Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

LDR TURİZM AŞ.

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, 10622 ada 183.484,18 m² yüzölçümlü 2 no.lu parselde kain, T4 Blok, 89 Bağımsız Bölüm Numaralı Taşınmaz (1 adet ofis)

HAZIRLAYAN
Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

TARIH: 01.11.2021

RAPOR NO: 2021-OZ-153

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	**LDR TURİZM AŞ.**
Dayanak Sözleşmesi	04.10.2021 tarihli Sözleşme.
Rapor Tarihi/Sayısı ve Konusu	01.11.2021 tarih ve 2021-OZ-153 sayılı Rapor. İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, 10622 ada 183.484,18 m² yüzölçümlü 2 no.lu parselde kain, T4 Blok, 89 Bağımsız Bölüm Numaralı Ofis ve İşyeri nitelikli Taşınmazın 30.09.2021 tarihi itibariyle adil piyasa değeri (peşin) takdiri amacıyla hazırlanmıştır.
Gayrimenkulün Adresi	Maslak Mahallesi, Taşyoncası Sokak, Maslak 1453 Sitesi, T4 Blok, No: 1U, BB: 89, Sarıyer/ İstanbul (UAVT: 1105100794)
Gayrimenkulün Kullanımı	1 Adet Ofis Nitelikli Taşınmaz
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, 10622 ada 183.484,18 m² yüzölçümlü 2 no.lu parselde kain, T4 Blok, 89 Bağımsız Bölüm Numaralı Taşınmazın 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; 10622 Ada, 2 Parseli 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 Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı'nda "Ticaret+Turizm+Konut" alanında kalmakta iken, 03.12.2018 onay tarihli İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondu 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. Parsele ait imar işlem dosyasında yapılan incelemede; Şişli Belediye Başkanlığı tarafından parsel 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 idaremiz tarafından, 37 adet yapı için 25.08.2016 tarihinde Tadilat Ruhsatları düzenlendiği, yine idaremiz 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 blokara, 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 blokara Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) düzenlenmiştir.
Resmi Evrak	Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde taşınmazın dosyası incelenmiştir. Taşınmazların içinde yer aldığı; **T4 Blok için;** 02.03.2012 tarih 1-28 sayı ile Yeni Yapı Ruhsatı, 25.08.2016 tarih, 66/27 sayı ile Tadilat Ruhsatı ve 22.01.2018 tarih, 06 sayı ile Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) düzenlenmiştir. 5/A yapı sınıfında, 16 kat yol seviyesi altında, 1 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 17 Katlı binada 256 adet ofis ve işyeri için ortak alanları ile beraber toplam 48.561,87 m² kapalı alana sahiptir.

30.09.2021 tarihi itibariyle değerleme konusu taşınmazın Yasal durum adil piyasa değeri (peşin);

YASAL DURUM DEĞER TABLOSU					
Blok	**Kat**	**BB No**	**Nitelik**	**Değer (TL) KDV HARİÇ**	**Değer (TL) KDV DAHİL**
T4	10.Bodrum	89	Ofis ve İş Yeri	2.535.000 TL	2.991.300

Olarak takdir edilmiştir.

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

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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.Gayrimenkulerin Yeri ve Konumu 7
3.2 Gayrimenkullerin Çevresel Özellikleri 7
3.3 TAPU KAYIT BİLGİLERİ 9
3.3.1 Tapu Bilgileri 9
3.3.2 Tapu İncelemesi 10
3.3.3 Tapu Kayıtlarında Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler 10
3.3.4 Tapu Kayıtları Açısından Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Fonları ya da Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş 10
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 11
3.4.3. İmar Durumu Bilgileri 11
3.4.4. İmar Durumunda Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler (İmar Durumundaki Değişiklikler Ve Kamulaştırma Vs.) 12
3.4.5.Yasallığına İlişkin Evrakın Mevcudiyeti Bilgisi 12
3.4.6. İmar Bilgileri Açısından Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Fonları ya da Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş 13
3.4.7. Geliştirilen Projeye Dayanan Değerle İlgili Bilgi Ve Varsayımlar 13
3.4.8. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler (kat karşılığı, satış vaadi vs.) 14
3.4.9. Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi 14
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ VE YERİNDE TESPİTLER 14
4.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR, PİYASA ANALİZİ 15
4.1.1.Genel Ve Sosyo Ekonomik Veriler 28
4.1.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi 30
4. 1. 2. 1. İl 30
4. 1. 2. 2. İlçe 31
4. 2. GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ 35
4. 2. 1. Ruhsat vs. Yasallığına Aykırı İmalatlarla İlgili Bilgiler 36
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 37
4. 2. 3. Taşınmazın değerleme tarihi itibari ile hangi amaçla kullanıldığı bilgisi 37

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BU YÖNTEMLERLE ULAŞILAN SONUÇLAR 37
5.1 Pazar (Piyasa Değeri) Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) 38
Emsaller 38
Emsaller ve taşınmazın konumunu gösterir kroki 39
Emsaller Ve Yorumlanması 39
5.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı 40
5.3 Gelir Kapitalizasyon Metodu 40
5.4 Diğer tespit ve analizler 40
Gayrimenkulün değerine etki eden faktörler ve değer tespiti 40
Değer Tespitini Olumlu Ve Olumsuz Etkileyen Faktörler 41
Fırsatlar Ve Tehditler Analizi 41
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ 41
7. SONUÇ 42
EKLER 42

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

1. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI VE TÜRÜ	:	Bu rapor, LDR TURİZM A.Ş.'nin 04.10.2021 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 01.11.2021 tarihinde, 2021-OZ-153 rapor numarası ile; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, 10622 ada 183.484,18 m² yüzölçümlü 2 no.lu parselde kain, T4 Blok 89 Bağımsız Bölüm Numaralı ofis ve işyeri nitelikli, LDR Turizm Anonim Şirketi mülkiyetinde yer alan taşınmazın 30.09.2021 tarihi itibariyle 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.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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 iştigal 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 taşınmazın; 30.09.2021 tarihi itibari ile adil piyasa değeri takdiri amaçlı tanzim edilmektedir. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

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

183.484,18 m² imar parseli üzerinde inşa edilmiş 37 adet yapıdan oluşmaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu

T4 Blok için; 02.03.2012 tarih 1-28 sayı ile Yeni Yapı Ruhsatı, 25.08.2016 tarih, 66/27 sayı ile Tadilat Ruhsatı ve 22.01.2018 tarih, 06 sayı ile Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) düzenlenmiştir. 5/A yapı sınıfında, 16 kat yol seviyesi altında, 1 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 17 Katlı binada 256 adet ofis ve işyeri için ortak alanları ile beraber toplam 48.561,87 m² kapalı alana sahiptir.

Emlak Konut GYO AŞ'nin, Sarıyer Belediye Başkanlığı'na T.C. İstanbul 6. İdare Mahkemesi kanalı ile açmış olduğu 26.02.2021 tarih, 2021/263 Esas No, 2021/277 Karar No'lu Kararında "Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 10622 ada, 1 parsel sayılı taşınmazda inşa edilen yapıların, ruhsatlarının dayanağı imar planlarının yargı kararı ile yürütmesinin durdurulduğundan bahisle, seviyelerinin tespit edilerek inşai faaliyetten men edilmesine ilişkin 13/11/2015 tarihli tutanağın ve inşai faaliyetlerin durdurulması gerektiğinin bildirilmesine ilişkin 17/11/2015 tarih ve 4422 sayılı Sarıyer Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü işleminin somut olaya, maddi gerçeğe ve hukuka aykırı olduklarından bahisle iptali istemi ile açılan davada, Hukuka aykırılığı saptanmış olan planlara göre düzenlenen yapı ruhsatlarının iptal edilmemiş olması, yapıların inşai faaliyetlerinin durdurulmasına engel teşkil etmeyeği, bu durumda; uyuşmazlık konusu parselde, yürürlükte olduğu dönemde geçerli olan imar planları uyarınca düzenlenen yapı ruhsatları ile inşa edilmekte olan yapıların, ruhsatlarının dayanağı imar planları hakkında verilen yargı kararı üzerine, seviyelerinin tespit edilmesi ve tedbir amacıyla inşaatlarının durdurulmasına ilişkin işlemlerde hukuka aykırılık bulunmadığı belirtilmiştir. Açıklanan nedenle davanın reddi yönünde karar verildiği görülmüştür.

Sarıyer Tapu Müdürlüğünde taşınmaza ait 15.08.2016 tarih, 11/576 numaralı kat irtifakına esas onaylı projesi incelenmiştir.

3.1.Gayrimenkulerin Yeri ve Konumu

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Maslak Mahallesi, Taşyoncası Sokak, Maslak 1453, T4 Blok, No: 1U, BB: 89 posta adresinde yer almaktadır. Taşınmazlara ulaşım için; Katar Caddesi üzerinde İTÜ Ayazağa yönünde ilerlerken yolun sağ kolunda yer almakta olan İstinye Park Avm'yi 1 km geçtikten sonra sağa dönülerek Eski Büyükdere Caddesine girilip ~ 590 m ilerlendikten sonra tam sağa dönülerek Anka Sokağına ulaşılır. Sokak üzerinde ~ 830 m ilerledikten sonra Söğütözü Sokağına ulaşılır. Sokak üzerinde ~ 900 m ilerledikten sonra değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu T4 Blok yolun sağ 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; İstinye Park AVM, 42 Maslak, Sarıyer Belediye Başkanlığı, Doğuş Center, Spine Tower, Beybi Giz Plaza, Spring Giz Plaza, Noramin İş Merkezi, İTÜ Ayazağa Yerleşkesi, Mashattan, Atatürk Oto Sanayi Sitesi gibi bilinirliği yüksek referans noktaları yer almaktadır. Bölge Sarıyer İlçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Bölgeye toplu taşıma ve özel araçlar ile ulaşım sağlanmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Harita

41.119133, 29.007406

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

3.3 TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Sarıyer İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde 07.10.2021 tarih saat 13:54'de yapılan incelemelere göre tespit edilmiştir.

3.3.1 Tapu Bilgileri

SAHİBİ ve HİSSESİ	:	LDR Turizm Anonim Şirketi (1/1)
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Sarıyer
MAHALLESİ	:	M. Ayazağa
KÖYÜ	:	-
MEVKİİ	:	-
SOKAĞI	:	-
PAFTA NO	:	1-2
ADA NO	:	10622
PARSEL NO	:	2
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	37 Adet Betonarme Bina Ve Arsası
ARSA ALANI	:	183.484,18
BLOK		T4
KAT NUMARASI	:	10.Bodrum
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	89
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	:	Ofis Ve İş Yeri
ARSA PAYI	:	128/800186
CİLT	:	264
SAYFA	:	26081
TARİH	:	23.11.2018
YEVMİYE	:	12805
TAPU CİNSİ	:	Kat Mülkiyeti

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

3.3.2 Tapu İncelemesi

Sarıyer İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde 07.10.2021 tarih saat 13:54'de alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri (aktif-pasif kayıt) ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur;

Beyanlar Hanesi:

- Yönetim Planı : 26.09.2016

- Kİ dan KM ne Çevrilmiştir. (03.03.2017- 2168)

-Kİ den KM ne Çevrilmiştir. (12.03.2018- 2576)

- Eklenti: Depo: 10. Bodrum katta 145 nolu depo 06.10.2016- 9878

Rehinler Hanesi:

- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 10.07.2020 tarih 8341 yevmiye numarası ile 1.dereceden 3.000.000,00 TL bedelli ipotek bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesi:

- 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (05.06.2012 tarihinden başlamak üzere 99 yıllığı 1 TL bedelle TEDAŞ lehine) (Başlama Tarih: 05.06.2012 Süre: 99 Yıl) (20.06.2012- 10594)

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 Yıl Müddetle 99 Yıllığı 1 TL Bedelle Kira Şerhi) (Başlama Tarih: 05.11.2015 Süre: 99 Yıl) (27.01.2016- 827)

3.3.3 Tapu Kayıtlarında Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler

Daha önce Çağdaş Faktoring Anonim Şirketi Mülkiyetinde bulunan taşınmazın 23.11.2018 tarih, 12805 yevmiye numarası ile LDR Turizm Anonim Şirketine geçmiş olduğu aktif/ pasif kayıtları gösteren takbis (taşınmaza ait tapu kayıdı) belgesi üzerinde görülmüştür.

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 ve Sarıyer Tapu Müdürlüğünde incelemeler yapılmıştır.

183.484,18 m² imar parseli üzerinde inşa edilmiş 37 adet yapıdan oluşmaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu

T4 Blok için; 02.03.2012 tarih 1-28 sayı ile Yeni Yapı Ruhsatı, 25.08.2016 tarih, 66/27 sayı ile Tadilat Ruhsatı ve 22.01.2018 tarih, 06 sayı ile Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) düzenlenmiştir. 5/A yapı sınıfında, 16 kat yol seviyesi altında, 1 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 17 Katlı binada 256 adet ofis ve işyeri için ortak alanları ile beraber toplam 48.561,87 m² kapalı alana sahiptir.

Emlak Konut GYO AŞ'nin, Sarıyer Belediye Başkanlığı'na TC İstanbul 6. İdare Mahkemesi kanalı ile açmış olduğu 26.02.2021 tarih, 2021/263 Esas No, 2021/277 Karar No'lu Kararında "Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 10622 ada, 1 parsel sayılı taşınmazda inşa edilen yapıların, ruhsatlarının dayanağı imar planlarının yargı kararı ile yürütmesinin durdurulduğundan bahisle, seviyelerinin tespit edilerek inşai faaliyetten men edilmesine ilişkin 13/11/2015 tarihli tutanağın ve inşai faaliyetlerin durdurulması gerektiğinin bildirilmesine ilişkin 17/11/2015 tarih ve 4422 sayılı Sarıyer Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü işleminin somut olaya, maddi gerçeğe

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

ve hukuka aykırı olduklarından bahisle iptali istemi ile açılan davada, Hukuka aykırılığı saptanmış olan planlara göre düzenlenen yapı ruhsatlarının iptal edilmemiş olması, yapıların inşai faaliyetlerinin durdurulmasına engel teşkil etmeyeği, bu durumda; uyuşmazlık konusu parselde, yürürlükte olduğu dönemde geçerli olan imar planları uyarınca düzenlenen yapı ruhsatları ile inşa edilmekte olan yapıların, ruhsatlarının dayanağı imar planları hakkında verilen yargı kararı üzerine, seviyelerinin tespit edilmesi ve tedbir amacıyla inşaatlarının durdurulmasına ilişkin işlemlerde hukuka aykırılık bulunmadığı belirtilmiştir. Açıklanan nedenle davanın reddi yönünde karar verildiği görülmüştür.

Sarıyer Tapu Müdürlüğünde taşınmaza ait 15.08.2016 tarih, 11/576 numaralı kat irtifakına esas onaylı projesi incelenmiştir.

Değerleme konusu;

T4 Blok, 89 B.B. Nolu "Ofis ve İş Yeri" Nitelikli Taşınmaz; onaylı projesinde, 10. Bodrum katta bina giriş yönüne göre ön orta cephede yer almaktadır. Onaylı projesinde; ofis, banyo, teras alanlarından oluşmakta olup, brüt; 110 m²'dir.

3.4.2. Yapı Denetimi Bilgileri

Emlak Konut GYO A.Ş. kendi mevzuatı ve Kamu İhale ile Yüksek Denetleme Kurulu'na göre kamu kurumu olduğundan, T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından yazılmış 19.01.2004 tarih ve 669 sayılı yazıya göre Emlak Konut GYO. A.Ş. tarafından yaptırılacak yapıların fenni mesuliyeti; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 26. Maddesi uyarınca kuruluşun kendisince ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarında ayrı ayrı üstlenilecektir.

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;

10622 Ada, 2 Parseli 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 Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı'nda "Ticaret+Turizm+Konut" alanında kalmakta iken, 03.12.2018 onay tarihli İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondu 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.

Parsele ait imar işlem dosyasında yapılan incelemede; Şişli Belediye Başkanlığı tarafından parsel 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 idaremiz tarafından, 37 adet yapı için 25.08.2016 tarihinde Tadilat Ruhsatları düzenlendiği, yine idaremiz 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 blokara, 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 blokara Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) düzenlenmiştir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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

03.12.2018 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı'nda "Ticaret+Turizm+Konut" alanında kalmakta iken, 03.12.2018 onay tarihli İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondu 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.

3.4.5.Yasallığına İlişkin Evrakın Mevcudiyeti Bilgisi

Taşınmazın dijital dosyası Sarıyer Belediye Başkanlığı'nda incelenmiştir. Parsel üzerinde yer almakta olan yapıya ait ruhsatlı ve yapı kullanma (iskan) belgesi bulunmaktadır.
T4 Blok için; 02.03.2012 tarih 1-28 sayı ile Yeni Yapı Ruhsatı, 25.08.2016 tarih, 66/27 sayı ile Tadilat Ruhsatı ve 22.01.2018 tarih, 06 sayı ile Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) düzenlenmiştir. 5/A yapı sınıfında, 16 kat yol seviyesi altında, 1 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 17 Katlı binada 256 adet ofis ve işyeri için ortak alanları ile beraber toplam 48.561,87 m² kapalı alana sahiptir.
Sarıyer Tapu Müdürlüğünde taşınmaza ait 17.05.2005 tarih, 2005/2934R-272260 numaralı kat irtifakına esas onaylı projesi incelenmiştir.

- Rapora konu gayrimenkullerden 10640 ada 2 parsel, 09.11.2016 tarihinde 10640 ada 1, 10623 ada 2 Ve 1 ada 155 parselin imar uygulaması işleminden oluşmuştur.10640 ada 1 parsel 16.06.2016 tarihinde 10622 ada 1 numaralı parselin imar uygulaması işleminden oluşmuştur.10622 ada 1 parsel ile 1 ada 145 numaralı parselin 26.01.2012 tarihli imar uygulaması işleminden 10623 ada 1, 10623 ada 2 ve 1 ada 155 numaralı parsellerle birlikte tescil edilmiştir.10622 ada 2 parselde 03.03.2017 ve 13.03.2018 tarihlerinde kat mülkiyeti kurulmuştur.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 03.12.2018 tarihli ve E.224144 sayılı yazısı ile; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin incelenerek 1. No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 97. Maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. Maddesi uyarınca 03.12.2018 tarihinde tadilen resen onaylanmıştır. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince 04.12.2018 tarihinden itibaren 1 ay süre ile Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ilan panosu ve internet sitesinde askıya çıkarılmıştır. Bu plan ile Ticaret+Tuzim +Konut Alanında mevcut kontur ve gabarinin korunacağı, yapı yükseklikleri için 25.08.2016 tarihli ruhsata göre işlem yapılacağı, Özel Eğitim Alanının Emsal:1,90 Yençok:5 kat olarak revize edildiği görülmüştür.
- Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgiye göre parsellerin bulunduğu bölgeye ait 1/1000 Ölçekli Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı, İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 20.03.2018 tarih 2016/1026 Esas 2018/542 Karar sayılı kararı ile iptal edilmiştir.
- İptal edilen plan, 19.01.2016 onaylı 1/1000 Ölçekli Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı'dır.
- İstanbul 10.İdare Mahkemesinde, (2016/1026 E.) İstanbul İli Sarıyer İlçesi Ayazağa gecekondu Önleme Bölgesi 19.01.2016 onaylı 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerinin iptali ve yürütmenin durdurulması talepli açılan davada 02.08.2016 tarihinde Yürütmeyi Durdurma isteminin reddine karar verilmiştir. Emlak Konut GYO. A.Ş. davaya davalı yanında müdahil olarak katılmıştır. 29.09.2017 tarihinde duruşma yapılmıştır. Mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmasına karar verilmiştir. 24.11.2017 tarihinde keşif yapılmıştır. 20.03.2018 tarihinde dava konusu planların iptaline karar verilmiştir. 09.05.2018 tarihinde istinaf talebinde bulunulmuş olup dava sürecinin devam ettiği Emlak Konut GYO. A.Ş.'den öğrenilmiştir.
- İstanbul 12. İdare Mahkemesinde, (2015/ 1354 E. 2017/1559 K) İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondur Önleme Bölgesinde bulunan 2 pafta 1 ada 20,4 ve 50 sayılı parseller /eski 1 ada 145 parsel ve imar uygulaması sonucu oluşan 10622 ada 1 parsel) için verilmiş olan inşaat ve tadilat ruhsatlarının, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Emlak Konut GYO. A.Ş. davaya davalı yanında

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

müdahil olarak katılmıştır. 20.02.2016 tarihinde mahkeme yürütmenin durdurulması isteminin iptaline karar vermiştir. Davacı tarafın Yürütmeyi Durdurma kararına yapmış olduğu itiraz İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 1. Kurul tarafından 06.04.2016 tarihinde reddedilmiştir. Mahkeme 05.10.2017 tarihinde davanın reddine karar vermiştir. Davacı taraf istinaf talebinde bulunmuştur. Dava sürecinin devam ettiği Emlak Konut GYO. A.Ş.'den öğrenilmiştir.

- Danıştay 6. İdare Mahkemesinde (2012/4412 E. 2017/5830 K.) İstanbul İli, Şişli İlçesi, Maslak Mah. 2 pafta 1 ada 20, 49, 50 sayılı parsellerin 2011 tarihli 1/5000 ölçekli Revizyon İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali talepli davadır. . Emlak Konut GYO. A.Ş. davaya davalı yanında müdahil olarak katılmıştır. 26.03.2014 tarihinde mahkemece Yürütmeyi Durdurma kararı verilmiştir. 09.04.2014 tarihinde Yürütmeyi Durdurma kararına itiraz edilmiştir. 07.12.2015 tarihinde keşif ve bilirkişi incelemesine karar verilmiştir. 11.12.2015 tarihinde inceleme karar verilmesi nedeniyle, Yürütmeyi Durdurma kararının kaldırılması talep edilmiştir. Mahkeme 29.02.2016 tarihinde talebin reddine karar vermiştir. 30.05.2016 tarihinde keşif yapılmıştır. TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi ve TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi'nin 19.01.2016 onaylı plana karşı İstanbul 4. İdare Mahkemesinin 2016/685 E. Sayılı dosyası ile açtığı dava görev yönünden reddedilerek Danıştay'a gönderilmiştir. Danıştay 6. Daire 14.06.2016 tarihli 2016/6417 E. Sayılı kararı ile 2012/4412 E. Sayılı dosya arasında bağlantı olduğuna karar vermiştir. Bilirkişi raporunda, dava konusu imar planlar ının mevzuata, kamu yararına, şehircilik ilke ve esaslarına, planlama tekniklerine aykırı olduğu, bununla birlikte dava konusu alanda imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etütlerin, değerlendirmelerin yapılmış olduğu ve yapılaşma için herhangi bir sıkıntı olmadığı kanaatine ulaşılmıştır. 28.12.2016 tarihinde rapora itiraz edilmiştir. Mahkeme, 14.07.2017 tarihinde dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir.05.02.2018 tarihinde Emlak Konut GYO. A.Ş. tarafından temyiz talebinde bulunulmuştur. Dava sürecinin devam ettiği Emlak Konut GYO. A.Ş.'den öğrenilmiştir.
- Emlak Konut GYO AŞ'nin, Sarıyer Belediye Başkanlığı'na TC İstanbul 6. İdare Mahkemesi kanalı ile açmış olduğu 26.02.2021 tarih, 2021/263 Esas No, 2021/277 Karar No'lu Kararında "Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 10622 ada, 1 parsel sayılı taşınmazda inşa edilen yapıların, ruhsatlarının dayanağı imar planlarının yargı kararı ile yürütmesinin durdurulduğundan bahisle, seviyelerinin tespit edilerek inşai faaliyetten men edilmesine ilişkin 13/11/2015 tarihli tutanağın ve inşai faaliyetlerin durdurulması gerektiğinin bildirilmesine ilişkin 17/11/2015 tarih ve 4422 sayılı Sarıyer Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü işleminin somut olaya, maddi gerçeğe ve hukuka aykırı olduklarından bahisle iptali istemi ile açılan davada, Hukuka aykırılığı saptanmış olan planlara göre düzenlenen yapı ruhsatlarının iptal edilmemiş olması, yapıların inşai faaliyetlerinin durdurulmasına engel teşkil etmeyeği, bu durumda; uyuşmazlık konusu parselde, yürürlükte olduğu dönemde geçerli olan imar planları uyarınca düzenlenen yapı ruhsatları ile inşa edilmekte olan yapıların, ruhsatlarının dayanağı imar planları hakkında verilen yargı kararı üzerine, seviyelerinin tespit edilmesi ve tedbir amacıyla inşaatlarının durdurulmasına ilişkin işlemlerde hukuka aykırılık bulunmadığı belirtilmiştir. Açıklanan nedenle davanın reddi yönünde karar verildiği görülmüştür.
- Taşınmaza ait 22.01.2018 tarih, 06 sayı ile Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) bulunmaktadır.

Sarıyer Tapu Müdürlüğünde taşınmaza ait 15.08.2016 tarih, 11/576 numaralı kat irtifakına esas onaylı projesi incelenmiştir.

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.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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

Bulunmamaktadır.

3.4.9. Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi

07.09.2016 tarih, S3493EB5CB869 Numaralı B sınıfı Enerji Sınıfı için düzenlendiği görülmüştür.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ VE YERİNDE TESPİTLER

Değerleme Konusu taşınmaz;

Maslak Mahallesi, Taşyoncası Sokak, Maslak 1453 Sitesi, No: 1U, BB: 89, Sarıyer/ İstanbul, Ofis Nitelikli Taşınmazdır.
Taşınmazın yer aldığı projenin yaşı yaklaşık ~3 yıllık olup içinde yer aldığı blok 17 katlı betonarme binalardır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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 kırılganlık unsuru 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 ziyade 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 seyreden 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

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

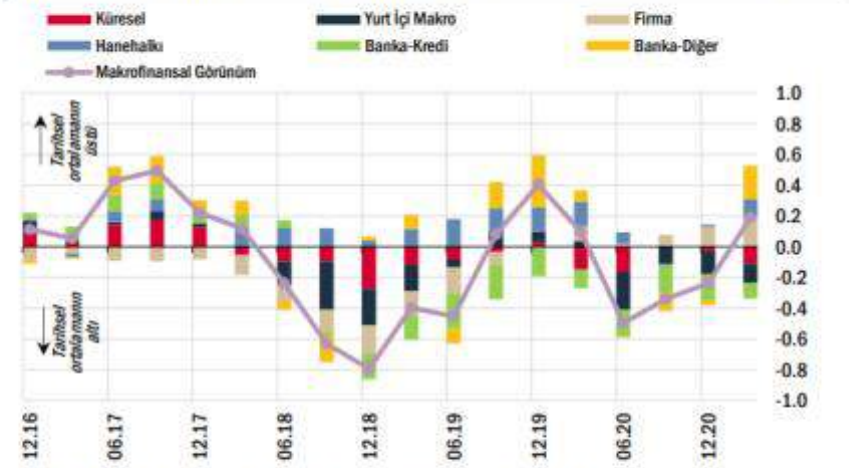
varlık tutma tercihinin belirleyici etkileriyle hanehalkı finansal varlık ve yükümlülüklerinin büyümesi mevcut Rapor döneminde yavaşlamıştır. Söz konusu dönemde yükümlülük büyümesine en büyük katkı görece güçlü bir artış sergileyen ihtiyaç kredisi ve bireysel kredi kartı hareketlerinden gelirken; varlık 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 görünümlerini 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 kullandırılan 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 fiyatlama 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

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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)



Dipnot: Endeks hesaplaması için bakınız: Finansal İstikrar Raporu - Kasım 2019, Kutu I.1.II.

Makroekonomik Görünüm

Salgına yönelik sosyal izolasyon önlemlerinin ülkelerde kademeli olarak kaldırılmasının, salgın döneminde ülkelerce 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

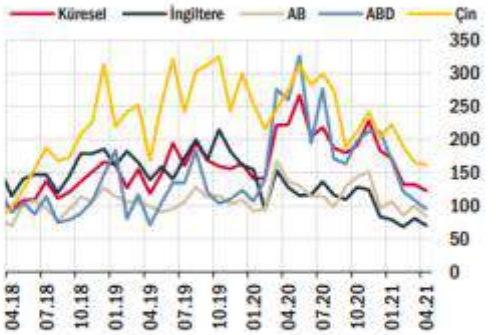
Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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 aşıların uygulanmaya başlaması sonucunda 2020 yılı Haziran ayından bu yana küresel iktisadi politika belirsizliği azalış eğilimindedir (Grafik aII.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.

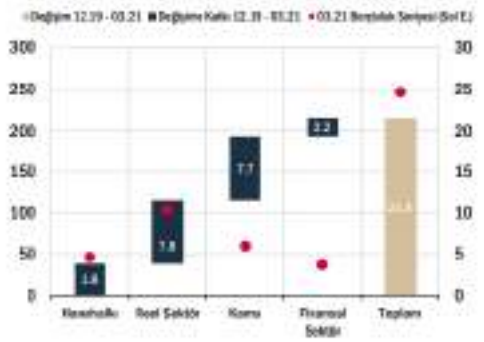
2008 Küresel Finansal Krizinden bu yana yüksek seyretmekte olan küresel borçluluk, salgında sağlanan bol likidite desteğiyle önemli ölçüde artmıştır. Bu artışın önemli bir bölümü ekonomiyi desteklemek için alınan mali tedbirlerin etkisiyle kamu sektörü kaynaklı olurken, reel sektör borcu da hem gelişmiş ülkelerde hem GOÜ'lerde

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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 ayrışmaktadır. 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)

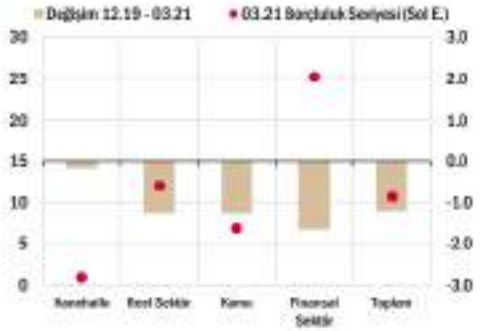


Kaynak: IIF Son Gözlem: 03.21

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 İçinde YP Payı (% Toplam Borçlanma)



Kaynak: IIF Son Gözlem: 03.21

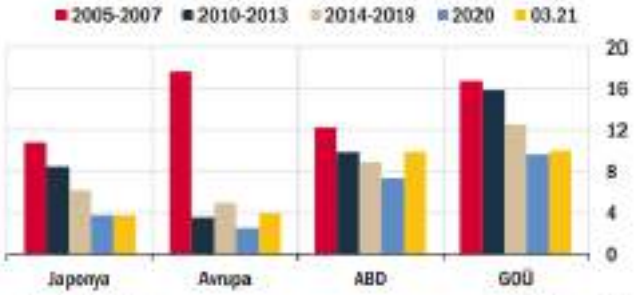
Dipnot: GOÜ'ler: Arjantin, Brezilya, Şili, Çin, Kolombiya, Çekya, Hong Kong, Macaristan, Hindistan, Endonezya, İsrail, Güney Kore, Malezya, Meksika, Polonya, Rusya Federasyonu, Suudi Arabistan, Singapur, Güney Afrika, Tayland, Türkiye, Ukrayna.

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.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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

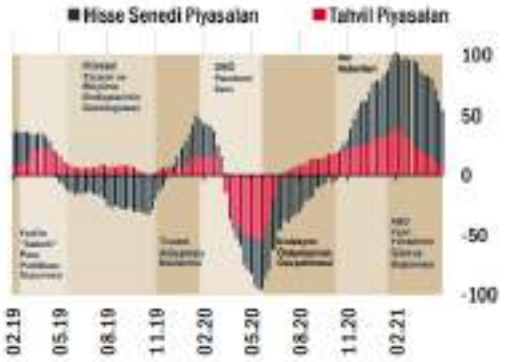


Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 03.21

Dipnot: Tokyo Borsası Banka Endeksi, Bloomberg Avrupa 500 Banka ve Finansal Hizmetler Endeksi, S&P 500 Bankacılık Sektörü Endeksi, MSCI GOÜ Bankacılık Endeksi kullanılmıştır.

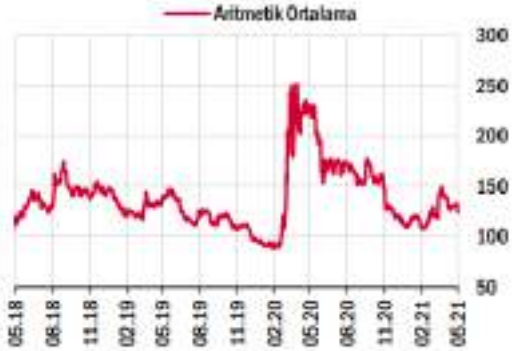
Küresel toparlanma ve olumlu büyüme görünümü ile 2020 yılı Ekim ayı itibarıyla hisse senedi piyasalarına net portföy girişi yaşanmıştır (Grafik II.1.6). GOÜ tahvil piyasalarına yönelen portföy hareketlerinde ise dalgalı bir seyir gözlenmektedir. Bu gelişmede, başta ABD olmak üzere gelişmiş ülkelerin 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 aşılamaya 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 GOÜ 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.

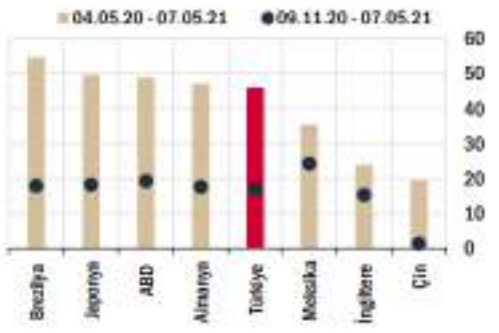
2020 yılı Mayıs ayından 2021 yılı Şubat ayı sonuna kadar ABD doları, önde gelen gelişmiş ülke para birimleri karşısında değer kaybı yaşamıştır (Grafik II.1.8). Mart ayından itibaren ABD doları endeksi dalgalı bir seyir izlemiş ve bu durum mevcut Rapor döneminde GOÜ para birimleri endeksine yansımıştır. 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.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Grafik II.1.8: Döviz Kuru Endeksleri (Endeks)

Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 07.05.21

Grafik II.1.9: Borsa Endeksleri (% Değişim)

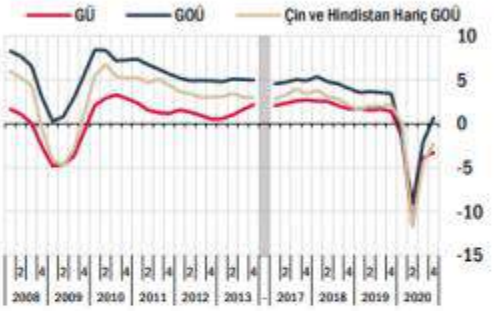


Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 07.05.21

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. Gelinen 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.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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 kırılgan 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.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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	760.778	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 itibariyle 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 önlenebilmesi adına son derce 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 aşılamada daha hızlı davranan ülkelerde dahi 'delta' varyantının etkisinin artması dikkat çekmektedir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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 görünmektedir. Bu süreçte değişen ticaret anlayışı, salgının etkileri ve arzın göreceli olarak fazla olmasının etkileri bulunmaktadır.

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

2021 yılı ilk yarısı itibarıyla sektör açısından kısa bir değerlendirme yapıldığında; küresel olarak son 100 yıldır görülmeyen bir salgın sürecinin etkileri, satıştan, inşa 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 gerenlerle 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.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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 yoğunlaşılırken, 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 gerçekleşmiştir.

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

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

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

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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 kiralanabilir 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 kiralanabilir 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 itibariyle başta İtalya olmak üzere Avrupa ülkelerinde etkisini göstermeye başlayıp, Mart'ın ikinci haftası itibariyle de 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 kırılımlarına bakıldığında ilk sırayı 804 tesis ve 214 bin oda kapasitesi ile Antalya çekmekte, onu takiben 652 tesis ve 64 bin oda kapasitesi ile Istanbul 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 itibariyle 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

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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 taahhüttü 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 Dükkân 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 sıralanmaktadırlar.

Yakın gelecekte yeni halka arzların yapılması, aşılanma 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.

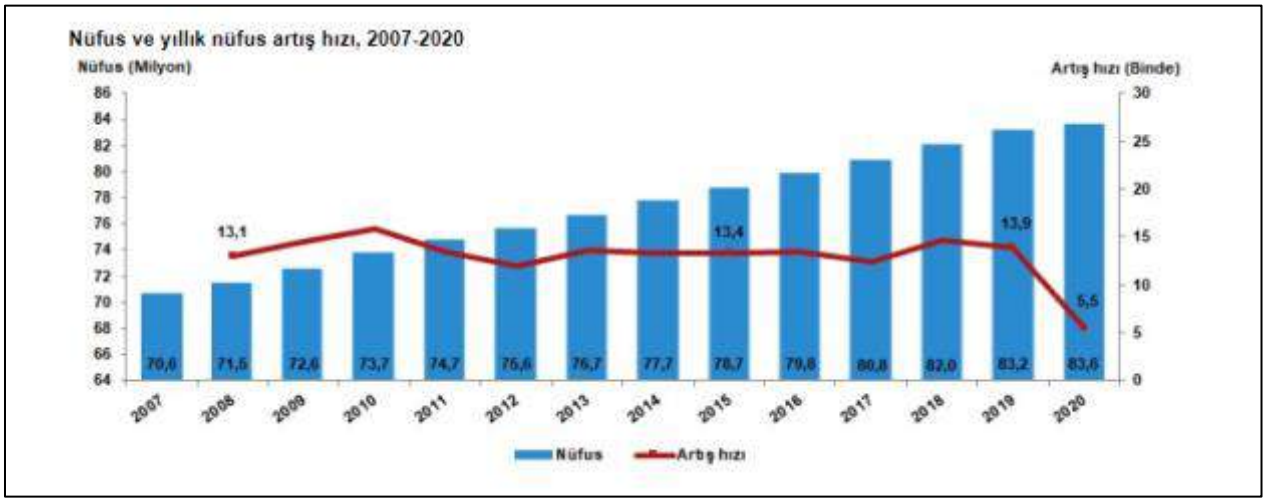
Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

4.1.1.Genel Ve Sosyo Ekonomik Veriler

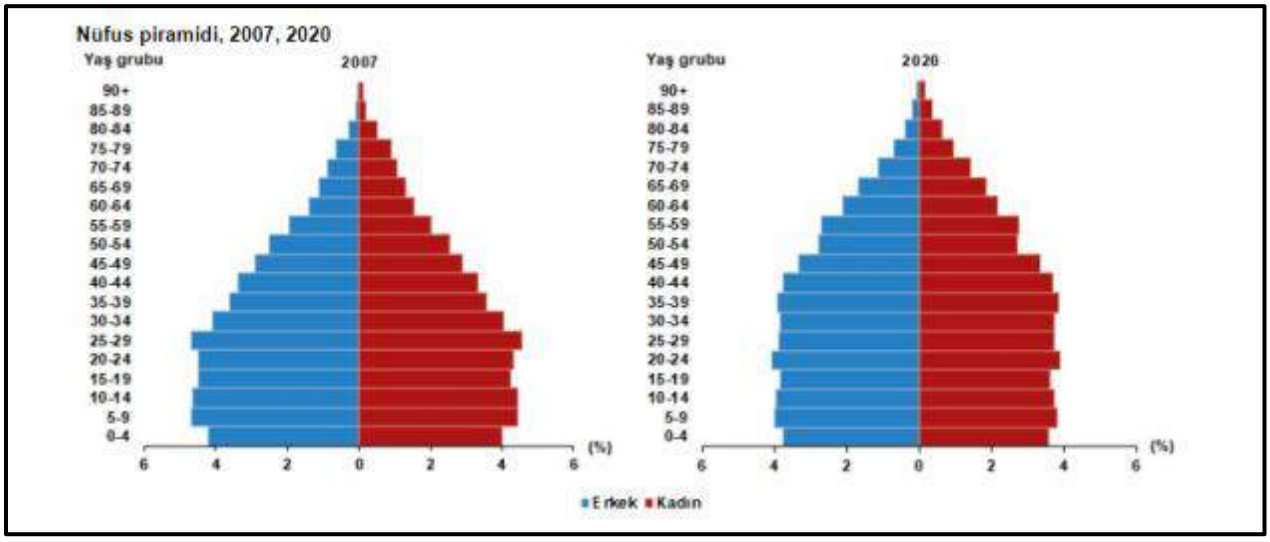
Türkiye Demografik Veriler

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.



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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. Gecekondular, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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**	6.845.981	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

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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 arasına 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 Çataca 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 ulaşımda daha çok 19. yy'dan beri yararlanılan su yolu kullanılıyordu. Zaman içinde vapur seferlerinin sıklaşması kıyı semtlerinin gelişmesinde önemli bir etkendi. 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

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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 Altınkum ve Tarabya plajları faaliyet halindedir. Deniz kirliliğinin yoğunlaşması nedeniyle, dalyanlar gibi Boğaz'daki öbür plajlar da kapanmıştır. İlçenin en gözde plajı Kilyos'tadır. Sarıyer'ın, 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.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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**	167.626	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

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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

İNŞAAT TARZI	:	Betonarme Karkas	
İNŞAAT NİZAMI	:	Ayrık Nizam	
BİNANIN YAŞI	:	~ 3	
KAT ADEDİ	:	Yasal: 17 (16 Bodrum Kat+ Zemin Kat)	Mevcut: 17 (16 Bodrum Kat+ Zemin Kat)
TOPLAM ALANI	:	48.561,87 m²	48.561,87 m²
ELEKTRİK	:	Var	
SU	:	Var	
KANALİZASYON	:	Var	
ISITMA SİSTEMİ	:	Var	
ASANSÖR	:	Var (6 adet)	
DIŞ CEPHE	:	Cephe Kaplaması ve Cam Giydirme	
JENERATÖR	:	Var	
SU DEPOSU	:	Var	
YANGIN MERDİVENİ	:	Var	
OTOPARK	:	Var (Açık- Kapalı)	
DİĞER ÖZELLİKLERİ	:		

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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

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

183.484,18 m² imar parseli üzerinde inşa edilmiş 37 adet yapıdan oluşmaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu

T4 Blok için; 02.03.2012 tarih 1-28 sayı ile Yeni Yapı Ruhsatı, 25.08.2016 tarih, 66/27 sayı ile Tadilat Ruhsatı ve 22.01.2018 tarih, 06 sayı ile Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) düzenlenmiştir. 5/A yapı sınıfında, 16 kat yol seviyesi altında, 1 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 17 Katlı binada 256 adet ofis ve işyeri için ortak alanları ile beraber toplam 48.561,87 m² kapalı alana sahiptir.

Sarıyer Tapu Müdürlüğünde taşınmaza ait 15.08.2016 tarih, 11/576 numaralı kat irtifakına esas onaylı projesi incelenmiştir.

Değerleme konusu;

T4 Blok, 89 B.B. Nolu "Ofis ve İş Yeri" Nitelikli Taşınmaz; onaylı projesinde, 10. Bodrum katta bina giriş yönüne göre ön orta cephede yer almaktadır. Onaylı projesinde; ofis, banyo, teras alanlarından oluşmakta olup, brüt; 110 m²'dir.

- Rapora konu gayrimenkullerden 10640 ada 2 parsel, 09.11.2016 tarihinde 10640 ada 1, 10623 ada 2 Ve 1 ada 155 parselin imar uygulaması işleminden oluşmuştur.10640 ada 1 parsel 16.06.2016 tarihinde 10622 ada 1 numaralı parselin imar uygulaması işleminden oluşmuştur.10622 ada 1 parsel ile 1 ada 145 numaralı parselin 26.01.2012 tarihli imar uygulaması işleminden 10623 ada 1, 10623 ada 2 ve 1 ada 155 numaralı parsellerle birlikte tescil edilmiştir.10622 ada 2 parselde 03.03.2017 ve 13.03.2018 tarihlerinde kat mülkiyeti kurulmuştur.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 03.12.2018 tarihli ve E.224144 sayılı yazısı ile; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin incelenerek 1. No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 97. Maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. Maddesi uyarınca 03.12.2018 tarihinde tadilen resen onaylanmıştır. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince 04.12.2018 tarihinden itibaren 1 ay süre ile Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ilan panosu ve internet sitesinde askıya çıkarılmıştır. Bu plan ile Ticaret+Tuzim +Konut Alanında mevcut kontur ve gabarinin korunacağı, yapı yükseklikleri için 25.08.2016 tarihli ruhsata göre işlem yapılacağı, Özel Eğitim Alanının Emsal:1,90 Yençok:5 kat olarak revize edildiği görülmüştür.
- Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgiye göre parsellerin bulunduğu bölgeye ait 1/1000 Ölçekli Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı, İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 20.03.2018 tarih 2016/1026 Esas 2018/542 Karar sayılı kararı ile iptal edilmiştir.
- İptal edilen plan, 19.01.2016 onaylı 1/1000 Ölçekli Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı'dır.
- İstanbul 10.İdare Mahkemesinde, (2016/1026 E.) İstanbul İli Sarıyer İlçesi Ayazağa gecekondu Önleme Bölgesi 19.01.2016 onaylı 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerinin iptali ve yürütmenin durdurulması talepli açılan davada 02.08.2016 tarihinde Yürütmeyi Durdurma isteminin reddine karar verilmiştir. Emlak Konut GYO. A.Ş. davaya davalı yanında müdahil olarak katılmıştır. 29.09.2017 tarihinde duruşma yapılmıştır. Mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmasına karar verilmiştir. 24.11.2017 tarihinde keşif yapılmıştır. 20.03.2018 tarihinde dava konusu planların iptaline karar verilmiştir. 09.05.2018 tarihinde istinaf talebinde bulunulmuş olup dava sürecinin devam ettiği Emlak Konut GYO. A.Ş.'den öğrenilmiştir.
- İstanbul 12. İdare Mahkemesinde, (2015/ 1354 E. 2017/1559 K) İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondur Önleme Bölgesinde bulunan 2 pafta 1 ada 20,4 ve 50 sayılı parseller /eski 1 ada 145 parsel ve imar uygulaması sonucu oluşan 10622 ada 1 parsel) için verilmiş olan inşaat ve tadilat ruhsatlarının, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Emlak Konut GYO. A.Ş. davaya davalı yanında müdahil olarak katılmıştır. 20.02.2016 tarihinde mahkeme yürütmenin durdurulması isteminin iptaline karar vermiştir. Davacı tarafın Yürütmeyi Durdurma kararına yapmış olduğu itiraz İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 1. Kurul tarafından 06.04.2016 tarihinde reddedilmiştir. Mahkeme 05.10.2017 tarihinde davanın

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

reddine karar vermiştir. Davacı taraf istinaf talebinde bulunmuştur. Dava sürecinin devam ettiği Emlak Konut GYO. A.Ş.'den öğrenilmiştir.

- Danıştay 6. İdare Mahkemesinde (2012/4412 E. 2017/5830 K.) İstanbul İli, Şişli İlçesi, Maslak Mah. 2 pafta 1 ada 20, 49, 50 sayılı parsellerin 2011 tarihli 1/5000 ölçekli Revizyon İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali talepli davadır. . Emlak Konut GYO. A.Ş. davaya davalı yanında müdahil olarak katılmıştır. 26.03.2014 tarihinde mahkemece Yürütmeyi Durdurma kararı verilmiştir. 09.04.2014 tarihinde Yürütmeyi Durdurma kararına itiraz edilmiştir. 07.12.2015 tarihinde keşif ve bilirkişi incelemesine karar verilmiştir. 11.12.2015 tarihinde inceleme karar verilmesi nedeniyle, Yürütmeyi Durdurma kararının kaldırılması talep edilmiştir. Mahkeme 29.02.2016 tarihinde talebin reddine karar vermiştir. 30.05.2016 tarihinde keşif yapılmıştır. TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi ve TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi'nin 19.01.2016 onaylı plana karşı İstanbul 4. İdare Mahkemesinin 2016/685 E. Sayılı dosyası ile açtığı dava görev yönünden reddedilerek Danıştay'a gönderilmiştir. Danıştay 6. Daire 14.06.2016 tarihli 2016/6417 E. Sayılı kararı ile 2012/4412 E. Sayılı dosya arasında bağlantı olduğuna karar vermiştir. Bilirkişi raporunda, dava konusu imar planlar ının mevzuata, kamu yararına, şehircilik ilke ve esaslarına, planlama tekniklerine aykırı olduğu, bununla birlikte dava konusu alanda imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etütlerin, değerlendirmelerin yapılmış olduğu ve yapılaşma için herhangi bir sıkıntı olmadığı kanaatine ulaşılmıştır. 28.12.2016 tarihinde rapora itiraz edilmiştir. Mahkeme, 14.07.2017 tarihinde dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir.05.02.2018 tarihinde Emlak Konut GYO. A.Ş. tarafından temyiz talebinde bulunulmuştur. Dava sürecinin devam ettiği Emlak Konut GYO. A.Ş.'den öğrenilmiştir.
- Emlak Konut GYO AŞ'nin, Sarıyer Belediye Başkanlığı'na TC İstanbul 6. İdare Mahkemesi kanalı ile açmış olduğu 26.02.2021 tarih, 2021/263 Esas No, 2021/277 Karar No'lu Kararında "Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 10622 ada, 1 parsel sayılı taşınmazda inşa edilen yapıların, ruhsatlarının dayanağı imar planlarının yargı kararı ile yürütmesinin durdurulduğundan bahisle, seviyelerinin tespit edilerek inşai faaliyetten men edilmesine ilişkin 13/11/2015 tarihli tutanağın ve inşai faaliyetlerin durdurulması gerektiğinin bildirilmesine ilişkin 17/11/2015 tarih ve 4422 sayılı Sarıyer Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü işleminin somut olaya, maddi gerçeğe ve hukuka aykırı olduklarından bahisle iptali istemi ile açılan davada, Hukuka aykırılığı saptanmış olan planlara göre düzenlenen yapı ruhsatlarının iptal edilmemiş olması, yapıların inşai faaliyetlerinin durdurulmasına engel teşkil etmeyeği, bu durumda; uyuşmazlık konusu parselde, yürürlükte olduğu dönemde geçerli olan imar planları uyarınca düzenlenen yapı ruhsatları ile inşa edilmekte olan yapıların, ruhsatlarının dayanağı imar planları hakkında verilen yargı kararı üzerine, seviyelerinin tespit edilmesi ve tedbir amacıyla inşaatlarının durdurulmasına ilişkin işlemlerde hukuka aykırılık bulunmadığı belirtilmiştir. Açıklanan nedenle davanın reddi yönünde karar verildiği 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 değerleme tarihi itibari ile hangi amaçla kullanıldığı bilgisi

Değerleme günü mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazın ofis amaçlı olarak kullanılmakta olduğu gözlemlenmiştir.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BU YÖNTEMLERLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerleme 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 takdiri yapılmıştır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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 değerleme 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 değerleme 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 örneklere 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: Galleria İstanbul Maslak- 0 (532) 499 65 44
Taşınmaz ile binada, 5. Katta konumlu, 180 m² olarak beyan edilen (110 m² olduğu düşünülen) ofis nitelikli taşınmaz 2.600.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. (23.636.-TL/m²)

2-Emsal: AS Gayrimenkul Maslak- 0 (533) 722 94 32
Taşınmaz ile binada, 10. Katta konumlu, 170 m² olarak beyan edilen (110 m² olduğu düşünülen) ofis nitelikli taşınmaz 2.700.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. (24.545.-TL/m²)

3-Emsal: No3 Gayrimenkul- 0 (532) 051 10 42
Taşınmaza yakın konumda yer almakta olan Veko Giz Plazanın 22. Katında konumlu, 450 m² olarak beyan edilen (250 m² olduğu düşünülen) ofis nitelikli taşınmaz 8.500.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. (34.000.-TL/m²)

2-Emsal: Stirling Ackroyd- 0 (533) 769 21 29
Taşınmaz ile aynı mahallede, ~15 yıllık, Beybi Giz Plazada, 31 katlı binanın 14. Katında konumlu, 500 m² olarak beyan edilen (300 m² olduğu düşünülen) ofis nitelikli taşınmaz 9.250.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. (30.833.-TL/m²)

5-Emsal: Maslak Gayrimenkul- 0 (533) 688 37 38
Taşınmaza yakın konumda yer almakta olan ~ 20 yıllık Maslak Giz2000 Plazada, 12. katında konumlu, 225 m² olarak beyan edilen (125 m² olduğu düşünülen) ofis nitelikli taşınmaz 3.800.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. (30.400.-TL/m²)

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Emsaller ve taşınmazın konumunu gösterir kroki

Emsaller Ve Yorumlanması

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
Düzeltme Kriterleri	**Emsal 1**	**Emsal 2**	**Emsal 3**	**Emsal 4**	**Emsal 5**
Brüt Alan (m²)	110	110	250	300	125
Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	23.636 TL	24.545 TL	34.000 TL	30.833 TL	30.400 TL
Pazarlık Payı %	10%	10%	5%	5%	10%
Satılabileceği düşünülen Birim Değeri (TL/m²)	21.272 TL	22.091 TL	32.300 TL	29.291 TL	27.360 TL
Kat Düzeltmesi %	5%	0%	-15%	0%	0%
Yön ve Cephe Düzeltmesi %	0%	0%	-10%	-10%	-10%
Lokasyon Düzeltmesi %	0%	0%	-5%	-5%	-10%
Proje Prestij Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
İnşaat Kalitesi ve Mimari Özellik Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Bina yaşı düzeltmesi %	0%	0%	10%	10%	10%
Büyüklük Düzeltmesi %	0%	0%	-10%	-15%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	22.336 TL	22.091 TL	22.610 TL	23.433 TL	24.624 TL
Ortalama Düzeltilmiş Birim Değer TL/m²)	23.019 TL				

T4 Blok, 89 B.B. nolu brüt; 110 m² yasal kullanım alanlı taşınmazın birim değeri ~ 23.020.-TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değer(30.09.2021 tarihi itibariyle);

YASAL DURUM DEĞER TABLOSU								
Sıra No	Blok	Kat	BB No	Nitelik	Tip	Alan (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Değer (TL)
1	T4	10.Bodrum	89	Ofis ve İş Yeri	-	110	~23.020 TL	~2.535.000 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, müteahit, 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 indirme 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 özelikleri göz önünde bulundurularak değer takdir edilmiştir. Ayrıca taşınmazın değer takdirinde arsa payının etkisi de göz önünde bulundurulmuştur.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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 krızi.

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 değerleme 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 değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme 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 30.09.2021 tarihi itibariyle değerinin **Emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değerler ışığında**; aşağıda belirtilen nihai değerde olacağı yönünde kanaatimizi belirtir rapor tarafımızca tanzim edilmiştir.

YASAL DURUM DEĞER TABLOSU								
Sıra No	Blok	Kat	BB No	Nitelik	Tip	Alan (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Değer (TL)
1	T4	10.Bodrum	89	Ofis ve İş Yeri	-	110	~23.020 TL	~2.535.000 TL

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

7. SONUÇ

Sorumlu Değerleme Uzmanı Sonuç Cümlesi

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

Nihai Değer Takdiri;

30.09.2021 tarihi itibariyle, değerleme konusu taşınmazın, Yasal durum adil piyasa değeri (peşin);

YASAL DURUM DEĞER TABLOSU					
Blok	Kat	BB No	Nitelik	Değer (TL) KDV HARİÇ	Değer (TL) KDV DAHİL
T4	10.Bodrum	89	Ofis ve İş Yeri	2.535.000 TL	2.991.300

Olarak takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı **Engin AKKOÇ** SPK L.No: 400244	Sorumlu Değerleme Uzmanı **Halil İbrahim Bektaş** SPK L.No: 400515
	LİDER Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Atatürk Mah. Yıldız Gümüşpınar Cad. Sedef 2 Blok No: 46/F-20 Ataşehir / İSTANBUL Tel: (0216) 478 34 78 Fax: (0216) 478 34 77 Kozyatağı V.D.: 608 041 3270 Tic. Sic.:581900

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

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

EKLER

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

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

EK1 : ONAYLI TAPU KAYIT BELGESİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - Sİlİ var + Pasif Malikler)

TAŞINMAZ SERİHİ / BEYAN / İRTİFAK

EKLENTİ BİLGİLERİ

SİCİL BİLGİLERİ

İpotek

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Sarıyer TM - M.AYAZAĞA Mah. 10622 Ada 2 Parsel Blok/Giriş :T4/ 89 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	LİDER TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	3000000.00 TL	10/07/2020- 8341	--

İpotek S/B/İ Bilgisi

S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
			-	--

Düşünceler

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: 1k160615
Büşra GÖÇER
Kaşdına Uygundur
02.[illegible]
Ramazan ÖZCAN
Yetkili Müdür Yardımcısı

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

EK2 : İMAR DURUM BELGESİ

SARIYER BELEDİYESİ

T.C.
SARIYER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-24635399-310.05.01-39940 18.10.2021
Konu : İmar Durumu

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 parsele 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 tarih ve 181-186 sayı 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.

Parsele 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 sayı ile Yapı Ruhsatı ve 08/04/1999 tarih, 1951 sayı ile Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) düzenlenmiştir.

10622 Ada, 2 Parseli 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 Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı'nda; "TİCARET + TURİZM + KONUT" alanında kalmakta iken, 03/12/2018 onay tarihli İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondu 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.

Parsele ait imar işlem dosyasında yapılan incelemede; Şişli Belediye Başkanlığı tarafından parsel

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. [R:6211554]
Doğrulama Kodu : 73962 Doğrulama Adresi : https://www.turkiye.gov.tr/sariyer-belediyesi-ebys

Pınar Mahallesi, Günyüzü 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 : Ezgi ERDEM
Raportör
-

BELGENİN ASLI İMZALIDIR

1/2

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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 idaremiz tarafından, 37 adet yapı için 25.08.2016 tarihinde Tadilat Ruhsatları düzenlendiği, yine idaremiz 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

BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR

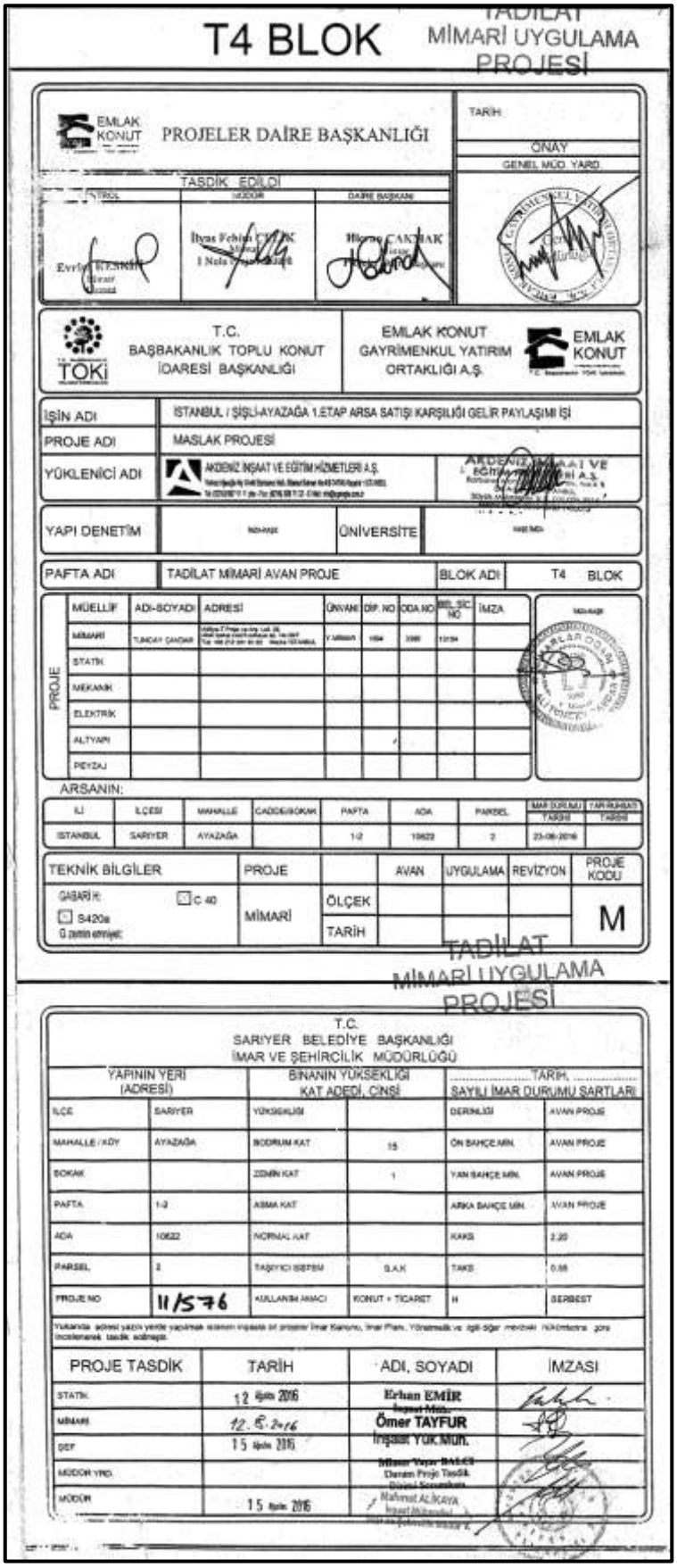
Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. [R:6211554]
Doğrulama Kodu : 73962 Doğrulama Adresi : https://www.turkiye.gov.tr/sariyer-belediyesi-ebys

Pınar Mahallesi, Günyüzü 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 : Ezgi ERDEM
Raportör
-

2/2

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

EK3 : MİMARİ PROJE



T4 BLOK

TADİLAT MİMARİ UYGULAMA PROJESİ

EMLAK KONUT — PROJELER DAİRE BAŞKANLIĞI

TARİH:

ONAY

GENEL MÜD. YARD.

TASDİK EDİLDİ

KONTROL	MÜDÜR	DAİRE BAŞKANI
Evrim ERSOY	İlyas Fehim ÇINAR	Hüseyin CANCIAK

T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI — TOKİ

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. — EMLAK KONUT

İŞİN ADI	İSTANBUL / ŞİŞLİ-AYAZAĞA 1.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
PROJE ADI	MASLAK PROJESİ
YÜKLENİCİ ADI	AKDENİZ İNŞAAT VE EĞİTİM HİZMETLERİ A.Ş.
YAPI DENETİM	ÖNİVERSİTE
PAFTA ADI	TADİLAT MİMARİ AVAN PROJE
BLOK ADI	T4 BLOK

PROJE	MÜELLİF	ADI-SOYADI	ADRESİ	ÜNVANI	DİP. NO	ODA NO	BEL. SİC. NO	İMZA
	MİMARİ	TUNCAY ÇANDAR						
	STATİK							
	MEKANİK							
	ELEKTRİK							
	ALTYAPI							
	PEYZAJ							

ARSANIN:

İLİ	İLÇESİ	MAHALLE	CADDE/SOKAK	PAFTA	ADA	PARSEL	MAR.DURUMU TARİHİ	TAR.RUHSAT TARİHİ
İSTANBUL	SARIYER	AYAZAĞA		1-2	10622	2	23-08-2016	

TEKNİK BİLGİLER	PROJE		AVAN	UYGULAMA	REVİZYON	PROJE KODU
GABARİ: C 40 / S420a	MİMARİ	ÖLÇEK				M
		TARİH				

TADİLAT MİMARİ UYGULAMA PROJESİ

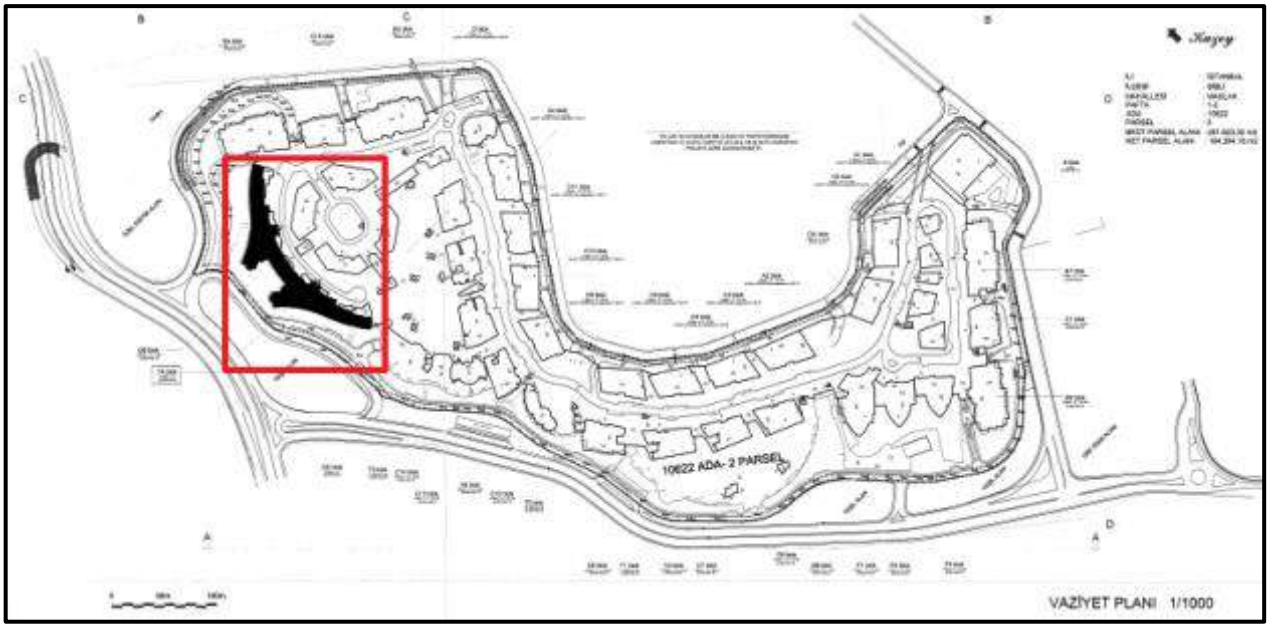
T.C. SARIYER BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

YAPININ YERİ (ADRESİ)		BİNANIN YÜKSEKLİĞİ KAT ADEDİ, CİNSİ		.....TARİH, ... SAYILI İMAR DURUMU ŞARTLARI	
İLÇE	SARIYER	YÜKSEKLİĞİ		DERİNLİĞİ	AVAN PROJE
MAHALLE / KÖY	AYAZAĞA	BODRUM KAT	15	ÖN BAHÇE MİN.	AVAN PROJE
SOKAK		ZEMİN KAT	1	YAN BAHÇE MİN.	AVAN PROJE
PAFTA	1-2	ASMA KAT		ARKA BAHÇE MİN.	AVAN PROJE
ADA	10622	NORMAL KAT		KAKS	2.20
PARSEL	2	TAŞIYICI SİSTEM	B.A.K	TAKS	0.55
PROJE NO	11/576	KULLANIM AMACI	KONUT + TİCARET	H	SERBEST

Yukarıda adresi yazılı yerde yapılmak istenen inşaata ait projeler İmar Kanunu, İmar Plan., Yönetmelik ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre incelenerek tasdik edilmiştir.

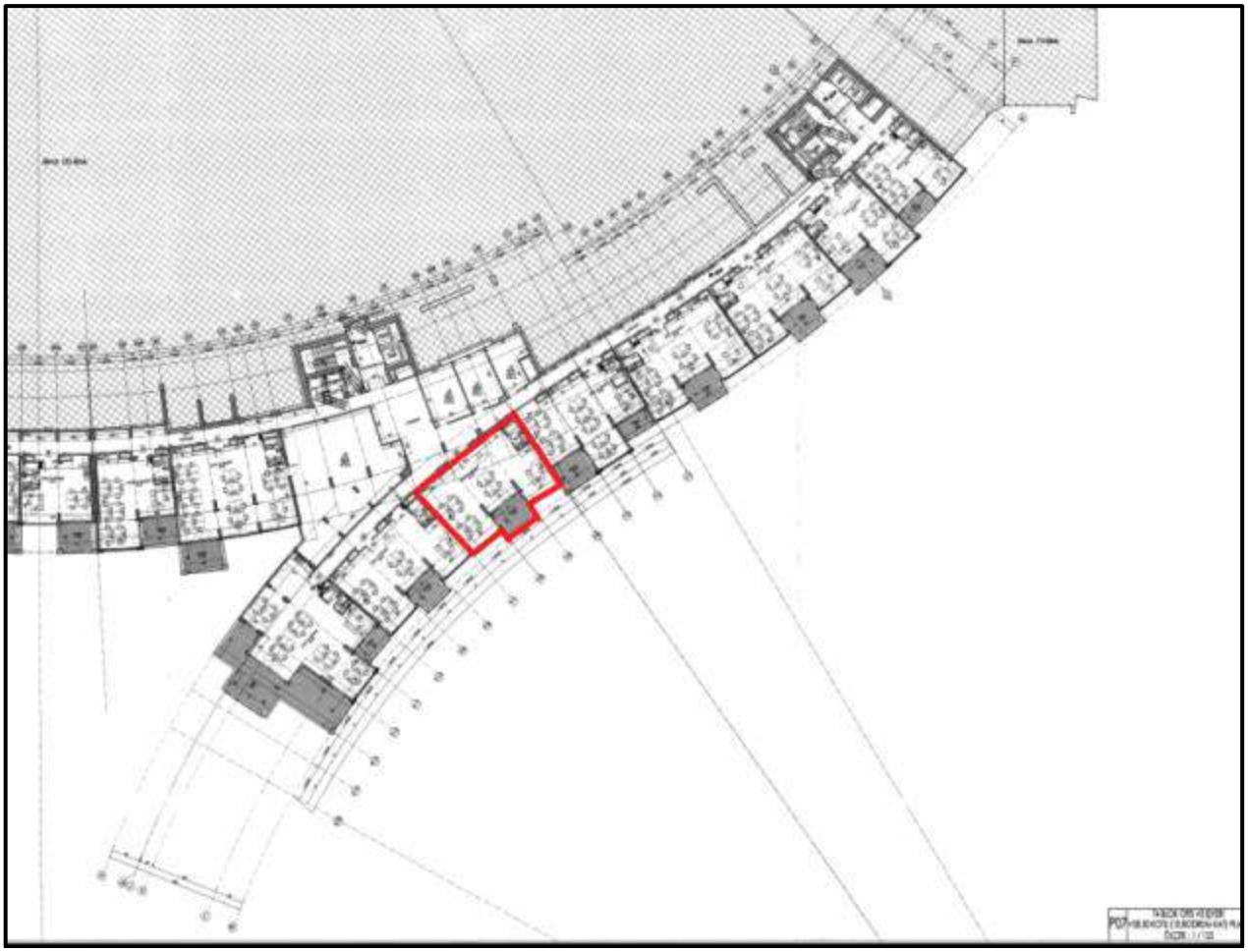
PROJE TASDİK	TARİH	ADI, SOYADI	İMZASI
STATİK	12 Ağustos 2016	Erhan EMİR İnşaat Müh.	
MİMARİ	12.8.2016	Ömer TAYFUR İnşaat Yük.Müh.	
ŞEF	15 Ağustos 2016	İmar Yazı İşleri Daire Proje Tasdik Şube Müdürlüğü	
MÜDÜR YRD.			
MÜDÜR	15 Ağustos 2016	Mahmut ALİKAYA İnşaat Mühendisi	

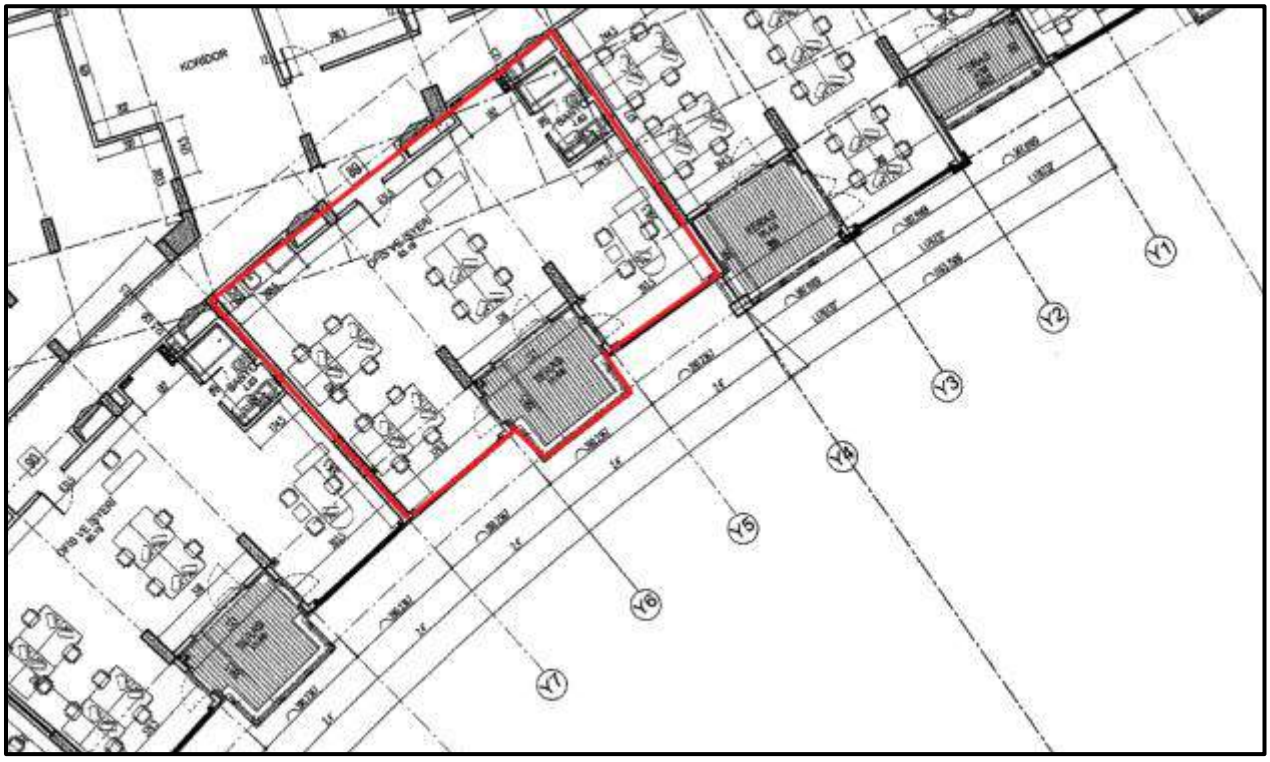
Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.



77	11. Bodrum Kat	Ofis ve İşyeri	11.Bodrum Katta 131 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	[illegible]	[illegible]
78	11. Bodrum Kat	Ofis ve İşyeri	11.Bodrum Katta 130 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	111,27	189,39
79	11. Bodrum Kat	Ofis ve İşyeri	14.Bodrum Katta 69 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	107,15	182,35
80	11. Bodrum Kat	Ofis ve İşyeri	13.Bodrum Katta 91 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	112,96	192,27
81	11. Bodrum Kat	Ofis ve İşyeri	13.Bodrum Katta 90 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	108,38	184,47
82	11. Bodrum Kat	Ofis ve İşyeri	13.Bodrum Katta 89 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	113,33	192,90
83	11. Bodrum Kat	Ofis ve İşyeri	13.Bodrum Katta 88 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	73,81	125,63
84	10. Bodrum Kat	Ofis ve İşyeri	16.Bodrum Katta 1 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	68,38	116,39
85	10. Bodrum Kat	Ofis ve İşyeri	16.Bodrum Katta 2 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	78,19	134,79
86	10. Bodrum Kat	Ofis ve İşyeri	16.Bodrum Katta 3 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	108,38	184,47
87	10. Bodrum Kat	Ofis ve İşyeri	16.Bodrum Katta 4 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	108,49	184,66
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	112,38	191,28
89	10. Bodrum Kat	Ofis ve İşyeri	10.Bodrum Katta 145 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	111,27	189,39
90	10. Bodrum Kat	Ofis ve İşyeri	10.Bodrum Katta 144 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	111,27	189,39
91	10. Bodrum Kat	Ofis ve İşyeri	10.Bodrum Katta 143 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	193,14	328,74
92	10. Bodrum Kat	Ofis ve İşyeri	10.Bodrum Katta 142 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	132,98	226,35
93	10. Bodrum Kat	Ofis ve İşyeri	15.Bodrum Katta 87 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	78,23	133,16
94	10. Bodrum Kat	Ofis ve İşyeri	-	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	63,25	107,62
95	10. Bodrum Kat	Ofis ve İşyeri	-	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	118,30	201,36
96	10. Bodrum Kat	Ofis ve İşyeri	10.Bodrum Katta 141 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	264,38	450,00
97	10. Bodrum Kat	Ofis ve İşyeri	10.Bodrum Katta 140 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	193,14	328,74
98	10. Bodrum Kat	Ofis ve İşyeri	10.Bodrum Katta 139 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	111,27	189,39
99	10. Bodrum Kat	Ofis ve İşyeri	10.Bodrum Katta 138 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	111,27	189,39
100	10. Bodrum Kat	Ofis ve İşyeri	-	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	112,38	191,28
101	10. Bodrum Kat	Ofis ve İşyeri	-	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	108,49	184,66
102	10. Bodrum Kat	Ofis ve İşyeri	-	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	108,38	184,47
103	10. Bodrum Kat	Ofis ve İşyeri	-	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	78,19	134,79
104	10. Bodrum Kat	Ofis ve İşyeri	-	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	68,38	116,39
105	9. Bodrum Kat	Ofis ve İşyeri	16.Bodrum Katta 6 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	113,33	192,90
106	9. Bodrum Kat	Ofis ve İşyeri	15.Bodrum Katta 7 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	108,38	184,47
107	9. Bodrum Kat	Ofis ve İşyeri	15.Bodrum Katta 63 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	108,38	184,47
108	9. Bodrum Kat	Ofis ve İşyeri	15.Bodrum Katta 64 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	112,76	191,93
109	9. Bodrum Kat	Ofis ve İşyeri	15.Bodrum Katta 65 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	108,28	184,30
110	9. Bodrum Kat	Ofis ve İşyeri	9.Bodrum Katta 152 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	111,27	189,39
111	9. Bodrum Kat	Ofis ve İşyeri	9.Bodrum Katta 151 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	193,14	328,74

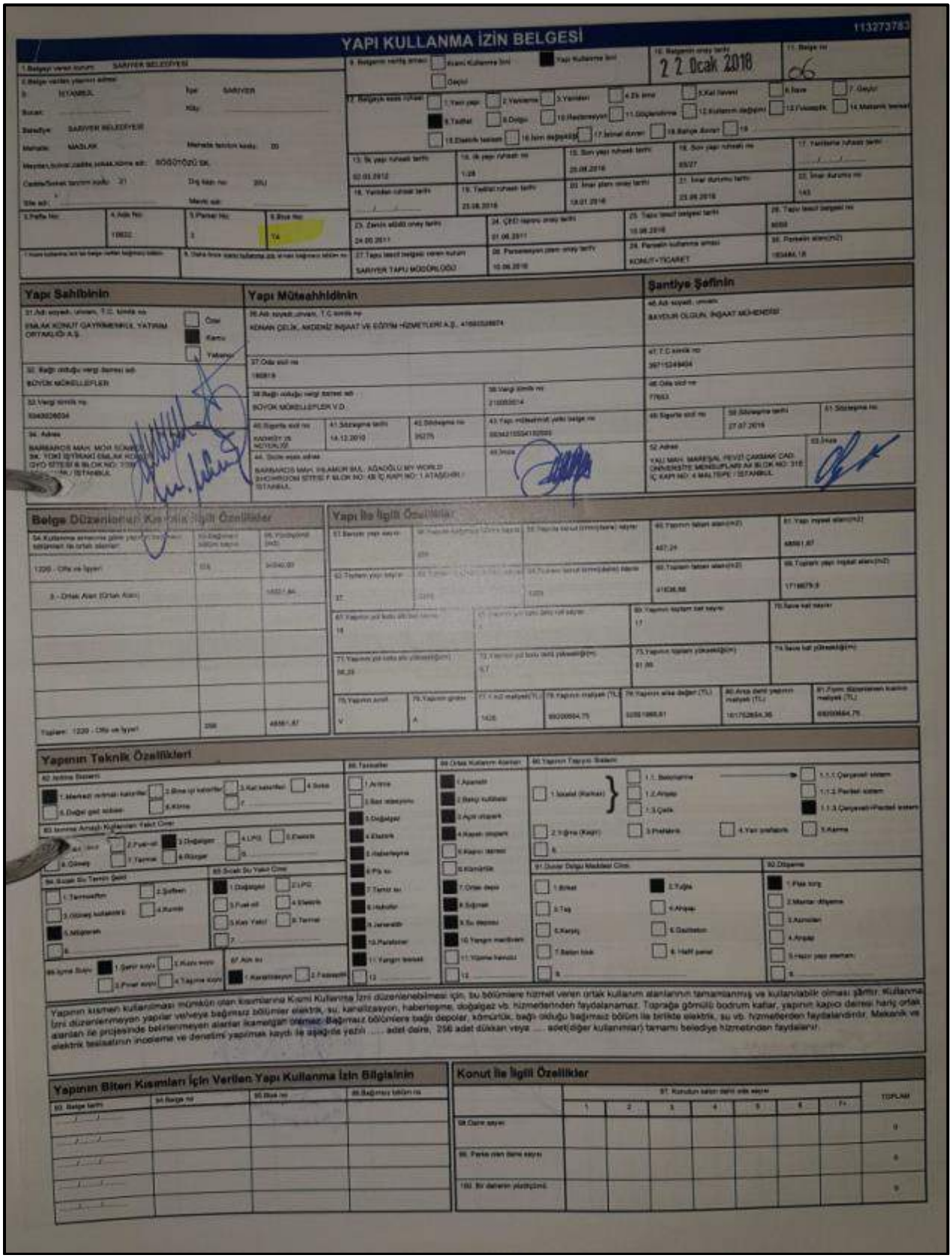
Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.





Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

22 Ocak 2018

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmına İlişkin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın

Tipi	: Ofis
İnşaat Yılı	:
Kapalı Kullanma Alanı	: 26.624,00
Ada, Parseli	: 10622/-/2
Adresi	: MASLAK MAH. SOGUT SOKAK T4 BLOK NO:20Y Sariyer/ISTANBUL

Bina Sahibinin

Adı Soyadı	: EMLAK KONUT GAYRIMENKUL YATIRIM ORT. A.S.
Adresi	: BARBAROS MAH. MOR SUMBUL SOKAK HALK EGITIM VE KULTUR MERKI

Müşterek Tesisatların Sahibi (gerekliyse)

Adı Soyadı	:
Adresi	:

Binanın Resmi

Enerji Performansı

Sera Gazı Emisyonu

Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00

Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri: Net (kWh/yıl)	Yıllık Enerji Tüketimleri: Birincil (kWh/yıl)	Yıllık Enerji Tüketimleri: Kullanım Alanı Başına (kWh/m2.yıl)	Sınıfı
TOPLAM		15.256.041,38	16.170.714,86	573,02	A B C D E F G
ISITMA	Isitma Sistemi	12.269.639,21	12.269.639,21	460,85	A B C D E F G
İHH SICAK SU	Sicak Su Sistemi	2.313.848,15	2.313.848,15	86,91	A B C D E F G
SOGUTMA	Sogutma Sistemi	530.769,54	1.252.616,10	19,94	A B C D E F G
HAVALANDIRMA	Havalandirma Sistemi	6.214,57	14.666,39	0,23	A B C D E F G
AYDINLATMA		135.569,92	319.945,01	5,09	A B C D E F G

Açıklamalar

Belgenin

Numarası	: S3493EB5CB869
Veriliş Tarihi	: 07.09.2016
Son Geçerlilik Tarihi	: 08.09.2026

Belgeyi Düzenleyenin

Adı Soyadı	: SANLI SERIFOGLU
Firması	: CEM-SAN Mimarlik Muhendislik Hiz. Ins. San. ve
Oda Sicil Nosu	: MIMAR-34-0119

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

RESMİ BELGELER

T.C.
İSTANBUL
6. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2021/263
KARAR NO : 2021/277

DAVACI : EMLAK KONUT GYO A.Ş
VEKİLİ : AV. İSMET KUBİLAY
-UETS[16828-28859-27914]

DAVALI : SARIYER BELEDİYE BAŞKANLIĞI / İSTANBUL
VEKİLİ : AV. ZÜLEYHA İSTEYEN DEMİREL

MÜDAHİL(DAVALI) : TMMOB ŞEHİR PLANCILAR ODASI (İSTANBUL ŞUBESİ)
VEKİLİ : AV. KORAY CENGİZ
-UETS[16442-44187-35577]

DAVANIN ÖZETİ : Davacı şirket tarafından; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 10622 ada, 1 parsel sayılı taşınmazda inşa edilen yapıların, ruhsatlarının dayanağı imar planlarının yargı kararı ile yürütmesinin durdurulduğundan bahisle, seviyelerinin tespit edilerek inşai faaliyetten men edilmesine ilişkin 13/11/2015 tarihli tutanağın ve inşai faaliyetlerin durdurulması gerektiğinin bildirimine ilişkin 17/11/2015 tarih ve 4422 sayılı Sarıyer Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü işleminin somut olaya, maddi gerçeğe ve hukuka aykırı olduklarından bahisle iptali istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ : Dava konusu yapı ruhsatlarının bulunduğu alana ilişkin uygulama imar planının iptali için açılan davada Danıştay 6. Dairesinin 2012/4412 Esas sayılı dosyasında 26.03.2014 tarihinde yürütmenin durdurulması kararı verildiği, mahkeme kararının yerine getirilmesi amacıyla tesis edilen işlemde hukuka aykırılık bulunmadığı ileri sürülerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

MÜDAHİL SAVUNMA ÖZETİ : Dava konusu yere ilişkin ruhsatların hükümsüz olduğu ileri sürülerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nce, Mahkememizin 28/04/2016 tarih ve E:2015/2081, K:2016/933 sayılı kararının Danıştay 6. Daire Başkanlığının 02/10/2019 gün ve E:2019/6520, K:2019/8443 sayılı kararı ile bozulması üzerine bozma kararına uyularak dava dosyası yeniden incelenmek suretiyle işin gereği görüşüldü:

İNCELEME VE GEREKÇE:

MADDİ OLAY :

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 10622 ada, 1 parsel sayılı taşınmazda inşa edilen blokların yapı ruhsatlarının dayanağı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli revizyon nazım ve uygulama imar planlarının Danıştay Altıncı Dairesinin 26/03/2014 tarihli, E:2012/4412 sayılı kararı ile yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir. Anılan yargı kararının uygulanması amacıyla, idare elemanlarınca mahallinde düzenlenen 13/11/2015 tarihli tutanak ile yapıların

1

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden 4MU6S4e - irBi6CS - 4eB8izK - 17/1Rs= ile erişebilirsiniz

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

T.C.
İSTANBUL
6. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2021/263
KARAR NO : 2021/277

seviyeleri tespit edilmiş, planlara karşı açılan dava sonuçlanıncaya kadar inşai faaliyetler durdurulmuş ve yapı malik olan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye inşai faaliyetlerin durdurulması gerektiği 17/11/2015 tarih ve 4422 sayılı Sarıyer Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü işlemi ile bildirilmiştir.

Bunun üzerine bakılan dava açılmıştır.

İLGİLİ MEVZUAT:

T.C. Anayasasının 138. maddesinin son fıkrasında "Yasama ve yürütme organları ile idare, mahkeme kararlarına uymak zorundadır; bu organlar ve idare, mahkeme kararlarını hiçbir suretle değiştiremez ve bunların yerine getirilmesini geciktiremez" hükmüne yer verilmiş, **2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunun 28. maddesinin 1. fıkrasında ise,** "Danıştay, bölge idare mahkemeleri, idare ve vergi mahkemelerinin esasa ve yürütmenin durdurulmasına ilişkin kararlarının icaplarına göre idare, gecikmeksizin işlem tesis etmeye veya eylemde bulunmaya mecburdur. Bu süre hiçbir şekilde kararın idareye tebliğinden başlayarak otuz günü geçemez" hükmü yer almıştır.

Diğer yandan; **3194 sayılı İmar Kanununun 20. maddesinde;** "Yapı: a) Kuruluş veya kişilerce kendilerine ait tapusu bulunan arazi, arsa veya parsellerde, b) Kuruluş veya kişilerce, kendisine ait tapusu bulunmamakla beraber kamu kurum ve kuruluşlarının vermiş oldukları tahsis veya irtifak hakkı tesis belgeleri ile, **imar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılabilir"** düzenlemesine yer verilmiştir.

HUKUKİ DEĞERLENDİRME:

Dosyanın incelenmesinden; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 10622 ada, 1 parsel sayılı taşınmazda inşa edilen blokların yapı ruhsatlarının dayanağı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli revizyon nazım ve uygulama imar planlarının Danıştay Altıncı Dairesinin 26/03/2014 tarihli, E:2012/4412 sayılı kararı ile yürütmesinin durdurulmasına karar verildiği, söz konusu yargı kararının uygulanması amacıyla, idare elemanlarınca mahallinde düzenlenen 13/11/2015 tarihli tutanak ile yapıların seviyeleri tespit edilerek, planlara karşı açılan dava sonuçlanıncaya kadar inşai faaliyetlerin durdurulduğu ve yapı maliki Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye inşai faaliyetlerin durdurulması gerektiği hususunun 17/11/2015 tarih ve 4422 sayılı Sarıyer Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü işlemi ile bildirildiği, bu işlemlerin iptali istemiyle bakılan davanın açıldığı, İdare Mahkemesince, davalı idare tarafından yapı ruhsatlarının iptaline yönelik bir işlem tesis edilmediği, ayrıca, taşınmazı kapsayan alana yönelik planların revize edilmediği gibi, yeni planların da yürürlüğe girmediği, dolayısıyla, binalara ilişkin yapı ruhsatlarının halen yürürlükte olduğu, bu nedenle, tesis edilen işlemlerde hukuka uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle, işlemlerin iptaline karar verildiği anlaşılmaktadır.

Uyuşmazlıkta; işleme konu yapıların ruhsatlarının dayanağı planların yargı kararı ile yürütmesinin durdurulması üzerine, davalı idarece yukarıda hükümlerine yer verilen T.C. Anayasasının 138. maddesi ve 2577 sayılı Kanunun 28. maddesi uyarınca, bu kararın gereklerinin gecikmeksizin uygulanması amacıyla, yürütmesi durdurulan planlara göre inşa edilmekte olan yapıların mevcut durumlarının ve seviyelerinin tespit edilmesi ve tedbir olarak inşai faaliyetlerin durdurulması gerekmektedir. Nitekim, taşınmaza ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli revizyon nazım ve uygulama imar planları Danıştay Altıncı Dairesinin 14/07/2017 tarihli, E:2012/4412, K:2017/5830 sayılı kararı ile iptal edilmiş ve anılan karar Danıştay İdari

2

UYAP Bilişim Sisteminden bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden 4MU6S4e - irBi6CS - 4eB8izK - 17/1K5 ile ulaşılabilir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

T.C.
İSTANBUL
6. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2021/263
KARAR NO : 2021/277

Dava Daireleri Kurulunun 14/11/2018 tarihli, E:2018/1147, K:2018/4715 sayılı kararı ile değişik gerekçe ile onanmıştır.

Öte yandan; imar mevzuatı uyarınca yapılar, ancak yürürlükte olan planlara uygun olarak inşa edilebileceğinden, hukuka aykırılığı saptanmış olan planlara göre düzenlenen yapı ruhsatlarının iptal edilmemiş olması, yapıların inşai faaliyetlerinin durdurulmasına engel teşkil etmeyecektir.

Bu durumda; uyuşmazlık konusu parselde, yürürlükte olduğu dönemde geçerli olan imar planları uyarınca düzenlenen yapı ruhsatları ile inşa edilmekte olan yapıların, ruhsatlarının dayanağı imar planları hakkında verilen yargı kararı üzerine, seviyelerinin tespit edilmesi ve tedbir amacıyla inşaatlarının durdurulmasına ilişkin işlemlerde hukuka aykırılık bulunmamaktadır.

KARAR SONUCU:

Açıklanan nedenlerle; davanın **reddine**, aşağıda dökümü yapılan 484,40-TL yargılama giderinin davacı üzerinde bırakılmasına, davalı idare tarafından yapılan 352,40-TL temyiz yargılama gideri ile karar tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 2.040,00-TL avukatlık ücretinin davacıdan alınarak davalı idareye verilmesine, artan posta ücretinin karar kesinleştikten sonra davacıya iadesine, kararın tebliğini izleyen günden itibaren 30 gün içerisinde Danıştay nezdinde temyiz yolu açık olmak üzere, artan posta avansının istemi halinde davacıya iadesine, 26/02/2021 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.

Başkan	Üye	Üye
DİNÇER YILMAZ	TÜLAY TAMİRCİ	YASEMİN ERDOĞAN ATMAZ
42978	97769	191893

Elektronik İmza Aslı ile Aynıdır

YARGILAMA GİDERLERİ DAVACI	
Başvuru Harcı	: 27,70-TL
Karar Harcı	: 27,70-TL
Vekalet Harcı	: 4,10-TL
YD Harcı	: 45,60-TL
Karar Düzeltme Harcı	: 113,30-TL
Posta Gideri	: 266,00-TL
TOPLAM	: 484,40-TL

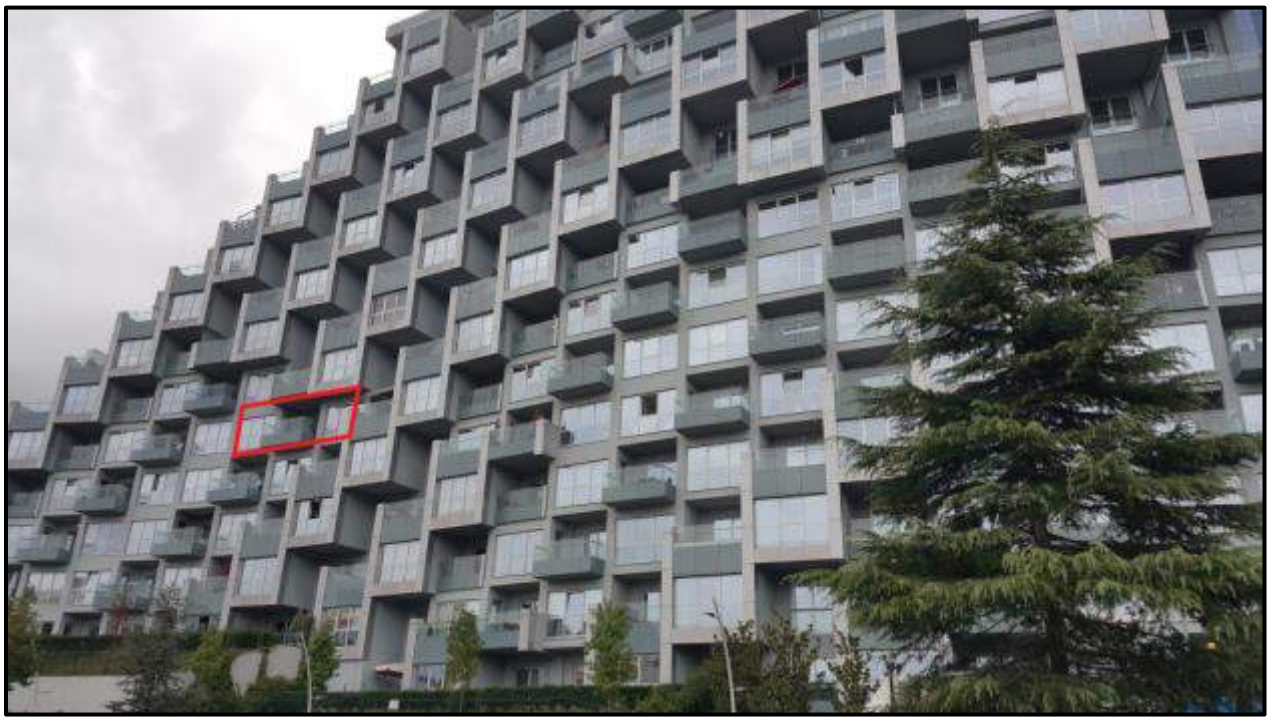
YARGILAMA GİDERLERİ DAVALI	
YD İtiraz Harcı	: 79,70-TL
Temyiz Başvuru Harcı	: 143,50-TL
Temyiz Karar Harcı	: 60,80-TL
Posta Gideri	: 68,40-TL
TOPLAM	: 352,40-TL

3

UYAP Bilgi Sisteminden bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden 4MU654e - irBi6CS - 4eB8izK - 17/1Rs= ile erişebilirsiniz

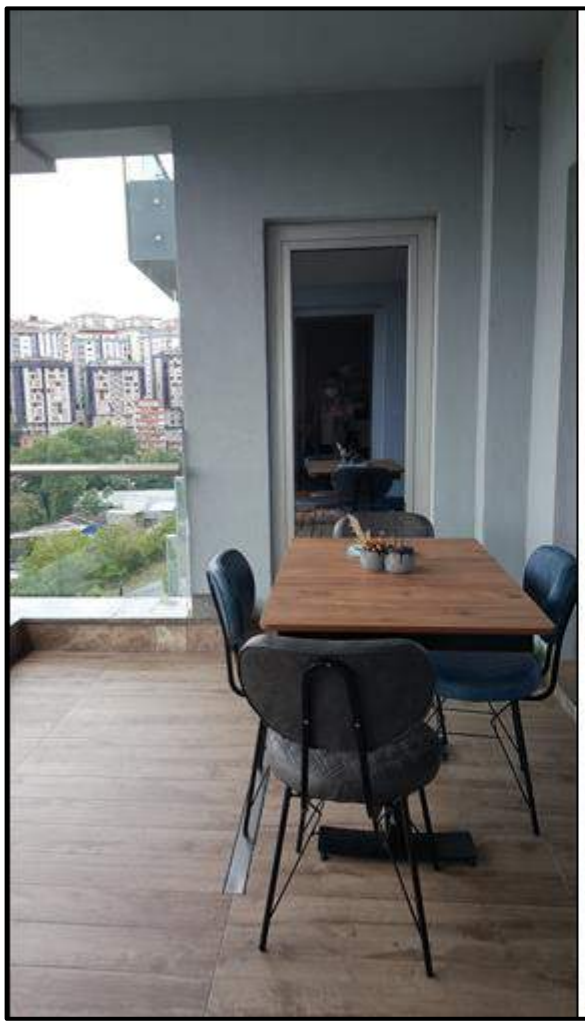
Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

EK 4: FOTOĞRAFLAR



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BİRLİK BAŞKANI

TDUB

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 değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

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.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

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 değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

EK6 : TAPU SENETLERİ

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	İSTANBUL
İlçesi	SARIYER
Mahallesi	M.AYAZAĞA
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
1-2	10622	2	37 adet Betonarme Bina ve Arsası		183.484,18 m2	

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 94363697 QRKodu kullanarak taşınmazı haritasına ulaşabilirsiniz.

KAT MÜLKİYETİ [X] KAT İRTİFAKI [ ] DEVRE MÜLK [ ]

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
787.037,04	OFİS VE İŞ YERİ	128/800186	TAV-	10.BODRU M	89

Edinme Sebebi: Tamamı ÇAĞDAŞ FAKTORİNG ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.
EKLENTİ : 10 bodrum katta 145 nolu depo
YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 26/09/2016

Sahibi: LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		12805	264	26084		23/11/2018		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Asıla Uygundur
Ramazan ÖZCAN
Yedek Müdür Yardımcısı

NOT : * Mükerrer gayri ayni haklar ile yerleşik olan kayıt kütüğüne mükerrer edilmedi.
** Tebligat Kanunu hükümleri gereğince adresi değişmiştir. İlgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

D.M.O Basım İşl. Müd.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır. Stok No 199