

ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ESKİŞEHİR / ODUNPAZARI / KIRAVDAN MAHALLESİ

“14269 ADA / 39-48-58 NOLU PARSELLER”

“TARLA NİTELİKLİ TAŞINMAZLAR”



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@yeditepegd.com/yeditepegd@gmail.com

www.yeditepegd.com



05.02.2024
Rapor No:
2024OZEL00013



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

YÖNETİCİ ÖZETİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Zen Enerji Anonim Şirketi
RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA	Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH/NO	10.01.2023 / 2024-0004
DEĞERLEME TARİHİ	24 Ocak 2024
RAPOR TARİHİ	05 Şubat 2024
RAPOR NO	2024OZEL00013
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
RAPORUN KONUSU / AMACI	Bu rapor; ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ Talebine istinaden taşınmazın 05.02.2024 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN ADRESİ	Eskişehir İli Odunpazarı İlçesi Kıravdan Mahallesi, Pıtıraklı Mevkii, 14269 ada 39,48 ve 58 parsellerde konumlu "3 adet Tarla" nitelikli taşınmaza ait değer tespittir.
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Eskişehir İli Odunpazarı İlçesi Kıravdan Mahallesi, Pıtıraklı Mevkii, 14269 Ada 39,48 ve 58 Parsele kain "Tarla" nitelikli taşınmazlar.
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

TAŞINMAZLAR	KDV HARIÇ			KDV DAHİL		
	TL	DOLAR	EURO	TL	DOLAR	EURO
14269 ADA 39 PARSEL PAZAR DEĞERİ	3.920.000,00TL	128.389,89\$	119.278,37€	4.312.000,00TL	141.228,87\$	131.206,20€
14269 ADA 48 PARSEL PAZAR DEĞERİ	3.420.000,00TL	112.013,63\$	104.064,29€	3.762.000,00TL	123.214,99\$	114.470,72€
14269 ADA 58 PARSEL PAZAR DEĞERİ	5.050.000,00TL	165.400,24\$	153.662,18€	5.555.000,00TL	181.940,26\$	169.028,40€
TOPLAM DEĞERLER	12.390.000,00TL	405.803,75\$	377.004,84€	13.629.000,00TL	446.384,12\$	414.705,32€

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.	DEĞERLEMİYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ	4
2.2.	DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
3.	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	5
4.	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	7
4.2.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	7
4.2.1.	İMAR DURUMU	7
4.2.2.	GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER	9
4.2.3.	YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ	9
4.3.	TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	9
4.3.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	9
4.3.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	9
5.	EKONOMİK VERİLER..... Hata! Yer işareti tanımlanmamış.	
5.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM.....	9
5.2.	ENFLASYON	11
5.3.	FAİZ ORANLARI VE KREDİLER.....	14
5.4.	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	18
6.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER	25
6.1.	KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ	25
6.2.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU	28
7.	GAYRİMENKULÜN TANIMI	28
7.1.	EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	29
8.	VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	29
8.1.	SWOT ANALİZİ	29
9.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	30
9.1.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	30
9.2.	GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	30
9.3.	KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....	30
9.3.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	31
9.3.2.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	32
9.3.3.	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	32
9.4.	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	33
9.5.	KULLANILAN DEĞER TANIMLARI.....	34
9.5.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ	34
9.5.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....	35
9.5.3.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ.....	35
10.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	35
10.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	35
10.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	35
10.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER.....	35
11.	SONUÇ	36
12.	EKLER VE FOTOĞRAFLAR	37
12.1.	UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI	37
12.2.	FOTOĞRAFLAR	38
12.3.	TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ ve TAPU SURETİ.....	47
12.4.	İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ	53
12.5.	DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ ÖZGEÇMİŞ VE DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ	57

1. RAPOR BİLGİLERİ

Raporu Talep Eden	ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ
Raporu Hazırlayan	Yeditepe Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	10/01/2024 / 2024-0004
Değerleme Tarihi	24 Ocak 2024
Rapor Tarihi	05 Şubat 2024
Rapor Numarası	2024OZEL00013
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet

Raporun Konusu / Amacı

Bu rapor; Mülkiyeti Zen Enerji Anonim Şirketi'ne ait olan; Eskişehir İli Odunpazarı İlçesi Kıravdan Mahallesi, Pıtıraklı Mevkii, 14269 Ada 39,48 ve 58 Parsele kain "Tarla" vasfı ile kayıtlı ana taşınmazların 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 24.01.2024 tarihinde işlemlere başlamış ve rapor tanzim edilmiş, 05.02.2024 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

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

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

14269 ADA 39 PARSEL			
İli	Eskişehir	Bağ. Böl. Niteliği	-
İlçesi	Odunpazarı	Arsa Payı	-
Bucağı	-	Blok No	-
Mahallesi	Kıravdan	Kat No	-
Köyü	-	Bağ. Böl. No	-
Sokağı	-	Hisse Oranı	1/1
Mevkii	Pıtraklı	Cilt No	12
Yüzölçümü (m²)	42.129,71	Sayfa No	1172
Pafta No	I31-D-13-C-2	Tapu Tarihi	15.12.2015
Ada No	14269	Tapu Yevmiye	36412
Parsel No	39	Eklentisi	-
Ana G.M. Vasfı	Tarla	Malikleri:	ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ

14269 ADA 48 PARSEL			
İli	Eskişehir	Bağ. Böl. Niteliği	-
İlçesi	Odunpazarı	Arsa Payı	-
Bucağı	-	Blok No	-
Mahallesi	Kıravdan	Kat No	-
Köyü	-	Bağ. Böl. No	-
Sokağı	-	Hisse Oranı	1/1
Mevkii	Pıtraklı	Cilt No	12
Yüzölçümü (m²)	36.761,58	Sayfa No	1148
Pafta No	I31-D-13-C-2	Tapu Tarihi	15.12.2015
Ada No	14269	Tapu Yevmiye	36410
Parsel No	48	Eklentisi	-
Ana G.M. Vasfı	Tarla	Malikleri:	ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ

14269 ADA 58 PARSEL			
İli	Eskişehir	Bağ. Böl. Niteliği	-
İlçesi	Odunpazarı	Arsa Payı	-
Bucağı	-	Blok No	-
Mahallesi	Kıravdan	Kat No	-
Köyü	-	Bağ. Böl. No	-
Sokağı	-	Hisse Oranı	1/1
Mevkii	Pıtraklı	Cilt No	12
Yüzölçümü (m²)	54.264,42	Sayfa No	1134
Pafta No	I31-D-13-C-1	Tapu Tarihi	15.12.2015
Ada No	14269	Tapu Yevmiye	36410
Parsel No	58	Eklentisi	-
Ana G.M. Vasfı	Tarla	Malikleri:	ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ



4.1.2. GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 12.01.2024 tarih 18:07 saatinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Webtapu portalı üzerinden alınmış olup, ilgili belgeler ekte sunulmaktadır. Bu belgelere göre değerlemeye konu 14269 ada 39,48 ve 58 parsel nolu taşınmazların tapu kaydında müşterek olarak;

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu: İş bu parsel Mahmudiye ovası koruma alanı içerisinde kalmaktadır. Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 sayılı kanun kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz.) (03.08.2023 tarih 36873 yevmiye numaralı)
- 3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır. (24.10.2014 tarih 26452 yevmiye)

Şerhler Hanesinde;

- Kamu Haczi: İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/11/2019 tarih 946191 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290132.44 TL (Alacaklı: İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ) (08.11.2019 tarih, 38025 yevmiye)
- 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YIL SÜRE İLE 0,01 TL BEDELLİ KROKİDE GÖSTERİLEN 19.47 M2LİK ALANA KIRA ŞERHİ TESİSİ) (16.12.2021 tarih, 55139 yevmiye)

Rehinler Hanesinde;

- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş lehine 1.dereceden 60.500.000 USD bedelle ipotek bulunmaktadır. (02.06.2017 tarih 18398 yevmiye numaralı)

4.2. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.2.1. İMAR DURUMU

- Eskişehir Odunpazarı Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede taşınmazların Kıravdan Mahallesi, 05.04.2021 tastik tarihli, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer aldığı, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanında kaldığı, Emsal:0,002 Yençok:7,50 yapılaşma şartlarında olduğu belirtilmiştir.
- Taşınmazların paftasında ve mahallinde kadastral yola cephesi bulunmakta olup ada/parsel bazında konumu kadastro paftasından ve imar paftasından tespit edilmiştir.





T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü



Sayı : E-83837498-305.03.15[026.260132485.34921.05]
-8672592

06.02.2024

Konu : Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Kıravdan
Mahallesi, 14269 Ada 39 Parsel,
14269 Ada 48 Parsel, 14269 Ada 58 Parsel
ve 14242 Ada 10 Parseller jk.

ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİNE
Acıbadem, Akasya AVM, A kule Kat: 25 Daire: 142 Ankara Asfaltı, Çeçen Sok., 34660 İstanbul

İlgi : Zen Enerji A.Ş.'nin 29.01.2024 tarihli ve sayılı dilekçesi.

İlgi dilekçe ile Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Kıravdan Mahallesi, 14269 Ada 39 Parsel, 14269 Ada 48 Parsel, 14269 Ada 58 Parsel ve 14242 Ada 10 Parselin üzerlerinde Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliğine göre işletilmesi yapılan Güneş Enerji Santrallerinin bulunduğu, anılan taşınmazlara ilişkin imar planlarının Bakanlığımızca onaylandığı belirtilerek; aöz konusu taşınmazlara ilişkin İmar Durum Belgesinin düzenlenmesi istenilmiştir.

Konuya ilişkin yapılan incelemede; Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Kıravdan Mahallesi, 14269 Ada 39 Parsel, 14269 Ada 48 Parsel ve 14269 Ada 58 Parsele ilişkin Bakanlığımızca onaylanan imar planlarının bulunduğu, bu kapsamda;

- Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Kıravdan Mahallesi, 14269 Ada 39 Parselin 18.04.2018 tarihli imar planları uyarınca; E:0.0006 Yençok: Teknolojinin Gerektirdiği Yükseklik yapılaşma koşullarında Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (GES) kullanım kararında kaldığı,
- Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Kıravdan Mahallesi, 14269 Ada 48 Parselin 26.09.2018 tarihli imar planları uyarınca; E:0.05 Yençok: 6.50 m yapılaşma koşullarında Teknik Altyapı Alanı ve E: 0.002 Yençok: Teknolojinin Gerektirdiği Yükseklik yapılaşma koşullarında Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (GES) kullanım kararında kaldığı,
- Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Kıravdan Mahallesi, 14269 Ada 58 Parselin 26.09.2018 tarihli imar planları uyarınca; E:0.05 Yençok: 6.50 m yapılaşma koşullarında Teknik Altyapı Alanı ve E: 0.002 Yençok: Teknolojinin Gerektirdiği Yükseklik yapılaşma koşullarında Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (GES) kullanım kararında kaldığı, ancak planlama alanı içerisinde TANAP/İTE boru hattı geçtiği ve boru hattı ile koruma kuşağının yapı yasaklı alan olarak gösteriminin yapıldığı, görülmüştür.

Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Kıravdan Mahallesi, 14242 Ada 10 Parsele ilişkin onaylanan imar planına rastlanılmadığı, Bakanlığımızın (Genel Müdürlüğümüz) imar durum belgesi düzenlemeye ilişkin yetkisinin bulunmadığı ilgili İdarelerinden imar durum belgesinin temin edilebileceği hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: E68B7481-55C6-416A-8CB5-856EB90FD755

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278

Bilgi için: Zeynep Tuğçe

Çankaya/ANKARA

ONGANKUL

KEP Adresi : cevreseshircilik.bakanligi@hs01.kep.tr

Şehir Plancısı



4.2.2. GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

Tapu senedi: Değerlemeye konu taşınmazlar 'Tarla' vasfı ile kayıtlı durumdadır. Taşınmazlar, 'Satış' 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 Odunpazarı Belediyesi Planlama Biriminden temin edilmiş olup, rapor içerisinde "4.2.1- Gayrimenkulün İmar Durumu" 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 gayrimenkulün mülkiyeti 08.12.2015 tarihi itibarıyla 'satış işlemi' ile "Zen Enerji Anonim Şirketi" adına tescil edilmiş olup son 3 yıllık süreçte 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 Kovid-19 salgını nedeniyle dördüncü çeyrekte yavaşlaması, artan küresel enflasyonu dizginleyebilmek için küresel düzeyde atılan para politikası adımları ve Rusya'nın Ukrayna'yı işgali sonrasında Avrupa'daki yaşam maliyetlerinin artması ve ekonomik faaliyetleri engelleyen ciddi bir enerji krizi yaşanması, 2022 yılı genelinde ve son çeyreğinde küresel ekonomik görünümü belirleyen temel unsurlar olmuştur. 2022 yılının üçüncü çeyreğinde, beklenenden güçlü gelen iç talep artışının yanında öngörülenden daha fazla sağlanan mali destekler sonucunda, ABD, Avro Bölgesi ve başlıca gelişmekte olan ülke ekonomiler olumlu bir görünüm sergilemiştir. Bununla birlikte, 2022 yılının dördüncü çeyreğinde, tümü olmasa da birçok büyük ekonominin büyüme hızında ivme kaybı tahmin edilmektedir. Birçok gelişmiş ve gelişmekte olan ülkenin, yükselen enflasyon karşısında para politikasını sıkılaştırma seviyesinin yanı sıra Ukrayna'daki savaşın akıbetinin, 2023 yılında küresel ekonomik aktiviteyi şekillendirmeye devam etmesi beklenmektedir. Önümüzdeki dönemde küresel bir durgunluk beklentisi netleşmemekle beraber, 2023 ve 2024 yıllarında küresel büyümenin tarihsel (2000-2019) yıllık ortalama olan yüzde 3,8'in altında seyredeceği tahmin edilmektedir. UNCTAD verilerine göre 2022 yılında uluslararası ticaretin olumlu görünümünde büyük ölçüde emtia fiyatlarındaki artış, yakın zamanda imzalanan ticaret anlaşmaları ve lojistik sorunlarının çözülmesi etkili olmuştur. Bu olumlu görünüme rağmen ekonomik büyümedeki yavaşlama, küresel tedarik zincirlerinde devam eden sorunlar, küresel enflasyon artışı endişesi ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi kötüleşen ekonomik koşullar ve artan belirsizlikler 2022 yılının dördüncü çeyreğinde küresel ticareti olumsuz etkilemiştir. Dünya mal ticaretinin 2023'te nispeten durgun seyretmesi beklenmektedir. Küresel ölçekte artan resesyon endişeleri, yükselen enflasyona karşı küresel mücadelede atılan parasal sıkılaştırma adımları, Rusya'nın Ukrayna'daki işgali ve Çin'de Kovid-19'un yeniden canlanması 2022 yılının son çeyreğinde emtia fiyatlarındaki görünümü belirleyen temel faktörler olmuştur. Bu dönemde, emtia fiyatları halen salgın öncesi dönem fiyatlarının üzerinde seyrederken, Rusya-Ukrayna savaşı öncesi seviyelerinde gözlenmektedir. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren emtia fiyatlarının çoğunda, küresel ölçekte yavaşlayan büyüme nedeniyle ciddi oranda gevşeme görülmüştür. Küresel enflasyon kısa vadeli riskler içerisinde hala görece önemini korumaktadır. 2023'ün ilk çeyreğinin sonuna yaklaşırken küresel görünüm bir önceki yılın son çeyreğine göre belirgin düzeyde iyileşmiştir. Bununla birlikte enflasyonla mücadele için küresel



düzeyde alınması gereken daha çok mesafe bulunmakta ve bu da riskleri beraberinde getirmektedir. Kovid-19 salgını sonrası "yeni normal"e dönüş, Ukrayna'da savaşın ortaya çıkmasıyla kesintiye uğramış, başta gıda ile enerji alanlarında olmak üzere dünya ekonomisinde yeni bir dizi sorun ortaya çıkmıştır. 2023 yılı başladığında ise dünyada enflasyon, gelişmekte olan pazarlardan sermaye çıkışları, sosyal sorunlar, devam eden ticaret savaşları, jeopolitik çatışma ve Rusya-Ukrayna savaş gibi "eski" riskler varlığını korurken büyük ölçekli doğal afetler ve kuraklık gibi sorunlar da küresel istikrarı tehdit etmektedir. Görece iyileşen sağlık ve talep koşullarının sayesinde ortaya çıkan son dönemdeki iyileşme işaretlerine rağmen, Rusya- Ukrayna savaşının gölgesinde önümüzdeki iki yıl boyunca küresel ekonomik toparlanmanın ılımlı olması beklenmektedir. Bu çerçevede, genel görünüm kırılganlığını korumakta ve aşağı yönlü riskler ağır basmaktadır. Son dönemde dünyada finansal kurumlar, konut piyasaları ve düşük ve yüksek gelirli ülkeler de dâhil olmak üzere finansal kırılganlıklara ilişkin endişeler artmıştır. Bu koşullar altında sert bir durgunluk olmasa dahi küresel ekonomik toparlanmanın ağır aksak olması beklenebilecektir.

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

Kaynak: TCBM – 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 konumundadır. 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 seyredirken, 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 değerleme 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: TCBM – Strateji ve Bütçe Başkanlığı – Ekonomik Gelişmeler – 2023-II.Çeyrek

5.2. ENFLASYON

TCBM 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

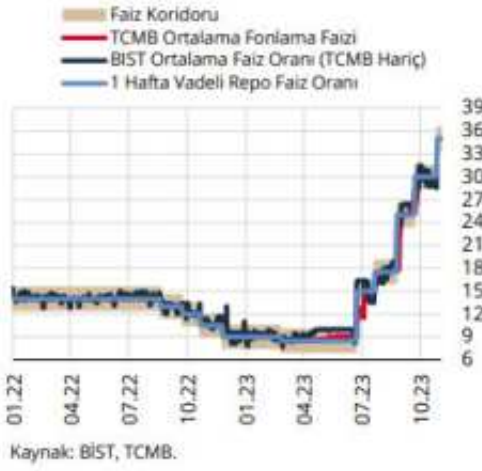
katkı 12,7 puan ile nihai yurt içi talepten gelmiştir. Söz konusu katkının büyük çoğunluğu özel tüketimdeki güçlü artıştan kaynaklanmıştır. Dış talepte süregelen zayıf seyrin nedeniyle ihracattaki gerilemeye karşın, canlı seyreden iç talebin etkisiyle ithalattaki yüksek oranlı artış neticesinde net ihracatın büyümeyi 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 seyrin 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 seyrin 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 sürdürecek 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 sıkılığın 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.

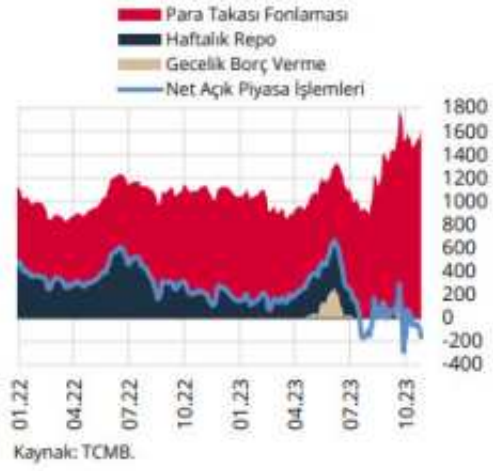
Para Politikası Kararları

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 paylaşmıştır. 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. Krediye 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 kullanılması 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)

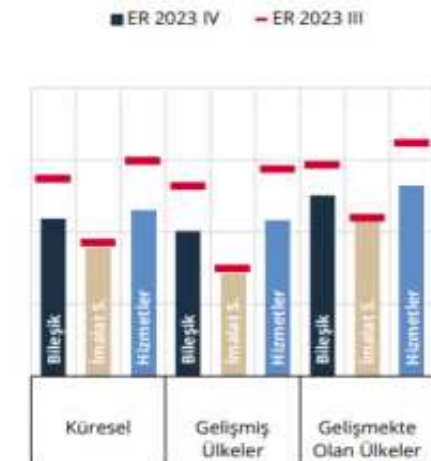


5.3. FAİZ ORANLARI VE KREDİLER

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 ER	2023 Tahmini ER	2024 Tahmini ER	2024 Tahmini ER
		2023-III	2023-IV	2023-III	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 ülkelerde (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.

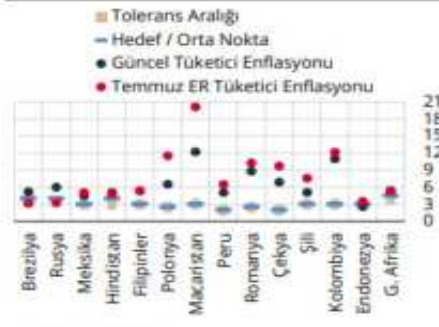
Grafik 2.1.2: Gelişmiş Ülkelerde Çekirdek Enflasyon* (3 Aylık Hareketli Ortalama, Yıllıklandırılmış, %)



Kaynak: Bloomberg, TCMB.

* Gelişmiş Ülkeler: ABD, Euro Bölgesi, Japonya, İngiltere, Kanada, Güney Kore, İsviçre, İsveç, Norveç, İsrail.

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

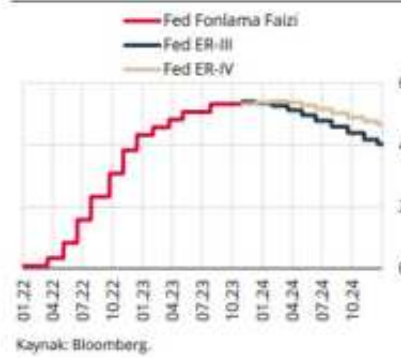


Kaynak: Bloomberg.

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 artırımı 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 artırımı 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 sürdürecektir 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 faizlerin 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 ülkelerde 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 sıkılaşma 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 sıkılaşmanın 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 ayırımlarına göre yüksek seyrini 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.

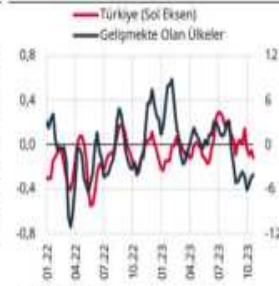
Grafik 2.2.1: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülkeler CDS Premieri* (5 Yıl Vadeli, Baz Puan)



Kaynak: Bloomberg.

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

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



Kaynak: TCMB, IIF.

* Türkiye verisi hisse senedi ve DİBS piyasasına yönelik portföy akımlarını kapsamaktadır. DİBS verisi repo hariçtir.

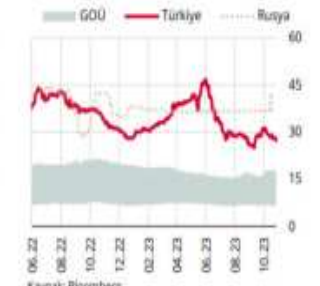
Grafik 2.2.3: Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı* (ABD Dolarına Karşı, 1 Ay Vadeli, %)



Kaynak: Bloomberg.

* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Şil, 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.

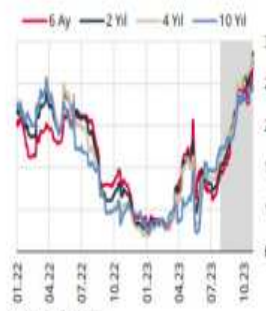
* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Şil, Kolombiya, Meksika, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Romanya ve Macaristan.

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



Kaynak: TCMB.

Grafik 2.2.6: DİBS Getirileri (%)



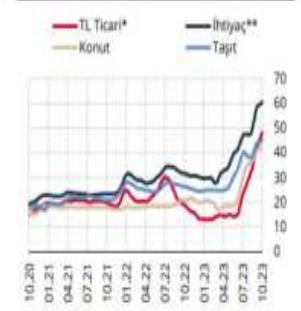
Kaynak: Bloomberg.

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



Kaynak: TCMB.

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



Kaynak: TCMB.

* Kredili mevduat hesapları ve kredi kartları hariç.

** Kredili mevduat hesapları hariç.

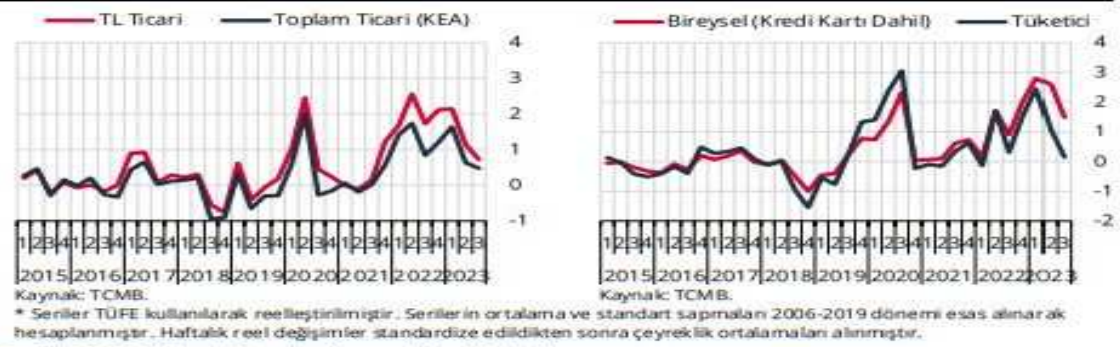
Grafik 2.2.9: Kredi Büyümesi (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)



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



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



Grafik 2.2.12: Kredi Standartları ve Kredi Talebi



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 süregelmeye ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir.

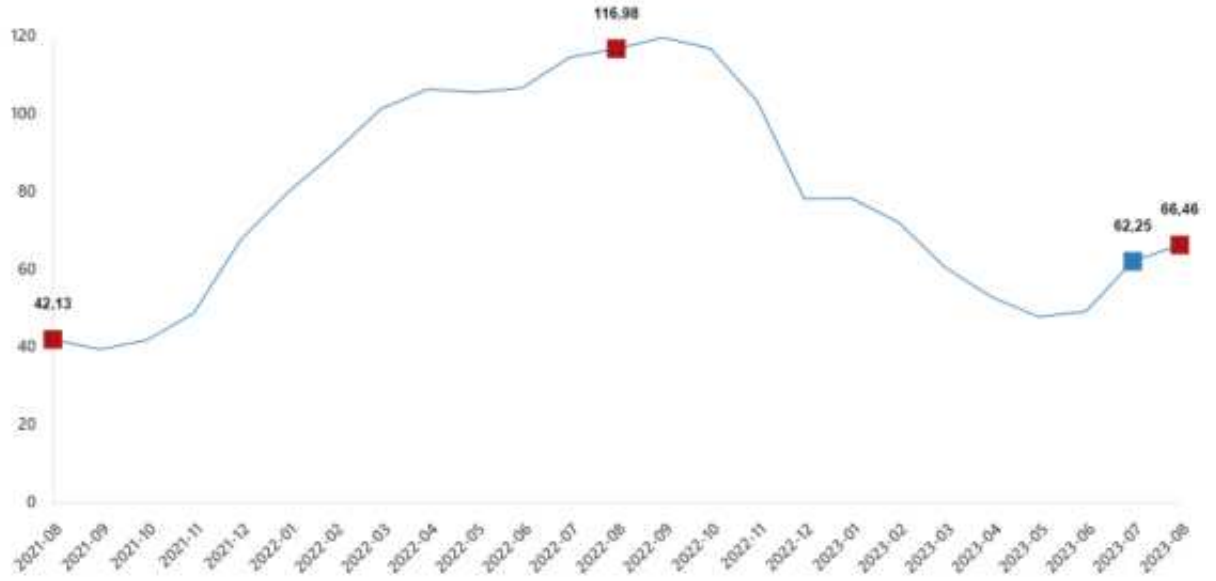
Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk dokuz aylık döneminde toplam 900 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 57 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da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

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 yollarının 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.

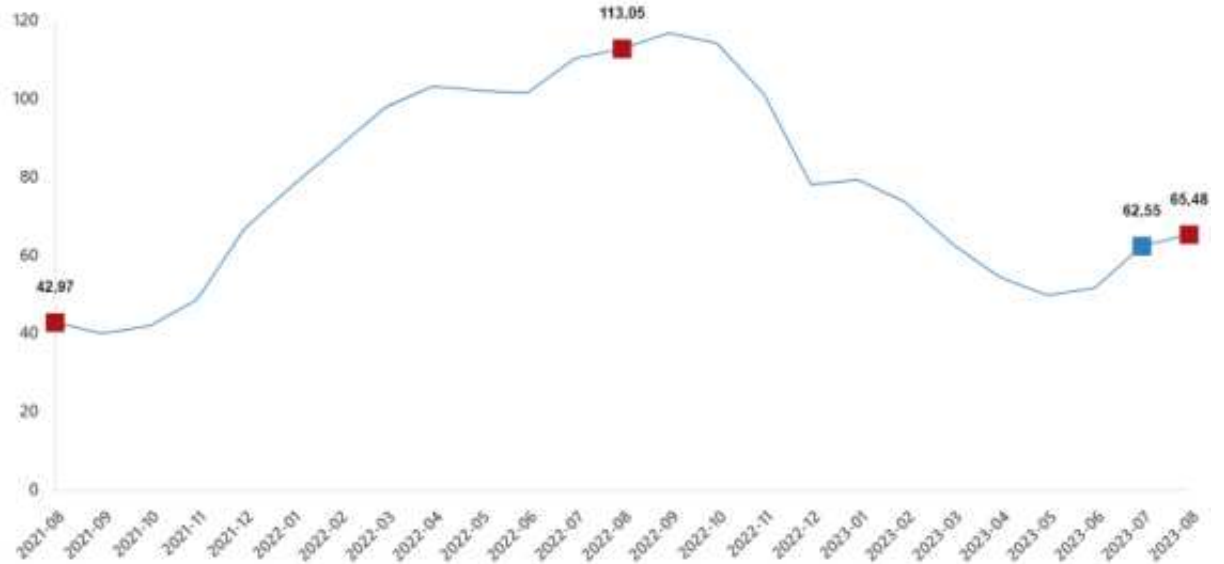
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2023



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.

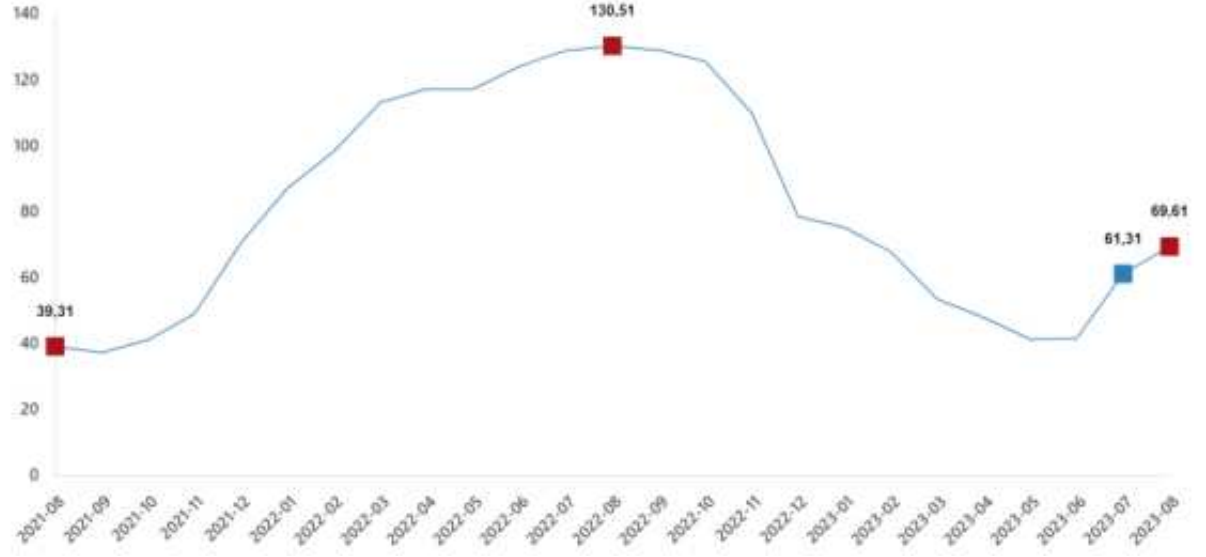
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2023



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 – Yayımlı Tarihi: 11 Ekim 2023

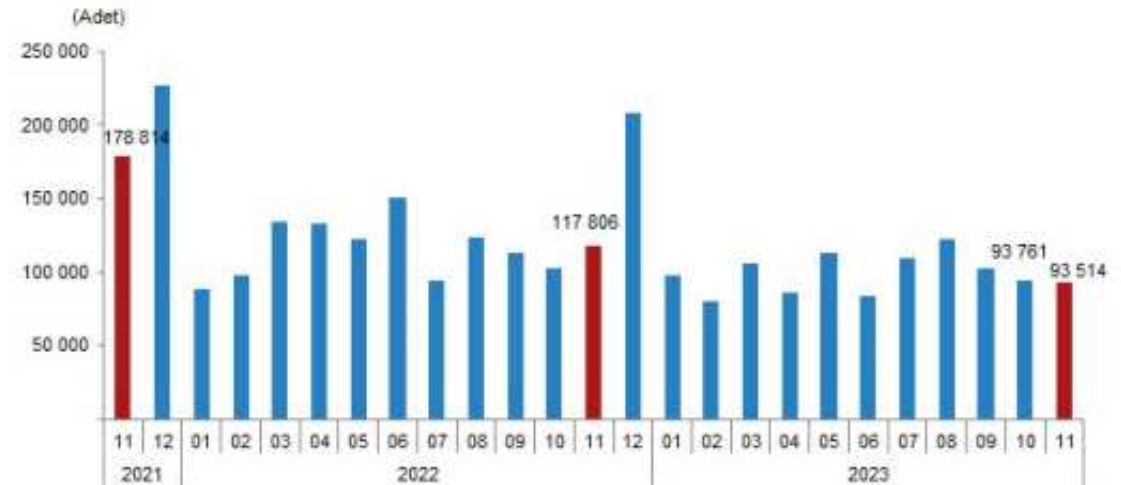
Konut Sektörü:

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

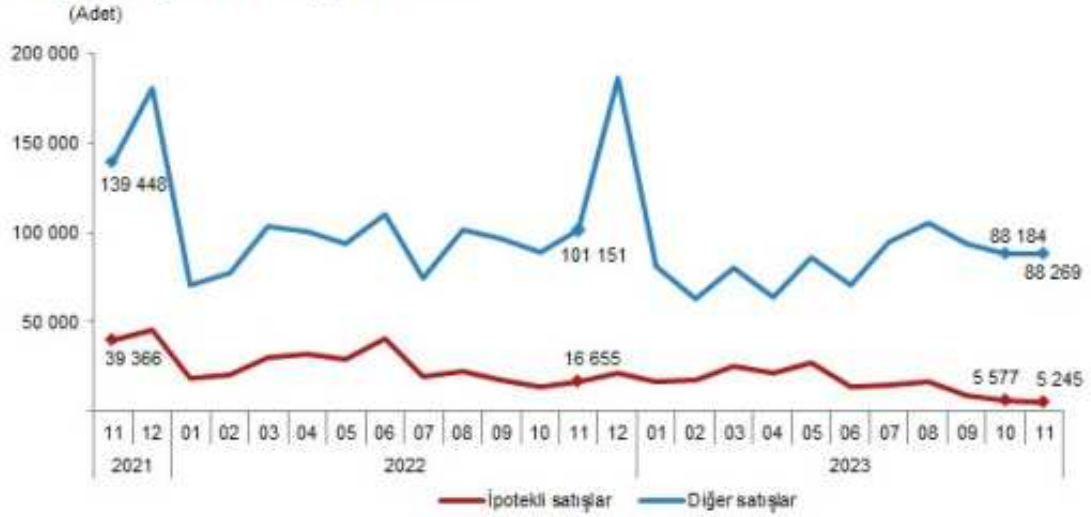
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %68,5 azalış göstererek 5 bin 245 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine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



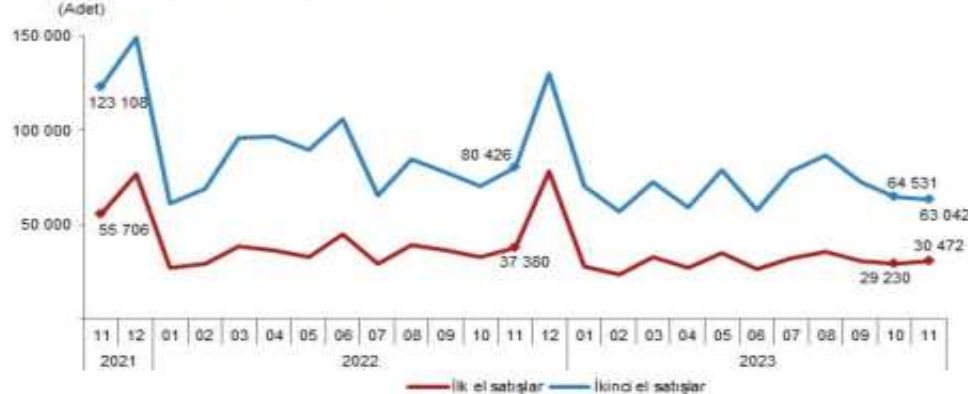
İlk el konut satış sayısı 30 bin 472 olarak gerçekleşti

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.

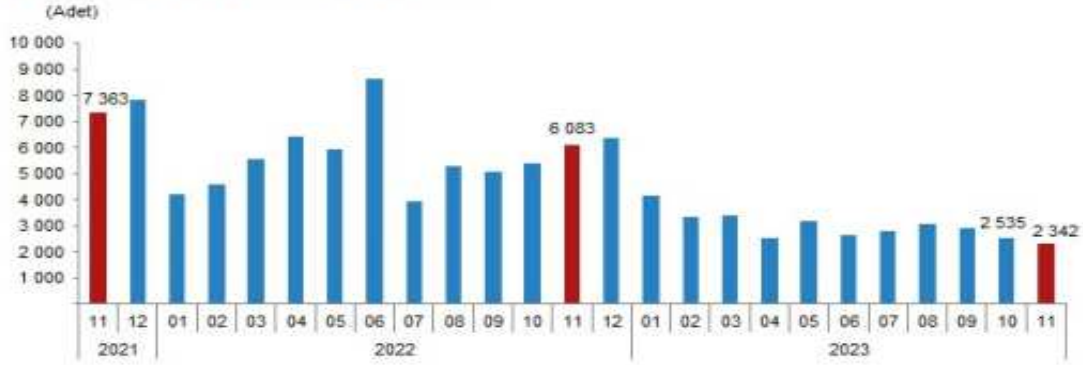
Satış durumuna göre konut satışı, Kasım 2023



Yabancılar Kasım ayında 2 bin 342 konut satışı gerçekleşti

Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,5 azalarak 2 bin 342 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %2,5 oldu. Yabancılar 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.

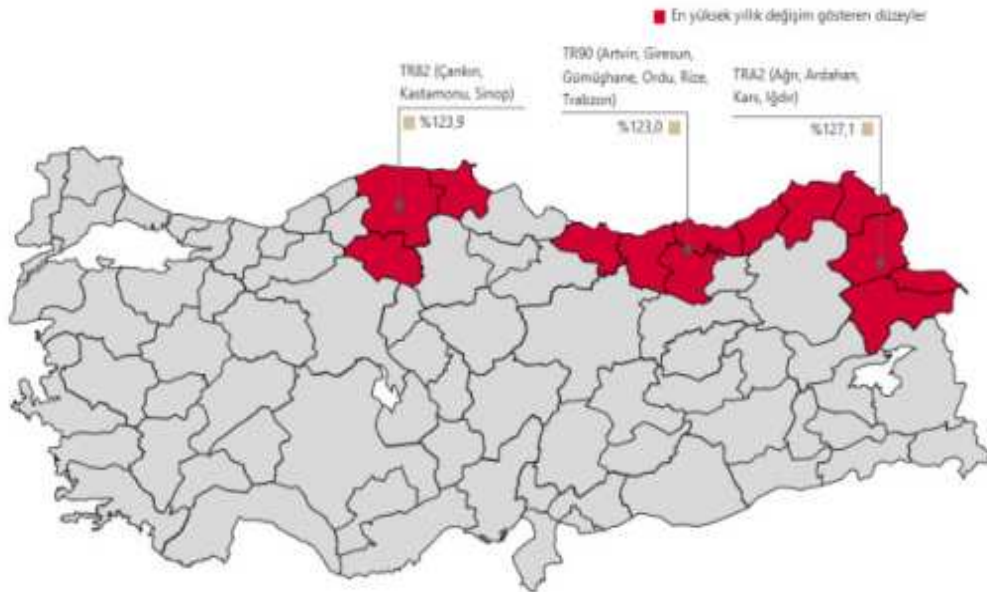
Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

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.

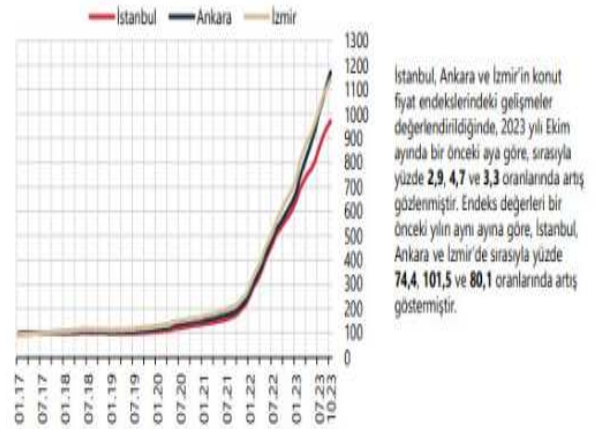


Tablo 1* : Konut Fiyat Endeksleri (2017=100) ve Birim Fiyatlar

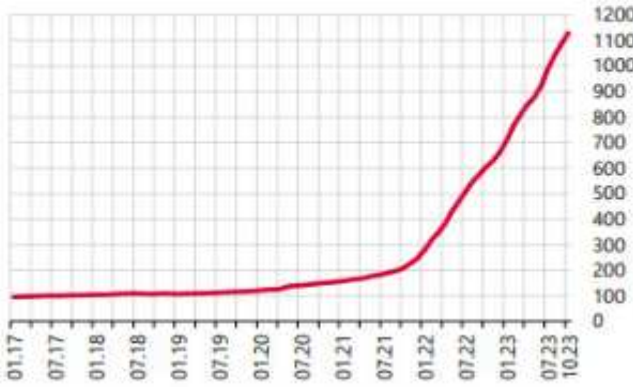
	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)**
	1129,6 (%86,5)	1216,8 (%91,7)	1116,7 (%86,8)	30035,5 ₺
	969,4 (%74,4)	1094,6 (%81,8)	961,3 (%72,9)	44386,5 ₺
	1169,5 (%101,5)	1406,9 (%117,7)	1154,0 (%102,3)	23303,8 ₺
	1138,1 (%80,1)	1287,6 (%85,9)	1118,5 (%80,4)	34774,2 ₺

Akıyınan, Malatya, Hata, Kahramanmaraş ve Osmaniye illerinde değeriye bağı olarak veri sayısının yetersiz olması nedeniyle söz konusu illerde 2023 yılı Şubat ayından itibaren endeksler satırı kabul edilmiştir.
*Konut Fiyat Endeksi, Yeni Konutlar Fiyat Endeksi ve Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi, hesaplarına yöntemi gereğince, farklı örneklem ve farklı tabaka yapıları kullanılarak üretilen birbirinden bağımsız endekslerdir.
**Birim Fiyat Tabakalanmış Ortanca Fiyat yöntemiyle hesaplanmıştır.
Parantez içindeki değeriye yılı yüzde değeriye göstermektedir.

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

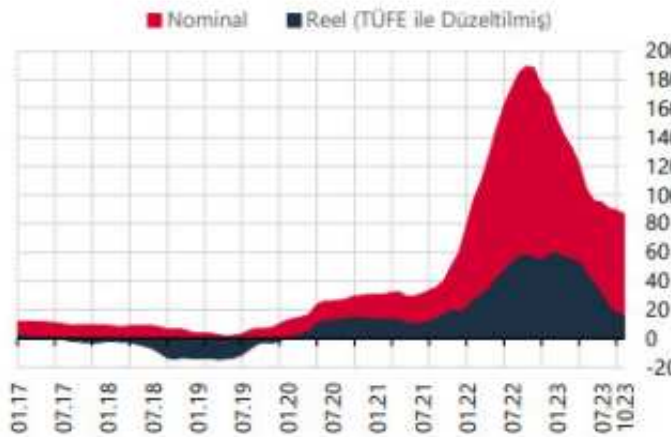


Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2017=100)



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 artarak 1129,6 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



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

Kaynak: TCBM / Konut Fiyat Endeksi / Ekim 2023

6. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER

6.1. KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ

ESKİŞEHİR İLİ:



Genel Özellikleri: Eskişehir, Türkiye'nin Eskişehir ilinin merkezi olan şehirdir. 1993 yılında çıkarılan kanunla Büyükşehir Belediyesi olmuştur. Ortasından Porsuk Çayı geçen şehir, Avrupalı tarzıdır. Ayrıca içerisinde Osmangazi Üniversitesi, Eskişehir Teknik Üniversitesi ve Anadolu Üniversitesinin bulunması nedeniyle bir öğrenci kenti görünümündedir. Met helvası, nuga helvası, haşhaşlı çörek, Kalabak suyu, çibörek ve lüle taşı ile meşhurdur. Ayrıca balaban kebabı da Eskişehir mutfağında önemli bir yer almaktadır. İşlenebilir lüle taşı, Türkiye'de yalnızca Eskişehir'de çıkarıldığı için Eskişehir taşı olarak bilinir. Türkiye'de Eskişehir ve Sivrihisar dolaylarında yetişen bir çoban köpeği olan akbaş da şehre ait önemli değerlerdendir. Sanat kurumları ve tesisleri ile kültür ve sanatta gelişmiş bir şehirdir. Anadolu Üniversitesi ve büyükşehir belediyesi bünyesinde iki adet senfoni orkestrası bulunmaktadır. Ayrıca her yıl düzenlenen Uluslararası Eskişehir Festivali ile şehirde müzik, tiyatro, resim ve sinema dallarında sergiler ve gösteriler yapılmaktadır. Eskişehir günümüze kadar değişik uygarlıklar altında varlığını sürdürmüştür. Üzerinde kurulan medeniyetlerden bazıları Frigya, Bizans, Anadolu Selçukluları ve Osmanlı İmparatorluğu'dur. Eskişehir 2013 yılında Türk Dünyası Kültür Başkenti ve UNESCO Somut Olmayan Kültürel Miras Başkentliği unvanlarını taşımaktadır. Türk Hava Yolları'nın Airbus A330-200 tipi uçağı, TC-JNG, de 'Eskişehir' adını taşımaktadır. Eskişehir, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında yer almaktadır. İl merkezinin kuzeyinde Mihalgazi ve Sarıcakaya, doğusunda Alpu ve Ankara, güneyinde Mahmudiye, Seyitgazi ve Afyon, batısında ise İnönü ve Kütahya sınırları ile çevrilidir.

Avrupa Yatırım Bankası'ndan alınan 250 milyon dolarlık kredinin 50 milyon doları ile ıslahı yapılan Porsuk Çayı ile şehrin çevresi değişmeye başlamıştır. 2004 yılında ise, tramvay taşımacılığı başlamış, Etram hizmete açılmıştır. Tramvay ve Porsuk Çayı ıslahı sonrası Eskişehir güzel bir görünüm kazanmış ve yerli turist çekmeye başlamıştır. Müzeleri, parkları ile sosyal etkinlikleri ile popüler olan şehri, 2022 yılında 500.000 kişi ziyaret etmiştir.

Coğrafya: Eskişehir, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında yer almaktadır. Kuzeyinde Karadeniz, kuzeybatısında Marmara, batı ve güneybatısında Ege Bölgesi ile komşudur. Eskişehir'in ilçelerinden Seyitgazi'nin küçük bir bölümü Ege'nin, Sarıcakaya İlçesi'nin tümü ile Merkez ve Mihalicçık ilçelerinin bir bölümü Karadeniz Bölgesi'nin etkisindedir. Ancak Eskişehir, coğrafi karakterini genellikle İç Anadolu Bölgesi'nden alır. İl toprakları Sakarya nehri ve Porsuk Çayı'nın suladığı geniş düzlüklerle bunları çevreleyen dağlardan oluşur. İlin Karadeniz Bölgesi'ne taşan kuzey kesimi, doğu-batı doğrultusunda uzanan Sündiken Dağları'yla kaplıdır. Doğuda Sakarya Vadisine kadar sokulan Sündiken Dağları, Sündiken Doruğunda 1,770 m.'ye yükselir. Eskişehir Ovası: İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında tektonik kökenli ovadır. Batı-Doğu doğrultusunda uzanır; ortasından Sakarya'nın önemli kollarından olan Porsuk Çayı geçer. Zengin bir tarım alanı olan Eskişehir Ovası'ndan doğu-batı doğrultusunda işlek demir ve kara yolları geçer.

Akarsular: Sakarya Nehri; Çifteler İlçesi'nin sınırları içinde yer alan "Sakaryabaşı" denilen yerden çıkmaktadır. Buradan çıkan su, önce Bardakçı Suyu ile, sonra Seydisu ve Sarısu ile birleşerek güneydoğuya doğru akar. Çakmak Köyü yakınında Ankara - Eskişehir arasında il sınırı olur ve kuzeye döner. Kıran Hamamı denilen yerde Porsuk Çayı ile birleşir ve kuzeye doğru akar. Sarıyer Barajı'ndan sonra akışı batıya döner.

Porsuk Çayı ve kolları: İki koldan oluşmuştur. Birincisi, Porsuk suyudur. Kaynağı Murat Dağı'ndadır. Altıntaş havzasında hafif meyilli bir arazide akar. Diğer kol, Kütahya'nın batısından gelir. Bu, şehrin kuzeyinden "Porsuk Çayı" adı ile geçen sudur. Bunlar Çukurova'da birleşerek ve Eskişehir il sınırında, İncesu Köyü'nün yakınındaki Kalburcu Çiftliği'nden geçerler. Sonra sırasıyla Kunduzlar, Kargın Deresi, İlicasu, Mollaoğlu Deresi, Sarısu, Keskin-Muttalıp dereleriyle birleşerek, Sakarya Nehri'ne yaklaşırken de Pürtek Çayı'nı içine alır.

Barajlar: Porsuk Barajı: Porsuk Çayı üzerindedir. Şehrin su, taşkınlarını, önlemek, sulama ve kullanma suyunu temin amacıyla yapılmıştır. Ayrıca burası balık üretimi ve mesire yeri olarak da kullanılmaktadır.

Sarıyer Barajı: Ankara il sınırında, Sakarya Nehri üzerinde kurulmuştur. Amacı Batı Anadolu'nun elektrik gereksinimini karşılamaktır.

Musaözü Barajı: Eskişehir'den 28 km. uzaklıkta bulunan Mollaoğlu deresi üzerindedir. Yine taşkından korunma ve sulama amacıyla kurulmuş olup, ağaçlandırılan çevresi, Eskişehirliilerin tatil günlerinde rağbet ettikleri mesire yerlerinden biridir. Balık üretimi de yapılır.

Gökçekaya Barajı: Eskişehir'in kuzeydoğusunda Sakarya Nehri üzerindedir. Elektrik üretmek amacıyla kurulmuştur.

Daridere Barajı: Sarısu deresinin üzerinde kurulmuştur. Eskişehir'e yararlı olan barajlardan biridir. İnönü'yü sulamak ve taşkınları önlemek amacıyla kurulmuştur.

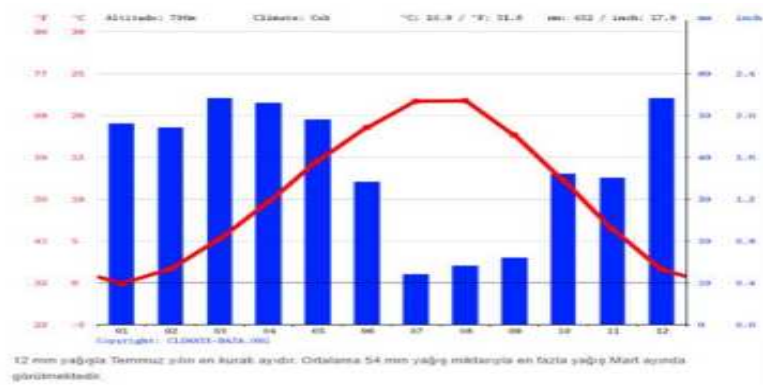
Çatiören ve Kunduzlar barajlarından da yararlanılmaktadır.

Bitki Örtüsü: İlin dörtte birini çam, meşe, gürgen, ardıç, katran ve köknar ağaçlarının oluşturduğu ormanlar teşkil eder. Orman olmayan arazilerde, su kenarlarında söğüt, ahlat ve kavak ağaçlarına rastlanmaktadır. İç Anadolu stepleri, Kuzey Anadolu ve Batı Anadolu ormanları, Eskişehir'in bitki örtüsünü oluşturur. Sündiken Dağları'nın, Porsuk Vadisi'ne bakan güney yamaçlarında, 1000 metreden sonra meşe çalılıkları, daha sonra da bodur meşeler görülür. 1300 metreden sonra yer yer kara çamların göze çarptığı Sündiken Dağları'nın, Türkmenbaba, Eşekli Türkmen Tepesi ve Bozdağ'ın Sakarya Vadisi yönü incelenirse, (özellikle Tandırlar Dağköplü Köyleri arası çok sıktır) karaçamla kaplı olduğu gözlenir. Burada karaçamların arasında, kızılçamlar da görülür. Taştepe ve Mihalicçık civarına kadar sarıçamlar yer alır. Yapıldak civarındaki çam ormanları arasında, yüksek meşeler görülür. Eskişehir'in güneyindeki platolarda ve Çifteler Ovası'nda orman yoktur fakat karakteristik step bitkileri vardır. Sarısu Porsuk Vadisi'nin bitki örtüsünü, yumak, yavşan ve kekik oluşturur. Porsuk ve Keskin Dereleri'nin kenarlarındaki bitki örtüsü ise, söğütler, kavaklar, karaağaçlar ve koruluklardan oluşur. Orta Anadolu Bölgesinin karakteristik bitki örtüsü içerisinde yer alan Eskişehir, % 26,3'ü ormanlarla kaplıdır. Eskişehir, koru ormanlarının % 78'ü karaçam, % 9'ı sarıçam, % 6'ü kızılçamdır. Geriye kalanı bataklık ormanları olup, bunun da tamamı meşe cinsidir. Çayır ve mera arazisi ilimizin toplam arazisinin %24'ünü teşkil etmektedir. İlimizde 582.505 hektar işlenen tarım arazisi bulunmaktadır. Eskişehir ilinde tespit edilmiş 8 adet toprak grubu vardır. Buna göre, % 44.8 ile en fazla kahverengi topraklar, % 26.36 ile kahverengi orman toprakları ve % 12.70 ile kalkersiz kahverengi orman toprakları bulunmaktadır. Eskişehir il arazisinin %21.8'i dağlık, % 6'sı yayla, % 25.8'i ova ve %51.8'i dalgalıdır. 582.505 hektar (% 43) tarım alanına sahip olan Eskişehir ilinde; 325.851 hektar çayır-mer'a arazisi (% 24) , 331.263 hektar (% 24) orman ve fundalık arazi, 125.581 hektar (% 9) tarıma elverişsiz arazi bulunmaktadır. Eskişehir 2013 yılı verileri ile Çiftçi Kayıt Sistemine (ÇKS) kayıtlı 3.612.329,48 dekar arazi ve bu arazide çiftçilik yapan 26.966 çiftçi bulunmaktadır. Eskişehir'de arazinin kullanım durumu ve oranları şöyledir; İşlenen tarım arazisi 582.505 hektar ile %41,8'i, Orman Arazisi 397.327 hektar %26,3'ü, Çayır-Mera Alanı 325.851 hektar ile %23,4'ü, Su Yüzeyi (Göl-Gölet-Baraj) 3.775 hektar %0,3'ü, Tarım Dışı Arazi 53.705'i, %3,8'i, Tescil Dışı alan 59.307 hektar %4,4 oluşturmaktadır. Arazi kullanım durumu; Tarla 366.722 ha (%62,95), Meyve 3.738 ha (%0,65), Sebze 5.682 ha (%0,98), Nadas 197.164 ha (%33,85) Terkedilen Alan 9.195 ha (%1,57) oluşturmaktadır.

İklim: Eskişehir, coğrafi şartları, yükseltileri, yeryüzü şekilleri, denize olan uzaklığı gibi nedenlerden dolayı kara iklimi özelliğine sahiptir. Bir taraftan da Ege ve Marmara bölgelerine yakın olması nedeniyle bu bölgeler ikliminin etkilerini taşımaktadır. Genellikle Eskişehir'de kışlar parçalı bulutlu, kar yağışlı, baharlar orta derecede yağışlı ve yazlar ise az bulutlu ve açık geçer. Yıllık sıcaklık ortalaması, 10.9° dir. Aylık ortalama göre yılın en soğuk ayı, -2° ile ocak ayıdır. Aralık ayının ortalarından, şubat ayının ortalarına kadar çok soğuk günler ve don olayları yaşanır. -10° ile -25° arasında değişen derecelere rastlanabilir. Ancak ocak ayı içinde 10°

ile 15° lik ılık günler de geçirilir. Mart ayında daha çok don olayına rastlanır. Baharın ikinci yarısında maksimum sıcaklık, 20° nin üstüne çıkar. Haziran, temmuz ve ağustos aylarında en sıcak günler yaşanır. En düşük sıcaklık 10° - 15° dir Temmuz ayının ikinci yansı ile ağustos ayının ilk yansında en yüksek sıcaklık, 30° - 40° arasında değişir. Burada, kara iklimi özelliğini gösteren en belirgin olay, aynı zamanda gece ile gündüz sıcaklığında 12° ile 29° arasında büyük ısı farklarının olmasıdır.

Sonbahar mevsimi, sıcaklığın 20° nin altına düşmesiyle, ağustos ayının ikinci yarısından itibaren kendini belli eder. Eylül ayının sonunda sıcaklık, 0° 'ye kadar inebilir. En yüksek sıcaklık ise, yine eylül ayı içinde, yazın devamı olarak 20° ile 30° arasında oynayabilir. Ekim ayında ortalama sıcaklık, 10° civarında seyrederek. Eskişehir'de yağışlar, kışın kar ve yağmur halinde görülür. Aralık ayından itibaren yağışlar daha çok kar şeklindedir. Nisan ayı sonundan itibaren havalar ısınmaya başlar. Eskişehir'de bahar yağmurları, batı ve güneybatıdan gelerek, sağanak halinde düşer. Yıllık ortalama yağış miktarı 378.9 kg/m3'dür. Temmuz ve ağustos aylarında, Akdeniz yaz kuraklığı özelliklerini gösterir. Ancak çok hafif olarak, Karadeniz yaz yağmurlarını da alır. Ekim ayında yağmur, kasım ayında sulu karın yağması, kışın başladığını gösterir. Eskişehir'de rüzgarlar, kışın doğudan batıya eser. Baharın ilk aylarında kuzeybatı rüzgarları hakimdir. Baharın sonunda güneybatı, batı ve kuzeybatıdan gelen rüzgarlar görülür. Yaz mevsiminde bazen geçici olarak günlük şiddetli doğu rüzgarları da görülebilir. Sonbaharda ise, eylül sonundan itibaren doğu, kuzeydoğu ve güneydoğu rüzgarları ortaya çıkar.



Nüfus Durumu: Eskişehir'in nüfusu TÜİK 2021 verilerine göre 898.369'dur. İlin yüzölçümü 13.960 km²'dir. İlde km²'ye 64 kişi düşmektedir. İlde yıllık nüfus artış oranı %18.5 olmuştur. 2019 yılında TÜİK verilerine göre 14 ilçe belediyesi, bu belediyelerde toplam 539 mahalle bulunmaktadır. 2008 yılında merkez ilçe Odunpazarı ve Tepebaşı ilçelerine ayrılmıştır. 2012 yılında ilin tamamı büyükşehir sınırlarına girmiştir.

Odunpazarı İlçesi:

Genel Bilgiler: Odunpazarı, Eskişehir'in bir ilçesi. Şehrin ilk yerleşim yeridir. Eskişehir kent merkezinde yer alır ve diğer ilçelere göre yükseltisi daha fazladır. Bir rivayete göre Eskişehir'e yerleşmeyi düşünen ilk halk Odunpazarı ve şimdiki Porsuk Çayı'nın olduğu bölgeye birer koyun çigeri asarlar. Hangisi çok dayanırsa orayı yerleşim bölgesi seçeceklerdir. Odunpazarı'na asılan çiger daha geç bozulur ve ilk yerleşim burada oluşur. Odunpazarı'nın tarihî kent merkezi, UNESCO tarafından 2012'de Dünya Mirası Geçici Listesi'ne dahil edildi. 2019 yılında ise Japon mimar Kengo Kuma'nın tasarladığı Odunpazarı Modern Müze açılmıştır. İlçe sınırları içerisinde tarihî bina ve külliye mevcuttur. Bu binalardan bazıları Atatürk Lisesi, Kurşunlu Külliyesi, Yeşil Efendi Osmanlı Evi Müzesi, Tayfun Talipoğlu Daktilo Müzesi, Atatürk Müzesi ve Odunpazarı Modern Müze'dir. Odunpazarı nüfusu 2022 yılına göre 422.423 dür.



Taşınmazın Konumu:





6.2. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU

Değerleme konusu taşınmazlar Eskişehir ili, Odunpazarı İlçesi, Kıravdan Mahallesi, Pıtıraklı Mevkii, 14269 ada, 39, 48 ve 58 parsellerde yer almaktadır. Taşınmazlar Mahalle Yerleşik Alanı sınırları dışında yer almakta olup Odunpazarı İlçe merkezine kısmen uzak konumdadır. Bölgede altyapı olanakları bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede boş tarlalar bulunmakta olup yerleşim ilçe ve mahalle merkezindedir. Sosyal yaşamın gerekleri olan Sağlık Ocağı, cami, market ve toplu taşıma araçlarına kısmen uzak mesafededir. Yakın çevresinde benzer nitelikte arsalar, tarlalar ve Sarıungur Göleti ve Eskişehir Kent Ormanı bulunmakta olup genel itibarıyla yakın çevresinde tarım arazileri yer almaktadır. Taşınmazların 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

14269 ADA 39 PARSEL: Değerleme konusu taşınmaz; Eskişehir ili, Odunpazarı İlçesi, Kıravdan Mahallesi, Pıtıraklı Mevkii, 14269 ada, 39 parsel sayılı, 42.129,71 m² 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 kuzeybatı ve güneydoğu yönlerden kadastral yola cephesi bulunmakta olup kuzeydoğu ve güneybatı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeydoğuda 415 m, güneydoğuda 115 m, güneybatıda 507 m, kuzeybatıda 59 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak amorf formdadır. Parsel çevresinde, parsel sınırlarını belirleyici tel çit bulunmaktadır. Bölgede altyapı çalışmaları bulunmamakta olup Kıravdan mahalle merkezine kısmen yakın konumda yer almaktadır.

14269 ADA 48 PARSEL: Değerleme konusu taşınmaz; Eskişehir ili, Odunpazarı İlçesi, Kıravdan Mahallesi, Pıtıraklı Mevkii, 14269 ada, 48 parsel sayılı, 36.761,58 m² 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 kadastral yola cephesi bulunmamakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 110 m, doğuda 382 m, güneyde 107 m, batıda 359 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak dikdörtgene yakın şekle sahiptir. Parsel çevresinde, parsel sınırlarını belirleyici tel çit bulunmaktadır. Bölgede altyapı çalışmaları bulunmamakta olup Kıravdan mahalle merkezine kısmen yakın konumda yer almaktadır.

14269 ADA 58 PARSEL: Değerleme konusu taşınmaz; Eskişehir ili, Odunpazarı İlçesi, Kıravdan Mahallesi, Pıtıraklı Mevkii, 14269 ada, 58 parsel sayılı, 54.264,42 m² yüz ölçümlü, "TARLA" vasıflı gayrimenkuldür. Parsel üzerinde halihazırda güneş enerjisinden elektrik üreten güneş panelleri, elektrik trafoları ve ofis ve depo amaçlı kullanılan konteynerler bulunmamaktadır. Kadastral paftasında yapılan incelemeye göre parselin kadastral yola cephesi bulunmamakta olup kuzey, güney, doğu ve batı yönlerden komşu parsellere cephelidir. Kuzeyde 79 m, doğuda 675 m, güneyde 43 m, batıda 701 m kenar uzunluklarına sahiptir. Değerleme konusu parsel az eğimli arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak dikdörtgene yakın şekle sahiptir. Parsel çevresinde, parsel sınırlarını belirleyici tel çit bulunmaktadır. Bölgede altyapı çalışmaları bulunmamakta olup Kıravdan mahalle 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 değerleme 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.

Zayıf Yanlar:

- Kadastral yola cepheli olmaması,
- 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:
- (a) "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 tarafca sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
- (b) "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;
- (c) "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;
- (d) "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.
- (e) "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.
- (f) "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.
- (g) "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,
- (h) "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 bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi işlemde kendi ilgili konumları 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 kullanımıdır. 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.
 - Değerlemesi 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 görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, Pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu

yaklaşımına 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 alıcısı, 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 beklemleri 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 yansıtabilir.

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 GES tesisi yer almakta olup, başkaca inşa edilmiş 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 ve/veya inşai değeri olmayan yapıların bulunması sebebiyle gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

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

Değerleme yöntemlerinden 9.3.1.'de maddesinde yer alan Pazarlama Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. Buna göre;

9.5.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

SATILIK TARLA EMSALLERİ				
No	Emsal Açıklaması	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat (TL/m ²)
1	Sahibinden 0 (535) 453 26 87 Konu taşınmaza yakın konumda, Kıravdan Mahallesi sınırları içinde, mahalle yerleşik alan dışında kalan, 41.298 m ² yüzölçümlü, 1 adet tarlanın 4.850.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal konu taşınmaz ile benzer şerefiyeye sahiptir.	41.298,00-	4.850.000,00-	~117,43-
2	Emlak Yetkilisi 0 (532) 616 39 19 Konu taşınmaza yakın konumda, Kıravdan Mahallesi sınırları içinde, mahalle yerleşik alan dışında kalan 36.000 m ² yüzölçümlü, 1 adet tarlanın 4.100.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal konu taşınmaz ile benzer şerefiyeye sahiptir.	36.000,00-	4.100.000,00-	~113,88-
3	Emlak Yetkilisi 0 (506) 556 73 63 Konu taşınmaza yakın konumda, Doğankaya Mahallesi sınırları içinde, mahalle yerleşik alan dışında kalan, 8.200 m ² yüzölçümlü, 1 adet tarlanın 1.000.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsalin kullanım alanının taşınmazın kullanım alanına göre çok daha küçük olması sebebiyle emsal birim m ² değer bakımından daha avantajlıdır.	8.200,00-	1.000.000,00-	~121,95-
4	Emlak Yetkilisi 0 (554) 463 71 36 Konu taşınmaza yakın konumda, Doğankaya Mahallesi sınırları içinde, mahalle yerleşik alan dışında kalan, 44.000 m ² yüzölçümlü, 1 adet tarlanın 4.400.000- TL bedel ile satılık olup, pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal konu taşınmaz ile benzer şerefiyeye sahiptir.	44.000,00-	4.400.000,00-	~100,00-

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 (m²)	41.298m²		36.000m²		8.200m²		44.000m²		
Satış Bedeli	4.850.000 .-TL.		4.100.000 .-TL.		1.000.000 .-TL.		4.400.000 .-TL.		
Birim m² Bedeli	117 .-TL.		114 .-TL.		122 .-TL.		100 .-TL.		
Piyasa Koşullarına İlişkin Düzeltme	0%	-	0%	+	0%	+	0%	+	
Alana İlişkin Düzeltme	0%	+	0%	+	10%	-	0%	-	
Lokasyon/Konuma İlişkin Düzeltme	5%	-	1%	-	0%	-	0%	-	
Satış Koşullarına İlişkin Düzeltmesi	0%	+	0%	-	0%	+	0%	+	
Mülkiyet Durumuna İlişkin Düzeltme	0%	-	0%	-	0%	+	0%	-	
İmar Koşullarına İlişkin Düzeltme	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	
Diğer (SWOT) Analizine İlişkin Düzeltme	0%	+	0%	+	0%	-	0%	+	
PAZARLIK PAYI	10%	-	10%	-	5%	-	10%	-	
Düzeltilmiş Birim Bedel	94,00-TL./m²		96,00-TL./m²		98,00-TL./m²		85,00-TL./m²		
ORTALAMA BİRİM BEDEL m²	93,04								
TAŞINMAZLARIN TOPLAM ALANI	133.155,71m²								
YASAL DURUM DEĞERİ	12.389.437,19-TL								
PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ	12.390.000 .-TL.								

Taşınmazın pazar yaklaşımında Emsal karşılaştırma/uygunlaştırma tablosunda yer alan düzeltmeler neticesine göre; m² Birim değerinin 93,04-TL/m² , taşınmazların Toplam değerinin ise 12.390.000,00-TL olarak takdir edilmesi uygun görülmüştür.

TAŞINMAZLAR	ALANI	Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)	Arsa Değeri (TL) Yuvarlatılmış
14269 ADA 39 PARSEL PAZAR DEĞERİ	42.129,71m ²	93,04m ²	3.919.748,22TL	3.920.000,00TL
14269 ADA 48 PARSEL PAZAR DEĞERİ	36.761,58m ²	93,04m ²	3.420.297,40TL	3.420.000,00TL
14269 ADA 58 PARSEL PAZAR DEĞERİ	54.264,42m ²	93,04m ²	5.048.761,64TL	5.050.000,00TL
TOPLAMLAR	133.155,71m ²		12.388.807,26TL	12.390.000,00TL

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 düşünülmesi 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 değerleme 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 değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Raporun 9. Maddesinde Kullanılan Değer Tanımları başlıklı bölümde detaylı olarak aktarılan değerleme 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 vasıfıdır. Konu taşınmaz özelinde alınan 05.04.2021 tastik tarihli, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer aldığı, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanında kaldığı, Emsal:0,002 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 değerleme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

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

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



- Taşınmazlar tarla vasfında olup, Odunpazarı 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; Eskişehir İli Odunpazarı İlçesi Kıravdan Mahallesi, 14269 Ada 39, 48 ve 58 Parsellere kain "Tarla" nitelikli taşınmazların Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Taşınmazlar tarıma elverişli olmayan marjinal arazilerdir. Özellerinde ilgili bakanlıklardan alınmış imar planları mevcut olup sadece GES için yapılaşma şartına müsaade edilebilmektedir.

Yukarıda belirtilen hususlar ve raporun 4.1.2. maddesinde belirtilen takyidatlar dikkate alınmaksızın taşınmazlar için 05.02.2024 tarihine ait takdir edilen Pazar değeri aşağıdaki gibidir;

TAŞINMAZLAR	KDV HARIÇ			KDV DAHİL		
	TL	DOLAR	EURO	TL	DOLAR	EURO
14269 ADA 39 PARSEL PAZAR DEĞERİ	3.920.000,00TL	128.389,89\$	119.278,37€	4.312.000,00TL	141.228,87\$	131.206,20€
14269 ADA 48 PARSEL PAZAR DEĞERİ	3.420.000,00TL	112.013,63\$	104.064,29€	3.762.000,00TL	123.214,99\$	114.470,72€
14269 ADA 58 PARSEL PAZAR DEĞERİ	5.050.000,00TL	165.400,24\$	153.662,18€	5.555.000,00TL	181.940,26\$	169.028,40€
TOPLAM DEĞERLER	12.390.000,00TL	405.803,75\$	377.004,84€	13.629.000,00TL	446.384,12\$	414.705,32€

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 düzenlenmiştir.

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 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-18:07



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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182524027437	20240112-1937-F09147	2743

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	14269/39
Taşınmaz Kimlik No:	86143694	AT Yüzölçümü(m2):	42129.71
İl/İlçe:	ESKİŞEHİR/ODUNPAZARI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Odunpazarı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KIRAVDAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	PİTİRAKLİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	12/1172	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: İş bu parsel Mahmudiye ovası koruma alanı içerisinde kalmaktadır.Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 sayılı kanun kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz.) Tarih: - Sayı: -	(SN:9011566) ESKİŞEHİR KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	Odunpazarı - 03-08-2023 09:39 - 36873	

1 / 3

	(Şablon: Diğer)	VKN:3800158256		
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 13. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:7854780) ESKİŞEHİR İL GIDA TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Odunpazarı - 24-10-2014 08:56 - 26452	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
323811289	(SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	42129.71	42129.71	Satış 15-12-2015 36412	-

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	Kamu Haczi : İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/11/2019 tarih 946191 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 290132.44 - TL (Alacaklı : İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ)	ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Odunpazarı - 08-11-2019 08:58 - 38025	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3



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.	Odunpazarı - 02-06-2017 15:01 - 18398
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Odunpazarı - KIRAVDAN Mah. - (Aktif) - 14269 Ada - 39 Parsel	1/1	(SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	60500000.00 USD	Odunpazarı - 02-06-2017 15:01 - 18398	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) v_o8zluDe5X kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-18:07



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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182524027437	20240112-1937-F09147	2743

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	14269/48
Taşınmaz Kimlik No:	86143651	AT Yüzölçümü(m2):	36761.58
İl/İlçe:	ESKİŞEHİR/ODUNPAZARI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Odunpazarı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KIRAVDAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	PİTIRAKLI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	12/1148	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: İlg bu parsel Mahmudiye ovası koruma alanı içerisinde kalmaktadır.Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 sayılı kanun kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz.) Tarih: - Sayı: -	(SN:8011566) ESKİŞEHİR KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	Odunpazarı - 03-08-2023 09:39 - 36873	

1 / 4



	(Şablon: Diğer)	VKN:3800158256	
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 13. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:7854780) ESKİŞEHİR İL GIDA TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Odunpazarı - 24-10-2014 08:56 - 26452

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
323809789	(SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	36761.58	36761.58	Satış 15-12-2015 36410	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Kamu Haczi : İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/11/2019 tarih 946191 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile, Borç : 290132.44 TL (Alacaklı : İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ)	ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Odunpazarı - 08-11-2019 08:58 - 38025	
Serh	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YILLIK SÜRE İLE 0.01 TL	ZEN ENERJİ ANONİM	(SN:8280978) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	Odunpazarı - 16-12-2021 09:25 -	

2 / 4

	BEDELLİ KROKİDE GÖSTERİLEN 19.47 M2'LİK ALANA KİRA ŞERHİ TESİSİ)	ŞİRKETİ VKN	(TEDAŞ) VKN:8790013397	55139	
--	---	-------------	--------------------------	-------	--

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.	Odunpazarı - 02-06-2017 15:01 - 18398
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkini Sebebi Tarih Yev	
Odunpazarı - KIRAVDAN Mah. - (Aktif) - 14269 Ada - 48 Parsel	1/1	(SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	60500000.00 USD	Odunpazarı - 02-06-2017 15:01 - 18398		

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) n3p0lrkHenA kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-18:07



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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182524027437	20240112-1937-F09147	2743

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	14269/58
Taşınmaz Kimlik No:	86143631	AT Yüzölçümü(m2):	54264.42
İl/İlçe:	ESKİŞEHİR/ODUNPAZARI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Odunpazarı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KIRAVDAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	PİTİRAKLI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	12/1134	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	Terkini Sebebi- Tarih- Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: İş bu parsel Mahmudiye ovası koruma alanı içerisinde kalmaktadır.Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 sayılı kanun kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz.) Tarih: - Sayı: -	(SN:8011566) ESKİŞEHİR KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	Odunpazarı - 03-08-2023 09:39 - 36873	

1 / 4



	(Şablon: Diğer)	VKN:3800158256		
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 13. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:7854780) ESKİŞEHİR İL GIDA TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Odunpazarı - 24-10-2014 08:56 - 26452	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
323809786	(SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	54264.42	54264.42	Satış 15-12-2015 36410	-

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	Kamu Hacı : İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/11/2019 tarih 946191 sayılı Hacı Yazısı: sayılı yazıları ile. Borç : 290132.44 TL (Alacaklı : İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ)	ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Odunpazarı - 08-11-2019 08:58 - 38025	
Serh	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YILLIK 0,01 TL BEDEL İLE	ZEN ENERJİ ANONİM	(SN:8280978) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	Odunpazarı - 16-12-2021 09:24 -	

2 / 4

	KROKİDE GÖSTERİLEN 202.28 M2'LIK ALANA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ)	ŞİRKETİ VKN	(TEDAŞ) VKN:8790013397	55138	
--	--	-------------	--------------------------	-------	--

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.	Odunpazarı - 02-06-2017 15:01 - 18398
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkil Sebebi Tarih Yev	
Odunpazarı - KIRAVDAN Mah. - (Aktif) - 14269 Ada - 58 Parsel	1/1	(SN:7824517) ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ V	60500000.00 USD	Odunpazarı - 02-06-2017 15:01 - 18398		

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Gdy08DcgC-T kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



12.4. İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ



T.C.
ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
İmar Durum Bilgisi



Adres		Kadastro	
İl	ESKİŞEHİR	Pafta	
İlçe	ODUNPAZARI	Ada	14269
Mahalle	KIRAVDAN	Parsel	39
Cadde/Sokak		Geometrik Alan	42129.71

İmar Planı			
PIN	ULP-30955	Tasdik Tarihi	02.02.2018
Ölçek	1000		
Yapı Yüksekliği	-,6.5,-	Fonksiyon	YED(Emsal:0.0006 Yençok: Teknolojinin G
Kat Adedi	-,6.5,-	Fonksiyon 2	TEKNİK ALTYAPI ALANI,uip_diger_yol_ne
Nizam Durumu		KAKS / Emsal	-,0.05,-
		TAKS	-,0.05,-

Ön Bahçe Mesafesi		Yan Bahçe Mesafesi	
-------------------	--	--------------------	--

Açıklama	
----------	--



T.C.
ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

İmar Durum Bilgisi



Adres		Kadastro	
İl	ESKİŞEHİR	Pafta	
İlçe	ODUNPAZARI	Ada	14269
Mahalle	KIRAVDAN	Parsel	48
Cadde/Sokak		Geometrik Alan	36761.58

İmar Planı			
PIN	UIP-26518241	Tasdik Tarihi	05.04.2021
Ölçek	1000	Fonksiyon	
Yapı Yüksekliği		Fonksiyon 2	
Kat Adedi		KAKS / Emsal	
Nizam Durumu		TAKS	

Ön Bahçe Mesafesi		Yan Bahçe Mesafesi	
-------------------	--	--------------------	--

Açıklama	
----------	--



T.C.
ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

İmar Durum Băđisi



Adres		Kadastro	
İl	ESKİŞEHİR	Pafta	
İlçe	ODUNPAZARI	Ada	14269
Mahalle	KIRAVDAN	Parsel	58
Cadde/Sokak		Geometrik Alan	54264.42

İmar Planı			
PIN	ULP-26518241	Tasdik Tarihi	05.04.2021
Ölçek	1000		
Yapı Yükseldđđ		Fonksiyon	
Kat Adedi		Fonksiyon 2	
Nizam Durumu		KAKS / Emsal	
		TAKS	

Ön Bahçe Mesafesi		Yan Bahçe Mesafesi	
-------------------	--	--------------------	--

Aıldama	
----------	--



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü



Sayı : E-83837498-305.03.15[026.260132485.34921.05]
-8672592

06.02.2024

Konu : Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Kıravdan
Mahallesi, 14269 Ada 39 Parsel,
14269 Ada 48 Parsel, 14269 Ada 58 Parsel
ve 14242 Ada 10 Parseller jk.

ZEN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİNE
Acıbadem, Akasya AVM, A kule Kat: 25 Daire: 142 Ankara Asfaltı, Çeçen Sok., 34660 İstanbul

İlgi : Zen Enerji A.Ş.'nin 29.01.2024 tarihli ve sayılı dilekçesi.

İlgi dilekçe ile Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Kıravdan Mahallesi, 14269 Ada 39 Parsel, 14269 Ada 48 Parsel, 14269 Ada 58 Parsel ve 14242 Ada 10 Parselin üzerlerinde Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliğine göre işletilmesi yapılan Güneş Enerji Santrallerinin bulunduğu, anılan taşınmazlara ilişkin imar planlarının Bakanlığımızca onaylandığı belirtilerek; aöz konusu taşınmazlara ilişkin İmar Durum Belgesinin düzenlenmesi istenilmiştir.

Konuya ilişkin yapılan incelemede; Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Kıravdan Mahallesi, 14269 Ada 39 Parsel, 14269 Ada 48 Parsel ve 14269 Ada 58 Parcele ilişkin Bakanlığımızca onaylanan imar planlarının bulunduğu, bu kapsamda;

- Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Kıravdan Mahallesi, 14269 Ada 39 Parselin 18.04.2018 tarihli imar planları uyarınca; E:0.0006 Yençok: Teknolojinin Gerektirdiği Yükseklik yapılaşma koşullarında Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (GES) kullanım kararında kaldığı,
- Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Kıravdan Mahallesi, 14269 Ada 48 Parselin 26.09.2018 tarihli imar planları uyarınca; E:0.05 Yençok: 6.50 m yapılaşma koşullarında Teknik Altyapı Alanı ve E: 0.002 Yençok: Teknolojinin Gerektirdiği Yükseklik yapılaşma koşullarında Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (GES) kullanım kararında kaldığı,
- Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Kıravdan Mahallesi, 14269 Ada 58 Parselin 26.09.2018 tarihli imar planları uyarınca; E:0.05 Yençok: 6.50 m yapılaşma koşullarında Teknik Altyapı Alanı ve E: 0.002 Yençok: Teknolojinin Gerektirdiği Yükseklik yapılaşma koşullarında Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (GES) kullanım kararında kaldığı, ancak planlama alanı içerisinde TANAP/İTE boru hattı geçtiği ve boru hattı ile koruma kuşağının yapı yasaklı alan olarak gösteriminin yapıldığı, görülmüştür.

Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Kıravdan Mahallesi, 14242 Ada 10 Parcele ilişkin onaylanan imar planına rastlanılmadığı, Bakanlığımızın (Genel Müdürlüğümüz) imar durum belgesi düzenlemeye ilişkin yetkisinin bulunmadığı ilgili İdarelerinden imar durum belgesinin temin edilebileceği hususunda; Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: E68B7481-55C6-416A-8CB5-856EB90FD755

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278

Bilgi için: Zeynep Tuğçe

Çankaya/ANKARA

ONGANKUL

KEP Adresi : cevreseshircilik.bakanligi@hs01.kep.tr

Şehir Plancısı



12.5. DEĞERLEMEYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ ÖZGEÇMİŞ VE DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ

