



VARLIK
DEĞERLEME

SÖKE DEĞİRMENCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ANKARA / SİNCAN / YENİ CİMŞİT

“3022 ADA, 3 PARSELDE KONUMLU KARGİR UN FABRİKASI
NİTELİKLİ TAŞINMAZA AİT DEĞERLEME RAPORU”

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



01.07.2022
Rapor No:
2022OZELP00147

YÖNETİCİ ÖZETİ	
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	Söke Değirmencilik Sanayi ve Ticaret A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH/NO	09.05.2022 – 2022/004
DEĞERLEME TARİHİ	06 Haziran 2022
RAPOR TARİHİ	01 Temmuz 2022
RAPOR NO	2022OZELP00147
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
RAPORUN KONUSU / AMACI	Bu rapor; Söke Değirmencilik Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi' nin talebine istinaden taşınmazın 01.07.2022 tarihi itibari ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN ADRESİ	Ahi Evran OSB Mahallesi, Kazakistan Caddesi, Sincan 1. Organize Sanayi Bölgesi No:8, 06935 Sincan Osb / Sincan / Ankara
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Ankara İli Sincan İlçesi, Yeni Cimşit Mahallesi, Bağkayası Mevkii, 3022 Ada 3 no'lu parselde kain "Kargir Un Fabrikası" nitelikli taşınmaz.
SAHİBİ	Söke Değirmencilik Sanayi Ve Ticaret A.Ş.
MEVCUT KULLANIM	Un Fabrika Tesisi olarak kullanılmaktadır.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Tapu kayıt bilgileri raporun "5.1.1." maddesinde aktarılmıştır.
İMAR DURUMU	İmar durumu bilgileri raporun "5.2.1." maddesinde aktarılmıştır.
EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIMLARI	Fabrika Binası
TAKDİR EDİLEN DEĞER	
Taşınmazın Toplam <u>YASAL</u> Değeri:	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	69.940.000,00.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	82.529.200,00.-TL
Değer takdir edilmiştir.	
Değerleme ile ilgili detay bilgileri raporun "10." "11." ve "12." maddelerinde verilmiştir.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Ahmet Turan Atılım BALCI Değerleme Uzmanı - 402326	Mustafa Volkan CANTEKİNLER Sorumlu Değerleme Uzmanı - 403847

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ.....	3
2.	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ.....	4
2.1.	DEĞERLEMİYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ.....	4
2.2.	DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	4
3.	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI.....	5
4.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEEYE İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
5.	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
5.1.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER.....	6
5.1.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ.....	6
5.1.2.	GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	6
5.1.3.	GAYRİMENKULÜN GYF PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SPK MEVZUATINA GÖRE ENGEL OLUP OLMADIĞI.....	7
5.2.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	8
5.2.1.	İMAR DURUMU.....	8
5.2.2.	GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER.....	8
5.2.3.	YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ.....	9
5.3.	TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	9
5.3.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	9
5.3.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	9
6.	EKONOMİK VERİLER.....	10
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM.....	10
6.2.	ENFLASYON.....	13
6.3.	FAİZ ORANLARI VE KREDİLER.....	14
6.4.	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	15
7.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	18
7.1.	KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ.....	18
7.2.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU.....	23
8.	GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	23
8.1.	EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	24
9.	VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR.....	25
9.1.	SWOT ANALİZİ.....	25
10.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	25
10.1.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	25
10.2.	GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	25
10.3.	KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....	25
10.3.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	26
10.3.2.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	26
10.3.3.	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	26
10.4.	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	27
10.5.	KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....	29
10.5.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....	29
10.5.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....	31
10.5.3.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....	33
11.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	33
11.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI,.....	33
11.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	33
12.	SONUÇ.....	34
13.	EKLER VE FOTOĞRAFLAR.....	35
13.1.	UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI.....	35
13.2.	FOTOĞRAFLAR.....	36
13.3.	PROJE FOTOĞRAFLARI.....	43
13.4.	TAPU KAYIT ÖRNEKLEĞİ ve TAPU SURETİ.....	50
13.5.	İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ.....	57
13.6.	DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ.....	59

1. RAPOR BİLGİLERİ

Raporu Talep Eden	Söke Değirmencilik Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi
Raporu Hazırlayan	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş
Dayanak Sözleşmesi	09.05.2022 – 2022/004
Değerleme Tarihi	06 Haziran 2022
Rapor Tarihi	01 Temmuz 2022
Raporlama Süresi	20 iş günü
Rapor Numarası	2022OZELP00147
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet

Raporun Konusu / Amacı

Bu rapor; Söke Değirmencilik Sanayi ve Ticaret A.Ş' ye ait olan; Ankara İli Sincan İlçesi Yeni Cimşit Mahallesi, Bağkayası Mevkii, 3022 Ada 3 no'lu parselde kain "Kargir Un Fabrikası" vasfı ile kayıtlı ana taşınmazın 01.07.2022 tarihi itibari ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

Raporun Hazırlanma Standartları

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

Raporu Hazırlayanlar

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

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

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1. DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ

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

2.2. DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Müşteri Unvanı	Söke Değirmencilik Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi
Müşteri Adresi	Ahi Evran OSB Mah., Kazakistan Caddesi, Sincan 1. Organize Sanayi Bölgesi No:8, 06935 Sincan Osb/Sincan/Ankara
Telefon No	0 312 267 07 24
Faks No	0 312 267 07 28
İnternet Adresi	www.soke.com.tr
Kuruluş Tarihi	1963
Vergi Numarası	7780002705
Ticaret Sicil No	399
Ticaret Sicil Memurluğu	Söke Ticaret Sicili Müdürlüğü
Faaliyet Konusu	Tahılların Öğütülmesi ve Un İmalatı (mısır unu, kepek, razmol dahil, pirinç unu hariç)

3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; taşınmazın 01.07.2022 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. İlgili talep ile ilgili olarak şirketimiz Değerleme Uzmanı Ahmet Turan Atılım Balcı 06.06.2022 tarihinde işlemlere başlamış ve rapor tanzim edilmiş, 01.07.2022 tarihinde şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Mustafa Volkan Cantekinler tarafından kontrol edilmiş ve onaylanarak işlemleri tamamlanmıştır. Müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

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

3.2. UYGUNLUK BEYANI

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

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

Şirketimiz tarafından rapora 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 müşteriden temin 23.06.2022 tarihinde, Çevre, Şehircilik ve Küresel İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, onaylı tapu kayıt belgesi üzerinden alınmış olup, ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

3022 ADA 3 PARSEL			
İli	Ankara	Bağ. Böl. Niteliği	-
İlçesi	Sincan	Arsa Payı	-
Bucağı	-	Blok No	-
Mahallesi	Yeni Cimsit	Kat No	-
Köyü	-	Bağ. Böl. No	-
Sokağı	-	Hisse Oranı	1/1
Mevkii	Bağkayası	Cilt No	17
Yüzölçümü (m ²)	22.994,00	Sayfa No	1958
Pafta No	-	Tapu Tarihi	22.06.2022
Ada No	3022	Tapu Yevmiye	41499
Parsel No	3	Eklentisi	-
Ana G.M. Vasfı	Kargir Un Fabrikası	Malikleri:	Söke Değirmencilik Sanayi ve Ticaret A.Ş.

5.1.2. GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri müşteriden temin 23.06.2022 tarihinde, Çevre, Şehircilik ve Küresel İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, onaylı tapu kayıt belgesi üzerinden alınmış olup, ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Bu belgeye göre konu taşınmazın tapu kaydında aşağıdaki takyidatlara rastlanmıştır:

Beyanlar Hanesi:

- Ankara 12. Noterliğinin Tanzim Ve Tasdikli Arsa Satış Sözleşmesi Ve İç Yönetmelik Hükümleri Ve Ankara 23. Noterliğinin Tanzim Ve Tasdikli Ek Taahhütname Hükümlerine Tabidir. (29.12.1995 Tarih, 14963 Yevmiye)
- Teferruat Listesi 21.01.2000 Tar. Ve 486 Yev. Numarası İle Tescil Edilmiş Olup Dosyasına Konulmuştur. (21.01.2000 Tarih, 486 Yevmiye)
- 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Taşınmazın İcra Yoluyla Satışı Dahil Üçüncü Kişilere Devrinde Osb Den Uygunluk Görüşü Alınması Zorunludur. Bu Durumda Eski Katılımcının Vermiş Olduğu Taahhütler, Yeni Alıcı Tarafından Da Aynen Kabul Edilmiş Sayılır. (Şablon: 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa Göre Belirtme) (03.11.2017 Tarih, 41187 Yevmiye)
- Diğer (Konusu: Ankara Sanayi Odası 1.Organize Sanayi Bölgesinin Söke Değirmencilik Sanayi ve Ticaret A.Ş.ne satışına bölge yönetim kurulunun uygunluk verdiğiine ilişkin yazısı mevcuttur.) Tarih: - Sayı: - (09.06.2022 Tarih, 37944 Yevmiye)

Teferruat Bilgileri:

- 1 adet, 7628 Sistem Numaralı, 551.756,68 TL Değerinde, 10.03.2006 Tarih, 5598 Yevmiyeli

Notlar:

*Söz konusu teferruat beyanı değerlendirme çalışması sırasında göz ardı edilmiştir.

*Tapu kayıtları üzerinde yer alan takyidatların, taşınmazların değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

*Beyanlar hanesinde yer alan takyidat ile ilgili olarak, 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesine göre;

“Katılımcılara arsa tahsisi. Bakanlık tarafından çıkarılacak yönetmelik hükümlerine göre müteşebbis heyet tarafından yapılır. Bakanlık gerekli gördüğü takdirde, OSB`de yer tahsis edilecek özel ya da tüzel kişilerin temel vasıfları ile iştiğal konularını kuruluş protokolünde belirleyebilir. Katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz. Bu arsalar katılımcılar ve mirasçuları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez. Bu husus tapuya şerh edilir. Arsa tahsis ve satışının şirket statüsündeki katılımcılara yapılması halinde, borcu ödenmeden ve tesis üretime geçmeden arsanın satışını ve spekülatif amaçlı işlemlerle mülkiyet hakkının devrini önlemeye yönelik tedbirleri almakla Bakanlık yetkilidir. Ancak, arsa tahsisi veya satışı yapılan firmanın tasfiyesi halinde, firmanın katılımcı vasfını taşıyan ortağına veya ortaklarına tahsis hakkının devri mümkündür. Bu konudaki işlemlerin muvazaalı olup olmadığını tetkikle ve sonucuna göre gerekli tedbirleri almakla Bakanlık yetkilidir. Bu husustaki yasaklara aykırılığın mahkemece tespiti halinde, arsa kimin tasarrufunda olursa olsun tahsis veya satış tarihindeki bedeli ile geri alınarak bir başka katılımcıya tahsis ve satışı yapılır. (Ek fıkra: 23/10/2008- 5807/4 md.) Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına “taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB`den uygunluk görüşü alınması zorunludur.” şerhi konulur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler, yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. OSB`lerde yer alacak sanayi kuruluşlarının müşterek yararlarına yönelik hizmet vermek üzere. Küçük ve Orta Ölçekli Sanayi Geliştirme ve Destekleme idaresi Başkanlığı, Sosyal Sigortalar Kurumu, Türk Standartları Enstitüsü, Posta işletmesi Genel Müdürlüğü, T. Telekomünikasyon A.Ş., Türk Patent Enstitüsü, müteşebbis heyette temsil edilen oda gibi kurum ve kuruluşlara müteşebbis heyet tarafından mülkiyeti OSB`de kalmak üzere arsa tahsis edilebilir.” denmektedir.

Buna göre taşınmazın olası satış vb. durumlarında Tapu Müdürlüğü'nün OSB Müdürlüğü'nden görüş alması gerekmektedir. Aksi halde olası olumsuzlukların önüne geçilmesi amaçlanmıştır. Bu beyan kaydının taşınmazın değerine olumlu veya olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün bu madde kapsamında değerlendirilmesi yapılmamıştır.

5.2. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

5.2.1. İMAR DURUMU

Sincan 1. Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nden 24.06.2022 tarih ve 1061-010.99-179/1965 nolu yazısından alınan bilgiler ve incelenen belgelere göre değerlendirme konusu taşınmazın 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre "Sanayi Alanı" içerisinde kaldığı ve aşağıdaki yapılaşma şartlarında olduğu öğrenilmiştir.

- EMSAL: 1,00
- Hmax: Serbest
- Çekme Mesafeleri: Ön – Arka :20,00 m., Yan:21,00 m.



5.2.2. GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu senedi incelemelerinde söz konusu parselin vasfı "Kargir Un Fabrikası" olarak "Satış" işlemi ile "Söke Değirmencilik Sanayi ve Ticaret A.Ş." adına tescil edilmişlerdir.

Sincan Belediyesi'nde yapılan incelemelerde parsel üzerinde bulunan yapıya ait;

İmar Pafta Sureti:

Değerlemeye konu taşınmazın 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Pafta Örneği Sincan Belediyesi Planlama Biriminden temin edilmiş olup, rapor içerisinde "5.2.1- Gayrimenkulün İmar Durumu" başlığı altında verilmiştir.

Yapı Ruhsatları:

Sincan Belediyesi tarafından düzenlenmiş yapı ruhsatları içeriği aşağıdaki gibidir:

- Tadilat Ruhsatı; 03.02.1989 tarih, 113/17 sayılı olup toplam 11.434,00 m² alanlı fabrika için verilmiştir.
- Tadilat Ruhsatı; 13.05.1993 tarih, 151/27 sayılı olup toplam 7.639 m² fabrika için verilmiştir.,

**** 03.02.1989 tarihli Yapı Ruhsatı belgesi 13.05.1993 tarihli Onaylı Mimari Projenin vaziyet planı kapsamında yer alan ancak mevcut durumda inşa edilmemiş olan bloklar için alındığı düşünülmektedir.**

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

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

- Yapı Kullanma İzin Belgesi (Biten Kısım İçin); 11.12.1995 tarih, 384/50 sayılı olup 2 katlı 9.197,00 m² alanlı fabrika için düzenlenmiştir.

*** Ankara 1. Organize Sanayi Bölge Müdürlüğünde yapılan araştırmalarda 11.12.1995 tarihli Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin, 13.05.1993 tarihli Onaylı Mimari Proje ve Yapı Ruhsatı'na istinaden alındığı bilgisi alınmıştır. Belgeler üzerinde alan olarak herhangi bir açıklama yazmamakta olup OSB Müdürlüğünden alınan bilgiye göre silo binalarında bazı katların ruhsat ve iskân alanına dahil edilmemiş olabileceği bilgisine ulaşılmıştır.**

Mimari Proje:

Sincan Belediyesi tarafından onaylanan mimari projeler ve içerikleri aşağıdaki gibidir:

- Mimari Proje; 13.05.1993 tarih, bila sayılı.

5.2.3. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu' na tabi değildir.

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

5.3.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Temin edilen takyidat belgesine göre gayrimenkulün son 3 yıllık dönemde "Nurol Yatırım Bankası A.Ş." adına kayıtlı iken 22.06.2022 tarih 41499 yevmiye numarası ile "Satış" işlemi dolayısıyla "Söke Değirmencilik Sanayi ve Ticaret A.Ş." adına tescilli yapılmıştır.

5.3.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

6. EKONOMİK VERİLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

Dünya Ekonomisi;

Dünya ekonomisinde 2022 ilk çeyrek jeopolitik belirsizliklerin arttığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Rusya ve Ukrayna arasında sıcak çatışmaya dönüşen gerilim enerji fiyatları başta olmak üzere emtia fiyatlarında artışa yol açmıştır. Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler artarken büyüme beklentileri aşağı çekilmiştir. Uluslararası Para Fonu (IMF) Küresel Ekonomik Görünüm raporunda savaşın toparlanmayı yavaşlattığını değerlendirirken, 2022 yılı dünya büyüme öngörülerini %4,4'ten %3,6'ya indirmiştir. Raporda, gelişmiş ekonomilerde enflasyonun bir önceki tahminlerine kıyasla 1,8 yüzde puan daha yukarıda %5,7 olacağını öngörürken, gelişmekte olan ekonomilerde enflasyonun %8,7 ile önceki beklentisinin 2,8 yüzde puan üzerinde olacağını duyurmuştur. Bununla birlikte, devam eden savaş, gelişmiş ekonomilerde beklenen parasal sıkılaşma, finansal piyasalarda oynaklık, salgın döneminde alınan genişlemeci maliye politikası adımlarının geri çekilmesi, Çin'deki yavaşlama ile salgının seyri ve aşığı erişim konularını küresel görünüm üzerindeki belirleyici unsurlar olarak sıralamıştır.

Türkiye'nin Ana Ticaret Ortaklarının Büyüme Tahminleri* (%)

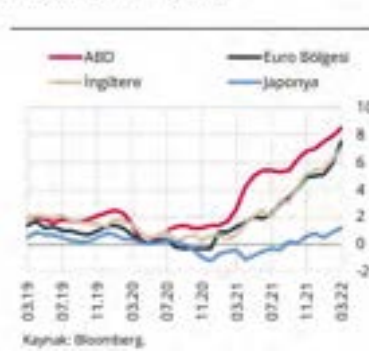
	2021		2022 Tahmini	
	Gerçekleşme	Ocak 22	Nisan 22	
Euro Bölgesi	5,3	4,0	3,8	
Almanya	2,8	3,7	3,2	
ABD	5,7	5,9	5,0	
İngiltere	7,4	4,3	3,9	
İtalya	6,6	4,2	2,7	
İrak	5,9	5,9	5,1	
Japonya	5,1	5,6	4,6	
Fransa	7,0	3,8	3,1	
Hollanda	5	3,3	3,3	
İsrail	8,2	4,5	5,6	
Rusya	4,7	2,6	16,0	
BAE	2,5	4,1	5,7	
Romanya	6,0	4,5	2,7	
Beyrut	6,5	3,1	2,8	
Polonya	5,7	4,7	3,5	
Mor	3,3	5,0	5,2	
Buğristan	4,2	3,6	2,7	
Çin	6,1	5,0	4,9	

Kaynak: Consensus Economics, IHS Markit.
* Tablodaki ölkeler Türkiye'nin 2021 yılı ihracat ağırlıklarına göre sıralanmıştır.



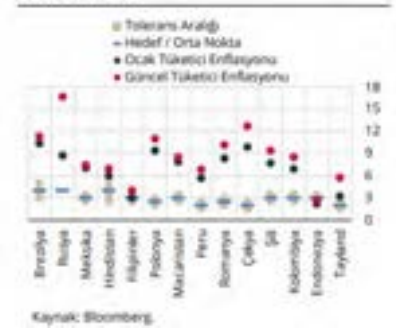
Kaynak: Consensus Economics, IHS Markit, TCMB.

Grafik 2.1.7: Gelişmiş Ülkelerde Tüketici (Yıllık % Değişim)



Kaynak: Bloomberg.

Grafik 2.1.8 Gelişmekte Olan Ülkelerde Enflasyonu (Hedef, Tolerans Aralığı ve Gerçekleşme, %)



Kaynak: Bloomberg.

Kaynak: TCMB



dönemde özel tüketimin büyüme katkısı 11,6 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,1 puan katkı vermiştir.

GSYH 2022 yılının birinci çeyreğinde yüzde 7,3 oranında büyüme kaydetmiştir. Birinci çeyrekte tarım sektörü yüzde 0,9, sanayi sektörü yüzde 7,4 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 9,8 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın dördüncü çeyreğinde yüzde 1,2 olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları (SSY) yüzde 1,1 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 19,4 ve yüzde 0,9 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyüme katkısı ise 3,5 puan olmuştur. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları 2022 yılı birinci çeyreğinde yüzde 9,8 oranında azalırken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 10,5 oranında artmıştır. Bu

Türkiye Ekonomisi Son Durumu;

2021 yılını güçlü bir büyüme ile tamamlayan Türkiye ekonomisi 2022 yılında sınırlı bir yavaşlamayla başlamıştır. 2021 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) verileri iç ve dış talebin dengeli katkısıyla güçlü büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,5 büyürken, yıllık büyüme oranı %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken, Dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselirken, kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 9 bin 539 dolar olarak hesaplanmıştır. Yıl genelinde harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelirken, üretim tarafında inşaat dışındaki faaliyet kollarının hepsi büyümeye pozitif katkı yapmıştır.

2022 ilk çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomiye ilişkin karışık sinyaller vermektedir. Sanayi üretimi Ocak ayında %2,4 azalırken, Şubat ayında %4,4 oranında büyümüştür. Perakende satışlarda Ocak ayındaki %1,5 azalışa karşın, Şubat'ta %0,5 yükseliş kaydetmiştir. İşgücü piyasasında ise salgın ve kısıtlama tedbirleri nedeniyle karışık bir tablo ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 sonunda %11,4 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %10,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergeleri iyileşmeye eşlik etmiştir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) ilk çeyrek sonu itibarıyla 49,4 ile daralma bölgesine inerken, kapasite kullanım oranı gücünü korumaktadır. Güven endeksleri gerilerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler iç talepteki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedir. Küresel eğilimlerle ve diğer maliyet unsurlarının birikimli etkileriyle enflasyonda yükseliş devam etmektedir. 2021 sonunda %36,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %61,1'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %31,9'dan %48,4'e yükselirken, gıda fiyatlarında yıllık enflasyon %44,7'den %71,6'ya yükselmiştir. 2021 sonunda %79,9 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Mart'ta %115,0'e çıkarken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %77,4'ten %106,6'ya ulaşmıştır. Mart ayı verileri fiyat baskısının bazı kalemlerde yavaşlamış olmakla birlikte sürdürdüğünü teyit etmiştir.

TCMB para politikası faizini %14'te sabit tutarken, tüm politika araçlarında yürütülen kapsamlı gözden geçirmenin devam ettiğinin altını çizmektedir. Jeopolitik gelişmelerin yol açtığı enerji maliyeti artışlarının, ekonomik temellerden uzak fiyatlamaya oluşumlarının geçici etkilerinin ve küresel emtia fiyatlarındaki artışların oluşturduğu güçlü negatif arz şoklarının enflasyondaki yükselişte etkili olduğunu değerlendirmektedir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan ve kararlılıkla sürdürülmekte olan adımlarla, enflasyonda baz etkilerinin ortadan kalkmasıyla ve küresel barış ortamının yeniden tesis edilmesiyle dezenflasyonist sürecin başlayacağını öngörmektedir. Bununla birlikte, enflasyonda kalıcı düşüşe işaret eden güçlü göstergeler oluşana ve orta vadeli %5 hedefine ulaşıncaya kadar elindeki tüm araçları "Liralaşma stratejisi" çerçevesinde kararlılıkla kullanacağını vurgulamaktadır.

2021 ikinci çeyrekte dünya genelinde COVID-19 salgını hız keserken, ülkeden ülkeye ayrışma olsa da aşılamanın yaygınlaştığı görülmüştür. Bununla birlikte, bazı ülkelerde delta varyantı kaynaklı olarak vaka sayılarının artışı hızlanırken, bazı ürünlerin üretiminde aksamalar yaşanmıştır. Öte yandan, ikinci çeyrekte küresel ölçekte artan enflasyonist riskler gelişmekte olan ekonomilerin para politikası faizlerinde normalleşmeyi getirmiştir. Bazı gelişmekte olan ekonomilerde faizler artırılırken, piyasalarda belirsizliklerin azalmasına bağlı oynaklıklar gerilemiştir. Ancak, Haziran ayının sonlarına doğru bazı ekonomilerde delta varyantı ile COVID-19 yeni vaka sayılarında hızlanma yaşanırken, risk iştahında kırılğan bir görünüm ortaya çıkmıştır.

Küresel eğilimlerle uyumlu olarak, Türkiye'de aşılama hızlanırken, COVID-19 vaka sayıları yavaşlamıştır. Temmuz ayında ise yine küresel eğilimlerle uyumlu olarak delta varyantlı COVID-19 vaka sayılarında hızlı artışlar yaşanmıştır. İlk çeyrek büyüme verileri salgın süresince sunulan parasal ve mali desteklerin devam eden etkisi ve yurtdışı talebin gücünü artırarak koruması ile güçlü bir performansa işaret etmiştir. 2021 yılı ilk çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) güçlü büyüme kaydetmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,7 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %7,3, arındırılmamış verilerde %7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla yıllıklandırılmış büyüme performansı %1,8'den %2,4'e hızlanmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2020 sonundaki 717,4 milyar dolardan 728,5 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken, faaliyet kollarının tamamında yıllık olarak büyüme kaydedilmiştir.

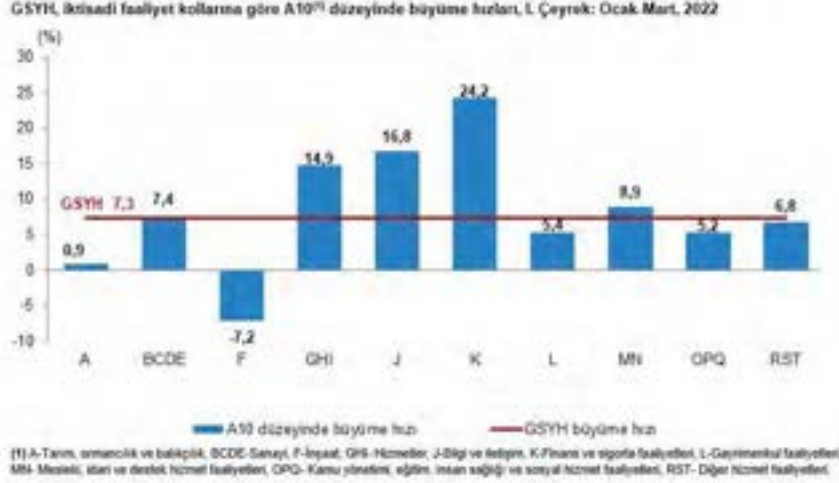
2021 ikinci çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomideki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedirler. Sanayi üretimi Nisan ayında %0,8 daraldıktan sonra Mayıs ayında %1,3 büyümüştür. Aynı dönemde perakende satışlarda sırasıyla %5,8 ve %6,1 oranında düşüşler yaşanmıştır. Öte yandan, ciro endeksleri Nisan'da %1,3 daralırken, Mayıs ayında %3,3 artmıştır. İşgücü piyasasında ise salgın ve kısıtlama tedbirleri nedeniyle karışık bir tablo ortaya çıkmıştır.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) 2022 yılı birinci çeyreğinde %7,3 arttı

GSYH 2022 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı

Finans ve sigorta faaliyetleri 2022 yılı birinci çeyreğinde %24,2 arttı

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2022 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %24,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %16,8, hizmetler %14,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %8,9, sanayi %7,4, diğer hizmet faaliyetleri %6,8, gayrimenkul faaliyetleri %5,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %5,2 ve tarım %0,9 arttı. İnşaat sektörü ise %7,2 azaldı.



Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,2 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı.

GSYH 2022 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla 2 trilyon 496 milyar 328 milyon TL oldu

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %79,5 artarak 2 trilyon 496 milyar 328 milyon TL oldu. GSYH'nin birinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 179 milyar 800 milyon olarak gerçekleşti.

GSYH sonuçları, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2022

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari Fiyatlarla (Milyon TL)	Cari Fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2020	Yılba	5.944.883	716.962	176,2	1,8
	I	1.671.223	176.286	161,3	4,8
	II	1.627.882	162.580	153,8	-16,8
	III	1.413.883	166.582	166,5	6,3
	IV	1.624.885	161.626	203,8	6,2
2021	Yılba	7.209.946	863.676	168,8	11,0
	I	1.961.794	168.655	175,5	7,3
	II	1.661.213	168.672	166,5	21,8
	III	1.919.314	229.663	213,8	7,5
	IV	2.313.819	196.946	222,4	9,1
2022	I	2.496.328	179.808	165,7	7,3

Yerleşik hanehalklarının tüketim harcamaları 2022 yılı birinci çeyreğinde %19,5 arttı. Yerleşik hane halklarının tüketim harcamaları, 2022 yılının birinci çeyreğinde bir

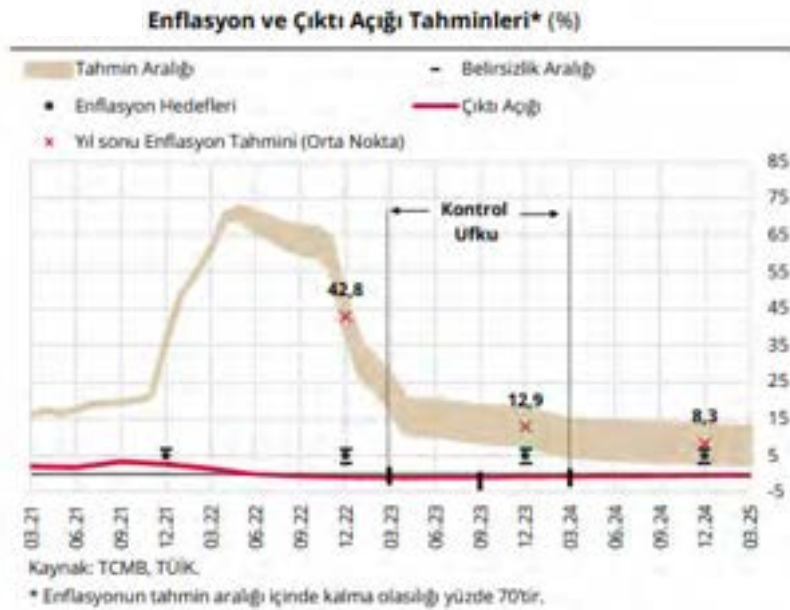
önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %19,5 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %0,9, gayrisabit sermaye oluşumu %1,1 arttı. Mal ve hizmet ihracatı 2022 yılı birinci çeyreğinde %16,8, ithalatı ise %2,3 arttı. Mal ve hizmet ihracatı, 2022 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %16,8, ithalatı ise %2,3 arttı. İşgücü ödemeleri 2022 yılı birinci çeyreğinde %59,7 arttı. İşgücü ödemeleri, 2022 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %59,7, net işletme artışı/karma gelir ise %88,1 arttı. İşgücü ödemelerinin Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı %31,5 oldu. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın birinci çeyreğinde %35,5 iken bu oran 2022 yılında %31,5 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %45,6 iken %47,6 oldu.

Kaynak: TÜİK

6.2. ENFLASYON

TCBM Enflasyon 2022-II Genel Değerlendirme Raporuna göre;

İktisadi faaliyet 2021 yılının dördüncü çeyreğinde hem iç hem de dış talebin etkisiyle güçlü seyretmiştir. Büyümenin kompozisyonunda sürdürülebilir bileşenlerin payının arttığı gözlenmektedir. 2022 yılının ilk çeyreğine ilişkin öncü göstergeler iktisadi faaliyetin iç talep kaynaklı olarak bir miktar ivme kaybettiğine işaret etmektedir. İhracattaki olumlu performansın ve hizmet gelirlerindeki toparlanma eğiliminin sürmesine rağmen artan enerji maliyetlerinin etkisiyle cari işlemler açığı artış kaydetmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde opsiyonların ima ettiği döviz kuru oynaklıklarında artış gözlenmekle birlikte Türk lirasının ima edilen oynaklığı belirgin bir şekilde gerilemiştir 2022 yılının ilk çeyreğinde firmalara verilen kredilerdeki artış toplam kredi büyümesinde belirleyici rol oynamıştır. Tüketici enflasyonu 2022 yılının ilk çeyreğinde yıllık bazda yüzde 61,14 olarak gerçekleşmiş, tüm alt grupların yıllık enflasyonunda artış gözlenmiştir. Şubat-Nisan döneminde, TCMB politika faizini yüzde 14 düzeyinde sabit tutmuştur. Politika gözden geçirme sürecinin asli unsurlarından birisi liralama stratejisidir. Liralamanın, orta ve uzun vadede enflasyonla mücadelede para politikası araçlarına vereceği desteğin üç kanalla gerçekleşmesi beklenmektedir. Liralama stratejisi; yeni finansal ürünler, teminat çeşitlendirilmesi ve likidite yönetimi uygulamaları aracılığıyla Türk lirasının kullanımını merkeze alan bütüncül bir yaklaşımla oluşturulmaktadır.



2022 ve 2023 Yıl Sonu Enflasyon Tahminindeki Güncelleme ve Kaynakları

	2022	2023
2022-I (Ocak 2022) Tahmini (%)	23,2	8,2
2022-II (Nisan 2022) Tahmini (%)	42,8	12,9
2021-IV Dönemine Göre Tahmin Güncellemesi	19,6	4,7
Tahmin Güncellemesinin Kaynakları (% Puan)		
Türk Lirası Cinsinden İthalat Fiyatları (Döviz Kuru, Petrol ve İthalat Fiyatları Dahil)	5,5	2,2
Gıda Fiyatları	2,8	0,7
Yönetilen/Yönlendirilen Fiyatlar	2,1	-
Çıktı Açığı	-0,1	-0,1
Enflasyon Tahminindeki Sapma / Enflasyonun Ana Eğilimi	9,3	1,9

Kaynak: TCMB.

2022 yıl sonu enflasyon tahmini 19,6 puanlık güncellemeyle yüzde 23,2'den yüzde 42,8'ye yükseltilmiştir. 2023 yıl sonu enflasyon tahmini yüzde 8,2'den yüzde 12,9'a güncellenmiştir.

Kaynak: TCMB

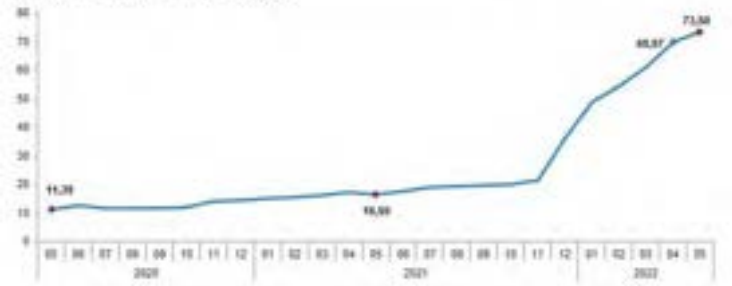
Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) yıllık %73,50, aylık %2,98 arttı. TÜFE'de (2003=100) 2022 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %2,98, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,64, bir önceki yılın aynı ayına göre %73,50 ve on iki aylık ortalamalara göre %39,33 artış gerçekleşti.

Yıllık TÜFE'ye göre 8 ana grup daha düşük, 4 ana grup daha yüksek değişim gösterdi. Yıllık en düşük artış %19,81 ile haberleşme ana grubunda gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre artışın düşük olduğu diğer ana gruplar sırasıyla %27,48 ile eğitim, %29,80 ile giyim ve ayakkabı ve %37,74 ile sağlık oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, %107,62 ile ulaştırma, %91,63 ile gıda ve alkolsüz içecekler, %82,08 ile ev eşyası oldu. Aylık TÜFE'ye göre 5 ana grup daha düşük, 7 ana grup daha yüksek değişim gösterdi. Ana harcama grupları itibarıyla 2022 yılı Mayıs ayında en az artış gösteren ana gruplar %0,41 ile eğitim, %1,49 ile haberleşme ve %1,61 ile sağlık oldu. Buna karşılık, 2022 yılı Mayıs ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, %6,53 ile alkollü içkiler ve tütün, %6,15 ile eğlence ve kültür, %5,47 ile lokanta ve oteller oldu. Mayıs 2022'de, endekste kapsanan 144 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey), 9 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 5 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 130 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. Özel kapsamlı TÜFE göstergesi (B) yıllık %61,63, aylık %3,83 arttı. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'de 2022 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %3,83, bir önceki yılın Aralık ayına göre %27,59, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,63 ve on iki aylık ortalamalara göre %34,64 artış gerçekleşti. *Kaynak: TÜİK*

TÜFE değişim oranları (%), Mayıs 2022

	Mayıs 2022	Mayıs 2021	Mayıs 2020
Bir önceki aya göre değişim oranı	2,98	0,88	1,38
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	35,64	6,38	4,87
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	73,50	16,58	11,38
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	39,33	14,13	12,18

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Mayıs 2022



6.3. FAİZ ORANLARI VE KREDİLER

TCBM Enflasyon 2022-II Genel Değerlendirme Raporuna göre;

Gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikası iletişimlerinde, iktisadi faaliyet, iş gücü piyasası ve enflasyon beklentilerindeki farklılaşan görünüme bağlı olarak ayrışma gözlenmektedir. Mart ayı toplantısında Amerikan Merkez Bankası (FED), piyasa beklentileriyle uyumlu olarak politika faizini 25 baz puan artırırken, parasal desteklerini de kademeli olarak azaltmaya hazırlanacağına yönelik iletişim yapmıştır. Toplantı sonrası 2022 yılı içerisinde piyasanın öngördüğü faiz artış sayısı Federal Açık Piyasa Komitesi (FOMC) üyelerinin medyan beklentisine göre bir miktar artış göstermiştir. Avrupa Merkez Bankası (ECB) ise varlık alım miktarını azaltmaya devam etmiş; bununla birlikte destekleyici görünümünü korumuştur. Çatışma nedeniyle tekrar güçlenen arz kısıtları ve artan emtia fiyatları gelişmiş ülkelerde enflasyonun hem hedeflerin hem de tarihsel ortalamaların oldukça üzerinde kalmasına yol açmaktadır (Grafik 2.1.7). Bu çerçevede merkez bankaları iletişimlerinde belirsizliğin altını çizmekte ve değişebilecek

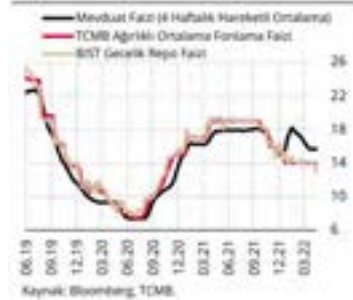
koşullara karşı politika esnekliğini korumak istedikleri yönünde söylemlerde bulunmaktadır.

Nitekim, ECB son toplantısında Haziran ayından sonra tahvil alımlarına devam edip etmeyeceğini iktisadi gelişmelere göre değerlendireceğini ifade etmiştir. Japonya Merkez Bankası ise genişletici politika adımlarını devam ettirmektedir. Gelişmekte olan ülkelerin birçoğunda da Ocak Rapor döneminde hedef tolerans aralığının dışında olan tüketici enflasyonunun daha da yükseldiği görülmektedir (Grafik 2.1.8). Buna bağlı olarak, bazı gelişmekte olan ülke merkez bankaları politika faizlerini arttırmıştır. Ancak, birçok gelişmekte olan ülkede politika faizinin enflasyonun altında kalmaya devam ettiği görülmektedir. Diğer taraftan, 2021 yılının son çeyreğinde iktisadi faaliyette yavaşlama sinyalleri belirginleşen Çin'de 2022 yılı için açıklanan ekonomi programında istikrarlı ve makul büyümeyi destekleyici bir para politikası uygulanacağı ifade edilmiştir. Bu politika doğrultusunda borç verme faiz oranlarında ve zorunlu karşılıklarda indirimde gidilmiştir.

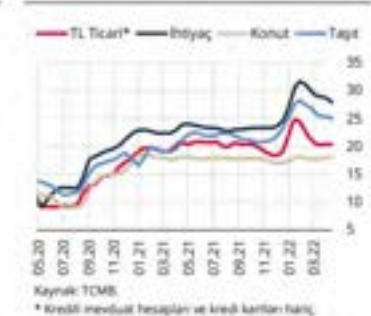
2022 yılının ilk çeyreğinde bankaların fonlama faizleri düşük seyretmiştir. Söz konusu dönemde, politika faiz oranının yüzde 14'te sabit tutulması ile bankaların yurt içi fonlama maliyetleri düşük bir seviyede kalmıştır. Bununla beraber, politika faizi ve mevduat faizi arasında sene başında gözlenen ayrışma mevduat faiz oranlarının düşmesi ile azalmıştır. Bu dönemde sınırlı bir artış gösteren konut kredisi faiz oranları dışında kalan kredi faizleri, mevduat faizi oranlarındaki düşüşe eşlik etmiştir.

Kaynak: Enflasyon Raporu 2022 – II, Genel Değerlendirme

Bankaların Fonlama Maliyetlerine İlişkin Göstergeler (%)



Kredi Türüne Göre Faizler (Akrım Veri, TLK Faiz, 4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



6.4. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

Türkiye İnşaat Sektörü:

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan biriside gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

2022 yılı ilk üç aylık döneminde ise 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığı da bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaktadır.

IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- ‘Savaş Küresel Toparlanmayı Geciktiriyor’) raporunda Türkiye’nin 2022 yılı büyüme tahmini de yüzde 3,3’ten yüzde 2,7’ye revize etmiştir. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023’ta yüzde 3,6’şar büyümesinin beklendiği bildirmiştir. IMF, ocak ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 4,4 ve 2023’ta yüzde 3,8 büyüyeceğini öngörmüştü.

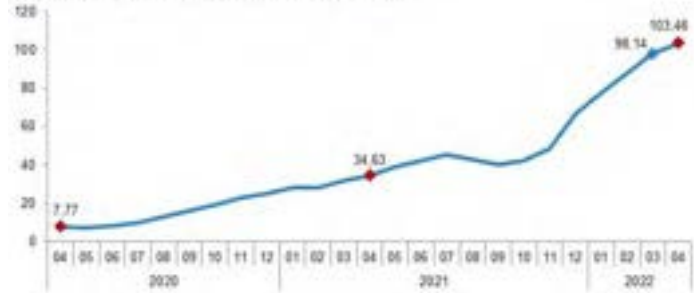
Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının ilk çeyreğini incelediğimizde konut satışlarında momentumun korunduğu gözlenmektedir. İlk üç ayda 320 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 21,7’lik bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk çeyreğine göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 44,7’lik bir artış göstermiş ve 68 bin âdete ulaşmıştır. Süreçte talebin güçlü olmasının yanında enflasyona göre kredi maliyetlerinin reel olarak ucuz olmasının etkisi de gözlenmiştir.

Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 96,4, reel olarak ise yüzde 26,9 oranında artış gerçekleşmiştir.

İnşaat Maliyet Endeksi, Nisan 2022

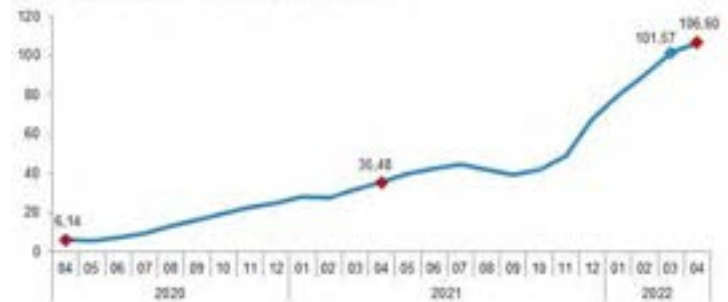
İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %6,12 bir önceki yılın aynı ayına göre %106,60 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %7,47, işçilik endeksi %1,35 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %133,71 işçilik endeksi %43,75 arttı.

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Nisan 2022



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,39, bir önceki yılın aynı ayına göre %103,46 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %7,92, işçilik endeksi %1,23 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %130,03, işçilik endeksi %43,52 arttı.

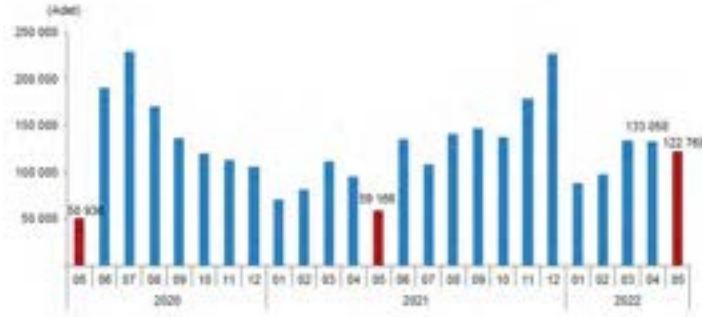
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Nisan 2022



Konut Sektörü:

Türkiye genelinde konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %107,5 artarak 122 bin 768 oldu. Konut satışlarında İstanbul 22 bin 148 konut satışı ve %18,0 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 11 bin 497 konut satışı ve %9,4 pay ile Ankara, 7 bin 159 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 21 konut ile Hakkari, 43 konut ile Ardahan ve 75 konut ile Bayburt oldu.

Konut satışı, Mayıs 2022



Konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %37,7 artışla 575 bin 889 olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Mayıs 2022

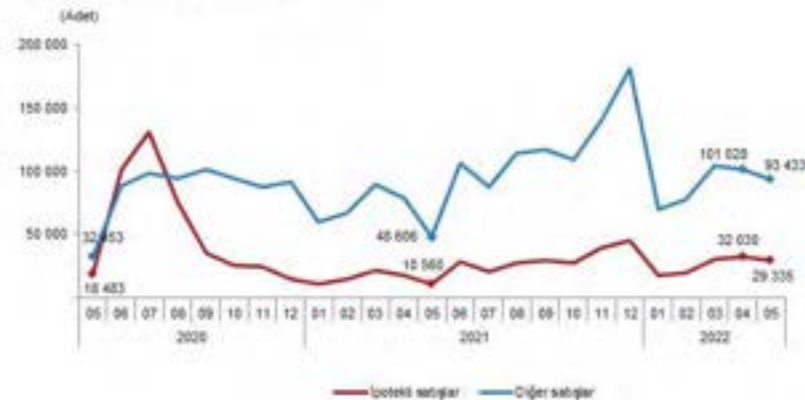
	Mayıs			Ocak - Mayıs		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	122 768	59 166	107,5	575 889	418 079	37,7
İpotekli satış	29 335	10 560	177,8	129 707	75 290	72,3
Diğer satış	93 433	48 606	92,2	446 182	342 789	30,2
Satış durumuna göre toplam satış	122 768	59 166	107,5	575 889	418 079	37,7
İlk el satış	32 861	18 204	80,5	163 719	127 786	28,1
İkinci el satış	89 907	40 962	119,5	412 170	290 293	42,0

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %177,8 artış göstererek 29 bin 335 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %23,9 olarak gerçekleşti. Ocak-Mayıs döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %72,3 artışla 129 bin 707 oldu.

Mayıs ayındaki ipotekli satışların, 6 bin 161'i; Ocak-Mayıs dönemindeki ipotekli satışların ise 31 bin 885'i ilk el satış olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %92,2 artarak 93 bin 433 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %76,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Mayıs döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %30,2 artışla 446 bin 182 oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Mayıs 2022



İlk konut satış adetleri

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %80,5 artarak 32 bin 861 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %26,8 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %28,1 artışla 163 bin 719 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satış adetleri

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %119,5 artış göstererek 89 bin 907 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %73,2 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %42,0 artışla 412 bin 170 olarak gerçekleşti.

Yabancılara 2021 yılı Eylül ayı satışları

Yabancılara yapılan konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %235,7 artarak 5 bin 962 oldu. Mayıs ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %4,9 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 451 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla bin 885 konut satışı ile Antalya ve 264 konut satışı ile Mersin izledi. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %70,0 artarak 26 bin 753 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı İran vatandaşlarına yapıldı

Mayıs ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den bin 275 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 736 konut ile İran, 617 konut ile Irak vatandaşları izledi.

Konut Fiyat Endeksi

2022 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre yüzde 10,2 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 127,0, reel olarak ise yüzde 34,9 oranında artmıştır. Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2022 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre yüzde 10,2 oranında artarak 383,1 seviyesinde gerçekleşmiştir.



Kaynak: TCBM / Konut Fiyat Endeksi

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 2016 itibarıyla 5.663.322 kişidir. Bu nüfus, 25 ilçede, 1433 mahallede bulunmaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 209'dur. 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.

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 km² ile ülkenin en büyük ikinci gölü[48][49], %32,4 tuz oranıyla[48] da dünyanın en tuzlu ikinci gölü[50] olan Tuz Gölü vardır. Ayrıca Tuz Gölü'nün de içinde bulunduğu havza, Türkiye'nin en büyük kapalı havzasıdır. Ovalık bir alanda kurulan ilin yüzölçümünün yaklaşık %50'sini tarım alanları, %28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, %10'unu ise tarım dışı araziler teşkil etmektedir. İlin en yüksek noktası 2015 m yüksekliğindeki Elmadağ, en geniş ovası 3789 km²'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km²'lik yüzölçümü ile Tuz Gölü'nün il içindeki alanı, en uzun akarsuyu yaklaşık 151 km'lik uzunluğu ile Sakarya Nehri'nin il içindeki bölümü, en büyük barajı ise 83,8 km²'lik yüzölçümü ile Sarıyar Barajı olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır.

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

Bitki Örtüsü: Ankara'nın iklim şartları ve topoğrafik yapısı nedeniyle, ilde bitki örtüsü olarak bozkır ve orman bulunur. Bozkır bölgelerde ağaç hemen hemen hiç bulunmaz, bir tek akarsu kıyılarında iğde, söğüt ve kavak ağaçları bulunur. Bozkırda genelde dikenli çalılar ve otlar vardır. Ayrık otu, geven, sorgu otu, üzerlik, katırtırnağı, yabancı arpa, püsküllü brom, yavşan otu, gelincik, papatya, hatmi, kekik, sütlegen, 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.

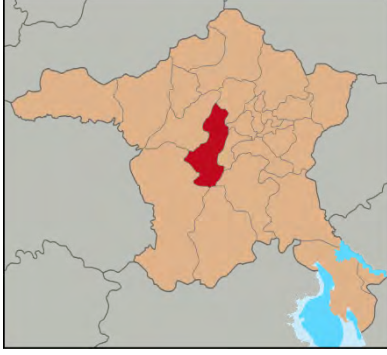
Ankara'da 1362 bitki türü doğal olarak bulunmakta olup, bunların 268'i endemiktir. Ankara çiğdemi, tükürük otu, peygamber çiçeği gibi türler yöreye özgüdür. Familya düzeyinde en sık görülenler papatyagiller, baklagiller, buğdaygiller, turpgiller, ballıbabagillerdir. İlin adıyla anılan Ankara armudu ve 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 2020 yılı itibarıyla 5.663.322 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.

Yıllara Göre Ankara Nüfusu

Yıl	Ankara Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2020	5.663.322	2.805.877	2.857.445
2019	5.639.076	2.793.850	2.845.226
2018	5.503.985	2.728.900	2.775.085
2017	5.445.026	2.702.492	2.742.534
2016	5.346.518	2.653.431	2.693.087
2015	5.270.575	2.621.235	2.649.340
2014	5.150.072	2.562.805	2.587.267
2013	5.045.083	2.507.525	2.537.558
2012	4.965.542	2.474.456	2.491.086
2011	4.890.893	2.439.058	2.451.835
2010	4.771.716	2.379.226	2.392.490
2009	4.650.802	2.318.633	2.332.169
2008	4.548.939	2.267.779	2.281.160
2007	4.466.756	2.225.033	2.241.723



Sincan İlçesi: Ankara ilinin güneybatısında konumlanmaktadır. Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki 5747 Sayılı Kanun'un 2 nci maddesi gereğince ilçeye bağlı Yenikent İlk Kademe Belediyesi ile, Polatlı İlçesine bağlı Temelli İlk kademe Belediyesi tüzel kişilikleri kaldırılarak mahalleleri ile birlikte Sincan İlçesine Katılmıştır. Böylelikle Sincan ilçesi 57 mahalleye ulaşmıştır. (13 mahalle Yenikent İlk Kademe Belediyesinden, 15 mahalle ise Temelli İlk Kademe Belediyesinden) Sincan ilçesinin beldesi ve köyü bulunmamaktadır.

İl ve İlçe Nüfusları, Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre Ankara'nın (Ankara Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu

5.747.325 kişi olup Sincan İlçesi'nin toplam nüfusu 561.411 kişi olup 286.283 kişi erkek ve 275.128 kişi kadın nüfustur.

Taşınmazın Ulaşım Bağlantıları:

Değerleme konusu taşınmaz, Ankara İli, Sincan İlçesi, Ahi Evran 1. Organize Sanayi Mahallesi sınırları içinde kalmaktadır. Taşınmaza ulaşım Ankara Çevre Yolu üzerinde Ayaş Kavşağından çıkılarak kuzeybatı yönünde Ayaş Ankara Asfaltı kullanılarak sağlanmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede tüm kentsel altyapı sistemleri mevcut olup, ulaşım toplu taşıma ve özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Taşınmazın Önemli Merkezlere Uzaklıkları

Esenboğa Havalimanı	:	64,00 km.
AŞTİ	:	35,00 km
Anıtkabir	:	37,00 km
Atakule	:	40,00 km

Taşınmazın Konumu:



7.2. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU

Sincan Organize Sanayi Bölgesi; 1978 yılında temeli atılarak 1990 yılında üretime başlayan Ülkemizin önde gelen Organize Sanayi Bölgelerinden birisi olmuştur. Büyüklükleri 5.000m² ile 100.000m² arasında değişen 335 sanayi parseline sahip Sincan OSB, toplam 1000 hektar alan üzerine kurulmuş olup, bugün itibarı ile 270 fabrika faaliyet göstermektedir. Bölgede, faaliyet gösteren üyelerinin her türlü ihtiyaçlarına cevap verilebilmesi amacıyla alt yapı tesisleri, elektrik şebekesi, su şebekesi, pis su şebekesi, yağmur suyu şebekesi, doğalgaz şebekesi, yolları ve tesislerin ortak istifadesine sunulan bankaları, 60 tonluk tam elektronik kantarı, kafeteryası, dispanser, posta hizmetleri, eğitim merkezleri, konferans salonu, Çevre Laboratuvarı ile hizmet vermektedir.

8. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerleme konusu gayrimenkul Ankara İli, Sincan İlçesi, Yeni Cimşit Mahallesi sınırları içerisinde 3022 ada 3 numaralı parsel olup “Kargir Un Fabrikası” vasıfıdır. Parsel geometrik olarak dikdörtgen formda, topografik olarak ise hafif eğimli arazi yapısına sahiptir. Parselin kuzey yönden Kazakistan Caddesi’ne yaklaşık 150 m cephesi bulunmakta olup güney yönden demiryolu diğer yönlerden ise komşu parseller ile sınırlıdır. Parsel sınırları beton duvar üzeri tel çit ile çevrilidir.

Konu taşınmaz üzerinde “fabrika, depo, yönetim, kantar binaları, demiryolu yükleme- boşaltma alanı ve danışma” bulunmaktadır. Parsel üzerinde yer alan beki kulübesi ve idari binası tek katlı prefabrik yapılar olup değerlemeye tabi tutulmamıştır.

Fabrika Binaları: Yapılar A, B, C, D, E, F, G ve H blok olmak üzere 7 blok, depo, demiryolu yükleme- boşaltma alanı, yönetim, yan ürün silo alanı, kantar binası ve danışma kısımlarından oluşmaktadır.

A Blok: Buğday boşaltma alanı olarak kullanılmakta olup bodrum kat, zemin kat ve 3 normal kat olmak üzere 4 katlıdır. Yapının yüksekliği 22 m’ dir.

B Blok: Buğday siloları yer almakta olup bodrum kat, silo alt katı ve silo üst katından oluşmaktadır. B Blok dış cephesi sandviç panel kaplamadır. Yapının yüksekliği 25 m’ dir.

C Blok: Değirmen öğütme binası olarak kullanılmakta olup bodrum katta olup zemin kat ve 7 normal kat olmak üzere 9 katlıdır. Yapının yüksekliği kısmen 24 m, kısmen 35 m’ dir.

D Blok: Un siloları olarak kullanılmakta olup bodrum kat, silo alt katı ve silo üst katından oluşmaktadır. Yapının yüksekliği 41 m’ dir.

E Blok: Paketleme binası olarak kullanılmakta olup bodrum kat, zemin kat, 6 normal kat ve çatı katı olmak üzere 9 katlıdır. Yapının yüksekliği 18 m’ dir.

F Blok: Laboratuvar binası olarak kullanılmakta olup zemin kat ve 3 normal kattan oluşmakta olup betonarme yapıdır. Yapının yüksekliği 9 m’ dir.

H Blok: 3 bloktan oluşmaktadır. Yığma duvarlar üzerine çelik konstrüksiyon çatı sistemi kullanılarak inşa edilmiştir. Atölye ve depolama amaçlı kullanılmaktadır. Yapının yüksekliği 7 m olup bir kısmı 30 m’ dir.

Yönetim Binası: Yapı tek katlı 125 m² alanlı olarak betonarme karkas şeklinde inşa edilmiştir. Yerinde 2 oda, antre, kiler, banyo, wc ve mutfak alanlarından oluşmaktadır. Herhangi bir yasal belgesi bulunmamaktadır.

Demiryolu Yükleme Boşaltma Alanı: Fabrika binalarının güneyinde demiryolu hattına kadar devam etmekte olup çelik konstrüksiyon olarak inşa edilmiş sundurma alanı şeklindedir. Yapı sundurma şeklinde olduğundan değer verilmiştir.

Yan Ürün Silo Alanı: Bina içerisinde sadece silolar yer almakta olup sandviç panel ile kapatılmış, fabrika binalarına bitişik olarak inşa edilmiştir. Yapı sundurma şeklinde olduğundan değer verilmiştir.

İdare Binası: Tek katlı prefabrik yapı şeklinde olup yönetim ile mutfak kısımları yer almaktadır. Yapı prefabrik olması sebebiyle değer verilmemiştir.

Bekçi Kulübesi: Tek katlı PVC prefabrik yapıdır. Yapıya ait yasal belge mevcut olmayıp prefabrik tarzında olması dolayısıyla değerlendirme dışı bırakılmıştır.

Kantar Binası ve Danışma: Yapı tek katlı 45 m² alanlı olup herhangi bir yasal belgesi bulunmamaktadır. Kantar kontrol odası, danışma ve wc yer almaktadır.

Değerleme konusu fabrika tesisinde mevcut durumda B blok, C blok ve H blok üzerinde onaylı mimari projesinden farklı olarak kat bazında eklemeler yapıldığı tespit edilmiştir. Yapıların yüksek olması ve içerisinde silo ve makinalar yer alması sebebiyle yaklaşık olarak ölçüm yapılmıştır. Söz konusu fazladan eklenen katların emsale dahil edilip edilmediğinin ise OSB Müdürlüğünün görüşü ile belli olacağı bilgisi alınmıştır.

Ada-Parsel	Binalar	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
3022 Ada 3 Parsel	A Blok - 5 Katlı (BK+ZK+3NK)	9.197,00	325,00
	B Blok - 3 Katlı (BK+ZK+1NK)		1.650,00
	C Blok - 9 Katlı (BK+ZK+7NK)		6.000,00
	D Blok - 5 Katlı (BK+ZK+3NK)		1.300,00
	E Blok - 9 Katlı (BK+ZK+6NK+ÇAP)		2.400,00
	F Blok - 5 Katlı (ZK+4NK)		600,00
	H Blok - 1 Katlı (ZK)		3.775,00
	Kantar Binası ve Danışma - 1 Katlı (ZK)		-
	Yönetim Binası - 1 Katlı (ZK)	-	125,00
TOPLAM		9.197,00	16.220,00

* Tesis içerisinde 24 adet beton un silosu, 49 adet beton buğday silosu ve 22 adet çelik silo altı betonu maliyeti herhangi bir yasal evrakı olmaması nedeniyle mevcut durum değerinde harici kısımlar kapsamında eklenmiştir.

* 590 m² beton duvar, 880 m² tel çit, 2.000 m² sundurma ve 97 m² trafo harici işler kapsamında yasal değerde değerlendirilmiştir.

* Parsel güneyden demiryoluna cepheli olup parsel sınırı dışarısında inşa edilen sundurma alanları değerlemeye tabi tutulmamıştır.

* İdari bina, bekçi kulübesi yapıları prefabrik yapı olduğundan değerlendirme dışı bırakılmışlardır.

8.1. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

En iyi ve en verimli kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olarak ve en yüksek düzeyde kullanımdır. En iyi ve en verimli kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir Pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı 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 tadilat projesine uygun yapı için tadilat projesine esas yapı ruhsat ve yapı kullanma izin belgesinin alınmasından sonra mevcut kullanımı olan “fabrika” şeklinde kullanımı olacağı düşünülmektedir.

9. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

9.1. SWOT ANALİZİ

Olumlu Özellikler;

- Organize sanayi bölgesinde yer alması
- Yeni bina olması
- İskanlı bina olması
- Anayolacepheliolması
- Açık otoparkının olması
- Ulaşım kolaylığı
- Depolama ve sevkiyat için yeterli alana ve altyapıya sahip olması

Olumsuz Özellikler

- Kısıtlı portföy niteliğine sahip olması
- Parsel üzerinde ruhsat ve proje harici kısımların olması
- Fazladan kat eklentisi olması dolayısıyla statik olarak olumsuz etkilenme durumu

✓ Fırsatlar:

- OSB sınırları içerisinde yer alması bölgeye olan talebi artırmaktadır.

× Tehditler:

- Global ve ulusal bazda yaşanması muhtemel ekonomik soğuma ve bunun yatırım sektörü üzerindeki etkisinin ekonomik büyümeyi de olumsuz etkileyebileceği düşünülmektedir.
- Döviz kurundaki dalgalanmalar

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 değerlendirilmede 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 gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

10.3.2. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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

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

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

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

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

10.3.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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

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

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

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

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

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

10.4. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

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

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

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

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

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

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

- Bu rapor veya kopyasını elinde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülklerin bütünü için geçerlidir. (mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Rapor içerisinde taşınmazlar için verilen değerler, taşınmazların mahal durumundaki kullanım alanları dikkate alınarak yapılmıştır. Bir kadastral ölçüm bu alanların doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

10.5. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

10.5.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

SATILIK ARSA EMSALLERİ				
No	Emsal Açıklaması	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat (TL/ m ²)
1	Baştürk Emlak – Görüş - 0 (552) 432 84 69: Taşınmaz ile yakın konumlu, E:1,00, Hmaks: 9,50 m yapılaşma koşullarına sahip sanayi imarlı hisseli arsanın 286 m ² 'lik kısmı 550.000 TL bedelle satılıktır. Hisseli olması bakımından dezavantajlıdır. Alanı küçük olması bakımından da birim fiyatı yüksek çıkmaktadır.	286	550.000	1.923
2	Karmate Gayrimenkul - 0 (532) 371 65 16: Taşınmaz ile yakın konumlu, E:1,00, Hmaks: 9,50 m yapılaşma koşullarına sahip sanayi imarlı hisseli arsanın 176 m ² 'lik kısmı 265.000 TL bedelle satılıktır. Hisseli olması bakımından dezavantajlıdır.	176	265.000	1.505
3	Altınsoy Emlak - 0 (534) 252 63 73: Taşınmaz ile yakın konumlu, E:0,50, yapılaşma koşullarına sahip ticari imarlı hisseli arsanın 246 m ² 'lik kısmı 400.000 TL bedelle satılıktır. Hisseli olması bakımından dezavantajlıdır. Alanı küçük olması bakımından da birim fiyatı yüksek çıkmaktadır.	246	400.000	1.626

Emsallerin Yorumlanması: Taşınmaza yakın konumda yer alan arsa nitelikli emsal taşınmaz araştırmasında, yapılan uygunlaştırma sonucunda taşınmaza değer takdir edilmiştir. Emsallerdeki pazarlık payları, rayiç üstü fiyatlar da dikkate alınmıştır.

***Görüş / Remax - 0 (537) 217 16 15:** Bölgenin aktif çalışan emlakçılarından Kadir Özmen ile yapılan görüşmede taşınmaza yakın konumlu, eşdeğer yapılaşma koşullarına sahip arsaların m² değerinin 1.500 TL - 1.750 TL civarında olduğu bilgisi alınmıştır.

***Görüş / Rüzgar Gayrimenkul - 0 (312) 267 59 05:** Bölgenin aktif çalışan emlakçılarından Rüzgar Gayrimenkul ile yapılan görüşmede taşınmaza yakın konumlu, eşdeğer yapılaşma koşullarına sahip arsaların m² değerinin 1.500 TL - 1.750 TL civarında olduğu bilgisi alınmıştır.

***Görüş / Altınsoy Emlak - 0 (532) 318 46 36:** Bölgenin aktif çalışan emlakçılarından Fatih Altınsoy ile yapılan görüşmede taşınmaza yakın konumlu, eşdeğer yapılaşma koşullarına sahip arsaların m² değerinin 1.500 TL - 1.750 TL civarında olduğu bilgisi alınmıştır.

Bulunan emsaller ve alınan görüşler doğrultusunda, konu gayrimenkulün; imar şartları, ulaşım bağlantısı, alanı, cephe özellikleri, konumu vb. özellikleri dikkate alınarak konu taşınmazın arsasının m² birim değerinin **1.650.-TL/m²** olacağına kanaat getirilmiştir.

Uyumlaştırma Tablosu (Arsalar)											
	Karşılaştırma Kriterleri	Karşılaştırılabilir Emsaller									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	1.923,00	1.506,00	1.626,00							
2	Pazarlık Payı	10,00%	5,00%	5,00%							
3	Mülkiyet Durumu	-5,00%	-5,00%	-5,00%							
4	Satış Koşulları	-5,00%	-5,00%	-5,00%							
5	İmar Durumu Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%							
6	Piyasa Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%							
7	Lokasyon	-10,00%	-10,00%	-8,00%							
10	Kullanım Alanı	15,00%	15,00%	15,00%							
12	Diğer	0,00%	0,00%	-2,00%							
Uyumlaştırılmış Değer		1.826,85	1.506,00	1.626,00	-	-	-	-	-	-	-
Ortalama Değer		1.652,95									

Buna göre taşınmazın Pazar yaklaşımına göre arsa değeri aşağıdaki gibidir;

EMSAL (PİYASA) KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSADEĞERİ			
Bileşen Adı	Alan (m ²)	Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	Mevcut Değerleri (TL)
3033 Ada 3 Parsel	22.994,00	1.650,00	37.940.100,00
TOPLAM			37.940.100,00
YAKLAŞIK TOPLAM			37.940.000,00

SATILIK FABRİKA EMSALLERİ				
No	Emsal Açıklaması	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat (TL)
1	Kermate Gayrimenkul - 0 (532) 371 65 16: Taşınmaz ile aynı bölgede 1.Osb'de yer alan, 3.800 m ² kapalı alandan oluşan 15 yıllık fabrika 29.500.000 TL bedelle satılıktır. 7.012 m ² açık alan bulunmaktadır.	3.800	29.500.000	7.763
2	Mirem Gayrimenkul - 0 (530) 527 61 68 Taşınmaz ile aynı bölgede 1.Osb'de yer alan, 17.500 m ² alanlı arsa üzerinde, 15.000 m ² kapalı alandan oluşan 19 yıllık fabrika 57.000.000 TL bedelle satılıktır.	15.000	57.000.000	3.800
3	Rüzgar Gayrimenkul - 0 (532) 384 97 81: Taşınmaz ile aynı bölgede 1.Osb'de yer alan, 12.000 m ² alanlı arsa üzerinde 10.000 m ² kapalı alandan oluşan 10 yıllık fabrika 49.000.000 TL bedelle satılıktır.	10.000	49.000.000	4.900
4	Remax Tecrübe – 0 (532) 432 69 64: Taşınmaz ile aynı bölgede Sincan Sanayi'de yer alan, 1285 m ² alanlı arsa üzerinde 2.650 m ² kapalı alandan oluşan 19 yıllık fabrika 15.990.000 TL bedelle satılıktır.	2.650	15.990.000	6.034

Emsallerin Yorumlanması: Emsaller değerlendirme konusu taşınmazla aynı OSB sınırları ve yakın konumda yer alan fabrika emsalleridir. Emsaller arasında, arsa yüzölçümü, kapalı kullanım alanı, fabrika niteliği dolayısıyla şerefiye farklılıkları bulunmaktadır. Söz konusu emsaller değerlendirme konusu taşınmaza göre yorumlanmış ve konu taşınmazın kapalı alanı üzerinden birim m² değeri **6.000.-TL/m²** olacağına kanaat getirilmiştir.

Uyumlaştırma Tablosu (Fabrika)											
	Karşılaştırma Kriterleri	Karşılaştırılabilir Emsaller									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	7.763,00	3.800,00	4.900,00	6.034,00						
2	Pazarlık Payı	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%						
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%						
4	Satış Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%						
5	Yenileme Masrafları	0,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%						
6	Piyasa Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%						
7	Lokasyon	5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%						
8	Bina Yaşı / Kalitesi	0,00%	-5,00%	-5,00%	0,00%						
10	Kullanım Alanı	5,00%	0,00%	5,00%	10,00%						
11	Konfor Koşulları	0,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%						
12	Diğer	0,00%	-15,00%	-15,00%	0,00%						
Uyumlaştırılmış Değer		6.210,40	5.130,00	6.370,00	6.335,70	-	-	-	-	-	-
Ortalama Değer		6.011,53									

***Söz konusu emsaller değerlendirme konusu taşınmazın mevcut alanına göre yorumlanmış ve çıkan sonuç mevcut alanı için baz alınmıştır. Konu taşınmazın yasal kullanımdaki alanı (daha küçük olduğundan) dikkate alınarak birim fiyatı kısmen yüksek tutulmuştur.**

Buna göre taşınmazın Pazar yaklaşımına göre fabrika değeri aşağıdaki gibidir;

EMSAL (PİYASA) KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM YASAL FABRİKA DEĞERİ			
Bileşen Adı	Alan (m ²)	Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	Mevcut Değerleri (TL)
Fabrika	9.197,00	7.000,00	64.379.000,00
TOPLAM			64.379.000,00
YAKLAŞIK TOPLAM			64.380.000,00

EMSAL (PİYASA) KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM MEVCUT FABRİKA DEĞERİ			
Bileşen Adı	Alan (m ²)	Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	Mevcut Değerleri (TL)
Fabrika	16.220,00	6.000,00	97.320.000,00
TOPLAM			97.320.000,00
YAKLAŞIK TOPLAM			97.320.000,00

Sonuç; Pazar Yaklaşımı Yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu 3022 ada 3 numaralı parselin kapalı alanı üzerinden Pazar değerinin Yasal **64.380.000,00,-TL** – Mevcut **97.320.000,00,-TL** olarak hesaplanmıştır.

10.5.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Maliyet Analizi Yöntemine göre taşınmazın toplam değeri, tespit edilen arsa değeri ile arsa üzerindeki yatırımların yapısal değerlerinin toplanması ile hesaplanmıştır.

Arsa üzerindeki yatırımların yapısal değerleri yapı cinslerine göre amortize edilmiş karı havi birim değerlere göre hesaplanmıştır.

Yapıların yapı sınıfı ve inşaat nitelikleri mevcut hallerine göre alınarak belirtilmiş olup, "Amortize Edilmiş Karı Havi Birim Değeri" mahallindeki yapının durum ve kalitesine göre piyasa rayıçları araştırılarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının '2022 Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri' listesinde yayınlanan birim maliyet esas alınmış ancak sonrasında yıl içerisindeki enflasyon artışı vb. gibi ekonomik dalgalanmalar dikkate alınarak birim bedeli günümüz koşullarına uyarlamak amacı ile artırılmıştır.

YAPISAL DEĞER (YASAL)				
Yapı Cinsi	Yapı Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Yapı Değeri (TL)
A, B, C, D, E, F ve H Bloklar	9.197	4.500	30%	28.970.550,00
TOPLAM	34.525,00			28.970.550,00

ÇEVRE DÜZENLEMESİ VE HARİCİ KISIMLAR (YASAL)			
Nitelik	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Değer (TL)
Sundurma	1554	640	994.560,00
Tel Çit	877,5	90	78.975,00
Beton Duvar	585	250	146.250,00
Saha Betonu	9100	150	1.365.000,00
Trafo	95	1500	142.500,00
TOPLAM	3.016,50		2.727.285,00

TOPLAM DEĞER (YASAL)	(TL)
Arsa Değeri	37.940.000,00
Yapı Değeri	28.970.550,00
Çevre Düzenlemesi ve Harici Kısımlar	2.727.285,00
TOPLAM DEĞER	69.637.835,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER	69.640.000,00

YAPISAL DEĞER (MEVCUT)				
Yapı Cinsi	Yapı Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Yapı Değeri (TL)
A Blok	325	4.500	30%	1.023.750,00
B Blok	1.650	4.500	30%	5.197.500,00
C Blok	6.000	4.500	30%	18.900.000,00
D Blok	1.300	5.000	30%	4.550.000,00
E Blok	2.400	4.500	30%	7.560.000,00
F Blok	600	4.000	30%	1.680.000,00
H Blok	3.775	4.000	30%	10.570.000,00
Kantar ve Danışma Binası	45	3.000	30%	94.500,00
Yönetim Binası	125	3.000	30%	262.500,00
TOPLAM	16.220,00			49.838.250,00

ÇEVRE DÜZENLEMESİ VE HARİCİ KISIMLAR (MEVCUT)			
Nitelik	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Değer (TL)
Sundurma	1554	640	994.560,00
Tel Çit	877,5	90	78.975,00
Beton Duvar	585	250	146.250,00
Saha Betonu	9100	150	1.365.000,00
Trafo	95	1500	142.500,00
24 Adet Beton Un Silosu	24*75.000		1.800.000,00
49 Adet Beton Buğday Silosu	49*75.000		3.675.000,00
22 Adet Çelik Silo Altı Beton Maliyeti	22*75.000		1.650.000,00
TOPLAM	12.211,50		9.852.285,00

TOPLAM DEĞER (MEVCUT)	(TL)
Arsa Değeri	37.940.000,00
Yapı Değeri	49.838.250,00
Çevre Düzenlemesi ve Harici Kısımlar	9.852.285,00
TOPLAM DEĞER	97.630.535,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER	97.630.000,00

Sonuç; Maliyet Yaklaşımı Yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu 3022 ada 3 numaralı parselin Pazar değerinin yasal **69.640.000,00,-TL**, mevcut **97.630.000,00,-TL**, olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

10.5.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Değerleme konusu taşınmaz için gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

11. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

- Değerlemede emsal karşılaştırma ve maliyet yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazda halihazırda kapalı kullanım alanına sahip fabrika yapısı yer alması dolayısıyla proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.
- Söz konusu gayrimenkul için "Mimari Projeler", "Yapı Ruhsatları" ve "Yapı Kullanma İzin Belgeleri" mevcut olup parsel cins tashihi işlemini gerçekleştirerek yasal sürecini tamamlamıştır.
- Tesis içerisinde 24 adet beton un silosu, 49 adet beton buğday silosu ve 22 adet çelik silo altı betonu maliyeti herhangi bir yasal evrakı olmaması nedeniyle mevcut durum değerinde harici kısımlar kapsamında eklenmiştir.**
- 590 m² beton duvar, 880 m² tel çit, 2.000 m² sundurma ve 97 m² trafo harici işler kapsamında yasal değerde değerlendirilmiştir.**
- Parsel güneyden demiryoluna cepheli olup parsel sınırı dışarısında inşa edilen sundurma alanları değerlemeye tabi tutulmamıştır.**
- İdari bina, beki kulübesi yapıları prefabrik yapı olduğundan değerlendirme dışı bırakılmışlardır.**
- Konu taşınmazın değerlemesinde fabrika kapalı kullanım alanı üzerinden bulunan değer baz alınan emsallerdeki fabrikaların nitelikleri ve iç tefişatları büyük farklılık sağlamakta olup değere direk etki etmektedir. Bu nedenle söz konusu yapının kapalı kullanım alanı da büyük olması dolayısıyla bu yöntemin yanıltıcı bir unsur olabileceği ihtimali göz önüne alınmış, rapor içeriğine bilgi amaçlı olarak eklenerek değerlemede bu yöntemle elde edilen değer dikkate alınmamıştır.**
- Taşınmazın değerlemesinde kullanılan emsal karşılaştırma ve maliyet yaklaşımı yöntemlerine göre takdir edilen toplam değerler (arsa + yapı + çevresel ve harici kısım özellikleri dahil) yasal durumda 69.640.000,00 TL (Yalnız Altmış Dokuz Milyon Altı Yüz Kırk Bin Türk Lirası), mevcut durumda 97.630.000,00 TL (Yalnız Doksan Yedi Milyon Altı Yüz Otuz Bin Türk Lirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.**

11.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

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

12. SONUÇ

İş bu Rapor; Söke Değirmencilik Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi yetkililerinin talebi üzerine tapuda; Ankara İli, Sincan İlçesi, Yeni Cimşit Mahallesi, Bağkayası Mevkii, 3022 Ada, 3 parsel numaralı 22.994,00 m² yüzölçümlü “Kargir Un Fabrikası” vasıflı gayrimenkulün yasal ve mevcut durumunun irdelenmesi ve pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

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

Toplam YASAL değeri **KDV Hariç 69.640.000,00 TL**

Yazıyla: Altmış Dokuz Milyon Altı Yüz Kırk Bin Türk Lirası

Toplam YASAL değeri **KDV Dahil 82.175.200,00.-TL,**

Yazıyla: Seksen İki Milyon Yüz Yetmiş Beş Bin İki Yüz Türk Lirası

olarak hesaplanmıştır.

KDV oranı %18 olarak alınmıştır.

İşbu değerlendirme raporu 1 adet orijinal olarak düzenlemiştir.

Bilgilerinize Sunulur,

Saygılarımızla.

01 Temmuz 2022

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

Ekler:

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

13. EKLER VE FOTOĞRAFLAR

13.1. UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI

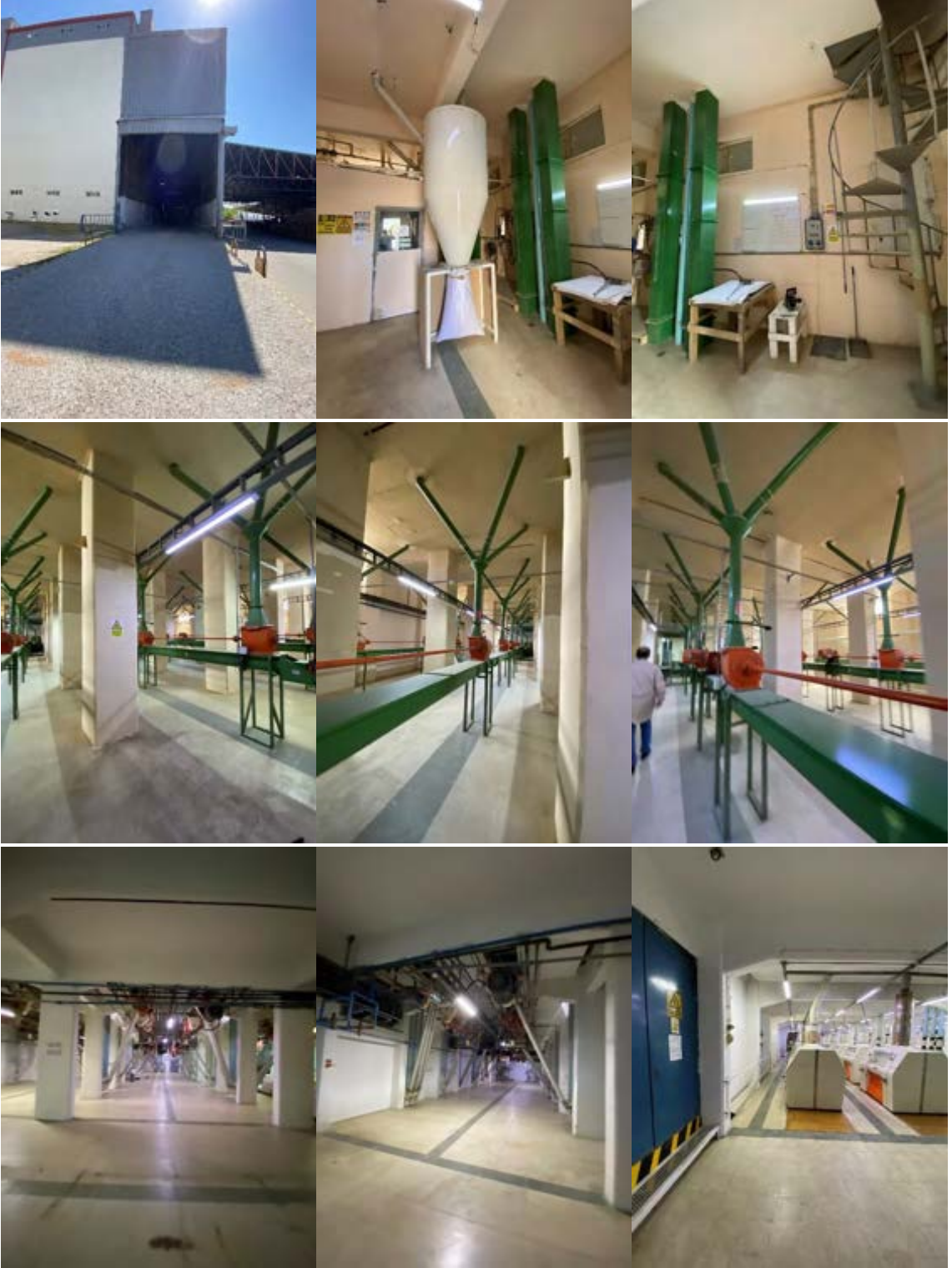


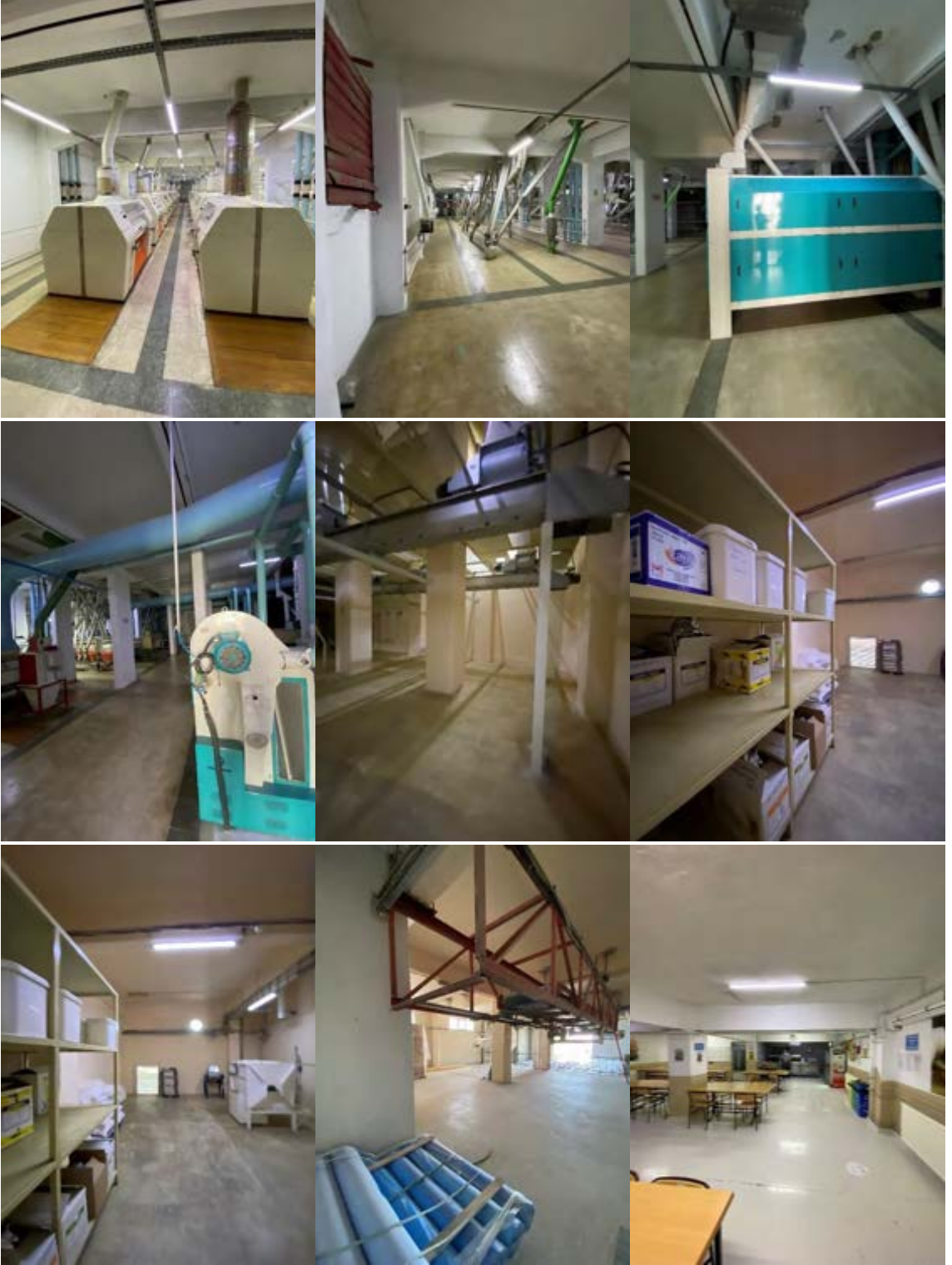
13.2. FOTOĞRAFLAR



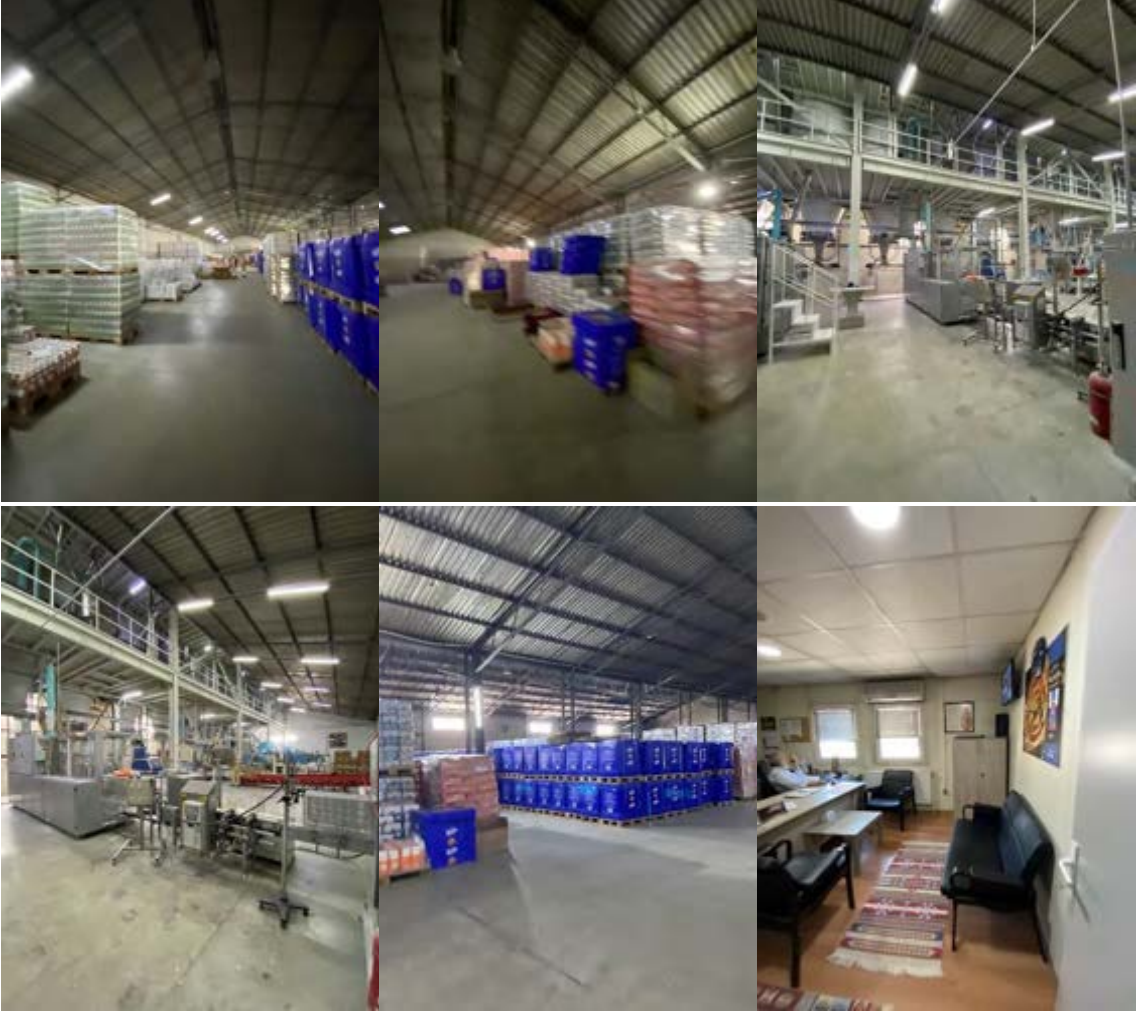


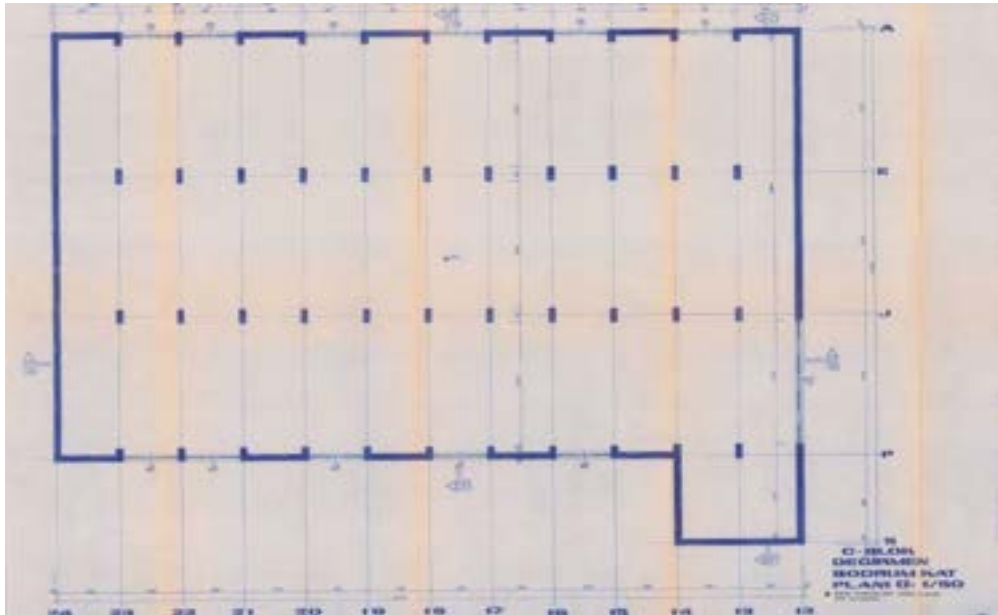
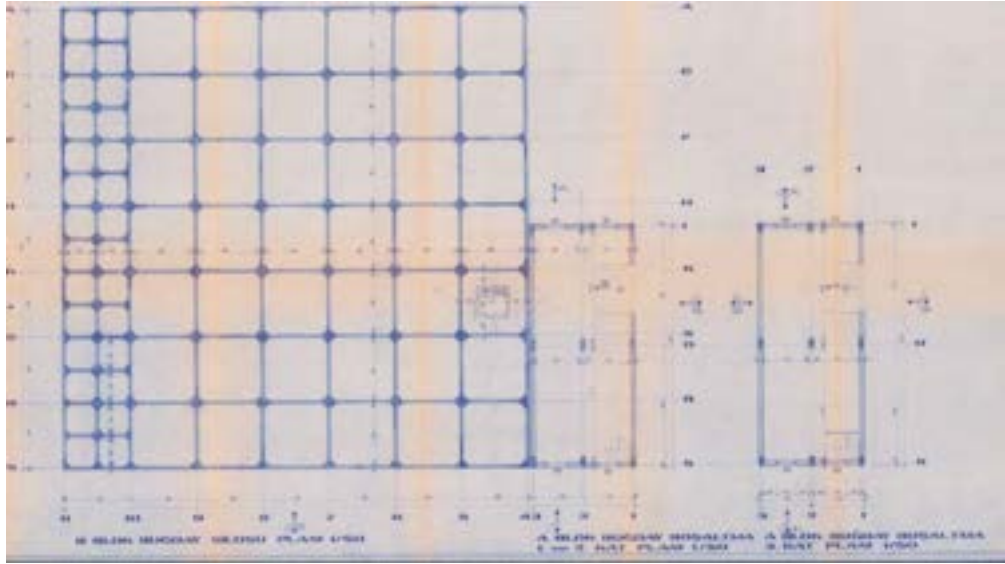
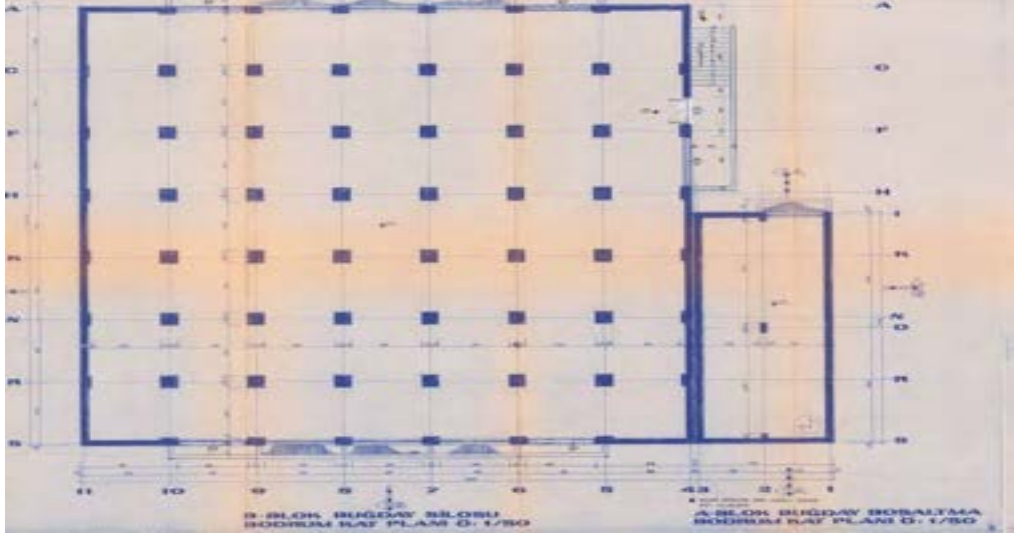


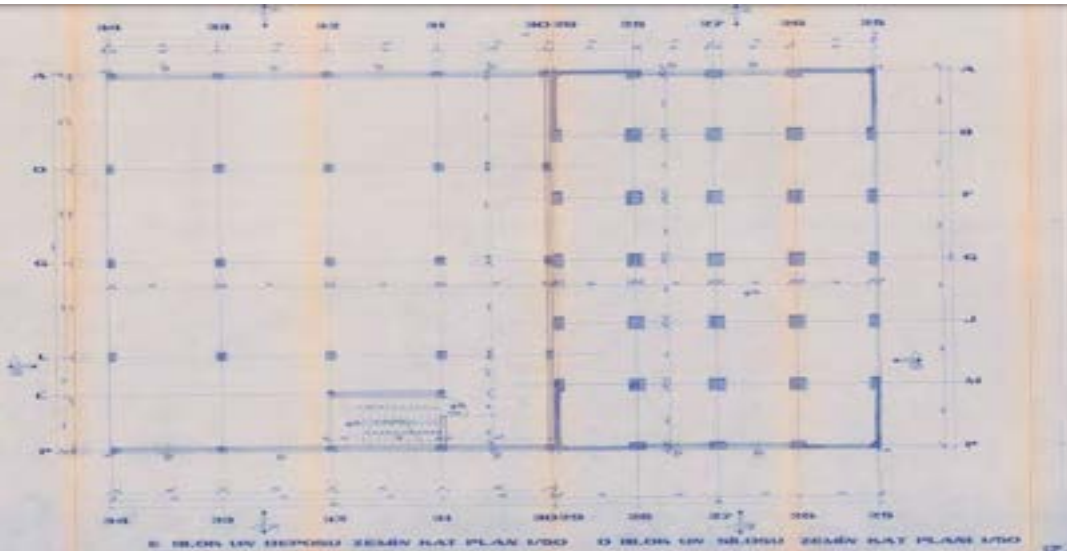
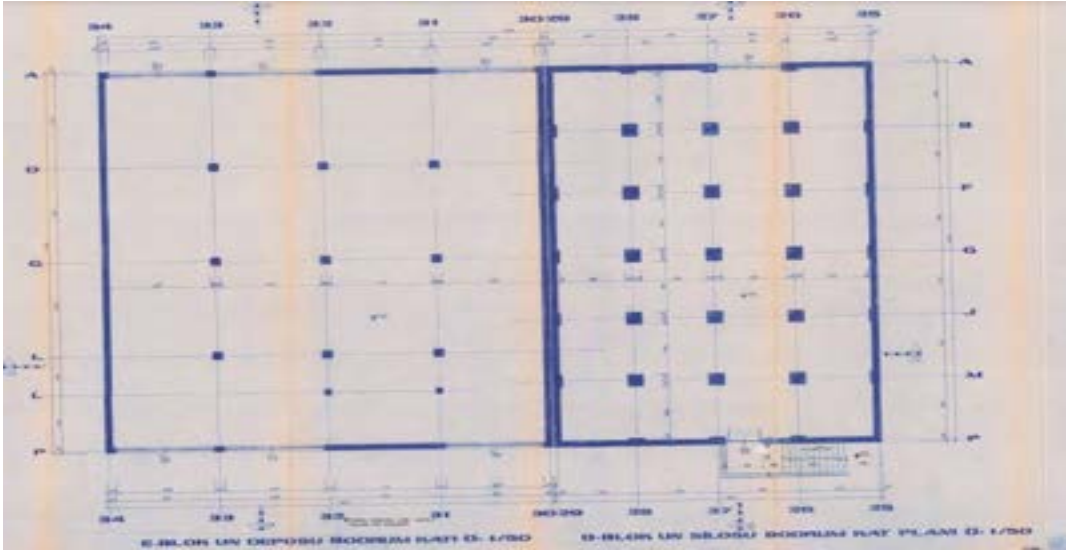
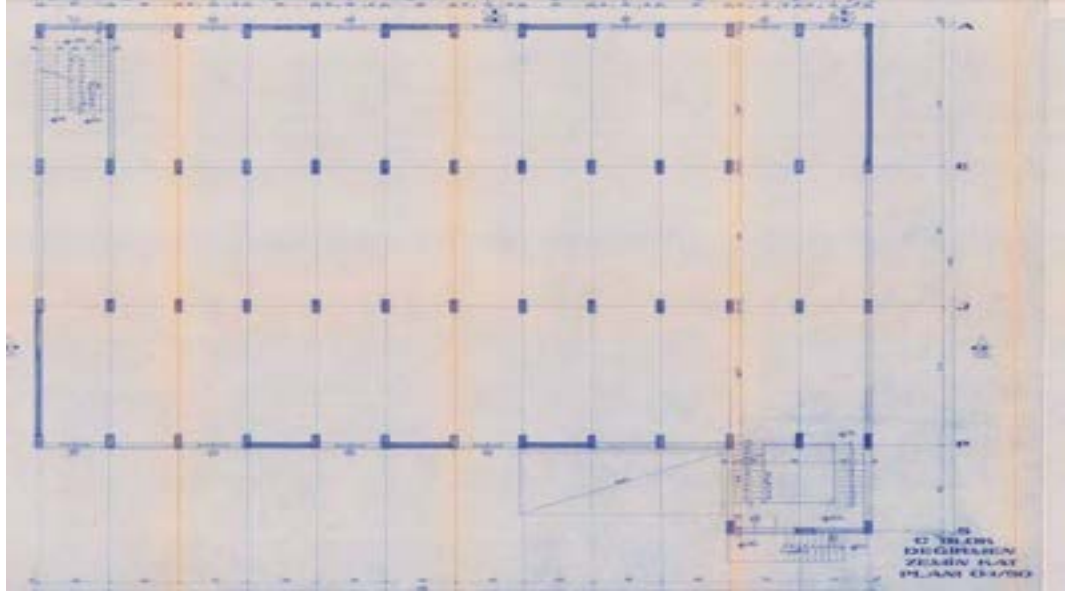


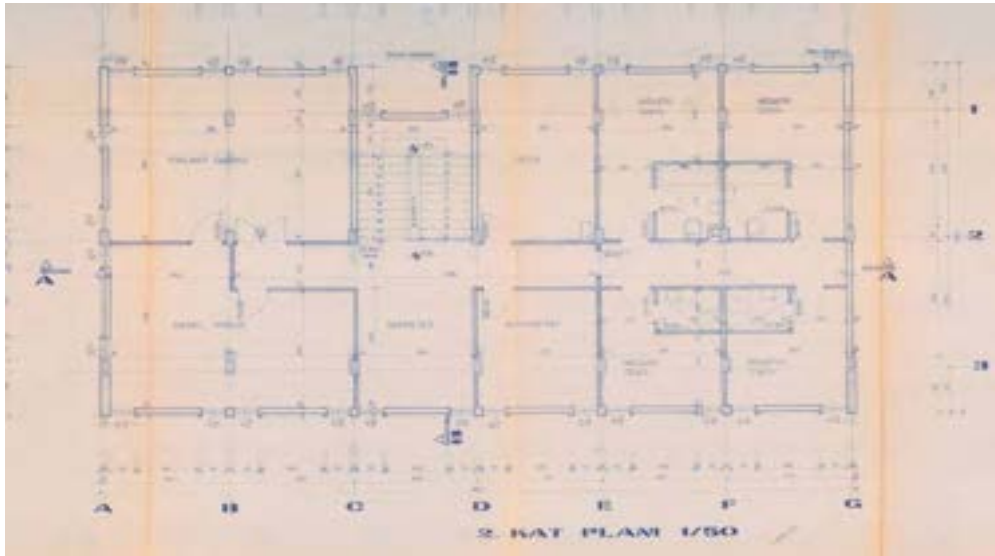
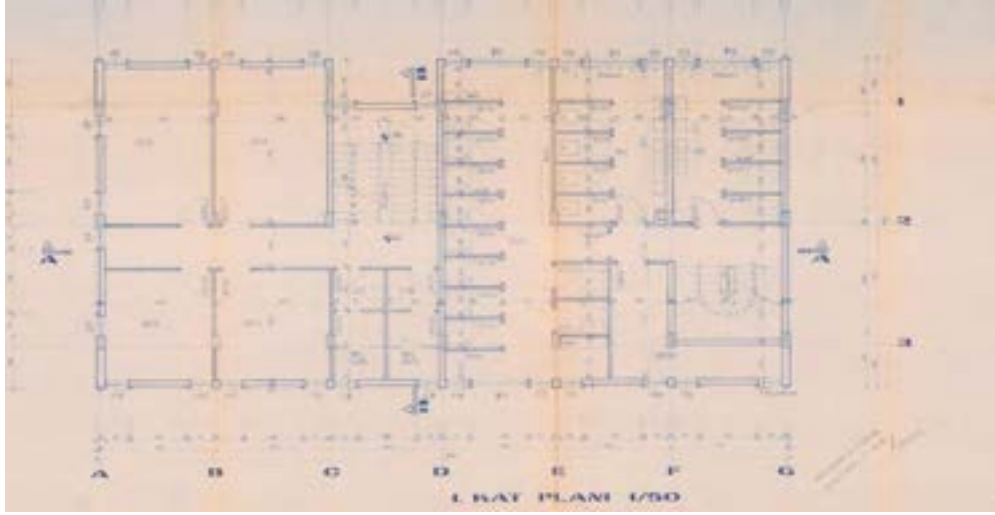
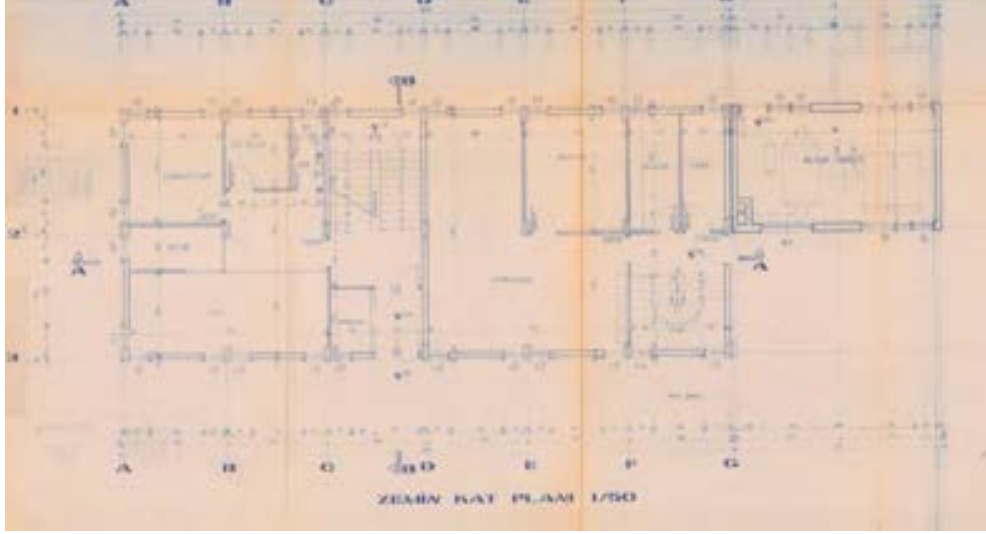


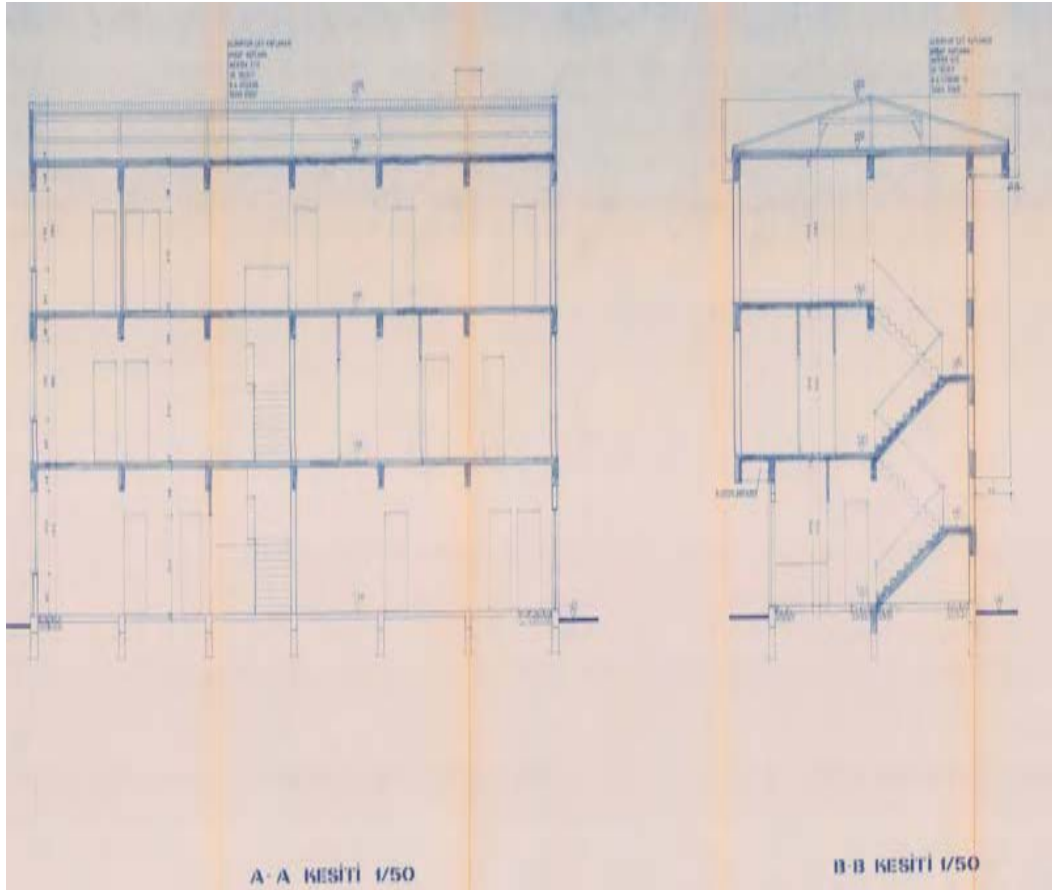
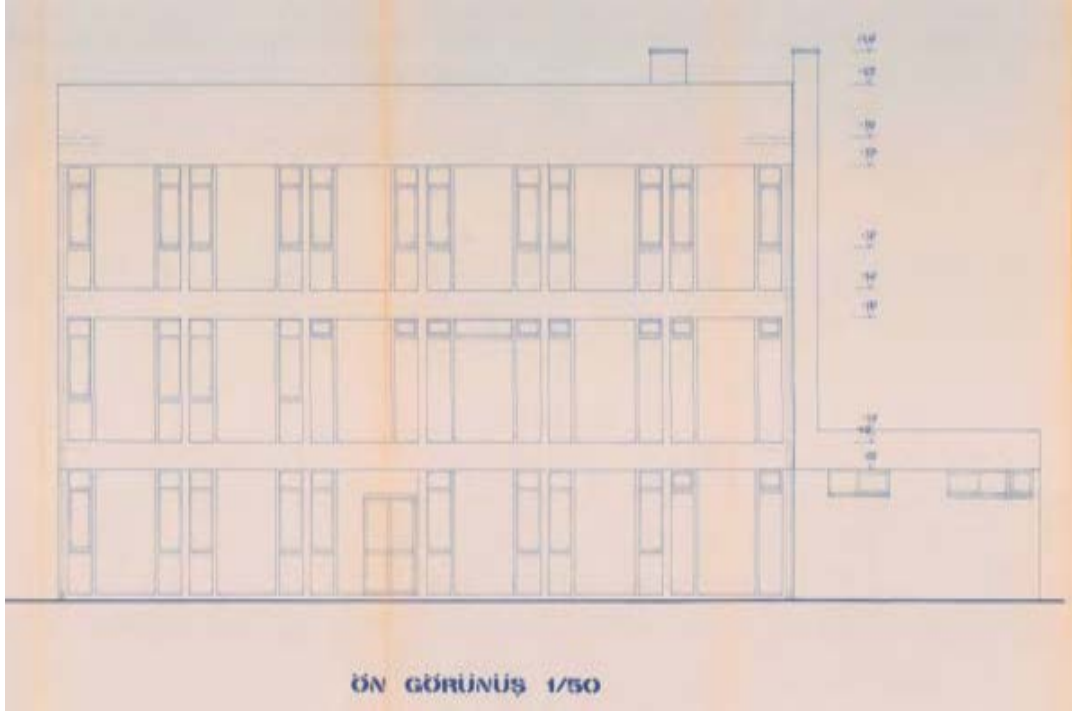












DİKKAT: Bu form 4 nolu deyim düzenlemeleri ile ilgili maddeler, 1 nolu belge varlık kurumu belgelik olarak 1 Nolu Mev. ve Güm. Bakanlığınca 1 nolu ve 2/19 sayılı

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Başvuru veren kurum (Bilgi Açıklığı) T.C. SİNCAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI MAR MÜDÜRLÜĞÜ SİNCAN / ANKARA		Kod	2. Başvuru Tarihi 02/04/2020	3. Başvuru Numarası 151/27	4. Başvuru Tarihi (Maksimum) BİTEN KİMLİK İZİN	Kod
5. Mahalle (Bilgi Açıklığı) ORGANİZE SANAYİ						
6. Parça	7. Ada no 3022	8. Parsel no 3	9. İmar durumu tarihi 4.5.1993	10. İmar durumu numarası 2391		
11. Tapu tasit belgesi verici kurum Sincan Tapu Müd.		12. Tapu tasit belgesi tarihi 14.05.1993		13. Tapu tasit belgesi no 151/27	14. Emlak vergisi (Emlak vergisi tarihi) 13.5.1993	
15. İmar durumu tarihi 151/27		16. İmar durumu numarası 151/27		17. Verilecek ruhsatın türü ve numarası		
18. Adı (Emlak vergisi verici kurum) ANKARA SAN. VE TİC. B. B.Ş.			Kod	19. Kurum adı numarası 00000000000000000000		
20. Vergi dairesi adı SİNCAN			Kod	21. Vergi dairesi adı numarası		
22. Adres Kasakistan Bul. No: 8 Sincan/Ankara			23. Adres Sincan/Ank.			
24. Yıl başına toplam yapı alanı (m ²)	25. Yıl başına toplam yapı değeri (TL)	26. Yıl başına toplam yapı değeri (TL)	27. Yıl başına toplam yapı değeri (TL)	28. Yıl başına toplam yapı değeri (TL)	29. Yıl başına toplam yapı değeri (TL)	30. Yıl başına toplam yapı değeri (TL)
9197	1	9197	1	9197	1	9197
31. Toplam yapı alanı (m ²) 9197			32. Toplam yapı değeri (TL) 9197			
33. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet)			34. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet)			
35. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197			36. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197			
37. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		38. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		39. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		
40. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		41. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		42. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		
43. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		44. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		45. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		
46. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		47. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		48. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		
49. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		50. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		51. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		
52. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		53. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		54. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		
55. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		56. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		57. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		
58. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		59. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		60. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		
61. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		62. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		63. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		
64. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		65. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		66. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		
67. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		68. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		69. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		
70. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		71. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		72. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		
73. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		74. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		75. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		
76. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		77. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		78. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		
79. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		80. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		81. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		
82. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		83. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		84. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		
85. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		86. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		87. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		
88. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		89. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		90. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		
91. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		92. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		93. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		
94. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		95. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		96. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		
97. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		98. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		99. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		
100. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		101. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		102. Yapının toplam maliyeti (Yapı alanı başına maliyet) 9197		

48. Yapı kullanma için talep edilen bölümler ile ilgili açıklama
 B BLOK (PANGAR) D BLOK
 C BLOK (Zemin+1.Kat) C BLOK
 E BLOK D BLOK
 A BLOK

49. Bölümlerle ilgili özellikler

Bölüm	Daha ayrıntılı							İhtiyaç	Daha ayrıntılı				
	1	2	3	4	5	6	7		1	2	3	4	
Daire sayısı													
Daire sayısı													
Bu dairenin yapılaşma													

Yukarıda belirtilen ve numaraları yazılan yapı ruhsatı ile yapılan ve bölümleri belirtilen yapıların ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmaya hazır bulunduğu belirtilmektedir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30'ncü maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmektedir.


SİNCAN MAHALLESİ YEREL KODLU TEKNİK GÖREVLİLER


48. Adı soyadı, unvan, imza, tarih	49. Adı soyadı, unvan, imza, tarih	50. Adı soyadı, unvan, imza, tarih

BELGENİN GÜVENCELİĞİ

51. Tüccar odası başkanının adı soyadı, unvan, imza, tarih	52. Ortakların adı soyadı, unvan, imza, tarih

13.4. TAPU KAYIT ÖRNEKLEĞİ ve TAPU SURETİ

İli	ANKARA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	SINCAN					
Mahallesi	YENİ CIMŞİT					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	BAĞKAYASI					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
18.850.000,00		3022	3	ha	m ²	dm ²
	Yüzölçümü: 22.994,00 m ²					
Niteliği	KARGIR UN FABRİKASI					
Sınırı	Platmalıdır Zemin Sistem No : 3132271					
Edinme Sebebi	Tanımlı VERA VARLIK YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İKİNCİ NUROL YATIRIM BANKASI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden					
Sahibi	NUROL YATIRIM BANKASI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
GAYRİMENKULÜN						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.	2455	17	19/01/2018			Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
NOT : * Kütüphane ve arşiv tutarları her yıl tapu kütüphanesine yatırılmalıdır. ** Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti tarafından onaylanmış ve Tapu Senedi Kurumuna bildirilmiştir.						

DM.G. Basım İş. Mt. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.  Stok No 126



Şirket Adı / Bilgi	Adres	Malik	Ticaret Sicil No	Şirket Sicil No	Yatırımcı	Yatırımcı No
Şirket Bilgileri						
Şirket Adı: ... Adres: ... Malik: ... Ticaret Sicil No: ... Şirket Sicil No: ... Yatırımcı: ... Yatırımcı No: ...						
Şirketin Kontrolünü Elde Edenler						
Adı	Adres	Malik	Ticaret Sicil No	Şirket Sicil No	Yatırımcı	Yatırımcı No
Adı: ... Adres: ... Malik: ... Ticaret Sicil No: ... Şirket Sicil No: ... Yatırımcı: ... Yatırımcı No: ...						
Şirketin Kontrolünü Elde Edenler						
Adı: ... Adres: ... Malik: ... Ticaret Sicil No: ... Şirket Sicil No: ... Yatırımcı: ... Yatırımcı No: ...						

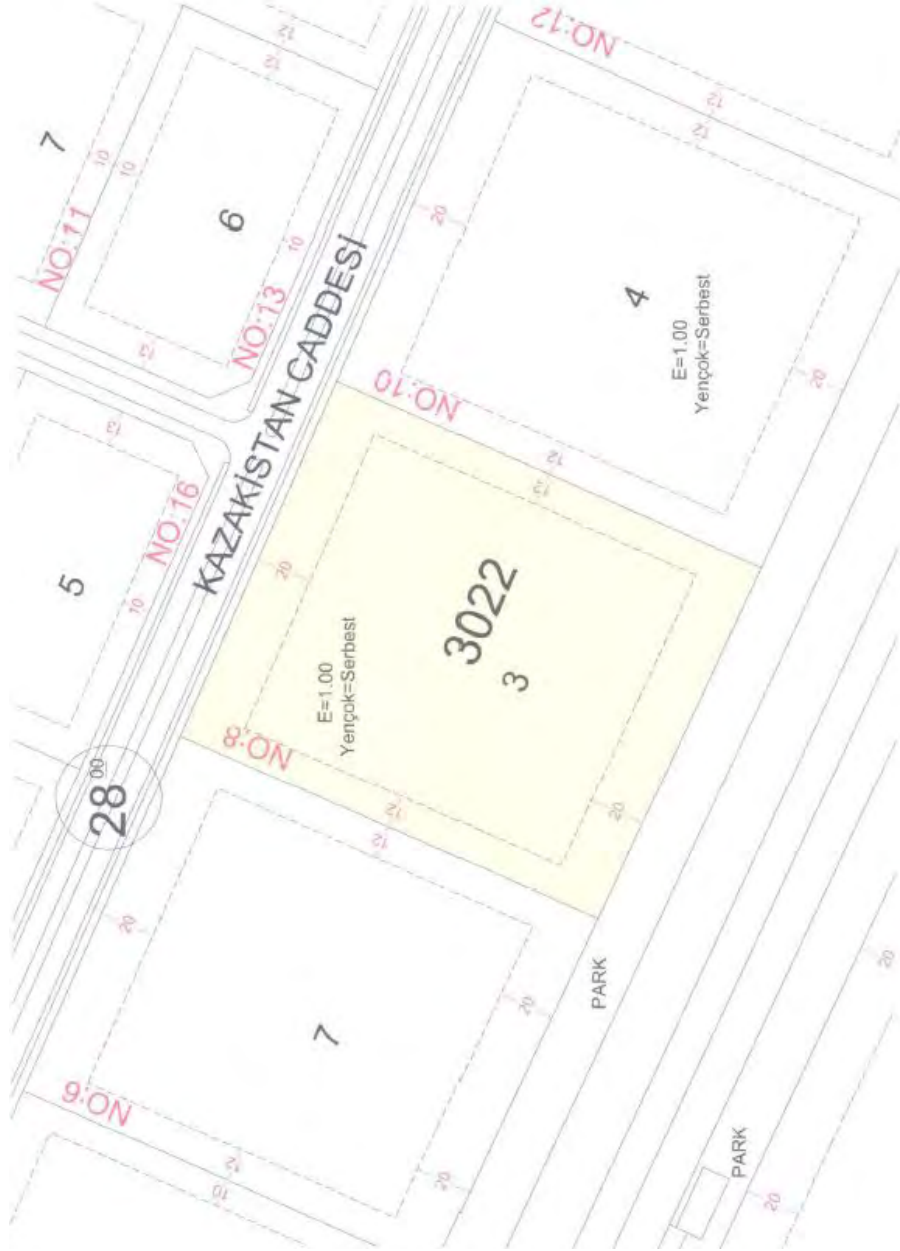
Şirket Adı / Bilgi	Adres	Malik	Ticaret Sicil No	Şirket Sicil No	Yatırımcı	Yatırımcı No
Şirket Bilgileri						
Şirket Adı: ... Adres: ... Malik: ... Ticaret Sicil No: ... Şirket Sicil No: ... Yatırımcı: ... Yatırımcı No: ...						
Şirketin Kontrolünü Elde Edenler						
Adı	Adres	Malik	Ticaret Sicil No	Şirket Sicil No	Yatırımcı	Yatırımcı No
Adı: ... Adres: ... Malik: ... Ticaret Sicil No: ... Şirket Sicil No: ... Yatırımcı: ... Yatırımcı No: ...						
Şirketin Kontrolünü Elde Edenler						
Adı: ... Adres: ... Malik: ... Ticaret Sicil No: ... Şirket Sicil No: ... Yatırımcı: ... Yatırımcı No: ...						



Sözleşme Akademi Bilgi Formu					
Form No:	Form Adı:	Form Durumu:	Form Tarihi:	Form Sürümü:	Form Versiyonu:
VARLIK-001	VARLIK DEĞERLEME	AKTİF	01.01.2022	1.0	1.0
Form Adı:	Form Durumu:	Form Tarihi:	Form Sürümü:	Form Versiyonu:	
VARLIK-001	AKTİF	01.01.2022	1.0	1.0	
Form Adı:	Form Durumu:	Form Tarihi:	Form Sürümü:	Form Versiyonu:	
VARLIK-001	AKTİF	01.01.2022	1.0	1.0	

* Bu form sadece şirket ve faaliyetleri için kullanılmak üzere tasarlanmıştır.





13.6. DEĞERLEMEYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ


Sermaye Piyasası
Kuruluşu No: 402326

Tarih : 26.04.2013 No : 402326

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetle
Bilanşlar İçin Lisanslara ve Sicil Tutanağına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Ahmet Turan Atılım BALCI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



Tarih : 03.03.2015

No : 403847

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mustafa Volkan CANTEKİNLER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

