



ASAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

MOBİTEL İLETİŞİM HİZMETLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.
İSTANBUL / BAHÇELİEVLER
3314 P / 3 ADET TAŞINMAZ

Rapor No : 0238

Rapor Tarihi : 27.09.2021

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



Sunulan:

Firma Adı : MOBİTEL İLETİŞİM HİZMETLERİ SAN. ve TİC. 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

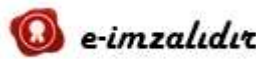


Hüseyin Varlı

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	: 0238
Değerleme Türü ve Rapor Formatı	: Açıklamalı Gayrimenkul Değerleme Raporu
İncelemenin Yapıldığı Tarih	: 24.08.2021
Değerlemesi Yapılan Mülk	: 3314 Parsel 3 Bağımsız Bölümlü Bina
Taşınmazın Adresi	: Çobançeşme Mahallesi, Kımız Sokak, No:16/1 Bahçelievler İstanbul
Hukuki Tanımı	: 3 Adet Atölye
Malik	: MISTAÇOĞLU TELEKOMÜNİKASYON VE İNŞAAT YATIRIM HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Mevcut Kullanımı	: İşyeri / Şirket Binası
Mevcut Kullanıcı	: Mal sahibi
İmar Durumu	: Ticaret + Hizmet
Taşınmazın Arsa Alanı	: 730 m ²
Taşınmazın Yapı Alanı	: Yasal: 1.886 m ² Mevcut: 2.560 m ²
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	: “Pazar” ve “Gelir/Direkt Kapitalizasyon”
Pazar Değeri* (KDV Hariç)	: 23.990.000TL (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	19
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	20
4.8. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	28



4.9. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgi	28
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.....	28
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.....	29
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	29
4.13. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	29
5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri.....	30
5.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	30
5.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	34
5.3. Sektörel görünüm ve veriler.....	53
5.4. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	68
5.5. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	69
5.6. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	70
5.7. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Almasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	70
5.8. 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.....	70
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	71
6.1. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar.....	71
6.2. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar	75
6.3. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar	75
6.4. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)	77
6.5. Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler)	79
6.6. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	79
6.7. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	79
6.8. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar.....	79
6.9. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	80



6.10. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	80
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ.....	81
7.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması.....	81
7.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçesi...	82
7.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	82
7.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	82
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.....	82
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.....	82
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.....	82
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.....	83
8. SONUÇ.....	84
9. EKLER	85
10.FOTOĞRAFLAR.....	114



1. Rapor Bilgileri

1.1. Rapor Tarihi

27.09.2021

1.2. Rapor Numarası

0238

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 24.08.2021 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 taşınmaza 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. Taşınmazın 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 MISTAÇOĞLU TELEKOMÜNİKASYON VE İNŞAAT YATIRIM HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ'ne (1/1) ait olan ve raporda detaylı bilgileri verilen taşınmazların, 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 içi 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 gerekebilen 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 bilgilili 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 değerlemesi 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 `Çobançeşme Mahallesi, Kırmızı Sokak, No: 16/1 Bahçelievler / İstanbul` açık adresinde yer almaktadır.

Taşınmazlara erişim tarif olarak şu şekildedir; D-100 Karayolu Küçükçekmece istikametinde Çobançeşme Kavşağı'ndan İkitelli / Edirne yönünde devam edilerek Basın Ekspres Yolu olarak bilinen Mahmutbey – Yeşilköy Bağlantı Yolu'na girilerek ilk sağ çıkıştan devam edilir. Sırsı ile Genç Osman 1 Sokak, Mithat Paşa Caddesi ve Kırmızı Sokak istikametleri takip edilerek taşınmaza erişim sağlanabilmektedir. Taşınmaz Kırmızı Sokak üzerinde yaklaşık 220 metre sonra sağda konumlanmaktadır. Taşınmaz, Kırmızı Sokağın D-100 Karayolu'na paralel olduğu bölümde konumlanmaktadır.



Ekspertize konu taşınmaz, D-100 Karayolu üzerinde konumlu olup, metropolün önemli çalışma kasalarından olan Basın Ekspres Yolu'na ise yaklaşık 1,50 km. mesafede konumlanmaktadır. Taşınmazın bulunduğu yakın çevrede, D-100 Karayolu güneyinde, genellikle işyeri amaçlı ve bodrum + zemin + 15-20 normal kat olacak, konut ve ticaret amaçlı, D-100 Karayolu kuzeyinde ise ortalama 3-4 katlı ticari nitelikli binalarda oluşacak şekilde yapılaşma söz konusudur. Yapılaşmanın kısmen yüksek yoğunlukta olduğu bölgede, sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş, sağlık ocağı, okul, market vb. sosyal ihtiyaçlar kısa mesafelerde karşılanabilmektedir.

Bölge, orta ve orta altı düzey gelir grubuna sahip insanların ikamet etmeyi tercih ettikleri bir bölge özelliğini taşımakta olup, toplu taşıma araçlarının da güzergâhı olan D-100 Karayolu üzerinde konumlu olması ulaşımında rahatlık yaşanmasını sağlamaktadır. Taşınmazın yakın komşuluğunda benzer niteliklerde konut + ticaret fonksiyonlu projeler yer almakta olup, yaklaşık 800 metre güneyinde Dünya Ticaret Merkezi ile İstanbul Fuar Merkezi bulunmaktadır.

D-100 Karayolu kuzeydoğu bölümünde yüksek yoğunluklu ortalama 5-6 katlı konut dokusu mevcuttur. Güçlü ulaşım bağlantılarının beslediği bir bölge içerisinde yer alan taşınmaza metro, metrobüs ve otobüs



hatları ile doğrudan erişim sağlanabilmektedir. Konu taşınmaza yakın konumda bulunan bilinen yerler; Selenyum Retro, Nish İstanbul, Kültür Üniversitesi, Airport AVM, İstanbul Fuar Merkezi, Dünya Ticaret Merkezi ve Ataköy siteleri bölgesi olarak ifade edilebilir



Google maps koordinatları; Enlem: 40.9932550 Boylam: 28.8289730





4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

İli	İstanbul		
İlçesi	Bahçelievler		
Bucağı	-		
Mahallesi / Köyü	Yenibosna		
Sokağı / Mevkii	-		
Pafta	18		
Ada	0		
Parsel	3314		
Yüzölçümü	730 m ²	Blok No	-
Ana taşınmaz niteliği	Arsa	Kat No	Zemin
Malikleri ve hissesi	Mistaçoğlu Telekomünikasyon ve İnşaat Yatırım Hizmetleri Anonim Şirketi (1/1)	Bağ. Bölüm No	1
Tapu tarihi/yevmiye	07-11-2018 / 26241	Arsa Payı	360/730
Cilt No / Sayfa No	256 / 25272	Bağ. Bölüm Niteliği	Asma Katlı Atölye

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

İli	İstanbul		
İlçesi	Bahçelievler		
Bucağı	-		
Mahallesi / Köyü	Yenibosna		
Sokağı / Mevkii	-		
Pafta	18		
Ada	0		
Parsel	3314		
Yüzölçümü	730 m ²	Blok No	-
Ana taşınmaz niteliği	Arsa	Kat No	1
Malikleri ve hissesi	Mistaçoğlu Telekomünikasyon ve İnşaat Yatırım Hizmetleri Anonim Şirketi (1/1)	Bağ. Bölüm No	2
Tapu tarihi/yevmiye	07-11-2018 / 26241	Arsa Payı	240/730
Cilt No / Sayfa No	256 / 25273	Bağ. Bölüm Niteliği	Atölye



İli	İstanbul		
İlçesi	Bahçelievler		
Bucağı	-		
Mahallesi / Köyü	Yenibosna		
Sokağı / Mevkii	-		
Pafta	18		
Ada	0		
Parsel	3314		
Yüzölçümü	730 m ²	Blok No	-
Ana taşınmaz niteliği	Arsa	Kat No	Çekme
Malikleri ve hissesi	Mistaçoğlu Telekomünikasyon ve İnşaat Yatırım Hizmetleri Anonim Şirketi (1/1)	Bağ. Bölüm No	3
Tapu tarihi/yevmiye	07-11-2018 / 26241	Arsa Payı	130/730
Cilt No / Sayfa No	256 / 25274	Bağ. Bölüm Niteliği	Atölye

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

Adres: Çobançeşme Mh. Kımız Sk. No:16/1 – No:16/1-A Bahçelievler / İSTANBUL

Numarataj Bilgileri									
Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı
-	3314	18	34196	Bina Ana Giriş	-	MOBITEL	16/1	1097583684	1
-	3314	18	34196	Bina Ana Giriş	-	MOBITEL	16/1	1097283699	2
-	3314	18	34196	Bina Ana Giriş	-	MOBITEL	16/1	2034762563	3
-	3314	18	34196	Bina Ana Giriş	-	MOBITEL	16/1	1097883670	Z1
-	3314	18	34196	Bağımsız Ana Giriş	-	MOBITEL	16/1A	3180431763	-



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

4.3.1. Gayrimenkulün İlgili Mevzuat Uyarınca Sahip Olduğu Belgeleri Hakkında Bilgi

Bahçelievler Belediyesi'nden şifahi olarak alınan bilgiye ve incelenebilen belgelere göre mülkün yasal izinlerine ait belgeler aşağıdaki gibidir.

4.3.1.1. Yapı Ruhsatı;

2981 sayılı yasa kapsamında bila tarih ve Cilt:299, Sahife No:36, Dosya No:4620 sayı ile "Ruhsat ve Yapı Kullanma İzni" birlikte olacak şekilde düzenlenmiştir. (Belge üzerinde tarih kısmı okunaksız durumda olup, inşaat bitirme tarihi 10.11.1985 olarak belirtilmiştir.)

4.3.1.2. Mimari Proje;

İncelenen belgelere göre 19.01.1988 tarih ve 4620 sayılı onaylı mimari rölöve proje, Bahçelievler Belediyesi İmar Müdürlüğü'ne bağlı arşiv biriminde ve TKGM Webtapu sistemi üzerinden incelenmiştir.

4.3.1.3. Yapı Kullanma İzin Belgesi

2981 sayılı yasa kapsamında bila tarih ve Cilt:299, Sahife No:36, Dosya No:4620 sayı ile "Ruhsat ve Yapı Kullanma İzni" düzenlenmiştir. (Belge üzerinde tarih kısmı okunaksız durumda olup, inşaat bitirme tarihi 10.11.1985 olarak belirtilmiştir.)

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

07.09.2021 tarihinde Bahçelievler Tapu ve Sicil Müdürlüğü'nden alınan tapu kaydı örneklerine göre, değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde müşterek olarak;

Beyan; Y.PLANI:11/10/2005

Kaydının bulunduğu anlaşılmaktadır. İlgili tapu kaydı örneği ekte sunulmuştur.

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

Bahçelievler Tapu ve Sicil Müdürlüğü'nden alınan bilgiye son üç yıl içerisinde konu taşınmaz için alım satım işlemi gerçekleşmemiştir. Taşınmazlar 07.11.2018 tarihinde Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği edinme sebebiyle "Mıstaçoğlu Telekomünikasyon ve İnşaat Yatırım Hizmetleri A.Ş." adına tescil edilmiştir.

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

İlgili kurumlardan alınan bilgi doğrultusunda, son üç yıllık dönemde imar planında herhangi bir değişiklik gerçekleşmediği ve her hangi bir kamulaştırma işlemine konu olmadığı öğrenilmiştir. Aşağıdaki plan notlarında görüleceği üzere 2020 ve 2021 yıllarında çeşitli plan notu değişiklikleri gerçekleştiği tespit edilmiş olup, taşınmazın bulunduğu parseli direkt olarak etkileyen bir husus bulunmadığı kanaatine varılmaktadır.



4.7. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

25.08.2021 tarihinde, Bahçelievler Belediyesi'nden edinilen resmi imar durumu belgesine göre taşınmazların yer aldığı parselin imar durumu aşağıdaki gibidir. Resmi imar durumu ve plan notları aşağıda ek olarak sunulmuştur:

İmar Planı Ölçeği, Tarih ve No	21.06.2009 onay tarihli, Bahçelievler 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı
İmar Lejandı / Nizamı	Ticaret+Hizmet
TAKS	-
KAKS (Emsal)	1.50
H max	15,50 metre
Çekme mesafeleri	Ön Bahçe:5, Arka Bahçe: 4 Yan Bahçe: 4 metre
Plan Notları ve diğer açıklamalar	Aşağıda ek olarak sunulmuştur:



GENEL HÜKÜMLER

- 1- BU PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN NOTLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR.
 - 2- BU PLAN KAPSAMINDA DEPREM YÖNETMELİĞİ, OTO PARK YÖNETMELİĞİ, İSKİ YÖNETMELİĞİ, KARAYOLLARI KEMARINA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK, SİĞİNAK YÖNETMELİĞİNE, BİNALARDA ISI YALITIM VB YÖNETMELİKLERE UYULACAKTIR. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE YÜRÜRLÜKTEKİ KANUN, TUZUK, YÖNETMELİK, TEBLİĞ VE STANDARTLARI UYGULANIR. BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK KANUN, TUZUK, YÖNETMELİK, TEBLİĞ STANDART VE HUKUKİ METİNLER VEYA MEVZUATTA OLABİLECEK DEĞİŞİKLİKLER DE PLANLAMA SINIRI İÇERİSİNDE PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN GEÇERLİ OLACAKTIR.
 - 3- 24.12.2007 TARİHİNDE AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE ONAYLANAN AVRUPA YAKASI GÜNEYİNE AİT MİKRO BÖLGELEME PROJESİ KAPSAMINDAKİ, İMAR PLANLARINA ESAS 1/2000 ÖLÇEKLİ YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTALARINA VE RAPORUNA GÖRE UYGULAMA YAPILACAK OLUP, PLANLAMA ALANINDA HER TÜRLÜ YAPILAŞMA İÇİN PARSEL BAZINDA AYRINTILI JELOJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARI HAZIRLANACAKTIR.
 - 4- ENERJİ İLETİM HATLARI VE BUNLARIN KORUMA KUŞAKLARI İLE İLGİLİ TEİİŞ-BEDAŞTAN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
 - 5- PLANDA AYRILAN DONATI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
 - 6- SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN HAZIRLANARAK 22.09.1999 TARİHİNDE ONAYLANAN ATATÜRK HAVALİMANI MANİA PLANINA, BİLDİRİLEN TÜM HAYA MANİA KRİTERLERİNE VE 26.06.2007 TARİH VE 8.11.1.SHG.0.10.01.05-610/20000 SAYILI HAVA ALANLARI ÇEVRESİNDEKİ YAPILAŞMA KRİTERLERİNE İLİŞKİN GENELGEYE UYULACAKTIR. BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK HER TÜRLÜ HAVAMANİA PLANI, YÖNETMELİK, GENELGELERLE OLABİLECEK DEĞİŞİKLİKLER PLAN SINIRI İÇERİSİNDE PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN GEÇERLİ OLACAKTIR.
 - 7- PLANLAMA ALANINDA; MERKEZİ ÖZELLİK GÖSTEREN ÇEVRESİNDE ÖZELLİKLE SAĞLIK, İTİFAİYE, İLETİŞİM-HABERLEŞME VB. TESİSLERİN BULUNDUĞU VE ULAŞIM TÜRLERİNE YAKIN ALANLARDAKİ AÇIK ALAN, MEYDAN, YEŞİL ALAN GİBİ YERLERİN UYGUN NOKTALARINDA İLGİLİ KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK VE HELİPORT YÖNETMELİĞİNE UYMAK ŞARTI İLE HELİKOPTER İNŞ KALKIŞ PİSTİ AYRILABİLİR.
 - 8- UYGULAMA NET PARSEL ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR ANCAK BİR PARSELDE AYRILAN DONATI ALANLARININ %40'İ GEÇMESİ HALİNDE (D İLE GÖSTERİLEN DÜZENLEME ALANLARI İÇİNDEKİ PARSELLER HARİCİ), TÜM TERKİNİN İLGİLİ KURUMLARA BEDELSİZ OLARAK YAPILMASI ŞARTIYLA, EMSAL VEYA KAKS DEĞERLERİN BRÜT PARSELİN %60'İ ÜZERİNDEN UYGULANIR. BU TÜR PARSELLERDE BEDELSİZ TERK İŞLEMİ TAMAMLANMADAN TEVHİD İŞLEMİ YAPILMAZ.
 - 9- 16.05.2001 TARİHİNDEN SONRA ONAYLANMIŞ PLAN TADİLLERİ ÖZEL PLAN NOTLARI İLE BİRLİKTE GEÇERLİDİR.
 - 10- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDEKİ ESKİ ESERLER VE ARKEOLOJİK SİT ALANI İLE İLGİLİ K.V.E T.V.K. BÖLGE KURULUNDAN ALINACAK GÖRÜŞLERE UYULACAKTIR. ARKEOLOJİK SİT ALANI İÇERİSİNDE KALAN PARSELLER VE ÇEVRESİ İLE İLGİLİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI HAZIRLANACAKTIR.
 - 11- PLANLAMA ALANINDAKİ MEVCUT SANAYİ TESİSLERİ ÇEVRE, İSKİ, V.B SORUNLARI ÇÖZÜMLENEREK MEVCUT YAPI VE KULLANILARIYLA FAALİYETLERİNİ SÜRDÜRECEK OLUP SANAYİ AMAÇLI YENİLEME VE KULLANİŞ DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAYACAKTIR. YENİ BİR YAPILANMA SÖZ KONUSU OLDUĞUNDA İŞE UYGULAMA İMAR PLANINDA TANIMLANAN YAPILAŞMA ŞARTLARINA UYULACAKTIR.
 - 12- PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE TIR PARKI, TIR GARAJI V.B GİBİ TESİSLER YER ALAMAZ.
 - 13- HER ÇEŞİT BİNA VE ALTYAPI İNŞAATLARINDA İGİDAŞ ALTYAPI HATLARINA YAKLAŞMA MESAFESİ MİN.1M'DİR.
 - 14- TAVUKÇU DERESİ DERE MUTLAK KORUMA BANDI İÇİNDE; YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEMEYECİKTİR. DERENTİN DOĞAL AKIŞINI ENGELLEYECEK VE ARAZI TOPOGRAFYASINI DEĞİŞTİRECEK HERHANGİ BİR ÇALIŞMA YAPILMAYACAKTIR.
- TAVUKÇU DERESİ TAŞKIN ÖNEMLİ YAPILAŞMA BANDI İÇİNDE;
BODRUM KAT YAPILMAYACAKTIR. ANCAK, ZEMİN VE İNŞAAT TEKNİKLERİ AÇISINDAN BODRUM KAT YAPILMASI ZORUNLU DEĞERLENDİRİLDİĞİ HALLERDE, YÜKSEK TAŞKIN RİSKİNE MARUZ BU KATLAR, KONUT, DEPO, OTO PARK VB. HER TÜRLÜ TİCARİ VEYA TİCARET DİŞİ FAALİYET AMAÇIYLA KULLANILMAYACAKTIR.
- BU BANT İÇİNDEKİ PARSELLERDE YAPILACAK OLAN BİNALARIN BODRUM KATLARINDA BİNAYA AİT OTO PARK VE SİĞİNAK YAPILMASI TALEBİ OLMASI, AYRICA BİNALARIN SU BAŞMAN KOTU, DERE (KRET) KOTUNA GÖRE +1.50m YÜKSEKLİĞİNİN ALTINDA KALMASI HALİNDE İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN UYGUN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR.
- TAVUKÇU DERESİ TAŞKIN ÖNEMLİ KORUMA BANDI İÇERİSİNDE; KİMYASAL TESİSLER, ÖZELLİKLE YANICI, PATLAYICI VE TOKSİK (ZEHRİLİ) MALZEME ÜRETİLEN TESİSLER YAPILAMAZ.

UYGULAMA HÜKÜMLERİ

- 1- AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR EMSALİ DAHİLDİR.
- 2- BİR PARSELDE, İMAR PLANI VE/VEYA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYGUN OLMAK VE AŞAĞIDA BELİRTİLEN ŞARTLARI SAĞLAMAK KAYDIYLA BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.
AYRIK YAPILAŞMA ŞARTLARINA TABİ PARSELLERDE: BİNALARIN BİRBİRLERİNE OLAN MESAFELERİ, HER BİNA İÇİN İMAR PLANI VE/VEYA YÖNETMELİKTE AYRI AYRI BELİRLENEN YAN BAĞÇE MESAFELERİNİN TOPLAMINDAN AZ OLAMAZ.
BİTİŞİK YAPILAŞMA ŞARTLARINA TABİ PARSELLERDE: BİNALARIN BİRBİRLERİNE OLAN MESAFELERİ, HER BİNA İÇİN İMAR PLANI VE/VEYA YÖNETMELİKTE BELİRLENEN ARKA BAĞÇE MESAFELERİNİN TOPLAMINDAN AZ OLAMAZ.
- 3- ÇEKME KAT YAPILAMAZ.
- 4- PLAN ÜZERİNDE YOL GENİŞLİKLERİNİN BELİRTİLMEDİĞİ DURUMLARDA PLAN ÜZERİNDEN ÖLÇÜM YAPILARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 5- U PLANDA YER ALAN TÜM PARSELLERE AİT KADASTRAL SINIRLAR İLE UYGULAMA AŞAMASINDA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINACAK APLİKASYON KROKİLERİ ARASINDA MADDİ HATALARDAN KAYNAKLANAN 2m'YE KADAR OLAN KAYMALARDA İMAR PLANLARINDAKİ YOL GENİŞLİKLERİNİN DEĞİŞTİRİLMEMESİ ŞARTI İLE APLİKASYON KROKİLERİ ESAS ALINACAKTIR.
- 6- BİNA DERİNLİKLERİNDE VE BİNA CEPHELERİNDE İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 7- PLANDA MİP LEJANDI GETİRİLMİŞ ALANLARDA;
A) ONAYLI MEVZİ İMAR PLANI YAPILAŞMA ŞARTLARI GEÇERLİDİR.
B) KONTÜR, GABARI VE İRTİFAZA UYULMAK KAYDIYLA BLOK YERLEŞİMİ ŞEMATİKTİR.
- 8- YAPI YAKLAŞMA VEYA ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE BAĞÇE DÜZENLEMESİ İLGİSİNCE YAPILACAKTIR. PARSELİN, BİNA OTURUMU DIŞINDA KALAN ALANININ HER 25m²'Sİ İÇİN ÇAPI 10cm'DEN AZ OLMAMAK ÜZERE 1 ADET NİTELİKLİ, YETİŞMİŞ AĞAÇ DİKİLMEDEN İSKAN VERİLEMEZ. PARSEL BUNYESİNDE BELİRLENEN MİKTARDA AĞAÇ DİKİMİ SAĞLANAMIYORSA BELEDİYESİNİN GÖSTERECEĞİ ALANLAR ÜZERİNDE DİKİM YAPILACAKTIR. PARSEL ÜZERİNDE VARSA KORUNAN NİTELİKLİ AĞAÇLAR BU HESABA DAHİL EDİLEBİLİR.
- 9- YÜZME BİNALAR TEŞEKKÜLE ESAS ALINMAYACAKTIR.
- 10- İMAR PLANINDA BELİRLENEN İMAR İSTİKAMETİ VE YAPI YÜKSEKLİĞİNİ GEÇMEYEN, ADA İÇİN VERİLMİŞ YAPILAŞMA KOŞULU DIŞINDA OLUŞMUŞ RUHSATLI YAPILAR, TEŞEKKÜLE ESAS ALINACAKTIR. KOMŞU PARSELLERDEKİ TEŞEKKÜLLERE GÖRE AYRIK, İKİZ, BLOK VEYA BİTİŞİK DÜZENDE YAPILAŞMA ŞARTI VERİLMESİNE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- 11- İKİZ DÜZENDE YAPILAŞMA ŞARTI BELİRLENEN YAPI ADALARINDA 20M'DEN GENİŞ CEPHELİ PARSELLERDE AYRIK YAPILAŞMA ŞARTI İLE, 9.00M'DEN DAR CEPHELİ PARSELLER İÇİN AYRIK VE İKİZ DÜZENDE YAPILAŞMA ŞARTI BELİRLENEN YAPI ADALARINDA BİTİŞİK YAPILAŞMA ŞARTI UYGULANMASINA BELEDİYESİ YETKİLİDİR. ANCAK 9.00M'DEN DAR CEPHELİ PARSELİN KOMŞU PARSEL İLE TEVHİD EDİLMESİ HALİNDE YAPI ADASI İÇİN BELİRLENMİŞ YAPILAŞMA ŞARTI GEÇERLİDİR.
- 12- İMAR PLANININ ONANMASINDAN ÖNCE YAPILAN BİNALARIN RUHSAT VE EKLERİNE UYGUN OLMASI VEYA UYGUN HALE GETİRİLMESİ HALİNDE TEKLİF İLAVE KATLAR MEVCUT BİNANIN; İMAR İSTİKAMETİNE, KOMŞU PARSELE TECAVÜZLÜ OLMAMASI, ZEMİN ETÜDÜ VE STATİK YÖNDEM GEREKLİ TEDBİRLERİN ALINMASI KOŞULU İLE İMAR PLANINDA ÖNGÖRÜLEN YAPI YÜKSEKLİĞİNE KADAR BİNA YAPILABİLİR.
- 13- PLANDA TİCARET+HİZMET VE PRESTİJ+HİZMET ALANLARINDA, BULUNDUĞU YAPI ADASININ YAPILAŞMA KOŞULLARI AŞILMADAN İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞLARINDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMAK ŞARTI İLE ÖZEL SAĞLIK, ÖZEL EĞİTİM TESİSLERİ, KÜLTÜREL, SOSYAL TESİSLER VE KATLI OTO PARK YAPILABİLİR.



KONUT ALANLARI

- 14- YAPI ADALARINDA HERHANGİ BİR YOLA TEĞET OLARAK GÖSTERİLEN YAPILAŞMA KOŞULUNUN BELİRTİLDİĞİ SİMGE O YOLDAN CEPHE ALAN PARSELLER İÇİN UYGULANIR. ADA ORTASINDA KALAN SİMGE İSE DİĞER PARSELLER İÇİN GEÇERLİDİR.
- 15- BİTİŞİK VE İKİZ YAPILAŞMA KOŞULLARINDAKİ KONUT PARSELLERİ İÇİN:
A) ÖN BAHÇE MESAFELERİ; ÖN BAHÇE MESAFESİ 3.00M'DİR. TEŞEKKÜL OLAN ADALARDA TEŞEKKÜLE UYULACAKTIR. KÖŞE BAŞI PARSELLERDE YOL TARAFINDAKİ YAN BAHÇE MESAFESİ YERİNE O ADA İÇİN VERİLMİŞ ÖN BAHÇE MESAFESİNE UYGULANIR.
B) ARKA BAHÇE MESAFELERİ; ARKA BAHÇE MESAFESİ 3.00M'DİR. ADADA TEŞEKKÜL ETMİŞ BİNALAR BULUNMASI HALİNDE ARKA BAHÇE MESAFESİNDE 3.00M'DEN AZ OLMAMAK ŞARTI İLE TEŞEKKÜLE UYULUR.
C) ARKA BAHÇE MESAFESİ 3.00M ALINDIĞINDA BİNA DERİNLİĞİ 7.00M'NİN ALTINA DÜŞMESİ DURUMUNDA BİNA DERİNLİĞİ 7.00M'Yİ SAĞLAYACAK ŞEKİLDE ARKA BAHÇE MESAFESİ 1.00M'YE KADAR İNDİRİLEBİLİR.
D) YAN BAHÇE MESAFELERİ; YAN BAHÇE MESAFESİ 3.00M'DİR. ZEMİN KAT ÜZERİNDE YAPILACAK AÇIK VE KAPALI ÇIKMALARIN KOMŞU HUDUDUNA MESAFESİ 2.00M'Yİ GEÇMEZ.
- 16- BİTİŞİK VE İKİZ YAPILAŞMA KOŞULLARINDAKİ KONUT PARSELLERİ İÇİN İFRAZ ŞARTLARI:
MIN. PARSEL CEPHESİ : 10m
MIN. PARSEL DERİNLİĞİ : 15m
MIN. PARSEL ALANI : 300m²
- 17- İKİZ YADA BİTİŞİK YAPILAŞMA ŞARTLARINA SAHİP OLUP ADA TEŞEKKÜLÜNDEN DOLAYI AYRIK YAPILAŞMA ALAN PARSELLERDE, KOMŞU PARSELDE RUHSATLI VEYA İSKANLI BİNA MEVCUT İSE UYGULAMA YAPILIRKEN ZORUNLU OLARAK AYRIK YAPILAN BİNADA ADA İÇİNDE VERİLMİŞ YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULUR. YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN BİNA CEPHE ŞARTININ SAĞLANAMAMASI HALİNDE YAPILAŞMA ŞARTI SAĞLANMAYAN KADAR YAN BAHÇE MESAFESİ 2.00 METREYE İNDİRİLİR.
- 18- AYRIK YAPILAŞMA KOŞULLARINDAKİ KONUT PARSELLERİ İÇİN:
A) PLANDA AKSI BELİRTİLMEDİKÇE ÖN BAHÇE MESAFESİ 3.00M, YAN VE ARKA BAHÇE 4M'DİR.
B) KOMŞU YAN BAHÇE MESAFELERİ 3.00M OLUP ZEMİN KAT ÜZERİNDE YAPILACAK AÇIK VE KAPALI ÇIKMALARIN KOMŞU HUDUDUNA MESAFESİ 3.00 M'Yİ GEÇMEZ. YAPI YÜKSEKLİĞİNİN 15.50m'Yİ GEÇTİĞİ DURUMLARDA YAN VE ARKA BAHÇE MESAFESİ HER KAT İÇİN 0.50m ARTTIRILIR.
- 19- İKİZ VE AYRIK YAPILAŞMALARDA KAPALI ÇIKMALARDA MEVCUT TEŞEKKÜLE UYULACAKTIR. TEŞEKKÜL OLUŞMAMIŞ ADALARDA İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİNDE TANIMLANMIŞ OLAN ÖLÇÜLER UYGULANIR.
- 20- BAHÇELİEVLER MAHALLE SINIRLARI İÇİNDE;
A) MIN. ÖN BAHÇE MESAFESİ 5.00M'DİR.
B) KOMŞU YAN BAHÇE MESAFELERİ 4.00M OLUP ZEMİN KAT ÜZERİNDE YAPILACAK AÇIK VE KAPALI ÇIKMALARIN KOMŞU HUDUDUNA MESAFESİ 3.00 M'Yİ GEÇMEZ.
C) ARKA BAHÇE MESAFESİ 5.00M OLACAKTIR.
D) MINIMUM İFRAZ 600M' OLUP PARSEL CEPHESİ 18M'DEN AZ OLAMAZ.
- 18/05/2018 T.C. YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. İLE 28 MADDEYE EK:
BAHÇELİEVLER MERKEZ MAHALLESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE TAKS:0.25, Hmax:13.50M (4 KAT)DİR. ZEMİN KATLARDA KONUT YAPILMASI, PARSELDE BULUNAN MEVCUT YAPILARIN ÇIKMALARINI VE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİ GEÇMEMEK KAYDIYLA KOT DEĞERİNE BAKILMAKSIZIN KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR, ZEMİN KATIN ÖN CEPHESİNDE YER ALAN ÇIKMA 1.00m'Yİ GEÇMEZ.
- 21- D İLE GÖSTERİLEN DÜZENLEME KONUT ALANLARI, BU ALANLARDA; İMAR KANUNUN 15., 16., 17. VE 18.MADDELERİ ENCÜMEN KARARI İLE BELİRLENEN SINIRLARA GÖRE ETAPLAR HALİNDE UYGULANACAKTIR. D DÜZENLEME ALANLARINA GEREĞİNDE YENİ ALANLAR EKLENEBİLİR. D DÜZENLEME KONUT ALANLARINDA YENİ İMAR ADASI VEYA PARSELLERİ OLUŞMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. İMAR UYGULAMASINDAN SONRA BİR KADASTRAL PARSEL BİRDEN FAZLA İMAR ADASI İÇERSİNE GİRİYORSA, EMSAL UYGULAMASI HER ADA İÇİNDE KALAN PARSEL ORANINA GÖRE DAĞITILARAK UYGULANACAKTIR. İMAR KANUNUNUN 18. MADDE UYGULAMASI YAPILAN YERLERDE MUHAFAZA EDİLEBİLİR. MUHAFAZA EDİLEBİLİR. EMSALE TABİ TUTULARAK MUHAFAZA EDİLEBİLİR.
- BU ALANLARDA;
maxTAKS:0.30, maxKAKS:1.50 OLAN YERLERDE Hmax:5KAT'ı, maxTAKS:0.30, maxKAKS:1.20 OLAN YERLERDE Hmax:4KAT'ı GEÇMEZ.
BU ALANDA UYGULANACAK BAHÇE MESAFELERİ VE MINIMUM PARSEL BOYUKLUGU;
ÖN BAHÇE MESAFESİ 3M'DİR.
YAN BAHÇE MESAFESİ 4M'DİR.
ARKA BAHÇE MESAFESİ 5M'DİR.
MIN. PARSEL BOYUKLUGU 600 M²'DİR.

TİCARET+KONUT ALANLARI

- 22- ZEMİN KATLARDA; MAĞAZA, ÇARŞI, BANKA, LOKANTA VB. TESİSLER YAPILABİLİR, KONUT YAPILMASINDA İSE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. DİPLOMA, İMALAT, KÜÇÜK SANAYİ VB. TESİSLER YAPILAMAZ.
- 23- BU ALANLARDA İSTEĞE BAĞLI OLARAK ÜST KATLARDA BÜRO YAPILABİLİR.
- 24- YOL BOYU TİCARET+KONUT (T+K) ALANLARI ŞEMATİK GÖSTERİLMİŞ OLUP YOLDAN YÜZ ALAN İLK SIRA PARSELLERDE VE BİRİNCİ BİNALAR İÇİN TİCARET+KONUT UYGULAMASI YAPILACAKTIR. BİNA DERİNLİĞİNİN, BİNA YÜKSEKLİĞİNİN 1/3'ÜNÜN VE 4M'NİN ALTINA DÜŞMESİ HALİNDE KOMŞU PARSELLE TEVHİD EDİLEBİLİR. TEVHİD SONUNDA OLUŞAN PARSELDE T+K YAPILAŞMASI YOLDAN CEPHE ALAN BİNA İÇİN GEÇERLİDİR.

TİCARET+HİZMET ALANLARI

- 25- TİCARET+HİZMET ALANLARINDA; BÜROLAR, İŞHANLARI, GAZİNO, LOKANTA, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, BANKALAR, OTELLER, SINEMA, TİYATRO GİBİ KÜLTÜREL SOSYAL TESİSLER, YÖNETİM İLGİLİ TESİSLER VB YAPILAR, ZEMİN KATLARIN TİCARET OLMASI KAYDI İLE ÜST KATLARDA İSTEĞE BAĞLI OLARAK KONUT YAPILABİLİR.
- 26- PLANDA BELİRLENMİŞ.
T+H BÖLGELERİNDE : maxKAKS:1.50, maxH:15.50m
T+H1 BÖLGELERİNDE : E=3.00
T+H2 BÖLGELERİNDE : E=2.00
T+H3 BÖLGELERİNDE : E=1.00 YAPILAŞMA ŞARTLARI UYGULANACAKTIR. MEVCUT TEŞEKKÜL DİKKATE ALINMAK ŞARTI İLİ.
- 27- SANAYİDEN T+H ALANLARINA DÖNÜŞEN ALANLAR HARİCİNDEKİ T+H PARSELLERİNDE; MEVCUT TEŞEKKÜL DİKKATE ALINMAK ŞARTI İLİ. ÖN BAHÇE MESAFESİ 5M, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFESİ 3M'DİR.
- 28- TİCARET+HİZMET (T+H) BÖLGELERİNDE EMSALE TABİ YERLERDE BAHÇE MESAFELERİNİ AŞMAMAK ŞARTIYLA BLOK ERADI SERBESTTİR.
- 29- D-100 KARAYOLU YAN YOLLARINDAN YÜZ ALAN PARSELLERDEKİ T+H ALANLARINDA maxE=1.50, maxH=24.50M OLUP PLAN ÜSTÜNDE YATIRILAN BAHÇE MESAFESİ BELİRTİLMİŞ PARSELLERDE ÖN BAHÇE MESAFESİ MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE BELEDİYESİNE BELİRLENECEKTİR. ARKA VE YAN BAHÇELERDEN ÇEKME MESAFESİ 5M OLUP, ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ 6M'Yİ GEÇMEZ. BU ALANLAR AVAN PROJESİ GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 30- 17.10.2017 Hİ plan num. tadilatı ile; İmar adasında 5 (Sanayiden Dönüşen Alanlar) teimmi bulunması ya da bulunması; PLAN ÜZERİNDE ÇEKME MESAFELERİ BELİRTİLMİŞ SANAYİDEN DÖNÜŞEN T+H ALANLARINDA, ÇEKME MESAFELERİ YOLLARDAN 10.00M VE KOMŞU PARSELLERDE 5.00M'DİR. BİNA DERİNLİĞİNİN 15 METREKİN ALTINA DÜŞEN PARSELLERDE YOLDAN ÇEKME MESAFESİ 5.00M OLARAK UYGULANIR.

PRESTİJ+HİZMET ALANLARI

- 31- PRESTİJ HİZMET ALANLARINDA DIŞ TİCARETE YÖNELİK BÜROLAR, SERGİLEME ALANLARI, ÇARŞI, MEDYAYA YÖNELİK TESİSLER, OTELLER, REZİDANS, SINEMA, TİYATRO SALONU GİBİ KÜLTÜREL TESİSLER YAPILABİLİR.



- 32- BU ALANLARDA TAKS= MIN:0,30-MAX:0,50, MAXKAKS= 1,50 YAPILAŞMA ŞARTLARINDA UYGULAMA YAPILACAK OLUP KAT YÜKSEKLİKLERİ VE BLOK EBADI SERBESTTİR.
- 33- 17.10.2017'de plan notu tadilatı ile; İmar adında S (Sanayiden Dış Alanlar) ile aynı bulunsun ya da bulunmasın PLAN ÜZERİNDE ÇEKME MESAFELERİ BELİRTİLMEMİŞ SANAYİDEN DÖNÜŞEN P+H ALANLARINDA, ÇEKME MESAFELERİ YOLLARDAN 10,00M VE KOMŞU PARSELLERDEN 5,00M'DİR. BİNA DERİNLİĞİNİN 15 METREİNİN ALTINA DÜŞEN PARSELLERDE YOLDAN ÇEKME MESAFESİ 5,00M OLARAK UYGULANIR.

KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

- 34- KÜÇÜK SANAYİ OLARAK TANIMLANAN ALANLARDA BÖLGENİN İHTİYACINI KARŞILAMAK ÜZERE TAMİR, BAKIM VB. GAYRİ ŞİHİ MÜHÜRSELER YÖNETMELİĞİNE GÖRE 3. SINIF TESİSLER YAPILABİLİR. BU ALANLARDA MIN.TAKS=0,30, MAX.TAKS=0,50, MOTOR GÜCÜ 100HP'YE KADAR OLAN KONFEKSİYON KESİM VE DİKİM ATÖLYELERİ YAPILABİLİR.
- 35- KOCASINAN KÜÇÜK SANAYİ ALANINDA TALEPLER DOĞRULTUSUNDA T+H FONKSİYONUNA DÖNÜŞÜM YAPILABİLECEK ANCAK YAPILAŞMA KOŞULLARI DEĞİŞMEYECEKTİR.
- 36- PLANLAMA ALANINDAKİ MEVCUT KÜÇÜK SANAYİ VE SANAYİ TESİSLERİ ÇEVRE, İSKİ ... VB. SORUNLARI ÇÖZÜMLENEREK MEVCUT YAPI VE KULLANILARLI İLE FAALİYETLERİNİ SÜRDÜRECEK OLUP, TEVSİİ VE KULLANIS DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAYACAKTIR.
- 37- KUYUMCUKENT PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE KÜÇÜK SANAYİ FONKSİYONUNUN DEVAMINA İLİŞKİN TALEPLERDE EMSAL HESABI, PARSEL BAZINDA DEĞİL KUYUMCUKENT PLAN BÜTÜNLÜĞÜ İÇERİSİNDE HESAPLANACAKTIR.

BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYON ALANLARI

- 38- BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYONU OLARAK AYRILAN ALANLARDA YAPILANMA ŞARTLARI TAKS=0,30, KAKS=0,60'TIR.
- 39- BU ALANLARDA UYGULAMA SIRASINDA İSKİ ULAŞIM KOORDİNASYON MÜDÜRLÜĞÜ, RUHSAT DENETİM MÜDÜRLÜĞÜ İLE İLGİLİ KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ ALINMASI ZORUNLUDUR.

KENTSEL SOSYAL TEKNİK DONATI ALANLARI

- 40- KENTSEL-SOSYAL DONATI, TEKNİK ALTYAPI VE KAMU ALANLARINDA UYGULAMA AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA PLANDA YAZILI EMSAL DEĞERİ UYGULANIR. EMSAL VERİLMEMİŞ ALANLARDA, PLANDA İŞARETLİ ÇEVRE YAPILANMA ŞARTLARINI GEÇMEMEK VE İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DİKKATE ALINARAK KURUM-KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPILANMA BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR.

BELEDİYE HİZMET ALANLARI

- 41- PLANDA BELEDİYE HİZMET ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA ŞUBE BİNASI, BELEDİYE BAŞKANLIK BİNASI, ZABITA KARAKOLLARI, ÖNCELİKLİ GÖREVLİ PERSONEL LOJMANLARI BELDENİN İHTİYACLARININ KARŞILANABİLECEĞİ KAMU YARARI İÇİN DÜZENLENMİŞ AÇIK VEYA KAPALI OTOPARK, ÇARŞI, SABİT PAZAR, ALIŞ-VERİŞ BİRLİMLERİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL REKREATİF TESİSLER VE DİĞER BELEDİYE BİRLİMLERİNİN GÖREVLERİYLE İLGİLİ BELEDİYE HİZMETLERİ, SAĞLIK OCAĞI, KÜTÜPHANE, TRAFİKO VB. YAPILAR YAPILABİLİR. YAPI YOĞUNLUĞU, CEPHESİ VE BİNA YÜKSEKLİĞİ İLGİLİ KURUM-KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA YAKIN ÇEVRESİNDEKİ YAPILANMA KOŞULLARINI GEÇMEMEK ŞARTI İLE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEDE BELİRLENECEKTİR.

SPOR TESİSLERİ ALANI

- 42- BU ALANLARDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI ONANDIKTAN SONRA HAZIRLANACAK AVAN PROJELER İLÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANACAKTIR.

SAĞLIK TESİS ALANLARI

- 43- KAMUYA AİT SAĞLIK TESİS ALANLARINDA, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİNDE AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

- 44- BU ALANLARDA KÜLTÜREL HİZMET BİNALARI, HALK EĞİTİM MERKEZLERİ, KÜTÜPHANE, SINEMA, TİYATRO VB. TESİSLER YAPILABİLİR.

DİNİ TESİS ALANLARI

- 45- BU ALANLARDA PLANDA BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNDE UYULARAK BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

PARK VE ÇOCUK BAHÇESİ ALANLARI

- 46- DİNİ TESİS ALANLARINDA KAMUYA AİT HİZMET FONKSİYONLARI YAPILABİLİR. TİCARİ FONKSİYONU YAPILAMAZ.
- 47- PLANLAMA ALANINDA YER ALAN 5000M²'NİN ÜZERİNDEKİ PARK ALANLARINDA BELEDİYE ENCÜMEN KARARI ALINMASI KOŞULU İLE BÜTELER, HAVUZLAR, PERGOLELER, AÇIK CAYHANE VE WC'DEN BAŞKA TESİS YAPILAMAZ. KALICI OLMAYAN BU YAPILARDAKİ MAX YÜKSEKLİK H=4,50M'Yİ VE MAX EMSAL E=0,04'U GEÇEMEZ.
- 48- ÇOCUK BAHÇESİ ALANLARINDA OYUN İÇİN GEREKLİ ARAÇ GEREÇLERDEN, HAVUZ, PERGOLE VE GENEL WC'DEN BAŞKA TESİS YAPILAMAZ.

AÇIK PAZAR ALANI

- 49- BU ALANDA ZABITA KARAKOLU, UMUMİ WC YAPILABİLİR VE MAX İNŞAAT ALANI 100M²'Yİ GEÇEMEZ. BELEDİYESİ TARAFINDAN BELİRLENECEK GÜNLER DIŞINDA İŞLETMESİ BELEDİYEYE AİT OLMAK ÜZERE OTOPARK OLARAK KULLANILABİLİR.

OTOPARK ALANLARI

- 50- PLANDA KATLI OTOPARK FONKSİYONUNA AYRILMIŞ ALANLAR İÇİN PARSELLERİN KAYDI İLE UKOME GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA MÜLKİYET SAHİBİ TARAFINDAN BULUNDUĞU ADANIN YAPI YÜKSEKLİĞİNİ AŞMAMAK KAYDI İLE UKOME GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA MÜLKİYET SAHİBİ TARAFINDAN UYGULAMA YAPILABİLİR. BU YAPILARDA ÇIKMA YAPILAMAZ.
- 51- KENTSEL SOSYAL DONATI ALANLARI, PARK, ÇOCUK BAHÇELERİ VE YOLLARIN ALTINDA BELEDİYE ENCÜMEN KARARI ALINMAK ŞARTIYLA AVAN PROJEYE GÖRE ZEMİN ALTI OTOPARK YAPILABİLİR.
- 52- AÇIK VE KAPALI OTOPARKLARDA KONUT ALANLARI İLE ARASINDA İZOLE AMAÇLI GÜRDÜLTÜ KESKİ BİTKİLENDİRME, AĞAÇLANDIRMA YAPILMADAN İŞLETME RUHSATI ALINAMAZ.

TRAFİK ALANI

- 53- PLANDA İŞARETLİ OLSUN VEYA OLMASIN İLGİLİ KAMU KURUM TEKLİFİ VE MÜLKİYETİ ÇÖZÜMLENMİŞ ALANLARDA AVAN PROJE İLE ÇEVRE MİMARİSİNE UYGUN OLARAK TRAFİKO İNŞA EDİLEBİLİR.

ENERJİ NAKİL HATLARI

- 54- PLANDA GÖSTERİLEN ENERJİ HATLARI ALTINDA YAPILACAK UYGULAMALARLA İLGİLİ KURUMUN GÖRÜŞÜ ALINACAK OLUP YOL VEYA MİMARİSİNE UYGUN OLARAK TRAFİKO İNŞA EDİLEBİLİR.
- 55- DİĞER GÜZERGAHILARDA DEPLASE EDİLMESİ HALİNDE PLAN ŞARTLARINA GÖRE UYGULAMASI YAPILACAKTIR.
- 56- ENERJİ İNDİRİM MERKEZİ: PLANDA İŞARET EDİLMİŞ VE MEVCUT İNDİRİCİ MERKEZ DIŞINDA BÜYÜK ALAN KULLANAN MERKEZ YAPILMAYACAKTIR. MEVCUT İNDİRİCİ MERKEZİ BEŞLEYEN 154 KVA VE 34,5 KVA HAVAI HATLAR YER ALTINDA ALINACAKTIR.
- 57- ENERJİ NAKİL HATTI VE KORUMA ALANLARINDA; İMAR İSTİKAMETİ SINIRLARI İÇİNE GİRİN VE YAPILAŞMAYA İSABET EDEN ALANLARDA İKTİFA HUSUSUNDA UYGULAMA AŞAMASINDA YATAY VE DÜŞEY EMNİYET MESAFELERİ İÇİN TEKLİF'DEN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.

21/04/2010 T.Lİ PLAN NOTU TADİLATI İLE Genel Hükümlerin 14 NOLU PLAN NOTUNUN YERİNE:

TAVUKÇU DERESİ DERE MUTLAK KORUMA BANDI İÇİNDE, YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMİYECİKTİR. DERENİN DOĞAL AKISINI ENGELLEYECEK VE ARAZİ TOPOĞRAFYASINI DEĞİŞTİRECEK HEKİANGİ BİR ÇALIŞMA YAPILAMAYACAKTIR.

TAVUKÇU DERESİ TAŞKIN ÖNLEMLİ YAPILAŞMA BANDI İÇİNDE, BODRUM KAT YAPILMASI HALİNDE BİNALARIN SU BASMAN KOTU DERE KRE ALTINDA (KURANGLEZ YAPILMADAN) PENCERE AÇILAMAZ, BAĞIMSIZ BÖLÜM VE BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE AİT İKLENTİLER YAPILAMAZ, İSKA EDİLEMEZ, BODRUM KATLAR BİNAYA AİT ZORUNLU ORTAK ALANLAR (SİĞİNAK, SU DEPOSU, KALORİFER DAİRESİ VB.) DIŞINDA KULLANILAMAZ. BU BÖLGEDE YAPILACAK BİNALARIN ATIKSU BAĞLANTILARI ZEMİN KAT ALT KOTUNDAN YAPILACAKTIR.

07/11/2010 T.Lİ PLAN NOTU TADİLATI:

HAVAMANI HATTINDAN ETKİLENEN PARSELLER KOT YERİNİN TESPİTİNE İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

18/01/2011 T.Lİ PLAN NOTU TADİLATI İLE Genel Hükümlerin 8 NOLU PLAN NOTUNA EK:

BU TÜR UYGULAMALARDA BAĞCE MESAFELERİ 4,00m ALTINDA DÜŞMEMEK VE YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN DERİNLİK VE CEPHE ÖLÇÜLERİ GEÇMEMEK ÜZERE BLOK EBADI SERBESTTİR. TAKS=0,30 SİMGESİ İPTAL EDİLMİŞTİR. ANCAK TAKS=0,50'Yİ AŞAMAZ.



BAHÇELİEVLER	SIYAVUŞPAŞA	100m	80m	60m	80m	60m
BAHÇELİEVLER	SOĞANLI	115m	95m	75m	75m	75m
BAHÇELİEVLER	SİRİNEVLER	85m	85m	85m	85m	85m
BAHÇELİEVLER	YENİBOSNA MERKEZ	120m	100m	80m	80m	80m
BAHÇELİEVLER	ZAFER	105m	85m	65m	85m	65m

Tabloda belirtilen değerlerdir. Binaların zemin kotunun hesaplanmasında İstanbul İmar Yönetmeliğinde belirtilen esaslar geçerlidir.

Mahalle bazında bulunduğu değer aralığındaki en üst kot haricindeki diğer kotlarda yapılacak maksimum bina yüksekliklerinin hesaplanmasında tabloda belirtilen değerlere ilaveten:

Mahalle Bazında:

+0.00 Kotu 40'ın altındaki kotlarda

Uygulama Değeri = $0.5 \times (40 - \text{Bulunduğu} + 0.00 \text{ zemin kotu değeri})$

+0.00 Kotu 40 ve üstündeki kotlarda;

Bir alt değer aralığındaki en üst zemin kotu değeri bulunduğu değer aralığındaki zemin kotundan farklı ise:

$$\text{Uygulama Değeri} = \frac{(\text{Bir alt değer aralığındaki maksimum zemin kotu değeri}) - (\text{Bulunduğu değer aralığındaki minimum zemin kotu değeri})}{(\text{Bulunduğu aralığın en üst zemin kotu değeri}) - (\text{Bulunduğu aralığın en alt zemin kotu değeri})} \times (\text{Bulunduğu aralığın en üst zemin kotu değeri} - \text{Bulunduğu} + 0.00 \text{ zemin kotu değeri})$$

Bir alt değer aralığındaki en üst zemin kotu değeri bulunduğu değer aralığındaki zemin kotu değeriyle aynı ise:

$$\text{Uygulama Değeri} = \frac{(\text{Bulunduğu değer aralığındaki maksimum yapı yüksekliği değeri}) - (\text{Bir alt değer aralığındaki minimum yapı yüksekliği değeri})}{(\text{Bulunduğu aralığın en üst zemin kotu değeri}) - (\text{Bulunduğu aralığın en alt zemin kotu değeri})} \times (\text{Bulunduğu aralığın en üst zemin kotu değeri} - \text{Bulunduğu} + 0.00 \text{ zemin kotu değeri})$$

formülleri uygulanır.

26.09/2016 T.T.Lİ PLAN TADİLATI İLE Eklenen Plan Notu:

İMAR PLANINDA TURİZM TESİSİ, ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI, ÖZEL EĞİTİM ALANI, ÖZEL SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANI FONKSİYONLARINA AYRILAN BÖLGELERDE VE İMAR PLANI NOTLARINA GÖRE BU FONKSİYONLARIN YAPILABİLDİĞİ ALANLARDA YAPILACAK OLAN TURİZM TESİSİ, ÖZEL SAĞLIK TESİSİ, ÖZEL EĞİTİM TESİSİ, ÖZEL SOSYAL KÜLTÜREL TESİSİ BİNALARINDA, BİNANIN TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK YAPILMASI, BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK TİCARİ VE KONUT BİRİMLERİNİN BULUNMAMASI VE OTOYOL İHTİYACININ PARSEL BÜNYESİNDE KARŞILANMASI, KAYDIYLA 1. VE 2. BODRUM KATLARDA BU FONKSİYONLARIN BULUNMAMASI, PERSONEL YEMEKHANESİ, TESİS YÖNETİMİ İLE TİYATRO, MÜZE, SANAT GALERİSİ, TEKNİK ODALAR, PERSONEL SOYUNMA-GİYİNME ODALARI, PERSONEL YEMEKHANESİ, TESİS YÖNETİMİ İLE İLGİLİ İDARİ BİRİMLER, SPOR MERKEZİ, SPA, YÜZME HAVUZU, KÜTÜPHANE, MESCİT, YEMEK SALONU, BALO SALONU, AMELİYATHANE, MORG, LABORATUVAR, GÖRÜNTÜLEME MERKEZİ, YOĞUN BAKIM ÜNİTESİ, TEMİZLİK ODALARI VB. BİRİMLER YAPILABİLİR. EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. BU ALANLARDA DOĞAL ZEMİN KOTU ÜZERİNE ÇIKAN KISIMLARDA TAKSİ DEĞERİ AŞILAMAZ. TURİZM TESİSLERİNDE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAMAK KAYDI İLE TESİSE HİZMET EDECEK ŞEKLİDE TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR, ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ 7 M.'YE KADAR YAPILABİLİR.

İMAR PLANINDA DONATI ALANI OLARAK AYRILAN ALANLAR (YOL, YEŞİL ALAN, PARK ALANI, ÇOCUK BAHÇESİ ALANI, OKUL ALANLARI, SAĞLIK ALANLARI, BELEDİYE HİZMET ALANI, İDARİ TESİS ALANI, YÖNETİM MERKEZİ ALANI, TEKNİK ALTYAPI ALANI, SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANI, SPOR TESİS ALANI, OTOYOL ALANI, TOPLU TAŞIMA VE TRİAY ALANLARI VE KAMU KULLANIMINA AYRILMIŞ TÜM ALANLAR) KAMU ELİNE BEDELSİZ GEÇMEDEN PARSELİN İMARLI KISIMLARINDA UYGULAMA YAPILAMAZ.

BU PLAN NOTU İLE MERİ PLAN NOTLARI ARASINDA ÇELİŞKİ OLMASI HALİNDE PLAN TASDİK TARİHİNDEN ÖNCE İSKAN (YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ) SÜRESİ TAMAMLANMAMIŞ YAPILARDA GEÇERLİ OLACAKTIR. YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ ALMIŞ YAPILARIN 1. VE 2.BODRUM KATLARINDA UYGULANIR.

TURİZM TESİS ALANLARINA İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ PLAN NOTU MAHKEME KARARI İLE İPTAL EDİLDİĞİNDEN 26.09.2016TTLİ PLAN NOTU İLE UYGULAMA YAPILAMAMAKTADIR.

24.07.2020 T.T.Lİ PLAN TADİLATI İLE Eklenen Plan Notu:

"Bahçelievler İlçesi Kocasinan (Kocasinan Merkez, Sirinevler, Siyavuşpaşa, Soğanlı, Cumhuriyet) ve Yenibosna (Yenibosna Merkez, Hürriyet, Zafar, Fevzi Çakmak, Çoşunçayırı) Mahallelerine İlişkin Kentsel Dönüşüm Yönelik Plan Notu:

1- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında Riskli Yapı olarak tespit edilen binaların yıkılıp yeniden yapılması halinde; 1.1. 21.06.2009t.tli 1/1000 ölçekli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar planından önce, yapıldığı dönemdeki ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine göre yapılaşmış kooperatif ve siteler için; yapı ruhsatlarında yer alan toplam inşaat alanı geçerlidir. Ancak meri imar planına göre ilave yapılaşma hakkına sahip parsellerde; toplam inşaat alanı meri imar planına göre hesaplanacaktır.

16.02.2021 T.T.Lİ PLAN TADİLATI İLE 15/D MADDESİ:

YAN VE ARKA BAHÇE MESAFESİ MİN 3.00M'DİR. ZEMİN KAT ÜZERİNDE YAPILACAK AÇIK VE KAPALI ÇIKMALARIN KOMŞU HUDUDUNA MESAFESİ 2.00MYI GEÇMEZ.

22.03.2021 T.T.Lİ Bahçelievler İlçesinde Kentsel Dönüşümde İmar Haklarının Transferine İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Notu

Hava mania limitleri ve siltüet ile ilgili yükseklik kısıtlamalarına uyulmak şartıyla, Bahçelievler Mahallesi barış;

1- Belediyenin uygun göreceği imar parselinin tamamının, belediye adına bedelsiz devredilmesi halinde, parselin ruhsattaki net inşaat alanı veya boş parsel olması halinde meri imar planına göre hesaplanacak inşaat alanı, başka bir parselde kullanılabilir. Ancak transfer edilen parselde planda verilen inşaat alanı ve kat adedi %50'den fazla arttırılmaz. Transfer sonucunda belediyeye devredilen parsel; meydan, yol, park, otopark alanı dışında kullanılamaz. Belediyeye devir işleminden sonra 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanıp onaylanmadan uygulama yapılamaz. Belediye devir işleminden sonra 1/1000 ölçekli uygulama imar



- planı hazırlanıp onaylanmadan söz konusu yere yapı kullanımı izni verilemez, transfer yapılan parsel ya da parsellere U.I.Plani yapıncaya kadar tapusuna "İmarsız Alandır, yapılamaz" şerhi düşürülecektir.
- 2- Meri imar planındaki net inşaat alanı hakkı (varsa teşekkül dahil); 1. bodrum kat (meri imar planına göre yapılabilmesi halinde) + zemin kat + normal katlar + ÇAP alanlarının (Normal Kat Alanının %30'u kadar) toplamından hesaplanacaktır.
 - 3- Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatı esaslarına göre yapılacak Zemin Etüt Raporları doğrultusunda, uygulama yapılacaktır. Bina yüküne göre zemin iyileştirmesi gerektiren alanlarda, zemin iyileştirmesi yapılmadan uygulama yapılamaz.
 - 4- Metro hatlarında etkilenen parseller için ilgili kurumlardan görüş alınmadan uygulama yapılamaz.
 - 5- Açıklanmayan hususlarda meri yönetmelik hükümleri ile meri plan notları geçerlidir.

22.03.2021 T.T.İ Bahçelievler İlçesi, Kocasinan (Kocasinan Merkez, Şirinevler, Siyavuşpaşa, Soğanlı, Cumhuriyet) ve Yenibosna (Yenibosna Merkez, Hürriyet, Zafer, FevziÇakmak, Çobançeşme) Mahallelerine İlişkin Kentsel Dönüşüme Yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Notları

İlgili idare tarafından tehlike arz etmesi sebebi ile tedbir amaçlı boşaltılan ve sonrasında ilgisince veya idarece yıkılan ya da yıkılacak yapılar ile, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında Riskli Yapı Tespiti yapılmış binaların yıkılıp yeniden yapılması durumunda;

- 1- 21.06.2009 tarihli 1/1000 ölçekli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar planından önce, yapıldığı dönemdeki imar planına, ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine göre ruhsat veya yapı kullanma izin belgesi almış olan; meri imar planına göre tamamı donatı veya yol alanında kalmayan ya da bir kısmı donatı veya yol alanında kalıp imarlı alanına göre yapılaşabilecek parsellerde; yıkılıp yeniden yapılması halinde; talep edilmesi durumunda meri imar planındaki fonksiyonunu korumak şartıyla; yapı ruhsatında veya yapı kullanma izin belgesinde yer alan iskana konu toplam inşaat alanına ve yol kotunun üzerindeki kat adedine göre uygulama yapılır.
 - 1-a) Binaların kot aldığı noktanın altındaki bodrum katlarda yapılacak olan otoparklar, sığınak v.b ortak alanlar toplam inşaat alanına dahil değildir.
 - 1-b) 3194 Sayılı İmar Kanununun Geçici 16. Maddesine göre uygulama yapmış binalar için bu plan notu geçerli değildir.
 - 1-c) Zemin ve Temel Etüdü uygulama esasları ve rapor formatı esaslarına göre yapılacak zemin etüt raporları doğrultusunda, uygulama yapılacaktır. Bina yüküne göre zemin iyileştirmesi gerektiren alanlarda, zemin iyileştirmesi yapılmadan uygulama yapılamaz.
 - 1-d) Açıklanmayan hususlarda meri yönetmelik hükümleri ile meri plan notları geçerlidir.

22.03.2021 T.T.İ Bahçelievler İlçesi Kocasinan (Kocasinan Merkez, Şirinevler, Siyavuşpaşa, Soğanlı, Cumhuriyet) ve Yenibosna (Yenibosna Merkez, Hürriyet, Zafer, FevziÇakmak, Çobançeşme) Mahallelerine İlişkin Kentsel Dönüşüme Yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Notları

1- Mer'i imar planında Konut alanı veya Ticaret+Konut alanında kalan parsellerde min.600m2 parsel boyutunun sağlanması veya parsellerin tevhid edilerek başvuruda bulunulması halinde;

- 1.1. Toplam inşaat alanı; meri uygulama imar planı hükümlerine göre (varsa teşekkül dahil) belirlenecektir. Meri imar planındaki inşaat alanı hakkı; 1. bodrum kat + zemin kat + normal katlar + ÇAP alanlarının (Normal Kat Alanının %30'u kadar) toplamından hesaplanacaktır.
- 1.2. İmar adasının tamamının tevhid edilerek başvurulması halinde min.parsel büyüklüğü aranmaz.
- 1.3. Parsel derinliği 17m'den az olamaz ve yeni yapılacak bina cephesi bina derinliğinin 3 katını geçemez.
- 1.4. Ön bahçe mesafesi min.3m, yan ve arka bahçe mesafesi 6 kata kadar min.3m, 6 kattan sonra her iki katta bir 0.50m arttırılır.
- 1.5. Yengeç=10kat (32,50m) dir.
- 1.6. Zemin katta çıkma yapılamaz. Normal katlarda 1m'yi geçmeyecek şekilde, bina köşelerinden min.2m çekilmek şartıyla, her bir cephenin 1/2'si kadar çıkma yapılabilir. Çatı arası piyesi yapılamaz.
- 1.7. Meri yönetmelik hükümleri gereği zorunlu olan yangın merdivenleri, yangın holü, merdiven ve asansör boşlukları toplam inşaat alanına dahil değildir.
- 1.8. Eğimden dolayı en az bir cephesi tam açığa çıkan 1.bodrum kat iskan edilebilir ve inşaat alanına dahildir.
- 1.9. Bodrum kata yapılacak olan otopark, sığınak, mekanik alanlar ile ortak alanlar inşaat alanına dahil değildir.
- 1.10. Bu plan notuna göre uygulama alan parseller sonradan ifraz edilemez.
- 1.11. Hava mania limitlerine ve silüet ile ilgili yükseklik kararlarına uyulacaktır.
- 1.12. Bu plan notları ile; meri uygulama imar planı ve plan notlarının çelişmesi durumunda, bu plan notları geçerlidir.
- 1.13. Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatı esaslarına göre yapılacak Zemin Etüt Raporları doğrultusunda, uygulama yapılacaktır. Bina yüküne göre zemin iyileştirmesi gerektiren alanlarda, zemin iyileştirmesi yapılmadan uygulama yapılamaz.
- 1.14. Metro hatlarında etkilenen parseller için ilgili kurumlardan görüş alınmadan uygulama yapılamaz.
- 1.15. Açıklanmayan hususlarda meri yönetmelik hükümleri ile meri plan notları geçerlidir.



22.03.2021 T.Tl/ Bahçelievler ilçesi Kocasinan (Kocasinan Merkez, Şirinevler, Siyavuşpaşa, Soğanlı, Cumhuriyet) ve Yenibosna (Yenibosna Merkez, Hürriyet, Zafer, FevziÇakmak, Çobançeşme) Mahallelerine İlişkin Kentsel Dönüşüme Yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Notları

Ada bazında kentsel dönüşüm uygulamalarında geçerli olmak üzere;

- 1- İmar adası içerisinde donatı alanında kalan parseller hariç diğer parseller birleştirilirse imar adası tamamı birleştirilmiş sayılır. İmar adasında yer alan donatı alanının m2'si değiştirilmemek, ilgili kurumdan görüş almak şartıyla, yeri değiştirilerek uygulama yapılır.
- 2- Meri planda yer alan yollar kapatılarak imar adaları birleştirilebilir. Ancak kapatılan yollar inşaat alanına konu edilemez. Kapanan yollar öncelikle ulaşım sisteminin iyileştirilmesine yönelik yol ve/veya otopark, park ve benzeri donatı alanı olarak ayrılarak kamuya terk edilecektir. Bu durumda teknik altyapılar için ilgili kurumların ve Ulaşım Planlamanın görüşleri alınarak, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanıp onaylanmadan uygulama yapılamaz.
- 3- Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatı esaslarına göre yapılacak Zemin Etüt Raporları doğrultusunda, uygulama yapılacaktır. Bina yüküne göre zemin iyileştirmesi gerektiren alanlarda, zemin iyileştirmesi yapılmadan uygulama yapılamaz.
- 4- Metro hatlarında etkilenen parseller için ilgili kurumlardan görüş alınmadan uygulama yapılamaz.
- 5- Açıklanmayan hususlarda meri yönetmelik hükümleri ile meri plan notları geçerlidir.



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

Bahçelievler Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 24.08.2021 tarihide incelenen imar arşiv dosyası içerisinde yapılan tespitler şu şekildedir;

- Ruhsatsız tadilat ve ilave nedeniyle 01/08/2008 tarih ve 209 sayılı Yapı Tatil Tutanağı düzenlenmiştir.
- 12.08.2008 tarih ve 1998 sayılı Encümen Kararı ile 42.madde kapsamında idari para cezası düzenlenmiştir. (** İstanbul 2.İdare Mahkemesi'nin 2009/1996 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.)
- 12.08.2008 tarih ve 1997 sayılı Encümen Kararı ile 32.madde kapsamında ruhsata aykırı kısımların yıktırılmasına karar verilmiştir. (Söz konusu kararın iptaline yönelik açılan davada, mahkeme dava konusu işlemden hukuka aykırılık bulunmadığı gerekçesi davanın reddine karar vermiş, söz konusu karar da Danıştay 14 Daire'nin 20/12/2012 tarih, 2011/10467 E. Ve 2012/9843 K. Sayılı kararı ile onanmıştır.)
- 14.06.2011 tarih ve 1849 sayılı Encümen Kararı ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42.maddesi gereğince 42.madde kapsamında para cezası düzenlenmiştir. (** İstanbul 4.İdare Mahkemesi'nin 2011/1549 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.)
- Ruhsatsız olarak cephe tadilatı nedeniyle 06.03.2012 tarih ve 39 sayılı Yapı Tatil Tutanağı düzenlenmiştir.
- 15.03.2012 tarih ve 361 sayılı Encümen Kararı ile 42.madde kapsamında idari para cezası düzenlenmiştir.
- 12.04.2012 tarih ve 502 sayılı Encümen Kararı ile 32.madde kapsamında kaçak kısımların yıktırılmasına yönelik yıkım kararı düzenlenmiştir.

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 taşınmaza ait projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmıştır. Tüm projeleri hazır ve onaylanmış, inşaatla başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazlar 2981 sayılı af yasası kapsamında ruhsat ve iskana bağlanmış durumdadır.



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

Değerlemeye konu taşınmaz 29.06.2001 tarihinde önce inşa edilmiş olup, yapı denetim kanununa tabi değildir.

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

Konu taşınmaza ait enerji verimlilik sertifikası 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,-km²'dir.

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 gerçekleşmektedir. 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 kütleleri 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.

Bahçelievler İlçesi

Bahçelievler, Türkiye'nin İstanbul iline bağlı bir ilçe. Avrupa yakasında, güneyden Bakırköy'e, batıdan Küçükçekmece'ye, kuzeyden Bağcılar'a ve doğudan Güngören'e komşudur. 1992'de Bakırköy'den ayrılarak ilçe olmuştur.

Bahçelievler, Cumhuriyet, Çobançeşme, Fevzi Çakmak, Hürriyet, Kocasınan, Siyavuşpaşa, Soğanlı, Şirinevler, Yenibosna, Zafer ve Bahçelievler olmak üzere 11 mahalleden oluşmaktadır. İlçeye bağlı bucak veya köy yoktur.

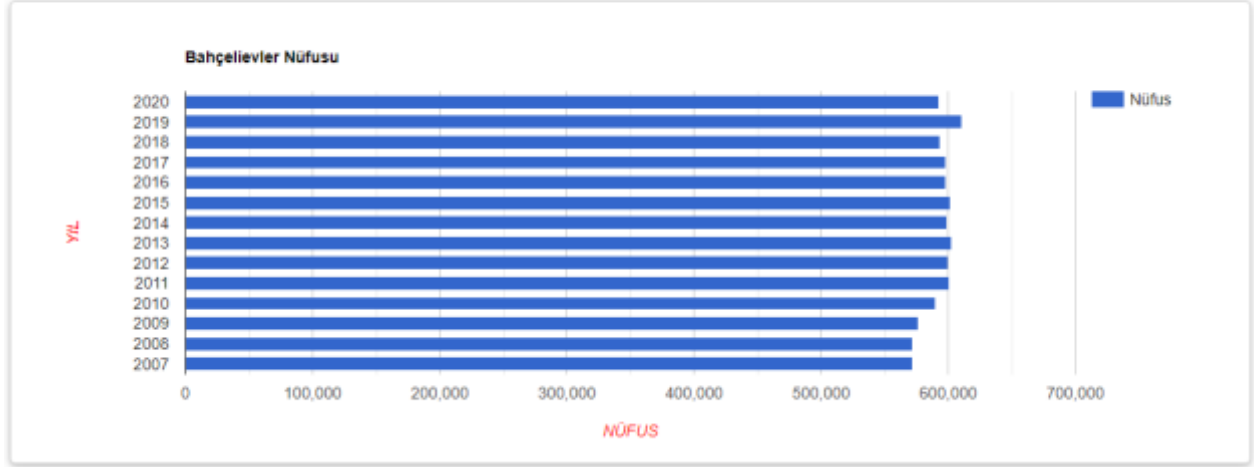
1950'li yıllara kadar bugün Bahçelievler ilçesinin bulunduğu bölgede Kocasınan ve Yenibosna köyleri vardı. Bahçelievler'in bulunduğu kesim, Bakırköy'ün O-1 karayolunun (eski E-5) kuzeyine doğru büyümesiyle oluşmuştur.



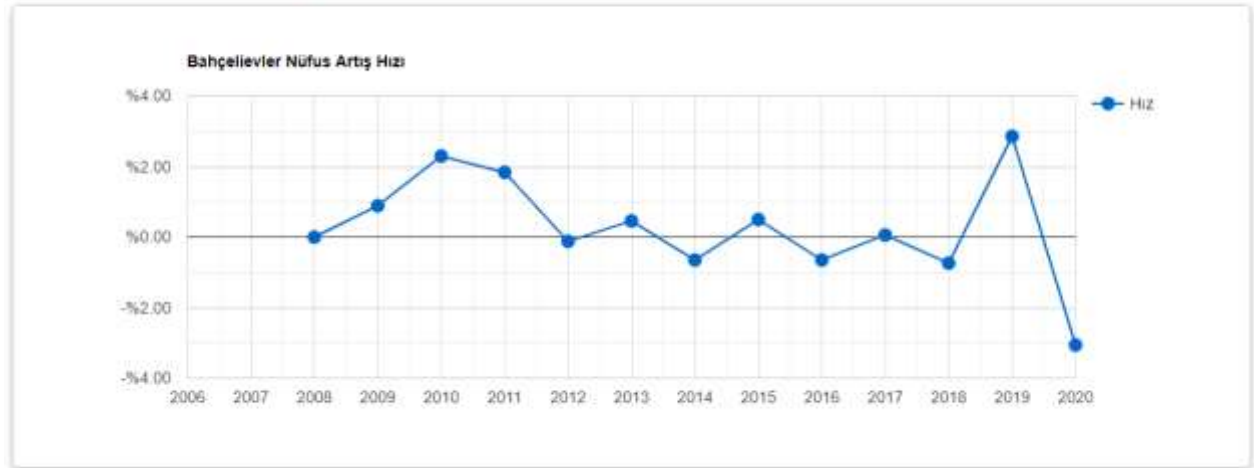
Bahçelievler nüfusu 2020 yılına göre 592.371. Bu nüfus, 298.341 erkek ve 294.030 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,36 erkek, %49,64 kadındır.



Bahçelievler Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği



Bahçelievler Nüfus Artış Hızı





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.

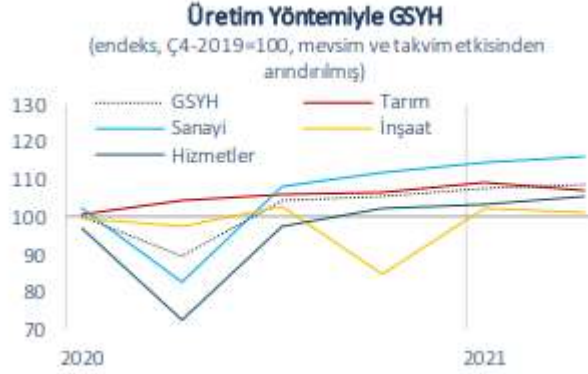
Özel tüketim ve ihracatın katkısı öne çıktı.

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.

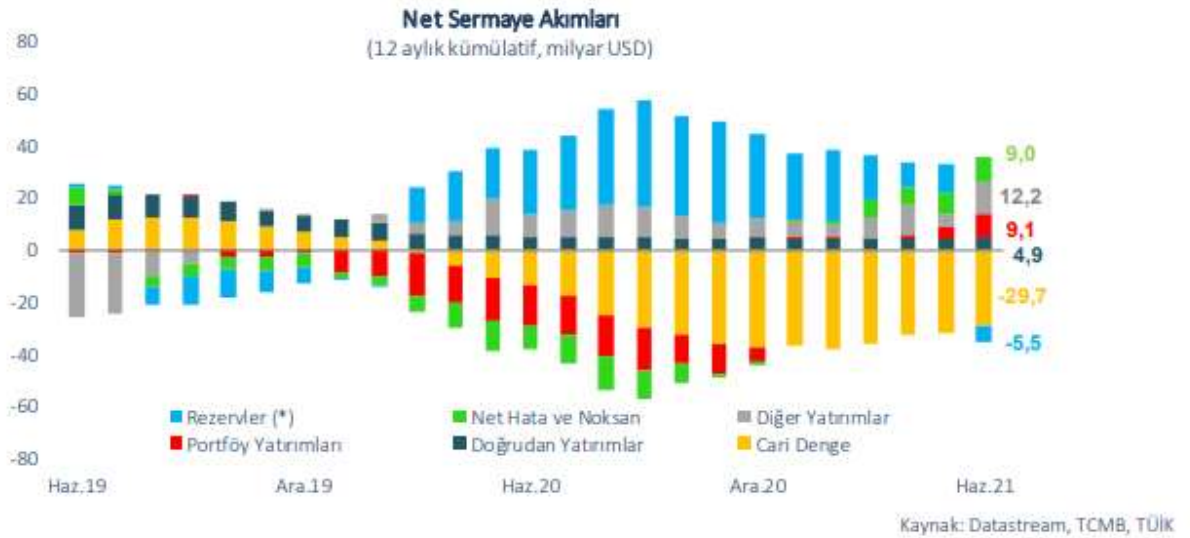
Net doğrudan yatırımlar Haziran ayında 796 milyon USD ile 2021'in en yüksek düzeyine yükseldi. Bu dönemde sermaye yatırımları 460 milyon USD, gayrimenkul yatırımları 454 milyon USD oldu. Haziran ayında doğrudan yatırımların sektörlere göre dağılımı incelendiğinde, bilgi ve iletişim sektörüne yönelik 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 öngörülmüyor.

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



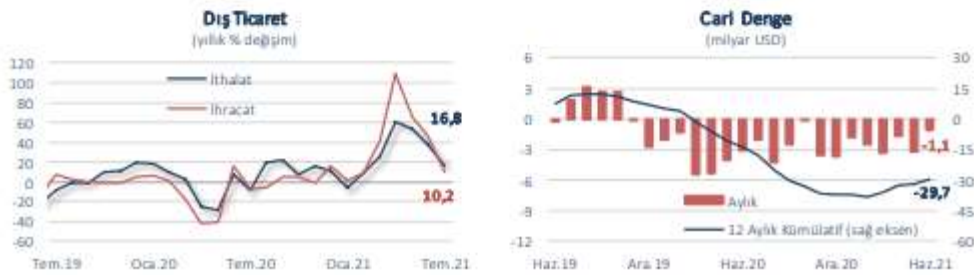
Öncü Göstergeler



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 dir.



5.3. Sektörel görünüm ve veriler

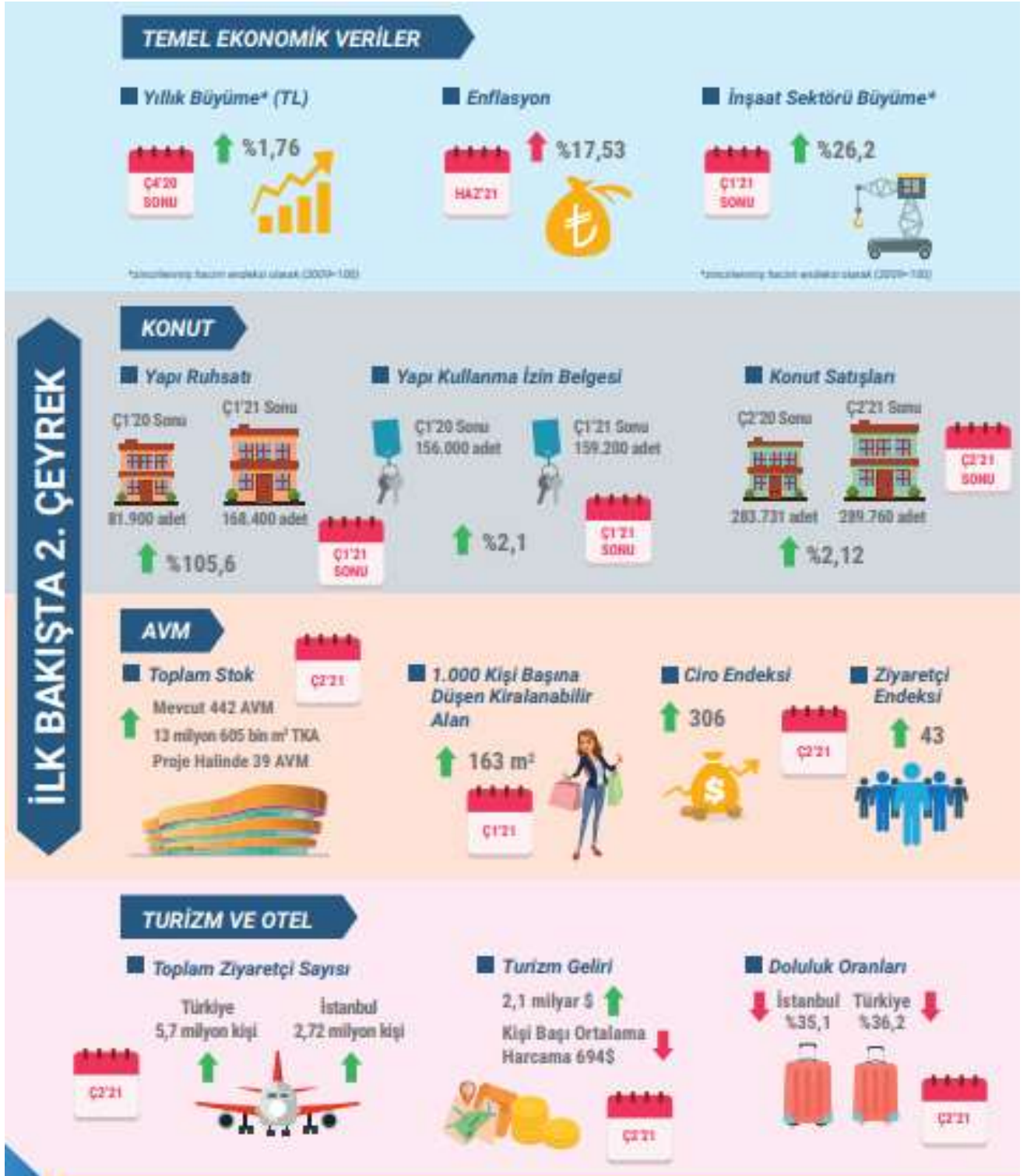
İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

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 önlenmesi 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 Sathlık Konut Fiyat Endeksi (B1 il ortalaması)

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



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 B1 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%

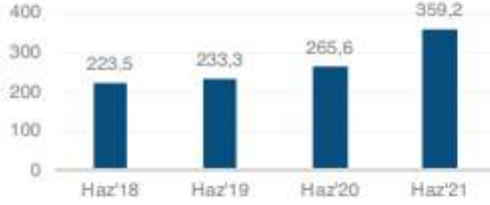
Yıllık Nominal
Değişim (%)

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%

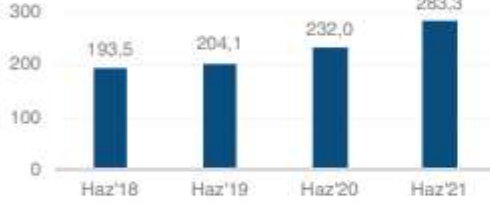
Yıllık Nominal
Değişim (%)

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 stoku üzerinden hesaplanmaktadır.

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



Markalı Konut Projeleri Göstergeleri

Yabancılar Konut Satış Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

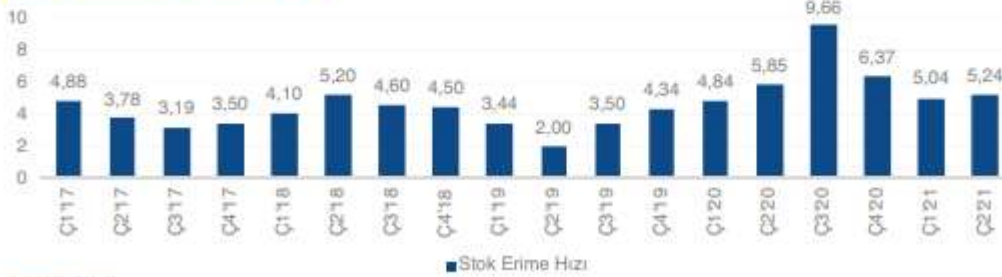
Markalı konut projelerinden konut satın alan tüketiciler, 2021 yılı 2. çeyrekte peşinat, senet ve banka kredisi kullanımı seçeneklerinden en fazla peşinat kullanımını tercih etti. 2021 yılı 2. çeyrek dönemde stok erime hızı %5.24 oranında gerçekleşirken, markalı konut projelerinde gerçekleştirilen satışların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



5.4. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

Taşınmazın değerini etkileyen faktörler ise şöyle özetlenebilir:

Olumlu etkenler:

- ✓ Merkezi konumu,
- ✓ D-100 Karayolu cepheli olması
- ✓ Güçlü ulaşım bağlantılarına sahip bir bölge içerisine yer alması
- ✓ Basın Ekspres Yolu ve Dünya Ticaret Merkezine yakınlık
- ✓ Nitelikli bir yapı olması

Olumsuz etkenler:

- ✓ Projesine aykırı imalatların bulunması
- ✓ Proje hilafı kısımlarla ilgili yıkım kararının bulunması

Fırsatlar:

- ✓ -

Tehditler:

- ✓ Atatürk Havalimanı kapasitesinin düşürülmesinin bölgedeki ticaret ve hizmet altyapısına olumsuz etkileme ihtimali



5.5. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Fiziki özellikler:

Ekspertize konu bina 730 m² yüz ölçümlü parsel üzerinde, ikiz nizamda, betonarme karkas inşaat tarzında, Zemin Kat + Asma Kat + 1 Normal Kat + Çatı Katı olacak şekilde toplam 4 katlı inşa edilmiştir. Bina giriş kapısı zemin katta yer almakta ve giriş güney yönünden sağlanmaktadır.

Bahçelievler Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelen 19.01.1988 tarih ve 4620 sayılı mimari röleve projesine göre bina içerisinde zemin kat, normal kat ve çekme katta 1'er adet atölye projelendirilmiştir.

Proje kat planları üzerinden yapılan ölçümlerde zemin kat 655 m², asma kat 233 m², normal kat 666 m² ve çatı katı 332 m² olmak üzere yapı toplam kapalı alan büyüklüğü 1.886 m²'dir.

Mevcutta yapılan incelemelerde taşınmazın komple bina olarak ticari kullanıma dönüştürüldüğü ve şirket binası olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Yapılan incelemelerde zemin kat, asma kat ve çatı katında iç mekanda dekorasyon tadilatının yapılmakta olduğu görülmüştür. Katlarda ofis ve yönetim birimleri bulunmaktadır. Toplam katlar arasında 1 katın dekorasyon ve tadilat işlerinin tamamlandığı, kalan katların ise kaba tadilat işlerinin tamamlandığı, mekanik tesisat işlerinin bittiği ve ince işlerinin tamamlanma aşamasına geldiği görülmüştür. Tadilatı biten katta kullanılan malzemelerin kalitesinin son derece yüksek olduğu, döşeme, aydınlatma ve ısıtılma elemanlarının iyi markalardan seçildiği görülmüştür.

Yapılan ölçümlerde zemin kat 655 m², asma kat 618 m², normal kat 637 m² ve çatı katı 650 m² olmak üzere toplam kapalı alan büyüklüğü 2.560 m²'dir.

Projesine aykırı şekilde asma katın büyütüldüğü, normal katta 29 m² galeri boşluğunun oluşturulduğu, çatı katının normal kat ölçülerinde inşa edildiği ve 16 m² galeri boşluğu oluşturulduğu tespit edilmiştir.

Söz konusu aykırılıklar nedeniyle 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32.maddesi kapsamında yıkım kararı düzenlenmiş olması nedeniyle değer takdirinde proje ölçüleri dikkate alınmış, mevcut normal katta ve çatı katına oluşturulan galeri boşlukları ise proje ölçülerinden çıkarılarak değer takdiri tamamlanmıştır. Değerlemede dikkate alınan yasal kullanım alanı 1.841 m²'dir. (Proje hıfız oluşturulan galeri boşlukları yasal alanlarda da dikkate alınmamıştır.)

Yapılan incelemelerde zemin kat, asma kat ve çatı katında iç mekanda dekorasyon tadilatının yapılmakta olduğu görülmüştür. Yapılı alanlarda zeminler halı ve granit kaplama olup, duvar yüzeyleri alçı sıva üzeri boyalıdır. Tavanda spot ve floresan aydınlatma asma tavan uygulaması mevcuttur. Merdiven ve kat sahanlıklarında zeminler granit kaplama olup, merdiven korkuluğu cam doğramadır. İç mekanda yer yer dekorasyon amaçlı ahşap süslemeler mevcuttur.

Asansörün mevcut olduğu binanın dış cephesi alüminyum + cam sistem ve kısmen kompozit dış cephe kaplamadır. Kısmen açık otopark imkânı bulunan binanın, ana giriş kapısı alüminyum doğrama + cam sistem ve fotoselli dönel kapıdır. Bağımsız bölümde ısıtma, doğalgaz yakıtlı merkezi sistem ile sağlanmaktadır.



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

Değerlemeye konu taşınmaz, yerinde yapılan incelemeye göre projesiyle kapalı alan, iç mekan bölümlenmesi ve bina fonksiyonu projesi ve ruhsat eki projesi ile kısmi olarak uyumsuzdur. Raporun 5.5. maddesinde aykırılıklar detaylı olarak izah edilmiştir. Taşınmaz atölye fonksiyonlu projelendirilmiş ancak halihazırda ofis amaçlı kullanılmaktadır.

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

İmar Kanununun Madde 21 – Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatıyesı 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 taşınmazın mevcut durumu için 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Almasını Gerektirir Değişiklikler bulunmakta olup, aykırılıklar 5.5. maddede detaylıca açıklanmıştır. Bununla birlikte yapılan proje hilafı uygulamalar projesine uygun hale getirilebilecek niteliktedir, taşınmazların bulunduğu binanın projesine uygun hale getirilmesi durumunda yeniden ruhsat alması gerekmeyecektir.

5.8. 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 değerlendirme tarihi itibarıyla işyeri amaçlı şirket binası olarak kullanılmaktadır.



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, taşınmazın, makine ve ekipmanların üzerindeki hakların makul bir süre pazarda kalmak koşuluyla satılabileceği peşin satış değerinin tespitini kapsamaktadır. Bu tarife göre alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidir, bilgilidir ve iyi niyetlidir. Ödeme nakit veya eşdeğeri koşullarda gerçekleşecektir. Varlıklar uyum bir pazarlama yöntemi ile açık pazarda makul bir süre bekleyecektir.

Bu raporda değerlemesi yapılan gayrimenkullerin niteliği, kullanım amaçları, çevresel ve konum faktörleri göz önünde bulundurularak “Pazar” ve “Gelir/Direkt Kapitalizasyon” yaklaşımları kullanılmıştır.

Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat araştırması yapıldıktan sonra emsal mülklere yönelik, büyüklük, cephe özellikleri, proje nitelikleri, yaş, bakım durumu, yeterliliği, fonksiyonel özellikleri gibi etmenler dikkate alınarak +/- düzeltmeler uygulanmıştır.

Gelir Yöntemi / Direkt Kapitalizasyon analizi ile gayrimenkullerin emsal araştırmalarıyla bulunan piyasa kira değerleri, emsal araştırması yapılan bölgedeki tespitler ile güncel ekonomik veriler ve risk faktörleri üzerinden belirlenen kapitalizasyon oranı ile indirgenmiş ve değer tespit gerçekleştirilmiştir.

6.1. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınarak, taşınmazın yakın çevresindeki benzer standartlarda işyeri kullanımlı komple bina özelinde yapılan güncel emsal araştırmalarının sonucu aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Taşınmazın konumlandığı bölgede konu taşınmaza benzer nitelikli emsal mülkler araştırılmıştır. Taşınmazın brüt alanı, konumu, ulaşımı, cephesi, manzara 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 / İŞYERİ-KOMPLE BİNA							
Sıra	Açıklama	Alanı (m ²)	Talep Edilen Kira Fiyatı (TL)	Tahmini Pazarlık Payı	Pazarlıklı Birim Fiyat (TL/m ²)	D. Oranı (+/-%)	D. Birim Fiyat (TL/m ²)
E 1	Konu taşınmaza yakın mesafede, Basın Ekspres Yolu cepheli cepheli, 25 yıllık, 2BK+ZK+AK+NK olmak üzere toplamda 5 katlı, dış cephesi kompozit+cam giydirme, konumu itibariyle konu taşınmaza göre dezavantajlı, açık otoparklı, 800 m2 büyüklüğünde ticari kullanımlı komple bina için 13.000.000 TL talep edilmektedir. Talep edilen fiyatın yüksek olduğu düşünülmekte olup, taşınmazın uzun süredir boş olduğu öğrenilmiştir. Lokasyon ve reklam kabiliyeti nedeniyle +%20, büyüklük farkı nedeniyle -%10 olmak üzere toplamda %10 şerefiye düzeltilmesi uygulanmıştır.	800	13.000.000	20%	13.000,0	10%	14.300,0
E 2	Konu taşınmaza çok yakın mesafede, Mithat Paşa Caddesi cepheli, 25 yıllık, 2BK+ZK+4NK olmak üzere toplamda 7 katlı, dış cephesi sıva üzeri boyalı, fiziksel nitelikleri itibariyle konu taşınmaza göre deavantajlı, açık otoparklı, 2900 m2 büyüklüğünde ticari kullanımlı komple bina 19.500.000 TL bedelle satılıktır. Bina fiziksel nitelikleri nedeniyle +%20, lokasyon ve reklam kabiliyeti nedeniyle +%25 ve alan düzeltilmesi için %10 olmak üzere birim fiyatta %55 düzeltme uygulanmıştır.	2.900	19.500.000	5%	6.387,9	55%	9.901,3
E 3	Konu taşınmaza yakın mesafede, Mimar Sinan Caddesi cepheli, 25 yıllık, toplamda 5 katlı, dış cephesi kompozit+cam giydirme, fiziksel nitelikleri itibariyle konu taşınmaza göre deavantajlı, açık otoparklı, 2.250 m2 büyüklüğünde ticari kullanımlı komple bina 20.000.000 TL bedelle satılıktır. Bina fiziksel nitelikleri nedeniyle +%15, lokasyon ve reklam kabiliyeti nedeniyle +%25 olmak üzere birim fiyatta %35 düzeltme uygulanmıştır.	2.250	20.000.000	5%	8.444,4	40%	11.822,2
E 4	Basın Ekspres Yolu'nda yer alan Vizyon Park Projesinde yer alan 800m ² brüt 580m ² net alanlı plaza katı 9.900.000TL bedelle satılıktır. Gerçekçi brüt alanı 700m ² olarak kabul edilmiştir. +%25 lokasyon ve reklam kabiliyeti düzeltilmesi, -%10 alan düzeltilmesi uygulanmıştır.	700	9.900.000	5%	13.435,7	15%	15.451,1



E 5	Taşınmaza yakın konumda (E5 karşısında) Ataköy Towers Projesinde yer alan Deniz Manzaralı satılık ofis katıdır. 560m ² olarak beyan edilen ofis katı için istenen fiyat 12.000.000TL'dir. Gerçekçi brüt alanı 500m ² olarak kabul edilmiştir. Lokasyon için -%10, deniz manzarası için -%20 ve alanının daha küçük olması sebebiyle -%10 düzeltme olmak üzere toplam -%40 düzeltme uygulanmıştır.	500	12.000.000	5%	22.800,0	-40%	13.680,0
Ortalama					12.813,6		13.030,9
D. Oranı: Değerlemeye konu taşınmaza göre, emsalin konum, fiziksel nitelikler ve alan vb. farklılıkları için uygulanan (+) veya (-) düzeltmeyi tanımlamaktadır.							

Yukarıda yer alan bilgiler doğrultusunda, tabloda sunulan emsaller incelendiğinde;

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan işyeri / komple bina ve plaza katı kullanımlı emsal taşınmazların birim satış fiyatlarının geniş bir aralıkta seyrettiği, gayrimenkul pazarlama yetkilileri ile yapılan görüşmeler, tahmini pazarlık payları ve konu taşınmaza göre yapılan düzeltmeler neticesinde düzeltilmiş birim fiyatların 9.901TL/m² ile 15.451,10TL/m² aralığında değişmekte ve 13.030,9TL/m² ortalamada olduğu tespit edilmiştir.

Bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucunda;

- D-100 Karayolu ve Basın Ekspres Yolu cepheli yapıların daha yüksek bedellerden satışa sunulduğu,
- Tabloda yer alan fiyatların piyasaya çıkış rakamlarını yansıttığı ve gerçekçi satışlarda yapılan pazarlıklar neticesinde daha düşük fiyatlar üzerinden el değiştirmelerin söz konusu olacağı tespit edilmiştir.

Yapılan bu tespitler ve elde edilen bilgiler ışığında değerlemeye konu taşınmazın yasal kullanım alanı için birim değerinin 13.030,9 TL/m² olacağı kanaatine varılmıştır. Bu durumda değerlemeye konu taşınmazın emsal karşılaştırma yaklaşımına göre 30.06.2021 tarihi itibarıyla Pazar değeri aşağıdaki gibi hesap edilmiştir.

****Taşınmazın bir bütün olarak kullanılması sebebiyle bağımsız bölüm başına değer takdiri yapılmamış, mevcut durumdaki komple bina kullanımı sebebiyle tek bir ortak değer takdiri yapılmıştır.***

Taşınmazın Pazar Yaklaşımı İle Hesap Edilen Pazar Değeri

Taşınmazın Niteliği	Bağ. Böl. No/ Arsa Parsel No	Alanı (m ²)	Hissesi	Birim Değeri (TL/m ²)	Pazar Değeri (TL)
Ticari Amaçlı Bina (3 Adet Bağımsız Bölüm Ortak Değeri)	3314 Parsel, 1-2-3 no.lu bağımsız bölümler	1.841	1	13.031	23.989.919

Taşınmazların toplam Pazar değeri

23.990.000 TL



6.2. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

Pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı ile ulaşılan değerlerin birbirini destekler seviyede olması, bölgede açık pazarda satışa sunulan boş arsa emsallerinin kısıtlı olması sebebiyle maliyet yönteminin kullanılmasına ihtiyaç duyulmamış, izah edilen 2 yöntemle rapor sonuçlandırılmıştır.

6.3. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

Gelir indirgeme yaklaşımında değerlemesi yapılan ve gelir getiren mülke ait gelecekte oluşması beklenen 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. Değerleme tarihi itibarıyla piyasa risk ve getiri oranlarında, gayrimenkulün gelecekte yaratacağı net nakit akımlarının bugünkü değeri, gayrimenkulün mevcut değerini ortaya koymaktadır.

Bu yöntem daha çok gelir getiren yatırımlar/mülkler için öncelikli kullanılmakla birlikte, diğer taşınmazlar için farklı yaklaşımlarla hesap edilen değerlerin ikinci kontrolü ve cari piyasa koşullarına uyumlu olup olmadığının irdelenmesi amaçlı gösterge niteliği taşımaktadır.

Bu yaklaşımın genel prensibi, yaklaşımda kullanılan iskonto oranı, dönem sonu değer, kapitalizasyon oranı, NBD vb. tanımlamaları madde 3.3 ve madde 3.4 başlığı altında sunulmuş olması sebebiyle bu bölümde sadece hesaplamalara yer verilmiştir.

İndirgemedeki kullanılan kabuller/varsayımlar:

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. İş bu raporda direkt kapitalizasyon yöntemi özelinde gelir yöntemi kullanılmıştır. Bölgede yapılan araştırmalar, düzeltilmiş birim kira ve birim satış bedellerinin oranlanması ve geçmiş dönemlerde tarafımızca yapılan çalışmalarda ulaşılan sonuçlar neticesinde, taşınmazın bulunduğu konum da gözetilerek direkt kapitalizasyon yöntemi için %5,50 oranının kullanılması makul bulunmuştur.

KİRALIK EMSALLER / İŞYERİ-KOMPLE BİNA							
Sıra	Açıklama	Alanı (m ²)	Talep Edilen Kira Fiyatı (TL)	Tahmini Pazarlık Payı	Pazarlıklı Birim Fiyat (TL/m ² /ay)	D. Oranı (+/-%)	D. Birim Fiyat (TL/m ² /ay)
E 1	Konu taşınmaza çok yakın mesafede, Genç Osman Sokak cepheli, 8-9 yıllık, 2BK+ZK+AK+NK olmak üzere toplamda 5 katlı, dış cephesi kompozit+cam giydirme, fiziksel nitelikleri itibarıyla konu taşınmaza benzer niteliklerde, iskanlı ve açık otoparklı, 4.500 m2 beyan edilen 3.750m2 olduğu tahmin edilen ticari kullanımlı komple bina için 200.000 TL/Ay talep edilmektedir. Lokasyon ve reklam kabiliyeti nedeniyle +%30, bina fiziksel özellikleri için %10 olmak üzere %40 düzeltme uygulanmıştır.	3.750	200.000	5%	50,7	40%	70,9



E 2	Konu taşınmaza çok yakın mesafede, Mithat Paşa Caddesi cepheli, 20 yıllık, BK+ZK+3NK olmak üzere toplamda 5 katlı, dış cephesi sıva üzeri boyalı, fiziksel nitelikleri itibariyle konu taşınmaza göre deavantajlı, açık otoparklı, 1.000 m2 beyan edilen 750 m2 olduğu tahmin edilen ticari kullanımlı komple bina için 35.000 TL/Ay talep edilmektedir. Bina fiziksel nitelikleri ve alan düzeltmesi nedeniyle +%15, lokasyon ve reklam kabiliyeti nedeniyle +%20 olmak üzere birim fiyatta %35 düzeltme uygulanmıştır.	750	35.000	5%	44,3	35%	59,9
E 3	Konu taşınmaza yakın mesafede, Atatürk Caddesi cepheli, 25 yıllık, toplamda 6 katlı, dış cephesi kompozit ve söve kaplama, fiziksel nitelikleri itibariyle konu taşınmaza göre deavantajlı, açık otoparklı, 2.000 m2 beyan edilen 1.600 m2 olduğu tahmin edilen ticari kullanımlı komple bina için 62.500 TL/Ay talep edilmektedir. Bina fiziksel nitelikleri nedeniyle +%10, lokasyon ve reklam kabiliyeti nedeniyle +%25 olmak üzere birim fiyatta %35 düzeltme uygulanmıştır.	1.600	62.500	10%	35,2	35%	47,5
E 4	Konu taşınmaza çok yakın mesafede, Yıldırım Beyazıt Caddesi cepheli, 20 yıllık, toplamda 5 katlı, dış cephesi sıva üzeri boyalı, fiziksel nitelikleri itibariyle konu taşınmaza göre deavantajlı, açık otoparklı, 1.750 m2 beyan edilen 1400 m2 olduğu tahmin edilen ticari kullanımlı komple bina için 60.000 TL/Ay talep edilmektedir. Bina fiziksel nitelikleri nedeniyle +%15, lokasyon ve reklam kabiliyeti nedeniyle +%25 olmak üzere birim fiyatta %40 düzeltme uygulanmıştır.	1.400	60.000	5%	40,7	40%	57,0
E 5	Taşınmazın bulunduğu sokak üzerinde, 5 katlı binanın 5.katında bulunan, teras kullanımı ile birlikte 360 m2 beyan edilen (net 260m ²) ofis için stopaj hariç 18.000 TL/Ay kira talep edilmektedir. Düzeltilmiş alan büyüklüğü 280 m2 olarak kabul edilmiştir. D-100 üzerinden görünürüz vaziyettedir. Kapalı otopark kullanımı bulunmaktadır.	280	18.000	5%	61,07	0%	61,1
E 6	Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu Kimiz Sokak üzerinde yer alan 5 katlı plazanın 4.katında konumlu 500 m2 beyan edilen 400 m2 olduğu tahmin edilen plaza katının tamamını stopaj hariç 20.000 TL/Ay bedelle yaklaşık 3-4 ay öncesinde kiralandığını öğrenilmiştir. Kapalı otopark kullanımı	400	20.000	0%	50,0	20%	60,0



	bulunmaktadır. Bina kalitesi için %20 düzeltme uygulanmıştır.					
Ortalama				47,0		59,4
D. Oranı: Değerlemeye konu taşınmaza göre, emsalin konum, fiziksel nitelikler ve alan vb. farklılıkları için uygulanan (+) veya (-) düzeltmeyi tanımlamaktadır.						

Yukarıda yer alan bilgiler doğrultusunda, tabloda sunulan emsaller incelendiğinde;

Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yer alan işyeri / ofis kullanımlı komple bina özelinde yapılan emsal araştırmasında birim kira fiyatlarının dar bir aralıkta seyrettiği, gayrimenkul pazarlama yetkilileri ile yapılan görüşmeler, tahmini pazarlık payları ve konu taşınmaz ile emsaller arasındaki farklılıkların getirdiği avantaj ve dezavantaj düzeltmeleri sonucunda 47,50 TL/m²/Ay ile 70,00 TL/m²/Ay aralığında değişmekte ve 59,40 TL/m²/Ay ortalamada olduğu tespit edilmiştir.

Yapılan bu tespitler ve elde edilen bilgiler ışığında değerlemeye konu taşınmaz için birim kira değerinin 59,40 TL/m²/Ay olacağı kanaatine varılmıştır.

Bölgede yapılan araştırma ve görüşmeler ile geçmiş dönem tecrübe ve çalışmalar doğrultusunda kapitalizasyon oranı %5,50 olarak kabul edilmiştir. Bu oran, taşınmazın konumu ve niteliği dikkate alındığında, piyasa koşullarında kabul gören aralıkta kalmaktadır.

Bu durumda değerlemeye konu taşınmazın Gelir Yöntemi / Direkt Kapitalizasyon yaklaşımına göre 30.06.2021 tarihi itibarıyla Pazar değeri aşağıdaki gibi hesap edilmiştir.

***Taşınmazın bir bütün olarak kullanılması sebebiyle bağımsız bölüm başına değer takdiri yapılmamış, mevcut durumdaki komple bina kullanımı sebebiyle tek bir ortak değer takdiri yapılmıştır.**

Taşınmazın Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı İle Hesap Edilen Pazar Değeri						
Yapı Adı	Alanı (m ²)	Birim Kira (TL/m ² /Ay)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Toplam Kira (TL/yıl)	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri (TL)
Ticari Amaçlı Bina	1.841,0	59,4 TL	109.330 TL	1.311.954 TL	5,50%	23.853.716 TL
Gelir Yöntemi ile elde edilen Pazar Değeri (Yuvarlatılmış)						23.855.000 TL

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:

- 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

- NİSH İstanbul projesi içerisinde yer alan 10.katta konumlu 112 m2 beyan edilen büyüklükte ofis nitelikli taşınmazın 2019 son aylarında 4.400 TL/Ay bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. Talep edilen birim kira 39,29 TL/m2/Ay olarak hesaplanmaktadır.
- NİSH İstanbul projesi içerisinde yer alan 2.katta konumlu 97 m2 beyan edilen büyüklükte ofis nitelikli taşınmazın 2019 son aylarında 3.600 TL/Ay bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. Talep edilen birim kira 37,11 TL/m2/Ay olarak hesaplanmaktadır.
- NİSH İstanbul projesi içerisinde yer alan 3.katta konumlu 164 m2 beyan edilen büyüklükte ofis nitelikli taşınmazın 2018 son aylarında 5.800 TL/Ay bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. Talep edilen birim kira 35,36 TL/m2/Ay olarak hesaplanmaktadır.
- NİSH İstanbul projesi içerisinde yer alan 15.katta konumlu 97 m2 beyan edilen büyüklükte ofis nitelikli taşınmazın 2018 son aylarında 3.300 TL/Ay bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. Talep edilen birim kira 34,02 TL/m2/Ay olarak hesaplanmaktadır.
 - NİSH İstanbul projesi bazında değerlendirildiğinde 2018'den 2019'a geçişte ortalama ~%8 - 14 aralığında kirada farklılık olduğu tespit edilmektedir.
- Reidin ofis pazarı verileri incelendiğinde, Batı İstanbul bölgesi birincil ofis kiralamaları, 2021 Q2 için ortalama 6USD/m²/ay, 2020 Q4 için ortalama 6USD/m²/ay, 2019Q4 için ortalama 10USD/m²/ay, 2018Q4 için ortalama 10USD/m²/ay'dır.
- 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 konut fiyatları kadar yüksek oranda artış göstermediği bilinmektedir.

- Geçmiş dönem yapılan çalışmalarımız ve örnek emsal verilerinden de yola çıkılarak, 2021/06'dan 2020 yılına geçiş için %17,5, 2019 yılından 2018 yılına geçiş için %15 düzeltme yapılması uygun bulunmuştur. 2019 sonrası covid dönemi ve ofis yapılarının pandemi sürecinden çok fazla etkilenmiş olması sebebiyle 2019 – 2020 yılları arasında bir artış öngörülmemiştir. 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)
Ticari Amaçlı Bina (3 Adet Bağımsız Bölüm Ortak Değeri) - 31.12.2020	3314 P	1.841,00	17,50%	11.090	20.415.000
Ticari Amaçlı Bina (3 Adet Bağımsız Bölüm Ortak Değeri) - 31.12.2019	3314 P	1.841,00	0,00%	11.090	20.415.000
Ticari Amaçlı Bina (3 Adet Bağımsız Bölüm Ortak Değeri) - 31.12.2018	3314 P	1.841,00	15,00%	9.644	17.755.000

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 yalnızca taşınmazın Pazar değerinin hesabı için hazırlanmıştır. Taşınmaz için oluşabilecek potansiyel kira değeri yalnızca direkt kapitalizasyon yöntemi için hesaplanmış olup, detayları raporun 6.3. maddesinde sunulmuştur.

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

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

6.7. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Tamamlanmış taşınmaz dışında parsel üzerinde geliştirilmiş herhangi bir başka proje veya gelecekte geliştirilmesi planlanan bir projenin mevcudiyeti hakkında tarafımıza bilgi de verilmemesi nedeniyle olası proje / projeler için boş arazi ve proje değerleri hesabı yapılmamıştır.

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

Tamamlanmış mevcut projeleri dışında parsel üzerinde geliştirilmiş herhangi bir başka proje veya gelecekte geliştirilmesi planlanan bir projenin mevcudiyeti hakkında tarafımıza bilgi de verilmemesi nedeniyle olası proje / projeler için boş arazi ve proje değerleri hesabı yapılmamıştır.



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 “mevcut kullanımı” olduğu 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

Pazar ve Gelir yöntemleri ile bölge dinamikleri ve gayrimenkulün özellikleri itibarıyla yeterli sonuçlara ulaşılabilmesi nedeniyle raporda “Maliyet” yöntemi kullanılmamıştır.

Gelir İndirgeme/ Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı için alınan kabuller (kapitalizasyon oranları) günümüz koşullarındaki piyasa tahminleri ile alınmıştır. Ancak değişen para piyasaları, enflasyon, doluluk oranları gibi verilerle piyasa değişiklik gösterebileceğinden tablo etkilenebilir ve değer farklılaşabilir.

Bu nedenle “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile bulunan değer Nihai Değer olarak takdir edilmiştir. Taşınmazın bir bütün olarak kullanılması sebebiyle bağımsız bölüm başına değer takdiri yapılmamış, mevcut durumdaki 3 bağımsız bölümün kapsadığı komple bina kullanımı sebebiyle tek bir ortak değer takdiri yapılmıştır.

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 taşınmazın yasal kullanım alanı üzerinden 30.06.2021 tarihi itibarıyla yasal durum değeri aşağıdaki şekildedir;

Pazar yaklaşımı ile hesap edilen değer	:	23.990.000TL
Gelir yaklaşımı ile hesap edilen değer	:	23.855.000TL
Nihai Değer (KDV Hariç)	:	23.990.000TL
Yazıyla (YirmiÜçMilyonDokuzYüzDoksanBinTürkLirası)		
KDV tutarı (%18)	:	4.318.200TL
KDV Dahil Toplam Değer	:	28.308.200TL

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 değerleme yöntemi kullanılmaktadır. Pazar ve Gelir yöntemleri ile bölge dinamikleri ve gayrimenkulün özellikleri itibarıyla yeterli sonuçlara ulaşılabilmesi nedeniyle raporda “Maliyet” yöntemi kullanılmamıştır.

Parsel üzerinde proje geliştirilmediği için boş arazi ve proje değerleri incelenememiştir.

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 taşınmaz için En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi yapılmamıştır.

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.

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

Bahçelievler Belediyesi arşiv bölümünde yapılan dosya incelemesinde de görüldüğü üzere taşınmaz için imar planı, mimari proje, yapı ruhsatı, yapı denetim raporları, yapı kullanma izin belgesi alınmış olup yasal gereklerini yerine getirmiş ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerini tam ve eksiksiz olarak aldığı görülmüştür. Taşınmazın proje hilafı kısımları için para cezası ve yıkım kararları olduğu görülmüş, değer takdiri onaylı mimari projesinde tanımlanan yasal alanlar üzerinden gerçekleştirilmiştir.

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

Tapu kayıtlarına göre taşınmaz üzerinde yer alan takyidat kayıtlarının taşınmazın satışına 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 Arsa veya Arazi değildir.

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 taşınmaz, 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 gayrimenkulün yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, kullanım fonksiyonuna, mimari özelliklerine, inşaa kalitesine, cephesine, halihazır fiziki durumuna, konumlandığı parselin 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 açıklanmıştır. Dikkate alınan yöntem ve uzlaştırma sonucunda elde edilen Nihai Değer;

Nihai Değer (KDV Hariç) (30.06.2021 tarihi itibarıyla)	:	23.990.000TL
KDV tutarı (%18)	:	4.318.200TL
KDV Dahil Toplam Değer	:	28.308.200TL

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

Mevlüt Biltekin, MRICS

Özel Projeler Müdürü

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No 403964)

 e-imzalıdır

Hakan Yalçıntunç

Genel Müdür Yardımcısı

Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No 401961)



9. EKLER

 T.C. BAHÇELİEVLER BELEDİYESİ	T.C. BAHÇELİEVLER BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Sayı: E-35345133-115.02.01-13736-13270 Tarih: 25.08.2021 Görevli: [İmza]
	Sayı : E-35345133-115.02.01-13736/13270 Konu : 3314 Parsel İmar Durumu	25.08.2021

MİSTAÇOĞLU TELEKOMÜNİKASYON VE İNŞAAT YATIRIM HİZMETLERİ A.Ş.

İlgi : 24.08.2021 tarihli ve 22647 sayılı dilekçeniz.

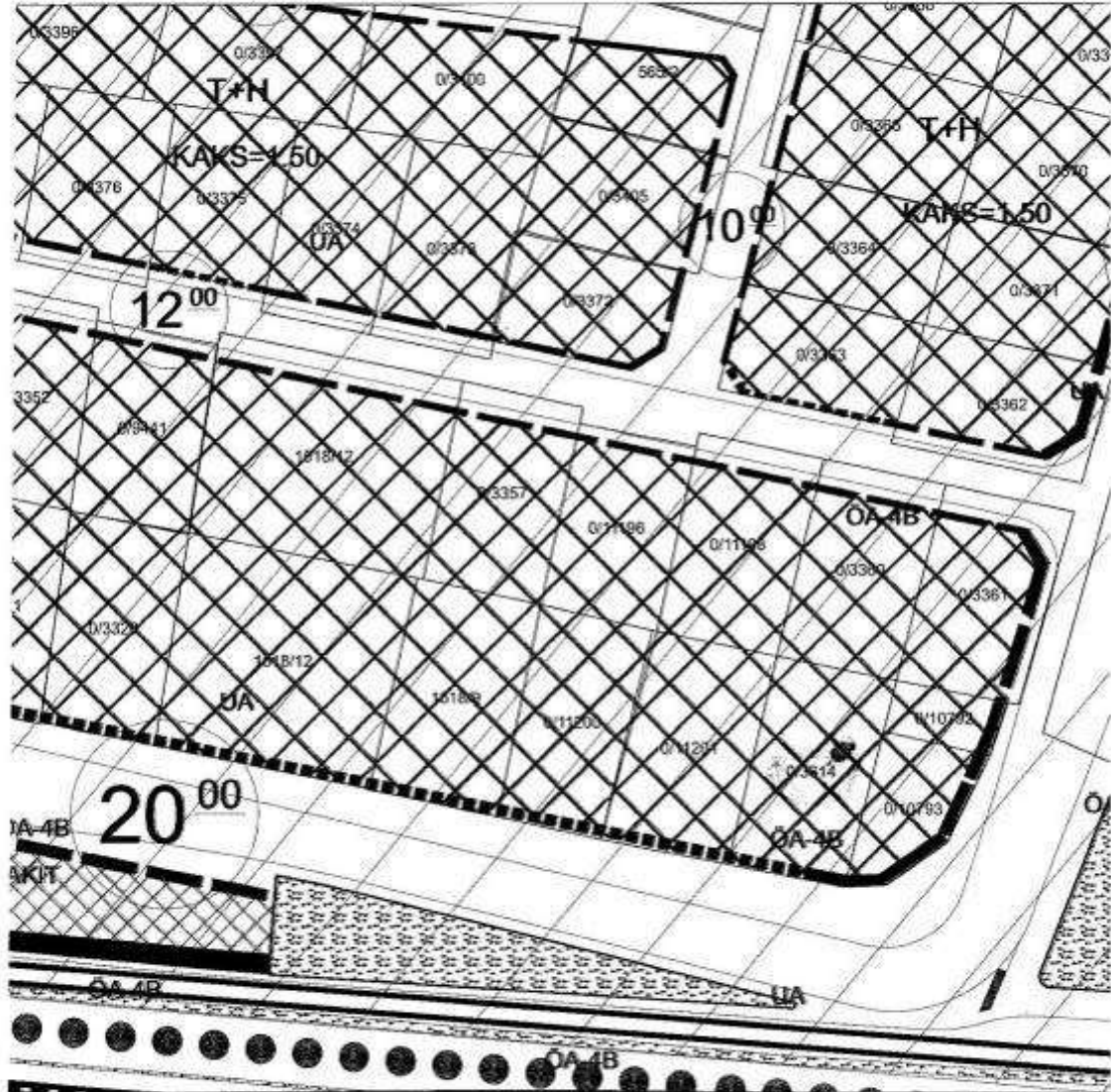
İlgi sayılı dilekçeniz ve eklerine istinaden; Bahçelievler İlçesi Çobançeşme Mahallesi Kumuz Sokak No:16 / I belirtilen adreste bulunan 18 pafta 3314 parsel sayılı taşınmazın ait İmar Durumu Belgesi yazınız ekinde sunulmaktadır.
Bilgilerinize rica ederim.

Aytem KESKİN
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek İmar Durumu

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.	
Doğrulama Kodu: EDE4304C	Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/bahcelievler-belediyesi-etbys
Adres: Şişinevler Mahallesi Barışın Caddesi No: 9 Posta Kodu: 34188 Bahçelievler- İSTANBUL Telefon No: (0212) 484 3800 Fax No: FAKS Kep Adresi: bahcelievlerbelediyesi@hs01.kep.tr Web Adresi: https://www.bahcelievler.bel.tr	Bilgi için: SÜLEYMAN ATAY MÜHENDİS







T.C. İSTANBUL BAHÇELİEVLER BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	İMAR DURUMU MİSTAÇOĞLU TEL. VE İNŞ. YAT. HİZ. A.Ş. İLGİ: 24/08/2021 tarih ve 22647 sayılı dilekçe		TARİH: 26 Ağustos 2021
			SAYI: 858

İmar durumu ve inşaat şartları meri imar planı ve imar mevzuatına uygun olarak boş arsa için aşağıda gösterilmiştir. Bu imar durumu ile yalınz proje tutulabilir, inşaat yapılamaz. İmar planında ve mevzuatı bir değişiklik olursa hiçbir hukuki iddia edilemez.

- Plan notları okunmalıdır. Uygulama İmar Kanunu ve Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, İtfaiye Yönetmeliği, Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği ve ilgili yönetmeliklerin hükümlerine aykırı ve Meri Plan Notlarına göre uygulanması yapılacaktır.
- Tehlike arz etmesi durumunda çevre emniyeti açısından ilave yapma mecburiyeti vardır.
- İmar parselinde, zemin üstünde her 500m² net parsel alanı için 1 (bir) adet sığınak olarak yapılacaktır.
- Jeoteknik inceleme ve inşaat tekniklerine göre gerek görülürse imar planı ile getirilen kot sayıları azaltılabilir.
- Dere tepesi alanlarında Plan Notların 14. maddesine göre uygulanması yapılacaktır.
- Çevreli Alanlarda Plan Notların 3. maddesine göre uygulanması yapılacaktır.
- Meri Mimar Planına göre parsel üzerinde yapılacak yapıların yüksekliği Marin Kriterlerini aşmayacaktır. Buna dış cephelerinde ve çatı kaplamalarında metal veya benzeri yansıtıcı özellik taşıyan malzeme kullanılmayacaktır. Fikilenen parselde Plan Notların 6. maddesine göre uygulanması yapılacaktır.

Hava maniv. imatlerine göre H:				Koburu gagen (çelt, çelt anası, bacas, iv. anteni dahil) yapılmaz.			
MER-I İMAR PLANI 53				MER-I İMAR PLANINDAKİ KONUMU			
Plan Adı:	Bahçelievler Rev. Uyg. İmar Planı			İmar Yönetmeliği:	Himmet 15.53		
Tasdik Tarihi:	21.08.2009			İmar Durumu:	Plan Notu + Yönetmelik		
Çizim:	1/1000			Çizim Ölçeği:	5.00 m/1 (Teng. 1/100)		
İşlet:	Bahçelievler			Yan Ölçeği:	4.00 m/1		
Mimarlık:	ÇOBANÇİŞME			Ana Ölçeği:	4.00 m/1		
Çizim Tarihi / Ölçek:	20/08/2021 / 1/1000			Fonksiyon:	T+H alanında kalmaktadır.		
PARTE:	ADA:	PARSEL:	ALAN:	Jeoteknik Durum: (DA-4B) alanındadır.			
18	-	3314	736.00 m²				
DÜZENLEYEN SİNEM ATAY Mühendis 25.08/2021				KONTROL EDEN HİSAYIN ÖZTÜRK Mühendis 25.08/2021			
				ONAYLAYAN İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ AYDIN KESKİN 25.08/2021			
				Metin KEFELİOĞLU Belediye Başkan Yardımcısı ... / 2021 UYGULANIR			

Şekil 2 - Resmi İmar Durumu



**T. C.
İSTANBUL İLİ
BAKIRKÖY İLÇESİ
BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

2981 sayılı yasa kapsamındaki

* Belge ne için verildi ise ilgili kareye (X) işareti koyunuz.

☐ 1 İNŞAAT RUHSATNAMESİ (Daimi - Geçici)

☐ 2 YAPI KULLANMA İZNİ ☐ 1 ☐ 2

~~X~~ 3 RUHSAT VE YAPI KULLANMA İZNİ BİRLİKTE

Cilt No. : 299

Sahife No. :

Dosya No. 46.257.

BÖLÜM : 1 — Yapının yeri (Adres) : * Belgenin veriliş nedenini belirtiniz.

BÖLÜM : 2 — Yapının sahibi ve yeminli büro :

	Semti	:	Gjeniborina
	Mahallesi	:	Shabanxazmeh
	Sokaği	:	Tolluay Cad.
	Kapı No.su	:	
	Pafra No.	:	18
	Ada No.	:	
	Parsel No.	:	3313
	Arsa maliki	:	Lutfi Demberoglu

Özel kişi ise Adı, Soyadı : Yüklü Bekir Zeki
ve adresi : Yıldırımca, Samsun, 61010
Resmi daire veya kuruluş :
ise ismi :
Yapı kooperatifi ise adı :
Diğer şirket veya kurum ise : Yanvar
Yeminli büro Adı Soyadı : Mustafa Gözer
Grubu ve karne nosu : C 3326

BÖLÜM : 3 — Kapsam :

KOD

- 1 -- Geçekundu
- 2 -- Hisseli arsa veya arazide
- 3 -- Kendi parseli içinde
 - a) Bitmiş yapı için verilmiştir
 - b) Yarın inşaatın tamamlanması için verilmiştir
 - c) Tadilat için verilmiştir
 - d) Tamirat için verilmiştir
 - e) Bahçe duvarı için verilmiştir

BÖLÜM : 5 — Kullanma amacı ve yüzölçümü

KOD

Kullanma amacı	Yüzölçüm m ²	Kullanma amacı	Yüzölçüm m ²
1. Ev		8. Sinema tiyatro	
2. Apartman		9. Otel motel	
3. Dükkan		10. Lokanta gazino	
mağaza sayısı (.....)		11. Fabrika	285
4. Pasaj içindeki dükkân sayısı (.....)		12. Atölye	
5. İşhanı, büro içindeki işyeri sayısı (.....)		13. İmalathane	
6. Depo - ardiye		14. Hastane	
7. Garaj - hangar		15. Okul	
[6-7 nci maddelerde yalnız ticari yapılara ait olanlar - sınaî yapılara (fabrika, atölye, imalathane gibi) ait olanlarda boş bırakılan maddelerde gösteriniz.]		16. Cami	
		17. Resmî daire (ismi)	
		18.	
		19.	
		TOPLAM	285

BÖLÜM : 4 -- Yapının taşıyıcı sistemi :	
TAŞIYICI SİSTEM	
a) İskelet	b) Yığma
İskeletin cinsi :	Yığmanın cinsi :
1 — Çelik ☐	1 — Briket ☐
2 — Betonarme ☒	2 — Tuğla ☐
3 — Ahşap ☐	3 — Taş ☐
İskeletin dolgu maddesi cinsi :	4 — Kerpiç ☐
1 — Saç, çelik levha ☐	5 — Diğer ☐
2 — Beton blok ☐	
3 — Briket ☐	
4 — Tuğla ☒	
5 — Ahşap ☐	
6 — Taş ☐	
7 — Kerpiç ☐	
8 — Diğer ☐	

BÖLÜM : 6 — Yapının kat adedi yüksekliği maliyeti

KC

a) Yapının kat sayısı	Toplam kat sayısı	2	4
	Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı	15	2
	Yol seviyesinin altındaki kat sayısı		0
b) Yapının yüksekliği (metre) GECEKONU			

Rayıç bedeli	:	
Esas maliki	:	
Beyan edilen rayıç bedeli TL/m²	:	
Tapu tahsis belgesindeki m²	:	
Tapu tahsis belgesi veriliş tarih	:	
Tapu tahsis belgesine ait karar No.	:	

BÖLÜM : 7 — Belediye geliri (Harç)

Gelirin çeşidi	Lira Kr.
İnşaat harcı	693240
İskan harcı	66630
İlave harcı	
TOPLAM	759870

BÖLÜM : 8 — Konutların özellikleri (Yapı kullanıma izni verildiği zaman durdurulacak)

a) Bina ile ilgili özellikler

Özellikler	Var	Yok	Kod	Özellikler	Var	Yok	Kod
Elektrik				Kalorifer			
Havagazı				Bıcaksu			
Şehir				Kanalizasyon			
				Asseptik			

b) Daire ile ilgili özellikler

c) Dairede kaç kişi yařıyor (.....)

Oda sayıları	Daire		Dairenin özellikleri	Olan	Olmayan	Topla
	Daire sayısı	Bir adedinin yüzölçümü m ²		Daire sayıları		
1. Odalı			Mutfak			
2. Odalı			Banyo			
3. Odalı			Hol			
4. Odalı			(Wc)			
5. Odalı			Pasaj			
6. Odalı						
7. Odalı						



T.C.
BAHÇELİEVLER BELEDİYESİ

Yapı Denetim Müdürlüğü

YAPI TATİL TUTANAĞI
(183)

Sayı: 209.A.

Cilt: 46
Yaprak No.: 49

YAPININ :

Kazası: Bahçelievler
Mahallesi: T. basma / G. Gecme
Sokağı: Kimiz
Kapı No: 16
Pafta No: 18
Parsel: 3314

Proje tarih ve No. (varsa): 19.1.98 4620
Ruhsat tarih ve No. (varsa): 19.1.98 4620
Sahibinin Adı ve adresi: Mustafa Özlü
Elektronik, inşaat, inşaat
SARMA TİC. LTD. ŞTİ.
Mes'ul fen adamının adı, adresi: İmar affından
İmar

TUTANAĞIN TUTULDUĞU SIRAĞAKİ YAPININ DURUMU

İmar halinde yapılan tekkete İmar affından
İskan yapıldı, asma kat tam kate dönüştürüldü,
(eski): Gecme katın yan tarafları çekme kate
ilave edildiği (Yeni) tahsit edilen yer için
(Tahsit) tahzime edilmiştir. Eski yarımları = 280 m²
Yeni = 700 m²
980 m²

Yukarıda yeri ve tutanlık tarihindeki durumu ile (Ruhsat ve projesine aykırılıkları) (Ruhsatsız olduğu
tespit edilmiş bulunan yapının 3194 sayılı İmar Kanunun 32 nci maddesine dayanılarak durdurulmuş oldu-
guna;

- a) Kanunun 32. nci maddesine aykırı yapılan yapıya 30 gün içerisinde ruhsat almanız veya ruhsata
uygun hale getiriniz.
- b) a, b maddesindeki hükümlerin yerine getirilmemesi halinde aynı kanunun 32, 42. nci maddesinin
uygulanacağı,
- c) Bu yapı tatil tutanağının bir sureti inşaat mahalline asılmış ve bir sureti de alakalı mahalle muh-
ına bırakılmıştır.

Tutanağın imza tarihi 1.8.2008

İbrahim Kocamaz
Teknik Eleman
Adı Soyadı

Teknik Eleman
Adı Soyadı

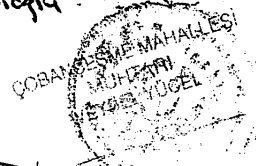
Abdullah Kaya
Bel. Zabıta Memuru
Adı Soyadı

Yapının Mes'ul Fen adamı
Adı Soyadı

1.8.2008

16
Kimiz sok.

4. kat
2. H
1
2. kat



Mal Sahipleri
Adı Soyadı

KRAKI Arka
Sahifelerdir

İbrahim Kocamaz
Teknik Eleman

ASLI GİBİDİR
ZABIT KATIBI
13/08/2012
13445



T.C.
BAHÇELİEVLER BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Cilt : 96
No : 28

Sayı : 39

2.YAPI TATİL (DURDURMA) TUTANAĞI
362

YAPININ :

İlçesi Bahçelievler Proje tarih ve No. (varsa) 1. Zabit
Mahallesi Yenibosna Gönencesme Ruhsat tarih ve No. (varsa) 1
Sokağı Kınız Sahibinin Adı ve adresi Mustaoğlu
Kapı No. 16 Elektronik ithalat
Pafta No. 18 ihracat. San. ve Tic.
Parsel 3314 Mes'ul fen adamı veya yapı denetim firması LTD.ŞTİ.

YAPININ DURUMU

Müteahhit

Mahallinde yapılan tetkikte 1. Zabıta
farklı olarak yapının cephesi değiştirilerek
cam cephne yapılmıştır.

Takriben 90m² dir.

Yukarıda yeri ve tutanak tarihindeki durumu ile (Ruhsat ve projesine aykırılıkları) (Ruhsatsız olduğu
tespit edilmiş bulunan yapının 3194 sayılı İmar Kanunun 32 nci maddesine dayanılarak durdurulmuş olduğuna;

- Kanunun 32.nci maddesine aykırı yapılan yapıya 30 gün içerisinde ruhsat almanız veya ruhsata aykırı kısımların bir an önce yıkmanız.
- a,b maddesindeki hükümlerin yerine getirilmemesi halinde aynı kanunun 32,42.nci maddesinin uygulanacağı,
- Bu yapı tatil tutanağının bir sureti inşaat mahalline asılmış ve bir sureti de alakalı mahalle muhtarına bırakılmıştır.
- Bu yapı tatil tutanağı aynı zamanda mühürleme tutanağıdır.

6.3.2012.
İbrahim Kocam

Teknik Eleman
Adı Soyadı

Fatih Polat

Teknik Eleman
Adı Soyadı

Bel.Zabıta Memuru
Adı Soyadı

Sadrettin Kılıç

Tutanak Mühürleme Tarihi 6.3.2012
GÖNENCESME MAHALLESİ
MUHTARLIĞI
VEYSEL YEREL
ME
N. Muhtar veya Müteahhit
Adı Soyadı



T.C.
BAHÇELİEVLER BELEDİYE BAŞKANLIĞI

ENCÜMEN KARARI

KARAR TARİHİ : 15/03/2012

KARAR NO : 361

KARAR KONUSU: 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesine dayanılarak işlem tesis edilmesi.

BELEDİYE ENCÜMENİNİ TEŞKİL EDEN ÜYELER: Hikmet TEKİROĞLU, Mustafa Kemal KUL, Metin ÖZER, Metin ALICI, Şule ŞABUDAK, Muhsin ŞAHİN, Birsen AKDEMİR.

MEVZU : Yenibosna Çobançeşme Mah. Kırmızı Sok. No:16, 18 Pafta, 3314 Parsel.

TEKLİF : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 15/03/2012 tarih ve YTT:39/S:3344 sayılı yazısı.

Bahçelievler İlçe sınırları dahilinde; Yenibosna Çobançeşme Mah. Kırmızı Sok. No:16, 18 Pafta, 3314 Parsel sayılı yerde bulunan Yapı Sahibi:Mustaçoğlu Elektronik İthalat İhracat San. ve Tic. Ltd. Şti.'ne ait taşınmaza 06/03/2012 tarih ve 39/A sayı, 96 cilt, 28 yaprak no'lu yapı tatil tutanağı tanzim edilerek, mahallinde yapılan tetkikte; "1. zabıttan farklı olarak yapının cephesi değiştirilerek cam cephe yapılmıştır. Kaçak dış cephe tadilatı takriben:90m2'dir." tespit edilmiş olup; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. maddesine göre bir nüshası inşaat mahalline asılmak ve bir nüshası da ilgili mahalle muhtarlığına bırakılmak suretiyle tebliğ edilmiştir. Sorumluları hakkında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun (09/12/2009 tarih ve 5940 sayılı Kanun'un 2'nci maddesi ile değişik) 42. maddesine dayanılarak tanzim edilmiş olan Ek'li hesap detayına istinaden, İmar mevzuatına aykırılık teşkil eden fiil ve halleri tespit edilen, Sorumluları; Yapı Sahibi:Mustaçoğlu Elektronik İthalat İhracat San. ve Tic. Ltd. Şti.'ne, 6.174,00-TL. **İdari Para Cezası Verilmesinin** Kabulüne, gerekli işlemlerin yapılması için dosyasının ve kararının onaylı örneğinin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne gönderilmesine, gereği için kararının onaylı örneğinin Mali Hizmetler Müdürlüğü'ne gönderilmesine, Belediye Encümeni'nin 15/03/2012 tarihli toplantısında mevcudun oybirliğiyle karar verildi.

(İMZA)
HİKMET TEKİROĞLU
ENCÜMEN BAŞKANI

(İMZA)
MUSTAFA KEMAL KUL
ÜYE

(İMZA)
METİN ÖZER
ÜYE

(İMZA)
METİN ALICI
ÜYE

(İMZA)
ŞULE ŞABUDAK
YAZI İŞLERİ MÜDÜRÜ

(İMZA)
MUHSİN ŞAHİN
MALİ HİZMETLER MÜDÜRÜ

(İMZA)
BİRSEN AKDEMİR
BASIN YAY.HLK.İLŞ.MD.

Şule Şabudak
Yazı İşleri Müdürü
ASLI GİBİDİR



11/11/11

T.C.
BAHÇELİEVLER BELEDİYE BAŞKANLIĞI

ENCÜMEN KARARI

KARAR TARİHİ : 14/06/2011

KARAR NO : 1849

KARAR KONUSU: 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesine dayanılarak işlem tesis edilmesi.

BELEDİYE ENCÜMENİNİ TEŞKİL EDEN ÜYELER: Hikmet TEKİROĞLU, Mustafa Kemal KUL,
Metin ÖZER, Metin ALICI, Şule ŞABUDAK, Muhsin ŞAHİN, Birsen AKDEMİR.

MEVZU : Çobançeşme Mah. Kımız Sok. No:16, 18 Pafta, 3314 Parsel.

TEKLİF : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 14/06/2011 tarih ve 9525 sayılı yazısı.

Bahçelievler İlçe sınırları dahilinde; Çobançeşme Mah. Kımız Sok. No:16, 18 Pafta, 3314 Parsel sayılı yerde bulunan Yapı Sahibi:Mıstaçoğlu Elektronik İthalat İhracat San. ve Tic. Ltd. Şti.'ne ait taşınmaza;01/09/2008 tarih ve 209/A sayı, 76 cilt, 49 yaprak no'lu yapı tatil tutanağı tanzim edilerek, mahallinde yapılan tetkikte; "İmar affından iskanlı yapıda, asma kat tam kata dönüştürüldüğü (eski) çekme katın yan tarafları çekme kata ilave edildiği (yeni) tespit edilen yer için (tesbit) tanzim edilmiştir. Eski kaçak alan:280m2, Yeni kaçak alan:700m2=980m2." tespit edilmiş olup; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. maddesine göre bir nüshası inşaat mahalline asılmak ve bir nüshası da ilgili mahalle muhtarlığına bırakılmak suretiyle tebliğ tebliğ edilmiştir. İlgililerine verilen yasal süre içinde ruhsat ve eklerine aykırı yapıyı, ruhsatlı hale getirmediği ve yıkarak mahsuru izale etmediği tespit edilmiştir. Sorumluları hakkında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun (09/12/2009 tarih ve 5940 sayılı Kanun'un 2'nci maddesi ile değişik) 42. maddesine dayanılarak tanzim edilmiş olan Ek'li hesap detayına istinaden, İmar mevzuatına aykırılık teşkil eden fiil ve halleri tespit edilen, Sorumluları; Yapı Sahibi:Mıstaçoğlu Elektronik İthalat İhracat San. ve Tic. Ltd. Şti.'ne 22.187,20-TL. **İdari Para Cezası Verilmesinin** Kabulüne, gerekli işlemlerin yapılması için dosyasının ve kararın onaylı örneğinin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne gönderilmesine, gereği için kararın onaylı örneğinin Mali Hizmetler Müdürlüğü'ne gönderilmesine, Belediye Encümeni'nin 14/06/2011 tarihli toplantısında mevcudun oybirliğiyle karar verildi.

(İMZA)
HİKMET TEKİROĞLU
ENCÜMEN BAŞKANI

(İMZA)
MUSTAFA KEMAL KUL
ÜYE

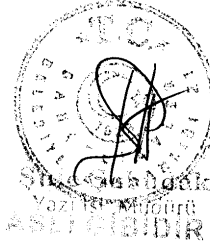
(İMZA)
METİN ÖZER
ÜYE

(İMZA)
METİN ALICI
ÜYE

(İMZA)
ŞULE ŞABUDAK
YAZI İŞLERİ MÜDÜRÜ

(İMZA)
MUHSİN ŞAHİN
MALİ HİZMETLER MÜDÜRÜ

(İMZA)
BİRSEN AKDEMİR
BASIN YAY.HLK.İLŞ.MD.





T.C.
BAHÇELİEVLER BELEDİYE BAŞKANLIĞI

ENCÜMEN KARARI

KARAR TARİHİ : 12/04/2012

KARAR NO : 502

KARAR KONUSU: 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. maddesine dayanılarak işlem tesis edilmesi.

BELEDİYE ENCÜMENİNİ TEŞKİL EDEN ÜYELER: Hikmet TEKİROĞLU, Mehmet MAZİ, Meryem YASSA, Osman DURMUŞ, Şule ŞABUDAK, Muhsin ŞAHİN, Birsen AKDEMİR.

MEVZU : Yenibosna Çobançeşme Mah. Kımız Sok. No:16, 18 Pafta, 3314 Parsel.

TEKLİF : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 06/04/2012 tarih ve YTT:39/S:3667 sayılı yazısı.

Bahçelievler İlçe sınırları dahilinde; Yenibosna Çobançeşme Mah. Kımız Sok. No:16, 18 Pafta, 3314 Parsel sayılı yerde bulunan Yapı Sahibi:Mustaçoğlu Elektronik İthalat İhracat San. ve Tic. Ltd. Şti.'ne ait taşınmazın 06/03/2012 tarih ve 39/A sayı, 96 cilt, 28 yaprak no'lu yapı tatil tutanağı tanzim edilerek, mahallinde yapılan tetkikte; "1. zabıttan farklı olarak yapının cephesi değiştirilerek cam cephe yapılmıştır. Kaçak dış cephe tadilatı takriben:90m2'dir." tespit edilmiş olup; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. maddesine göre bir nüshası inşaat mahalline asılmak ve bir nüshası da ilgili mahalle muhtarlığına bırakılmak suretiyle tebliğ tebliğ edilmiştir. İlgililerine verilen yasal süre içinde ruhsat ve eklerine aykırı yapıyı, ruhsatlı hale getirmedeği ve yıkarak mahsuru izale etmediği tespit edilmiştir. Sorumluları; Yapı Sahibi:Mustaçoğlu Elektronik İthalat İhracat San. ve Tic. Ltd. Şti. tarafından imar mevzuatına aykırılık teşkil eden fiil ve haller giderilmeyen taşınmazın, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. maddesine istinaden ruhsat alınmaksızın veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan **Kaçak Kısımlarının Yıkılmasının** Kabulüne, gerekli işlemlerin yapılması için dosyasının ve kararın onaylı örneğinin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne gönderilmesine, Belediye Encümeni'nin 12/04/2012 tarihli toplantısında mevcudun oybirliğiyle karar verildi.

(İMZA)
HİKMET TEKİROĞLU
ENCÜMEN BAŞKANI

(İMZA)
MEHMET MAZİ
ÜYE

(İMZA)
MERYEM YASSA
ÜYE

(İMZA)
OSMAN DURMUŞ
ÜYE

(İMZA)
ŞULE ŞABUDAK
YAZI İŞLERİ MÜDÜRÜ

(İMZA)
MUHSİN ŞAHİN
MALİ HİZMETLER MÜDÜRÜ

(İMZA)
BİRSEN AKDEMİR
BASIN YAY.HLK.İLŞ.MD.





T.C.
İSTANBUL
BAHÇELİEVLER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

SAYI : M.34.6.BAH.013.310.07.01 16266
KONU :

01 Ocak 2012
.../.../2012

BAKIRKÖY
26.ASLİYE CEZA MAHKEMESİ'NE

İlgi : 07.12.2012 tarih ve 2012/858 sayılı yazınız.

Bahçelievler İlçesi, Çobançeşme Mah.Kımız Sok.No:16, 18 pafta, 3314 parsel sayılı yerde bulunan yapıya; ruhsatsız olarak tadilat ve ilave yaparken 01.08.2008 tarih ve 209 sayı ile yapı tatil tutanağı tanzim edilmiş ilgilisi yine ruhsatsız olarak cephe tadilatı yaparken 21.02.2012 mühür feki ,06.03.2012 tarih ve 39 sayı ile 2.defa yapı tatil tutanağı düzenlenmiştir.

İlgi yazınıza istinaden bilgilerinize arz ederim.

Temur TÜZER
İmar ve Şehircilik Müdürü

.../.../2012 Rt. İ.KOCAMAN
.../.../2012 Y.Den.Şefi E.ABBAS

Eki: 3 adet evrak sureti

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Tel : 212 441 94 59-441 94 52-441 94 53 irtibat Rpr.. İ.KOCAMAN
e-mail : imarveplanlama@bahcelievler.bel.tr
www.bahcelievler.bel.tr



T.C.
İSTANBUL
4. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2011/1549

YÜRÜTMENİN DURDURULMASINI

İSTEYEN (DAVACI) : MİSTAÇOĞLU ELEKTRONİK
İTH.İHR.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.
VEKİLİ : AV. HÜLYA KEĞAZ ÖZTÜRK
Millet Cad. Karagül İş Hanı No: 84 K.3/209
Fatih/İSTANBUL

KARŞI TARAF (DAVALI) : BAHÇELİEVLER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. NALAN ERASLAN
Bahçelievler Belediye Başkanlığı Hizmet Binası
Bahçelievler/İSTANBUL

İSTEMİN ÖZETİ : Davacı tarafından, Bahçelievler İlçesi, Çobançeşme Mahallesi, Kımız Sokak, N:16 adresinde bulunan tapunun 18 pafta, 3314 parsel sayısında kayıtlı taşınmaz üzerinde ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapıldığından bahisle 3194 sayılı İmar Kanununun 42.maddesi uyarınca 22.187,20 TL idari para cezası ile cezalandırılmasına ilişkin Bahçelievler Belediye Encümeninin 14.06.2011 tarihli 1849 sayılı işleminin,dayanak kanunun Anayasa Mahkemesi'nce iptal edildiği, yapı tatil tutanağının da iptal kararı sonrasında yürürlüğe giren kanundan önce düzenlendiği, dolayısıyla bu tutanağa dayanılarak para cezası verilmesinin hukuka aykırı olduğu iddialarıyla iptali ve yürütmenin durdurulması istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ : Davacının kaçak inşaat yaptığı yapı tatil tutanağı ile tespit edildiğinden, yapının mevcut özellikleri gözönünde bulundurularak para cezası kararı verildiği, alınan karar da hukuk aykırılık bulunmadığı belirtilerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nce işin gereği görüldü:

Dava, Bahçelievler İlçesi, Çobançeşme Mahallesi, Kımız Sokak, N:16 adresinde bulunan tapunun 18 pafta, 3314 parsel sayısında kayıtlı taşınmaz üzerinde ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapıldığından bahisle 3194 sayılı İmar Kanununun 42.maddesi uyarınca 22.187,20 TL idari para cezası ile cezalandırılmasına ilişkin Bahçelievler Belediye Encümeninin 14.06.2011 tarihli 1849 sayılı işleminin iptali ve yürütmenin durdurulması istemiyle açılmıştır.

3194 Sayılı İmar Kanunun 17.12.2009 tarih ve 27435 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 5940 Sayılı Kanun ile değiştirilen 42. maddesinde; Bu maddede belirtilen ve imar mevzuatına aykırılık teşkil eden fiil ve hallerin tespit edildiği tarihten itibaren on iş günü içinde ilgili idare encümenince sorumlular hakkında, üstlenilen her bir sorumluluk için ayrı ayrı olarak bu maddede belirtilen idari müeyyideler uygulanır. Ruhsat alınmaksızın veya ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere veya imar mevzuatına aykırı olarak yapılan yapının sahibine, yapı müteahhidine veya aykırılığı altı iş günü içinde idareye bildirmeyen ilgili fenni



T.C.
İSTANBUL
4. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2011/1549

mesullere yapının mülkiyet durumuna, bulunduğu alanın özelliğine, durumuna, niteliğine ve sınıfına, yerleşmeye ve çevreye etkisine, can ve mal emniyetini tehdit edip etmediğine ve aykırılığın büyüklüğüne göre, beşyüz Türk Lirasından az olmamak üzere, aşağıdaki şekilde hesaplanan idari para cezaları uygulanır:

a) Bakanlıkça belirlenen yapı sınıflarına ve gruplarına göre yapının inşaat alanı üzerinden hesaplanmak üzere, mevzuata aykırılığın her bir metrekaresi için;...” hükmü yer almaktadır.

5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 11. maddesinde “Büyükşehir belediyesi, ilçe ve ilk kademe belediyelerinin imar uygulamalarını denetlemeye yetkilidir. Denetim yetkisi, konu ile ilgili her türlü bilgi ve belgeyi istemeyi, incelemeyi ve gerektiğinde bunların örneklerini almayı içerir. Bu amaçla istenecek her türlü bilgi ve belgeler en geç onbeş gün içinde verilir. İmar uygulamalarının denetiminde kamu kurum ve kuruluşlarından, üniversiteler ve kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarından yararlanılabilir. Denetim sonucunda belirlenen eksiklik ve aykırılıkların giderilmesi için ilgili belediyeye üç ayı geçmemek üzere süre verilir. Bu süre içinde eksiklik ve aykırılıklar giderilmediği takdirde, büyükşehir belediyesi eksiklik ve aykırılıkları gidermeye yetkilidir. Büyükşehir belediyesi tarafından belirlenen ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılar, gerekli işlem yapılmak üzere ilgili belediyeye bildirilir. Belirlenen imara aykırı uygulama, ilgili belediye tarafından üç ay içinde giderilmediği takdirde, büyükşehir belediyesi 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 32 ve 42 nci maddelerinde belirtilen yetkilerini kullanma hakkını haizdir. Ancak 3194 sayılı Kanunun 42 nci madde kapsamındaki konulardan dolayı iki kez ceza verilemez” düzenlemesine yer verilmektedir.

Dava dosyasının incelenmesinden; Bahçelievler İlçesi, Çobançeşme Mahallesi, Kımız Sokak, N:16 adresinde bulunan tapunun 18 pafta, 3314 parsel sayısında kayıtlı taşınmaz üzerinde ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapıldığından bahisle 01.09.2008 tarih ve 209/A sayılı yapı tatil tutanağı ile tespit yapılarak davacının Bahçelievler Belediye Encümeninin 14.06.2011 tarihli 1849 sayılı işlemi ile 3194 sayılı İmar Kanununun 42.maddesi uyarınca 22.187,20 TL. idari para cezası ile cezalandırılması üzerine anılan işlemin iptali istemiyle bakılan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

3194 Sayılı İmar Kanunun 42. maddesinde 17.12.2009 tarih ve 27435 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 5940 Sayılı Kanunla yapılan değişikliğe göre; ruhsatsız olarak inşaa faaliyetinde bulunulması ya da ruhsat ve projesine aykırı eklenti ve değişiklik yapılması halinde para cezası verilirken yapı sınıfları ve grupları, yapının inşaat alanı gibi bir kısım ilke, şart ve kurallara uygun hareket edilmesinin öngörüldüğü, imar para cezasının hesaplanmasında da göz önüne alınmak üzere yapı tatil tutanağında bu kriterlere yer verilmesi gerektiğine kuşku yoktur.

Uyumsuzlukta, davacıya 01.09.2008 tarih ve 209/A sayılı yapı tatil tutanağına istinaden Bahçelievler Belediye Encümeninin 14.06.2011 tarihli 1849 sayılı kararıyla 22.187,20 TL para cezası verildiği, ancak dava konusu para cezasının dayanağı olan ve 3194 Sayılı İmar Kanunun 42. maddesinde 17.12.2009 tarih ve 27435 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 5940 Sayılı Kanunla yapılan değişiklikten önce düzenlenen 01.09.2008 tarihli yapı tatil tutanağında anılan Kanunla getirilen yeni kriterlere göre tespit yapılmadığı görülmektedir.

Bu durumda; dava konusu yapı için uygulanacak işlem ve uygulamalara esas teşkil etmek üzere düzenlenen ve şekli yönden gerekli şartları taşımayan 01.09.2008 tarih ve 209/A



T.C.
İSTANBUL
4. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2011/1549

sayılı yapı tatil tutanağına istinaden 22.187,20 TL para cezası verilmesine ilişkin Bahçelievler Belediye Encümeninin 14.06.2011 tarihli 1849 sayılı kararında hukuka uygunluk bulunmadığı sonucuna varılmaktadır.

Açıklanan nedenlerle; hukuka aykırılığı açık olan dava konusu işlemin uygulanması halinde davacı yönünden telafisi güç zararlar doğabileceğinden 2577 Sayılı Kanunun 27.maddesi uyarınca teminat alınmaksızın dava sonuna kadar yürütülmesinin durdurulmasına, kararın tebliğinden itibaren 7 gün içerisinde İstanbul Bölge İdare Mahkemesi'ne itiraz yolu açık olmak üzere, 03/11/2011 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
SEBAHAT TURAN
27033

Üye
HARUN AYDIN
101558

Üye
LEVENT YÜKSEL
101856





T.C.
İSTANBUL
4. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2012/43

YÜRÜTMENİN DURDURULMASINI

İSTEYEN (DAVACI) : MİSTAÇOĞLU ELEKTRONİK
İTH.İHR.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.

VEKİLİ : AV. HÜLYA KEĞAZ ÖZTÜRK
Millet Cad. Karagül İş Hanı No: 84 K.3/209
Fatih/İSTANBUL

KARŞI TARAF (DAVALI) : BAHÇELİEVLER BELEDİYE BAŞKANLIĞI

VEKİLİ : AV. ARİFE ASLI AYDIN
(aynı adreste)

İSTEMİN ÖZETİ : Davacı tarafından, Bahçelievler İlçesi, Çobançeşme Mahallesi, Kırmızı Sokak, N:16 adresinde bulunan tapunun 18 pafta, 3314 parsel sayısında kayıtlı taşınmaz üzerinde ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapıldığından bahisle davacının 3194 sayılı İmar Kanununun 42.maddesi uyarınca 22.187,20 TL. idari para cezası ile cezalandırılmasına ilişkin Bahçelievler Belediye Encümeninin 14.06.2011 tarihli 1849 sayılı işlemi ile söz konusu 22.187,20 TL.tutarındaki para cezasının tahsili amacıyla düzenlenen 29.07.2011 günlü, 9529 sayılı ödeme emrinin; hukuka aykırı olduğu iddiasıyla iptali ve yürütmenin durdurulması istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ : Yasal dayanaktan yoksun davanın reddi gerekeceği savunulmuştur.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren İstanbul 4. İdare Mahkemesince yürütmenin durdurulması istemi hakkında gereği görüldü:

Dava, Bahçelievler İlçesi, Çobançeşme Mahallesi, Kırmızı Sokak, N:16 adresinde bulunan tapunun 18 pafta, 3314 parsel sayısında kayıtlı taşınmaz üzerinde ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapıldığından bahisle yapı sahibi olan davacının 3194 sayılı İmar Kanununun 42.maddesi uyarınca 22.187,20 TL. idari para cezası ile cezalandırılmasına ilişkin Bahçelievler Belediye Encümeninin 14.06.2011 tarihli 1849 sayılı işlemi ile söz konusu 22.187,20 TL.tutarındaki para cezasının tahsili amacıyla düzenlenen 29.07.2011 günlü, 9529 sayılı ödeme emrinin iptali istemiyle açılmıştır.

6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanunun 55. maddesinde, amme alacağını vadesinde ödemeyenlere 7 gün içinde borçlarını ödemeleri veya mal bildiriminde bulunmaları lüzumunun bir "ödeme emri" ile tebliğ olunacağı, 58. maddesinde; kendisine ödeme emri tebliğ olunan şahsın, böyle bir borcu olmadığı veya kısmen ödediği veya zaman aşımına uğradığı hakkında tebliğ tarihinden itibaren 7 gün içinde dava açabileceği hükmüne bağlanmıştır.



T.C.
İSTANBUL
4. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2011/1549
KARAR NO : 2012/183

DAVACI : MISTAÇOĞLU ELEKTRONİK İTH.İHR.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.
VEKİLİ : AV. HÜLYA KEĞAZ ÖZTÜRK
Millet Cad. Karagül İş Hanı No: 84 K.3/209 Fatih/İSTANBUL

DAVALI : BAHÇELİEVLER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. NALAN ERASLAN
Bahçelievler Belediye Başkanlığı Hizmet Binası
Bahçelievler/İSTANBUL

DAVANIN ÖZETİ : Davacı tarafından, Bahçelievler İlçesi, Çobançeşme Mahallesi, Kımız Sokak, N:16 adresinde bulunan tapunun 18 pafta, 3314 parsel sayısında kayıtlı taşınmaz üzerinde ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapıldığından bahisle 3194 sayılı İmar Kanununun 42.maddesi uyarınca 22.187,20 TL. idari para cezası ile cezalandırılmasına ilişkin Bahçelievler Belediye Encümeninin 14.06.2011 tarihli 1849 sayılı işleminin,dayanak kanunun Anayasa Mahkemesi'nce iptal edildiği, yapı tatil tutanağının da iptal kararı sonrasında yürürlüğe giren kanundan önce düzenlendiği, dolayısıyla bu tutanağa dayanılarak para cezası verilmesinin hukuka aykırı olduğu iddialarıyla iptali istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ : Davacının kaçak inşaat yaptığı yapı tatil tutanağı ile tespit edildiğinden, yapının mevcut özellikleri gözönünde bulundurularak para cezası kararı verildiği, alınan karar da hukuk aykırılık bulunmadığı belirtilerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nce işin gereği görüşüldü:

Dava, Bahçelievler İlçesi, Çobançeşme Mahallesi, Kımız Sokak, N:16 adresinde bulunan tapunun 18 pafta, 3314 parsel sayısında kayıtlı taşınmaz üzerinde ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapıldığından bahisle davacının 3194 sayılı İmar Kanununun 42.maddesi uyarınca 22.187,20 TL. idari para cezası ile cezalandırılmasına ilişkin Bahçelievler Belediye Encümeninin 14.06.2011 tarihli 1849 sayılı işleminin iptali istemiyle açılmıştır.

3194 Sayılı İmar Kanunun 17.12.2009 tarih ve 27435 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 5940 Sayılı Kanun ile değiştirilen 42. maddesinde; "Bu maddede belirtilen ve imar mevzuatına aykırılık teşkil eden fiil ve hallerin tespit edildiği tarihten itibaren on iş günü içinde ilgili idare encümenince sorumlular hakkında, üstlenilen her bir sorumluluk için ayrı ayrı olarak bu maddede belirtilen idari müeyyideler uygulanır. Ruhsat alınmaksızın veya ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere veya imar mevzuatına aykırı olarak yapılan yapının sahibine, yapı müteahhidine veya aykırılığı altı iş günü içinde idareye bildirmeyen ilgili fenni mesullere yapının mülkiyet durumuna, bulunduğu alanın özelliğine, durumuna, niteliğine ve sınıfına, yerleşmeye ve çevreye etkisine, can ve mal emniyetini tehdit edip etmediğine ve aykırılığın büyüklüğüne göre, beşyüz Türk Lirasından az olmamak üzere, aşağıdaki şekilde hesaplanan idari para cezaları uygulanır:



T.C.
İSTANBUL
4. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2011/1549

KARAR NO : 2012/183

a) Bakanlıkça belirlenen yapı sınıflarına ve gruplarına göre yapının inşaat alanı üzerinden hesaplanmak üzere, mevzuata aykırılığın her bir metrekaresi için;...” hükmü yer almaktadır.

5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 11. maddesinde “Büyükşehir Belediyesi, ilçe ve ilk kademe belediyelerinin imar uygulamalarını denetlemeye yetkilidir. Denetim yetkisi, konu ile ilgili her türlü bilgi ve belgeyi istemeyi, incelemeyi ve gerektiğinde bunların örneklerini almayı içerir. Bu amaçla istenecek her türlü bilgi ve belgeler en geç onbeş gün içinde verilir. İmar uygulamalarının denetiminde kamu kurum ve kuruluşlarından, üniversiteler ve kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarından yararlanılabilir. Denetim sonucunda belirlenen eksiklik ve aykırılıkların giderilmesi için ilgili belediyeye üç ay geçmemek üzere süre verilir. Bu süre içinde eksiklik ve aykırılıklar giderilmediği takdirde, büyükşehir belediyesi eksiklik ve aykırılıkları gidermeye yetkilidir. Büyükşehir belediyesi tarafından belirlenen ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılar, gerekli işlem yapılmak üzere ilgili belediyeye bildirilir. Belirlenen imara aykırı uygulama, ilgili belediye tarafından üç ay içinde giderilmediği takdirde, büyükşehir belediyesi 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 32 ve 42 nci maddelerinde belirtilen yetkilerini kullanma hakkını haizdir. Ancak 3194 sayılı Kanunun 42 nci madde kapsamındaki konulardan dolayı iki kez ceza verilemez” düzenlemesine yer verilmektedir.

Dava dosyasının incelenmesinden; Bahçelievler İlçesi, Çobançeşme Mahallesi, Kımız Sokak, N:16 adresinde bulunan tapunun 18 pafta, 3314 parsel sayısında kayıtlı taşınmaz üzerinde ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapıldığından bahisle 01.09.2008 tarih ve 209/A sayılı yapı tatil tutanağı ile tespit yapılarak davacının Bahçelievler Belediye Encümeninin 14.06.2011 tarihli 1849 sayılı işlemi ile 3194 sayılı İmar Kanununun 42.maddesi uyarınca 22.187,20 TL. idari para cezası ile cezalandırılması üzerine anılan işlemin iptali istemiyle bakılan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

3194 Sayılı İmar Kanunun 42. maddesinde 17.12.2009 tarih ve 27435 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 5940 Sayılı Kanunla yapılan değişikliğe göre; ruhsatsız olarak inşaa faaliyetinde bulunulması ya da ruhsat ve projesine aykırı eklenti ve değişiklik yapılması halinde para cezası verilirken yapı sınıfları ve grupları,yapının inşaat alanı gibi bir kısım ilke, şart ve kurallara uygun hareket edilmesinin öngörüldüğü, imar para cezasının hesaplanmasında da göz önüne alınmak üzere yapı tatil tutanağında bu kriterlere yer verilmesi gerektiğine kuşku yoktur.

Uyuşmazlıkta,davacıya 01.09.2008 tarih ve 209/A sayılı yapı tatil tutanağına istinaden Bahçelievler Belediye Encümeninin 14.06.2011 tarihli 1849 sayılı kararıyla 22.187,20 TL para cezası verildiği, ancak dava konusu para cezasının dayanağı olan ve 3194 Sayılı İmar Kanunun 42. maddesinde 17.12.2009 tarih ve 27435 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 5940 Sayılı Kanunla yapılan değişiklikten önce düzenlenen 01.09.2008 tarihli yapı tatil tutanağında anılan Kanunla getirilen yeni kriterlere göre tespit yapılmadığı görülmektedir.

Bu durumda; dava konusu yapı için uygulanacak işlem ve uygulamaya esas teşkil etmek üzere düzenlenen ve şekli yönden gerekli şartları taşımayan 01.09.2008 tarih ve 209/A sayılı yapı tatil tutanağına istinaden 22.187,20 TL para cezası verilmesine ilişkin Bahçelievler Belediye Encümeninin 14.06.2011 tarihli 1849 sayılı kararında hukuka uygunluk bulunmadığı sonucuna varılmaktadır.



T.C.
İSTANBUL
4. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2011/1549
KARAR NO : 2012/183

Açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemin iptaline, aşağıda dökümü yapılan 120,00 TL yargılama gideri ile A.A.Ü.T. uyarınca 600,00 TL avukatlık ücretinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine, artan posta ücretinin hükmün kesinleşmesi halinde davacıya iadesine, kararın tebliğini izleyen tarihinden itibaren 30 gün içerisinde Mahkememiz aracılığıyla Danıştay Başkanlığı nezdinde temyiz edilebileceği hususunun taraflara bildirilmesine, 30/01/2012 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
SEBAHAT TURAN
27033

Üye
HARUN AYDIN
101558

Üye
LEVENT YÜKSEL
101856

YARGILAMA GİDERİ

Başvurma harcı :	18,40 TL
Karar harcı :	18,40 TL
Y.D. harcı :	30,30 TL
Vekalet harcı :	2,90 TL
Posta ücreti :	50,00 TL
TOPLAM :	120,00 TL

ZY/

HA/13.03



T.C.
İSTANBUL BAĞÇELİEVLER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Hukuk İşleri Müdürlüğü

Sayı :86955147-.641.04.11-70 4042
Konu : Karar bildirimi hk.

10/09/2015

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ' NE

İlgi: 06.10.2011 tarih ve 2011/3566 sayılı yazımız.

Bahçelievler İlçesi Çobançeşme Mah. Kımız Sokak No:16 18 pafta 3314 parsel sayılı yer ile ilgili olarak 01/09/2008 tarih ve 2009/A sayılı yapı tatil tutanağına istinaden Bahçelievler Belediye Encümeni' nin 14/06/2011 tarih ve 1849 sayılı kararıyla verilmiş olan 22.187,20 TL para cezasının iptali için İstanbul 4.İdare Mahkemesi' nin 2011/1549 E. Sayılı dosyasının yapılan yargılaması sonucunda dava konusu işlemin iptaline karar verildiği, 06.02.2014 tarihli Danıştay 14. Dairesi'nin 2012/5657 E 2014/1830 K sayılı kararı ile mahkeme kararının onandığı hususu bilgilerinize arz olunur.

Av. Vasfi KARAKAŞ
Hukuk İşleri Müdürü

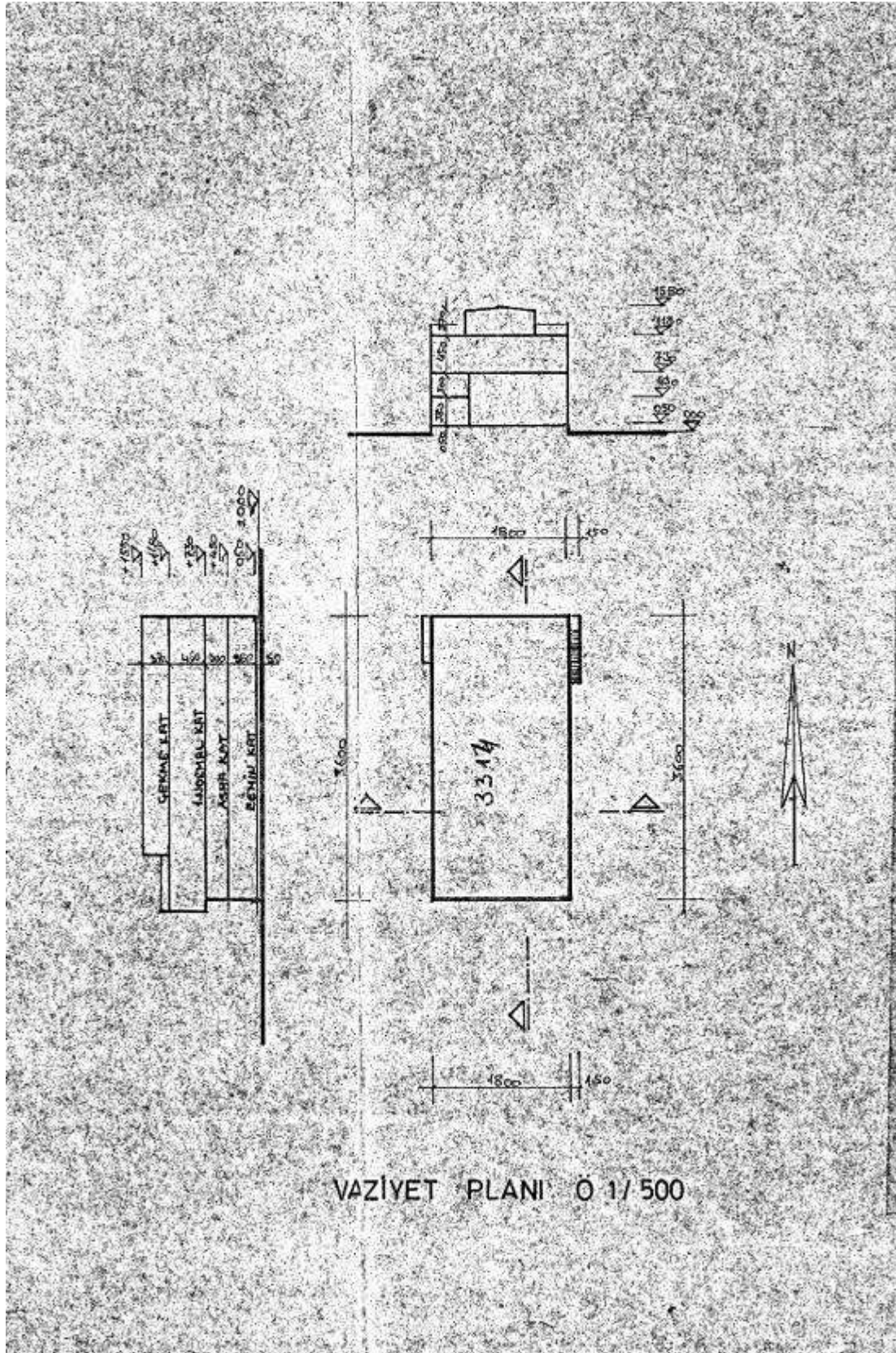
Barbaros Cad. Bahçelievler 34580 İSTANBUL
e-posta: hukukisleri@bahcelievler.bel.tr
Elektronik Ağ: www.bahcelievler.bel.tr

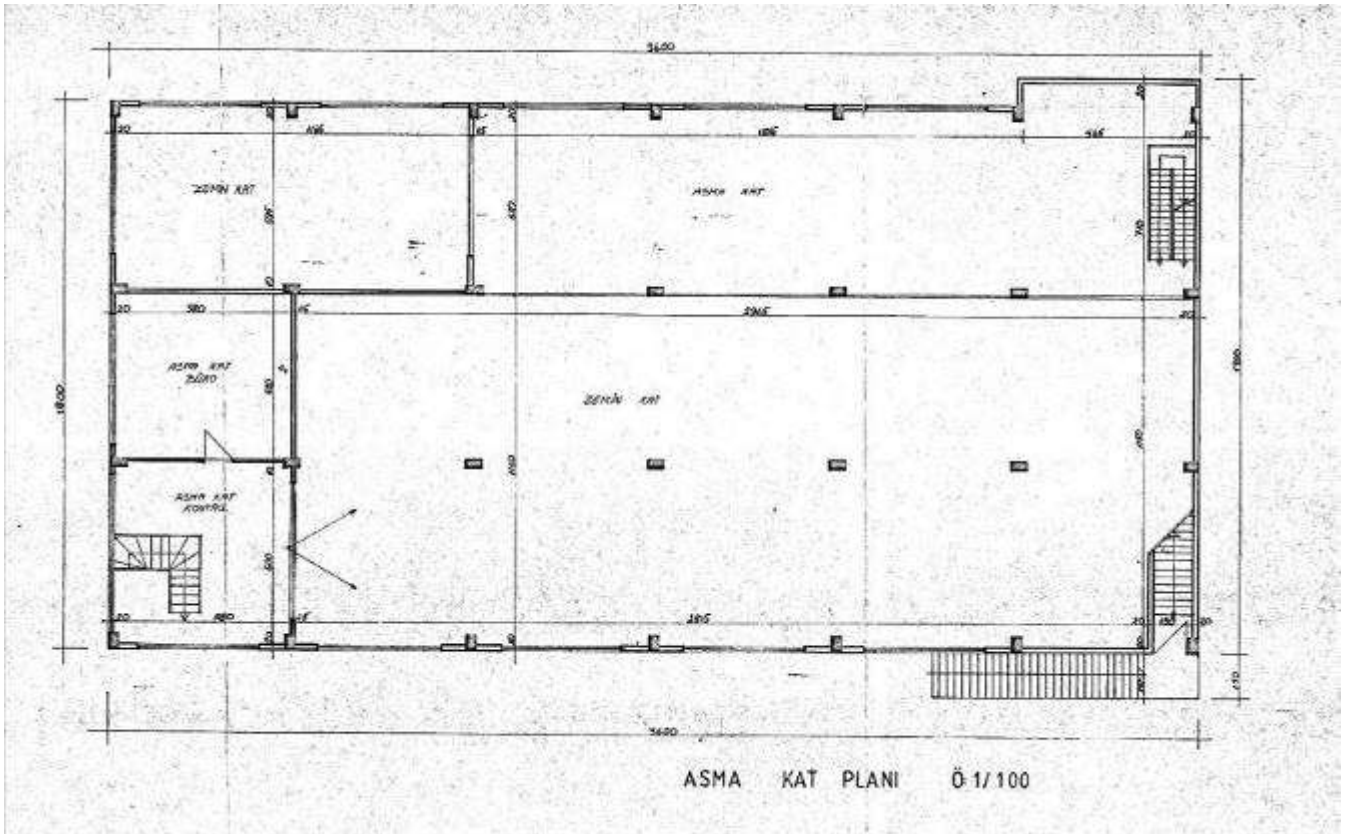
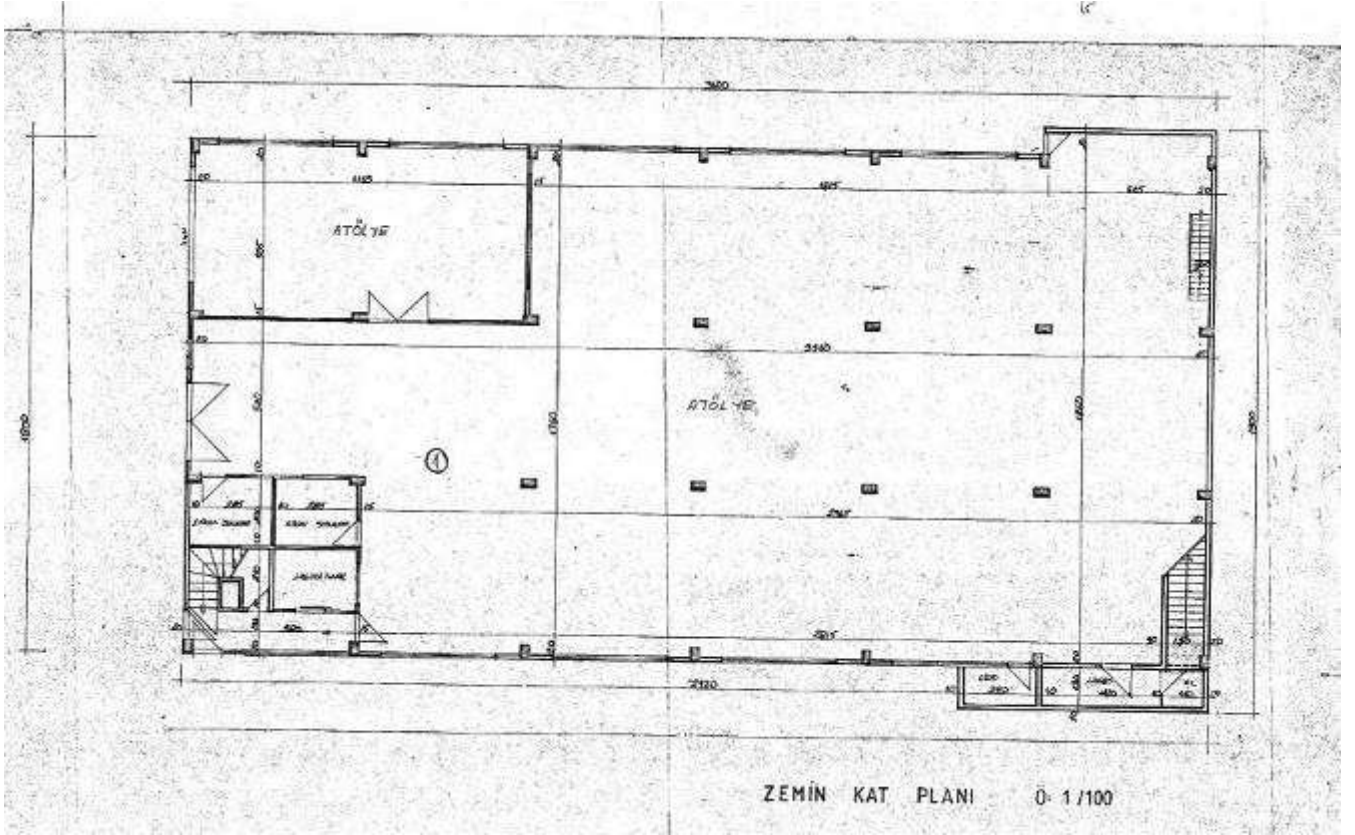
Ayrıntılı bilgi için irtibat: Av. A.AYDIN Hukuk İşl. Müdürlüğü
Tel: (0212) 484 38 00 Fax: (0212) 442 55 40

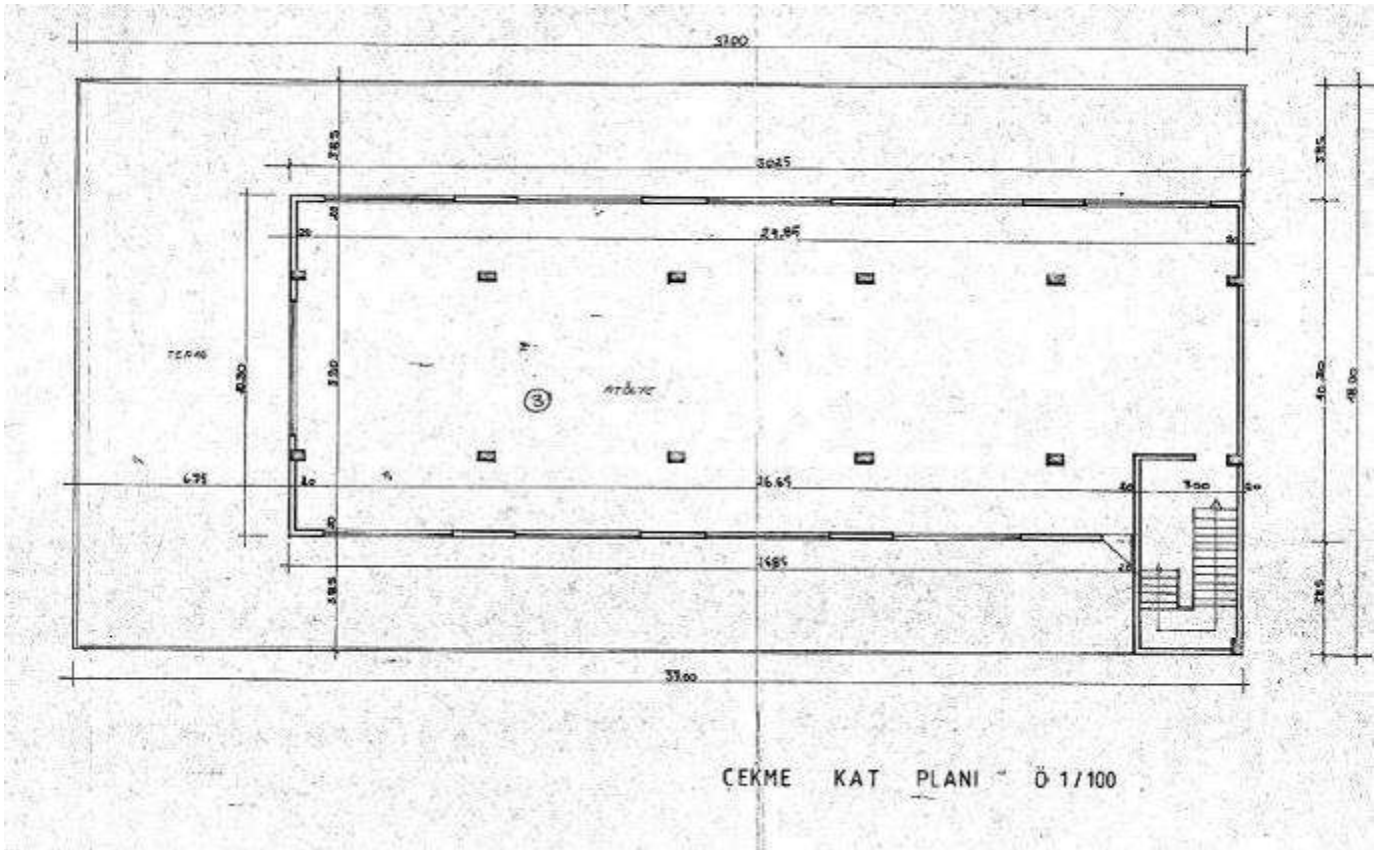
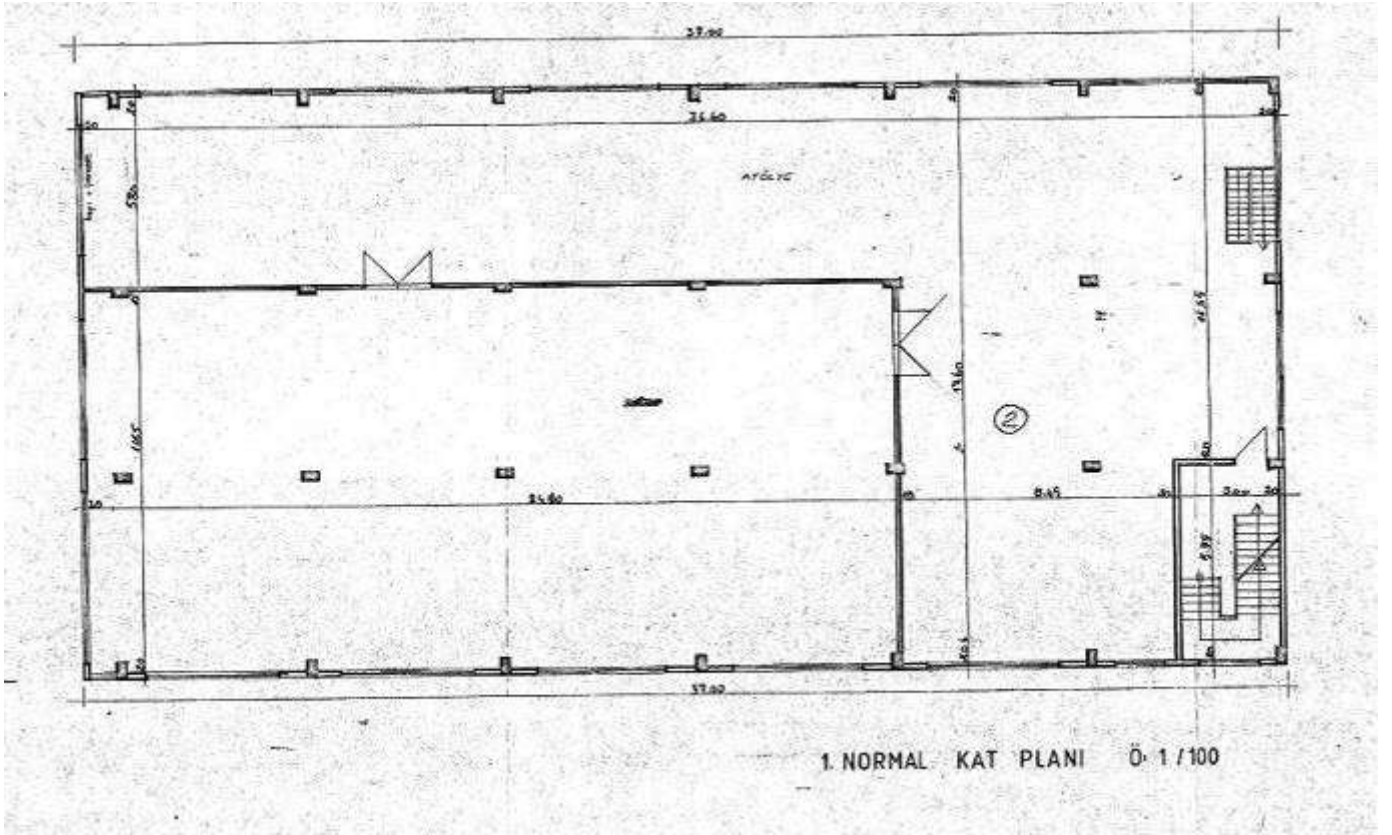
as

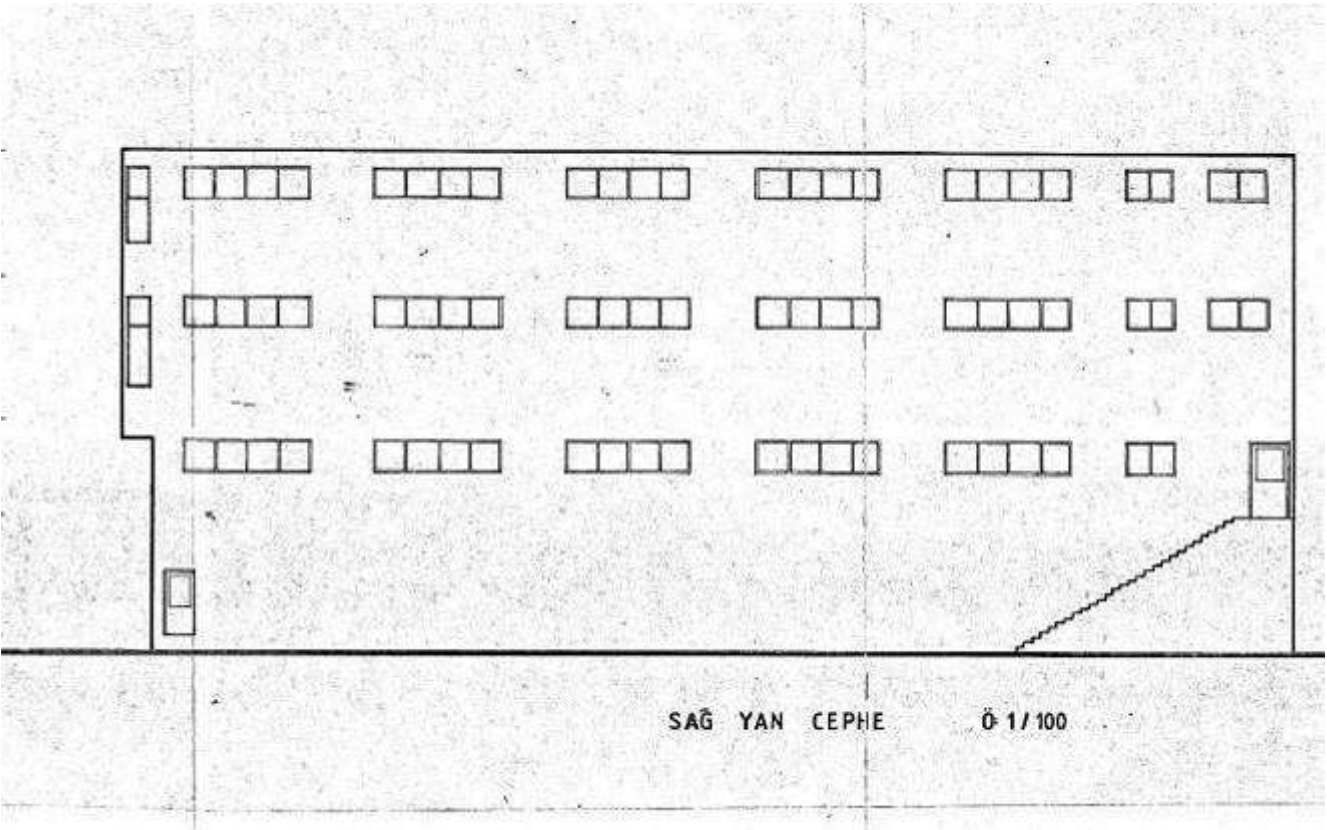
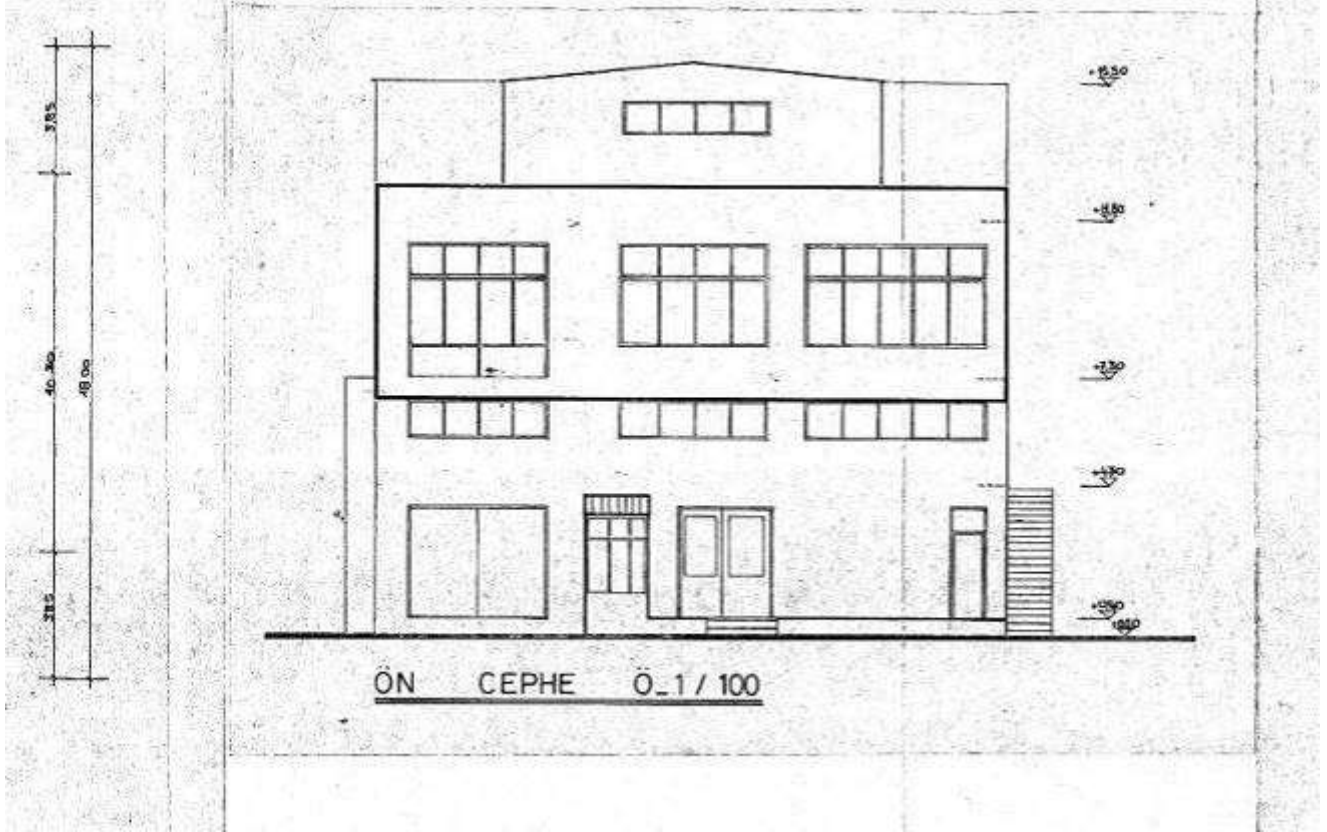
UYAP Bilişim Sisteminde yer alan bu dokümana <http://vatandas.uyap.gov.tr> adresinden e-KYurcKS - tws+JJ6 - hiCBmga - dC00Ko= kodu ile erişebilirsiniz.

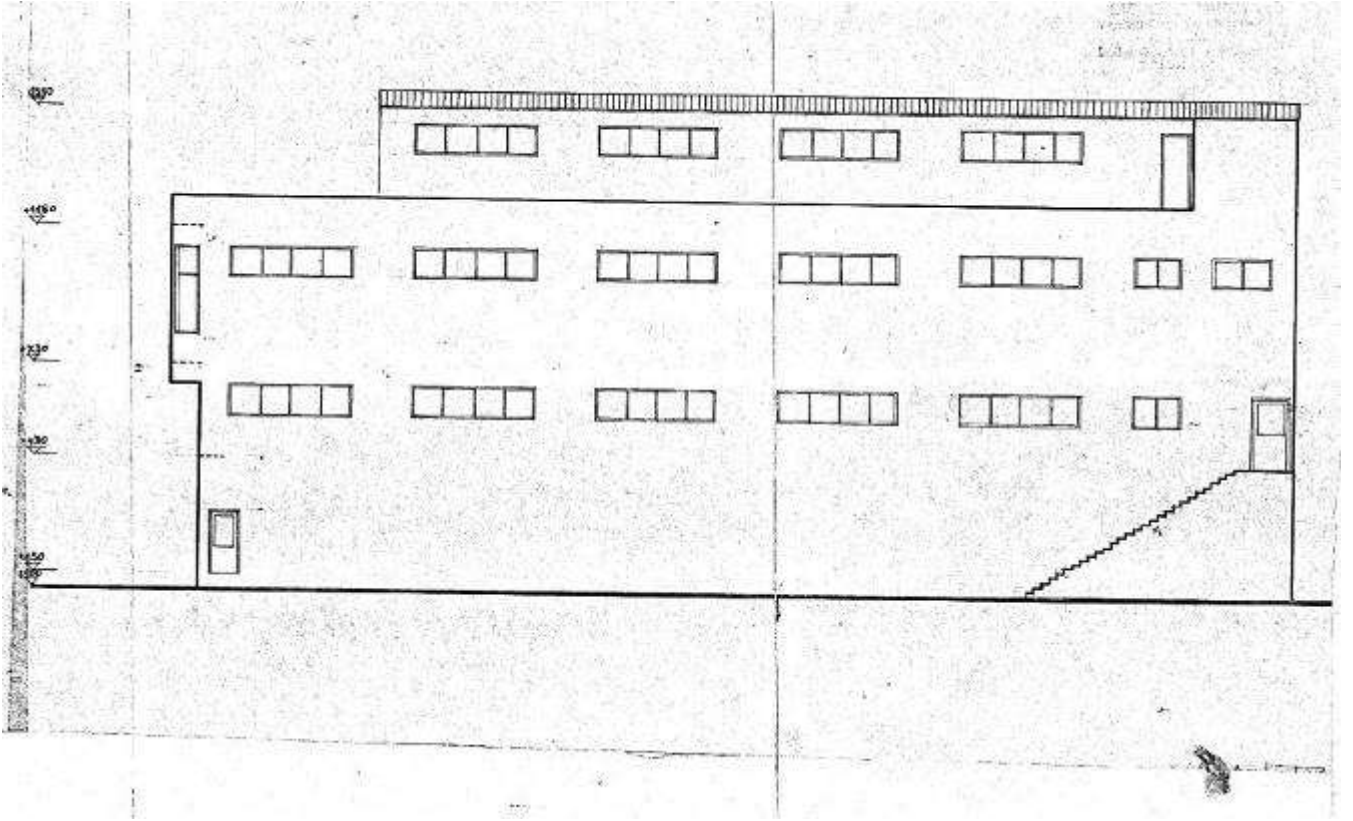
BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ									
Mimarî Hizmet Sınıfı	Statik Hizmet Sınıfı	Maliyet Grubu	Kat Adedi	Alan (m ²)	İnşaat Süresi (Ay)	Tasıyıcı Sistem	En Büyük Açıklık (m)	En Büyük Kat Yük (m)	Hareketli yük kg/m
ÖLÇEK		MİMARİ			1 / 500		1 / 50		
		STATİK			1 / 50		1 / 20		













RAJESH K. KIDDE
 ENCL. 10/10/19
 KAYAN, KAYAN
 01/10/2021
 TUPA MOODU VANDANAS

1



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-8-2021-22:23



Kayıt Oluşturan: HAKAN YALÇINTUŒ

Mektuz No	Dekont No	Başvuru No
181521420310	20210824-2639-F04535	42031

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtıfakı	Ada/Parsel:	0/3314
Taşınmaz Kimlik No:	25281462	AT Yüzölçümü(m2):	730.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAHÇELİEVLER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ATÖLYE
Kurum Adı:	Bahçelievler	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YENİBOSNA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ASFALT KENARI	Blok/Kat/Giriş/B8No:	/ÇEKME/3
Cilt/Sayfa No:	256/25274	Arsa Pay/Payda:	130/730
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.PLANI:11/10/2005(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekafe	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
454489974	(SN:8167136) MİSTAÇOĞLU TELEKOMÜNİKASYON VE İNŞAAT YATIRIM HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişitlerin Ümvan Değişikliği 07-11-2018 26241	

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

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



2 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-8-2021-22:23



Kayıd Oluşturan: HAKAN YALÇINTUNÇ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181521420310	20210824-2639-F04535	42031

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtıfaklı	Ada/Parsel:	0/3314
Taşınmaz Kimlik No:	25281461	AT Yüzölçümü(m2):	730.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAHÇELİEVLER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ATÖLYE
Kurum Adı:	Bahçelievler	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YENİBOSNA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ASFALT KENARI	Block/Kat/Giriş/B8No:	/1/2
Cilt/Sayfa No:	256/25273	Arsa Pay/Payda:	240/730
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.PLANI:11/10/2005(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekaresi	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
454489972	(SN:8167136) MİSTAÇOĞLU TELEKOMÜNİKASYON VE İNŞAAT YATIRIM HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 07-11-2018 26241	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) z8nec0rMoG kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-8-2021-22:22



Kayıt Oluşturan: HAKAN YALÇINTUNÇ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181521420310	20210824-2639-F04535	42031

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtıfaklı	Ada/Parsel:	0/3314
Taşınmaz Kimlik No:	25281460	AT Yüzölçümü(m2):	730.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAHÇELİEVLER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ASMA KATLI ATÖLYE
Kurum Adı:	Bahçelievler	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YENİBOSNA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ASFALT KENARI	Block/Kat/Giriş/B8No:	/ZEMİN//1
Cilt/Sayfa No:	256/25272	Arsa Pay/Payda:	360/730
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.PLANI:11/10/2005(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekaresi	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
454489970	(SN:8167136) MİSTAÇOĞLU TELEKOMÜNİKASYON VE İNŞAAT YATIRIM HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 07-11-2018 26241	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) DXE9jONwI9 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2



10. FOTOĞRAFLAR













HAKAN YALÇINTUNC

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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 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



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