



ASAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

MOBİTEL İLETİŞİM HİZMETLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.
İSTANBUL / ARNAVUTKÖY
106 ADA / 51 P

Rapor No : 0237
Rapor Tarihi : 27.09.2021

MOBİLTEL İLETİŞİM HİZMETLERİ SAN. ve TİC. A.Ş.



Sunulan:

Firma Adı : MOBİLTEL İLETİŞİM HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET A. Ş.

Firma Adresi : Çobançeşme Mah. Kımız Sokak No: 16/1 Yenibosna - Bahçelievler / İSTANBUL

Hazırlayan:

ASAL Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.

İçerenköy Mh. Üsküdar-İçerenköy Yolu Cd. No: 8 Bodur İş Merkezi D:12

Ataşehir / İSTANBUL

Tel: +90216 630 32 39

Faks: +90216 630 32 41

www.asaldegerleme.com

bilgi@asaldegerleme.com



Bağlayıcı Ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

- ✓ Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarız:
- ✓ Bu raporda sunulan bilgiler, ifadeler ve araştırmalar bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla gerçek ve doğrudur.
- ✓ Raporda belirtilen analizler, fikirler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve şartlarla kısıtlıdır ve bunlar, tarafsız ve önyargısız profesyonel analizlerimiz, fikirlerimiz ve sonuçlarımızdır.
- ✓ Bu raporun konusu olan taşınmazlar ile güncel ve geleceğe dönük hiçbir çıkarım yoktur. Bu rapora konu olan ve/veya işin içindeki taraflarla hiçbir kişisel ilgimiz, çıkarımız yoktur.
- ✓ Bu raporun konusu olan taşınmaz veya bu görevle ilgili taraflara karşı hiçbir önyargımız yoktur.
- ✓ Bu görevle ilgili olarak durumumuz önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine bağlı değildir.
- ✓ Değerleme ücretimiz, raporun herhangi bir kısmına, önceden tespit edilmiş bir değer veya öngörülen bir sonucun elde edilmesine bağlı değildir.
- ✓ Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlemesi yapılan taşınmaz ve tesisin türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- ✓ Bu rapor içeriğindeki analizler, fikirler ve sonuçlar, değerlendirme uzmanlığı etik ve ahlaki kuralları çerçevesinde ve Uluslararası Değerleme Standartları ölçütlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- ✓ Değerleme uzmanı değer biçilen taşınmazı ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.

Raporu Hazırlayan

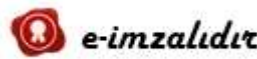


Hüseyin Varlı

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 406312

Raporu Denetleyen



Mevlüt Biltekin, MRICS

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 403964

Raporu Onaylayan



Hakan Yalçıntunç

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401961



YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Şirket	: Mobiltel İletişim Hizmetleri Sanayi ve Ticaret A. Ş.
Raporun Geçerli Olduğu Tarih	: 27.09.2021
Rapor Numarası	: 0237
Değerleme Türü ve Rapor Formatı	: Açıklamalı Gayrimenkul Değerleme Raporu
İncelemenin Yapıldığı Tarih	: 24.08.2021
Değerlemesi Yapılan Mülk	: 106 Ada 51 no.lu Parsel
Taşınmazın Adresi	: Dursunköy Mahallesi, 106 Ada 51 Parsel Arnavutköy / İstanbul
Hukuki Tanımı	: Tarla
Malik	: Mobiltel İletişim Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (1/1)
Mevcut Kullanımı	: Tarla
Mevcut Kullanıcı	: Boş
İmar Durumu	: Konut / Eğitim Tesisi / Yol
Taşınmazın Arsa Alanı	: 131.513,56 m ²
Taşınmazın Yapı Alanı	: -
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	: Pazar Yöntemi
Pazar Değeri* (KDV Hariç)	: 92.060.000TL (30.06.2021 tarihi itibarıyla geçerli değer)

* UMS/TMS 16 ya göre Gerçeğe Uygun Değer

Bu sayfa değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır. Rapor içerisindeki detaylar ile bütünlük arz etmekte olup tek başına bir anlam ifade etmeyecektir.



İÇİNDEKİLER

1. Rapor Bilgileri	6
1.1. Rapor Tarihi	6
1.2. Rapor Numarası.....	6
1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları	6
1.4. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı.....	6
1.5. Değerleme Tarihi	6
1.6. Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası	6
1.7. Raporun, Tebliğin 1. Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.8. Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler	6
1.9. Raporun türü	6
2. Kuruluş ve Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	7
2.1. Kuruluşun(Değerleme Şirketinin) Unvanı ve Adresi.....	7
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	7
2.3. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	7
2.4. İşin (Değerleme Raporunun) Kapsamı	7
3. Kabuller, Kısıtlamalar, Varsayımlar, Tanımlar.....	8
3.1. Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar.....	8
3.2. Çalışmaya Özel Koşullar	9
3.3. Tanımlar	10
3.4. Değerlemede Kullanılan Yaklaşımlar	13
4. Gayrimenkulün Yasal Durumuna İlişkin Bilgiler.....	15
4.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı	15
4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	17
4.3. Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar	18
4.4. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	19
4.5. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Alım/Satım İşlemleri	19
4.6. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi 19	
4.7. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	21
4.8. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	35



4.9. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgi	35
4.10. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	36
4.11. Değerlemesi Yapılan Taşınmazlar İle İlgili Olarak, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca denetim yapan denetim kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	36
4.12. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	36
4.13. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	36
5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri.....	37
5.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	37
5.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	41
5.1. Sektörel görünüm ve veriler.....	60
5.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	75
5.3. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	76
5.4. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	77
5.5. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Almasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	77
5.6. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	77
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	78
6.1. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar.....	78
6.2. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar	81
6.3. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar	81
6.4. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)	82
6.5. Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler)	84
6.6. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	84
6.7. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	84
6.8. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar.....	85
6.9. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	85



6.10. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	85
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ.....	86
7.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması.....	86
7.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçesi ...	87
7.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	87
7.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	87
7.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	87
7.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi.....	87
7.7. Değerleme konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devremülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	87
7.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	88
8. SONUÇ.....	89
9. EKLER	90
10.FOTOĞRAFLAR.....	96



1. Rapor Bilgileri

1.1. Rapor Tarihi

27.09.2021

1.2. Rapor Numarası

0237

1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Bu değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, gayrimenkul değerleme uzmanı Sn. Hüseyin Varlı tarafından hazırlanmış, gayrimenkul değerleme uzmanı Sn. Mevlüt Biltekin tarafından denetlenmiştir.

1.4. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı

Bu değerleme raporu; sorumlu değerleme uzmanı Sn. Hakan Yalçıntunç Tarafından onaylanmıştır.

1.5. Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 20.08.2021 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.09.2021 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.6. Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Mobiltel İletişim Hizmetleri San. ve Tic. A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 19.08.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.7. Raporun, Tebliğin 1. Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulunca, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı resmi gazetede yayınlanan SERMAYE PİYASASINDA FAALİYETTE BULUNACAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME KURULUŞLARI HAKKINDA TEBLİĞ (III-62.3) " hükümleri ile tebliğ eki olan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde ve Tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih, Seri III-62.1 sayılı Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında tebliği doğrultusunda, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) tarafından yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınmıştır.

1.8. Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.

1.9. Raporun türü

Gayrimenkul değerleme çalışmasına konu olan taşınmazlara yönelik hazırlanmış olan rapor türü "Açıklamalı Gayrimenkul Değerleme" raporudur. Bu tür bir raporda, elde edilen veriler kapsamlı şekilde açıklanmakta, taşınmaz ve değerlemeye yönelik analizler ve hesaplamalar sebepleri ile izah edilerek sunulmaktadır. Taşınmazların tapu bilgileri ve nitelikleri raporun ilgili kısmında detaylı izah edilmiştir.



2. Kuruluş ve Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

2.1. Kuruluşun(Değerleme Şirketinin) Unvanı ve Adresi

Şirketimiz ASAL Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 10.10.2011 tarih ve 7917 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlemesi olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuş, 2014 yılında sermayesi 350.000 TL ye, 2021 yılında ise 1.000.000TL'ye çıkarılmıştır.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 09.07.2012 tarih ve B.02.6.SPK.0.17.00-415[ASAL]-390 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Mobitel İletişim Hizmetleri San. ve Tic. A.Ş. Mobitel bir Mıstaçoğlu Grup şirkettir. Mobitel İletişim Hizmetleri San. ve Tic. A.Ş. , 1994 yılında Mıstaçoğlu Elektronik ile Telekomünikasyon sektörüne giriş yapan Mıstaçoğlu Grubu'na aittir. Operatör ürünleri ve cep telefonu cihazları satış ve pazarlama faaliyetlerini sürdüren Mıstaçoğlu Grubu'nun amiral gemisi konumundaki Mobitel, 2007 öncesinde BenQ'nun ve Motorola'nın Türkiye yetkili distribütörü olarak yer almış, bugün SAMSUNG, APPLE, LG, HTC, SONY, HUAWEI, ZTE, MICROSOFT, LENOVO, XIAOMI, ASUS, VESTEL, CASPER ve BLACKBERRY markalarının da distribütörüdür. Türk TELEKOM'un çözüm ortağı olan Mobitel, tüm operatör ürünlerinin ve temsilcisi olduğu markaların cihazlarının satış, pazarlama ve dağıtımını yapmaktadır. Mobitel, Türkiye'nin en fazla markayı bünyesinde bulunduran dağıtım firması olmayı başarmıştır. Mobitel, 2015 yılı verileriyle hazırlanan Fortune 500 Türkiye 2016 listesinde 117. sırada yer alırken, Bilişim 500'ün 2016 listesinde de 13. sırada yer alma başarısını göstermiştir.

Şirket Adresi: Çobançeşme Mh. Kırmızı Sk. No: 16/1Yenibosna – Bahçelievler / İSTANBUL

2.3. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

İş bu gayrimenkul değerleme raporu, müşterinin yazılı talebi ve imzalı sözleşmesinde yer alan ve rapor içeriğinde detayları verilen taşınmazın, 30.06.2021, 31.12.2020, 31.12.2019, 31.12.2018 tarihleri itibarıyla pazar değerinin tespit ve takdiri için hazırlanmıştır. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4. İşin (Değerleme Raporunun) Kapsamı

İş bu değerleme raporu, müşteri yetkililerinin yazılı talebi üzerine, mülkiyeti Mobitel İletişim Hizmetleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye (1/1) ait olan ve raporda detaylı bilgileri verilen taşınmazın, yasal durumunun incelenmesi ve 30.06.2021, 31.12.2020, 31.12.2019, 31.12.2018 tarihleri itibarıyla pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmış olan gayrimenkul değerleme raporudur.



3. Kabuller, Kısıtlamalar, Varsayımlar, Tanımlar

Değerleme çalışmasında ve değerleme raporunun hazırlanmasında kullanılan; kabuller, kısıtlamalar ve varsayımlar, “genel varsayımlar” ve “çalışmaya özel koşullar” başlığı altında belirtilmiştir. Rapor içerisinde kullanılan ifadelerin standartlara uygunluğu ve tanımlaması ise tanımlar başlığı altında yapılmıştır.

3.1. Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

- ✓ Raporda belirtilen kanaat ve değerlerin yürürlük tarihi ilk sayfada belirtilmiştir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- ✓ Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.
- ✓ Bu rapordaki hiçbir yorum, raporun devamında tartışılrsa dahi, hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerleme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- ✓ Mülk ve varlık sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri (sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi) varsayılmıştır.
- ✓ Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe mülkiyet hakkında şüphe bulunmadığı ve mülkiyet hakkının pazarlanabilir olduğu kabul edilmiştir.
- ✓ Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
- ✓ Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- ✓ Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
- ✓ Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- ✓ Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
- ✓ Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- ✓ Değerleme uzmanı varlık üzerinde veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin değişmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.



- ✓ Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.
- ✓ Rapora dahil edilen hava fotoları, krokiler, bazı tablolar ve resimler görselliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür bilgilerin başka amaçlarla kullanılmaması gerekmektedir.
- ✓ Konu çalışma kapsamında değerlemeye konu kıymetlerde saklı veya açık olmayan -gizlenmiş- herhangi bir durum ve bilgi olmadığı kabul edilmiştir. Aksi durumlar için hiçbir sorumluluk alınmaz.
- ✓ Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşıkâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilecek mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.

3.2. Çalışmaya Özel Koşullar

- ✓ Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşımı sadece belirtilen kullanım amacı için geçerlidir. Arazi ve yapılandırmalar için ayrı ayrı hesap edilen değerler herhangi başka bir değerlendirme için kullanılmamalıdır ve kullanıldığı takdirde geçersizdir.
- ✓ Değerleme uzmanı bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir. Sözleşmede önceden belirtilmiş durumlar hariçtir.
- ✓ Önerilen yapılandırmaların aksi öngörülmediği takdirde projesine, ruhsatına, planına, imara ve diğer yasal mevzuatlara uygun inşa edilmiş/edilmekte olduğu varsayılmıştır.
- ✓ Döviz kurları sabit ve en çok enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- ✓ Raporumuzdaki KDV dahil değerlerin hesaplamasında genel KDV oranı olan %18 esas alınmış olup Vergi Kanunları'nın Katma Değer Vergisi'ne ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Rapor tarihi itibarıyla genel KDV oranı %18 dir.
- ✓ Raporumuzun hazırlanmasında dikkate alınan döviz kurları aşağıdaki gibidir;
- ✓ 1 USD: 8,6742TL 1 EUR: 10,3177 (30.06.2021 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Efektif Alış Kurları)
- ✓ 1 USD: 7,3353TL 1 EUR: 9,0015 (30.12.2020 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Efektif Alış Kurları)
- ✓ 1 USD: 5,9360TL 1 EUR: 6,6459 (30.12.2019 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Efektif Alış Kurları)
- ✓ 1 USD: 5,2573TL 1 EUR: 6,0238 (28.12.2018 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Efektif Alış Kurları)

Bu raporu almak veya elde bulundurmak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz. Bu rapor müşterinin münhasır kullanımı için düzenlenmiştir. Raporun kamu kurum ve kuruluşları, mahkeme talebi ve hazırlanma amacı dışında, herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması, ıslak imzalı nüshaları haricinde üçüncü kişi/kurumlara dağıtımını için ASAL Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.'nin yazılı onayı gerekmektedir.



3.3. Tanımlar

Terminolojinin yanlış kullanımı özellikle uluslararası ticarette taraflar arasında yanlış yorumlamalar ve yanlış anlaşılmalara yol açabilir. Mesleki disiplinler arasında karşılıklı anlaşmayı desteklemek ve bir disiplinde ayrı ve özel bir anlamda kullanılması durumunda problem yaratabilecek anlaşmazlıklardan doğan güçlükleri hafifletmek için, bu bölümde Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) genel değerlendirme kavramları ve yaklaşımları tarif edilmiştir.

Değerlemede Kullanılan Bazı Tanımlar

Gayrimenkul-taşınmaz-; Arazi ve arazinin doğal parçası olan ağaçlar, madenler vb. tüm olgular ve araziye bağlı olan bina, saha iyileştirmesi ile toprak altında ve üstünde bulunan mekanik ve elektrik tesisat gibi tüm kalıcı bina eklentileri.

Taşınmaz Mülkiyeti, bir taşınmaz mala sahip olmaktan kaynaklanan tüm menfaatleri ve gelirleri kapsar. Taşınmaz mülkiyeti üzerindeki menfaat ve gelir hakkının bir delili olarak fiziksel olarak taşınmazın dışında bir tapu ile kanıtlanmalıdır. Gayrimenkule sahip olmakla ilişkili tüm haklar, faydalar ve menfaatler.

Değer; esasen belirli bir zaman zarfında satın alma amacı doğrultusunda bir mal veya hizmet için ödenmesi muhtemel fiyatın bir tahminidir. Değer gerçekleşmiş bir veri değil, aşağıdakilerden birine dair bir görüştür:

(a) Bir el değiştirme işleminde bir varlık için ödenmesi en olası fiyat veya

(b) Bir varlığın mülkiyetinden sağlanacak ekonomik faydalar.

Bir el değiştirme işlemindeki değer varsayımsal bir fiyattır ve bu değer belirlenmesinde dayanan varsayım değerlendirme amacı kapsamında tespit edilir. Sahibi açısından değer ise, mülkiyeti sonucu belirli bir taraf için oluşan faydaların sayısal tahminidir.

Değerleme; değer takdirinin sürecini tanımlamaktır.

Fiyat; bir varlık için talep edilen, teklif edilen veya ödenen tutardır. Belirli bir alıcının veya satıcının sahip olduğu finansal kapasite, motivasyon veya özel menfaatler nedeniyle ödenen fiyat, bu varlığa başkalarının atfedeceği değerden farklı olabilir.

Pazar; mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli fiyatına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

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 kullanılacak tahmini tutar.

Gerçeğe Uygun Değer; “Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır.” UFRS kapsamındaki gerçeğe uygun değer, Uluslararası Değerleme Standartları Çerçevesinde tanımlanan ve yorumlanan pazar değeri kavramıyla genel anlamda tutarlılık gösterdiği anlaşılmaktadır. Bu nedenle, uygulamada Uluslararası Değerleme Standartları kapsamındaki pazar değeri kavramı, hesap birimi ile ilgili şartlar koşılması veya satışlar üzerindeki kısıtlamaların göz ardı edilmesi gibi muhasebe standartları



uyarınca yapılması gereken bazı özel varsayımlar saklı olmak kaydıyla, UFRS 13'te yer verilen gerçeğe uygun değer ölçülmesine yönelik şartları karşılamaktadır.

Pazar Kirası; Taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerleme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilen tutar.

En Verimli ve En İyi Kullanım; Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak kârlı olan en yüksek düzeyde kullanım.

Yıpranma; Fiziksel bozulma, teknolojiye meydana gelen değişiklikler, talep kalıpları veya çevresel değişiklikler nedeniyle ortaya çıkan ve değer kaybı ile sonuçlanan fayda kaybı.

Fiziksel Yıpranma; Bir varlığın veya bileşenlerinin yaşı ve olağan kullanımı sonucunda fiziksel bozulmaya maruz kalması nedeniyle ortaya çıkan ve değer kaybı ile sonuçlanan fayda kaybı.

Ekonomik Yıpranma; Özellikle bir varlık tarafından üretilen ürünlerin arz veya talebinde meydana gelen değişiklikler ile ilgili faktörler gibi, varlık harici faktörler nedeniyle ortaya çıkan ve değer kaybı ile sonuçlanan fayda kaybı.

İşlevsel Yıpranma; Değerlemeye konu varlığın, ikamesine nazaran verimsiz olması nedeniyle ortaya çıkan ve değer kaybı ile sonuçlanan fayda kaybı.

İtfa Edilmiş İkame Maliyeti Yöntemi; Bir varlığın cari ikame maliyetinden fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği, maliyet yaklaşımının kapsamına dâhil olan yöntem.

İndirgeme (İskonto) Oranı; Gelecekte ödenecek veya alınacak parasal bir meblağı şu anki değere dönüştürmek amacıyla kullanılan bir getiri oranıdır. Teorik olarak bu oran, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risklere sahip olan diğer kullanım alanlarına yatırıldığında sermayenin kazanabileceği getiri oranını yansıtmalıdır. Ayrıca getiri oranı olarak da adlandırılır.

İskonto Oranı Hesaplamasında Kullanılan Yöntem; Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik durum ve ekonomik verilerdeki problemler, gelir indirgeme yaklaşımlı değerlemede nakit akışlarının günümüze indirgenmesinde kullanılacak oranın belirlenmesi konusunda belirsizliklere neden olmuştur. Değerleme tekniklerinde gayrimenkulün gelirlerinin indirgenmesinde kullanılan; risksiz getiri (risk free rate of return) ve risk primi oranının (risk premium) toplanmasından oluşan indirgeme oranının (discount rate) belirlenmesinde dünyada olduğu gibi ülkemizde de farklı görüşler mevcuttur. Özellikle Türkiye'de uzun vadeli mevduatların daha az olması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstrüman olan Eurobond'ların faiz oranlarının "risksiz getiri oranı" olarak kullanılması sonucunu getirmiştir.

Risk Primi; Her bir varlığın içinde bulunduğu piyasa ve rekabet koşulları farklıdır. Bunlar Gayrimenkulün tesisin lokasyonuna, konumuna, niteliğine, sektör dinamiklerine bağlı olarak değişmektedir. Düşük performanslı bir gayrimenkul veya tesisin veya sektör dinamiklerinden etkilenmiş bir varlığın Pazar-Piyasa riski primi daha yüksek olacaktır.

Nakit akışlarının Net bugünkü değerinin hesaplandığı gelir indirgeme yaklaşımında kullanılacak indirgeme Oranı, risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşmaktadır.

Efektif brüt gelir; Gayrimenkulün tüm işletmelerinden beklenen boşluk ve tahsilat kayıpları için düşülmüş gelirine denir.



Net İşletme geliri (NOI); Efektif gelirden tüm işletme giderleri çıkartıldıktan sonra ancak ipotek borç ödemeleri ve defter amortismanı düşülmeden önce kalan gerçek veya beklenen değerdir.

Boşluk ve Kira Kaybı Oranı; Gelir getiren bir mülkün, gelirlerinden mahrum kaldığı alanlarına ait boşluk ve tahsil edemediği kiralari ile ilgili oranı. Bunun tersi olan orana ise Doluluk Oranı denilmektedir.

Varsayımlar; Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDES) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bir değerlemenin temelini oluşturan tüm varsayımlar makul olmalıdır.

Net Bugünkü Değer-NBD- (Net Present Value); İndirgenmiş gelirler veya gelir akışları ile maliyetler veya gider akışları arasındaki farkın bir NBD analizindeki ölçümüdür. Bir yatırımın yatırım dönemi boyunca sağladığı getirinin piyasa faizi veya kendi faizi ile (iskonto edilmesi), bugüne indirgenmesi sonucu ulaşılan değerdir.

İndirgenmiş Nakit Akışı Analizi (İNA); Bir mülkün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. Değerlemeye uygulanan gelir yaklaşımı çerçevesinde kabul edilen bir metodoloji olarak İNA analizi, bir işletme mülküne, bir geliştirme mülküne veya bir işletmeye yönelik bir dizi periyodik nakit akışının tahmin edilmesini içerir. Bu tahmin edilen nakit akışı serisine, uygun görülen ve pazardan elde edilen bir indirim oranı da mülk veya işletmeyle ilişkili gelir akışının bugünkü değerinin bir göstergesini temin etmek amacıyla uygulanır. Taşınmaz mülklerin işletilmesi durumunda periyodik nakit akışı, genelde brüt gelirden boş kalma ve tahsilat kayıpları ile işletme masrafları/giderleri çıkarıldıktan sonra kalan miktar şeklinde tahmin edilir. Bu periyodik net işletme gelirleri, son değer tahminiyle birlikte projeksiyon döneminin sonunda tahmin edilir ve sonra da indirgenir. Geliştirme mülkleri söz konusu ise sermaye giderleri, geliştirme maliyetleri ve tahmini satış gelirleri, tahmin edilen geliştirme ve pazarlama dönemleri boyunca indirgenecek olan bir dizi net nakit akışı elde edilecek şekilde tahmin edilir. İşletme söz konusu ise periyodik nakit akışı tahminleri ve projeksiyon döneminin sonundaki işletme değeri indirgenir. İNA analizinin en yaygın uygulaması İç Verim Oranı (İVO) ve Net Bugünkü Değer (NBD) dir.

Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate, Yield); Net işletme gelirini toplam mülkün değerine dönüştürmek için kullanılan değerdir. Bu değer tek bir yılın net işletme geliri ile toplam mülk değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan orandır.

Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri; Bir sürenin ardından bir varlığın kalan değeri olarak düşünebilecek bu değer tahmini elden çıkartma maliyetleri düşüldükten sonra ekonomik kullanım ömrünün sonunda bir varlıktan kurumun elde etmeyi beklediği net tutarı gösterir. Genellikle son yılın gelirinin bulunan getiri yüzdesine bölünmesi ile elde edilir.

Şerefiye; Tek tek tanımlanması ve ayrı ayrı kabul edilme olanağı olmayan varlıklardan doğan gelecekteki ekonomik faydaya şerefiye denilmektedir. 6 (UFRS 3, Ek A)

Proje geliştirme; bu yöntemde planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite



prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projeksiyon süresi içerisinde projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

3.4. Değerlemede Kullanılan Yaklaşımlar

Pazar değerinin veya tanımlanmış pazar değeri dışı değer için yapılacak herhangi tipteki bir değerlendirme, Değerleme uzmanının bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımını uygulamasını gerektirir. Değerleme yaklaşımı terimi yaygın bir şekilde kullanılan genel kabul görmüş analitik yöntemleri ifade eder.

Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Değerleme konusu varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya benzer varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşım. Değerleme konusu varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya benzer varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşım. Pazar yaklaşımı değerlendirilecek gayrimenkule benzer yakın zamanda satılmış olan gayrimenkullerin satış fiyatları uygun karşılaştırma kriterleri kullanılarak gerekli düzeltme işlemleri yapılarak gayrimenkulün değerinin tespit edildiği yaklaşımdır. Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya taşınmazların piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan taşınmaz, açık piyasada gerçekleştirilen benzerlerinin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Bir alıcının, 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 yaklaşım belirli bir taşınmazın satın alınması yerine kişinin ya o taşınmazın tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir benzerini ikame edebileceği olasılığını dikkate alır. Genel olarak, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer taşınmaz temin etmek yerine benzer bir kıymet için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Söz konusu yöntem, pazar değeri kavramında olduğu gibi rasyonel ve bilgili taraflar arasındaki teorik bir alışverişe dayanır. Uygulamada yaklaşım, fiziksel bozulma, fonksiyonel veya teknik değer kaybı, ekonomik veya harici değer kaybı ile ilgili yapılacak düzeltmeler sonucunda değer elde edilmesidir. Amorti edilmiş yapıların maliyet tahminine arazi değeri tahmini ilave edilerek maliyet yaklaşımıyla belirlenen değere ulaşılır.

Bir diğer tanımla (TFRS13) Piyasadaki bir satıcının bir varlık için alabileceği satış fiyatı, piyasadaki bir alıcının söz konusu varlığın sağlayacağı faydaya yakın bir fayda sağlayacak bir varlığın değer yitirme faktörleri göz önüne alınarak hesaplanmış inşa veya edinme maliyetine eşittir. Bunun nedeni, alıcının bir varlığa söz konusu varlığın hizmet kapasitesini yenilemek için gerekli olan tutardan daha fazla bir tutar ödemeyecek olmasıdır. Değer yitirme; fiziksel, işlevsel (teknolojik) ve ekonomik (dışa yönelik) bozulmaları kapsamakta ve finansal raporlama açısından amortisman (tarihi maliyetin dağıtılması) oranla veya vergi açısından amortisman (belirli hizmet sürelerinin kullanılması) oranla daha geniş kapsamlıdır.



Çoğu durumda, cari yenileme maliyeti yöntemi diğer varlıklar ya da diğer varlık ve borçlarla birlikte kullanılan maddi duran varlıkların gerçeğe uygun değerinin ölçümünde kullanılır.

Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşım. Gelir indirgeme yaklaşımında değerlemesi yapılan ve gelir getiren mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılması uygundur. İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

Direkt kapitalizasyon: Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu dönüşüm, ya gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek ya da bunu uygun bir gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir.

Getiri kapitalizasyonu (İndirgenmiş Nakit Akışları İNA): Gelecekte planlanan tüm nakit akışlarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi için bir indirgeme oranının uygulandığı, gelir yaklaşımının kapsamına dâhil olan yöntem. Bir piyasa değeri değerlemesinde uygun bir oran seçmek için, değerlendirme uzmanı, tipik yatırımcılar tarafından beklenen ve/veya piyasa satış verileriyle desteklenen getirilerin piyasa kanıtlarını inceler. İndirgenmiş nakit akımı bu yaklaşımda en çok tercih edilen yöntemdir.

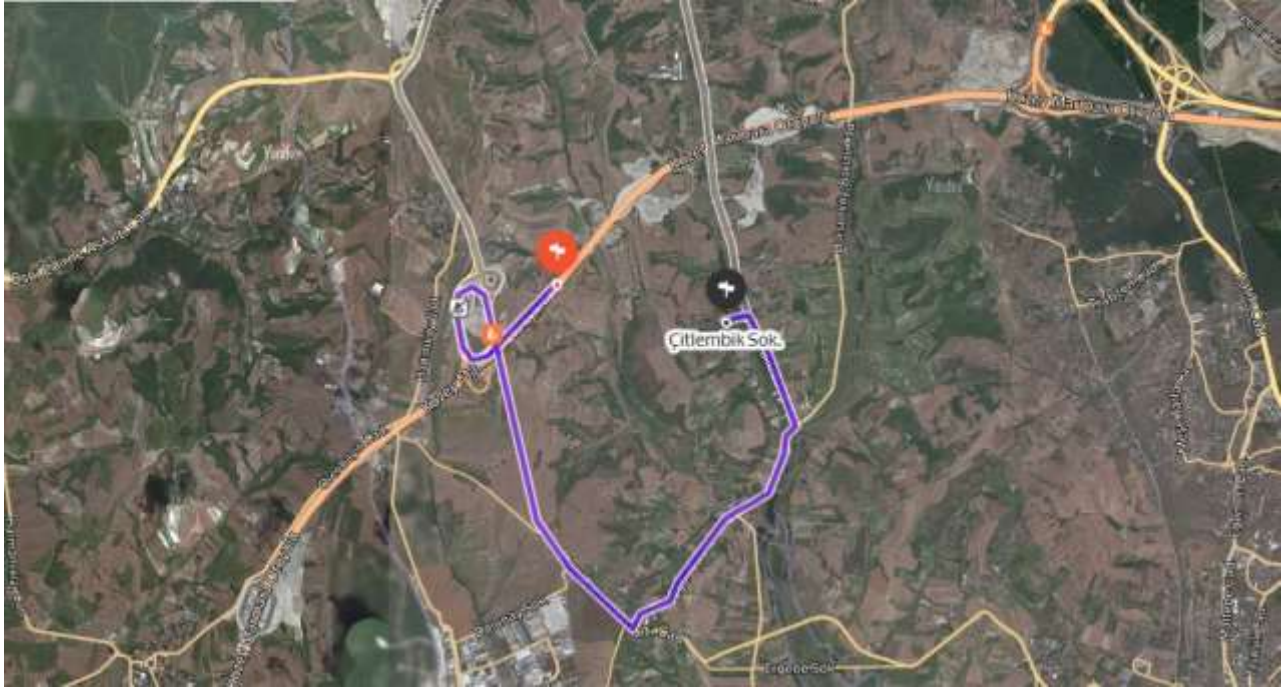


4. Gayrimenkulün Yasal Durumuna İlişkin Bilgiler

4.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Dursunköy Mahallesi, 106 ada, 51 parsel kayıtlı, 131.513,56 m2 yüz ölçümlü ve tarla nitelikli taşınmazdır.

Kuzey Marmara Otoyolu Avrupa istikametinde ilerlerken Arnavutköy Yassıören Kavşağı'ndan çıkılarak güney yönde Eski Edirne Asfaltı Caddesi'ne girilir. Cadde üzerinde herhangi bir yöne sapmadan yaklaşık 4,2 km. devam edildikten sonra soldan Uygur Caddesi'ne girilir. Güzergah üzerinde konumlu Dursunköy Mahallesi geçildikten sonra ilk yol ayrımından sol yönde Dursunköy – Boyalık Caddesi'ne, devamında yaklaşık 1,5 km. sonra soldan Çitlembik Sokağına dönülerek konu taşınmaza erişim sağlanmaktadır.



Eksptize konu taşınmaz, bölgenin ana arterlerinden olan Eski Edirne Asfaltı Caddesi'ne kuşuçuşu uzaklık ile ~ 2,50 km mesafede yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu yakın çevrede, genellikle tarım arazileri yer almakta olup Dursunköy Mahalle merkezinde ise konut amaçlı ve zemin + 1-2 normal kat olacak şekilde yapılaşma söz konusudur.

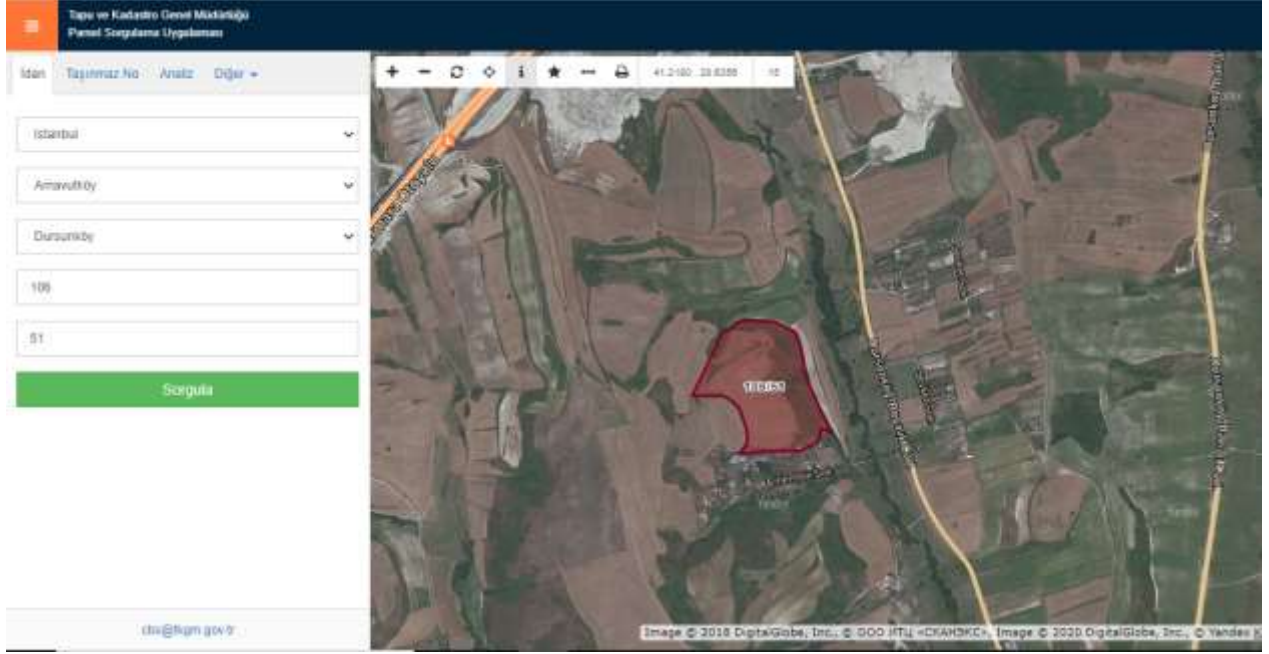
Yapılaşmanın düşük yoğunlukta olduğu bölgede, sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş, sağlık ocağı, okul, market vb. sosyal ihtiyaçlar uzak mesafelerde karşılanabilmektedir. Bölge, kırsal kimliğe sahip olup, çiftçilik ile geçimini sağlayan insanların ikamet etmeyi tercih ettikleri bir bölge özelliğini taşımaktadır. Toplu taşıma araçları Dursunköy – Boyalık üzerinden güzergâhına devam etmektedir.

Kuzey Marmara Otoyol'nun açılması ve Yassıören Kavşağı'nın bölgeye yakınlığı bölge erişilebilirliğini önemli ölçüde artırmıştır.

Taşınmaza en yakın yerleşim birimi 2 km. güneyde Dursunköy Mahallesi olup, Arnavutköy İlçesi yaklaşık 8,6 km. güneydoğuda konumludur.



Google maps koordinatları; Enlem (X): 41.2260370Boylam (Y): 28.6318910





4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

İli	İstanbul
İlçesi	Arnavutköy
Bucağı	-
Mahallesi / Köyü	Dursunköy
Sokağı / Mevkii	Kapaklı Pınar
Pafta	F21-D-03-C-1
Ada	106
Parsel	51
Yüzölçümü	131.513,56 m ²
Ana taşınmaz niteliği	Tarla
Malikleri ve hissesi	MOBİLTEL İLETİŞİM HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Tapu tarihi/yevmiye	12-06-2020 / 11478
Cilt No / Sayfa No	2 / 102

(Ek: Taşınmaza ait tapu fotokopisi ve TAKBİS sistemi tapu kaydı örneği)

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akrif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz Ada/Parsel : 106/51
Zemin No : 81278338 Yüzölçümü : 131.513,56 m²
İl / İlçe : İSTANBUL/ARNAVUTKÖY Ana Tap. Niteliği : TARLA
Kırsal Adı : Arnavutköy T.M.
Mahalle / Köy Adı : DURSUNKÖY Mah.
Mevkii : KAPAKLI PINAR
Cilt / Sayfa No : 2 / 102
Kayıt Durum : AKİF

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Bİ Açıklama : Malik / Lehine Tarih - Yevmiye : 14/07/2020 - 15247
Terkin Sebebi - Tarih - Yev : -

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No : 525459441 Malik : MOBİLTEL İLETİŞİM HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Elinin No : 7AM Hisse Pay/Payda : 131.513,56
Mirasçılık : Elinin Sebebi - Tarih - Yev : Satış - 12/06/2020 - 11478
Terkin Sebebi - Tarih - Yev : -

İpotek

Alınan : Müptecilik? : Evet Borç : 44700000.00 TL Faiz : 30,0 Derece/Sıra : 1 / 1 Sıra : FÖK Teslim Tarih - Yev : 09/05/2019 - 9444 Borçlu : EYÜP AKDAĞ / MAZLUM OĞU SBF Hukuk : Yok

İpotek Kanununda Hiss Bilgisi

Taşınmaz : Hisse Pay/Payda : Borçlu Malik : Malik Borç : Teslim Tarih - Yev : Terkin Sebebi - Tarih - Yev :
Arnavutköy T.M. - DURSUNKÖY Mah. 106 Ada 51 1 / 1 MOBİLTEL İLETİŞİM HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 44700000.00 TL 09/05/2019 - 9444 -

İpotek S/Bİ Bilgisi

S/Bİ Açıklama : Malik : Tarih/Yevmiye : Terkin Sebebi - Tarih - Yev :
S/Bİ Açıklama : - - - -

Düğümler



* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



Rapor Tarihi / Saati : 25.09.2021 15:19

4.3. Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

4.3.1. Gayrimenkulün İlgili Mevzuat Uyarınca Sahip Olduğu Belgeleri Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmaz "Tarla" nitelikli olup, Arnavutköy Belediyesi'nde yapılan incelemede herhangi bir resmi belgeye rastlanılmamıştır.

4.3.1.1. Yapı Ruhsatı;

Değerlemeye konu taşınmaz "Tarla" nitelikli olup, Arnavutköy Belediyesi'nde yapılan incelemede herhangi bir ruhsat kaydına rastlanılmamıştır.

4.3.1.2. Mimari Proje;

Değerlemeye konu taşınmaz "Tarla" nitelikli olup, Arnavutköy Belediyesi'nde yapılan incelemede herhangi bir mimari proje kaydına rastlanılmamıştır.

4.3.1.3. Yapı Kullanma İzin Belgesi

Değerlemeye konu taşınmaz "Tarla" nitelikli olup, Arnavutköy Belediyesi'nde yapılan incelemede herhangi bir iskan kaydına rastlanılmamıştır.



4.4. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

25.08.2021 tarihinde Arnavutköy Tapu ve Sicil Müdürlüğü'nden edinilen onaylı tapu kaydı örneğine göre, değerlemeye konu taşınmaz üzerinde;

- Beyan İmar düzenlemesine alınmıştır. (14-07-2020 – 15247)
- TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine 44.700.000,00 TL bedelle %30,0 değişken faizli 1/1 dereden FBK vadeli (09-05-2019 – 9444)

Kayıtlarının bulunduğu anlaşılmaktadır. İlgili tapu kaydı örneği ekte sunulmuştur.

(*) Söz konusu imar düzenlemesinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılmakta olduğu, bölge imar planlarının hazırlanarak askı sürecine geçildiği öğrenilmiştir.

Kısıtlayıcı bir takyidat kaydına veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmadığı tespit edilmiştir.

4.5. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Alım/Satım İşlemleri

Arnavutköy Tapu Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre;

- 13.03.2019 tarih ve 5205 yevmiye ile Ertan Zengin (1/4) ve Abdurrahim Zengin (1/4) hisselerinin "satış+birleştirme" yolu ile Eyüp Akdağ'a (1/1) geçtiği
- 12.06.2020 tarih ve 11478 yevmiye ile taşınmazın mülkiyetinin Eyüp Akdağ'dan satış yolu ile MOBİLTEL İLETİŞİM HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ne (1/1) geçtiği öğrenilmiştir. (2.500.000TL bedel karşılığında)

4.6. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Arnavutköy Belediyesi'nden 02.09.2021 tarihinde alınan resmi imar durumuna göre değerlemeye konu parselin hukuki durumu (imar planında meydana gelen değişiklikler) aşağıdaki gibidir;

İstanbul ili, Avrupa Yakası, Rezerv Yapı Alanı içinde kalmaktadır. "Rezerv Yapı Alanı" ilan edilen alanda her türlü etüt, harita, her tür ve ölçekte çevre düzeni planı, nazım ve uygulama imar planları, parselasyon planları ve değişikliklerini re'sen yapmak, yaptırmak, onaylamak ve başvuru tarihinden itibaren iki ay içinde yetkili idarelerce ruhsatlandırma yapılmaması halinde re'sen ruhsat ve yapı kullanma izni vermek görev ve yetkisi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndadır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca yapılan 25.03.2021 tasdik tarihli İstanbul İli, Yenışehir (Avrupa Yakası) Rezerv Yapı Alanı (Kanal İstanbul Projesi) 2.Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda; kısmen Kaks: 0,50, Yençok: Z+3 kat konut alanında, kısmen yol alanında, kısmen ilkokul alanında, kısmen anaokulu alanında, kısmen sağlık tesisi alanında kalmaktadır.

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlemeye konu parsel İstanbul İli, Yenışehir (Avrupa Yakası) Rezerv Yapı Alanı (Kanal İstanbul Projesi) 2. Etap NİP-34178297 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve UİP-34741199 plan işlem numaralı 1/1000



ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı içerisinde kalmakta olup, bakanlıkça yapılan duyuru şu şekildedir;

Bakanlığımızın 25.03.2021 tarihli ve E.624993 sayılı yazısı ile; 29.06.2020 onay tarihli planlara ilişkin yapılan itirazların bir kısmının kabulü ve diğerlerinin reddi ile birlikte kamu kurum ve kuruluşlarının ihtiyaçları doğrultusunda, “İstanbul İli, Yenişehir (Avrupa Yakası) Rezerv Yapı Alanı (Kanal İstanbul Projesi) 2. Etap NİP-34178297 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve UİP-34741199 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı” 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi hükümleri, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un ilgili hükümleri kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. Maddesi uyarınca re'sen 25.03.2021 tarihinde onaylandığı bildirilmiştir.

Söz konusu planlar, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince 26.03.2021 tarihinden itibaren bir (1) ay (30 gün) süre ile Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü (Barbaros Mahallesi, Begonya Sk. No:9A, 34746 Ataşehir/İstanbul) ilan panosu ile internet sitesinde askıya çıkarılmıştır.

Diğer taraftan, Bakanlığımızın 25.03.2021 tarihli ve E.624993 sayılı yazısı ekinde iletilen itirazlar çerçevesinde onaylanan 25.03.2021 tasdik tarihli Revizyon İmar Planları onama sınırı dışında, ancak 29.06.2020 onay tarihli planın onama sınırı içinde kalan alanlarda; yeni bir idari işlem tesis edilinceye kadar 29.06.2020 tarihinden önce onaylı plan kararları geçerli olduğu bildirilmiştir.

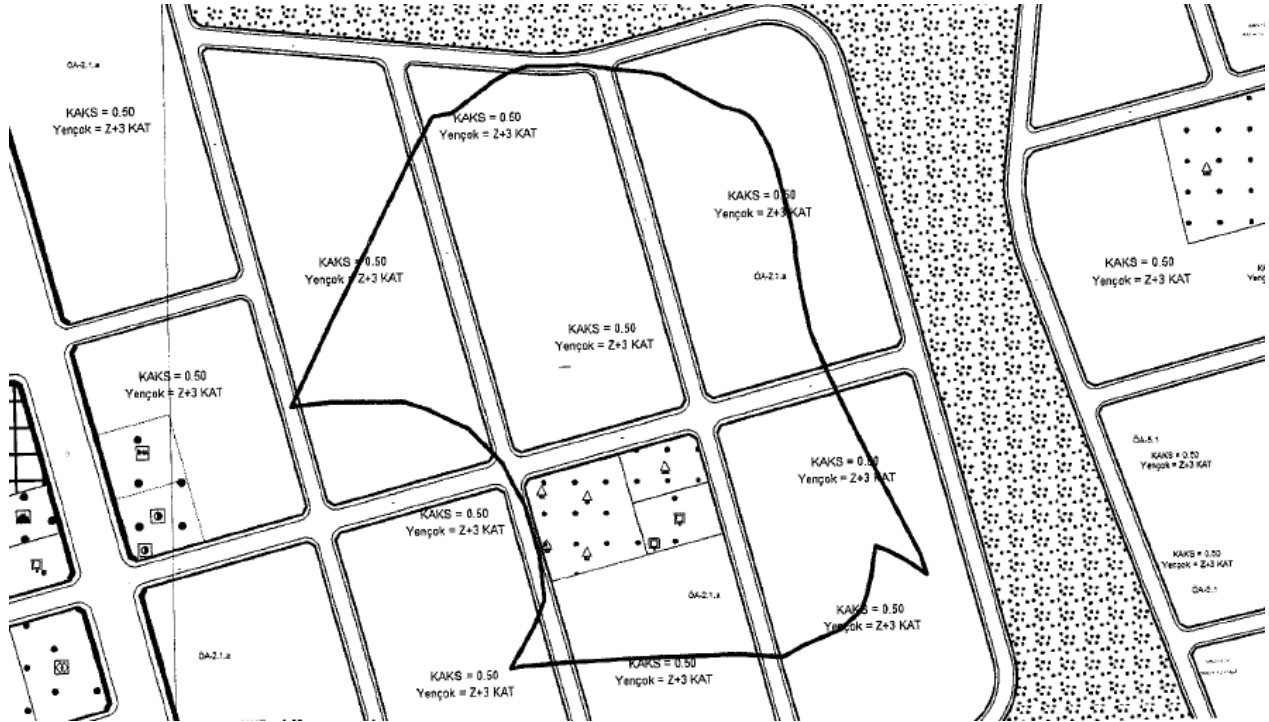
Değerleme konusu gayrimenkulün son 3 yılda her hangi bir kamulaştırmaya konu olmadığı öğrenilmiştir.



4.7. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

02.09.2021 tarihinde, Arnavutköy Belediyesi'nden yazılı bilgiye göre mülkün imar durumu aşağıdaki gibidir:

İmar Planı Ölçeği, Tarih ve No	1/1000 ölçekli, 25.03.2021 tasdik tarihli, İstanbul İli, Yenişehir (Avrupa Yakası) Rezerv Yapı Alanı (Kanal İstanbul Projesi) 2. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı
İmar Lejandı / Nizamı	Kısmen Konut, Kısmen Yol, Kısmen Okul, Kısmen Sağlık Tesisi
TAKS	-
KAKS (Emsal)	0,50
H max	Z+3 Kat
Çekme mesafeleri	-
Plan Notları ve diğer açıklamalar	Bkz. Ekler





T.C.
ARNAVUTKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-78113197-115.02.01-74228
Konu : İmar Durum Bilgisi

02.09.2021

MOBİLTELE İLETİŞİM HİZMETLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.
Çobançeşme Mah. Kımız Sok. No : 16/1-A
Bahçelievler / İstanbul

İlgi : 31.08.2021 tarihli ve 73598 sayılı dilekçeniz.

İlgi sayılı dilekçeniz ile Dursunköy 106 ada 51 parselin imar durumu hakkında bilgi talebinde bulunulmaktadır.

İstanbul ili, Avrupa Yakası, Rezerv Yapı Alanı içinde kalmaktadır. "Rezerv Yapı Alanı" ilan edilen alanda her türlü etüt, harita, her tür ve ölçekte çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planları, parselasyon planları ve değişikliklerini re'sen yapmak, yaptırmak, onaylamak ve başvuru tarihinden itibaren iki ay içinde yetkili idarelerce ruhsatlandırma yapılmaması halinde re'sen ruhsat ve yapı kullanma izni vermek görev ve yetkisi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndadır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca yapılan 25.03.2021 tasdik tarihli İstanbul İli, Yenişehir (Avrupa Yakası) Rezerv Yapı Alanı (Kanal İstanbul Projesi) 2. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda; kısmen Kaks=0.50 Yençok=Z+3 kat konut alanında, kısmen yol alanında, kısmen ilköğretim alanında, kısmen anaokulu alanında, kısmen sağlık tesisi alanında kalmakta olup parselle ilişkin uygulama imar planı örneği yazımız ekinde.

Bilgilerinizi rica ederim.

Osman AKKAYA
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek:Dursunköy 106 Ada 51 Parsel Plan Örneği

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :BSL4HR635P

Belge Takip Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/arnavutkoy-belediyesi-ebys>

Adres:Taşoluk Mahallesi Kazım Karabekir Caddesi No:88

Arnavutköy/İSTANBUL

Telefon:444 4 597

e-Posta:imarisleri@arnavutkoy.bel.tr

Kep Adresi:arnavutkoy@sa01.kep.tr

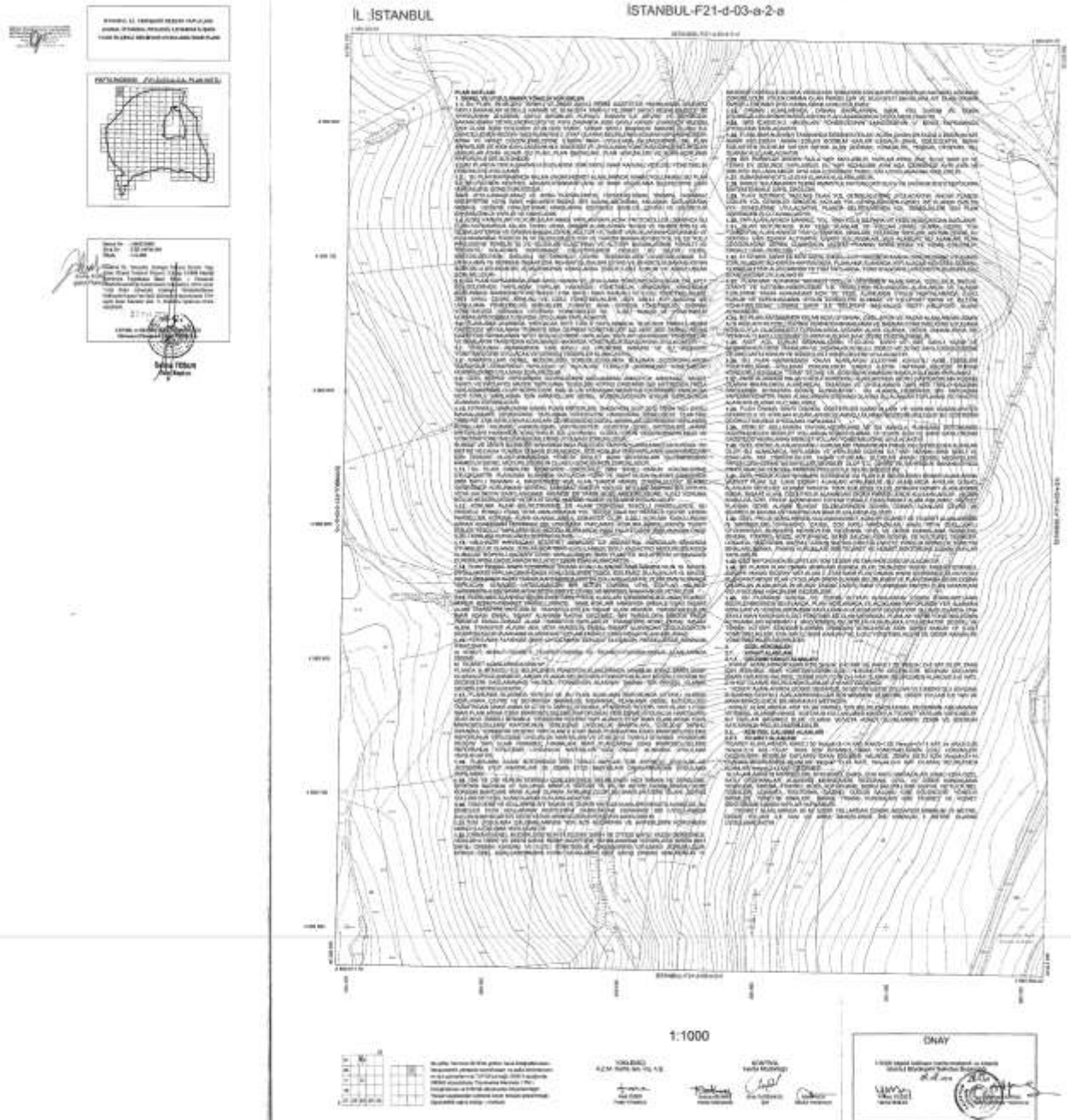
Bilgi için: Fidan ŞAHİN

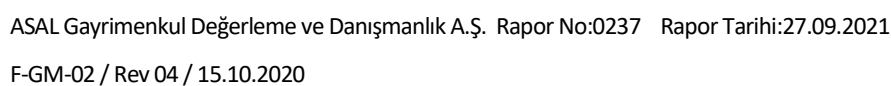
Unvanı: Tekniker

Faks:(212) 685 11 47

<https://www.arnavutkoy.bel.tr/>









PLAN NOTLARI

1. GENEL VE UYGULAMAYA YÖNELİK HÜKÜMLER

1.1. BU PLAN, 08.09.2012 TARİHLİ VE 28045 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN 2012/3573 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI VE 30.04.2014 TARİHLİ VE 28987 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN 2014/6028 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ YETKİLENDİRİLDİĞİ VE AYNI ZAMANDA 6306 SAYILI KANUN UYARINCA REZERV YAPI ALANI İLAN EDİLEREK 07.04.2020 TARİH, 105645 SAYILI BAKANLIK MAKAM OLURU İLE GÜNCELLENEN REZERV YAPI ALANI'NIN 2. ETAP OLARAK BELİRLENEN KISMINI KAPSAMAKTADIR. ARSA VE ARAZİ DÜZENLEMELERİNE İLİŞKİN İMAR UYGULAMA İŞLEMLERİNDE BU PLAN KARARLARI VE 6306 SAYILI KANUNUN 6. MADDESİ VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HUSUSLAR ESAS ALINIR. BU PLAN, PLAN PAFTALARI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

1.2. BU PLANDA YER ALMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ UYGULANIR.

1.3. BU PLAN KAPSAMINDA KALAN UMUMİ HİZMET ALANLARINDA; İMAR UYGULAMASI, BU PLAN İLE BELİRLENEN KENTSEL ASGARİ STANDARTLARA VE İMAR UYGULAMA İŞLEMLERİNE DAİR HÜKÜMLERE GÖRE YÜRÜTÜLÜR.

İMAR UYGULAMASI; ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ, TOPLULAŞTIRMA, TRAMPA, TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİ VEYA İMAR HAKLARINI BAŞKA BİR ALANA AKTARMA, ANLAŞMA SAĞLANARAK MENKUL DEĞERE DÖNÜŞTÜRME ARAÇLARINI İÇEREĞEK ŞEKİLDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINCA YAPILIR VE ONAYLANIR.

1.4. İLGİLİ KANUNLAR VE KURUMLAR ARASI YAPILAN/YAPILACAK PROTOKOLLER UYARINCA BU PLAN KAPSAMINDA KALAN, TARIM, MERA, ORMAN ALANLARININ TAHSİS VE TAHDİS, İZİN İŞ VE İŞLEMLERİ TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI'NIN; KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARININ KORUNMASI VE KULLANIMINA YÖNELİK İŞ VE İŞLEMLER KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI'NIN; YOL VE SU YOLU PROJESİ'NE YÖNELİK İŞ VE İŞLEMLER ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI'NIN; YERALTI VE YERÜSTÜ SULARININ KORUNMASI, GELİŞTİRİLMESİ DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN; SAĞLIKLI VE DİRENÇLİ ÇEVRE TEŞEKKÜLLERİ OLUŞTURULMASI İLE UYGULAMA VE SONRASI İNŞAAT İZİNİ, RUHSAT İŞLEMLERİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN SORUMLULUĞUNDADIR. AÇIKLANMAYAN KONULARDA DİĞER İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLAR SORUMLUDUR.

1.5. BU PLAN KAPSAMINDA; 6306 SAYILI KANUN VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ, AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK, BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ, TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ, SİGINAK YÖNETMELİĞİ, İSTANBUL OTOYOL YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.6. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" İLE 14.07.2007 TARİHLİ RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" VE BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK ESASLARINA UYULACAKTIR.

1.7. UYGULAMA AŞAMASINDA 1380 SAYILI SU ÜRÜNLERİ KANUNU VE SU ÜRÜNLERİ YÖNETMELİĞİNE UYULACAK VE GEREKLİ TEDBİRLER ALINACAKTIR.



- 1.8. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ SORUMLULUĞUNDA BULUNAN GÜZERGAHLARDA "KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 1.9. ÖZEL KÖPRÜ YAPILARININ GÜVENLİĞİNİN SAĞLANMASI AMACIYLA, KİMYASAL, YANICI, YAKICI VE PATLAYICI MADDE DEPOLAMA TESİSLERİ KÖPRÜ EKSENİNE 250 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAYACAK OLUP, KÖPRÜLERE 1000 M.'LİK YAKLAŞMA MESAFESİ İÇERİSİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMA İÇİN KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.
- 1.10. İSTANBUL HAVALİMANI MANİA PLANI KRİTERLERİ, SHGM'NÜN 24.07.2012 TARİH 1421 SAYILI HAVAALANLARI ÇEVRESİNDE YAPILAŞMA KRİTERLERİ HAKKINDAKİ GENELGESİ, 23.09.1993 TARİH VE 3706 SAYILI HAVAALANLARI ÇEVRESİNDEKİ DOĞAL MANİALAR ÜZERİNDEKİ YAPILAŞMA KURALLARI TALİMATI, HABERLEŞME, SEYRÜSEFER, GÖZETİM (CNS) SİSTEMLERİ MANİA KRİTERLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK İLE ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 1.10. RUHSAT VE DİĞER İŞLEMLER SİRASINDA İNŞA EDİLECEK YAPI/YAPILARIN ARAZİ KOTUNDAN 150 METRE VE DAHA YÜKSEK OLMASI DURUMUNDA, SÖZ KONUSU YAPI/YAPILARIN HAVA ARAÇLARI İÇİN TEHLİKE OLUŞTURMADIGINA YÖNELİK DEVLET HAVA MEYDANLARI İŞLETMESİ/SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN OLUMLU GÖRÜŞÜNÜN ZORUNLUDUR.
- 1.11. BU PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE ÖNCELİKLE 2863 SAYILI KANUN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK FİZİKİ VE İNŞAİ MÜDAHALELER ESNASINDA 2863 SAYILI YASANIN 4. MADDESİNDE YER ALAN "HABER VERME ZORUNLULUĞU" HÜKMÜ GEREĞİNCE KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI NİTELİĞİ TAŞIYAN BULUNTUYA VEYA KALINTIYA RASTLANILMASI HALİNDE EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, İLGİLİ KORUMA BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE VE MÜLKİ İDARE AMİRİNE HABER VERİLMESİ ZORUNLUDUR.
- 1.12. KORUMA ALANI BELİRLENMEMİŞ SİT ALANI DIŞINDAKİ TESCİLLİ PARSELLERDE, BU PARSELE KOMŞU OLAN VEYA ARALARINDAN YOL GEÇSE DAHI BU PARSELE CEPHE VEREN PARSELLER KORUMA ALANI OLARAK KABUL EDİLECEK OLUP, İLGİLİ KORUMA KURULUNDAN KARAR ALINMADAN HERHANGİ BİR UYGULAMA YAPILAMAZ. KORUMA KURULLARINCA TESPİT EDİLEN TESCİLLİ YAPILARIN BULUNDUĞU ALANLARDA İNŞAİ FALİYETLERE BAŞLAMADAN ÖNCE İLGİLİ KORUMA KURULUNUN GÖRÜŞÜ ALINIR.
- 1.13. HÂLİHAZIR HARİTADAKİ MÜLKİYET SINIRLARI İLE KADASTRAL HARİTALAR ARASINDA UYUMSUZLUK OLMASI DURUMUNDA İMAR UYGULAMASI İLGİLİ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINACAK RÖPERLİ KROKİYE GÖRE YAPILACAKTIR. İMAR PLANI İLE MÜLKİYETİN UYUŞMADIĞI DURUMLARDA UYGULAMADA MÜLKİYET SINIRI ESAS ALINACAKTIR.
- 1.14. PLAN ÖNAMA SINIRI İÇERİSİNDE İHDASA KONU ALANLAR İMAR KANUNU'NUN 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMADAN İHDASA KONU EDİLEREK TESCİL EDİLEMEZ. BU ALANLAR 18. MADDE UYGULAMASINDA KAMU YARARLI KAPSAMINDA DOP'DA KULLANILACAKTIR. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK 18.MADDE UYGULAMALARI BİR BÜTÜN OLARAK VEYA ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR. ETAP SINIRLARINI BELİRLEMEYE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI YETKİLİDİR.



- 1.15. PLANLAMA ALANINDA BELİRLENEN ÖZEL PROJE ALANLARI İÇERİSİNDE BULUNAN TİCARET, KONUT, KONUT+TİCARET, PARSELLERİNDE, İMAR ADALARI ARASINDA EMSALE/ESAS İNŞAAT ALANI TRANSFERİ YAPILABİLİR. TRANSFER EDİLEN İNŞAAT ALANI MİKTARI, TRANSFER EDİLEN İMAR ADASI EMSAL İNŞAAT ALANININ %40'INI GEÇEMEZ. BİR PARSELDEN BİRDEN FAZLA PARSELE EMSAL İNŞAAT ALANI TRANSFERİ YAPILABİLİR. TRANSFERE KONU EMSAL İNŞAAT ALANI, TRANSFER ALINAN ADA VEYA PARSELİN EMSAL İNŞAAT ALANINDAN DÜŞÜLECEKTİR. * HİÇBİR ŞEKİLDE PLANLAMA ALANINDAKİ TOPLAM EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI AŞILAMAZ.
- 1.16. PLANLAMA ALANINDA İMAR UYGULAMASI SONUCU OLUŞACAK PARSELLERDE, MINİMUM İFRAZ ŞARTI:
- a) KONUT, KONUT+TİCARET, TİCARET+TURİZM VE TİCARET+TURİZM+KONUT ALANLARINDA 2500M²,
- b) TİCARET ALANLARINDA 5000 M²
- PLANDA KURUMUZU İLE BELİRLENEN FONKSİYON ALANLARINDA MINİMUM İFRAZ ŞARTI, 500M² OLARAK UYGULANABİLİR. ANCAK PLANDA BELİRLENEN FONKSİYON ALANI BÜYÜKLÜĞÜNÜN BU DEĞERLERİ SAĞLAMAMASI HALİNDE, FONKSİYON ALANININ TAMAMI TEK PARSEL OLARAK DEĞERLENDİRİLECEKTİR.
- 1.17. PLANLAMA ALANINDA YAPILAN VE BU PLAN AÇIKLAMA RAPORUNDA DETAYLI OLARAK AÇIKLANAN, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI, MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANAN 01.07.2013 TARİHLİ İSTANBUL YENİŞEHİR REZERV YAPI ALANI 1.ETAP İMAR PLANLARINA ESAS MİKROBÖLGELEME RAPORUNUN YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTALARI, 16.07.2013 TARİHLİ İSTANBUL YENİŞEHİR REZERV YAPI ALANI 2. ETAP İMAR PLANLARINA ESAS MİKROBÖLGELEME RAPORUNUN YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTALARI, 12.06.2015 TARİHLİ İSTANBUL YENİŞEHİR REZERV YAPI ALANI 6 ETAP İMAR PLANLARINA ESAS MİKROBÖLGELEME RAPORUNUN YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTALARI VE 21.05.2013 TARİHLİ İSTANBUL YENİŞEHİR REZERV YAPI ALANI İSTANBUL HAVAALANI İMAR PLANLARINA ESAS MİKROBÖLGELEME RAPORUNUN YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTALARI GÖZ ÖNÜNE ALINARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 1.18. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE HER TÜRLÜ YAPILAR İÇİN AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARI VE ZEMİN ETÜD RAPORLARI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 1.19. İSKİ VE DSI KURUM GÖRÜŞÜ ÇERÇEVESİNDE BELİRLENEN VADI TABANI VE DERELERE, DERENİN SAĞINDA VE SOLUNDA SIRAYLA TOPLAM 15, 25, 30 METRE GENİŞLİĞİNDE/DERE KORUMA BANTLARI PARK ALANI OLARAK AYRILMIŞ OLUP, BU BANTLAR DERE İSLAHİ, SERVİS YOLLARI VE YEŞİL ALAN OLARAK KULLANILACAKTIR.
- 1.20. TÜM DERE VE KOLLARINA AIT TAŞKIN VE TAŞKIN YAYILIM ALANLARI DİKKATE ALINACAK, BU DERELER VEYA KOLLARININ KESİTLERİNİ DARALTACAK HERHANGİ BİR UYGULAMADA BULUNULMAYACAKTIR. DERE YATAKLARININ ÜZERLERİ KAPATILMAYACAKTIR.
- 1.21. TÜM UYGULAMA ÇALIŞMALARINDA YER ALTI SUDARININ VE AKİFERLERİN KORUNMASI AMACIYLA ÇALIŞMA YAPILACAKTIR.
- 1.22. ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 01.02.2019 TARİH VE 217325 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE, 18.04.2014 TARİH VE 28976 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN 6831 SAYILI ORMAN KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. AYRICA ÖZEL AĞAÇLANDIRMAYA KONU SAHALARDA 6831 SAYILI ORMAN KANUNUNUN 17.



MADDESİ DOĞRULTUSUNDA VERİLECEK İZİNLERDE İZİN SAHİPLERİNDEN MUVAFAKAT ALINMASI ZORUNLUDUR. FİİLİ ORMAN OLAN PARSELLER VE MÜLKİYETİ ŞAHİSLARA AIT OLAN ORMAN PARSELLERİ İMAR UYGULAMALARINA KONU EDİLEMEZ.

1.23. ORMAN ALANLARINDA; ORMAN SINIRLARININ, İMAR, FİİLİ DURUM VE ZEMİN UYUMSUZLUKLARININ PARSELASYON PLANI AŞAMASINDA ÇÖZÜLMESİ ESASTIR.

1.24. İSKİ-İÇMESUYU HAVZALARI YÖNERGESİNİN 3.MADDESİNİN "ç" BENDİ KAPSAMINDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.25. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN EN FAZLA 2 BODRUM KAT İSKÂN EDİLEBİLİR. İSKÂN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSALE DÂHİL EDİLECEKTİR. İSKÂN EDİLMİYEN BODRUM KATLAR ORTAK ALAN (SİĞİNAK, KÖMÜRLÜK, TESİSAT, OTOPARK VB.) OLARAK KULLANILACAKTIR.

1.26. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR, YAPILAR AYRIK, İKİZ, BLOK, SIRA EV VE TERAS EV ŞEKLİNDE YAPILABİLİR. BU YAPI NİZAMLARI AYNI ADA İÇERİSİNDE AYRI AYRI VE BİRLİKTE KULLANILABİLİR. AYNI ADA İÇERİSİNDE FARKLI KAT UYGULAMASINA GİDİLEBİLİR.

1.27. SUBASMAN KOTU ±2.00 M OLARAK KULLANILABİLİR.

1.28. BAĞÇE SULAMASININ TEMİNİ AMACIYLA YAPILAN ÇATI SUYU VE YAĞMUR SUYU DEPOLAMA SİSTEMİ EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.

1.29. PLAN ÜZERİNDE YAZILMIŞ OLAN YOL GENİŞLİKLERİNE UYULACAKTIR. ANCAK PLANDA ÇİZİLEN YOL GENİŞLİĞİ SİMGEDE YAZILAN YOL GENİŞLİĞİNDEN FARKLI İSE PLANDA ÇİZİLEN YOL GENİŞLİĞİNE UYULACAKTIR. PLANDA BELİRTİLMİYEN YOL GENİŞLİKLERİ İÇİN PLAN ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINACAKTIR.

1.30. YAPI ALANLARINDA MAHREÇ, YOL, YAYA YOLU İLE PARK VE YEŞİL ALANLARDAN SAĞLANIR.

1.31. PLAN BÜTÜNÜNDE TÜM YEŞİL ALANLAR VE YOLLAR HARİÇ OLMAK ÜZERE TÜM FONKSİYON ALANLARINDA TRAFİK, SANTRAL BİNALARI, TELEKOM YAPILARI, ARITMA TESİSİ, SU DEPOSU GİBİ TEKNİK ALTYAPIYA İLİŞKİN KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK OLMASIZIN VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ VE İHDAS EDİLEBİLİR. EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.

1.32. 01.07.2005 TARİHİ VE 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE TÜM YAPILARDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARTINA UYULACAKTIR.

1.33. PLANLAMA ALANINDA MERKEZİ ÖZELLİK GÖSTEREN ALANLARDA, ÖZELLİKLE SAĞLIK, İTFAİYE VE İLETİŞİM-HABERLEŞME V.B. TESİSLERİN BULUNDUĞU ALANLARDA VE ULAŞIM TÜRLEİNE YAKIN KONUMDAKİ AÇIK VE YEŞİL ALANLARIN UYGUN NOKTALARINDA, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINMAK VE "HELİPORT YAPIM VE İŞLETİM YÖNETMELİĞİ'NE" UYMASI ŞARTI İLE "HELİPORT İNİŞ-KALKIŞ PİSTİ" (HELİPORT ALANI) AYRILABİLİR.

1.34. BU PLAN KAPSAMINDA KALAN AÇIK OTOPARK, ÖZEL SPOR VE PAZAR ALANLARININ ZEMİN ALTİ KOTLARI YETERLİ TOPRAK DERİNLİĞİ BIRAKILMASI VE SİĞİNAK YÖNETMELİĞİNE UYULMASI KOŞULUYLA OLAGAĞNÜSTÜ DURUMLARDA SİĞİNAK ALANI OLARAK, DİĞER ZAMANLARDA İSE "ZEMİN ALTİ KATLI OTOPARK" OLARAK KULLANILMAK ÜZERE DÜZENLENEBİLİR.



1.35. AFET ACİL DURUM BAŞKANLIĞININ 17.03.2010 TARİH VE 1987 SAYILI YAZIŞI VE BAŞBAKANLIK DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR KONULU 2008/27-VE 2010/5 SAYILI GENELGESİNE VE 2560 SAYILI KANUN VE DİĞER İLGİLİ GENELGELERE UYULACAKTIR.

1.36. BU PLAN KAPSAMINDA KALAN ALANLARDA ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. ENERJİ İLETİM HATTININ GEÇTİĞİ İRTİFAK KORIDORU BOYUNCA "TEİAŞ" "TEDAS" VB. GÖRÜŞÜ ALINMADAN İNŞAAT UYGULAMA YAPILAMAZ.

1.37. PARK ALANINDA KALAN ENERJİ KORIDORU ALANLARINDA (BORU HATTI KORUMA KUŞAĞI OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA), TASARIMA VE UYGULAMAYA DAİR HER TÜRLÜ ÇALIŞMA ÖNCESİNDE BOTASTAN GÖRÜŞ ALINACAKTIR. BU ALANDA HERHANGİ BİR YAPILAŞMA YAPILMAYACAKTIR. PARK ALANLARININ İSTİSNASI OLARAK BU ALANLAR TOPLANMA VE TAHLİYE ALANLARI OLARAK KULLANILAMAZ.

1.38. PLAN ONAMA SINIRI DIŞINDA GÖSTERİLEN KARAYOLLARI VE KORUMA KUŞAKLARI İLE DEMİRYOLU VE KORUMA KUŞAKLARI BİLGİ AMAÇLI OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLUP, BU GÖSTERİM DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILAMAZ.

1.39. BİSİKLET KULLANIMIN YAYGINLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA PLANLAMA BÜTÜNÜNDE DÜZENLENECEK BİSİKLET YOLLARINA İLİŞKİN OLARAK 12.12.2019 GÜN VE 30976 SAYILI RESMİ GAZETEDEN YAYIMLANAN BİSİKLET YOLLARI YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

1.40. ÖZEL PROJE ALANLARI KAMU KURUMLARI TARAFINDAN PROJE GELİŞTİRİLECEK ALANLAR OLUP, BU ALANLARDA YAPILAŞMA VE YERLEŞİM DÜZENİ İLE YAPI NİZAMI, BİNA ŞEKLİ VE EBATLARI, KAT YÜKSEKLİKLERİ, TABAN OTURUMU, BLOKLAR ARASI ÇEKME MESAFELERİ, PARSEL DEN ÇEKME MESAFELERİ, SERBEST OLUP T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NCA ONAYLANACAK KENTSEL TASARIM PROJESİ İLE BELİRLENECEKTİR.

1.41. ÖZEL PROJE ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE BU PLAN İLE BELİRLENEN DONATI ALANLARINA VAZİYET PLANI İLE İLAVE DONATI ALANLARI AYRILABİLİR. BU ALANLARDA AYRILAN DONATI ALANLARI BEDELSİZ OLARAK KAMUYA TERK EDİLECEK OLUP, AYRILAN DONATI ALANLARININ EMSAL İNŞAAT ALANI, ÖZEL PROJE ALANINDAKİ DİĞER PARSELLERDE KULLANILABİLİR. HİÇBİR KOŞULDA ÖZEL PROJE ALANINDAKİ TOPLAM EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI AŞILAMAZ. VAZİYET PLANINA GÖRE ALINAN RUHSAT İŞLEMLERİNDEN SONRA DONATI ALANLARI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN İMAR PLANLARINA İŞLENİR.

1.42. ÖZEL PROJE ALANLARINDA BULUNAN KONUT, KONUT+TİCARET VE TİCARET ALANLARINDA İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, KAMU VEYA ÖZEL KATLI OTO PARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, REZİDANS, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI GİBİ TİCARET VE HİZMET SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR.

1.43. GED RAPORUNDA BELİRTİLEN TÜM TEDBİR VE TAHHÜTLERE UYULACAKTIR.

1.44. BU PLANIN PLAN ONAMA SINIRLARI DIŞINDA OLUP, 29.06.2020 TASDİK TARİHLİ İSTANBUL AVRUPA YAKAŞI REZERV YAPI ALANI 2. ETAP İMAR PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE OLAN VE BU PLANDAN ÖNCEKİ PLAN UYGULAMA SINIRI OLARAK BELİRLENEN VE PLAN ONAMA SINIRI DIŞINA ÇIKARILAN ALANLARDA 29.06.2020 TASDİK TARİHLİ İMAR PLANINDAN ÖNCEKİ PLAN KARARLARI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.



1.45. BU PLANDAKİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLARIN BELİRLENMESİNDE BU PLANDA, PLAN NOTLARINDA VE AÇIKLAMA RAPORUNDA YER ALMAYAN KÖNÜLAR VE HUSUSLARDA 6306 SAYILI KANUN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. BU HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUN İLGİLİ YÖNETMELİĞİ OLAN MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN AÇIKLAMALAR KISMININ 11. MADDESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI STANDARTLARININ DIŞINDAKİ KÖNÜLARDA 6306 SAYILI KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ VE DİĞER KANUN VE YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.

2. ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. KÖNÜT ALANLARI

2.1.1. GELİŞME KÖNÜT ALANLARI

- KÖNÜT ALANLARINDA KAKS:0.50, Yençok: Z+3 KAT VE KAKS:1.20, Yençok: Z+5 KAT OLUP, TAKS İÇİN İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. BODRUM KATLARIN İSKAN EDİLMESİ HALİNDE, ZEMİN ÜSTÜ İÇİN Z+3 KAT OLARAK BELİRLENEN ALANLAR Z+2 KATI, Z+5 KAT OLARAK BELİRLENEN ALANLAR Z+4 KATI GEÇEMEZ.

- KÖNÜT ALANLARINDA ÇEKME MESAFESİ: 50 METRE ÜZERİ YOLLAR VE DEMİRYOLU KORUMA KUŞAĞINA ÇEPHELİ ADALAR/PARSELLER İÇİN MİNİMUM 10 METRE, DİĞER YOLLAR İLE YAN VE ARKA BAHÇELERDE İSE MİNİMUM 5 METREDİR.

- KÖNÜT ALANLARINDA ADA YA DA PARSEL İÇİN BELİRLENEN EMSAL DEĞERİNİN AŞILMAMASI VE EMSAL ALANININ MAKS. %10'UNUN KULLANILMASI KAYDIYLA TİCARET YAPILARI YAPILABİLİR. BU YAPILAR BAĞIMSIZ BLOK OLARAK VEVEYA KÖNÜT BLOKLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARINDA PROJELENDİRİLEBİLİR.

2.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.2.1. TİCARET ALANLARI

TİCARET ALANLARINDA KAKS:1.50 Yençok=Z+14 KAT, KAKS=1.00 Yençok=Z+14 KAT ve KAKS:0.50 Yençok:Z+4 KAT OLUP, TAKS İÇİN İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. BODRUM KATLARIN İSKAN EDİLMESİ HALİNDE, ZEMİN ÜSTÜ İÇİN Yençok=Z+14 OLARAK BELİRLENEN ALANLAR Yençok: Z+13 KATI, Yençok:Z+4 KAT OLARAK BELİRLENEN ALANLAR Yençok Z+3 KATI GEÇEMEZ.

BU ALANLARDA İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAGAZALAR, KAMU VEYA ÖZEL KATLI OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, REZİDANS, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SINEMA, TİYATRO, MUZE, KUTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI GİBİ TİCARET VE HİZMET SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR.

TİCARET ALANLARINDA 50 M. ÜZERİ YOLLARDAN ÇEKME MESAFESİ MİNİMUM 10 METRE, DİĞER YOLLAR İLE YAN VE ARKA BAHÇELERDE İSE MİNİMUM 5 METRE OLARAK UYGULANACAKTIR.



2.2.2. TİCARET+KONUT ALANLARI

-TİCARET+KONUT ALANLARINDA, İŞ MERKEZİ, ALIŞVERİŞ MERKEZİ, YÖNETİM MERKEZİ, OTEL, MOTEL, REZİDANS, KONAKLAMA TESİSLERİ, SINEMA, TİYATRO, MÜZE V.B. KÜLTÜREL TESİS ALANLARI, TİCARET, OFİS, BÜRO, LOKANTA, GAZİNO, ÇARŞI ÇOK KATLI MAGAZALAR, BANKA, FİNANS KURUMLARI YAPILABİLİR. BU İŞLEMLER BİR ARADA KULLANILABİLECEĞİ GİBİ, AYRI BLOKLAR ŞEKLİNDEDE PROJELENDİRİLEBİLİR.

- TİCARET KONUT ALANLARINDA TOPLAM EMSAL İNŞAAT ALANININ EN ÇOK %50'Sİ TİCARET OLARAK AYRILABİLİR.

-TİCARET VE KONUT KULLANIMLARI AYRI AYRI PROJELENDİRİLECEĞİ GİBİ AYNI KATTA TİCARET, KONUT VE OTOYOL KULLANIMLARI KARMA OLARAK DA DÜZENLENEBİLİR.

-TİCARET + KONUT ALANLARINDA KAKS:0.50 Yençok: Z+4 KAT VE KAKS:1.20 Yençok: Z+5 KAT OLUP, TAKS İÇİN İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. BODRUM KATLARIN İSKAN EDİLMESİ HALİNDE, ZEMİN ÜSTÜ İÇİN Z+4 KAT OLARAK BELİRLENEN ALANLAR Z+3 KATI, Z+5 KATI OLARAK BELİRLENEN ALANLAR Z+4 KATI GEÇEMEZ.

- TİCARET + KONUT ALANLARINDA 50 M. ÜZERİ YOLLARDAN ÇEKME MESAFESİ MINİMUM 10 METRE, DİĞER YOLLAR İLE YAN VE ARKA BAĞÇELERDE İSE MINİMUM 5 METRE OLARAK UYGULANACAKTIR.

2.2.3. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

BU ALANLAR, ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN İMALATHANELERİN, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN DEPOLARIN, TOPTAN TİCARET PAZARLAMA VE DEPOLAMA ALANLARI İLE KENTSEL SERVİS ALANLARININ BULUNACAĞI ALANLARDIR.

BU ALANLARDA KAKS=0.50 Yençok=15 METRE OLUP, KAT YÜKSEKLİKLERİ TESİSİN GEREKTİRDİĞİ YAPI TEKNOLOJİSİ İHTİYACINA GÖRE BELİRLENECEKTİR.

BU ALANLARDA 50 METRE VE ÜZERİ YOLLARDAN ÇEKME MESAFESİ MINİMUM 10 METRE, DİĞER YOLLAR İLE YAN VE ARKA BAĞÇELERDE İSE MINİMUM 5 METRE OLARAK UYGULANACAKTIR.

2.2.4. PAZAR ALANLARI

BU ALANLAR ÖNCELİKLE BÖLGESİNE HİZMET GÖTÜRMEK AMACIYLA OLUŞTURULMUŞ VE İÇERİSİNDE PERAKENDE SATIŞ YAPILAN AÇIK VEYA KAPALI SEMT PAZARLARININ BULUNACAĞI ALANLARDIR.

BU ALANLARDA YAPILACAK İDARİ VE HİZMET BİNALARI DAHİL YAPILAŞMA KOŞULLARI, KAKS:0.50 OLUP, Yençok= 15 METREDİR.

2.2.5. BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYONLARI

BU ALANLARDA, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAK OLUP, AKARYAKIT, LİKİT PETROL GAZ(LPG), SIKIŞTIRILMIŞ DOĞALGAZ(CNG) VE SIVILAŞTIRILMIŞ DOĞALGAZ(LNG) SATIŞ VE SERVİS İSTASYONU, ELEKTRİKLI ARAC ŞARJ İSTASYONU HİZMETLERİ İLE TİCARİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR. KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE VE BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI İK YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

BU ALANLARDA, KAKS=0.25, Yençok=9.50 M. DİR.



- 2.2.6. BELEDİYE HİZMET ALANLARI**
BELEDİYE HİZMET ALANINDA KAKS= 1.50, YENÇOK= Z+3 KAT OLUP, KULLANIM KARARLARI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN UYGUN GÖRÜLECEK KENTSEL TASARIM PROJESİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.
- 2.2.7. İDARİ HİZMET ALANLARI**
İDARİ HİZMET ALANLARINDA KAKS= 1.50, YENÇOK= Z+3 KAT OLUP AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. KAMU İDARELERİ İLE ÖZEL BÜTÇELİ İDARELER VEYA BU KURUMLARCA SERMAYESİNİN YARISINDAN FAZLASI KARŞILANAN KURULUŞLAR, KAMU TÜZEL KİŞİLERİNE AIT BİNA VE TESİSLER YER ALABİLİR.
- 2.2.8. RESMİ KURUM ALANLARI**
RESMİ KURUM ALANLARINDA KAKS= 1.50, YENÇOK= Z+3 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAK OLUP, BU ALANLARDA BELEDİYEYE AIT TESİSLER, KARAKOL, KAYMAKAMLIK, MUHTARLIK, PTT, İSKİ, İTFAİYE, İGDAŞ, TELEKOM V.B. KURUM VE KURULUŞLAR YER ALABİLİR.
- 2.3. YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR**
2.3.1. KARAYOLLARI YOL KENARI KORUMA KUŞAĞI
OTOYOL KAMULAŞTIRMA SAHASINI OLUŞTURAN BU ALANDA İLGİLİ KURUMLARIN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. KARAYOLU KORUMA KUŞAĞI SINIRLARI İÇERİSİNDE İLGİLİ KURUMLAR TARAFINDAN GÜVENLİK VE DENETİM YAPILARI YAPILABİLİR.
- 2.3.2. DEMİRYOLLARI KORUMA KUŞAĞI**
- DEMİRYOLLARI VE HIZLI TREN KORUMA KUŞAĞI SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN VE YAPILAŞMA KARARI GETİRİLEN ALANLARDA İLGİLİ KURUMDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 2.4. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI**
2.4.1. EĞİTİM TESİS ALANLARI
- İMAR PLANINDA ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL, LİSE, EĞİTİM ALANLARINDA İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN İHTİYACI DOĞRULTUSUNDA ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL VE LİSE LEJANTLARI DEĞİŞİM YAPILABİLİR VEYA BİRARADA KULLANILABİLİR.
- İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ANAOKULU VE İLKOKUL YAPILMASI HALİNDE YENÇOK: Z+1 KAT, ORTAOKUL VE LİSE YAPILMASI HALİNDE YENÇOK: Z+3 KAT YAPILANMA ŞARTLARIYLA AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.
- 2.4.1.1. ÖZEL EĞİTİM TESİS ALANLARI**
ÖZEL EĞİTİM TESİS ALANINDA KAKS= 0.75 OLUP, BU ALANDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YÜKSEKÖĞRENİM HARİCİ HER TÜRLÜ EĞİTİM TESİSİ VE BUNA BAĞLI TESİSLER YAPILABİLİR.
- İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ANAOKULU VE İLKOKUL YAPILMASI HALİNDE YENÇOK: Z+1 KAT, ORTAOKUL VE LİSE YAPILMASI HALİNDE YENÇOK: Z+3 KAT YAPILANMA ŞARTLARIYLA AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.
- 2.4.1.2. ANAOKULU ALANLARI**
ANAOKULU ALANLARINDA KAKS= 1.00 YENÇOK= Z+1 KATTIR. BU ALANLARDA, İHTİYAC DÂHİLİNDE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜNE UYGUN OLMASI KAYDIYLA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ ALINARAK KREŞ DE YAPILABİLİR.



2.4.1.3. İLKOKUL ALANLARI

İLKOKUL ALANLARINDA KAKS=1.00 YENÇOK= Z+1 KAT OLUP, BU ALANLARDA, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ ALINARAK ORTAOKUL TESİSLERİ YAPILABİLECEĞİ GİBİ İLKOKUL VE ORTAOKUL TESİSLERİ BİR ARADA DA YAPILABİLİR.

İLKOKUL ALANLARI İÇERİSİNDE, İLGİLİ KAMU KURUMU TARAFINDAN PROJELENDİRİLMEK KAYDI İLE ÖZEL EĞİTİME MUHTAC ÖĞRENCİLERE YÖNELİK YAPILAR YAPILABİLİR.

2.4.1.4. ORTAOKUL ALANLARI

ORTAOKUL ALANLARINDA KAKS=1.00 OLUP YENÇOK= Z+3KAT OLUP, BU ALANLARDA, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ ALINARAK İLKOKUL TESİSLERİ YAPILABİLECEĞİ GİBİ İLKOKUL VE ORTAOKUL TESİSLERİ BİR ARADA DA YAPILABİLİR.

2.4.1.5. LİSE ALANLARI

LİSE ALANLARINDA KAKS=1.00 YENÇOK= Z+3KAT OLUP BU ALANLARDA, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ ALINARAK MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSLERİ DE YAPILABİLİR.

BU PLANDAN ÖNCE, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA İLKOKUL, ORTAOKUL VE LİSE FONKSİYONLARININ AYNI ALANDA PROJELENDİRİLMESİYLE RUHSATLANDIRILAN ALANLARDA, RUHSAT VE EKLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.4.1.7. YÜKSEK ÖĞRETİM TESİSİ ALANLARI

YÜKSEK ÖĞRETİM TESİSİ ALANLARINDA KAKS=1.00 YENÇOK= Z+3 KAT OLUP, BU ALANDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YÜKSEKÖĞRENİME AİT HER TÜRLÜ EĞİTİM TESİSİ VE BUNA BAĞLI TESİSLER YAPILABİLİR.

2.4.2. SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARI

2.4.2.1. SAĞLIK TESİSİ ALANLARI

- SAĞLIK TESİSİ ALANLARINDA; KAKS=1.50 YENÇOK= Z+3 KAT OLUP AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANLAR SAĞLIK HİZMETİNE AYRILMIŞ OLUP BU ALANLARDA YER ALACAK FONKSİYONLAR SAĞLIK BAKANLIĞI'NCA BELİRLENECEKTİR.

2.4.2.2. ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANLARI

-ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANLARINDA; KAKS=0.75, YENÇOK= Z+3 KATTIR. BU ALANLAR SAĞLIK HİZMETİNE AYRILMIŞ OLUP BU ALANLARDA YER ALACAK FONKSİYONLAR SAĞLIK BAKANLIĞI'NCA BELİRLENECEKTİR.

2.4.2.3. HASTANE ALANLARI

- HASTANE ALANLARINDA; KAKS=1.50 YENÇOK= Z+3 KAT OLUP AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANLAR SAĞLIK HİZMETİNE AYRILMIŞ OLUP BU ALANLARDA YER ALACAK FONKSİYONLAR SAĞLIK BAKANLIĞI'NCA BELİRLENECEKTİR.

2.4.3. SOSYAL TESİS ALANLARI

SOSYAL TESİS ALANLARINDA KAKS=1.50 YENÇOK= Z+2 KAT OLUP, BU ALANLARDA, SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAGI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, MESCİTLER, TOPLUM MERKEZİ, ŞEKKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR. BU ALANLARDA KÜLTÜREL TESİSLER DE YAPILABİLECEĞİ GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER BİR ARADA DA YAPILABİLİR.

2.4.3.1. KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA KAKS=1.50 YENÇOK=Z+3 KAT OLUP, BU ALANLARDA, TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SINEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLAR İLE İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE



MESCİT ALANLARI YER ALABİLİR. BU ALANLARDA SOSYAL TESİSLER DE YAPILABİLECEĞİ GİBİ KÜLTÜREL VE SOSYAL TESİSLER BİR ARADA DA YAPILABİLİR.

2.4.3.2. AÇIK VE KAPALI SPOR TESİS ALANLARI

- AÇIK VE KAPALI SPOR TESİS ALANINDA; KAKS=1.50 YENÇOK=Z+3 KAT. KAT OLUP AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANDA AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSLERİ İLE SEYİRCİ VE SPORÇULARIN İHTİYACINA İLİŞKİN TESİSLERİN YANI SIRA, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, BÜFE, LOKANTA, PASTANE, ÇAYHANE VE SPOR FAALİYETLERİNE İLİŞKİN OLARAK TOPLAM EMSALE ESAS İNŞAAT ALANININ %10'UNU GEÇMEYECEK KADAR TİCARİ UNİTELER YER ALABİLİR.

2.4.4 CAMİ ALANLARI

- CAMİ ALANLARINDA; MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA, CAMİ VE KÜLLİYESİ, CAMİNİN MİMARISI İLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA CAMİYE AİT, CAMİDE ÇALIŞAN KAMU GÖREVLERİNİN KULLANIMINA YÖNELİK LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASILHANE, ŞADIRVAN GİBİ MÜŞTEMİLATLARI, AÇIK VEYA ZEMİN ALTI KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.

- CAMİ ALANLARINA İLİŞKİN ÇEKME MESAFELERİ VE YAPILARIN ARAZİ ÜZERİNDE YERLEŞİMİ ONAYLANACAK MİMARİ PROJE İLE BELİRLENECEKTİR.

2.5. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

2.5.1. PARK ALANLARI

- BU ALANLARDA ÇEVREYLE UYUMLU, BOLGENİN ÖZGÜN DOĞAL YAPISINI ORTAYA ÇIKARACAK, YEŞİL SÜREKLİLİĞİNİ KESİNTİYE UGRATMAYACAK ŞEKİLDE UYGUN PEYZAJ DÜZENLEME PROJELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

- PARK VE DİNLENME ALANI OLARAK PLANLANAN YEŞİL ALANLARDA YERLEŞMENİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE KENT İÇİNDE VE ÇEVRESİNDE GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK, GEZİ ALANLARI, YÜRÜYÜŞ, KOŞU, BİSİKLET, ATICILIK GİBİ AÇIK HAVADA YAPILABİLEN SPOR FAALİYETLERİ, SERGİ ALANLARI, KÜLTÜREL AKTİVİTE ALANLARI, PİKNIK ALANLARI, OYUN EĞLENCE PARKLARI, ÇOCUK BAHÇELERİ VE OYUN ALANLARI GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR. KANAL KORUMA BANDI, ENERJİ NAKİL HATLARI VE ENERJİ KORIDOR ALANINDA (BORU HATTI KORUMA KUŞAĞI OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA) KALAN PARK ALANLARI DIŞINDA KALAN PARK VE REKREASYON ALANLARI TOPLANMA VE TAHLİYE ALANLARI OLARAK KULLANILABİLİR.

2.5.2. KANAL KORUMA BANDI

YAPI YASAĞI UYGULANACAK OLAN SU YOLU İLE ULAŞIM AKSLARININ ARASINDAKİ KANAL KORUMA BANDINDAN MÜTESEKKİL BU ALANLARDA, ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI'NIN GÖRÜŞLERİ ALINARAK AĞAÇLANDIRMA VE DİĞER BİTKİLENDİRME ÇALIŞMALARI YAPILACAK OLUP, BU ALANLARDA ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI'NIN TEKNİK İHTİYAÇLARI DIŞINDA YAPI YAPILAMAZ.



2.5.3. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

AĞAÇLANDIRILACAK ALANLARDA; KARAYOLLARI 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ, İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, TEİAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VB. İLGİLİ KURUMLARIN GÖRÜŞLERİ ALINARAK AĞAÇLANDIRMA ÇALIŞMASI YAPILACAK OLUP, BU ALANLARDA İLGİLİ KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİNİN ALINMASI KAYDIYLA BİRİM TABAN ALANI 50 M², 2 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINDA, KALICI OLMAYAN VE SÖKÜLÜP TAKILABİLİR ELEMANLARDAN OLUŞAN WC, BEKÇİ KULÜBESİ, ŞADIRVAN VB. TEMELSİZ YAPILAR YAPILABİLİR.

AĞAÇLANDIRILACAK ALANLARDA BULUNAN MEVCUT MEZARLIK ALANLARI KORUNACAK OLUP, BU ALANLARDA; E=0.10 VE İBADET YERİ HARİÇ Yençok=9.50 M DEĞERİ AŞILMAMAK KAYDIYLA DEFİN İZİNİ VE DİĞER İŞLEMLERİN YÜRÜTÜLDÜĞÜ İDARİ TESİS BİNALARİ, GÜVENLİK ODASI, BU ALANA HİZMET VEREN ZİYARETÇİ BEKLEME ALANI, MORG, GASILHANE, İBADET YERİ, ŞADIRVAN, ÇEŞME, HELA İLE OTO PARK DA YAPILABİLİR.

2.6. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

2.6.1. ULAŞIM

KARAYOLLARI

İMAR PLANLARINDA ÇİZİLEN KALDIRIMLAR VE GENİŞLİKLERİ SEMATİK OLUP, PLAN AÇIKLAMA RAPORUNDA BELİRTİLEN YOL KESİTLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. YOL KESİTLERİ İÇERİSİNDE BELİRLENEN KULLANIMLAR UYGULAMA PROJESİ AŞAMASINDA REVİZE EDİLEBİLİR.

ERİŞME KONTROLLÜ YOLLAR

PLANLAMA ALANI İÇİNDEKİ BÖLGELERİ BİRBİRİNE BAĞLAYAN ANA ERİŞİM AKSI OLUP, TAŞIT İZLERİ, TRETUAR VE YAYA AKSLARI YOL ENKESİTİ İÇERİSİNDEDİR.

I. DERECE KENTSEL VE BÖLGESEL OTOYOLLAR (55-25 M.)

PLANLAMA ALANI İÇİNDEKİ BÖLGELERİ BİRBİRİNE BAĞLAYAN BAĞLANTI YOLLARI OLUP, TAŞIT İZLERİ, BİSİKLET YOLLARI, TRETUAR VE YAYA AKSLARI YOL ENKESİTİ İÇERİSİNDEDİR.

II. VE III. DERECE KENTİÇİ OTOYOLLAR (19.5-15 M.)

PLANLAMA ALANI İÇİNDEKİ BÖLGELERİ BİRBİRİNE BAĞLAYAN ARA BAĞLANTI YOLLARI OLUP, TAŞIT İZLERİ, BİSİKLET YOLLARI, TRETUAR VE YAYA AKSLARI YOL ENKESİTİ İÇERİSİNDEDİR.

2.6.1.1. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

BU ALANLARDA, ENERJİ, İLETİŞİM, ULAŞIM, İÇME ATIK SU VB. YERLEŞMENİN TEKNİK ALTYAPISINA HİZMET EDEN KAMU KURUM VE KURULUŞLARININ TESİS VE SİSTEMLERİ YER ALABİLİR. BU ALANLARDA, ÇEVRE YAPILANMA KOŞULLARI DİKKATE ALINARAK, BÖLGENİN TARİHİ, MİMARİ KİMLİĞİNE VE DOĞAL YAPISINA UYGUN VE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN OLUMLU GÖRÜŞLERİ ALINMAK KOŞULUYLA ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. HAZIRLANACAK AVAN PROJELERDE YAPILACAK TESİSİN ÖZELLİKLERİ VE KAPASİTESİNE GÖRE FİZİKSEL MEKÂN BÜTÜNLÜĞÜ DİKKATE ALINARAK GEREKLİ OTO PARK VE AÇIK ALAN İHTİYACI PARSEL İÇİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.

BU ALANLARDA; KAKS=1.50 Yençok=Z+3 KATTIR.

4.8. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerlemeye konu taşınmaz Tarla nitelikli olup, Arnavutköy Belediyesi'nde yapılan incelemede arşiv kaydı bulunmadığı öğrenilmiştir.

4.9. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgi

Gayrimenkule ilişkin Satış vaadi ya da kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmamaktadır.



4.10. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmaz “Tarla” nitelikli olup, konu taşınmaz için alınmış ruhsat, proje, yapı kullanma izin belgesi vb. resmi kayıt bulunmamaktadır.

4.11. Değerlemesi Yapılan Taşınmazlar İle İlgili Olarak, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca denetim yapan denetim kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmaz “Tarla” nitelikli olup, konu taşınmaz üzerinde yapı denetim kanununa tabi herhangi bir inşai faaliyet bulunmamaktadır.

4.12. Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerın tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerın farklı olabileceğine ilişkin açıklama

İşbu rapor, değerlemeye konu taşınmaz üzerinde inşa edilecek/inşa edilen özel ve belirli bir projeyi kapsamamaktadır.

4.13. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.



5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

5.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli



Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu İstanbul İli; 41° kuzey, 29° doğu koordinatlarında, Marmara Bölgesi'nin kuzey kesiminde yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür. İstanbul ilinin batısında Tekirdağ, doğusunda Kocaeli, güneyinde Marmara Denizi ve kuzeyinde Karadeniz yer almaktadır. İstanbul ilinin, Avcılar, Arnavutköy, Ataşehir, Bakırköy, Beylikdüzü, Bahçelievler, Bağcılar, Güngören, Esenler, Bayrampaşa, Başakşehir, Zeytinburnu, Fatih, Beyoğlu, Beşiktaş, Şişli, Kağıthane, Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Eyüp, Küçükçekmece, Büyükçekmece, Silivri, Çatalca, Çekmeköy, Esenyurt, Üsküdar, Beykoz, Kadıköy, Kartal, Pendik, Tuzla, Ümraniye, Adalar, Maltepe, Sancaktepe, Sultangazi, Sultanbeyli ve Şile olmak üzere 39 ilçesi bulunmakta olup, yüzölçümü 5.512,-km²dir.

İstanbul'da Avrupa Yakası'nda 2, Anadolu Yakası'nda 1 olmak üzere toplam 3 tane havaalanı bulunmaktadır. Anadolu Yakasında Sabiha Gökçen Hava Limanı daha çok iç hat ve charter seferleri ile faaliyettedir. Yurtdışı uçuşları sınırlı da olsa gerçekleştirilmektedir. İstanbul Havalimanı ise yeni açılmış olması ve çeşitli bölümlerde inşaat faaliyetlerinin devam ediyor olması nedeniyle tam kapasite ile hizmet veremiyor olsa da, mevcut kapasitesi ile iç ve dış hat birlikte olarak, tüm bölgenin uçuş trafiğini



kapsayacak şekilde faaliyettedir. Yeşilköy'de bulunan Atatürk Havalimanı ise ağırlıklı olarak özel uçuşlara hizmet verecek şekilde kullanılmaktadır.

İstanbul nüfusu 2020 yılına göre 15.462.452'dir. Bu nüfus, 7.750.836 erkek ve 7.711.616 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,13 erkek, %49,87 kadındır.

İstanbul'daki en büyük akarsu, aynı zamanda Kocaeli Yarımadası'nın da en büyük suyu olan Riva çayıdır. Boğaza dökülen suların en önemlileri Küçüksu ve Göksu dereleridir. Bunlardan başka Haliç'e dökülen Kâğıthane ve Alibey Dereleri, Küçükçekmece Gölüne dökülen Sazlıdere, Büyükçekmece Gölüne dökülen Karasu Deresi, Terkos Gölüne dökülen Trança Deresi, İstanbul ilinin belli başlı akarsularıdır. İlde küçük fakat önemli üç göl vardır. Bunların üçü de Avrupa yakasındadır. Denizden ayrılmış olan Terkos Gölünün suyu tatlıdır. Kentin suyu buradan sağlanır. Marmara Denizi kıyısında bulunan Küçükçekmece (11 km²) ve Büyükçekmece (16 km²) göllerinin suları denizle temasları olduğu için tuzludur.

Yaz ayları genellikle sıcak geçen, kış ayları bölgeyi etkisi altına alan sistemlere bağlı olarak fazla soğuk geçmeyen İstanbul, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşıyor görünse de, Marmara Denizi ve İstanbul Boğazı'nın etkisiyle daha farklı bir iklime sahip olmuştur. Kış aylarında Karadeniz'den gelen soğuk-kuru hava kütlesi ile Balkanlardan gelen soğuk-yağışlı hava kütlelerinin ve özellikle Akdeniz'den gelen ılık ve yağışlı hava kütlelerinin etkisi altındadır. Bütün ilde Karadeniz'in soğuk ve yağışlı (poyrazlı) havasıyla Akdeniz'in ılık (Iodoslu) havası birbirini izler. İlde yaz-kış, gece-gündüz arasında büyük ısı farkları görülmez.

Ekonomik yönden İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biridir. Turizm, sanayi ve ticaret ekonomisinin en önemli kaynaklarıdır. Sanayi kuruluşlarının büyük çoğunluğu il dışına taşınmasına karşın, kent imalat sanayi yönünden önemini korumaktadır. İstanbul sanayinde asıl gelişme Cumhuriyetten sonra başlamıştır. 1950'lerden sonra hızlanan sermaye birikimleri, özel sektöre sağlanan destek, sanayi ve ticaret yönünden İstanbul'un önde gelen bir kent olmasına olanak sağlamıştır.

Türkiye'nin en büyük sanayi kuruluşlarından başlıcaları İstanbul ilindedir. Eskiden daha çok Haliç çevresinde yer alan fabrikaların 1960'lardan sonra E-5 Karayolu boyunca yaygınlaşması, kent alanının hızla gelişmesinin başlıca nedenlerindendir. Ayrıca Türkiye'deki küçük sanayi işyerlerinden yüzde 20'yi aşkın bir bölümü de İstanbul ilindedir. Coğrafi konumu İstanbul'un ilkçağdan beri önemli bir ticaret merkezi olmasına yol açmıştır. Günümüzde İstanbul, başta sanayi ürünleri olmak üzere, her türlü mal ve hizmetin alınıp satıldığı bir merkezdir. Ayrıca Türkiye'nin başka ülkelere satın aldığı ürünlerin yaklaşık yüzde 35'i ve dış satışlarının yüzde 25'i İstanbul'dan gerçekleştirilir.

İstanbul'un ekonomik açıdan Türkiye düzeyinde bir başka özelliği de ülkenin en büyük banka, holding, sigorta, pazarlama ve reklam şirketi merkezlerinin burada bulunmasıdır. Ayrıca yabancı sermayeli şirketlerin de çok büyük bir bölümü İstanbul'dadır. Türkiye basın yayın sanayisinin merkezi de İstanbul'dur. Türkiye ölçeğinde yayın yapan önemli gazetelerin tümü İstanbul'da yayıma hazırlanır. Ayrıca Türkiye'deki yayınevlerinin tümüne yakını İstanbul'dadır.

Türkiye'nin en kalabalık ve en önemli sanayi, ticaret ve finans merkezi olan İstanbul hem ülkenin diğer merkezlerine, hem de dış ülkelere çeşitli ulaşım yollarıyla bağlıdır. Bu ulaşım yolları arasında en



önemlisi aynı zamanda Avrupa ile Ortadoğu'yu da birbirine bağlayan E-5 ve TEM otoyoludur. İstanbul Boğazı'na yapılan iki köprü bu yolun işlekliliğini daha da artırmıştır.

Deniz ulaşımının Türkiye'nin en büyük dış ticaret limanı olan kentin bağlantılarında ağırlıklı bir yeri vardır. Hava ulaşımında ise Atatürk Havalimanı ve Sabiha Gökçen Havalimanı hizmet vermektedir. Bu havalimanı özelliğini ona, hem yurtiçi ve yurtdışı ulaşımında varış ve kalkış yeri olup, uluslararası hava ulaşımındaki transit liman konumu kazandırmaktadır.

İstanbul doğal güzelliği, zengin kültür varlıkları, ulaşım ve konaklama konusundaki gelişimi ile Türkiye'nin en gözde turizm merkezlerinden biri olmuştur. Türkiye'ye gelen yabancı turistlerin büyük bir bölümü İstanbul'dan giriş yapmaktadır.

Arnavutköy İlçesi

Arnavutköy'ün yüzölçümü 453 km²'dir. Doğusunda Eyüpsultan, güneydoğusunda Başakşehir ve Esenyurt, güneyinde Büyükçekmece ve batısında Çatalca ilçelerine komşudur. Ayrıca bu ilçenin kuzeyden Karadeniz'e kıyısı vardır ve ayrıca Durusu Gölü'nün doğu, Küçükçekmece Gölü'nün kuzey ve Büyükçekmece Gölü'nün kuzeydoğu kıyıları ilçe sınırlarında kalır.



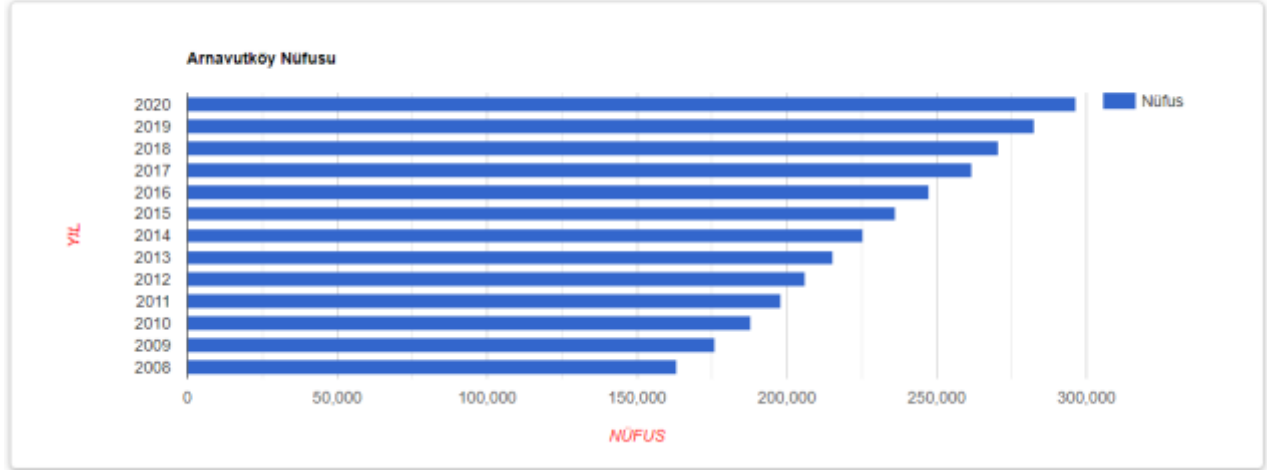
Arnavutköy konumu itibariyle, subtropikal yüksek basınç kuşağı ile soğuk-ılık bölgenin alçak basınçlarının ya da karasal (nemsiz) alize rüzgârları ile denizsel (nemli ve yağışlı) batı rüzgârlarının sınırındadır. Yerkürenin hareketleriyle kış ve yaz mevsimlerinde farklı iklim şartları oluşur.

Arnavutköy İlçesi, Karadeniz kıyısında olması sebebiyle Karadeniz ikliminin, Marmara Denizi vasıtasıyla Akdeniz ikliminin görülebildiği bir konuma sahiptir. Arnavutköy'ün yer aldığı alandaki iklim tipini, belirgin bir iklim tipi içinde değerlendirme imkânı yoktur. Çünkü coğrafi konumu ve fizikî coğrafya özellikleri nedeniyle aynı enlemde yer alan birçok yerleşmelerin ikliminden daha farklı iklim özelliklerine sahiptir.

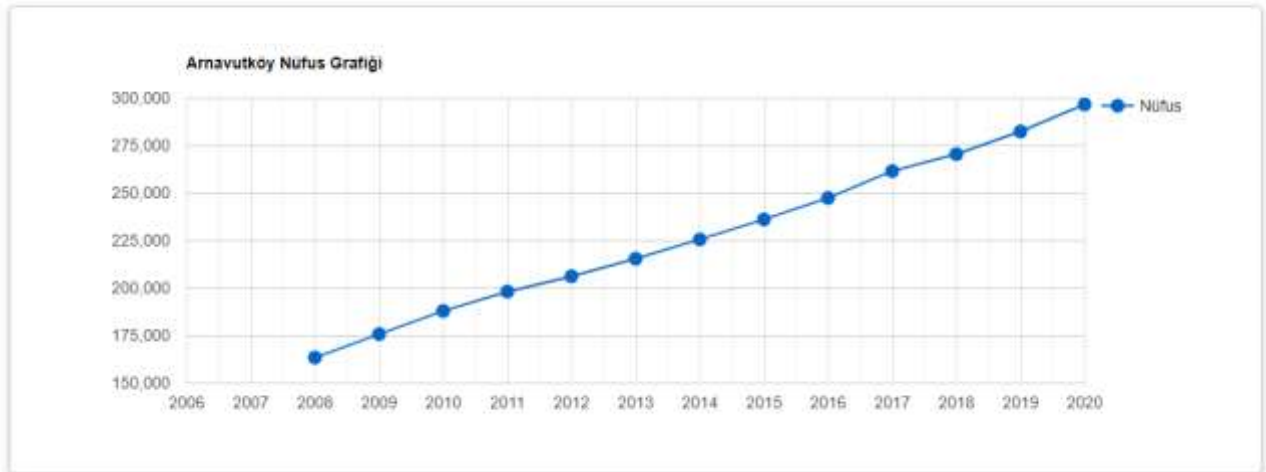


Arnavutköy nüfusu 2020 yılına göre 296.709 kişidir. Bu nüfus, 152.668 erkek ve 144.041 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %51,45 erkek, %48,55 kadındır.

Arnavutköy Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği



Arnavutköy Nüfus Grafiği





5.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Türkiye İş Bankası'nın Eylül 2021 "Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler" ve TUSİAD'ın Mart 2021 yılı "2021 Türkiye Ekonomisi" raporlarından derlenen analizler ve istatistikler aşağıda yer almaktadır. Özellikle hızlı anlaşım kolaylığı açısından görsel tablolara yer verilmiştir.

Küresel Ekonomi

Covid-19 Etkileri:

Koronavirüs vaka sayılarının delta varyantının yayılmasıyla birlikte yeniden yükselişe geçmesi küresel ekonomi üzerinde baskı yaratmaya devam ediyor. Ağustos ayında ABD ve Asya ülkeleri başta olmak üzere dünyanın birçok ülkesinde koronavirüs vaka sayıları hızlı bir şekilde yükseldi. Ağustos sonu itibarıyla nüfusun yaklaşık %61,3'ünün en az 1 doz aşılandığı ABD'de, günlük koronavirüs vaka sayısı son 8 ayın zirvesine çıktı. Benzer şekilde vaka sayılarındaki yükselişe bağlı olarak bazı Asya ülkelerinde pandemi yasaklarının yeniden devreye alınması küresel risk iştahında dalgalanma yarattı. Ağustos ayında 1 milyar doza yakın aşılamanın yapıldığı dünya genelinde, koronavirüs vaka sayısı ay sonu itibarıyla 218 milyon kişiyi, vefat eden kişi sayısı da 4,5 milyon kişiyi aştı. Öte yandan, ABD Gıda ve İlaç Kurumu (FDA), Pfizer ve Biontech'in ürettiği koronavirüs aşısına 16 yaş üzerindeki kişilerin kullanımı için tam onay vererek ilk defa bir koronavirüs aşısına tam onay vermiş oldu.

Fed Başkanı Jerome Powell Jackson Hole'da konuşma yaptı.

Fed Başkanı Jerome Powell Jackson Hole toplantısında yaptığı konuşmada, para politikasının geleceğine yönelik mesajlar verdi. İşgücü piyasasındaki iyileşmenin sürmesi durumunda varlık alımlarının azaltılmasına bu yıl başlanabileceğini belirten Powell, delta varyantının ekonomi üzerinde oluşturduğu aşağı yönlü risklerin bu sürecin gidişatını etkileyebileceğine işaret etti. Powell, enflasyondaki geçici artışlara karşı temkinli bir duruş sergileyeceklerini, özellikle istihdam üzerinde oluşabilecek potansiyel riskler dikkate alındığında faiz artırımı konusunda çok daha dikkatli davranılması gerektiğini ifade etti.

ABD'de ÜFE Temmuz'da yıllık bazda %7,8 arttı.

ABD ekonomisi revize edilen verilere göre, 2021'in 2. çeyreğinde yıllıklandırılmış olarak bir önceki çeyreğe kıyasla %6,6 büyüdü. Büyümenin kompozisyonuna bakıldığında bu dönemde tüketim harcamalarının büyümeye 7,8 puan ile güçlü, yatırım harcamalarının 0,63 puan ile sınırlı katkı verdiği, stok değişimi ve net ihracatın ise büyümeyi sınırlandırdığı görüldü. Ağustos ayına ilişkin PMI verileri ise delta varyantının hızla yayılmasının etkisiyle ekonomik aktivitenin Temmuz'a kıyasla bir miktar ivme kaybettiğini gösterdi. İmalat PMI Temmuz'daki 64,3 seviyesinden Ağustos'ta 61,1'e gerilerken, hizmetler PMI da aylık bazda 4,8 puan azalarak Ağustos'ta 55,1 seviyesinde gerçekleşti. Aylık bazda yavaşlamakla birlikte endekslerin 50 eşik seviyesinin üzerindeki seyrini sürdürmesi, imalat ve hizmetler sektörlerindeki büyümenin sürdüğüne işaret etti.



ABD'de işsizlik oranı Ağustos ayında %5,2 seviyesine gerilemesine karşın, artan koronavirüs vaka sayılarının ekonomik faaliyet üzerindeki olumsuz etkisi işgücü piyasalarına baskı yapmaya devam etti. Bu dönemde tarım dışı istihdam 235 bin kişi artarak 733 bin olan piyasa beklentilerinin oldukça altında kaldı. Vaka sayılarındaki artışın devam etmesi durumunda, önümüzdeki dönemde başta hizmetler sektörü olmak üzere istihdamda görece bir yavaşlama yaşanabileceği düşünülüyor. ABD'de Temmuz ayında tüketici fiyatlarındaki artış hızı yavaşlarken, üretici fiyatlarındaki yükselişin devam ettiği görüldü. Ülkede bu dönemde TÜFE aylık bazda %0,5, yıllık bazda %5,4 ile beklentilere paralel arttı. Enerji ve gıda hariç çekirdek TÜFE'deki aylık artış ise %0,3 ile beklentilerin altında gerçekleşti. Üretici fiyatlarında kaydedilen yükseliş ise TÜFE'yi aşarak aylık bazda %1, yıllık bazda %7,8 ile beklentilerin üzerinde gerçekleşti. Böylece, yıllık ÜFE artışı 10 yılı aşkın sürenin en yüksek düzeyine ulaştı.



Euro Alanı'nda PMI verileri

Ağustos'ta aylık bazda geriledi. Yılın ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine kıyasla %13,6 büyüyen Euro Alanı'nda PMI verileri Ağustos'ta aylık bazda gerilemesine karşın güçlü seyrini korudu. Bu dönemde bölgede imalat PMI verisi 61,4, hizmetler PMI verisi 59,0 düzeyinde gerçekleşti. Euro Alanı'nda TÜFE Ağustos'ta aylık bazda %0,4 ile beklentilerin üzerinde artış kaydetti. Buna bağlı olarak, %3 ile son 10 yılın en yüksek düzeyinde gerçekleşen yıllık TÜFE enflasyonu da %2,7 düzeyindeki beklentileri aştı. Pandemi kaynaklı kısıtlamaların hafifletilmesiyle -4 0 4 8 12 Tem.18 Tem.19 Tem.20 Tem.21 ABD Enflasyon Göstergeleri (yıllık % değişim) TÜFE ÜFE 25 35 45 55 65 75 Eyl.19 Mar.20 Eyl.20 Mar.21 Eyl.21 ABD İmalat ve Hizmetler PMI ABD İmalat PMI ABD Hizmetler PMI ekonomi.isbank Eylül 2021 3 Küresel Ekonomi Kaynak: Datastream desteklenen talebin yanı sıra özellikle hizmetler sektöründe oluşan maliyet baskısının enflasyondaki hızlı artışta etkili olduğu



izleniyor. Temmuz ayında yıllık ÜFE enflasyonu da %12,1'e ulaşarak tarihi yüksek düzeyde gerçekleşti.



Çin ekonomisinde ivme kaybı devam ediyor.

Çin'de sanayi üretimi ve perakende satışlar Temmuz ayında öngörülerin altında artarak ekonomik aktivitenin ivme kaybettiğine yönelik endişeleri arttırdı. Bu dönemde sanayi üretimi %7,8'lik piyasa beklentilerine karşın yıllık bazda %6,4 genişlerken, perakende satışlar %8,5 ile %11,5 olan piyasa öngörülerinin altında yükseldi.



Ülkede Ağustos ayı Caixin imalat PMI 50,3'ten 49,2'ye, hizmetler PMI da 54,9 seviyesinden 46,7'ye gerileyerek imalat sanayii ve hizmetler sektörlerinde daralmaya işaret etti. Son dönemde koronavirüs kaynaklı risklerin küresel ölçekte artmasının, kısıtlayıcı önlemlerin yeniden yaygınlaşması halinde küresel dış ticaret hacmi ile emtia fiyatları üzerinde baskı oluşturabileceği düşünülüyor. Bu durum Çin'de ekonomik büyümenin yılın son çeyreğinde yavaşlaması riskini gündeme getiriyor.

Emtia fiyatları...

Birleşmiş Milletler Gıda ve Tarım Örgütü (FAO) tarafından açıklanan ve gıda fiyatlarındaki aylık değişimleri gösteren dünya gıda fiyatları endeksi, Haziran ve Temmuz aylarında gerilemesinin ardından Ağustos ayında aylık bazda 3,9 puan artışla 127,4 değerine ulaştı. Ağustos'ta tahıl, bitkisel yağ, şeker ve et fiyatlarında artış yaşanırken, uluslararası kota uygulamaları ve mevsimsel etkiler nedeniyle süt ürünleri fiyat endeksinde düşüş gözlemlendi. Söz konusu yükseliş enflasyonist baskıların küresel ölçekte yaygınlık kazanmasına neden oluyor.



Ağustos ayı başında OPEC+ ülkelerinin petrol üretiminin artırılması yönündeki kararının ardından petrol fiyatlarında gözlenen hafif gerileme, delta varyantının küresel ekonomik toparlanmanın seyrine yönelik kaygıları arttırmasının etkisiyle ilerleyen günlerde derinleşti. Brent türü ham petrolün varil fiyatı Ağustos'un son haftasında talebe ilişkin olumlu beklentilerle kayıplarını bir miktar toparlasa da genelinde Temmuz sonuna kıyasla %4,4 azalarak ayı 73 USD düzeyinde tamamladı. Ağustos ayında önemli endüstriyel metallerden biri olan bakır fiyatları da Asya ve Avrupa'da fabrika faaliyetlerinin ivme kaybetmesiyle birlikte geriledi. Bu dönemde aylık bazda %3 azalan bakır fiyatları, Ağustos sonu itibarıyla 9.462 USD/ton seviyesinde gerçekleşti. Altın fiyatları ise Ağustos'ta aylık bazda önemli bir değişim kaydetmeyerek ayı 1.814 USD/ons düzeyinde tamamladı.

Türkiye Ekonomisi

Türkiye ekonomisi ikinci çeyrekte %21,7 büyüdü.

Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksine göre 2021'in 2. çeyreğinde düşük baz etkisiyle piyasa öngörülerine paralel olarak yıllık bazda %21,7 büyüdü. Daha önce %7,0 seviyesinde açıklanan ilk çeyrek büyümesi %7,2'ye, 2020'nin son çeyrek büyümesi de %5,9'dan %6,2'ye revize edildi. Türkiye ekonomisi pandeminin ekonomi üzerindeki etkilerinin yoğun bir şekilde hissedildiği geçtiğimiz yılın 2. çeyreğinde yıllık bazda %10,4 daralmıştı.

Harcamalar Yöntemiyle Büyümeye Katkılar (% puan)							
	2020				2021		
	Ç1	Ç2	Ç3	Ç4	Ç1	Ç2	6 Ay
Tüketim	3,4	-5,5	5,2	5,1	4,3	14,4	9,2
Özel	3,0	-5,4	5,0	4,5	4,2	13,8	8,9
Kamu	0,4	0,0	0,3	0,6	0,1	0,7	0,4
Yatırım	-0,1	-1,5	5,2	2,9	3,1	5,4	4,2
Stok Değişimi	5,4	4,2	4,8	-1,3	-1,3	-5,0	-3,1
Net İhracat	-4,3	-7,7	-8,9	-0,6	1,1	6,9	3,9
İhracat	-0,3	-9,2	-5,7	0,1	0,7	10,8	5,6
İthalat	-4,0	1,6	-3,3	-0,7	0,4	-3,8	0,2
GSYH (yılık, %)	4,4	-10,4	6,3	6,2	7,2	21,7	14,3

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler ise ikinci çeyrekte iktisadi faaliyetteki artışın bir önceki çeyreğe göre ivme kaybettiğini gösterdi. Yılın ilk çeyreğinde çeyreklik bazda %2,2 genişleyen



Türkiye ekonomisi 2. çeyrekte %0,9 büyüdü. 2021 yılının ikinci çeyreği itibarıyla son bir yıllık dönemde Türkiye ekonomisinin GSYH büyüklüğü TL bazında 5,9 trilyon TL, USD bazında 765,1 milyar USD oldu. 2020 sonunda USD bazında GSYH büyüklüğü 716,9 milyar USD düzeyindeydi.

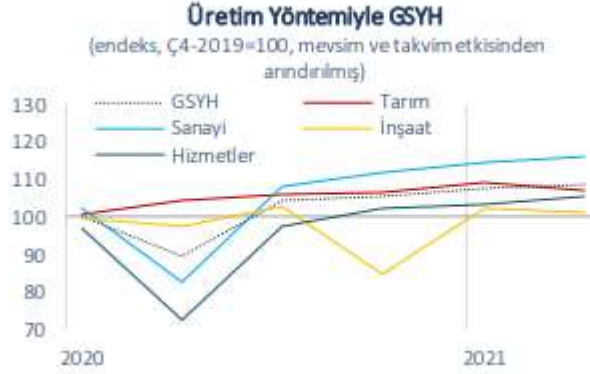
Özel tüketim ve ihracatın katkısı öne çıktı.

Zincirlenmiş hacim endeksine göre, tüketim harcamalarının büyümeye katkısı yılın ikinci çeyreğinde 14,4 puan düzeyinde gerçekleşti. Söz konusu katkının 13,8 puanı özel tüketim harcamalarından, 0,7 puanı kamu tüketim harcamalarından sağlandı. Yatırım harcamaları büyümeye 5,4 puan katkı sağlarken, söz konusu katkının 3,7 puanı makine ve teçhizat yatırımlarından 1,5 puanı inşaat yatırımlarından kaynaklandı. İhracattaki güçlü performans büyümeye ikinci çeyrekte önemli destek sağladı. Bu dönemde %21,7'lik büyümenin 10,8 puanı ihracattan sağlandı. İthalat ise büyümeyi 3,8 puan sınırlandırdı. Böylece, net ihracatın büyümeye katkısı 6,9 puan düzeyinde gerçekleşti. İstatistiki hatayı da içeren stok değişimi kalemi yılın ikinci çeyreğinde büyümeyi 5 puan aşağı çekti. Stok değişimi önceki iki çeyrekte de büyümeyi aşağı yönlü etkilemişti.



Sanayinin GSYH içindeki payı %26,5 ile 23 yılın en yüksekinde...

Yılın ikinci çeyreğinde tüm ana sektörlerin yıllık büyümeyi desteklediği görüldü. Hizmetler sektörü büyümeye 12,9 puan ile en fazla katkı sağlayan sektör oldu. GSYH içerisindeki payı %26,5 ile 23 yılın en yüksek düzeyine çıkan sanayi sektörü de GSYH artışını 7,5 puan destekledi. Tarım ve inşaat sektörleri büyümeye sırasıyla 0,1 ve 0,2 puan ile sınırlı düzeyde katkı verdi. Sektörlerin mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış olarak çeyreklik performanslarına bakıldığında imalat sanayiinin bu dönemde %0,8 daralması dikkat çekerken, hizmetler sektörünün alt detayları bilgi ve iletişim sektöründe çeyreklik büyümenin %6,9 ile rekor yüksek hızda gerçekleştiğini gösterdi.



İşsizlik oranı Haziran'da %10,6 oldu.

TÜİK tarafından açıklanan verilere göre Haziran ayında mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı bir önceki aya göre 2,5 puan azalarak %10,6, istihdam oranı 0,9 puan artarak %44,9 oldu. Haziran'da istihdam edilenlerin sayısının 602 bin kişi artması işsizlik oranındaki düşüşte belirleyici oldu. Bu dönemde istihdam tüm sektörlerde artış kaydederken, sanayi sektöründeki 296 bin kişilik istihdam artışı öne çıktı. Zamana bağlı eksik istihdam, işsizler ve potansiyel işgücü toplamının işgücü ve potansiyel işgücünün toplamına oranını ifade eden atıl işgücü oranı da Haziran ayında bir önceki aya göre 4,7 puan azalarak %22,4 seviyesinde gerçekleşti.

Sanayi üretimi ikinci çeyrekte yıllık bazda %41,1 genişledi.

Takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretimi Haziran'da yıllık bazda %23,9 arttı. Böylece, yılın ilk çeyreğinde endekste kaydedilen %12,5'lik yıllık genişleme, düşük baz etkisinin belirginleşmesiyle birlikte ikinci çeyrekte %41,1 düzeyine yükseldi. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre de sanayi üretim endeksi Haziran'da aylık bazda %2,3 oranında artarak son 10 ayın en olumlu performansını sergiledi. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış sanayi üretimi ikinci çeyrekte bir önceki çeyreğe göre %1,6 artış kaydetti.



İmalat PMI Ağustos ayında 54,1'e yükseldi.

Temmuz'da 54,0 seviyesine yükselen imalat PMI, Ağustos ayında 54,1 düzeyine çıkarak imalat sektöründe faaliyetin güçlü seyrini sürdürdüğüne işaret etti. Endeksin alt kalemleri incelendiğinde, salgına yönelik uygulanan kısıtlamaların gevşetilmesiyle birlikte iyileşen talep koşullarının yanı sıra ihracattaki güçlü büyümenin yeni siparişleri ve üretimi desteklediği gözlemlendi. Öte yandan, Ağustos



ayında tedarik zincirlerinde süregelen gecikmeler, girdi maliyetleri ve nihai ürün fiyatlarında artışlara neden olmayı sürdürdü.

Güven endeksleri karışık görünüm sergiledi.

Mevsim etkilerinden arındırılmış reel kesim güven endeksi Ağustos'ta aylık bazda 0,1 puan artarak 112,2 düzeyinde gerçekleşti. Alt endeksler itibarıyla bakıldığında genel gidişata ve gelecek 3 aya ilişkin ihracat siparişlerine yönelik beklentilerin reel kesim güvenindeki yükselişi sınırlandırdığı görüldü. Ağustos'ta sektörel güven endeksleri de yükselirken, tüketici güven endeksi bir önceki aya göre %1,6 oranında gerileyerek 78,2 düzeyine indi. Arz tarafında yaşanan iyileşmelerin etkisiyle ekonomik güven endeksi Ağustos'ta aylık bazda %0,7 oranında artarak 100,8 ile Mayıs 2018'den bu yana en yüksek düzeyinde gerçekleşti.



Konut satışlarındaki daralma hızlandı.

Haziran ayında yıllık bazda %29,1 daralan konut satışları Temmuz'da %53 oranında geriledi. Bu dönemde toplam satışların %19,1'ini oluşturan ipotekli satışlar geçtiğimiz yıla kıyasla yükselen faizlerin etkisiyle yıllık bazda %84,3 düştü. Temmuz'da ilk defa satılan konutlar yıllık bazda %51,9 azalışla 33 bin adet olurken, ikinci el konut satışları aynı dönemde %53,5 daralarak 75 bin adet oldu. Böylece, bu yılın ilk 7 ayında toplam satışlardaki düşüş 2020'nin aynı dönemine kıyasla %22,7 düzeyinde gerçekleşti. Diğer taraftan, Haziran'da konut fiyatlarındaki artış trendi sürdü. Bu dönemde konut fiyatları bir önceki aya göre %2,7 artarken, konut fiyatlarındaki yıllık reel yükseliş %9,9 düzeyinde gerçekleşti.

Beyaz eşya satışları yüksek baz etkisiyle Temmuz'da yıllık bazda geriledi.

Türkiye Beyaz Eşya Sanayicileri Derneği'nin verilerine göre, yurt içinde beyaz eşya satışları Temmuz ayında geçen yılın aynı döneminin yarattığı yüksek baz etkisiyle yıllık bazda %31 oranında geriledi. Aynı dönemde ihracat hacmi de %16 oranında daraldı. Ocak-Temmuz döneminde ise yurt içi satışlar yıllık bazda %15, ihracat %35 arttı. Otomotiv Distribütörleri Derneği verilerine göre, Ağustos ayında otomobil ve hafif ticari araç pazarı %5 daralarak 58.454 adet oldu. Bu dönemde otomobil pazarı %0,9 artarken, hafif ticari araç pazarı %20,2 daraldı. Yılın ilk 8 aylık döneminde ise otomotiv pazarı yıllık bazda %24,3 oranında genişledi. Diğer taraftan, 13 Ağustos tarihinde binek otomotivlerin ÖTV matrahı limitlerinde yapılan değişikliğin söz konusu otomobil fiyatlarını bir miktar aşağı çekmesinin satışlara olumlu yansımaları bekleniyor.



Dış ticaret açığı Temmuz'da hızlı genişledi.

TÜİK verilerine göre Temmuz ayında ihracat yıllık bazda %10,2 artarak 16,4 milyar USD, ithalat %16,8 genişleyerek 20,7 milyar USD oldu. Böylece, Temmuz'da dış ticaret açığı yıllık bazda %51,3 ile son 8 ayın en yüksek artışını kaydederek 4,3 milyar USD seviyesine ulaştı. Yılın ilk 7 ayında dış ticaret açığı geçen yılın aynı dönemine kıyasla %4,7 azalarak 25,5 milyar USD seviyesine geriledi. OcakTemmuz 2020 döneminde %77,1 düzeyinde bulunan ihracatın ithalatı karşılama oranı bu yılın aynı döneminde %82,6 düzeyine yükseldi.

Cari açık Haziran'da 1,13 milyar USD düzeyinde...

Haziran ayında cari açık beklentiler paralelinde gerçekleşerek 1,13 milyar USD oldu. Cari açığın Haziran 2020'ye göre 1,95 milyar USD gerilemesinde, net altın ithalatındaki düşüş paralelinde dış ticaret açığında gözlenen 462 milyon USD'lik daralma ve net taşımacılık ile net seyahat gelirlerinde gözlenen artışların etkisiyle hizmetler dengesinde gözlenen 1,9 milyar USD'lik artış etkili oldu. Yılın ilk yarısında cari açık 13,6 milyar USD düzeyinde gerçekleşirken, 12 aylık kümülatif açık düşüşünü sürdürerek 29,7 milyar USD düzeyine indi.



Doğrudan yatırımlar bu yılın en yüksek seviyesine ulaştı.

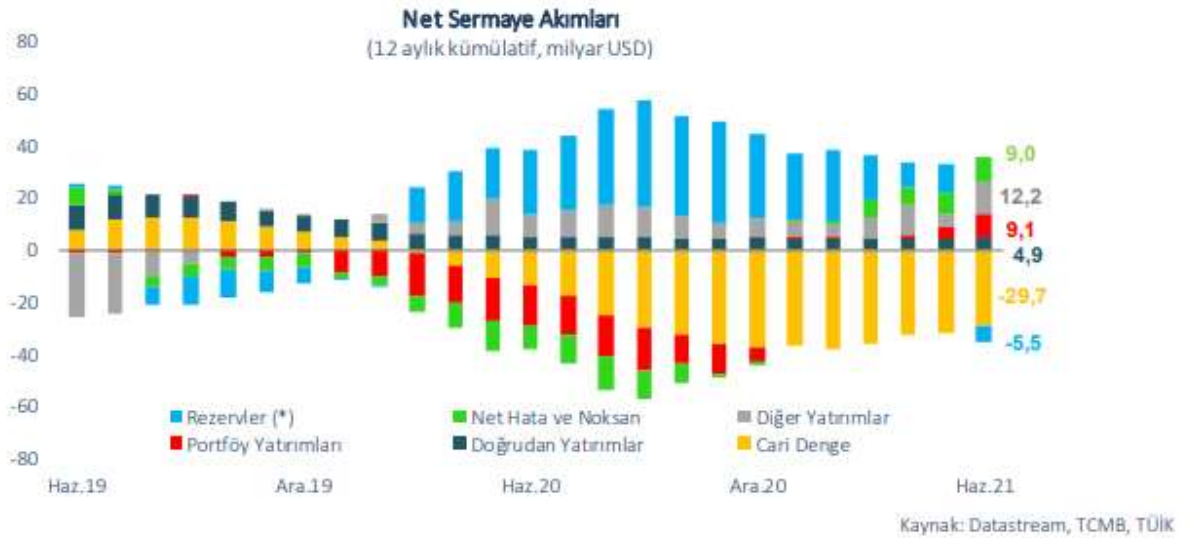
Net doğrudan yatırımlar Haziran ayında 796 milyon USD ile 2021'in en yüksek düzeyine yükseldi. Bu dönemde sermaye yatırımları 460 milyon USD, gayrimenkul yatırımları 454 milyon USD oldu. Haziran ayında doğrudan yatırımların sektörlere göre dağılımı incelendiğinde, bilgi ve iletişim sektörüne yönelik yatırımların öne çıktığı görüldü. 2021 yılının ilk yarısında net doğrudan yatırımlar 2,5 milyar USD, 12 aylık kümülatif net doğrudan yatırımlar da 4,9 milyar USD düzeyine ulaştı.

Portföy yatırımlarında hızlı giriş kaydedildi.

Haziran ayında 2,8 milyar USD'lik net sermaye girişi kaydedilen portföy yatırımlarında Ocak ayından bu yana en hızlı aylık giriş kaydedilmiş oldu. Bu dönemde yurt dışı yerleşiklerin hisse senedi piyasasında 28 milyon USD, DİBS piyasasında da 237 milyon USD net alım yaptığı görüldü. Haziran ayında bankalar, genel hükümet ve diğer sektörler yurt dışında sırasıyla 620 milyon USD, 1,5 milyar USD ve 790 milyon USD net tahvil ihracı gerçekleştirdi.



Haziran'da diğer yatırımlarda net sermaye girişi 3,4 milyar USD ile güçlü seyretti. Bu dönemde yurt içi bankaların yurt dışı muhabirlerindeki efektif ve mevduat varlıkları 1,25 milyar USD azaldı. Bankalar ve diğer sektörler sırasıyla 400 milyon USD ve 393 milyon USD net kredi ödemesi gerçekleştirirken, 12 aylık kümülatif verilere göre uzun vadeli borç çevirme oranı bankacılık sektöründe %90,4 diğer sektörlerde %111,3 düzeyinde gerçekleşti. Ayrıca, TCMB nezdinde tutulan kısa vadeli efektif ve mevduat varlıklarındaki 3,5 milyar USD tutarındaki yükseliş dikkat çekti. Söz konusu gelişmede, TCMB'nin kısa vadeli borçlarındaki para takası kaynaklı olduğu düşünülen artış etkili oldu.



Rezerv varlıklar Haziran'da 8,8 milyar USD arttı.

Rezerv varlıklar Haziran'da 8,8 milyar USD ile hızlı artış kaydetti. Böylece, 12 aylık kümülatif verilere göre rezerv varlıklar 5,5 milyar USD ile 2020'nin Şubat ayından bu yana ilk kez artış kaydetmiş oldu. Yaklaşık 3 milyar USD tutarında hızlı sermaye girişi kaydedilen net hata ve noksan kaleminde de, yılın ilk yarısındaki sermaye girişi 8,7 milyar USD'ye ulaştı.



Beklentiler...

Ticaret Bakanlığı tarafından yayımlanan öncü dış ticaret verilerine göre, Ağustos'ta yıllık bazda %51,8 artan ihracat hacmi, 18,9 milyar USD'ye çıkarak en yüksek Ağustos ayı ihracat değerine ulaştı. Bu dönemde, ithalat hacmi de %23,8 artarak 23,2 milyar USD oldu. Böylece, Ağustos ayında dış ticaret açığı %31,7 azalarak 4,3 milyar USD seviyesinde gerçekleşti. İhracattaki güçlü artış eğiliminin sürmesi, net altın ithalatının tarihsel ortalamasının altındaki seyri ve delta varyantının etkisiyle küresel ölçekte vaka sayılarında gözlenen artışa karşın turizm faaliyetlerindeki canlanma cari dengedeki olumlu görünümün önümüzdeki dönemde süreceği beklentisini destekliyor.

Ödemeler Dengesi		(milyon USD)			
	Haziran 2021	Ocak - Haziran 2020	Ocak - Haziran 2021	% Değişim	12 Aylık Kümülatif
Cari İşlemler Dengesi	-1.127	-21.226	-13.601	-35,9	-29.679
Dış Ticaret Dengesi	-1.599	-18.266	-13.366	-26,8	-32.981
Hizmetler Dengesi	1.511	2.603	5.628	116,2	12.179
Seyahat (net)	1.026	2.723	4.087	50,1	10.544
Birincil Gelir Dengesi	-1.021	-5.172	-6.475	25,2	-9.999
İkincil Gelir Dengesi	-18	-391	612	-	1.122
Sermaye Hesabı	-1	-20	-19	-5,0	-38
Finans Hesabı	1.820	-23.124	-4.904	-78,8	-20.732
Doğrudan Yatırımlar (net)	-796	-2.240	-2.522	12,6	-4.872
Portföy Yatırımları (net)	-2.823	12.701	-1.919	-	-9.135
Net Varlık Edinimi	327	-1.117	-139	-87,6	1.227
Net Yükümlülük Oluşumu	3.150	-13.818	1.780	-	10.362
Hisse Senetleri	28	-3.970	-1.808	-54,5	-2.093
Borç Senetleri	3.122	-9.848	3.588	-	12.455
Diğer Yatırımlar (net)	-3.401	-3.467	-7.727	122,9	-12.245
Efektif ve Mevduatlar	-4.533	-10.924	-6.292	-42,4	-14.251
Net Varlık Edinimi	-1.320	1.708	4.634	171,3	1.890
Net Yükümlülük Oluşumu	3.213	12.632	10.926	-13,5	16.141
Merkez Bankası	3.473	11.213	4.788	-57,3	6.236
Bankalar	-260	1.419	6.138	332,6	9.905
Yurt Dışı Bankalar	-125	437	4.758	988,8	10.349
Yabancı Para	214	-2.015	3.705	-	7.585
Türk Lirası	-339	2.452	1.053	-57,1	2.764
Yurt Dışı Kişiler	-135	982	1.380	40,5	-444
Krediler	756	7.165	-1.505	-	-503
Net Varlık Edinimi	47	-160	604	-	-517
Net Yükümlülük Oluşumu	-709	-7.325	2.109	-	-14
Bankacılık Sektörü	-400	-3.805	-1.627	-57,2	-2.895
Bankacılık Dışı Sektörler	-393	-3.114	3.999	-	3.151
Ticari Krediler	380	299	75	-74,9	2.509
Diğer Varlıklar ve Yükümlülükler	-4	-7	-5	-28,6	0
Rezerv Varlıklar (net)	8.840	-30.118	7.264	-	5.520
Net Hata ve Noksan	2.948	-1.878	8.716	-	8.985

Kaynak: TCMB, Ticaret Bakanlığı, Datastream



Merkezi yönetim bütçesi Temmuz'da 45,8 milyar TL açık verdi.

Merkezi yönetim bütçe açığı Temmuz ayında yıllık bazda %54,2 oranında artarak 45,8 milyar TL düzeyinde gerçekleşti. Bütçe açığındaki hızlı artışta iç borç ödeme takviminde Temmuz ayındaki yoğunlaşma nedeniyle faiz harcamalarının yıllık bazda yaklaşık üç katına çıkarak 23,6 milyar TL'ye ulaşması etkili oldu. Bu dönemde bütçe gelirleri yılın ilk yarısına kıyasla zayıf performans sergiledi. Temmuz ayında bütçe gelirleri yıllık bazda %10,1 artarak 95,3 milyar TL olurken, faiz hariç bütçe harcamaları %9'luk artışla 117,4 milyar TL düzeyinde gerçekleşti. 2020'nin Temmuz ayında 21,2 milyar TL düzeyinde olan faiz dışı bütçe açığı, bu yılın aynı döneminde önemli bir değişim göstermeyerek 22,2 milyar TL oldu. Yılın ilk 7 ayına bakıldığında, vergi gelirlerindeki güçlü artışın ve bütçe harcamaları tarafında görece ihtiyatlı bir duruş sergilenmesinin etkisiyle merkezi yönetim bütçe açığının yıllık bazda %43,7 daralarak 78,3 milyar TL seviyesinde gerçekleştiği görülüyor. Söz konusu görünüme paralel olarak geçtiğimiz yılın Ocak-Temmuz döneminde 59,4 milyar TL açık veren faiz dışı denge, bu yılın aynı döneminde 36,2 milyar TL fazla verdi.



Vergi gelirlerindeki artış Temmuz ayında ivme kaybetti.

Yılın ilk yarısında yıllık bazda %50'ye yakın artış kaydeden vergi gelirlerinde Temmuz ayında yaşanan artış %11,5 oldu. Söz konusu ivme kaybında Temmuz ayında vergi gelirlerinin beşte birini oluşturan özel tüketim vergisi (ÖTV) gelirlerinin Temmuz 2020'ye kıyasla %15,4 gerilemesi etkili oldu. Bu dönemde petrol ve doğalgaz ürünlerinden elde edilen ÖTV gelirleri yıllık bazda 3,7 milyar TL azaldı. Öte yandan, iç talepteki güçlü seyre ve TL'deki değer kaybına bağlı olarak ithalde alınan katma değer vergisi (KDV) gelirlerindeki yıllık bazda %37,5 düzeyindeki hızlı artışın vergi gelirlerine destek sağlamaya devam ettiği izleniyor. Temmuz'da dâhilde alınan KDV gelirleri de geçen yılın aynı ayına kıyasla %40'a yakın artış sergiledi.

Ocak-Temmuz döneminde vergi gelirleri yıllık bazda %41,2 artış sergileyerek 581,7 milyar TL düzeyinde gerçekleşti. Temmuz ayında yıllık bazda önemli bir değişim kaydetmeyen vergi dışı gelirler, Ocak-Temmuz döneminde %11,1 genişleyerek 144,4 milyar TL oldu.

Faiz dışı harcamalardaki artışta personel ve sermaye giderleri öne çıktı.

Temmuz'da faiz dışı bütçe harcamalarındaki artışta personel ve sermaye giderleri rol oynadı. Bu dönemde personel giderleri yıllık bazda %19 artarken, sermaye giderleri, gayrimenkul sermaye ve üretim giderleri kalemindeki hızlı yükselişin etkisiyle geçen yılın aynı dönemine kıyasla %60,7 oranında



genişledi. Temmuz'da bütçe harcamalarının yaklaşık %40'ını oluşturan cari transferler kalemi ise yıllık bazda yaklaşık %1 gerileyerek 58,4 milyar TL düzeyinde gerçekleşti.



Faiz giderleri Temmuz'da 18,7 milyar TL'lik iç borç faiz ödemesinin etkisiyle yıllık bazda yaklaşık üç katına yükseldi. Dış borç faiz ödemeleri bu dönemde 2,8 milyar TL oldu. Yılın ilk 7 ayına bakıldığında, faiz dışı harcamaların yıllık bazda %14,7 ile enflasyon oranının altında artış kaydettiği izlenirken, faiz giderlerindeki yükselişin %43,6 olduğu görülüyor.

Beklentiler...

Temmuz'da faiz harcamalarındaki hızlı yükselişin de etkisiyle merkezi yönetim bütçesinin tarihi yüksek seviyede açık vermesine karşın, yılbaşından bu yana bakıldığında bütçe göstergeleri görece olumlu bir tablo çizmeye devam ediyor. Ocak -Temmuz dönemi itibarıyla bütçe açığı Mayıs ayında güncellenen 2021 yılsonu tahmininin %39,2'si düzeyinde bulunuyor. Öte yandan, yılın geri kalanında pandeminin ve iç talebin seyri bütçe görünümü üzerinde risk oluşturmaya devam ediyor.

Merkezi Yönetim Bütçesi							(milyar TL)		
	Temmuz		%	Ocak-Temmuz		%	2021 Bütçe	2021	Gerç./2021
	2020	2021	Değişim	2020	2021	Değişim	Hedefi	Tahmini*	Tahmini* (%)
Harcamalar	116,2	141,1	21,4	681,1	804,4	18,1	1.346,1	1.454,5	55,3
Faiz Harcamaları	8,5	23,6	179,5	79,7	114,5	43,6	179,5	179,6	63,8
Faiz Dışı Harcamalar	107,8	117,4	9,0	601,4	689,9	14,7	1.166,6	1.274,9	54,1
Gelirler	86,5	95,3	10,1	541,9	726,1	34,0	1.101,1	1.254,6	57,9
Vergi Gelirleri	76,0	84,7	11,5	412,0	581,7	41,2	922,7	1.051,1	55,3
Diğer Gelirler	10,5	10,5	0,1	130,0	144,4	11,1	178,4	203,6	70,9
Bütçe Dengesi	-29,7	-45,8	54,2	-139,1	-78,3	-43,7	-245,0	-199,9	39,2
Faiz Dışı Denge	-21,2	-22,2	4,4	-59,4	36,2	-	-65,5	-20,3	-

Not: Rakamlar yuvarlamalardan ötürü toplamı vermeyebilir.

(*) Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın Mayıs ayında yayımladığı Kamu Maliyesi Raporu'nda yer alan tahminlerdir.

Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı, Datastream

TÜFE Ağustos'ta beklentilerin üzerinde gerçekleşti.

Ağustos'ta TÜFE bir önceki aya göre %1,12 artarak piyasa beklentilerinin üzerinde gerçekleşti. Piyasa beklentisi TÜFE'deki aylık artışın %0,6 seviyesinde olacağı yönündeydi. Aynı dönemde Yİ-ÜFE aylık bazda %2,77 artarak hızlı yükseliş eğilimini devam ettirdi.



Yıllık TÜFE enflasyonu Ağustos'ta %19,25'e yükseldi.

Yıllık TÜFE enflasyonu Ağustos ayında %19,25 ile 28 ayın en yüksek seviyesinde gerçekleşti. Yıllık Yİ-ÜFE enflasyonu da yukarı yönlü eğilimini sürdürerek %45,52 ile Eylül 2018'den bu yana en yüksek seviyesine çıktı.

Ağustos	TÜFE		Yurt İçi ÜFE	
(değişim %)	2020	2021	2020	2021
Aylık	0,86	1,12	2,35	2,77
Yılsonuna Göre	7,29	11,65	10,52	28,51
Yıllık	11,77	19,25	11,53	45,52
Yıllık Ortalama	11,27	15,78	6,71	31,34

Elektrik, gaz üretim ve dağıtımı ile ana metallerdeki artışlar YİÜFE enflasyonunda belirleyici oldu.

Sektörler itibarıyla bakıldığında Ağustos ayında aylık bazda en yüksek fiyat artışları %19,53 ve %6,61 ile sırasıyla elektrik, gaz üretim ve dağıtımı ile ağaç ürünleri imalatında gerçekleştiği görüldü. Bu dönemde, Yİ-ÜFE enflasyonuna en fazla yukarı yönlü etkide bulunan sektörler 158 baz puan ile elektrik ve gaz üretimi ve 29 baz puan ile ana metaller oldu. Gıda grubundaki fiyat artışlarının da Ağustos ayında aylık Yİ-ÜFE artışını 21 baz puan yukarı çektiği izlendi. Yıllık bazda bakıldığında ana metaller ile kok ve rafine petrol ürünleri sektörlerinde fiyat artışlarının sırasıyla %100,3 ve %92,2 ile yüksek düzeylerde gerçekleştiği görülüyor. Bu dönemde %45,52 düzeyindeki yıllık Yİ-ÜFE enflasyonuna en yüksek etkiyi 826 baz puanla ana metal ürünleri yaparken, gıda grubunun etkisi 757 baz puan oldu düzeyinde gerçekleşti.

	30.Tem	31.Ağu	Değişim
5-Y CDS Primi (baz puan)	378	361	-17 bp ▼
2-Y Gösterge Tahvil Faizi	%18,73	%18,64	-9 bp ▼
BIST-100	1.393	1.472	%5,7 ▲
USD/TL	8,4220	8,3145	-%1,3 ▼
EUR/TL	9,9868	9,8149	-%1,7 ▼
Döviz Sepeti*	9,2044	9,0647	-%1,5 ▼

(*) {0,5 USD/TL + 0,5 EUR/TL}

Türk lirası Ağustos'ta değer kazandı.

Ağustos ayında dünya genelinde açıklanan veriler iktisadi faaliyete ilişkin karışık görünüm sunarken, hızlı yayılan delta varyantının küresel ekonomik aktivitenin seyri üzerinde yarattığı belirsizlik küresel risk iştahını sınırlandırdı. Fed yetkililerince önümüzdeki dönemde uygulanacak para politikasına ilişkin ay boyunca yapılan çeşitli açıklamalar hisse senedi piyasalarında oynaklığa neden oldu. Fed Başkanı Powell'ın 27 Ağustos'ta Jackson Hole toplantısındaki konuşmasında ılımlı mesajlar vermesi küresel piyasaları destekledi.

Geçtiğimiz ay boyunca küresel piyasalardaki gelişmelerin etkisiyle yurt içi piyasalarda da dalgalı bir seyir izlendi. Diğer gelişmekte olan ülke borsalarının genelindeki olumlu seyre paralel olarak BIST-100 endeksi Ağustos ayını %5,7 artışla tamamladı. Türkiye'nin 5 yıl vadeli CDS risk primi ay sonunda 361 baz puan ile yaklaşık son 5 ayın en düşük seviyesinde gerçekleşti. ABD dolarının küresel piyasalardaki



seyrine bağlı olarak Ağustos ayının ilk yarısında yükselen USD/TL kuru, ayın ikinci yarısında gerileyerek 31 Ağustos'ta 8,31 ile Mayıs ayından bu yana en düşük düzeyine indi.



TCMB politika faizini %19 seviyesinde tuttu.

TCMB 12 Ağustos'ta gerçekleştirdiği toplantısında, politika faizini piyasa beklentisi paralelinde %19 seviyesinde tuttu. Toplantı sonrasında yapılan açıklamada, iktisadi faaliyetin yılın üçüncü çeyreğinde dış talebin de desteğiyle güçlü seyrettiği belirtilirken, cari işlemler dengesinde görülen iyileşme eğiliminin fiyat istikrarı hedefi için önem arz ettiği ifade edildi. TCMB Başkanı Kavcıoğlu Eylül ayı başında gerçekleştirilen yatırımcı toplantısında, enflasyonun yılın son çeyreğinde düşüş eğilimine gireceği yönündeki beklentilerini koruduklarını belirtti.

TCMB dış borç verilerinde uluslararası standartlara uyum amacıyla revizyon yaptı.

TCMB kısa vadeli dış borç istatistikleri, uluslararası yatırım pozisyonu, finansal kesim dışındaki firmaların döviz varlık ve yükümlülükleri ile menkul kıymet istatistiklerinde uluslararası uyum çerçevesinde yöntem revizyonu yaptı. Revizyon öncesinde Mayıs sonu itibarıyla 144,9 milyar USD olan kısa vadeli dış borç stoku, revizyon sonrasında özellikle ithalat borçları kalemindeki 25,1 milyar USD'lik azalışın etkisiyle 119,2 milyar USD düzeyine geriledi. Revize verilere göre, kısa vadeli dış borç stoku Haziran sonu itibarıyla 2020 yılsonuna göre %6,5 oranında artarak 121,7 milyar USD oldu. TCMB 12 Ağustos tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Güney Kore Merkez Bankası swap anlaşması imzaladı. Swap anlaşmasının, iki merkez bankası arasında azami 17,5 milyar TL veya 2,3 trilyon Kore wonu değerinde yerel para birimi takasına imkân sağlayacağı açıklandı. IMF'nin salgın nedeniyle üye ülkelere destek vermek amacıyla kotaları oranında belirlediği SDR tahsisatı çerçevesinde Türkiye'ye 6,3 milyar USD tutarında SDR tahsisi 23 Ağustos 2021 tarihinde gerçekleşti.

Yurt dışı yerleşiklerin menkul kıymet portföyü...

TCMB tarafından açıklanan menkul kıymet istatistiklerine göre, 27 Ağustos itibarıyla yurt dışı yerleşiklerin hisse senedi portföyü fiyat ve kur hareketlerinden arındırılmış olarak Temmuz sonundan bu yana net 515 milyon USD, DİBS portföyü net 375 milyon USD arttı. Yılbaşından bu yana ise hisse senedi piyasasından net 1,4 milyar USD çıkış gözlenirken, tahvil piyasasına net 2,2 milyar USD tutarında yabancı sermaye girişi gerçekleşti.

2022-2024 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program yayımlandı.

Türkiye ekonomisinin temel büyüklüklerine ilişkin hedef ve politikaların yer aldığı 2022-2024 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program, 5 Eylül 2021 tarihli Resmi Gazete'de yayımlandı. Programa göre,



2021'de %9 oranında büyümesi beklenen Türkiye ekonomisi için 2022 yılı büyüme tahmini %5 olurken, söz konusu oran 2023 ve 2024 için %5,5 olarak belirlendi. Bir önceki programda %8 olarak öngörülen 2021 yılsonuna ilişkin TÜFE enflasyonunun mevcut programda %16,2 düzeyinde gerçekleşmesi bekleniyor. 2022 yılsonunda %9,8 ile tek haneye inmesi beklenen TÜFE'nin 2023 ve 2024 yıllarında sırasıyla %8 ve %7,6 olacağı tahmin ediliyor. Öte yandan, cari açığın GSYH'ye oranının 2022'de %2,2 seviyesinde gerçekleşmesinin ardından, 2023'te %1,5'e ve 2024'te %1'e gerileyeceği öngörülüyor.

Orta Vadeli Program Tahminleri (%)		
	2021 (GT)	2022 (P)
GSYH Büyümesi	9,0	5,0
İşsizlik Oranı	12,6	12,0
Cari İşlemler Dengesi/GSYH	-2,6	-2,2
TÜFE (yıl sonu)	16,2	9,8

(*) milyar USD, (GT) Gerçekleşme Tahmini, (P) Program

Mevduat hacmi 3.938 milyar TL düzeyinde gerçekleşti.

BDDK tarafından yayımlanan Haftalık Bülten verilerine göre, 27 Ağustos haftası itibarıyla toplam mevduat hacmi geçen yılın aynı dönemine kıyasla %18,7, 2020 sonuna kıyasla da %14 artarak 3.938 milyar TL düzeyine çıktı. Toplam mevduat hacmindeki yıllık artışın döviz kuru gelişmelerine bağlı olarak YP mevduattaki ivme kaybı nedeniyle gerilediği gözlemlendi. Bu dönemde USD cinsi YP mevduat hacmindeki yıllık artış %6,9 düzeyinde gerçekleşti. Toplam mevduat hacmindeki artış kur etkisinden arındırıldığında yıllık bazda %10,7 oldu.



Kredi hacmi yıllık bazda %12,4 genişledi.

2020 yılının sonunda %35,1 olan yıllık kredi artışı 27 Ağustos haftası itibarıyla %12,4'e gerilerken, bu dönemde kredi hacmi 3.903 milyar TL oldu. 27 Ağustos itibarıyla TP kredi hacmindeki yükseliş yıllık bazda %12,4 oranında gerçekleşirken, USD bazında YP kredi hacmi aynı dönemde %1,6 azalarak 164 milyar USD düzeyine indi. Son iki ayda YP kredi hacmindeki düşüş yaklaşık 4 milyar USD düzeyinde gerçekleşti. Kur etkisinden arındırıldığında toplam kredi hacmindeki yıllık artışın 27 Ağustos itibarıyla %7,5 ile ivme kaybettiği görülüyor. Yılsonuna göre toplam kredi hacmindeki artış 27 Ağustos itibarıyla %9,2 düzeyinde bulunuyor.



Tüketici kredilerindeki yıllık artış %10,3 düzeyine geriledi.

Faiz oranlarındaki yüksek seyrin yanı sıra Temmuz ayı başında açıklanan makroihtiyati tedbirlerin etkisiyle tüketici kredilerindeki yıllık artış oranı 27 Ağustos itibarıyla %10,3 düzeyine indi. Bu dönemde yıllık artış hızlarının tüm kredi türlerinde yavaşladığı izleniyor. Yıllık konut kredileri artışı %2,1 ile Kasım 2019'dan bu yana en düşük düzeyine gerilerken, ihtiyaç kredileri yıllık bazda %15,3 oranında genişledi. Taşıt kredilerindeki artış da ivme kaybederek %43,6 ile 2020 yılı ortalarındaki seviyelerine indi. 27 Ağustos itibarıyla bireysel kredi kartları bakiyesindeki yıllık artış ise tüketim harcamaları içerisinde online harcamaların payındaki hızlı artışın da etkisiyle %40,6 seviyesinde bulunuyor.





Büyüme



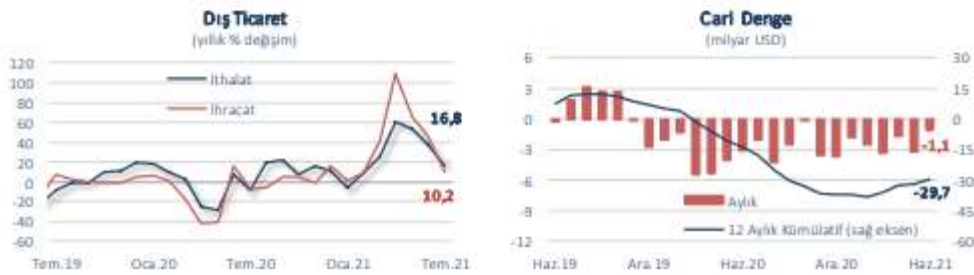
Öncü Göstergeler



İşgücü Piyasaları



Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi



(TEA) Takvim etkisinden arındırılmış

Kaynak: Datastream, TCMB, TÜİK



Türkiye Ekonomisi - Makroekonomik Göstergeler

TÜRKİYE BANKASI | ekonomi.isbank

Enflasyon Göstergeleri



Döviz ve Tahvil Piyasaları



(G) Gerçekleşme

Kaynak: BİST, Datastream, Reuters, TCMB, TÜİK



Büyüme	2016	2017	2018	2019	2020		Ç1-21	Ç2-21	
GSYH (milyar USD)	869	859	797	761	717		188	189	
GSYH (milyar TL)	2.627	3.134	3.758	4.318	5.047		1.389	1.581	
Büyüme Oranı (%)	3,3	7,5	3,0	0,9	1,8		7,2	21,7	
Enflasyon (%)							Haz.21	Tem.21	Ağu.21
TÜFE (yıllık)	8,53	11,92	20,30	11,84	14,60		17,53	18,95	19,25
Yurt İçi ÜFE (yıllık)	9,94	15,47	33,64	7,36	25,15		42,89	44,92	45,52
Mevsimsellikten Arındırılmış İlgücü Piyasası Verileri							Nis.21	May.21	Haz.21
İşsizlik Oranı (%)	12,1	9,9	12,8	13,3			13,80	13,10	10,60
İlgücüne Katılım Oranı (%)	52,4	53,1	53,0	52,3			51,20	50,70	50,20
Döviz Kurları							Haz.21	Tem.21	Ağu.21
TÜFE Bazlı Reel Efektif Döviz Kuru	93,5	86,3	76,4	76,2	62,2		59,7	61,3	62,9
USD/TL	3,52	3,79	5,32	5,95	7,43		8,7	8,42	8,31
EUR/TL	3,71	4,55	6,08	6,68	9,09		10,3	9,99	9,81
Döviz Sepeti (0,5*EUR+0,5*USD)	3,61	4,17	5,70	6,32	8,26		9,5	9,20	9,06
Dış Ticaret Dengesi ⁽¹⁾ (milyar USD)							May.21	Haz.21	Tem.21
İhracat	149,2	164,5	177,2	180,8	169,7		193,2	199,5	201,0
İthalat	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5		240,4	246,7	249,6
Dış Ticaret Dengesi	-52,9	-74,2	-54,0	-29,5	-49,8		-47,2	-47,2	-48,6
Karşılama Oranı (%)	73,8	68,9	76,6	86,0	77,3		80,4	80,9	80,5
Ödemeler Dengesi ⁽²⁾ (milyar USD)							Nis.21	May.21	Haz.21
Cari İşlemler Dengesi	-27,0	-40,8	-21,7	6,8	-36,7		-32,4	-31,6	-29,7
Finans Hesabı	-21,7	-47,0	-10,9	1,3	-40,0		-26,5	-24,6	-20,7
Doğrudan Yatırımlar (net)	-10,7	-8,3	-9,2	-6,3	-4,6		-3,9	-4,1	-4,9
Portföy Yatırımları (net)	-6,6	-24,3	3,1	1,4	5,5		-1,5	-4,9	-9,1
Diğer Yatırımlar (net)	-5,3	-6,2	5,6	-0,1	-9,0		-11,5	-4,6	-12,2
Rezerv Varlıklar (net)	0,8	-8,2	-10,4	6,3	-31,9		-9,6	-11,0	5,5
Net Hata ve Noksan	5,3	-6,2	10,8	-5,5	-3,3		6,0	7,1	9,0
Cari İşlemler Açığı/GSYH (%)	-3,1	-5,1	-2,9	0,9	-5,1		-	-	-
Bütçe Gerçekleşmeleri ⁽³⁾⁽⁸⁾ (milyar TL)							May.21	Haz.21	Tem.21
Harcamalar	584,1	678,3	830,5	999,5	1202,2		550,0	663,4	804,4
Faiz Harcamaları	50,2	56,7	74,0	99,9	134,0		81,5	90,9	114,5
Faiz Dışı Harcamalar	533,8	621,6	756,5	899,5	1068,3		468,5	572,5	689,9
Gelirler	554,1	630,5	757,8	875,8	1029,5		542,5	630,8	726,1
Vergi Gelirleri	459,0	536,6	621,3	673,3	833,1		423,7	496,9	581,7
Bütçe Dengesi	-29,9	-47,8	-72,8	-123,7	-172,7		-7,5	-32,5	-78,3
Faiz Dışı Denge	20,3	8,9	1,3	-23,8	-38,8		73,9	58,3	36,2
Bütçe Dengesi/GSYH (%)	-1,1	-1,5	-1,9	-2,9	-		-	-	-
Merkezi Yönetim Toplam Borç Stoku (milyar TL)							May.21	Haz.21	Tem.21
İç Borç Stoku	468,6	535,4	586,1	755,1	1.060,4		1.133,3	1.135,4	1.152,4
Dış Borç Stoku	291,3	341,0	481,0	574,0	752,5		868,1	908,5	879,9
Toplam Borç Stoku	760,0	876,5	1.067,1	1.329,1	1.812,8		2.001,4	2.043,9	2.032,3

(1) 12 aylık kümülatif

(2) Yılbaşından itibaren kümülatif

(3) Veriler Merkezi Yönetim Bütçesi'ne göre.



5.1. Sektörel görünüm ve veriler

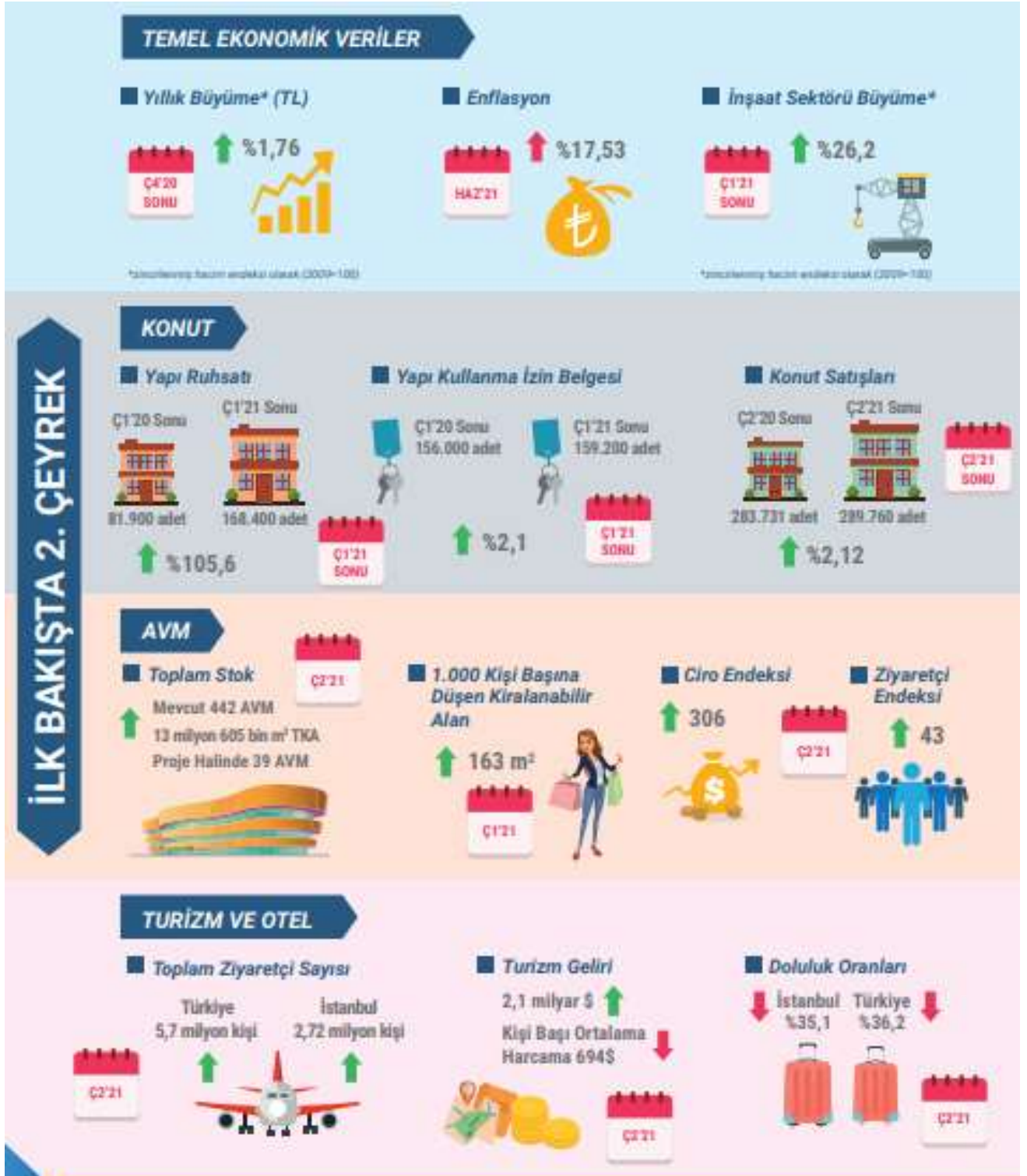
İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını pek çok ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmektedir. 2020 yılı sonuna doğru aşı çalışmalarının hızlanması bunu takiben dünyada bazı ülkelerde ve Türkiye de aşı uygulamalarının başlaması salgının önlenbilmesi adına son derece önemli bir gelişme olarak nitelendirilebilir. Aşılamanın yaygınlaşması ekonomik ve sosyal hayatta normalleşebilme sürecinin hızlanacağı beklentisini yükseltmiştir. Ancak 2021 yılı ilk yarısı itibarıyla virüsün daha hızlı bulaşan mutasyonlara uğraması başta Hindistan, Brezilya ve bazı AB ülkelerinde dördüncü dalga endişelerini de artırmıştır. Diğer taraftan aşılama daha hızlı davranan ülkelerde dahi 'delta' varyantının etkisinin artması dikkat çekmektedir. Yapılan analiz ve gözlemlerde pek çok ülkede eskisi gibi bir kapanmanın olmayacağı beklentisi hakimdir. Bu nedenle vaka sayılarındaki artışın ekonomiyi eskiye oranla etkisinin daha az olabileceği düşünülebilir. Küresel olarak ekonomik gidişat konusunda önemli göstergelerden birisi olan büyüme tahminlerine baktığımızda ise genel bir fotoğraf çıkarmak mümkündür. Uluslararası Para Fonu (IMF), Temmuz ayı Dünya Ekonomik Görünüm raporunda küresel ekonominin 2021 yılında yüzde 6, 2022'de de yüzde 4,9 büyüyeceği yönündeki tahminini sabit tutmuştur. Söz konusu raporda başta Asya olmak üzere gelişmekte olan ülkelerde ekonomik büyüme beklentisi aşağı doğru revize edilirken, gelişmiş ülkelerde ise yükseltildiği belirtilmiştir. IMF'nin Nisan ayı raporunda, Türkiye ekonomisinin 2021 yılında yüzde 6, 2022'de ise yüzde 3,5 büyüyeceği tahmini yaparken son raporunda 2022 yılı büyüme tahminini yüzde 3,3 oranına revize etmiştir. Gerek küresel salgın gerekse ülke bazlı farklı sorunların en önemli etkisi de gelir dağılımı ve kazançlar üzerinde olmuştur. Bu yüzden pek çok sektör ve tüketicide eğilimlerini buna göre şekillendirmek durumunda kalmışlardır. Gayrimenkul ve inşaat sektörü de bu süreçten etkilenmiştir.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına bakıldığında ise durum şöyledir; 2021 yılının ilk yarısına baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğu görülmektedir. 552 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 624 bin adet olarak gerçekleşmişti. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı ilk yarısında 266 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 60,9 azalarak yaklaşık 104 bin adet civarında gerçekleşmiştir. Satışlarda yaşanan düşüşü tetikleyen unsurlar ise şöyle ifade edilebilir; mevsimsel etkilerden kaynaklı kış aylarında yaşanan gerileme, salgın etkisi(kapanma) ve talep dalgalanması, artan faizlerin yarattığı alternatif maliyet ve beklentiler olarak özetlenebilir. Ticari gayrimenkullerde ise uzunca bir süredir yaşanan durgunluk devam ediyor görünmektedir. Bu süreçte değişen ticaret anlayışı, salgının etkileri ve arzın göreceli olarak fazla olmasının etkileri bulunmaktadır. Öte yandan 2020 yılında itibaren, yükselen talebin konut fiyatlarını artırdığı ve süreci enflasyonist beklentilerinde etkilediği görülmektedir. TCMB tarafından açıklanan 2021 Mayıs ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde



29,1, reel olarak ise yüzde 10,7 oranında artış oluşmuştur. Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, artışta talebin güçlü olması kadar, geçmiş yıllarda reel olarak yükselemeyen fiyatların dengelenmesi ve artan inşaat maliyetlerinin bir etkisi olarak da yorumlanabilir. 2021 yılı ilk yarısı itibarıyla sektör açısından kısa bir değerlendirme yapıldığında; küresel olarak son 100 yıldır görülmeyen bir salgın sürecinin etkileri, satıştan, inşaa sistemine, mekânların yapısından, kullanılan malzemeye, tüketici davranışlarından, genel eğilimlere kadar pek çok unsuru köklü bir şekilde değiştirmiştir. İnşaat ve gayrimenkul sektörü bileşenlerinin gerek pandemi ile meydana gelen değişimlerin gerekse sürdürülebilir bir dünya için yapılması gerekenlerle birlikte ciddi bir dönüşüme ihtiyaç duyduğu da ortadadır. Bu amaçla hem ilgili kurumlar hem de meslek örgütleri ile akademi dünyasının ortak çözümler bulup hayata geçirmesi yerinde olacaktır. Sektör ülkemizde yaşadığı deneyimler ve bilgi birikimi ile gerekli elastikiyeti büyük ölçüde sağlayarak şartların göre davranabilmektedir. Ancak bu süreçte, risk ve fon yönetimi ile sosyo-psikolojik etkenlerin en az makroekonomik değişkenler kadar önem kazandığı anlaşılmış bu konulardaki yapılanma eksikliği dikkat çekmiştir.



Şekil 1 - GYODER tarafından hazırlanan, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 2. Çeyrek Raporu'na göre bir bakışta 2. çeyrek verileri.





Konut Pazarı

2021 yılı ikinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %10,2 oranında bir artış göstererek 289.760 adet olmuştur. Konut satışlarında geçen yılın aynı dönemine göre ise %2,1 artış gözlemlenmiştir. İlk satışlar bir önceki çeyreğe göre %8,9 oranında artış göstermiş ve 87.508 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu veri, ilk satışların çeyreklik bazda en düşük ikinci verisi olmuştur. İkinci el satışlarda %10,7 artış görülmüş olup ikinci çeyrekte 202.252 adet ikinci el konut el değiştirmiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise %30,2'ye gerilemiştir. Konut kredisi faiz oranlarında sınırlı bir gerileme görülmesine karşın ikinci çeyrekte ipotekli satışlarda bir önceki çeyreğe göre %20,6 artış görülmüştür. 56.952 adet konut ipotekli olarak satılırken diğer satışlar 232.808 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı dönemine göre ise konut kredisi faiz oranlarında indirimlerin başladığı haziran ayındaki ipotekli satışların da etkisiyle, ipotekli satışlarda %58,5 gerileme görülürken diğer satışlar %58,7 artış kaydetmiştir. Konut fiyatları nisan ayında veri tarihindeki en yüksek artış olan %32,39'a ulaşmış olup baz etkisinin devreye girmesiyle mayıs ayı itibarıyla %29,07'ye gerilemiştir. Yeni konut fiyat endeksi ise mayıs ayında %32,27 olmuştur. Bununla birlikte, mayıs ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi %10,7'ye, yeni konut fiyatlarında %13,4'e gerilemiştir. Yabancılar yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %7,2 oranında artış kaydetmiştir. İkinci çeyrekte yabancılar 10.601 adet, ilk altı aylık dönemde ise 20.488 adet satış gerçekleşmiştir. Her iki veri de veri setindeki en yüksek satış sayıları olmuştur. İkinci çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %48,0 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,9 pay ile Antalya bulunmaktadır.



Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

Bina Sayım Verisi

Yıl	Konut Adedi	Değişim Oranı
2014	28.252.598	14%
2015	28.727.506	2%
2016	29.340.118	2%
2017	32.802.435	12%
2018	35.040.843	7%
2019	38.801.537	11%
2020	39.307.621	1%

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2021 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre bina sayısı %88,4, yüzölçümü %45,3, değeri %93,7, daire sayısı %49,8 arttı.

Kaynak: TÜİK

Yüzölçümü (milyon m²)



Kaynak: TÜİK

Yapı Adedi (bin adet)



Kaynak: TÜİK



Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'17	145.826	179.954	325.780	125.093	38,4
Ç2'17	150.397	178.186	328.583	120.282	36,6
Ç3'17	180.466	195.899	376.365	117.852	31,3
Ç4'17	183.009	195.577	378.586	109.872	29,0
2017 Toplam	659.698	749.616	1.409.314	473.099	33,6
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380	29,4
Ç2'18	160.100	182.055	342.155	112.425	32,9
Ç3'18	167.198	189.161	356.359	54.478	15,3
Ç4'18	185.497	187.510	373.007	20.537	5,5
2018 Toplam	651.572	723.826	1.375.398	276.820	20,1
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.686	483.256	144.600	29,9
2019 Toplam	511.682	837.047	1.348.729	332.508	24,7
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7

2021 yılı 2.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,12 artarak 289 bin 760 adet oldu.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle karlı karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.



Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



2021 yılı 2. Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %3,13 azalarak 87 bin 508 adet oldu. İkinci el konut satışları da %4,58 artarak 202 bin 252 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

İpotekli Konut Satışları



2021 yılı 2. Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotekli konut satışı %58,45 azalarak 56 bin 952 oldu. İpotekli satışların payı %19,7 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK



REIDIN Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)



Kaynak: REIDIN
*REIDIN Türkiye Sathik Konut Fiyat Endeksi (B1 il ortalaması)

Konut Satın Alma Gücü Endeksi* (120 Ay Kredi Vadesi için)



Konut Satın Alma Gücü Endeksi Türkiye ortalaması, bir önceki çeyreğe göre %47,42 oranında, önceki yılın aynı çeyreğine göre ise %35,24 oranında artış göstermiş olup 2021 yılı 1. çeyreğinde 359,2 olarak açıklandı.

*Türkiye'nin 81 şehrinde yaşayan ortalama gelire sahip bir ailenin, 120 ay vadeli konut kredisi kullanarak konut sahibi olup olamayacağını ölçen önemli bir ekonomik göstergidir. 100 ve üzerindeki endeks değerleri mevcut faiz oranı ile 120 ay vadeli konut kredisi kullanılarak bir ev sahibi olunabileceğini gösterirken; 100'ün altındaki değerler ailenin mevcut finansal koşullarda konut kredisi kullanarak konut sahibi olamayacağına işaret etmektedir.

Kaynak: REIDIN



Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

REIDIN GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2010=100)*



Endeks Değeri:
2021 Haziran

207,2

Aylık Nominal
Değişim (%)

0,44%

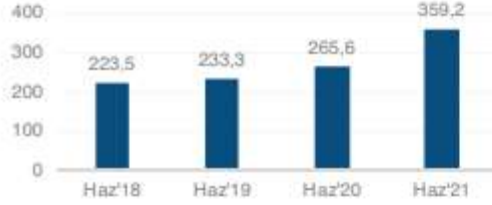
Yıllık Nominal
Değişim (%)

4,76%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

107,20%

REIDIN Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2012=100)**



Endeks Değeri:
2021 Haziran

359,2

Aylık Nominal
Değişim (%)

2,51%

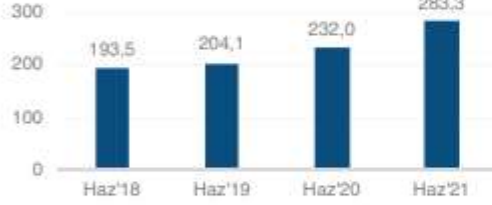
Yıllık Nominal
Değişim (%)

35,24%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

259,20%

REIDIN Konut Kira Değer Endeksi (Ocak 2012=100)**



Endeks Değeri:
2021 Haziran

283,3

Aylık Nominal
Değişim (%)

2,64%

Yıllık Nominal
Değişim (%)

22,11%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

183,30%

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi'ne göre, 2021 Haziran ayında, bir önceki aya göre %0,44 geçen yılın aynı dönemine göre ise %4,76 oranında fiyat artışı gerçekleşti.

Kaynak: REIDIN

*REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi, 26 proje geliştiricisinin sunduğu toplam 50 proje ve aylık ortalama 16.000 konut stoğu üzerinden hesaplanmaktadır.

**REIDIN Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (81 il ortalaması)



Markalı Konut Projeleri Göstergeleri

Yabancılar Konut Satış Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

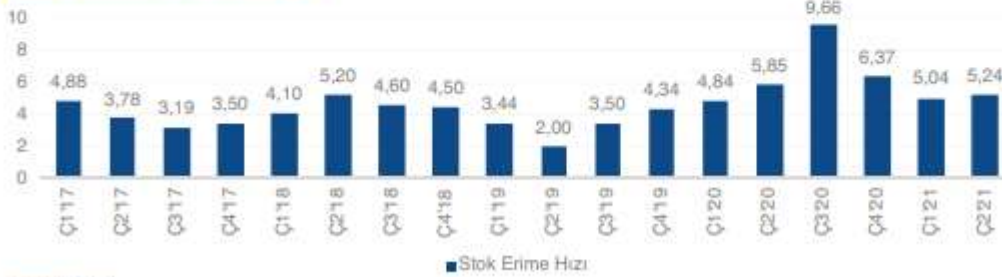
Markalı konut projelerinden konut satın alan tüketiciler, 2021 yılı 2. çeyrekte peşinat, senet ve banka kredisi kullanımı seçeneklerinden en fazla peşinat kullanımını tercih etti. 2021 yılı 2. çeyrek dönemde stok erime hızı %5.24 oranında gerçekleşirken, markalı konut projelerinde gerçekleştirilen satışların %4.95'i yabancı yatırımcılar tarafından gerçekleşti.

Ödeme Yöntemleri



Kaynak: REIDIN

Stok Erime Hızı Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

Konut Kredileri

2020 yılı Eylül ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki artış trendi, 2021 yılı Haziran ayı sonuna kadar devam etmiştir. 2020 yılı Eylül ayı başında artış trendine giren ve %1,08 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı, 2021 yılı Haziran ayında %1,39 seviyesine yükselmiştir. Aynı şekilde 2020 Eylül ayı başında artış trendine giren ve %13,80 olan yıllık faiz oranı ise, 2021 yılı Haziran ayı sonunda 4,20 puan artarak %18,00 seviyesine yükselmiştir. 2021 yılı Mayıs ayı sonunda konut



kredisi hacmi 275,1 milyar TL seviyesinde gerçekleşti. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2020 Mayıs ayında %57,30 seviyesindeyken, 2021 yılı Mayıs ayında %62,07' ye yükselmiştir. Mayıs 2021'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %20,62'den %17,40'a, Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %14,38'den %11,7'ye düşüş göstermiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Eylül başından itibaren artış trendine girerken, Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2021 Mayıs ayı itibarıyla %0,30 olarak gerçekleşmiştir. Toplam tüketici kredileri ise Mayıs ayında 695,7 milyar TL seviyesinde seyretti. 2020 yılı Mayıs ayında %39 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mayıs 2021 itibarıyla 0,5 puan artarak %39,5 olarak gerçekleşti. Toplam krediler yaklaşık 3,855 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %22,1 oldu. Bu oran 2020 Mayıs ayında %20,5 seviyesindeydi.

Kullandırılan Konut Kredisi

Dönem	Ç1'18	Ç2'18	Ç3'18	Ç4'18	Ç1'19	Ç2'19	Ç3'19	Ç4'19	Ç1'20	Ç2'20	Ç3'20	Ç4'20	Ç1'21
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	12.713	17.303	7.368	1.837	5.920	6.790	18.216	25.075	24.089	33.230	55.001	13.975	11.692
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	90.788	119.714	54.734	16.637	42.379	46.789	113.120	147.731	127.574	151.445	230.193	64.062	47.418

Ortalama Konut Kredisi (bin TL)



Ofis ve Ticari Gayrimenkul

2020 yılında ortaya çıkan Covid-19 pandemisi ile evden/ uzaktan çalışmanın artması, ofis pazarının esneklik ve üretkenlik üzerine yeniden şekillenmesine ve şirketlerin bu doğrultuda stratejiler geliştirmesine yol açmıştır. Pandemi sonrasında ofis alanlarının şirketlerin organizasyon yapısı ve çalışma prensiplerinde önemli bir parçası olmaya devam ettiği görülmektedir. Hibrit çalışma modeline yoğunlaşılrken, sosyal mesafe ve hijyen kriterleri doğrultusunda sağlıklı çalışma alanları ihtiyacı nitelikli ve yüksek kaliteli ofis mekanlarına olan talebi arttırmaktadır. Ofis mekanlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden, inovasyon, sosyalleşme, iş birliğini ve şirket kültürünün gelişmesini sağlayarak çalışanları en doğru mekanda bir araya getirme çabaları etkin alan kullanımı ile ofisin amacını şekillendirmektedir. Ofis pazarında kiralama ve yatırım faaliyetleri üzerinde etkili olan diğer parametreler döviz kurunda yaşanan dalgalanmaların devam etmesi ve enflasyonun Haziran ayında yıllık bazda %14,55 seviyesine yükselmesi olarak sıralanabilir. Pandemi ile geçen bir buçuk yıllık süre içerisinde birçok sektörde olduğu gibi ofis pazarında da belirgin değişimler yaşanmaktadır.



Uzaktan çalışma alışkanlıklarının arttığı bu dönemde Şirketler Kovid-19 sonrasındaki çalışma şekilleri üzerine çalışmalar yapmaktadır. Bu kapsamda ofis alanlarının niteliği, teknolojik altyapısı ve erişim hiç olmadığı kadar önemli hale gelmiştir. 2021 yılının ikinci çeyreğinde ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. İkinci çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 54.336 m² olurken, geçen yılın aynı dönemine oranla önemli bir fark göstermemektedir. İşlemlerin %76 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %15'ini yenilemeler oluştururken, %8'i ise mal sahibi kullanıcıları tarafından gerçekleştirilmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Inventus (11.311 m², Koşuyolu Müstakil Bina), Penti (4.500 m², Trump Tower), Nokia (3.560 m², Nidakule Ataşehir Güney), Han Spaces (3.150 m², Nidakule Ataşehir Güney), ABB (2.850 m², Hilltown Küçükyalı), Tezman Holding (1.840 m², DLP1) ve DHL Lojistik (1.212 m², Büyükhanlı Plaza) yer almaktadır. Boşluk oranı 2021 yılının ikinci çeyreğinde küçük bir azalma ile %22,5 olarak kaydedilmiştir. Yılın ilk çeyreğinde kaydedilen büyük çaplı yatırım işlemi bünyesinde AND Plaza'nın bulunduğu AND Anadolu Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin %100 oranındaki hisselerinin Maher Yatırım Holding A.Ş.'nin iştiraki olan Quick Sigorta A.Ş. ve Corpus Sigorta A.Ş. Şirketlerine satışı olarak kaydedilmiştir. Bunun dışında gerçekleşen diğer büyük işlem ise Körfez Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş., Yeşil GYO'nun Zeytinburnu'nda bulunan Yeşil Plaza'daki %50'lik payını ₺180 milyon karşılığında satın almasıdır. Yatırım işlemlerinin orta vadede hareketlenmesi beklenmektedir. Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin (İFM), 2022 yılında tamamlanmasıyla pazara yaklaşık 1,5 milyon m² arz eklenecektir. Bu arzın yaklaşık %50'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır. Yatırım ortamının fırsatçı alıcılar tarafından orta vadede ivmelenmesi beklenmektedir.



Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

	Ç4'20			Ç1'21			Ç2'21		
Avrupa Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Levent - Etiler	881	18,9	25	881	18,0	25	881	18,0	25
Maslak	891	19,3	15	891	19,5	15	891	19,5	15
Z.Kuyu - Şişli Haftı	539	11,3	15	539	16,9	14	539	16,9	14
Taksim ve Çevresi	187	22,0	9	187	21,1	9	187	21,1	9
Kağıthane	302	39,0	11	302	38,8	9	302	38,8	9
Beşiktaş*	103	14,1	9	103	13,8	9	103	13,8	9
Batı İstanbul**	829	4,9	6	829	4,5	6	829	4,5	6
Çendere-Seyrantepe	422	70,0	11	422	66,7	9	422	66,7	9
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Kavacık	105	20,4	10	105	19,8	9	105	19,8	9
Ömeriye	753	13,5	12	753	14,7	12	753	14,7	12
Altunizade	84	30,5	12	84	30,7	12	84	30,7	12
Kozyatağı	789	29,0	17	789	28,4	17	789	28,4	17
Doğu İstanbul***	583	32,2	7	583	38,1	7	583	38,1	7

2021 Yılı 2. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m² olup bir önceki çeyrekle aynı seyretili. Gerçekleşen toplam kiralama işlemleri 54 bin m²'dir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinde, bir önceki çeyreğe göre %3,7 düşüş, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %9,25 azalış gösterdi.

*Kaynak: Ofis verileri Cushman&Wakefield tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.

**Nisantepi-Akaretler-Barbaros-Mağla-Tegvikiye bölgelerini kapsamaktadır.

***Güneşli-Yimbosana-Bakırköy-İtelli bölgelerini kapsamaktadır.

****Küçükyalı-Maltepe-Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.



Kiralama İşlemleri	Ç2'20	Ç1'21	Ç2'21
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	59	56	54
[Prime] Birimcil Kira (USD/m ² /ay)*	30,0	25,0	25,0
[Prime] Birimcil Getiri Oranı (%)	7,8	7,8	7,8
Bosluk Oranı (%)	24,1	22,9	22,5

2021 2. çeyrek itibarıyla toplam kiralama işlemi 25 bin m²'dir. Bosluk oranı ise, toplamda %22,5 olarak gerçekleşti.

*Gerçekleşen kiralama işlemleri içinde uç değerler hariç tutularak en yüksek çeyrek içinde yer alan kira değerlerinin ortalamasıdır.

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Türkiye Geneli)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	8.248	8.420	8.498
İzmir	6.814	6.878	7.074
Bursa	5.100	5.467	5.027
Antalya	4.733	5.123	4.098
Ankara	5.692	5.549	5.218
Kocaeli	4.366	4.188	4.328
Adana	3.800	4.687	3.378

Kaynak: Endeksa

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2021 Haziran sonu itibarıyla 198,59 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla %29,53 puan artış gösterirken, aylık %1,58 puan artış gösterdi. 2021 yılına 175,21 puan seviyesinde başlayan endekste, 6 aylık dönemde 23,38 puanlık bir artış yaşandı.



5.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

Taşınmazların değerini etkileyen faktörler ise şöyle özetlenebilir:

Olumlu etkenler:

- ✓ Kuzey Marmara Otoyolu Yassıören gişelerine yakınlık

Olumsuz etkenler:

- ✓ Bölgede imar uygulaması çalışmalarının henüz tamamlanmamış olması

Fırsatlar:

- ✓ Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölge “Kanal İstanbul” güzergahı olarak planlanmıştır.

Tehditler:

- ✓ Global ekonomik verilerde yaşanan negatif yönlü değişimlerin gayrimenkul sektörü üzerinde doğrudan etki yaratacak olması



5.3. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Fiziki özellikler:

Değerlemeye konu taşınmaz 106 Ada 51 Parsele kayıtlı, 131.513,56 m2 yüz ölçümlü ve “Tarla” niteliklidir. Dikdörtgen formu bir geometriye sahip parsel orta eğimli bir topografyaya sahiptir.

Parsel sınırları yerinde kısmen belirgin durumda olup üzerinde geçen hasat döneminde tarımsal ürün ekiminin yapıldığına dair bitki kalıntıları mevcuttur. Yakın çevresinde ayçiçeği tarlaları ve kırsal nitelikli yapılar bulunmaktadır. Ana ulaşım aksına 225 metre mesafede konumlu olup, parsel arazi yolu ile erişim sağlanabilmektedir.



Çevre Düzenlemesi:

Konu parselin çevresi kısmen tel çit ile çevrilmiştir. Parselde geçen hasat döneminde tarımsal ürün ekiminin yapıldığına dair bitki kalıntıları mevcuttur. Tel çit çevrilmesi dışında parsel için yapılmış önemli bir çevre düzenlemesi bulunmadığı söylenebilir.

Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerlemeye konu 106 ada 51 no'lu parsel 131.513,56 m² alanlıdır. Gayrimenkulün fiziksel özellikleri yerinde yaptığımız incelemeler ve gözlemlerimiz ile yetkililerden alınan bilgiler baz alınarak düzenlenmiştir.

Parselin topografik yapısı orta eğimli olup, yer yer arazi engebeli bir yapıdadır. Halihazırda imar uygulaması çalışmaları devam etmekte olup, parselin yapılaşma şartları değerlendirilirken meri imar planı ve ilgili plan notları çerçevesinde değerlendirme yapılmıştır. Parselin yakın çevresinde tarla nitelikli taşınmazlar yer almakta olup, herhangi bir kentsel yapılaşma bulunmamaktadır. Taşınmaz boş arsa özelliğinde değerlendirilmiş olup, değerlemede dikkate alınması gereken farklı bir teknik özelliği bulunmamaktadır.



5.4. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmaz 106 Ada 51 Parsele kayıtlı, 131.513,56 m² yüz ölçümlü ve tarla niteliklidir. Parsele kayıtlı ruhsat ve mimari proje bulunmamakta olup, herhangi bir proje çalışması da bulunmamaktadır.

5.5. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Almasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

İmar Kanununu Madde 21 – Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatı alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir. Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.

Değerlemeye konu taşınmaz için 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Almasını Gerektirir Değişiklik Bulunmamaktadır.

5.6. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmaz tarla nitelikli olup, değerlendirme tarihi itibarıyla tarımsal ürün ekimi yapılmaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Değerleme çalışması; kabuller ve kısıtlamalar başlığı altında belirtilmiş olan durumlar dikkate alınmak ve ilave herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın, alıcının tam olarak bilgilendirildiği bir ortamda yukarıda yer alan tanımlardaki açıklamalara uygun olarak yapılmıştır. Ödeme nakit veya eşdeğeri koşullarda gerçekleşecektir.

Bu raporda değerlemesi yapılan gayrimenkullerin niteliği, kullanım amaçları, çevresel ve konum faktörleri göz önünde bulundurularak “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Değerin oluşturulması aşamasında, yakın konumda, satılmış ve satılık olan benzer yapılaşma şartlarına ve benzer özelliklere sahip emsallerden faydalanılmıştır.

Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat araştırması yapıldıktan sonra emsal mülklere yönelik, arsa büyüklüğü, arsanın geometrik şekli, yapılaşma imkanları, konum, ulaşım, arsa üzerindeki yapıların kullanım şartları, fonksiyonel özellikleri gibi etmenler dikkate alınarak +/- düzeltmeler uygulanmıştır.

6.1. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri;

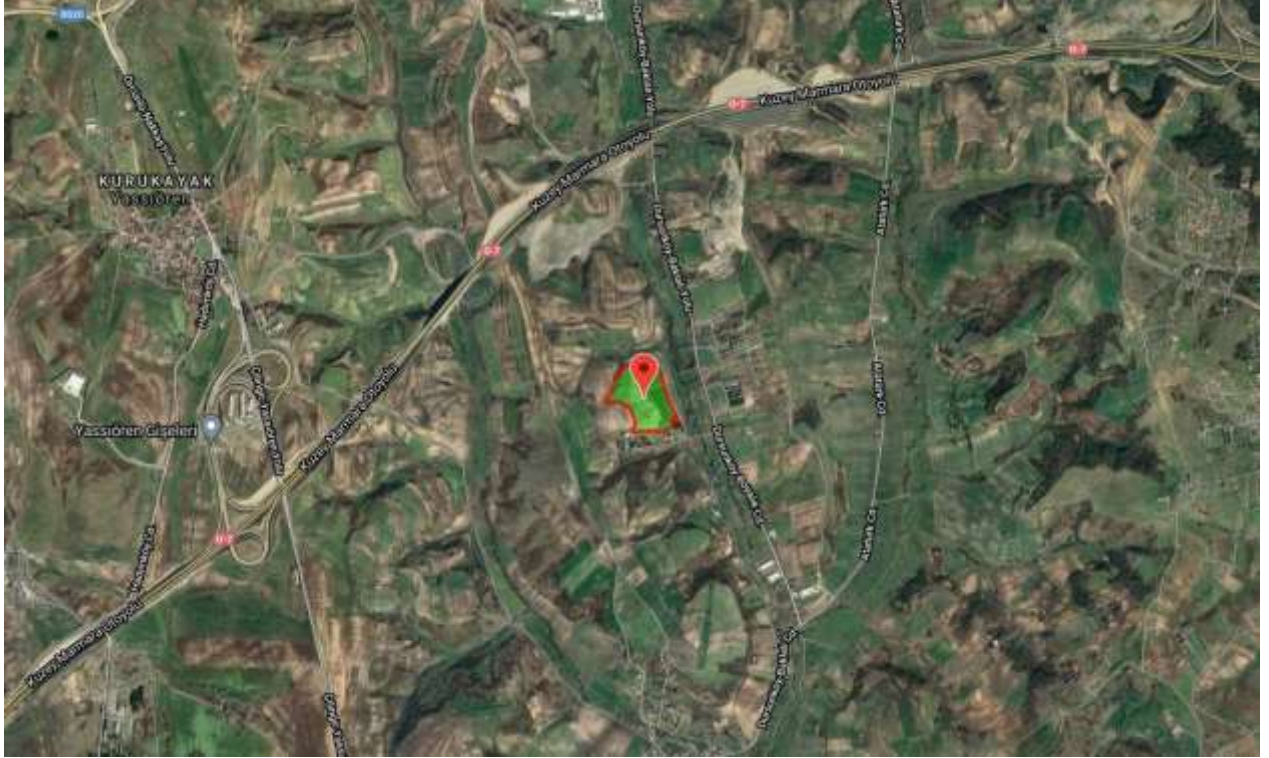
Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, taşınmazın bulunduğu yakın çevresindeki benzer niteliklerde arsa nitelikli taşınmazlar özelinde yapılan güncel emsal araştırmalarının sonucu aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Gayrimenkullerin konumlandığı Dursunköy Mahallesi ve yakın çevresinde konu gayrimenkule benzer nitelikli emsal mülkler araştırılmıştır.

Taşınmazların yüz ölçümü, konumu, ulaşımı, imar koşulları vb. ölçütler dikkate alınarak belirlenen emsal mülklere ait veriler aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Bu tabloda emsaller, değerlemeye konu taşınmaza göre uygulanmış olan +/- düzeltmelerde hesap edilmiştir.



KROKİ





SATILIK EMSALLER / ARSA							
Sıra	Açıklama	Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Payı (%)	Pazarlıklı Birim Fiyat (TL/m ²)	D.Oranı (+/- %)	Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)
E 1	Konu taşınmaza yakın mesafede, Dursunköy Mahallesi içerisinde, 104 ada 2 parsel kayıtlı, mevcut imar planı sınırları içerisinde kısmen konut kısmen park alanında kalan 26.232 m ² yüz ölçümlü arsa 20.000.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmaz tarla nitelikli olup benzer şekilde tarımsal ürün ekimi yapılmaktadır. Taşınmaz tam mülkiyettir. Yüzölçüm farklılığı nedeniyle birim fiyatta düzeltme yapılmıştır.	26.232	20.000.000	5%	724	-10%	652
E 2	Konu taşınmaza yakın mesafede, Dursunköy Mahallesi içerisinde, 135 ada 100 parsel kayıtlı, mevcut imar planı sınırları içerisinde kısmen konut kısmen okul alanında kalan 26.874 m ² yüz ölçümlü arsa 21.500.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmaz tarla nitelikli olup benzer şekilde tarımsal ürün ekimi yapılmaktadır. Taşınmaz tam mülkiyettir. Yüzölçüm farklılığı nedeniyle birim fiyatta düzeltme yapılmıştır.	26.874	21.500.000	5%	760	-10%	684
E 3	Konu taşınmaza yakın mesafede, Boyalık Mahallesi içerisinde, 158 ada 88 parsel kayıtlı, mevcut imar planı sınırları içerisinde kısmen konut kısmen okul alanında kalan 65.166 m ² yüz ölçümlü arsa 55.500.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmaz tarla nitelikli olup benzer şekilde tarımsal ürün ekimi yapılmaktadır. Taşınmaz tam mülkiyettir. Yüzölçüm farklılığı nedeniyle birim fiyatta düzeltme yapılmıştır.	65.166	55.500.000	5%	809	-5%	769
E 4	Konu taşınmaza yakın mesafede, Boyalık Mahallesi içerisinde, 158 ada 78 parsel kayıtlı, mevcut imar planı sınırları içerisinde kısmen konut kısmen yol alanında kalan 31.530 m ² yüz ölçümlü arsa 22.000.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmaz tarla nitelikli olup benzer şekilde tarımsal ürün ekimi yapılmaktadır. Taşınmaz tam mülkiyettir. Yüzölçüm farklılığı	31.530	22.000.000	5%	663	-10%	597



	nedeniyle birim fiyatta düzeltme yapılmıştır.						
E 5	Konu taşınmaza yakın mesafede, Yassiören Mahallesi içerisinde, 172 ada 159 parsel kayıtlı, mevcut imar planı sınırları içerisinde kısmen konut+ticaret kısmen yol alanında kalan 21.350 m2 yüz ölçümlü arsa 25.400.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmaz tarla nitelikli olup benzer şekilde tarımsal ürün ekimi yapılmaktadır. Taşınmaz tam mülkiyettir. Yüzölçüm farklılığı nedeniyle birim fiyatta düzeltme yapılmıştır. İstenen fiyat çok yüksek bulunmaktadır. Pazarlık payı da aynı şekilde yüksek bir oran üzerinden takdir edilmiştir.	21.350	25.400.000	25%	892	-10%	803
	Düzeltilmiş B. fiyat ortalaması				770		701
D. Oranı: değerlemeye konu taşınmaza göre, emsalin konum, alan, fonksiyon, yaş, manzara vb. farklılıkları için uygulanan (+) veya (-) düzeltmeyi tanımlamaktadır.							

Taşınmazın yakın çevresinde arsa nitelikli taşınmazlar özelinde yapılan araştırma ve analiz çalışması sonucunda, pazarlık payları ve alan düzeltmeleri sonucunda ulaşılan birim fiyatların 597 TL/m² ile 803 TL/m² aralığında değişmekte olduğu tespit edilmiş olup, düzeltilmiş ortalama birim fiyat 701TL/m²'dir.

Yapılan bu tespitler ve elde edilen bilgiler ışığında değerlemeye konu taşınmazın yapılaşma koşullar, parsel geometrisi, eğimi ve çevresel nitelikleri itibarıyla birim arsa değerinin 700 TL/m² olacağı kanaatine varılmıştır.

TAŞINMAZLARIN PAZAR YAKLAŞIMI İLE HESAP EDİLEN PAZAR DEĞERİ				
Ada / Parsel	Taşınmazın Niteliği	Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
106/51	Tarla	131.513,56	700	92.059.492
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri				92.060.000 TL

6.2. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

Raporda taşınmazın niteliği itibarıyla maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.3. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

Raporda taşınmazın niteliği itibarıyla gelir yöntemi kullanılmamıştır.

Bölgede uygulama çalışmalarının, alt ve üstyapı yatırımlarının henüz tamamlanmaması, bölgedeki 18. Madde uygulamasının ne zaman tamamlanacağını belirsiz olması nedenleriyle Proje geliştirme bazlı gelir yöntemi de kullanılmamıştır.



6.4. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

Geçmiş dönemlere ait değer hesabında kullanılan analiz ve yöntemler;

Müşteri talepleri ve getirilen kısıtlamalar ile raporun kapsamında belirtildiği üzere iş bu rapor taşınmazın 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 ve 30.06.2021 tarihli Pazar Değerini (UMS-16 Gerçeğe Uygun Değer) hesaplamak adına hazırlanmaktadır. Bu amaçla yapılan araştırmalar aşağıdaki gibidir:

- Arnavutköy Belediyesi'nden edinilen bilgilere göre taşınmaza yer aldığı caddeye ilişkin, emlak vergisine esas arsa rayiç birim değerlerinin değişimi aşağıdaki gibi gerçekleşmiştir:

Arsa Rayici			
Mahalle:	DURSUNKÖY	Yıl:	2021
Sokak:	ÇİTLEMBİK	Sorgula	
Yıl	Sokak Adı	Derece	Rayiç Değeri
2021	ÇİTLEMBİK		54,71

Arsa Rayici			
Mahalle:	DURSUNKÖY	Yıl:	2020
Sokak:	ÇİTLEMBİK	Sorgula	
Yıl	Sokak Adı	Derece	Rayiç Değeri
2020	ÇİTLEMBİK		52,33

Arsa Rayici			
Mahalle:	DURSUNKÖY	Yıl:	2019
Sokak:	ÇİTLEMBİK	Sorgula	
Yıl	Sokak Adı	Derece	Rayiç Değeri
2019	ÇİTLEMBİK		47,02

Arsa Rayici			
Mahalle:	DURSUNKÖY	Yıl:	2018
Sokak:	ÇİTLEMBİK	Sorgula	
Yıl	Sokak Adı	Derece	Rayiç Değeri
2018	ÇİTLEMBİK		42,03

Buna göre 2018 yılından 2019 yılına geçildiğinde %11,8, 2019 yılından 2020 yılına geçildiğinde %11,2, 2020 yılından 2021 yılına geçildiğinde ise %4,5 artış gerçekleştirilmiştir.



- TCMB enflasyon hesaplayıcısına göre 2018 Aralık ayından 2019 Aralık ayına geçen süreçte %12, 2019 Aralık ayından 2020 Aralık ayına geçen süreçte %15, 2020 Aralık ayından 2021 Haziran ayına geçen süreçte ise %8 değişim gerçekleşmiştir. (TÜFE endeksi dikkate alınmaktadır.)
- TCMB konut fiyat endeksi oranları:

	YKFE	İST YKFE	YOKFE	İST YOKFE	KFE	İST KFE
2021-06	192,2	159,7	177,7	152	180,3	152,7
2020-12	160,7	138,6	153,5	135,1	154,9	135,2
2019-12	122,1	109,2	117,9	105	118,8	105,7
2018-12	110,3	102,5	108,4	103,2	108	102
-> DEĞİŞİM ->						
2020 - 2021/6	19,60%	15,22%	15,77%	12,51%	16,40%	12,94%
2019 - 2020	31,61%	26,92%	30,20%	28,67%	30,39%	27,91%
2018 - 2019	10,70%	6,54%	8,76%	1,74%	10,00%	3,63%

YKFE = Türkiye Yeni Konut Fiyat Endeksi

İST YKFE = İstanbul Yeni Konutlar Fiyat Endeksi

YOKFE = Türkiye Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi

İST YOKFE = İstanbul Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi

KFE = Konut Fiyat Endeksi

İST KFE = İstanbul Konut Fiyat Endeksi

- Konu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, 2019 yılı son aylarında, Mevcut plan çalışmalarının henüz tamamlanmadığı, pazarlandığı dönemde Rezerv Yapı Alanı ilan edilen alanda kalan, mevcut plan içerisinde değerlemeye konu taşınmaza benzer şekilde Kaks:0,50 Z+3 kat yapılaşmaya sahip 23.358 m2 büyüklüğünde tarla nitelikli taşınmazın 15.000.000 TL bedelle pazarlandığı öğrenilmiştir. Gerçekleşen fiyat öğrenilememiş olup, piyasa dinamikleri, pazarlandığı dönemdeki piyasa koşulların ve bölge arz/talep dengesi gözetilerek %15 bandında pazarlık ön görülerek gerçekçi birim fiyat 545,85 TL/m2 tahmin edilmektedir.
- Konu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, 2019 yılı son aylarında, Mevcut plan çalışmalarının henüz tamamlanmadığı, pazarlandığı dönemde Rezerv Yapı Alanı ilan edilen alanda kalan, mevcut plan içerisinde değerlemeye konu taşınmaza benzer şekilde Kaks:0,50 Z+3 kat yapılaşmaya sahip 97.000 m2 büyüklüğünde tarla nitelikli taşınmazın 60.000.000 TL bedelle pazarlandığı öğrenilmiştir. Gerçekleşen fiyat öğrenilememiş olup, piyasa dinamikleri, pazarlandığı dönemdeki piyasa koşulların ve bölge arz/talep dengesi gözetilerek %15 bandında pazarlık ön görülerek gerçekçi birim fiyat 525,77 TL/m2 tahmin edilmektedir.
- Konu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, 2018 yılı son aylarında, Mevcut plan çalışmalarının henüz tamamlanmadığı, pazarlandığı dönemde Rezerv Yapı Alanı ilan edilen alanda kalan, mevcut plan içerisinde değerlemeye konu taşınmaza benzer şekilde Kaks:0,50 Z+3 kat yapılaşmaya sahip 26.874 m2 büyüklüğünde tarla nitelikli taşınmazın 13.422.500 TL bedelle pazarlandığı öğrenilmiştir. Gerçekleşen fiyat öğrenilememiş olup, piyasa dinamikleri, pazarlandığı dönemdeki piyasa



koşulların ve bölge arz/talep dengesi gözetilerek %15 bandında pazarlık ön görülerek gerçekçi birim fiyat 424,54 TL/m² tahmin edilmektedir.

- Reel değerlendirme yapıldığında 2020 yılı pandemi dönemi sonrası kamu bankalarının uyguladığı düşük konut kredisi faizlerinin yarattığı yüksek talep oranının konut fiyatlarında oluşturduğu fiyat artışının KFE endekslerinde yarattığı sıçrama açıkça görülebilmektedir. Buna rağmen arsa ve ticari ünite fiyatlarının bulunduğu konum ve şehre göre konu fiyatları kadar yüksek oranda artış göstermediği bilinmektedir.
- (*) Yenişehir planları 2021 yılı ilk çeyreğinde onaylanmış olsa da taşınmazın bulunduğu bölgenin 2013-2014 yıllarında rezerv yapı alanı ilan edilmesi ve oluşan plan beklentisi ile kamuoyunda konuşulan kanal İstanbul projesinin güzergahının bu bölgeyi kapsayacağına dair haberlerin, bölge piyasasını yükselttiği ve son üç dört yıllık dönemde benzer seviyelerde tarlaların pazarlandığı tespit edilmektedir. Bu nedenle planlama alanı içerisinde, son üç yıllık dönemde bölgedeki tarla nitelikli taşınmazlarda önemli fiyat değişimlerinin yaşanmadığı kanaatine varılmıştır.
- Geçmiş dönem yapılan çalışmalarımız ve örnek emsal verilerinden de yola çıkılarak, 2021/06'dan 2020 yılına geçiş için %7,5, 2020 yılından 2019 yılına geçiş için %12,5 ve 2019 yılından 2018 yılına geçiş için %12,5 düzeltme yapılması uygun bulunmuştur. Buna göre;

Geçmişe Yönelik Hesaplanan Değerler					
Taşınmazın Niteliği (Değere Konu Tarih)	Bağ. Böl. No/ Arsa Parsel No	Alanı (m ²)	Yüzdesel Değişim Oranı - Bir Önceki Döneme Göre	Birim Değeri (TL/m ²)	İlgili Tarih İçin Geçerli Pazar Değeri (Gerçeğe Uygun Değer)
Tarla (31.12.2020)	106/51	131.513,56	7,5%	651	85.635.000
Tarla (31.12.2019)	106/51	131.513,56	12,50%	579	76.120.000
Tarla (31.12.2018)	106/51	131.513,56	12,50%	514	67.665.000

İlgili tarihler için geçerli değerler tablodaki gibi hesaplanmıştır. Bu değerler bilgi amacıyla hesaplanmış olup rapor sonuç bölümünde ek olarak belirtilmemiştir. Hesaplanan tüm değerler KDV hariçtir.

6.5. Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler)

İş bu rapor, kira değeri tespiti için hazırlanmamış olup, taşınmazın Pazar değerine yönelik yapılan bir çalışmadır.

6.6. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerlemeye konu taşınmazlar için hasılat paylaşımı/kat karşılığı yöntemi/yeni proje yapımı durumu söz konusu değildir.

6.7. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Bölgedeki 18. Madde uygulamasının ne zaman tamamlanacağını belirsiz olması nedenleriyle Proje geliştirme yöntemi kullanılmamıştır.



6.8. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Bölgedeki 18. Madde uygulamasının ne zaman tamamlanacağını belirsiz olması nedenleriyle Proje geliştirme yöntemi kullanılmamıştır.

6.9. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

Fiziksel olarak kullanımı mümkün,

Yasal mevzuata uygun,

Ekonomik açıdan faydalı,

Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının imar uygulaması sonrası parselin konut alanında kalacak olması varsayımıyla “Konut Projesi” olacağı düşünülmektedir.

6.10. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Müşterimiz MOBİLTEL İLETİŞİM HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'nin taşınmazın bir bütün halinde değerlemesinin yapılarak değerinin belirlenmesini talep etmesi nedeniyle Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi yapılmamıştır.



7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

7.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerlemeye konu taşınmazların değerlemesi için “Maliyet Yaklaşımı” gayrimenkullerin niteliğine uygun olmadığı için kullanılmamıştır.

Bölgede uygulama çalışmalarının, alt ve üstyapı yatırımlarının henüz tamamlanmaması, bölgedeki 18. Madde uygulamasının ne zaman tamamlanacağını belirsiz olması nedenleriyle Proje geliştirme bazlı gelir yöntemi de kullanılmamıştır. Bu nedenle “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile bulunan değer Nihai Değer olarak takdir edilmiştir.

Yapılan emsal araştırmaları ve bölgede yapılan detaylı sorgulamalar sonucunda, rapor tarihi ile 30.06.2021 tarihi arasında geçen sürede satış ve kira fiyatlarında değişiklik gerçekleşmediği kanaatine varılarak, yapılan güncel araştırmalar doğrultusunda ulaşılan değer 30.06.2021 tarihi itibarıyla geçerli değer olarak kabul edilmiştir.

Buna göre taşınmazların yasal alanı üzerinden 30.06.2021 tarihi itibarıyla yasal durum değerleri şu şekildedir;

Pazar yaklaşımı ile hesap edilen değer	:	92.060.000TL
Nihai Değer (KDV Hariç)	:	92.060.000TL
Yazıyla (DoksanİkiMilyonAltmışBinTürkLirası)		
KDV tutarı (%18)	:	16.570.800TL
KDV Dahil Toplam Değer	:	108.630.800TL

31.12.2020, 31.12.2019 ve 31.12.2018 tarihine ilişkin Pazar değerleri yalnızca raporun 6.4. maddesinde sunulmuştur.



7.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçesi

Değerleme raporlarında gayrimenkulün özelliklerine göre farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Ancak konu taşınmazın değerlemesinde “Maliyet ve Gelir Yaklaşımı” gayrimenkulün niteliğine uygun olmadığından kullanılmamıştır.

Müşterimiz MOBİLTEL İLETİŞİM HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ tarafından talep edilmemesi nedeniyle Kira Değeri Analizi yapılmamıştır.

Müşterimiz MOBİLTEL İLETİŞİM HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ tarafından talep edilmemesi nedeniyle rapora konu taşınmazlar için En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi yapılmamıştır.

Müşterimiz MOBİLTEL İLETİŞİM HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ taşınmazın bir bütün halinde değerlemesinin yapılarak değerinin belirlenmesini talep etmesi nedeniyle Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi yapılmamıştır.

7.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Arnavutköy Belediyesi İmar Biriminde yapılan görüşmeler ve edinilen resmi imar durumunda da görüldüğü üzere taşınmazın bulunduğu bölge için geçerli bir imar planı bulunmaktadır. Parsel üzerinde her hangi bir yasal izne tabi yapı bulunmadığı için ilgili mevzuat uyarınca edinmesi gereken başkaca bir izin ve resmi belge bulunmamaktadır.

7.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Tapu kayıtlarına göre taşınmaz üzerinde yer alan takyidat ve ipotek kayıtlarının kısıtlayıcı bir etkisi olmadığı kanaatine varılmıştır.

7.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın devredilmesi konusunda bir sınırlamanın bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmaz alımından itibaren henüz beş yıl geçmemiş olup, arsa üzerinde herhangi bir proje geliştirilmemiştir.

7.7. Değerleme konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devremülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmaz üst hakkı ya da devre mülk hakkı değildir.



7.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme raporu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ya da Gayrimenkul Yatırım Fonu Şirketi için düzenlenmemiştir.



8. SONUÇ

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerlemeye konu taşınmazlar, rapor içeriğinde belirtilmiş olan kabuller, sınırlayıcı unsurlar, varsayımlar ve elde edilen verilerin analizleri doğrultusunda Lisanslı Değerleme Uzmanı Sn. Hüseyin Varlı tarafından ulaşılan sonuç ve takdir edilen değerler, 30.06.2021 tarihi itibarıyla peşin ödeme koşullarındaki Pazar değerini yansıtmaktadır.

Nihai Değer Takdiri

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 106 Ada 51 no.lu parsele tescilli arsa nitelikli gayrimenkulün yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, parsel geometrisine, imar durumuna, değerlendirme bölümünde belirtilen hususların mevcudiyetine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla toplam değeri yukarıda 6 ve 7 maddesinde detaylı olarak açıklanmıştır. Dikkate alınan yöntem ve uzlaştırma sonucunda elde edilen Nihai Değer;

Nihai Değer (KDV Hariç) (30.06.2021 tarihi itibarıyla)	:	92.060.000TL
KDV tutarı (%18)	:	16.570.800TL
KDV Dahil Toplam Değer	:	108.630.800TL

olduğu kanaatine varılmıştır.

KDV dahil değerlerin hesaplamasında genel KDV oranı olan %18 esas alınmış olup Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisi'ne ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

Saygılarımızla,

 e-imzalıdır

 e-imzalıdır

Mevlüt Bıltekin, MRICS

Hakan Yalçıntunç

Özel Projeler Müdürü

Genel Müdür Yardımcısı

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No 403964)

Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No 401961)



9. EKLER



T.C.
ARNAVUTKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-78113197-115.02.01-74228
Konu : İmar Durum Bilgisi

02.09.2021

MOBİTEL İLETİŞİM HİZMETLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.
Çobançeşme Mah. Kımız Sok. No : 16/1-A
Bahçelievler / İstanbul

İlgi : 31.08.2021 tarihli ve 73598 sayılı dilekçeniz.

İlgi sayılı dilekçeniz ile Dursunköy 106 ada 51 parselin imar durumu hakkında bilgi talebinde bulunmaktadır.

İstanbul ili, Avrupa Yakası, Rezerv Yapı Alanı içinde kalmaktadır. "Rezerv Yapı Alanı" ilan edilen alanda her türlü etüt, harita, her tür ve ölçekte çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planları, parselasyon planları ve değişikliklerini re'sen yapmak, yaptırmak, onaylamak ve başvuru tarihinden itibaren iki ay içinde yetkili idarelerce ruhsatlandırma yapılmaması halinde re'sen ruhsat ve yapı kullanma izni vermek görev ve yetkisi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndadır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca yapılan 25.03.2021 tasdik tarihli İstanbul İli, Yenişehir (Avrupa Yakası) Rezerv Yapı Alanı (Kanal İstanbul Projesi) 2. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda; kısmen Kaks=0.50 Yençok=Z+3 kat konut alanında, kısmen yol alanında, kısmen ilkokul alanında, kısmen anaokulu alanında, kısmen sağlık tesisi alanında kalmakta olup parselle ilişkin uygulama imar planı örneği yazımız ekinde yer almaktadır.

Bilgilerinizi rica ederim.

Osman AKKAYA
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek:Dursunköy 106 Ada 51 Parsel Plan Örneği

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :BSL4HR635P

Belge Takip Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/arnavutkoy-belediyesi-ebys>

Adres:Topoluk Mahallesi Kazım Karabekir Caddesi No:88

Arnavutköy/İSTANBUL

Telefon:444 4 597

E-Posta:imarislei@arnavutkoy.bel.tr

Kep Adresi:arnavutkoy@n01.kep.tr

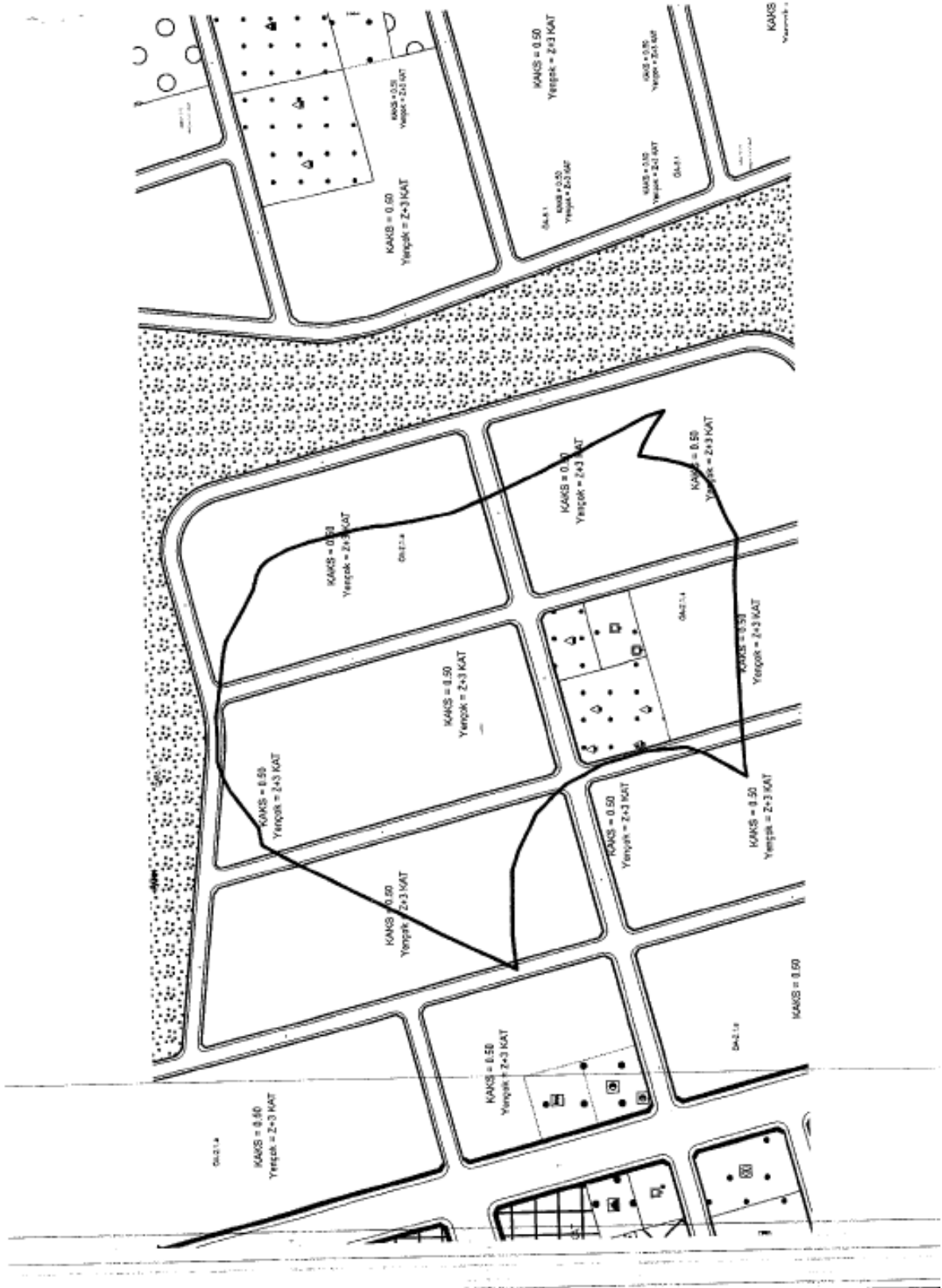
Bilgi için: Fidan ŞAHİNER

Unvanı: Tekniker

Faks:(212) 685 11 47

<https://www.arnavutkoy.bel.tr/>





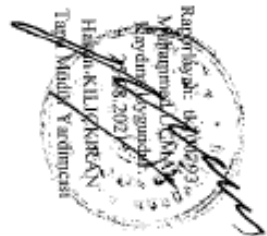
TASINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK			
Sıra No	Maddesi	Mülk. Eşitlik	Tarih - Yevmiye
1	İmarat	İmarat	14/07/2020 - 15/247
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sıra No	Maddesi	Mülk. Eşitlik	Tarih - Yevmiye
1	İmarat	İmarat	14/07/2020 - 15/247

[illegible]



Rapor Tarihi / Saati : 25.09.2021 15:19

* Teslim edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.





BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-8-2021-22:39



Kayıd Oluşturan: HAKAN YALÇINTUŇ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
011021416789	20210824-2639-F04569	41678

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	106/51
Tasınmaz Kimlik No:	81278338	AT Yüzölçümü(m2):	131513.56
İl/İlçe:	İSTANBUL/ARNAVUTKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Arnavutköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DURSUNKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KAPAKLI PINAR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/102	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

TASINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Arnavutköy - 14-07-2020 16.00 - 15247	-

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
525459441	(SN:7782518) MOBİLTEL İLETİŞİM HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	131513.56	131513.56	Satış 12-06-2020 11478	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3



İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Hayır	44700000.00 TL	30,0 değişken r	1/1	FBK	Arnavutköy - 09-05-2019 12:08 - 9444
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkini Sebebi Tarih Yev	
Arnavutköy - DURSUNKÖY Mah. - (Aktif) - 106 Ada - 51 Parsel	1/1	(SN:7782518) MOBİTEL İLETİŞİM HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	44700000.00 TL	Arnavutköy - 09-05-2019 12:08 - 9444	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) CxnpEp2yF7 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





10. FOTOĞRAFLAR









HAKAN YALÇINTUNÇ

Kişisel Bilgiler **Doğum Yeri - Tarihi** : Almanya/Rinteln - 22.09.1981
Ehliyet : B sınıfı Sürücü Belgesi
Cep Telefonu : 0533 423 03 73
Elektronik Posta : hakan.yalcintunc@asaldegerleme.com

Eğitim : Sakarya Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Makine Mühendisliği, SAKARYA – 2006
Yabancı Dil : İngilizce (orta)
Bilgisayar : MS Office(Word, Excel, Powerpoint), AutoCAD, Pro-Engineer
Deneyim

Kurucu Ortak / Makine Tesis Değerleme Birim Müdürü

10/2011 – Asal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Makine parkları, ekipmanlar, tesisler, Taşınmazlar, demirbaşlar ve araçlar kapsamında, bankalar ve finansal kiralama şirketleri, holdingler gibi kurum ve kuruluşlara yönelik olarak tekil makine yada birden çok makinenin, devam eden kullanım, tasfiye, düzenli nakte çevirme, sigorta, veya ihtiyaç duyulan diğer değerlerinin tespit edilmesi amacıyla ekspertiz çalışmasının yapılarak, makine ve tesis değerleme raporlarının hazırlanması

Değerleme Uzmanı / Makine Tesis Departman Müdürü

09/2006 – 09/2011 Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Makine parkları, ekipmanlar, tesisler, Taşınmazlar, demirbaşlar ve araçlar kapsamında, bankalar ve finansal kiralama şirketleri, holdingler gibi kurum ve kuruluşlara yönelik olarak tekil makine yada birden çok makinenin, devam eden kullanım, tasfiye, düzenli nakte çevirme, sigorta, veya ihtiyaç duyulan diğer değerlerinin tespit edilmesi amacıyla ekspertiz çalışmasının yapılarak, makine ve tesis değerleme raporlarının hazırlanması

Üye Olunan

Dernekler : Makine Mühendisleri Odası, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (Lisans No 401961), Değerleme Uzmanları Derneği

Mesleki Deneyim Süresince Gerçekleştirilen Önemli Bazı İşler :

- ✓ TEKZEN Ticaret ve Yatırım A.Ş. (Duran Varlık Değerlemesi)
- ✓ MİLTEN Holding A.Ş. (Makine Değerlemesi)
- ✓ SARAY Bisküvi San. Gıda A.Ş. (Makine Değerlemesi)
- ✓ YAPI MERKEZİ Holding A.Ş. (Türkiye Geneli Makine Değerlemesi)



- ✓ YILDIZ Entegre (Gayrimenkul ve Makine&Tesis Değerlemesi)
- ✓ STARWOOD Orman Ürünleri(Gayrimenkul ve Makine&Tesis Değerlemesi)
- ✓ KALTUN Madencilik (Gayrimenkul ve Makine&Tesis Değerlemesi)
- ✓ LEVENT Kağıt (Gayrimenkul ve Makine&Tesis Değerlemesi)
- ✓ TÜRK TELEKOM (Santral Binaları Gayrimenkul ve Makine&Tesis Değerlemesi)
- ✓ GSM Baz İstasyonları (Kira Değer Tespiti)
- ✓ MEYSU A. Ş. (Makine Değerlemesi)
- ✓ LİMKON Gıda (Limak Holding Kuruluşu) (Gayrimenkul ve Makine&Tesis Değerlemesi)
- ✓ ALPET Dolum Tesisleri (Gayrimenkul ve Makine&Tesis Değerlemesi) (Türkiye geneli)
- ✓ BAKRAS Rüzgar Elektrik Santrali (Gayrimenkul ve Makine&Tesis Değerlemesi) (RES)
- ✓ KAREL Elektrik HES (Hidroelektrik Santral) (Gayrimenkul ve Makine&Tesis Değerlemesi)
- ✓ İSTANBUL Fren (Makine Değerleme)
- ✓ YURT Çimento (Gayrimenkul ve Makine&Tesis Değerlemesi)
- ✓ MARDAN Palace Hotel (Sigorta Değer Tespiti)
- ✓ SWISS Otel Bosphorus (Sigorta Değer Tespit)
- ✓ AKKANAT Holding (Sigorta Değer Tespit)
- ✓ BARUT Turizm Zincir Otelleri (Sigorta Değer Tespiti)
- ✓ İSTANBUL Kongre Merkezi (Sigorta Değer Tespiti)
- ✓ ANKARA Kongre Merkezi (Sigorta Değer Tespiti)
- ✓ UZEL Makine (Sigorta Değer Tespiti)
- ✓ Banka teminatlarına konu olacak çok sayıda nitelikli taşınmaz ve sanayi tesisi değerlendirilmesi,
- ✓ Muhtelif İş Makineleri Değerlemesi



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 19.03.2012

No : 401961

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Hakan YALÇINTUNÇ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Köksal

K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 12.11.2019

Belge No: 2019-01.2234

Sayın Hakan YALÇINTUNÇ

(T.C. Kimlik No: 14113660518 - Lisans No: 401961)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Sorumlu Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MEVLÜT BİLTEKİN

Kişisel Bilgiler **Doğum Yeri - Tarihi** : Adana – 16.10.1986
Ehliyet : B sınıfı Sürücü Belgesi
Cep Telefonu : 0543 6960486
Elektronik Posta : mevlut.biltekin@asaldegerleme.com

Eğitim Lisans: Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi – Şehir ve Bölge Planlama Bölümü
İSTANBUL 2009
Y.Lisans: Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi – Enformatik – Bilgisayar Ortamında
Sanat ve Tasarım İSTANBUL 2019
Yabancı Dil İngilizce (İleri)
Bilgisayar MS Office, AutoCAD, ArcGIS, Photoshop, Illustrator, Maya.

Deneyim

Özel Projeler Müdürü

12/2019 – ... ASAL Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (İST.)

Gayrimenkul Değerleme Birim Müdürü

08/2016 – 09/2018 ASAL Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (İST.)

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

04/2013 – 08/2016 ASAL Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (İST.)

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

03/2011 – 11/2011 ARTI Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (İST.)

Belgeler

2018 MRICS – Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS)
2015 Gayrimenkul Değerleme Lisansı - SPL
2016 Gayrimenkul Hukuku Eğitimi Sertifikası - TDUB

Üye Olunan Kuruluşlar

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (Lisans No:403964)



Tarih : 03.03.2015

No : 403964

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mevlüt BİLTEKİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 20.09.2019

Belge No: 2019-01.1592

Sayın Mevlüt BİLTEKİN

(T.C. Kimlik No: 10192959208 - Lisans No: 403964)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Sorumlu Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



HÜSEYİN VARLI



Kişisel Bilgiler

Doğum Yeri - Tarihi	: Kemah / 21.11.1989
Ehliyet	: B sınıfı Sürücü Belgesi
Cep Telefonu	: 05414288514
Elektronik Posta	: huseyin.varli@asaldegerleme.com
Eğitim	: Yıldız Teknik Üniversitesi – Şehir ve Bölge Planlama 20.06.2012
Yabancı Dil Bilgisi	: İngilizce – Orta
Bilgisayar Bilgisi	: MS Office, Photoshop

Deneyim

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

2018 - ... : ASAL Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

2012 – 2018 : SOM Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Belgeler

2017 : Değerleme Uzmanlığı Lisansı-SPL

Üye Olunan Kuruluşlar

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (Lisans No: 406312)



25 Ekim 2018

No: 24111

No : 406312

Tarih : 10.02.2017

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Hüseyin VARLI

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.11.2019

Belge No: 2019-01.2247

Sayın Hüseyn VARLI

(T.C. Kimlik No: 17089966882 - Lisans No: 406312)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Sorumlu Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan