



ASAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

MOBİTEL İLETİŞİM HİZMETLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.
İSTANBUL / SANCAKTEPE
257 no.lu Parsel

Rapor No : 0236
Rapor Tarihi : 27.09.2021

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



Sunulan:

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

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

Hazırlayan:

ASAL Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.

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

Ataşehir / İSTANBUL

Tel: +90216 630 32 39

Faks: +90216 630 32 41

www.asaldegerleme.com

bilgi@asaldegerleme.com



Bağlayıcı Ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

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

Raporu Hazırlayan

 **e-imzalıdır**

Raporu Denetleyen

 **e-imzalıdır**

Raporu Onaylayan

 **e-imzalıdır**

Hüseyin Varlı

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 406312

Mevlüt Biltekin, MRICS

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 403964

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	: 0236
Değerleme Türü ve Rapor Formatı	: Açıklamalı Gayrimenkul Değerleme Raporu
İncelemenin Yapıldığı Tarih	: 24.08.2021
Değerlemesi Yapılan Mülk	: 257 No.lu Parsel
Taşınmazın Adresi	: Paşaköy Mahallesi, Onsekiz Mart Caddesi, No:36-38 Sancaktepe / İstanbul
Hukuki Tanımı	: Arsa
Malik	: Mobiltel İletişim Hizmetleri San. ve Tic. A.Ş. (1/1)
Mevcut Kullanımı	: Lojman - Depo
Mevcut Kullanıcı	: Mal Sahibi
İmar Durumu	: Konut / Park / Yol
Taşınmazın Arsa Alanı	: 20.000 m ²
Taşınmazın Yapı Alanı	: 860 m ² (Mevcut Yapılar)
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	: Pazar Yöntemi / Gelir Yöntemi
Pazar Değeri* (KDV Hariç)	: 23.000.000TL (30.06.2021 tarihi itibarıyla geçerli değer)

* UMS/TMS 16 ya göre Gerçeğe Uygun Değer

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



İÇİNDEKİLER

1. Rapor Bilgileri	6
1.1. Rapor Tarihi	6
1.2. Rapor Numarası	6
1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları	6
1.4. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı	6
1.5. Değerleme Tarihi	6
1.6. Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası	6
1.7. Raporun, Tebliğin 1. Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.8. Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler	6
1.9. Raporun türü	6
2. Kuruluş ve Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	7
2.1. Kuruluşun(Değerleme Şirketinin) Unvanı ve Adresi	7
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	7
2.3. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	7
2.4. İşin (Değerleme Raporunun) Kapsamı	7
3. Kabuller, Kısıtlamalar, Varsayımlar, Tanımlar	8
3.1. Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar	8
3.2. Çalışmaya Özel Koşullar	9
3.3. Tanımlar	10
3.4. Değerlemede Kullanılan Yaklaşımlar	13
4. Gayrimenkulün Yasal Durumuna İlişkin Bilgiler	15
4.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı	15
4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	17
4.3. Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar	18
4.4. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	19
4.5. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Alım/Satım İşlemleri	19
4.6. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	19
4.7. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	20
4.8. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	37



4.9. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgi	37
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.....	37
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.....	37
4.12. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	37
4.13. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	37
5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri.....	38
5.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	38
5.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	42
5.1. Sektörel görünüm ve veriler.....	61
5.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	76
5.2. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	77
5.3. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	78
5.4. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Almasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	78
5.5. 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.....	78
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	79
6.1. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar.....	79
6.2. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar	82
6.3. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar	82
6.4. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)	87
6.5. Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler)	88
6.6. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	89
6.7. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	89
6.8. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar.....	89
6.9. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	89



6.10. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	89
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ.....	90
7.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması.....	90
7.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçesi...	91
7.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	91
7.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	91
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.....	91
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.....	91
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.....	91
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.....	92
8. SONUÇ.....	93
9. EKLER	94
10.FOTOĞRAFLAR.....	100



1. Rapor Bilgileri

1.1. Rapor Tarihi

27.09.2021

1.2. Rapor Numarası

0236

1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

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

1.4. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı

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

1.5. Değerleme Tarihi

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

1.6. Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

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

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

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

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

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

1.9. Raporun türü

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



2. Kuruluş ve Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

2.1. Kuruluşun(Değerleme Şirketinin) Unvanı ve Adresi

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

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

2.3. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

2.4. İşin (Değerleme Raporunun) Kapsamı

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



3. Kabuller, Kısıtlamalar, Varsayımlar, Tanımlar

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

3.1. Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

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



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

3.2. Çalışmaya Özel Koşullar

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

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



3.3. Tanımlar

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

Değerlemede Kullanılan Bazı Tanımlar

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

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

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

- (a) Bir el değiştirme işleminde bir varlık için ödenmesi en olası fiyat veya
- (b) Bir varlığın mülkiyetinden sağlanacak ekonomik faydalar.

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

Değerleme; değer takdirinin sürecini tanımlamaktır.

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

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

Pazar Değeri; Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutar.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

3.4. Değerlemede Kullanılan Yaklaşımlar

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

Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

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

Maliyet Yaklaşımı

Bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır.

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

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



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

Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

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



4. Gayrimenkulün Yasal Durumuna İlişkin Bilgiler

4.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Paşaköy Mahallesi, Onsekiz Mart Caddesi, 257 no.lu parselle kayıtlı, 20.000 m2 yüz ölçümlü ve tarla nitelikli taşınmazdır.

Atatürk Caddesi Paşaköy istikametinde ilerlerken Paşaköy mevkiinde cadde bitiminde konumlu dönel kavşaktan doğu yönünde Baraj Yolu Caddesi'ne devam edilir. Cadde üzerinde yaklaşık 1,5 km. devam edilip sol yönde Onsekiz Mart Caddesi'ne dönülerek konu taşınmaza erişim sağlanabilmektedir. Konu taşınmaz doğu yönünde Onsekiz Mart, kuzey yönünde ise Işıl Sokak cephelidir.



Taşınmazın bulunduğu yakın çevrede, genellikle konut+ticaret amaçlı ve bodrum + zemin +1-3 normal katlı olacak şekilde yapılaşma söz konusudur. Yapılaşmanın düşük yoğunlukta olduğu bölgede sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş merkezi/çarşı, sağlık ocağı/hastane, okul, market, banka vb. sosyal ihtiyaçlar kısa/orta mesafelerde karşılanabilmektedir. Bölgede, genellikle orta düzey gelir grubuna sahip insanlar ikamet etmekte olup, bölge gelişime açık olma özelliği sebebiyle tercih edilmektedir.

Ulaşım İmkânı: Ulaşım imkanları yönünden değerlendirildiğinde, Kuzey Marmara Otoyolu ile Şile Otoyolu bağlantısını sağlayan Alemdağ Kavşağına yakın komşuluğunda olması özel araç ulaşımı açısından avantaj oluşturmaktadır. Parsele toplu taşıma ile Baraj Yolu Caddesi istikametinde hareket eden hatlar yardımıyla erişim sağlanabilmekte olup, en yakın otobüs durağı 200 metre mesafede yer almaktadır. Taşınmaza yakın konumda Paşaköy Biyolojik Arıtma Tesisi ve Paşaköy Gişeleri yer almaktadır.

Taşınmaza erişim sağlanan Baraj Yolu Caddesi, doğu batı aksında bölgenin en önemli ulaşım ve ticaret aksıdır. Baraj Yolu Caddesi batı ucunda TEM Otoyolu Dudullu Kavşağı'ndan başlayarak Dudullu Sanayi Bölgesi, Sarıgazi, Samandıra Yenidoğan ve Paşaköy mahallelerinin güney sınır hattını oluşturmaktadır. Aks üzerinde sanayi yapıları, plaza ve işyeri nitelikli taşınmazlar, eğitim ve sağlık tesisleri ile konut yerleşkeleri bulunmaktadır.



Google maps koordinatları; Enlem (X): 41.0046470Boylam (Y): 29.2745180





4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

İli	İstanbul
İlçesi	Sancaktepe
Bucağı	-
Mahallesi / Köyü	Paşaköy
Sokağı / Mevkii	Maltepe Düzü
Pafta	F22-C21-D / 2
Ada	-
Parsel	257
Yüzölçümü	20.000 m ²
Ana taşınmaz niteliği	Tarla
Malikleri ve hissesi	MOBİLTEL İLETİŞİM HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)4
Tapu tarihi/yevmiye	08-03-2018 / 5678
Cilt No / Sayfa No	3 / 256

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

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)					
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 257		
Zemin No	: 19150212	Yüzölçüm	: 20.000/00 m2		
İl / İlçe	: İSTANBUL/SANCaktepe	Ana Tap. Nitelik	: TARLA		
Kurum Adı	: Sancaktepe TM				
Mahalle / Köy Adı	: PAŞAKÖY Mah.				
Meski	: MALTEPE DÜZÜ				
Cilt / Sayfa No	: 3 / 256				
Kayıt Durum	: Aktif				

TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK					
ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: 01/01/1900 Sayı: -	SANCaktepe BELEDİYESİ	-	-	
Beyan	Diğer (Konusu: İMAR UYGULANMASINA ALINMIŞTIR.) Tarih: - Sayı: -	SANCaktepe BELEDİYESİ	18/03/2014 - 43084	-	
Beyan	Diğer (Konusu: 2194 sayılı İmar Kararının 13. Maddesine istinaden imar uygulamasına alınmıştır. Her türlü inşaat ve inşaat işleri, inşaat v.b. işlemlerin yapılmasına izin verilmektedir.) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih:25/06/2021 ,Bitiş Tarih:25/06/2021 - Söz)	İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI HARİTA MÜDÜRLÜĞÜ	25/06/2021 - 18400	-	

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Emlak No	Hisse Payı/Payda	Micrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
41831647	MOBİLTEL İLETİŞİM HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		20.000,00	Satın - 08/03/2018 - 5678	-

İpotek								
Alacaklı	Müşterinin	Borç	Faiz	Derce/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDP Hakkı
(SN:8013814) VAKİF KATHİM BANKASI A.Ş. Vergi No:8830423700	Haye	37091000,00 TL	Faizsiz	1 / 0	F.B.K.	08/03/2018 - 5739	MOBİLTEL İLETİŞİM HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Yok
İpotekin Konutlu Hissesi								
Taşınmaz	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesis Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Sancaktepe TM - PAŞAKÖY Mah. 257 Parsel	1 / 1	MOBİLTEL İLETİŞİM HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	37091000,00 TL	08/03/2018 - 5739	-			
İpotek ŞBİ Bilgisi								
ŞBİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				

Rapor Tarihi / Saati : 26.08.2021 15:31



Döğüncele

* Tesis edilen gerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



Rapor Tarihi / Sayı : 26.08.2021 / 05.91

2

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

4.3.1. Gayrimenkulün İlgili Mevzuat Uyarınca Sahip Olduğu Belgeleri Hakkında Bilgi

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

4.3.1.1. Yapı Ruhsatı;

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

4.3.1.2. Mimari Proje;

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

4.3.1.3. Yapı Kullanma İzin Belgesi

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



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

26.08.2021 tarihinde Sancaktepe Tapu ve Sicil Müdürlüğü'nden edinilen onaylı tapu kaydına göre, değerlemeye konu taşınmaz üzerinde;

- Beyan Diğer (Konusu: -) Tarih: 01/01/1900 Sayı: -
- Beyan Diğer (Konusu: 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine istinaden imar uygulamasına alınmıştır. Her türlü ifraz tevhit yola terk, ihdas v.b. işlemlerin yapılmasına izin verilmemektedir.) Tarih: - Sayı: - (25-06-2021 – 18400)
- Beyan Diğer (Konusu: -İMAR UYGULANMASINA ALINMIŞTIR.) Tarih: - Sayı: - (15-07-2014 – 13984)
- İpotek: VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 32.000.000,00 TL bedelle Faizsiz F.B.K. vadeli (08-03-2018 – 5739)

Kayıtlarının bulunduğu anlaşılmaktadır. İlgili tapu kaydı örneği ekte sunulmuştur.

Sancaktepe Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre konu taşınmazın da içerisinde bulunduğu 3.Etap uygulama çalışmasının devam etmekte olduğu ve uygulamanın Sancaktepe Belediyesi'nce yapıldığı öğrenilmiştir.

İmar uygulaması ile DOP kapsamında gerekli kesintiler (max. %45) yapılarak net parsel alanının oluşturulacağı, ada / parsel numaraları ile parsel yüz ölçüm ve geometrisinde değişiklikler meydana gelebileceği, parsel konumlarının ise büyük oranda korunacağı sözlü olarak öğrenilmiştir. Uygulama tamamlanmadan bölgede yapılaşma izninin verilmeyeceği belirtilmiştir.

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

Sancaktepe Tapu .Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işleminin gerçekleşmediği, 08.03.2018 tarihinde, 25.000.000TL bedelle, Hissedarlar Neşe Zaim, Işıl Şerifoğlu ve Ali Osman Zaim'den satış yolu ile mülkiyetin MOBİLTEL İLETİŞİM HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ne geçtiği öğrenilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazın son üç yıl içinde imar planında bir değişiklik olmadığı ve kamulaştırma meydana gelmediği Sancaktepe Belediye İmar Müdürlüğünden 02.09.2021 tarihinde alınan ekli belge ve yapılan görüşmeler neticesinde öğrenilmiştir.



4.7. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

02.08.2021 tarihinde, Sancaktepe Belediyesi'nden alınan yazılı bilgiye göre mülkün imar durumu aşağıdaki gibidir:

İmar Planı Ölçeği, Tarih ve No	1/1000 ölçekli, 26.02.2018 tasdik tarihli, (17.02.2014 ilk onay tarihi) Paşaköy Revizyon Uygulama İmar Planı
İmar Lejandı / Nizamı	Konut / Park / Yol
TAKS	-
KAKS (Emsal)	0.25
H max	9,50 metre / 3 Kat
Çekme mesafeleri	-
Plan Notları ve diğer açıklamalar	Ek olarak sunulmuştur.



T.C.
SANCaktepe BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-80059122-115.99-25149
Konu : Samandıra 257 Nolu Parselin Resmi İmar Durumu

02.09.2021

Sayın Melis MISTACIOĞLU
Çobançeşme Mah Kırmızı Sk No:16/1-a Bahçelievler/İst

İlgili : 31.08.2021 tarihli ve 46473 sayılı dilekçe.

Sancaktepe İlçesi, Samandıra, 257 parsel sayılı taşınmaz 26.02.2018 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Paşaköy İlave Revizyon Uygulama İmar Planı'nda 3194 sayılı yasanın 18. maddesine göre imar uygulaması yapılacak alan sınırları içerisinde kısmen E:0.25 H:9,50 konut, kısmen park alanı, kısmen dere işletme bandı, kısmen de yol olarak planlanmış alanda kalmakta olup; imar plan örneği yazımız ekinde bulunmaktadır.
Bilgilerinize arz ederim.

Dr.Eyüp Salih ELMAS
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek: Plan Örneği

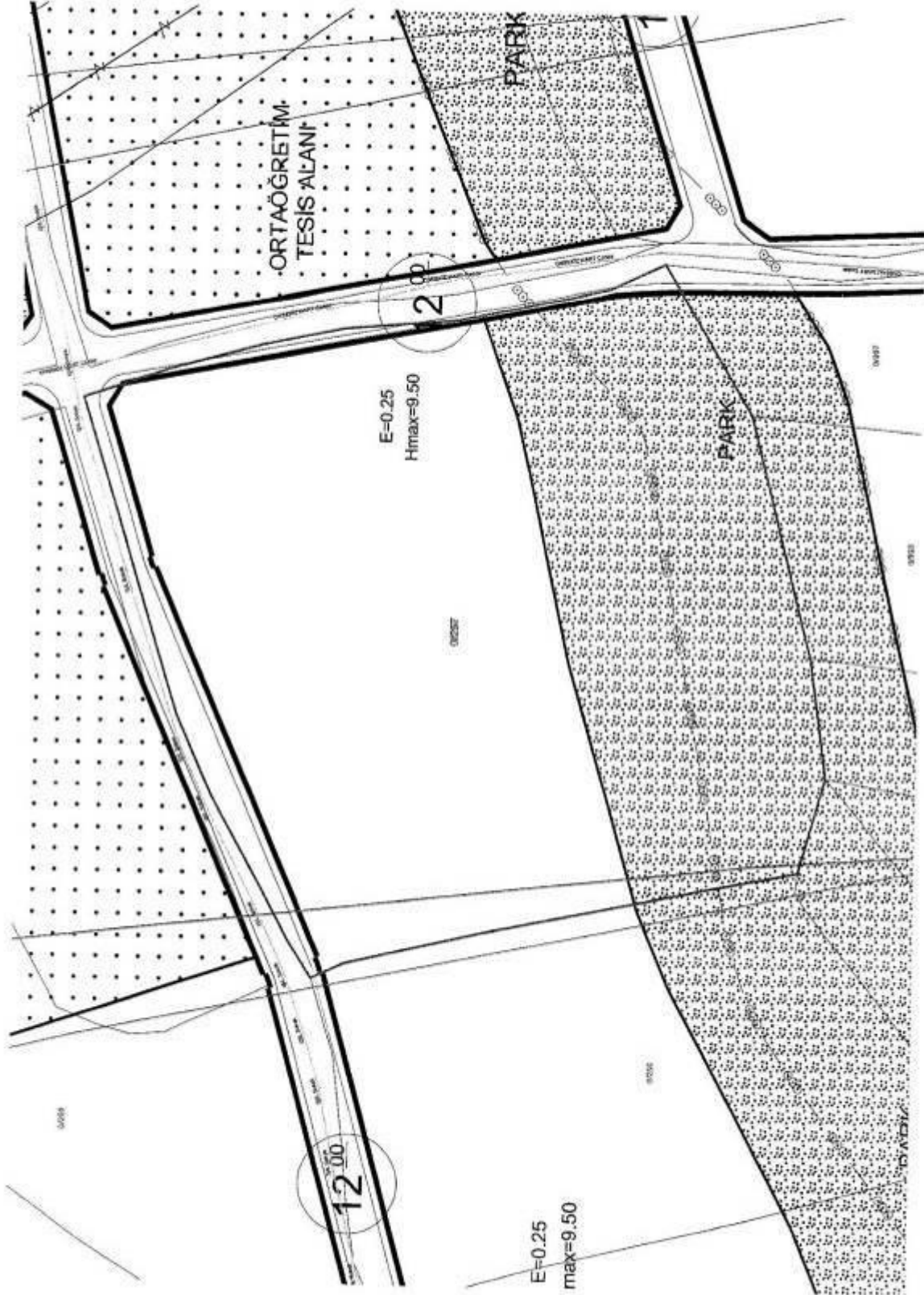
06.09/21

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: XWC58N-3Ksvsk-4/ uQq3-yzrEm/-VnFN+ZgO Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-eyup>

Abdullahmangazi Mahallesi Enderun Caddesi No:2 Sancaktepe/İstanbul
Telefon No: (216)622 33 33 Faks No: (216)620 93 37
e-Posta: bilgi@sancaktepe.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.sancaktepe.istanbul>
Kep Adresi: sancaktepe.bld@nso1.kep.tr

Bilgi için: Esra SAY ZENGİN
Mimar
Telefon No:







17.02.2014 t.t.li PAŞAKÖY UYGULAMA İMAR PLANI UYGULAMA HÜKÜMLERİ

6.1. GENEL HÜKÜMLER

1- 1/1000 Ölçekli Paşaköy Revizyon uygulama imar planı, plan paftaları, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür. Plan uygulama alanı, plan onama sınırındır.

2- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ile Kentsel Yeşil Alanlar (Yol, Yeşil Alan, Park, Eğitim ve Sağlık Tesisleri, Dini Tesis, Resmi Bina, Sosyal Ve Kültürel Tesisler, Teknik Hizmet Alanları vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

3- Ticari alanlarda ve kamu kullanımına ayrılan tüm alanlarda proje ve uygulama aşamasında Meri İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda özürölüler için uygun düzenlemeler yapılacaktır.

4- Topografik, Jeolojik, Biyometeorolojik, taşkın gibi nedenlerle özel önlem gerektiren alanlarda jeolojik rapor doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Tüm yapı ve binalarda inşaat için parsel bazında Zemin İnceleme Raporu yapılması gerekmektedir.

5- Bölgesel Trafo ve doğalgaz regülatörü gereksinimini karşılamak üzere, İlçe Belediyesince belirlenecek yerlerde ve ebatlarda, yeşil alanlar ve uygun genişlikteki kaldırımlarda trafo ve regülatör yapılabilir.

6- T.C.K. Kamulaştırma sınırına rastlayan parsellerde ilgili kurum görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

7- Plan onama sınırları kadastral veya imar parsel sınırındır. Sehven çizilen sınırlarda kadastral parsel ve imar parsel sınırına göre uygulama yapılacaktır.

8- Plan onama sınırı içerisinde mevcut veya yapılacak olan fezeyan kontrolü, kolektör, dere ıslah ve tüm altyapı arıtma ve uzaklaştırma tesisleri, atıksu ve yağmursuyu tesisleri için uygulama şeklini belirlemeye İSKİ yetkilidir.

9- Göl Mutlak Koruma Alanı, Kısa Mesafeli Koruma Alanları, Orman Alanları, Mutlak Tarım Alanları yerleşmeye açılmaz ve bu alanlar yoğunluk hesabına dahil edilemez.





10- Mera Alanları Mera Kanunu'na tabi alanlardır. Başka amaçla kullanılamaz. İlgili kurum görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

11- Plan tasdik sınırları içinde plan, lejand ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda "3194 Sayılı İmar Kanunu", "Meri İmar Yönetmeliği", "5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu", "2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını koruma Kanunu" ve ilgili yönetmelikler ile otopark yönetmeliği, Deprem Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, Yangından Korunma Yönetmeliği, Binalarda Enerji Performans Yönetmeliği, İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği, İSKİ Atıksuların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği ve diğer ilgili yasal mevzuat hükümleri geçerlidir.

12- KTVK bölge kurulu kararı ile korunması gerekli kültür ve tabiat varlığı olarak tescil edilmiş olan parsellerde ve bu parsellere komşu olan parsellerde ilgili koruma bölge kurulu tarafından alınacak karara göre uygulama yapılacaktır.

13- Mimari Avan Projelerine göre uygulama yapmaya belediyesi yetkilidir. Avan proje İlçe Belediyesince onaylanmadan uygulama yapılamaz.

14- Çatı aralarında bağımsız bölüm teşkil edilemez. Bu kısımlarda ancak son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Bu piyesler çatı eğimi içerisinde kalmak koşulu ile ait olduğu bağımsız bölümün son kattaki sınırlarının kapladığı alanı geçmemek, minimum 10m² alandan az olmamak ve saçak ucuna 3.00m az yaklaşmamak şartı ile yapılabilir ve ayrıca meri yönetmelik doğrultusunda hazırlanan çatı arası piyesleri emsal haricidir.

15- Planlama alanında uygulama aşamasında parsel üzerinde ağaç tespit çalışması yapılacak ve bu tespite göre nitelikli tüm ağaç ve ağaç toplulukları korunacaktır.

16- Planlama alanının tamamında eğimden dolayı açığa çıkan birinci bodrum kat iskân edilebilir. İskân edilen bodrum katlar emsale dâhildir. Eğimden dolayı birden fazla bodrum katın açığa çıkması halinde, açığa çıkan birinci bodrum kat haricindeki alanlar; ortak alan (sığınak, kömürlük, tesisat, otopark vb.) olarak kullanılabilir.

17- Çatı Piyeslerinde açık teraslar yapılabilinecek olup, söz konusu alanlar emsal haricidir.

18- Konut, Konut+Ticaret ve Ticaret alanı olarak belirtilen yerlerde yapılması gereken bodrumun kısmi değil de tam olarak (zemin kat kontüründe) yapılması halinde çıkan alan





binaya ait ortak mahal olarak kabul edilir ve meri imar yönetmeliğinin ilgili maddesinde ortak alanlarla ilgili öngörülen maksimum limitleri aşmama koşulu dikkate alınmaz.

19- 18. Madde uygulaması etaplar halinde yapılabilir.

20- _____ Planlama alanında 18. Madde uygulamasının etaplar halinde yapılması durumunda, etaplar arasındaki DOP+KOP oranları farkı %5'i aşamaz.

21- Plan paftaları üzerine schven çizilen taramalarla simgenin farklılık gösterdiği durumlarda simgeye göre uygulama yapılır.

22- Plan üzerinde yazılmış olan yol genişliklerine uyulacaktır. Ancak planda çizilen yol genişliği simgede yazılan yol genişliğinden farklı ise planda çizilen yol genişliğine uyulacaktır. Planda belirtilmeyen genişlikler için plan üzerinden ölçü alınacaktır.

23- Parsellere isabet eden imar yollarında, terk yapılmadan ruhsat verilemez. Ancak iki yola cepheli parsellerde yolların kesiştiği noktada meydana gelen maksimum 3.00 m²'lik kısımların terk işlemleri yapılmadan İlçe Belediyesinin uygun göreceği şekilde uygulama yapılabilir.

24- Kamu eline geçmiş yeşil alan (park, çocuk bahçesi, spor alanı, açık otopark vb. gibi) olarak ayrılan yerlerin bitişik parsellerindeki yapıları bu alanlara en fazla 3,00mt. yaklaşılabilir. Bu mesafede çıkma yapılamaz.

25-Halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması röperli krokiye göre yapılacaktır.

26- Konut, Konut+Ticaret ve Ticaret alanlarındaki yapılaşmanın fonksiyonlarına göre dış cephe şeklini ve rengini belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir.

27- Plan kapsamında verilen _____ Emsal ve Hmaks. değerleri altında uygulama yapılabilir.

28- Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Ancak binaların birbirine olan mesafeleri, her bina için planda belirlenen yan bahçe mesafelerinin toplamından az olamaz.





29- Yapı alanlarında 3.00 m. ve daha geniş her türlü yaya ve taşıt yollarından, parsel önündeki İSKİ basınçlı hat güzergahı, yeşil alan, açık otopark, karayolları kamulaştırma alanı ve yeşil bantlardan parsellere mahreç sağlanır ve araç giriş-çıkışı yapılabilir.

30- Kamu kuruluşlarının mülkiyetinde olup da imar planında yolda kalan parsellerden, mahreç almak zorunda olan parseller için; ilgili kurumun muvafakati aranmaksızın geçiş hakkı verilecektir.

31- Plan alanı içerisinde mülkiyet sahipliği aynı olmak kaydıyla parseller arası iletişimi ve ortak mahallerin kullanımını sağlamak amacıyla parseller arasında bulunan yol, otopark gibi donatıların altından bağlantı yapılabilir. İlçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre ulaşım bağlantısı parsel lehine imar hakkı olarak kullanılamaz. Bu gibi alanlarda herhangi bir kamu projesi doğması halinde, kamu projesi doğrultusunda uygulama yapılır. İlgilisi tarafından parsel lehine herhangi bir hak iddia edilemez.

32- Konut, Konut+Ticaret ve Ticaret Alanlarında İlçe Belediyesince uygun görülen cadde ve sokaklardaki parsellerin yola bakan cephelerinde, bina cephelerinin önünde bahçe duvarı yapılamaz. Bina hizasında bahçe duvarı yapılır. Bu alanlar için İlçe Belediyesince onaylanacak peyzaj projesine göre uygulama yapılacaktır. Ancak yol kotunun altında kalan parsellerde yol kotundan itibaren 0.50 m. Yüksekliğinde duvar yapılabilir.

33- Plan onama sınırı içerisinde, 18. madde uygulaması yapılacak alanda minimum parsel büyüklüğü — 3000 m²'dir. Bu kapsam dışında kalan Paşaköy Köy içi mevkiinde bulunan hisseli parsellerde 3194 sayılı yasanın 18. maddesine göre yapılacak imar uygulaması sırasında plan notu ve yönetmelikteki minimum parsel büyüklüğü şartları aranmaz. İmar uygulamasından sonra oluşan parseller ifraz edilmesi halinde plan notu ve yönetmelik şartlarına tabidir.

34- Konut, Konut+Ticaret ve Ticaret alanlarında yeni oluşturulacak parsellerde minimum parsel büyüklüğü — 3000 m²'dir.

35- Yapılamayan parsellerde minimum yapılanma şartlarını sağlayacak şekilde ön-yan ve arka cephe mesafelerini belirlemeye ilçe belediyesi yetkilidir. Ancak ön bahçe mesafesi hiçbir koşulda 3 metreden az olamaz.

36- Tüm Donatı Alanlarında bina yüksekliklerini (hmaks) belirlemeye emsal değerini aşmamak şartıyla ilçe belediyesi yetkilidir.





37- 18.madde uygulama alanı dışında kalan Paşaköy köy içi mevkii yerleşim alanında 300 m²'den büyük parsellerde TAKS:0,30 h:9.50, 300 m²'den küçük parsellerde ise h:9.50 ve çekme mesafelerine göre uygulamaya yapmaya İlçe Belediyesi yetkilidir.

38- Enerji Nakil Hatları altında yapı yapılamaz.

39- 1/1000 Ölçekli Paşaköy Revizyon Uygulama İmar Planında Ömerli Havzası Orta Mesafeli Koruma Alanında (1000-2000m.) kalan kısmında; her türlü sanayi maksatlı yapılar, serbest bölge, tıp fakülteleri, laboratuvarlarında ve atölyelerinde kimyevi maddelerin işlendiği her türlü eğitim ve öğretim kurumları, hastane, akaryakıt istasyonu, hayvancılık tesisleri, mezbaa, her türlü kimyevi madde, yakıt, zehirli zararlı ve tehlikeli madde depoları, katı atık depolama tesisleri, çöp toplama ve imha merkezleri, mezarlık fonksiyonları önerilemez, bu fonksiyonlara ait yapılara izin verilemez.

40- 1/1000 Ölçekli Paşaköy Revizyon Uygulama İmar Planının Ömerli ve Elmalı Havzası Uzun Mesafeli Koruma Alanlarında (2000m.-Havza Sınırı) kalan kısımlarında; metal sertleştirme (tuz ile), metal kaplama, yüzey temizleme (asitle), tekstil boyama ve emprime baskı, hurda plastik yıkama, lifli yıkama-yağlamacılar, kimyasal madde depoları (yanıcı, parlayıcı, patlayıcı), imalatından sanayi atık suyu kaynaklanan kimyasal madde üretim tesisleri, hurda kağıt işleme, ham deri işleme, asit imal ve dolum yerleri, zirai mücadele ilacı imal ve dolum yerleri, pil, batarya-akü imal yerleri, gres yağ fabrikaları(petrol türevi), domuz ve köpek çiftlikleri, entegre hayvancılık tesisleri, ilaç sentez fabrikaları, ağır metal tuzu üretimi, cam yıkama, yün yıkama, çöp ayırma, depolama ve imha merkezleri, açık kömür depolama, matbaa, her türlü kimyevi madde ve yakıt depoları önerilemez, bu fonksiyonlara ait yapılara izin verilemez.

41- Karayollarına cephesi bulunan parsellerde kamulaştırma sınırları; Ticari alanlarda 25m, Konut alanlarında 5m. yapı çekme mesafeli uygulama yapılacaktır.

42- Planda "K" sembolü Kavşak düzenleme alanları İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Daire Başkanlığınca onaylanacak olan uygulama projeleri doğrultusunda uygulama yapılabilir.

43- Planda spor alanı, meydan ve yol gibi kamuya ait açık alanların zemin altları ilgili kurumların (Ulaşım Daire Başkanlığı, Park ve Bahçeler Müdürlüğü, Zemin ve Deprem





İnceleme Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı'nın uygun görüşleri alınarak uygulama aşamasında Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu (UTK) kararı alınarak "Zeminaltı Katlı Otopark" yapılabilir.

44- Planlanan İSKİ atıksu ve yağmursuyu şebeke hatlarının geçtiği güzergahlarda boru çaplarına göre 5,00-10,00m'den fazla yaklaşamaz. Bu alanlarda yapı yapılamaz.

45- Dere taşkın alanlarında geçen yollarda İSKİ ve Ulaşım Planlama Müdürlüğü görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

46- Orman ve Tarım alanlarına bitişik olan konut parsellerindeki bina yaklaşma mesafesi, bu alanların sınırlarına 20 m. den az olamaz. Konut yapımına müsait olmayan parsellerde 7m'ye kadar düşürülebilir.

47- Eğitim tesislerine ait alanlar arasında (İlköğretim Tesis Alanı, Ortaöğretim Tesis Alanı, Mesleki ve Teknik Eğitim Tesis Alanı) ihtiyaç durumunda, ilgili kurum görüşü (İstanbul İl Milli Eğitim Müdürlüğü) alınmak şartıyla değişiklik yapılabilir.

48- Planda Konut, Ticaret ve Konut+Ticaret alanına ayrılan alanlarda planda verilen yapılaşma değerlerinde artış olmaması şartıyla; Özel Sosyal Kültürel, Özel Temel Eğitim, Özel Ortaöğretim, Özel Sağlık Tesis Alanları yapılabilir. Ancak Özel Eğitim, Özel Sağlık ve Özel Sosyal Kültürel Tesisi yapılan parsellerde konut ve ticaret birimleri yer alamaz.

Konut, Konut+Ticaret ve Ticaret alanlarında yapılacak uygulamalarda TAKS:0,25 değeri aşılamaz. Doğal zemin kotu üzerine çıkan kısımlarda ve iskan edilen bodrum katta TAKS değeri aşılamaz.

6.2. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

Plan alanı içerisinde plan tasdik sınırının böldüğü K' rumuzlu parselde, plan tasdik sınırı parselin kadastral sınırından geçirilecektir. K2 rumuzlu parselin tamamında 15.02.2010 t.t.li 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planındaki TAKS, KAKS ve yapılaşma değerleri geçerlidir.

A. Konut Alanları

K1 Konut Alanları: Emsal: 0,25 Hmax:9,50

K2 Konut Alanları: TAKS:0,40 KAKS:0.70 Aynk Nizam 3 Kat





Parsel büyüklüğü 10.000 m²'den büyük Konut Alanlarında avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

B. Konut+Ticaret Alanları

Konut+Ticaret Alanları: Emsal: 0,25 Hmax:9,50

Plan lejantında Konut, Konut+Ticaret alanına ayrılan alanlarda planda verilen yapılaşma değerlerinde artış olmaması şartıyla; Özel Sosyal Kültürel, Özel Temel Eğitim, Özel Ortaöğretim, Özel Sağlık Tesis Alanları yapılabilir, ancak Özel Eğitim, Özel Sağlık ve Özel Sosyal Kültürel Tesisi yapılan parsellerde konut ve ticaret birimleri yer alamaz.

Ticaret + Konut alanlarında tamamen konut fonksiyonu veya tamamen ticaret fonksiyonu yer alabileceği gibi konut ve ticaret fonksiyonu bir arada da yer alabilir. Ticaret + Konut alanlarında zemin üstü katlarda ofis olarak kullanılabilir. Tamamen ticaret fonksiyonu olması durumunda Maksimum Emsal: 0,25'i geçmeyecektir.

Ticaret + Konut alanları içerisinde Maksimum Emsal: 0,25'i geçmemek koşulu ile katlı otopark, iş merkezi, çarşı, alışveriş merkezi, otel v.b. konaklama tesisi, banka, finans kurumu ve benzeri fonksiyonlar yer alabilir.

Ayrıca, bu alanlarda kütüphane, nikâh salonu, halk eğitim merkezi, huzurevi, çocuk bakımevi, müze, sinema, tiyatro, sergi salonu vb. gibi sosyal ve kültürel tesisler ile özel sağlık ve özel eğitim tesisleri de yer alabilir. Bu fonksiyonlara ilişkin uygulama ilçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

Parsel büyüklüğü 10.000 m²'den büyük Ticaret+Konut Alanlarında avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

C. Ticaret Alanları

KAKS : 0,25 H: 12,50m

Ticaret alanları içerisinde Maksimum Emsal: 0,25'i geçmemek koşulu ile katlı otopark, iş merkezi, çarşı, alışveriş merkezi, otel v.b. konaklama tesisi, banka, finans kurumu ve benzeri fonksiyonlar yer alabilir.

Ayrıca, bu alanlarda, kütüphane, nikâh salonu, halk eğitim merkezi, huzurevi, çocuk bakımevi, müze, sinema, tiyatro, sergi salonu vb. gibi sosyal ve kültürel tesisler ile özel sağlık ve özel eğitim tesisleri de yer alabilir. Bu fonksiyonlara ilişkin uygulama ilçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.





D. Donatı Alanları

İlköğretim Tesis Alanı

Bu alanlarındaki uygulama; Meri İmar Yönetmeliği ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün 18.08.2005 tarih ve 847 sayılı genelgesinde belirtilen etüt raporu esaslarına istinaden yapılacak zemin etüt raporlarına göre hazırlanmış olan ilçe belediyesince onaylanacak avan proje doğrultusunda yapılacaktır. Bu alanların özel mülkiyete konu olması halinde veya bu alanlarda özel tesisler yapılması halinde İSKİ İçmesuyu Havzalar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Bu alanlarda anaokulu ve kreş de yapılabilir. Ayrıca, tesis bünyesi içerisinde kapalı/açık spor alanı da yapılabilir.

Özel İlköğretim Tesis Alanı

Bu alanlardaki uygulama, Emsal:0,25'i aşmamak kaydıyla ilgili Kurumlardan alınacak görüşlere uygun olmak koşulu ile meri imar yönetmeliği doğrultusunda ilçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Bu alanlarda, tesis bünyesi içerisinde kapalı/açık spor alanı ve anaokulu-kreş de yapılabilir.

Ortaöğretim Tesis Alanı

Bu alanlarındaki uygulama; Meri İmar Yönetmeliği ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün 18.08.2005 tarih ve 847 sayılı genelgesinde belirtilen etüt raporu esaslarına istinaden yapılacak zemin etüt raporlarına göre hazırlanmış olan ilçe belediyesince onaylanacak avan proje doğrultusunda yapılacaktır. Bu alanların özel mülkiyete konu olması halinde veya bu alanlarda özel tesisler yapılması halinde İSKİ İçmesuyu Havzalar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Bu alanlarda, tesis bünyesi içerisinde kapalı/açık spor alanı da yapılabilir.

Mesleki ve Teknik Öğretim Alanı

Bu alanlarındaki uygulama; Meri İmar Yönetmeliği ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün 18.08.2005 tarih ve 847 sayılı genelgesinde belirtilen etüt raporu esaslarına istinaden yapılacak zemin etüt raporlarına göre hazırlanmış olan ilçe belediyesince onaylanacak avan proje doğrultusunda yapılacaktır. Bu alanların özel mülkiyete konu olması halinde veya bu alanlarda özel tesisler yapılması halinde İSKİ İçmesuyu Havzalar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Bu alanlarda, tesis bünyesi içerisinde kapalı/açık spor alanı da yapılabilir.





Kreş

Bu alanlarındaki uygulama; Meri İmar Yönetmeliği ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün 18.08.2005 tarih ve 847 sayılı genelgesinde belirtilen etüt raporu esaslarına istinaden yapılacak zemin etüt raporlarına göre hazırlanmış olan ilçe belediyesince onaylanacak avan proje doğrultusunda yapılacaktır. Bu alanların özel mülkiyete konu olması halinde veya bu alanlarda özel tesisler yapılması halinde İSKİ İçmesuyu Havzalar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Ayrıca, tesis bünyesi içerisinde kapalı/açık spor alanı da yapılabilir.

İdari Tesis Alanı

Bu alanlarda; Kaymakamlık, Karakol, Muhtarlık, vb. kamu birimleri ile altyapı hizmetlerine yönelik tesisler yer alabilir. Bu alanlarındaki uygulama; Meri İmar Yönetmeliği ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün 18.08.2005 tarih ve 847 sayılı genelgesinde belirtilen etüt raporu esaslarına istinaden yapılacak zemin etüt raporlarına göre hazırlanmış olan ilçe belediyesince onaylanacak avan proje doğrultusunda yapılacaktır.

Dini Tesis Alanı

Bu alanlarda dini tesisler ve eklentileri yapılabilir. Bu alanlarındaki uygulama; Meri İmar Yönetmeliği ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün 18.08.2005 tarih ve 847 sayılı genelgesinde belirtilen etüt raporu esaslarına istinaden yapılacak zemin etüt raporlarına göre hazırlanmış olan ilçe belediyesince onaylanacak avan proje doğrultusunda yapılacaktır. Bu alanların özel mülkiyete konu olması halinde veya bu alanlarda özel tesisler yapılması halinde İSKİ İçmesuyu Havzalar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Sağlık Tesis Alanı

Bu alanlarındaki uygulama; Meri İmar Yönetmeliği ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün 18.08.2005 tarih ve 847 sayılı genelgesinde belirtilen etüt raporu esaslarına istinaden yapılacak zemin etüt raporlarına göre hazırlanmış olan ilçe belediyesince onaylanacak avan proje doğrultusunda yapılacaktır. Bu alanların özel mülkiyete konu olması halinde veya bu alanlarda özel tesisler yapılması halinde İSKİ İçmesuyu Havzalar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı

Bu alanlarda; kütüphane, nikâh salonu, halk eğitim merkezi, huzurevi, çocuk bakımevi, müze, sinema, tiyatro, sergi salonu, yurt ,vb. gibi sosyal ve kültürel tesisler yer alabilir. Bu

ASLI GİBİDİR
Hikmet İSLAN
Gen. Plançisi



alanlarındaki uygulama; Meri İmar Yönetmeliği ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün 18.08.2005 tarih ve 847 sayılı genelgesinde belirtilen etüt raporu esaslarına istinaden yapılacak zemin etüt raporlarına göre hazırlanmış olan ilçe belediyesince onaylanacak avan proje doğrultusunda yapılacaktır. _____

_____ Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

Özel Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı

Bu alanlardaki uygulama, meri imar yönetmeliği doğrultusunda ilçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Bu alanlarda öğrenci yurtları, kuran kursları ve huzurevi yer alabilir. Max. Emsal:0,25 değerini aşamaz.

Belediye Hizmet Alanı

Bu alanlarındaki uygulama; Meri İmar Yönetmeliği ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün 18.08.2005 tarih ve 847 sayılı genelgesinde belirtilen etüt raporu esaslarına istinaden yapılacak zemin etüt raporlarına göre hazırlanmış olan ilçe belediyesince onaylanacak avan proje doğrultusunda yapılacaktır. Bu alanların özel mülkiyete konu olması halinde veya bu alanlarda özel tesisler yapılması halinde İSKİ İçmesuyu Havzalar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Belediye Hizmet Alanlarında; yerleşmeye hizmet edebilecek nitelikte, sosyal tesis, halk eğitim, belediyeye ait kültürel tesisler, kütüphane, bilgi-beceri-meslek edindirme kursları gibi eğitim ve kültür yapıları, belediyeye ait idari birim şubeleri, muhtarlık gibi yönetim yapıları, belediye hizmet birimleri yer alabilir. Ayrıca; açık alan kullanımı gerektiren kullanımlar (garaj, şantiye, su deposu v.b.) yer alabilir. Hazırlanacak avan projelerde yapılacak tesisin özellikleri ve kapasitesine göre fiziksel mekan bütünlüğü dikkate alınarak gerekli otopark ve açık alan ihtiyacı parsel içinde çözümlenecektir.

Deprem sonrası düzenlenmesi muhtemel toplanma yerleri /çadır alanları yer alabilir.

İSKİ Arıtma Tesis Alanı

Bu alanlarındaki uygulama; Meri İmar Yönetmeliği ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün 18.08.2005 tarih ve 847 sayılı genelgesinde belirtilen etüt raporu esaslarına istinaden yapılacak zemin etüt raporlarına göre hazırlanmış olan ilçe belediyesince onaylanacak avan proje doğrultusunda yapılacaktır. Bu alanların özel mülkiyete konu olması





halinde veya bu alanlarda özel tesisler yapılması halinde İSKİ İçmesuyu Havzalar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Park Alanı

Aktif yeşil alan olarak düzenlenecek alanlardır. Bölgenin yeşil alan ve park gereksinimini karşılayacak bu alanlarda çevreyle uyumlu, doğal değerleri ortaya çıkaracak uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır.

Bu alanlarda Maksimum Emsal: 0,03 ve Maksimum H: 4,50 m.'yi geçmemek kaydıyla kafeterya, açık hava spor alanları (gezi alanları, yürüyüş, koşu, bisiklet parkuru vb.), çocuk oyun alanları vb. birimler yer alabilir.

Bu alanlardaki mevcut ağaçlar korunacak olup, uygulama ilçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

Botanik ve Hobi Bahçesi

Bu alan içerisinde botanik bahçesi ve hobi amaçlı organik tarımsal üretim alanları yer alabilir. Bu alanda, tarımsal üretim aşamasında kullanılmak üzere takılabilir sökülebilir ahşap müstemilatlar ile botanik bahçesinin ihtiyaç duyduğu idari birimler dışında yapı yapılamaz. Bu alanlardaki uygulama İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

Semt Spor Alanları

Bu alanlar içerisinde kapalı ve açık alan gerektiren spor faaliyetleri yer alabilir. Bu alanlardaki uygulama, ilçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

Semt Pazar Alanı

Bu alanlar; çok amaçlı açık kamusal kullanım alanı olup, sosyal, kültürel, eğlence ve açık ticaret aktivitelerinin yapıldığı tören alanı, açık konser alanı ve yerel ve organik ürünlerin pazarlandığı alanlardır. Bunun dışında ilgili belediyenin uygun görmesi halinde gerekli alt yapının hazırlanması şartıyla otopark, yılın belirli günlerinde ilgili idarelerin uygun görüşü alınmak kaydıyla kurban satış alanı olarak kullanılabilir.

Ağaçlandırılacak Alanlar

Bu alanlardaki mevcut ağaçlar korunacak olup, bölgenin toprak ve iklim karakteristiğine uygun olarak ağaçlandırılacaktır.





Mera Alanı

Bu alanlarda 4342 sayılı Mera Kanunu hükümleri geçerlidir.

Mezarlık Alanı

Mezarlık alanlarındaki mevcut ağaçlar korunarak gerektiğinde ağaçlandırma çalışması yapılacaktır. Bu alanlardaki uygulama İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacak olan projeye göre yapılacaktır.

E. Ulaşım

Erişme Kontrollü Otoyollar

*Planda Karayolları Kamulaştırma Kuşağı içerisinde gösterilen yol Kuzey Marmara Otoyoludur.

Kentçi Ulaşım Aksları

- * 1° - Planda 25 metre ve 22,50 metre genişliğinde gösterilen yollardır.
- * 2° - Planda, 20 metre genişliğinde gösterilen yollardır.
- * 3° - Planda, 15 metre ve 12 metre genişliğinde gösterilen yollardır.
- * 4° - Planda, 10 metre genişliğinde gösterilen yollardır.
- * 5° - Planda, 8 metre ve 7 metre genişliğinde gösterilen yollardır.

Otoparklar

İlgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınması koşulu ile konut alanları, ticaret alanları, sosyal ve kültürel tesis binaları gibi tüm yapılaşmalar ile kavşaklar ve bu alanları çevreleyen yolların altında, zemin altı kapalı otopark yapılabilecek olup, zemin altı otopark alanlarının üstü planda belirtilen fonksiyon dışında başka bir fonksiyon için kullanılamaz.

Zemin altı otopark alanları olağanüstü koşullarda sığınak olarak kullanılabilir.

Ticaret alanları içerisinde; Maksimum Emsal: 0,25'i geçmemek koşulu ile "Katlı Otopark" yapılabilir.

İlgili kurumların uygun görüşü alınmak kaydıyla Enerji Nakil Hatlarının altında açık otopark düzenlenebilir.

Uygulama İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacak Avan Projeye göre yapılacaktır.





Akaryakıt + LPG İstasyonu

Bu alanlar, Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliğine tabi alanlar olup, bu alanlarda uygulama Maksimum Emsal: 0,25'i geçmemek ve lifli yıkama-yağlama ünitesi bulunmamak koşulu ile ilgili kurumların uygun görüşleri (UKOME, İtfaiye Daire Başkanlığı, İSKİ vb.) alındıktan sonra İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

F. Yapı Yasağı Ya Da Sınırlama Getirilen Alanlar

Enerji Nakil Hattı Koruma Bandı

ENH Koruma Kuşağı altında kalan ve planda; yapı yasaklı alan, park alanı (yeşil alan), pasif yeşil alan olarak planlanan parsellerin imar hakları Enerji Nakil Hatları Koruma Kuşağı içerisinde kalan kısımların kamuya bedelsiz terk edilmesi koşuluyla plan onama sınırları içerisindeki başka parsellerde kullanılabilir. İmar hakkı transfer edilen parselde planda verilen Emsal değeri en fazla %50 arttırılabilir, kullanılmayan imar hakları ise başka parsel veya parsellerde kullanılabilir. İmar hakkı transferi hesabı ENH Koruma Kuşağına komşu parsellerdeki düşük yoğunluklu/yapılaşma koşullu fonksiyon bölgeleri dikkate alınarak yapılacaktır. Parsel sahibinin talebi halinde ENH Koruma Kuşağı altında kalan ve planda; yapı yasaklı alan, park alanı (yeşil alan), pasif yeşil alan olarak planlanan parselde ilgili kurumlardan uygun görüş alınmak şartıyla E:0.03, h:4.50 m. yapılaşma koşulları aşılmayacak şekilde Ticari birimler (halı saha, kafeterya, büfe, sosyal tesis v.b.) yapılabilir. Kısmen ENH Koruma Kuşağı altında kalan parsellerde ENH Koruma Kuşağı dışında kalan kısmın planda verilen hükümlere göre yapılaşmaya uygun olması halinde ENH Koruma Kuşağı altında kalan kısımlarını parselin ENH Koruma Kuşağı dışında kalan kısmında kullanılabilir veya başka parsellere yukarıda belirtilen koşullar çerçevesinde transfer edilebilir.

Sancaktepe İlçesi sınırı içerisinde parsellerin ENH altında kalan kısımlarında parselin civarındaki en düşük yapılaşma koşulu ve konut, konut+ticaret plan fonksiyonları geçerli olmak, TEİAŞ kurum görüşü alınmak şartı ile meri uygulama imar planlarının plan hükümleri doğrultusunda Yençok:3 kat olarak uygulama yapılabilir. 25.09.2020 t.t.

Karayolları Kamulaştırma Alanı

Karayolları Kamulaştırma Alanlarının içinde hiçbir yapı yapılamaz. Karayolları kamulaştırma sınırından etkilenen parsellerde belirsizlik olması durumunda karayollarından görüş

ASLI GİBİDİR
Nikmet AKSLAN
Şehir Plancısı



alınmadan uygulama yapılamaz. Bu alanlardaki mevcut ağaçlar korunacak olup gerektiğinde ağaçlandırma çalışması yapılacaktır.

İSKİ Dere İşletme Bandı

Bu alanlarda içinde hiçbir yapı yapılamaz. Bu alanlarda uygulama İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği, İSKİ Atıksuların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği ve diğer İSKİ Yönetmelikleri hükümlerine göre yapılacaktır.





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

Değerlemeye konu taşınmaz Tarla nitelikli olup, Sancaktepe Belediyesi'nde yapılan incelemede arşiv kaydı bulunmadığı, dolayısıyla her hangi bir durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. kayıt olmadığı öğrenilmiştir.

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

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

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

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

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

Değerlemeye konu taşınmaz "Tarla" nitelikli olup, konu taşınmaz üzerinde yapı denetim kanununa tabi herhangi bir inşai faaliyet bulunmaktadır.

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

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

4.13. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.



5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

5.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli



Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu İstanbul İli; 41° kuzey, 29° doğu koordinatlarında, Marmara Bölgesi'nin kuzey kesiminde yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür. İstanbul ilinin batısında Tekirdağ, doğusunda Kocaeli, güneyinde Marmara Denizi ve kuzeyinde Karadeniz yer almaktadır. İstanbul ilinin, Avcılar, Arnavutköy, Ataşehir, Bakırköy, Beylikdüzü, Bahçelievler, Bağcılar, Güngören, Esenler, Bayrampaşa, Başakşehir, Zeytinburnu, Fatih, Beyoğlu, Beşiktaş, Şişli, Kağıthane, Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Eyüp, Küçükçekmece, Büyükçekmece, Silivri, Çatalca, Çekmeköy, Esenyurt, Üsküdar, Beykoz, Kadıköy, Kartal, Pendik, Tuzla, Ümraniye, Adalar, Maltepe, Sancaktepe, Sultangazi, Sultanbeyli ve Şile olmak üzere 39 ilçesi bulunmakta olup, yüzölçümü 5.512,-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 kütlesi ile Balkanlardan gelen soğuk-yağışlı hava kütlelerinin ve özellikle Akdeniz'den gelen ılık ve yağışlı hava kütlelerinin etkisi altındadır. Bütün ilde Karadeniz'in soğuk ve yağışlı (poyrazlı) havasıyla Akdeniz'in ılık (Iodoslu) havası birbirini izler. İlde yaz-kış, gece-gündüz arasında büyük ısı farkları görülmez.

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

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

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

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



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

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

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

Sancaktepe İlçesi

Sancaktepe, İstanbul Anadolu Yakası'nda bir ilçedir. 2008 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur. Güneyind Kartal, güneybatısında Maltepe, batısında Ataşehir ve Ümraniye, kuzeyinde Çekmeköy, doğusunda Pendik ve Sultanbeyli ilçelerine komşudur. İlçe 62,41 kilometrekaredir, nüfusu 414.143'tür ve sınırları dahilinde toplam 19 mahalle vardır. Ümraniye'ye bağlı Sarıgazi, Yenidoğan ve Kartal'ın Samandıra beldelerinin birleşimiyle ortaya çıkmıştır. İlçe kaymakamlık ve yeni belediye binaları Sarıgazi merkezinde inşa edilmiştir. Türkiye'nin ve Avrupa'nın en büyük şehir hastanelerinden birinin ilçe sınırları dahilinde yapılması düşünülmektedir. Yavuz Sultan Selim Köprüsü'nün bağlantı yolları bu ilçenin sınırları içerisinde geçmektedir.

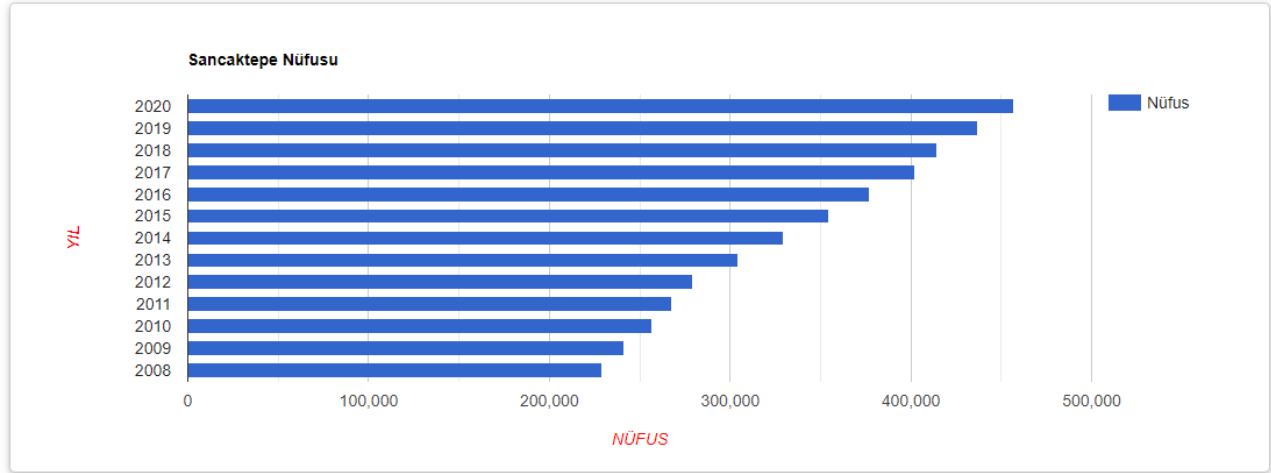




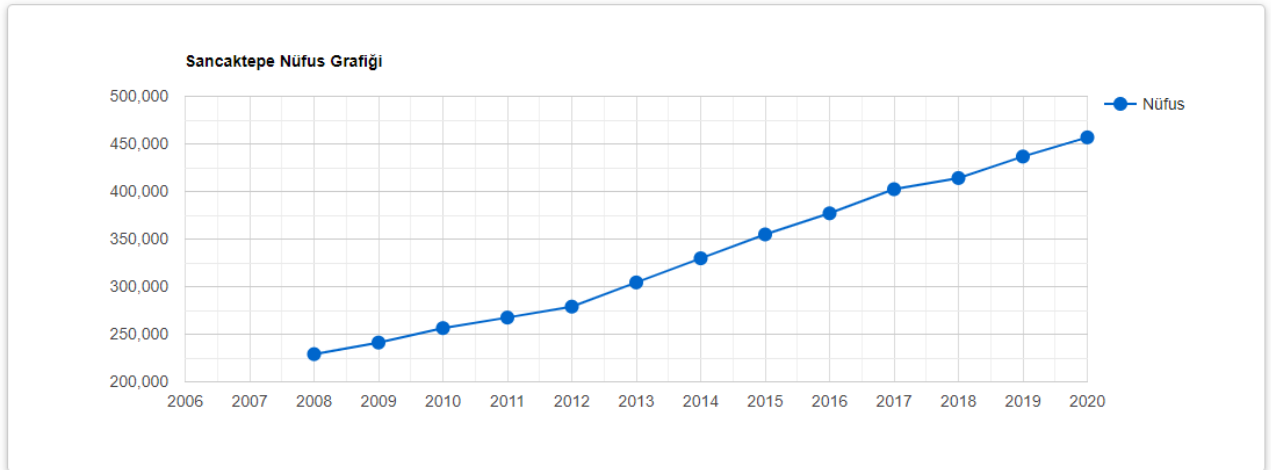
Sancaktepe ilçesi, 22 Mart 2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5747 sayılı Kanun ile, Ümraniye İlçesine bağlı Sarıgazi ve Yenidoğan beldeleriyle, Kartal ilçesine bağlı Samandıra beldesinin birleştirilerek tüzel kişiliklerinin kaldırılması ile kurulmuştur.

Sancaktepe nüfusu 2020 yılına göre 456.861 kişidir. Bu nüfus, 231.744 erkek ve 225.117 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,73 erkek, %49,27 kadındır.

Sancaktepe Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği



Sancaktepe Nüfus Grafiği





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

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

Küresel Ekonomi

Covid-19 Etkileri:

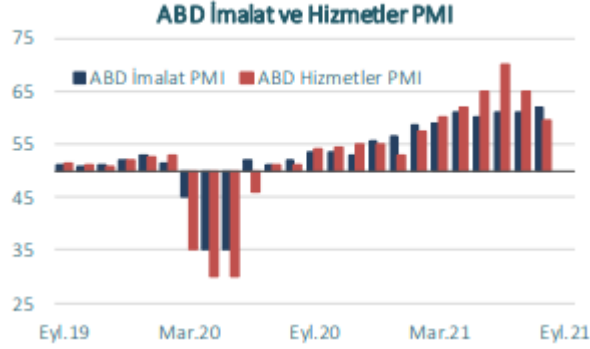
Koronavirüs vaka sayılarının delta varyantının yayılmasıyla birlikte yeniden yükselişe geçmesi küresel ekonomi üzerinde baskı yaratmaya devam ediyor. Ağustos ayında ABD ve Asya ülkeleri başta olmak üzere dünyanın birçok ülkesinde koronavirüs vaka sayıları hızlı bir şekilde yükseldi. Ağustos sonu itibarıyla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

Fed Başkanı Jerome Powell Jackson Hole'da konuşma yaptı.

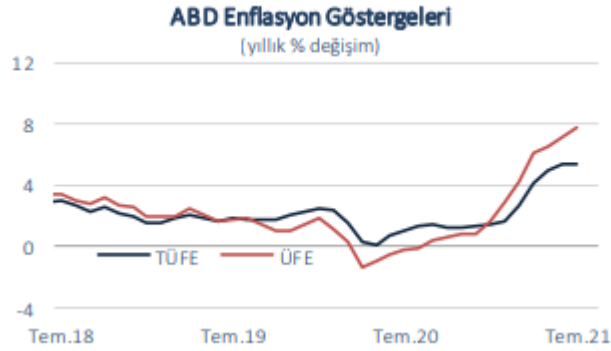
Fed Başkanı Jerome Powell Jackson Hole toplantısında yaptığı konuşmada, para politikasının geleceğine yönelik mesajlar verdi. İşgücü piyasasındaki iyileşmenin sürmesi durumunda varlık alımlarının azaltılmasına bu yıl başlanabileceğini belirten Powell, delta varyantının ekonomi üzerinde oluşturduğu aşağı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

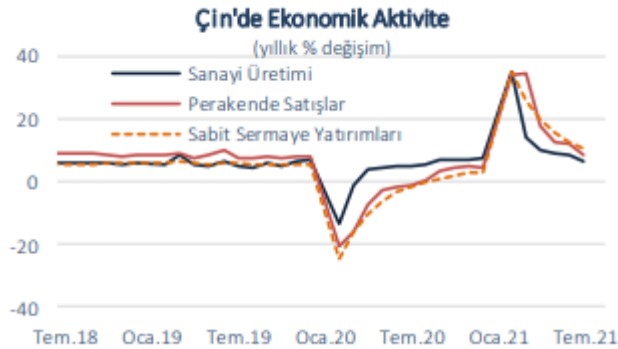


izleniyor. Temmuz ayında yıllık ÜFE enflasyonu da %12,1'e ulaşarak tarihi yüksek düzeyde gerçekleşti.



Çin ekonomisinde ivme kaybı devam ediyor.

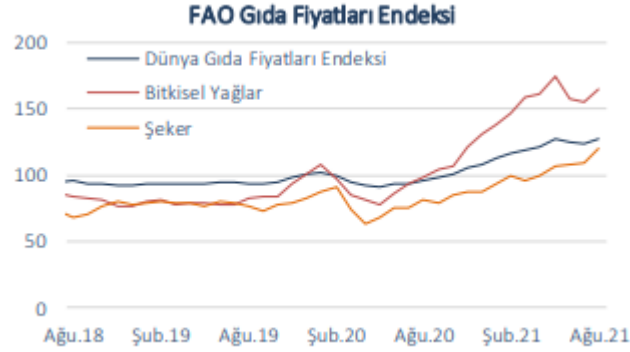
Çin'de sanayi üretimi ve perakende satışlar Temmuz ayında öngörülerin altında artarak ekonomik aktivitenin ivme kaybettiğine yönelik endişeleri arttırdı. Bu dönemde sanayi üretimi %7,8'lik piyasa beklentilerine karşın yıllık bazda %6,4 genişlerken, perakende satışlar %8,5 ile %11,5 olan piyasa öngörülerinin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

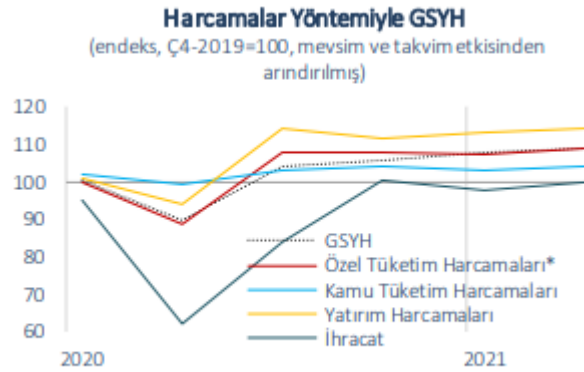
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler ise ikinci çeyrekte iktisadi faaliyetteki artışın bir önceki çeyreğe göre ivme kaybettiğini gösterdi. Yılın ilk çeyreğinde çeyreklik bazda %2,2 genişleyen



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.

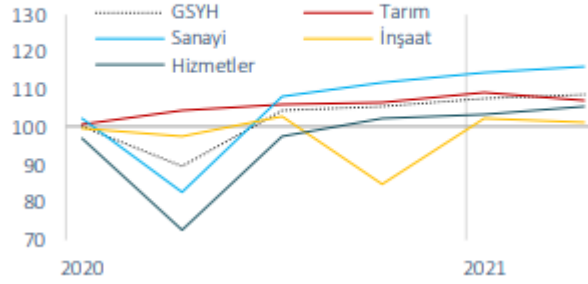


Sanayinin GSYH içindeki payı %26,5 ile 23 yılın en yüksekinde...

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.



Üretim Yöntemiyle GSYH (endeks, Ç4-2019=100, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış)



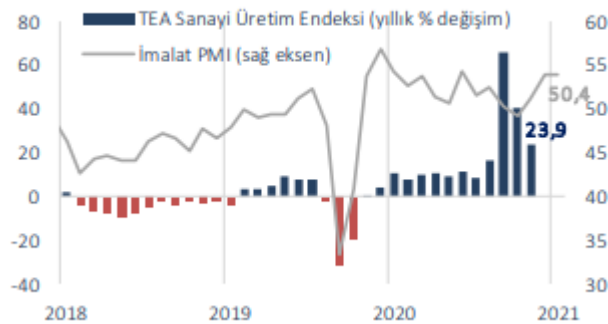
İşsizlik oranı Haziran'da %10,6 oldu.

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.

Sanayi Üretimi ve İmalat PMI



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.

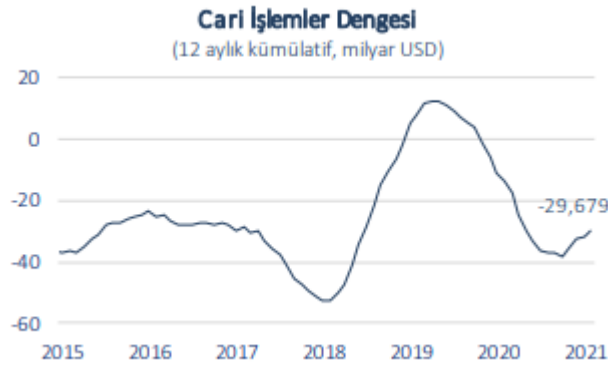


Dış ticaret açığı Temmuz'da hızlı genişledi.

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.

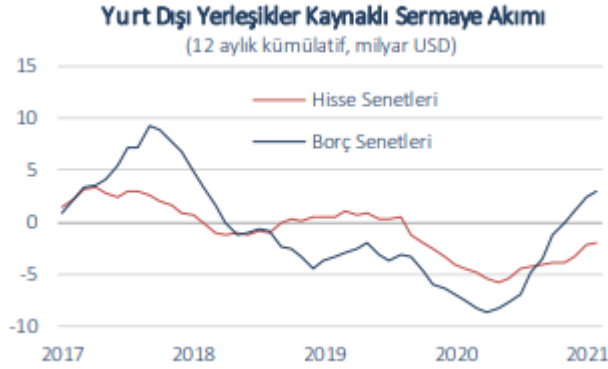


Doğrudan yatırımlar bu yılın en yüksek seviyesine ulaştı.

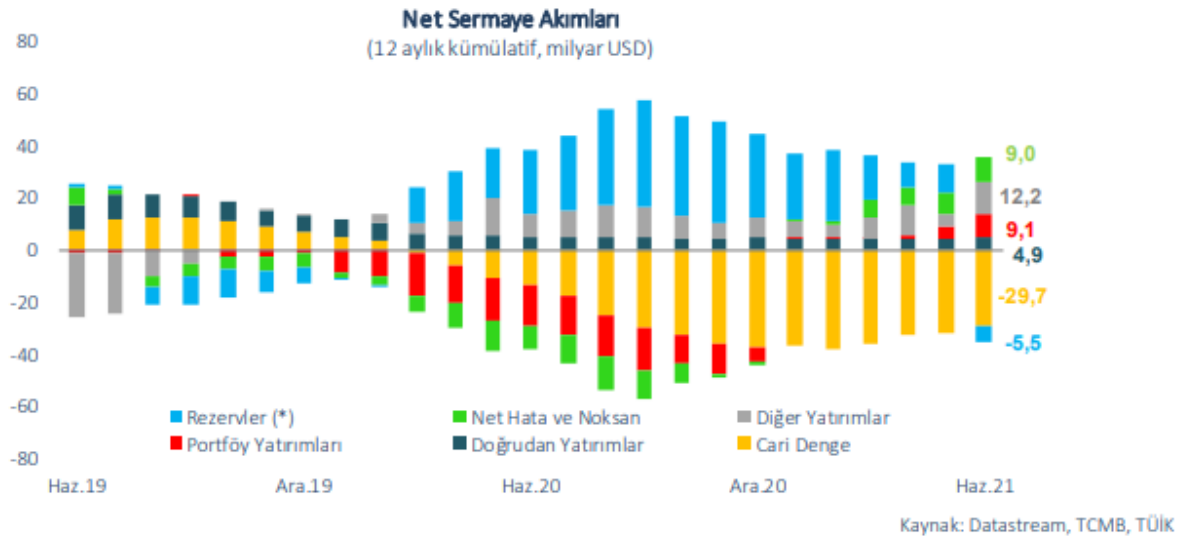
Net doğrudan yatırımlar Haziran ayında 796 milyon USD ile 2021'in en yüksek düzeyine yükseldi. Bu dönemde sermaye yatırımları 460 milyon USD, gayrimenkul yatırımları 454 milyon USD oldu. Haziran ayında doğrudan yatırımların sektörlere göre dağılımı incelendiğinde, bilgi ve iletişim sektörüne yönelik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

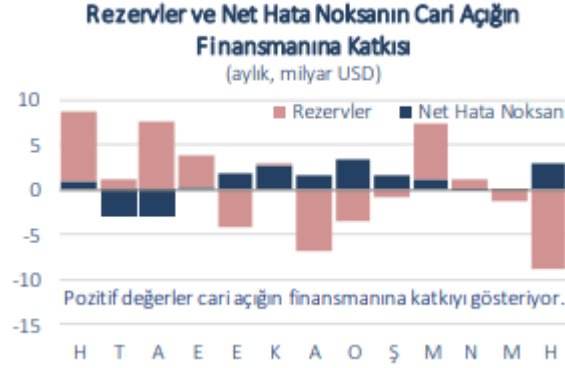


Haziran'da diğer yatırımlarda net sermaye girişi 3,4 milyar USD ile güçlü seyretti. Bu dönemde yurt içi bankaların yurt dışı muhabirlerindeki efektif ve mevduat varlıkları 1,25 milyar USD azaldı. Bankalar ve diğer sektörler sırasıyla 400 milyon USD ve 393 milyon USD net kredi ödemesi gerçekleştirirken, 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)

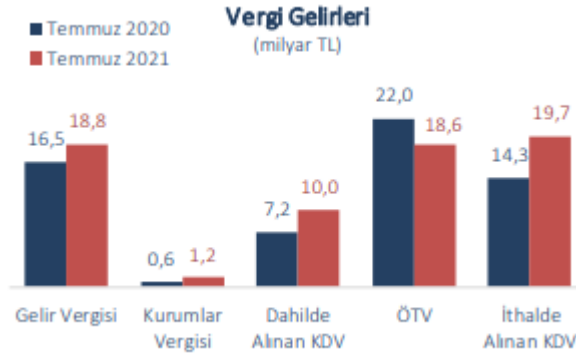
	Haziran 2021	Ocak - Haziran 2020	Ocak - Haziran 2021	% Değişim	12 Aylık Kümülatif
Cari İşlemler Dengesi	-1.127	-21.226	-13.601	-35,9	-29.679
Dış Ticaret Dengesi	-1.599	-18.266	-13.366	-26,8	-32.981
Hizmetler Dengesi	1.511	2.603	5.628	116,2	12.179
Seyahat (net)	1.026	2.723	4.087	50,1	10.544
Birincil Gelir 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.

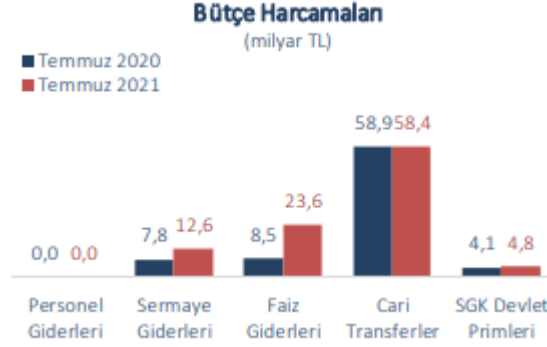
Ocak-Temmuz döneminde vergi gelirleri yıllık bazda %41,2 artış sergileyerek 581,7 milyar TL düzeyinde gerçekleşti. Temmuz ayında yıllık bazda önemli bir değişim kaydetmeyen vergi dışı gelirler, Ocak-Temmuz döneminde %11,1 genişleyerek 144,4 milyar TL oldu.

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,



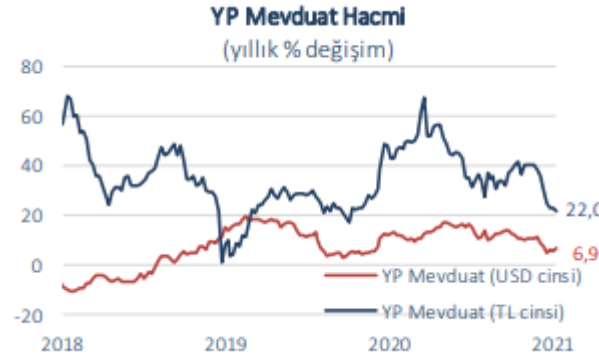
2021'de %9 oranında büyümesi beklenen Türkiye ekonomisi için 2022 yılı büyüme tahmini %5 olurken, söz konusu oran 2023 ve 2024 için %5,5 olarak belirlendi. Bir önceki programda %8 olarak öngörülen 2021 yılsonuna ilişkin TÜFE enflasyonunun mevcut programda %16,2 düzeyinde gerçekleşmesi bekleniyor. 2022 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

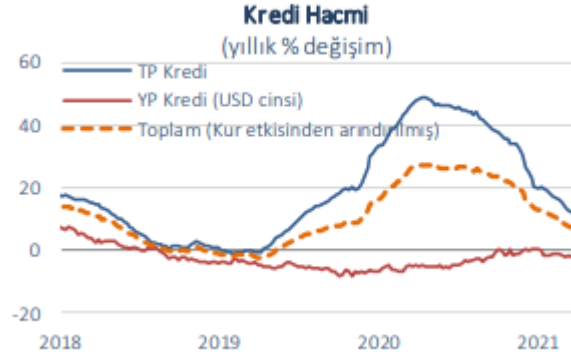
Mevduat hacmi 3.938 milyar TL düzeyinde gerçekleşti.

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.



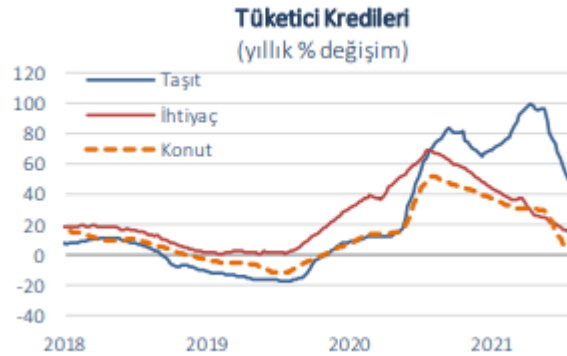
Kredi hacmi yıllık bazda %12,4 genişledi.

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.



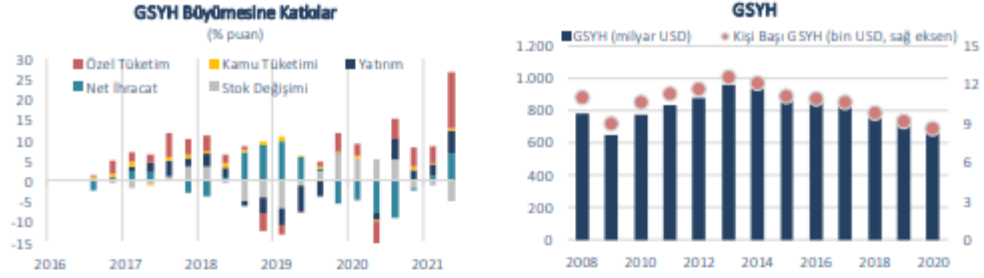
Tüketici kredilerindeki yıllık artış %10,3 düzeyine geriledi.

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.

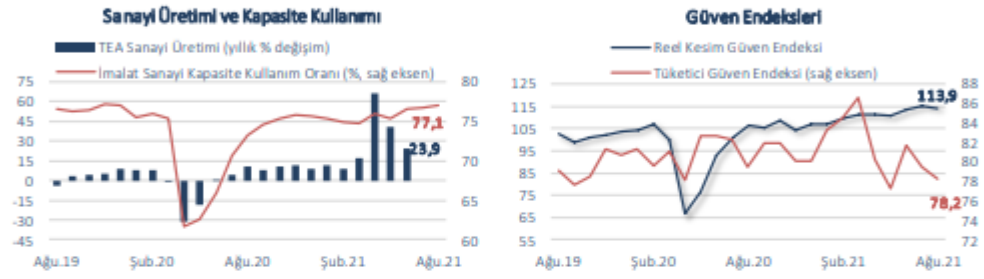




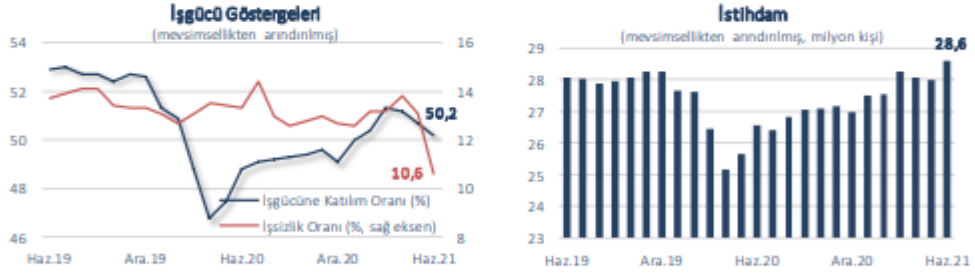
Büyüme



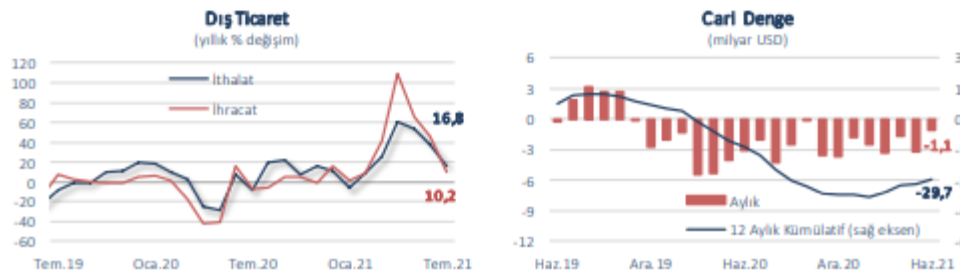
Öncü Göstergeler



İşgücü Piyasaları



Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi



(TEA) Takvim etkisinden arındırılmış

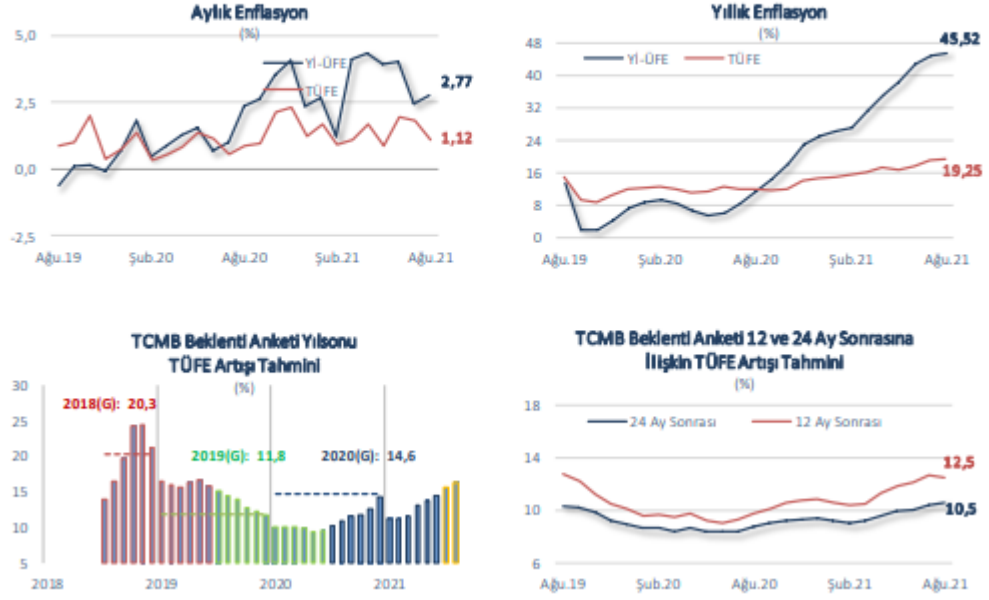
Kaynak: Datastream, TCMB, TÜİK



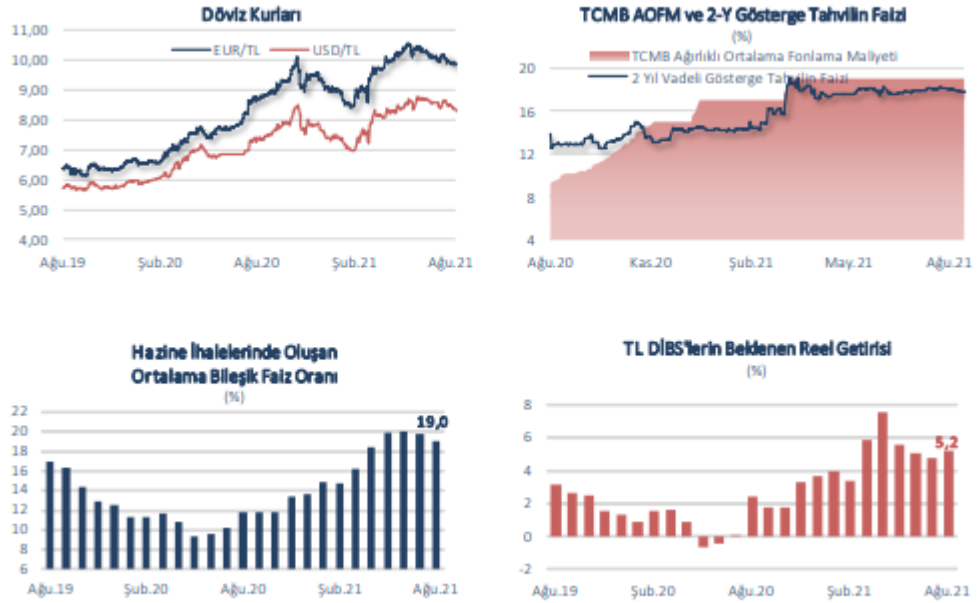
Türkiye Ekonomisi - Makroekonomik Göstergeler

TÜRKİYE BANKASI | ekonomi.isbank

Enflasyon Göstergeleri



Döviz ve Tahvil Piyasaları



(G) Gerçekleşme

Kaynak: BIST, 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 İşgücü Piyasası Verileri						Nis.21	May.21	Haz.21
İşsizlik Oranı (%)	12,1	9,9	12,8	13,3		13,80	13,10	10,60
İşgücüne 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
Carl 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
Carl İşlemler Açığı/GSYH (%)	-3,1	-5,1	-2,9	0,9	-5,1	-	-	-
Bütçe Gerçekleşmeleri ⁽³⁾⁽⁸⁾ (milyar TL)						May.21	Haz.21	Tem.21
Harcamalar	584,1	678,3	830,5	999,5	1202,2	550,0	663,4	804,4
Faiz Harcamaları	50,2	56,7	74,0	99,9	134,0	81,5	90,9	114,5
Faiz Dışı Harcamalar	533,8	621,6	756,5	899,5	1068,3	468,5	572,5	689,9
Gelirler	554,1	630,5	757,8	875,8	1029,5	542,5	630,8	726,1
Vergi Gelirleri	459,0	536,6	621,3	673,3	833,1	423,7	496,9	581,7
Bütçe Dengesi	-29,9	-47,8	-72,8	-123,7	-172,7	-7,5	-32,5	-78,3
Faiz Dışı Denge	20,3	8,9	1,3	-23,8	-38,8	73,9	58,3	36,2
Bütçe Dengesi/GSYH (%)	-1,1	-1,5	-1,9	-2,9	-	-	-	-
Merkezi Yönetim Toplam Borç Stoku (milyar TL)						May.21	Haz.21	Tem.21
İç Borç Stoku	468,6	535,4	586,1	755,1	1.060,4	1.133,3	1.135,4	1.152,4
Dış Borç Stoku	291,3	341,0	481,0	574,0	752,5	868,1	908,5	879,9
Toplam Borç Stoku	760,0	876,5	1.067,1	1.329,1	1.812,8	2.001,4	2.043,9	2.032,3

(1) 12 aylık kümülatif

(2) Yılbaşından itibaren kümülatif

(3) Veriler Merkezi Yönetim Bütçesi'ne göre.



5.1. Sektörel görünüm ve veriler

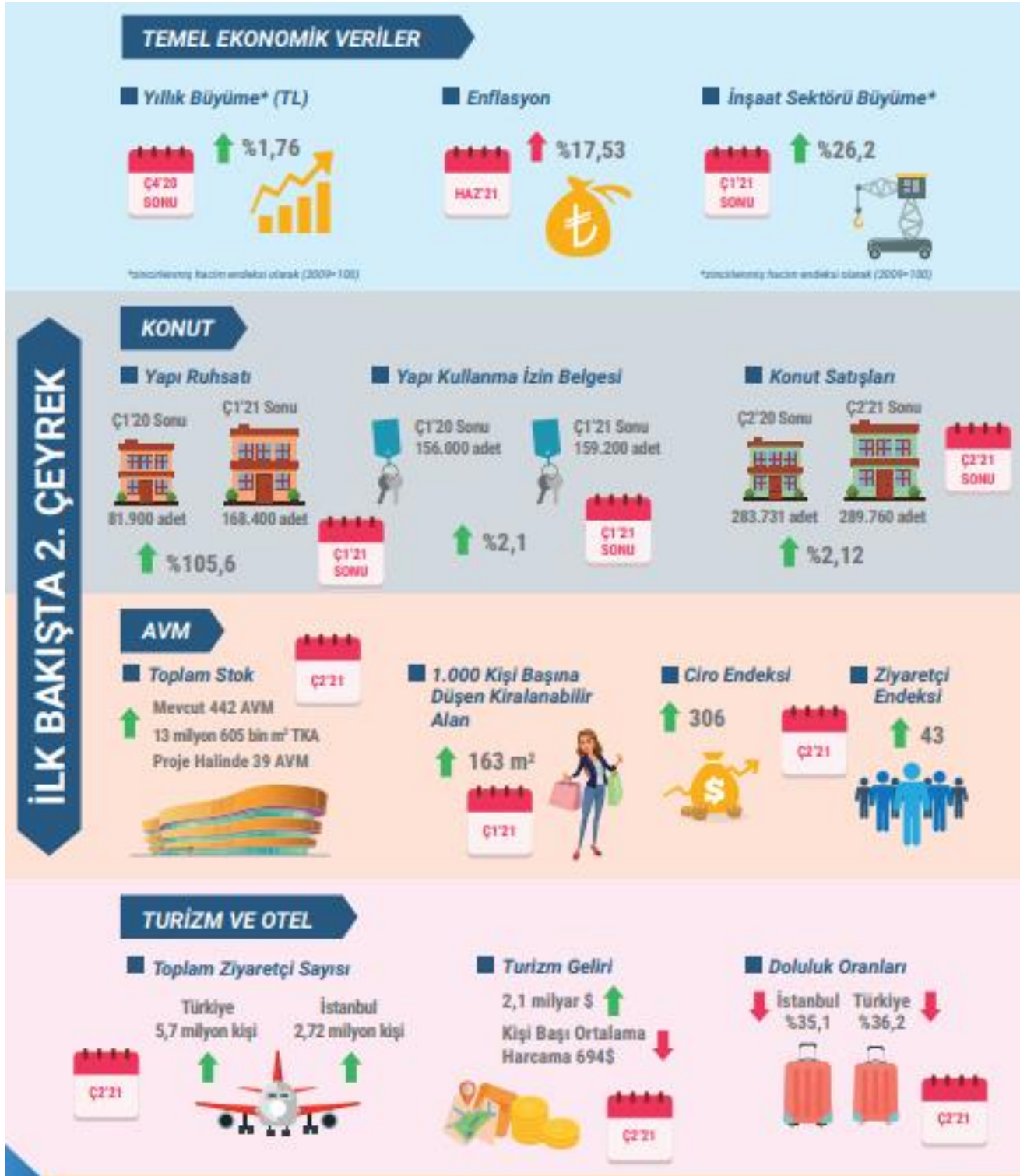
İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

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

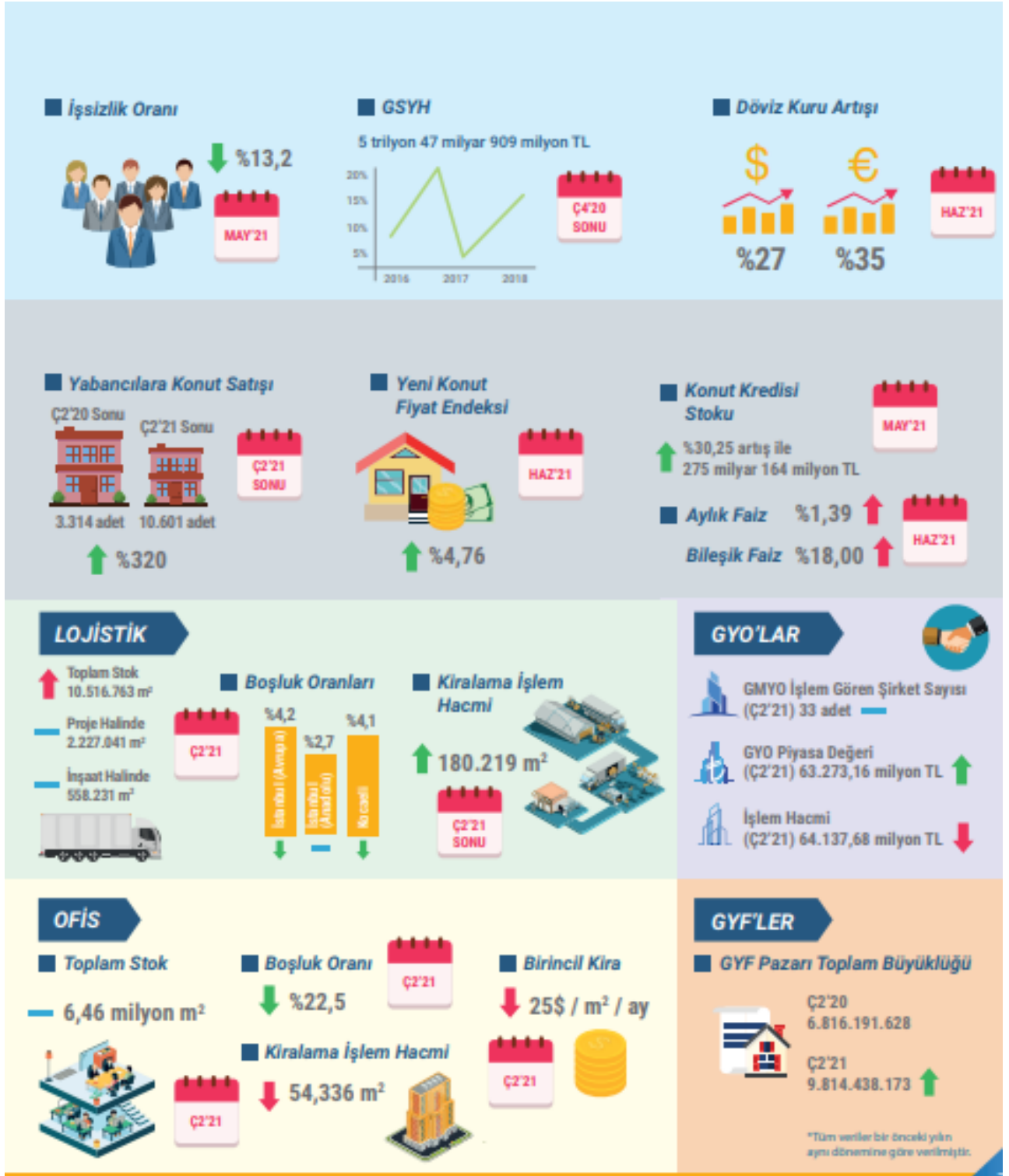
Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına bakıldığında ise durum şöyledir; 2021 yılının ilk yarısına baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğu görülmektedir. 552 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde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



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



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





Konut Pazarı

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



Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

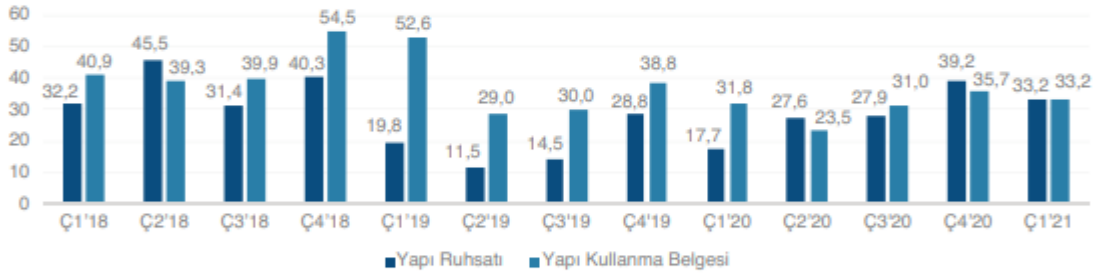
Bina Sayım Verisi

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

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

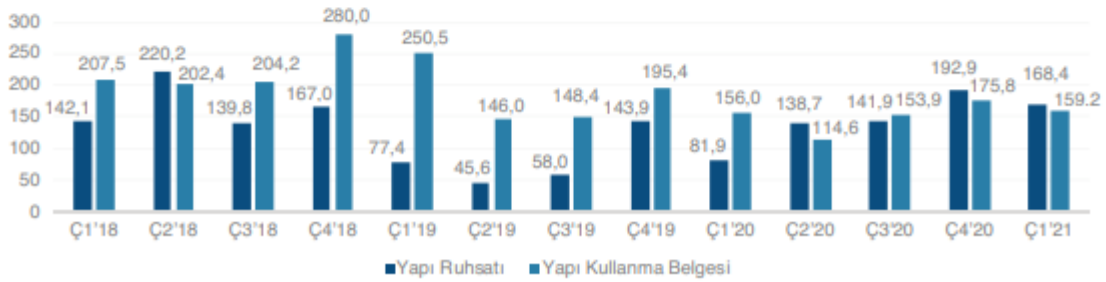
Kaynak: TÜİK

Yüzölçümü (milyon m²)



Kaynak: TÜİK

Yapı Adedi (bin adet)



Kaynak: TÜİK



Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

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

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

Kaynak: TÜİK

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



Aylık Bazda Konut Satışları (adet)

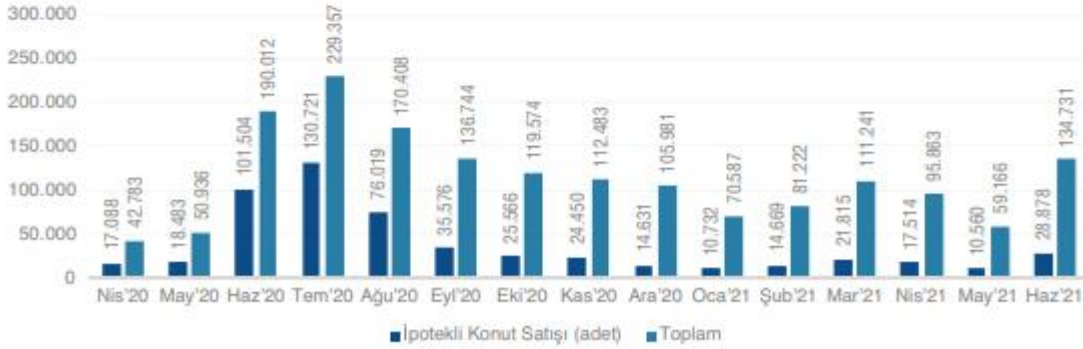


2021 yılı 2.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %3,13 azalarak 87 bin 508 adet oldu. İkinci el konut satışları da %4,58 artarak 202 bin 252 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle 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

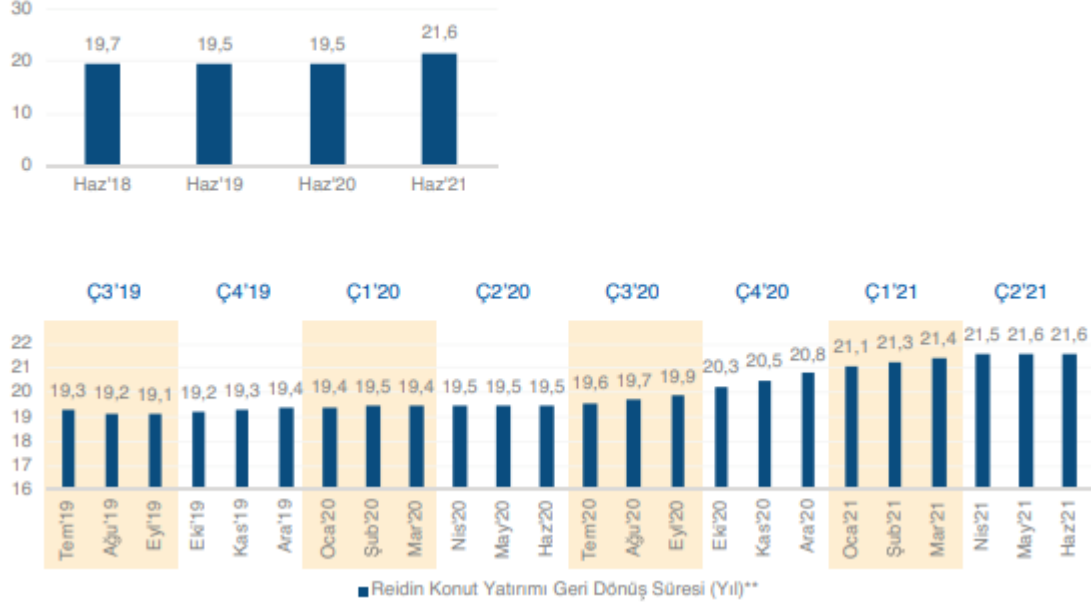


2021 yılı 2.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotekli konut satışı %58,45 azalarak 56 bin 952 oldu. İpotekli satışların payı %19,7 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK



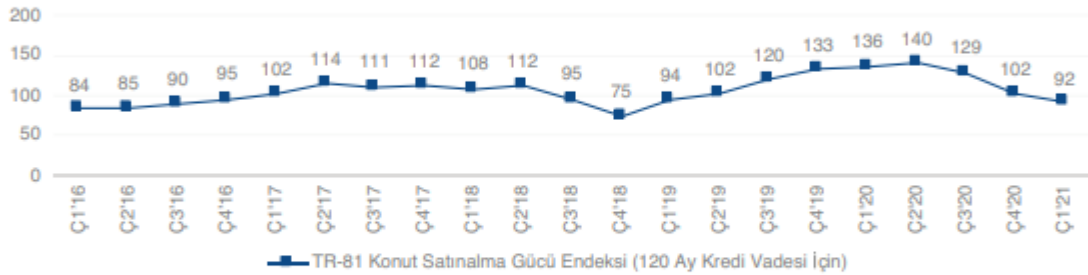
REIDIN Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)



Kaynak: REIDIN

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

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



Konut Satın Alma Gücü Endeksi Türkiye ortalaması, bir önceki çeyreğe göre %7,42 oranında, önceki yılın aynı çeyreğine göre ise %35,24 oranında artış göstermiş olup 2021 yılı 1. çeyreğinde 359,2 olarak açıklandı.

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

Kaynak: REIDIN



Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

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



Endeks Değeri:
2021 Haziran

207,2

Aylık Nominal
Değişim (%)

0,44%

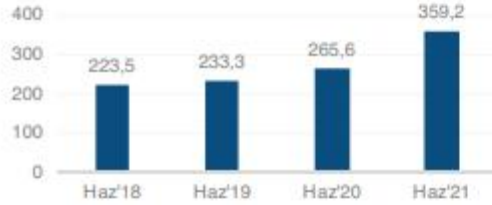
Yıllık Nominal
Değişim (%)

4,76%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

107,20%

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



Endeks Değeri:
2021 Haziran

359,2

Aylık Nominal
Değişim (%)

2,51%

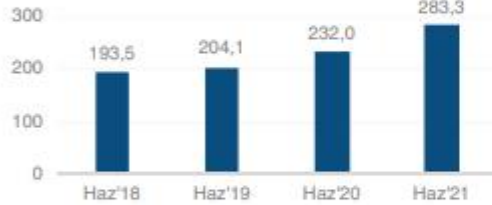
Yıllık Nominal
Değişim (%)

35,24%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

259,20%

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



Endeks Değeri:
2021 Haziran

283,3

Aylık Nominal
Değişim (%)

2,64%

Yıllık Nominal
Değişim (%)

22,11%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

183,30%

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

Kaynak: REIDIN

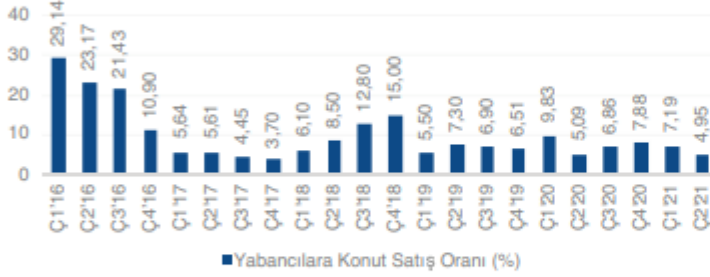
*REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi, 26 proje geliştiricisinin sunduğu toplam 50 proje ve aylık ortalama 16.000 konut stoku üzerinden hesaplanmaktadır.

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



Markalı Konut Projeleri Göstergeleri

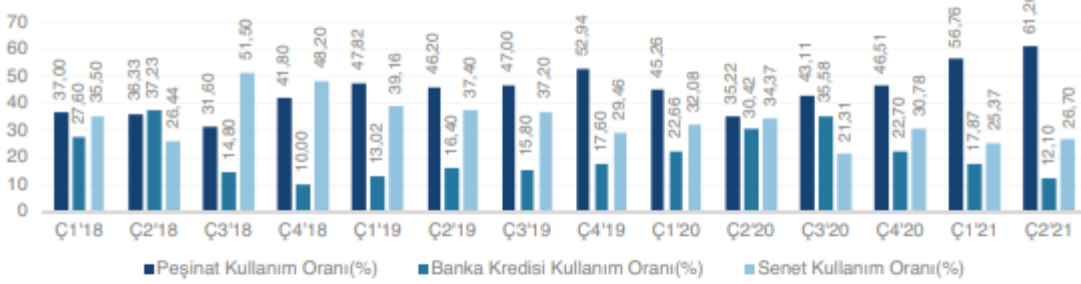
Yabancılar Konut Satış Oranı (%)



Kaynak: REİDİN

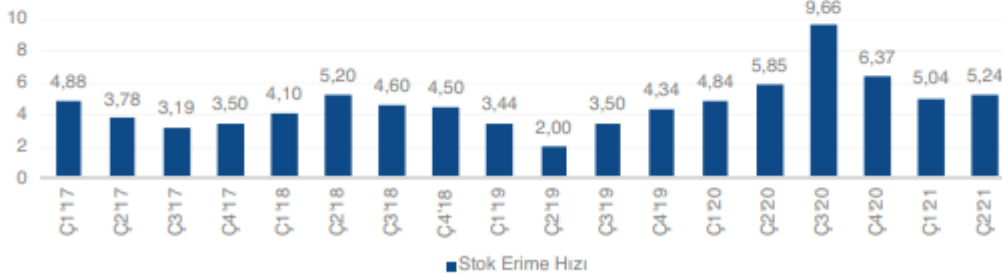
Markalı konut projelerinden konut satın alan tüketiciler, 2021 yılı 2. çeyrekte peşinat, senet ve banka kredisi kullanımı seçeneklerinden en fazla peşinat kullanımını tercih etti. 2021 yılı 2. çeyrek dönemde stok erime hızı %5,24 oranında gerçekleşirken, markalı konut projelerinde gerçekleştirilen satışların %4,95'i yabancı yatırımcılar tarafından gerçekleşti.

Ödeme Yöntemleri



Kaynak: REİDİN

Stok Erime Hızı Oranı (%)



Kaynak: REİDİN

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

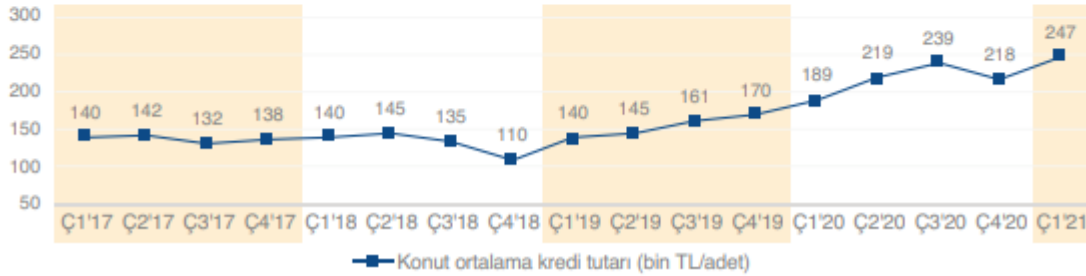


kredisi hacmi 275,1 milyar TL seviyesinde gerçekleşti. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2020 Mayıs ayında %57,30 seviyesindeyken, 2021 yılı Mayıs ayında %62,07' ye yükselmiştir. Mayıs 2021'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %20,62'den %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 Hattı	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
Cendere-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
Ümraniye	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 seyretti. 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.

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

**Güneşli-Yenibosna-Bakırköy-İkitelli bölgelerini kapsamaktadır.

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



Kiralama İşlemleri	Ç2'20	Ç1'21	Ç2'21
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m²)	59	56	54
[Prime] Birincil Kira (USD/m²/ay)*	30,0	25,0	25,0
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,8	7,8	7,8
Boşluk Oranı (%)	24,1	22,9	22,5

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

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

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Türkiye Geneli)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)
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.



5.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

Taşınmazların değerini etkileyen faktörler ise şöyle özetlenebilir:

Olumlu etkenler:

- ✓ İmarlı bir parsel olması
- ✓ Parsel geometrisi ve eğiminin yapılaşma için elverişli olması
- ✓ Kuzey Marmara Otoyolu Paşaköy gişelerine yakınlık
- ✓ Alternatif ulaşım bağlantılarının bulunduğu bir bölgede konumlu olması

Olumsuz etkenler:

- ✓ Yakın çevresinde gecekondu yerleşimlerinin bulunması
- ✓ Bölgede imar uygulaması çalışmalarının henüz tamamlanmamış olması

Fırsatlar:

- ✓ Kuzey Marmara Otoyolu ve bağlantı akslarının tamamlanması ile ilçedeki kentsel gelişimin olumlu etkilenecek olması
- ✓ Sancaktepe metro hattının tamamlanması ile bölgeye erişilebilirliğin artacak olması

Tehditler:

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



5.2. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Fiziki özellikler:

Değerlemeye konu taşınmaz 257 no.lu Parsele kayıtlı, 20.000 m² yüz ölçümlü ve “Tarla” niteliklidir. Dikdörtgen formu bir geometriye sahip parsel orta eğimli bir topografyaya sahiptir.

Parsel sınırları yerinde belirgin durumda olup, üzerinde yaklaşık 150 m² oturumlu ve 2 katlı toplamda 300 m² büyüklüğünde lojman binası; 80 m² oturumlu ve 2 katlı toplamda 160 m² büyüklüğünde müştemilat binası ve toplamda 400 m² büyüklüğünde yığma kagir depo binaları bulunmaktadır. Lojman binası aktif olarak kullanılmakta olup, depo ve müştemilat yapıları ise yıpranma oranı yüksektir.

Taşınmaz kuzey yönünde Işıl Sokağı 143 metre, doğu yönünde Onsekiz Mart Caddesi'ne ise yaklaşık 140 metre cephesi bulunmaktadır.



Çevre Düzenlemesi:

Konu parselin çevresi tel çit ile çevrilmiştir. Açık alan doğal bitki örtüsü ile kaplıdır. Tel çit çevrilmesi dışında parsel için yapılmış önemli bir çevre düzenlemesi bulunmadığı söylenebilir.

Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerlemeye konu 0 ada 257 no'lu parsel 20.000 m² alanlıdır. Gayrimenkulün fiziksel özellikleri yerinde yaptığımız incelemeler ve gözlemlerimiz ile yetkililerden alınan bilgiler baz alınarak düzenlenmiştir.

Parselin topografik yapısı az eğimli olup, yer yer arazi engebeli bir yapıdadır. Halihazırda imar uygulaması çalışmaları devam etmekte olup, parselin yapılaşma şartları değerlendirilirken meri imar planı ve ilgili plan notları çerçevesinde değerlendirme yapılmıştır. Parsel üzerinde mevcutta yer alan yapılar için düzenlenmiş bir ruhsat belgesinin bulunmaması ve yüksek yıpranma oranları dikkate alınarak boş arsa özelliğinde değerlendirilmiş olup, değerlemede dikkate alınması gereken farklı bir teknik özelliği bulunmamaktadır.



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

Değerlemeye konu taşınmaz 257 no.lu Parsele kayıtlı, 20.000 m2 yüz ölçümlü ve tarla niteliklidir. Parsele kayıtlı ruhsat ve mimari proje bulunmamakta olup, herhangi bir proje çalışması da bulunmamaktadır.

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

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

Değerlemeye konu taşınmaz için 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Almasını Gerektirir Değişiklik Bulunmamaktadır. Parsel üzerindeki yapılar halihazırda ruhsat alınmadan inşa edilmiş olan yapılardır ve değer takdirinde dikkate alınmamıştır.

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

Değerlemeye konu taşınmaz tarla nitelikli olup, değerlendirme tarihi itibarıyla parsel üzerinde depolama ve lojman amaçlı kullanılan ve parselin önemli bir kısmını kaplamayan yapılar yer almaktadır. Depolama amaçlı kullanılan yapıların yıpranma seviyelerinin yüksek olduğu gözlemlenmiştir.



6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

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

Bu raporda değerlemesi yapılan gayrimenkullerin niteliği, kullanım amaçları, çevresel ve konum faktörleri göz önünde bulundurularak “Pazar Yaklaşımı” ve “Gelir İndirgeme (INA)” yaklaşımları kullanılmıştır.

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

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

Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı yaklaşımı, konut fonksiyonlu arsa üzerine geliştirilecek proje varsayımı ile birlikte kullanılmıştır.

6.1. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

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

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

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

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



KROKİ





SATILIK EMSALLER - ARSA							
Sıra	Açıklama	Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Tahmini Pazarlık Payı	Pazarlıklı Birim Fiyat (TL/m ²)	D. Oranı (+/-%)	D. Birim Fiyat (TL/m ²)
E 1	Değerlemeye konu taşınmaza yakın mesafede, konu taşınmazın 550 metre batısında, taşınmaza benzer şekilde E:0,25 Hmax:9,50 metre / 3 Kat yapılaşma şartlarında brüt 6.000 m ² yüzölçümlü konut imarlı arsa 14.400.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmaza benzer şekilde uygulama alanı içerisindedir. Talep edilen fiyatın yüksek olduğu düşünülmektedir. Birim fiyatta -%30 alan düzeltilmesi uygulanmıştır.	6.000	14.400.000	25%	1.800	-30%	1.260
E 2	Değerlemeye konu taşınmaza yakın mesafede, taşınmaza benzer şekilde E:0,25 Hmax:9,50 metre / 3 Kat yapılaşma şartlarında brüt 45.000 m ² yüzölçümlü konut imarlı arsa 60.000.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmaza benzer şekilde uygulama alanı içerisindedir. Talep edilen fiyatın yüksek olduğu düşünülmektedir. Birim fiyatta %15 alan düzeltilmesi uygulanmıştır.	45.000	60.000.000	20%	1.067	15%	1.227
E 3	Değerlemeye konu taşınmaza yakın mesafede, konu taşınmazın 1.500 metre kuzeyinde, taşınmaza benzer şekilde E:0,25 Hmax:9,50 metre / 3 Kat yapılaşma şartlarında brüt 9.375 m ² yüzölçümlü konut imarlı arsa 12.000.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmaza benzer şekilde uygulama alanı içerisindedir. Birim fiyatta -%15 alan düzeltilmesi uygulanmıştır.	9.375	12.000.000	10%	1.152	-15%	979
E 4	Değerlemeye konu taşınmaza yakın mesafede, taşınmaza benzer şekilde E:0,25 Hmax:9,50 metre / 3 Kat yapılaşma şartlarında brüt 9.000 m ² yüzölçümlü konut imarlı arsa 14.000.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmaza benzer şekilde uygulama alanı içerisindedir. Birim fiyatta -%15 alan düzeltilmesi uygulanmıştır.	9.000	14.000.000	15%	1.322	-15%	1.124
	Düzeltilmiş B. fiyat ortalaması				1.335		1.147
D. Oranı: değerlemeye konu taşınmaza göre, emsalin konum, alan, fonksiyon, yapılaşma koşulları vb. farklılıkları için uygulanan (+) veya (-) düzeltmeyi tanımlamaktadır.							



Yukarıda yer alan bilgiler doğrultusunda, tabloda sunulan emsaller incelendiğinde;

Konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yer alan arsa nitelikli emsal taşınmazların birim satış fiyatlarının dar bir aralıkta seyrettiği, gayrimenkul firmaları ile yapılan görüşmeler neticesinde, tahmini pazarlık payları ve konu taşınmazlar ile emsaller arasındaki farklılıkların getirdiği avantaj ve dezavantaj düzeltmeleri sonucunda 979TL/m² ile 1.260TL/m² aralığında değişmekte olduğu ve 1.147TL/m² ortalamada olacağı tespit edilmiştir.

Yapılan bu tespitler ve elde edilen bilgiler ışığında değerlemeye konu taşınmazın yapılaşma koşullar, parsel geometrisi, eğimi ve çevresel nitelikleri itibarıyla birim arsa değerinin düzeltme ile 1.150 TL/m² olacağı kanaatine varılmıştır.

TAŞINMAZIN PAZAR YAKLAŞIMI İLE HESAP EDİLEN PAZAR DEĞERİ

Taşınmazın Niteliği	Bağ. Böl. No/ Arsa Parsel No	Alanı (m ²)	Hissesi	Birim Değeri (TL/m ²)	Pazar Değeri (TL)
Tarla	257 Parsel	20.000	1	1.150	23.000.000
Taşınmazın toplam Pazar değeri (Yuvarlatılarak)					23.000.000 TL

6.2. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

Raporda taşınmazların niteliği itibarıyla maliyet yöntemi kullanılmamıştır. Parsel üzerinde yer alan yapılar, herhangi bir ruhsat ve proje kaydının bulunmaması sebebiyle maliyet yönteminin kullanılmasına gerek görülmemiştir.

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 değer 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. Analizler TL para birimi esas alınarak yapılmış olup, risksiz getiri oranı devlet tahvil faizleri ve tahmini risk faktörleri göz önünde bulundurularak gerçekleştirilmiştir.

İndirgemedede kullanılan kabuller/varsayımlar;

İskonto oranı: Risksiz getiri oranı+risk primi olup, risksiz getiri oranı için 10 yıllık devlet tahvili getirisi esas alınmış risk primi ile toplanmak suretiyle aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. 30.06.2021 tarihi itibarıyla 5 yıllık devlet tahvili faiz oranı %17,57'dir. Risk primi için %3,93 oranı kabul edilmiş ve iskonto oranı: %17,57 + % 3,93 = %21,50 olarak hesap edilmiştir.

Bu yaklaşımda parsel üzerinde çeşitli sosyal kullanım alanları ve güvenlik hizmeti bulunan villa nitelikli konut projesi geliştirilmiştir. Parsel üzerinde geliştirilecek olan konut/villa nitelikli bina projesi üzerinden kurgulanmış proje geliştirme yöntemi için bölgede benzer nitelikte sayılabilecek emsal mülkler



aşağıdaki tabloda detaylandırılmıştır. Parsel üzerine geliştirilecek proje için imar planı yapılaşma şartları ve plan notlarındaki detaylar dikkate alınmıştır. Öncelikle proje geliştirme yöntemi için gerekli olacak emsal mülklerin tablosu sunulmuştur:

SATILIK EMSALLER - KONUT / VİLLA							
Sıra	Açıklama	Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Tahmini Pazarlık Payı	Birim Fiyat (TL/m ²)	D. Oranı (+/-%)	D. Birim Fiyat (TL/m ²)
E 1	Konu taşınmaza yakın mesafede, 5-6 yıllık müstakil yapılaşmış 2 katlı 3+1 310 m ² büyüklüğünde villa nitelikli taşınmaz 2.540.000 TL bedelle satılıktır. Müstakil yapılaşmış olması, bina yaşı ve fiziksel nitelikler nedeniyle birim fiyatta düzeltme uygulanmıştır.	250	2.540.000	5%	9.652	15%	11.100
E 2	Taşınmaza orta ölçekli mesafede konumlu, çeşitli sosyal kullanım alanlarına sahip Atapol Konakları içerisinde, 6-7 yıllık, fiziksel olarak iyi durumda 3 katlı 4+2 350 m ² büyüklüğünde villa nitelikli taşınmaz 5.200.000 TL bedelle satılıktır. Konum şerefiyesi için -%10 oranında düzeltme uygulanmıştır. Talep edilen fiyat bir miktar yüksektir.	275	5.200.000	5%	17.964	-10%	16.167
E 3	Taşınmaza orta ölçekli mesafede konumlu, Abdurrahman Gazi Mahallesi içerisinde Ağaoğlu My Village sitesi içerisinde, fiziksel olarak iyi durumda, 4,5+1 270 m ² büyüklüğünde villa nitelikli taşınmaz 4.250.000 TL bedelle satılıktır. Konum, çevresel özellikler ve site niteliği nedeniyle şerefiye düzeltmesi uygulanmıştır.	215	4.250.000	5%	18.779	-15%	15.962
E 4	Taşınmaza orta ölçekli mesafede konumlu, Abdurrahman Gazi Mahallesi içerisinde Ağaoğlu My Village sitesi içerisinde, fiziksel olarak iyi durumda, 5+1 270 m ² büyüklüğünde villa nitelikli taşınmaz 3.825.000 TL bedelle satılıktır. Konum, çevresel özellikler ve site niteliği nedeniyle şerefiye düzeltmesi uygulanmıştır.	215	3.825.000	5%	16.901	-15%	14.366
E 5	Taşınmaza orta ölçekli mesafede konumlu, Nişantepe mevkiinde NEF Çekmeköy sitesi içerisinde, dubleks nitelikli 3+1 200 m ² büyüklüğünde daire 2.395.000 TL bedelle satılıktır. Site içerisinde çeşitli sosyal kullanım alanları ve ticari üniteler bulunmaktadır. Konum ve site özellikleri itibarıyla şerefiye düzeltmesi uygulanmıştır.	165	2.395.000	5%	13.789	-10%	12.410
	Düzeltilmiş B. fiyat ortalaması				15.417		14.001
D. Oranı: değerlemeye konu taşınmaza göre, emsalin konum, alan, fonksiyon, yapılaşma koşulları vb. farklılıkları için uygulanan (+) veya (-) düzeltmeyi tanımlamaktadır.							



Tablodan görüleceği üzere bölgede benzer nitelikteki mülkler için birim satış fiyatları, üzerinden pazarlık paylarının düşülmesi ve parsel üzerinde geliştirilecek olan projede oluşacak villa ünitelerine göre yapılmış olan düzeltmeler neticesinde 11.100TL/m² ile 16.167TL/m² aralığında değişmekte ve 14.001 TL/m² ortalamada olduğu tespit edilmiştir. Emsallerde konum, fiziksel nitelik ve yaş kriterleri üzerinden düzeltme uygulanmıştır. Parsel üzerinde geliştirilecek yapıların niteliği, büyüklüğü ve fiziksel özellikleri göz önünde bulundurularak birim değer ~14.000 TL/m² olarak kabul edilmiştir. Proje geliştirme çalışması hipotetik bir çalışma olup, parselin %45'inin DOP kapsamında bedelsiz terk edileceğini ve net parsel üzerinden KAKS oranının uygulanacağını, emsale dahil edilmeyecek ek alanlar doğrultusunda toplam 3.850m² satışa konu alan oluşacağını, toplam inşaat alanının sığınak teknik mahaller vb. diğer ortak alanlarla 4.850m² olarak oluşacağını ve imar uygulamasının proje geliştirme tablosundaki başlangıç tarihinde başvuru üzerine tamamlanmış olduğunu ve parselin konumunda kayda değer bir değişiklik olmamış olduğunu kabul eder.

Buna göre;

SANCAKTEPE PAŞAKÖY KONUT/VİLLA PROJESİ	
DURUM TABLOSU	
Emsale Baz Teşkil Edecek Arsa Alanı (m ²)	11.000,00
KAKS	0,25
Emsale Dahil İnşaat Alanı (m ²)	2.750,00
Emsal Harici İnşa Edilecek Satılabilir Alan Yüzdesi (%)	40,0%
Emsal Harici İnşa Edilecek Alan (m ²)	1.100,00
Sığınak, teknik mahaller vb. diğer alanlar	1.000,00
Toplam Satılabilir İnşaat Alanı (m²)	3.850,00



YAPI MALİYETLERİ HESABI

Açıklama	İnşaat Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	T. Maliyet (TL)
Konut / Villa	4.850	3.500	16.975.000
Toplam	4.850,00	-	16.975.000

DİĞER MALİYETLER			
	Toplam İnşaat Maliyetleri	Oran	Maliyet (TL)
Altyapı Maliyetleri	16.975.000	6,0%	1.018.500
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri	16.975.000	10,0%	1.697.500
Mimar & Mühendislik Ücretleri	16.975.000	3,0%	509.250
Yatırımcı Sabit Giderleri	16.975.000	2,0%	339.500
İzinler & Danışmanlık Ücretleri	16.975.000	2,0%	339.500
Müteahhit Ücreti ve Mobilizasyon Giderleri	16.975.000	20,0%	3.395.000
TOPLAM İNŞAAT MALİYETLERİ (TL)			24.274.250 TL
TOPLAM BİRİM MALİYET (TL/m²)			5.005 TL/m²
İnşaat Maliyetleri Yıllık Artış Oranı		15%	

MALİYETİN YILLARA DAĞILIMI

YILLAR	2021	2022	2023
ORAN	10%	45%	45%
MALİYET (TL)	2.427.425	12.561.924	14.446.213

SATIŞ GELİRİ HESAPLAMA TABLOSU

Satılabilir kapalı alan (m²)	3.850,00
Birim satış değeri (TL/m ²)	14.000,00
Yıllık satış geliri artış oranı	12,0%
Yıllık Diğer Genel Gider Oranı	1,0%
İskonto (indirgeme Oranı)	21,5%



SATIŞ GELİRLERİ NAKİT AKIŞI TABLOSU	Değerleme Tarihi	Yıl Sonu	1 Yıl Sonra	2 Yıl Sonra
YILLAR	30.06.2021	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
YILLIK SATIŞ GELİRİ ORANI (%)	0%	10%	40%	50%
YILLIK SATIŞ GELİRİ (TL)	0	5.390.000	24.147.200	33.806.080
İNŞAAT MALİYETLERİ (TL) (-)	0	-2.427.425	-12.561.924	-14.446.213
DİĞER GENEL GİDERLER	0	-53.900	-241.472	-338.061
TOPLAM YILLIK NET GELİR (TL)	0	2.908.675	11.343.804	19.021.806
NET NAKİT AKIŞLARI	0	2.908.675	11.343.804	19.021.806

DEĞERLEME TABLOSU	
Risksiz Getiri Oranı	17,82%
Risk Primi	3,68%
İNDİRGEME ORANI	21,50%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	22.780.684

Geliştirilen proje detayları ve uygulanan indirgenmiş nakit akışları yöntemi sonrasında ulaşılan arsa değeri (yuvarlatılarak) 22.780.000TL, brüt arsa yüz ölçümü üzerinden birim değeri ise 1.139,03TL/m² olarak hesaplanmıştır.



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:

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

Mahalle	Sokak	Parsel	Rayiç	Yıl
PAŞAKÖY MAH.	ONSEKİZ MART CAD.		157,63	2021
Mahalle	Sokak	Parsel	Rayiç	Yıl
PAŞAKÖY MAH.	ONSEKİZ MART CAD.		150,76	2020
Mahalle	Sokak	Parsel	Rayiç	Yıl
PAŞAKÖY MAH.	ONSEKİZ MART CAD.		135,47	2019
Mahalle	Sokak	Parsel	Rayiç	Yıl
PAŞAKÖY MAH.	ONSEKİZ MART CAD.		121,10	2018

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

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

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

YKFE = Türkiye Yeni Konut Fiyat Endeksi

İST YKFE = İstanbul Yeni Konutlar Fiyat Endeksi

YOKFE = Türkiye Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi

İST YOKFE = İstanbul Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi



KFE = Konut Fiyat Endeksi

İST KFE = İstanbul Konut Fiyat Endeksi

- Konu taşınmazın yaklaşık 1,80 km. kuzeyinde, Kuzey Marmara Otoyolu'na yakın konumlu, brüt 8064m2 büyüklüğünde, ticari imarlı ve benzer yapılaşma (Emsal hakkı) koşullarına sahip olduğu öğrenilen arsanın 2018 son aylarında 15.000.000 TL'den pazarlandığı, pazarlandığı dönemde 9.000.000TL bandında teklifler aldığı öğrenilmiştir. Lokasyon şerefiyesi konu taşınmaza göre daha yüksektir. Gerçekleşen fiyat öğrenilememiş olup, teklif bandı neticesinde birim fiyat 1.116 TL/m²'dir. Lokasyon şerefiyesi %20 daha yüksek ön görülmektedir. Şerefiyeli birim fiyat 892 TL/m²'dir.
- Konu taşınmazın yaklaşık 2,5 km. kuzeyinde, Özyeğin Üniversitesi komşuluğunda, E:0,70, konut imarlı, brüt 7150m2 büyüklüğünde arsanın 2018 son aylarında 21.500.000TL'den pazarlandığı, pazarlandığı dönemde 15.000.000TL bandında teklifler alındığı öğrenilmiştir. Taşınmazın yakın çevresinde oturmuş bir konut piyasası mevcut olup, yapılaşma hakları ve çevresel özellikleri nedeniyle mevcut piyasa koşullarında daha avantajlı durumdadır. Lokasyon şerefiyesi %20, yapılaşma koşulları %25, yüz ölçümü açısından %15 olmak üzere toplamda %60 şerefiye farkı ön görülmektedir. Gerçekleşen fiyat öğrenilememiş olup, teklif bandı neticesinde birim fiyat 2.097TL/m²'dir. Şerefiyeli birim fiyat 838 TL/m²'dir.
- Reel değerlendirme yapıldığında 2020 yılı pandemi dönemi sonrası kamu bankalarının uyguladığı düşük konut kredisi faizlerinin yarattığı yüksek talep oranının konut fiyatlarında oluşturduğu fiyat artışının KFE endekslerinde yarattığı sıçrama açıkça görülebilmektedir. Buna rağmen arsa ve ticari ünite fiyatlarının bulunduğu konum ve şehre göre konu fiyatları kadar yüksek oranda artış göstermediği bilinmektedir.
- Geçmiş dönem yapılan çalışmalarımız ve örnek emsal verilerinden de yola çıkılarak, 2021/06'dan 2020 yılına geçiş için %5, 2020 yılından 2019 yılına geçiş için %12 ve 2019 yılından 2018 yılına geçiş için %12 düzeltme yapılması uygun bulunmuştur. Buna göre;

Geçmişe Yönelik Hesaplanan Değerler

Taşınmazın Niteliği (Değere Konu Tarih)	Bağ. Böl. No/ Arsa Parsel No	Alanı (m ²)	Yüzdesel Değişim Oranı - Bir Önceki Döneme Göre	Birim Değeri (TL/m ²)	İlgili Tarih İçin Geçerli Pazar Değeri (Gerçeğe Uygun Değer)
Tarla (31.12.2020)	257 Parsel	20.000	5%	1.095	21.905.000
Tarla (31.12.2019)	257 Parsel	20.000	12%	978	19.560.000
Tarla (31.12.2018)	257 Parsel	20.000	12%	873	17.460.000

İlgili tarihler için geçerli değerler tablodaki gibi hesaplanmıştır. Bu değerler bilgi amacıyla hesaplanmış olup rapor sonuç bölümünde ek olarak belirtilmemiştir. İndirgenen birim değerler, nihai Pazar birim değerleri üzerinden hesaplanmıştır. Hesaplanan tüm değerler KDV hariçtir.

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

İş bu rapor Pazar kira bedelini hesaplamak için hazırlanmamıştır. Kiraya yönelik bir değerlendirme yaklaşımı da kullanılmadığından, raporda her hangi bir kira bedeli hesabı yapılmamıştır.



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

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

6.7. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede imar uygulamasının (18. Madde uygulaması) kısa sürede tamamlanacağı kabulü ile hipotetik bir proje geliştirme çalışması hazırlanmış, hazırlanan bu proje geliştirme çalışması ile arsa değerine ulaşılmıştır. Proje geliştirme detayları, gelir yaklaşımı ile ulaşılan değerler kısmında detaylıca izah edilmiştir.

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

Parsel üzerine INA yaklaşımı ile arsa değeri hesaplamak adına hipotetik ve belli kabullere dayanan bir konut proje geliştirme çalışması hazırlanmış fakat bu proje bu başlık altında değerlendirilmemiştir. Yasal izinleri alınmış planlanan her hangi bir proje bulunmamaktadır.

6.9. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Fiziksel olarak kullanımı mümkün,

Yasal mevzuata uygun,

Ekonomik açıdan faydalı,

Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının imar uygulamasının gerçekleşmesinden sonra oluşturulacak "Konut/villa projesi" olduğu düşünülmektedir.

6.10. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Müşterimiz Mobiltel İletişim Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin taşınmazın bir bütün halinde değerlemesinin yapılarak değerinin belirlenmesini talep etmesi nedeniyle Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi yapılmamıştır.



7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

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

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

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

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.

Bu nedenle “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile bulunan değer Nihai Değer olarak takdir edilmiştir. Buna göre taşınmazların yasal kullanım büyüklüğü üzerinden yasal durum değerleri şu şekildedir;

Pazar yaklaşımı ile hesap edilen değer	:	23.000.000TL
Gelir yaklaşımı ile hesap edilen değer :		22.780.000TL
Nihai Değer (KDV Hariç)	:	23.000.000TL
Yazıyla (YirmiÜçMilyonTürkLirası)		
KDV tutarı (%18)	:	4.140.000TL
KDV Dahil Toplam Değer	:	27.140.000TL

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



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

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

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

Müşterimiz Mobiltel İletişim Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi tarafından talep edilmemesi nedeniyle rapora konu taşınmazlar için En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi yapılmamıştır.

Müşterimiz Mobiltel İletişim Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi taşınmazların 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

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

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

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

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

Taşınmazın devredilmesi konusunda bir sınırlamanın bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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

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

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

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



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

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



8. SONUÇ

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerlemeye konu taşınmazlar, rapor içeriğinde belirtilmiş olan kabuller, sınırlayıcı unsurlar, varsayımlar ve elde edilen verilerin analizleri doğrultusunda Gayrimenkul 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 257 no.lu parsel olarak tescilli ve arsa nitelikli gayrimenkulün yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, parsel geometrisine, imar durumuna, değerlendirme bölümünde belirtilen hususların mevcudiyetine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla toplam değeri yukarıda 6 ve 7. Maddelerde detaylı olarak açıklanmıştır. Dikkate alınan yöntem ve uzlaştırma sonucunda elde edilen Nihai Değer;

Nihai değer (30.06.2021 tarihi itibarıyla)	:	23.000.000TL
KDV tutarı (%18)	:	4.140.000TL
KDV Dahil Toplam Değer	:	27.140.000TL

olduğu kanaatine varılmıştır.

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

Saygılarımızla,

 **e-imzalıdır**

 **e-imzalıdır**

Mevlüt Biltekin, MRICS

Hakan Yalçıntunç

Özel Projeler Müdürü

Genel Müdür Yardımcısı

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No 403964)

Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No 401961)



9. EKLER



T.C.
SANCaktepe BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-80059122-115.99-25149
Konu : Samandıra 257 Nolu Parselin Resmi İmar
Durumu

02.09.2021

Sayın Melis MISTACIOĞLU
Çobançeşme Mah Kırmızı Sk No:16/1-a Bahçelievler/ist

İlgili : 31.08.2021 tarihli ve 46473 sayılı dilekçe.

Sancaktepe İlçesi, Samandıra, 257 parsel sayılı taşınmaz 26.02.2018 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Paşaköy İlave Revizyon Uygulama İmar Planı'nda 3194 sayılı yasanın 18. maddesine göre imar uygulaması yapılacak alan sınırları içerisinde kısmen E:0.25 H:9,50 konut, kısmen park alanı, kısmen dere işletme bandı, kısmen de yol olarak planlanmış alanda kalmakta olup; imar plan örneği yazımız ekinde bulunmaktadır.
Bilgilerinize arz ederim.

Dr.Eyüp Salih ELMAS
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek: Plan Örneği

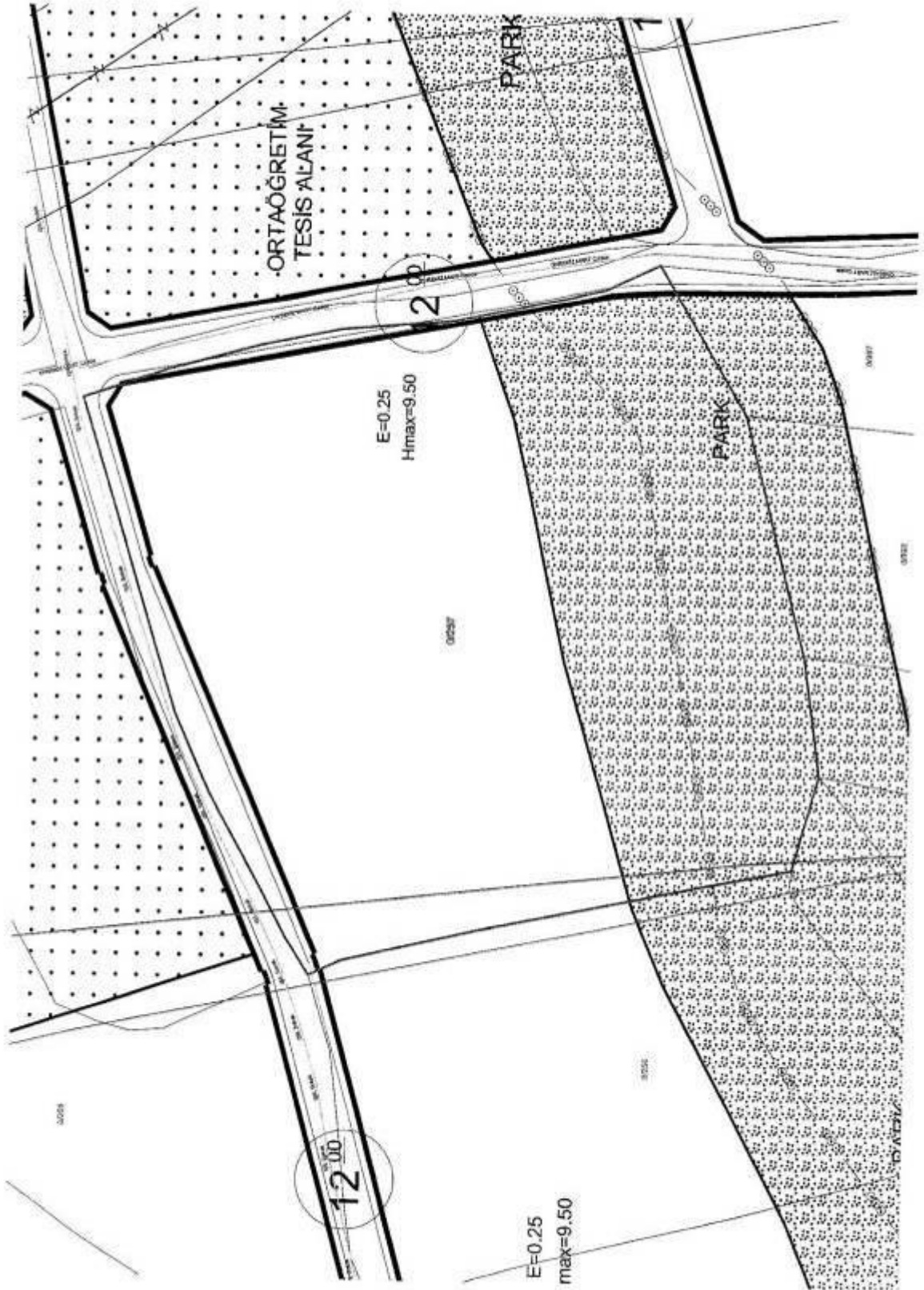
06.09/21

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: XWC58N-j3Kuvab-4/c2q3-y2.c2m/-VsITN+2qO Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/isciler/belideye-ebys>

Abdurrahmangazi Mahallesi Enderun Caddesi No:2 Sancaktepe/İstanbul
Telefon No: (216)622 33 33 Faks No: (216)620 93 37
e-Posta: bilgi@sancaktepe.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.sancaktepe.istanbul>
Kep Adresi: sancaktepe.bld@n01.kep.tr

Bilgi için: Esra SAY ZENGİN
Mimar
Telefon No:







TAŞINMAZ AİT TAPU KAYDI (AKİF Malikler için Detaylı + ŞRİ var)	
Zemin Tipi : Aşağıdaki	Ada Parsel : 257
Zemin No : 19350212	Yatırım : 20.000,00 m ²
B / Bce : İSTANBUL/SANCAKTEPE	Ada Taks. Nispeti : TARLA
Kurum Adı : SANCATEPE TM	
Malik / Koy Adı : PAŞAKOY Mah.	
Metre : MALTEPE DÜZÜ	
Cih / Sayfa No : 3 / 256	
Kayıt Durum : AKİF	

ŞRİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yorum	Terkin Sebep - Tarih - Yev
Beyan	Diğer (Konusu -) Tarih: 01/01/1990 Sayı: -	SANCAKTEPE BELEDİYESİ	-	-
Beyan	Diğer (Konusu: İMAR UYGULANMAKASINA ALINMAĞI) Tarih: Sayı: - SANCAKTEPE BELEDİYESİ	15/07/2014 - 13984	-	-
Beyan	(Başlama Tarih: 15/07/2014 Bitiş Tarih: 15/07/2014 - Sıra:)	İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI HARİTA MÜDÜRLÜĞÜ	25/06/2021 - 18400	-
Beyan	Diğer (Konusu: 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine istinaden imar uygulamasına alınmış Her türlü işler için yolsayak, inşaat, kentsel dönüşüm alanı için verilmektedir. Tarih: Sayı: - (Başlama Tarih: 25/06/2021, Bitiş Tarih: 25/06/2021 - Sıra:)			

MÜKATİLET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehretip No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebepi - Tarih - Yev.	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
41883847	MOBİL TEL İLETİŞİM HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	148	1/1	20.000,00	Satış - 08/03/2018 - 5739	-

İpotek									
Alınan	Müddet	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Sıra	Tesli Tarih - Yev.	Borçlu	Tesli Tarih - Yev.	SDP Hakkı
(SN:0013814) VAKİF KATILIM BANKASI A.Ş. Vergi No: 883042700	Hiss	32000000,00 TL	Faiz	1 / 0	F.B.K.	08/03/2018 - 5739	MOBİL TEL İLETİŞİM HİZMETLERİ S.A.Ş. VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	08/03/2018 - 5739	Yok
İpotek Konusu Hiss Bilgisi									
Taahhüt	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesli Tarih - Yev.	Terkin Sebep - Tarih - Yev				
Sancaktepe TM - PAŞAKOY Mah. 257 Parsel	1 / 1	MOBİL TEL İLETİŞİM HİZMETLERİ S.A.Ş. VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	32000000,00 TL	08/03/2018 - 5739	-				
İpotek ŞRİ Bilgisi									
ŞRİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yorum	Terkin Sebep - Tarih - Yev					

Rapor Tarihi / Sayı : 26.08.2021 / 1531



Rapor Tarihi / Saati : 26.08.2021 13:31

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar sahil elektronik ortamda tutulmaktadır.

Davacılar

Raportör: 7846380
Emlakçı: AYDÖĞAN
Kaydına Uygundur
26.08.2021
Deniz UYSAL
Tapu Müdürlüğü Yardımcısı



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-8-2021-07:52



Kayıt Oluşturan: HAKAN YALÇINTUNÇ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
013821352560	20210824-2639-F01348	35256

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	0/257
Taşınmaz Kimlik No:	19350212	AT Yüzölçümü(m2):	20000.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/SANCAKTEPE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sancaktepe	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	PAŞAKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	MALTEPE DÜZÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	3/256	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: 01/01/1900 Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:6402036) SANCAKTEPE BELEDİYESİ VKN:7430406012		-

1 / 3

Beyan	Diğer (Konusu: 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine istinaden İmar uygulamasına alınmıştır.Her türlü ifraz tevhit yola terk, ihdas v.b. işlemlerin yapılmasına izin verilmemektedir.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:7740076) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI HARİTA MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Sancaktepe - 25-06-2021 11:48 - 18400	-
Beyan	Diğer (Konusu: -İMAR UYGULANMASINA ALINMIŞTIR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:6402036) SANCAKTEPE BELEDİYESİ VKN:7430406012	Sancaktepe - 15-07-2014 13:09 - 13984	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
418838647	(SN:7782518) MOBİTEL İLETİŞİM HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	20000.00	20000.00	Satış 08-03-2018 5678	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3



İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8013814) VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:8830427700	Hayır	32000000.00 TL	Faizsiz	1/0	F.B.K.	Maltepe - 08-03-2018 15:50 - 5739
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Sancaktepe - PAŞAKÖY Mah. - (Aktif) - 257 Parsel	1/1	(SN:7782518) MOBİLTEL İLETİŞİM HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	32000000.00 TL	Maltepe - 08-03-2018 15:50 - 5739	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Lqk8Gv8qjCe kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





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 değerleme raporlarının hazırlanması

Değerleme Uzmanı / Makine Tesis Departman Müdürü

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

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

Üye Olunan

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

Mesleki Deneyim Süresince Gerçekleştirilen Önemli Bazı İşler :

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



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



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 19.03.2012

No : 401961

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Hakan YALÇINTUNÇ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN

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 Hüseyin 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