

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM A.Ş

İSTANBUL İLİ, ÜSKÜDAR İLÇESİ, ÇENGELKÖY MAHALLESİ

1664 ADA 1 PARSELDE BULUNAN ARSA

ZİRVE_2020_241

ZİRVE
GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

İÇİNDEKİLER

1. Rapor Hakkında Genel Bilgiler, Şirket ve Müşteri Bilgileri

- 1.1. Rapor Tarihi-Numarası
- 1.2. Raporun Türü
- 1.3. Değerleme Tarihi
- 1.4. Raporu Hazırlayanlar
- 1.5. Dayanak Sözleşmesi Bilgileri
- 1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler
- 1.7. Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Getirilen Sınırlandırmalar
- 1.8. Şirket Bilgileri
- 1.9. Müşteri Bilgileri
- 1.10. Raporun Kurul Düzenlemeleriyle İlişkisi
- 1.11. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçev. Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

2. Değerlemenin tanımı ve Değerleme Yöntemleri

- 2.1. Değer Tanımları
 - 2.1.1. Piyasa-Pazar Değeri
 - 2.1.2. Düzenli Likidite Değeri
 - 2.1.3. Zorunlu Likidite(Tasfiye) Değeri
- 2.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
 - 2.2.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi
 - 2.2.2. Gelir İndirgemesi Yöntemi
 - 2.2.3. Maliyet Yöntemi

3. Genel ve Bölgesel Veriler

- 3.1. Türkiye Demografik Veriler
- 3.2. 2020 Yılı Ekonomik Görünüm
- 3.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 3.4. İstanbul İli Analizi

4. Gayrimenkul İli İlgili Bilgiler

- 4.1. Çevre ve Konum Bilgileri
- 4.2. Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgileri
 - 4.2.1. Takyidat Bilgileri
- 4.3. İmar Durumu ve Yapılaşma Müsaadesi Bilgileri
- 4.4. Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler
- 4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış Yasal izin ve Belgeler
- 4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İnceleme ve Belgeler
- 4.7. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.8. Gayrimenkul ili İlgili Fiziksel Bilgiler
- 4.9. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu-Olumsuz Özellikler

5. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

- 5.1. Piyasa ve Emsal Araştırmaları
 - 5.1.1. Emlak Vergi Beyanına Esas Bedelleri
- 5.2. Mevcut Durum Değeri
 - 5.2.1. Maliyet Yöntemi ile Değerleme
 - 5.2.2. Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Değerleme
 - 5.2.3. Arsa Üzerindeki yatırımların güncel durumu ile Değer Tespiti
- 5.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

6. Taşınmaz için Şirketimiz tarafından son 3 yıl içerisinde düzenlenmiş değerleme raporu

7. Değerleme Uzmanının Görüşü ve Sonuç Cümlesi

- 7.1. Nihai Değer Takdiri

8. İzin Beyanı

9. Ekler

- 9.1. Fotoğraflar
- 9.2. Döküman ve Belgeler
- 9.3. Lisans Belgeleri

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM A.Ş
Raporu Hazırlayan Kurum	: Zirve Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	: 28.12.2020
Rapor No	: 2020/241
Değerleme Tarihi	: 25.12.2020
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	: İstanbul İli, Üsküdar ilçesi, Çengelköy Mahallesi 1664 ada 1 parsel
Çalışmanın Konusu	: İstanbul İli, Üsküdar ilçesi, Çengelköy Mahallesi 1664 ada 1 parselde bulunan Arsanın 584/154937 hissesinin ekspertizinin yapılması
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	: 206.000,00 m ² (Hisse alanı :776,47 m ²)
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	: Yerleşik Konut Alanı+ Park+ Cami + Sağlık Tesis Alanı+ Açık Spor Tesis Alanı

Gayrimenkulün Rapor Tarihindeki Değeri :

Yasal Değer(KDV Hariç): (776,47 m2 hissesi) 1.360.000,00 TL (Birmilyonüçyüzaltmışbin TL)
(180.851,06 USD-147.986,94 EURO)

Mevcut Değer(KDV Hariç):(776,47 m2 hissesi) 1.360.000,00 TL(Birmilyonüçyüzaltmışbin TL)
(180.851,06 USD-147.986,94 EURO)

Raporu Hazırlayanlar:

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı/Denetmen	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Erol BAYRAKTAR Değerleme Uzmanı Spk Lisans No:401881	Eda ÖMERCAN Değerleme Uzmanı Spk Lisans No:403253	İ.Halil ARSLAN Yönetim Kurulu Başkanı SPK Lisans No:400505

1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel piyasa değeridir.

2-) Rapor içeriğinde 28.12.2020 tarihli, döviz alış kuru 1 USD: 7,52-TL; döviz satış kuru 1 EURO
9,19 -TL olarak kullanılmıştır.

3-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edinilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri kesin olarak tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır.

BÖLÜM 1

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi-Numarası** : Bu rapor, UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM A.Ş 23.12.2020 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 28.12.2020 tarihinde, 2020_241 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.
- 1.2 Raporun Türü** : Bu değerleme raporu 24.12.2020 tarihli “4.2-Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgileri” bölümünde bilgileri verilmiş olan taşınmazın 28.12.2020 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. Bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 1.3 Değerleme Tarihi** : Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 23.12.2020 tarihinde çalışmalara başlamış ve 28.12.2020 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.
- 1.4 Raporu Hazırlayanlar** : Bu rapor; Taşınmazın mahallinde yapılan incelemeler ve gerekli kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz Personeli/Gayrimenkul Değerleme Uzmanı **Erol BAYRAKTAR** tarafından hazırlanmıştır.
- 1.5 Dayanak Sözleşmesi Bilgileri** : Bu değerleme raporu, şirketimiz ile UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM A.Ş arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
- 1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler** :Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir unsur bulunmamaktadır.
- 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar:** Bu rapor, UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM A.Ş’nin
1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel piyasa değeridir.
2-) Rapor içeriğinde 28.12.2020 tarihli, döviz alış kuru 1 USD: 7,52-TL; döviz satış kuru 1 EURO 9,19 -TL olarak kullanılmıştır.
3-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır. 23.12.2020 tarihli talebine istinaden, söz konusu taşınmazlar için hazırlanan değerleme raporudur. Talep lehtarı tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.
- 1.8 Şirket Bilgileri:** Zirve Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) 06.06.2008 tarih ve B.02.1.SPK.0.15.- 504 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. BDDK’nın 26.01.2012 tarih ve 4556 sayılı kararı ile şirketimize” Gayrimenkul, Gayrimenkul projesi veya bir Gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” yetki verilmesi uygun görülmüştür.
- 1.9 Müşteri Bilgileri**
Bu değerleme raporu Aydınli Mahallesi, Batı Caddesi No:1 Tuzla/İstanbul adresinde faaliyet gösteren UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM A.Ş için hazırlanmıştır.
- 1.10.Raporun Kurul Düzenlemeleriyle İlişkisi:** Raporun kurul düzenlemeleri ile ilişkisi bulunmaktadır.
- 1.11.Gayrimenkul Yatım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş:**
İmar uygulaması görmüş durumda olan taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 2 DEĞERLEMENİN TANIMI VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

2.1. DEĞER TANIMLARI

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

2.1.1. PİYASA DEĞERİ (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,

- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,

- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,

-Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,

-Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,

-Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

2.1.2. DÜZENLİ LİKİDİTASYON DEĞERİ

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

2.1.3 ZORUNLU LİKİDİTASYON (Tasfiye) DEĞERİ

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

2.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

2.2.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

Taşınmazın değerlemesinde bu yöntem kullanılmış olup yakın çevrede satılık emsaller bulunarak mal sahipleri, emlak firmaları ve ilgili belediye ile görüşülerek fiyat tespiti yapılmıştır.

2.2.2 GELİR İNDİRGEMESİ YÖNTEMİ

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu)

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

2.2.3 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre Şehircilik Bakanlığı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri tebliği, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

BÖLÜM 3

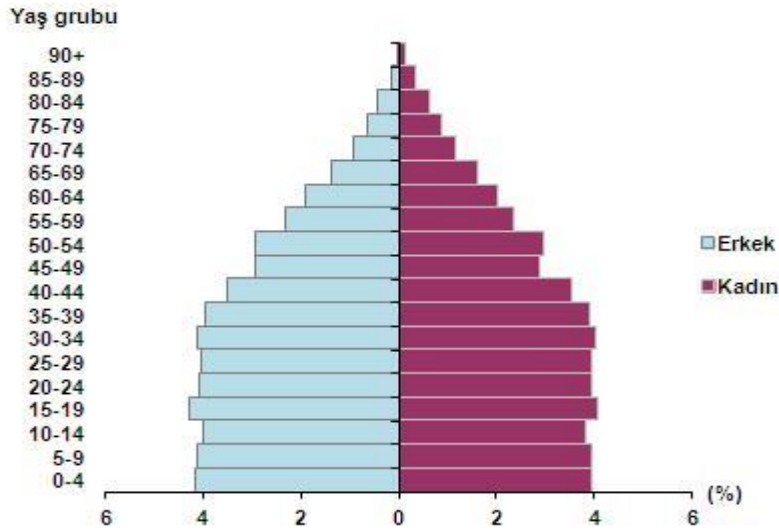
GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

3.1 TÜRKİYE DEMOGRAFİK VERİLER

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Türkiye'nin nüfusu 82.003.882'dir.[5] Bu sayının yüzde 50,2'si (41.139.980) erkeklerden, yüzde 49,8'si (40.863.902) kadınlardan oluşur.[6] Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 23,4'ünü oluşturur. Ancak bu oran 1965'ten beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2018'de yüzde 23,4'üne karşılık gelmektedir.

Türkiye demografisinde görülen en önemli değişim ise kentleşme oranıdır. 1927 yılında nüfusun yüzde 75,8'i kırsal (10 binden az nüfuslu), yüzde 24,2'si kentsel alanlarda yaşarken, bugün bu oran tam tersine dönmüştür. 2011 yılı itibarıyla Türkiye nüfusunun yüzde 23,2'si (17.338.563) kırsal alanda (belde ve köyler) yaşarken, yüzde 76,8'i (57.385.706) kentsel (il ve ilçe merkezleri) alanlarda yaşamaktadır.

Grafik 1. Nüfus Piramidi(2016)



Kaynak: www.tuik.gov.tr

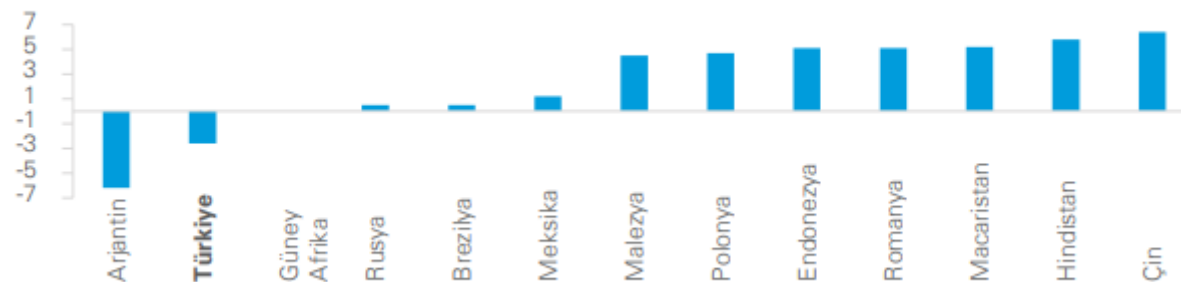
Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 (53.359.594 kişi) olarak gerçekleşti. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24'e (18.886.220 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,2'ye (6 milyon 495 bin 239 kişi) yükselmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2014 yılına göre 1 kişi artarak 102 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 821 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmuştur. (*Kaynak: TÜİK.gov.tr)

3.2 2020 YILI EKONOMİK GÖRÜNÜMÜ

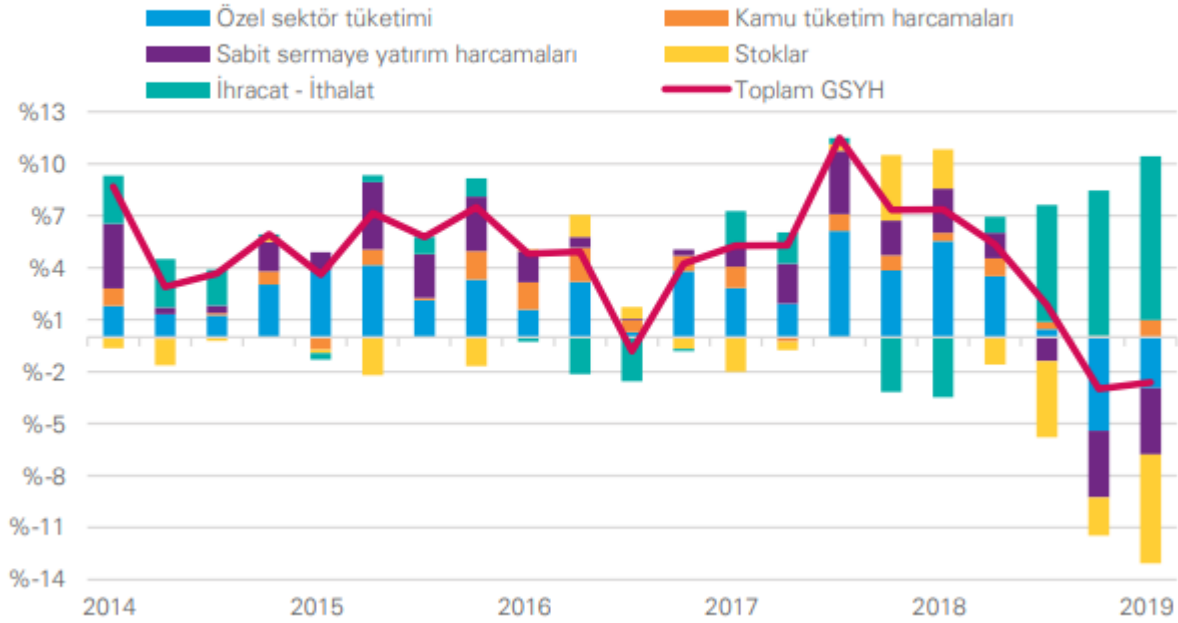
2020 yılı içinde döviz kurlarında yaşanan oynaklık ve faizlerdeki yükselişle Türkiye ekonomisi daralma sürecine girmişti. Küresel gelişmelerin de etkisiyle 2019 yılına nispeten sakin bir başlangıç yapıldı. Ekonomik aktivite ilk çeyrekte bir önceki döneme göre bir miktar toparlansa da geçen yılın aynı dönemine kıyasla iki çeyrekte daralıyor. İç talepte daralmanın sürdüğü bu ortamda net dış talepten gelen pozitif katkı, daralmanın şiddetini sınırladı. Buna karşın, Türkiye 2019 ilk çeyrekte gelişmekte olan ekonomiler içinde en zayıf performansı sergileyen ülkelerden biri oldu. İkinci çeyreğe ilişkin öncü veriler ise, ekonomik aktivitede kırılanlıkların önemini koruduğunu gösteriyor. İlk çeyrekteki ılımlı toparlanmanın etkisi Nisan'da kısmen sürse de Mayıs ayında birçok öncü gösterge zayıfladı. Haziran ise yeniden dengelenme işaretleri sunsa da ekonomik aktivitenin geçen yılın aynı dönemine göre daralmayı sürdürdüğüne dair kanı güçleniyor. Kurların geldiği seviye ve ekonomik aktivitedeki zayıflama, dış ticaret ve cari işlemler açığının azalmasını sağlarken; yılın ikinci çeyreğinde işgücü piyasasını ve merkezi yönetim bütçesini olumsuz etkilemeye devam ediyor. Önümüzdeki günlerde yıllıklandırılmış olarak Türkiye'nin uzun yıllar sonra ilk kez cari fazla vermesi bekleniyor. Yılsonunda 10 milyar doların altında bir cari açık gerçekleşmesi olacağı tahmin ediliyor. Zayıf iç talep ve döviz kurlarındaki dalgalanmanın görece sınırlı kalması, enflasyon üzerindeki baskının da hafiflemesini sağladı. Hükümetin aldığı mikro tedbirlerin de desteği ve TCMB'nin sıkı para politikası duruşunu korumasıyla enflasyondaki iyileşme ikinci çeyrekte belirgin hale geldi. Gıda fiyatları öncülüğünde mal fiyatlarındaki düşüş hızlandı. Hizmet grubu enflasyonunda henüz belirgin bir gerileme olmaması, kamu fiyat ayarlamaları ve fiyatlama davranışlarındaki bozukluğun kısmen sürmesi orta vadede riskleri canlı tutsa da kısa vadede geçen yılın yüksek bazıyla birlikte yıllık enflasyonda düşüşün devam edebileceği öngörülüyor. TL, Nisan ve Mayıs aylarındaki zayıflığın ardından Haziran'da reel ve nominal olarak değer kazandı. Faizler ise belirgin olarak geriledi. Ancak Temmuz ayının ilk yarısında Merkez Bankası Başkanı Murat Çetinkaya'nın görevden alınması ve ABD ile yaşanan S-400 gerilimi sonrasında S-400 bataryalarının Türkiye'ye getirilmeye başlaması gibi gelişmeler, piyasalarda dikkatle izlendi. Bununla birlikte uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch'in Türkiye'nin kredi notunu 'BB'nden 'BB-'ye indirmesi ve görünümü 'negatif' olarak teyit etmesi de piyasalar açısından olumsuz bir diğer gelişme olarak fiyatlandı. Yılın ilk yarısı enflasyon ve cari açığındaki iyileşme ile dengelenmenin devam ettiği bir dönem olarak geride kaldı. Bu eğilimlerin devamlılığı açısından makroekonomik çerçevenin ve yatırımcı güveninin güçlendirilmesinin önemli olduğu düşünülüyor. Tüm bunlarla birlikte takvim olarak bakıldığında ikinci çeyrek gelişmelerinden ayrı olarak değerlendirilmesi gereken TCMB Para Politikası Kurulu'nun (PPK) 25 Temmuz'daki toplantısı tarihi kararları içermesi bakımından kritik önemdeydi. TCMB'nin 4.5 yılın ardından faiz indirimi kararını paylaştığı toplantı, yeni dönemin de başlangıcını oluşturdu. TCMB'nin para politikası duruşu ve maliye politikasındaki bozulmayı telafi edecek tedbirleri önümüzdeki döneme ilişkin kritik önemini koruyacak.

Gelişmekte olan ekonomilerde büyüme ve IMF tahminleri (%)



Kaynak: The Economist, Eurostat

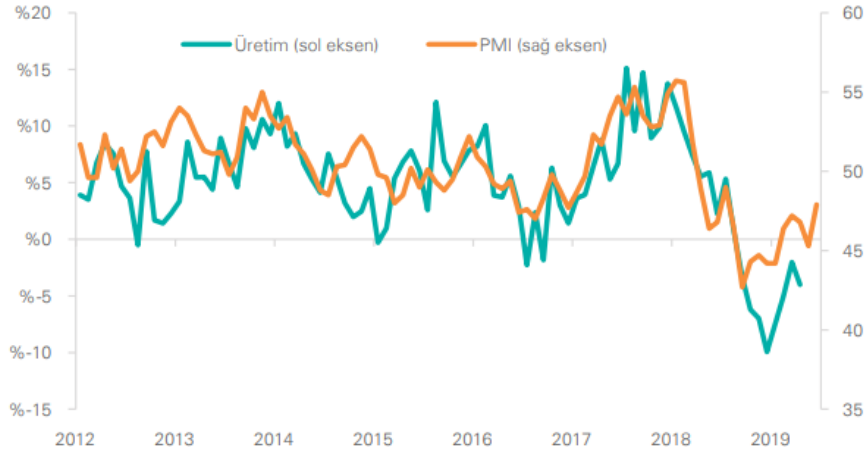
Yıllık büyümeye katkılar



Kaynak: TÜİK, Bloomberg

2019 ilk çeyrekte finansal piyasalardaki sakinliğin desteği ve kredi hacmindeki ılımlı canlanmanın etkisiyle ekonomik daralma bir miktar hız kesse de ikinci çeyreğe ilişkin öncü veriler kırılmalıkların sürdüğünü gösteriyor. 2018 son çeyrekteki sert daralmanın ardından sanayi üretimi, 2019 ilk çeyrekte bir önceki döneme göre yüzde 1,7 arttı ancak yıllık bazda yüzde 4,8 geriledi. Nisan'da ise sanayi üretimi aylık bazda yüzde 1, yıllık bazda yüzde 4 seviyesinde küçüldü. Bununla birlikte, Nisan'da sanayi ve hizmetler sektörlerinde ciro toparlanmaya devam etse de ticaret ve inşaat sektörlerinde sert daralma görüldü. Bu sonuçlarla toplam ciro endeksi aylık bazda yüzde 0,7 gerilerken, yıllık bazda yüzde 14,9'luk artış kaydedildi. Mayıs ve Haziran ayına ilişkin öncü imalat sanayi PMI ve reel sektör güven endeksleri dalgalı bir seyir izledi. İmalat sanayi PMI ilk çeyrekteki ılımlı toparlanmanın ardından Nisan ve Mayıs'ta geriledi. Haziran'da imalat sanayi PMI 47,9'a çıkarak Temmuz 2018 sonrası en yüksek seviyeyi gördü. Benzer şekilde, Şubat-Nisan döneminde toparlanan mevsimsellikten arındırılmış reel sektör güven endeksi Mayıs'ta sert gerilerken, Haziran'da kısmen toparlandı. İmalat sanayi kapasite kullanım oranındaki kademeli toparlanma ise devam ediyor. Mevsimsellikten arındırılmış kapasite kullanım oranı Şubat ayından bu yana kesintisiz olarak yükselerek Haziran'da yüzde 76,6'ya ulaştı. Tüketici, sanayi, perakende, hizmet ve inşaat gibi ekonomideki tüm birimleri kapsayan ekonomik güven endeksi Ocak-Nisan dönemindeki toparlanmanın ardından Mayıs'ta sert geriledi. Haziran'da ise bir miktar toparlandı. Ancak hala genel olarak tüm bileşenler 100 eşik değerinin altında kalarak ekonomik aktivitedeki kırılmalıkların ikinci çeyrekte devam ettiğini gösteriyorlar.

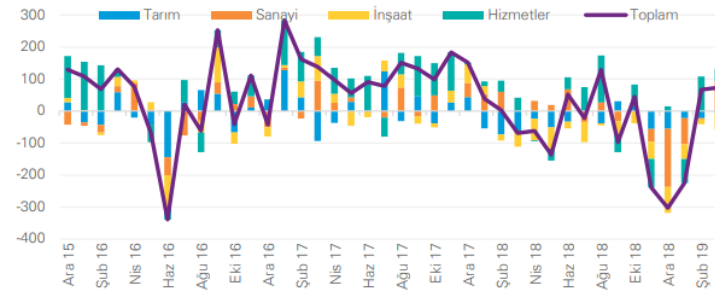
Sanayi üretimi yıllık değişimi ve imalat sanayi PMI



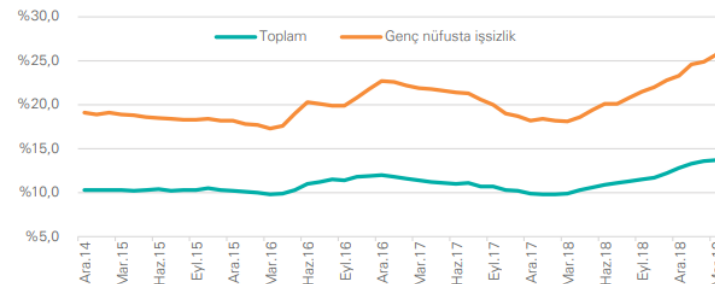
Kaynak: TÜİK

Ocak 2019 dönemindeki sert azalışın ardından, istihdam Şubat ve Mart dönemlerinde ılımlı artışlar kaydetse de işsizlik oranı yükselmeye devam ediyor. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre, 2018 yılında 660 bin kişi azalan istihdamda Ocak döneminde 225 bin kişilik ilave kayıp yaşanmıştı. Sonrasında ise hizmet sektörü öncülüğünde Şubat döneminde 67 bin, Mart döneminde ise 73 bin kişilik istihdam artışları kaydedildi. Tarım ve inşaat sektörlerinde istihdam azalışı sürerken, Mart döneminde sanayi istihdamındaki toparlanma toplam istihdamdaki artışı sağladı. Buna karşın, ülkede hem toplam hem de genç işsizlikte artış devam ediyor. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre, genel işsizlik oranı 2018 sonundaki yüzde 12,8'ten Mart döneminde yüzde 13,7'ye yükselirken, genç nüfusta işsizlik oranı aynı dönemde yüzde 23,3'ten yüzde 25,7'ye yükseldi. Reel sektör güven endeksi içinde istihdama yönelik alt endekste sınırlı bir toparlanma görülse de tüketici güvenine yönelik detaylar, büyüme görünümündeki kırılğanlıklarla birlikte işgücü piyasasındaki zayıflığın bir süre daha devam edeceğini ortaya koyuyor.

Mevsimsellikten arındırılmış sektörel istihdam değişimleri (aylık, bin kişi)



Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranları



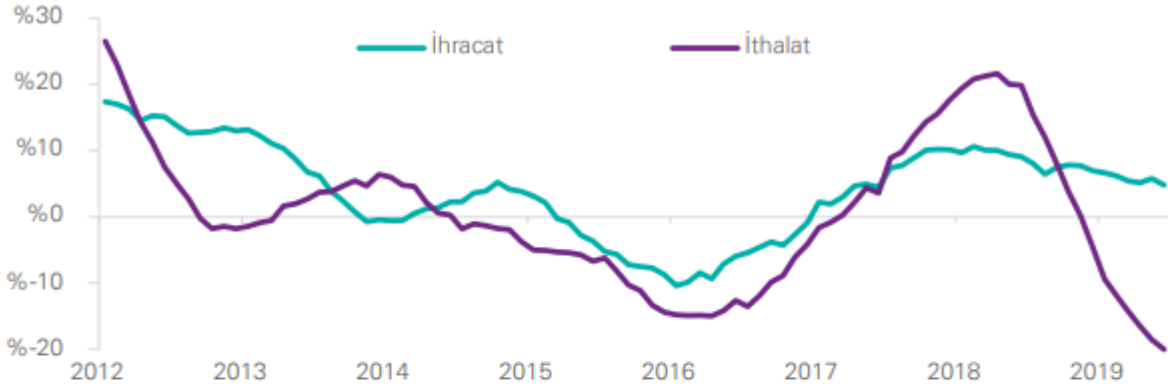
Kaynak: TÜİK

2019 ilk çeyrekte, harcamaların bir kısmı öne çekilirken faiz giderlerindeki yüksek artış ve ekonomiyi destek için devam ettirilen vergi indirimleri ile SGK devlet katkısı, bütçe performansındaki bozulmanın nedenleri olarak öne çıkıyordu. İkinci çeyrekte ise faiz dışı giderlerde bir miktar tasarrufa gidildiği görülüyor. Ancak gelir performansındaki zayıflık ve faiz giderlerindeki yüksek artışlar bütçe dengesini olumsuz etkiliyor. İlk çeyrekte vergi gelirleri yıllık bazda yüzde 5,8 artarken, vergi dışı gelirlerdeki yüksek artış toplam gelirdeki zayıflığı sınırlamıştı. Bu dönemde faiz dışı giderler yüzde 33,5 artarken faiz giderlerinde yüzde 49,8'lik artış yaşanmıştı. Bu sonuçlarla bütçe açığı 2018 ilk çeyrekteki 20,4 milyar TL'den 2019 ilk çeyrekte 36,2 milyar TL'ye çıktı. Geçen yıl 1,9 milyar TL fazla veren faiz dışı denge ise bu sene 2,8 milyar TL açığa döndü. Bir defalık gelirleri dışlayan program tanımlı faiz dışı dengedeki bozulma ise çok daha belirgindi. 2018 yılı ilk çeyrekte 4,8 milyar TL olan program tanımlı faiz dışı açık, 2019'un aynı döneminde 45,7 milyar TL seviyesine ulaştı. Nisan-Mayıs gerçekleşmeleri ve Haziran ayı Hazine nakit gerçekleşmeleri bütçe performansındaki zayıflığın sürdüğünü gösteriyor. Yılın ilk beş ayında vergi gelirleri sadece yüzde 4,3 artarken, gelirlerde artış yüzde 15,0 olarak gerçekleşti. Bu dönemde faiz giderlerindeki yüzde 47,6'lık artışın yanında faiz dışı giderlerde yüzde 26,3'lük genişleme ile toplam giderlerde yüzde 28,4'lük artış meydana geldi. Bu sonuçlarla ilk beş ayda genel bütçe açığı geçen yılın aynı döneminin üç katını aştı ve 66,5 milyar TL'ye ulaştı. Faiz dışı dengede ise 2018'in aynı dönemindeki 11 milyar TL'lik fazlanın aksine bu sene 20,1 milyar TL açık oluştu. Nakit bazlı gerçekleşmeler ise ilk yarıyılı faiz dışı açığın 9,7 milyar TL'den 30,1 milyar TL'ye, toplam nakit açığının ise 38,3 milyar TL'den 77,9 milyar TL'ye genişlediğini ortaya koydu. Hükümet yılın ikinci yarısına başlarken ekonomiyi destek tedbirlerinin bir kısmını geri aldı. Bununla birlikte, bir takım vergi ayarlamalarına giderek gelirlerindeki kayıpları telafi etmeye çalışıyor. Ancak harcamalara ilişkin açıklanan ciddi bir tasarruf tedbiri, temmuz ortası itibarıyla henüz ortaya konmuş değil. Ekonomik görünümdeki kırılganlıklarla birlikte, bütçe gelirlerinde ve dolayısıyla toplam dengede kayda değer bir iyileşmenin kolay olmayacağı düşünülüyor. Bu nedenle mali dengedeki zayıflığın yılın ikinci yarısında daha yavaş bir tempoda olsa da sürmesi bekleniyor.

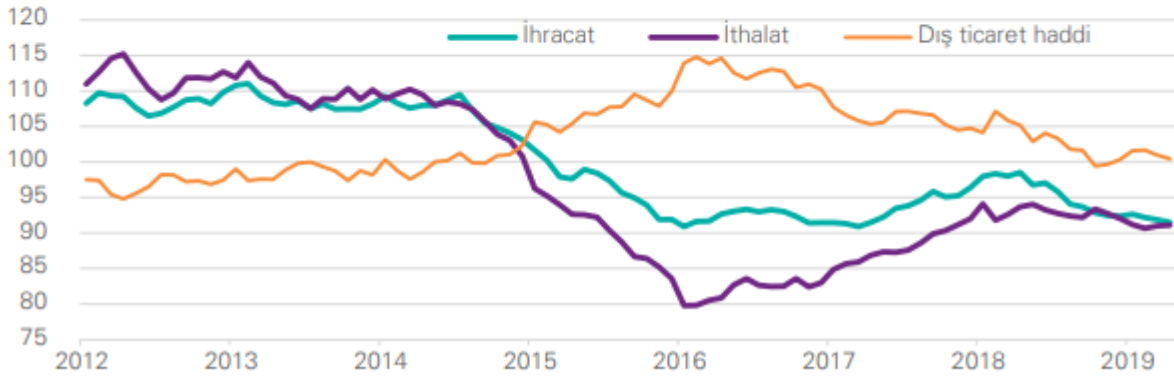
TL'nin mevcut seviyesi ihracatçıların dış pazarlardaki rekabetçiliğini desteklese de ticaret ortaklarımızın kırılganlıkları nedeniyle son dönemde ihracatta bir miktar ivme kaybı gözlenmeye başladı. Bununla birlikte, bir süredir olduğu gibi, ithalat iç talepteki zayıflık sayesinde daralmaya devam ediyor ve bu sayede dış ticaret açığı da küçülmeyi sürdürdü. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, ihracat ikinci çeyrekte önceki yılın aynı dönemine kıyasla yüzde 1,3 artarken, ithalat yüzde 18,9 oranında daraldı. Böylece, ihracatın ithalatı karşılama oranı yüzde 67,2'den yüzde 83,8'e yükseldi ve dış ticaret açığı ilk çeyrekte yıllık bazda yüzde 60,1 oranında küçüldü. Haziran verileri özellikle ihracatta belirgin bir ivme kaybına işaret ederken, zayıf iç talep ve düşük petrol fiyatları ithalattaki daralma sürecini destekliyor. Haziran verileriyle birlikte, 2019 yılının ilk yarısında ihracatta 2018'in aynı dönemine göre yüzde 1,9 artışa karşın ithalatta yüzde 19,8'lük daralma meydana geldi. Böylece dış ticaret açığında yılın ilk yarısında yüzde 63,7'lik gerileme yaşandı. Ürün ve ülke bazlı ihracat verileri, geleneksel ticaret ortaklarımızdaki sorunların ve küresel ticaretteki artan korumacı eğilimlerin etkilerini ortaya koyuyorlar. Bununla birlikte, ithalata yönelik detaylar iç talepteki daralmanın da hız kesmeye başladığı gösteriyor. Bu dinamikler, yılın ikinci yarısında da dış ticaret açığındaki iyileşmenin hız keseceğine işaret ediyor. Bununla birlikte, ithalat miktar endeksinde düşüş eğilimi Mart-Nisan döneminde yerini dengelenmeye bırakırken, ihracat birim değer endeksinde 2018 ortalarından itibaren görülen düşüşün 2019'un geride kalan döneminde de devam ettiği görülüyor. Bu nedenle Ekim 2018 sonrası toparlanan dış ticaret haddi yeniden gerilemeye başladı.

Ekim 2018-Şubat 2019 döneminde yüzde 2,3 artan dış ticaret haddi, Mart-Nisan döneminde yüzde 1,2 geriledi.

İhracat ve ithalat (12 aylık toplamların yıllık değişimleri)



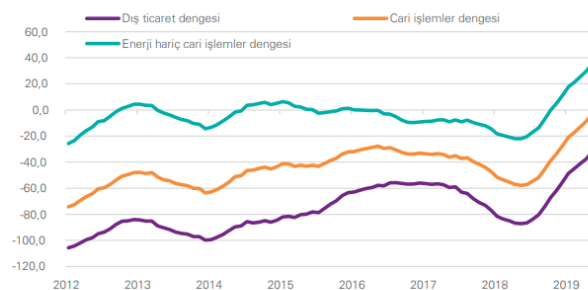
Dış ticaret fiyat endeksleri (2010=100)



Kaynak: TCMB, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

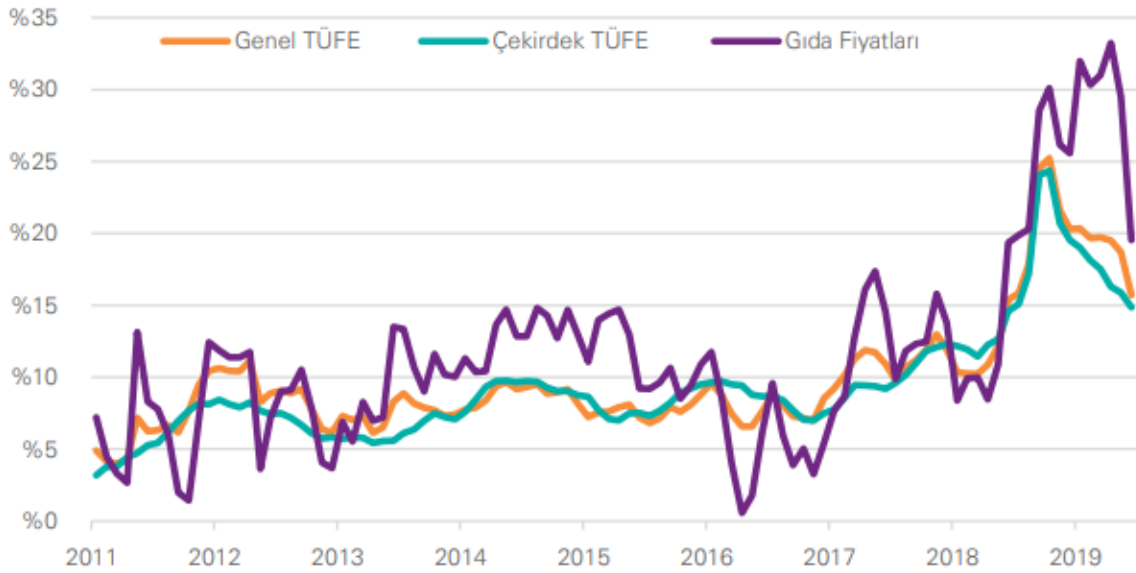
Dış ticaret açığında daralma devam ederken, turizm sektöründeki toparlanmanın desteği ile cari açıkta küçülme devam ediyor. Öyle ki, 2019'un geride kalanında 12 aylık toplamlara göre son 15 yıldaki hem genel cari açıkta en düşük hem de enerji dışı cari fazla da en yüksek seviyeler görüldü. 2018 yılında 27,2 ile GSYH'ya oran olarak yüzde 3,5 seviyesinde olan 12 aylık toplam cari açık 2019 Mart itibarıyla GSYH'nın yüzde 1,7'sine karşılık gelen 12,9 milyar dolar seviyesine kadar düştü. Söz konusu düşüşe en yüksek katkı dış ticaret açığındaki azalmadan gelirken, hizmet kalemlerindeki sınırlı iyileşmeler de bu süreci destekledi. Mayıs'ta ise cari açıktaki azalma devam ederken 12 aylık toplam cari işlemler açığı ilk çeyrek sonundaki 13 milyar dolardan 2,4 milyar dolara, enerji hariç cari işlemler fazlası 25,5 milyar dolardan 35,7 milyar dolara çıktı. Haziran ayına ilişkin öncü dış ticaret ve turizm verileri cari açıktaki azalışın devam edeceğine işaret ederken, yaz aylarında 12 aylık toplam rakamda fazla oluşabileceği öngörülmüyor. Yılsonunda ise 10 milyar dolar civarında bir cari açık beklenirken, önümüzdeki dönem cari açık açısından petrol fiyatlarının seyrinin önemli olacağı düşünülüyor.

12 Aylık toplamlar (milyar dolar)



2018 yılını yüzde 20,3 seviyesinde tamamlayan genel TÜFE yıllık enflasyonu, 2019 ilk çeyrekte sınırlı bir iyileşme kaydederek yüzde 19,7'ye inmişti. İlk çeyrekte genel enflasyondaki düşüşü yüksek gıda fiyat artışları sınırlarken, ikinci çeyrekte mevsimsel etkiler ve talebin zayıflığı ile yıllık enflasyonda sert düşüşler kaydedilmeye başlandı. Ocak-Nisan döneminde yüzde 25,6'dan yüzde 33,2'ye kadar yükselen gıda fiyatları yıllık enflasyonu Mayıs ve Haziran aylarında sırasıyla yüzde 29,5 ve yüzde 19,5 seviyelerine indirdi. Bu sayede genel enflasyon da ikinci çeyrek sonunda yüzde 15,7'ye kadar çekildi. Çekirdek enflasyon ise döviz kurlarındaki dalgalanmaya rağmen zayıf talep nedeniyle kademeli iyileşme eğilimini sürdürdü. 2018 sonunda yüzde 19,5 olan çekirdek TÜFE yıllık enflasyonu Mart ayında yüzde 17,5'e, Haziran sonunda ise yüzde 14,9'a geriledi. Çekirdek enflasyondaki iyileşme büyük ölçüde mal fiyatlarındaki geri çekilmeyi yansıtırken, hizmet enflasyonunda henüz iyileşme oldukça sınırlı düzeyde bulunuyor. 2018 sonunda yüzde 14,46 olan hizmet enflasyonu, ilk çeyrekteki yüzde 15,21'e yükselişinin ardından Haziran sonunda yüzde 14,92'ye geriledi. Bunda hem maliyet unsurlarının gecikmeli yansımaları hem de fiyatlama davranışlarındaki bozukluk etkili oldu. Gıda fiyatlarındaki normalleşme eğilimi, zayıf talep ve düşük petrol fiyatları ile enflasyon dinamiklerinde iyileşmenin bir süre daha devam etmesi bekleniyor. Öte yandan, hükümet yeni yıla önemli zam kararlarıyla girerken, bazı sektörlerdeki teşviklerini geri aldı. Bu durum yıllık enflasyonda baz etkisi kaynaklı görülebilecek düşüş trendini bir miktar sınırlayabilir. Ancak enflasyondaki orta vadeli trend için döviz kurlarının, maliyet unsurlarının ve fiyatlama davranışlarının daha önemli olduğu düşünülüyor. Bu noktada ikinci çeyrekte sonra oluşan veriyi ifade etmekte yarar var. 4.5 yıl sonra faiz indirimine giden TCMB, enflasyon raporu sunumunda 2019 enflasyon tahminini yüzde 14.6'dan, 13.9'a çekti.

Yıllık değişimler

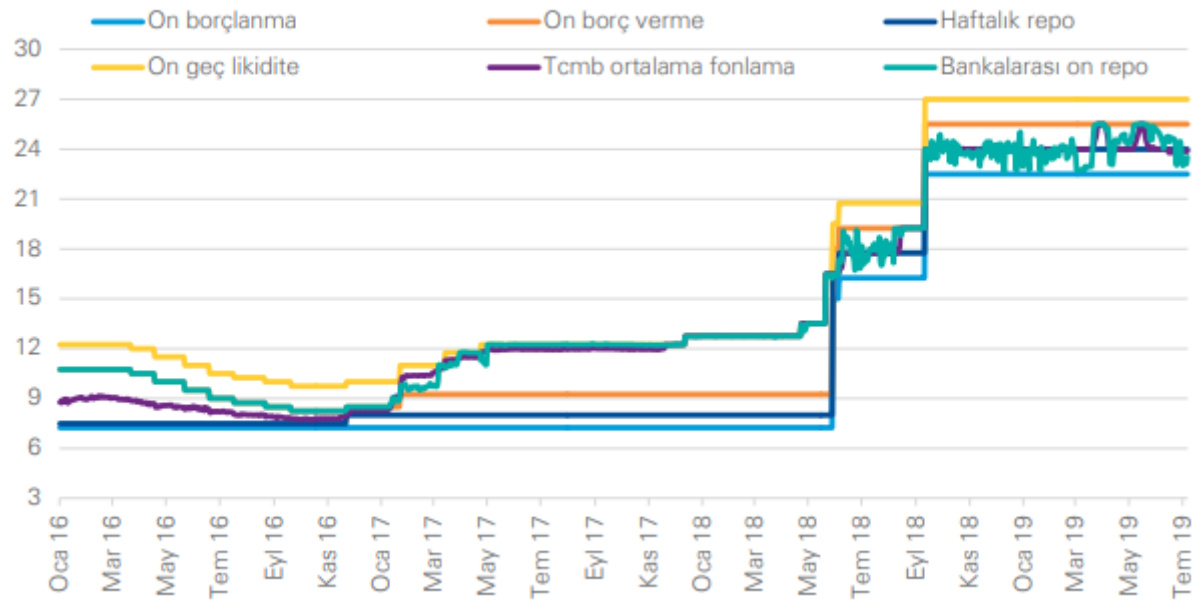


Kaynak: TCMB

TCMB 2018 son çeyrekte olduğu gibi, 2019 ilk yarıda da politika faizini yüzde 24'te sabit tutmaya devam etti. Geçtiğimiz iki toplantıda para politikası karar metinlerinde küçük değişiklikler yaparak önümüzdeki günlerde faiz indirimine gidebileceğinin sinyalini vermişti. Ancak özellikle

Haziran toplantısı öncesinde TCMB'nin faiz indirimine gidebileceği yönündeki beklentilerin aksine, kararını, banka fiyatlama davranışlarına dair riskleri sınırlama ve enflasyonun düşüş sürecini hızlandırma amacıyla aldığını belirtti. TCMB Mart ayında olduğu gibi, Mayıs ayında da finansal piyasalardaki gelişmeleri dikkate alarak TL likiditesini sıkılaştırıcı ilave tedbir almak zorunda kaldı. Bir süre haftalık repo ihalesi ile yüzde 24,0'dan sistemi fonlamayı bırakırken, bankalar yüzde 25,5 ile gecelik vadede TCMB'den likidite temin etmeye başladılar. TCMB son dönemde finansal istikrarı desteklemek üzere, Rezerv Opsiyon Mekanizması (ROM) ve yabancı para zorunlu karşılıklarda birtakım değişikliklere gitti. Alınan kararlar TCMB'nin brüt döviz rezervlerini desteklerken TL likidite koşullarını sıkılaştırdı. Yurtiçi belirsizliklerin azalmasının yanında, enflasyondaki iyileşmeden ve küresel eğilimlerden hareketle TCMB'nin önümüzdeki dönemde faiz indirimlerine başlaması bekleniyordu. Cumhurbaşkanlığı kararıyla Merkez Bankası Başkanı Murat Çetinkaya'nın görevden alınarak yerine başkan yardımcısı Murat Uysal'ın atanması faiz indirimi sürecinin, 25 Temmuz'daki Para Politikası Kurulu (PPK) toplantısı ile birlikte başlayacağını en güçlü işareti olarak kabul ediliyordu. Nitekim yeni başkanın yönetimindeki 25 Temmuz'da gerçekleşen toplantısında beklentilerin biraz üzerinde bir faiz indirimine gidildi. TCMB Para Politikası Kurulu (PPK) 25 Temmuz'daki toplantısında politika faizi olan bir hafta vadeli repo faizini, piyasa ortalama beklentilerinin ötesinde, 425 baz puan indirerek yüzde 19,75 seviyesine indirdi. Bununla birlikte, para politikası metninde önemli değişiklikler yapan TCMB, küresel gelişmeler ve yurtiçinde enflasyondaki gerilemeyle birlikte önümüzdeki dönemde faiz indirimlerine devam edebileceğinin sinyalini verdi. Karar metninde TCMB, ekonomide ılımlı bir toparlanma eğilimi olduğunu değerlendirirken, Türkiye'de cari açık ve enflasyonda iyileşmenin devam ettiğine dikkat çekti. Enflasyon gelişmelerinin Nisan enflasyon raporunda ortaya konan tahminlerden de hızlı gerilediğine vurgu yapıldı. Nitekim, TCMB yıllık enflasyon beklentisini, 2019 için yüzde 14,6'dan, 13,9'a çekerek, gelecek PPK toplantıları için yeni faiz indirimi sinyali de vermiş oldu.

TCMB faizleri



Kaynak: TCMB

Küresel piyasalarda yaşanan oynaklığın yanı sıra, jeopolitik gelişmeler ve yurt içi belirsizlikler 2016 yılının dördüncü çeyreğinde yurt içi finansal piyasaların dalgalı bir seyir izlemesine neden olmuş; Türkiye döviz kuru ve piyasa faizlerinde diğer gelişmekte olan ülkelere oranla olumsuz ayrılmıştır. Bu dönemde, diğer gelişmekte olan ülkelere olduğu gibi Türkiye’den de portföy çıkışları yaşanmış, tahvil piyasasındaki çıkışlar hisse senedi piyasasına göre daha belirgin olmuştur. Finansal sistemi destekleyici makroihtiyati politikalar, TCMB’nin likidite tedbirlerinin gecikmeli etkileri ve kamu teşvikleri sayesinde, son aylarda kredi kullanımında toparlanma eğilimi gözlenmektedir. 2016 yılının son çeyreğinde, tüketici kredileri ve Türk lirası cinsinden ticari kredilerdeki canlanmanın da etkisiyle kredi büyümesindeki ılımlı artış devam etmiştir. Ayrıca, işletmelere yönelik kamu kredi destekleri sayesinde bankalar tarafından küçük ve orta ölçekli işletmelere uygulanan kredi faizleri düşme eğilimi göstermektedir. 2016 yılı sonunda tüketici enflasyonu Türk lirasındaki değer kaybı, vergi ayarlamaları ve gıda fiyatlarındaki kısmi yükselişin etkisiyle bir önceki çeyreğe kıyasla artarak yüzde 8,53 olmuştur. İktisadi faaliyet yılın üçüncü çeyreğinde Ekim Enflasyon Raporu’nda çizilen görünümle uyumlu olarak dönemlik bazda daralırken, mevcut göstergeler dördüncü çeyrekte ana eğilimde ılımlı bir toparlanmaya işaret etmektedir. İç talep göreceli olarak daha zayıf seyrederken Avrupa Birliği ülkelerinin talebindeki artışın ihracat üzerindeki olumlu etkisi sürmektedir. Alınan destekleyici teşvik ve tedbirlerin katkısıyla iktisadi faaliyetteki ılımlı toparlanma eğiliminin devam etmesi beklenmektedir. Son olarak, emtia fiyatlarının cari açık üzerindeki olumlu etkisinin önümüzdeki dönemlerde kademeli olarak azalacağı ancak net mal ihracatındaki toparlanma ile cari dengedeki iyileşmenin devam edeceği değerlendirilmektedir.

TCMB, küresel ve yurt içi finans piyasalarındaki oynaklıkların döviz piyasası ve kredi koşulları üzerindeki olumsuz etkilerini sınırlamak amacıyla, döviz likiditesinde dengeleyici ve finansal istikrarı destekleyici duruşunu 2016 yılı son çeyreğinde de korumuştur. Küresel belirsizliklerdeki artış ve yüksek oynaklıklara bağlı olarak gerçekleşen döviz kuru hareketlerinin, enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarına yansımalarını sınırlamak amacıyla, Kasım ayında bir miktar parasal sıkılaştırma gerçekleştirilerek marjinal fonlama faizi 25 baz puan, bir hafta vadeli repo ihale faiz oranı ise 50 baz puan yükseltilmiştir (Grafik 1.1.1). Aralık ayında döviz kuru hareketleri ve petrol fiyatlarındaki yükselişin enflasyon görünümüne dair yukarı yönlü risk oluşturduğu, toplam talep gelişmelerinin dengeleyici etkilerinin takip edilmesinin faydalı olacağı değerlendirilerek, faiz oranlarında değişiklik yapılmamıştır.

Sonuç olarak Türkiye ekonomisi, 2018 ikinci yarıdaki art arda yaşanan daralmaların ardından, 2019 ilk çeyrekte hafif toparlanarak bir önceki döneme göre yüzde 1,3 oranında büyüdü. 2018’in aynı dönemine göre ise yüzde 2,6’lık daralma yaşandı. Bununla birlikte, 2019 ilk çeyrekte finansal piyasalardaki sakinliğin desteği ve kredi hacmindeki ılımlı canlanmanın etkisiyle ekonomik daralma bir miktar hız kesti. Ancak ikinci çeyreğe ilişkin öncü veriler, ekonomideki kırılganlıkların sürdüğünü gösteriyor. Zayıf ekonomik aktivitenin bir sonucu olarak işsizlik oranı artmaya devam ediyor. Öncü veriler istihdam artışları konusunda karışık sinyaller vermeye devam ediyor. 2019 ilk yarıda harcamaların bir kısmı öne çekilirken faiz giderlerindeki yüksek artış ve ekonomiyi destek için devam ettirilen vergi indirimleri, zayıf talep nedeniyle vergi kayıpları ve SGK devlet katkısı bütçe performansındaki bozulmanın nedenleri olarak öne çıkıyordu. Yılın ikinci yarısına başlarken ise, hükümet ekonomiyi destek tedbirlerinin bir kısmını geri aldı. Bir takım vergi ayarlamalarına giderek gelirlerindeki kayıpları telafi etmeye çalıştı. Ancak harcamalara ilişkin açıklanan ciddi bir tasarruf politikası henüz ortaya konmuş değil. Ekonomik görünümdeki kırılganlıklarla birlikte, bütçe gelirlerinde ve dolayısıyla toplam dengede kayda değer bir iyileşmenin bu yıl için kolay olmayacağı düşünülüyor. Bu nedenle mali dengedeki zayıflığın yılın ikinci yarısında daha yavaş bir tempoda sürmesi bekleniyor. TL’nin mevcut seviyesi ihracatçıların dış pazarlardaki rekabetçiliğini desteklese

de ticaret ortaklarımızın kırılganlıkları nedeniyle son dönemde ihracatta bir miktar ivme kaybı gözlenmeye başladı. Bununla birlikte, bir süredir olduğu gibi, ithalat iç talepteki zayıflık sayesinde daralmaya devam ederken dış ticaret açığı da küçülmeyi sürdürdü. Turizmde devam eden toparlanma ile birlikte cari açıkta düşüş, yılın ilk yarısında devam etti. Yaz aylarında 12 aylık toplam cari işlemler hesabında fazla oluşabileceği öngörülmüyor. Yılsonunda ise 10 milyar dolar civarında bir cari açık beklenirken, önümüzdeki dönem açısından petrol fiyatlarının seyrinin önemli olacağı düşünülüyor. Ancak finansman kalitesine yönelik soru işaretleri devam ediyor. İlk çeyrekte genel enflasyondaki düşüşü yüksek gıda fiyat artışları sınırlarken ikinci çeyrekte mevsimsel etkiler ve talebin zayıflığı ile yıllık enflasyonda sert düşüşler kaydedilmeye başlandı. Zayıf talep ve düşük petrol fiyatları ile enflasyon dinamiklerinde iyileşmenin bir süre daha devam etmesi bekleniyor. Öte yandan, hükümet yeni yıla önemli zam kararlarıyla girerken birtakım sektörlerdeki teşviklerini geri aldı. Bu durum yıllık enflasyonda baz etkisi kaynaklı görülebilecek düşüş trendini bir miktar sınırlayabilir. Ayrıca enflasyondaki orta vadeli trend için döviz kurlarının, maliyet unsurlarının ve fiyatlama davranışlarının daha önemli olduğu düşünülüyor. Yurtiçi belirsizliklerin azalmasının yanında, enflasyondaki iyileşmeden ve küresel eğilimlerden hareketle TCMB, 25 Temmuz toplantısında aldığı faiz indirimini devam ettirmesi bekleniyor. Ancak ekonomik aktivitedeki kırılganlıklar için faydalı olabilecek indirimlerin çok hızlı olması durumunda orta vadede TL'nin dışsal şoklara karşı kırılgan hale gelebileceğinden endişe ediliyor. İlk etapta mevduat faizlerine daha hızlı yansımaları beklenen faiz indirimlerinin etkileri, kredi faizlerinde kendini göstermeye başladı. Bu durumun ekonomik faaliyetlerdeki yüksek faiz yükünü hafifletici sonuçlar doğurması beklentiler arasında ilk sıralarda bulunuyor.

Büyüme Hedefi

2018 yılını yüzde 2,6'lık bir büyümeyle tamamlayan Türkiye ekonomisinde 2019 ilk yarıda büyüme dinamiklerinin zayıf kalması bekleniyor. Yılın ikinci yarısında ise geçen yılın zayıf bazının etkisiyle daralmanın bir miktar hız keseceği öngörülmüyor. Bu sonuçlar yıl genelinde ekonominin yüzde 1 civarında küçülebileceği tahmin ediliyor. Talep koşullarındaki olumlu etkilere rağmen fiyatlama davranışlarındaki bozukluk ve döviz kurları ile diğer maliyet unsurlarındaki oynaklık enflasyonda riskleri canlı tutuyor. Ayrıca yüksek asgari ücret artışı ve geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi nedeniyle fiyatlama davranışlarında ve enflasyon görünümünde iyileşmenin sınırlı kalabileceği değerlendiriliyor. Bu nedenle 2019 yılı sonunda enflasyonun en fazla yüzde 15'e inebileceği öngörülmüyor. 2018'de yüzde 11 olan işsizlik oranının büyümedeki zayıf performans nedeniyle artmaya devam edebileceği düşünülüyor. Bu sebeple işsizlik oranının 2019'da ortalama olarak yüzde 13,0 olması bekleniyor. İç talepteki zayıflık ve turizmdeki canlılık ile cari açıkta iyileşme bir süre daha devam edebilir. Ancak devamlılığı açısından petrol fiyatlarının seyrinin önemli olacağı düşünülüyor. Bu dinamikler ışığında 2018'de 27 milyar dolar civarında olan cari açığın 2019'da da petrol fiyatlarında hızlı bir yükseliş olmazsa 10 milyar dolar civarında kalabileceği tahmin ediliyor. 2019'un ilerleyen döneminde Türk finansal varlıkların seyri açısından açıklanacak verilerin ve jeopolitik gelişmelerin önemli olacağı düşünülüyor. TCMB, 25 Temmuz toplantısında beklentilerin üzerinde bir faiz indirimine gitmesi ekonomide yeni bir sürecin başlangıcı sayılabilir. Karara yönelik kurların ilk tepkisi, aşağı yönlü seyir şeklinde oldu. Alınan karar ve ardından gelecek toplantılarda devam edecek faiz indirimleri, yıl içinde özellikle yaşanabilecek bir küresel riskten kaçış döneminde Türk finansal varlıkları korunaksız bırakabilir. Bu da TL'de oynaklığın yine yüksek kalmasına neden olabilir. TCMB'nın yılsonuna kadar faizlerde kademeli indirim kararlarını devreye alması TL'nin kırılgan bir seyir izleyeceğine ilişkin endişeleri güçlü tutuyor. Enflasyonu etkileyen gelişmeler dikkate

alındığında TCMB'nin önümüzdeki günlerde orta vadeli enflasyon tahminleri aşağı revize edilebilir. TCMB'nin 25 Temmuz toplantısında sunum bölümünde kullandığı dil, yeni dönemde daha güçlü bir iletişimin de kodlarını ortaya koyması açısından dikkat çekici bir unsur olarak değerlendirilebilir.

3.3. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

3.3.1. İstanbul İli Analizi

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

İstanbul, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki Bölümüne is Anadolu Yakası denir. İstanbul hava, kara ve deniz yolu ulaşım olanakları ile gerek yurtiçi gerekse yurtdışından kolaylıkla ulaşılabilecek konumdadır. İstanbul, Atatürk Havalimanı, Sabiha Gökçen Havalimanı ve 3. Havalimanı ile üç havalimanına sahiptir. İstanbul; 12.11.2012 tarihinde kabul edilen ve 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı Kanun'la büyükşehir statüsüne dahil olmuştur. Toplam 39 ilçeden oluşan şehir her geçen yıl batıya doğru genişlemektedir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2018 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre İstanbul, 15.067.724 kişi nüfusuna sahiptir. Türkiye'nin en kalabalık şehridir. İlin yüzölçümü 5.313 km²'dir. İlde km²'ye 2836 kişi düşmektedir.

İstanbul ili, 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. Ulaşım yolları üzerinde elverişli konuma sahip olması, Marmara Bölgesini 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.

İstanbul, Türk Ekonomisinin en önemli merkezidir. Sanayinin üçte biri, ithalatın üçte biri, ihracatın beşte biri İstanbul'dan yapılmaktadır. Türkiye'nin en büyük sanayi, ticaret, ulaşım, reklam ve iktisadi kuruluşları İstanbul'dadır. İstanbul'un Türkiye GSMH'sindeki payı yaklaşık %32 düzeyindedir. İstanbul'un her yıl devlet bütçesine katkısı %40, buna karşılık devlet harcamalarından aldığı pay %7-%8 civarlarındadır. İstanbul'da gayri safi hasılanın %40'sanayi, %30'u ticaret ve geri kalanı diğer sektörlerden sağlanır. Tarımın payı sadece %1'dir. Türkiye'de toplam verginin %37'si İstanbul'dan toplanmaktadır.

3.3.2. Üsküdar İlçesi Analizi

Üsküdar İlçesi, kuzeyde Beykoz, kuzeydoğuda Ümraniye, doğuda Ataşehir, güneyde Kadıköy ilçeleri ve batıda İstanbul Boğazıyla çevrilidir. İlçenin nüfusu, 2010 genel nüfus sayımında yaklaşık 526,947 kişi olarak tespit edilmiştir. 33 mahalleden oluşmakta olup, köy yerleşimi yoktur. 1926 yılına kadar il statüsünde olan Üsküdar aynı yıl yapılan yasal düzenlemeyle ilçe statüsüne getirilip İstanbul'a bağlanmıştır. 1930'da Kadıköy ve Beykoz, 1987'de Ümraniye'nin Üsküdar'dan ayrılarak ilçe olmaları, 2008'de de Örnek, Esatpaşa ve Fetih mahallelerinin Ataşehir ilçesine bağlanmasıyla bugünkü sınırlarına ulaşmıştır. Üsküdar ilçesinin mahalleleri; Acıbadem, Ahmediye, Altunizade, Aziz Mahmud Hüdayi, Bahçelievler, Barbaros, Beylerbeyi, Bulgurlu, Burhaniye, Cumhuriyet, Çengelköy, Ferah, Güzeltepe, İcadiye, Kandilli, Kısıklı, Kirazlıtepe, Kuleli, Kuzguncuk, Küçük Çamlıca, Küçüksu, Küplüce, Mehmet Akif Ersoy, Mimar Sinan, Murat Reis, Salacak, Selami Ali, Selimiye, Sultantepe, Ünalın, Valide-i Atik, Yavuztürk, Zeynep Kamil'dir. İlçe toprakları İstanbul Boğazı kıyılarının güneydoğusunda kabaca kuzey-güney doğrultusunda uzanır. Bu toprakların genel eğimi doğu kesimde, Kocaeli Yarımadası'nın iç bölümlerine, güney kesimde Marmara Denizi kıyısına, batı kesimde ise İstanbul Boğazı kıyısına doğrudur. Orta kesimde kabaca kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda uzanan bir sırt yer alır. Bu sırt güney kesimdeki Büyük Çamlıca Tepesi'nde 268 m yüksekliğe erişir. Büyük Çamlıca Tepesi, Üsküdar İlçesi'nin en yüksek noktasıdır. Diğer önemli yükselti 227 m'lik Küçük Çamlıca Tepesi'dir. Üsküdar İlçesi'ndeki koruların halka açık bir bölümü aynı zamanda mesire yeri özelliği taşır. Büyük Çamlıca ve Küçük Çamlıca tepelerinde yapılan düzenlemelerden sonra bu alanlar da gezi ve dinlenme açısından halkın ilgisini çekmektedir. İstanbul Boğazı kıyısındaki semtlerde birçok balık lokantası vardır. Bunlar ve Nakkaştepe gibi yerlerdeki manzara açısından zengin diğer tesisler özellikle tatil günlerinde büyük ilgi görmektedir.

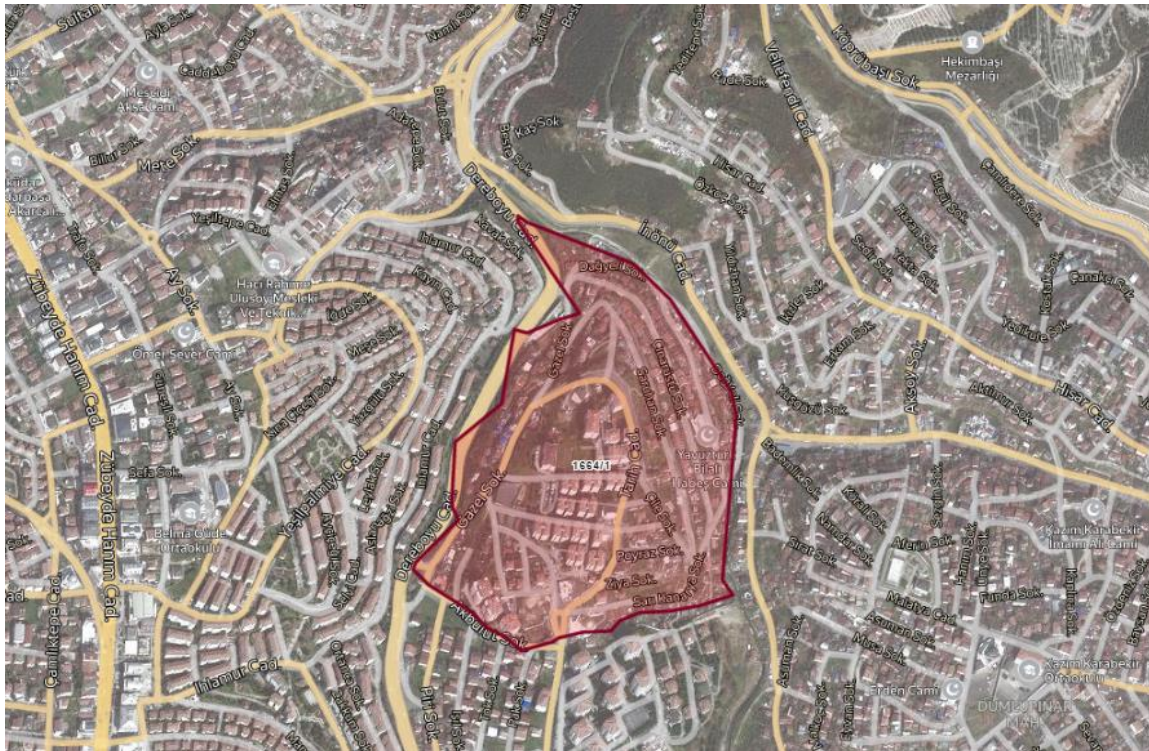
İlçenin ulaşım açısından taşıdığı önem günümüzde de sürmektedir. Eskiden Üsküdar ile Kabataş ve Sirkeci arasında yapılan araba vapuru seferlerine, Boğaziçi Köprüsü'nün açılmasından bir süre sonra son verilmiştir. Araba vapuru seferleri günümüzde Harem İskelesi ile Sirkeci arasında yapılmaktadır. Bu iskele çevresindeki otogar (Harem Otogarı), Anadolu'daki çeşitli merkezlerle İstanbul arasında yapılan karayolu ulaşımında eskisi kadar olmasa da hala önemli bir yer tutmaktadır. Boğaziçi Köprüsü'nün Anadolu yakasındaki ayağı ilçe sınırları içindedir. Eskiden E-5 olarak tanınan D-100 Karayolu Harem'e kadar uzanır. Bu karayolundan Uzunçayır mevkiindeki köprülÜ kavşakla ayrılan çevre yolu Boğaziçi Köprüsü'ne ulaşır. Bu çevre yolundan Küçük Çamlıca eteklerinden ayrılan bir başka yol Fatih Sultan Mehmet Köprüsü çevre yoluyla bağlantı sağlar. İlçe, karayollarının önem kazanmasından bu yana su yolu ulaşımından yeterince yararlanamamaktadır. İstanbul Boğazı kıyısındaki bazı iskelelerle (Üsküdar, Kuzguncuk, Beylerbeyi, Çengelköy, Kandilli) karşı kıyıdaki belli iskeleler arasında (Üsküdar-Eminönü) şehir hatları vapurlarıyla tarifeli seferler yapılmaktadır. Üsküdar İskelesi'yle Beşiktaş, Kabataş ve Sirkeci arasında yapılan "motor" seferleri de halkın ulaşım gereksinmesini karşılaması açısından önem taşır. Marmaray Projesiyle İstanbul'un önemli ulaşım ve ticaret merkezi Üsküdar olmuştur.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1. ÇEVRE VE KONUM BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Yavuztürk Mahallesi, Dereboyu Caddesi posta adresli yerde bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım için Şile Oto yolu üzerindeki Üsküdar-Ümraniye istikametinde ilerlenirken Ümraniye Metro Mevkiinde önce Bosna Caddesi yönüne ardından sağa Dereboyu Caddesine dönlür. Dereboyu Caddesi üzerinde 700 m ileride sağda konumlu taşınmaza ulaşılır. Taşınmaz üzerinde Rast Kent, Mavi Kartal ve Kayı Kent Siteleri ile çok sayıda müstakil yapı bulunmaktadır. Bölgede genellikle orman alanlarında çıkarılan 2B olarak tabir edilen alanalar olup daha sonra “Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun” kapsamında mülkiyeti devredilmiştir. Yapıların büyük birçoğu ruhsatsız ve iskansız yapılardır. Taşınmaz Şile Otoyoluna 1,2 km, Doğu Üniversitesine 800 m, Hekimbaşı Mezarlığına 500 m mesafededir. Belediyenin sağladığı sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır.



Taşınmazın Adresi: Yavuztürk Mahallesi, Dereboyu Caddesi 1664 Ada 1 Parsel Üsküdar /İSTANBUL

Koordinatları: 41.0520 ; 29.0857 (UAVT: BULUNMAMAKTADIR)

Değerleme Konusu Taşınmazın Belli Merkezlere Uzaklığı	
Merkez	Uzaklık
Şile Otoyolu	~ 1,2 km
Doğuş Üniversitesi	~ 800 m
Hekimbaşı Mezarlığı	~ 500 m

4.2 TAPU KAYDI VE MÜLKİYET BİLGİLERİ

Tarafımıza ibraz edilen ve değerlemesi talep edilen taşınmaz için Tapu Kadastro Bilgi Sistemi üzerinden şirketimizce temin edilen belgelere göre konu taşınmazın tapu kayıtları ve mülkiyet bilgileri aşağıdaki gibidir.

Ana Gayrimenkulün Tapu Kaydı			Bağımsız Bölümün Tapu Kaydı		
İLİ	İSTANBUL	PAFTA		ARSA PAYI	1/1 (UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ Hissesi 584/154937)
İLÇESİ	Üsküdar	ADA	1664	BLOK NO.	-
BUCAĞI	--	PARSEL	1	KAT NO.	-
MAH. / KÖYÜ	ÇENGELKÖY	ALANI (m ²)	20.600,00 m ²	B.B. NO.	-
SOKAĞI	--	NİTELİĞİ	Arsa	NİTELİĞİ	Arsa
MEVKİİ	--	CİLT	57	SAYFA	5546
MALİK			HİSSE ORANI		TARİH - YEVMIYE
UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ.			1/1		28-06-2016 / 13672

4.2.1. TAKYİDAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmazlara ait takyidat bilgilerine TKGM e-portalından alınan TAKBİS kaydından ulaşılmıştır. Belgedeki bilgilerin doğru olduğu kabulü ile rapor tanzim edilmiştir. 24.12.2020 tarih ve saat 15:24 itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sisteminden alınan kayıt belgelerine göre değerlemeye konu olan taşınmazların tapu kaydı üzerinde:

Beyan: Diğer (Konusu: AYDIN BİLDİRİCİNİN VERASET VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.)
Tarih: 07/08/2020 Sayı: 577737 (07-08-2020 T / 16552 Y)

Beyan: Diğer (Konusu: AYDIN BİLDİRİCİNİN VERASET VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.)
Tarih: 07/08/2020 Sayı: 577296 (07-08-2020 / 16538)

Beyan: Diğer (Konusu: Boğaziçi Alanında Kalmaktadır) Tarih: 14/03/2012 Sayı: 2538 (02-05-2012 / 7094)

Beyan: 6831 SAYILI KANUNUN 2/B MADDESİ UYARINCA HAZİNE ADINA ORMAN SINIRLARI DIŞINA ÇIKARILMIŞTIR. (Şablon: 6831 Sayılı Orman Kanununun 2/B Maddesi Gereği Belirtme (- / -) _

Beyan: Tamamen ve münhasıran bilfiil tarımsal amaçlı olarak kullanılması ve üzerinde tarımsal amaçlı yapılar ile sürekli ikamet edilen konut bulunması nedeniyle rayiç bedelin yüzde ellisi üzerinden satılan iş bu taşınmazın sonradan farklı amaçla kullanılması halinde, taşınmazın satış tarihi itibarıyla rayiç bedelinin yüzde yetmişi üzerinden hesaplanacak bedel esas alınarak aradaki fark kanuni faizi ile birlikte, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesi uyarınca ve 21/07/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri gereğince ecrimisil tarh, tahakkuk ve tahsiline ilişkin usullere göre son kayıt malikinden tahsil edilir. Şeklinde belirtme konulacaktır. Ancak taşınmazın sonradan farklı amaçla kullanılması ve belirtilen mali yükümlülüklerin de taşınmazın son maliki tarafından yerine getirilmesi halinde, belirtme idarece kaldırılacaktır (28-06-2016 / 13672)

Serh: MÜLKİYET İNTİKALİNİN TOPRAK VE TARIM REFORMUNUN UYGULANMASI BAKIMINDAN GEÇERSİZ SAYILACAĞI. (-/-)

4.3. İMAR DURUMU VE YAPILAŞMA MÜSAADESİ BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmaz için Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelere/ilgili yetkilinin beyanına ve imar durum belgesine istinaden taşınmaz belediye sınırları dahilinde imar parselidir. Değerleme konusu taşınmaz 04.09.2013 Tasdik Tarihli 1/1000 ölçekli Üsküdar Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı 1. Etap (Yavuztürk ve Bahçelievler Mahallelerinin tamamı ile Küçüksu ve Mehmet Akif Mahallelerinin bir kısmı) planında; TAKS: 0,15 , Hmaks: 15,50 kısmen konut kısmen park kısmen sağlık tesisi alanı, kısmen cami alanı kısmen, açık spor tesisi alanı kısmen de yol alanında kalmaktadır. Üsküdar Belediyesinden alınan bilgiye göre mevcutta parsel için yapı ruhsatı ve yapı izni verilmemektedir. Bölgede parselasyon işlemi yapılmamış ve Parselden DOP kesintisi yapılmamıştır.



Mahalle	YAVUZTÜRK	Ada	1664
Plan Bölgesi	1. ETAP	Parsel	1
Plan Kullanım Amacı	YERLEŞİK KONUT ALANI + PARK + CAMİ + SAĞLIK TESİSİ ALANI + AÇIK SPOR TESİSİ ALANI	Alan	204987.30 m2

Plan Kararı	YERLEŞİK KONUT ALANI				
Ön Bahçe		Yapı Nizamı	-	Kat Sayısı	-
Yan Bahçe		TAKS	-	HMAKS	-
Arka Bahçe		KAKS	-	Bina Derinliği	-

Plan Kararı	YERLEŞİK KONUT ALANI				
Ön Bahçe	5.00	Yapı Nizamı	Aynık Düzen	Kat Sayısı	5.00
Yan Bahçe	4.00	TAKS	0.15	HMAKS	15.50
Arka Bahçe	4.00	KAKS	-	Bina Derinliği	-

Bağlı Bulunduğu Belediye	Üsküdar Belediyesi, İmar Müdürlüğü – 25.12.2020 tarihli görüşme			
Ölçek	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Paftası			
Lejant	Kısmen konut kısmen park kısmen sağlık tesisi alanı, kısmen cami alanı kısmen, açık spor tesisi alanı kısmen yol			
İnşaat Nizamı	Ayrık	Taks / Kaks	0,15/-	
Kat Müsaadesi	5	İmar Uyg. Esas Alan	Parsel Alanı Kadar	
Max. Bina Yüksekliği	15,50	Çekme Mesafeleri	Ön / Arka (m):	5/4
Emsal	-		Yanlar (m) :	4
Açıklamalar	Parsel mücavir alan içerisinde uygulama görmemiş ve terkleri yapılmamıştır. Çekme mesafeleri mevcut bina çekme mesafeleri olduğu bilgisi şifahen alınmıştır.			

4.4. TAŞINMAZ SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Rapor tarihi itibarıyla taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet ve hukuki durumunda değişiklik yoktur.

4.5.İLGİLİ MEVZUAT GEREĞİ ALINMIŞ YASAL İZİN VE BELGELER

Değerleme konusu taşınmazlar için; Üsküdar Tapu Müdürlüğü ve Üsküdar Belediyesi'nde resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir proje ya da ruhsat bulunmadığı görülmüştür. Taşınmaz üzerinde bulunan yapılara ilişkin herhangi bir yasal dayana bulunmadığından değerleme parselin boş olduğu kabulü ile yapılmıştır. Taşınmazların parsel bazında yerlerinin doğruluğu imar paftasından teyit edilmiştir. Ancak taşınmaz ve üzerinde bulunan yapılara ilişkin çok sayıda dava bulunduğu görülmüştür.

- Kayı Kent Yapı Kooperatifi inşaatlarına 04.09.1989 tarih ve 65/34 sayılı, 18.05.1990 tarih ve 59/22 sayılı, 18.07.1990 tarih ve 60/13 sayılı, 18.10.1990 tarih ve 52/41 sayılı Yapı Tatil Tutanakları düzenlenmiştir. Yapı Tatil Tutanaklarına tanzim edilen 23.11.1989 tarih ve 3064 sayılı, 11.10.1990 tarih ve 1947 sayılı, 18.09.1990 tarih ve 1777 sayılı, 21.12.1990 tarih ve 2737 sayılı Encümen Kararları düzenlenmiştir.
- Mavi Kartal Yapı Kooperatifi inşaatlarına, 18.07.1990 tarih ve 60/11 sayılı, 18.10.1990 tarih ve 52/39 sayılı, 29.05.1992 tarih ve 100/46 sayılı, 19.06.1994 tarih ve 111/30 sayılı Yapı Tatil Tutanakları düzenlenmiştir. Yapı Tatil Tutanaklarına tanzim edilen 09.08.1990 tarih ve 1506 sayılı, 21.12.1990 tarih ve 2742 sayılı, 14.07.1992 tarih ve 1166 sayılı, 30.09.1994 tarih ve 3813 sayılı Encümen Kararları düzenlenmiştir.
- Üsküdar 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 20.09.1993 tarih ve 1990/284 Esas 1993/593 sayılı ilamıyla şahıs tapuları iptal edilerek tekrar hazine adına tesciline karar verildiği,
- Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 21.04.1995 tarih ve 1994/13780 Esas 1995/6094 sayılı karar ile onandığı,
- Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 11.03.1996 tarih ve 1996/1426-2487 karar sayılı ilamı ile tashihi karar reddedilmek suretiyle 11.03.1996 tarihinde kesinleşmiştir.
- Parsel üzerinde yapılan kaçak yapılar ile ilgili belediye ve çeşitli kurumlar hakkında davalar açılmış olup idarenin kusuru bulunmamıştır.

- 16.08.2006 Tarihli raporuna göre;
- Söz konusu taşınmazın evveliyatı itibarı ile orman iken 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2/B Maddesi uyarınca Hazine adına Orman Sınırları dışına Çıkarıldığı görülmüştür. Mahkeme adına hazine adına tescil edildiği, şikayetçi tarafından tüm yargı yollarına başvurulmuş olup sonuç alınamadığı, tüm kamuoyunca da beklenen 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2/B Maddesine yönelik yasal düzenleme yapılmak suretiyle sorunun çözüme kavuşturulabileceği kaanatine varılmıştır.
- 19/4/2012 Tarih ve 6292 Kanun Numarası ile “Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi İle Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun” ile beraber 28.06.2016 Tarih ve 6292 sayılı kanun gereği satış işlemi gerçekleşmiştir. Belirtilen takyidatların “taşınmazın sonradan farklı amaçla kullanılması ve belirtilen mali yükümlülüklerin de taşınmazın son maliki tarafından yerine getirilmesi halinde, belirtme idarece kaldırılacaktır” hükmüne bağlı kalınarak terkin edilmesi gerekmektedir.
- Kanunlarda hisseli arazinin ve arsalar ve arsalar üzerindeki yapıları, kişilerin hissedar oldukları arsa ve arazinin herhangi bir yerini işgal ederek imar mevzuatına aykırı olarak inşa ettikleri yapı olarak tanımlanmıştır. Belirtilen neden dolayı tarafımıza ibraz edilen tapu senedinde yer alan malikler ve hisselerine tekabül eden parsel kısmının, paylı mülkiyet-hisseli durumu nedeniyle teknik olarak tespiti mümkün olmamaktadır. Bu nedenle yapılara değer öngörülmemiş yalnızca “UZERTAŞ BOYA SANAYİ VE TİCARET VE YATIRIM A.Ş.’nin 584000/154937000 hissesine Pazar değeri öngörülmüştür.

4.6. YAPI DENETİM KANUNU GEREĞİNCE YAPILAN İNCELEMELER VE BELGELER

Yapı denetimi gerçekleştirecek bir durum söz konusu değildir.

4.7. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?

İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımıdır. Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir. Konu taşınmaz hâlihazırda yapılaşmaya uygun değildir. Bölgede yapılan incelemelerde taşınmazın imar

problemini çözülmesi halinde konut alanı olarak kullanılması durumunda en iyi-en verimli kullanımı sağlar duruma geleceği kanaatine varılmıştır.

4.8. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ FİZİKSEL BİLGİLER

Taşınmazların konumlu olduğu 1664 ada, 1 parsel numaralı, 206.000,00 m² alanlı arsa üzerinde, betonarme karkas tarzında ve ayrık nizamda proje ve ruhsatsız olarak inşa edilmiş siteler ve müstakil yapılar bulunmaktadır. Parsel çevresinde batıda Dereboyu Caddesi. Güneyde Akbulut Sokak, doğuda İnönü Caddesi ve kuzeyde ormanlık alan bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın belirgin bir geometrik formu bulunmamaktadır. Parselin orta kısmı yer yer düzlük iken doğu-batı doğrultusunda eğim fazladır. Parsel üzerinde konut amaçlı yapılar dışında Bilali Habeşi Camii, spor alanı ve belli bölümlerde yeşil alanlar bulunmaktadır.

4.9. GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDECEK OLUMLU-OLUMSUZ ÖZELLİKLER

❖ OLUMLU ÖZELLİKLER

- Alt yapı ve ulaşım problemlerinin olmaması
- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması
- Ana ulaşım hatlarına yakın konumda olması

❖ OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- Üzerinde bulunan ruhsatsız yapılar
- Hisseli mülkiyette olması
- Halihazırda yapılaşma izni bulunmaması

❖ FIRSATLAR

- Konut amaçlı yoğun talep gören bölgede olması
- Bölgede kentsel dönüşüm uygulamaların artması ve devlet tarafından desteklenmesi

❖ TEHDİTLER

- Ekonomide meydana gelebilecek riskler
- Parselin çok sayıda hissedar mülkiyetinde olması

BÖLÜM 5

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

5.DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

5.1. PİYASA VE EMSAL ARAŞTIRMALARI

Emsal-1: Turan Yılmaz : 0 (530) 062 23 72

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı parselde 375 m² hisse alanlı arsa vasıflı taşınmaz 700.000,-TL bedelle satılmaktadır. Emsal taşınmaz, parselin uygulama görmesi halinde terkler düşüldükten sonra müstakil yapılaşmaya uygun olmayacağından, konu taşınmaz emsale göre %10 daha değerlidir. (TL/m² = 1.867)

Emsal-2: SARIKAYA EMLAK : 0 (536) 839 35 56

Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede parsel dahilinde 220 m² hisse alanlı arsa vasıflı taşınmaz 400.000,-TL bedelle satılmaktadır. Emsal taşınmaz, parselin uygulama görmesi halinde terkler düşüldükten sonra müstakil yapılaşmaya uygun olmayacağından, konu taşınmaz emsale göre %10 daha değerlidir. (TL/m² = 1.818)

Emsal-3: İsmail Bulut : 0 (533) 594 50 30

Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede parsel dahilinde 200 m² hisse alanlı arsa vasıflı taşınmaz 450.000,-TL bedelle satılmaktadır. (TL/m² = 2.250)

Emsal-4: Evim Emlak : 0 (553) 924 07 12

Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede parsel dahilinde 201 m² hisse alanlı arsa vasıflı taşınmaz 550.000,-TL bedelle satılmaktadır. (TL/m² = 2.736)

Emsaller taşınmazların yer aldığı bölgeden seçilmiştir. Emsal alanları yetkililerin beyanıdır. Taşınmazın değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Emsal mülkler konu taşınmaz ile benzer konumda bulunan, birbirlerine baz alınabilecek nitelikte ve yakın zaman içerisinde satışa konu olmuş mülklerden seçilmiştir. Bölge arz/talep seviyesi, taşınmazın ticari aks üzerinde bulunması ve taşınmazın emsallere göre konum olarak avantajı ve dezavantajı değeri belirlenmesinde bu husus göz önüne alınmıştır. Yakın dönemde yayınlanan kararname ile bölgede kentsel dönüşüm çalışmalarının başlaması ile birlikte alım-satım pazarının hareketlendiği ve konu taşınmaza benzer nitelikte taşınmazların değerlerinde artış meydana geldiği gözlemlenmiştir.

5.1.1 EMLAK VERGİ BEYANINA ESAS BEDELLERİ

*Taşınmazların emlak vergi beyanına esas bedelleri hakkında ilgili belediye tarafından tarafımıza bilgi verilmemiştir. Tapu malikinin başvurusu ile bilgi verilebileceği belirtilmiştir.

5.2. MEVCUT DURUM DEĞERİ

5.2.1. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞERLEME

Bu taşınmazlar için maliyet yöntemine göre değerlendirme yapılmamıştır.

5.2.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERLEME

Değerleme konusu taşınmazın arsa değeri konumlu olduğu bölgede yapılan emsal araştırmaları ve alınan görüşler neticesinde belirlenmiştir.

5.2.3. GELİR İNDİRGEMESİ YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERLEME

Bu taşınmazlar için gelir indirgemesi yöntemine göre değerlendirme yapılmamıştır.

5.3. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Değerleme konusu taşınmazlar için mahallen yapılan incelemeler, resmi kurumlarda alınan bilgiler, proje geliştirme verileri ve emsal verileri dikkate alınarak kıymet takdirinde bulunulmuştur.

Baz alınan temel veriler:

- M² birim maliyetleri
- Sosyal ve teknik altyapı olanaklarının
- Arz talep dengesi
- Yerel halk ile yapılan görüşmeler
- Ulaşım olanakları
- Bölge emlakçılar ile yapılan görüşmeler
- Taşıt sirkülasyonunun iyi düzeyde olması
- Emsal olarak tespit edilen gayrimenkuller
- Bölgenin sosyo-ekonomik yapısı
- Spesifik piyasa koşulları
- Yukarıda açıklanan olumlu ve olumsuz özellikler

***BÖLÜM 6-7-8
DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ
CÜMLESİ VE İZİN BEYANI***

6. TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN SON 3 YIL İÇERİSİNDE DÜZENLENMİŞ DEĞERLEME RAPORU

Konu taşınmazlar için son 3 yıl içerisinde tarafımızca düzenlenmiş değerleme raporu bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ CÜMLESİ

Yukarıda nitelikleri yazılı gayrimenkullerin yapılan incelemesi sonucu bulunduğu mevkii, kullanım amacı ve durumu göz önüne alınarak rapor tarihindeki yasal satış değerinin toplam ;

1.360.000,00 TL (Birmilyonüçyüzaltmışbin TL) olduğuna kanaatimizi belirten bu rapor tarafımızdan düzenlenmiş ve kontrol edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın satışını engelleyen herhangi bir unsur bulunmaması sebebiyle satış kabiliyeti ‘Satılabilir’ olarak takdir edilmiştir. Hisseli taşınmazların hisse bazında satışı güç olup bir bütün halinde satış kabiliyetleri mümkündür.

Kanunlarda hisseli arazinin ve arsalar ve arsalar üzerindeki yapıları, kişilerin hissedar oldukları arsa ve arazinin herhangi bir yerini işgal ederek imar mevzuatına aykırı olarak inşa ettikleri yapı olarak tanımlanmıştır. Belirtilen neden dolayı tarafımıza ibraz edilen tapu senedinde yer alan malikler ve hisselerine tekabül eden parsel kısmının, paylı mülkiyet-hisseli durumu nedeniyle teknik olarak tespiti mümkün olmamaktadır. Bu nedenle yapılara değer öngörülmemiş yalnızca “UZERTAŞ BOYA SANAYİ VE TİCARET VE YATIRIM A.Ş.’nin 584000/154937000 hissesine Pazar değeri öngörülmüştür.

7.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

MEVCUT DEĞER (1664 ADA 1 PARSEL)			
	ALAN (M2)	BİRİM FİYAT (TL/M2)	FİYAT(TL)
584/154937 Hisse	776,47 m ²	1.750.-TL/m ²	1.360.000.-TL

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı/Denetmen	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Erol BAYRAKTAR Değerleme Uzmanı Spk Lisans No: 401881	Eda ÖMERCAN Değerleme Uzmanı Spk Lisans No:403253	İ.Halil ARSLAN Yönetim Kurulu Başkanı Spk Lisans No:400505

8. İZİN BEYANI

Değerleme uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen ya da kısmen yayınlanması raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının veya değerleme uzmanlarının adlarının ya da mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

BÖLÜM 9 EKLER

9.1.FOTOĞRAFLAR





9.2.DÖKÜMAN VE BELGELER

BU BELGE TOPLAM 115 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-12-2020-15:24



Kayıd Oluşturan: İSA ÖMERCAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
180120466484	20201224-1537-F00926	46648

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1664/1
Taşınmaz Kimlik No:	92408261	AT Yüzölçümü(m2):	206000.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/ÜSKÜDAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Üsküdar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇENGELKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	57/5546	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: AYDIN BİLDİRİCİNİN VERASET VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) Tarih: 07/08/2020 Sayı: 577737(Şablon: Diğer)	(SN:8124726) RIHTIM VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ	Üsküdar - 07-08-2020 14:18 - 16552	-

1 / 115

Beyan	Diğer (Konusu: AYDIN BİLDİRİCİNİN VERASET VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) Tarih: 07/08/2020 Sayı: 577296(Şablon: Diğer)	VKN:7350323890 (SN:8124726) RIHTIM VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ VKN:7350323890	Üsküdar - 07-08-2020 13:52 - 16538	-
Beyan	Diğer (Konusu: Boğaziçi Alanında Kalmaktadır) Tarih: 14/03/2012 Sayı: 2538(Şablon: Diğer)	(SN:6318700) KANLICA ORMAN İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150348046	Üsküdar - 02-05-2012 08:50 - 7094	-
Beyan	6831 SAYILI KANUNUN 2/B MADDESİ UYARINCA HAZİNE ADINA ORMAN SINIRLARI DIŞINA ÇIKARILMIŞTIR. (Şablon: 6831 Sayılı Orman Kanununun 2/B Maddesi Gereği Belirtme)		-	-
Serh	MÜLKİYET İNTİKALININ TOPRAK VE TARIM REFORMUNUN UYGULANMASI BAKIMINDAN GEÇERSİZ SAYILACAĞI. (Şablon: Diğer)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
348570892	(SN:8037764) S.S MAVİ KARTAL KONUT YAPI KOOPERATİFİ V	-	18872/154 937	25091.70	206000.00	6292 Sayılı Kanun Gereği Satış İşlemi 28-06-2016 13672	-
348583090	(SN:8037780) SINIRLI SORUMLU KAYIKENT KONUT YAPI KOOPERATİFİ V	-	9467/1549 37	12587.06	206000.00	6292 Sayılı Kanun Gereği Satış İşlemi 28-06-2016 13672	-

2 / 115

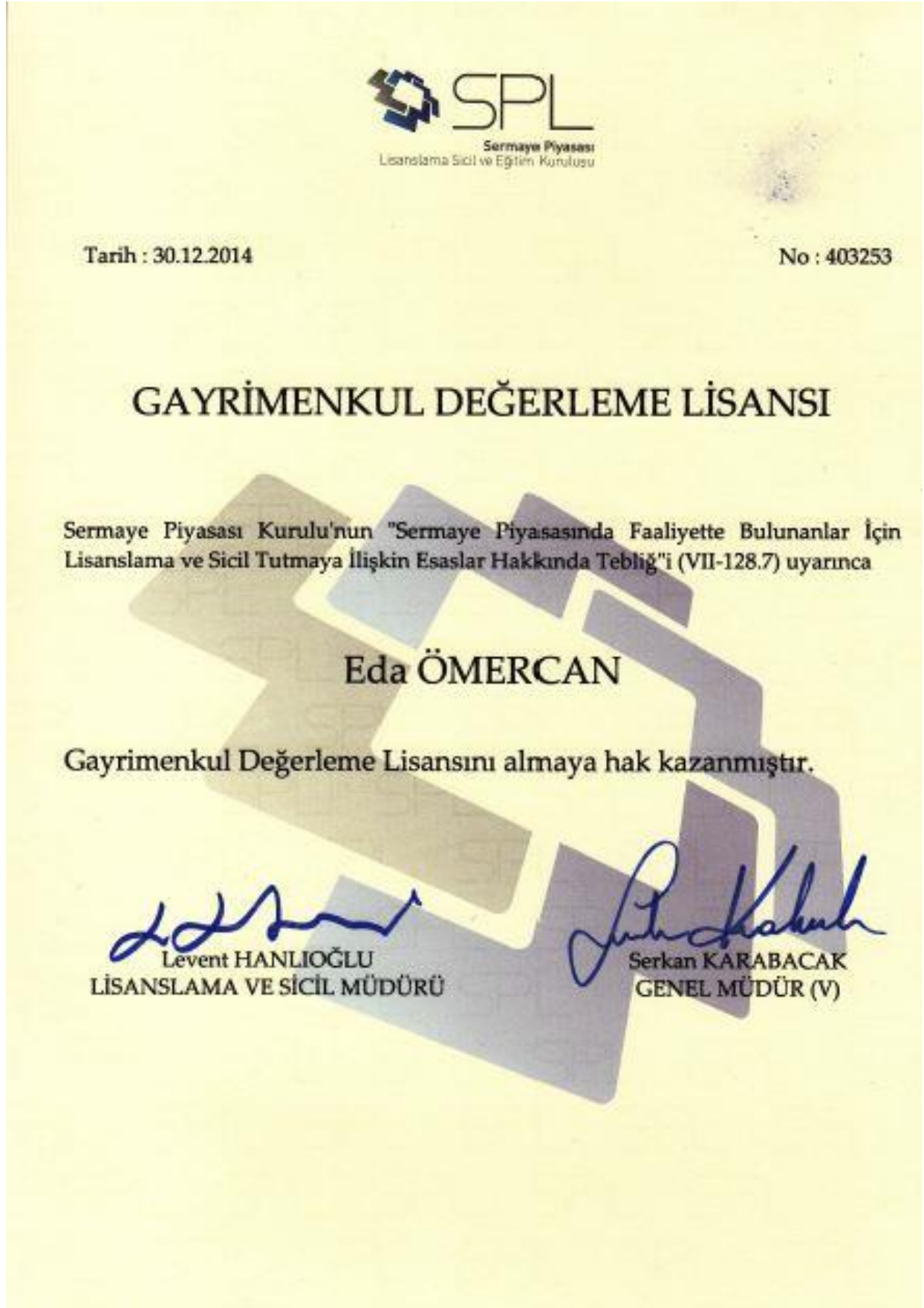
348586431	(SN:8037782) UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ V	-	584/15493 7	776.47	206000.00	6292 Sayılı Kanun Gereği Satış İşlemi 28-06-2016 13672	-
348584527	(SN:8037781) S.S RAST KENT KONUT YAPI KOOPERATİFİ V	-	12470/154 937	16579.77	206000.00	6292 Sayılı Kanun Gereği Satış İşlemi 28-06-2016 13672	-
350054252	(SN:149892856) YADİN KARAKUŞ : HÜSEYİN Oğlu	-	240/15493 7	319.10	206000.00	6292 Sayılı Kanunun 7/a Maddesi Gereğince Hak Sahiplerine İade İşlemi 19-07-2016 14605	-
350300894	(SN:149895482) HANİFİ DURU : HÜSEYİN Oğlu	-	240/15493 7	319.10	206000.00	6292 Sayılı Kanunun 7/a Maddesi Gereğince Hak Sahiplerine İade İşlemi 20-07-2016 14695	-
350532018	(SN:170725999) RAMAZAN ARIŞ : RAŞİT Oğlu	-	240/15493 7	319.10	206000.00	6292 Sayılı Kanunun 7/a Maddesi Gereğince Hak Sahiplerine İade İşlemi 21-07-2016 14807	-

3 / 115

	malikinden tahsil edilir. Şeklinde belirtme konulacaktır. Ancak taşınmazın sonradan farklı amaçla kullanılması ve belirtilen mali yükümlülüklerin de taşınmazın son maliki tarafından yerine getirilmesi halinde, belirtme idarece kaldırılacaktır.				
Beyan	Tamamen ve münhasıran bilfiil tarımsal amaçlı olarak kullanılması ve üzerinde tarımsal amaçlı yapılar ile sürekli ikamet edilen konut bulunması nedeniyle rayiç bedelin yüzde ellisi üzerinden satılan iş bu taşınmazın sonradan farklı amaçla kullanılması halinde, taşınmazın satış tarihi itibarıyla rayiç bedelinin yüzde yetmiş üzerinden hesaplanacak bedel esas alınarak aradaki fark kanuni faizi ile birlikte, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesi uyarınca ve 21/07/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri gereğince ecrimisil tarh, tahakkuk ve tahsiline ilişkin usullere göre son kayıt malikinden tahsil edilir. Şeklinde belirtme konulacaktır. Ancak taşınmazın sonradan farklı amaçla kullanılması ve belirtilen mali yükümlülüklerin de taşınmazın son maliki tarafından yerine getirilmesi halinde, belirtme idarece kaldırılacaktır.	UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ VKN		Üsküdar - 28-06-2016 10:40 - 13672	
Beyan	Tamamen ve münhasıran bilfiil tarımsal amaçlı olarak kullanılması ve üzerinde tarımsal amaçlı yapılar ile sürekli ikamet edilen konut bulunması nedeniyle rayiç bedelin yüzde ellisi üzerinden satılan iş bu taşınmazın sonradan farklı amaçla kullanılması halinde, taşınmazın satış tarihi	S.S RAST KENT KONUT YAPI KOOPERATİFİ VKN		Üsküdar - 28-06-2016 10:40 - 13672	

79 / 115

9.3. DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS ÖRNEKLERİ



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 09.05.2007

No : 400505

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

İbrahim Halil ARSLAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



Tevfik Metin Ayışık
Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.01.2012

No : 401881

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erol BAYRAKTAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Attila Köksal

K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN