

# ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

KIRIKKALE / KARAKEÇİLİ / KARŞIYAKA MAHALLESİ

“922 ADA / 65 NOLU PARSEL”

“TARLA NİTELİKLİ TAŞINMAZ”



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



YEDİTEPE GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Mahfesiğmaz Mah. Turgut Özal Bulv. No:17/04  
ÇUKUROVA/ADANA

Tel: 0.322 502 49 49  
M: info@yeditepedg.com/yeditepedg@gmail.com

[www.yeditepedg.com](http://www.yeditepedg.com)



05.02.2024  
Rapor No:  
2024OZEL00009



YÖNETİCİ ÖZETİ						
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ					
RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA	Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş					
DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH/NO	10.01.2023 / 2024-0004					
DEĞERLEME TARİHİ	22 Ocak 2024					
RAPOR TARİHİ	05 Şubat 2024					
RAPOR NO	2024OZEL00009					
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet					
RAPORUN KONUSU / AMACI	Bu rapor; ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ Talebine istinaden taşınmazın 05.02.2024 tarihi itibari ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.					
GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER						
DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN ADRESİ	Kırıkkale İli Karakeçili İlçesi Karşiyaka Mahallesi, 922 ada 65 parselde konumlu "1 adet Tarla" nitelikli taşınmaza ait değer tespitidir.					
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Kırıkkale İli Karakeçili İlçesi Karşiyaka Mahallesi, Sakızlık Mevkii, 922 Ada 65 Parsele kaim "Tarla" nitelikli taşınmaz.					
SAHİBİ	Zen Enerji Anonim Şirketi					
MEVCUT KULLANIM	Yenilenebilir Enerji Üretim Tesisi olarak kullanılmaktadır.					
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Tapu kayıt bilgileri raporun "4.1.1." maddesinde aktarılmıştır.					
İMAR DURUMU	İmar durumu bilgileri raporun "4.2.1." maddesinde aktarılmıştır.					
EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIMLARI	İmar şartlarına uygun olarak parsel üzerine inşa edilmiş olan 'Yenilenebilir Enerji Üretim Tesisi'					
TAKDİR EDİLEN DEĞER						
KIRIKKALE İLİ KARAKEÇİLİ İLÇESİ KARŞIYAKA MAHALLESİNDEKİ TAŞINMAZLAR	KDV HARIÇ			KDV DAHİL		
	TL	DOLAR	EURO	TL	DOLAR	EURO
	7.715.000,00TL	252.685,71\$	234.753,21€	8.486.500,00TL	277.954,28\$	258.228,53€
922 ADA 65 PARSEL PAZAR DEĞERİ						
TOPLAM DEĞERLER	7.715.000,00TL	252.685,71\$	234.753,21€	8.486.500,00TL	277.954,28\$	258.228,53€
Değer takdir edilmiştir. KDV oranı %10 olarak hesap edilmiştir.						
Değerleme ile ilgili detay bilgileri raporun "10." ve "11." maddelerinde verilmiştir.						
RAPORU HAZIRLAYANLAR						
Oruç ÜNAL, Değerleme Uzmanı SPK No: 405125	Fatma DOĞAN, Kontrol Eden Denetmen SPK No: 407985	Erdeniz ERBEY, Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK No: 405936				



## İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ.....	3
2.	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ.....	4
2.1.	DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ .....	4
2.2.	DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ .....	4
3.	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI .....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI.....	5
4.	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
4.1.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER .....	6
4.1.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ .....	6
4.1.2.	GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ .....	6
4.2.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.2.1.	İMAR DURUMU .....	7
4.2.2.	GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER .....	8
4.2.3.	YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ.....	8
4.3.	TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	8
4.3.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	8
4.3.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	8
5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLERİ İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ .....	8
5.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM .....	8
5.2.	ENFLASYON.....	10
5.3.	FAİZ ORANLARI VE KREDİLER.....	13
5.4.	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	16
6.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	23
6.1.	KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ.....	23
6.2.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU .....	26
7.	GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	26
7.1.	EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....	26
8.	VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR .....	26
8.1.	SWOT ANALİZİ .....	26
9.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	27
9.1.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER .....	27
9.2.	GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....	27
9.3.	KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....	27
9.3.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	28
9.3.2.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ .....	29
9.3.3.	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ .....	29
9.4.	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ .....	30
9.5.	KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....	31
9.5.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....	31
9.5.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....	32
9.5.3.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ .....	32
10.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	32
10.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI, .....	32
10.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .....	32
10.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER .....	32
11.	SONUÇ .....	33
12.	EKLER VE FOTOĞRAFLAR .....	34
12.1.	UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI .....	34
12.2.	FOTOĞRAFLAR .....	35
12.3.	TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ ve TAPU SURETİ .....	42
12.4.	İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ .....	44
12.5.	DEĞERLEMEYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ ÖZGEÇMİŞ VE DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ .....	49

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

<b>Raporu Talep Eden</b>	ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş
<b>Dayanak Sözleşmesi</b>	10/01/2024 / 2024-0004
<b>Değerleme Tarihi</b>	22 Ocak 2024
<b>Rapor Tarihi</b>	05 Şubat 2024
<b>Rapor Numarası</b>	2024OZEL00009
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	Tam mülkiyet

### Raporun Konusu / Amacı

Bu rapor; Mülkiyeti Zen Enerji Anonim Şirketi'ne ait olan; Kırıkkale İli, Karakeçili İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, Sakızlık Mevkii, 922 Ada 65 Parsele kain "Tarla" vasfı ile kayıtlı ana taşınmazın 05.02.2024 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

### Raporun Hazırlanma Standartları

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

### Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; taşınmazın 05.02.2024 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. İlgili talep ile ilgili olarak şirketimiz Değerleme Uzmanı Oruç Ünal tarafından 22.01.2024 tarihinde işlemlere başlamış ve rapor tanzim edilmiş, 05.01.2024 tarihinde şirketimiz Kontrolör/Denetmeni Fatman Doğan tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz Erbey tarafından kontrol edilmiş ve onaylanarak işlemleri tamamlanmıştır. Müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

Oruç ÜNAL, Değerleme Uzmanı – SPK No: 405125  
Fatma DOĞAN, Kontrol Eden Denetmen – SPK No: 407985  
Erdeniz ERBEY, Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK No: 405936

### Değerleme Konusu

**Gayrimenkulün Şirketimiz  
Tarafından Daha Önceki  
Tarihlerde Yapılan Son Üç  
Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Şirketimiz tarafından konu gayrimenkullerle alakalı daha önce;  
Herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.



## 2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

### 2.1. DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ

<b>Şirket Unvanı</b>	Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş
<b>Şirket Adresi</b>	Mahfesiğmaz Mah. Turgut Özal Bulv. No:17/04 ÇUKUROVA/ADANA
<b>Telefon No</b>	+90 (322) 502 49 49
<b>Faks No</b>	-
<b>E Posta Adresi</b>	info@yediteped.com
<b>İnternet Adresi</b>	<a href="https://www.yediteped.com/">https://www.yediteped.com/</a>
<b>Kuruluş Tarihi</b>	27 Mayıs 2011
<b>Ödenmiş Sermayesi</b>	1.000.000,00-TL
<b>Ticaret Sicil No</b>	89981
<b>SPK Lisans Tarihi</b>	Şirket, 02.12.2011 tarih ve 40/1088 sayılı kararla Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır.
<b>BDDK Lisans Tarihi</b>	Şirket, 08.06.2017 tarih ve 7369 sayılı kararla Bankacılık Düzenleme Ve Denetleme Kurulunun (BDDK), Bankalara Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır.

### 2.2. DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>Müşteri Unvanı</b>	ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ
<b>Müşteri Adresi</b>	Dudullu Organize Sanayi Bölgesi Mah.,1. Cadde Birleşim Grup No:3 Ümraniye / İSTANBUL
<b>Telefon No</b>	+90 216 499 49 59
<b>Faks No</b>	-
<b>İnternet Adresi</b>	<a href="https://www.zenenerji.com.tr/">https://www.zenenerji.com.tr/</a>
<b>Kuruluş Tarihi</b>	31.05.2013
<b>Vergi Dairesi</b>	SARIGAZI VERGİ DAİRESİ MÜD.
<b>Vergi Numarası</b>	9970684156
<b>Ticaret Sicil No</b>	870815-0
<b>Ticaret Sicil Memurluğu</b>	T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜD.
<b>Mersis No</b>	0997068415600016
<b>Faaliyet Konusu</b>	Yenilenebilir enerji üretimi

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

#### 3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili 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. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

##### 4.1. TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER

###### 4.1.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 12.01.2024 tarihinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Webtapu portalı üzerinden temin edilen dijital tapu kayıt belgeleri üzerinden alınmış olup, ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

922 ADA 65 PARSEL			
İli	Kırıkkale	Bağ. Böl. Niteliği	-
İlçesi	Karakeçili	Arsa Payı	-
Bucağı	-	Blok No	-
Mahallesi	Karşıyaka	Kat No	-
Köyü	-	Bağ. Böl. No	-
Sokağı	-	Hisse Oranı	1/1
Mevkii	Sakızlık	Cilt No	6
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	85.748,54	Sayfa No	538
Pafta No	-	Tapu Tarihi	11.06.2019
Ada No	922	Tapu Yevmiye	384
Parsel No	65	Eklentisi	-
Ana G.M. Vasfı	Tarla	Malikleri:	ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ

###### 4.1.2. GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 12.01.2024 tarihinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Webtapu portalı üzerinden alınmış olup, ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

###### Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu: 3083 sayılı sulama alanlarında arazi düzenlemesine dair tarım reformu kanununun 6. ve arazi toplulaştırma teknik talimatının 8. maddesine göre kısıtlıdır.) (03.08.2023 tarih 1813 yevmiye numaralı)
- Diğer (Konusu: 3083 sayılı kanun ile ilgili uygulama alanı belirtmesi sulama alanlarında arazi düzenlemesine dair tarım reformu kanunu uygulama yönetmeliğinin 5. maddesine istinaden kısıtlamalar) Tarih: 08/10/2014 Sayı: 932-5131 (28.11.2014 tarih 466 yevmiye)

###### Şerhler Hanesinde;

- 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( Türkiye Elektrik Dağıtım a.ş lehine Dağıtım merkezi yeri ve yeraltı kablo güzergahı (elektrik dağıtım) için 121,19 m2 üzerine 99 yıllığına 1 KR (İZ BEDEL) le Kira Şerhi işlenmiştir.) (21.09.2017 tarih 614 yevmiye numaralı)
- Kamu Haczi: İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/11/2019 tarih 946189 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290132.44 TL (Alacaklı: İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı Üsküdar Vergi Dairesi Müdürlüğü) (08.11.2019 tarih 873 yevmiye)
- Kamu Haczi: İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI ÜMRANİYE UYGULAMA GRUP MÜDÜRLÜĞÜ (ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ) nin 09/10/2020 tarih 749253 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 3625237.54 TL (Alacaklı: İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI ÜMRANİYE UYGULAMA GRUP MÜDÜRLÜĞÜ (ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ) (13.10.2020 tarih 933 yevmiye)

###### Rehinler Hanesinde;

- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş lehine 1.dereceden 60.500.000 USD bedelle ipotek bulunmaktadır. (12.05.2017 tarih 319 yevmiye numaralı)



## 4.2. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

### 4.2.1. İMAR DURUMU

- Kırıkkale Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede taşınmazların Karşıyaka Mahallesi, 08.03.2016 tastik tarihli, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer aldığı, **Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanında kaldığı**, Emsal:0,10 Hmaks:4,50 yapılaşma şartlarında olduğu belirtilmiştir.
- Taşınmazların paftasında ve mahallinde kadastral yola cephesi bulunmakta olup ada/parsel bazında konumu kadastro paftasından ve imar paftasından tespit edilmiştir.
- Aşağıda ilgili belediyenin 31.01.2024 tarihli son imar durumunu gösterir belge yer almakta olup, ilgili belediye görevlisinden alınan bilgiye göre; imar plan durumunun aşağıdaki imar durumu ile uyumlu olduğu ve herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi alınmıştır.

**T.C  
KARAKEÇİLİ BELEDİYESİ  
İMAR YAPI KİMLİĞİ**

MALİK ADI SOYADI:	ZEN ENERJİ	ADA :	922
MAHALLESİ:	KARŞIYAKA	PARSEL :	65
İNŞAAT NIZAMI	Ayrıntı	PAFTA NO :	130C1302
KAT ADEDİ :	-	İNŞAAT TABAN ALANI	8574.85 m <sup>2</sup>
EVRAK NO :	31.01.2024/1		
DOSYA NO :	2024/1		
ARSA ALANI	85748.54 m <sup>2</sup>		

NOT:1-İşbu imar durumu ile yalnız proje tanzim ettirilebilir; inşaat yapılamaz.  
2-İmar planında değişiklik olursa bu imar durumuna hiçbir hak iddia edilemez.

İTRF KOORDİNATLARI		
NO	X	Y
2	831629.68	4387946.26
3	831533.40	4387403.26
4	831533.40	4387261.28
5	831499.10	4387545.25
6	831443.36	4387261.28
7	831424.66	4387253.70
8	831364.65	4387545.25
9	831358.89	4387545.25
10	831346.47	4387526.46
11	831336.46	4387208.06
12	831310.38	4387483.27
13	831289.52	4387249.50
14	831267.44	4387293.00
15	831244.22	4387330.65
16	831242.53	4387420.99
17	831231.13	4387346.39
18	831215.87	4387396.89
19	831196.26	4387380.75
20	831161.77	4387535.29
21	831629.68	4387406.33
22	831523.40	4387271.28
23	831441.62	4387271.28
24	831420.44	4387262.82
25	831364.10	4387535.25
26	831355.46	4387519.44
27	831337.84	4387221.34
28	831317.64	4387476.36
29	831307.30	4387356.76
30	831276.73	4387298.80
31	831252.39	4387356.51
32	831249.26	4387413.59
33	831238.60	4387353.02
34	831212.56	4387380.26

**RUHSATA ESAS ŞARTLAR:**

YAPI YÜKSEKLİĞİ	4.50
YAPI DERİNLİĞİ	-
YAPI CEPHESİ	-
ÖN BAHÇE MESAFESİ	10
ARKA BAHÇE MESAFESİ	10
KOMŞU BAHÇE MESAFESİ	10
T.A.K.S / K.A.K.S	

DÜZENLEYEN

**Ahmet AKARSU**  
Büro Personeli

*A. Akarsu*

31.01.2024

ONAY/MÜHÜR

*Ahmet Akarsu*

31.01.2024



#### 4.2.2. GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

Tapu senedi: Değerlemeye konu taşınmaz 'Tarla' vasfı ile kayıtlı durumdadır. Taşınmazlar, 'İfraz' işlemi ile Zen Enerji Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

#### İmar Pafta Sureti:

Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı parselde ait 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Pafta Örneği Kırıkkale Karakeçili Belediyesi Planlama Biriminden temin edilmiş olup, rapor içerisinde "4.2.1- Gayrimenkulün İmar Durumu" başlığı altında ve ekler içerisinde "12.4.İmar Paftaları Ve İmar Durum Belgesi" başlığı altında verilmiştir.

#### 4.2.3. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

Taşınmazların 13/07/2001 tarih ve 24461 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında olmadığı ve yapı denetim kuruluşu ve denetimlerine tabi olmadığı tespit edilmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin son 3 yılda her hangi bir imar plan değişikliğine ve kamulaştırmaya konu olmadığı öğrenilmiştir.

#### 4.3.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Temin edilen takyidat belgesine göre gayrimenkul 11.06.2019 tarihinde 'İfraz işlemi' ile "Zen Enerji Anonim Şirketi" adına tescil edilmiş olup son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

#### 4.3.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemeye tabi olan diğer parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

#### 5. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLERİ İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ

#### 5.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

#### Dünya Ekonomisi;

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

önümüzdeki iki yıl boyunca küresel ekonomik toparlanmanın ılımlı olması beklenmektedir. Bu çerçevede, genel görünüm kırılma riskini korumakta ve aşağı yönlü riskler ağır basmaktadır. Son dönemde dünyada finansal kurumlar, konut piyasaları ve düşük ve yüksek gelirli ülkeler de dâhil olmak üzere finansal kırılmalara ilişkin endişeler artmıştır. Bu koşullar altında sert bir durgunluk olmasa dahi küresel ekonomik toparlanmanın ağır aksak olması beklenebilecektir.

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

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

### **Türkiye Ekonomisi Son Durumu;**

Sektörlere ilişkin finansal bilançolara göre, 2023 yılı ikinci çeyreğinde Türkiye ekonomisinin net finansal değerinde bir önceki döneme göre gayri safi yurt içi hasılaya (GSYİH) oranla 6,7 puan gerileme kaydedilmiştir. Dönem sonu itibarıyla sektörlerin toplam finansal varlıkları 66,1 trilyon TL, yükümlülükleri ise 74 trilyon TL düzeyinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde, finansal olmayan kuruluşların borçlarının GSYİH’ye oranı %56 seviyesinde gerçekleşirken, hanehalkının borçlarının GSYİH’ye oranı %12 seviyesinde kaydedilmiştir. Bu oranlara göre Türkiye hem hanehalkı hem de şirketler kategorisinde borçluluk düzeyi düşük ülkeler arasında yer almaktadır. 2023 yılı ikinci çeyreği itibarıyla, yurt içi ekonominin sektörel finansal bilançoları incelendiğinde, toplam ekonominin finansal borçlu pozisyonunda olduğu, hanehalkı ve dünyanın geri kalanının yurt içi sektörlerden alacaklı, finansal olmayan kuruluşlar ve genel yönetimin ise diğer sektörlerle borçlu pozisyonda olduğu gözlenmiştir. Finansal kuruluşlar sektörü ise finansal aracılık rolü gereği dengeye yakın bir net finansal değer yaratmıştır. Sektörlerde gerçekleşen net finansal işlemler incelendiğinde, bir önceki çeyrekte GSYİH’nin %13’ü ile net borç alan konumunda olan toplam ekonomi 2023 yılı ikinci çeyreğinde GSYİH’nin %8’i oranında net borç almıştır. Bu orana sektörlerin katkısı incelendiğinde, finansal kuruluşların GSYİH’nin %8’i ile bu dönemde en çok borç alan sektör olduğu gözlenmiştir. Diğer taraftan, hanehalkı ise GSYİH’nin %4’ü oranında net borç veren konumdadır. Sektörlerin son dönem itibarıyla finansal varlık ve yükümlülük dağılımı incelendiğinde, finansal olmayan kuruluşların hem varlık hem yükümlülük tarafında en büyük sektör olduğu görülmektedir. 2023 yılı ikinci çeyrek itibarıyla varlıklarda diğer alacaklar ile para ve mevduatlar; yükümlülüklerde ise sırasıyla para ve mevduat, diğer borçlar ile krediler kalemleri en yüksek paya sahip araçlar olarak gözlenmektedir.

Mevduat ve kredi kalemleri için derlenen kimden-kime matrisleri ışığında ekonomik sektörler arası ilişkiler aşağıda incelenmiştir. Kredilerin kimden-kime matrisleri incelendiğinde, 2023 yılı ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre sektörler arası bağlantılarda önemli bir değişiklik gözlenmemiştir. En büyük bağlantı, finansal olmayan kuruluşlar ile parasal ve finansal kuruluşlar arasında gerçekleşmiş, parasal ve finansal kuruluşlar toplamda 11.049 milyar TL tutarında kredi kullanmış, bunun 7.310 milyar TL’lik kısmını finansal olmayan kuruluşlara ve 2.231 milyar TL’lik kısmını hanehalkına vermiştir. Yurt içi sektörler tarafından dünyanın geri kalanından 4.973 milyar TL’lik kredi kullanılmış, bunun 2.745 milyar TL’lik kısmını finansal olmayan kuruluşlar, 1.419 milyar TL’lik kısmını ise parasal ve finansal kuruluşlar kullanmıştır.

2023 yılı ikinci çeyreğinde, açılan toplam 20.758 milyar TL’lik mevduatın 17.869 milyar TL’lik kısmı parasal ve finansal kuruluşlarda, 2.889 milyar TL’lik kısmı ise dünyanın geri kalanında açılmıştır. Parasal ve finansal kuruluşlarda açılan mevduatın büyük bölümü hanehalkına (6.489 milyar TL), finansal olmayan kuruluşlara (3.366 milyar TL) ve diğer parasal ve finansal kuruluşlara (2.664 milyar TL) aittir. Dünyanın geri kalanında tutulan mevduatın önemli bir bölümü ise (2.448 milyar TL) parasal ve finansal kuruluşlar tarafından açılmıştır.

Hanehalkı finansal varlıkları; 2023 yılı ikinci çeyreklik döneminde bir önceki döneme göre 1.820 milyar TL artış göstermiş, bu artışın 591 milyar TL’si işlem kaynaklı olarak gerçekleşmiştir. Toplam 1.229 milyar TL değerlemenin 702 milyar TL’lik kısmı yabancı para mevduatların kur değerlemesinden kaynaklanırken, hisse senetleri varlıklarında ise fiyat kaynaklı 278 milyar TL değerlendirme bulunmaktadır. Hanehalkı yükümlülükleri aynı dönemde bir önceki döneme göre 395 milyar TL artış göstermiş, bu artışın tamamına yakını işlem kaynaklı olarak gerçekleşmiştir.

2023 yılı ikinci çeyreği itibarıyla, hanehalkının finansal araç dağılımında önemli bir değişiklik gözlenmemiştir. Finansal varlıklarında en temel araç %68 dolayındaki payı ile para ve mevduat olup, bunu hisse senetleri ve özkaynaklar izlemektedir. Hanehalkı yükümlülükleri incelendiğinde; tamamına yakınının kredilerden oluştuğu görülmektedir. Hanehalkı net finansal değeri 2023 yılı ikinci çeyreğinde 1.424 milyar TL artış göstermiştir. Hanehalkı borçluluğuna ilişkin göstergelere bakıldığında; hanehalkı borcunun GSYİH’ye oranı (%12) yatay seyrederken, borcun toplam finansal varlıklara oranı (%24) bir önceki döneme göre bir miktar azalmış, borcun harcanabilir gelire oranı ise (%32) düşüş eğilimini sürdürmüştür.

Finansal olmayan kuruluşların finansal varlıkları 2023 yılı ikinci çeyreklik döneminde bir önceki döneme göre 4.018 milyar TL artış göstermiştir. Söz konusu artış 2.492 milyar TL değerlendirme artışı ile birlikte, 1.526 milyar TL işlem artışından kaynaklanmıştır. Finansal olmayan kuruluşların yükümlülükleri ise aynı dönemde 5.745 milyar TL artış göstermiştir olup, 4.149 milyar TL değerlendirme artışıyla birlikte 1.596 milyar TL işlem artışı söz konusu artışta etkili olmuştur. 2023 yılı ikinci çeyreklik döneminde, finansal olmayan kuruluşların finansal varlık tarafındaki en önemli kalemi; satıcı kredi ve avansları ile diğer kalemlerin toplamından oluşan diğer alacaklar (%57) oluştururken, hisse senetleri ve özkaynakların payı %27, para ve mevduatın payı ise %15 olmuştur. Yükümlülük tarafında ise diğer borçların oranı %44, kullanılan kredilerin payı %29 seviyesinde gerçekleşmiştir. Hisse senetleri ve özkaynak yoluyla yapılan finansmanın payı %26 düzeyinde gerçekleşmiştir. Finansal olmayan kuruluşların net finansal değeri 2023

yılı ikinci çeyreğinde bir önceki döneme göre 1.727 milyar TL azalmıştır. Sektörün borçlarının GSYİH'ye oranı %56, toplam finansal varlıklara oranı ise %41 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Yurt içinde yerleşik sektörlerin kullandıkları krediler ve ihraç ettikleri borçlanma senetlerinin toplamından oluşan finansal hesaplar tanımlı toplam borcun GSYİH'ye oranı, 2023 yılı ikinci çeyreğinde %124 seviyesinde gerçekleşmiştir. Hanehalkı yükümlülüklerinin GSYİH'ye oranına bakıldığında; 2023 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye'nin karşılaştırma yapılan ülkeler arasında borçluluk düzeyi en düşük ülke olduğu görülmektedir. Finansal olmayan kuruluşların yükümlülüklerinin GSYİH'ye oranları çeşitli ülkelerle karşılaştırıldığında; 2023 yılı ikinci çeyreğinde, Türkiye'nin borçluluk düzeyi düşük ülkeler arasında yer aldığı görülmektedir. Tüm sektörlerin borçluluk oranları diğer ülkeler ile karşılaştırıldığında; 2023 yılı ikinci çeyreği itibarıyla Türkiye'de yerleşik sektörlerin toplam borcunun düşük seviyede gerçekleştiği görülmektedir.

Borçluluk oranının finansal araçlar itibarıyla ülke karşılaştırması yapıldığında; 2023 yılı ikinci çeyreklik dönemi itibarıyla Türkiye'nin kredi/GSYİH ve borçlanma senetleri/GSYİH oranı en düşük ülke olduğu görülmektedir. Kredi borçluluk oranında en büyük sektör GSYİH'nin %54'ü ile finansal olmayan kuruluşlar olurken, borçlanma senetlerinde %30 ile genel yönetim önde gelen sektör olmuştur.

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

## 5.2. ENFLASYON

### TCMB Enflasyon 2023-IV Genel Değerlendirme Raporuna göre;

Yıllık tüketici enflasyonu 2023 yılı üçüncü çeyreğinde 23,3 puan artarak yüzde 61,5 seviyesine ulaşmıştır. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde sektörler geneline yayılan belirgin fiyat artışları gerçekleşmiştir. Bu gelişmede, Türk lirasında yaşanan yüksek değer kaybı, ücret düzenlemeleri, vergi ve yönetilen/yönlendirilen kalemlerdeki fiyat artışlarının yanı sıra başta ham petrol olmak üzere küresel enerji fiyatlarında hakim olan yukarı yönlü hareketler belirleyici olmuştur. Bu dönemde enflasyon beklentilerinde de önemli bir artış gözlenmiştir. Başta Türk lirasındaki değer kaybı olmak üzere, fiyat belirleme davranışlarını etkileme gücü yüksek gelişmelerin bir arada gerçekleşmesi, şokların hızlı bir şekilde fiyatlara yansımaya neden olmuştur. Bu gelişmelere ek olarak, son üç aylık dönemde mevsimsel eğilimlerinin oldukça üzerinde artış sergileyen taze meyve ve sebze fiyatları enflasyonist baskıları artıran bir diğer unsur olmuştur. Toplam talep koşulları, üçüncü çeyrekte ivme kaybetmekle birlikte, enflasyonist düzeyde seyretmeye devam etmiştir. Çekirdek göstergeler yılın üçüncü çeyreğinde öngörülenin üzerinde artış gösterirken, enflasyonun ana eğilimi eylül ayı itibarıyla yavaşlamaya başlamıştır. Fiyat belirleme davranışını etkileme gücü yüksek birden fazla unsurun kısa sürede ve bir arada gerçekleşmesi sonucunda, çekirdek göstergelerinin mevsimsellikten arındırılmış aylık artışları, temmuz ve ağustos aylarında öngörülenin üzerinde yükselmiştir. Diğer taraftan, ücret ve döviz kuru kaynaklı maliyet yönlü baskılar ile vergi düzenlemelerinin etkileri enflasyona önemli ölçüde yansımıştır. Böylelikle, eylül ayı itibarıyla çekirdek göstergelerin aylık artış oranları zayıflamaya başlamıştır. Öncü göstergeler, enflasyonun ana eğilimindeki yavaşlamanın ekim ayında belirginleşerek sürdüğüne işaret etmektedir. Enflasyonun 2023 yılı sonunda yüzde 65 olarak gerçekleşeceği, 2024 yılı sonunda yüzde 36 ve 2025 yılı sonunda ise yüzde 14 seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir. Enflasyonun, döviz kuru, bazı işlenmemiş gıda ürünlerindeki arz yönlü etkiler ve akaryakıt fiyatlarının etkisiyle tahmin edilenin üzerinde artması ve bu gelişmenin beklentiler üzerindeki ilave etkileri sonucunda yıl sonu tahmini 7 puan artışla yüzde 65 seviyesine güncellenmiştir. Diğer taraftan, yönetilen/yönlendirilen kalemler ile enerji ithalatı fiyat varsayımı kaynaklı olmak üzere 2024 yıl sonu tahmini yüzde 36'ya yükseltilmiştir. Bunun yanında, jeopolitik gelişmelerin petrol başta olmak üzere emtia fiyatları üzerinde oluşturacağı oynaklıklar, sıkı para politikasının küresel finansal koşullar üzerinde oluşturacağı etkileri ile yönetilen/yönlendirilen fiyat ve ücretlere ilişkin belirsizlikler enflasyon tahminlerinin belirsizlik aralığına yansıtılmıştır. 2024'ün ilk yarısı boyunca enflasyonun yükseleceği ve 2024 yılı ikinci yarısından itibaren manşet enflasyonun istikrarlı olarak gerileyeceği öngörülmektedir. Politika faizindeki artışın yanı sıra, parasal aktarımın güçlenmesini sağlayan miktarsal sıkılaştırma ve seçici kredi politikası ile makroihtiyati çerçevede sadeleşme adımları finansal koşullara yansımaya başlamıştır. Tüketici kredi büyümesinin gerilemesi ve Türk lirası tasarruf araçlarına olan talebin artmasıyla birlikte, öncü göstergeler iç talepte kademeli dengelenme işaretleri vermektedir. Orta vadeli tahminlerde, para politikası duruşunun enflasyonda belirgin bir düşüşü sağlayacak şekilde belirleneceği bir görünüm esas alınmıştır. Bu sıkı para politikası duruşunun iç talepte dengelenme ve cari dengedeki kademeli iyileşme sürecini belirginleştireceği değerlendirilmektedir. Ayrıca parasal sıkılaştırmanın kararlı ve istikrarlı şekilde sürdürülmesiyle birlikte, kısa vadede aylık enflasyon yavaşlarken enflasyon gerçekleşmelerine hassasiyeti yüksek olan enflasyon beklentilerinde iyileşme sağlanacağı öngörülmektedir. İktisadi faaliyet yılın ikinci çeyreğinde özellikle iç talep kaynaklı güçlü seyretmiştir. İkinci çeyrekte Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH), yıllık bazda yüzde 3,8 oranında artarken, çeyreklik bazda büyüme hızlanarak yüzde 3,5 oranında gerçekleşmiştir. Yıllık bazda büyümeye en yüksek katkı 12,7 puan ile nihai yurt içi talepten gelmiştir. Söz konusu katkının büyük çoğunluğu özel tüketimdeki güçlü artıştan kaynaklanmıştır. Dış talepte süregelen zayıf seyir nedeniyle ihracattaki gerilemeye karşın, canlı seyreden iç talebin etkisiyle ithalattaki yüksek oranlı artış neticesinde net ihracatın büyümeye azaltıcı etkisi 6,3 puan olarak gerçekleşmiştir. Üretim tarafında ise sanayi katma değeri dış talep görünümüyle uyumlu şekilde zayıf seyrini korurken hizmetler katma değerinin büyümeye katkısı öne çıkmıştır. Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler büyüme ivmesinde çeyreklik bazda yavaşlamaya işaret etmektedir. Perakende satış hacim endeksi ve kartla yapılan harcamalar, üçüncü çeyrekte tüketim talebindeki yükselişin devam etmekle birlikte, sıkılaşmaya başlayan finansal koşulların da etkisiyle, artış hızının yavaşladığına işaret etmektedir. Dış talepteki zayıf seyrin üretim

göstergeleri üzerindeki sınırlayıcı etkisi sürmektedir. Ağustos ayı itibarıyla mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış olarak sanayi üretimi üçüncü çeyrekte bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,5 gibi sınırlı bir oranda artmıştır. Benzer şekilde, istihdam artışı da üçüncü çeyrekte sınırlı oranda gerçekleşmiştir. Ağustos ayı itibarıyla mevsimsellikten arındırılmış olarak istihdam çeyreklik bazda yüzde 0,3 oranında (111 bin kişi) artmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış işgücüne katılım oranı ise 0,1 puan azalarak yüzde 53,4 düzeyinde gerçekleşmiştir. Böylelikle, işsizlik oranı yılın üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe kıyasla 0,4 puan azalarak yüzde 9,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yüksek frekanslı veriler işgücü piyasasında talebin gücünü koruduğuna işaret etmektedir. Hizmetler dengesindeki güçlü seyir ve dış ticaret açığında son dönemde gözlenen gerileme ile birlikte yıllıklandırılmış cari işlemler açığı düşüş kaydetmiştir. Temmuz ayında bayram tatili kaynaklı olarak teslimatların öne çekilmesi nedeniyle düşüş kaydeden ihracat, ağustos ve eylül aylarında takvim etkilerinin de devreden çıkmasıyla kademeli olarak toparlanmış ve çeyreklik olarak yataya yakın bir seyir izlemiştir. Mevsimsellikten arındırılmış olarak ithalat ise sıkılaştırıcı politika duruşunun yavaşlatıcı etkisinin kısmi yansımalarıyla çeyreklik bazda azalmıştır. Eylül ayı verileri, bir önceki ayda getirilen kota uygulamasının da etkisiyle altın ithalatında yavaşlamaya işaret etmekle birlikte altın ithalatı halen tarihsel ortalamasının üzerinde seyretmektedir. Enerji ithalatı ise son dönemde artan küresel enerji fiyatlarının aylık enerji ithalat faturasına doğrudan yansımaya başlamasıyla birlikte eylül ayında artış kaydetse de yıllık bazda azalışını sürdürmüştür. Bu dönemde, mevsimsellikten arındırılmış olarak ara malı ithalatı bir önceki çeyreğe göre yüzde 5,2 oranında azalırken, tüketim ve yatırım malları ithalatı sırasıyla yüzde 5,7 ve yüzde 2,4 oranlarında artış kaydetmiştir. Söz konusu kalemlerdeki çeyreklik artış eğiliminin üçüncü çeyrek itibarıyla hız kaybettiği gözlenmiştir. Seyahat ve taşımacılık gelirlerinin katkısıyla güçlü seyrini koruyan hizmet gelirlerinin cari işlemler dengesine yıl geneline yayılan güçlü katkısı devam etmiştir. Seyahat ve taşımacılık gelirleri yılın ilk sekiz ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre sırasıyla 4,1 ve 0,3 milyar ABD doları artarak 30,5 ve 22,8 milyar ABD doları seviyesine ulaşmıştır. Küresel manşet enflasyondaki düşüş eğilimi enerji fiyat artışlarının katkısıyla yavaşlarken merkez bankaları politika faizlerini enflasyondaki düşüşü sürdürecektir düzeylerde tutmaya devam edecekleri yönündeki iletişimlerini korumuşlardır. Gelişmiş ekonomilerde manşet tüketici enflasyonu bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre yaklaşık 0,5 puan gerileyerek yüzde 3,7'ye, çekirdek enflasyon ise 0,6 puan gerileyerek yüzde 4,2'ye düşmüştür. Diğer taraftan, gelişmekte olan ekonomilerde (Çin ve Türkiye hariç) manşet enflasyon 0,1 puan yükselerek yüzde 5,4, çekirdek enflasyon ise 0,3 puan düşerek yüzde 5,4 düzeyinde gerçekleşmiştir. Sonuç olarak, enflasyon gelişmiş ülkelerde yüzde 2, gelişmekte olan ülkelerde ise ortalama yüzde 3,5 olan hedeflerin belirgin olarak üzerinde seyretmeye devam etmektedir. Son dönemde gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin uygulamakta olduğu para politikalarının enflasyon dinamiklerindeki bölgesel bazlı farklılıklar nedeniyle birbirlerinden ayrılmaya başladığı izlenmektedir. finansal koşulların sıkılaşmasıyla birlikte para politikasının enflasyon üzerindeki etkileri daha belirgin olarak görülmeye başlanmıştır. ABD ve Avrupa Merkez Bankaları temmuz ve eylül ayları arasında sırasıyla toplam 25 ve 50 baz puan faiz artırırken, Avrupa Merkez Bankası (ECB) faizin mevcut seviyesinin enflasyon hedefi ile tutarlı olduğu değerlendirmesini yaparak artırım döngüsünün sonuna gelindiği sinyalini vermiştir. Bununla tutarlı olarak ECB ekim ayı toplantısında politika faizini değiştirmemiştir. Diğer taraftan, enflasyon görünümündeki iyileşme ile beraber politika faizleri oldukça yüksek seviyede kalan bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirim süreçlerine başlanmıştır. Buna karşın diğer bazı gelişmekte olan ülke merkez bankaları da artan küresel belirsizliğe dikkat çekerek faiz oranlarında artışa gitmişlerdir. Politika uygulamalarında gözlenen bu farklılıklara rağmen enflasyonun hedeflerin üzerinde kalmaya devam ettiği göz önüne alındığında küresel ölçekte parasal sıklığın korunacağı değerlendirilmektedir. Gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarının daha uzun süre sıkı kalacağı beklentisi ile küresel risk iştahında bozulma gözlenmiştir. Risk iştahındaki bozulmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri yükselirken haziran sonrası dönemde sert gerileyen Türkiye CDS primi ise 27 Ekim itibarıyla 413 baz puan seviyesinde bulunmaktadır. Türk lirasının bir ay vadeli kur oynaklığı aynı dönemde belirgin düşüş sergileyerek yüzde 10 civarına, 12 ay vadeli kur oynaklığı ise 27 Ekim itibarıyla yüzde 27 düzeyine gerilemiştir. TCMB brüt uluslararası rezervleri haziran ayından itibaren girdiği güçlü artış eğilimini sürdürerek 20 Ekim itibarıyla 126,1 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde gelişmekte olan ülkelere yönelik risk algısında gözlenen belirgin bozulmaya ve yakın coğrafyada artan jeopolitik risklere karşın dezenflasyon odaklı para politikası çerçevesi neticesinde Türkiye CDS primi ve Türk lirasındaki zayıflama görece sınırlı olmuş ve uluslararası rezervler artışını sürdürmüştür. Para politikasının finansal koşullar üzerindeki ilk etkileri görülmüştür. Kredi büyümesi ve kompozisyonunda normalleşme gözlenirken Türk lirası mevduata olan talep artmıştır. Mayıs ayında kredi mevduat faiz marjındaki gerileme nedeniyle zayıflayan ticari kredi akışı makroihtiyati çerçevede atılan sadeleşme adımlarının etkisiyle yeniden sağlanmıştır. Söz konusu adımlar sonucunda daha dengeli bir gelişim gösteren ticari kredilerin 20 Ekim itibarıyla 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı yüzde 16,4 olarak gerçekleşmiştir. Diğer taraftan iç talebi artırarak enflasyon üzerinde risk oluşturan ve mayıs ayında yüzde 140 seviyesine ulaşan bireysel kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 20 Ekim itibarıyla yüzde 41,8'e gerilemiştir. Yılın üçüncü çeyreğinde devam eden politika faizi artışları, Türk lirası mevduat payının artırılmasına yönelik düzenlemeler ve miktarsal sıkılaştırma adımları ile birlikte mevduat faizleri artışa geçmiştir. Buna paralel olarak, Türk lirası cinsi mevduatların payı artarken kur korumalı ve yabancı para mevduat azalmaktadır.

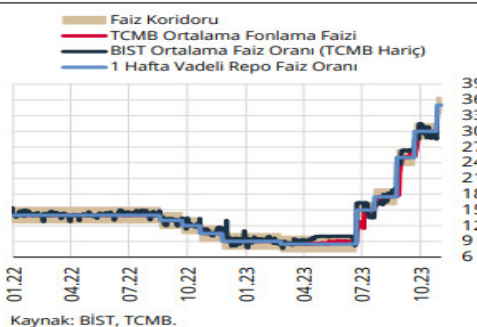
#### **Para Politikası Kararları**

TCMB, enflasyon beklentilerinde ve fiyatlama davranışlarında öngörülenin üzerindeki bozulmaya dikkat çekerek politika faizini ağustos-ekim döneminde yüzde 17,5'ten yüzde 35 seviyesine yükseltmiştir. Ağustos ayında enflasyonun ana eğiliminde yükselişin devam ettiğini belirten TCMB, akaryakıt fiyatlarındaki artışın da etkisiyle beklentiler kanalıyla enflasyonda öngörülenin üzerinde

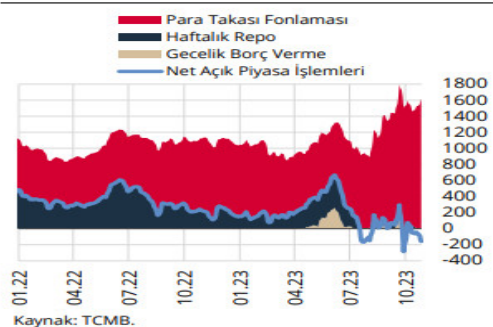


ilave bir baskı olduğu tespitinde bulunmuştur. Bunu takiben, enflasyonun kısa vadede yükselerek yıl sonunda bir önceki Enflasyon Raporu'ndaki tahmin aralığının üst sınırına yakın seyredeceği kamuoyu ile zamanlı bir şekilde paylaşılmıştır. TCMB, enflasyon beklentilerinin çıpılanması ve fiyatlama davranışlarındaki bozulmanın kontrol altında tutularak dezenflasyonun öngörüldüğü şekilde 2024 yılında tesis edilebilmesi için mevcut Enflasyon Raporu döneminde parasal sıkılaştırma sürecine devam etmiştir. Bu çerçevede politika faizi, ağustos ayında yüzde 17,5'ten yüzde 25 düzeyine, eylül ayında yüzde 30'a, ekim ayı itibarıyla yüzde 35 düzeyine yükseltilmiştir. TCMB, parasal sıkılaştırma sürecini bütünsel bir anlayışla güçlendirmeyi sürdürmüştür. TCMB, faiz artırımının yanı sıra, parasal sıkılaştırma sürecini destekleyecek seçici kredi ve miktarsal sıkılaştırma kararları almaya devam etmiştir. Bu kapsamda, kur korumalı mevduat (KKM) hesaplarının zorunlu karşılık oranları artırılarak piyasada oluşan Türk lirası likidite fazlası finansal sistemden çekilmiştir. Bunun yanı sıra, Türk lirası mevduat payının artırılmasına yönelik düzenlemelerle parasal aktarım mekanizması güçlendirilmiştir. Parasal sıkılaştırma sürecini destekleyici bir adım olarak, kredi büyümesine göre menkul kıymet tesisi kapsamında yüzde 3 olan Türk lirası ticari krediler için (ihracat, yatırım, tarım ve esnaf kredileri hariç) aylık büyüme sınırı yüzde 2,5, taşıt kredilerinde ise yüzde 3 olan büyüme sınırı yüzde 2 olarak belirlenmiştir. Kredi kartı nakit kullanımlarına ve kredili mevduat hesaplarına uygulanan aylık azami faiz oranı yükseltilmiştir. TCMB, sadeleşme politikasını makro finansal istikrarı gözeterek kademeli bir şekilde yürütmektedir. Sadeleşme kapsamında, ilk olarak yabancı para mevduattan KKM'ye dönüşüm hedefi ve KKM hesaplarının Türk lirası mevduat olarak dikkate alındığı Türk lirası payına göre menkul kıymet tesisi ve zorunlu karşılık uygulamalarına son verilmiştir. Bunların yerine KKM'yi kademeli olarak azaltmak ve Türk lirası mevduatı desteklemek üzere menkul kıymet düzenlemesi kapsamında KKM hesaplarından Türk lirası hesaplara geçiş, KKM hesaplarının belli oranda yenilenmesi ve kur koruması bulunmayan KKM hesaplarının Türk lirası mevduat sayılmadığı Türk lirası payı seviyesinde artış hedeflerine geçilmiştir. Son olarak, uygulamanın etkinliğini artırmak amacıyla söz konusu hedefler menkul kıymet düzenlemesinden çıkarılarak zorunlu karşılık komisyon düzenlemesi çerçevesinde uygulama sadeleştirilmiş ve güçlendirilmiştir. Ayrıca, Türk lirası kaynaklı KKM hesaplarında asgari faiz zorunluluğu kaldırılarak Türk lirası mevduatın desteklenmesi amaçlanmıştır. Ek olarak, Türk lirası ticari krediler ve reel kesimin ihraç ettiği menkul değerler üzerinden yüzde 30 oranında menkul kıymet tesisi uygulaması kaldırılmış; bankaların Türk lirası ticari kredilere referans oranının 1,8 katının üzerinde uyguladıkları faiz/kâr payı oranına ve faktoring şirketlerinin factoring alacaklarına referans oranının 2,7 katının üzerinde uyguladıkları faiz oranına göre menkul kıymet tesisi sonlandırılmıştır. TCMB, kredi akışının sağlıklı bir şekilde gelişmesini desteklemeye yönelik adımlar atmıştır. Makroihtiyati çerçevedeki sadeleşme ile desteklenen kademeli faiz artırımları kredi mekanizmasını tekrar işlevsel hale getirmiştir. Bunun sonucunda kredi büyümeleri, menkul kıymet tesisi kapsamında belirlenen mevcut büyüme sınırları ile uyumlu hareket etmektedir. Öte yandan, TCMB, ihracatı teşvik eden reeskont kredilerinde finansman maliyetini düşürmüş, KOBİ ve günlük kullanım limitlerini yükseltmiştir. Bu kapsamda, ihracat ve döviz kazandırıcı hizmetler reeskont kredileri faizi hesaplama yönteminde güncellemeye gidilmiştir. Böylelikle söz konusu kredinin toplam faiz maliyeti politika faizi ile sınırlandırılmıştır. TCMB, KOBİ reeskont kredilerinde güncelleme yaparak bu limitleri KOBİ tanımında yer alan mali kriterin yüzde 50'si olarak belirleme kararı almıştır. Ayrıca, 25 Temmuz 2023 itibarıyla 300 milyon Türk lirasından 1,5 milyar Türk lirasına yükseltilecek günlük ihracat ve döviz kazandırıcı hizmetler reeskont kredisi limitinin, seçici kredi kullanımını ve ihracatçıların finansmana erişimini desteklemek amacıyla 1,5 milyar Türk lirasından 3 milyar Türk lirasına yükseltilmesine karar verilmiştir. Reeskont kredilerinin kullanılmasında KOBİ payının artırılmasına ve ihracat performansının dikkate alınmasına devam edileceği belirtilmiştir. Krediyeye erişimi etkileyen politikalarda ayrıca sadeleşmeye gidilerek Türk lirası ticari krediler üzerinden yüzde 30 oranında menkul kıymet tesisi uygulamasıyla birlikte uygulamadan istisna tutulan KOBİ, ihracat ve yatırım kredilerinin fatura karşılığı kullanılabilmesi şartı kaldırılmıştır. İhracat kredilerinde ise yatırım malı ithalatı net ihracatçı olma kriteri dışında bırakılarak ihracat kredilerine erişim kolaylaştırılmıştır. TCMB fonlaması ağırlıklı olarak para takası işlemleri kanalıyla yapılmış, fonlamada Açık Piyasa İşlemlerinin (APİ) payı oldukça azalmıştır. Gecelik faizler mevcut Enflasyon Raporu döneminde piyasadaki likidite koşullarına göre TCMB faiz koridoru içerisinde hareket etmiştir. 26 Temmuz 2023 tarihi itibarıyla 907,1 milyar Türk lirası olan para takası işlemleri tutarı, 27 Ekim 2023 tarihi itibarıyla 1,59 trilyon Türk lirası seviyesine yükselmiştir. Aynı dönemde, KKM kur farkı ödemeleri ve TCMB kaynaklı döviz işlemleri neticesinde net APİ fonlaması negatif alana gerilemiş ve -148,21 milyar Türk lirası seviyesine gelmiştir. Kaynak: TCMB - Enflasyon Raporu 2023-IV | 2 Kasım 2023

**Grafik 1.1.1: TCMB Faizleri ve Kısa Vadeli Faizler (%)**



**Grafik 1.1.2: TCMB APİ ve Para Takası İşlemleri (1 Haftalık Hareketli Ortalama, Milyar Türk Lirası)**

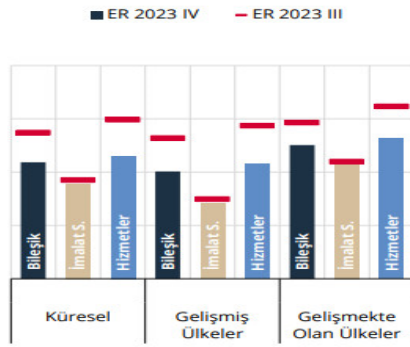


### 5.3. FAİZ ORANLARI VE KREDİLER

TCBM Enflasyon 2023-VI Genel Değerlendirme (Ekonomik Görünüm) Raporuna göre;

Yılın ilk yarısında görece olarak olumlu seyreden küresel iktisadi faaliyet, hizmet sektöründeki yavaşlamanın da etkisiyle üçüncü çeyrekte ivme kaybetmiştir. Güçlü talep koşullarını yansıtan hizmetler sektöründeki canlılık zayıflarken imalat sanayi sektörü ile hizmetler sektörü arasındaki ayrışma da azalmıştır. Küresel PMI endeksleri incelendiğinde gerek gelişmiş gerekse gelişmekte olan ülkelerde yatay seyrini sürdüren imalat sanayi PMI endeksi her ülke grubu için de çeyreklik olarak sınırlı düşüş göstermiştir. Hizmetler sektöründe ise PMI endeksi gelişmiş ülkelerde 3,6, gelişmekte olan ülkelere 3,0 puan gerilemiştir. Bu doğrultuda, küresel bileşik PMI endeksi bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre 2,8 puan düşerek 50,9 olmuştur. Öncü göstergelerdeki bozulmaya karşın, Türkiye'nin dış ticaret ortaklarının ihracat paylarıyla ağırlıklandırılan küresel büyüme endeksi bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla yatay görünümünü sürdürmüştür. Endeksin 2023 ve 2024 yıllarında sırasıyla yüzde 1,7 ve yüzde 2,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. Türkiye'nin ticaret ortaklarının büyüme tahminlerindeki güncellemeler ise 2024 yılı için genelde aşağı yönlü olmuştur. Euro Bölgesi'nde özellikle iç ve dış talebin zayıflaması ile büyümedeki yavaşlamanın belirginleştiği görülmektedir. Sonuç olarak, küresel ekonomik büyümenin 2023 yılında yavaşlayarak da olsa devam edeceğine ilişkin beklentiler korunmuş, ancak para politikalarının özellikle imalat sanayi üretimi üzerindeki sınırlayıcı etkilerinin daha çok 2024 yılı tahminleri üzerindeki etkileri gözlenmeye başlamıştır.

**Grafik 2.1.1: Küresel PMI Endeksleri (Seviye, Çeyreklik Ortalama)**

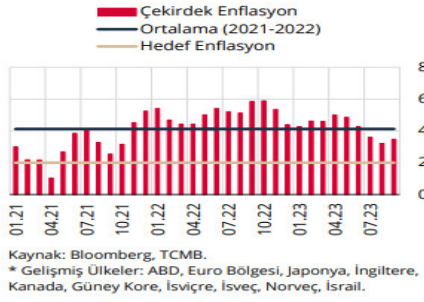


**Tablo 2.1.1: Türkiye'nin Ana Ticaret Ortaklarının Büyüme Tahminleri\* (%)**

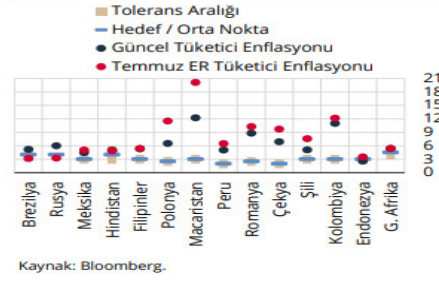
	2022	2023 Tahmini		2024 Tahmini	
		ER 2023-III	ER 2023-IV	ER 2023-III	ER 2023-IV
Euro Bölgesi	3,5	0,5	0,5	0,9	0,6
Almanya	1,8	-0,3	-0,4	1,1	0,5
ABD	2,1	1,6	2,2	0,5	0,9
İngiltere	4,0	0,1	0,4	0,4	0,3
İtalya	3,8	1,1	0,7	0,8	0,6
İrak	8,8	2,4	1,1	2,0	3,8
İspanya	5,5	2,1	2,3	1,5	1,3
Fransa	2,6	0,6	0,8	0,9	0,8
Hollanda	4,5	0,9	0,5	1,0	0,8
İsrail	6,4	2,9	3,0	3,4	3,2
Rusya	-2,1	0,7	1,7	1,3	1,4
BAE	7,2	3,6	3,0	3,3	4,2
Romanya	4,8	2,6	2,3	3,7	3,4
Belçika	3,1	0,9	0,9	1,1	0,9
Polonya	4,9	1,0	0,2	2,9	2,7
Mısır	6,6	3,9	4,1	3,9	3,9
Bulgaristan	3,4	1,6	1,7	2,3	2,3
Çin	3,0	5,5	5,0	4,8	4,4

Jeopolitik riskler, finansal koşullar ve arz yönlü faktörler emtia fiyatları üzerinde belirleyici olmaktadır. Bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre enerji hariç emtia fiyatlarının geneline yayılan bir düşüş görülmekle birlikte emtia ana endeksi son on yıl ortalamasının üzerinde seyretmeye devam etmektedir. Petrol İhraç Eden Ülkeler Örgütü'ne (OPEC+) üye ülkelerin kapasitelerinin altında üretimi sürdürmelerine ek olarak üretim kesintisine gitme kararlarına devam etmesi ve jeopolitik riskler petrol fiyatları üzerinde etkili olmaya devam etmekte, fiyatlardaki oynaklığının artmasına neden olmaktadır. Varil başına Brent petrol fiyatları bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre yüzde 6,4 oranında artmıştır. Küresel büyüme görünümü ve özellikle Çin'in büyümesi ile tarihsel olarak uyumlu bir seyir izleyen endüstriyel emtia fiyatları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yataya yakın seyretmektedir. Tarımsal emtia fiyatları ise son on yıl ortalamasının üzerinde seyretmekle birlikte bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre yüzde 8,0 oranında gerileme göstermiştir. Son dönemde jeopolitik risklerin artması ve Çin'in ekonomik teşvik kararlarını açıklamaya devam etmesi sonucu talepte gözlenen ılımlı iyileşme, ulaştırma maliyetlerinde artışa neden olmaktadır. Bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre enerji fiyatları kaynaklı olarak manşet enflasyonun düşüş eğilimi yavaşlarken özellikle gelişmiş ülkelerde çekirdek enflasyondaki katılığın kırılmaya başladığı görülmektedir. Enflasyon hedeflerin belirgin şekilde üzerinde kalmayı sürdürmüştür. Son dönemde enerji fiyatlarındaki artışlardan olumsuz etkilenen manşet enflasyon bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre gelişmiş ülkelerde yüzde 4,2 düzeyinden yüzde 3,7'ye gerilemiş, gelişmekte olan ülkelere (Çin ve Türkiye hariç) ise 0,1 puan artarak yüzde 5,4 olmuştur. Buna karşın, Brezilya, Rusya ve Türkiye gibi bazı büyük ekonomiler dışında manşet enflasyon birçok gelişmekte olan ülkede düşmüştür. Ancak, yakın dönem jeopolitik gelişmeler petrol başta olmak üzere enerji fiyatlarını daha fazla yukarı yönlü etkileme riski taşımaktadır. Sıkı para politikasının etkilerinin görülmesi ile, özellikle gelişmiş ülkelerde çekirdek enflasyon eğiliminde düşüş gözlenmektedir. Aylık enflasyon verileri gelişmiş ülkelerde çekirdek enflasyonun görece olarak hız kaybettiğine işaret etmektedir. Yıllık bazda çekirdek enflasyon bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre gelişmiş ülkelerde yüzde 4,8'den yüzde 4,2'ye gerilemiştir. Küresel arz koşullarındaki iyileşme devam ederken hizmet sektörü talebinde yavaşlama işaretleri görülmektedir. İşgücü piyasaları ise bir miktar normalleşme göstermelerine karşın sıkı kalmaya devam etmektedir. Sonuç olarak, arz yönlü enflasyon baskılarında hafifleme görülürken para politikasının talep üzerindeki etkileri de daha belirgin olarak hissedilmeye başlanmıştır. Bununla birlikte küresel ölçekte enflasyon hedeflerin üzerinde kalmaya devam etmektedir.

**Grafik 2.1.2: Gelişmiş Ülkelerde Çekirdek Enflasyon\*** (3 Aylık Hareketli Ortalama, Yıllıklandırılmış, %)

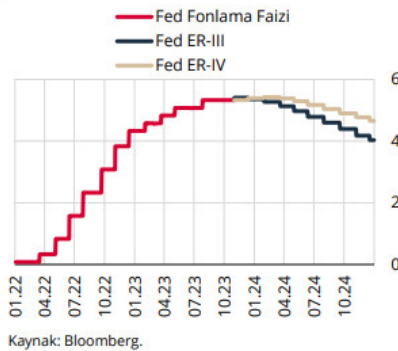


**Grafik 2.1.3: Gelişmekte Olan Ülkelerde Tüketici Enflasyonu** (Hedef, Tolerans Aralığı ve Gerçekleşme, %)

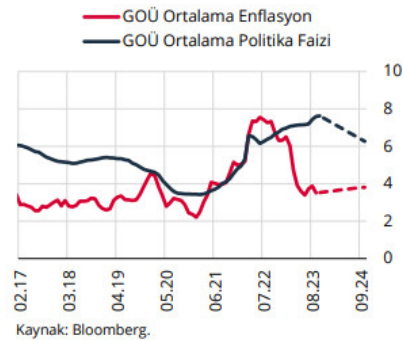


İşgücü piyasalarındaki güçlü seyir ve enflasyonun hedeflerin üzerinde seyretmesi nedeniyle merkez bankaları sıkı duruşlarını sürdürmekte, önümüzdeki dönemde ise gelişmiş ülke merkez bankalarının genel olarak daha geç ve yavaş gevşemeye gideceği beklenmektedir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde gelişmiş ülkelerde enflasyonla mücadele kapsamında ilave parasal sıkılaştırma adımları atılmıştır. ABD Merkez Bankası (Fed) faiz artırım sürecindeki yavaşlama patikasına sadık kalarak temmuz ayında 25 baz puanlık bir faiz artırımına giderken eylül ayında faizleri yüzde 5,5 seviyesinde sabit bırakmıştır. Fed'in veriye dayalı bir para politikası izleyeceği vurgulanmış olup Federal Açık Piyasa İşlemleri Komite üyelerinin halen yıl sonuna kadar bir kez daha faiz artırımını beklediği paylaşılmıştır. Ancak Komite üyelerinin 2024 ve 2025 yılı faiz beklentileri gelecek dönemde Fed'in daha geç ve yavaş bir şekilde parasal gevşemeye gideceğini göstermektedir. Benzer şekilde, vadeli işlemlerin ima ettiği Fed politika faizi de bir önceki Enflasyon Raporu'na göre para politikasının daha geç ve yavaş bir biçimde gevşeyeceğinin fiyatlandığını göstermektedir. Avrupa Merkez Bankası (ECB) ise temmuz ve eylül ayı para politikası toplantılarının her birinde politika faizinde 25'er baz puanlık artışa gitmiştir. Faiz oranlarının yeterince uzun bir süre bu seviyelerde sürdürüldüğü takdirde enflasyonun hedefe zamanında dönmesine önemli bir katkı sağlayacağı belirtilmiş olup faiz artırım döngüsünün sonuna gelindiği sinyali verilmiştir. Bununla tutarlı olarak ECB ekim ayı toplantısında politika faizini değiştirmemiştir. Ayrıca, Fed gibi ECB de veriye dayalı bir para politikası çizgisinde olacağını yinelenmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde İngiltere, Norveç ve İsveç merkez bankaları para politikalarında sıkılaştırıcı adımlar atmayı sürdürürken diğer gelişmiş ülke merkez bankaları da mevcut sıkı duruşlarını sürdürmüşlerdir. Diğer taraftan, enflasyon görünümündeki iyileşme ile beraber politika faizleri oldukça yüksek seviyede kalan bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirim süreçlerine başlanmıştır. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde Brezilya (100 baz puan), Peru (50 baz puan), Şili (175 baz puan) ve Polonya (75 baz puan) merkez bankaları politika faizlerini düşürmüşlerdir. Çin Merkez Bankası ise pandemi sonrası toparlanma eğilimi azalan ihracat ve zayıf seyreden tüketici harcamalarından etkilenen ekonomiyi desteklemek amacıyla ağustos ayında bir yıllık kredi faiz oranını 10 baz puan indirerek yüzde 3,45 seviyesine çekmiştir. Buna karşın, bazı gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise, artan küresel belirsizliğe dikkat çekerek faiz oranlarında artışa gitmişlerdir. Söz konusu dönemde Rusya (450 baz puan), Tayland (50 baz puan), Endonezya (25 baz puan) ve Filipinler (25 baz puan) merkez bankaları politika faizlerini artırmışlardır. Önümüzdeki dönemde, enflasyondaki düşüşe bağlı olarak, bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirimlerinin sürmesi ve daha fazla merkez bankasının faiz indirim sürecine başlaması olası görülmektedir. Bununla birlikte, enflasyonun bu ülkelerin birçoğunda hedef üzerinde kalmaya devam etmesi nedeniyle merkez bankalarının indirim süreçlerini parasal sıkılığı sürdüreceği ve enflasyondaki düşüşün devamını sağlayacak şekilde sürdürmeleri beklenmektedir. Vadeli fiyatların ima ettiği politika faizleri gelişmekte olan ülkelerde faiz oranlarının enflasyon üzerinde belirlenmeye devam edeceğine işaret etmektedir.

**Grafik 2.1.4: Vadeli İşlemlerin İma Ettiği Fed Politika Faiz Patikası** (Efektif, %)



**Grafik 2.1.5: Vadeli İşlemlerin İma Ettiği Politika Faizi ve Enflasyon Beklentileri\*** (% Puan)



Gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarının daha uzun süre sıkı kalacağı beklentisi ile küresel risk iştahında bozulma gözlenmiştir. Fed'in eylül ayı toplantısında değişikliğe gitmemesine karşın faizler daha geç ve yavaş düşürüleceğine yönelik oluşan beklentiler, enflasyon ve büyüme görünümündeki belirsizliklere ek olarak son dönemde artan jeopolitik riskler küresel risk iştahını olumsuz etkilemiştir. Risk iştahındaki bozulmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelere risk primi göstergeleri yükselirken Türkiye CDS priminde sınırlı gerileme gözlenmiştir. Enflasyonla mücadeleyle yönelik söylemlerin ve atılan kapsamlı adımların etkisiyle haziran ayından itibaren hızlı bir düşüş eğilimine girerek yaklaşık 300 baz puan gerileyen CDS primi ağustos ve eylül aylarında düşüşünü sürdürürken ekim ayında yakın coğrafyada artan jeopolitik risklerin etkisiyle artış kaydederek 27 Ekim itibarıyla 413 baz puan düzeyine yükselmiştir. Türkiye hisse senedi piyasasında yılın ikinci yarısında gözlenen yüksek getirilerin ardından mevcut Enflasyon Raporu döneminde 0,71 milyar ABD doları net yabancı çıkışı olurken haziran ayı başından bugüne toplam net giriş tutarı 1,1 milyar ABD doları olmuştur. Geçtiğimiz iki yıl boyunca 2,96 milyar ABD doları yabancı çıkışının gerçekleştiği DİBS piyasasına ise mevcut Enflasyon Raporu döneminde 0,45 milyar ABD doları seviyesinde net yabancı girişi gerçekleşmiştir. Haziran ayı başından itibaren bakıldığında ise 0,51 milyar ABD doları fon girişinin olduğu DİBS piyasasına son dönemde başlayan yabancı ilgisinin dezenflasyon sürecinin başlaması ile hız kazanması beklenmektedir.

Türk lirasının opsiyonların ima ettiği kur oynaklığındaki gerileme eğilimi üçüncü çeyrekte devam etmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde küresel risk iştahındaki bozulmanın etkisiyle gelişmekte olan ülke paraları ABD doları karşısında değer kaybederken Türk lirasındaki değer kaybı görece daha sınırlı kalmıştır. Bu görünüm ile uyumlu bir şekilde, Türk lirasının kur oynaklığı da benzer ülke para birimlerinden olumlu ayrışmasını sürdürmüştür. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde Türk lirasının bir ay vadeli ima edilen kur oynaklığı 777 baz puan düşüşle yüzde 10 civarına gerilerken 12 ay vadeli oynaklık ise 158 baz puan düşerek yüzde 27 seviyesine inmiştir.

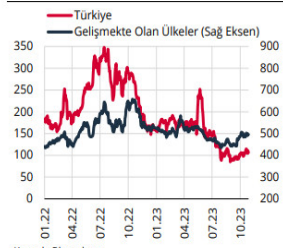
TCMB rezervleri mayıs ayında hızla gerilerken haziran ayından itibaren güçlü bir artış eğilimine girmiştir. TCMB brüt uluslararası rezervleri, parasal sıkılaştırma ve mikro- ve makroihtiyati çerçevede atılan sadeleşme adımlarının etkileri ile haziran ayından itibaren girdiği güçlü artış eğilimini sürdürerek 20 Ekim itibarıyla 126,1 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir (Grafik 2.2.5). Mevcut Enflasyon Raporu döneminde DİBS getirileri kısa vadelerde daha belirgin olmak üzere tüm vadelerde artmıştır. Enflasyon görünümünde beklenen düzelleme ve para politikasındaki sıkı duruş uzun vadeli DİBS getirilerindeki artışın düşük olmasına yol açmıştır. Önümüzdeki dönemde, politika faizlerindeki artış ve makroihtiyati politika çerçevesinde devam eden sadeleşme DİBS getirileri üzerinde yukarı yönlü etkide bulunabilecektir. Öte yandan parasal sıkılaştırmanın gecikmeli etkileri ile önümüzdeki dönemde başlaması beklenen dezenflasyon süreci ve enflasyon beklentilerindeki iyileşme, başta uzun vadeler olmak üzere DİBS getirilerindeki olası artışı sınırlayıcı unsurlar olarak ön plana çıkmaktadır.

Fonlama maliyetleri ve kredi faizleri artmaya devam etmiştir. Haziran ayından itibaren yapılan politika faizi artışları, Türk lirası mevduat payının artırılmasına yönelik düzenlemeler ve miktarsal sıkılaştırma adımları ile birlikte mevduat faizleri artmaktadır. Türk lirası mevduat faizlerindeki yükseliş sonucunda, Türk lirası mevduat tercihi artarken, kur korumalı ve yabancı para mevduat azalmaktadır. Türk lirası cinsi tasarruf araçlarına yönelik artan talebin TCMB rezervlerini desteklemeye devam edeceği değerlendirilmektedir. Fonlama maliyetlerindeki gelişmelere paralel olarak, haziran sonuna göre ihtiyaç kredisi faizleri 17,4 yüzde puan artarak 20 Ekim itibarıyla yüzde 61,3'e, Türk lirası ticari kredi faizleri 29,8 yüzde puan artarak yüzde 48,2'ye ulaşmıştır. Aynı dönemde taşıt kredisi faizleri yüzde 36,2'den yüzde 47,2'ye, konut kredisi faizleri ise yüzde 24,5'ten yüzde 41,5'e yükselmiştir.

Kredi büyümesi ve kompozisyonunda normalleşme süreci başlamıştır. Mayıs ayında negatif bölgeye düşen Türk lirası kredi mevduat faiz marjı nedeniyle durma noktasına gelen ticari kredi akışı, makroihtiyati çerçevede atılan sadeleşme adımlarının etkisiyle yeniden sağlanmıştır. Söz konusu adımlarla ticari krediler daha dengeli bir gelişim göstermektedir. Diğer taraftan, 2023 yılının ilk yarısında iç talebi artırarak enflasyon ve cari açık üzerinde risk oluşturan bireysel kredi büyümesinde yavaşlama eğilimi hızlanmıştır. 20 Ekim itibarıyla 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı ticari kredide yüzde 16,4 olarak gerçekleşirken, mayıs ayında yüzde 140 seviyesine ulaşan bireysel kredide bu oran yüzde 41,8'e gerilemiştir. Taşıt, konut ve ihtiyaç kredilerinin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranları yavaşlayarak 20 Ekim itibarıyla sırasıyla yüzde 17,8, 3,2 ve 18,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde, bireysel kredi kartı bakiyesinin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı da yüzde 103,5'e gerilerken diğer kredi ayırmalarına göre yüksek seyirini sürdürmüştür. Türk lirası ticari kredi ve tüketici kredisi büyüme oranlarının seçici kredi politikası kapsamında uygulanan kredi büyüme sınırları ile uyumlu bir patikada gerçekleştiği görülmektedir. Reelleştirilmiş kredi değişimlerine bakıldığında, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde, bireysel kredi kartı dışında, ticari ve tüketici kredilerinin uzun dönem ortalamalarına yakınsadığı gözlemlenmektedir. Öte yandan, Banka Kredileri Eğilim Anketi'ne göre dördüncü çeyrekte ticari kredi talebinin yatay seyretmesi, konut ve ihtiyaç kredi talebinin ise azalması beklenmektedir.

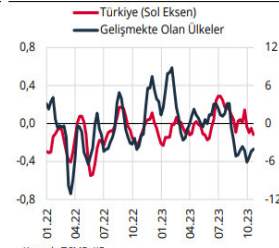


**Grafik 2.2.1: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri\*** (5 Yıl Vadeli, Baz Puan)



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

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



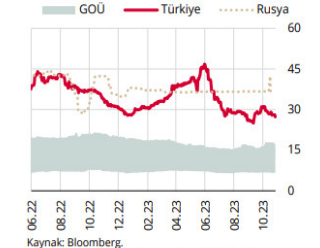
Kaynak: TCMB, IIF.  
\* Türkiye versisi hisse senedi ve DİBS piyasasına yönelik portföy akımlarını kapsamaktadır. DİBS verisi repo hariçtir.

**Grafik 2.2.3: Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı\*** (ABD Dolarına Karşı, 1 Ay Vadeli, %)



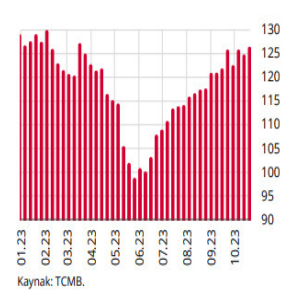
Kaynak: Bloomberg.  
\* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Şili, Kolombiya, Meksika, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Romanya ve Macaristan.

**Grafik 2.2.4: Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı\*** (ABD Dolarına Karşı, 12 Ay Vadeli, %)



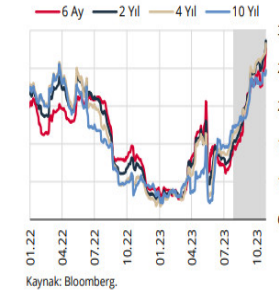
Kaynak: Bloomberg.  
\* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Şili, Kolombiya, Meksika, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Romanya ve Macaristan.

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



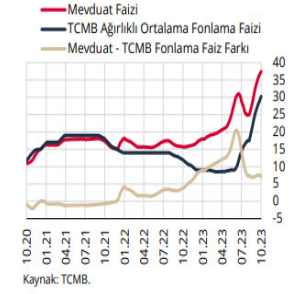
Kaynak: TCMB.

**Grafik 2.2.6: DİBS Getirileri (%)**



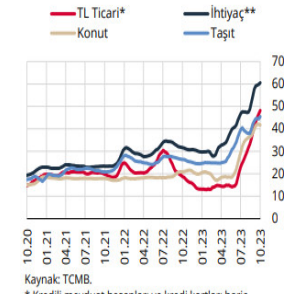
Kaynak: Bloomberg.

**Grafik 2.2.7: Türk Lirası Fonlama Faizleri** (4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



Kaynak: TCMB.

**Grafik 2.2.8: Kredi Faizleri** (Akım Veri, 4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



Kaynak: TCMB.  
\* Kredili mevduat hesapları ve kredi kartları hariç.  
\*\* Kredili mevduat hesapları hariç.

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



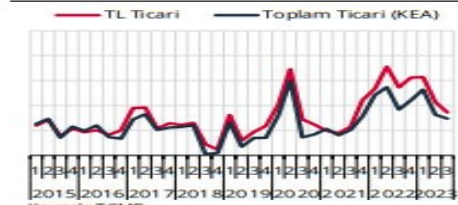
Kaynak: TCMB.

**Grafik 2.2.10: Bireysel Kredi Büyümesi** (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, %)

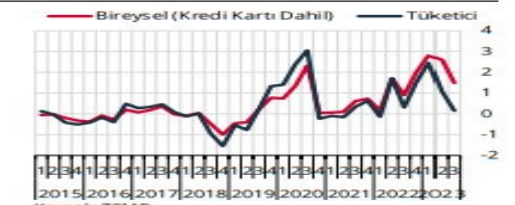


Kaynak: TCMB.

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

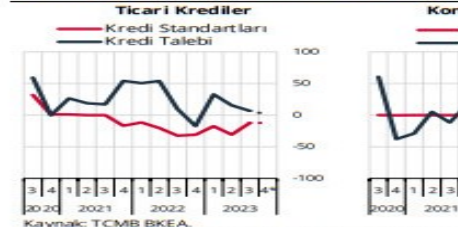


Kaynak: TCMB.

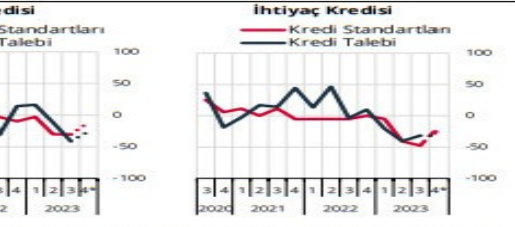


Kaynak: TCMB.

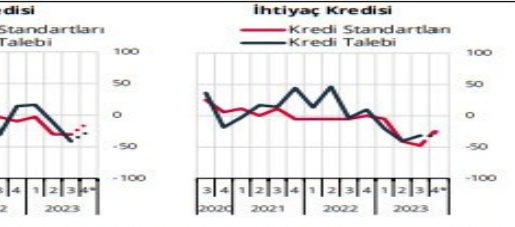
**Grafik 2.2.12: Kredi Standartları ve Kredi Talebi**



Kaynak: TCMB BKEA.



Kaynak: TCMB BKEA.



Kaynak: TCMB BKEA.

Kaynak: TCMB - Enflasyon Raporu 2023-VI | 2 Kasım 2023

## 5.4. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

### Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

#### Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü:

2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır. Yılın ilk yarısında Fed'in aldığı önlemler ile ABD enflasyonu geri çekilmeye başlamış, istihdam kaybının çok az olması,

talebin dengeli seyretmesi durumu ortaya çıkmıştır. ABD’de süreç büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evrilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye çalışma uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. 2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye adaydır. Devam edegelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu’da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir. Yukarıdaki şartlar ışığında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak kullanılabilir. IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- ‘Küresel Farlılıklarda Gezinme’) raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitti. Türkiye’nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu’nda Türkiye ekonomisinin 2023’te yüzde 3 ve 2024’te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görünmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3’ten yüzde 2,9’a indirmiştir. Küresel enflasyonun ise 2022’deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023’te yüzde 6,9’a ve 2024’te yüzde 5,8’e istikrarlı bir şekilde düşeceğini öngörüldüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl için 0,6 puan artırıldığı, çoğu durumda 2025’e kadar enflasyon hedeflerine dönülmesinin beklenmediği ifade edildi. Söz konusu raporda; ekonomik faaliyetin, özellikle yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde hala salgın öncesi seyrinin gerisinde kaldığı vurgulanarak, bölgeler arasında genişleyen farklılıklara işaret edildi. Çeşitli gelişmelerin toparlanmayı engellediği belirtilen raporda, bunlardan bazılarının, salgının, Ukrayna’daki savaşın ve artan jeoekonomik ayrışmanın uzun vadeli sonuçlarını yansıttığı aktarıldı. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir. Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüze 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir. Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk dokuz aylık döneminde toplam 900 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 57 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 14,9 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk dokuz aylık döneminde 228 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 29,6’lık bir düşüş ile 160 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. Yabancılarla yapılan konut satışları 2023 yılı Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 42 azalarak 2 bin 930 olmuştur. Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 43,5 azalarak 28 bin 64 adet satış gerçekleşmiştir. Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 90,3, reel olarak ise yüzde 21,9 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 27,840 TL’ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 41,766 TL olmuştur.

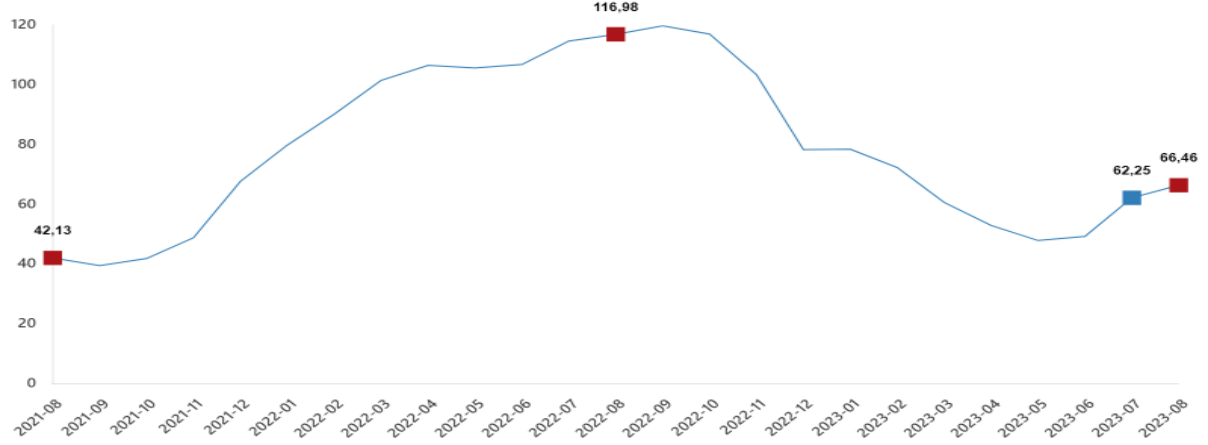
*Kaynak: GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü / 3.Çeyrek Raporu - Sayı:34 (4 Aralık 2023)*

### **İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2023**

İnşaat maliyet endeksi yıllık %66,46 arttı, aylık %4,62 arttı. İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %4,62 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,46 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,82 arttı, işçilik endeksi %1,92 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %52,18 arttı, işçilik endeksi %113,27 arttı. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır. Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak

gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir. Seçimlerden sonra uygulamaya konulan enflasyonu önleme politikalarının etkisi ile artan finansal maliyetler ve reel getiri arayışındaki tasarruf sahiplerinin mevduata yönelmeleri de gayrimenkul piyasasında oluşan fiyatların dengelenmesine neden olmaktadır. Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir. İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

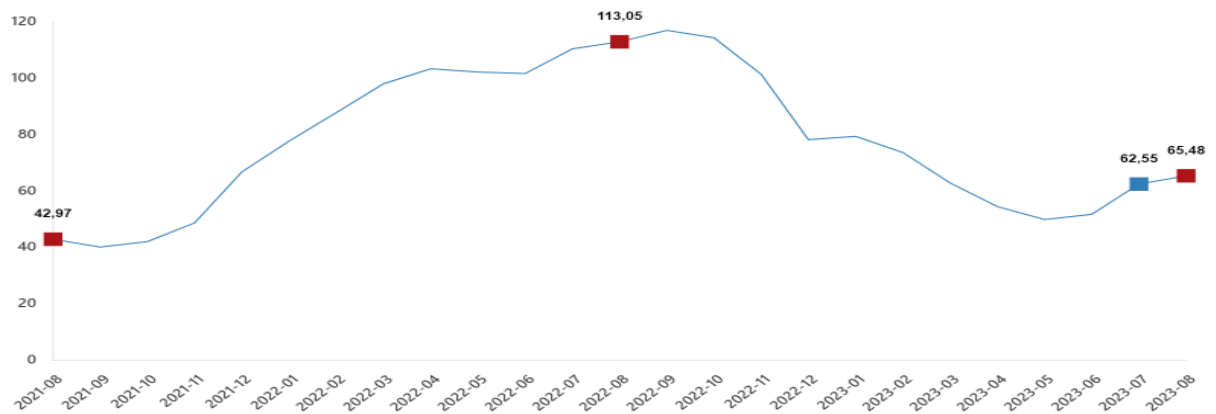
#### İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2023



#### Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %65,48 arttı, aylık %4,09 arttı

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %4,09 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %65,48 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,15 arttı, işçilik endeksi %1,83 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,28 arttı, işçilik endeksi %113,11 arttı.

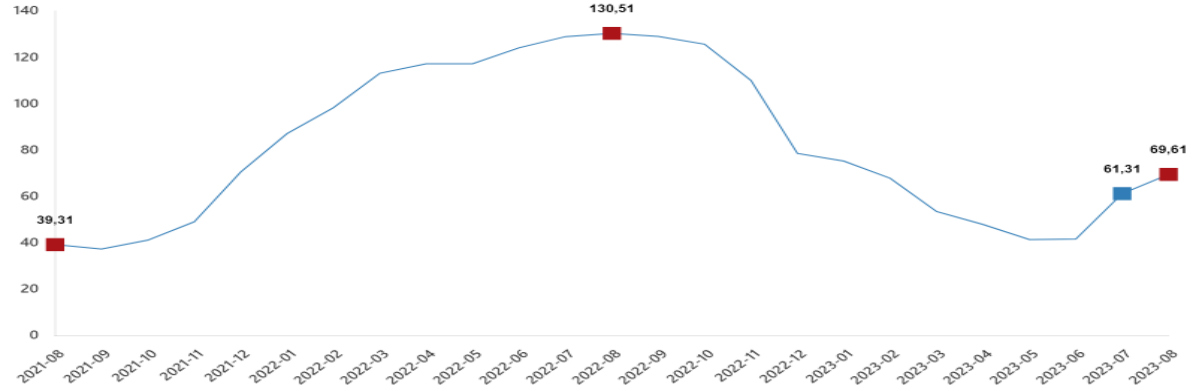
#### Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2023



#### Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %69,61 arttı, aylık %6,30 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,30 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %69,61 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %7,81 arttı, işçilik endeksi %2,26 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %57,99 arttı, işçilik endeksi %113,85 arttı.

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



Kaynak: TÜİK – İnşaat Maliyet Endeksi – Ağustos 2023 – Yayımlanma Tarihi: 11 Ekim 2023

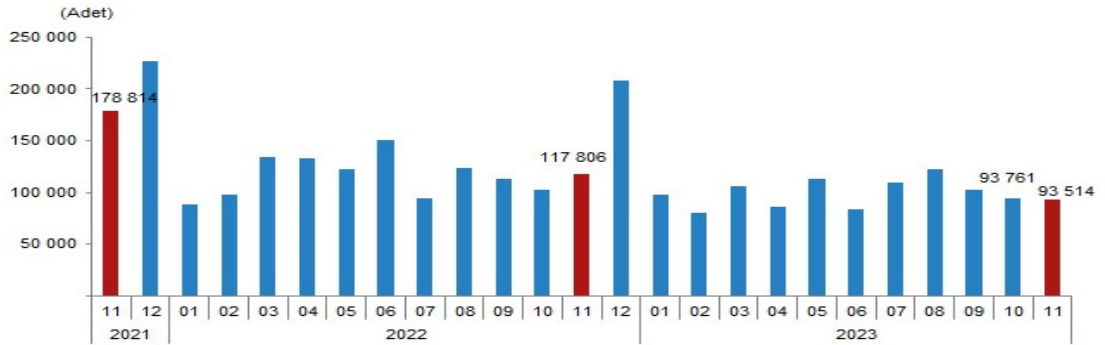
#### Konut Sektörü:

### Konut Satış İstatistikleri, Kasım 2023

#### Türkiye genelinde Kasım ayında 93 bin 514 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,6 azalarak 93 bin 514 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 187 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 250 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 105 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 52 konut ile Hakkari, 57 konut ile Ardahan ve 73 konut ile Gümüşhane oldu.

#### Konut Satışı, Kasım 2023



#### Konut satışları Ocak-Kasım döneminde %14,9 azaldı

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,9 azalışla 1 milyon 87 bin 349 olarak gerçekleşti.

#### İpotekli konut satışları 5 bin 245 olarak gerçekleşti

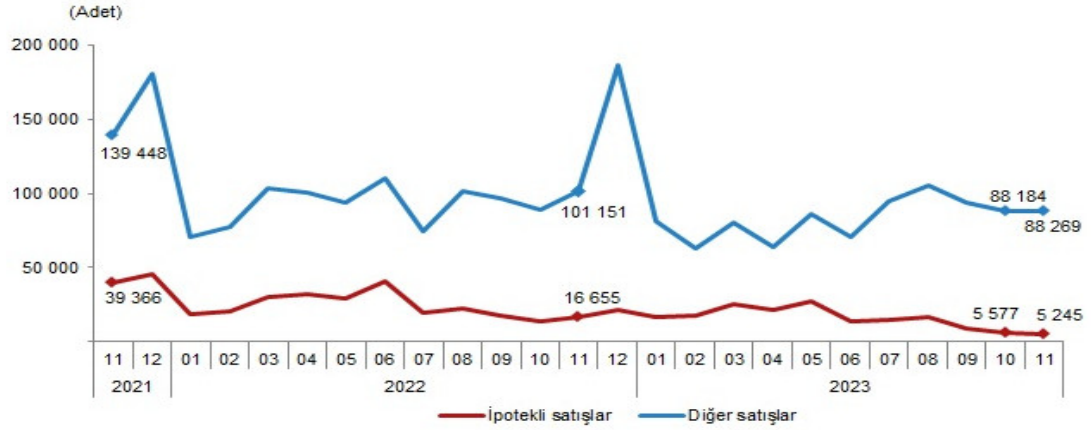
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %68,5 azalış göstererek 5 bin 245 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %33,6 azalışla 171 bin 706 oldu.

Kasım ayındaki ipotekli satışların, bin 390'ı; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 51 bin 624'ü ilk el satış olarak gerçekleşti.

#### Diğer satış türleri sonucunda 88 bin 269 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,7 azalarak 88 bin 269 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %94,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,2 azalışla 915 bin 643 oldu.

### Satış şekline göre konut satışı, Kasım 2023



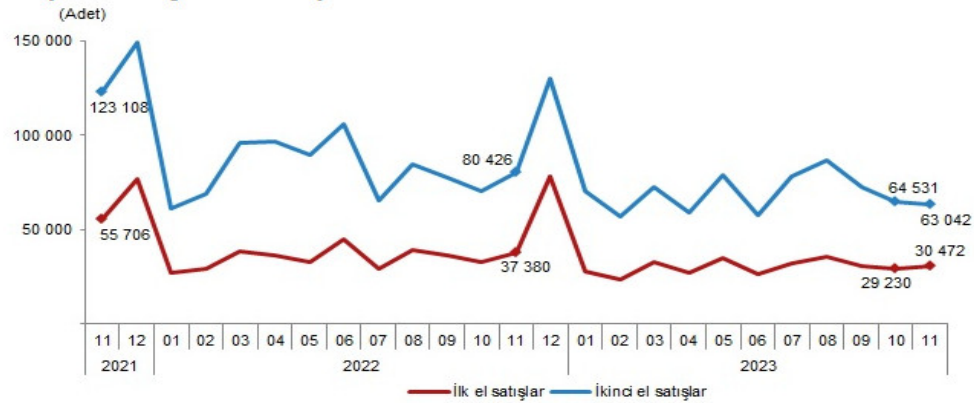
### İlk el konut satış sayısı 30 bin 472 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,5 azalarak 30 bin 472 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,6 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,1 azalışla 328 bin 299 olarak gerçekleşti.

### İkinci el konut satışlarında 63 bin 42 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,6 azalış göstererek 63 bin 42 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,4 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 759 bin 50 olarak gerçekleşti.

### Satış durumuna göre konut satışı, Kasım 2023



### Yabancılara Kasım ayında 2 bin 342 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,5 azalarak 2 bin 342 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,5 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 790 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 710 konut satışı ile İstanbul ve 316 konut satışı ile Mersin izledi.

### Yabancılar yapılan konut satışı, Kasım 2023



Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %46,1 azalarak 32 bin 941 oldu.

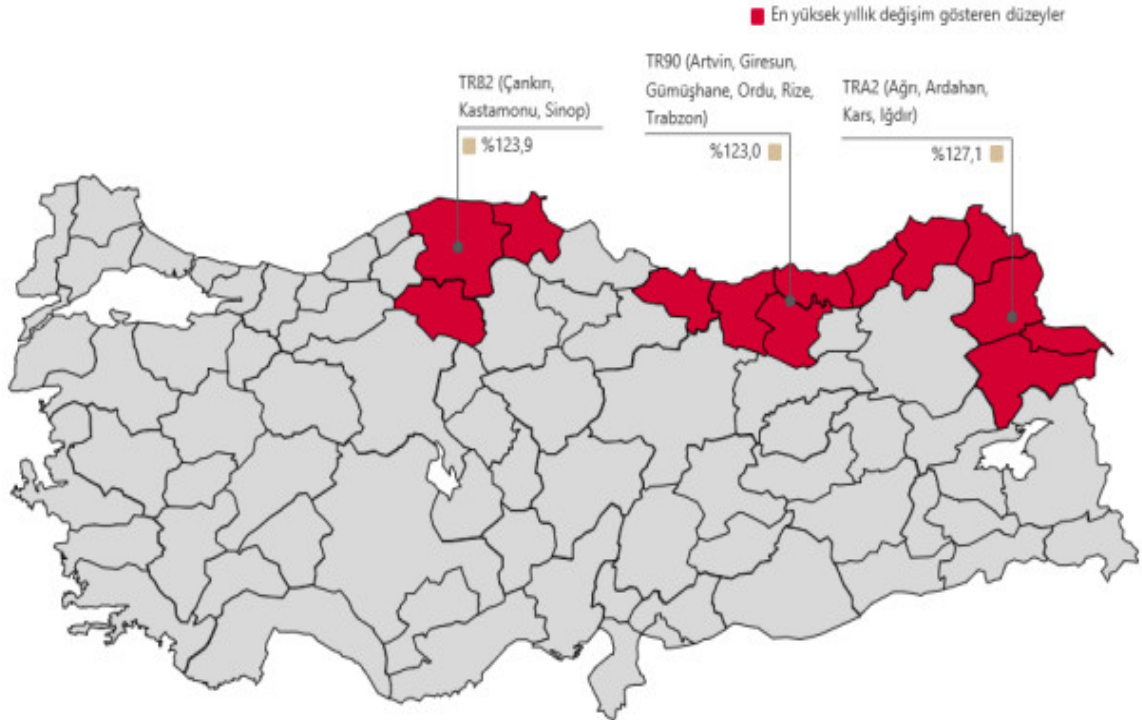
### Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

Kasım ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 637 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 234 konut ile İran, 128 konut ile Ukrayna ve 117 konut ile Kazakistan vatandaşları izledi.

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

## Konut Fiyat Endeksi (KFE)

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



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

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

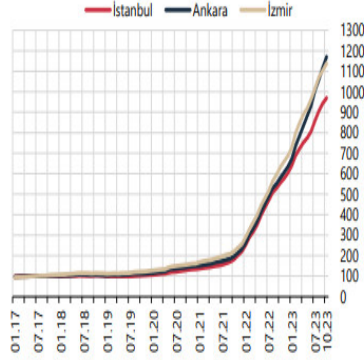
Adıyaman, Malatya, Hatay, Kahramanmaraş ve Osmaniye illerinde depreme bağlı olarak veri sayısının yetersiz olması nedeniyle söz konusu illerde 2023 yılı Şubat ayından itibaren endeksler sabit kabul edilmiştir.

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

\*\*Birim Fiyat Tabakalanmış Orta Fiyat yöntemiyle hesaplanmıştır.

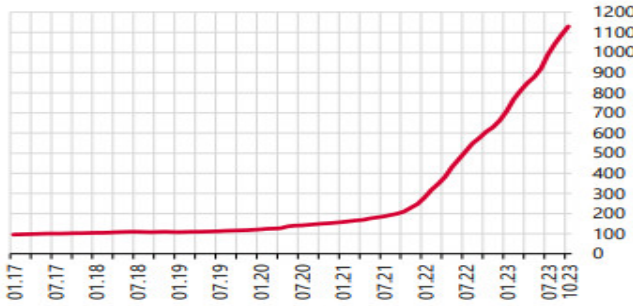
Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

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



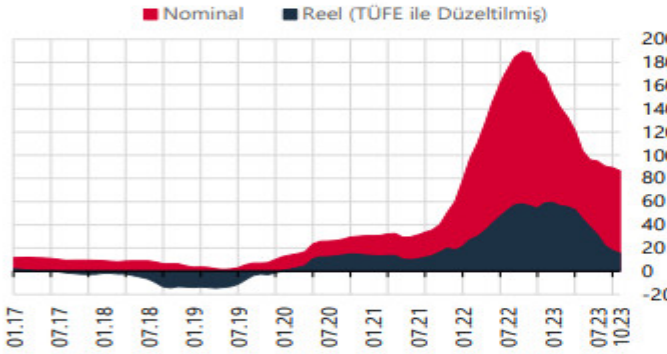
Istanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde **2,9, 4,7** ve **3,3** oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde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

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



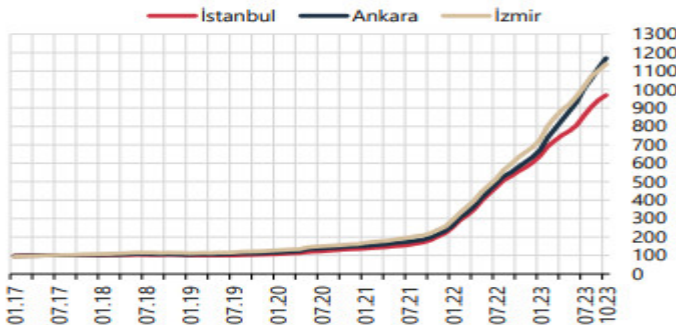
Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde **3,8** oranında artış gerçekleşmiştir.

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



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

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



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

Kaynak: TCMB / Konut Fiyat Endeksi / Ekim 2023



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil olarak imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu ilgili firmadan teyit edebilirsiniz.

## 6. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER

### 6.1. KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ

#### KIRIKKALE İLİ:



**Genel Özellikleri:** Kırıkkale, Türkiye Cumhuriyeti'nin İç Anadolu Bölgesi'nde yer alan ilidir. Şehrin adını nereden aldığına dair kesin bir bilgi yoktur. Kırıkköyü ile kentin merkezinde bulunan Kaletpe'nin kısaltılarak birleştirilmesinden ortaya çıktığı söylenir. Bu ismin halk tarafından yakıştırıldığı kanaati yaygın olmakla beraber bölgenin ismi Osmanlı arşiv belgelerinde "Kırıkkal" şeklinde geçmektedir. Kırıkkale, 1989 senesinden önce başkent Ankara'ya bağlı bir ilçe iken 21 Haziran 1989 târih ve 3578 sayılı yasa gereğince dönemin başbakanı Turgut Özal tarafından yapılan törenle il olmuştur. İlk vâlisi Fikret Güven, 17 Ağustos 1989 târihinde yapılan törenle il vâliliği görevine başlamıştır. 04 Şubat 2021 TÜİK verilerine göre 9 ilçe, 11 belediye, bu belediyelerde 88 mahalle, ayrıca 185 köy bulunmaktadır. Türkiye Cumhuriyeti'nin önemli sanayi merkezlerinden birisi olan Kırıkkale, bünyesinde bulundurduğu önemli sanayi kuruluşlarıyla savunma ve petro-kimya sanayi faaliyetleri can damarı durumdadır. Önemli sanayi kuruluşları: Tüpraş Orta Anadolu Rafinerisi, MKE Ağır Silah Fabrikası Müdürlüğü, MKE Çelik Fabrikası Müdürlüğü, MKE Silah Fabrikası Müdürlüğü, MKE Mühimmat Fabrikası Müdürlüğü, MKE Barut Fabrikası Müdürlüğü, MKE Pirinç Fabrikası Müdürlüğü, MKE Kırıkkale Hurda Müdürlüğü, Kırdemir Kırıkkale Demir Çelik Fabrikası'dır. Yüzölçümü: 4.365 km<sup>2</sup> dir.

**Coğrafya:** İlin kuzeyinde Çamlıca, Karakaya ve Kırıkkale tepeleri bulunur. Topraklarının denizden ortalama yüksekliği 700 m. olup kuzeybatıdan güneydoğuya doğru Koçu Dağı uzanmaktadır. Bu dağ, 4×7 km boyutlarındadır. Yığıltepe, deniz seviyesinin 1278 m. üstündedir. Güney-güneydoğuda Denek Dağ Sırası bulunmaktadır. Bu dağ sırası Çoruhözü Vâdisi'nin güneyinde uzanmaktadır. İl yüzölçümünün küçük bir bölümünü ovalar oluşturur. Kuzeydeki Çamlıca ve Karakaya tepeleriyle güneydeki Denek Dağ'ının arasında Kırıkkale Ovası uzanmaktadır. Kırıkkale ilinde yerleşimin önemli bölümü buradadır. Ovanın en geniş yeri, Çoruhözü Deresi'nin Kızılırmak'a aktığı noktadır. İl sınırları içerisindeki yaylalar, deniz seviyesinin 1200–1600 m üzerindedir. Su kaynakları: Şehrin en önemli akarsuyu Kızılırmak'tır. 94 km'lik bir bölüm şehir sınırları içinde yer alır. Kentin güney ve batısından geçer. Kent, Kızılırmak'la yerleşim olarak birleşmiş durumdadır. Kızılırmak, Yeşil Vadi Projesi'yle koruma altına alınmıştır.



Kapulukaya Hidroelektrik Santrali bu ırmak üzerinde kurulmuş olup faaliyetlerini sürdürmektedir. Şehirde Sulakyurt-Danacı Göleti'yle Ahılı deresi üzerinde sulama amaçlı bir gölet vardır. Enerji amaçlı kullanılan Kapulukaya Barajı'nın ardında suların birikmesiyle oluşmuş -isimsiz- yapay bir göl bulunur.

Şehirdeki küçük akarsular

Çoruhözü: İzzettin-Balışeyh arasında demiryoluna paralel olarak merkezden geçer ve Kızılırmak'a karışır. Derenin aktığı yerlerde su, tarımsal sulamada kullanılır.

Okun Deresi: Elmadağ'ın güneyinde akan suların oluşturduğu Balaban ve Sarılıöz çaylarının Kılıçlar Köyü'nde birleşmesinden oluşur ve Kızılırmak'a karışır.

Delice Irmağı: Delice ilçesi ile Çorum toprakları arasında akar. Bozköy ovasını sular ve Kızılırmak'a karışır. Irmağın il sınırlarındaki uzunluğu 54 km'dir.

İç Anadolu Bölgesi'nde Orta Kızılırmak Bölümü'nde yer alan Kırıkkale, doğuda Çorum, Yozgat, güneyde Kırşehir, batıda Ankara, kuzeyde Çankırı illeri ile komşudur.

**Bitki Örtüsü:** Kırıkkale ili bitki örtüsü, son derece zayıftır. Egemen tüm bozkır bitkileridir. İlkbaharda yeşeren çevre, yaz ortalarında sararır, kurur. Dağlarda bodurlaşmış, çalılışmış ve dağınık meşe ağaçlarından oluşan topluluklar, daha yükseklerde karaçam ağaçları görülür. Kızılırmak boyunca onu besleyen derelerin kıyılarında söğüt ve kavak toplulukları uzanmaktadır.

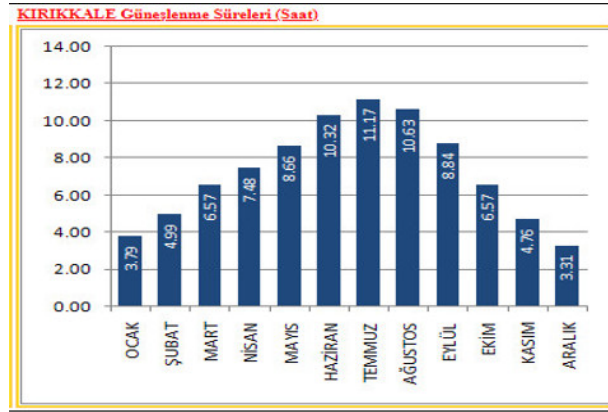
**İklim:** Kırıkkale İli, Orta Anadolu karasal iklimin etkisi altındadır. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar genelde kar yağışlı ve çok soğuk geçer. Yağış yağmur olarak, genelde ilkbahar aylarında düşer. İl merkezinde yapılan meteorolojik gözlemlere göre; yıllık ortalama sıcaklık 12.6°C, en soğuk ay ocak, en sıcak ay temmuzdur.

Yapılan gözlemlere göre; Uzun yıllar ortalama sıcaklık 12,5 °C' dir. Ortalama sıcaklık açısından en sıcak ay Temmuz (24,5 °C), en soğuk ay ise Ocak (0,6 °C) olarak belirlenmiştir. Aynı rasat süresi içerisinde maksimum sıcaklık 41,6 °C ve minimum sıcaklık -22,4 °C olarak tespit edilmiştir.

Kırıkkale ili ülkenin yarı kurak bölgelerinden birinde yer almaktadır. İlimizde uzun yıllar ortalama yıllık toplam yağış miktarı 366,2 kg/m<sup>2</sup> dir. Rasat süresince günlük en çok yağış 11.06.1997 tarihinde 100,6 kg/m<sup>2</sup> olarak gerçekleştirilmiştir. En yüksek kar yüksekliği ise 05.01.2002 tarihinde 48 cm olarak ölçülmüştür.

Kırıkkale' de hakim rüzgar yönü (NE) kuzeydoğudur. En çok esen diğer rüzgarlar sırasıyla Doğu - Kuzeydoğu ve Güney - Güneybatı yönlü rüzgarlardır. En hızlı rüzgar 02.03.1988 tarihinde Iodosdan 101,2 km/ saat olarak esmiştir.

Kırıkkale ilinde ortalama kısmi nem % 63' dür. Kırıkkale ilinde ortalama basınç 929,8 hPa' dir.



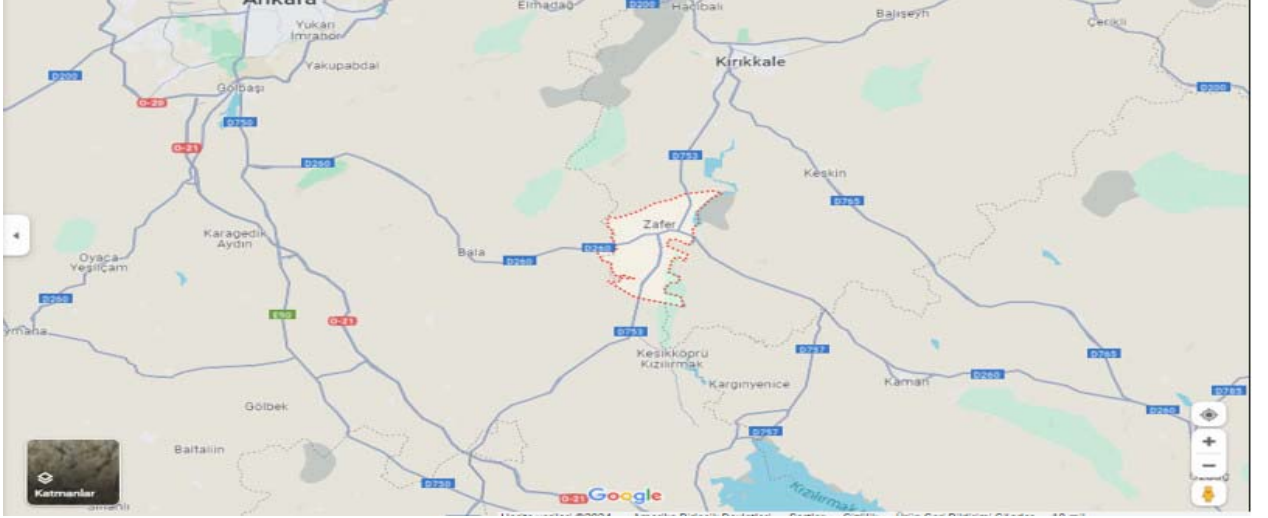
**Nüfus Durumu:** Kırıkkale ili nüfusu: 277.046'dır. Bu nüfusun % 90,02'i şehirlerde yaşamaktadır (2022 sonu). İlin yüzölçümü 4.791 km<sup>2</sup>'dir. İlde km<sup>2</sup>'ye 58 kişi düşmektedir. (Bu sayı merkezde 449'dur.) İlde yıllık nüfus artış oranı % 0,39 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Delice (% 11,21)- Sulakyurt (-% 1,72)

06 Şubat 2023 TÜİK verilerine göre merkez ilçeye beraber 9 ilçe, 11 belediye, bu belediyelerde 88 mahalle ve ayrıca 185 köy vardır.

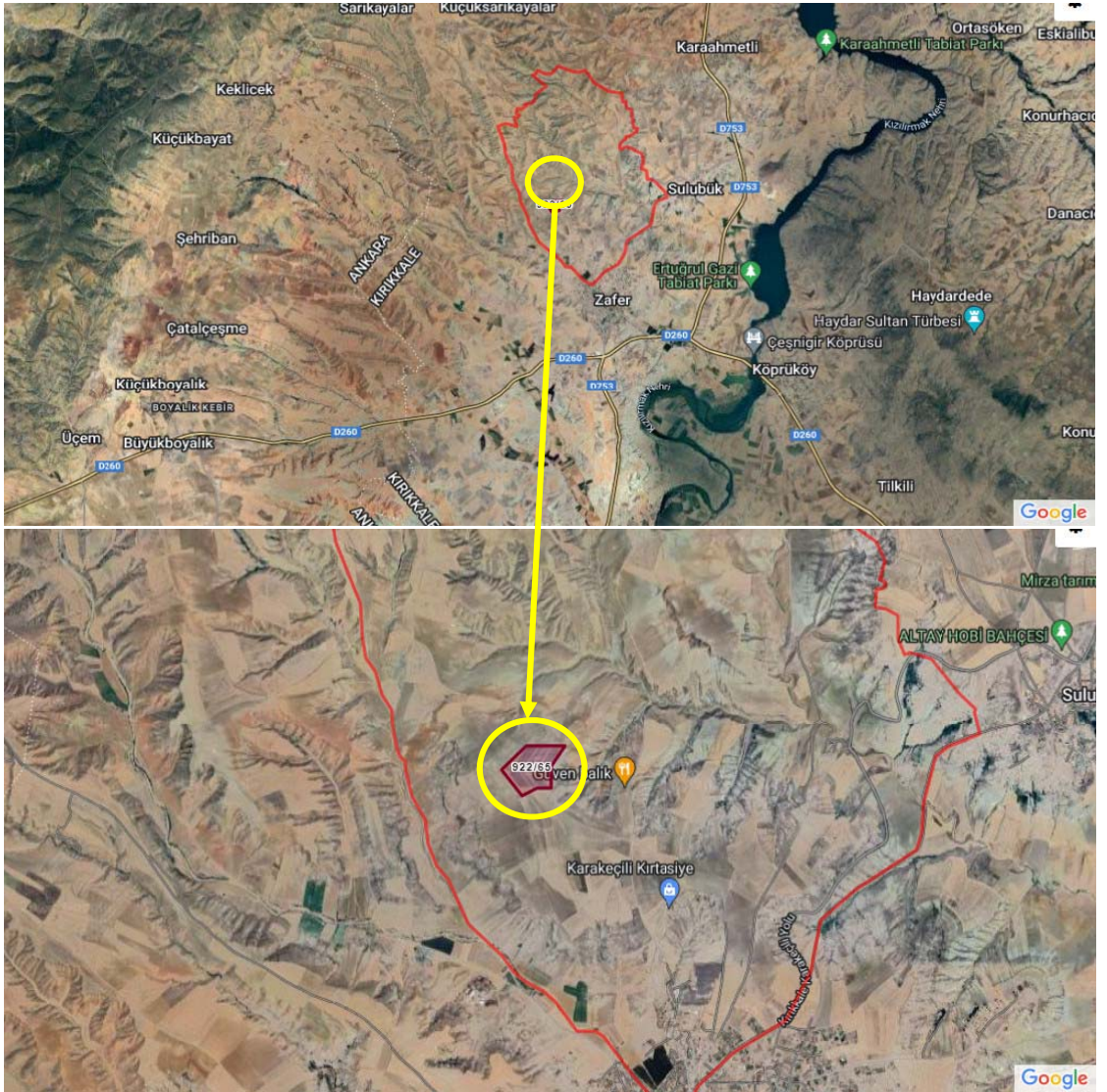
### **Karakeçili İlçesi:**

**Genel Bilgiler:** Karakeçili, Türkiye'de Kırıkkale ilinin bir ilçesidir. Kuzeyinde Bahşılı, doğusunda Keskin ve Çelebi ilçeleri, güneyinde Ankara'nın Bala ilçesi ile çevrili olan Karakeçili 225 km<sup>2</sup> yüzölçümlü olup, bunun 117 km<sup>2</sup>'si tapuya tescillidir. Kırıkkale'ye 35 km, Keskin'e 30 km, Çelebi'ye 25 km, Bala'ya 25 km ve Ankara'ya 95 km uzaklıktadır. İlçenin rakımı 1.100'dür. 1957 yılında belediye teşkilatına kavuşmuştur. Bağlı olduğu yer Ankara ili Balâ ilçesi iken, 25 Mayıs 1990 tarih ve 3587 sayılı kanun ile ilçe olmuş ve yine aynı kanun ile il olan Kırıkkale'ye bağlanmıştır. İklimi, İç Anadolu Bölgesi'nin tipik kara iklimine sahiptir. Kışları oldukça sert ve kar yağışlı, hava sıcaklığı kış boyunca genelde sıfırın altında seyrederek. Yazları ise sıcak ve kurudur. Yağışlar az olduğundan yaz

mevsiminde bitki örtüsü bozkır görünümünü alır. Yağışlar çoğunlukla sonbahar ve kış mevsiminde düşer. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) açıkladığı verilere göre 2021 yılında Kırıkkale Karakeçili nüfusu 3 Bin 054 kişi olarak gerçekleşmiştir.



#### Taşınmazın Konumu:



## 6.2. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU

Değerleme konusu taşınmaz Kırıkkale ili, Karakeçili İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, Sakızlık Mevkii, 922 ada, 65 parselde yer almaktadır. Taşınmaz Mahalle Yerleşik Alanı sınırları dışında yer almakta olup Karakeçili İlçe merkezine kısmen yakın konumdadır. Bölgede altyapı olanakları bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede arsalar ve boş tarlalar bulunmakta olup yerleşim ilçe merkezindedir. Sosyal yaşamın gerekleri olan Sağlık Ocağı, cami, market ve toplu taşıma araçlarına kısmen uzak mesafededir. Yakın çevresinde benzer nitelikte arsalar, tarlalar ve Kızılırmak Nehri ve Kapulukaya Barajı bulunmakta olup genel itibarıyla yakın çevresinde tarım arazileri yer almaktadır. Taşınmazın komşu mahalle sınırları içerisinde; konu taşınmazın imar koşullarına sahip ve mevcutta aktif olarak kullanılan **“Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi”** arazileri yer almaktadır.

## 7. GAYRİMENKULÜN TANIMI

**922 ADA 65 PARSEL:** Değerleme konusu taşınmaz; Kırıkkale ili, Karakeçili İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, 922 ada, 65 parsel sayılı, 85.748,54 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, “TARLA” vasıflı gayrimenkuldür. Parsel üzerinde halihazırda güneş enerjisinden elektrik üreten güneş panelleri, elektrik trafoları ve ofis ve depo amaçlı kullanılan konteynerler bulunmaktadır. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin güney batı yönden kadastral yola cephesi bulunmakta olup diğer tüm yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 270 m, doğuda 313 m, güneyde 190 m, güneybatıda 220 m ve kuzeybatıda 231 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel kısmen düz kısmen az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak amorf formdadır. Parsel çevresinde, parsel sınırlarını belirleyici tel çit bulunmaktadır. Bölgede altyapı çalışmaları bulunmamakta olup Karakeçili İlçe merkezine kısmen yakın konumda yer almaktadır.

### 7.1. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumu, büyüklüğü ve mevcut durumu dikkate alınarak en iyi ve en verimli kullanım şeklinin; imar şartlarına uygun olarak **ARSA (Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi)** şeklinde kullanımı olacağı düşünülmektedir.

## 8. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

### 8.1. SWOT ANALİZİ

#### Güçlü Yanlar:

- Müstakil parsel olması
- 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar planında (Y.E.K.D.Ü. Tesisi) alanı içerisinde yer alması,
- İlçe merkezine yakın konumda yer alması,
- Kadastral yola cephesinin olması.

#### Zayıf Yanlar:

- Topoğrafik olarak az eğimli bir arazi yapısına sahip olması,
- Geometrik olarak amorf yapıya sahip olması,
- Belirli bir alıcı kitlesine hitap ediyor olması,

#### ✓ Fırsatlar:

- Taşınmaz 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer aldığı, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanında kaldığı, Emsal:0,5 yapılaşma şartlarına haiz olması,
- Benzer nitelikteki firmaların bölgede faaliyet göstermesi,
- Bölgede aynı nitelikte imar koşullarına sahip taşınmazların kısıtlı olması,
- Taşınmaz GES üretimine izin verilen bölge içinde konumlu olması,

#### ✗ Tehditler:

- Gayrimenkul piyasasında enflasyon ve kur farkından dolayı dalgalanmaların olması,

## 9. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

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

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

### 9.3. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

#### UDS Tanımlı Değer Esası = Pazar Değeri

- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:
- "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
  - "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;
  - "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesi için belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;
  - "istekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
  - "istekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dahil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
  - "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
  - "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,
  - "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilendirilmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi işlemde kendi ilgili konularını açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

- (i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
  - Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi 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.
  - Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaması gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.
  - Değerleme yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
  - Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

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

**(A) Pazar Yaklaşımı**

**(B) Gelir Yaklaşımı**

**(C) Maliyet Yaklaşımı**

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas (lar) ve varsayılan kullanım (lar),
- Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- Yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

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

### 9.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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

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

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

### 9.3.2. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin 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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("Pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

### 9.3.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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

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

- Katılımcıların değerlendirme konusu 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

gerçekleştirenin 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 yansıatacaktır.

#### 9.4. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

Taşınmazların değer tespitinde Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değerlendirilmiştir.

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

**Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:** Konu gayrimenkuller üzerinde herhangi bir yapı/yapılaşma bulunmadığından maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılamamıştır.

**Gelir Yaklaşımı Yöntemi:** Konu gayrimenkulün olduğu kısımda kullanıma uygun tesis bulunmaktadır fakat parsel üzerindeki yapıların sökülebilir olması olması ve inşai değeri olmayan yapıların bulunması sebebiyle gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

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

## 9.5. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

### 9.5.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

SATILIK TARLA EMSALLERİ				
No	Emsal Açıklaması	Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )
1	<b>Emlak Yetkilisi 0 (552) 759 55 18</b> Konu taşınmaza yakın konumda, Balışeyh/İzzettin Köyü sınırları içinde, köy yerleşik alan dışında kalan, 19.340,00-m <sup>2</sup> yüzölçümlü, kadastro yolu olmayan 1 adet tarlanın 1.800.000-TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal olan taşınmazın kadastro yoluna cepheli olmadığı ve marjinal arazi niteliğinde bulunmadığı bilgisi alınmıştır.	19.340,00-	1.800.000,00-	~93,07-
2	<b>Emlak Yetkilisi 0 (552) 763 40 75</b> Konu taşınmaza yakın konumda, Balışeyh/Dikmen Köyü sınırları içinde(112/20), köy yerleşik alan dışında kalan, 21.404,00-m <sup>2</sup> yüzölçümlü, kadastro yolu olmayan 1 adet tarlanın 2.140.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal olan taşınmazın kadastro yoluna cepheli olmadığı ve marjinal arazi niteliğinde bulunmadığı bilgisi alınmıştır.	21.404,00-	2.140.000,00-	~99,98-
3	<b>Emlak Yetkilisi 0 (552) 759 44 10</b> Konu taşınmaza yakın konumda, Hasandede Mahallesi sınırları içinde (458/205), mahalle yerleşik alan dışında kalan, 8.447 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, 1 adet tarlanın 790.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal olan taşınmazın kadastro yoluna cepheli olmadığı ve marjinal arazi niteliğinde bulunmadığı bilgisi alınmıştır.	8.447,00-	790.000,00-	~93,52-
4	<b>Emlak Yetkilisi 0 (533) 130</b> Konu taşınmaza yakın konumda, Bahşılı/Halim Köyü sınırları içinde(2203/69), köy yerleşik alan dışında kalan, 21.000,00-m <sup>2</sup> yüzölçümlü, kadastro yolu bulunan 1 adet tarlanın 2.200.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal olan taşınmazın marjinal arazi niteliğinde bulunmadığı bilgisi alınmıştır.	21.000,00-	2.200.000,00-	~104,76-

**Emsal Analizi:** Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayıç fiyatlarına göre oluşturulan emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır. Emsaller köy yerleşik alanı dışında kalan tarla vasfındaki parseller ve kadastral yola cepheli olan ve olmayan emsallerden seçilmiştir. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede herhangi bir imar çalışması bulunmamakta olup bölgedeki arazilerin neredeyse tamamı tarla vasıflıdır.

**Bölgede aynı imar şartlarına sahip satılık arazi emsallerine, güncel satış fiyatlarına, emlakçı görüşlerine ve bölge halkının beyanlarına göre nihai değer takdir edilmiştir. Söz konusu taşınmazların yüzölçümünün büyük olması ve mevcut GES arazisi olarak faaliyet göstermesi gibi özelliklerini dikkate alınarak aşağıda yer alan uygunlaştırma tablosu hazırlanmıştır.**

EMSAL KARŞILAŞTIRMA/UYUMLAŞTIRMA HESABINA GÖRE DEĞER TABLOSU (ARSA)								
	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	19.340m <sup>2</sup>		21.404m <sup>2</sup>		8.447m <sup>2</sup>		21.000m <sup>2</sup>	
Satış Bedeli	1.800.000.-TL.		2.140.000.-TL.		790.000.-TL.		2.200.000.-TL.	
Birim m <sup>2</sup> Bedeli	93.-TL.		100.-TL.		94.-TL.		105.-TL.	
Piyasa Koşullarına İlişkin Düzeltme	0%	-	10%	-	0%	+	5%	+
Alana İlişkin Düzeltme	0%	+	0%	+	10%	+	0%	-
Lokasyon/Konuma İlişkin Düzeltme	6%	-	5%	+	-10%	+	-10%	+
Satış Koşullarına İlişkin Düzeltmesi	0%	+	0%	-	0%	+	0%	+
Mülkiyet Durumuna İlişkin Düzeltme	0%	-	0%	-	0%	+	0%	-
İmar Koşullarına İlişkin Düzeltme	10%	+	10%	+	10%	+	10%	-
Diğer (SWOT) Analizine İlişkin Düzeltme	5%	+	0%	+	5%	-	5%	+
PAZARLIK PAYI	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-
Düzeltilmiş Birim Bedel	92,00-TL./m <sup>2</sup>		95,00-TL./m <sup>2</sup>		89,00-TL./m <sup>2</sup>		84,00-TL./m <sup>2</sup>	
ORTALAMA BİRİM BEDEL m <sup>2</sup>	89,95							
TAŞINMAZ ALANI	85.748,54m <sup>2</sup>							
YASAL DURUM DEĞERİ	7.712.664.-TL.							
PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ	7.715.000.-TL.							

**Buna göre taşınmazların pazar yaklaşımına göre toplam değeri aşağıdaki gibidir:**

Taşınmazın pazar yaklaşımında Emsal karşılaştırma/uygunlaştırma tablosunda yer alan düzeltmeler neticesine göre; m<sup>2</sup> Birim değerinin 89,95-TL/m<sup>2</sup>, Toplam değerinin ise 7.715.000,00-TL olarak takdir edilmesi uygun görülmüştür.



KIRIKKALE İLİ KARAKEÇİLİ İLÇESİ KARŞIYAKA MAHALLESİNDEKİ TAŞINMAZLAR	ALANI	Arsa Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri (TL)	Arsa Değeri (TL) Yuvarlatılmış
922 ADA 65 PARSEL PAZAR DEĞERİ	85.748,54m <sup>2</sup>	89,95m <sup>2</sup>	7.713.081,17TL	7.715.000,00TL
TOPLAMLAR	85.748,54m <sup>2</sup>		7.713.081,17TL	7.715.000,00TL

#### 9.5.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Taşınmazın üzerinde güneş panelleri, elektrik trafoları, ofis ve depo amaçlı kullanılan prefabrik yapılar bulunmakta olup söz konusu yapıların sökülebilir olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamış ve maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

#### 9.5.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Taşınmazların konumlu olduğu bölgede, mevcut imar haklarına göre üzerlerinde inşa edilebilecek olan yapılara bölgede talep olmaması, inşa edilmeleri halinde pazarlanma süresinin çok uzun olacağı düşünülmüş sebebi ile değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

### 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih Seri III-62.3 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 değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Raporun 9. Maddesinde Kullanılan Değer Tanımları başlıklı bölümde detaylı olarak aktarılan değerlendirme yaklaşımları tanımlarına göre; Değerleme çalışmasında Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı yöntemi kullanılmış olup sonucunda konu taşınmazın bulunduğu bölgede imar planlarının hazırlanmış olması emsallerin yüksek bedeller üzerinden pazarlanmasına neden olmaktadır. Hali hazırda bölgede herhangi bir imar çalışması bulunmamakta olup bölgedeki arazilerin tamamı tarla vasıfındadır. Konu taşınmaz özelinde alınan 08.03.2016 tastik tarihli, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer aldığı, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanında kaldığı, Emsal:0,1 yapılaşma şartlarında olduğu görülmüştür. Bölgede yapılan incelemede taşınmaza benzer nitelikte taşınmazların el değiştirme ve satış ilanları bulunmamaktadır. Bu vesile ile taşınmazın emsal çalışmasında bölgedeki satış ilanları alınmış ve uygunlaştırma yapılarak değer takdir edilmiştir.

#### 10.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

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

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

Rapor'un 4. Maddesinde, Gayrimenkulün Hukuki Tanımı ve Resmi Kurumlarda Yapılan İncelemeler bölümünde detayları verildiği üzere;

- Taşınmaz tarla vasfında olup, Karakeçili Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede dosyasının bulunmadığı öğrenilmiştir.
- Taşınmaz İl özel idaresi müdürlüğünde ve Belediyesindeki Yapılaşma şartlarının GES santrallerine uygun olarak verildiği,

- GES santrali dışında güvenlik, trafo gibi yapıların olduğu ancak ekonomik değer yaratmaması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamıştır.

## 11. SONUÇ

İş bu Rapor; Zen Enerji A.Ş. talebi üzerine tapuda; Kırıkkale İli Karakeçili İlçesi Karşıyaka Mahallesi, Sakızlık Mevkii, 922 Ada 65 Parselde kâin "Tarla" nitelikli taşınmazların **Pazar değerinin** tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Yukarıda belirtilen hususlar ve raporun 4.1.2. maddesinde belirtilen takyidatlar dikkate alınmaksızın taşınmazlar için 23.01.2024 tarihine ait takdir edilen Pazar değeri aşağıdaki gibidir;

KIRIKKALE İLİ KARAKEÇİLİ İLÇESİ KARŞIYAKA MAHALLESİNDEKİ TAŞINMAZLAR	KDV HARIÇ			KDV DAHİL		
	TL	DOLAR	EURO	TL	DOLAR	EURO
922 ADA 65 PARSEL PAZAR DEĞERİ	7.715.000,00TL	252.685,71\$	234.753,21€	8.486.500,00TL	277.954,28\$	258.228,53€
<b>TOPLAM DEĞERLER</b>	<b>7.715.000,00TL</b>	<b>252.685,71\$</b>	<b>234.753,21€</b>	<b>8.486.500,00TL</b>	<b>277.954,28\$</b>	<b>258.228,53€</b>

olarak değer takdir edilmiştir.



\*05.02.2024 tarihli TCMB kur değerleri (Döviz Satış); 1.-USD=30,5320.-TL, 1.-EURO=32,8643.-TL'dir.

**KDV oranı %10 olarak alınmıştır. NOT: KDV oranı hakkında görüş veya bilgi verilmesi durumunda revize edilebilir.**

İşbu değerlendirme raporu 1 adet orijinal olarak düzenlemiştir.

Durum ve kanaatimizi gösteren raporumuzu bilgilerinize sunulur,

Saygılarımızla. 05 Şubat 2024

Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
Hazırlayan	Kontrol	Kontrol - Onay
Oruç ÜNAL	Fatma DOĞAN	Erdeniz ERBEY
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK No:405125	SPK No: 407985	SPK No:405936
		

### Ekler:

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

## 12. EKLER VE FOTOĞRAFLAR

### 12.1. UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI



## 12.2. FOTOĞRAFLAR

















### 12.3. TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ ve TAPU SURETİ

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-18:00



Kayıd Oluşturan: **ORUÇ ÜNAL ( Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
008824001093	20240112-1937-F09047	109

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	922/65
Taşınmaz Kimlik No:	106035710	AT Yüzölçüm(m2):	85748.54
İl/İlçe:	KIRIKKALE/KARAKEÇİLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Karakeçili	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARŞIYAKA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	SAKIZLIK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/538	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

#### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 3083 sayılı sulama alanlarında arazi düzenlemesine dair tanım reformu kanununun 6. ve arazi toplulaştırma teknik talimatının 8. maddesine göre kısıtlıdır. ) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer)	(SN:1853333) DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	Karakeçili - 03-08-2023 14:09 - 1813	

1 / 4

Beyan	Diğer (Konusu: 3083 sayılı kanun ile ilgili uygulama alanı belirtmesi sulama alanlarında arazi düzenlemesine dair tanım reformu kanunu uygulama yönetmeliğinin 5. maddesine istinaden kısıtlamalar ) Tarih: 08/10/2014 Sayı: 932-5131( Şablon: Diğer)	(DSİ) VKN:3130025631 (SN:7847184) KIRIKKALE İL GIDA TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Karakeçili - 28-11-2014 14:25 - 466	
-------	---	--	-------------------------------------	--

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
486442381	(SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	85748.54	85748.54	İfraz İşlemi (TSM) 11-06-2019 384	-

#### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad- Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( Türkiye Elektrik Dağıtım a.ş lehine Dağıtım merkezi yeri ve yeraltı kablo güzergahı( elektrik dağıtım ) için 121,19 m2 üzerine 99 yıllığına 1 KR (İZ BEDEL) le Kira Şerhi işlenmiştir. )	ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7924069) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Karakeçili - 21-09-2017 13:01 - 614	
Serh	Kamu Hacı: İSTANBUL VERGİ DAİRESİ	ZEN ENERJİ		Karakeçili -	

2 / 4



	BAŞKANLIĞI ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/11/2019 tarih 946189 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 290132.44 TL (Alacaklı : İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı Üsküdar Vergi Dairesi Müdürlüğü )	ANONİM ŞİRKETİ VKN		08-11-2019 14:43 - 873
Serh	Kamu Haczi : İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI ÜMRANIYE UYGULAMA GRUP MÜDÜRLÜĞÜ (ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ) nin 09/10/2020 tarih 749253 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 3625237.54 TL (Alacaklı : İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI ÜMRANIYE UYGULAMA GRUP MÜDÜRLÜĞÜ (ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ) )	ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Karakeçili - 13-10-2020 13:27 - 933

#### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892	Hayır	60500000.00 USD	%18	1/0	F.B.K.	Karakeçili - 12-05-2017 11:26 - 319
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi	Tarih Yev
Karakeçili - KARŞIYAKA Mah. - (Aktif) - 922 Ada - 65 Parsel	1/1	(SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	60500000.00 USD	Karakeçili - 12-05-2017 11:26 - 319	-	-

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

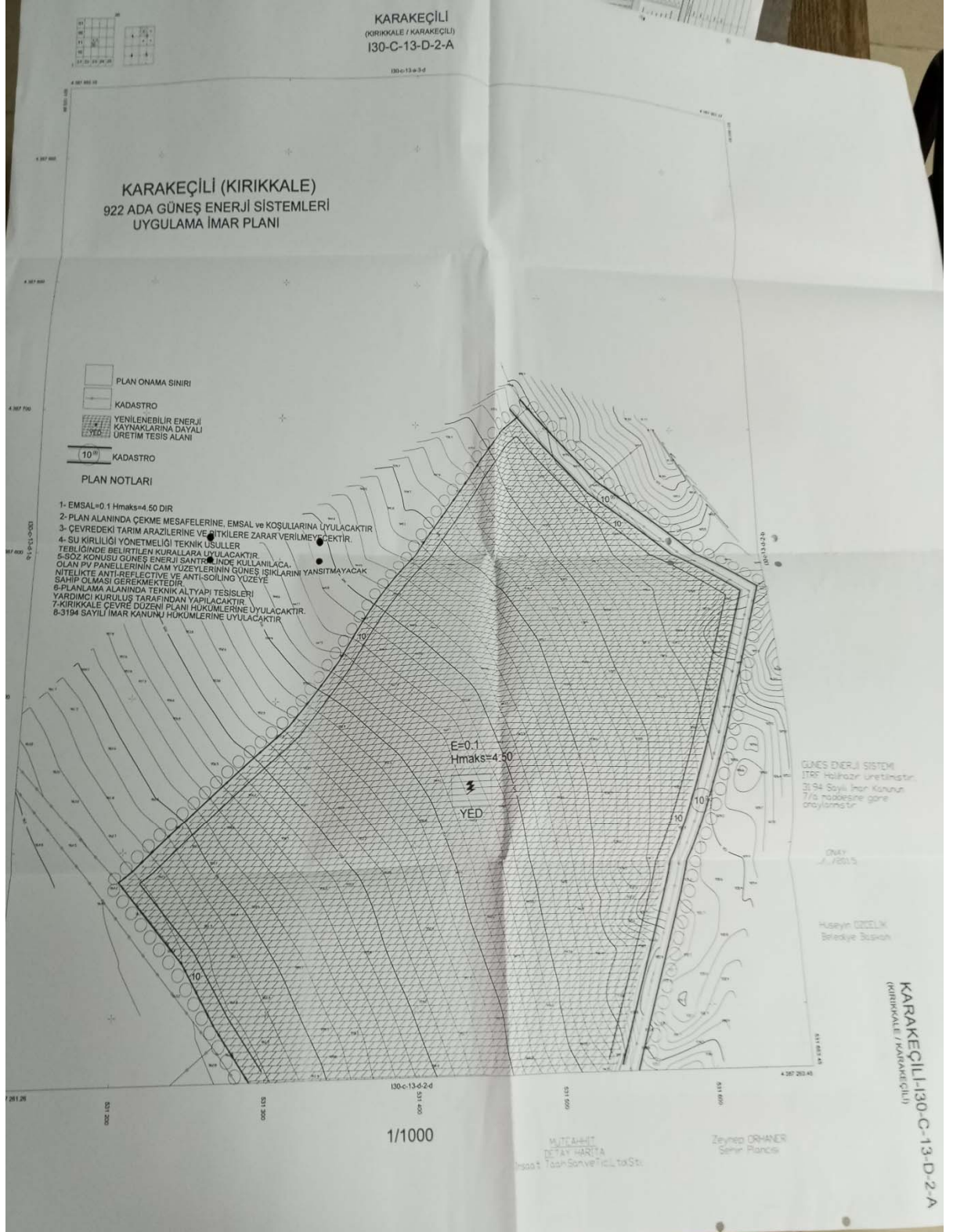
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 3S0cpa1RNj4 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4



## 12.4. İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ



FERAİMİS AKTAŞ-7107 NOLU LİSANSU HARİTA

İli	Kırıkkale	7107 NOLU LHKAB Aplikasyon Krokisi	No	531547748	4387067812	X	
İlçesi	Karakeçili		5310346	5310348	4387068204		
Köy - Mah	Karşıyaka		5310348	5310348	4387068500		
Pafta No			5310348	5310348	4387068800		
Adar Parsel No	92204		5310348	5310348	4387069100		
Yüzölçümü		Fen Kayıt Defteri	Ücret Aırdısı				
Tapu Alanı	Alan Yüzölçümü	Tarih	No	Tarih	No		
127136.35	127136.35	30.12.2015	54	30.12.2015	0750		
Poligonlar	No	Y	X	Poligonlar	No	Y	X

Alan Yanılma Sınır: 184.72

\*Ölçümler TUSAGA-AKTIF Corsis Sisteminde ITRF 96 koordinatlar ile yapılmıştır.  
\*Ölçülerin hassasiyeti grafik olarak ürettiren 1/1000 ölçekli planların yanılma sınırları kadardır.  
\*Röper alınacak sabit tesis yoktur.

	Ölçü huzurunda yapılmıştır	Aplikasyonu yapan		Kontrol eden		Tasdik Olunur
Unvanı	Taahhüt Maliki	Teknisyen / Tekniker	Teknisyen / Tekniker	Kontrol Memuru	Kontrol Mühendisi	Yeditepe Mühendislik ve Danışmanlık A.Ş. Lisanslı Müh. Feraımıs Aktaş Tarihli: 30.12.2015
Adı Soyadı					Yasin Kılıç	
Tarih	Haçır Haşgöl Aktaş 30.12.2015		Buğra Dedeşalı 30.12.2015		30.12.2015	
İmza						

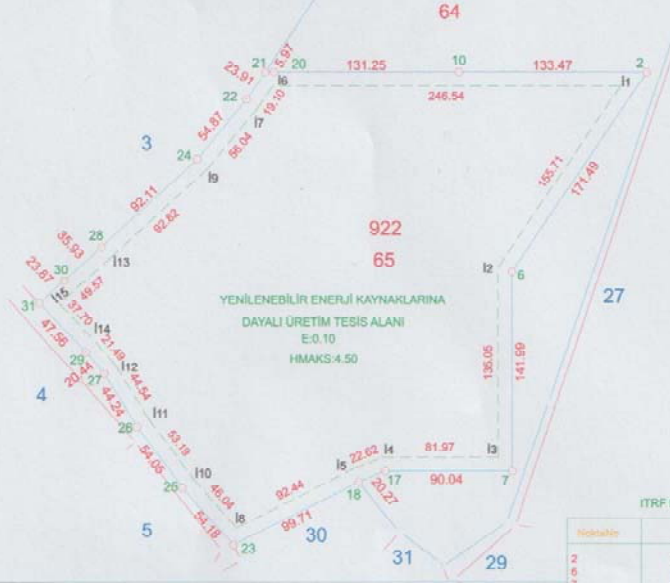
Netcad 5.2.5174 Windows 6.2.0.1035



**T.C.**  
**KARAKEÇİLİ BELEDİYESİ**  
**İMAR YAPI KİMLİĞİ**

MALİK ADI SOYADI:	ZEN ENERJİ	ADA:	922
MAHALLESİ:	KARŞIYAKA	PARSEL:	65
İNŞAAT NİZAMI:	Aynk	PAFTA NO:	İ30C13D2
KAT ADEDİ:		İNŞAAT TABAN ALANI	8574.85 m <sup>2</sup>
EVRAK NO:	31.01.2024/1		
DOSYA NO:	2024/1		
ARSA ALANI:	85748.54 m <sup>2</sup>		

NOT:1-İşbu imar durumu ile yalnız proje tanzim ettirilebilir; inşaat yaptırılmaz.  
2-İmar planında değişiklik olursa bu imar durumu ile hiçbir hak iddaa edilemez.



ITRF KOORDİNATLAR

No	Y	X
2	531629.58	4387545.25
6	531533.40	4387403.26
7	531532.40	4387261.28
10	531498.10	4387545.25
17	531443.36	4387261.28
18	531424.56	4387253.70
20	531384.85	4387545.25
21	531358.85	4387545.25
22	531345.47	4387525.46
23	531336.46	4387208.95
24	531310.38	4387483.27
25	531299.52	4387249.50
26	531287.44	4387203.00
27	531244.22	4387330.65
28	531242.53	4387420.99
29	531231.13	4387348.36
30	531215.87	4387396.89
31	531188.28	4387380.75
11	531610.72	4387535.25
12	531523.40	4387406.33
13	531523.40	4387271.28
14	531441.42	4387271.28
15	531420.44	4387252.52
16	531384.19	4387535.25
17	531353.48	4387519.44
18	531337.84	4387221.34
19	531317.84	4387476.38
110	531307.50	4387255.79
111	531275.73	4387298.60
112	531252.38	4387336.51
113	531249.26	4387413.59
114	531236.60	4387353.02
115	531212.56	4387380.28

**RUHSATA ESAS ŞARTLAR:**

YAPI YÜKSEKLİĞİ	4.50
YAPI DERİNLİĞİ	-
YAPI CEPHESİ	-
ÖN BAHÇE MESAFESİ	10
ARKA BAHÇE MESAFESİ	10
KOMŞU BAHÇE MESAFESİ	10
T.A.K.S / K.A.K.S	

DÜZENLEYEN

**Ahmet AKARSU**  
Büro Personeli

31.01.2024

ONAY/MOHÜR

*(Signature)*

31.01.2024

YAPI RUHSATI Building Licence		Barındır / Karesiz																													
1. Ruhsat Veren Kurum: KARAKAÇLI BELEDİYESİ		135709301																													
2. Ruhsat verilen yapının adresi 3. KIRIKKALE İlçe KARAKAÇLI Mahalle/Mezhep: KARŞIYAKA Mahalle tanımlama kodu: 0 Cadde/Sokak/Buvar/Mezhep/Küme adı: ŞUAYIP DOĞAN Cadde/Sokak/Buvar/Mezhep/Meydan tanımlama kodu: 8 Dış kapı no: 40 Site adı:		9. Ruhsatın veriliş amacı <input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4. Ek binâ <input type="checkbox"/> 13. Fosforitlik <input type="checkbox"/> 5. Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 14. Mekânik tesisat <input type="checkbox"/> 6. İlave <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 7. Geçici <input type="checkbox"/> 16. İsim değişikliği <input type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 17. İstisnai duvar <input type="checkbox"/> 9. Dökü <input type="checkbox"/> 18. Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> 19. Kaçık yapı																													
3. Planın No: 130C13CA4, 130C13CAD	4. Adı No: 922	5. Parsel No: 65	6. Blok No:	7. Bağımsız bölüm no:	8. Yapı Kimlik No: 506292620	10. Ruhsatın onay tarihi: 31.08.2020	11. Ruhsat no: 135709301	12. İlk ruhsat tarihi:	13. İkinci ruhsat tarihi:	14. İmar planı onay tarihi:	15. İmar durum bel. tarihi:	16. İmar durum bel. no:	17. Zemin etüdü onay tarihi:	18. Parselasyon plan onay tarihi:	19. Parselin kullanma amacı: GÜNEŞ ENERJİ SANTRALI	20. Parselin alanı(m <sup>2</sup> ): 85748,54	21. Tapu tescil belgesi veren kurum:	22. Tapu tescil belgesi tarihi:	23. Tapu tescil belgesi no:	24. CED raporu onay tarihi:	25. Planların inşaatla bağlama tarihi:	26. Planların inşaatı bitirme tarihi:	27. Ruhsatın geçerlilik tarihi:								
<b>Yapı Sahibinin</b> 28. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no HÜSEYİN BAŞER, 34607185396 <input type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı 29. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: 30. Vergi kimlik no: 9970684156 31. Adres: ACIBADEM MAH. ÇEÇEN SK. AKASYA A KULE KENT ETABİ BLOK NO: 25A İÇ KAPI NO: 142 ÜSKÜDAR / İSTANBUL 32. İmza: [İmza]		<b>Yapı Mütahhidinin</b> 33. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no HÜSEYİN BAŞER, (ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ), 34607185396 34. Oda sicil no: 34 35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ 36. Vergi kimlik no: 9970684156 37. Sigorta sicil no: 38. Sözleşme tarihi: 39. Sözleşme no: 40. Yapı mütahhidi yetki belge no: 0034821344714258 41. Sicile esas adres: ACIBADEM MAH. ÇEÇEN SK. AKASYA A KULE KENT ETABİ BLOK NO: 25A İÇ KAPI NO: 142 ÜSKÜDAR / İSTANBUL 42. İmza: [İmza]		<b>Şantiye Şefinin</b> 43. Adı soyadı, unvanı HAYDAR YİĞİT, ELEKTRİK ELEKTRONİK MÜHENDİSİ 44. TC kimlik no: 54685214634 45. Oda sicil no: 66730 46. Sigorta sicil no: 47. Sözleşme tarihi: 48. Sözleşme no: 27072020 49. Adres: YATILIK MAH. 384 SK. AYLIK SİTESİ NO: 9 İÇ KAPI NO: 9 MERKEZ / KIRIKKALE 50. İmza: [İmza]																											
<b>Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler</b>				<b>Yapı İle İlgili Özellikler</b>																											
51. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları		52. Bağımsız bölüm sayısı		53. Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m <sup>2</sup> )		54. Toplam yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		55. Benzer yapı sayısı		56. Yapıda bağımsız bölüm sayısı		57. Yapıda konut birimi(daire) sayısı		58. Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> )		59. Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> )															
124106 - Santraller		2				106,6		60. Toplam yapı sayısı		61. Toplam bağımsız bölüm sayısı		62. Toplam konut birimi(daire) sayısı		63. Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> )		64. Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> )															
1220 - Ofis ve İşyeri		1				25,8		65. Yapının yol kotu altı kat sayısı		66. Yapının yol kotu üstü kat sayısı		67. Yapının toplam kat sayısı		68. İlave kat sayısı																	
1252 - Depolar		1				21		69. Yapının yol kotu altı yükseliği(m)		70. Yapının yol kotu üstü yükseliği(m)		71. Yapının toplam yükseliği(m)		72. İlave kat yükseliği(m)																	
Toplam: 124106 - Santraller		4				153,4		73. Yapının sınıfı		74. Yapının grubu		75. Grup no		76. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (TL)		77. Yapının maliyeti (TL)		78. Yapının arsa değeri (TL)		79. Arsa dahil yapının kısmın maliyeti (TL)		80. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)									
II		B				II		750		115050		115050		115050		115050															
<b>Yapının Teknik Özellikleri</b>																															
81. İstisna Sistemi <input type="checkbox"/> 1. Merkezi istisnai kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input checked="" type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Kİma <input type="checkbox"/> 7. ...								87. Tesisatlar <input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 2. Bekli kulübüsü <input type="checkbox"/> 1.2. Aşşap <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz-Perdeli sistem <input checked="" type="checkbox"/> 4. Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6. ... <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. ...								88. Ortak Kullanım Alanları <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 6. Ortak depo <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. ...								89. Yapının Taşınır Sistemi <input type="checkbox"/> 1. Saklet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6. ... 90. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Briket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 1. Ptk Karı <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Aşşap <input type="checkbox"/> 2. Marat döşeme <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gacbeton <input type="checkbox"/> 3. Asmalı <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Half panel <input type="checkbox"/> 4. Aşşap <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 9. ... <input type="checkbox"/> 5. Hızlı yapı elemanı <input type="checkbox"/> 8. ... 91. Döşeme <input type="checkbox"/> 1. Yarı <input type="checkbox"/> 2. Yok							
<b>Yapı Projeleri</b>																															
93. Onay tarihi		94. Adı soyadı		95. TC kimlik no		96. Oda sicil no		97. Adresi		98. İmza																					
12.06.2020		YUNUS ÖZCAN		21320057864		66427		HÜSEYİN KAHYA MAH. MENDERES CAD. KASIM GAVDIN AP. SİTESİ NO: 1 İÇ KAPI NO: 3 MERKEZ / KIRIKKALE		[İmza]																					
12.06.2020		İLHAN ERGÜL		12065362702		56814		YENİDOĞAN MAH. 809 SK. NO: 7 İÇ KAPI NO: 1 MERKEZ / KIRIKKALE		[İmza]																					
12.08.2020		ERBAY HAYDARDEDEOĞLU		47011199620		6170		OYAK MAH. ZAFER CAD. NO: 27 İÇ KAPI NO: A MERKEZ / KIRIKKALE		[İmza]																					
12.08.2020		OMER TARKAN DEMİRCİ		31498716784		39972		YENİDOĞAN MAH. ZAFER CAD. ATASAY PASA SİTESİ NO: 6 İÇ KAPI NO: 101 MERKEZ / KIRIKKALE		[İmza]																					
12.08.2020		SATILMIŞ AKSUN		38737475532		9275		YENİDOĞAN MAH. 809 SK. NO: 11 İÇ KAPI NO: 201 MERKEZ / KIRIKKALE		[İmza]																					



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ Certificate of permission for use of building				111784690	
1. Başvuru alanı kurum: KARAKIÇLI BELEDİYESİ		8. Belgelerin verildiği amaç: <input type="checkbox"/> Kısımlı Kullanıma İzin <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanıma İzin		10. Belgelerin onay tarihi: 05.01.2024	
2. Başvuru alanının adresi: KARAKIÇLI		9. Belgelerin esas tutulması: <input type="checkbox"/> 1. Harf yapı <input type="checkbox"/> 2. Yeniden <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 5. Kat izni <input type="checkbox"/> 6. İnce <input type="checkbox"/> 7. Geçici <input type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 9. Dışarı <input type="checkbox"/> 10. Renk değiştirme <input type="checkbox"/> 11. Gözetim <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13. Fonoizolasyon <input type="checkbox"/> 14. Akustik izn <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16. İnce yapı <input type="checkbox"/> 17. İzolasyon <input type="checkbox"/> 18. Başvuru tarihi <input checked="" type="checkbox"/> 19. Kağıt yapı		11. Belgesi no: 111784690	
3. Adres: KARAKIÇLI BELEDİYESİ Muhabir: KARAKIÇLI MAH. Muhabirler kodu: 1 Çukurova/Adana/Beşiktaş/Muhabirler Mah. ŞUBAĞI DOĞANCI Çukurova/Adana/Beşiktaş/Muhabirler Mah. tarifi kodu: 88 Dış Kapı No: 4		13. İlk yapı ruhsat tarihi: 1.09.2020		14. İlk yapı ruhsat no: 1305706301	
5. Parçesi No: 100/030A, 030/030D 922		15. İkinci yapı ruhsat tarihi:		16. İkinci yapı ruhsat no:	
4. Alan No: 85		17. Yeniden ruhsat tarihi:		18. Yeniden ruhsat no:	
5. Parçesi No: 85		19. Tadilat ruhsat tarihi:		20. İmar planı onay tarihi:	
6. Dışarı No: 85		21. İmar durumu tarihi:		22. İmar durumu no:	
7. Kısımlı kullanıma izin için diğer ruhsatlar (varsa):		23. Zemin etütü onay tarihi:		24. ÇED raporu onay tarihi:	
8. Dışarı No: 85		25. Tapu niteliği belgesi tarihi:		26. Tapu niteliği belgesi no:	
9. Dışarı No: 85		27. Tapu tasit belgesi verilen kurum:		28. Parafesyon planı onay tarihi:	
10. Dışarı No: 85		29. Parafesyon planı onay tarihi:		30. Parafesyon alanı no: GÜNEŞ ENERJİ SANTRALI 85748.04	
Yapı Sahibinin 31. Adı soyadı, unvanı, T.C. Kimlik no: HOSEYİN BAŞER, 34827185396 32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: OSKÖDAR VERGİ DAİRESİ 33. Vergi kimlik no: 9970084158 34. Adres: ACIBADEM MAH. ÇEÇEN SK. A BLOK NO: 25A İÇ KAPİ NO: 142 OSKÖDAR / İSTANBUL 35. İmza: [İmza]		Yapı Mütahhidinin 36. Adı soyadı, unvanı, T.C. Kimlik no: HOSEYİN BAŞER, (ZEM ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ), 34827185396 37. Dışarı no: 34 38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: OSKÖDAR VERGİ DAİRESİ 39. Vergi kimlik no: 9970084158 40. Sigorta sicil no: 41. Södeğine tarihi: 42. Södeğine no: 43. Yapı mütahhidin yetki belge no: 0034821244714250 44. Sicile esası adres: ACIBADEM MAH. ÇEÇEN SK. A BLOK NO: 25A İÇ KAPİ NO: 142 OSKÖDAR / İSTANBUL 45. İmza: [İmza]		Şantiye Şefinin 46. Adı soyadı, unvanı: HAYDAR YİĞİT, ELEKTRİK ELEKTRONİK MÜHENDİSİ 47. T.C. kimlik no: 3485214834 48. Dışarı no: 68730 49. Sigorta sicil no: 50. Södeğine tarihi: 51. Södeğine no: 27072020 52. Adres: YAYLACIK MAH. 384 SK. NO: 8 İÇ KAPİ NO: 9 MERKEZ / KIRSEKİLE 53. İmza: [İmza]	
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı ile İlgili Özellikler		
54. Kullanım amaçları göre yapıların bağımsız bölümleri ile ilgili alanlar	55. Bağımsız bölüm sayısı	56. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	57. Benzer yapı sayısı	58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59. Yapıda konut bina(daire) sayısı
124106 - Santraller	2	100,6	4		
1220 - Ofis ve İşyeri	1	25,8	62. Toplam yapı sayısı	63. Toplam bağımsız bölüm sayısı	64. Toplam konut bina(daire) sayısı
1202 - Depolar	1	21			
Toplam: 124106 - Santraller	4	153,4	67. Yapının yer kotu altı kat sayısı	68. Yapının yer kotu üstü kat sayısı	69. Yapının toplam kat sayısı
			71. Yapının yer kotu altı yüksekliği(m)	72. Yapının yer kotu üstü yüksekliği(m)	73. Yapının toplam yüksekliği(m)
			74. Yapının arazi	75. Yapının grubu	77. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (TL)
			78. Yapının arsa değeri (TL)	79. Yapının arsa maliyeti (TL)	80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)
			81. Form düzenlenirken kullanılan maliyeti (TL)	82. Form düzenlenirken kullanılan maliyeti (TL)	83. Form düzenlenirken kullanılan maliyeti (TL)
Yapının Teknik Özellikleri					
84. Isıtma Sistemi		85. Tesisatlar		86. Ortak Kullanım Alanları	
1. Merkezi ısıtma kaloriferi <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kaloriferi <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input checked="" type="checkbox"/> 4. Sobas <input type="checkbox"/>		1. Arama <input type="checkbox"/> 2. Bac işletimyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Phi su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. <input type="checkbox"/>		1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık oturma <input type="checkbox"/> 4. Kapalı oturma <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yazma havuz <input type="checkbox"/> 12. <input type="checkbox"/>	
87. Havalandırma Sistemi		88. Su Kullanım Alanları		89. Yapının Tesisat Sistemi	
1. Kattı yalıtım <input type="checkbox"/> 2. Duvar-ol <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Kırım <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Kütüphane <input type="checkbox"/> 9. <input type="checkbox"/>		1. 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Parçeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz/Parçeli sistem <input type="checkbox"/>		1.1. Betonarme <input checked="" type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Narma <input type="checkbox"/>	
90. Dış Duvar Isı Yalıtım Sistemi		91. Dış Duvar Isı Yalıtım Sistemi		92. Dış Duvar	
1. Yalıtım <input type="checkbox"/> 2. Yalıtım <input type="checkbox"/> 3. Yalıtım <input type="checkbox"/> 4. Yalıtım <input type="checkbox"/> 5. Yalıtım <input type="checkbox"/> 6. Yalıtım <input type="checkbox"/>		1. Büküm <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input checked="" type="checkbox"/> 3. Tağ <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Halı panel <input type="checkbox"/> 9. <input type="checkbox"/>		1. Plak kılıf <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asfalt <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. <input type="checkbox"/>	
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanıma İzin düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanıma İzin düzenlenemeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirtilmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ..... adet dükkan veya ..... adet diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.					
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin				Konut ile İlgili Özellikler	
93. Belge tarihi	94. Belge no	95. Blok no	96. Bağımsız bölüm no	97. Konutlar satılan daire adı sayısı	
				1	2
				3	4
				5	6
				7	8
				9	10
				TOPLAM	0
				98. Daire sayısı	0
				99. Park alanı daire sayısı	0
				100. Bir dairenin yüzölçümü	0

## 12.5. DEĞERLEMEYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ ÖZGEÇMİŞ VE DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ

