



SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İSTANBUL / SANCAKTEPE / SAMANDIRA

“0 ADA, 1821 PARSELDE KONUMLU 4 ADET BAĞIMSIZ
BÖLÜMDEN OLUŞAN TAŞINMAZA AİT DEĞERLEME RAPORU”

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

08.01.2024
Rapor No:
2023OZELP00294

YÖNETİCİ ÖZETİ	
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH/NO	01.12.2023 2023/031
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2023
RAPOR TARİHİ	08 Ocak 2024
RAPOR NO	2023OZELP00294
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Paylı Mülkiyet
RAPORUN KONUSU / AMACI	Bu rapor; Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden taşınmazların 31.12.2023 tarihi itibari ile Türk lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN ADRESİ	Abdurrh mangazi Mahallesi, Şehit Hasan Genç Sokak, Sinpaş Modern, No: 5, Bodrum Kat, İç Kapı No: 1 ve 2, Zemin Kat, İç Kapı No: 3 ve 4 Sancaktepe / İSTANBUL
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 0 ada, 1821 numaralı parselde kâin "Kargir İşyeri ve arsası" vasfı ile kayıtlı ana taşınmaz üzerinde yer alan Bodrum Kat 1 ve 2, Zemin Kat 3 ve 4 numaralı 4 adet "İşyeri" nitelikli bağımsız bölümler. (Bkz. Tapu Kayıtları)
SAHİBİ	Tapu kayıt bilgileri raporun "5.1.1." maddesinde aktarılmıştır.
MEVCUT KULLANIM	Taşınmazlar mahallinde her kat bazında birleştirilmiş olup tek hacim halinde lojistik deposu olarak kullanılmaktadır.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Tapu kayıt bilgileri raporun "5.1.1." maddesinde aktarılmıştır.
İMAR DURUMU	İmar durumu bilgileri raporun "5.2.1." maddesinde aktarılmıştır.
EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIMLARI	Depo olarak kullanılması.
TAKDİR EDİLEN DEĞER	
Taşınmazın Toplam Pazar Değeri:	
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan yaklaşık %76 hissesinin Pazar Değeri (KDV Hariç)	186.758.600,00.-TL
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan yaklaşık %76 hissesinin Pazar Değeri (KDV Dahil)	224.110.320,00.-TL
Değer takdir edilmiştir.	
Değerleme ile ilgili detay bilgileri raporun "10." "11." ve "12." maddelerinde verilmiştir.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Recep Akça Değerleme Uzmanı - 405081	Mustafa Volkan CANTEKİNLER Sorumlu Değerleme Uzmanı - 403847

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ	5
2.	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ	6
2.1.	DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.2.	DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
3.	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	7
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	7
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	7
4.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	8
5.	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	8
5.1.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER	8
5.1.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ	8
5.1.2.	GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ	9
5.1.3.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	9
5.1.4.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	9
5.2.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	10
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	10
5.2.2.	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	13
5.2.3.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	13
5.2.4.	GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TA VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	14
5.2.5.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	14
5.2.6.	EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA	14
5.2.7.	VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	14
6.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	15
6.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ	21
6.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	32
6.4.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER	32
6.4.1.	KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ	32
6.4.2.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU	36
7.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	37
7.1.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	37

7.2.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	37
8.	VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	38
8.1.	EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	38
8.2.	SWOT ANALİZİ	38
9.	DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	39
9.1.	GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	39
9.2.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	39
9.3.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	40
9.3.1.	PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ	40
9.3.2.	FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI	41
9.3.3.	KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMeye KONU GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER	42
9.3.4.	EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR	42
9.3.5.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ.....	43
9.4.	MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	43
9.4.1.	MALİYET YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ	43
9.4.2.	ARSA DEĞERİNİN TESPİTİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI, YAPILAN DÜZELTMELER, YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR VE ULAŞILAN SONUÇ	44
9.4.3.	YAPI MALİYETLERİ VE DİĞER MALİYETLERİN TESPİTİNDE KULLANILAN BİLGİLER, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR.....	44
9.4.4.	MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (SONUCA ULAŞIRKEN YAPILAN TÜM HESAPLAMALARI İÇERECEK ŞEKİLDE).....	44
9.5.	GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	44
9.5.1.	GELİR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ	44
9.5.2.	NAKİT GİRİŞ VE ÇIKIŞLARININ TAHMİN EDİLMESİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR	45
9.5.3.	KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMeye KONU GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER	46
9.5.4.	EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR	46
9.5.5.	İNDİRGEME/İSKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA VE GEREKÇELER .47	
9.5.6.	GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (SONUCA ULAŞIRKEN YAPILAN TÜM HESAPLAMALARI İÇERECEK ŞEKİLDE).....	47
10.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	48
10.6.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI,	48
10.7.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	48
10.8.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER	48
10.9.	GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	49
10.10.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI	

DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	49
10.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ	49
10.12. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	49
10.13. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	49
11. SONUÇ	50
12. EKLER VE FOTOĞRAFLAR	51
12.1. UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI	51
12.2. FOTOĞRAFLAR	52
12.3. PROJE FOTOĞRAFLARI	55
12.4. TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ ve TAPU SURETİ	60
12.5. İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ	74
12.6. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ	76

1. RAPOR BİLGİLERİ

Raporu Talep Eden	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
Raporu Hazırlayan	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş
Dayanak Sözleşmesi	01.12.2023 2023/031
Değerleme Tarihi	31 Aralık 2023
Rapor Tarihi	08 Ocak 2024
Raporlama Süresi	5 iş günü
Rapor Numarası	2023OZELP00294
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Paylı mülkiyet

Raporun Konusu / Amacı

Bu rapor; SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 0 ada, 1821 numaralı parselde kâin "Kargir İşyeri ve arsası" vasfı ile kayıtlı ana taşınmaz üzerinde yer alan, Bodrum Kat 1,2 ve Zemin Kat 3,4 numaralı 4 adet "İşyeri " nitelikli bağımsız bölümlerin 31.12.2023 tarihi itibarıyla Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

Raporun Hazırlanma Standartları

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

Raporu Hazırlayanlar

Recep AKÇA, Değerleme Uzmanı – SPK No: 405081

Mustafa Volkan CANTEKİNLER, Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK No: 403847

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1. DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirket Unvanı	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirket Adresi	Altunizade Mahallesi Ord. Prof. Fahrettin Kerim Gökay Caddesi Ekşi İş Merkezi Blok No: 12B Üsküdar - İstanbul
Telefon No	+90 (216) 336 36 85
Faks No	+90 (216) 336 36 87
E Posta Adresi	varlik@varliktdd.com
İnternet Adresi	www.varliktdd.com
Kuruluş Tarihi	21 Eylül 2016
Ödenmiş Sermayesi	1.000.000,00-TL
Ticaret Sicil No	152182-5
SPK Lisans Tarihi	Şirket, 03.01.2017 tarih ve 89 sayılı kararla Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır.
BDDK Lisans Tarihi	Şirket, 10.03.2017 tarih ve 7264 sayılı kararla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (BDDK), Bankalara Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır.

2.2. DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Müşteri Unvanı	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Müşteri Adresi	Defterdar Mahallesi Otakçılar Cad. No:78 Sinpaş Flatofis İş Merkezi Küçükçekmece -İstanbul
Telefon No	+90 212 310 53 34
Faks No	+90 212 310 53 78
İnternet Adresi	www.servetgyo.com.tr
Kuruluş Tarihi	18.05.2009
Vergi Numarası	764 037 25 45
Ticaret Sicil No	699367
Ticaret Sicil Memurluğu	İstanbul Ticaret Odası
Faaliyet Konusu	Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; taşınmazın 31.12.2023 tarihi itibarıyla Türk Lirası cinsinden Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. İlgili talep ile ilgili olarak şirketimiz Değerleme Uzmanı Recep AKÇA 31.12.2023 tarihinde işlemlere başlamış ve rapor tanzim edilmiş, 08.01.2024 tarihinde şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Mustafa Volkan CANTEKİNLER tarafından kontrol edilmiş ve onaylanarak işlemleri tamamlanmıştır. Müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarı ile belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.
-

3.2. UYGUNLUK BEYANI

- Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;
- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından konu gayrimenkulle alakalı daha önce ekspertiz raporu hazırlanmamıştır.

5. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

5.1. TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER

5.1.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

24.10.2024 tarihinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Webtapu portalı üzerinden temin edilen dijital tapu kayıt belgesi üzerinden alınmış olup, ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

0 ADA 1821 PARSEL – 1 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM			
İli	İstanbul	Bağ. Böl. Niteliği	İşyeri
İlçesi	Sancaktepe	Arsa Payı	211450/640762
Bucağı	-	Blok No	-
Mahallesi	Samandıra	Kat No	Bodrum
Köyü	-	Bağ. Böl. No	1
Sokağı	-	Hisse Oranı	6084114/8009525
Mevkii	Ekmekçioğlu	Cilt No	62
Yüzölçümü (m²)	6.407,62	Sayfa No	6087
Pafta No	G22405b1b/F22025c4c	Tapu Tarihi	02-11-2017
Ada No	0	Tapu Yevmiye	26649
Parsel No	1821	Eklentisi	Yok
Ana G.M. Vasfı	Kargir İşyeri ve Arsası	Malikleri:	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
0 ADA 1821 PARSEL – 2 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM			
İli	İstanbul	Bağ. Böl. Niteliği	İşyeri
İlçesi	Sancaktepe	Arsa Payı	32041/640762
Bucağı	-	Blok No	-
Mahallesi	Samandıra	Kat No	Bodrum
Köyü	-	Bağ. Böl. No	2
Sokağı	-	Hisse Oranı	15601945863/20530655242
Mevkii	Ekmekçioğlu	Cilt No	62
Yüzölçümü (m²)	6.407,62	Sayfa No	6088
Pafta No	G22405b1b/F22025c4c	Tapu Tarihi	02-11-2017
Ada No	0	Tapu Yevmiye	26649
Parsel No	1821	Eklentisi	Yok
Ana G.M. Vasfı	Kargir İşyeri ve Arsası	Malikleri:	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
0 ADA 1821 PARSEL – 3 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM			
İli	İstanbul	Bağ. Böl. Niteliği	İşyeri
İlçesi	Sancaktepe	Arsa Payı	205043/640762
Bucağı	-	Blok No	-
Mahallesi	Samandıra	Kat No	Zemin
Köyü	-	Bağ. Böl. No	3
Sokağı	-	Hisse Oranı	49901122170/65691881383
Mevkii	Ekmekçioğlu	Cilt No	62
Yüzölçümü (m²)	6.407,62	Sayfa No	6089
Pafta No	G22405b1b/F22025c4c	Tapu Tarihi	02-11-2017
Ada No	0	Tapu Yevmiye	26649
Parsel No	1821	Eklentisi	Yok
Ana G.M. Vasfı	Kargir İşyeri ve Arsası	Malikleri:	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
0 ADA 1821 PARSEL – 4 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM			
İli	İstanbul	Bağ. Böl. Niteliği	İşyeri
İlçesi	Sancaktepe	Arsa Payı	192228/640762

Bucağı	-	Blok No	-
Mahallesi	Samandıra	Kat No	Zemin
Köyü	-	Bağ. Böl. No	4
Sokağı	-	Hisse Oranı	7796968237/10264366478
Mevkii	Ekmekçioğlu	Cilt No	62
Yüzölçümü (m²)	6.407,62	Sayfa No	6090
Pafta No	G22405b1b/F22025c4c	Tapu Tarihi	02-11-2017
Ada No	0	Tapu Yevmiye	26649
Parsel No	1821	Eklentisi	Yok
Ana G.M. Vasfı	Kargir İşyeri ve Arsası	Malikleri:	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

5.1.2. GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ

Web Tapu portalından elektronik ortamda 09.01.2024 tarihi itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgelerine göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde		
Açıklama	Tarih	Yevmiye
Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.	07/02/2008	2025
Yönetim Planı: 04.11.2007 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	06.12.2007	15828

*** Taşınmazın farklı malikinin tapu kayıtları üzerinde kamu haciz şerhi yer almakta olup, değerlemesi yapılan hisseler üzerinde kısıtlılık yaratacak herhangi bir takyidat kaydı yoktur.

5.1.3. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

GYO tebliğinin 22. Maddesi (c) bendine göre GYO portföyüne ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller dahil edilebilmektedir. Bu hususta tebliğin 30. maddesi hükümleri saklıdır.

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün değerlemeye konu hissesi üzerinde taşınmazın devredilebilirliğini etkileyecek şekilde herhangi bir haciz, ipotek ya da kısıtlayıcı şerh bulunmamaktadır.

Taşınmazların GYO portföyünde "Binalar" başlığı altında yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

5.1.4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ

5.1.4.1. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE İLİŞKİN BİLGİ

Son üç yıllık dönem içinde gerçekleşen alım satım işlemi bulunmamaktadır. Taşınmazlar "Satış" işlemi ile 02.11.2017 tarih 26649 yevmiye ile "Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." tescil edilmiştir.

5.1.4.2. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ

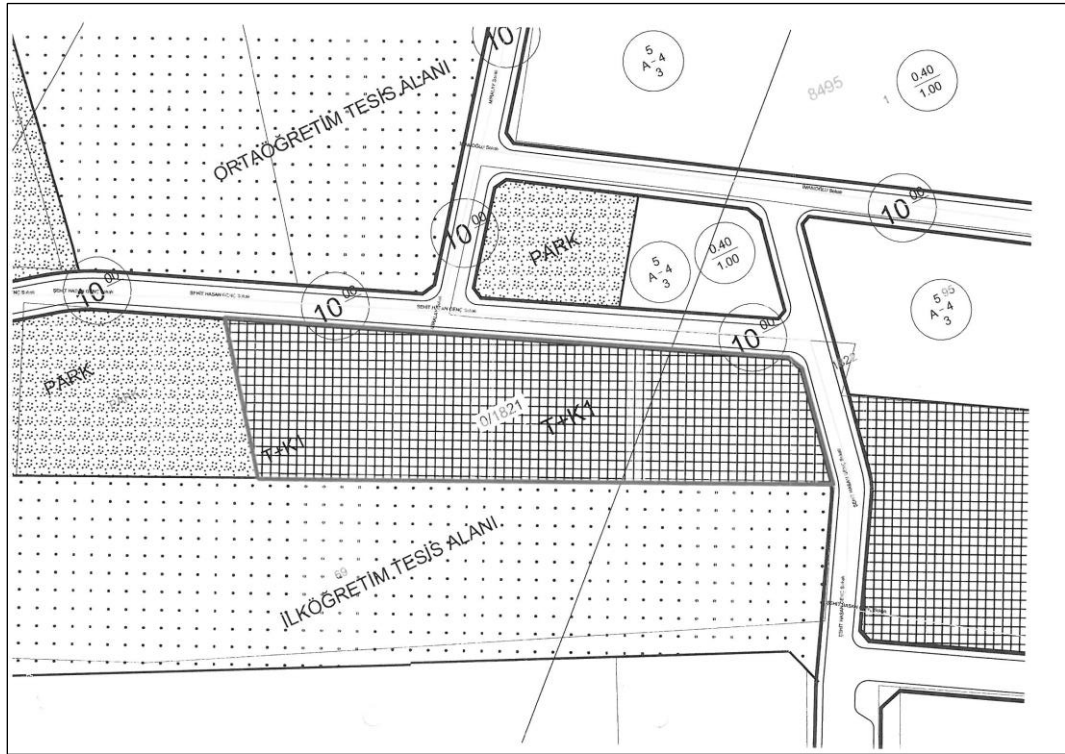
Son üç yıllık süreçte taşınmazın imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamış, kamulaştırma işlemleri vb. yapılmamıştır.

5.2. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

5.2.1. GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

Sancaktepe Belediyesi'nin, 14.11.2023 tarih ve E-80059122-115.99-121829 sayılı yazısından alınan bilgilere göre söz konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir;

Samandıra Mahallesi 0 ada 1821 parsel; 15.02.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı kapsamında Taks:0.50, Emsal:1.10, Kat Adedi: 4, yapılanma koşullu "Ticaret+Konut Alanı" (T+K1)'nda kalmaktadır.



1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan Notları

- 1- 1/1000 Ölçekli Sancaktepe 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, Çocuk Oyun Alanı 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 İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda özörlüler 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 kapsamındaki dere mutlak yapı yaklaşma sınırı koruma alanları içinde 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. 21.01.2013 T.T.
- 9- Göl ve Dere Mutlak yapı yaklaşma sınırı Koruma Alanları, Kısa Mesafeli Koruma Alanları, Orman Alanları, Mutlak Tarım Alanları yerleşmeye açılamaz. Bu alanlar ile askeri alanlar yoğunluk hesabına dahil edilemez. 21.01.2013 T.T.
- 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", "İstanbul 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- Çekme ve çatı katı yapılamaz. 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.

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

16- Plan paftaları üzerine sehven çizilen taramalarla simgenin farklılık gösterdiği durumlarda simgeye göre uygulama yapılır.

17- 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 yol genişlikleri için plan üzerinden ölçü alınacaktır.

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

24- Hisseli imar parsellerinde bir hissedara ait bina bulunması halinde ve ya tapu tescil tarihi plan onay tarihinden önce olan hisseli imar parsellerinde hissedarın parselinin ayrılması için yapılan düzeltme ve ifraz, tevhidden ifraz işlemlerinde asgari ifraz şartı aranmaz. 22.08.2010 T.T.

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

26- Plan kapsamında "Mania Planı Kriterlerine" uyulacaktır. Mania Planı kapsamında kalan yapılaşmalar ile ilgili olarak 15. Kolordu Komutanlığı 4. Kara Havacılık Alay Komutanlığı ve Muhabere Hizmet Eğitim Destek Komutanlığı'nın (Kocaeli/İzmit) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına verdiği kurum görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

27- Kamulaştırılarak BOTAŞ adına mülkiyet ya da irtifak hakkı tesis edilmiş olan güzergah şeridi üzerinde kesinlikle yapı yapılamaz. BOTAŞ Boru Hattının etkilendiği alanlarda yapılacak tüm uygulamalarda kurum görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

28- Plan kapsamında verilen TAKS, KAKS ve Hmaks. değerleri altında uygulama yapılabilir.

29- Parsel büyüklüğü 750 m² ve altında olan parsellerde bağımsız bölümsayısını arttırmamak kaydı ile açık ve kapalı çıkmalar emsal haricidir. 22.08.2010 T.T.

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

32- Planda verilen yaklaşma mesafelerine göre yapılamayan parsellerde, parsel maliklerinin muvafakati aranmaksızın ikiz ya da üçüz, ayrık uygulama yapmaya ve ön bahçe mesafesini belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir. Buna rağmen yapılamayan parsellerde uygulama tevhidden yapılır. Ön bahçe mesafesi 20 mt.ye kadar olan yollarda 1 mt.den, 20 mt. ve daha geniş yollarda 3 mt.den az olamaz.

33- 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 girişi-çıkışı yapılabilir.

34- Paşaköy bölgesi 18. madde sınırları dışında kalan alanlarda; Konut, Ticaret + Konut alanlarında kalan yapı adalarında KAKS değerlerine bakılmaksızın parsel büyüklüğü 350m² 400 m² 26.07.2021 t.t. ve altında kalan Konut, Ticaret + Konut parsellerinde yapı çekme mesafeleri ve maksimum irtifaya uymak şartı ile yapı nizamını belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir.

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

44- Bu plan kapsamında öngörülen tüm yapılanma alanlarında iki katı geçen tüm binalar da en az bir bodrum kat yapılması gerekmektedir.

48- Konut, Ticaret + Konut ve Ticaret alanların da yeni oluşturulacak parsellerde minimum parsel büyüklüğü 500 m²'dir. 800 m² 16.05.2014 T.T.

55- 1/1000 Ölçekli Sancaktepe 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, mezbaha, 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.

56- 1/1000 Ölçekli Sancaktepe 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, liftli 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.

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

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

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

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

62- 750 m² ve daha küçük parsellerde 1. bodrum kat zemin katla irtibatlı olmak kaydı ile iskan edilebilir. Çatı aralarında son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı çatı piyesleri yapılabilir. Bu alanlar emsal haricidir. 22.08.2010 T.T.

Sancaktepe İlçesi sınırları içerisinde 17.02.2014 t.t.li imar planları sınırları dışında kalan planlı alanlarda yer alan parsellerin tevhit edilerek 800 m² 750 m² 26.07.2021 t.t. ve üzeri yeni parseller oluşması durumunda her bir parselin tevhit işlemi öncesinde meri imar planı ve yönetmeliklere göre mevcut hakları korunarak iskan edilebilir inşaat alanlarında herhangi bir artış olmaması, oluşacak yapıda her bir bağımsız birim için 1 adet kapalı otopark ihtiyacının karşılanması kaydıyla, meri planda belirtilen kat adedine 2 kat ilave edilerek uygulama yapılabilir. 21.02.2017 T.T.

Uygulama Hükümleri

A. Konut Alanları

TAKS:	0,40	KAKS:	0,90	4 KAT
TAKS:	0,40	KAKS:	1,00	4 KAT
TAKS:	0,40	KAKS:	1,30	5 KAT

Bina Büyüklükleri

Min. Bina cephesi	: 6m.
Min. Bina derinliği	: 7m.
Maks. Bina cephesi	: 40m.
Maks. Bina taban alanı	: 900 m ²
Min. Bina taban alanı	: 42 m ²

B. Ticaret + Konut Alanları

T+K1 TAKS:	0,50	KAKS:	1,10	4 KAT
T+K2 TAKS:	0,50	KAKS:	1,25	4 KAT
T+K3 TAKS:	0,50	KAKS:	1,50	5 KAT
T+K4 TAKS:	0,50	KAKS:	1,65	6 KAT

Bina Büyüklükleri

Min. Bina cephesi	: 6m.
Min. Bina derinliği	: 7m.
Maksimum bina cephesi	: 50m

17.03.2017 T.T.

Parsel büyüklüğü 3500 m²'den büyük Konut, Ticaret + Konut alanlarında, emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde, mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

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. Ancak, dere mutlak korumayı yaklaşma sınırı alanlarında hiçbir yapı yapılamaz. 21.01.2013 T.T.

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

Şehir Parkı

Bu alanlarda; Maksimum Emsal: 0,05 olmak kaydıyla, açık ve kapalı kültürel tesisler (kongre, konser, tiyatro, sergi, kütüphane vb.) ile dini tesis, eğlence, dinlenme ve spor faaliyetleri, botanik parkı ve benzeri yeşil alanlar yer alabilir.

Bu alanlardaki uygulama İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

Bölge Parkı

İstanbul metropoliten alanına hizmet edecek kültür, sosyal ve rekreasyon ağırlıklı bölge parkı alanıdır. bu alanda eğlence merkezleri, sergi alanları, spor alanları, doğa araştırma köşeleri, hayvanat ve botanik bahçesi gibi fonksiyonlar yer alabilir. Bölge parkı içinde kalan dere mutlak koruma alanlarında hiçbir yapı yapılamaz. Bu alanlardaki uygulama İstanbul Büyükşehir 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.

Kapalı ve Açık Semt Spor Alanı ve Spor Tesis Alanları

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

Askeri Alan

Askeri alanlarda 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri geçerlidir. Bu alanlardan bir kısmının veya tamamının, Milli Savunma Bakanlığı tarafından bir program dahilinde askeri alandan çıkartılması halinde askeri alandan çıkartılan alanlar Milli Savunma Bakanlığının uygun görüşü doğrultusunda yol, eğitim, sağlık, spor, park ve dini tesis fonksiyonu olarak kullanılabilir.

Orman Alanları

Bu alanlarda, 6831 sayılı Orman Kanunu hükümleri geçerlidir.

Ağaçlandırılarak Ekolojik Açından Ormanla Bütünleştirilecek Alanlar

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

Mezarlık Alanı

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

Mera Alanı

Bu alanlarda 4342 sayılı Mera Kanunu hükümleri geçerlidir.

E. Teknik Altyapı

İsale Hattı

İsale Hattında yapılacak çalışmalarda İSKİ Genel Müdürlüğü görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

Akaryakıt Boru Hattı

Akaryakıt Boru Hattının geçtiği alanlarda 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri geçerlidir. Boru hattının geçtiği güzergâhlarda yapılacak çalışmalarda Milli Savunma Bakanlığı, NATO Enfrastrüktür Daire Başkanlığı'nın görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

Akaryakıt + LPG İstasyonu

Bu alanlar, Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliğine tabi alanlar olup, bu alanlarda uygulama Maksimum Emsal: 0,25'i geçmemek ve liftli 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.

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. Kamuya terk edilen alanlar yeşil alan olarak düzenlenecek ve başka amaçla kullanılmayacaktır. İmar hakkı transfer edilen parselde planda verilen Emsal değeri en fazla %50 arttırılabilir, kullanılmayan imar hakları ise başka parsel veya parsellerde kullanılabilir. Bu alanlarda kalan ve daha önce imar uygulaması görmemiş parsellerde transfere konu imar hakkı parsel alanının %60'ı üzerinden hesaplanır. 3194 sayılı İmar Kanununa göre imar uygulaması görmüş parsellerde ise uygulama öncesi parsel alanının %60'ı üzerinden hesap yapılır. 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 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 kısımlarının imar hakları bu kısımların kamuya bedelsiz terk edilmesi koşulu ile parselin ENH Koruma Kuşağı dışında kalan kısmında kullanılabilir veya başka parsellere yukarıda belirtilen koşullar çerçevesinde transfer edilebilir. 15.02.2013 T.T.

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:4 kat olarak uygulama yapılabilir.

5.2.2. GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR

Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bulunmamaktadır.

5.2.3. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER

Gayrimenkule ilişkin yapılmış herhangi bir sözleşme bilgisi bulunmamaktadır.

5.2.4. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Yapı Ruhsatı ve Tadilat Ruhsatı:

Sancaktepe Belediyesi tarafından düzenlenmiş yapı ruhsatı ve tadilat ruhsatı belgelerinin içeriği (tarih sıralamasına göre) aşağıdaki gibidir.

Ada/Parsel	Belge Tarihi	Belge Numarası	Verişi Nedeni	Ünite Tipi	Ünite Sayısı	Yapı Sınıfı	Toplam İnşaat Alanı	Toplam Kat Sayısı (ZA+ZÜ=TK)
0/1821	08.06.2006	2006/155	Yeni Yapı Ruhsatı	Otopark Sığınak ve İşyeri	5	1B	9.953,06	1+1=2
0/1821	02.10.2007	2007/19	Tadilat Ruhsatı	Otopark Sığınak ve İşyeri	4	1B	8.430,00	1+1=2

***Yeni Yapı Ruhsatı;** Bodrum ve Zemin Kat, 5 Adet İşyeri olarak Yeni Yapı Ruhsatı Düzenlenmiştir.

****Yenileme Ruhsatı;** Bodrum ve Zemin Kat, 4 Adet İşyeri olarak Tadilat Ruhsatı Düzenlenmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

Sancaktepe Belediyesi tarafından düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesinin içeriği aşağıdaki gibidir.

Ada/Parsel	Belge Tarihi	Belge Numarası	Verişi Nedeni	Ünite Tipi	Ünite Sayısı	Yapı Sınıfı	Toplam İnşaat Alanı	Toplam Kat Sayısı (ZA+ZÜ=TK)
0/1821	14.12.2007	2007/030	Yapı Kullanma İzin Belgesi	Otopark Sığınak ve İşyeri	4	1B	8.430,00	1+1=2

*****Yapı Kullanma İzin Belgesi;** Bodrum ve Zemin Kat, 4 Adet İşyeri olarak Yapı Kullanma İzin Belgesi Düzenlenmiştir.

Mimari Proje:

Sancaktepe Belediyesi tarafından onaylanan 02.10.2007 tarih, bila sayılı projesi bulunmakta olur değerlendirme bu proje üzerinden yapılmıştır.

5.2.5. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parsel üzerinde yer alan yapı, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup "Fulya Mah. Ortaklar Cad. Eminoğlu Sk. No: 2/3 M.köy-Şişli/İSTANBUL" adresinde yer alan "Etkin ve Sürekli Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

5.2.6. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Söz konusu taşınmaz resmi belge ve projesine göre inşa edilen yapı değeri üzerinden değerlendirilmiştir.

5.2.7. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazların enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

6. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

6.1. EKONOMİK VERİLER

6.1.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

Dünya Ekonomisi;

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

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

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

Türkiye Ekonomisi Son Durumu;

2023 yılı birinci çeyreğinde Türkiye ekonomisi yüzde 4,0 oranında büyümüştür. Bununla birlikte, 2023 yılının birinci çeyreğinde mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH yüzde 0,3 oranında artmıştır. Birinci çeyrekte büyüme üretim yönünden incelendiğinde aşağıdaki tespitler yapılmaktadır. Sanayi sektöründe katma değer yüzde 0,7 oranında azalmıştır. Böylece sanayi sektörü yılın birinci çeyreğinde ekonominin genelindeki yüzde 4,0 oranındaki büyümeye daraltıcı yönde yüzde 0,1 puan negatif katkı yapmıştır. Sanayi üretim endeksinin birinci çeyrekte yüzde 0,5 oranında küçülme kaydetmesi göz önüne alındığında, bu dönemde sanayi katma değerinin yüzde 0,7 oranında daralma kaydetmesi sanayi üretim endeksiyle katma değer arasındaki ilişkinin güçlendiğine işaret etmektedir. Hizmetler sektörü (inşaat dâhil) katma değeri birinci çeyrekte yüzde 5,1 oranında artarak GSYH büyümesine birinci çeyrekte 3,3 puan katkıda bulunmuştur. Hizmetler sektörünün alt bileşenleri incelendiğinde, İnşaat faaliyetlerinin yüzde 5,1, Ticaret, ulaştırma ve konaklama faaliyetlerinin yüzde 12,4, Bilgi ve iletişim faaliyetlerinin yüzde 8,1, Finans ve sigortacılık faaliyetlerinin yüzde 11,2, Gayrimenkul faaliyetlerinin yüzde 1,4, Mesleki, idari ve destek hizmet



faaliyetlerinin yüzde 12,0, Kamu yönetimi, eğitim, sağlık ve sosyal hizmet faaliyetlerinin yüzde 3,6, Diğer hizmet faaliyetlerinin ise yüzde 7,8 oranında büyüme kaydettiği görülmektedir. İnşaat sektörünün iki çeyrektir üst üste büyüme kaydetmesi, sektörün toparlanma emareleri sergilediğini göstermektedir. Tarım sektörü katma değeri ise birinci çeyrekte yüzde 3,8 oranında azalmıştır. Birinci çeyrekte büyüme harcamalar yönünden incelendiğinde aşağıdaki tespitler yapılmıştır. 2023 yılının birinci çeyreğinde özel tüketim harcamaları yüzde 16,2 oranında artarak ekonomik büyümeye 10,9 puan katkı yapmıştır. o Birinci çeyrekte tüketimdeki bu artışta dayanıklı mallara yapılan harcamalardaki artış (yüzde 29,6) ve yarı dayanıklı tüketim mallarına yapılan harcamalardaki artış (yüzde 28,8) etkili olmuştur.

Kamu tüketim harcamaları 2023 yılının birinci çeyreğinde yüzde 5,3 oranında artmıştır. Böylece kamu tüketim harcamaları ekonomik büyümeye 2023 yılı birinci çeyreğinde 0,7 puan katkı yapmıştır. Toplam tüketim 2023 yılının birinci çeyreğinde yüzde 14,4 oranında artarken, büyümeye katkısı 11,6 puan olmuştur. 2023 yılının birinci çeyreğinde yüzde 4,9 oranında artan toplam sabit sermaye yatırım harcamaları ekonomik büyümeye 1,2 puanlık katkı yapmıştır. İnşaat sektörü yatırımları birinci çeyrekte yüzde 1,3 oranında artarken, makine-teçhizat yatırımları 13 çeyrektir süren yükseliş ivmesini devam ettirmiş ve yüzde 8,0 oranında büyümüştür. (Büyümeye katkısı 1,0 puan). Net mal ve hizmet ihracatı ekonomik büyümeye 2023 yılının birinci çeyreğinde daraltıcı yönde 2,8 puan katkı yapmıştır. Stok değişimleri 2023 yılının birinci çeyreğinde ekonomik büyümeye negatif 6,0 puan etki yapmıştır. 2023 yılının birinci çeyreğinde GSYH deflatöründeki artış yüzde 77,3 olmuştur. Şubat ayında yaşanan deprem felaketi ve azalan dış talebe rağmen, 2023 yılı birinci çeyrek verisi büyümenin artış eğilimini sürdürdüğüne işaret etmektedir. Büyüme harcamalar yönüyle incelendiğinde, en yüksek katkının yine özel tüketimden geldiği gözlenirken zayıf dış talebin büyümeyi sınırladığı anlaşılmaktadır. İktisadi faaliyet kollarına göre büyüme verisi incelendiğinde ise, hizmetler sektörünün hafif ivme kaybetmekle beraber yine sürükleyici sektör olarak ön plana çıktığı gözlenmektedir. Tarım ve sanayi sektörleri negatif ayrışırken 2022 yılının son çeyreğinde büyüme bölgesine geçen inşaat sektörünün bu dönemde de pozitif katma değer artışı sergilemesi göze çarpan bir gelişme olmuştur. Böylelikle, inşaat sektöründeki toparlanmanın belirginleştiği ve hizmetlerin yavaşlamakla birlikte büyümede itici güç olduğu teyit edilmiştir. İkinci çeyreğe ilişkin öncü verilerden Satın Alma Yöneticileri Endeksi PMI, Nisan ayında 51,5 seviyesinde gerçekleşerek imalat sanayi sektöründe 2021 yılı Aralık ayından bu yana en belirgin iyileşmeye işaret etmektedir. Diğer taraftan, otomotiv ve beyaz eşya sektörlerindeki üretimin ivme kaybettiği gözlenmekte olup beyaz eşya sektörü üretiminde ve ihracatında dış talepteki zayıflama ile belirgin oranda daralma kaydedilmiştir. Öte yandan, imalat sanayii kapasite kullanım oranları Nisan ve Mayıs aylarında geçen yılın aynı dönemlerine kıyasla azalan bir seyir izlese de mevsimsellikten arındırılmış verilerde hafif iyileşme gözlenmektedir. Bu doğrultuda, yılın geri kalanında tüketim ve yatırım kararlarında iyimserliğin hakim olması beklenirken dış talepteki zayıflamanın büyümeye ilişkin aşağı yönlü bir risk unsuru oluşturabileceği değerlendirilmektedir. Avrupa'da veya küresel çapta yaşanabilecek ekonomik durgunluk, ihracat kanalıyla GSYH artış hızı üzerinde baskı oluşturabilecektir.

2023 yılı Mart ayında tüketici fiyatları büyük oranda gıda fiyatlarındaki gelişmelerin ve hizmet fiyatlarındaki katılığın etkisiyle yüzde 2,29 oranında artmış, yıllık enflasyonda ise düşüş gözlenmiştir. TÜFE yıllık enflasyonu 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya kıyasla 4,67 puan azalarak yüzde 50,51 olarak gerçekleşmiş, gıda grubunun yanı sıra lokanta ve otel ile kira fiyatları öncülüğünde hizmet fiyatları Mart ayı enflasyonunda belirleyici olmuştur. Türk lirasındaki istikrarlı seyir ve ithalat fiyatlarındaki olumlu görünümün etkisiyle, temel mal grubunda aylık fiyat artışı yavaşlamıştır (yüzde 1,24). Enerji grubu fiyatları, kur ve emtia fiyatlarındaki görünüme paralel olarak ılımlı seyretelemeye devam etmiştir (yüzde 0,38). Gıda fiyatları bu dönemde temelde kırmızı et ve işlenmiş et ürünleri öncülüğünde artış kaydetmiştir (yüzde 3,84). Aylık tüketici enflasyonunun seyrinde öne çıkan bir diğer kalem olan hizmet grubunda büyük ölçüde kira (yüzde 4,89) ile lokanta ve otel (yüzde 3,85) alt gruplarındaki artışlar belirleyici olmuştur. Yıllık enflasyona en büyük etki 17,12 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 8,03 puanla Konut ve 5,08 puanla Lokanta ve Oteller ile Ulaştırma gruplarından gelmiştir. TÜFE yıllık değişim oranı Mart ayında bir önceki aya göre 4,67 puan azalmıştır. Söz konusu gelişmenin eksi 1,71 puanı çekirdek enflasyondaki fiyat hareketlerinden kaynaklanırken, dışlananlar endeksindeki fiyat hareketlerinin etkisi ise eksi 2,96 puan olmuştur. TÜFE'deki yıllık artışın değişimine etkide; Temel Malların payı eksi 1,35 puan, Hizmetlerin payı eksi 0,37 puan, Enerjinin payı eksi 1,98 puan, Gıda ve Alkolsüz İçeceklerin payı eksi 0,60 puan olurken, Alkol, Tütün ve Altının payları ise eksi 0,38 puan aşağı yönlü olmuştur.

Mart ayında üretici fiyatları aylık artışı enerji fiyatlarında belirginleşen gerilemenin desteğiyle oldukça zayıflamıştır. Yİ-ÜFE Mart ayında yüzde 0,44 oranında artmış ve Yİ-ÜFE yıllık artış oranı yüzde 62,45 olarak gerçekleşmiştir. Bu gelişmede, döviz kuru gelişmeleri ile başta enerji olmak üzere emtia fiyatlarındaki seyir önemli bir paya sahiptir. İmalat fiyatları Mart ayında yüzde 2,02 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 55,19 olarak gerçekleşmiştir. Elektrik, gaz ve buhar fiyatları ise Mart ayında yüzde 13,28 oranında azalmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 95,46 olarak gerçekleşmiştir. Ara malı fiyatları Aralık ayında yüzde 1,86 oranında artmıştır. Bir önceki yılın aynı ayına göre ara malı fiyatlarında yüzde 46,96 oranında artış kaydedilmiştir.

TCMB Banka Kredileri Eğilim anketine göre, 2023 yılının ilk çeyreğinde, bankaların genel olarak işletme kredilerine uyguladıkları standartlardaki sıkılaşıma yönlü seyrin beklentilerle uyumlu şekilde zayıflayarak devam ettiği görülmektedir. 2023 yılının ikinci çeyreği için beklenti, işletme kredilerine uygulanan standartların temelde aynı kalacağı yönündedir. İşletme kredilerine olan talep

incelendiğinde, genel olarak işletmelere verilen kredilere olan talepteki azalış, yılın ilk çeyreğinde yerini artışa bırakmıştır. İkinci çeyrek için beklenti, genel olarak işletmelere verilen kredilere olan talepteki artışın güçlenerek devam edeceği yönündedir.

Güçlü seyreden bankacılık sektörü kârlılığı sermayeyi desteklemeye devam etmektedir. 2023 yılı başından itibaren sermaye yeterlilik rasyosu (SYR) hesaplamasında 2021 yıl sonu yerine 2022 yıl sonu döviz kurlarının kullanılmaya başlamasıyla bankaların SYR'lerinde bir miktar gerileme gözlenmiştir. Mart 2023 itibarıyla bankacılık sektörünün SYR'si bir önceki çeyreğe göre azalarak yüzde 19,5'ten yüzde 17,7 seviyesine gerilemiştir. Mart ayında kamu mevduat bankalarına sermaye artırımı yapılmış olup kamu bankalarının SYR'si 2023 yılının ilk çeyreğinde artış göstererek önceki seviyesine yükselmiştir. Sektörün sermaye yeterlilik oranı BDDK'nın uygulamakta olduğu yasal sınır olan yüzde 12 seviyesinin ve Basel kriterlerine göre asgari sınır olan yüzde 8'in oldukça üzerinde bulunmaktadır. Tahsili gecikmiş alacak (TGA) bakiyesindeki yatay seyir ile kredi hacminde süregelen artışın etkisiyle bir süredir azalmakta olan TGA oranları, 2023 yılının ilk çeyreğinde de azalmaya devam etmiştir. Bu dönemde ticari TGA oranı yüzde 2,2'den yüzde 2'ye, tüketici TGA oranı yüzde 2'den yüzde 1,8'e, kredi kartları TGA oranı yüzde 1,5'ten yüzde 1,3'e gerilerken sektörün TGA oranı da yüzde 2,1'den yüzde 1,9'a gerilemiştir.

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

6.1.2. ENFLASYON

TCMB Enflasyon 2023-III Genel Değerlendirme Raporuna göre;

Tüketici yıllık enflasyonu 2023 yılı ikinci çeyreğinde 12,3 puan düşüşle yüzde 38,2 seviyesine gerilerken haziran ayı itibarıyla aylık fiyat artışları yeniden güç kazanmıştır. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde hizmet sektörü enflasyonunda görülen katılık ve gıda fiyatlarındaki olumsuz seyir aylık fiyat artışlarında öne çıkmış, nisan ve mayıs aylarında Türk lirasında gözlenen görece istikrarlı seyir haziran ayıyla birlikte yerini belirgin değer kaybına bırakmıştır. Enerji fiyatlarında nisan ayında gerçekleşen düşüş, bir ay süresince tüketiciye sağlanan doğal gazın bedelsiz olarak sunulması ile mayıs ayında belirginleşmiş ve manşet enflasyonu olumlu etkilemiştir. Yılın ikinci çeyreğinde, emtia fiyatları ve küresel taşımacılık maliyetlerindeki düşüş devam etmiş ve arz kısıtı göstergeleri tarihsel ortalamalarının altındaki seyrini korumuştur. Buna ek olarak bazı mal ve hizmetlerde afetlerin yol açtığı arz-talep uyumsuzluklarının kısa süreli olduğu gözlenmiştir. İç talep canlı seyrederken krediler çeyrek boyunca talep koşullarını destekleyici olmuştur. Söz konusu gelişmelerle uyumlu olarak fiyatlar mayıs ayında yatay seyrederken haziran ayında güçlü bir artış sergilemiştir. B ve C göstergelerinin mevsimsellikten arındırılmış aylık artışları ise çeyrek boyunca yükselme eğiliminde olmuştur. Enflasyonun 2023 yılı sonunda yüzde 58 olarak gerçekleşeceği, 2024 yılı sonunda yüzde 33 ve 2025 yılı sonunda ise yüzde 15 seviyesine gerileyerek azalış eğilimi göstereceği tahmin edilmektedir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde 2023 yılı için yapılan 35,7 puan tahmin güncellemesi diğer Enflasyon Raporu dönemlerine göre daha yüksek olmuştur. Öncelikle, Türk lirasındaki değer kayıpları ile ücret ve vergi ayarlamalarının yaratacağı maliyet ve talep baskıları enflasyonu önemli ölçüde yukarı çekmiştir. Ayrıca, özellikle para politikasının etki alanı dışında olan işlenmemiş gıda fiyatları kaynaklı olmak üzere gıda enflasyonu varsayımı bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre güçlü bir biçimde yukarı yönlü güncellenmiştir. Tahmin sapması ve tahmin yaklaşımımızdaki değişim de bu güncellemede etkili olmuştur. Diğer taraftan, küresel büyüme ve emtia fiyatları gibi varsayımlar bir önceki Enflasyon Raporu dönemiyle uyumlu gerçekleşmiştir. Bu bağlamda, güçlü talep ve maliyet baskılarının da etkisiyle enflasyonun 2023 yılının geri kalan döneminde yükseleceği ancak enflasyonda belirgin iyileşme sağlanana kadar kademeli olarak sıkılaştırılan parasal duruş ile 2024 yılında düşüş eğilimine gireceği öngörülmektedir. Enflasyon tahminleri güncellenirken enflasyonu orta vadede yüzde 5 hedefine yakınsatacak parasal duruşun kararlılıkla uygulanacağı bir politika çerçevesi esas alınmıştır. Parasal sıkılaştırma ile birlikte mevcut mikro- ve makroihtiyati çerçevenin kademeli olarak sadeleştirilmesi süreciyle parasal aktarım mekanizmasının iyileşeceği değerlendirilmiştir. Yılın kalanında turizmde güçlü bir seyir öngörüldükçe, ihracatın yatay seyredeceği, büyümenin de tarihsel ortalamalarına yakın gerçekleşeceği düşünülmektedir. Fiyat istikrarı üzerinde baskı yaratacak şekilde dengesiz talep oluşumuna izin vermeyecek bir para politikası duruşu, enflasyon beklentilerinin çıpılanması ve fiyatlama davranışlarındaki bozulmanın kontrol altına alınmasını mümkün kılacaktır. Kredilerin büyüme hızı ve kompozisyonunun fiyat istikrarı ve finansal istikrarı temin edecek şekilde oluşacağı; böylece finansal koşulların enflasyonda öngörülen düşüş süreciyle uyumlu hareket edeceği bir çerçeve esas alınmıştır. Kademeli olarak güçlendirilen parasal sıkılaştırmaya eşgüdümlü olarak gerçekleştirilecek mikro- ve makroihtiyati çerçevenin sadeleştirilmesi süreci, piyasa mekanizmalarını daha etkin hale getirecek ve parasal aktarımı güçlendirecektir. Bu bağlamda makro finansal istikrarın fiyat istikrarını destekleyeceği bir para politikası görünümü esas alınmaktadır. İktisadi faaliyet 2023 yılının ilk çeyreğinde deprem kaynaklı etkilere rağmen yurt içi talebin desteğiyle gücünü korumuştur. İlk çeyrekte GSYİH, deprem kaynaklı etkilere karşın yıllık bazda yüzde 4,0, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerle ise bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,3 oranında artmıştır. Bu dönemde yıllık büyümenin temel belirleyicisi 6,8 puan katkı ile yurt içi talep olurken net ihracat büyümeyi 2,8 puan azaltıcı etkide bulunmuştur. Zayıf seyreden dış talebin etkisiyle sanayi sektörü yıllık bazda büyümeye 0,1 puan negatif katkı vermiş, hizmetler sektörü ise 5,2 puan katkı ile üretim tarafından büyümenin temel belirleyicisi olmuştur.

İkinci çeyreğe ilişkin göstergeler iç talebin dış talebe kıyasla daha güçlü seyrini sürdürdüğüne işaret etmektedir. Mayıs ayı itibarıyla sanayi üretimi ilk çeyreğe kıyasla yüzde 1,4 oranında artarak depremin üretim faaliyeti üzerindeki olumsuz etkilerinin telafi edildiğini göstermiştir. Öte yandan, perakende satış hacim endeksi mayıs ayı itibarıyla çeyreklik bazda yüzde 4,6 oranında kuvvetli

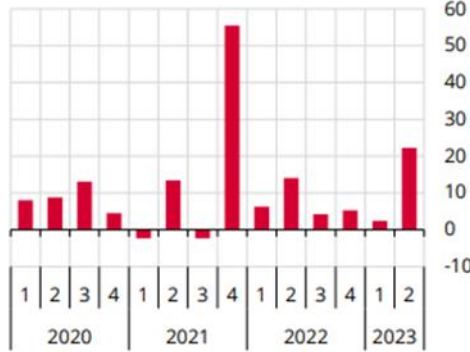


artmış, reelleştirilmiş olarak yerli kartla yapılan harcamalardaki artış eğilimi ise ikinci çeyrekte hızlanarak sürmüştür. İlk çeyrekte afetin etkisiyle yavaşlayan istihdam artışı ikinci çeyrekte hızlanmış ve mayıs ayı itibarıyla mevsimsellikten arındırılmış olarak istihdam çeyreklik bazda yüzde 0,9 oranında (298 bin kişi) artarak deprem öncesi seviyesini geçmiştir. İşgücüne katılım oranı ise bir önceki çeyreğe göre 0,3 puan artarak yüzde 53,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. Böylece, işsizlik oranı çeyreklik bazda 0,2 puan azalmış ve yüzde 9,8 seviyesine gerilemiştir. Hizmetler dengesindeki güçlü seyir ve enerji ithalatındaki gerilemeye karşın, yüksek altın ithalatı ve dış ticaret açığındaki yükselişin etkisiyle yıllıklandırılmış cari işlemler açığı artmaya devam etmiştir. İkinci çeyrekte dış talepteki nispeten yatay seyirle birlikte mevsimsellikten arındırılmış olarak ihracattaki çeyreklik artış yüzde 0,5 ile sınırlı gerçekleşmiştir. Güncel veriler afetin ihracat üzerindeki etkisinin büyük ölçüde ortadan kalktığını göstermektedir. Mevsimsellikten arındırılmış olarak ithalat ise gerileyen enerji ithalatıyla uyumlu şekilde çeyreklik bazda azalmıştır. Enerji ithalatı, yılın ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 24,6 oranında azalışla 36 milyar dolar seviyesine gerilemiştir. Diğer taraftan, yüksek altın ithalatı ve güçlü iç talebin desteklediği kuvvetli tüketim malları ithalatı çeyreklik bazda ithalat azalışını sınırlandırmıştır. Nitekim altın ithalatı, ilk yarıda geçen yılın aynı dönemine göre 11,4 milyar dolar artarak 16,6 milyar dolara ulaşmıştır. Bu dönemde, tüketim ve yatırım malları ithalatı geçen yılın aynı dönemine göre sırasıyla yüzde 62,3 ve 33,9 oranında yükselmiştir. Seyahat ve taşımacılık gelirlerinin katkısıyla güçlü seyrini koruyan hizmet gelirlerinin cari işlemler dengesine desteği yıl geneline yayılarak devam etmiştir. Seyahat ve taşımacılık gelirleri yılın ilk beş ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre sırasıyla 2,5 ve 1,5 milyar dolar artarak 14,1 ve 13,8 milyar dolar seviyesine ulaşmış, yıllıklandırılmış olarak ise tarihi en yüksek seviyelerine yükselmiştir. Küresel enflasyon mevcut Enflasyon Raporu döneminde gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde düşüş eğilimini sürdürmekle birlikte yüksek seviyelerini korumakta, çekirdek göstergelerdeki katılık ise düşüş eğiliminin önümüzdeki dönemde hız keseceği beklentilerini desteklemektedir. Gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin tüketici enflasyonları bir önceki Enflasyon Raporu dönemindeki yüzde 5,65 ve yüzde 6,90 seviyelerinden sırasıyla yüzde 4,24 ve yüzde 5,11 seviyelerine gerilemiştir. Söz konusu düşüşe rağmen enflasyon gelişmiş ülkelerde yüzde 2, gelişmekte olan ülkelerde ise ortalama yüzde 3,5 olan hedef oranların belirgin olarak üzerinde seyretmeye devam etmektedir. İşgücü piyasalarının güçlü seyri ve iç talep nedeniyle katılık sergileyen çekirdek enflasyon ise mevcut Enflasyon Raporu döneminde gelişmiş ülkelerde yüzde 5,10 seviyesinden yüzde 4,83'e, gelişmekte olan ülkelerde ise yüzde 6,85 düzeyinden yüzde 5,61'e gerilemiştir. Küresel enflasyonun olumlu seyreden enerji ve emtia fiyatları nedeniyle son dönemde sergilediği düşüş eğilimine karşın istihdam piyasalarındaki güçlü seyir ücret baskılarını ve küresel talebi canlı tutmakta, çekirdek enflasyon göstergelerindeki gerilemenin sınırlı kalması ise merkez bankalarının sıkı duruşlarını daha uzun süre koruyacakları beklentisini desteklemektedir. Sıkılaşma adımlarının piyasa koşullarına yansımalarıyla beraber merkez bankalarının finansman ve kredi koşullarındaki sıkılaşmaya yönelik vurguları güçlenmiştir. ABD Merkez Bankası, Mart 2022'de başlayan parasal sıkılaşma politikasında ilk kez haziran toplantısında politika faizini sabit tutma kararı almıştır. Bu kararın faiz artırımı sürecinin devam edeceğine ancak faiz artırımı hızının yavaşladığına işaret ettiği vurgulanmıştır. Avrupa ve İngiltere Merkez Bankaları da mayıs ve haziran toplantılarında sırasıyla toplam 50 ve 75 baz puanlık faiz artışları yaparak sıkı para politikası duruşlarını sürdürmüştür. Küresel büyümeye ilişkin yatay görünüm devam ederken gelişmiş ülkelerde para politikasında sıkılaşma sürecinin beklenenden yavaş olacağına ilişkin sinyaller küresel oynaklıkları sınırlandırmıştır. Risk iştahındaki toparlanmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri gerilerken Türkiye'de ise yurt içi belirsizliklerin etkisiyle mayıs ayında 703 baz puana yükselerek bu yılın zirve seviyesine ulaşan CDS primi, haziran ayından itibaren hızlı bir düşüş eğilimine girerek 25 Temmuz 2023 itibarıyla 435 baz puan düzeyine gerilemiştir. Bununla birlikte Türkiye'nin CDS primi son 10 yıllık ortalaması olan 350 baz puanın belirgin üzerinde seyretmeye devam etmiştir. Türk lirasının 1 ay ve 12 ay vadeli kur oynaklıkları mayıs ayında sırasıyla 56,87 puan ve 46,77 puana kadar yükseldikten sonra 25 Temmuz 2023 itibarıyla 20,18 ve 29,99 puana gerilemiştir. Mayıs ayında 98,5 milyar ABD doları seviyesine gerileyen TCMB brüt uluslararası rezervleri haziran ayından itibaren güçlü bir artış eğilimine girerek 14 Temmuz 2023 itibarıyla 113,1 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Bir önceki Enflasyon Raporu döneminde ivmelenen kredi büyümesi 2023 yılının ikinci çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. İç talebi artırarak enflasyon üzerinde risk oluşturan kredi büyümesi ticari krediler öncülüğünde haziran ayında sergilediği ivme kaybına rağmen ikinci çeyrekte bireysel krediler öncülüğünde tarihsel ortalamaların üstünde gerçekleşmiştir. Bireysel kredi yıllık büyüme oranı yüzde 80'lere ulaşmıştır. Son dönemdeki bireysel kredi büyümesinin yıllık yüzde 186,6 büyüme oranına ulaşan kredi kartı harcamaları ağırlıklı olduğu görülmektedir. Öte yandan, bankaların TL mevduat payı ile yabancı para mevduattan TL mevduata dönüşüm oranına göre belirlenen menkul kıymet tesisi düzenlemesinin etkisiyle artan mevduat faizleri ve TCMB ağırlıklı ortalama fonlama faizi arasındaki fark, Haziran PPK toplantısı haftası yüzde 22,17 ile ulaştığı zirve seviyesinden 14 Temmuz itibarıyla yüzde 12,83'e düşmüştür.

Enflasyonun Belirleyicileri

Bir önceki Enflasyon Raporu döneminden sonra Türk lirasında belirgin değer kaybı yaşanmıştır. Nominal sepet kur 2023 yılı ikinci çeyreğinde Türk lirası karşısında yüzde 22,29 oranında artış kaydetmiştir (Grafik 2.4.10). İç talebin canlı seyri kısa sürede gerçekleşen belirgin değer kaybının, kura duyarlılığı yüksek olan kalemler öncülüğünde fiyatlara hızlı ve güçlü bir şekilde aktarılmasına neden olmuştur. Bu bağlamda otomobil başta olmak üzere dayanıklı mal fiyatlarındaki artışların yılın ikinci çeyreğinde güç kazandığı gözlenmiştir. Türk lirasında yaşanan değer kaybının, ithal girdi maliyetlerini yukarıya çekerek yılın kalan kısmında genele yayılan fiyat artışlarını beraberinde getireceği öngörülmektedir.

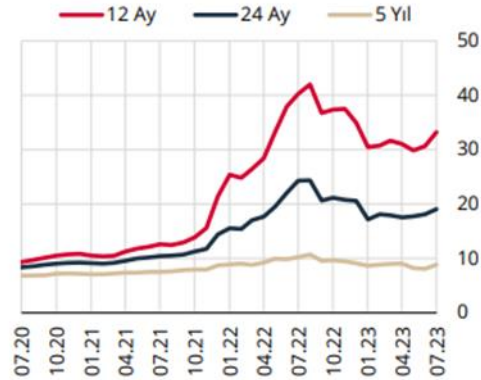
Grafik 2.4.10: Sepet Kur* (Çeyreklik % Değişim)



Kaynak: TCMB.

* ABD doları ve euro eşit ağırlıklı. Hesaplamalar ilgili çeyreğin son ayında oluşan ortalama kur değeri ile yapılmıştır.

Grafik 2.4.11: Tüketici Enflasyonu Beklentileri* (%)



Kaynak: TCMB.

* TCMB tarafından reel sektör ve finansal sektör temsilcileri ile profesyonellerden oluşan katılımcılara uygulanan Piyasa Katılımcıları Anketi verileridir.

Enflasyon beklentileri temmuz ayıyla birlikte yeniden yükselişe geçmiştir. Hizmetler yayılım endeksi atalet sergileyerek sektör geneline yayılan fiyat artışlarının sürdüğüne işaret etmiştir. Temmuz ayı Piyasa Katılımcıları Anketi verilerine göre 12 ay sonrasına ilişkin enflasyon beklentisi bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla 2,19 puan yükselmiş ve yüzde 33,21 olarak gerçekleşmiştir. 5 yıl sonrasına ilişkin enflasyon beklentisi ise temmuz ayındaki yukarı yönlü güncellemeye rağmen bir önceki döneme kıyasla 0,17 puan düşüşle yüzde 8,86 seviyesine gerilemiştir (Grafik 2.4.11). 12 ay sonrası TÜFE enflasyon beklentisi sorusuna verilen yanıtlardan elde edilen dağılımda gözlenen çoklu zirve yapısı, enflasyon belirsizliğindeki yüksek seviyelerin korunduğuna işaret etmiştir (Grafik 2.4.12). Son üç aylık dönemde, hizmet ve temel mal sektörleri yayılım endeksleri farklı seyrizleyerek fiyatlamada davranışında sektörler arasındaki ayrışmayı ortaya koymuştur. Asgari ücret, emtia ve kur kaynaklı gelişmelerin etkilerinin hafiflemesiyle temel mal yayılım endeksi ikinci çeyreğin ilk iki ayında önemli ölçüde gerilemiş, ancak kur gelişmelerini takiben haziran ayında yeniden yükselişe geçmiştir. Dönemsel fiyatlamada ve geriye doğru endeksleme davranışının daha baskın olduğu hizmetler sektöründe ise yayılım endeksi yılın ilk yarısı boyunca atalet sergilemiş ve genele yayılan fiyat artışlarının sektör genelinde sürdüğünü göstermiştir. Söz konusu gerçekleşme, sektörün şokların etkisini zamana yayma özelliğini teyit etmiştir (Grafik 2.4.13). Yayılım endeksi hizmetler sektöründe yüksek seviyelerini korurken ve temel mallarda yeniden artışa geçerken, enflasyon belirsizliğinin de yüksek olması fiyatlamada davranış kanalı üzerinden enflasyon görünümü üzerinde risk oluşturmaktadır. Bu gelişmelere ek olarak, Türk lirasında son dönemde gerçekleşen değer kayıpları, ücret düzenlemeleri ve açıklanan vergi artışları, hizmet sektöründeki katılımların yılın kalan kısmında sürmesi ihtimalini canlı tutmaktadır.

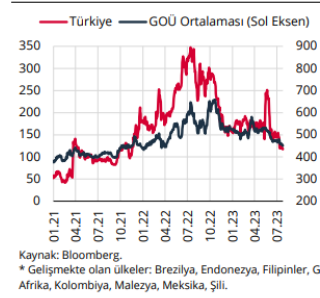
Kaynak: TCMB - Enflasyon Raporu 2023-III | 27 Temmuz 2023

6.1.3. FAİZ ORANLARI VE KREDİLER

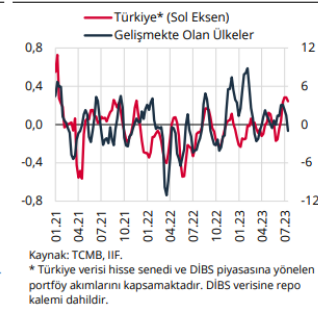
TCMB Enflasyon 2023-III Genel Değerlendirme Raporuna göre;

Küresel büyümeye ilişkin yatay görünüm devam ederken gelişmiş ülkelerde para politikasında sıkılaşma sürecinin beklenenden yavaş olacağına ilişkin sinyaller küresel oynaklıkları sınırlandırmıştır. Fed'in para politikası faizini 10 toplantı üst üste artırdıktan sonra haziran ayı toplantısında faiz artırımlarına ara vermesi ve yıl sonuna kadar beklenen faiz artırım miktarının gerilemesi küresel risk iştahını desteklemiştir. Risk iştahındaki toparlanmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri gerilerken Türkiye'de ise yurt içi belirsizliklerin etkisiyle mayıs ayında 703 baz puana yükselerek bu yılın zirve seviyesine ulaşan CDS primi, TCMB'nin para politikasına yönelik sıkılaştırıcı söylemlerinin de etkisiyle haziran ayından itibaren hızlı bir düşüş eğilimine girerek 25 Temmuz itibarıyla 435 baz puan düzeyine gerilemiştir. Bununla birlikte Türkiye'nin CDS primi son 10 yıllık ortalaması olan 350 baz puanın belirgin üzerinde seyretmeye devam etmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu dönemi genelinde, Türkiye hisse senedi piyasasına 0,84 milyar ABD doları net yabancı girişi olurken DİBS piyasasından 0,03 milyar ABD doları seviyesinde net yabancı çıkışı gerçekleşmiştir. Haziran ayından itibaren ise net portföy girişi 0,07 milyar ABD doları DİBS piyasasına ve 1,48 milyar ABD doları hisse senedi piyasasına olmak üzere toplam 1,55 milyar ABD dolarına ulaşmıştır.

Grafik 2.2.1: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri*



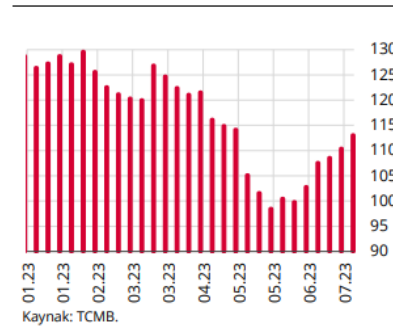
Grafik 2.2.2: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke Portföy Hareketleri (4 Haftalık Ortalama, Milyar ABD Doları)



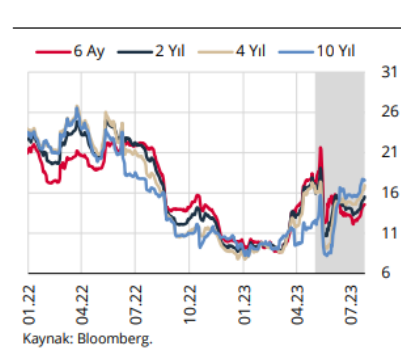
Türk lirasının opsiyonların ima ettiği kur oynaklığı mayıs ayında yurt içi belirsizliklerin etkisiyle yükselmiş, ancak haziran ayından itibaren hızla gerilemiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde küresel risk iştahındaki olumlu seyrin etkisiyle gelişmekte olan ülke paraları ABD doları karşısında sınırlı oranda değer kazanırken Türk lirası kayda değer oranda değer kaybetmiştir. Buna karşın, Türk lirasının kur oynaklığı benzer ülke para birimlerine kıyasla olumlu performans sergilemiştir. Türk lirasının 1 ay ve 12 ay vadeli kur oynaklıkları mayıs ayında sırasıyla 56,87 puan ve 46,77 puana kadar yükseldikten sonra 25 Temmuz itibarıyla 20,18 ve 29,99 puana gerilemiştir.

TCMB rezervleri mayıs ayında hızla gerilerken haziran ayından itibaren güçlü bir artış eğilimine girmiştir. Mayıs ayında 98,5 milyar ABD doları seviyesine gerileyen TCMB brüt uluslararası rezervleri haziran ayından itibaren güçlü bir artış eğilime girerek 14 Temmuz itibarıyla 113,1 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Brüt rezervlerde yıl başından itibaren gözlenen toplam düşüş 15,7 milyar ABD doları olmuştur (Grafik 2.2.5). Yurt içi belirsizliklerin etkisiyle mayıs ayında oldukça dalgalı bir seyir izleyerek yükselen DİBS getirileri ise azalan risk primleriyle birlikte kısa ve orta vadelerde gerilemiştir. Uzun vadeli DİBS getirileri ise artış eğilimini sürdürerek kısa ve orta vadeli DİBS getirilerinin üzerine çıkmıştır.

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

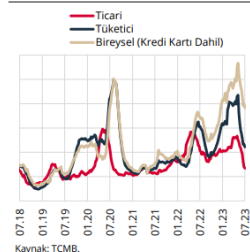


Grafik 2.2.6: DİBS Getirileri (%)

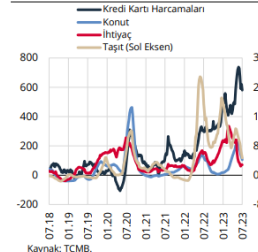


Bir önceki Enflasyon Raporu döneminde ivmelenen kredi büyümesi 2023 yılının ikinci çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. İç talebi artırarak enflasyon üzerinde risk oluşturan kredi büyümesi, ticari krediler öncülüğündeki haziran ayında sergilediği ivme kaybına rağmen ikinci çeyrekte bireysel krediler öncülüğünde tarihsel ortalamaların üstünde gerçekleşmiştir. Mayıs ayında yüzde 140 seviyesine ulaşan bireysel kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 14 Temmuz itibarıyla yüzde 84,8'e gerilemiş, ticari kredilerin büyüme oranı ise aynı dönemde yüzde 50,2'den yüzde 10,4'e gerilemiştir (Grafik 2.2.9). Bununla beraber bireysel kredi yıllık büyüme oranı yüzde 80'lere ulaşmıştır. Son dönemdeki bireysel kredi büyümesinin yıllık yüzde 186,6 büyüme oranına ulaşan kredi kartı harcamaları ağırlıklı olduğu görülmektedir (Grafik 2.2.10). Reelleştirilmiş kredi değişimlerine bakıldığında, 2023 yılının ikinci çeyreğinde ticari ve bireysel kredilerin uzun dönem ortalamalarının üzerinde büyüdüğü gözlemlenmektedir (Grafik 2.2.11). Öte yandan, Banka Kredileri Eğilim Anketi'ne göre üçüncü çeyrekte kredi talebinin güçlenmesi beklenmektedir.

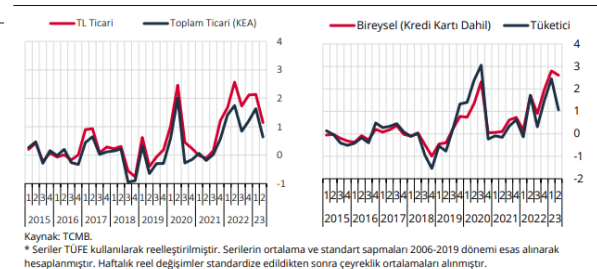
Grafik 2.2.9: Kredi Büyümesi (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)



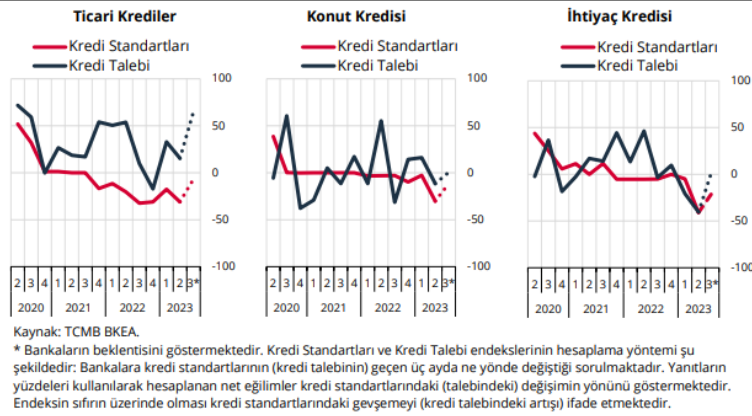
Grafik 2.2.10: Bireysel Kredi Türüne Göre Büyüme Oranları (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, %)



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



Grafik 2.2.12: Kredi Standartları ve Kredi Talebi



Kaynak: TCBM - Enflasyon Raporu 2023-III | 27 Temmuz 2023

6.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ

Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

Türkiye İnşaat Sektörü:

Gelişmiş ülke merkez bankaları, enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla birkaç yıldır sıkı para politikası izlemeye başlamışlardır. Küresel fon kaynak maliyetlerinin arttığı bu dönemde ülke büyümelerinde de yavaşlamalar görülmüştür. Bir yandan yüksek enflasyon, diğer yandan artan parasal maliyetler ile azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon yaşanma olasılığı gündeme gelmiştir. Yılın ilk yarısında Fed'in aldığı önlemlerle ABD enflasyonu geri çekilmeye başlamış, istihdam kaybının çok az olması talebin dengeli seyretmesi durumunu ortaya çıkarmıştır. ABD'de bu süreç, büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evrilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları da para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte, dış kaynağa ulaşma maliyetinin artması ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde, kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye çalışma uğraşısı içine girmişlerdir. Bu farklılaşma, uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken ise 'büyüme' rakamları olarak karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yönde değişime uğradığını analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel büyüme oranlarında ivme kaybı yaşanmaya başlamış, bu etki özellikle son çeyrekte iyiden iyiye hissedilmiştir. Benzer bir yavaşlamanın 2023 boyunca sürme beklentisi devam etmekle birlikte ABD ekonomisindeki göreceli olarak güçlü büyüme eğilimi, gelişmekte olan ülkelerdeki küresel yavaşlama beklentisini azaltmıştır. IMF tarafından yayınlanan (Temmuz-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu - 'Kısa Vadeli Dayanıklılık, Kalıcı Zorluklar')¹ raporunda Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 3, 2024 yılı büyümesi yüzde 2,8 olarak tahmin edilmiştir. IMF Nisan (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 2,7 ve 2024'te yüzde 3,6 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda 2023 büyüme hızının arttığı, 2024 büyüme hızının ise azaldığı dikkat çekmiştir. IMF küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 2,8'den yüzde 3'e yükseltirken, 2024 yılı için yüzde 3 oranında sabit bırakmıştır. Söz konusu raporda hala yüksek olan enflasyonun, hane halkının satın alma gücünü aşındırmaya devam ettiği, merkez bankalarının enflasyona karşı politika sıkılaştırmasının, borçlanma maliyetini yükselterek ekonomik aktiviteyi sınırladığı ifade edilmiştir. Raporda, özellikle dünyanın en fakir ülkeleri için salgın öncesi tahminlerle karşılaştırıldığında çıktı kayıplarının büyük olmaya devam ettiği vurgulandı. Ters rüzgarlara rağmen küresel ekonomik aktivitenin, yılın ilk çeyreğinde hizmet sektörünün etkisiyle dirençli olduğuna değinilen raporda, imalat da dahil hizmet dışı sektörlerin zayıflık gösterdiği ve ikinci çeyreğe ilişkin yüksek frekanslı göstergelerin, faaliyette daha geniş bir yavaşlamaya işaret ettiği bildirildi. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse de küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir. Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşanmıştır. Haziran ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüzde 38,21 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 40,42 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. TCMB'nin Temmuz ayında yaptığı enflasyon raporu sunumunda enflasyon beklentisi yüzde 58 düzeyine yükseltilmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivitede yavaşlamayı getirebilecektir. Türkiye’de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk altı aylık döneminde toplam 565 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 726 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 22,1’lik bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk altı aylık döneminde 170 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 28,6’lık bir düşüş ile 121 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 45,5 azalarak 19 bin 275 olmuştur. Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Mayıs ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 103,6, reel olarak ise yüzde 45 oranında artış gerçekleşmiştir.2 Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 23,573 TL’ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 36,004 TL olmuştur. Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir. • İnşaat maliyet endeksi (Mayıs-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 47,95 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 33,55, işçilik maliyetlerinin de yüzde 104,83 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. • Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır. • Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir. • Yakın coğrafyalardaki gelişmelerin de etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır. • Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durum değildir. • İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü için de önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır. • Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapı için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.

Bu bağlamda inşaat sektörü paydaşlarının finansal sistemin klasik unsurları yerine sermaye piyasalarının etkin olduğu bir yapıya kavuşmaları da önem taşımaktadır. İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerinde olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

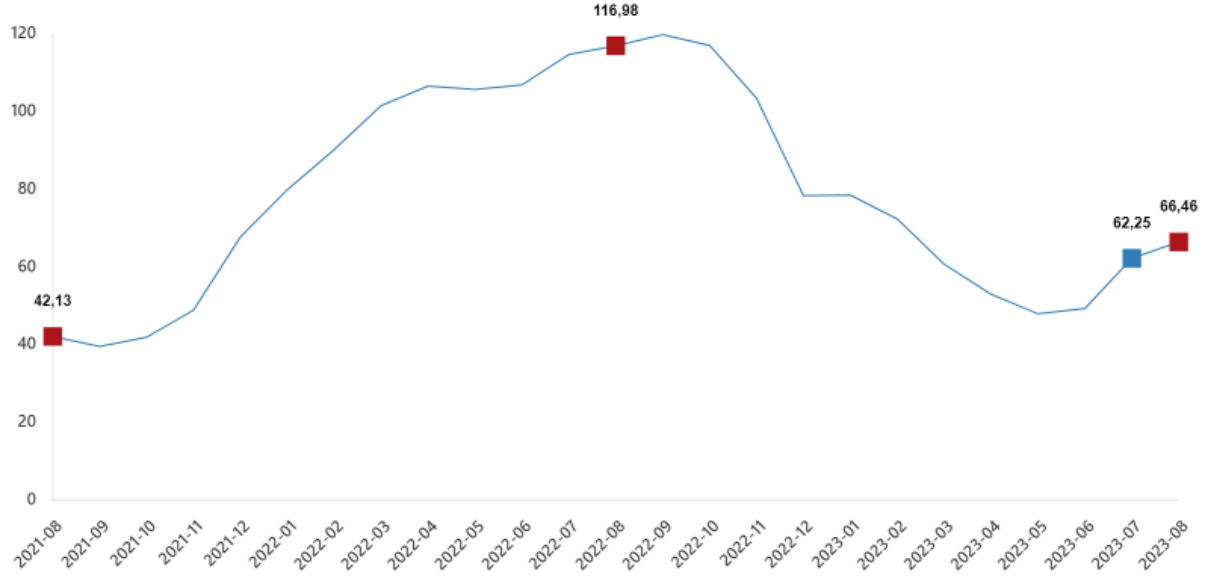
Kaynak: GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü / 2.Çeyrek Raporu - Sayı:33

İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2023

İnşaat maliyet endeksi yıllık %66,46 arttı, aylık %4,62 arttı

İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %4,62 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,46 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,82 arttı, işçilik endeksi %1,92 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %52,18 arttı, işçilik endeksi %113,27 arttı.

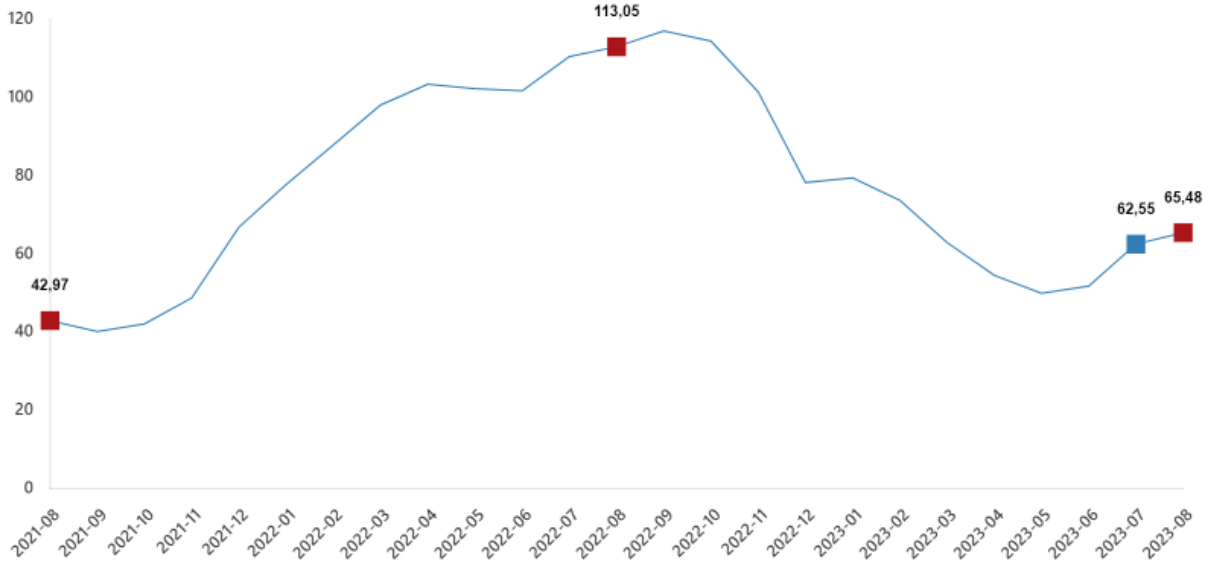
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2023



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

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

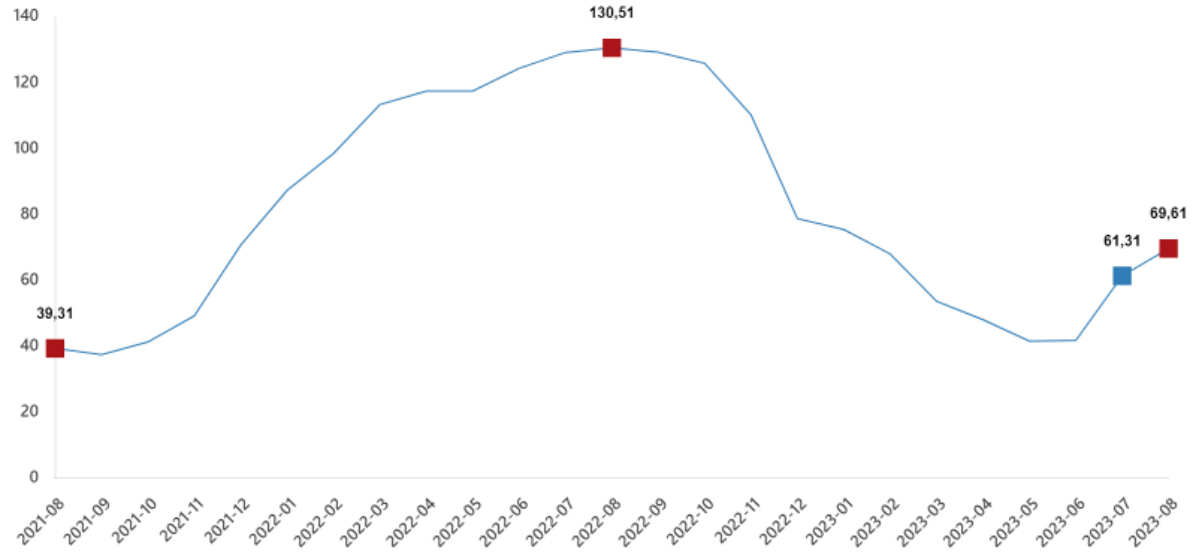
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2023



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

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

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



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

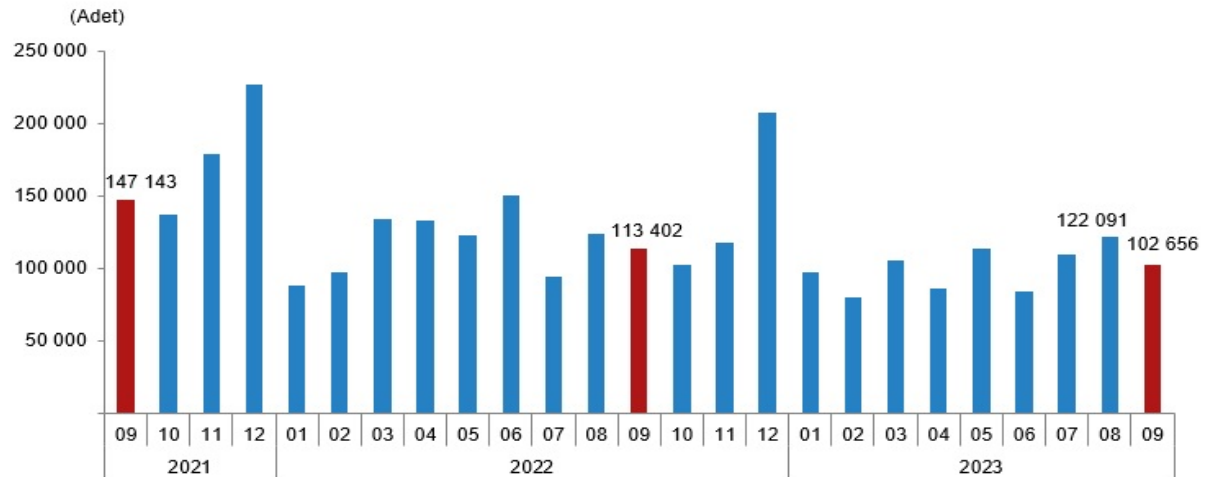
Konut Sektörü:

Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2023

Türkiye genelinde Eylül ayında 102 bin 656 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 47 konut ile Ardahan, 55 konut ile Hakkari ve 77 konut ile Bayburt oldu.

Konut satışı, Eylül 2023



Konut satışları Ocak-Eylül döneminde %14,9 azaldı

Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,9 azalışla 900 bin 74 olarak gerçekleşti.

İpotekli konut satışları 8 bin 446 olarak gerçekleşti

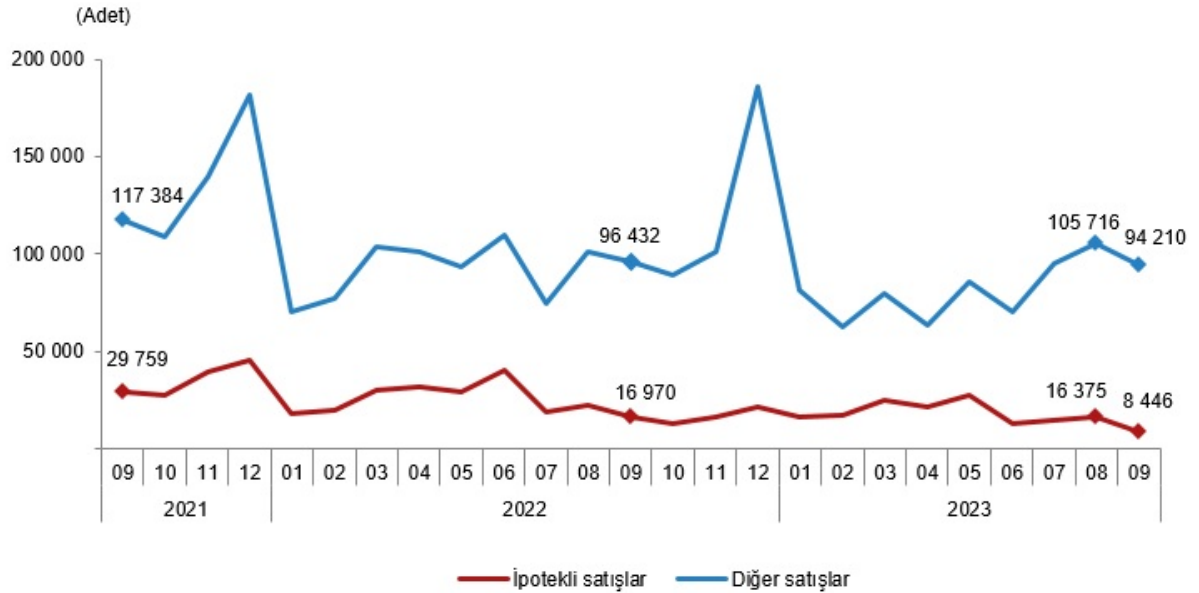
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %50,2 azalış göstererek 8 bin 446 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,6 azalışla 160 bin 884 oldu.

Eylül ayındaki ipotekli satışların, bin 971'i; Ocak-Eylül dönemindeki ipotekli satışların ise 48 bin 865'i ilk el satış olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 94 bin 210 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 azalışla 739 bin 190 oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Eylül 2023



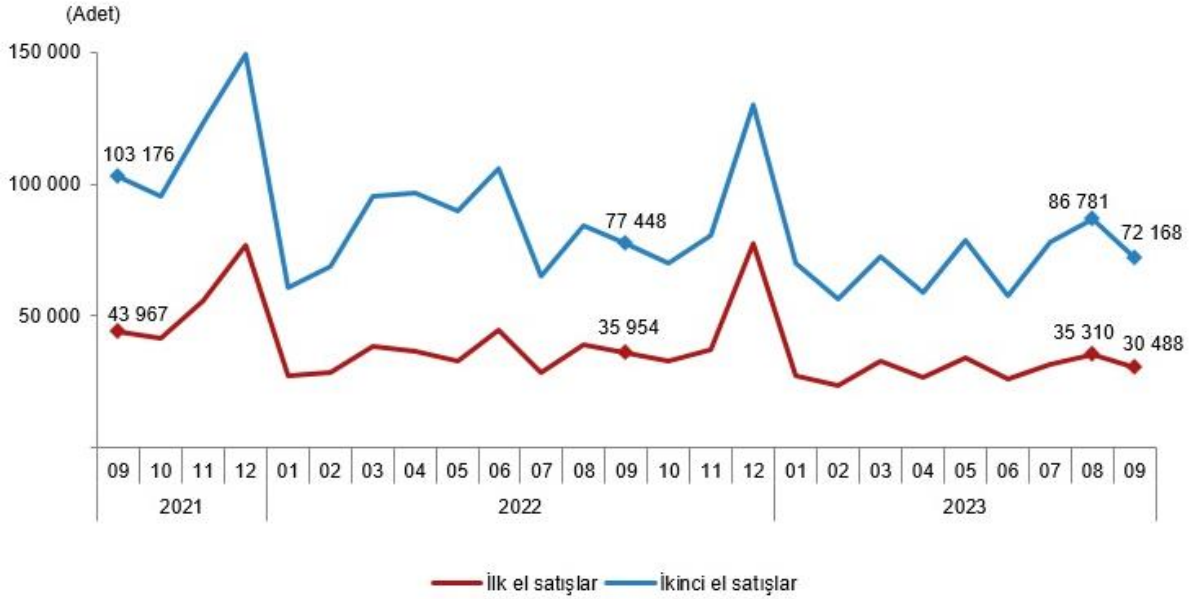
İlk el konut satış sayısı 30 bin 488 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 azalarak 30 bin 488 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 azalışla 268 bin 597 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satışlarında 72 bin 168 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalış göstererek 72 bin 168 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 631 bin 477 olarak gerçekleşti.

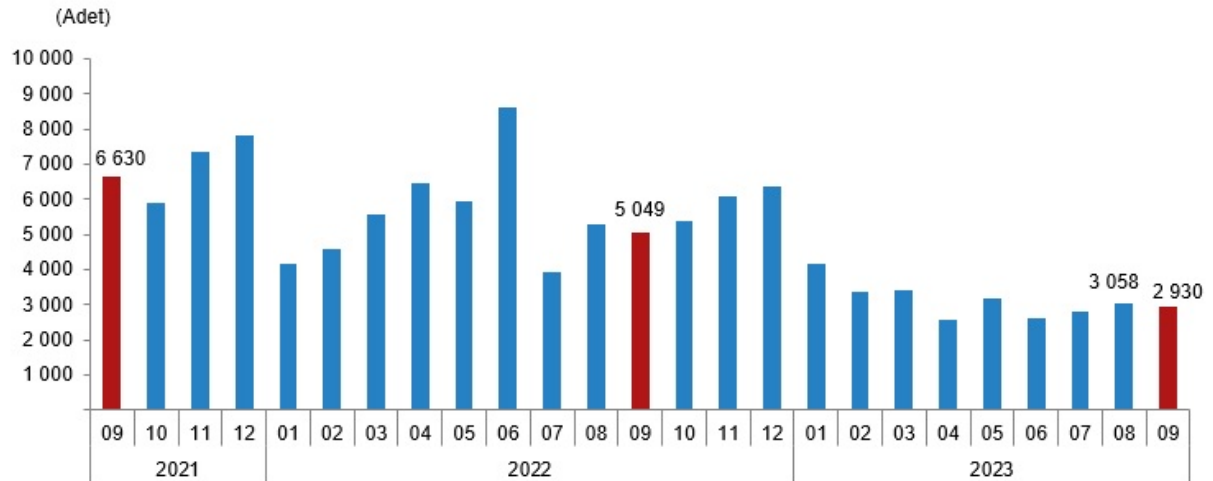
Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2023



Yabancılar Eylül ayında 2 bin 930 konut satışı gerçekleştirdi

Yabancılar yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,0 azalarak 2 bin 930 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %2,9 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 7 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 978 konut satışı ile İstanbul ve 211 konut satışı ile Mersin izledi.

Yabancılar yapılan konut satışı, Eylül 2023



Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %43,5 azalarak 28 bin 64 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

Eylül ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 722 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 327 konut ile İran, 191 konut ile Irak ve 148 konut ile Almanya vatandaşları izledi.

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

Konut Fiyat Endeksi | Ağustos 2023

Konut Fiyat Endeksi (KFE)

2023 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde **5,5** oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde **90,3**, reel olarak ise yüzde **21,9** oranında artmıştır.

■ En yüksek yıllık değişim gösteren düzeyler



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

	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)**
	1043,0 (%90,3)	1120,1 (%94,7)	1029,7 (%90,3)	27840,6 ₺
	905,8 (%78,4)	1017,3 (%88,5)	897,4 (%77,1)	41766,1 ₺
	1059,0 (%100,4)	1263,9 (%95,3)	1042,3 (%100,4)	20931,7 ₺
	1071,6 (%90,3)	1196,6 (%103,5)	1051,5 (%90,0)	31853,2 ₺

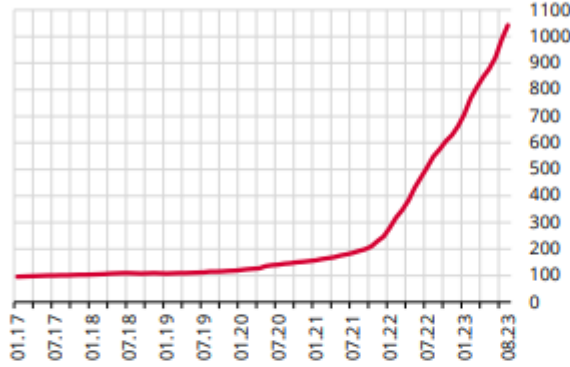
Adıyaman, Malatya, Hatay, Kahramanmaraş ve Osmaniye illerinde depreme bağlı olarak veri sayısının yetersiz olması nedeniyle söz konusu illerde 2023 yılı Şubat ayından itibaren endeksler sabit kabul edilmiştir.

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

Birim Fiyat **Tabakalanmış Ortanca Fiyat yöntemiyle hesaplanmıştır.
Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

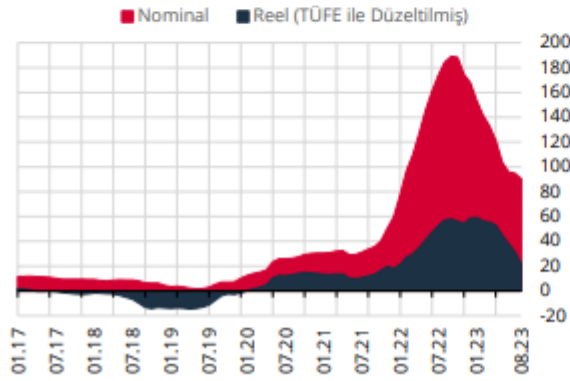


Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2017=100)



Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2023 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde **5,5** oranında artarak **1043,0** seviyesinde gerçekleşmiştir.

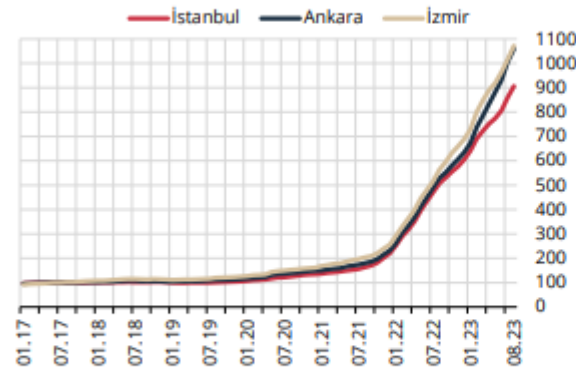
Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **90,3** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **21,9** oranında artış göstermiştir.

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

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



İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2023 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde **5,4**, **5,2** ve **5,5** oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **78,4**, **100,4** ve **90,3** oranlarında artış göstermiştir.

Konut Fiyat Endeksi Resmi İstatistik Programı (RİP) kapsamında yayımlanmaktadır. Reel değişimler, hesaplamada kullanılan veri seti ile uyumlu olacak şekilde ilgili ay ile bir önceki ve bir sonraki ayların TÜFE yıllık % değişimlerinin ortalaması kullanılarak hesaplanmaktadır.

Kaynak: TCBM / Konut Fiyat Endeksi / Ağustos 2023

 Lojistik Sektörü:

(*) Mevcut veriler itibarıyla, birincil lojistik pazarları olan İstanbul – Kocaeli bölgesinde yaklaşık 11,1 milyon m² toplam depo stokunda 7,3 milyon m² ticari kullanım amaçlı lojistik arzı yer almaktadır. İnşaat halindeki projelerin hacmi ise yaklaşık 480 bin m² olarak kayıt altına alınmıştır ve söz konusu projelerin tamamına yakını ticari kullanım amaçlı projelerden oluşmaktadır. 2023 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla yıl toplamında 135 bin m² lojistik depo kiralama işlemi gerçekleşmiştir. Gerçekleşen depo kiralama işlemlerinde geçen yılın aynı dönemine göre alan bakımından %220'lik önemli bir artış kaydedilmiştir. Kiralama açısından en aktif sektörler %32'lik oranla beyaz eşya, %25'lik oranla E-ticaret, %21'lik oranla gıda, %12'lik oranla lojistik ve %9'lık oranla perakende olarak öne çıkmaktadır. 2023 yılı 3.çeyrekte lojistik depo birincil kira metrekare başına USD bazında aylık 8,50 USD/m² seviyesine yükselirken, geçen yıla kıyasla %21 oranında artış göstermiştir. TL bazında ise geçen yılın aynı dönemine kıyasla %140 oranında artış göstererek 240 TL/m² seviyesine yükselmiştir. Piyasada kaliteli depo arzının kısıtlı olması nedeniyle, birincil pazarlarda kira fiyatları üzerindeki yukarı yönlü baskının devam etmesi beklenmektedir.

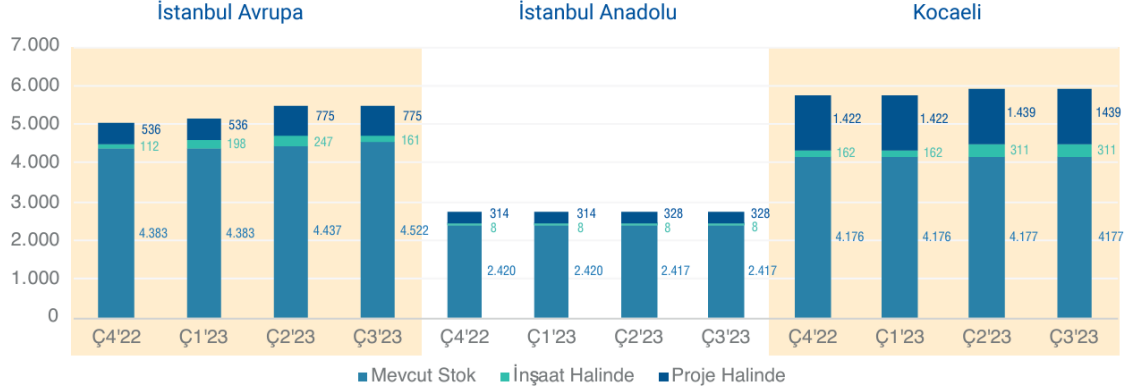
2023 yılının 3. çeyrek dönemi itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 444 adet alışveriş merkezinde 14 milyon m² seviyesine yaklaşmıştır. 2023 yılının ilk üç çeyreğinde ülke genelinde toplam 57 bin m² kiralanabilir alana sahip 3 alışveriş merkezi açılarak perakende pazarına giriş yapmıştır. Mevcutta 758 bin m² kiralanabilir alana sahip 27 adet alışveriş merkezi inşaat halindedir. 2025 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,6 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 163 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 328 m² ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 282 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2025 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 172 m² seviyesine çıkması beklenmektedir.

(*) Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 3.Çeyrek Raporu



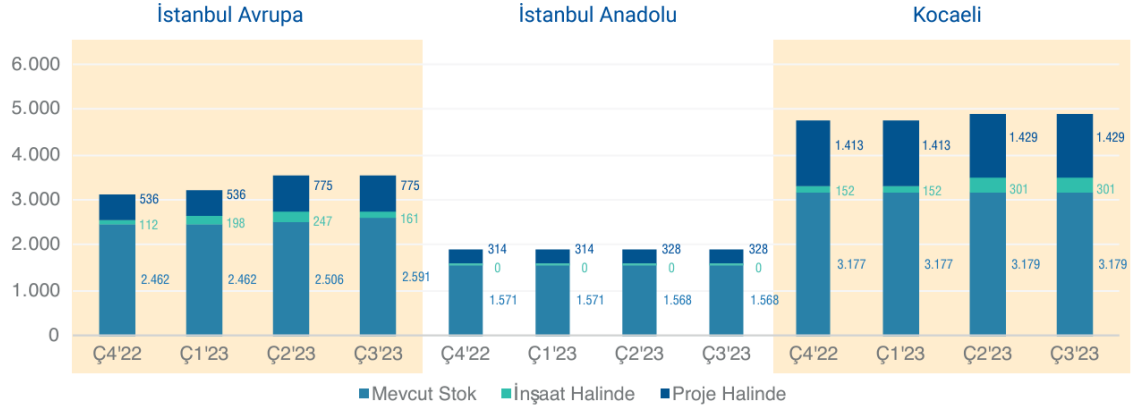
Lojistik Toplam Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))



2023 yılı 3. çeyrek dönemi itibarıyla İstanbul ve Kocaeli illerinde mevcut lojistik stoku 11 milyon 116 bin m², inşaat halindeki stok 480,1 bin m² olarak görünürken proje halindeki stok 2 milyon 541 bin m² olarak kayıt altına alındı.

Kaynak: Lojistik verileri Value Solution Partners tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.

Ticari Kullanım Amaçlı Lojistik Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))

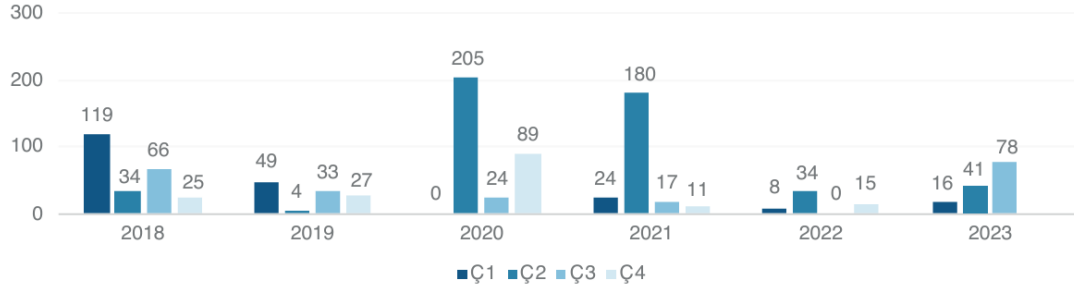


2023 yılı 3. çeyrek dönemi itibarıyla İstanbul ve Kocaeli illerinde ticari kullanım amaçlı mevcut lojistik stoku 7 milyon 338 bin m², inşaat halindeki stok 463 bin m²; proje halindeki stok 2 milyon 531 bin m² olarak kayıt altına alındı.

Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 3.Çeyrek Raporu



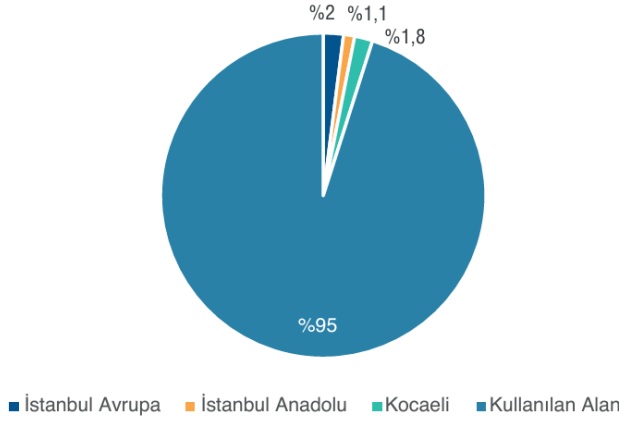
Toplam Kiralama İşlemleri (bin m²)



İstanbul ve Kocaeli illerinde 2023 yılı 3. çeyrekte 78,1 bin m² kiralama işlemi görüldü. 2023 yılı üçüncü çeyreğinde gerçekleşen toplam kiralama, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yaklaşık %... oranında artış göstermiştir.

Kaynak: Lojistik verileri Value Solution Partners tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.

Boşluk Oranları (%)



İstanbul ve Kocaeli illerinde 2023 yılı 3. çeyrek itibariyle toplam lojistik stokunun %95'i kullanılmaktadır. İstanbul Avrupa %2,0, İstanbul Anadolu %1,1 ve Kocaeli %1,8 boşluk oranı görülmektedir.

Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 3.Çeyrek Raporu

6.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

6.4. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER

6.4.1. KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ



İSTANBUL İLİ:

Türkiye'nin yedi coğrafi bölgesinden biri olan ve Balkan Yarımadası ile Anadolu arasında bir geçiş oluşturan Marmara Bölgesi'nde yer alan İstanbul İli, Avrupa ve Asya kıtalarının birbirine bağlandığı noktayı oluşturmaktadır.

İstanbul İli, 5.400 km²'lik yüzölçümüyle ülke topraklarının %0,7'sini kaplamaktadır. İstanbul, Türkiye'nin kuzeydoğusunda yer alır. İstanbul'un Çatalca Yarımadası üzerinde bulunan toprakları Avrupa yakası, Kocaeli Yarımadası üzerinde bulunan topraklarıysa Anadolu yakası olarak adlandırılır. İlin iki yakasını birbirinden İstanbul Boğazı ayırır. İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi, batıda Tekirdağ, doğuda da Kocaeli ile komşudur.



İstanbul İli İlçelerinin Konumu

Ulaşım yolları üzerinde elverişli konuma sahip olması, Marmara Bölgesi'ni diğer bölgelerden ayıran en önemli özelliklerden bir tanesidir. Ülkenin çeşitli kesimleri ile Türkiye'yi diğer ülkelere bağlayan başlıca kara, deniz ve hava yolları bu bölgede birleşmektedir. Avrupa ve Asya kıtalarını birbirine bağlayan en kısa kara ve deniz yolları Marmara Bölgesi üzerinden geçmekte ve bu yollar Karadeniz ülkelerini Akdeniz'e bağlayan deniz yolu ile de kesişmektedir.

Bölgenin; başta İstanbul olmak üzere her alanda gelişmesinde, birçok hizmet sektörünün oluşmasında ve ülkenin diğer bölgelerinden sürekli göç almasında ulaşım yolları üzerindeki konumu önemli rol oynamaktadır.

1973 yılında hizmete giren Boğaziçi Köprüsü'nün ardından kısa bir süre içinde çevre yolları tamamlanmıştır. Asya'yı Avrupa'ya bağlama ve transit trafiği kent içi trafikten ayırma amacı taşıyan bu proje sonuçta kentin "fiziki gelişme omurgası"nı oluşturmuş ve kent içi arterler haline dönüşmüştür. Kentin davranış modelini değiştiren, kendi talebini yaratan ve doyum noktasına gelen bu omurga kısa sürede yetersiz kalmış ve 1988 yılında Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ve takip eden yıllarda ikinci kuşak çevre yolları hizmete açılmıştır. Son olarak 2016 yılında 3. Köprü açılmış olup, köprü ile bağlantılı olarak Kuzey Marmara Otoyolu'nun bir kısmı da trafiğe açılmıştır. Yol ile 2. Kademe yolların bağlantısını sağlayan ulaşım akslarının önümüzdeki yıllar içinde hizmete açılması beklenmektedir.

Türkiye'nin en önemli ithalat limanı olan Haydarpaşa Limanı ile ulusal ve uluslararası düzeyde ülkenin başlıca hava ulaşım merkezi olan Atatürk Havalimanı İstanbul'da yer almaktadır. Ayrıca Sabiha Gökçen Havalimanı gün geçtikçe kapasitesini artırmaktadır. Kapıkule Sınır Kapısı'ndan Türkiye topraklarına giren Edirne-İstanbul kara ve demiryolu, çeşitli hatlarıyla Avrupa ile bağlantıyı sağlayan diğer ulaşım türlerini oluşturarak, İstanbul il'inin sadece ülkesi içindeki değil, Avrupa ve Orta Doğu'daki önemini de güçlendirmektedir.



Marmara Bölgesi ve İstanbul İli Ulaşım Bağlantıları

İstanbul'un diğer tüm iller ile karayolu bağlantısı vardır. Karayolu ile ulaşımında kullanılan Büyük İstanbul Otogarı, 1980'li yıllarda Topkapı'da bulunan İstanbul Trakya Otogarı'nın yetersiz gelmesi üzerine, 1987'de yapımına başlanmış, 1994 yılında hizmete girmiştir.

Kente demiryolu ile ulaşım için kullanılan Haydarpaşa Garı, 1908'de İstanbul - Bağdat Demiryolu hattının başlangıç istasyonu olarak inşa edilmiştir. Gar, TCDD'nin ana istasyonudur. İstanbul'un Anadolu Yakası'nda Kadıköy'de bulunur. Şehrin Avrupa yakasında Eminönü'nde bulunan Sirkeci Garı Trakya ve Avrupa'ya demiryolu ulaşımının başlangıcıdır.

İlde kent içi ulaşımında kullanılmak üzere İstanbul Ulaşım AŞ. Tarafından işletilen metro, tramvay; İETT tarafından işletilen metrobüs ve otobüslerin yanında dolmuş ve İDO tarafından işletilen deniz otobüsleri ve feribotlar da kullanılmaktadır. Yapımına 2004 yılında başlanan Marmaray tamamlanmış, Avrupa Yakası ile Asya Yakası metro ağı ile birbirine bağlanmıştır. Kentte ayrıca

1.510 m uzunluğundaki Fatih Sultan Mehmet, 1071 m uzunluğundaki Boğaziçi Köprüsü ve 2.164 m uzunluğundaki 3. Köprü ile Avrupa Yakası ile Asya Yakası arası ulaşım sağlanmaktadır.

SANCAKTEPE İLÇESİ:



Sancaktepe İlçesinin İstanbul İli Haritasında Konumu

İstanbul İli Anadolu yakasında konumlu Sancaktepe, 2008 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur. Güneyinde 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. Belediye binası Sarıgazi'de iken; 2018 Ocak ayında Yeni Belediye Binasına, Samandıra'ya taşınmıştır. İlçe sınırları içerisinde metro hattı geçmesi de planlanmaktadır. Yavuz Sultan Selim Köprüsü'nün bağlantı yolları bu ilçenin sınırları içerisinde geçmektedir. Havza niteliği taşıması nedeniyle son derece hassas bir yerleşim alanı olan bölge, Kurtköy Sabiha Gökçen Havalimanı'na olan bağlantıları, TEM otoyolu ve TEM-Kartal bağlantı yolunun sağladığı ulaşım olanakları nedeniyle konumsal önemini arttırmaktadır.

İSTANBUL RAYLI SİSTEMLER AĞ HARİTASI



Taşınmazın Konumu:



Uydu Görüntüsü

6.4.2. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU

Değerlemesi yapılan taşınmazların konumlandığı bina İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Abdurrahmangazi Mahallesi, Şehit Hakan Genç Sokak üzerinde bulunmaktadır.

Taşınmazların yakın çevresi ağırlıklı olarak nitelikli konut siteleri ile az sayıda sanayi, lojistik ve depolama tesisleri ve apartman tipi konut birimlerinden oluşmaktadır. Nitelikli konut siteleri orta/üst gelir grubuna, diğer yerleşim birimleri orta gelir grubuna hitap etmektedir.

Taşınmazın yakın çevresinde, Şehit Er Hasan Genç İlkokulu, Sancaktepe Belediyesi 15 Temmuz Futbol Stadyumu ve Sancaktepe Belediye Başkanlığı Binası yer almaktadır.

Taşınmazların konumlu olduğu bina Sancaktepe Belediye Başkanlığı Binası'na yaklaşık 750 m, Sancaktepe Meydanına yaklaşık 1 km, Şile Otoyoluna yaklaşık 3 km, Kuzey Marmara Otoyoluna yaklaşık 4,50 km. mesafededir.

7. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bina, İstanbul İli Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 0 ada, 1821 parselde kayıtlı 6.407,62 m² alanlı parsel üzerinde yer alan 'Kargir İşyeri ve Arsası' nitelikli gayrimenkul olup ayırık nizamda inşa edilmiştir.

Değerlemesi yapılan taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul mimari projesine göre; bodrum kat ve zemin kat olarak 2 kattan oluşmakta olup bodrum katta; 1 ve 2 nolu bağımsız bölümler, otopark ve sığınak alanı, zemin katta; 3 ve 4 numaralı bağımsız bölümler bulunmaktadır.

1 numaralı bağımsız bölüm; işyeri alanı, wc ve dinlenme odası mahallerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 1.901 m² kullanım alanına sahiptir.

2 numaralı bağımsız bölüm; işyeri alanı ve wc mahallerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 260 m² kullanım alanına sahiptir.

3 numaralı bağımsız bölüm; işyeri alanı ve wc mahallerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 1.746 m² kullanım alanına sahiptir.

4 numaralı bağımsız bölüm; işyeri alanı ve wc mahallerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 1.666 m² kullanım alanına sahiptir.

Mahallinde yapılan incelemede; bodrum kattaki mahallerin birleştirilerek lojistik deposu olarak tek hacimde kullanıldığı, Zemin katta ise bağımsız bölümler arası duvarın kaldırılarak lojistik deposu olarak tek hacimde olarak kullanıldığı görülmüştür.

Mahallinde katlar arası geçiş mevcut olmayıp her kat bağımsız olarak kullanılmaktadır.

Mahallinde; bodrum kat kullanım alanı yaklaşık brüt 4.930 m² tavan yüksekliği yaklaşık 5,5 m.dir.

Zemin kat kullanım alanı yaklaşık brüt 3.500 m² tavan yüksekliği yaklaşık 10 m.dir.

Mahallinde; bodrum kat girişi kot farkından dolayı zemin kat seviyesinde olup binanın kuzeydoğu cephesinden, zemin kat girişi ise güneydoğu cephesinden sağlanmaktadır.

Taşınmazda zeminler endüstriyel beton, duvarlar plastik boyalıdır. Zemin katta pencereler PVC den mamul çift camlıdır.

7.1. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Madde 21: – Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (....) (1) 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.

Değerlemesi yapılan gayrimenkullere ait yapı kullanma izin belgeleri alınmış olup mevcut durumda imar kanununun 21. Maddesi kapsamında yeniden alınması gerekli ruhsat bulunmamaktadır.

7.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ

Gayrimenkul değerleme tarihi itibari ile lojistik deposu olarak kullanılmaktadır.

8. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

8.1. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü ve mevcut durumu dikkate alınarak en iyi ve en verimli kullanım şeklinin, yapı kullanma izin beşesine uygun şekilde mevcut şekli ile ticari nitelikli bina olarak kullanılması olduğu düşünülmektedir.

8.2. SWOT ANALİZİ

Güçlü Yanlar:

- Merkezi konumu.
- Ulaşım imkanlarının kolay olması.
- Her türlü altyapı imkanlarından faydalanan olması.
- Mevcutta her iki katın bağımsız kullanımı açısından her kata araç ile sevkıyat imkanına sahip olması.
- Yapı Kullanma İzin Belgesinin olması.

Zayıf Yanlar:

- Sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi.
- Paylı mülkiyete sahip olması.

✓ Fırsatlar:

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgenin talep görmesi.
- Halen gelişen ve nüfusu artan bölgede yer alması.
- Ulaşım imkanlarının iyi olması.

× Tehditler:

- Döviz kurundaki aşağı/yukarı hareketlerin, emlak piyasasında belirsizliğe neden olması.
- Konut ağırlıklı gelişmekte olan bölgenin sanayi ve lojistik amaçlı fonksiyonunu yitirme olasılığı

9. DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

9.1. GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

9.2. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

- Pazar Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı

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

Taşınmazın Pazar değerinin tespitinde "**Pazar Yaklaşımı Yöntemi ve Gelir Yaklaşımı Yöntemi**" kullanılarak değerlendirme yapılmıştır.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

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

9.3. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

9.3.1. PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

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

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

9.3.2. FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI

SATILIK DEPO/ANTREPO EMSALLERİ				
No	Emsal Açıklaması	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat
				(TL/ m ²)
1	Emlak Ofisi: Taşınmazla aynı bölgede, 8500 m ² kullanım alanlı ticari imarlı parselde bulunan depo 475.000.000 TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede 300.000.000 teklif alındığı beyan edilmiştir. (Tadilat ve tır girişi olarak benzer özelliktedir)	8,500.00	300,000,000.00	35,294.12
2	Emlak Ofisi: Taşınmazla aynı bölgede, 9800 m ² kullanım alanlı depo 275.000.000 TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede 250.000.000 teklif alındığı beyan edilmiştir.	9,800.00	275,000,000.00	28,061.22
3	Emlak Ofisi: Taşınmazla aynı bölgede, 3.200 m ² kullanım alanlı 5 katlı fabrika-depo 110.000.000,00 TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede 3.500.000,00 USD teklif alındığı bilgisi alınmıştır. (tek kattan tır girişi olması dezavantajlıdır)	3,200.00	110,000,000.00	34,375.00
4	Emlak Ofisi: Taşınmazla aynı bölgede, 11.500 m ² arsa üzerinde kurulu 15.500 m ² kullanım alanlı depo 500.000.000 TL bedelle satılıktır.	15,500.00	500,000,000.00	32,258.06
5	Emlak Ofisi: Taşınmazla aynı bölgede, 17.500 m ² kullanım alanlı depo 500.000.000 TL bedelle satılıktır. 3.000.000 aylık kira bedeli olduğu öğrenilmiştir.	17,500.00	500,000,000.00	28,571.43
6	Emlak Ofisi: Taşınmazla aynı bölgede, 22.000 m ² arsa üzerinde kurulu 17.000 m ² kullanım alanlı depo 700.000.000 TL bedelle satılıktır.	17,000.00	700,000,000.00	41,176.47

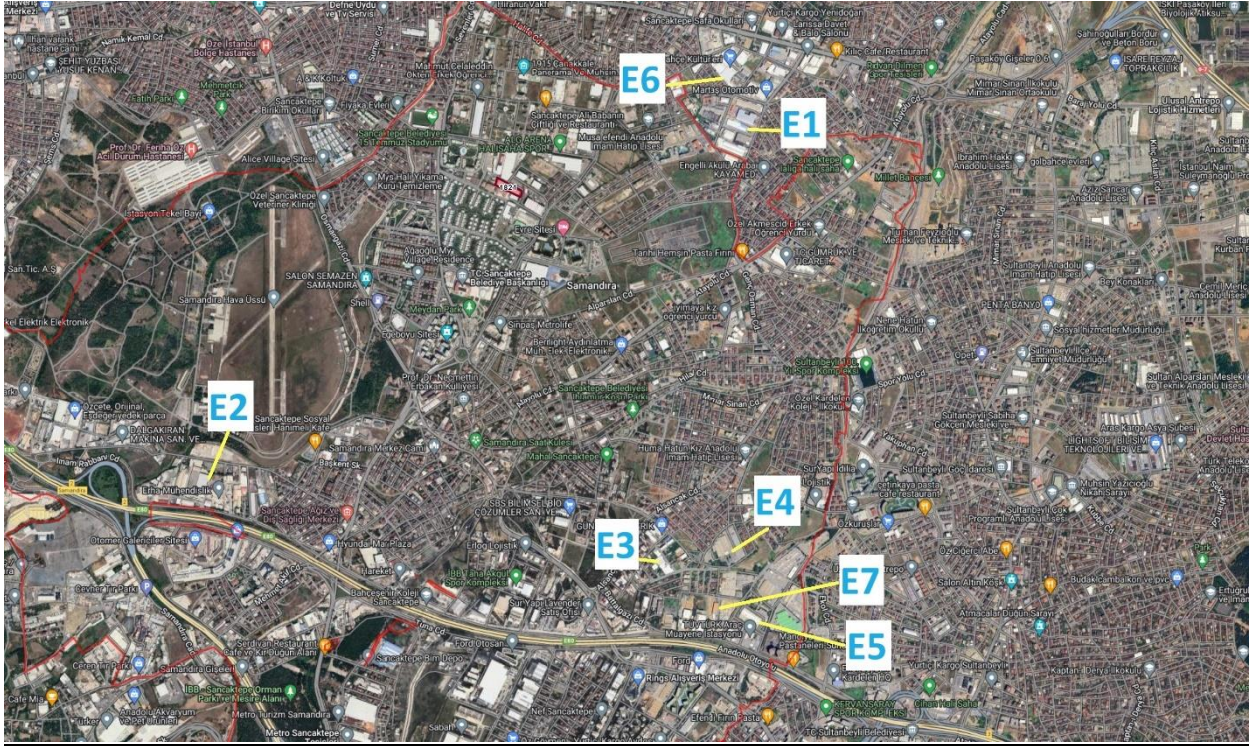
Taşınmazın yakın çevresinde benzer nitelikte ticari nitelikli, lojistik depolama amaçlı (antrepo) olarak kullanılan satılık gayrimenkul ilanı mevcuttur. Yapılan emsal araştırmasında bu niteliklere sahip binalar seçilmiş, bina ve üzerinde konumlu oldukları arsa özelliklerine göre uygunlaştırma tablosunda şerefiye düzeltmeleri yapılmıştır.

Bölgede yer alan emsallerin genellikle müstakil yapılar olduğu görülmüştür. Bağımsız bölümler bazında satılık nitelikte emsal bulunamamıştır. Halihazırda taşınmazın katlar bazında bütün olarak kullanılıyor olması sebebi ile bulunan emsallerin binanın ortak alanları dahil toplam alanı üzerinden değerinin tespit edilebilmesinde kullanılabileceği kabul edilmiştir. Buna göre bulunan toplam yapı değeri, bağımsız bölümlerin arsa payları oranında dağıtılarak bağımsız bölümlerin ortak alanlar dahil değerleri tespit edilmiştir.



9.3.3. KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMeye KOnU GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER

SATILIK LOJİSTİK DEPOSU (ANTREPO) EMSALLERİ



9.3.4. EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR

Uyumlaştırma Tablosu (Ticari Bina)								
Karşılaştırma Kriterleri	Karşılaştırılabilir Emsaller							
	1	2	3	4	5	6	7	
1 Satış Br. Fiyatı (TL)	35,294.12	28,061.22	34,375.00	32,258.06	28,571.43	41,176.47	-	
2 Pazarlık Payı	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	0.00%
3 Mülkiyet Durumu	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4 Satış Koşulları	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
5 Yenileme Masrafları	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
6 Piyasa Koşulları	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
7 Lokasyon	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
8 Bina Yaşı / Kalitesi	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
9 Kullanım Alanı	0.00%	0.00%	10.00%	-5.00%	-10.00%	-10.00%	0.00%	0.00%
10 Konfor Koşulları	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
11 Diğer	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Uygunlaştırılmış Değer	30,000.00	23,852.04	25,781.25	29,032.26	27,142.86	39,117.65	-	
Ortalama Değer								29,154.34
Yaklaşık								29,150.00

Emsal analizi çalışmasında değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu ilçe veya benzer özelliğe sahip komşu ilçe sınırları içinde, değerlendirme konusu taşınmazla benzer niteliklere sahip ya da uyumlaştırma tablosu ile değerlemesi yapılan taşınmazların özelliklerine göre uyumlaştırılmış olan emsallere de yer verilmiştir.

Yukarıda yer alan uyumlaştırma tablosunda da anlaşılabileceği üzere, konu taşınmaz için emsal olarak seçilen taşınmazların satılık ilanlarında yer alan m² birim fiyatlarına 11 farklı kritere göre uyumlaştırma yapılarak, değerlemesi yapılan taşınmazın kullanım fonksiyonuna göre m² birim fiyatı tespit edilmiştir.

9.3.5. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

Pazar yaklaşımı metoduna göre taşınmazın değeri tespit edilmeye çalışılmıştır. Yapılan araştırmalar, emsal analizleri ve emsal uyumlaştırma çalışması sonrasında taşınmaz için tespit edilen değer aşağıdaki gibidir;

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM YAPI DEĞERİ (LOJİSTİK DEPO – ANTREPO BİNASI)			
Bileşen Adı	Alanlar	Birim Değeri (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
1821 Parsel Komple Bina	8,430.00	29,150.00	245,734,500.00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)			245.735.000,00

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM DEĞERİ				
Bileşen Adı	Konumlu Olduğu Kat	Alanlar	Birim Değeri (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
1 Nolu Bağımsız Bölüm	Bodrum	1,901.00	42,661.76	81,100,000.00
2 Nolu Bağımsız Bölüm	Bodrum	260.00	47,250.00	12,285,000.00
3 Nolu Bağımsız Bölüm	Zemin	1,746.00	45,034.36	78,630,000.00
4 Nolu Bağımsız Bölüm	Zemin	1,666.00	44,249.70	73,720,000.00
TOPLAM DEĞER (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)			245,735,000.00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)				245,735,000.00
SERVET GYO HİSSESİNE AİT ~%76 HİSSEYE AİT DEĞER				186,758,600.00

9.4. MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

9.4.1. MALİYET YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

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

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

- Katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

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

Bu değerlendirme raporunda maliyet yaklaşımı metodu kullanılmamıştır.

9.4.2. ARSA DEĞERİNİN TESPİTİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI, YAPILAN DÜZELTMELER, YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu değerlendirme raporunda maliyet yaklaşımı metodu kullanılmamıştır.

9.4.3. YAPI MALİYETLERİ VE DİĞER MALİYETLERİN TESPİTİNDE KULLANILAN BİLGİLER, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR

Bu değerlendirme raporunda maliyet yaklaşımı metodu kullanılmamıştır.

9.4.4. MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (SONUCA ULAŞIRKEN YAPILAN TÜM HESAPLAMALARI İÇERECEK ŞEKİLDE)

Bu değerlendirme raporunda maliyet yaklaşımı metodu kullanılmamıştır.

9.5. GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

9.5.1. GELİR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

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

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Bu yaklaşımda, değerlemeye konu olan mülkün gelecekteki yararları ve fayda üretme kapasitesi incelenerek, gelirler, güncel değer göstergesine “kapitalize” edilir. Kapitalizasyon ise, genel anlamda, gelirlerin değere dönüştürülme işlemidir. Bu yaklaşımın temel ögesi, değerlendirme esaslarındaki “Beklenti İlkesi”’dir. Bu yöntemle, mülkün satış değeri ile kira beklentisi arasında bir korelasyon kurulur. Bu yaklaşım, gelir getirme potansiyeli olan mülkler için kullanılabilir ve de maliyet yaklaşımı ile emsal karşılaştırma yöntemleri ile bulunan nihai değeri desteklemek ya da test etmek için de kullanılır. Bu yaklaşımda, gelirlerin kapitalizasyonu için iki temel yöntem vardır, bunlar; tek bir takvim yılının referans alındığı direkt kapitalizasyon yöntemi ve gelecek yıllarda beklenen olası gelirlerin, net nakit akımlarını bugünkü değere indirgeme yöntemidir.

- Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki gayrimenkullerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

- Nakit Akımları Analizi

Nakit Akımları Analizi taşınmazın değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü Gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanmaktadır.

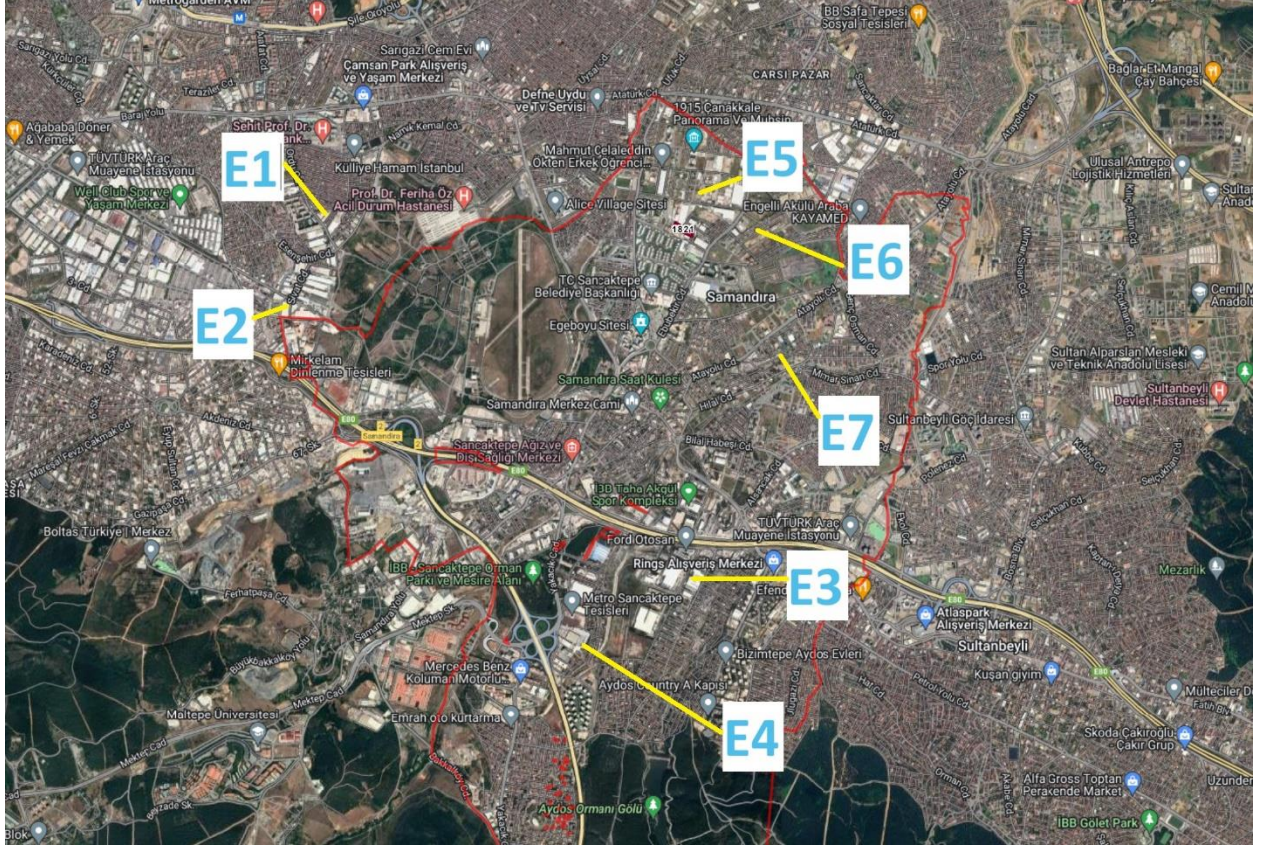
Bu değerlendirme çalışmasında gelir yaklaşımı metodunun bileşenlerinden Direkt Kapitalizasyon Analizi kullanılmıştır.

9.5.2. NAKİT GİRİŞ VE ÇIKIŞLARININ TAHMİN EDİLMESİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR

KİRALIK DEPO/ANTREPO EMSALLERİ				
No	Emsal Açıklaması	Kullanım Alanı (m ²)	Kira Değeri (TL/Ay)	Birim Fiyat (TL/Ay/ m ²)
1	Sancaktepe Emek Mahallesi sınırları içinde, tek katlı 4.000 m ² Depo 850.000 TL/ay bedelle kiralıktır.	4,000.00	850,000.00	212.50
2	Sancaktepe Emek Mahallesi sınırları içinde, tek katlı 3.500 m ² Depo 750.000 TL/ay bedelle kiralıktır.	3,500.00	750,000.00	214.29
3	Sancaktepe Akpınar Mahallesi sınırları içinde, 2 katlı 3.400 m ² Depo 850.000 TL/ay bedelle kiralıktır.	3,400.00	850,000.00	250.00
4	Sancaktepe Akpınar Mahallesi sınırları içinde, 3 katlı 5.000 m ² Depo 750.000 TL/ay bedelle kiralıktır.	5,000.00	750,000.00	150.00
5	Sancaktepe Abdurrahmangazi Mahallesi sınırları içinde, 1 katlı 2.500 m ² Depo 500.000 TL/ay bedelle kiralıktır.	2,500.00	500,000.00	200.00
6	Sancaktepe Abdurrahmangazi Mahallesi sınırları içinde, içi natamam halde 1 katlı 1.000 m ² Depo 230.000 TL/ay bedelle kiralıktır.	1,000.00	230,000.00	230.00
7	Sancaktepe Abdurrahmangazi Mahallesi sınırları içinde, içi natamam halde 1 katlı 1.000 m ² Depo 200.000 TL/ay bedelle kiralıktır.	1,000.00	200,000.00	200.00

9.5.3. KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMeye KONU GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER

KİRALIK DEPO EMSALLERİ



9.5.4. EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR

Uyumlaştırma Tablosu (Depo Kullanım)								
	Karşılaştırma Kriterleri	Karşılaştırılabilir Emsaller						
		1	2	3	4	5	6	7
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	212.50	214.29	250.00	150.00	200.00	230.00	200.00
2	Pazarlık Payı	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
3	Mülkiyet Durumu	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	Satış Koşulları	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
5	Yenileme Masrafları	0.00%	0.00%	0.00%	-25.00%	0.00%	-20.00%	-20.00%
6	Piyasa Koşulları	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
7	Lokasyon	0.00%	0.00%	5.00%	5.00%	0.00%	0.00%	0.00%
8	Bina Yaşı / Kalitesi	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
9	Kullanım Alanı	10.00%	12.00%	12.00%	8.00%	14.00%	20.00%	20.00%
10	Konfor Koşulları	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
11	Diğer	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Uyumlaştırılmış Değer		159	156	170	146	142.00	195.50	170.00
Ortalama Değer		162.69						
Yaklaşık		162.50						

Emsal analizi çalışmasında değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu ilçe veya benzer özelliğe sahip komşu ilçe sınırları içinde, değerleme konusu taşınmazla benzer niteliklere sahip ya da uyumlaştırma tablosu ile değerlemesi yapılan taşınmazların özelliklerine göre uyumlaştırılmış olan emsallere de yer verilmiştir.

Yukarıda yer alan uyumlaştırma tablosunda da anlaşılaçağı üzere, konu taşınmaz için emsal olarak seçilen taşınmazların satılık ilanlarında yer alan m² birim fiyatlarına 11 farklı kritere göre uyumlaştırma yapılarak, değeriemesi yapılan taşınmazın kullanım fonksiyonuna göre m² birim fiyatı tespit edilmiştir.

9.5.5. İNDİRGEME/İSKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA VE GEREKÇELER

Direkt kapitalizasyon yöntemi; gelir yaklaşımına göre değeriemesinin bir alt türü olup, gelir getiren mülklerin bir yıllık gelir beklentisinin piyasadan türetilen bir kapitalizasyon oranına bölünmesi ile bir değeri göstergesine ulaşması prosedürüdür. Kapitalizasyon oranı gayrimenkul çevresinden elde edilen emsal satışlar ve satış gören gayrimenkulün gelir durumu göz önüne alınarak belirlenir. Geliri belirleyebilmek için gayrimenkulün kullanım türü ve türdeki kullanımların gelirlerinin analizi gerekmektedir.

Değeriemesi konu taşınmazlar gelir getiren mülk olduğundan değeriemesinde gelir indirgeme yöntemi de kullanılmıştır. Gelir indirgeme yöntemi, direkt kapitalizasyon ve indirgenmiş nakit akışları olmak üzere iki şekilde uygulanmakta olup, taşınmazın değeri tespitinde direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmıştır. Yöntem kapsamında Taşınmazın gelirleri (1 yıllık kira gelirleri), piyasa verilerine göre belirlenen kapitalizasyon oranı ile kapitalize edilerek satış değerileri tespit edilmiştir.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi;

Depo Kullanımı:

7.500 m² alana sahip depo, imalathane ve mağaza karma kullanımlı taşınmaz için talep edilen satış değeri: 345.000.000 TL olup yakın zamanda talep edilen kira bedeli ise 1.600.000 TL'dir.

Satış Değeri / kira değeri: 500.000.000 TL/m² / 3.000.000 TL/m²/ay = 237,93 Ay (13,881 yıl)

Buna göre Kapitalizasyon oranı: 1/19,83= 0,072- ~%7 olarak belirlemiştir.

Piyasada yapılan ve taşınmaza emsal teşkil eden mülklerin kira ve satış değeri dikkate alındığında taşınmaz için uygulanacak kapitalizasyon oranı depo kullanımı için yaklaşık ortalama %7,00 olarak takdir edilmiştir. Bu oran hesaplanırken, satılık emsaller bölümünde verilen, satış ve kira bedelleri esas alınmıştır. Bu hesaplamalar neticesinde rapora konu taşınmazlar için takdir olunan aylık kira ve satış değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

9.5.6. GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (SONUCA ULAŞIRKEN YAPILAN TÜM HESAPLAMALARI İÇERECEK ŞEKİLDE)

Gelir yaklaşımı metoduna göre taşınmazın değeri tespit edilmeye çalışılmıştır. Yapılan araştırmalar, emsal analizleri ve emsal uyumlaştırma çalışması sonrasında taşınmaz için tespit edilen değeri aşağıdaki gibidir;

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRETOPLAM PAZAR DEĞERİ					
Bileşen Adı	Alanlar (m ²)	Kira Birim Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Direkt Kapitalizasyon Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
1821 Parsel	8,430.00	162.50	1,369,875.00	7%	234,835,714.29
TOPLAM					234,835,714.29
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)					234,835,000.00
SERVET GYO HİSSESİNE AİT ~%76 HİSSEYE AİT DEĞER					178,474,600.00

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

10.1. TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ (ANALİZ VE KULLANILAN VERİLER)

Taşınmaz için kira değeri analizleri yapılmamıştır.

10.2. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Değerleme konusu gayrimenkul hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılmamıştır.

10.3. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar boş arazi ve proje geliştirme niteliğinde değildir.

10.4. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerleme konusu taşınmazlar boş arazi ve proje geliştirme niteliğinde değildir.

10.5. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

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

Raporun 10. Maddesinde Kullanılan Değer Tanımları başlıklı bölümde detaylı olarak aktarılan değerlendirme yaklaşımları tanımlarına göre;

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölge içerisinde ve çevresinde halihazırda satılık ve kiralık mülk emsalleri incelenmiştir. Buna göre taşınmazın değeri aşağıdaki yöntemlere göre tespit edilmiştir ;

- Pazar Yaklaşımı Metodu
- Gelir Yaklaşımı Metodunun bileşeni olan Direkt Kapitalizasyon Metodu.

13222 Parsel İçin Farklı Yöntemlere Göre Bulunan Değerler (TL)

Pazar Yaklaşımı (TL)	186.758.600,00
Gelir Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon) (TL)	178.474.600,00
Takdir Edilen Pazar Değeri (TL)	186.758.600,00

Nihai sonuçta ise bölgede satışı yapılan mülklerin gelir getiren bir mülk olmaktan çok pazar fiyatlarına göre değerlendirildiği görülmüş, buna göre taşınmazın nihai değerinde Pazar Yaklaşımı Metoduna göre tespit edilen değerinin kullanılmasına kanaat getirilmiştir.

Buna göre değerlendirme yapılan 1821 Parsel üzerindeki 4 adet bağımsız bölüm için toplam KDV hariç **186.758.600,00.-TL** değer takdir edilmiştir.

10.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

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

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

Değerlemesi yapılan taşınmazların resmi kurumlarda yapılan incelemelerinde yasal gerekliliklerin yerine getirilmiş olduğu, mevzuat gereğince alınması gereken izin ve belgelerin tam olduğu görülmüştür. Taşınmazların GYO portföyünde "Binalar" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

10.9. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ

GYO tebliğinin 22. Maddesi (c) bendine göre GYO portföyüne ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller dahil edilebilmektedir. Bu hususta tebliğin 30. maddesi hükümleri saklıdır.

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller üzerinde taşınmazın devredilebilirliğini etkileyecek şekilde herhangi bir haciz, ipotek ya da kısıtlayıcı şerh bulunmamaktadır.

Taşınmazların GYO portföyünde “Binalar” başlığı altında yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

10.10. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlamanın olmadığı kanaatine varılmıştır.

10.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İŞE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz inşaatı tamamlanmış olan Lojistik Depo yapısıdır.

10.12. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İŞE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

10.13. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının “b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin alınmış olduğu ve mevcut kullanım şekillerinin yasal izinler ile uyumlu olduğu görülmüştür. Taşınmazların tapu senedinde belirtilen niteliklerinin taşınmazların mevcut durumuna uygun olması nedeniyle gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “BİNALAR” başlığı altında yer almasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

11. SONUÇ

İş bu Rapor; Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ni talebi üzerine tapuda; İstanbul İli Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 1821 no'lu parselde kain "Kargir İş Yeri ve Arsası" nitelikli ana taşınmazın tamamını oluşturan 1, 2, 3 ve 4 nolu bağımsız bölümlerinin Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan yaklaşık %76 hissesinin **pazar değerinin** tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Rapor içeriğinde yer alan bilgiler dahilinde taşınmaz için takdir edilen yasal ve mevcut değerleri aşağıdaki tablodaki gibidir;

- **Taşınmazların pazar değeri:**

Rakamla: 186.758.600,00.-TL

Yazıyla: Yüz Seksen Altı Milyon Yedi Yüz Elli Sekiz Bin Altı Yüz Türk lirasıdır.

KDV Dahil mevcut durum değeri 5,301,306,000.00.-TL olarak hesaplanmıştır.

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.

2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.

3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.

4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.

5. KDV oranı %20 olarak alınmıştır.

İşbu değerlendirme raporu 1 adet orijinal olarak düzenlemiştir.

Bilgilerinize Sunulur,

Saygılarımızla.

08.01.2024

Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
Hazırlayan	Kontrol - Onay
Recep AKÇA	Mustafa Volkan CANTEKİNER
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK No: 405081	SPK No:403847

Ekler:

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

