

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

LDR TURİZM AŞ.

**İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, K.Ayazağa Mahallesi, 10643 (E: 10632) ada 24.651,86 m² yüzölçümlü
1 no.lu parselde kain, A Blok, 20 ve 21 Bağımsız Bölüm Numaralı Taşınmazlar
(2 adet ofis)**

HAZIRLAYAN
Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

TARİH: 01.11.2021

RAPOR NO: 2021-OZ-155

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	LDR TURİZM A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	04.10.2021 tarihli Sözleşme
Rapor Tarihi/Sayısı ve Konusu	01.11.2021 tarih ve 2021-OZ-155 sayılı Rapor. İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, K.Ayazağa Mahallesi, 10643 (E:10632) ada 24.651,86 m ² yüzölçümlü 1 no.lu parselde kain, A Blok, 20 ve 21 Bağımsız Bölüm Numaralı Taşınmazların 30.09.2021 tarihi itibarıyla adil piyasa değeri (peşin) takdiri amacıyla hazırlanmıştır.
Gayrimenkulün Adresi	Ayazağa Mahallesi, Mimar Sinan Sokak, Seba Office Boulevard, No: 21A, BB: 20,21, Sarıyer/ İstanbul (A-20 Uavt: 1333090486) (A-21 Uavt: 1037899851)
Gayrimenkulün Kullanımı	2 Adet Ofis Nitelikli Taşınmaz
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, K.Ayazağa Mahallesi, 10643 (E:10632) ada 24.651,86 m ² yüzölçümlü 1 no.lu parselde kain, A Blok, 20 ve 21 Bağımsız Bölüm Numaralı Taşınmazların Tapu Bilgileri "3.3.1.1 Tapu Bilgileri" Bölümünde Belirtilmiştir.
İmar Durumu	Sarıyer Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 18.10.2021 tarih, E-24635399-310.05.01-39940 sayılı imar durum yazısında; 20.03.2012 tasdik tarihli, 01.02.2013 tasdik tarihli ve 01.10.2013 tasdik tarihli, 1/1000 Ölçekli Ayazağa Cendere Vadisi C Alt Bölgesi Uygulama İmar Planları'nda TAKS: 0.20-0.50, KAKS: 1.2 (net alandan), kısmen hmaks: 35m. kısmen de hmaks.: 50m. yapılanma şartlarında "EĞİTİM BİLİŞİM TEKNOLOJİ ALANI" lejantında kalmaktadır. Plan notları, 2.8 Eğitim, Bilişim, Teknoloji (EBT) Kullanımları maddesine göre; "Bilgi ve Teknoloji üreten sektörler ile bu sektörlerin alt sektörlerinin, bilişim, iletişim ve ileri teknolojileri geliştirmek kullandığı tesisler, laboratuvar, ofisler, teknoparklar, üniversiteler, ileri teknoloji enstitüleri, Ar-Ge birimleri, teknik, yüksek öğretim, akademik eğitim kurumları ve ait olduğu kullanımlardır" denilmektedir. Plan notu Genel hükümler bölümü 4.3 maddesine göre; "Alan bütününde EBT alaları oranı min. %60, TKT alanları max. %40 olabilir. Belirtilen fonksiyon alanı oranları alt bölge bütününde aranır" denilmektedir. Söz konusu parselde ait imar işlem dosyasında yapılan incelemede; parsel üzerinde yer alan yapılarla ilişkin, 19.01.2015 tarih ve 01, 01/1-2-3-4-5 sayı ile 6 adet Yapı Ruhsatı, 04.12.2017 ve 181-186 sayı ile 6 adet Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmiştir.
Resmi Evrak	Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde taşınmazın dosyası incelenmiştir. Taşınmazların içinde yer aldığı; A Blok için; 19.01.2015 tarih 1 sayı ile Yapı Ruhsatı ve 04.12.2017 tarih, 181 sayı ile Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) düzenlenmiştir. 4/B yapı sınıfında, 2 kat yol seviyesi altında, 7 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 9 Katlı binada 44 adet ofis ve işyeri için ortak alanları ile beraber toplam 51.316,93 m ² kapalı alana sahiptir. Dosyasında, rapor tarihi itibarı ile; yapıların yasallığını etkileyen olumsuz bir tespit ya da tutanağa rastlanmamıştır.

30.09.2021 tarihi itibarıyla değerlendirme konusu taşınmazların Yasal durum adil piyasa değeri (peşin);

YASAL DURUM DEĞER TABLOSU					
Blok	Kat	BB No	Nitelik	Değer (TL) KDV HARİÇ	Değer (TL) KDV DAHİL
A	2	20	Ofis	2.535.000 TL	2.991.300
A	2	21	Ofis	3.250.000 TL	3.835.000
TOPLAM				5.785.000 TL	6.826.300

Olarak takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı Engin AKKOÇ SPK L.No: 400244	Sorumlu Değerleme Uzmanı Halil İbrahim Bektaş SPK L.No: 400515
--	---

İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ	2
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1.Değerleme Kuruluşu Bilgileri	6
2.2.Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	6
2.3.Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ	7
3.1.Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu	7
3.2 Gayrimenkullerin Çevresel Özellikleri	7
3.3 TAPU KAYIT BİLGİLERİ	8
3.3.1 Tapu Bilgileri	8
3.3.2 Tapu İncelemesi	9
3.3.3 Tapu Kayıtlarında Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler	9
3.3.4 Tapu Kayıtları Açısından Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Fonları ya da Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş	9
3.4. GAYRİMENKULÜN YASAL İZİNLER, KISITLAMALAR, İMAR DURUMU VE PROJE BİLGİLERİ	10
3.4.1. Ruhsat Ve Proje Bilgileri	10
3.4.2. Yapı Denetimi Bilgileri	10
3.4.3. İmar Durumu Bilgileri	10
3.4.4. İmar Durumunda Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler (İmar Durumundaki Değişiklikler Ve Kamulaştırma Vs.)	11
3.4.5.Yasallığına İlişkin Evrakın Mevcudiyeti Bilgisi	11
3.4.6. İmar Bilgileri Açısından Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Fonları ya da Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş	11
3.4.7. Geliştirilen Projeye Dayanan Değerle İlgili Bilgi Ve Varsayımlar	11
3.4.8. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler (kat karşılığı, satış vaadi vs.)	11
3.4.9. Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ VE YERİNDE TESPİTLER	11
4.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR, PİYASA ANALİZİ	12
4.1.1.Genel Ve Sosyo Ekonomik Veriler	26
4.1.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	28
4. 1. 2. 1. İl	28
4. 1. 2. 2. İlçe	29
4. 2. GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	32
4. 2. 1. Ruhsat vs. Yasallığına Aykırı İmalatlarla İlgili Bilgiler	33
4. 2. 1. Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi	33
4. 2. 3. Taşınmazın değerlendirme tarihi itibari ile hangi amaçla kullanıldığı bilgisi	33

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BU YÖNTEMLERLE ULAŞILAN SONUÇLAR	33
5.1 Pazar (Piyasa Değeri) Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma)	34
Emsaller	34
Emsaller ve taşınmazın konumunu gösterir kroki	35
Emsaller Ve Yorumlanması	35
5.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı	36
5.3 Gelir Kapitalizasyon Metodu	36
5.4 Diğer tespit ve analizler	36
Gayrimenkulün değerine etki eden faktörler ve değer tespiti	37
Değer Tespitini Olumlu Ve Olumsuz Etkileyen Faktörler	37
Fırsatlar Ve Tehditler Analizi	37
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ	37
7. SONUÇ	38
EKLER	38

1. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI VE TÜRÜ	:	Bu rapor, LDR TURİZM AŞ'nin 04.10.2021 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 01.11.2021 tarihinde, 2021-OZ-155 rapor numarası ile; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, K.Ayazağa Mahallesi, 10643 (E:10632) ada 24.651,86 m ² yüzölçümlü 1 no.lu parselde kain, A Blok, 20 ve 21 Bağımsız Bölüm Numaralı taşınmazın 30.09.2021 tarihi itibarıyla piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur .
DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLARIN VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ BİLGİLERİ	:	Bu değerleme raporu; gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz değerleme uzmanı Engin AKKOÇ ve sorumlu değerleme uzmanı Halil İbrahim BEKTAŞ tarafından hazırlanmıştır.
DEĞERLEME TARİHİ	:	06-22.10.2021
DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN TARİHİ VE NUMARASI	:	Bu değerleme raporu, şirketimiz ile LDR Turizm Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 04.10.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
RAPORUN, SERİ: III NO:62.3 SAYILI SPK TEBLİĞİ'NİN 1. İNCİ MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	İş bu rapor; Seri: III No: 62.3 sayılı SPK Tebliği'nin 1inci maddesinin 2. Fıkrası kapsamında tanzim edilmiştir.
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GEÇMİŞTE DÜZENLENMİŞ RAPOR BİLGİLERİ	:	Şirketimizce konu taşınmazlar için daha önce düzenlenmiş bir rapor bulunmamaktadır.

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Kuruluşu Bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI : Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş
ŞİRKETİN ADRESİ : Atatürk Mahallesi Vedat Günyol Caddesi Sedef 2 No: 46F D:20 Ataşehir/İSTANBUL
TELEFON NOSU : 0216 478 34 78
FAALİYET KONUSU : Şirketin iştirak konusu her türlü gayrimenkul ile gayrimenkule bağlı makine, teçhizat ve demirbaş gibi taşınır ve hareketli malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek suretiyle değerlemelerini yapmak ve bunlara ilişkin ekspertiz raporlarını düzenlemek yanı sıra her türlü değerleme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermektir.
KURULUŞ TARİHİ : 14.03.2006
SERMAYESİ : 360.000-TL
TİCARET SİCİL NO : 581900529482

LİDER GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul değerlemesi konusunda hizmet vermek amacıyla 14.03.2006 tarihinde kurulmuş olup, SPK'nın Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca Listeye alınmış ve bu husus SPK'nın 28.12.2007 tarih ve 2007/54 sayılı haftalık bülteninde yayınlanmıştır.

Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 07.04.2011 tarihli Kararı ile Şirketimize, Bankalara, Yönetmeliğin 4. maddesine giren gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

ŞİRKETİN ÜNVANI : LDR Turizm Anonim Şirketi.
ŞİRKETİN ADRESİ : Ayazağa Yolu, Giz 2000 Plaza No:7 D:55/56, 34450 Sarıyer/İstanbul
TELEFON NO : +90 (212) 347 58 00
ÖDENMİŞ SERMAYESİ : 53.000.000.-TL
HALKA ARZ TARİHİ : -
HALKA AÇIKLIK ORANI : -
KURULUŞ TARİHİ : 11.08.2010
TİCARİ SİCİL NO : 744414
FAALİYET KONUSU : Kurumsal ve KOBİ müşterilerine finansal ve teknolojik gelişmeler çerçevesinde özelleştirilmiş araç kiralama hizmeti

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Rapor, değerleme konusu taşınmazların; 30.09.2021 tarihi itibarı ile adil piyasa değeri takdiri amaçlı tanzim edilmektedir. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde ve Sarıyer Tapu Müdürlüğünde incelemeler yapılmıştır.

24.651,86 m² imar parseli üzerinde inşa edilmiş 6 adet yapıdan oluşmaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu A Blok için düzenlenmiş;

A Blok için: 19.01.2015 tarih 1 sayı ile Yapı Ruhsatı ve 04.12.2017 tarih, 181 sayı ile Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) düzenlenmiştir. 4/B yapı sınıfında, 2 kat yol seviyesi altında, 7 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 9 Katlı binada 44 adet ofis ve işyeri için ortak alanları ile beraber toplam 51.316,93 m² kapalı alana sahiptir. Dosyasında, rapor tarihi itibari ile; yapıların yasallığını etkileyen olumsuz bir tespit ya da tutanağa rastlanmamıştır.

Sarıyer Tapu Müdürlüğünde taşınmaza ait 16.01.2015 tarih, 14/2881 numaralı kat irtifakına esas onaylı projesi incelenmiştir.

3.1. Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi, Mimar Sinan Sokak, Seba Office Boulevard, No: 21A, BB: 20-21 posta adresinde yer almaktadır. Taşınmazlara ulaşım için; 2. Çevreyolu üzerinde Başakşehir yönünde ilerlerken yolun sağ tarafında yer almakta olan Gs Nef Stadyumu'nu ~ 410 m geçtikten sonra sağa dönülerek Azerbaijan Caddesine girilerek 1.90 km ilerledikten sonra sağa dönülerek Mimar Sinan Sokağına ulaşılır. Sokak üzerinde ~ 340 m ilerledikten sonra değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu Seba Office Boulevard A Blok yolun sol tarafında yer almaktadır. Bölge Sarıyer Belediyesi sınırları içerisindedir ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.

3.2 Gayrimenkullerin Çevresel Özellikleri

Taşınmazların konumlu olduğu bölge ticari ağırlıklı olarak gelişmiştir. Bölge üst gelir grubuna hitap etmektedir. Yakın çevresinde; GS Nef Stadyumu, 2. Çevre Yolu, 3. Kolordu Komutanlığı, Vadi İstanbul Bulvarı, Uniq İstanbul, Avangart İstanbul, Skyland İstanbul, Ayazağa Oyak Sitesi gibi bilinirliği yüksek referans noktaları yer almaktadır. Bölge Sarıyer İlçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Bölgeye toplu taşıma ve özel araçlar ile ulaşım sağlanmaktadır.

Harita



41.109925, 28.991985

3.3 TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Sarıyer İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde 18.10.2021 tarih saat 10:35'de yapılan incelemelere göre tespit edilmiştir.

3.3.1 Tapu Bilgileri

SAHİBİ ve HİSSESİ	:	Burgan Finansal Kiralama Anonim Şirketi (1/1)
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Sarıyer
MAHALLESİ	:	K. Ayazağa
KÖYÜ	:	-
MEVKİİ	:	-
SOKAĞI	:	-
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	10643 (E: 10632)
PARSEL NO	:	1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	A Blok 9 Katlı, B Blok 8 Katlı, C Blok 9 Katlı, D Blok 15 Katlı, E Blok 3 Katlı, F Blok 4 Katlı Betonarme Bina Ve Arsası
ARSA ALANI	:	24.651,86
BLOK	:	A
KAT NUMARASI	:	Tablo-1
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	Tablo-1
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	:	Tablo-1
ARSA PAYI	:	Tablo-1
CİLT	:	Tablo-1
SAYFA	:	Tablo-1
TARİH	:	Tablo-1
YEVMIYE	:	Tablo-1
TAPU CİNSİ	:	Kat Mülkiyeti

TABLO-1							
Kat Numarası	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Arsa Payı	Cilt	Sayfa	Tarih	Yevmiye
2.Normal	20	Ofis	220/106332	206	20331	22.01.2019	844
2.Normal	21	Ofis	381/106332	206	20332	22.01.2019	844

3.3.2 Tapu İncelemesi

Sarıyer İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde 18.10.2021 tarih saat 10:35'de alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri (aktif-pasif kayıt) ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur;

Beyanlar Hanesi (Tamamı Üzerinde):

- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (06.12.2017- 12146)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (21.08.2014- 8063)
- Yönetim Planı Değişikliği: 15.11.2016 (30.11.2016- 11977)
- Depo (22.01.2019- 844) (A Blok- 21 BB Nolu Taşınmaz Üzerinde)

Rehinler Hanesi:

- Herhangi bir rehin bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesi (Tamamı Üzerinde):

- Seneliği 1 Liradan 50 Sene Müddetle İETT İşletmeleri Genel Müdürlüğü Lehine Kira Şerhi: 10/05/1974- Y: 4551
- 99 Yıllığı 1 TL Bedelle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Lehine Kira Şerhi: 28/09/2005 Y: 12102
- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (4768 No Lu T.M. Yeri Ve Kablo Geçiş Güzergahı İçin 99 Yıllığı 1 TL bedelle 99 Yıl Müddetle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Lehine Kira Şerhi) (Başlama Tarih: 11/05/2016 Süre: 0 Yıl 0 Ay 0 Gün) (18.05.2016- 5222)
- Finansal Kiralama Şerhi: Burgan Finansal Kiralama A.Ş Ve LDR Turizm A.Ş'nin 03.11.2019 tarih 18002943 sayılı Sözleşme ile. (Başlama Tarih: 10/01/2019 Süre:) (11.01.2019- 463)

3.3.3 Tapu Kayıtlarında Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler

Son 3 Yıl İçerisinde Herhangi Bir Değişiklik Bulunmamaktadır.

3.3.4 Tapu Kayıtları Açısından Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Fonları ya da Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş

İş bu rapor; taşınmazın gayrimenkul yatırım fonları ya da GYO portföyüne alınması için düzenlenmemiştir.

3.4. GAYRİMENKULÜN YASAL İZİNLER, KISITLAMALAR, İMAR DURUMU VE PROJE BİLGİLERİ

3.4.1. Ruhsat Ve Proje Bilgileri

Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde taşınmazın dosyası incelenmiştir.

Taşınmazların içinde yer aldığı;

A Blok için: 19.01.2015 tarih 1 sayı ile Yapı Ruhsatı ve 04.12.2017 tarih, 181 sayı ile Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) düzenlenmiştir. 4/B yapı sınıfında, 2 kat yol seviyesi altında, 7 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 9 Katlı binada 44 adet ofis ve işyeri için ortak alanları ile beraber toplam 51.316,93 m² kapalı alana sahiptir.

Dosyasında, rapor tarihi itibari ile; yapıların yasallığını etkileyen olumsuz bir tespit ya da tutanağa rastlanmamıştır.

Sarıyer Tapu Müdürlüğünde taşınmaza ait 16.01.2015 tarih, 14/2881 numaralı kat irtifakına esas onaylı projesi incelenmiştir. Ana yapı Ana gayrimenkul; 24.651,86 m² yüzölçümlü arsa üzerine 6 adet bloktan oluşmaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu A Blok; zemin kat+ 6 normal kat olarak projelendirilmiştir. Zemin katta; 7 adet ofis, 1-4.normal katlarda; 7'şer adet ofis, 2-5.normal katlarda; 8'er adet ofis, 3.normal katta; 6 adet ofis, 6. Normal katta; 1 adet ofis yer almaktadır. A Bloкта toplam 44 adet adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Blok girişi projesine uygun olarak zemin kattan sağlanmaktadır. Binada 4 adet asansör, 2 adet yangın merdiveni, kapalı otopark, güvenlik bulunmaktadır. Bina girişinde yerler ve merdivenler seramik, merdiven korkulukları alüminyum doğramadır.

Değerleme konusu:

A Blok 20 B.B. Nolu "Ofis" Nitelikli Taşınmaz; onaylı projesinde, 2. Normal katta bina giriş yönüne göre sağ ön köşe cephede yer almaktadır. Onaylı projesinde; ofis alanından oluşmakta olup, brüt; 109 m²'dir.

A Blok 21 B.B. Nolu "Ofis" Nitelikli Taşınmaz; onaylı projesinde, 2. Normal katta bina giriş yönüne göre sağ ön orta cephede yer almaktadır. Onaylı projesinde; ofis alanından oluşmakta olup, brüt; 141 m²'dir.

3.4.2. Yapı Denetimi Bilgileri

Sistem Yapı Denetim LTD. ŞTİ. (Belge No: 357)

Adres: Güneşli Mahallesi, Kirazlı Caddesi, No: 5 Emek Apt. D:3 Bağcılar, İstanbul

3.4.3. İmar Durumu Bilgileri

Sarıyer Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 18.10.2021 tarih, E-24635399-310.05.01-39940 sayılı imar durum yazısında;

20.03.2012 tasdik tarihli, 01.02.2013 tasdik tarihli ve 01.10.2013 tasdik tarihli, 1/1000 Ölçekli Ayazağa Cendere Vadisi C Alt Bölgesi Uygulama İmar Planları'nda TAKS: 0.20- 0.50, KAKS: 1.2 (net alandan), kısmen hmaks: 35m. kısmen de hmaks.: 50m. yapılanma şartlarında "EĞİTİM BİLİŞİM TEKNOLOJİ ALANI" lejantında kalmaktadır.

Plan notları, 2.8 Eğitim, Bilişim, Teknoloji (EBT) Kullanımları maddesine göre; "Bilgi ve Teknoloji üreten sektörler ile bu sektörlerin alt sektörlerinin, bilişim, iletişim ve ileri teknolojileri geliştirmek kullandığı tesisler, laboratuvar, ofisler, teknoparklar, üniversiteler, ileri teknoloji enstitüleri, Ar-Ge birimleri, teknik, yüksek öğretim, akademik eğitim kurumları ve ait olduğu kullanımlardır" denilmektedir.

Plan notu Genel hükümler bölümü 4.3 maddesine göre; "Alan bütününde EBT alaları oranı min. %60, TKT alanları max. %40 olabilir. Belirtilen fonksiyon alanı oranları alt bölge bütününde aranır" denilmektedir.

Söz konusu parselde ait imar işlem dosyasında yapılan incelemede; parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin, 19.01.2015 tarih ve 01, 01/1-2-3-4-5 sayı ile 6 adet Yapı Ruhsatı, 04.12.2017 ve 181-186 sayı ile 6 adet Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmiştir.

3.4.4. İmar Durumunda Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler (İmar Durumundaki Değişiklikler Ve Kamulaştırma Vs.)

Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

3.4.5.Yasallığına İlişkin Evrakın Mevcudiyeti Bilgisi

Taşınmazın dijital dosyası Sarıyer Belediye Başkanlığı'nda incelenmiştir. Parsel üzerinde yer almakta olan yapıya ait ruhsat ve yapı kullanma izin (iskan) belgesi bulunmaktadır.

Dosyasında, rapor tarihi itibari ile; yapıların yasallığını etkileyen olumsuz bir tespit ya da tutanağa rastlanmamıştır.

3.4.6. İmar Bilgileri Açısından Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Fonları ya da Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş

İş bu rapor; taşınmazın gayrimenkul yatırım fonları ya da GYO portföyüne alınması için düzenlenmemiştir.

3.4.7. Geliştirilen Projeye Dayanan Değerle İlgili Bilgi Ve Varsayımlar

Proje geliştirilmemiştir.

3.4.8. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler (kat karşılığı, satış vaadi vs.)

Bulunmamaktadır.

3.4.9. Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi

A Blok için; 25.11.2014 tarih, S3496245423AF Numarası ile B Sınıfı Enerji Kimlik Belgesi bulunmakta olduğu dosyasında görülmüştür.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ VE YERİNDE TESPİTLER

Değerleme Konusu taşınmaz;

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi, Mimar Sinan Sokak, Seba Office Boulevard, No: 21A, BB: 20-21 posta adresinde yer almakta olan Ofis Nitelikli taşınmazlardır.

Taşınmazların yer aldığı projenin yaşı yaklaşık ~4 olup; içinde yer aldığı A Blok 9 katlı betonarme binalardır. Değerleme konusu A Blok 20 ve 21 Bağımsız Bölüm Numaralı Ofis Nitelikli taşınmazlar mahallinde birleştirilmek suretiyle kullanılmaktadır.



4.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR, PİYASA ANALİZİ

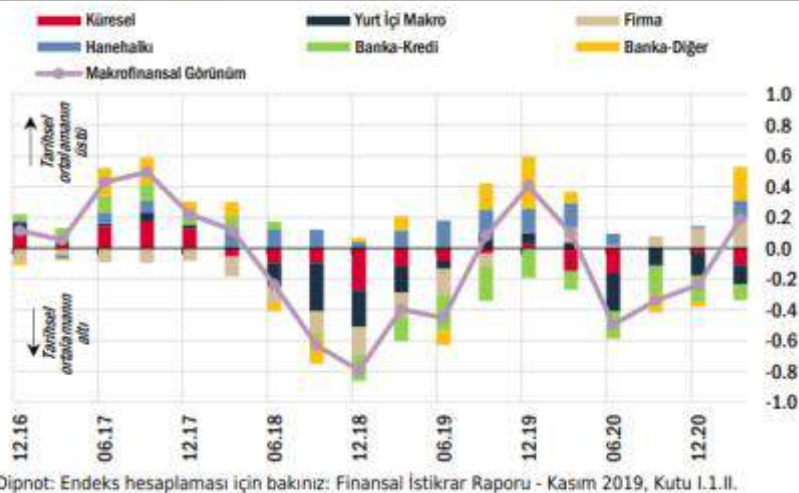
Koronavirüs salgınına karşı küresel ölçekteki kapanma önlemlerinin kademeli şekilde gevşetilmesi, salgın boyunca alınan ve çoğunluğu hâlen devam eden ekonomik ve finansal destekleyici tedbirler ve takip eden dönemde aşı konusundaki gelişmelerin katkısıyla, 2020 yılı ikinci yarısından itibaren küresel iktisadi faaliyette toparlanma eğilimi başlamıştır. Bu doğrultuda 2020 yılı Ekim ayından bu yana gelişmekte olan ülke (GOÜ) hisse senedi piyasaları ve zaman zaman dalgalanma göstermekle birlikte tahvil piyasalarına portföy girişi yaşanmıştır. Gelişmiş ülkeler ile Türkiye ve emsal ülkeler başta olmak üzere GOÜ borsaları karantina önlemlerinin azaltılmaya başladığı Mayıs 2020'den bu yana olumlu performans sergilemiştir. Diğer yandan, salgının ve salgın döneminde sağlanan mali desteklerin etkisi ile artan reel sektör ve kamu sektörünün yüksek borçluluğu hem gelişmiş ülkelerde hem GOÜ'lerde birer kırılma noktası olarak ön plana çıkmıştır. Tedbirlerin süresi, tedbirlerden çıkışın zamanlaması ile bu sürecin yaratacağı ödünleşimlerin yönetilmesi ve aşılama konusunda ülkeler arasındaki farklılıklar küresel büyüme görünümü üzerinde belirleyici olacaktır. Önümüzdeki dönemde ekonomik büyümede ülkeler arasındaki farklılaşma ve gelişmiş ülke para politikalarına dair belirsizlikler GOÜ'lere yönelik sermaye akımlarında oynaklığa neden olabilecektir. Yurt içi iktisadi faaliyet 2020 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren iç talepte daha belirgin olmak üzere, güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. Kredilerdeki ivmelenme iç talep kanalıyla ithalatı artırmıştır. Öte yandan, 2020 yılı ikinci yarısında ihracatta görülen artış eğilimi, küresel büyüme görünümünün kademeli şekilde iyileşmesi ve önemli ticaret ortaklarımızın bulunduğu Avrupa ülkelerinde salgın kaynaklı kısıtlamaların daha fazla hizmetler sektörüyle sınırlı kalmasıyla 2021 yılı Ocak-Nisan dönemi itibarıyla devam etmiştir. Sanayi üretimindeki güçlü seyre karşın, salgının yayılımının devam etmesi başta turizm olmak üzere hizmet sektöründeki toparlanmayı sınırlamaktadır. Güçlü seyreten iç talebin yanı sıra ithalat fiyatlarındaki artış da dış dengeyi olumsuz etkilemektedir. Buna karşın, ihracattaki güçlü artış eğilimi, altın ithalatındaki belirgin gerileme ve finansal koşullardaki sıkılaşmanın etkisiyle kredilerde gözlenen yavaşlama cari işlemler hesabında öngörülen iyileşmeyi desteklemektedir. İstihdamı korumaya yönelik tedbirler salgının işgücü piyasası üzerindeki olumsuz etkilerini sınırlandırırken, işgücüne katılım oranındaki yükselme eğilimi son aylarda işsizlik oranını artırıcı etki yapmaktadır. Uluslararası emtia fiyatlarındaki artışların yanı sıra talep ve maliyet unsurları, bazı sektörlerdeki arz kısıtları ve enflasyon beklentilerindeki yüksek seviyeler, fiyatlama davranışları ve enflasyon görünümü üzerinde risk oluşturmaya devam etmektedir. 2020 yılı son çeyreğinden itibaren sıkılaştırılan para politikası ve salgına yönelik tedbirler kapsamında gerçekleştirilen kredi kampanyalarının son bulması ile birlikte kredi büyümesi son Rapor döneminden itibaren düşüş eğilimine girmiştir. 2020 yılı Eylül ayı ile karşılaştırıldığında 2021 yılı Nisan ayı itibarıyla kur etkisinden arındırılmış yıllık (KEA) toplam kredi büyümesi

yüzde 25'ten yüzde 13'e, KEA ticari kredi büyümesi de yüzde 19'dan yüzde 8'e gerilemiştir. Bireysel kredi büyüme oranı ise 2020 yılı Eylül ayında yüzde 50'yi aşmış ve 2021 yılı Nisan ayında yüzde 34 seviyesinde gerçekleşmiştir. Kredi büyümesine ilişkin yakın dönem eğilimler göz önünde bulundurulduğunda, mevcut sıkı parasal duruşun krediler üzerindeki yavaşlatıcı etkisinin önümüzdeki dönemde belirginleşmesi ve yaz aylarında baz etkilerinin de devreye girmesiyle yıllık kredi büyüme oranlarının gerilemeye devam etmesi beklenmektedir. Mevcut Rapor döneminde reel sektörün yabancı para (YP) açık pozisyonundaki gerileme YP mevduatlardaki artış ve YP borçlarda devam eden düşüş kaynaklı olarak devam etmiştir. Sektörün net YP açık pozisyon tutarı 2021 yılı Şubat ayı itibarıyla bir önceki yılın aynı dönemine göre 15 milyar ABD doları azalarak 155 milyar ABD doları seviyesinde gerçekleşmiştir. Sektörün kısa vadeli döviz pozisyonu fazlası ise 2020 yılı başından bu yana hızlı şekilde artarak 2021 yılı Şubat ayında yaklaşık 26 milyar ABD doları seviyesine ulaşmış, kısa vadeli YP varlıkların kısa vadeli yükümlülükleri karşılama oranı yüzde 127 seviyesine çıkmıştır. YP pozisyonuna ilişkin söz konusu göstergelerde süregelen iyileşme reel sektör firmalarının mali bünyelerinin kur gelişmelerine karşı dayanıklılığını artırmaktadır. Aynı dönemde, salgın kaynaklı olarak artan finansman ihtiyacının bankacılık sektörü tarafından TL cinsi olarak etkin bir şekilde karşılanması ve kur artışının YP borç stoku üzerindeki etkisi ile reel sektör finansal borçlarının GSYİH'ye oranı yüzde 57'den yüzde 63'e yükselmiştir. Buna karşın, Türkiye'de reel sektör borçluluk oranı 2020 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla GOÜ, G20 ve dünya ortalamalarının gerisinde seyretmeye devam etmiştir. Salgın dönemine özgü uygun koşullu kredi kampanyalarının akabinde kredi koşullarının sıkılaşması ve azalan ihtiyati nakit ve nakit benzeri varlık tutma tercihinin belirleyici etkileriyle hanehalkı finansal varlık ve yükümlülüklerinin büyümesi mevcut Rapor döneminde yavaşlamıştır. Söz konusu dönemde yükümlülük büyümesine en büyük katkı görece güçlü bir artış sergileyen ihtiyaç kredisi ve bireysel kredi kartı hareketlerinden gelirken; varlık kalemi üzerinde tasarruf mevduatı, hisse senedi ve kıymetli maden tercihleri belirleyici olmuştur. 10 yıllık ortalaması yüzde 47 seviyesinde bulunan hanehalkı finansal kaldıraç oranının son yıllarda gösterdiği kademeli düşüş eğilimi salgın döneminde sona ermiş, kaldıraç oranı mevcut Rapor döneminde yüzde 36 seviyesinde yatay bir seyir izlemiştir. Diğer taraftan, Türkiye'de yüzde 18 civarında olan hanehalkı borcunun GSYİH'ye oranı, yüzde 51 seviyesindeki GOÜ ortalamasının altında seyretmeye devam etmektedir.

Salgının firmaların nakit akışı ve hanehalkının borç ödeme kapasitesi kanalıyla bankacılık sektörü aktif kalitesi görünümü üzerindeki olası etkileri, alınan kapsamlı politika tedbirleriyle sınırlandırılmıştır. Kredi taksitlerinin ötelenmesi, TGA ve yakın izlemedeki krediler için gecikme sürelerinin belirlenen bir dönem için uzatılması, KGF teminatlı krediler gibi tedbir ve uygulamalar sonucu TGA bakiyesi yataya yakın seyretmiş, kredi bakiyesi kuvvetli bir şekilde artmış ve sektörün TGA oranı 2021 yılı Mart ayı itibarıyla yüzde 3,8 seviyesine gerilemiştir. Diğer taraftan, gerek gecikme süreleriyle ilgili düzenleme gerekse döviz kurundaki yükselişe bağlı olarak yakın izlemedeki kredi bakiyesi 2020 yılı ikinci çeyreğinden itibaren artmaya başlamış, söz konusu kredilerin toplam canlı krediler içindeki payı ılımlı bir artışla 2020 yılı Mart ayındaki yüzde 10,9 seviyesinden 2021 yılı Mart ayı itibarıyla yüzde 11,1'e yükselmiştir. Yapılandırılan veya yakın izlemede sınıflandırılan kredilerin takip hesaplarına intikalinin tarihsel ortalamalarıyla uyumlu şekilde hareket edeceği, BDDK'nın kredilerin sınıflandırılmasına esneklik sağlayan uygulamasının sonlanması halinde iktisadi faaliyetin güçlü seyriyle beraber TGA oranındaki yükselmenin sınırlı olacağı beklenmektedir. Sektörün ihtiyatlı bir yaklaşımla karşılık ayırmaya devam etmesi sayesinde aktif kalitesindeki olası bozulmanın yönetilebilir seviyelerde kalabileceği öngörülmektedir. Bankacılık sektörünün kısa ve uzun vadeli likidite pozisyonları güçlü görünümünü korumaktadır. Likidite karşılama oranları (LKO) yasal alt limitlerin oldukça üstünde olup, sektörün kredi/mevduat (K/M) oranı 2021 yılı Nisan ayı itibarıyla yüzde 100 seviyesinde dengeli bir seyir izlemektedir. Sektörün TL ve YP K/M oranları sırasıyla yüzde 150 ve yüzde 55 olup, mevcut YP likidite fazlası ve TL likidite ihtiyacı yurt içi ve yurt dışı takas piyasaları ile etkin bir şekilde yönetilmektedir. Mevcut Rapor döneminde küresel ve yurt içi gelişmelere bağlı olarak artan risk primine karşın bankalar yurt dışı borçlanma piyasasında sendikasyon kredilerini önceki yılın aynı dönemine göre benzer maliyetlerle ve yüzde 100'ün üzerinde yenilemektedir. Firmaların yatırım iştahının seyri ve mudinin YP mevduat tercihi ise bankaların yurt dışından borçlanma ihtiyaçlarını azaltan unsurlar olmuştur. Bankacılık sektörünün küresel şoklara karşı yeterli tampon bulunduran YP likit aktif portföyleri 2021 yılı Mart ayı itibarıyla kısa vadeli YP cinsi yurt dışı borcun yüzde 81'ini karşılayabilmektedir. Bankaların kur takası pozisyonlarıyla birlikte likit aktiflerinin kısa vadeli borcun tamamını karşılayabildiği görülmektedir. Bankacılık sektörü kârlılığında mevcut Rapor döneminde görülen

gerilemede, net ücret ve komisyon gelirleri ile artan fonlama maliyetleri üzerinden net faiz gelirlerindeki düşüş etkili olmuştur. Aktif-pasif vade farkı ve 2020 yılında kullanılan düşük faizli krediler kaynaklı olarak net faiz gelirlerinde görülen düşüş, güçlü kredi büyümesi kaynaklı hacim etkisiyle bir miktar dengelenmiştir. 2021 yılı ilk çeyreğinde net ücret ve komisyon gelirleri kârlılığı desteklerken, önümüzdeki dönemde kredilerdeki yeniden fiyatlandırma sürecinin devamıyla birlikte net faiz marjı kanalından gelen kârlılığı sınırlayıcı etkinin hafifleyeceği öngörülmektedir. Karşılık gelişmeleri, düşük seyreden operasyonel giderler büyümesi ve sermaye piyasası işlemleri dönem kârlılığına olumlu katkıda bulunmuştur. Geçtiğimiz Rapor döneminde ihtiyatlı bir yaklaşımla ayrılan karşılıklar sektörün risk yönetim kapasitesini desteklerken, mevcut Rapor döneminde kredi karşılık giderlerindeki azalış da kârlılığa olumlu yansımıştır. Bankacılık sektörü sermaye yapısı güçlü görünümünü korumaktadır. Sermaye yeterlilik rasyosu (SYR) mevcut Rapor döneminde 143 baz puan gerileyerek yüzde 18 düzeyinde gerçekleşmiştir. SYR hesaplanmasına ilişkin kullanılabilecek salgın dönemi imkânlarının BDDK tarafından 30 Haziran 2021 tarihine kadar uzatılması genel olarak SYR'yi desteklerken, kredi riskine esas tutarın hesaplanmasına ilişkin imkânda kullanılabilecek döviz kurunda yapılan güncelleme SYR'yi düşürücü yönde etkilemiştir. Kârlılık mevcut Rapor döneminde azalsa da özkaynaklara olumlu katkı sağlamaya devam etmiştir. Finansal İstikrar Raporunun alt bölümlerinde yer alan temel göstergeler kullanılarak hesaplanan Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk yarısında küresel salgının olumsuz etkileri sonucunda geriledikten sonra izleyen dönemde kademeli şekilde toparlanarak 2021 yılı ilk çeyreği itibarıyla tarihsel ortalamasının üzerine çıkmıştır (Grafik I.1). Son iki çeyrek itibarıyla krediler ve bankacılık sistemi bilanço sağlamlık göstergeleri ile firma kesimi ve hanehalkı finansal gelişmeleri daha destekleyici bir konumda olmuştur. Küresel finansal koşullar bu dönemde olumsuz yönde gelişirken, yurt içi makroekonomik ortam iktisadi faaliyette kaydedilen güçlü seyir ile bir miktar iyileşirken enflasyon ve cari dengeye yönelik riskler önemini korumuştur. Yılın geri kalanında sıkı parasal duruşun etkilerinin belirginleşmesiyle cari dengede ve enflasyon görünümünde beklenen iyileşme makrofinansal istikrarı destekleyecektir. Fiyatlar genel düzeyinde sağlanacak istikrar, ülke risk primlerinde düşüş, ters para ikamesinin başlaması, döviz rezervlerinin artış eğilimine girmesi ve finansman maliyetlerinin kalıcı olarak gerilemesi yoluyla önümüzdeki dönemde makroekonomik ve finansal istikrarı olumlu etkileyecektir. (Grafik I.1)

Grafik I.1: Makrofinansal Görünüm Endeksi (Standardize Endeks ve Katkılar)



Makroekonomik Görünüm

Salgına yönelik sosyal izolasyon önlemlerinin ülkelerde kademeli olarak kaldırılmasının, salgın döneminde ülkelere ortaya koyulan önlem paketlerinin ve aşı uygulamalarının etkisiyle 2020 yılı ikinci yarısından bu yana belirsizlikler azalmaktadır. 2020 yılı Mart ayından başlayarak para politikalarında yapılan genişleyici yönlü değişiklikler büyük ölçüde geçerliliğini korumaktadır. Küresel toparlanma ve olumlu büyüme görünümü ile 2020 yılı Ekim ayı itibarıyla GOÜ hisse senedi piyasalarına net portföy girişi yaşanırken, gelişmiş ülkelerde uzun vadeli tahvil getirilerindeki artış GOÜ tahvil piyasalarına yönelen portföy hareketlerindeki dalgalanmada etkili olmaktadır.

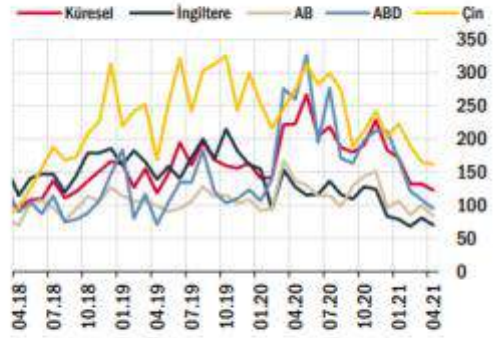
Salgının seyri, aşı konusundaki gelişmeler ve salgına yönelik tedbirlerin süresine dair belirsizlikler, ülkeler arası toparlanmada belirgin farklılaşma, artan kredi riskinin yansımaları ile yüksek ve salgın döneminde önemli ölçüde artan küresel borçluluk küresel finansal istikrar açısından öne çıkan kırılganlık unsurlarıdır. Nitekim, salgının gelişiminin, etkisinin ve aşı takvimlerinin hâlen belirsizliğini koruması, ekonomik görünüm üzerindeki belirsizliğin de devam etmesine yol açmaktadır. Bu kapsamda, tedbirlerin süresi, tedbirlerden çıkışın zamanlaması ile bu sürecin yaratacağı ödünleşimlerin yönetilmesi ve aşılama konusunda ülkeler arasındaki farklılıklar büyüme görünümü üzerinde belirleyici olacaktır. Ekonomik büyümenin ülkeler arasındaki farklılaşması ve gelişmiş ülke para politikalarına dair belirsizlikler GOÜ'lere yönelik sermaye akımlarında oynaklığa neden olabilecektir.

Yurt içi iktisadi faaliyette görülen güçlü seyir iç ve dış talep kaynaklı olarak devam etmektedir. Bu iyileşme sürecinde sanayi üretimi ve küresel ticaretteki ivmelenme belirleyici olurken, salgına ilişkin gelişmelerin ve küresel ölçekte seyahat kısıtlamalarının kısmen devam etmesi hizmet sektöründeki toparlanmayı sınırlamaktadır. Cari işlemler dengesi güçlü seyreden iç talebin yanı sıra ithalat fiyatlarındaki artışlardan da olumsuz etkilenmektedir. Bununla birlikte, ihracattaki güçlü artış eğilimi, altın ithalatındaki belirgin gerileme ve finansal koşullardaki sıkılaşmanın etkisiyle kredilerde gözlenen yavaşlama cari işlemler hesabında öngörülen iyileşmeyi desteklemektedir. İstihdamı korumaya yönelik tedbirler salgının işgücü piyasası üzerindeki olumsuz etkilerini sınırlandırırken, işgücüne katılım oranındaki yükselme eğilimi son aylarda işsizlik oranını artırıcı etki yapmaktadır. Uluslararası emtia fiyatlarındaki artışların yanı sıra talep ve maliyet unsurları, bazı sektörlerdeki arz kısıtları ve enflasyon beklentilerindeki yüksek seviyeler, fiyatlama davranışları ve enflasyon görünümü üzerinde etkili olmaktadır.

Uluslararası Gelişmeler

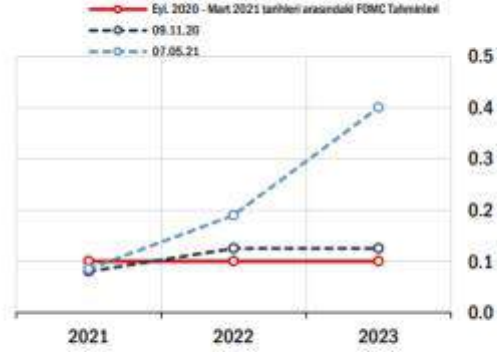
Dünya çapında koronavirüse karşı alınan karantina önlemlerinin kademeli şekilde gevşetilmesi, salgın boyunca alınan ekonomik ve finansal destekleyici tedbirler ve çok sayıda ülkede aşılarda uygulanmaya başlaması sonucunda 2020 yılı Haziran ayından bu yana küresel iktisadi politika belirsizliği azalış eğilimindedir (Grafik all.1.1). Genel eğilim düşüş yönlü olmakla birlikte, aşılama hızı ve salgının seyrine bağlı olarak politika belirsizliği ülkeler arasında farklılık göstermektedir. Ayrıca, ABD Başkanlık seçim sürecinin finansal piyasalar üzerinde oluşturduğu dalgalanmalara bağlı olarak ve bazı ülkelerde salgının ikinci dalgasının görülmesinin etkisiyle küresel iktisadi politika belirsizliği 2020 yılı Ekim ve Kasım aylarında geçici olarak artmıştır. 2020 yılı Mart ayından başlayarak para politikalarında yapılan genişleyici yönlü değişiklikler büyük ölçüde geçerliliğini korumaktadır. ABD Merkez Bankası (Fed) tarafından, 2020 yılı Aralık ayında ve devamında gerçekleştirilen FOMC toplantılarında aylık 120 milyar ABD doları seviyesinde olan varlık alımlarının “fiyat istikrarı ve maksimum istihdam hedeflerine ulaşılması yönünde önemli iyileşme kaydedilene kadar” sürdürüleceği vurgulanmıştır. FOMC üyeleri, politika faizinin 2023 yılı sonuna kadar yüzde 0'a yakın olmasını öngörmektedir (Grafik II.1.2). Bununla beraber, mevcut piyasa beklentisi, artan enflasyon beklentilerine paralel olarak, 2022 ve 2023 yıllarında birer defa olmak üzere toplamda iki kez faiz artırımı olacağı yönündedir. Avrupa Merkez Bankası (ECB) tarafından 2020 yılı Mart ayında 750 milyar euro olarak açıklanan Pandemi Acil Durum Alım Programı'nın büyüklüğü, 2020 yılı Haziran ve Aralık ayı para politikası kararları kapsamında sırasıyla 600 ve 500 milyar euro ilaveler ile 1,85 trilyon euro olarak güncellenmiştir. Söz konusu programın bitişi en erken 2022 yılı Mart ayı olarak açıklanırken, program koronavirüs krizinin sona erdiğine karar verilene dek uzatılabilecektir. Ayrıca, 20 milyar euro tutarında aylık olarak sürdürülen varlık alım programı devam etmektedir.

Grafik II.1.1: İktisadi Politika Belirsizliği Endeksleri (Endeks, 2012=100)



Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 04.21
Dipnot: Endeksler seviye olarak kendi arasında karşılaştırılabilir değildir.

Grafik II.1.2: FOMC Üyelerinin Medyan Politika Faizi Tahminleri (Düz Çizgi) ve Piyasa Beklentileri (Kesikli Çizgiler) (%)

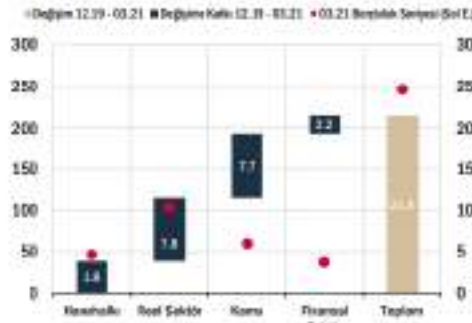


Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 07.05.21
Dipnot: Kesikli çizgiler 30 günlük Fed fonları vadeli faiz sözleşmelerinin ima ettiği oranları göstermektedir. FOMC üyelerinin politika faizi tahminleri Eylül 2020, Aralık 2020 ve Mart 2021 toplantıları için değişmemiştir.

2008 Küresel Finansal Krizinden bu yana yüksek seyretmekte olan küresel borçluluk, salgında sağlanan bol likidite desteğiyle önemli ölçüde artmıştır. Bu artışın önemli bir bölümü ekonomiyi desteklemek için alınan mali tedbirlerin etkisiyle kamu sektörü kaynaklı olurken, reel sektör borcu da hem gelişmiş ülkelerde hem GOÜ'lerde yüksek artış göstermiştir. Reel sektörün ve kamu sektörünün yüksek borçluluğu birer küresel kırılganlık unsuru olarak ön plana çıkmıştır. GOÜ'lerde salgın sonrasında likidite baskısıyla karşılaşan reel sektörün kredi borcu artarken, 2019 yılı sonundan 2021 yılı ilk çeyreğine kadar tüm kesimlerde borçluluk, GSYİH'ye oranla yükselmiştir (Grafik II.1.3). Küresel Finansal Kriz sonrası getirilen düzenlemeler ile GOÜ'lerde azalan yabancı para cinsi borçluluk, özellikle hanehalkı tarafında düşük seviyede kalmaya devam etmektedir (Grafik II.1.4). 2020 yılı içerisinde ve 2021 yılı ilk çeyreğinde yabancı para cinsinden borçluluk tüm sektörlerde azalmaya devam etmiştir.

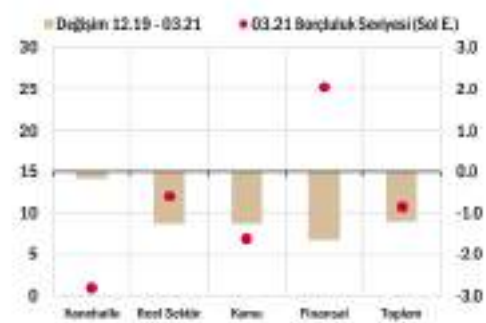
Küresel ölçekte, KOBİ ve büyük firmalar borçluluk ve finansmana erişim açısından ayrılmaktadır. Ayrıca salgının etkisi sektörler arasında da farklılık göstermektedir. Salgın ve buna bağlı kısıtlama ve seyahat yasaklarından daha olumsuz etkilenen sektörlerin artan borçluluğu ve zayıf kârlılıkları, firmaların bilançolarını ve dolayısı ile kredi notlarını da etkilemeye başlamıştır. Destek tedbirlerinin hâlen devam ediyor olması ise, nakit akışı problemi yaşayan firmaların olası iflas ve ödeme zorluklarını azaltmaktadır.

Grafik II.1.3: GOÜ'lerde Borçluluk (% GSYİH)



Kaynak: IIF Son Gözlem: 03.21
Dipnot: Ülkelerin GSYİH ağırlıkları esas alınarak ortalama hesaplanmıştır. GOÜ'ler: Arjantin, Brezilya, Şili, Çin, Kolombiya, Çekya, Mısır, Gana, Hong Kong, Macaristan, Hindistan, Endonezya, İsrail, Kenya, Lübnan, Malezya, Meksika, Nijerya, Pakistan, Filipinler, Polonya, Rusya, Suudi Arabistan, Singapur, Güney Afrika, Güney Kore, Tayland, Türkiye, Ukrayna ve Birleşik Arap Emirlikleri.
2020 yılı dördüncü çeyreği ve 2021 yılı ilk çeyreği tahmindir.

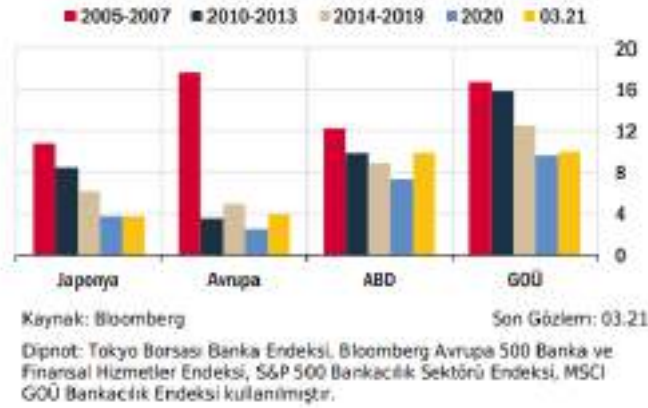
Grafik II.1.4: GOÜ'lerde Toplam Borçluluk içinde YP Payı (% Toplam Borçlanıma)



Kaynak: IIF Son Gözlem: 03.21
Dipnot: GOÜ'ler: Arjantin, Brezilya, Şili, Çin, Kolombiya, Çekya, Hong Kong, Macaristan, Hindistan, Endonezya, İsrail, Güney Kore, Malezya, Meksika, Polonya, Rusya Federasyonu, Suudi Arabistan, Singapur, Güney Afrika, Tayland, Türkiye, Ukrayna.
2020 yılı dördüncü çeyreği ve 2021 yılı ilk çeyreği tahmindir.

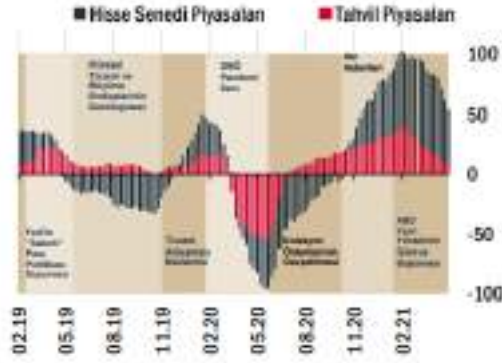
Küresel finansal reformlar sayesinde bankalar, koronavirüs salgını dönemine sermaye yapısı ve likidite pozisyonları açısından güçlü bir şekilde girmiştir. Takip eden dönemde düzenleyici otoriteler ve merkez bankaları tarafından hızlı bir şekilde devreye alınan önlemler sayesinde sektörde hem likidite sıkıntısı yaşanmamış hem de temettü dağıtımlarına getirilen sınırlamalar ile bankaların sermaye düzeylerinde önemli bir aşınma olmasının önüne geçilmiştir. Bununla beraber, kredi garantileri ve geri ödemelere sağlanan erteleme gibi düzenleme esneklikleri başta olmak üzere salgına dair olağanüstü önlemlerin devreden çıkarılmasıyla birlikte, küresel iktisadi faaliyetin nasıl bir seyir izleyeceği, bankaların kârlılıkları ve kredi verilen firmaların mali durumlarının nasıl gelişeceği, küresel bankacılık sisteminin sağlamlığı ve kredi verme iştahı açısından yakından takip edilecektir. Küresel Finansal Kriz’le beraber düşüş eğilimine giren bankacılık sektörü özkaynak kârlılıklarının üzerindeki aşağı yönlü baskıda, küresel iktisadi faaliyetin önemli ölçüde daralması, artan kredi riskinin aktif kalitesine olası yansımaları ile faiz oranlarındaki uzun süreli düşük seyrin devam edeceği beklentisi belirleyici rol oynamaktadır (Grafik II.1.5). Düşük kârlılık, bankaların nakit akışını olumsuz etkileyebilmekte, piyasa değerlerinin düşük kalmasına yol açarak sermaye artırımlarını zorlaştırabilmektedir.

Grafik II.1.5: Bankacılık Sektörü Özkaynak Kârlılığı (%)



Küresel toparlanma ve olumlu büyüme görünümü ile 2020 yılı Ekim ayı itibarıyla hisse senedi piyasalarına net portföy girişi yaşanmıştır (Grafik II.1.6). GÜ tahvil piyasalarına yönelen portföy hareketlerinde ise dalgalı bir seyir gözlenmektedir. Bu gelişmede, başta ABD olmak üzere gelişmiş ülkelerin bir kısmında uzun vadeli tahvil faizlerinin 2021 yılı Şubat ayında hız kazanan artışı etkili olmuştur. Bu artış, büyük ölçüde piyasanın iktisadi görünümde toparlanma ve enflasyonda artış olacağı beklentisini yansıtmaktadır. Söz konusu beklentilerin şekillenmesinde aşılama ile ilişkin olumlu gelişmelere ek olarak 20 Ocak’ta göreve başlayan yeni ABD yönetimi tarafından Mart ayında devreye alınan 1.9 trilyon ABD dolarlık kapsamlı mali destek paketinin de katkısı olduğu değerlendirilmektedir. Bu çerçevede, önceki Rapor döneminde azalış eğilimi gösteren GÜ risk primlerine, Şubat ayı ortasından itibaren tahvil fiyatlarındaki oynaklığın etkisi yansımıştır (Grafik II.1.7).

Grafik II.1.6: GOÜ'lere Yönelen Haftalık Fon Akımları
(13 Haftalık Birikimli, Milyar ABD Doları)



Kaynak: EPFR

Son Gözlem: 05.05.21

Grafik II.1.7: GOÜ'lerde CDS Primleri
(Baz Puan)



Kaynak: Bloomberg

Son Gözlem: 07.05.21

Dipnot: GOÜ'ler arasında Brezilya, Çekya, Endonezya, G. Afrika, Kolombiya, Macaristan, Polonya, Romanya, Türkiye ve Şili yer almaktadır.

2020 yılı Mayıs ayından 2021 yılı Şubat ayı sonuna kadar ABD doları, önde gelen gelişmiş ülke para birimleri karşısında değer kaybı yaşamıştır (Grafik II.1.8). Mart ayından itibaren ABD doları endeksi dalgalı bir seyir izlemiş ve bu durum mevcut Rapor döneminde GOÜ para birimleri endeksine yansımıştır. Hem gelişmiş ülke hem de Türkiye ve emsal ülkeler başta olmak üzere GOÜ borsaları karantina önlemlerinin azaltılmaya başladığı Mayıs 2020'den bu yana olumlu performans sergilemiştir (Grafik II.1.9). Son Rapor döneminde de ülke borsalarının güçlü performanslarını korudukları gözlemlenmiştir.

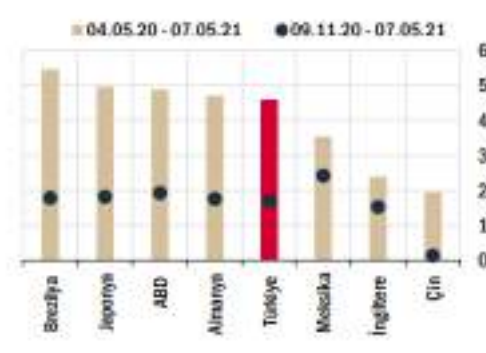
Grafik II.1.8: Döviz Kuru Endeksleri (Endeks)



Kaynak: Bloomberg

Son Gözlem: 07.05.21

Grafik II.1.9: Borsa Endeksleri (% Değişim)



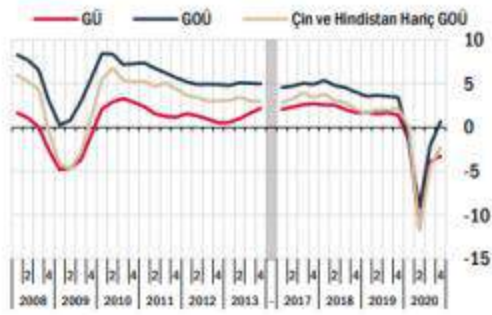
Kaynak: Bloomberg

Son Gözlem: 07.05.21

Dipnot: Türkiye - BIST100, Almanya - DAX, İngiltere - FTSE 100, Meksika - IPC, Japonya - Nikkei 225, Çin - Şanghay Kompozit, ABD - S&P 500, Brezilya - IBOV endeksleri kullanılmıştır.

2020 yılının ilk yarısında, salgına ilişkin kısıtlamaların etkisiyle küresel iktisadi faaliyet önemli ölçüde daralmıştır. Mayıs ve Haziran aylarında karantina önlemlerinin azaltılması ve takip eden dönemde aşıların devreye girmesiyle küresel iktisadi faaliyette toparlanma eğilimi başlamıştır (Grafik II.1.10). Toparlanmanın seviyesi ve hızı ülkeler arasında farklılaşmakta olup, Çin diğer ülkelerden olumlu yönde ayrışmaktadır. Büyümeye ilişkin öncü göstergeler de hem gelişmiş ülkelerde hem GOÜ'lerde 2021 yılı ilk çeyreğinde toparlanmanın devam edeceğine işaret etmektedir (Grafik II.1.11).

Grafik II.1.10: Gelişmiş Ülke ve GOÜ'lerde Yıllık Büyüme Oranları (%)



Kaynak: Bloomberg, TCMB

Son Gözlem: 12.20

Dipnot: Gelişmiş Ülkeler: ABD, Euro Bölgesi, Japonya, İngiltere, Kanada, G. Kore, İsviçre, İsveç, Norveç, Danimarka, İsrail. GOÜ'ler: Çin, Brezilya, Hindistan, Meksika, Rusya, Türkiye, Polonya, Endonezya, G. Afrika, Arjantin, Tayland, Malezya, Çekya, Kolombiya, Macaristan, Romanya, Filipinler, Ukrayna, Şili, Peru, Fas.

Grafik II.1.11: İmalat Sanayi PMI (Endeks)



Kaynak: Bloomberg, TCMB

Son Gözlem: 04.21

Salgının gelişiminin, etkisinin ve aşı takvimlerinin hâlen belirsizliğini koruması, ekonomik görünüm üzerindeki belirsizliğin de devam etmesine yol açmaktadır. Salgının başlangıcından itibaren alınan tedbirlerin çoğunluğu halen yürürlüktedir. İlk etapta ortaya çıkan likidite baskıları küresel ve yerel çapta alınan geniş kapsamlı tedbirlerle yönetilmiş, ekonomik faaliyette ise büyük ölçekli daralmalar yaşanmıştır. Geline aşamada salgına dair belirsizlikler devam etmekte olup, tedbirlerin süresi, tedbirlerden çıkışın zamanlaması ile bu sürecin yaratacağı ödünleşimlerin yönetilmesi ve aşılama konusunda ülkeler arasındaki farklılıklar iktisadi görünüm üzerinde belirleyici olacaktır. Ekonomik büyümenin ülkeler arasında farklı seyretmesi ve gelişmiş ülke para politikalarına dair belirsizlikler GOÜ'lere yönelik sermaye akımlarında oynaklıklara yol açabilecektir. Tüm bu süreçte, sektörler arası ve sınır ötesi bağlantılılıkların da dikkatle takip edilmesi önem taşımaktadır. Orta ve uzun vadede ise, banka dışı finansal aracılıkta artış, iklim değişikliğinin finansal istikrar üzerindeki olası riskleri (Kutu II.1.I), artan dijitalleşmeye uyum sürecinde olası operasyonel kırılganlıklar ve siber riskler, uluslararası finansal piyasalar gündemindeki önemini hızla artırmaktadır.

2021 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası

2021 ikinci çeyrekte dünya genelinde COVID-19 salgını hız keserken, ülkeden ülkeye ayrışma olsa da aşılamanın yaygınlaştığı görülmüştür. Bununla birlikte, bazı ülkelerde delta varyantı kaynaklı olarak vaka sayılarının artışı hızlanırken, bazı ürünlerin üretiminde aksamalar yaşanmıştır. Öte yandan, ikinci çeyrekte küresel ölçekte artan enflasyonist riskler gelişmekte olan ekonomilerin para politikası faizlerinde normalleşmeyi getirmiştir. Bazı gelişmekte olan ekonomilerde faizler artırılırken, piyasalarda belirsizliklerin azalmasına bağlı oynaklıklar gerilemiştir. Ancak, Haziran ayının sonlarına doğru bazı ekonomilerde delta varyantı ile COVID-19 yeni vaka sayılarında hızlanma yaşanırken, risk iştahında kırılğan bir görünüm ortaya çıkmıştır. Küresel eğilimlerle uyumlu olarak, Türkiye’de aşılama hızlanırken, COVID-19 vaka sayıları yavaşlamıştır. Temmuz ayında ise yine küresel eğilimlerle uyumlu olarak delta varyantlı COVID-19 vaka sayılarında hızlı artışlar yaşanmıştır. İlk çeyrek büyüme verileri salgın süresince sunulan parasal ve mali desteklerin devam eden etkisi ve yurtdışı talebin gücünü artırarak koruması ile güçlü bir performansa işaret etmiştir. 2021 yılı ilk çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) güçlü büyüme kaydetmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,7 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %7,3, arındırılmamış verilerde %7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla yıllıklandırılmış büyüme performansı %1,8’den %2,4’e hızlanmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2020 sonundaki 717,4 milyar dolardan 728,5 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken, faaliyet kollarının tamamında yıllık olarak büyüme kaydedilmiştir. 2021 ikinci çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomideki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedirler. Sanayi üretimi Nisan ayında %0,8 daraldıktan sonra Mayıs ayında %1,3 büyümüştür. Aynı dönemde perakende satışlarda sırasıyla %5,8 ve %6,1 oranında düşüşler yaşanmıştır. Öte yandan, ciro endeksleri Nisan’da %1,3 daralırken, Mayıs ayında %3,3 artmıştır. İşgücü piyasasında ise salgın ve kısıtlama tedbirleri nedeniyle karışık bir tablo ortaya çıkmıştır.

Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 Mart’ta %13,2 olan işsizlik oranı Nisan’da %13,8’e yükseldikten sonra Mayıs’ta yeniden %13,2’ye inmiştir. Geniş tanımlı işsizlik göstergeleri Mayıs ayında hafif gerilese de yüksek seviyesini korumuştur. Nisan ve Mayıs ayının ilk yarısındaki kapanma tedbirleri iç talepte yavaşlamaya işaret etse de Haziran ayındaki normalleşme süreci iç talebi desteklemiştir. Bu sonuçlarla imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI), kapasite kullanım oranı, güven endeksleri ve bankacılık sektörü kredi hacmi Haziran ve Temmuz ilk ayı sonuçları, iç talepteki zayıflamanın sınırlı kaldığını, dış talebin ekonomik aktiviteyi desteklemeye devam ettiğini teyit etmiştir. 2021 ikinci çeyrekte döviz kuru gelişmeleri ve küresel emtia fiyatlarının tetiklediği birikimli maliyetlerle enflasyonda dalgalı bir seyir gözlenmiştir. 2021 Mart’ta %16,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Nisan’da %17,1’e yükseldikten sonra Mayıs ayında %16,6’ya inmiştir. Ancak Haziran’da yeniden hızlanarak %17,5’e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %16,9’dan Nisan’da %17,8’e yükselmiş, Mayıs’ta %17,0’a inmiştir. Haziran’da ise %17,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2021 Mart’ta %31,2 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu ikinci çeyrekte kesintisiz yükselmiş ve Haziran itibarıyla %42,9 değerini almıştır. Önümüzdeki dönemde maliyet unsurlarının yanında kamu fiyat ayarlamaları, birikimli maliyetler ve yüksek beklentiler enflasyonda yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler nedeniyle TCMB Mart ayından bu yana politika faizini %19,0 seviyesinde sabit tutarken, enflasyonda belirgin düşüş sağlanana kadar mevcut duruşun kararlılıkla sürdürüleceği yinelenmiştir. Bununla birlikte TCMB, Temmuz ayı başında parasal aktarım mekanizmasının etkinliğinin artırılması amacıyla yabancı para zorunlu karşılıklarda önemli değişikliklere gitmiştir. Aynı zamanda Temmuz başında Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu ilgili kurumlarla koordineli olarak bir dizi makro ihtiyati tedbir adımı atmıştır.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2015	2.350.941	30.056	861.467	11.085	6,10	2,73
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.316	46.167	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.320.191	52.316	780.778	9.213	0,90	5,68
2020	5.047.909	60.537	717.049	8.599	1,80	7,04
2021*	1.386.347	-	188.065	-	7,00	7,37

GSYH Kümülatif olarak baktığımızda 4. çeyrek sonu itibarıyla zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,76 arttı.

Kaynak: TÜİK

*1. Çeyrek sonu verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*



Tüketici fiyat endeksi'nde (TÜFE) 2021 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,94, bir önceki yılın Aralık ayına göre %8,5, bir önceki yılın aynı ayına göre %17,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %14,55 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran kovit salgını pek çok ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Salgın ve buna bağlı aşılama süreci ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmektedir. 2020 yılı sonuna doğru aşı çalışmalarının hızlanması bunu takiben dünyada bazı ülkelerde ve Türkiye de aşı uygulamalarının başlaması salgının önlenmesi adına son derece önemli bir gelişme olarak nitelendirilebilir. Aşılamanın yaygınlaşması ekonomik ve sosyal hayatta normalleşebilme sürecinin hızlanacağı beklentisini yükseltmiştir. Ancak 2021 yılı ilk yarısı itibarıyla virüsün daha hızlı bulaşan mutasyonlara uğraması başta Hindistan, Brezilya ve bazı AB ülkelerinde dördüncü dalga endişelerini de artırmıştır. Diğer taraftan aşılama daha hızlı davranan ülkelerde dahi 'delta' varyantının etkisinin artması dikkat çekmektedir.

Yapılan analiz ve gözlemlerde pek çok ülkede eskisi gibi bir kapanmanın olmayacağı beklentisi hakimdir. Bu nedenle vaka sayılarındaki artışın ekonomiyi eskiye oranla etkisinin daha az olabileceği düşünülebilir.

Küresel olarak ekonomik gidişat konusunda önemli göstergelerden birisi olan büyüme tahminlerine baktığımızda ise genel bir fotoğraf çıkarmak mümkündür. Uluslararası Para Fonu (IMF), Temmuz ayı Dünya Ekonomik Görünüm raporunda küresel ekonominin 2021 yılında yüzde 6, 2022’de de yüzde 4,9 büyüyeceği yönündeki tahminini sabit tutmuştur. Söz konusu raporda başta Asya olmak üzere gelişmekte olan ülkelerde ekonomik büyüme beklentisi aşağı doğru revize edilirken, gelişmiş ülkelerde ise yükseltildiği belirtilmiştir. IMF’nin Nisan ayı raporunda, Türkiye ekonomisinin 2021 yılında yüzde 6, 2022’de ise yüzde 3,5 büyüyeceği tahmini yaparken son raporunda 2022 yılı büyüme tahminini yüzde 3,3 oranına revize etmiştir.

Gerek küresel salgın gerekse ülke bazlı farklı sorunların en önemli etkisi de gelir dağılımı ve kazançlar üzerinde olmuştur. Bu yüzden pek çok sektör ve tüketicide eğilimlerini buna göre şekillendirmek durumunda kalmışlardır. Gayrimenkul ve inşaat sektörü de bu süreçten etkilenmiştir.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2021 yılının ilk yarısına baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 552 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 624 bin adet olarak gerçekleşmişti. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı ilk yarısında 266 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 60,9 azalarak yaklaşık 104 bin adet civarında gerçekleşmiştir. Satışlarda yaşanan düşüşü tetikleyen unsurlar ise şöyle ifade edilebilir; mevsimsel etkilerden kaynaklı kış aylarında yaşanan gerileme, salgın etkisi(kapanma) ve talep dalgalanması, artan faizlerin yarattığı alternatif maliyet ve beklentiler olarak özetlenebilir. Ticari gayrimenkullerde ise uzunca bir süredir yaşanan durgunluk devam ediyor görülmektedir. Bu süreçte değişen ticaret anlayışı, salgının etkileri ve arzın göreceli olarak fazla olmasının etkileri bulunmaktadır.

Öte yandan 2020 yılında itibaren, yükselen talebin konut fiyatlarını artırdığı ve süreci enflasyonist beklentilerinde etkilediği görülmektedir. TCMB tarafından açıklanan 2021 Mayıs ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 29,1, reel olarak ise yüzde 10,7 oranında artış oluşmuştur. Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, artışta talebin güçlü olması kadar, geçmiş yıllarda reel olarak yükselemeyen fiyatların dengelenmesi ve artan inşaat maliyetlerinin bir etkisi olarak da yorumlanabilir.

2021 yılı ilk yarısı itibarıyla sektör açısından kısa bir değerlendirme yapıldığında; küresel olarak son 100 yıldır görülmeyen bir salgın sürecinin etkileri, satıştan, inşaat sistemine, mekânların yapısından, kullanılan malzemeye, tüketici davranışlarından, genel eğilimlere kadar pek çok unsuru köklü bir şekilde değiştirmiştir.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü bileşenlerinin gerek pandemi ile meydana gelen değişimlerin gerekse sürdürülebilir bir dünya için yapılması gerekenlerle birlikte ciddi bir dönüşüme ihtiyaç duyduğu da ortadadır. Bu amaçla hem ilgili kurumlar hem de meslek örgütleri ile akademi dünyasının ortak çözümler bulup hayata geçirmesi yerinde olacaktır.

Sektör ülkemizde yaşadığı deneyimler ve bilgi birikimi ile gerekli elastikiyeti büyük ölçüde sağlayarak şartların göre davranabilmektedir. Ancak bu süreçte, risk ve fon yönetimi ile sosyo-psikolojik etkenlerin en az makroekonomik değişkenler kadar önem kazandığı anlaşılmış bu konulardaki yapılanma eksikliği dikkat çekmiştir.

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

2021 yılı Mayıs ayı sonunda konut kredisi hacmi 275,1 milyar TL seviyesinde gerçekleşti. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2020 Mayıs ayında %57,30 seviyesindeyken, 2021 yılı Mayıs ayında %62,07'ye yükselmiştir. Mayıs 2021'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %20,62'den %17,40'a, Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %14,38'den %11,7'ye düşüş göstermiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Eylül başından itibaren artış trendine girerken, Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2021 Mayıs ayı itibarıyla %0,30 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Mayıs ayında 695,7 milyar TL seviyesinde seyretti. 2020 yılı Mayıs ayında %39 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mayıs 2021 itibarıyla 0,5 puan artarak %39,5 olarak gerçekleşti. Toplam krediler yaklaşık 3,855 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %22,1 oldu. Bu oran 2020 Mayıs ayında %20,5 seviyesindeydi.

2020 yılında ortaya çıkan Kovid-19 pandemisi ile evden/ uzaktan çalışmanın artması, ofis pazarının esneklik ve üretkenlik üzerine yeniden şekillenmesine ve şirketlerin bu doğrultuda stratejiler geliştirmesine yol açmıştır. Pandemi sonrasında ofis alanlarının şirketlerin organizasyon yapısı ve çalışma prensiplerinde önemli bir parçası olmaya devam ettiği görülmektedir.

Hibrit çalışma modeline yoğunlaşılrken, sosyal mesafe ve hijyen kriterleri doğrultusunda sağlıklı çalışma alanları ihtiyacı nitelikli ve yüksek kaliteli ofis mekanlarına olan talebi arttırmaktadır. Ofis mekanlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden, inovasyon, sosyalleşme, iş birliğini ve şirket kültürünün gelişmesini sağlayarak çalışanları en doğru mekanda bir araya getirme çabaları etkin alan kullanımı ile ofisin amacını şekillendirmektedir.

Ofis pazarında kiralama ve yatırım faaliyetleri üzerinde etkili olan diğer parametreler döviz kurunda yaşanan dalgalanmaların devam etmesi ve enflasyonun Haziran ayında yıllık bazda %14,55 seviyesine yükselmesi olarak sıralanabilir.

Pandemi ile geçen bir buçuk yıllık süre içerisinde birçok sektörde olduğu gibi ofis pazarında da belirgin değişimler yaşanmaktadır. Uzaktan çalışma alışkanlıklarının arttığı bu dönemde Şirketler Kovid-19 sonrasındaki çalışma şekilleri üzerine çalışmalar yapmaktadır. Bu kapsamda ofis alanlarının niteliği, teknolojik altyapısı ve erişim hiç olmadığı kadar önemli hale gelmiştir.

2021 yılının ikinci çeyreğinde ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. İkinci çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 54.336 m² olurken, geçen yılın aynı dönemine oranla önemli bir fark göstermemektedir. İşlemlerin %76 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %15'ini yenilemeler oluştururken, %8'i ise mal sahibi kullanıcıları tarafından gerçekleştirilmiştir.

Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Inventus (11.311 m², Koşuyolu Müstakil Bina), Penti (4.500 m², Trump Tower), Nokia (3.560 m², Nidakule Ataşehir Güney), Han Spaces (3.150 m², Nidakule Ataşehir Güney), ABB (2.850 m², Hilltown Küçükaly), Tezman Holding (1.840 m², DLP1) ve DHL Lojistik (1.212 m², Büyükhanlı Plaza) yer almaktadır.

Boşluk oranı 2021 yılının ikinci çeyreğinde küçük bir azalma ile %22,5 olarak kaydedilmiştir.

Yılın ilk çeyreğinde kaydedilen büyük çaplı yatırım işlemi bünyesinde AND Plaza'nın bulunduğu AND Anadolu Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin %100 oranındaki hisselerinin Maher Yatırım Holding A.Ş.'nin iştiraki olan Quick Sigorta A.Ş. ve Corpus Sigorta A.Ş. Şirketlerine satışı olarak kaydedilmiştir. Bunun dışında gerçekleşen diğer büyük işlem ise Körfez Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş., Yeşil GYO'nun Zeytinburnu'nda bulunan Yeşil Plaza'daki %50'lik payını ₺180 milyon karşılığında satın almasıdır. Yatırım işlemlerinin orta vadede hareketlenmesi beklenmektedir.

Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin (İFM), 2022 yılında tamamlanmasıyla pazara yaklaşık 1,5 milyon m² arz eklenecektir. Bu arzın yaklaşık %50'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır.

Yatırım ortamının fırsatçı alıcılar tarafından orta vadede ivmelenmesi beklenmektedir.

İstanbul %37 oranında pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Diğer yandan, ülke genelinde 30 alışveriş merkezinde yaklaşık 924 bin m² inşaat halinde olan kiralananabilir alan bulunmaktadır. 2022 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,5 milyon m² seviyesini aşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 163 m² kiralananabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 330 m² ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 299 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır.

2020 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 12,7 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 716 Dolar olarak belirtilmektedir. 2019 yılında kişi başı ortalama harcamanın 642 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2021 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye'ye giriş yapan 3,7 milyon yabancı turistin kişi başı 694 Dolar harcama yaptığı görülmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2020 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 4,5 milyon olurken, 2021 yılının ikinci çeyreği için bu rakamın 5,7 milyon olduğu gözlemlenebilmektedir.

2021 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen 5,7 milyon yabancı turistin %53'ü İstanbul'a, %10'u Antalya'ya, %2'si Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,9 ve %0,1'lik paylar ile İzmir ve Muğla izlemiştir. Gelen turist sayıları 2020 yılının ikinci çeyreği ile karşılaştırıldığında %27 oranında arttığı görülmektedir. 2020 yılı Şubat ayı başında Çin'de başlayan COVID-19 salgını, Mart başı itibarıyla başta İtalya olmak üzere Avrupa ülkelerinde etkisini göstermeye başlayıp, Mart'ın ikinci haftası itibarıyla da Türkiye'ye de önemli bir ölçekte etki etmiştir. Bir önceki yıla göre artan ziyaretçi sayıları ile birlikte Türkiye'nin turizm performansının toparlanmaya başladığı söylenebilir.

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 488 bin oda kapasitesi ile 4.260 işletme belgeli, 73 bin oda kapasitesi ile 606 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırımlarına bakıldığında ilk sırayı 804 tesis ve 214 bin oda kapasitesi ile Antalya çekmekte, onu takiben 652 tesis ve 64 bin oda kapasitesi ile İstanbul gelmektedir. Muğla ise 417 işletme belgeli tesise ve 51 bin oda arzına sahiptir.

Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 606 tesis içinde en büyük payı 101 tesis ve 21 bin oda kapasitesi ile Antalya almakta, onu takiben 75 tesis ve 8 bin oda kapasitesi ile İstanbul, 60 tesis ve 7 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

Türkiye genelinde 2019 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58 olarak belirlenmiştir. 2020 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %19'dur. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %25 ile İstanbul, onu takiben %23 ve %22 ile İzmir ve Antalya olmuştur. Ankara ve Muğla'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %21 ve %16 olmuştur. 2021 yılının ilk beş ayı itibarıyla Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %20.88'dir.

2016 yılında İstanbul ve diğer bölgelerde otellerin doluluk oranları ve fiyatları turizm genelindeki yavaşlama sebebiyle ciddi bir düşüş yaşamış, 2017 ve 2020 yılları arasında başarılı bir toparlanma süreci göstererek 2016 yılı öncesi dönemlerine yaklaşmıştır. Ocak ayından itibaren dünya çapında yaşanan Covid-19 salgınından dünya ile paralel olarak Türkiye'deki otel performansı da negatif olarak etkilenmiştir.

2020 yılı doluluk oranları Türkiye geneli için %34 olarak hesaplanırken; İstanbul için doluluk oranı %37 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye genelinde ortalama gerçekleşen oda fiyatı 58 Euro iken İstanbul'da 78 Euro olmuştur. 2021 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye genelinde %36 olan doluluk oranı, İstanbul için %35'dir. Bu dönemdeki ortalama gerçekleşen oda fiyatı ise Türkiye genelinde 64.9 Euro, İstanbul'da ise 76 Euro'dur. Covid-19 salgınının otel doluluk ve gerçekleşen oda fiyatlarına yansıyan negatif etkisinin geçen yıla oranla azaldığı söylenebilir.

Mevcut veriler itibarıyla, birincil lojistik pazarları olan İstanbulKocaeli bölgesinde yaklaşık 10,50 milyon m2 toplam depo stokunda 6,74 milyon m2 ticari kullanım amaçlı lojistik arzı yer almaktadır. 2021 yılı ikinci yarısında boşluk oranı düşüş göstererek %11 olarak kaydedilmiştir. İnşaat halindeki projelerin hacmi ise yaklaşık 558 bin m2 olarak kayıt altına alınmıştır ve söz konusu projelerin tamamına yakını ticari kullanım amaçlı projelerden oluşmaktadır.

2020 yılında ortaya çıkan Covid-19 salgını nedeniyle artan e-ticaret, 2021 yılının ilk yarısında lojistik pazarında ağırlığını korumaya devam etmiştir. Kiralama işlemleri 204 bin m2 olarak geçen yılın aynı dönemi ile benzer seviyelerde gerçekleşirken, lojistik depolara olan talebi çoğunlukla 3PL (üçüncü parti ojistik), e-ticaret, perakende ve hızlı tüketim ürünleri şirketleri oluşturmuştur. Mevcut ve inşaat halindeki arzın kısıtlı olması sebebiyle, piyasada yüksek talep karşısında kira fiyatları üzerindeki yukarı yönlü baskının yılın ikinci yarısında da etkili olacağı öngörülmektedir.

Yükselişte olan kent lojistiği kavramı, 2021 yılının ilk yarısında e-ticaretin hitap ettiği müşteri tabanının genişleyeme devam etmesi ile gelişimini sürdürmüştür. Eve servis hizmeti sunan firmalar ana depolarının yanında müşterilerine hızlı servis sunma taahhüdü nedeniyle kent içinde depo sayılarını arttırarak dağıtım ağlarını genişletmektedir.

İhraç dönemi devam eden ve ilk defa yatırım almış olan fonlar dahil olmak üzere toplam 70 gayrimenkul fonu yatırım almıştır. Mart 2021 ile Haziran 2021 arasında SPK tarafından 1 yeni gayrimenkul yatırım fonuna kuruluş izni, 1 gayrimenkul yatırım fonuna ihraç belgesi onayı verilmiştir.

Fon büyüklüğü 10 milyon TL seviyesinin üzerinde olan fon sayısı 49'a ulaşmıştır. 2016 yılında ihraç edilen 2 fon, 2017 yılında ihraç edilen 7 fon, 2018 yılında ihraç edilen 16 fon, 2019 yılı içerisinde ihraç edilen 10 fon ve 2020 yılından sonra ihraç edilen 14 fon 10 milyon TL fon büyüklüğünü geçmiştir.

Borsa İstanbul Nitelikli Yatırımcı İşlem Pazarı'nda 7 adet gayrimenkul yatırım fonu işlem görmektedir. NYİP'te işlem gören gayrimenkul yatırım fonları, Qinvest Portföy Yönetimi Re-Pie GYF (QPERP), Re-Pie Portföy Yönetimi Avrasya Stratejik GYF (RPAVS), Fiba Portföy Yönetimi A.Ş. Re-Pie GYF (FPREP) Albaraka Portföy Yönetimi Batışehir GYF (ALBTS), Albaraka Portföy Yönetimi Dükkan GYF (ALDUK), Albaraka Portföy Yönetimi One Tower GYF (ALONE), Mükafat Portföy Yönetimi Ataşehir Metropol GYF (MPATA)'dir.

2021 2. Çeyreğinde kurulan 2 yeni GYO ile birlikte Türkiye'de kurulu GYO sayısı uzun zaman aradan sonra artarak 35'e yükselmiş, GYO'ların toplam piyasa değeri ise 63,7 milyar TL'ye ulaşmıştır. Endekslerde Şubat ayında başlayan geri çekilme yılın 2. Çeyreğinde de devam etmiş ve endeks 635 puanla kapattığı ilk çeyreğe göre %13,23'lük bir kayıpla ikinci çeyrek sonunda 551 puana gerilemiştir. Kurlardaki oynaklık, enflasyondaki artış ve yüksek faiz seviyesi, yeni Covid-19 varyantlarının piyasalarda oluşturduğu belirsizlikler gerek ekonominin geneli gerekse gayrimenkul sektörü için risk unsuru oluşturmaya devam etmektedir.

2021'in ikinci çeyreğinde halka açıklık oranının %48,8'e fiili dolaşım oranının ise %26,6'ya çekildiğini görmekteyiz. Bununla birlikte yeni kurulanların da dahil olmasıyla GYO'ların toplam piyasa değerinin artmış olması ve 2021 yılı ilk yarısında toplam dağıtılan temettü tutarının (367,1 milyon TL) 2020 yılında dağıtılan toplam tutarı (358,9 milyon TL) geçmiş olması sektör adına olumlu birer gelişme olarak yansımaktadır.

2021 ikinci çeyreğinde kurumsal yatırımcı oranı %51,3'e yükselmiş ancak uyruk bazında yabancı işlem hacmi çeyrek bazda %16, yarıyıl bazında ise %21 seviyelerinde kalmıştır. Piyasa değeri açısından bakıldığında ise yabancı oranlarının %9 seviyesine kadar gerilemiş olması borsa genelinde olduğu gibi GYO sektörü açısından da ciddi bir yabancı yatırımcı eksikliğini bizlere göstermektedir. Yabancı yatırımcılar sıralamasında ABD ilk sırayı Hollanda'dan devralırken, Birleşik Krallık, Bahreyn ve Virjin Adaları (İngiliz) ilk 5 içerisinde yer alan diğer ülkeler olarak sıralanmaktadır.

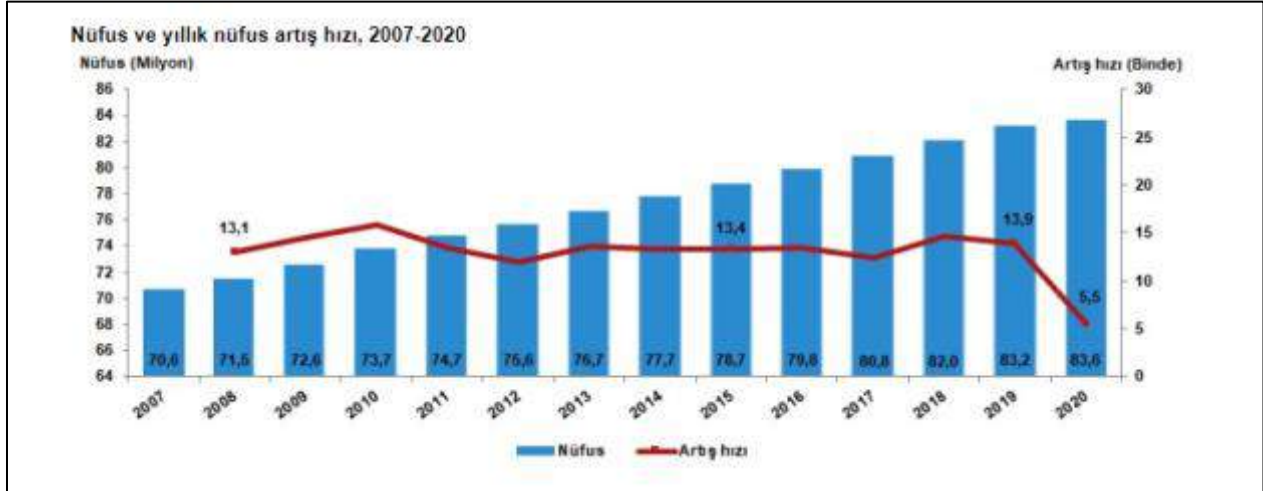
Yakın gelecekte yeni halka arzların yapılması, aşılama oranlarının artmasıyla birlikte Covid-19 belirsizliklerinin azalması, yılın ikinci yarısında ekonomide normalleşme süreçlerinin yaşanmaya başlaması konusundaki beklentiler eşliğinde yabancı yatırımcıların iştahının artması ve diğer gayrimenkul sermaye piyasası araçlarıyla ortaklaşa yürütülebilecek stratejiler sektörün geleceği açısından pozitif gelişmeler doğurabilecektir.

4.1.1.Genel Ve Sosyo Ekonomik Veriler

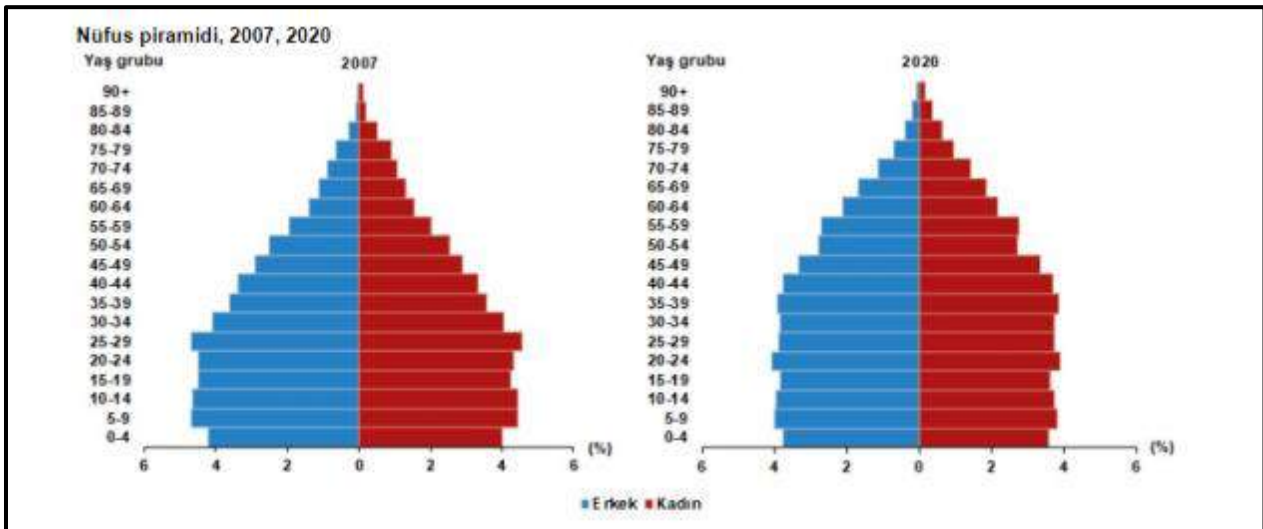
Türkiye Demografik Veriler

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 197 bin 770 kişi azalarak 1 milyon 333 bin 410 kişi oldu. Bu nüfusun %49,7'sini erkekler, %50,3'ünü kadınlar oluşturdu. Yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında binde 13,9 iken, 2020 yılında binde 5,5 oldu.



Türkiye'de 2019 yılında %92,8 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2020 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,2'den %7'ye düştü. İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi. Bayburt, 81 bin 910 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 83 bin 443 kişi ile Tunceli, 96 bin 161 kişi ile Ardahan, 141 bin 702 kişi ile Gümüşhane ve 142 bin 792 kişi ile Kilis takip etti. Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2020 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

Türkiye'de 2019 yılında 32,4 olan ortanca yaş, 2020 yılında 32,7'ye yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 31,7'den 32,1'e, kadınlarda ise 33,1'den 33,4'e yükseldiği görüldü.

Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 41,4 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 40,6 ile Balıkesir ve Kastamonu izledi. Diğer yandan 20,4 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 21,2 ile Şırnak ve 22,3 ile Ağrı takip etti.

Ortanca yaşın illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 40,2 ile Sinop en yüksek ortanca yaşa sahip olan il olurken, 20 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 42,7 ile Sinop yine en yüksek ortanca yaş değerine sahip olan il olurken, Şanlıurfa ve Şırnak 20,9 ile en düşük ortanca yaş değerine sahip olan iller oldu.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2019 yılında %47,5 iken 2020 yılında %47,7'ye yükseldi.

Ekonomik olarak aktif olan birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %34,1'den, %33,7'ye gerilerken, çalışan birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %13,4'ten %14,1'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2020 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 33,7 çocuğa ve 14,1 yaşlıya bakmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşti.

4.1.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4. 1. 2. 1. İl

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 ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.



İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, Boğaziçi ve 3. Köprü olan Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

İstanbul'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve buda fayın hareket etmesine sebep olur. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir.

İstanbul'un iklimi. Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür.

Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçaağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir, bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy İlçesi'ndeki Kozyatağı Mahallesi dikkat çeker, 20. Yüzyılda doğudan batıya büyük bir göçün başlaması şehirdeki gecekondulaşmaya büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Gecekondu, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 15.462.452 kişidir.

Yıllara Göre İstanbul Nüfusu:

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2020	15.462.452	7.750.836	7.711.616
2019	15.519.267	7.790.256	7.729.011
2018	15.067.724	7.542.231	7.525.493
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726
2015	14.657.434	7.360.499	7.296.935
2014	14.377.018	7.221.158	7.155.860
2013	14.160.467	7.115.721	7.044.746
2012	13.854.740	6.956.908	6.897.832
2011	13.624.240	6.846.981	6.778.259
2010	13.255.685	6.655.094	6.600.591
2009	12.915.158	6.498.997	6.416.161
2008	12.697.164	6.386.772	6.310.392
2007	12.573.836	6.291.763	6.282.073

(*) İl hakkında bilgiler ve görseller, TÜİK ve çeşidi internet sitelerinden derlenmiştir.

4. 1. 2. 2. İlçe

Sarıyer, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda yer alan ilçedir. Güneyden Beşiktaş ve Kâğıthane, batıdan Eyüpsultan ilçeleri ile doğudan İstanbul Boğazı ve kuzeyden Karadeniz ile çevrilidir. Sarıyer İlçesi toplam 38 mahalleden oluşmaktadır. Bahçeköy Belediyesi'nin 2009 yılında feshedilerek Sarıyer ilçesinin bir mahallesi olması, 2012 yılında da Şişli sınırları içinde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahallelerinin bu ilçeye dahil edilmesiyle son halini alan ilçe İstanbul'un en kuzeydeki ilçelerinden biridir.

İlçenin ilk adı Simas'tır. Sarıyer adının kökeni konusunda, kimisi yakıştırma olduğu hemen belli olan farklı anlatımlar vardır. Fatih Sultan Mehmed'in iki sarışın askerinin burada Merkez Camii yanında gömülü oldukları, bu yüzden "Fatih'in sarı erleri"nden bozularak yöreye Sarıyer dendiği veya öteden beri mesire yeri olan yörede Mısırlı zenginlerin harcadıkları altınları yüzünden bölgenin adının "Sarı lira yer"den Sarıyer'e dönüştüğü gibi rivayetler yanında tutarlı görülen varsayım, Sarıyer'in kuzeybatısında Maden Mahallesi'ne doğru sırtların altın madeni ve kil yüzünden sarı renkte olmaları ve buradaki yerleşmeye bu sarı topraklar nedeniyle önce Sarıyar adı verilmiş olmasıdır. Osmanlı kaynaklarında XIX. yüzyıla kadar Sarıyar kullanımı sürmüştür. Yar sözü uçurum anlamının yanı sıra dağ yamacı, dağ sırtı anlamını da taşır. Bir başka rivayet de bölgede doğal yayılım gösteren katırtırnağı bitkisinin çiçeklendiği zaman tüm bölgenin belirgin bir şekilde sarı olmasından aldığı yönündedir.

Sarıyer İlçesi sınırları içindeki bazı yerleşme alanlarının Bizans döneminden beri meskun olduğu bilinir. Bunlar özellikle kıyılardaki koylarda bulunan bazı ayazma, kilise, eski liman, sarnıç ve eski kaleler çevresindeki birkaç hanelik küçük kırsal yerleşmelerden oluşuyordu. Buralarda yaşayanlar geçimlerini genellikle balıkçılıktan sağladıklarından bu yerleşimler bir balıkçı köyü niteliği taşıyordu.

Türklerin ilk kez bu köylerden Baltalimanı'na yerleştiği söylenir. İstanbul Boğazı'na dökülen bütün akarsular gibi Baltalimanı Deresi'nin de ağız bölümü eskiden bir haliçti. Bu küçük haliç, boğazda seyreden tekneler için önemli bir doğal barınaktı. Buradaki büyük sarnıcın, yanaşan gemilerin su ihtiyacını karşılamak amacıyla yaptırıldığı sanılır. İstanbul'un fethinden önce Kaptan-ı Derya Baltaoğlu Süleyman Bey'in donanmasını burada korumaya aldığı ileri sürülür. Eski kaynaklarda rastlanmamasına karşın Baltalimanı adının bu olay nedeniyle Baltaoğlu Süleyman Bey'den geldiği söylenir.

Boğaz kıyısındaki küçük köylerin gelişmeye başlaması 16. ve 17. yy'lara rastlar. Bu dönemde Sarıyer, Yeniköy ve Rumeli Hisarı gelişmiş birer köy haline geldi. 18. yy'a gelindiğinde saraya yakın bazı kişilere ait yalılar bu kıyıda belirmeye başladı. Padişah izniyle bazı gayrimüslim ailelerin bu köylere yerleşmeleri de aynı yüzyıla rastlar. 19. yy'ın başlarında şayak ve fes boyama sanatını öğretmeleri için Trakya'dan bazı köylüler İstanbul'a getirildi ve Baltalimanı ile Emirgan arasında yerleştirildi. Bu köylülerin yerleştirildiği Baltalimanı ile Emirgan arasındaki alan Boyacıköy olarak adlandırıldı. İstanbul'daki elçilikler bu yüzyılda yazlık olarak kullanmak üzere kıyı boyunca uzanan geniş arazileri elde ettiler. Bütün bu gelişmelere karşın İstanbul Boğazı kıyısındaki köyler balıkçılıkla uğraşma geleneğini yakın zamana kadar sürdürdü. Bu köylerin iskelelerine bağlı çok sayıda balıkçı teknesinin yanı sıra Boğaz'ın çeşitli yerlerinde dalyanlar vardı.

Cumhuriyet dönemine gelindiğinde, bugünkü Sarıyer ilçe sınırları içindeki yerleşimler, gelişimi donmuş köyler biçimindeydi. Kırsal alandaki köyler Kilyos Nahiyesi'nin sınırları içindeydi ve bu nahiye de Çatalca Vilayeti'ne bağlıydı. İlçenin İstanbul Boğazı kıyısındaki kesimi ise Beyoğlu Kazası'nın sınırlarına dahildi. 1926'da Çatalca'nın kaza yapılarak İstanbul Vilayeti'ne bağlanmasından sonra da bu yönetsel durumda herhangi bir değişiklik olmadı. 1930'da yapılan bir yönetsel düzenleme sonucunda bugünkü Sarıyer İlçesi kuruldu. İlçe merkezinde Sarıyer Belediyesi'nin kuruluşu da aynı tarihe rastlar. 1936'da Kemerburgaz nahiyesinin o yıl kurulan Eyüpsultan ilçesine, 1954'te Maslak ve Ayazağa köylerinin de o yıl kurulan Şişli ilçesine verilmesiyle ilçe sınırları daralmıştır.

1960'lara değin ilçenin Boğaz kıyısındaki semtleri, daha çok yazın kalabalıklaşan sayfiye yeri niteliği taşıyordu. Her semtte bir iskele vardı ve ulaşım da daha çok 19. yy'dan beri yararlanılan su yolu kullanılıyordu. Zaman içinde vapur seferlerinin sıklaşması kıyı semtlerinin gelişmesinde önemli bir etkeni. Bu semtlerin bazılarında kıyı boyunca gazinolar ve yazın büyük ilgi gören plajlar inşa edildi. Ayrıca Belgrad Ormanı'ndaki su başları ve bentler yıl boyunca İstanbulluların ilgisini çeken mesire yerleriydi. Daha sonra hem Maslak üzerinden gelen Büyükdere Caddesi'nin yapılması, hem kıyıyı izleyen sahil yolunun genişletilmesi sonucunda karayolu ulaşımı gelişti.

Böylece semtlerinin doğrudan birbirine bağlanması sonucunda bu ulaşım eksenleri boyunca mevcut semtlerin gelişmesi ve bu semtler arasındaki boş alanların yerleşime açılması süreci başladı. Kıyı kesiminde daha çok üst gelir gruplarına ait konutlar ve köşkler, sırt biçiminde uzanan yüksek alanın yamaçlarında da gecekondu mahalleleri ortaya çıktı. İstanbul Boğazı'na bakan yamaçlarda oluşan bu yapılaşmalar bir yandan ilçenin doğal yapısını tahrip ederken öbür yandan da yörenin görünümünü önemli ölçüde çirkinleştirdi. 1980'lerin sonundan itibaren köylerin, hem İstanbul şehir merkezine yakın olmak isteyen hem de doğaya yakın olmak isteyen üst gelir grubunun yerleşmeye başlaması sonunda çehresi önemli ölçüde değişmiştir.

İlçe toprakları, Çatalca Yarımadası'nın en doğu kesiminde yer alan sırtın, bir yandan İstanbul Boğazı'na, öbür yandan da kuzeyde Karadeniz'e doğru alçalan bölümlerden oluşur. Kuzey-güney doğrultusunda uzanan bu sırtın batı yamaçlarından çıkan sular (Göksu Deresi, Şeytandere ve Ayazağa Suyu) Kâğıthane Deresi aracılığıyla Haliç'e, kuzey kesiminden doğan sular Karadeniz'e, doğu yamaçlarından kaynaklanan sular da İstanbul Boğazı'na ulaşır. Günümüzde bunlardan en önemlileri İstanbul Boğazı'na doğru akan Sarıyer, Bakla ve Baltalimanı dereleridir.

Sarıyer İlçesi'nin Karadeniz kıyısı yer yer düz ve kumsal, bazı kesimlerde de falezlidir. Batıda, Kısırkaya'dan Kilyos'a (Kumköy) kadar uzanan kıyıdaki kumsal, doğuda Kilyos ile Rumelifeneri arasında, yerini kayalık falezlere bırakır. İstanbul Boğazı girişindeki Rumelifeneri açıklarında yer alan kayalıklara Öreke Adaları denir. İlçenin İstanbul Boğazı kıyıları oldukça girintili çıkıntılıdır. Bu kıyıdaki en önemli girinti Çayırbaşı'na doğru bir körfez gibi sokulan Büyükdere Koyu, başlıca çıkıntı ise doğuya doğru bir burun oluşturan Yeniköy'dür. Boğaz kıyısında yer alan başlıca küçük ve dar girintiler ise Tarabya ve İstinye koylarıdır.

Sarıyer, doğal bitki örtüsü açısından İstanbul'nin zengin ilçelerinden biridir. Belgrad Ormanı'nın doğu ucu ilçe sınırları içine sokulur. Ayrıca Rumelikavağı-Rumelifeneri-Kilyos üçgeni içinde kalan alan, büyük ölçüde ormanlarla kaplıdır. Eskiden bu alanda çok daha sık olan ormanlar, varlıklı İstanbullular için ikinci konut yapımına girişen kooperatifler tarafından yer yer tahrip edilmiştir.

Bugünkü ilçe toprakları 1930'a kadar Beyoğlu Kazasıyla Çatalca Vilayeti sınırları dahilindeydi. 1930'da yapılan

bir yönetsel düzenleme sonucunda bugünkü Sarıyer ilçesi kuruldu. İlçe merkezinde Sarıyer Belediyesi'nin kuruluşu da aynı tarihte olmuştur. 1990'larda belediye olan Bahçeköy Beldesi 2008 yılında fesh olarak Sarıyer ilçesinin mahallesi oldu. 2012 yılında da Şişli sınırları içinde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri bu ilçeye dahil edildi. Yine aynı düzenlemeyle 8 köyün mahalle statüsüne geçmesiyle ilçenin mahalle sayısı 38'e yükselmiştir.

Sarıyer, doğal ve tarihsel değerler açısından zengin bir ilçedir. Orman varlığının yanı sıra su kaynakları da eskiden beri İstanbul için önem taşımıştır. Bu su kaynaklarından en ünlüleri Çırçır, Hünkar, Kocataş ve Sultan sularıdır. İlçe arazisindeki akarsular küçük olmalarına bakılmadan çok eskiden beri İstanbul'un su ihtiyacını karşılamak için değerlendirilmiştir. Bu amaçla dereler üzerinde bazı bentler ve bentlerin ardında biriken suları kente akıtmak için sukemerleri inşa edilmiştir. Bunlardan II. Mahmut, Topuzlu, Kirazlı ve Valide bentleri ile Bahçeköy ve II. Mahmud sukemerleri ilçe sınırları içindedir. İstanbul'un akciğerlerini oluşturan alanlardan biri olan Belgrad Ormanı'nda yer alan gezi yolları ve piknik alanları özellikle hafta sonlarında halkın ilgisini çeker. Belgrad Ormanı içindeki İstanbul Üniversitesi Orman Fakültesi'ne bağlı Atatürk Arboretumu bilimsel araştırmalara her yönü ile açık bir canlı laboratuvar olarak hizmet vermektir.

İlçe, eskiden kıyılarındaki plajlarıyla da ünlüydü. Ama günümüzde İstanbul Boğazı kıyısında yalnızca Altinkum ve Tarabya plajları faaliyet halindedir. Deniz kirliliğinin yoğunlaşması nedeniyle, dalyanlar gibi Boğaz'daki öbür plajlar da kapanmıştır. İlçenin en gözde plajı Kilyos'tadır. Sarıyer'in, özellikle Karadeniz kıyısındaki plajları, yaz aylarında bir turistik cazibe merkezi halini alır. Özellikle kıyı kesiminde otel, motel, lokanta ve bar gibi işyerleri yıl boyunca İstanbulluların ilgisini çeker.

İlçede mimari değer açısından önem taşıyan birçok yapı vardır. Bunlar arasında konsolosluk binaları, kasırlar, köşkler, yalılar, iskeleler, kiliseler dikkati çeker. Ayrıca Rumelifeneri'ndeki Ceneviz kalesi de görülmeye değer yerlerindendir.



Yıl	Sarıyer Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2020	335.298	165.405	169.893
2019	347.214	171.914	175.300
2018	342.503	169.304	173.199
2017	344.876	170.599	174.277
2016	342.753	169.918	172.835
2015	344.159	171.739	172.420
2014	337.681	167.826	170.055
2013	335.598	166.574	169.024
2012	289.959	144.249	145.710
2011	287.309	143.903	143.406
2010	280.802	141.083	139.719
2009	278.527	139.866	138.661
2008	277.372	139.556	137.816
2007	276.407	138.360	138.047

4. 2. GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	:	Betonarme Karkas	
İNŞAAT NİZAMI	:	Ayrık Nizam	
BİNANIN YAŞI	:	~ 4	
KAT ADEDİ	:	Yasal: 9 (2 Bodrum Kat+ Zemin Kat+ 6 Normal Kat)	Mevcut: 9 (2 Bodrum Kat+ Zemin Kat+ 6 Normal Kat)
TOPLAM ALANI	:	51.316,93 m ²	51.316,93 m ²
ELEKTRİK	:	Var	
SU	:	Var	
KANALİZASYON	:	Var	
ISITMA SİSTEMİ	:	Var	
ASANSÖR	:	Var (4 adet)	
DIŞ CEPHE	:	Cam Giydirme	
JENERATÖR	:	Var	
SU DEPOSU	:	Var	
YANGIN MERDİVENİ	:	Var	
OTOPARK	:	Var (Açık- Kapalı)	
DİĞER ÖZELLİKLERİ	:		

4. 2. 1. Ruhsat vs. Yasallığına Aykırı İmalatlarla İlgili Bilgiler

Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde taşınmazın dosyası incelenmiştir.

Taşınmazların içinde yer aldığı;

A Blok için; 19.01.2015 tarih 1 sayılı ile Yapı Ruhsatı ve 04.12.2017 tarih, 181 sayılı ile Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) düzenlenmiştir. 4/B yapı sınıfında, 2 kat yol seviyesi altında, 7 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 9 Katlı binada 44 adet ofis ve işyeri için ortak alanları ile beraber toplam 51.316,93 m² kapalı alana sahiptir.

Dosyasında, rapor tarihi itibari ile; yapıların yasallığını etkileyen olumsuz bir tespit ya da tutanağa rastlanmamıştır.

Sarıyer Tapu Müdürlüğünde taşınmaza ait 16.01.2015 tarih, 14/2881 numaralı kat irtifakına esas onaylı projesi incelenmiştir. Ana yapı Ana gayrimenkul; 24.651,86 m² yüzölçümlü arsa üzerine 6 adet bloktan oluşmaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu A Blok; zemin kat+ 6 normal kat olarak projelendirilmiştir. Zemin katta; 7 adet ofis, 1-4.normal katlarda; 7'şer adet ofis, 2-5.normal katlarda; 8'er adet ofis, 3.normal katta; 6 adet ofis, 6. Normal katta; 1 adet ofis yer almaktadır. A Bloкта toplam 44 adet adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Blok girişi projesine uygun olarak zemin kattan sağlanmaktadır. Binada 4 adet asansör, 2 adet yangın merdiveni, kapalı otopark, güvenlik bulunmaktadır. Bina girişinde yerler ve merdivenler seramik, merdiven korkulukları alüminyum doğramadır.

Değerleme konusu;

A Blok 20 B.B. Nolu "Ofis" Nitelikli Taşınmaz; onaylı projesinde, 2. Normal katta bina giriş yönüne göre sağ ön köşe cephede yer almaktadır. Onaylı projesinde; ofis alanından oluşmakta olup, brüt; 109 m²'dir.

A Blok 21 B.B. Nolu "Ofis" Nitelikli Taşınmaz; onaylı projesinde, 2. Normal katta bina giriş yönüne göre sağ ön orta cephede yer almaktadır. Onaylı projesinde; ofis alanından oluşmakta olup, brüt; 141 m²'dir.

Mahallinde yapılan incelemede, A Blok 20 ve 21 Bağımsız Bölüm Numaralı taşınmazların birleştirilmek suretiyle kullanıldıkları görülmüştür.

4. 2. 1. Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi

Değerleme konusu taşınmazlarda ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler bulunmamaktadır.

4. 2. 3. Taşınmazın değerlendirme tarihi itibari ile hangi amaçla kullanıldığı bilgisi

Değerleme günü mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazların ofis amaçlı olarak kullanılmakta oldukları gözlemlenmiştir.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BU YÖNTEMLERLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla Nakit Akısı (gelir) Yaklaşımı, Maliyet Oluşumları Yaklaşımı ve Pazar (Piyasa) Değeri (Emsallerine kıyasla) Yaklaşımı yöntemleridir. Taşınmazın değerinin tespitinde emsallerine kıyasla değer yöntemine göre değer takdir yapılmıştır.

5.1 Pazar (Piyasa Değeri) Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma)

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur. İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

-Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

-Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

-Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosya-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Taşınmazın değerinin tespitinde bu yöntem kullanılmıştır.

Emsaller

Satılık Ofis Emsalleri

1-Emsal: KW Platin Gayrimenkul- 0 (533) 762 86 81

Taşınmaz ile aynı sitede, 4. Katında konumlu, 160 m² olarak beyan edilen (140 m² olduğu düşünülen) ofis nitelikli taşınmaz 3.500.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. (25.000.-TL/m²)

2-Emsal: Expert Office Maslak- 0 (532) 207 77 50

Taşınmaz ile aynı sitede, 3. Katında konumlu, 230 m² olarak beyan edilen (215 m² olduğu düşünülen) ofis nitelikli taşınmaz 5.300.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. (24.651.-TL/m²)

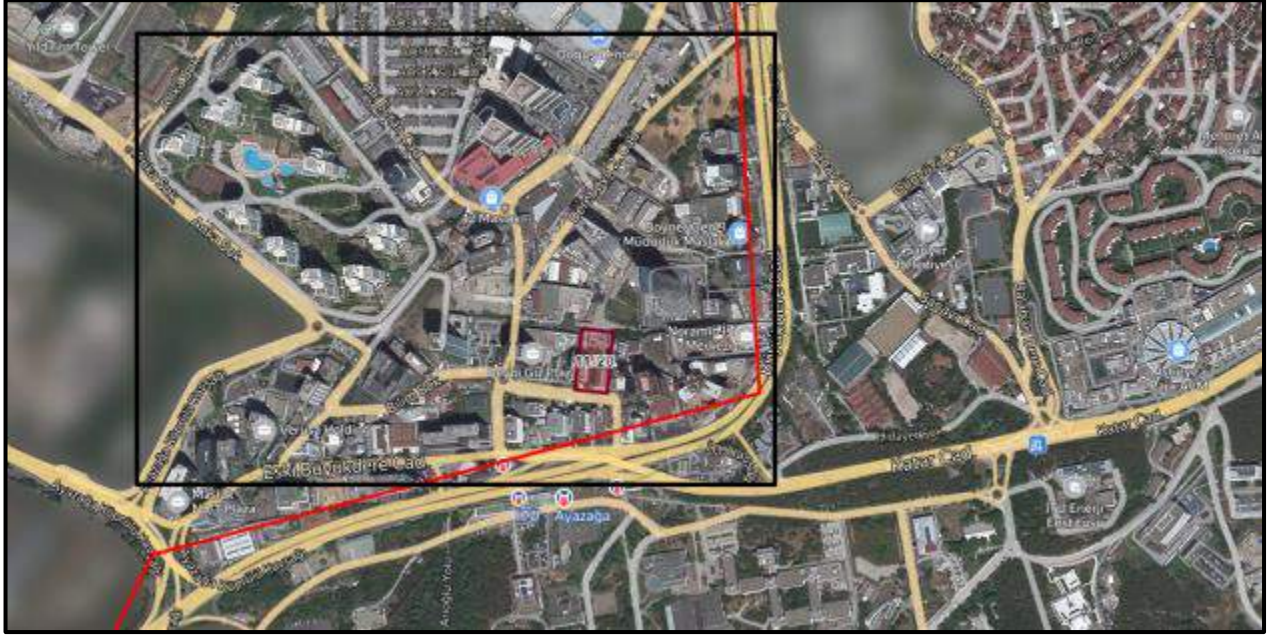
3-Emsal: Center Gayrimenkul- 0 (552) 235 01 01

Taşınmaz ile aynı mahallede, ~3 yıllık, Vadi İstanbul Sitesinin, 10. Katında konumlu, 440 m², natamam olarak beyan edilen (400 m² olduğu düşünülen) ofis nitelikli taşınmaz 9.600.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. (24.000.-TL/m²)

4-Emsal: Story Real Estate Maslak- 0 (537) 821 00 80

Taşınmaza yakın konumda ~2 yıllık, Porta Vadi Sitesinin, 2. Katında konumlu, 140 m² olarak beyan edilen (120 m² olduğu düşünülen) ofis nitelikli taşınmaz 3.080.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. (25.667.-TL/m²)

Emsaller ve taşınmazın konumunu gösterir kroki



Emsaller Ve Yorumlanması

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
Düzeltilme Kriterleri	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Brüt Alan (m ²)	140	215	400	120
Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	25.000 TL	24.651 TL	24.000 TL	25.667 TL
Pazarlık Payı %	5%	5%	5%	10%
Satılabilirliği düşünülen Birim Değeri (TL/m ²)	23.750 TL	23.418 TL	22.800 TL	23.100 TL
Kat Düzeltmesi %	0%	0%	-5%	0%
Yön ve Cephe Düzeltmesi %	0%	0%	0%	-10%
Lokasyon Düzeltmesi %	0%	0%	10%	10%
Proje Prestij Düzeltmesi %	0%	0%	10%	0%
İnşaat Kalitesi ve Mimari Özellik Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%
Bina yaşı düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%
Büyüklik Düzeltmesi %	0%	-5%	-10%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	23.750 TL	22.248 TL	23.940 TL	23.100 TL
Ortalama Düzeltilmiş Birim Değer TL/m ²)	23.259 TL			

2. Kat 20 B.B. nolu brüt; 109 m² yasal kullanım alanlı taşınmazın birim değeri ~ 23.260.-TL/m² olarak takdir edilmiştir. 2. Kat 20 B.B. nolu taşınmaza kıyasla, alan, cephe, arsa payına kıyasla değerlendirme konusu A Blok 21 B.B nolu taşınmaza 23.050.-TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değer;

YASAL DURUM DEĞER TABLOSU								
Sıra No	Blok	Kat	BB No	Nitelik	Tip	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Değer (TL)
1	-	7	21	Ofis	-	109	23.260 TL	~2.535.000 TL
2	-	7	22	Ofis	-	141	23.050 TL	~3.250.000 TL
TOPLAM								5.785.000 TL

Takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı

Bu yöntemde var olan yapının günümüz ekonomik koşullarında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Gayrimenkulün değeri, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana gelmektedir. Parsel üzerindeki yapılanmaların değeri, 6.7.1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren "Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi" nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmetleri bedellerinin hesabında kullanılacak ve her yıl yayınlanan Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri tebliği veya bölgedeki mimar, müteahhit, yüklenicilerden alınan bilgiler doğrultusunda oluşturulur.

Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklendikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi eklemesi ile yapılır.

Proje bilgileri, inşaatın teknik özellikleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Listesi'ndeki veriler kullanılır.

Değer tespitinde maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

5.3 Gelir Kapitalizasyon Metodu

Gelir Kapitalizasyon yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyon yaklaşımında iki farklı metod bulunmaktadır. Direk Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirim oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Değer tespitinde gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılmamıştır.

5.4 Diğer tespit ve analizler

Taşınmazın değerlemesinde belirtilen konuların dışında herhangi bir tespit ve analiz bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün değerine etki eden faktörler ve değer tespiti

Taşınmazların kat, katta konumu, çevresel özellikleri, plan tertipleri, kullanım amaçları, emsal taşınmazlara oranla diğer olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak değer takdir edilmiştir. Ayrıca taşınmazın değer takdirinde arsa payının etkisi de göz önünde bulundurulmuştur.

Değer Tespitini Olumlu Ve Olumsuz Etkileyen Faktörler

Olumlu Özellikler:

1. Bölgeye toplu taşıma ve özel araçlar ile ulaşım,
2. Sosyal donatı alanlarına yakın konumda yer alması,
3. Yapı Kullanma İzin Belgesi almış olması,

Olumsuz Özellikler:

1. Benzer nitelikli Ofis arzının fazla olması.

Fırsatlar Ve Tehditler Analizi

Fırsatlar:

Konumu itibari ile ulaşımının kolay sağlanması,

Tehditler:

Türkiye ve dünyayı olumsuz yönde etkilemekte olan global pandemi krizi.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

UDS. 105'de belirtildiği üzere "10.4. Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dâhilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, imar durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti, genel görüşler ve emsallerin pazarlık payları göz önüne alınarak pazar değerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde değerlendirme yapılmıştır.

Nihai olarak taşınmazın değerinin **Emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değerler ışığında**; aşağıda belirtilen nihai değerlerde olacağı yönünde kanaatimizi belirtir rapor tarafımızca tanzim edilmiştir.

YASAL DURUM DEĞER TABLOSU								
Sıra No	Blok	Kat	BB No	Nitelik	Tip	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Değer (TL)
1	-	7	21	Ofis	-	109	23.260 TL	~2.535.000 TL
2	-	7	22	Ofis	-	141	23.050 TL	~3.250.000 TL
TOPLAM								5.785.000 TL

7. SONUÇ

Sorumlu Değerleme Uzmanı Sonuç Cümlesi

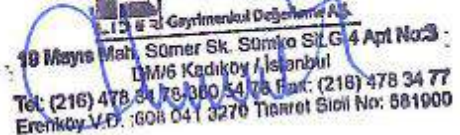
Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen ofis vasfındaki taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde; konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır.

Nihai Değer Takdiri;

30.09.2021 tarihi itibarıyla, değerlendirme konusu taşınmazların Yasal durum adil piyasa değeri (peşin);

YASAL DURUM DEĞER TABLOSU					
Blok	Kat	BB No	Nitelik	Değer (TL) KDV HARIÇ	Değer (TL) KDV DAHİL
A	2	20	Ofis	2.535.000 TL	2.991.300
A	2	21	Ofis	3.250.000 TL	3.835.000
TOPLAM				5.785.000 TL	6.826.300

Olarak takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı Engin AKKOÇ SPK L.No: 400244	Sorumlu Değerleme Uzmanı Halil İbrahim Bektaş SPK L.No: 400515
	 

(*) Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

NOT: Değerleme raporu, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamaz. Raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.

EKLER

1. Onaylı Tapu Kayıt Örneği
2. İmar Durumu
3. Mimari Proje, Yapı Ruhsatı ve İskan Belgeleri
4. Fotoğraflar
5. SPK Lisans ve Tecrübe Belgeleri
6. Tapu senetleri

EK1 : ONAYLI TAPU KAYIT BELGESİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	: 10643/1
Zemin No	: 104062935	Yükölçüm	: 24.651,86 m2
B / İçe	: İSTANBUL/SARİYER	Ana Tap. Nitelik	: A BLOK 9 KATLI B BLOK 8 KATLI C BLOK 9 KATLI D BLOK 15 KATLI E BLOK 3 KATLI F BLOK 2 KATLI
Kurum Adı	: Sarıyer TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: A / 2. NORMAL / - (Bilg. Böl. No: 20)
Muhafız / Köy Adı	: K. AYAZAĞA Mah.	Arsa Payı/Payda	: 230/106332
Mevki	:	Bağ. Böl. Nitelik	: OFİS
Çift / Sayfa No	: 206 / 20331		
Kayıt Durum	: AKTİF		

TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK

S/ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yemye	Teknik Şehiri - Tarih - Yev
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		06/12/2017 - 12146	--
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		21/08/2014 - 8063	--
Beyan	Yatırım Planı Değişikliği : 15.11.2016		30/11/2016 - 11977	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elliği No	Hiss Payı/Payda	Metrekare	Edine Şehiri - Tarih - Yev.	Teknik Şehiri - Tarih - Yev.
46817789	BURGAN FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ	TAM			İmar (TSM) - 22/01/2019 - B44	--
S/ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yemye	Teknik Şehiri - Tarih - Yev.		
Şeh	SENELİĞİ 1 LİRADAN 50 SENE MÜDDETLE İRTİ İŞLETİMLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KİRA SERHİ 10/05/1974 Y.4351	İRTİ	10/05/1974 - 8551	--		
Şeh	99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE KİRA SERHİ 28/09/2005 Y.12102	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	28/09/2005 - 12102	--		
Şeh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (4768 NO LU T.M. YERİ VE KAHLO GÜÇÜ GÜZERGAHI İÇİN 99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE 99 YIL MÜDDETLE TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE KİRA SERHİ) (Bağlama Tarih: 11/05/2016 Sayı: 0 Yıl 0 Ay 0 Gün)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	11/05/2016 - 5222	--		
Şeh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (4768 NO LU T.M. YERİ VE KAHLO GÜÇÜ GÜZERGAHI İÇİN 99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE 99 YIL MÜDDETLE TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE KİRA SERHİ) (Bağlama Tarih: 11/05/2016 Sayı: 0 Yıl 0 Ay 0 Gün)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	11/05/2016 - 5222	--		
Şeh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (4768 NO LU T.M. YERİ VE KAHLO GÜÇÜ GÜZERGAHI İÇİN 99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE 99 YIL MÜDDETLE TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE KİRA SERHİ) (Bağlama Tarih: 11/05/2016 Sayı: 0 Yıl 0 Ay 0 Gün)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	11/05/2016 - 5222	--		
Şeh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (4768 NO LU T.M. YERİ VE KAHLO GÜÇÜ GÜZERGAHI İÇİN 99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE 99 YIL MÜDDETLE TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE KİRA SERHİ) (Bağlama Tarih: 11/05/2016 Sayı: 0 Yıl 0 Ay 0 Gün)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	11/05/2016 - 5222	--		
Şeh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (4768 NO LU T.M. YERİ VE KAHLO GÜÇÜ GÜZERGAHI İÇİN 99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE 99 YIL MÜDDETLE TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE KİRA SERHİ) (Bağlama Tarih: 11/05/2016 Sayı: 0 Yıl 0 Ay 0 Gün)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	11/05/2016 - 5222	--		

Rapor Tarih: / Sayf: 18.08.2021 10:31

1

Şeh	Finansal Kiralama Şehi	BURGAN FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. VE LİDER TURİZM A.Ş.	LİDER TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	11/05/2019 - 403	--
on 01/01/2019 tarih 18002943 sayılı Şehiyine ile. (Bağlama Tarih: 18/03/2019 Sayı:)					

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	: 10643/1
Zemin No	: 104062938	Yükölçüm	: 24.651,86 m2
B / İçe	: İSTANBUL/SARİYER	Ana Tap. Nitelik	: A BLOK 9 KATLI B BLOK 8 KATLI C BLOK 9 KATLI D BLOK 15 KATLI E BLOK 3 KATLI F BLOK 2 KATLI
Kurum Adı	: Sarıyer TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: A / 2. NORMAL / - (Bilg. Böl. No: 21)
Muhafız / Köy Adı	: K. AYAZAĞA Mah.	Arsa Payı/Payda	: 341/106332
Mevki	:	Bağ. Böl. Nitelik	: OFİS
Çift / Sayfa No	: 206 / 20332		
Kayıt Durum	: AKTİF		

TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK

S/ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yemye	Teknik Şehiri - Tarih - Yev
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		06/12/2017 - 12146	--
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		21/08/2014 - 8063	--
Beyan	Yatırım Planı Değişikliği : 15.11.2016		30/11/2016 - 11977	--

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tamam	Tarih / Yemye
3880958	Depo	DEPO	22/01/2019 - B44

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elliği No	Hiss Payı/Payda	Metrekare	Edine Şehiri - Tarih - Yev.	Teknik Şehiri - Tarih - Yev.
40817790	BURGAN FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ	TAM			İmar (TSM) - 22/01/2019 - B44	--
S/ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yemye	Teknik Şehiri - Tarih - Yev.		
Şeh	SENELİĞİ 1 LİRADAN 50 SENE MÜDDETLE İRTİ İŞLETİMLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KİRA SERHİ 10/05/1974 Y.4351	İRTİ	10/05/1974 - 8551	--		
Şeh	99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE KİRA SERHİ 28/09/2005 Y.12102	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	28/09/2005 - 12102	--		
Şeh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (4768 NO LU T.M. YERİ VE KAHLO GÜÇÜ GÜZERGAHI İÇİN 99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE 99 YIL MÜDDETLE TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE KİRA SERHİ) (Bağlama Tarih: 11/05/2016 Sayı: 0 Yıl 0 Ay 0 Gün)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	11/05/2016 - 5222	--		
Şeh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (4768 NO LU T.M. YERİ VE KAHLO GÜÇÜ GÜZERGAHI İÇİN 99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE 99 YIL MÜDDETLE TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE KİRA SERHİ) (Bağlama Tarih: 11/05/2016 Sayı: 0 Yıl 0 Ay 0 Gün)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	11/05/2016 - 5222	--		
Şeh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (4768 NO LU T.M. YERİ VE KAHLO GÜÇÜ GÜZERGAHI İÇİN 99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE 99 YIL MÜDDETLE TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE KİRA SERHİ) (Bağlama Tarih: 11/05/2016 Sayı: 0 Yıl 0 Ay 0 Gün)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	11/05/2016 - 5222	--		

Rapor Tarih: / Sayf: 18.08.2021 10:31

1

Şirket	1 YIL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (4764 NO LU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZERGAHI İÇİN 99 YILLIĞI 1 YIL BEDELİLE 99 YIL MÜDDETLE TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE KİRA SERİSİ) (Başlama Tarihi:11/01/2016 Sıra:0 Yıl:0 Ay:0 Gün:0)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	18/05/2016 - 5223	-
Şirket	1 YIL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (4764 NO LU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZERGAHI İÇİN 99 YILLIĞI 1 YIL BEDELİLE 99 YIL MÜDDETLE TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE KİRA SERİSİ) (Başlama Tarihi:11/01/2016 Sıra:0 Yıl:0 Ay:0 Gün:0)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	18/05/2016 - 5222	-
Şirket	Finansal Kalamın Şefi: BÜĞÜKAN FİNANSAL KURULAMA A.Ş. VE LİDER TURİZM A.Ş. rna.05/01/2019 tarih 18802943 sayılı Sözleşme ile. (Başlama Tarihi:10/01/2019 Sıra:1)	LİDER TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	11/01/2019 - 463	-

* Tesis edilen şirketler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor Numarası: tk100645

Bilgi: GÖÇER

Kayıtlara Uygundur.

15.10.2021

Bilgi: GÖÇER

Yapı Mühür Yardımcısı

EK2 : İMAR DURUM BELGESİ

	T.C. SARIYER BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Sayı : E-24635399-310.05.01-39940 Konu : İmar Durumu	18.10.2021
LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad. GİZ 2000 Plaza No:7/14 D:55-56 Sarıyer/İSTANBUL	
İlgi : 06/10/2021 tarih ve 32728 sayılı dilekçeniz.	
İlgi dilekçe ile; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 10632 Ada, 1 Parsel, 1 Ada, 118 Parsel, 10622 Ada, 2 Parsel ve 11 Ada, 20 Parsel sayılı taşınmazların imar durumu ve varsa son üç yılda imar durumunda meydana gelen değişiklikleri de içeren onaylı imar durum belgesinin elden verilmesi istenilmektedir. 10632 Ada, 1 Parsel (yeni 10643 Ada, 1 Parsel) sayılı yer; 20.03.2012 tasdik tarihli, 01.02.2013 tasdik tarihli ve 01.10.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Ayazağa Cendere Vadisi C Alt Bölgesi Uygulama İmar Planları'nda; TAKS:0.20-0.50, KAKS:1.2 (net alandan), kısmen hmaks.:35m. kısmen de hmaks.:50m. yapılanma şartlarında "EĞİTİM BİLİŞİM TEKNOLOJİ ALANI" lejantında kalmaktadır. Plan notları, 2.8 Eğitim, Bilişim, Teknoloji (EBT) Kullanımları maddesine göre; "Bilgi ve Teknoloji üreten sektörler ile bu sektörlerin alt sektörlerinin, bilişim, iletişim ve ileri teknolojileri geliştirmek üzere kullandığı tesisler, laboratuvar, ofisler, teknoparklar, üniversiteler, ileri teknoloji enstitüleri, Ar-Ge birimleri, teknik, yüksek öğretim, akademik eğitim kurumları ve ait olduğu kullanımlardır" denilmektedir. Plan notu Genel hükümler bölümü 4.3 maddesine göre; "Alan bütününde EBT alanları oranı min. %60, TKT alanları max. %40 olabilir. Belirtilen fonksiyon alanı oranları alt bölge bütününde aranır" denilmektedir. Söz konusu parselde ait imar işlem dosyasında yapılan incelemede; parsel üzerinde yer alan yapılarla ilişkin, 19.01.2015 tarih ve 01, 01/1-2-3-4-5 sayılı ile 6 adet Yapı Ruhsatı, 04.12.2017 tarih ve 181-186 sayılı ile 6 adet Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmiştir. 1 Ada, 118 Parsel sayılı yer; 17.01.2015 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli-Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı ve 12.01.2018 tasdik tarihli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 1 Ada, 110-33-80-112-118-119-120 ve 148 parsellerin bir kısmına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine göre; kısmen KAKS değeri E:2.30 çekme mesafeleri içinde kalmak kaydıyla maks TAKS:0.40 yapılanma şartlarında "T1" ile tanımlanan "TİCARET ALANI" lejantında, kısmen "YEŞİL ALAN", kısmen de "YOL" alanında kalmaktadır. Plan notu Genel Hükümler bölümü, 1.maddesine göre; Kentsel ve sosyal donatı alanları ile teknik altyapı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz. Parselde ait imar işlem dosyasında yapılan incelemede; Şişli Belediye Başkanlığı tarafından çarşı ve büro olmak üzere 81 bağımsız bölüm için 07/11/1996 tarih, 95/452 sayılı ile Yapı Ruhsatı ve 08/04/1999 tarih, 1951 sayılı ile Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) düzenlenmiştir. 10622 Ada, 2 Parsel de kapsayan bölge, 6360 sayılı yasa (2. madde 38. fıkrası) kapsamında, 30.03.2014 tarihinden itibaren İstanbul Sarıyer İlçesi sınırlarına dahil edilen alanlardan olup, 03/12/2018 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondü Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı'nda; "TİCARET + TURİZM + KONUT" alanında kalmakta iken, 03/12/2018 onay tarihli İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondü Önleme Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları İstanbul 13. İdare Mahkemesinin 29/04/2021 tarihli ve Esas No: 2019/435 ve Karar No: 2021/800 sayılı kararı ile iptal edildiğinden imar uygulaması yapılamamaktadır. Parselde ait imar işlem dosyasında yapılan incelemede; Şişli Belediye Başkanlığı tarafından parsel	
Bu belge görevli elektronik imza ile imzalanmıştır. [R:6211554]	
Doğrulama Kodu : 73962	Doğrulama Adresi : https://www.turkiye.gov.tr/sariyer-belediyesi-dbya
Pınar Mahallesi, Günyüzü Caddesi, No: 2 Sarıyer/İstanbul	Bilgi İçin : Engi ERDEM
Telefon No: 444 1 722	Faks No: (0212) 338 40 35
e-Posta: imar@sariyer.bel.tr	İnternet Adresi: www.sariyer.bel.tr
1/2	

üzerinde bulunan yapılara ilişkin, 02.03.2012 tarih ve 1/26, 1/27...1/68 sayılar ile 43 adet Yeni Yapı Ruhsatı düzenlendiği, yine Şişli Belediye Başkanlığı tarafından 18.07.2012 tarih, 12/1-26, 12/1-28, 12/1-29, ..., 12/1-35, 12/1-37, ... 12/1-43, 12/1-45, ..., 12/1-68 sayılar ile 35 adet, 31.05.2013 tarih, 12/1-68 ve 12/1/26 sayılar ile 2 adet, 09.10.2013 tarih, 12/1-49 sayı ile 1 adet Tadilat Yapı Ruhsatı düzenlendiği, akabinde idareміz tarafından, 37 adet yapı için 25.08.2016 tarihinde Tadilat Ruhsatları düzenlendiği, yine idareміz tarafından toplamda 37 adet blok için 24/01/2017 tarih, 06, 07, ..., 27 sayılar ile A1, A2, ..., A5, B4, C2, C3, ..., C14, T1, T2, T3 bloklara, 17/08/2017 tarih, 132,133,134 sayılar ile C15, OC, OD bloklara, 09.11.2017 tarih, 179 sayı ile OB bloka, 22/01/2018 tarih, 03,04, ..., 07 sayılar ile B1, B3, C1,T4, E bloklara, 25/01/2018 tarih, 08,09, ..., 13 sayılar ile de B2, D, F1, F2, F3, OA bloklara Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) düzenlenmiştir.

11 Ada, 20 Parsel sayılı yer; 17.01.2015 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı ve 17.06.2016 onay tarihli İtirazlara İlişkin Plan tadilatına göre; kısmen TAKS:0.40, KAKS:2.00 yapılanma şartlarında "T2" ile gösterilen "TİCARET ALANI", kısmen "İSKİ HİZMET ALANI", kısmen de "İSKİ TARİHİ TAKSİM SUYU GALERİSİ" alanında kalmaktadır.

Plan Notları Genel Hükümler bölümü, 33. maddesine göre; İSKİ Taksim Vakıf Suyu Koruma Hattında yer alan parsellerde İSKİ ve ilgili koruma kurulundan görüş alınmadan uygulama yapılamaz. Ancak Vakıf Suyu Koruma Hattından etkilenen ve daha önceden ilgili kurul ve İSKİ'den görüş alınarak inşaat ruhsatı verilmiş parsellerde bu görüşler doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

Plan Notları Genel Hükümler bölümü, 1. maddesine göre; kentsel ve sosyal donatı alanları ile teknik altyapı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

Parsele ait imar işlem dosyasında yapılan incelemede; Şişli Belediye Başkanlığı tarafından dükkân ve ofis olmak üzere 85 bağımsız bölüm için 08.06.2005 tarih 1/45 sayı ile Yapı Ruhsatı, 31.12.2007 tarih, 7933 sayı ile Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) düzenlenmiştir.

Bilgilerinize rica ederim.

Sevgi ATALAY
Belediye Başkanı a.
Teknik Başkan Yardımcısı

BELGE TASLAKI
ELEKTRONİK İMZALANMIŞ

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

[R:6211554]

Doğrulama Kodu : 73962

Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/sariyer-belediyesi-citys>

Pazar Mahallesi, Özyüzlü Caddesi, No: 2 Sarıyer/İstanbul

Telefon No: 444 1 722

Faks No: (0212) 338 40 35

Kep Adresi:

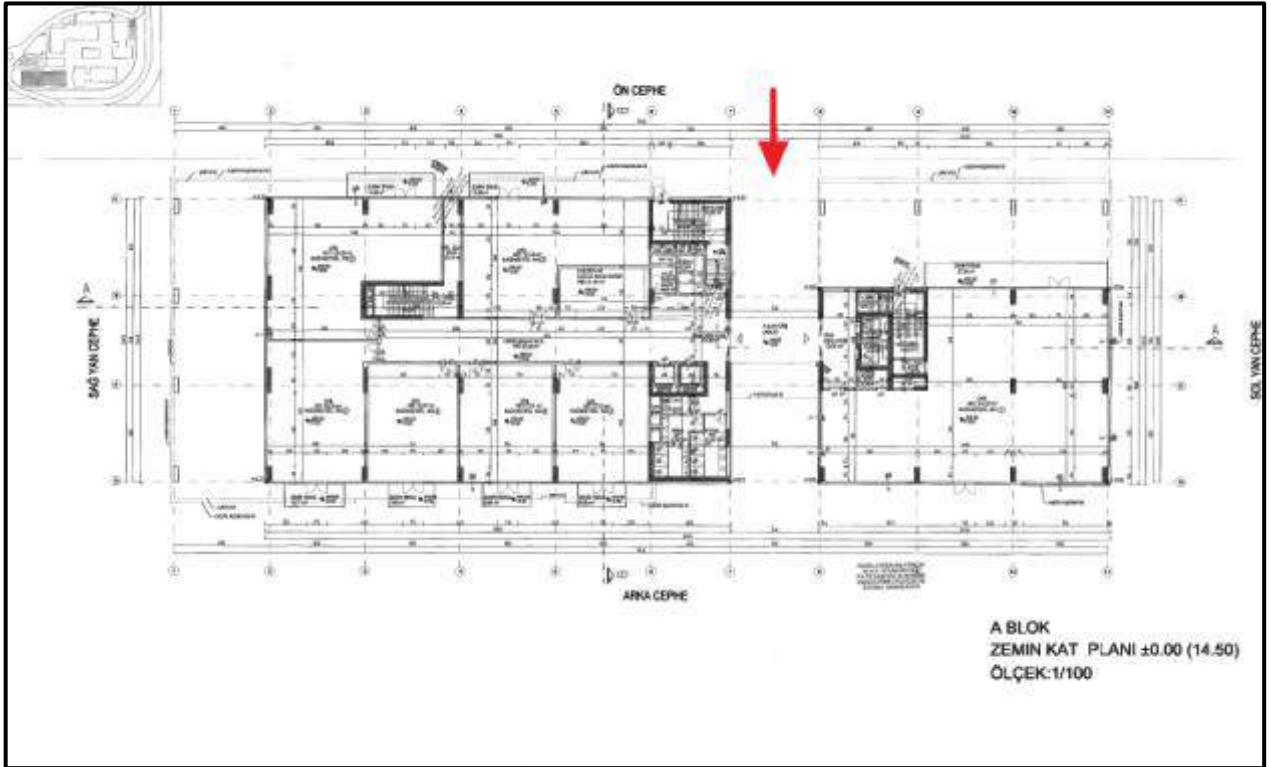
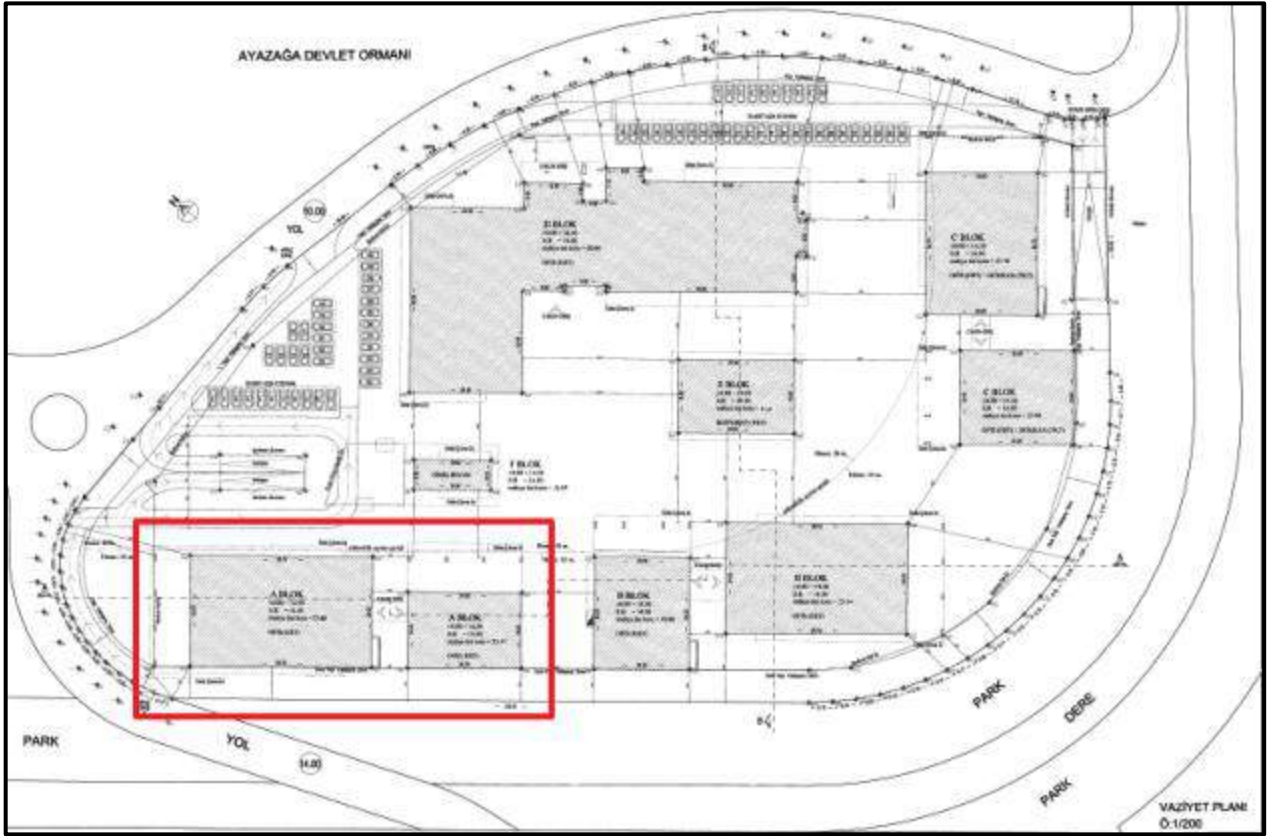
e-Posta: imar@sariyer.bel.tr

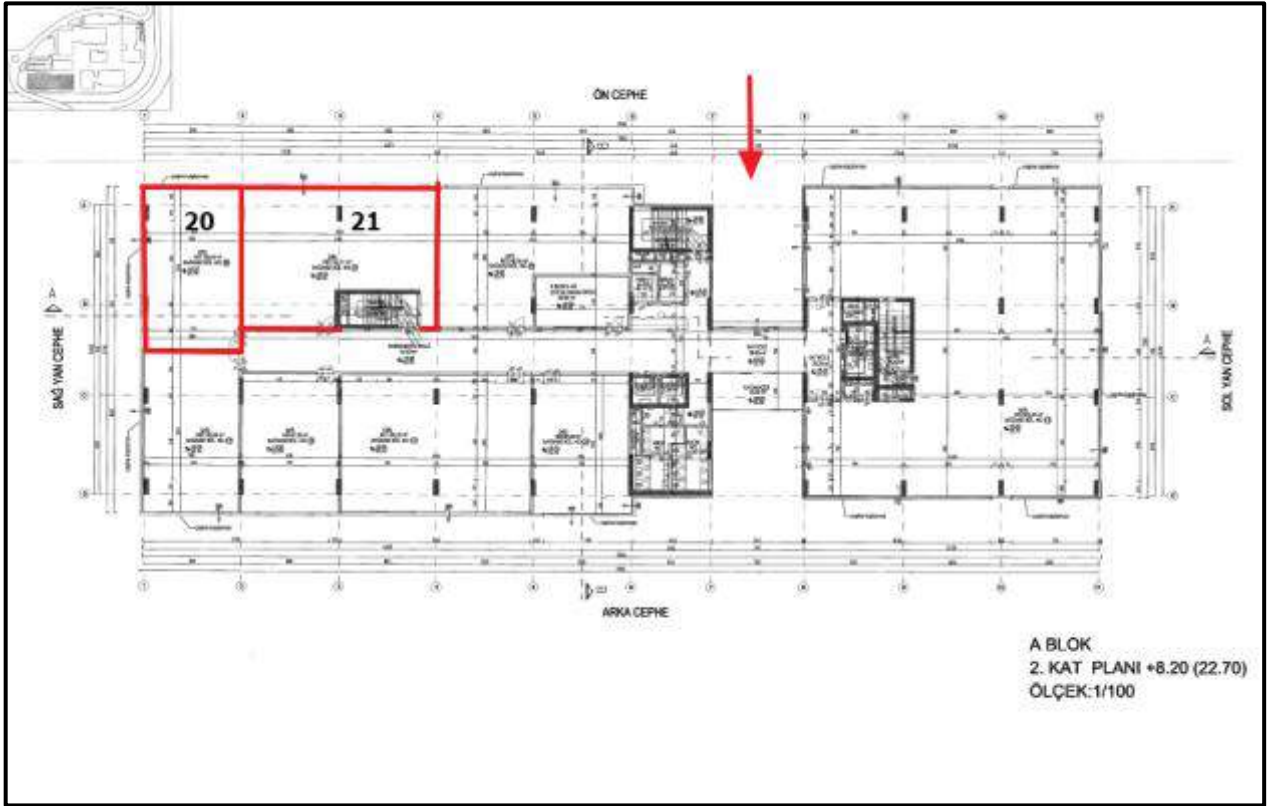
İnternet Adresi: www.sariyer.bel.tr

Bilgi İçin : Ergi ERDEM

Raporite







ENERJİ KİMLİK BELGESİ

binapTR
BİNA ENERJİ PERFORMANSI

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın
Tipi : Ofis
İnşaat Yılı :
Kapalı Kullanım Alanı : 7.791,00
Ada, Parseli : 10632/F21C15C3A/1
Adresi : Ayazaga Mah. Cendere Cad. Yolu No:13 A Blok Sarıyer/İSTANBUL
Bina Sahibinin
Adı Soyadı : TEKLOS TEK. LOJ. HİZM. A.Ş. VE HİSS.
Adresi : Ayazaga Mah. Cendere Cad. Yolu No:13 Sarıyer İstanbul
Müşterek Tesisatların Sahibi (gerekliyse)
Adı Soyadı : TEKLOS TEK. LOJ. HİZM. A.Ş. VE HİSS.
Adresi : Ayazaga Mah. Cendere Cad. Yolu No:13 Sarıyer İstanbul

Binanın Resmi


Enerji Performansı
Yüksek
A
B
C
D
E
F
G
Düşük
157,24 kWh/m².yıl

Sera Gazı Emisyonu
Düşük
A
B
C
D
E
F
G
Yüksek
88,19 kg eqd. CO₂/m².yıl

Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı
%0,00


Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıf
		Kilowatt saat (kWh/yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Kullanım Alanı Başına (kWh/m ² .yıl)	
TOPLAM		1.225.018,85	2.497.674,94	157,24	AB CDEFG
ISITMA	Isıtma Sistemi, Isıtma Sistemi	210.569,79	496.944,71	27,03	AB CDEFG
YIHI SICAK SU	Isıtma Sistemi, Sıcak Su Sistemi, Sıcak Su Sistemi	289.242,31	289.242,31	37,13	AB CDEFG
SOĞUTMA	Isıtma Sistemi, Soğutma Sistemi	261.903,10	618.091,32	33,62	AB CDEFG
HAVALANDIRMA	Havalandırma Sistemi	1.752,52	4.135,94	0,22	AB CDEFG
AYDINLATMA		461.551,13	1.089.260,66	59,24	AB CDEFG

Açıklamalar

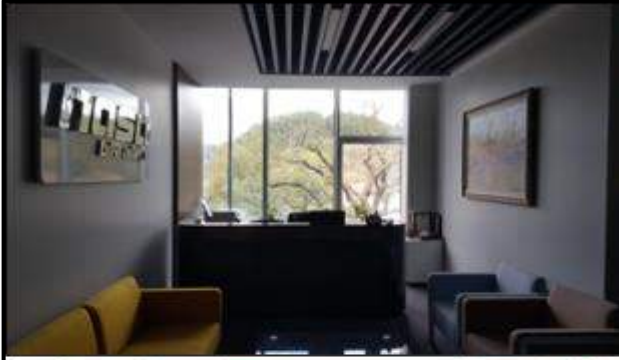
Belgenin
Numarası : 53496245423AF
Veriliş Tarihi : 25.11.2014
Son Geçerlilik Tarihi : 25.11.2024

Belgeyi Düzenleyenin
Adı Soyadı : Hakan KONUK
Firması : HG Yapı Muh. Mus. Ins. Ve Taah. Tic. Ltd. Şti.
Oda Sicil No : EVD-34-0067



HG YAPI MÜHENDİSLİK
MÜŞ. İNŞ. ve TAAH. TİC. LTD. ŞTİ.
Lütfü M. İnş. Sıra Cd. No: 31 Fındıklı/İST.
Tel: (0216) 483 20 68 - Fax: (0216) 483 20 68
Pbx: 0216 483 20 68

EK 4: FOTOĞRAFLAR





EK5 : SPK LİSANS VE TECRÜBE BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 29.05.2007	No : 400515
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	
Halil İbrahim BEKTAŞ	
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlker ARIKAN GENEL SEKRETER	
	 E. Nevzat ÖZTANGUT BİRLİK BAŞKANI

	
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ	
Belge Tarihi: 19.11.2020	Belge No: 2019-01.3667
Sayın Halil İbrahim BEKTAŞ (T.C. Kimlik No: 65803040646 - Lisans No: 400515)	
Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.	
 Doruk KARŞI Genel Sekreter	 Encan AYDOĞDU Başkan

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 13.06.2005

No : 400244

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

Engin AKKOÇ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

[Signature]

İlker ARİKAN
GENEL SEKRETER



[Signature]

Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.1171

Sayın Engin AKKOÇ

(T.C. Kimlik No: 27749353280 - Lisans No: 400244)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

[Signature]

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

[Signature]

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

EK6 : TAPU SENETLERİ

ANA GAYRİMENKUL	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	ŞARİYER									
	Mahallesi	KAYAZAĞA									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü						
	10632	1	A BLOK 9 KATLI B BLOK 8 KATLI C BLOK 9 KATLI D BLOK 15 KATLI E BLOK 3 KATLI F BLOK 4 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI		ha	m ²	dm ²				
						24.551,86	m ²				
Sınırı	Planındadır		Zemin Sistem No : 88026292 QR Kodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.								
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐		DEVRE MÜLK		☐	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.			
1.475.000,00		OFİS		220/106332		A-	2. NORMAL	20			
Edinme Sebebi		Tamamı LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken BURGAN FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ adına 6361 S.Y. Göre Devir Ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi işleminden YDN PLANI : Yönetim Planı Değişikliği : 15.11.2016									
Sahibi		BURGAN FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ Tam									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi			
Cilt No.		463	206	20331		11/01/2019		Cilt No.			
Sahife No.							Sahife No.				
Sıra No.							Sıra No.				
Tarih							Tarih				
NOT:		* Mülkiyet hakkı ayrı bir belge ile gösterilmez. * Mülkiyet hakkı ayrı bir belge ile gösterilmez. * Mülkiyet hakkı ayrı bir belge ile gösterilmez. * Mülkiyet hakkı ayrı bir belge ile gösterilmez.									

ANA GAYRİMENKULÜN		İli		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
		İlçesi		SARIYER						
		Mahallesi		KAYAZAĞA						
		Köyü								
		Sokağı								
		Mevkii								
Pafta No.		Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		ha	m ²	dm ²
	10632	1		A BLOK 9 KATLI B BLOK 8 KATLI C BLOK 9 KATLI D BLOK 15 KATLI E BLOK 3 KATLI F BLOK 4 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI		24.651,86 m ²				
Sınırı		Planındadır				Zemin Sistem No : 88026294 QR Kodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.				
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐		DEVRE MÜLK		
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.		
2.150.000,00		OFİS		381/106332		A/-	2. NORMAL	21		
Edinme Sebebi		Tamamı LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken BURGAN FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ adına 6361 S.Y. Göre Devir Ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi işleminden EKLENTİ : DEPO YÖN. PLANI :Yönetim Planı Değişikliği : 15.11.2016								
Sahibi		BURGAN FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ Tam								
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.	463	206	20332		11/01/2019	Cilt No.				
Sahife No.						Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				
NOT : * Müktesidatı parçaları halinde de geçerli olan tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. - Tapu ve Kadastro Müdürlüğüne gönderilecek tapu kütüğüne ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.										

Stok No 199