Bina Yapı Değeri aşağıdaki gibidir:**

Maliyet Yaklaşımına Göre Dükkanın Yapı Değeri (MEVCUT)					
	Alan(m <sup>2</sup> )	İnşaat Maliyeti Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Yıpranma Oranı(%)	İnşaat Seviyesi (%)	Toplam Maliyet TL
DÜKKAN (3B)	3010	₺ 9.752,00	60%	100%	₺ 11.741.408,00
<b>Toplam Yapı Maliyeti</b>					<b>₺ 11.741.408,00</b>
<b>YUVARLATILMIŞ TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ</b>					<b>₺ 11.740.000,00</b>

(\*) İlgili amortisman oranı taşınmazın yapım yılı esas alınarak yıpranma payı düşülmek sureti ile mevcut iç ve dış dekorasyon özellikleri/yapı kalitesi de dikkate alınarak belirlenmiştir. Taşınmazın yapı birim maliyeti Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayınlanan 12.08.2023 tarihli tabloda Dükkan için 3A olarak belirlenip belirtilen değerler üzerinden enflasyon farkı göz önünde bulundurularak dükkan için 9.752 TL/m<sup>2</sup> birim değer takdir edilmiştir. Ayrıca yapı yıpranma oranı fiziken yüksek olup, %60 kabul edilmiştir.

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

**Maliyet Yaklaşımına Göre Yasal Değeri aşağıdaki gibidir:**

ARSA + MEVCUT YAPI DEĞERİ	
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	₺ 22.500.000,00
<b>TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)</b>	<b>₺ 22.500.000,00</b>

**Maliyet Yaklaşımına göre Mevcut Arsa + Yapı Değeri aşağıdaki gibidir:**

ARSA + MEVCUT YAPI DEĞERİ	
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	₺ 22.500.000,00
TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	₺ 11.740.000,00
ŞEREFİYE (TL)	₺ 1.760.000,00
<b>TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)</b>	<b>₺ 36.000.000,00</b>

Raporun 4.5. Maddesinde KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİ VE KULLANILMA NEDENLERİ başlıklı bölümde detaylı olarak aktarılan değerlendirme yaklaşımları tanımlarına göre;

- Söz konusu taşınmazlar için arsa alanı üzerinden yasal değeri ve mevcut kullanım alanı üzerinden mevcut değeri takdir edilmiştir. Taşınmazın değerlemesinde Piyasa Yöntemi, Gelir Yöntemi ve Maliyet Yöntemlerine rapor içeriğinde yer verilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazın ilgili belediyede yapılan incelemelerinde dosyasında sadece projesine ulaşılmıştır lakin ilgili proje çok eski tarihli proje olup, belge okunaklı değildir. Konu taşınmazla ait olup olmadığı tespit edilememektedir. Dosyasında ruhsat ve iskan kaydı mevcut değildir. Ruhsat ve iskan birimlerinde yapılan inceleme ve görüşmelerde konu taşınmazın ruhsat kaydına ulaşılmamıştır. Bu sebeple yasal durum değerinde sadece arsa değeri, mevcut durum değerinde arsa ve yapı değeri tahmin ve takdir edilmiştir.
- Gelir Yöntemi, Piyasa Değeri Yöntemi ve Maliyet Yöntemi ile ulaşılan veriler üzerinden nihai değer kabul edilmiş, buna göre rapora konu taşınmazın yasal değeri 21.270.000,00.-TL, arsa dahil toplam mevcut değeri maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımının ortalaması alınarak 36.000.000,00.-TL olarak belirlenmiştir.
- Arsa üzerindeki yatırımların yapısal değerleri yapı cinslerine göre hesaplanmıştır. Yapının yapım kalitesi ve işçiliğine göre piyasa değişkenleri de göz önüne alınarak gerçekçi piyasa değerleri dikkate alınmıştır.
- Parsel üzerindeki mevcut yapıların yapı birim maliyetinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayınlanan değer üzerinden enflasyon farkı göz önünde bulundurularak m<sup>2</sup> değeri takdir edilmiştir.

#### **4.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ**

Gayrimenkul ve buna bağlı haklarda hukuki bir problem bulunmamaktadır.

#### **4.13. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ**

Değerleme konusu parsel üzerinde proje geliştirilmemiştir.

#### **4.14. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ**

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımıdır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir. Tüm bu hususlar dikkate alındığında taşınmazların mevcut kullanımları en etkin ve verimli kullanımlarını yansıtmaktadır.

## **5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ**

### **5.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ**

#### **5.1.1. UYUMLAŞTIRILMASI**

Değerlemeye konu bölgede tespit edilen ve piyasa rayiç fiyatlarını en iyi ifade eden emsaller ile bu emsallere bağlı olarak güncel değer tespitine ulaşılmıştır. Bölgede yer alan emlakçılar, yerel halk, yerel idareciler ile yapılan görüşme neticesinde arazi m2 birim fiyatları tespit edilmiştir. Emsaller ile tespit edilen değerler, konu taşınmazların, Konum, altyapı, fiziksel özellikler, imar durumları, potansiyelleri vb. gibi farklılıkları ile kalibre edilmiştir. Farklı özellikleri itibariyle birbirine uyumlu hale getirilebilen emsaller raporumuzda değerlendirmeye alınmıştır.

#### **5.1.2. İZLENEN YÖNTEM**

Çalışma kapsamında, arsa değerinin tespitinde temel olarak "Emsallerin (Piyasa) karşılaştırılması" yöntemi kullanılmıştır. Bulunan emsaller bölge ve tarihlerine göre analiz edilerek değer artış oranları ve birbirleriyle ilişkileri tespit edilmiştir. Analiz sonuçlarına göre, değerlemeye konu taşınmazların emsallere göre farklılık ve benzerlikleri doğrultusunda gerekli kalibrasyonlar yapılarak değer takdiri gerçekleştirilmiştir. Arsa üzerindeki yapıların yapısal değerleri için "Maliyet Yöntemi" ile değerlendirme yapılmıştır. "Emsal Karşılaştırma" yöntemi ile bulunan Arsa Değerine, "Maliyet Yöntemi" ile bulunan arsa üzerindeki yapıların yeğeri eklenerek nihai değere ulaşılmıştır. Bölge esanfi ve emlakçılarla görüşülmüş bölgede kira kapitilizasyon oranına ulaşıp Gelir Yöntemi ile taşımazın nihai mevcut değerine ulaşılmıştır.

#### **5.1.3. NEDENLERİ**

Piyasa rayiç değerine ulaşmaktaki en temel ve doğru veri, mümkün olan en yakın tarih ve en yakın lokasyonlarda yapılan gerçek satış ve pazarlama emsalleri olacaktır. Bölgede kısıtlı emsal bulunduğu ve gayrimenkulün niteliği bakımından, gelir getiren mülk olması sebebiyle öncelikli olarak "Gelir Yöntemi" baz alınmıştır. Arsa için Emsal karşılaştırma ve üzerindeki yapılar için Maliyet Yöntemi ile değerlendirme yapılmıştır.

### **5.2. MEVCUT OLMAYAN ASGARİ BİLGİLERİN YER VERİLMEME NEDENLERİ**

Değerleme çalışmamızda Uluslararası değerlendirme standartlarına göre yer verilmesi gereken tüm asgari bilgiler mevcuttur. Resmi olmayan ya da sözlü olarak tespit edilen emsaller, takdir edilen fiyatı desteklemesine rağmen, raporumuzda kullanılmamıştır.

### **5.3. YASAL GEREKLERİN VE BELGELERİN MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Rapor'un 3.5. Maddesinde, GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER bölümünde detayları verildiği üzere;

-Taşınmazın ruhsat ve yapı kullanma izin belgesine ulaşılamamıştır. Eski ada parseline ait mimari projeye ulaşılmış, proje okunaksız olduğu için mahallinde yapılan ölçümlerle rapor hazırlanmıştır.

### **5.4. GAYRİMENKULÜN, BAĞLI HAK VE FAYDALARIN SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜNE UYGUNLUĞU YÖNÜNDEN GÖRÜŞ**

Değerleme çalışması SPK mevzuatına tabi olan GYO portföyleri için düzenlenmemiştir.

## 6.SONUÇ

Rapor içerisinde incelenen piyasa yöntemi ve maliyet yaklaşımı sonucu, değerlendirme konusu taşınmaz için ulaşılan sonuçlar aşağıda verilmiştir. Elde edilen veriler, değerlendirme uzmanlarının deneyimleri, bölgede daha önce yapılan değerlendirme çalışmaları, gayrimenkulün kullanıldığı sektörün genel durumu ve ülkenin genel konjonktürü çerçevesinde, aşağıda ulaşılan sonuçlar analiz edilerek raporun ilgili bölümünde nihai değer takdiri yapılmıştır.

### 6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan değerlendirme çalışması neticesinde, taşınmaz için tespit edilen hukuki ve fiziki durumlar ortaya konulmuştur. Taşınmaz için yapılan incelemeler ve bölgede yapılan araştırmalar neticesinde taşınmazın; Lokasyonu, Yol cephesi, Ulaşım durumu, yerleşim yeri ve ana yola uzaklığı ve rapor içinde bahsedilen olumlu-olumsuz özellikleri ile fırsatlar-tehditler dikkate alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazların bu özellikleri ile piyasada bulunan emsaller karşılaştırılmış, arazinin gelecek potansiyelleri de dikkate alınarak gerekli kalibrasyonlar yapılmış ve normal piyasa koşulları altında gerekli verilere ulaşılarak gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmıştır. Taşınmaz, bölgedeki diğer benzer taşınmazlar gibi hitap ettiği kısıtlı alıcı kitlesi nedeniyle, mevcut piyasa koşulları altında ve takdir edilen değer üzerinden satış kabiliyeti **"Alıcısı Az/Özel"** niteliktedir.

## 6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

İL	İLÇE	MAH./KÖY	ADA	PARSEL	TAKDİR EDİLEN YASAL DEĞER (TL)	TAKDİR EDİLEN MEVCUT DEĞER (TL)
ANKARA	ALTINDAĞ	ZÜBEYDE-HANIM MAH.	23470	5	22.500.000,00.-TL	36.000.000,00.-TL
<b>TOPLAM</b>					<b>22.500.000,00.-TL</b>	<b>36.000.000,00.-TL</b>

**% 20 KDV HARİÇ YASAL DURUM TOPLAM PİYASA RAYİÇ DEĞERİ**

**22.500.000,00-TL**

**YİRMİİKİMİLYONBEŞYÜZŞBİN TÜRK LİRASI**

**% 20 KDV DAHİL YASAL DURUM TOPLAM DEĞERİ (\*) (\*\*)**

27.000.000,00-TL

YİRMİYEDİMİLYON TÜRK LİRASI

**% 20 KDV HARİÇ MEVCUT DURUM PİYASA RAYİÇ DEĞERİ**

36.000.000,00-TL

OTUZALTIMİLYON TÜRK LİRASI

**% 20 KDV DAHİL MEVCUT DURUM TOPLAM DEĞERİ (\*) (\*\*)**

43.200.000,00-TL

KIRKÜÇMİLYONİKİYÜZBİN TÜRK LİRASI

**% 20 KDV HARİÇ YASAL DURUM TOPLAM DEĞERİ**

762.936,- \$

706.236,- €

**% 20 KDV HARİÇ MEVCUT DURUM TOPLAM DEĞERİ**

1.220.698,- \$

1.103.191,- €

29.12.2023 Tarihli T.C. Merkez Bankası Döviz Satış Kurları

1 \$ = 29.4913TL / 1 € = 32.6326

(\*) KDV dahil toplam değer bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

(\*\*) Tarla ve Arsa nitelikli gayrimenkuller için uygulanan kapsamda değerlendirme konusu taşınmazlar için % 20 KDV uygulaması yapılmıştır.

DEĞERLEME UZMANI

KEMAL KETREZ

SPK LİSANS NO: 400 423

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

CEM ERKAN

SPK LİSANS NO: 400 369



## 7. RAPOR GEÇERLİLİK ŞARTLARI

- Ülke genel ekonomik koşullarında makro değişiklikler olmaması,
- Ülke siyasi yapısında büyük değişiklikler olmaması,
- Doğal afetler sonucu gayrimenkulde ve bölgede zarar oluşması,
- Toplumsal hareketler sonucu gayrimenkulde ekonomik ve fiziksel zarar oluşmaması,
- Değerlemeden sonra ana gayrimenkulde ve bağımsız bölümde herhangi bir hasar meydana gelmemesi,
- Değerlemeden sonra ilgili bölgede imar planında değişiklik olmaması,
- Alıcının kimliği, çevreyi kirleticiler maddelerin varlığı veya mülkü yeniden geliştirebilme olasılığı gibi özel, olağandışı veya olağanüstü varsayımların dikkate alınmaması hallerinde rapor tarihi itibarıyla uygulanabilir ve geçerlilik süresi üç aydır.

## 8. FAYDALANILAN KAYNAKLAR

- Altındağ Belediyesi Resmi Web Sitesi,
- Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK)
- Piyasa emsalleri, bölgede faaliyet gösteren emlak komisyoncuları ve yerel yöneticiler
- Geçmiş dönemde bölgede yapılan değerlendirme çalışmaları ve mesleki tecrübeler
- Ankara İl Nüfus Müdürlüğü Resmi Web Sitesi,
- GYODER web sitesi
- Ankara Ticaret Odası resmi web sitesi

## 9. UYGUNLUK BEYANI

Yapılan değerlendirme çalışmasının SPK mevzuatlarına ve UDES Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirildiği ve aşağıdaki hususların teyidi ile sağlandığı beyan olunur.

- Raporda sunulan bulgular değerlendirme uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme, ahlaki kural ve standartlarına, mesleki gereklere göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme uzmanı mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 10. İZİN BEYANI

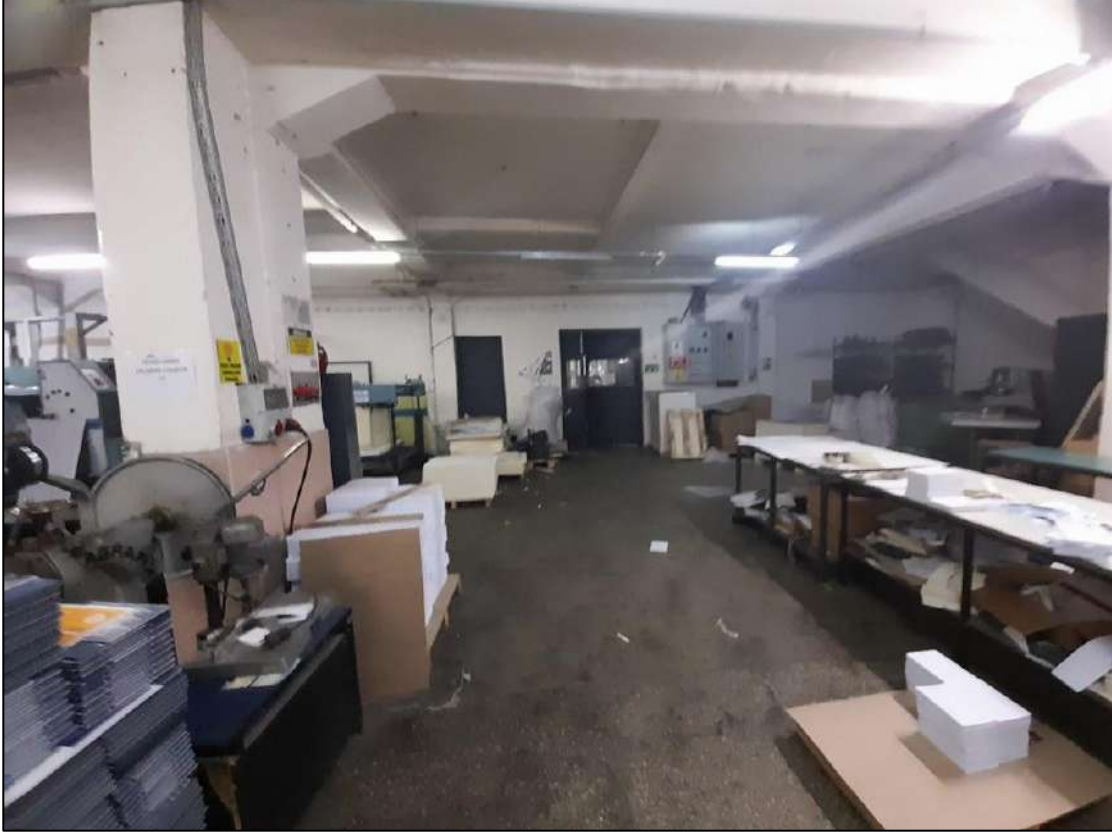
Rapor SPK mevzuatı kapsamında hazırlandığından, raporun kullanılmasına ve müşterinin kamuyu aydınlatma zorunlulukları sebebiyle, internet sitesinde yayınlanmasına değerlendirme uzmanları tarafından izin verilmiştir.

## 11.EKLER









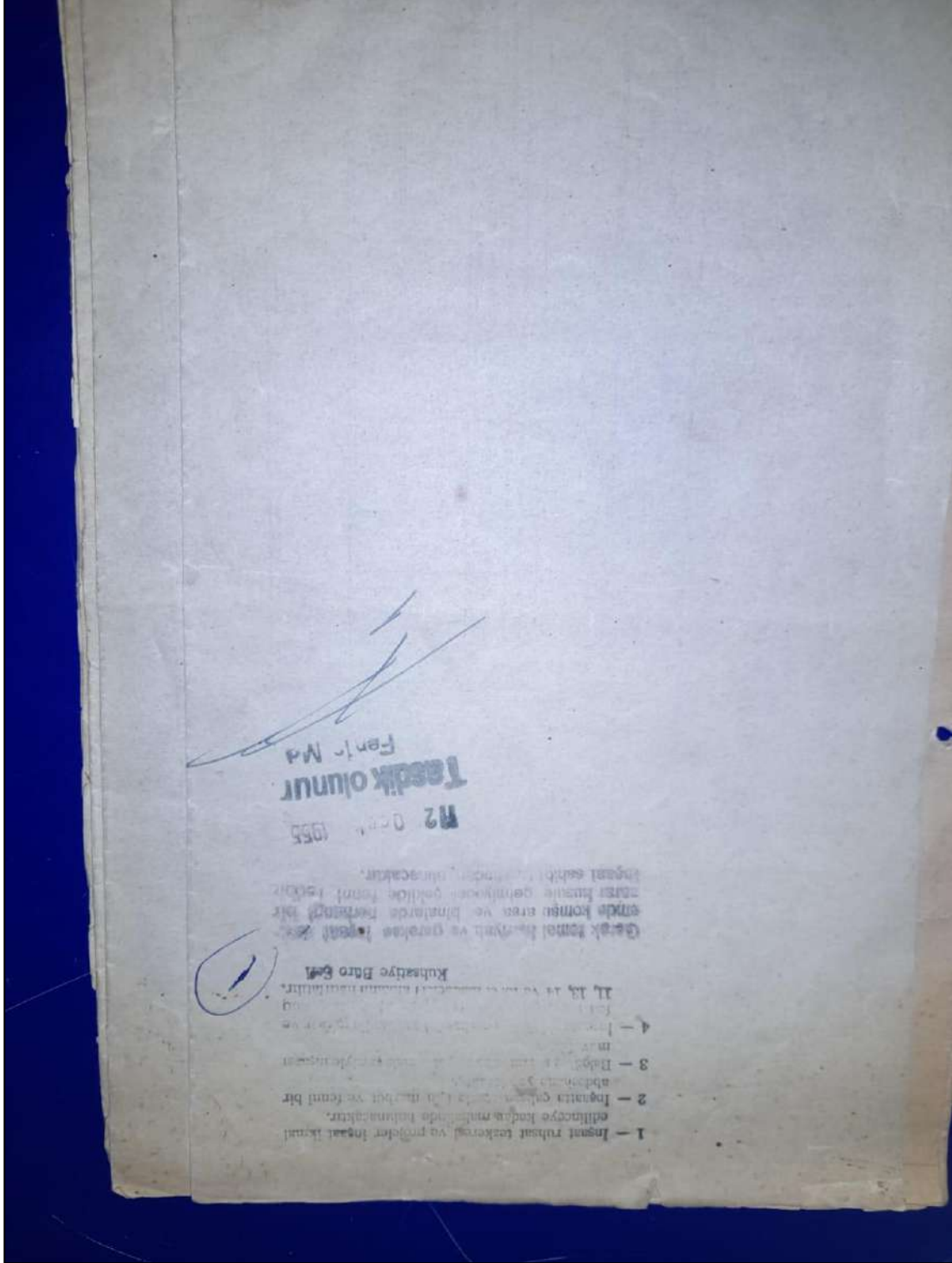


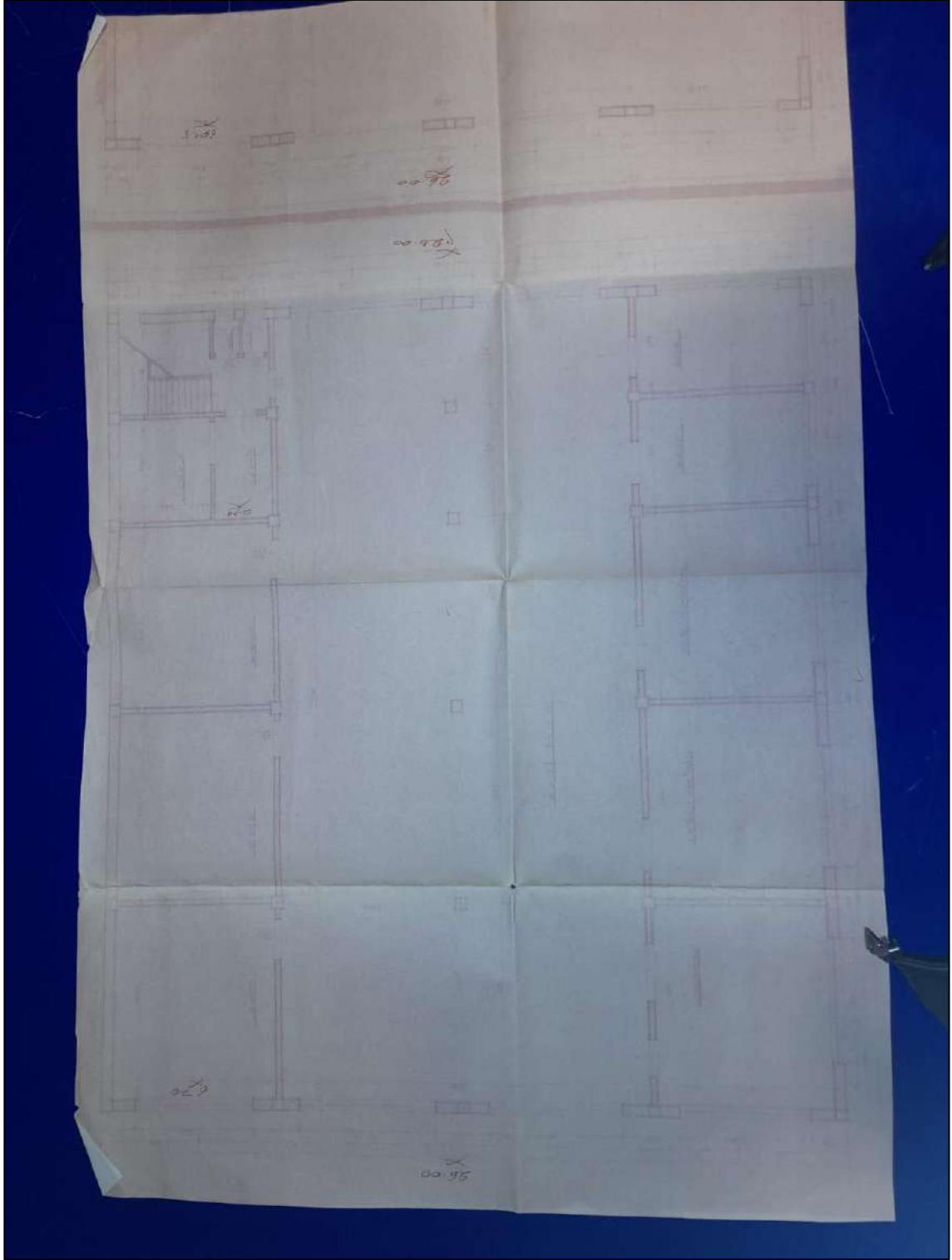


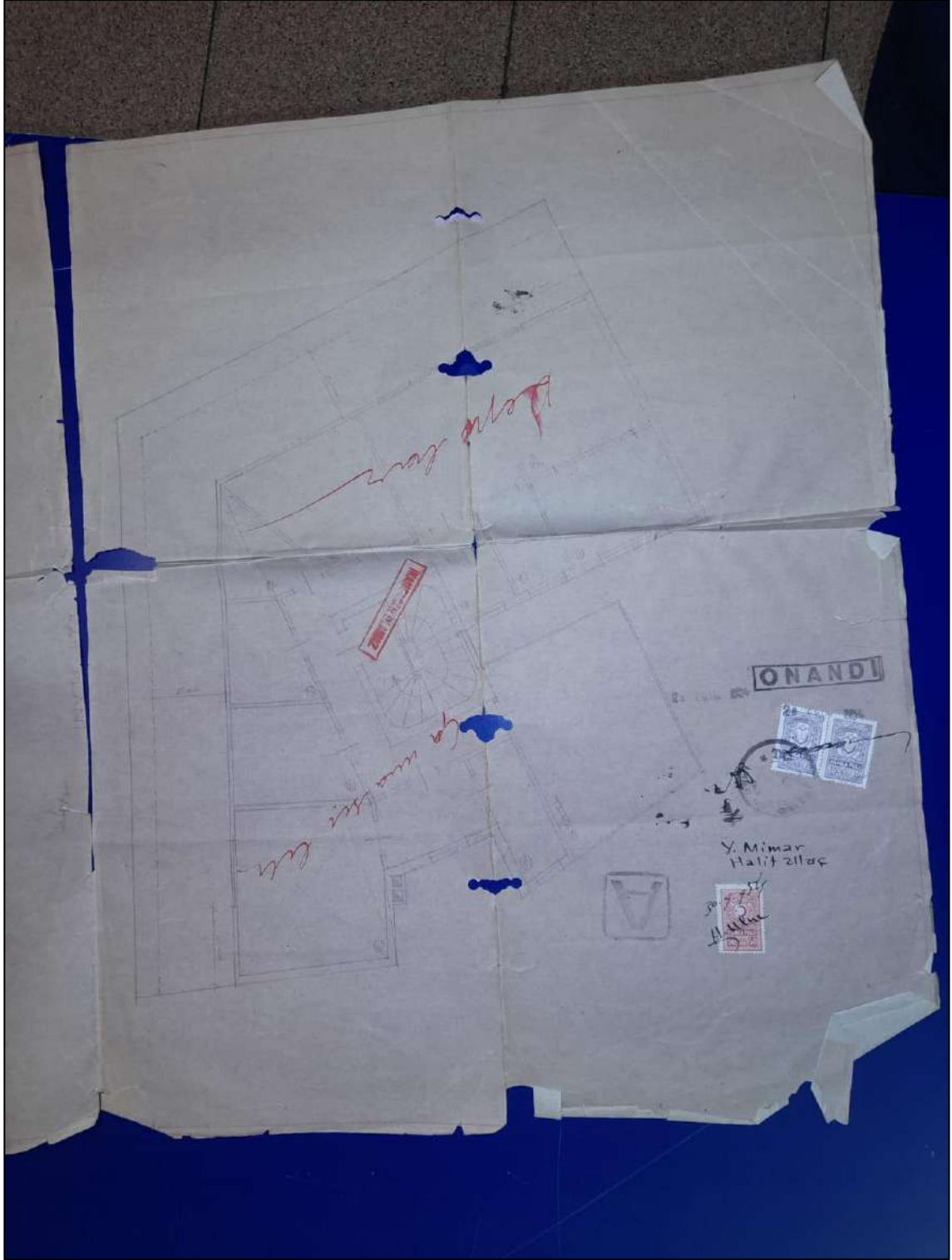


## 11.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN, DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA TOPLANAN BELGE ÖRNEKLERİ

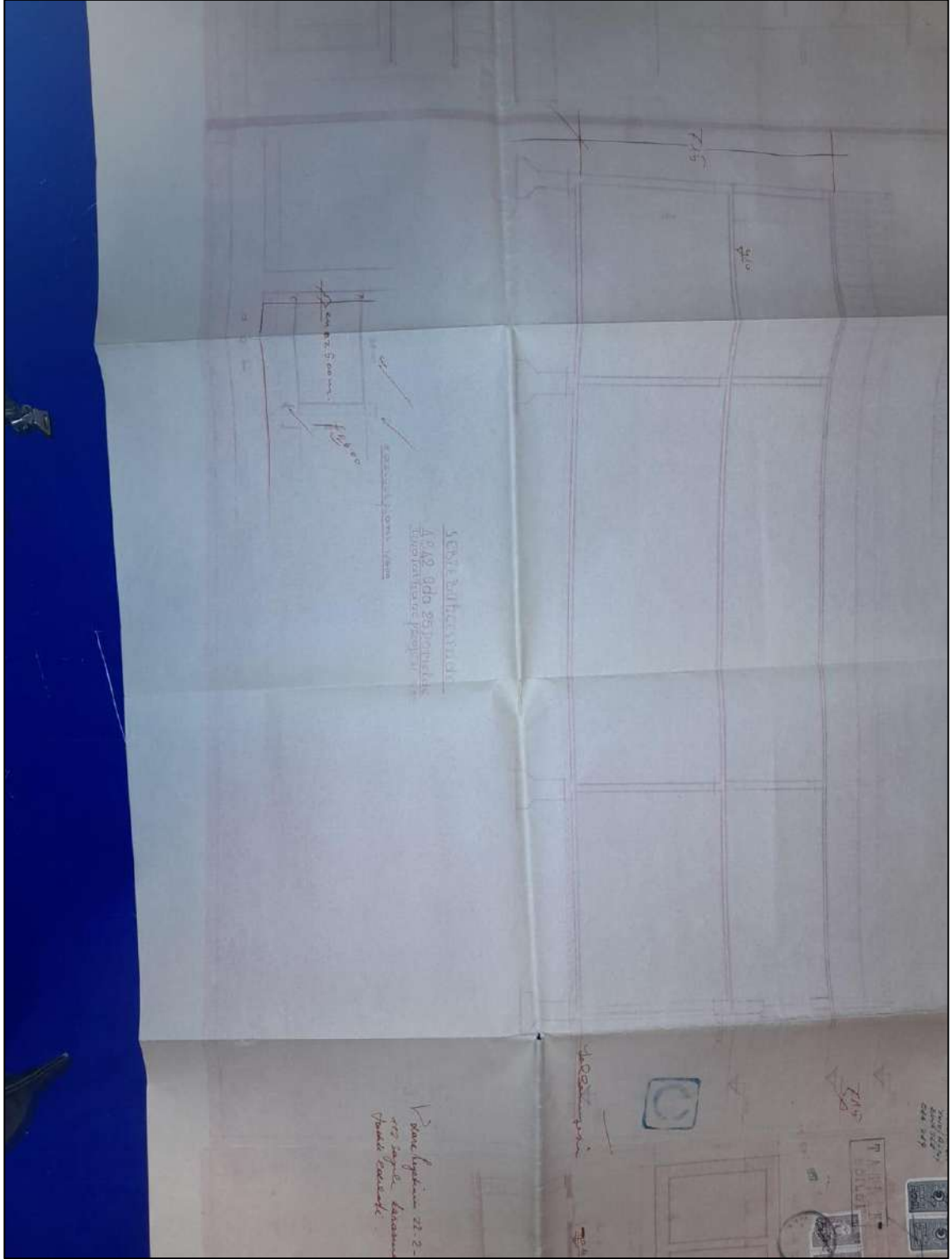
### OKUNAKLI OLMAYAN PROJE











## 11.2. DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS ÖRNEKLERİ

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.11.2006 No : 400423

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Mustafa Kemal KETREZ**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
Tevfik Metin AYIŞIK  
BİRLİK BAŞKANI

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.09.2006 No : 400369

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Cem ERKAN**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
Tevfik Metin AYIŞIK  
BİRLİK BAŞKANI

### **11.3. TAŞINMAZ İÇİN DÜZENLENEN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORUNA AİT BİLGİLER**

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce firmamızca değerlendirme raporu düzenlenmemiştir.