

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

LDR TURİZM A.Ş.

**İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, 1 ada 5.531,75 m² yüzölçümlü 118 no.lu
parselde kain, 13 Adet Bağımsız Bölüm
(13 adet ofis)**

**HAZIRLAYAN
Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

TARİH: 01.11.2021

RAPOR NO: 2021-OZ-154

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	LDR TURİZM A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	04.10.2021 tarihli Sözleşme
Rapor Tarihi/Sayısı ve Konusu	01.11.2021 tarih ve 2021-OZ-154 sayılı Rapor. İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, 1 ada 5.531,75 m ² yüzölçümlü 118 no.lu parselde kain, 13 Adet Bağımsız Bölümün 30.09.2021 tarihi itibarıyla adil piyasa değeri (peşin) takdiri amacıyla hazırlanmıştır.
Gayrimenkulün Adresi	Maslak Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi, Giz2000 Plaza, No: 7, BB: 23-24-25-26-27-28-29-30-51-55-56-59-60, Sarıyer/ İstanbul
Gayrimenkulün Kullanımı	13 Adet Büro Nitelikli Taşınmaz
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, 1 ada 5.531,75 m ² yüzölçümlü 118 no.lu parselde kain 13 adet 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; 17.01.2015 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli 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 yapılaşma 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.
Resmi Evrak	Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde taşınmazın dosyası incelenmiştir. Taşınmazların içinde yer aldığı; Ana Yapı için: 07/11/1996 tarih, 94/452 sayılı Yapı Ruhsatı ve 08/04/1999 tarih, 1951 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) düzenlenmiştir. 4 kat yol seviyesi altında, 21 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 25 katlı binada 81 adet çarşı+ büro için toplam 21.700 m ² kapalı alana sahiptir. Dosyasında, rapor tarihi itibarı ile; yapıların yasallığını etkileyen olumsuz bir tespit ya da tutanağa rastlanmamıştır.

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

YASAL DURUM DEĞER TABLOSU									
Sıra No	Blok	Kat	BB No	Nitelik	Tip	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Değer (TL) KDV HARİÇ	Değer (TL) KDV DAHİL
1	-	6	23	Büro	-	125	₺27.600	₺3.450.000	₺4.071.000
2	-	6	24	Büro	-	125	₺27.600	₺3.450.000	₺4.071.000
3	-	7	25	Büro	-	125	₺27.800	₺3.475.000	₺4.100.500
4	-	7	26	Büro	-	125	₺27.800	₺3.475.000	₺4.100.500
5	-	7	27	Büro	-	125	₺27.800	₺3.475.000	₺4.100.500
6	-	7	28	Büro	-	125	₺27.800	₺3.475.000	₺4.100.500
7	-	8	29	Büro	-	125	₺27.800	₺3.475.000	₺4.100.500
8	-	8	30	Büro	-	125	₺27.800	₺3.475.000	₺4.100.500
9	-	13	51	Büro	-	125	₺28.400	₺3.550.000	₺4.189.000
10	-	14	55	Büro	-	125	₺28.400	₺3.550.000	₺4.189.000
11	-	14	56	Büro	-	125	₺28.400	₺3.550.000	₺4.189.000
12	-	15	59	Büro	-	125	₺28.600	₺3.575.000	₺4.218.500
13	-	15	60	Büro	-	125	₺28.600	₺3.575.000	₺4.218.500
TOPLAM								₺45.550.000	₺49.560.000

Olarak takdir edilmiştir.

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

İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ	2
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1.Değerleme Kuruluşu Bilgileri	6
2.2.Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	6
2.3.Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ	7
3.1.Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu	7
3.2 Gayrimenkullerin Çevresel Özellikleri	7
3.3 TAPU KAYIT BİLGİLERİ	8
3.3.1 Tapu Bilgileri	8
3.3.2 Tapu İncelemesi	9
3.3.3 Tapu Kayıtlarında Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler	13
3.3.4 Tapu Kayıtları Açısından Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Fonları ya da Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş	14
3.4. GAYRİMENKULÜN YASAL İZİNLER, KISITLAMALAR, İMAR DURUMU VE PROJE BİLGİLERİ	14
3.4.1. Ruhsat Ve Proje Bilgileri	14
3.4.2. Yapı Denetimi Bilgileri	15
3.4.3. İmar Durumu Bilgileri	15
3.4.4. İmar Durumunda Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler (İmar Durumundaki Değişiklikler Ve Kamulaştırma Vs.)	15
3.4.5.Yasallığına İlişkin Evrakın Mevcudiyeti Bilgisi	15
3.4.6. İmar Bilgileri Açısından Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Fonları ya da Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş	15
3.4.7. Geliştirilen Projeye Dayanan Değerle İlgili Bilgi Ve Varsayımlar	16
3.4.8. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler (kat karşılığı, satış vaadi vs.)	16
3.4.9. Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi	16
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ VE YERİNDE TESPİTLER	16
4.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR, PİYASA ANALİZİ	17
4.1.1.Genel Ve Sosyo Ekonomik Veriler	30
4.1.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	31
4. 1. 2. 1. İl	31
4. 1. 2. 2. İlçe	33
4. 2. GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	36
4. 2. 1. Ruhsat vs. Yasallığına Aykırı İmalatlarla İlgili Bilgiler	37
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	38
4. 2. 3. Taşınmazın değerlendirme tarihi itibari ile hangi amaçla kullanıldığı bilgisi	38

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BU YÖNTEMLERLE ULAŞILAN SONUÇLAR	38
5.1 Pazar (Piyasa Değeri) Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma)	38
Emsaller	39
Emsaller ve taşınmazın konumunu gösterir kroki	40
Emsaller Ve Yorumlanması	40
5.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı	41
5.3 Gelir Kapitalizasyon Metodu	42
5.4 Diğer tespit ve analizler	42
Gayrimenkulün değerine etki eden faktörler ve değer tespiti	42
Değer Tespitini Olumlu Ve Olumsuz Etkileyen Faktörler	42
Fırsatlar Ve Tehditler Analizi	42
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ	42
7. SONUÇ	43
EKLER	44

1. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI VE TÜRÜ	:	Bu rapor, LDR TURİZM AŞ'nin 04.10.2021 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 01.11.2021 tarihinde, 2021-OZ-154 rapor numarası ile; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, 1 ada 5.531,75 m ² yüzölçümlü 118 no.lu parselde kain, Tapu Bilgileri "3.3.1.1 Tapu Bilgileri" Bölümünde belirtilen taşınmazların 30.09.2021 tarihi itibarıyla piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.
DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLARIN VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ BİLGİLERİ	:	Bu değerlendirme raporu; gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanı Engin AKKOÇ ve sorumlu değerlendirme uzmanı Halil İbrahim BEKTAŞ tarafından hazırlanmıştır.
DEĞERLEME TARİHİ	:	06-22.10.2021
DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN TARİHİ VE NUMARASI	:	Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile LDR Turizm Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 04.10.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
RAPORUN, SERİ: III NO:62.3 SAYILI SPK TEBLİĞİ'NİN 1. İNCİ MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	İş bu rapor; Seri: III No: 62.3 sayılı SPK Tebliği'nin 1inci maddesinin 2. Fıkrası kapsamında tanzim edilmiştir.
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GEÇMİŞTE DÜZENLENMİŞ RAPOR BİLGİLERİ	:	Şirketimizce konu taşınmazlar için daha önce düzenlenmiş bir rapor bulunmamaktadır.

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Kuruluşu Bilgileri

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

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

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

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

5.531,75 m² imar parseli üzerinde inşa edilmiş bir adet yapıdan oluşmaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu **Ana yapı için düzenlenmiş;**

07/11/1996 tarih, 94/452 sayı ile Yapı Ruhsatı ve 08/04/1999 tarih, 1951 sayı ile Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) düzenlenmiştir. 4 kat yol seviyesi altında, 21 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 25 katlı binada 81 adet çarşı+ büro için toplam 21.700 m² kapalı alana sahiptir.

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

Sarıyer Tapu Müdürlüğünde taşınmaza ait 31.10.1996 tarih 96/5936 numaralı kat irtifakına esas onaylı projesi incelenmiştir.

3.1.Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Maslak Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi, Giz2000 Plaza, No: 7, BB: 23-24-25-26-27-28-29-30-51-55-56-59-60 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 ~ 470 m ilerledikten sonra değerlendirme konusu taşınmaz yolun sağ kolunda yer almaktadır. Bölge Sarıyer Belediyesi sınırları içerisinde 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, Doğu 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.

Harita



41.108778, 29.015316

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	:	Tablo-1
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Sarıyer
MAHALLESİ	:	M. Ayazağa
KÖYÜ	:	-
MEVKİİ	:	-
SOKAĞI	:	-
PAFTA NO	:	2
ADA NO	:	1
PARSEL NO	:	118
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	Kargir İşhanı
ARSA ALANI	:	5.531,75
BLOK	:	-
KAT NUMARASI	:	Tablo-1
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	Tablo-1
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	:	Tablo-1
ARSA PAYI	:	Tablo-1
CİLT	:	Tablo-1
SAYFA	:	Tablo-1
TARİH	:	Tablo-1
YEVMIYE	:	Tablo-1
TAPU CİNSİ	:	Kat Mülkiyeti

TABLO-1									
Sıra No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Arsa Payı	Cilt	Sayfa	Tarih	Yevmiye	Sahibi Ve Hissesi
1	6	23	Büro	3/308	81	8010	21.08.2020	11017	LDR Turizm Anonim Şirketi (1/1)
2	6	24	Büro	3/308	81	8011	21.08.2020	11017	LDR Turizm Anonim Şirketi (1/1)
3	7	25	Büro	3/308	81	8012	23.12.2019	17942	Garanti Finansal Kiralama Anonim Şirketi (1/1)
4	7	26	Büro	3/308	81	8013	23.12.2019	17942	Garanti Finansal Kiralama Anonim Şirketi (1/1)
5	7	27	Büro	3/308	81	8014	23.12.2019	17942	Garanti Finansal Kiralama Anonim Şirketi (1/1)
6	7	28	Büro	3/308	81	8015	23.12.2019	17942	Garanti Finansal Kiralama Anonim Şirketi (1/1)
7	8	29	Büro	3/308	81	8016	30.03.2017	3202	LDR Turizm Anonim Şirketi (1/1)
8	8	30	Büro	3/308	81	8017	30.03.2017	3203	LDR Turizm Anonim Şirketi (1/1)
9	13	51	Büro	3/308	81	8038	30.07.2021	13022	LDR Turizm Anonim Şirketi (1/1)
10	14	55	Büro	3/308	81	8042	10.04.2015	3984	LDR Turizm Anonim Şirketi (1/1)
11	14	56	Büro	3/308	81	8043	10.04.2015	3985	LDR Turizm Anonim Şirketi (1/1)
12	15	59	Büro	3/308	81	8046	20.08.2015	9252	LDR Turizm Anonim Şirketi (1/1)
13	15	60	Büro	3/308	81	8047	20.08.2015	9252	LDR Turizm Anonim Şirketi (1/1)

3.3.2 Tapu İncelemesi

Sarıyer İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde 07.10.2021 tarih saat 13:54-13:55-14:07'de alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri (aktif-pasif kayıt) ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur;

23 Nolu BB	
Beyanlar Hanesi	: -Yönetim Planı: 07.08.1997 Eklenti: Garaj- 120,121,291 Nolu Garaj
Rehinler Hanesi	: -Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 21.08.2020 tarih, 11017 yevmiye numarası ile 1. Dereceden 6.000.000,00 TL bedelli ipotek. (23-24 Müşterek)
Şerhler Hanesi	: -Boğaziçi Elk. Dağ. A.Ş. Lehine Kira Şerhi: 26/02/1998 Y: 1060
Hak ve Mükellefiyetler Hanesi	: -

24 Nolu BB	
Beyanlar Hanesi	: -Yönetim Planı: 07.08.1997 Eklenti: Garaj- 122,123,292 Nolu Garaj
Rehinler Hanesi	: -Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 21.08.2020 tarih, 11017 yevmiye numarası ile 1. Dereceden 6.000.000,00 TL bedelli ipotek. (23-24 Müşterek)
Şerhler Hanesi	: -Boğaziçi Elk. Dağ. A.Ş. Lehine Kira Şerhi: 26/02/1998 Y: 1060
Hak ve Mükellefiyetler Hanesi	: -

25 Nolu BB	
Beyanlar Hanesi	: -Yönetim Planı: 07.08.1997 Eklenti: Garaj- 124-125 Nolu Garaj
Rehinler Hanesi	: -Herhangi bir rehin bulunmamaktadır.
Şerhler Hanesi	: -Boğaziçi Elk. Dağ. A.Ş. Lehine Kira Şerhi: 26/02/1998 Y: 1060 - Finansal Kiralama Şerhi: Garanti Finansal Kiralama A.Ş. -LDR Turizm A.Ş.'nin 20/12/2019 tarih, 73447 sayılı Sözleşme ile. (Başlama Tarihi: 21/12/2019 Süre: 50 Ay) (23.12.2019- 17942)
Hak ve Mükellefiyetler Hanesi	: -

26 Nolu BB		
Beyanlar Hanesi	:	-Yönetim Planı: 07.08.1997 -Ekleri: Garaj- 126-127 Nolu Garaj
Rehinler Hanesi	:	-Herhangi bir rehin bulunmamaktadır.
Şerhler Hanesi	:	-Boğaziçi Elk. Dağ. A.Ş. Lehine Kira Şerhi: 26/02/1998 Y: 1060 - Finansal Kiralama Şerhi: Garanti Finansal Kiralama A.Ş. –LDR Turizm A.Ş.’nin 20/12/2019 tarih, 73447 sayılı Sözleşme ile. (Başlama Tarih: 21/12/2019 Süre: 50 Ay) (23.12.2019- 17942)
Hak ve Mükellefiyetler Hanesi	:	-

27 Nolu BB		
Beyanlar Hanesi	:	-Yönetim Planı: 07.08.1997 -Ekleri: Garaj- 128-129 Nolu Garaj
Rehinler Hanesi	:	-Herhangi bir rehin bulunmamaktadır.
Şerhler Hanesi	:	-Boğaziçi Elk. Dağ. A.Ş. Lehine Kira Şerhi: 26/02/1998 Y: 1060 - Finansal Kiralama Şerhi: Garanti Finansal Kiralama A.Ş. –LDR Turizm A.Ş.’nin 20/12/2019 tarih, 73447 sayılı Sözleşme ile. (Başlama Tarih: 21/12/2019 Süre: 50 Ay) (23.12.2019- 17942)
Hak ve Mükellefiyetler Hanesi	:	-

28 Nolu BB		
Beyanlar Hanesi	:	-Yönetim Planı: 07.08.1997 -Ekleri: Garaj- 130-131 Nolu Garaj
Rehinler Hanesi	:	-Herhangi bir rehin bulunmamaktadır.
Şerhler Hanesi	:	-Boğaziçi Elk. Dağ. A.Ş. Lehine Kira Şerhi: 26/02/1998 Y: 1060 - Finansal Kiralama Şerhi: Garanti Finansal Kiralama A.Ş. –LDR Turizm A.Ş.’nin 20/12/2019 tarih, 73447 sayılı Sözleşme ile. (Başlama Tarih: 21/12/2019 Süre: 50 Ay) (23.12.2019- 17942)
Hak ve Mükellefiyetler Hanesi	:	-

29 Nolu BB		
Beyanlar Hanesi	:	-Yönetim Planı: 07.08.1997 -Ekleri: Garaj- 132-133 Nolu Garaj
Rehinler Hanesi	:	-Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 30.03.2017 tarih, 3202 yevmiye numarası ile 1. Dereceden 5.000.000,00 TL bedelli ipotek.
Şerhler Hanesi	:	-Boğaziçi Elk. Dağ. A.Ş. Lehine Kira Şerhi: 26/02/1998 Y: 1060
Hak ve Mükellefiyetler Hanesi	:	-

30 Nolu BB		
Beyanlar Hanesi	:	-Yönetim Planı: 07.08.1997 -Ekleri: Garaj- 134-135 Nolu Garaj
Rehinler Hanesi	:	-Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 30.03.2017 tarih, 3203 yevmiye numarası ile 1. Derece 1. sıradan 5.000.000,00 TL bedelli ipotek. -Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 30.03.2017 tarih, 3203 yevmiye numarası ile 1. Derece 2. sıradan 5.000.000,00 TL bedelli ipotek. -Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 30.03.2017 tarih, 3203 yevmiye numarası ile 2. Dereceden 5.000.000,00 TL bedelli ipotek. -Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 30.03.2017 tarih, 3203 yevmiye numarası ile 3. Dereceden 5.000.000,00 TL bedelli ipotek. -Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 30.03.2017 tarih, 3203 yevmiye numarası ile 4. Derece 1.sıradan 5.000.000,00 TL bedelli ipotek. -Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 30.03.2017 tarih, 3203 yevmiye numarası ile 4. Derece 2.sıradan 5.000.000,00 TL bedelli ipotek. -Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 30.03.2017 tarih, 3203 yevmiye numarası ile 5. Dereceden 5.000.000,00 TL bedelli ipotek. -Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 30.03.2017 tarih, 3203 yevmiye numarası ile 6. Dereceden 5.000.000,00 TL bedelli ipotek. -Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 30.03.2017 tarih, 3203 yevmiye numarası ile 7. Derece 1.sıradan 5.000.000,00 TL bedelli ipotek. -Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 30.03.2017 tarih, 3203 yevmiye numarası ile 7. Derece 2.sıradan 5.000.000,00 TL bedelli ipotek. -Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 30.03.2017 tarih, 3203 yevmiye numarası ile 8. Dereceden 5.000.000,00 TL bedelli ipotek.
Şerhler Hanesi	:	-Boğaziçi Elk. Dağ. A.Ş. Lehine Kira Şerhi: 26/02/1998 Y: 1060
Hak ve Mükellefiyetler Hanesi	:	-

51 Nolu BB		
Beyanlar Hanesi	:	-Yönetim Planı: 07.08.1997 -Ekleri: Garaj- 171-262 Nolu Garaj
Rehinler Hanesi	:	-Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 30.07.2021 tarih, 13022 yevmiye numarası ile 1. Dereceden 4.000.000,00 TL bedelli ipotek.
Şerhler Hanesi	:	-Boğaziçi Elk. Dağ. A.Ş. Lehine Kira Şerhi: 26/02/1998 Y: 1060
Hak ve Mükellefiyetler Hanesi	:	-

55 Nolu BB		
Beyanlar Hanesi	:	-Yönetim Planı: 07.08.1997 -Ekleri: Garaj- 177-266 Nolu Garaj
Rehinler Hanesi	:	-QNB Finans Bank A.Ş. lehine 10.04.2015 tarih, 3984 yevmiye numarası ile 1. Dereceden 4.000.000,00 TL bedelli ipotek.
Şerhler Hanesi	:	-Boğaziçi Elk. Dağ. A.Ş. Lehine Kira Şerhi: 26/02/1998 Y: 1060
Hak ve Mükellefiyetler Hanesi	:	-

56 Nolu BB		
Beyanlar Hanesi	:	-Yönetim Planı: 07.08.1997 -Ekleri: Garaj- 178-179-268 Nolu Garaj
Rehinler Hanesi	:	-QNB Finans Bank A.Ş. lehine 10.04.2015 tarih, 3985 yevmiye numarası ile 1. Dereceden 4.000.000,00 TL bedelli ipotek.
Şerhler Hanesi	:	-Boğaziçi Elk. Dağ. A.Ş. Lehine Kira Şerhi: 26/02/1998 Y: 1060
Hak ve Mükellefiyetler Hanesi	:	-

59 Nolu BB		
Beyanlar Hanesi	:	-Yönetim Planı: 07.08.1997
Rehinler Hanesi	:	-Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 20.08.2015 tarih, 9252 yevmiye numarası ile 1. Dereceden 7.000.000,00 TL bedelli ipotek. (59 ve 60 Nolu Bağımsız Bölümler Müşterek)
Şerhler Hanesi	:	-Boğaziçi Elk. Dağ. A.Ş. Lehine Kira Şerhi: 26/02/1998 Y: 1060
Hak ve Mükellefiyetler Hanesi	:	-

60 Nolu BB		
Beyanlar Hanesi	:	-Yönetim Planı: 07.08.1997
Rehinler Hanesi	:	-Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 20.08.2015 tarih, 9252 yevmiye numarası ile 1. Dereceden 7.000.000,00 TL bedelli ipotek. (59 ve 60 Nolu Bağımsız Bölümler Müşterek)
Şerhler Hanesi	:	-Boğaziçi Elk. Dağ. A.Ş. Lehine Kira Şerhi: 26/02/1998 Y: 1060
Hak ve Mükellefiyetler Hanesi	:	-

3.3.3 Tapu Kayıtlarında Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler

-51 Nolu BB Üzerinde; -Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 30.07.2021 tarih, 13022 yevmiye numarası ile 1. Dereceden 4.000.000,00 TL bedelli ipotek.

-25- 26- 27- 28 Nolu BB Üzerinde; - Finansal Kiralama Şerhi: Garanti Finansal Kiralama A.Ş. –LDR Turizm A.Ş.'nin 20/12/2019 tarih, 73447 sayılı Sözleşme ile. (Başlama Tarih: 21/12/2019 Süre: 50 Ay) (23.12.2019-17942)

-23- 24 Nolu BB Üzerinde; -Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 21.08.2020 tarih, 11017 yevmiye numarası ile 1. Dereceden 6.000.000,00 TL bedelli ipotek. (23-24 Müşterek) Kayıtları işlenmiştir.

23 Nolu BB: Nedim Rona: Salih Nuri Oğlu adına kayıt taşınmazın 21.08.2020 tarih, 11017 yevmiye numarası ile LDR Turizm Anonim Şirketi'ne satış.

24 Nolu BB: Nedim Rona: Salih Nuri Oğlu adına kayıt taşınmazın 21.08.2020 tarih, 11017 yevmiye numarası ile LDR Turizm Anonim Şirketi'ne satış.

25 Nolu BB: LDR Turizm Anonim Şirketi tarafından 6361 S.Y. Göre Devir ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi: 23.12.2019- 17942

26 Nolu BB: LDR Turizm Anonim Şirketi tarafından 6361 S.Y. Göre Devir ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi: 23.12.2019- 17942

27 Nolu BB: LDR Turizm Anonim Şirketi tarafından 6361 S.Y. Göre Devir ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi: 23.12.2019- 17942

28 Nolu BB: LDR Turizm Anonim Şirketi tarafından 6361 S.Y. Göre Devir ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi: 23.12.2019- 17942

51 Nolu BB: Solvay İstanbul Kimya Ticaret Ve Sanayi Limited Şirketi adına kayıt taşınmazın 30.07.2021 tarih, 13022 yevmiye numarası ile LDR Turizm Anonim Şirketi'ne satış.

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.

5.531,75 m² imar parseli üzerinde inşa edilmiş bir adet yapıdan oluşmaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu **Ana yapı için düzenlenmiş**; 07/11/1996 tarih, 94/452 sayı ile Yapı Ruhsatı ve 08/04/1999 tarih, 1951 sayı ile Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) düzenlenmiştir. 4 kat yol seviyesi altında, 21 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 25 katlı binada 81 adet çarşı+ büro için toplam 21.700 m² kapalı alana sahiptir.

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

Sarıyer Tapu Müdürlüğünde taşınmaza ait 31.10.1996 tarih 96/5936 numaralı kat irtifakına esas onaylı projesi incelenmiştir.

Ana yapı; 5.531,75 m² yüzölçümlü arsa üzerine ayrıık nizamda ve betonarme karkas yapı tarzında 4 bodrum, zemin, 20 normal kat olmak üzere toplam 25 katlı olarak planlanmış ve inşa edilmiştir. 4.bodrum katta; teknik alanlar, 87 araçlık otopark alanları, 3.bodrum katta; 83 araçlık otopark, sığınak, trafo, 2.bodrum katta; sığınak, trafo dairesi, 83 araçlık otopark, 1.bodrum katta; 81 araçlık otopark, zemin katta; 1 adet çarşı, normal katlarda; 4'er adet büro olmak üzere toplam 81 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina girişi projesine uygun olarak zemin kattan sağlanmaktadır. Binada 4 adet asansör ve 1 adet yangın merdiveni bulunmaktadır. Açık- kapalı otopark, güvenlik bulunmaktadır. Bina girişinde yerler ve merdivenler seramik, merdiven korkulukları alüminyum doğramadır.

Değerleme konusu;

23 B.B. Nolu "Büro" Nitelikli Taşınmaz; onaylı projesinde, 6. Normal katta bina giriş yönüne göre sağ arka cephede yer almaktadır. Onaylı projesinde; ofis alanından oluşmakta olup, brüt; 125 m² dir.

24 B.B. Nolu "Büro" Nitelikli Taşınmaz; onaylı projesinde, 6. Normal katta bina giriş yönüne göre sağ ön cephede yer almaktadır. Onaylı projesinde; ofis alanından oluşmakta olup, brüt; 125 m² dir.

25 B.B. Nolu "Büro" Nitelikli Taşınmaz; onaylı projesinde, 7. Normal katta bina giriş yönüne göre sol ön cephede yer almaktadır. Onaylı projesinde; ofis alanından oluşmakta olup, brüt; 125 m² dir.

26 B.B. Nolu "Büro" Nitelikli Taşınmaz; onaylı projesinde, 7. Normal katta bina giriş yönüne göre sol arka cephede yer almaktadır. Onaylı projesinde; ofis alanından oluşmakta olup, brüt; 125 m² dir.

27 B.B. Nolu "Büro" Nitelikli Taşınmaz; onaylı projesinde, 7. Normal katta bina giriş yönüne göre sağ arka cephede yer almaktadır. Onaylı projesinde; ofis alanından oluşmakta olup, brüt; 125 m² dir.

28 B.B. Nolu "Büro" Nitelikli Taşınmaz; onaylı projesinde, 7. Normal katta bina giriş yönüne göre sağ ön cephede yer almaktadır. Onaylı projesinde; ofis alanından oluşmakta olup, brüt; 125 m² dir.

29 B.B. Nolu "Büro" Nitelikli Taşınmaz; onaylı projesinde, 8. Normal katta bina giriş yönüne göre sol ön cephede yer almaktadır. Onaylı projesinde; ofis alanından oluşmakta olup, brüt; 125 m² dir.

30 B.B. Nolu "Büro" Nitelikli Taşınmaz; onaylı projesinde, 8. Normal katta bina giriş yönüne göre sol arka cephede yer almaktadır. Onaylı projesinde; ofis alanından oluşmakta olup, brüt; 125 m² dir.

51 B.B. Nolu "Büro" Nitelikli Taşınmaz; onaylı projesinde, 13. Normal katta bina giriş yönüne göre sağ arka cephede yer almaktadır. Onaylı projesinde; ofis alanından oluşmakta olup, brüt; 125 m² dir.

55 B.B. Nolu "Büro" Nitelikli Taşınmaz; onaylı projesinde, 14. Normal katta bina giriş yönüne göre sağ arka cephede yer almaktadır. Onaylı projesinde; ofis alanından oluşmakta olup, brüt; 125 m² dir.

56 B.B. Nolu “Büro” Nitelikli Taşınmaz; onaylı projesinde, 14. Normal katta bina giriş yönüne göre sağ ön cephede yer almaktadır. Onaylı projesinde; ofis alanından oluşmakta olup, brüt; 125 m²’dir.

59 B.B. Nolu “Büro” Nitelikli Taşınmaz; onaylı projesinde, 15. Normal katta bina giriş yönüne göre sağ arka cephede yer almaktadır. Onaylı projesinde; ofis alanından oluşmakta olup, brüt; 125 m²’dir.

60 B.B. Nolu “Büro” Nitelikli Taşınmaz; onaylı projesinde, 15. Normal katta bina giriş yönüne göre sağ ön cephede yer almaktadır. Onaylı projesinde; ofis alanından oluşmakta olup, brüt; 125 m²’dir.

3.4.2. Yapı Denetimi Bilgileri

29/6/2001 Tarih, 4708 Numaralı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Yönetmeliği Öncesi İnşa Edilmiştir.

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;

17.01.2015 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli 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 yapılaşma şartlarında “T1” ile tanımlanan “TİCARET ALANI” lejjantında, 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, 94/452 sayı ile Yapı Ruhsatı ve 08/04/1999 tarih, 1951 sayı ile Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) düzenlenmiştir.

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

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

3.4.5. Yasallığına İlişkin Evrakın Mevcudiyeti Bilgisi

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

Sarıyer Tapu Müdürlüğünde taşınmaza ait 31.10.1996 tarih 96/5936 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.

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

Bulunmamaktadır.

3.4.9. Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi

Bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ VE YERİNDE TESPİTLER

Değerleme Konusu taşınmazlar;

Maslak Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi, Giz2000 Plaza, No: 7, BB: 23-24-25-26-27-28-29-30-51-55-56-59-60, Sarıyer/ İstanbul posta adresinde yer almakta olan Büro Nitelikli Taşınmazlardır.

Taşınmazların yer aldığı projenin yaşı yaklaşık ~22 olup; içinde yer aldığı blok 25 katlı betonarme binalardır.



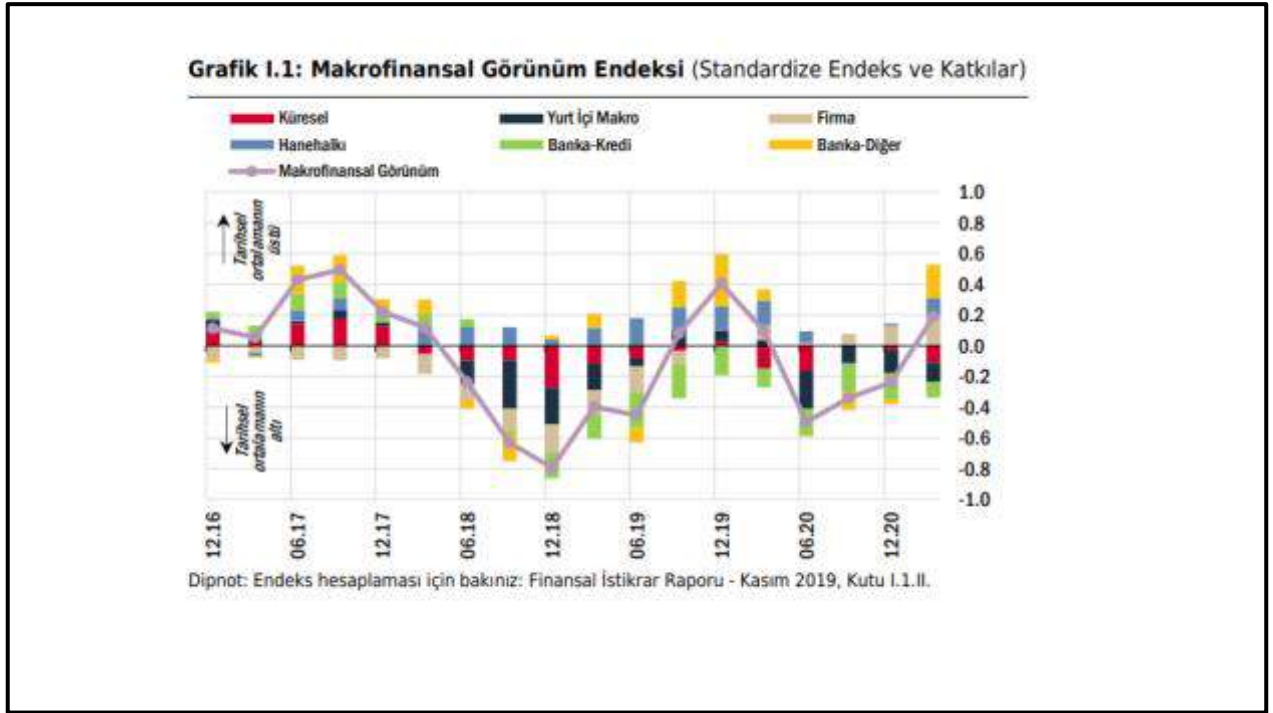
4.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR, PİYASA ANALİZİ

Koronavirüs salgınına karşı küresel ölçekteki kapanma önlemlerinin kademeli şekilde gevşetilmesi, salgın boyunca alınan ve çoğunluğu hâlen devam eden ekonomik ve finansal destekleyici tedbirler ve takip eden dönemde aşı konusundaki gelişmelerin katkısıyla, 2020 yılı ikinci yarısından itibaren küresel iktisadi faaliyette toparlanma eğilimi başlamıştır. Bu doğrultuda 2020 yılı Ekim ayından bu yana gelişmekte olan ülke (GOÜ) hisse senedi piyasaları ve zaman zaman dalgalanma göstermekle birlikte tahvil piyasalarına portföy girişi yaşanmıştır. Gelişmiş ülkeler ile Türkiye ve emsal ülkeler başta olmak üzere GOÜ borsaları karantina önlemlerinin azaltılmaya başladığı Mayıs 2020'den bu yana olumlu performans sergilemiştir. Diğer yandan, salgının ve salgın döneminde sağlanan mali desteklerin etkisi ile artan reel sektör ve kamu sektörünün yüksek borçluluğu hem gelişmiş ülkelerde hem GOÜ'lerde birer kırılma noktası olarak ön plana çıkmıştır. Tedbirlerin süresi, tedbirlerden çıkışın zamanlaması ile bu sürecin yaratacağı ödünleşimlerin yönetilmesi ve aşılama konusunda ülkeler arasındaki farklılıklar küresel büyüme görünümü üzerinde belirleyici olacaktır. Önümüzdeki dönemde ekonomik büyümede ülkeler arasındaki farklılaşma ve gelişmiş ülke para politikalarına dair belirsizlikler GOÜ'lere yönelik sermaye akımlarında oynaklığa neden olabilecektir. Yurt içi iktisadi faaliyet 2020 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren iç talepte daha belirgin olmak üzere, güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. Kredilerdeki ivmelenme iç talep kanalıyla ithalatı artırmıştır. Öte yandan, 2020 yılı ikinci yarısında ihracatta görülen artış eğilimi, küresel büyüme görünümünün kademeli şekilde iyileşmesi ve önemli ticaret ortaklarımızın bulunduğu Avrupa ülkelerinde salgın kaynaklı kısıtlamaların daha 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 sıkılaştırmanın 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 mevduatlarındaki artış ve YP borçlarında devam eden düşüş kaynaklı olarak devam etmiştir. Sektörün net YP açık pozisyon tutarı 2021 yılı Şubat ayı itibarıyla bir önceki yılın aynı dönemine göre 15 milyar ABD doları azalarak 155 milyar ABD doları seviyesinde gerçekleşmiştir. Sektörün kısa vadeli döviz pozisyonu fazlası ise 2020 yılı başından bu yana hızlı şekilde artarak 2021 yılı Şubat ayında yaklaşık 26 milyar ABD doları seviyesine ulaşmış, kısa vadeli YP varlıkların kısa vadeli yükümlülükleri karşılama oranı yüzde 127 seviyesine çıkmıştır. YP pozisyonuna ilişkin söz konusu göstergelerde süregelen iyileşme reel sektör firmalarının mali bünyelerinin kur gelişmelerine karşı dayanıklılığını artırmaktadır. Aynı dönemde, salgın kaynaklı olarak artan finansman ihtiyacının bankacılık sektörü tarafından TL cinsi olarak etkin bir şekilde karşılanması ve kur artışının YP borç stoku üzerindeki etkisi ile reel sektör finansal borçlarının GSYİH'ye oranı yüzde 57'den yüzde 63'e yükselmiştir. Buna karşın, Türkiye'de reel sektör borçluluk oranı 2020 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla GOÜ, G20 ve dünya ortalamalarının gerisinde seyretmeye devam etmiştir. Salgın dönemine özgü uygun koşullu kredi kampanyalarının akabinde kredi koşullarının sıkılaşması ve azalan ihtiyati nakit ve nakit benzeri

varlık tutma tercihinin belirleyici etkileriyle hanehalkı finansal varlık ve yükümlülüklerinin büyümesi mevcut Rapor döneminde yavaşlamıştır. Söz konusu dönemde yükümlülük büyümesine en büyük katkı görece güçlü bir artış sergileyen ihtiyaç kredisi ve bireysel kredi kartı hareketlerinden gelirken; varlık kalemi üzerinde tasarruf mevduatı, hisse senedi ve kıymetli maden tercihleri belirleyici olmuştur. 10 yıllık ortalaması yüzde 47 seviyesinde bulunan hanehalkı finansal kaldıraç oranının son yıllarda gösterdiği kademeli düşüş eğilimi salgın döneminde sona ermiş, kaldıraç oranı mevcut Rapor döneminde yüzde 36 seviyesinde yatay bir seyir izlemiştir. Diğer taraftan, Türkiye’de yüzde 18 civarında olan hanehalkı borcunun GSYİH’ye oranı, yüzde 51 seviyesindeki GOÜ ortalamasının altında seyretmeye devam etmektedir.

Salgının firmaların nakit akışı ve hanehalkının borç ödeme kapasitesi kanalıyla bankacılık sektörü aktif kalitesi görünümü üzerindeki olası etkileri, alınan kapsamlı politika tedbirleriyle sınırlandırılmıştır. Kredi taksitlerinin ötelenmesi, TGA ve yakın izlemedeki krediler için gecikme sürelerinin belirlenen bir dönem için uzatılması, KGF teminatlı krediler gibi tedbir ve uygulamalar sonucu TGA bakiyesi yataya yakın seyretmiş, kredi bakiyesi kuvvetli bir şekilde artmış ve sektörün TGA oranı 2021 yılı Mart ayı itibarıyla yüzde 3,8 seviyesine gerilemiştir. Diğer taraftan, gerek gecikme süreleriyle ilgili düzenleme gerekse döviz kurundaki yükselişe bağlı olarak yakın izlemedeki kredi bakiyesi 2020 yılı ikinci çeyreğinden itibaren artmaya başlamış, söz konusu kredilerin toplam canlı krediler içindeki payı ılımlı bir artışla 2020 yılı Mart ayındaki yüzde 10,9 seviyesinden 2021 yılı Mart ayı itibarıyla yüzde 11,1’e yükselmiştir. Yapılandırılan veya yakın izlemede sınıflandırılan kredilerin takip hesaplarına intikalinin tarihsel ortalamalarıyla uyumlu şekilde hareket edeceği, BDDK’nın kredilerin sınıflandırılmasına esneklik sağlayan uygulamasının sonlanması halinde iktisadi faaliyetin güçlü seyrile beraber TGA oranındaki yükselmenin sınırlı olacağı beklenmektedir. Sektörün ihtiyatlı bir yaklaşımla karşılık ayırmaya devam etmesi sayesinde aktif kalitesindeki olası bozulmanın yönetilebilir seviyelerde kalabileceği öngörülmektedir. Bankacılık sektörünün kısa ve uzun vadeli likidite pozisyonları güçlü görünümünü korumaktadır. Likidite karşılama oranları (LKO) yasal alt limitlerin oldukça üstünde olup, sektörün kredi/mevduat (K/M) oranı 2021 yılı Nisan ayı itibarıyla yüzde 100 seviyesinde dengeli bir seyir izlemektedir. Sektörün TL ve YP K/M oranları sırasıyla yüzde 150 ve yüzde 55 olup, mevcut YP likidite fazlası ve TL likidite ihtiyacı yurt içi ve yurt dışı takas piyasaları ile etkin bir şekilde yönetilmektedir. Mevcut Rapor döneminde küresel ve yurt içi gelişmelere bağlı olarak artan risk primine karşın bankalar yurt dışı borçlanma piyasasında sendikasyon kredilerini önceki yılın aynı dönemine göre benzer maliyetlerle ve yüzde 100’ün üzerinde yenilemektedir. Firmaların yatırım iştahının seyri ve mudinin YP mevduat tercihi ise bankaların yurt dışından borçlanma ihtiyaçlarını azaltan unsurlar olmuştur. Bankacılık sektörünün küresel şoklara karşı yeterli tampon bulunduran YP likit aktif portföyleri 2021 yılı Mart ayı itibarıyla kısa vadeli YP cinsi yurt dışı borcun yüzde 81’ini karşılayabilmektedir. Bankaların kur takası pozisyonlarıyla birlikte likit aktiflerinin kısa vadeli borcun tamamını karşılayabildiği görülmektedir. Bankacılık sektörü kârlılığında mevcut Rapor döneminde görülen gerilemede, net ücret ve komisyon gelirleri ile artan fonlama maliyetleri üzerinden net faiz gelirlerindeki düşüş etkili olmuştur. Aktif-pasif vade farkı ve 2020 yılında kullanılan düşük faizli krediler kaynaklı olarak net faiz gelirlerinde görülen düşüş, güçlü kredi büyümesi kaynaklı hacim etkisiyle bir miktar dengelenmiştir. 2021 yılı ilk çeyreğinde net ücret ve komisyon gelirleri kârlılığı desteklerken, önümüzdeki dönemde kredilerdeki yeniden fiyatlandırma sürecinin devamıyla birlikte net faiz marjı kanalından gelen kârlılığı sınırlayıcı etkinin hafifleyeceği öngörülmektedir. Karşılık gelişmeleri, düşük seyreden operasyonel giderler büyümesi ve sermaye piyasası işlemleri dönem kârlılığına olumlu katkıda bulunmuştur. Geçtiğimiz Rapor döneminde ihtiyatlı bir yaklaşımla ayrılan karşılıklar sektörün risk yönetim kapasitesini desteklerken, mevcut Rapor döneminde kredi karşılık giderlerindeki azalış da kârlılığa olumlu yansımıştır. Bankacılık sektörü sermaye yapısı güçlü görünümünü korumaktadır. Sermaye yeterlilik rasyosu (SYR) mevcut Rapor döneminde 143 baz puan gerileyerek yüzde 18 düzeyinde gerçekleşmiştir. SYR hesaplanmasına ilişkin kullanılabilecek salgın dönemi imkânlarının BDDK tarafından 30 Haziran 2021 tarihine kadar uzatılması genel olarak SYR’yi desteklerken, kredi riskine esas tutarın hesaplanmasına ilişkin imkânda kullanılabilecek döviz kurunda yapılan güncelleme SYR’yi düşürücü yönde etkilemiştir. Kârlılık mevcut Rapor döneminde azalsa da özkaynaklara olumlu katkı sağlamaya devam etmiştir. Finansal İstikrar Raporunun alt bölümlerinde yer alan temel göstergeler kullanılarak hesaplanan Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk yarısında küresel salgının olumsuz etkileri sonucunda geriledikten sonra izleyen dönemde kademeli şekilde toparlanarak 2021 yılı ilk çeyreği itibarıyla tarihsel ortalamasının üzerine çıkmıştır (Grafik I.1). Son iki çeyrek itibarıyla krediler

ve bankacılık sistemi bilanço sağlamlık göstergeleri ile firma kesimi ve hanehalkı finansal gelişmeleri daha destekleyici bir konumda olmuştur. Küresel finansal koşullar bu dönemde olumsuz yönde gelişirken, yurt içi makroekonomik ortam iktisadi faaliyette kaydedilen güçlü seyir ile bir miktar iyileşirken enflasyon ve cari dengeye yönelik riskler önemini korumuştur. Yılın geri kalanında sıkı parasal duruşun etkilerinin belirginleşmesiyle cari dengede ve enflasyon görünümünde beklenen iyileşme makrofinansal istikrarı destekleyecektir. Fiyatlar genel düzeyinde sağlanacak istikrar, ülke risk primlerinde düşüş, ters para ikamesinin başlaması, döviz rezervlerinin artış eğilimine girmesi ve finansman maliyetlerinin kalıcı olarak gerilemesi yoluyla önümüzdeki dönemde makroekonomik ve finansal istikrarı olumlu etkileyecektir. (Grafik I.1)



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.

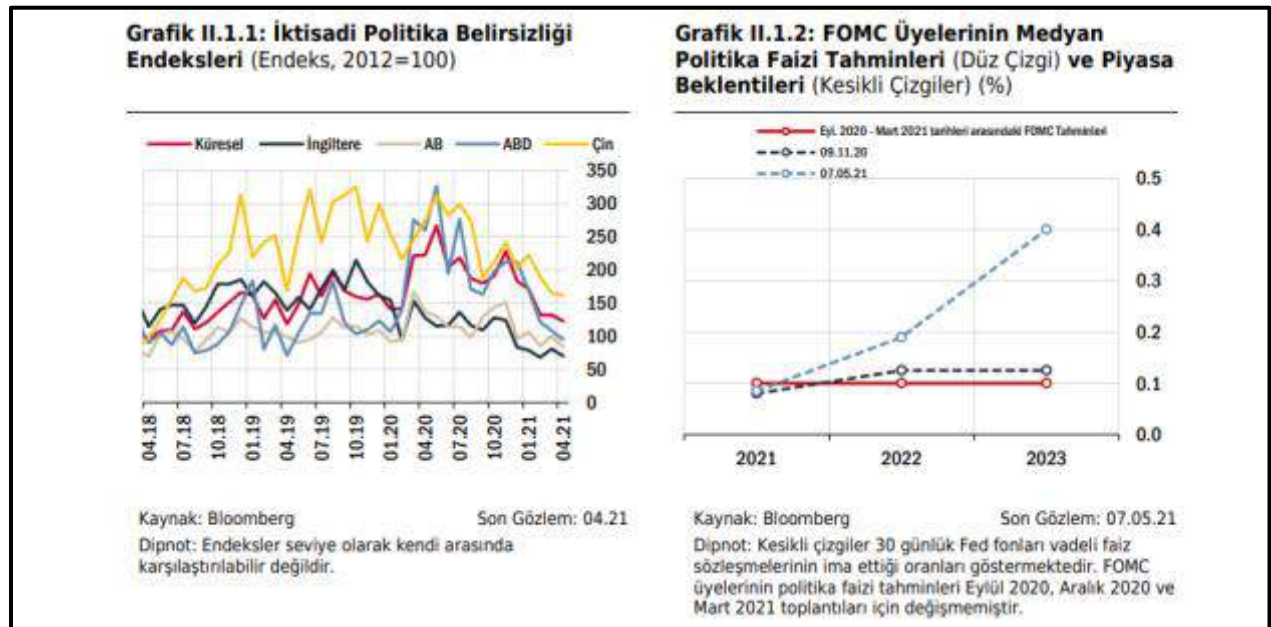
Salgının seyri, aşı konusundaki gelişmeler ve salgına yönelik tedbirlerin süresine dair belirsizlikler, ülkeler arası toparlanmada belirgin farklılaşma, artan kredi riskinin yansımaları ile yüksek ve salgın döneminde önemli ölçüde artan küresel borçluluk küresel finansal istikrar açısından öne çıkan 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 küresel ölçekte seyahat kısıtlamalarının kısmen devam etmesi hizmet sektöründeki toparlanmayı sınırlamaktadır. Cari işlemler dengesi güçlü seyreden iç talebin yanı sıra ithalat fiyatlarındaki artışlardan da

olumsuz etkilenmektedir. Bununla birlikte, ihracattaki güçlü artış eğilimi, altın ithalatındaki belirgin gerileme ve finansal koşullardaki sıkılaşmanın etkisiyle kredilerde gözlenen yavaşlama cari işlemler hesabında öngörülen iyileşmeyi desteklemektedir. İstihdamı korumaya yönelik tedbirler salgının işgücü piyasası üzerindeki olumsuz etkilerini sınırlandırırken, işgücüne katılım oranındaki yükselme eğilimi son aylarda işsizlik oranını artırıcı etki yapmaktadır. Uluslararası emtia fiyatlarındaki artışların yanı sıra talep ve maliyet unsurları, bazı sektörlerdeki arz kısıtları ve enflasyon beklentilerindeki yüksek seviyeler, fiyatlama davranışları ve enflasyon görünümü üzerinde etkili olmaktadır.

Uluslararası Gelişmeler

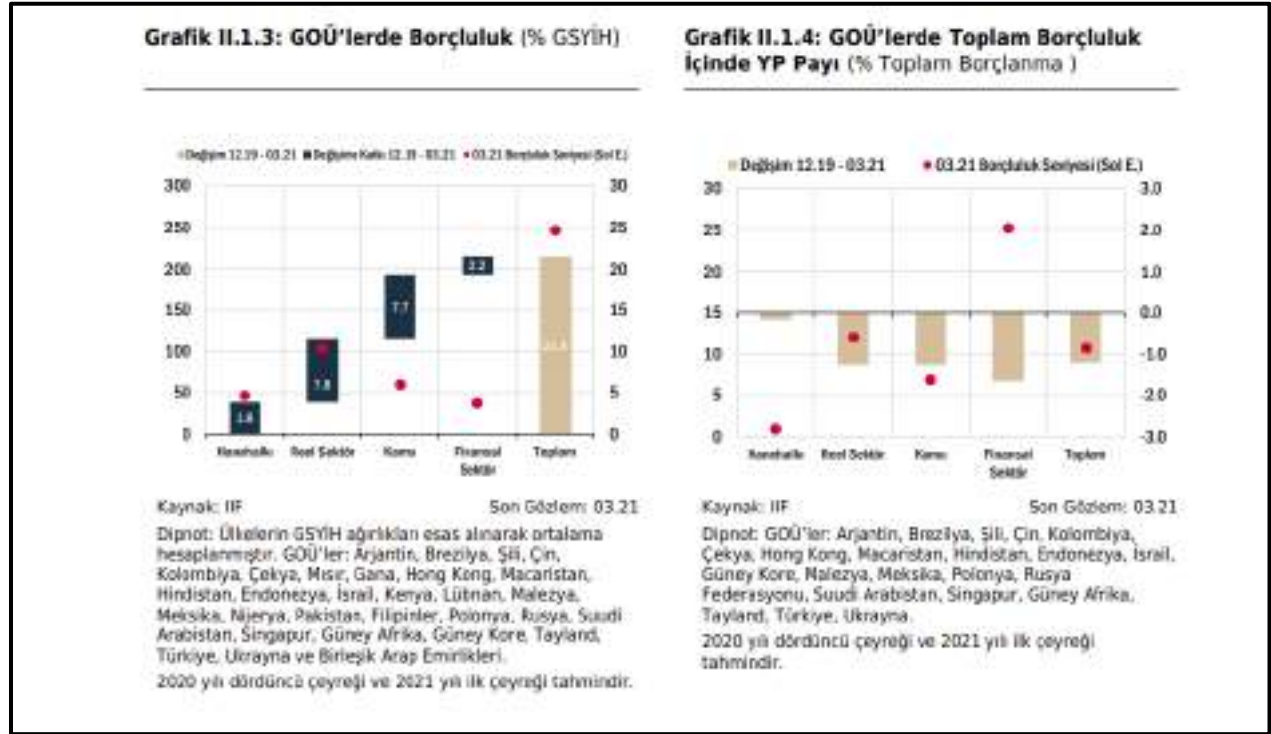
Dünya çapında koronavirüse karşı alınan karantina önlemlerinin kademeli şekilde gevşetilmesi, salgın boyunca alınan ekonomik ve finansal destekleyici tedbirler ve çok sayıda ülkede aşılarda uygulanmaya başlaması sonucunda 2020 yılı Haziran ayından bu yana küresel iktisadi politika belirsizliği azalış eğilimindedir (Grafik II.1.1). Genel eğilim düşüş yönü 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 artırımını 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.



2008 Küresel Finansal Krizinden bu yana yüksek seyretmekte olan küresel borçluluk, salgında sağlanan bol likidite desteğiyle önemli ölçüde artmıştır. Bu artışın önemli bir bölümü ekonomiyi desteklemek için alınan mali tedbirlerin etkisiyle kamu sektörü kaynaklı olurken, reel sektör borcu da hem gelişmiş ülkelerde hem GOÜ'lerde yüksek artış göstermiştir. Reel sektörün ve kamu sektörünün yüksek borçluluğu birer küresel kırılganlık unsuru olarak ön plana çıkmıştır. GOÜ'lerde salgın sonrasında likidite baskısıyla karşılaşan reel sektörün kredi borcu

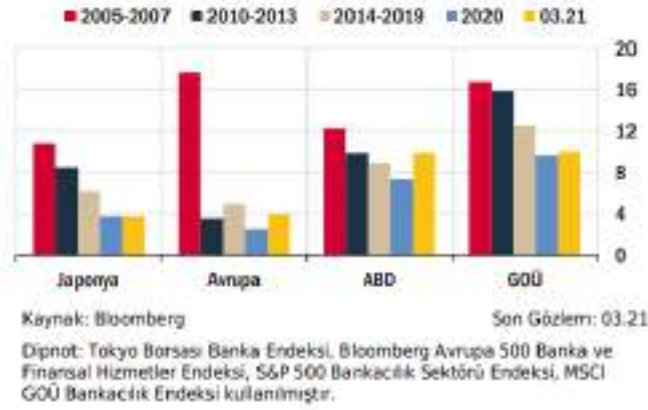
artarken, 2019 yılı sonundan 2021 yılı ilk çeyreğine kadar tüm kesimlerde borçluluk, GSYİH'ye oranla yükselmiştir (Grafik II.1.3). Küresel Finansal Kriz sonrası getirilen düzenlemeler ile GOÜ'lerde azalan yabancı para cinsi borçluluk, özellikle hanehalkı tarafında düşük seviyede kalmaya devam etmektedir (Grafik II.1.4). 2020 yılı içerisinde ve 2021 yılı ilk çeyreğinde yabancı para cinsinden borçluluk tüm sektörlerde azalmaya devam etmiştir.

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



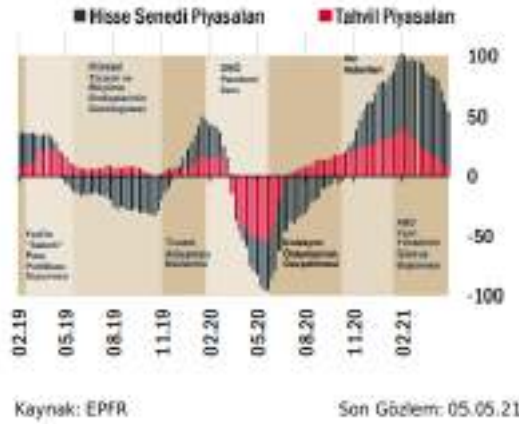
Küresel finansal reformlar sayesinde bankalar, koronavirüs salgını dönemine sermaye yapısı ve likidite pozisyonları açısından güçlü bir şekilde girmiştir. Takip eden dönemde düzenleyici otoriteler ve merkez bankaları tarafından hızlı bir şekilde devreye alınan önlemler sayesinde sektörde hem likidite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

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



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

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



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



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 GÜ para birimleri endeksine yansımıştır. Hem gelişmiş ülke hem de Türkiye ve emsal ülkeler başta olmak üzere GÜ borsaları karantina önlemlerinin azaltılmaya başladığı Mayıs 2020'den bu yana olumlu performans sergilemiştir (Grafik II.1.9). Son Rapor döneminde de ülke borsalarının güçlü performanslarını korudukları gözlemlenmiştir.

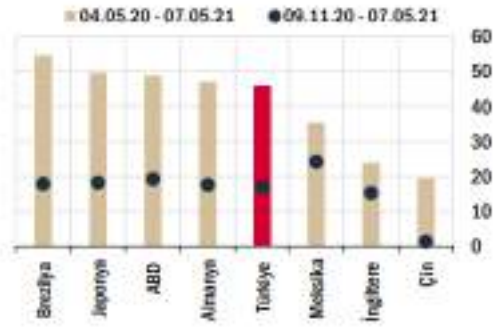
Grafik II.1.8: Döviz Kuru Endeksleri (Endeks)



Kaynak: Bloomberg

Son Gözlem: 07.05.21

Grafik II.1.9: Borsa Endeksleri (% Değişim)



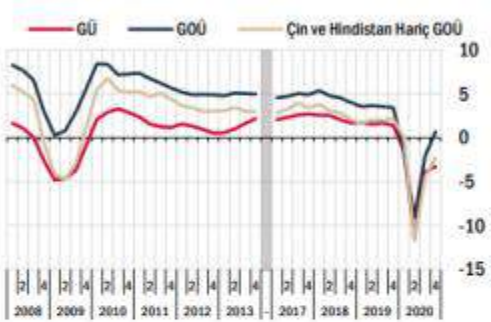
Kaynak: Bloomberg

Son Gözlem: 07.05.21

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

2020 yılının ilk yarısında, salgına ilişkin kısıtlamaların etkisiyle küresel iktisadi faaliyet önemli ölçüde daralmıştır. Mayıs ve Haziran aylarında karantina önlemlerinin azaltılması ve takip eden dönemde aşıların devreye girmesiyle küresel iktisadi faaliyette toparlanma eğilimi başlamıştır (Grafik II.1.10). Toparlanmanın seviyesi ve hızı ülkeler arasında farklılaşmakta olup, Çin diğer ülkelerden olumlu yönde ayrılmaktadır. 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, İsveç, İsveç, Norveç, Danimarka, İsrail. GOÜ'ler: Çin, Brezilya, Hindistan, Meksika, Rusya, Türkiye, Polonya, Endonezya, G. Afrika, Arjantin, Tayland, Malezya, Çekya, Kolombiya, Macaristan, Romanya, Filipinler, Ukrayna, Şili, Peru, Fas.

Grafik II.1.11: İmalat Sanayi PMI (Endeks)



Kaynak: Bloomberg, TCMB

Son Gözlem: 04.21

Salgının gelişiminin, etkisinin ve aşı takvimlerinin hâlen belirsizliğini koruması, ekonomik görünüm üzerindeki belirsizliğin de devam etmesine yol açmaktadır. Salgının başlangıcından itibaren alınan tedbirlerin çoğunluğu halen yürürlüktedir. İlk etapta ortaya çıkan likidite baskıları küresel ve yerel çapta alınan geniş kapsamlı tedbirlerle yönetilmiş, ekonomik faaliyette ise büyük ölçekli daralmalar yaşanmıştır. Geline aşamada salgına dair belirsizlikler devam etmekte olup, tedbirlerin süresi, tedbirlerden çıkışın zamanlaması ile bu sürecin yaratacağı ödünleşimlerin yönetilmesi ve aşılama konusunda ülkeler arasındaki farklılıklar iktisadi görünüm üzerinde belirleyici olacaktır. Ekonomik büyümenin ülkeler arasında farklı seyretmesi ve gelişmiş ülke para politikalarına dair belirsizlikler GOÜ'lere yönelik sermaye akımlarında oynaklıklara yol açabilecektir. Tüm bu süreçte, sektörler arası ve sınır ötesi bağlantılılıkların da dikkatle takip edilmesi önem taşımaktadır. Orta ve uzun vadede ise, banka dışı finansal aracılıkta artış, iklim değişikliğinin finansal istikrar üzerindeki olası riskleri (Kutu II.1.1), artan dijitalleşmeye uyum sürecinde olası operasyonel kırılmalıklar ve siber riskler, uluslararası finansal piyasalar gündemindeki önemini hızla artırmaktadır.

2021 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası

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

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

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

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

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

Kaynak: TÜİK

*1. Çeyrek sonu verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*



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

Kaynak: TÜİK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Yatırım ortamının fırsatçı alıcılar tarafından orta vadede ivmelenmesi beklenmektedir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

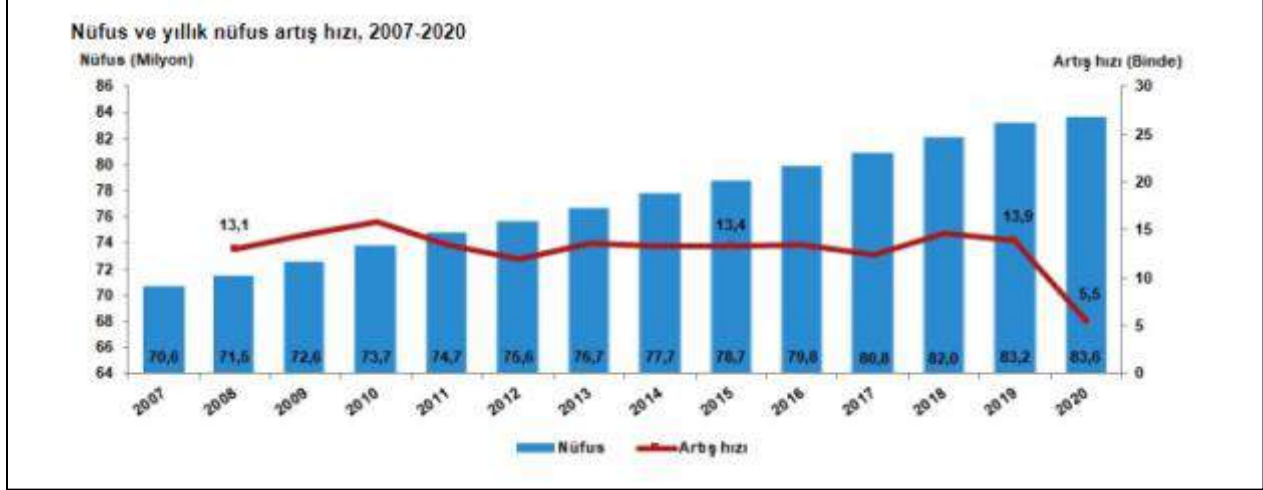
Yakın gelecekte yeni halka arzların yapılması, aşılama oranlarının artmasıyla birlikte Covid-19 belirsizliklerinin azalması, yılın ikinci yarısında ekonomide normalleşme süreçlerinin yaşanmaya başlaması konusundaki beklentiler eşliğinde yabancı yatırımcıların iştahının artması ve diğer gayrimenkul sermaye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

4.1.1.Genel Ve Sosyo Ekonomik Veriler

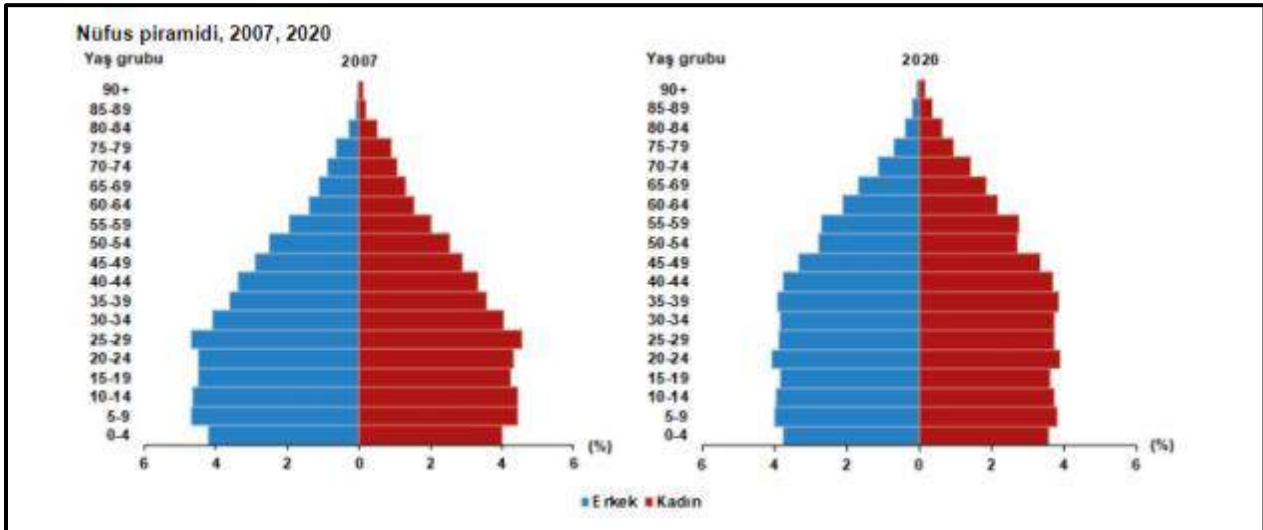
Türkiye Demografik Veriler

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

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



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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.1.2.1. İl

İstanbul; Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası. Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.



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

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

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

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

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

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

Yıllara Göre İstanbul Nüfusu:

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2020	15.462.452	7.750.836	7.711.616
2019	15.519.267	7.790.256	7.729.011
2018	15.067.724	7.542.231	7.525.493
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726
2015	14.657.434	7.360.499	7.296.935
2014	14.377.018	7.221.158	7.155.860
2013	14.160.467	7.115.721	7.044.746
2012	13.854.740	6.956.908	6.897.832
2011	13.624.240	6.845.981	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 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 ulaşım da daha çok 19. yy'dan beri yararlanılan su yolu kullanılıyordu. Zaman içinde vapur seferlerinin sıklaşması kıyı semtlerinin gelişmesinde önemli bir etkeni. Bu semtlerin bazılarında kıyı boyunca gazinolar ve yazın büyük ilgi gören plajlar inşa edildi. Ayrıca Belgrad Ormanı'ndaki su başları ve bentler yıl boyunca İstanbulluların ilgisini çeken mesire yerleriydi. Daha sonra hem Maslak üzerinden gelen Büyükdere Caddesi'nin yapılması, hem kıyıyı izleyen sahil yolunun genişletilmesi sonucunda karayolu ulaşımı gelişti.

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

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

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

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

Bugünkü ilçe toprakları 1930'a kadar Beyoğlu Kazasıyla Çatalca Vilayeti sınırları dahilindeydi. 1930'da yapılan bir yönetsel düzenleme sonucunda bugünkü Sarıyer ilçesi kuruldu. İlçe merkezinde Sarıyer Belediyesi'nin kuruluşu da aynı tarihte olmuştur. 1990'larda belediye olan Bahçeköy Beldesi 2008 yılında fesh olarak Sarıyer ilçesinin mahallesi oldu. 2012 yılında da Şişli sınırları içinde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri bu ilçeye dahil edildi. Yine aynı düzenlemeyle 8 köyün mahalle statüsüne geçmesiyle ilçenin mahalle sayısı 38'e yükselmiştir.

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

İlçe, eskiden kıyılarındaki plajlarıyla da ünlüydü. Ama günümüzde İstanbul Boğazı kıyısında yalnızca Altinkum ve Tarabya plajları faaliyet halindedir. Deniz kirliliğinin yoğunlaşması nedeniyle, dalyanlar gibi Boğaz'daki öbür plajlar da kapanmıştır. İlçenin en gözde plajı Kilyos'tadır. Sarıyer'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.



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

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

İNŞAAT TARZI	:	Betonarme Karkas	
İNŞAAT NİZAMI	:	Ayrık Nizam	
BİNANIN YAŞI	:	~ 22	
KAT ADEDİ	:	Yasal: 25 (4 Bodrum Kat+ Zemin Kat+ 20 Normal Kat)	Mevcut: 25 (4 Bodrum Kat+ Zemin Kat+ 20 Normal Kat)
TOPLAM ALANI	:	21.700,00 m ²	21.700,00 m ²
ELEKTRİK	:	Var	
SU	:	Var	
KANALİZASYON	:	Var	
ISITMA SİSTEMİ	:	Var	
ASANSÖR	:	Var (4 adet)	
DIŞ CEPHE	:	Cam Giydirme	
JENERATÖR	:	Var	
SU DEPOSU	:	Var	
YANGIN MERDİVENİ	:	Var	
OTOPARK	:	Var (Açık- Kapalı)	
DİĞER ÖZELLİKLERİ	:		

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

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

5.531,75 m² imar parseli üzerinde inşa edilmiş bir adet yapıdan oluşmaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu **Ana yapı için düzenlenmiş**; 07/11/1996 tarih, 94/452 sayı ile Yapı Ruhsatı ve 08/04/1999 tarih, 1951 sayı ile Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) düzenlenmiştir. 4 kat yol seviyesi altında, 21 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 25 katlı binada 81 adet çarşı+ büro için toplam 21.700 m² kapalı alana sahiptir.

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

Sarıyer Tapu Müdürlüğünde taşınmaza ait 31.10.1996 tarih 96/5936 numaralı kat irtifakına esas onaylı projesi incelenmiştir.

Ana yapı; 5.531,75 m² yüzölçümlü arsa üzerine ayrıntı nizamda ve betonarme karkas yapı tarzında 4 bodrum, zemin, 20 normal kat olmak üzere toplam 25 katlı olarak planlanmış ve inşa edilmiştir. 4.bodrum katta; teknik alanlar, 87 araçlık otopark alanları, 3.bodrum katta; 83 araçlık otopark, sığınak, trafo, 2.bodrum katta; sığınak, trafo dairesi, 83 araçlık otopark, 1.bodrum katta; 81 araçlık otopark, zemin katta; 1 adet çarşı, normal katlarda; 4'er adet büro olmak üzere toplam 81 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina girişi projesine uygun olarak zemin kattan sağlanmaktadır. Binada 4 adet asansör ve 1 adet yangın merdiveni bulunmaktadır. Açık- kapalı otopark, güvenlik bulunmaktadır. Bina girişinde yerler ve merdivenler seramik, merdiven korkulukları alüminyum doğramadır.

Değerleme konusu;

23 B.B. Nolu "Büro" Nitelikli Taşınmaz; onaylı projesinde, 6. Normal katta bina giriş yönüne göre sağ arka cephede yer almaktadır. Onaylı projesinde; ofis alanından oluşmakta olup, brüt; 125 m²dir.

24 B.B. Nolu "Büro" Nitelikli Taşınmaz; onaylı projesinde, 6. Normal katta bina giriş yönüne göre sağ ön cephede yer almaktadır. Onaylı projesinde; ofis alanından oluşmakta olup, brüt; 125 m²dir.

25 B.B. Nolu "Büro" Nitelikli Taşınmaz; onaylı projesinde, 7. Normal katta bina giriş yönüne göre sol ön cephede yer almaktadır. Onaylı projesinde; ofis alanından oluşmakta olup, brüt; 125 m²dir.

26 B.B. Nolu "Büro" Nitelikli Taşınmaz; onaylı projesinde, 7. Normal katta bina giriş yönüne göre sol arka cephede yer almaktadır. Onaylı projesinde; ofis alanından oluşmakta olup, brüt; 125 m²dir.

27 B.B. Nolu "Büro" Nitelikli Taşınmaz; onaylı projesinde, 7. Normal katta bina giriş yönüne göre sağ arka cephede yer almaktadır. Onaylı projesinde; ofis alanından oluşmakta olup, brüt; 125 m²dir.

28 B.B. Nolu "Büro" Nitelikli Taşınmaz; onaylı projesinde, 7. Normal katta bina giriş yönüne göre sağ ön cephede yer almaktadır. Onaylı projesinde; ofis alanından oluşmakta olup, brüt; 125 m²dir.

29 B.B. Nolu "Büro" Nitelikli Taşınmaz; onaylı projesinde, 8. Normal katta bina giriş yönüne göre sol ön cephede yer almaktadır. Onaylı projesinde; ofis alanından oluşmakta olup, brüt; 125 m²dir.

30 B.B. Nolu "Büro" Nitelikli Taşınmaz; onaylı projesinde, 8. Normal katta bina giriş yönüne göre sol arka cephede yer almaktadır. Onaylı projesinde; ofis alanından oluşmakta olup, brüt; 125 m²dir.

51 B.B. Nolu "Büro" Nitelikli Taşınmaz; onaylı projesinde, 13. Normal katta bina giriş yönüne göre sağ arka cephede yer almaktadır. Onaylı projesinde; ofis alanından oluşmakta olup, brüt; 125 m²dir.

55 B.B. Nolu "Büro" Nitelikli Taşınmaz; onaylı projesinde, 14. Normal katta bina giriş yönüne göre sağ arka cephede yer almaktadır. Onaylı projesinde; ofis alanından oluşmakta olup, brüt; 125 m²dir.

56 B.B. Nolu "Büro" Nitelikli Taşınmaz; onaylı projesinde, 14. Normal katta bina giriş yönüne göre sağ ön cephede yer almaktadır. Onaylı projesinde; ofis alanından oluşmakta olup, brüt; 125 m²dir.

59 B.B. Nolu "Büro" Nitelikli Taşınmaz; onaylı projesinde, 15. Normal katta bina giriş yönüne göre sağ arka cephede yer almaktadır. Onaylı projesinde; ofis alanından oluşmakta olup, brüt; 125 m²dir.

60 B.B. Nolu "Büro" Nitelikli Taşınmaz; onaylı projesinde, 15. Normal katta bina giriş yönüne göre sağ ön cephede yer almaktadır. Onaylı projesinde; ofis alanından oluşmakta olup, brüt; 125 m²dir.

Mahallinde yapılan incelemelerde;

6. Normal katta yer almakta olan 23 ve 24 BB Nolu Büro Nitelikli taşınmazlar birleştirilmek suretiyle kullanılmaktadır.

25,26,27 ve 28 BB Nolu Büro Nitelikli taşınmazlar birleştirilmek suretiyle kullanılmaktadır.

29 ve 30 BB Nolu Büro Nitelikli taşınmazlar birleştirilmek suretiyle kullanılmaktadır.

55 ve 56 BB Nolu Büro Nitelikli taşınmazlar birleştirilmek suretiyle kullanılmaktadır.

59 ve 60 BB Nolu Büro Nitelikli taşınmazlar birleştirilmek suretiyle kullanılmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlarda ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler bulunmamaktadır.

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

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

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BU YÖNTEMLERLE ULAŞILAN SONUÇLAR

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

5.1 Pazar (Piyasa Değeri) Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma)

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

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

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

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

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

-Seçilen karşılaştırılabilir 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: Maslak Gayrimenkul- 0 (533) 688 37 38

Taşınmaz ile aynı binanın, 12. Katında konumlu, 225 m² olarak beyan edilen (125 m² olduğu bilinen) ofis nitelikli taşınmaz 3.800.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. (30.400.-TL/m²)

2-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)

3-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)

4-Emsal: Galleria İstanbul Maslak- 0 (532) 499 65 44

Taşınmaza yakın konumda yer almakta olan, ~3 yıllık Maslak 1453 Sitesinin 5. Katında konumlu, 180 m² olarak beyan edilen (110 m² olduğu düşünülen) ofis nitelikli taşınmaz 2.600.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. (23.636.-TL/m²)

5-Emsal: AS Gayrimenkul Maslak- 0 (533) 722 94 32

Taşınmaza yakın konumda yer almakta olan, ~3 yıllık Maslak 1453 Sitesinin 10. Katında konumlu, 170 m² olarak beyan edilen (110 m² olduğu düşünülen) ofis nitelikli taşınmaz 2.700.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. (24.545.-TL/m²)

Emsaller ve taşınmazın konumunu gösterir kroki



Emsaller Ve Yorumlanması

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
Düzeltilme Kriterleri	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Brüt Alan (m ²)	125	250	300	110	110
Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	30,400 TL	34,000 TL	30,833 TL	23,636 TL	24,545 TL
Pazarlık Payı %	5%	5%	5%	5%	5%
Satılabilirliği düşünülen Birim Değeri (TL/m ²)	28,880 TL	32,300 TL	29,291 TL	22,454 TL	23,318 TL
Kat Düzeltmesi %	-5%	-7%	-5%	5%	0%
Yön ve Cephe Düzeltmesi %	0%	0%	0%	10%	10%
Lokasyon Düzeltmesi %	0%	10%	10%	15%	15%
Proje Prestij Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
İnşaat Kalitesi ve Mimari Özellik Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Bina yaşı düzeltmesi %	0%	0%	0%	-10%	-10%
Büyüklik Düzeltmesi %	0%	-10%	-10%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	27,436 TL	30,039 TL	27,827 TL	26,945 TL	26,815 TL
Ortalama Düzeltilmiş Birim Değer TL/m ²)	27.812TL				

8. Kat 29 B.B. nolu brüt; 125 m² yasal kullanım alanlı taşınmazın birim değeri ~ 27.800.-TL/m² olarak takdir edilmiştir. Bulunan birim değer göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu diğer bağımsız bölümlerin kat, cephe, alan, arsa payı vb. olumlu/ olumsuz özelliklerine göre birim değer takdir edilmiştir.

Emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değer;

YASAL DURUM DEĞER TABLOSU								
Sıra No	Blok	Kat	BB No	Nitelik	Tip	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Değer (TL)
1	-	6	23	Büro	-	125	₺27.600	₺3.450.000
2	-	6	24	Büro	-	125	₺27.600	₺3.450.000
3	-	7	25	Büro	-	125	₺27.800	₺3.475.000
4	-	7	26	Büro	-	125	₺27.800	₺3.475.000
5	-	7	27	Büro	-	125	₺27.800	₺3.475.000
6	-	7	28	Büro	-	125	₺27.800	₺3.475.000
7	-	8	29	Büro	-	125	₺27.800	₺3.475.000
8	-	8	30	Büro	-	125	₺27.800	₺3.475.000
9	-	13	51	Büro	-	125	₺28.400	₺3.550.000
10	-	14	55	Büro	-	125	₺28.400	₺3.550.000
11	-	14	56	Büro	-	125	₺28.400	₺3.550.000
12	-	15	59	Büro	-	125	₺28.600	₺3.575.000
13	-	15	60	Büro	-	125	₺28.600	₺3.575.000
TOPLAM								₺45.550.000

Takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı

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

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

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

Değer tespitinde maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

5.3 Gelir Kapitalizasyon Metodu

Gelir Kapitalizasyon yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyon yaklaşımında iki farklı metod bulunmaktadır. Direk Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir 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 özellikleri göz önünde bulundurularak değer takdir edilmiştir. Ayrıca taşınmazın değer takdirinde arsa payının etkisi de göz önünde bulundurulmuştur.

Değer Tespitini Olumlu Ve Olumsuz Etkileyen Faktörler

Olumlu Özellikler:

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

Olumsuz Özellikler:

1. Benzer nitelikli Ofis arzının fazla olması.

Fırsatlar Ve Tehditler Analizi

Fırsatlar:

Konumu itibari ile ulaşımının kolay sağlanması,

Tehditler:

Türkiye ve dünyayı olumsuz yönde etkilemekte olan global pandemi krizi.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

UDS. 105'de belirtildiği üzere "10.4. Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla 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 değer 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 değerinin **Emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değerler ışığında**; aşağıda belirtilen nihai değerlerde olacağı yönünde kanaatimizi belirtir rapor tarafımızca tanzim edilmiştir.

YASAL DURUM DEĞER TABLOSU								
Sıra No	Blok	Kat	BB No	Nitelik	Tip	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Değer (TL)
1	-	6	23	Büro	-	125	₺27.600	₺3.450.000
2	-	6	24	Büro	-	125	₺27.600	₺3.450.000
3	-	7	25	Büro	-	125	₺27.800	₺3.475.000
4	-	7	26	Büro	-	125	₺27.800	₺3.475.000
5	-	7	27	Büro	-	125	₺27.800	₺3.475.000
6	-	7	28	Büro	-	125	₺27.800	₺3.475.000
7	-	8	29	Büro	-	125	₺27.800	₺3.475.000
8	-	8	30	Büro	-	125	₺27.800	₺3.475.000
9	-	13	51	Büro	-	125	₺28.400	₺3.550.000
10	-	14	55	Büro	-	125	₺28.400	₺3.550.000
11	-	14	56	Büro	-	125	₺28.400	₺3.550.000
12	-	15	59	Büro	-	125	₺28.600	₺3.575.000
13	-	15	60	Büro	-	125	₺28.600	₺3.575.000
TOPLAM								₺45.550.000

7. SONUÇ

Sorumlu Değerleme Uzmanı Sonuç Cümlesi

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

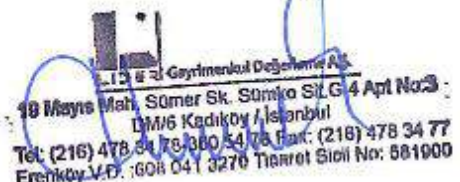
Nihai Değer Takdiri;

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

YASAL DURUM DEĞER TABLOSU									
Sıra No	Blok	Kat	BB No	Nitelik	Tip	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Değer (TL) KDV HARIÇ	Değer (TL) KDV DAHİL
1	-	6	23	Büro	-	125	₺27.600	₺3.450.000	₺4.071.000
2	-	6	24	Büro	-	125	₺27.600	₺3.450.000	₺4.071.000
3	-	7	25	Büro	-	125	₺27.800	₺3.475.000	₺4.100.500
4	-	7	26	Büro	-	125	₺27.800	₺3.475.000	₺4.100.500
5	-	7	27	Büro	-	125	₺27.800	₺3.475.000	₺4.100.500
6	-	7	28	Büro	-	125	₺27.800	₺3.475.000	₺4.100.500
7	-	8	29	Büro	-	125	₺27.800	₺3.475.000	₺4.100.500

8	-	8	30	Büro	-	125	₺27.800	₺3.475.000	₺4.100.500
9	-	13	51	Büro	-	125	₺28.400	₺3.550.000	₺4.189.000
10	-	14	55	Büro	-	125	₺28.400	₺3.550.000	₺4.189.000
11	-	14	56	Büro	-	125	₺28.400	₺3.550.000	₺4.189.000
12	-	15	59	Büro	-	125	₺28.600	₺3.575.000	₺4.218.500
13	-	15	60	Büro	-	125	₺28.600	₺3.575.000	₺4.218.500
TOPLAN								₺45.550.000	₺49.560.000

Olarak takdir edilmiştir.

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

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

NOT: Değerleme raporu, 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 ve İskan Belgeleri
4. Fotoğraflar
5. SPK Lisans ve Tecrübe Belgeleri
6. Tapu senetleri

EK1 : ONAYLI TAPU KAYIT BELGESİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akıllı Malikler için Detaylı - SBI var - Pasif Malikler)							
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1/118				
Zemin No	: 24909999	Yatırım	: 5.531.75 m2				
İl / İlçe	: İSTANBUL/EKİRYER	Ana Tap. Nitelik	: KARGIR İŞGALI				
Kayın Adı	: Sarıyer TM	Blük/Kat/Garaj - B.B. No	: 1/6.7 - (Bag. No/No/23)				
Mahalle / Köy Adı	: MAYAZAGA Mah.	Araç Pay/Payda	: 3/008				
Mevki	:	Bag. No/ Nitelik	: 0000				
CR / Sayfa No	: 81 / 8110						
Kayıt Durum	: Akıllı						

TAŞINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK			
SBI	Açıklama	Malik / Lohlar	Tarih - Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI 07/08/1997		

EKLENTİ BİLGİLERİ			
Sistem No	Tip	Tarım	Tarih / Yevmiye
2007209	Gami	120.121.291 NOLU GARAJ	-

MÜKİYET BİLGİLERİ							
Sistem No	Malik	Ekirigi No	Hisse Pay/Payda	Metresaj	Eklenti Sebebi - Tarih - Yev.	Tarifi Sebebi - Tarih - Yev.	
0429000	İDİRM KOWA - KALIN NURİ OĞU	TAM			Satış - 21/01/2000 - 177	Satış ve İpotek - 21/08/2020 - 11017	
03384450	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Satış ve İpotek - 21/08/2020 - 11017	-	

İPOTEK							
SBI	Açıklama	Malik / Lohlar	Tarih - Yevmiye				
Satış	BÜGAZKT ELEK. DAĞ. A.Ş. LEHİNE KİRA SÖZÜM 26/02/1998 Y. 2000	BÜGAZKT ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ)	26/02/1998 - 1060				

İpotek							
Alacık	Milyonluk?	Borç	Faiz	Döviz/Sıra	Sıra	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu
(04.40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	Evet	600000.00 TL	% 10.2	1/0	P.B.K.	21/08/2020 - 11017	Yok
Vergi No: 4010054550			Değişken				
Seri No: 431112/338694							

Rapor Tarih / Saat : 07.10.2021 13:54

İpotek Kanununda Hisseli Bilgi							
Tasınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesis Tarih - Yev.	Tarifi Sebebi - Tarih - Yev.		
Sarıyer TM - MAYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 23 nolu Bag. Bölüm	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	600000.00 TL	21/08/2020 - 11017	-		
Sarıyer TM - MAYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 24 nolu Bag. Bölüm	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	600000.00 TL	21/08/2020 - 11017	-		

İpotek SBI Bilgi			
SBI	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye

Düşünceler			

* Tesis edilen ipotekler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: 01/10/2021
Bünye GÖKLER
Kayıtlı Yönetim
20/10/2021
Rahman GÖKCAN
Yetkili Müfettiş Yardımcısı

Rapor Tarih / Saat : 07.10.2021 13:54

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler)					
Zemin Tipi	: Kat Malikliği	Ada/Parsel	: 1/118		
Zemin No	: 2499/100	Yatırım	: 3.531,75 m2		
İl / İlçe	: İSTANBUL/SARIER	Ada Tap. No/İhtik	: KANALIK İŞİHAN		
Kurum Adı	: Saray TM	İhtik/Ada/Giriş - B.B.No	: 1 / 4 / 1 - (İhtik No: 14)		
Makale / Kily Adı	: M.AYAZAGA Mah.	Ada Pay/Payda	: 1/118		
Mevki	:	İhtik No/İhtik	: 1/118		
Çift / Sayfa No	: 1 / 1011				
Kayıt Durum	: Aktif				

TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK			
ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yemyine
Beyan	YÖNETİM PLANI 05/06/1997		

EKLENTİ BİLGİLERİ			
Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yemyine
2087210	Gura	122,123,142 MÜLÜ GARAJ	

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	İhtik/Ada No	Büyük Pay/Payda	Mevki/Lehlar	Tarih - Yemyine
76679154	İSTİBAM KONA - SAKAL KURULUŞU	YAM			
533344081	LİDER YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	YAM			

İPOTEK					
Alacaklı	Müsterik/İhtik	Borç	Faiz	Devlet/Şerh	Süre
(SNA 00) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	Evri	600000.00 TL	% 19,2	Değişken	1 / 1
Vergi No: 4410058390					
Sicil No: 431112/78698					

Rapor Tarihi / Saati : 07.10.2021 13:54

İpotekle Karşılıklı Hisseler					
Tarım/Ada	Hisseler Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tarih - Yemyine	Tarih - Yemyine
Saray TM - M.AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel	1 / 1	LİDER YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	600000.00 TL	21/08/2020 - 11/01/21	
23 nolu Bağ.Bölüm					
Saray TM - M.AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel	1 / 1	LİDER YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	400000.00 TL	21/08/2020 - 11/01/21	
24 nolu Bağ.Bölüm					

İpotek ŞBİ Bilgisi			
ŞBİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yemyine

DİKLİNCİLER	

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: İK100645
Büyük GÖÇER
Kayıt Üyesi
Raporlayan: GÖÇER
Yetkili Müfettiş Yardımcısı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler)					
Zemin Tipi	1 Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	1/118		
Zemin No	24000101	Yüküklük	5.531,77 m2		
B / İçe	1 İSTANBUL/SARİYER	Ana Tap. Niteliği	1 KARGIRI İŞSİZ		
Kurum Adı	1 Sarıyer TM	Blöş/Kat/Giriş - B.B.No	1 - / 7 / - (Bag.Böl.No: 25)		
Mahalle / Köy Adı	1 MAYAZAĞA Mah.	Arsa Pay/Payda	1 3008		
Mevki	1	Bag.Böl. Niteliği	1 0000		
Cilt / Sayfa No	1 81 / 8012				
Kayıt Durum	1 Aktif				

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yemyiye	Terkin Şehidi - Tarih - Yey
Bejan	YÖNETİM PLANI 0708/1997			

EKLENTİ BİLGİLERİ			
Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yemyiye
208711	Garaj	124,125 MÖLÜ GARAJ	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Ehriği No	Hisse Pay/Payda	Edinme Şekli - Tarih - Yey.	Terkin Şekli - Tarih - Yey.
5667035	EROL ALI AYAZ - İBRAHİM OĞU	TAM		Satış - 10/06/1999 - 1476	Satış ve İpotek - 29/10/2011 - 16943
13514773	LİDER TURİZM DİŞ. TİCARİET LİMİTED ŞİRKETİ	TAM		Satış ve İpotek - 10/10/2011 - 16945	Tutul Kuyukluru Üyem Değışikliği - 11/03/2013 - 4593
33675649	LİDER TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	TAM		Tutul Kuyukluru Üyem Değışikliği - 11/03/2013 - 4593	6361 S.Y. Güre Devir Ve Finansal Kurulum Sözleşmesi Şekli - 20/10/2019 - 17279
33304133	GARANİT FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ	TAM		6361 S.Y. Güre Devir Ve Finansal Kurulum Sözleşmesi Şekli - 20/10/2019 - 17279	6361 S.Y. Güre Devir Ve Finansal Kurulum Sözleşmesi Şekli - 20/10/2019 - 17279
52353220	LİDER TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	TAM		6361 S.Y. Güre Devir Ve Finansal Kurulum Sözleşmesi Şekli - 20/10/2019 - 17279	6361 S.Y. Güre Devir Ve Finansal Kurulum Sözleşmesi Şekli - 20/10/2019 - 17279
51364176	GARANİT FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ	TAM		6361 S.Y. Güre Devir Ve Finansal Kurulum Sözleşmesi Şekli - 20/10/2019 - 17279	6361 S.Y. Güre Devir Ve Finansal Kurulum Sözleşmesi Şekli - 20/10/2019 - 17279

ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
Şerh	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yemyiye	Terkin Şekli - Tarih - Yey.
Şerh	BOGAZİÇİ ELEK. DAĞ. A.Ş. LİZİNE KİRA ŞERHİ 26/02/1998 Y. 1060	BOGAZİÇİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ)	26/02/1998 - 1060	-
Şerh	Finansal Kurulum Şekli - GARANİT FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. - LİDER TURİZM A.Ş. an LİDER TURİZM ANONİM ŞİRKETİ		23/12/2019 - 17942	-

Rapor Tarih / Sayı : 11.10.2021 / 1697

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler)					
Zemin Tipi	1 Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	1/118		
Zemin No	24000102	Yüküklük	5.531,77 m2		
B / İçe	1 İSTANBUL/SARİYER	Ana Tap. Niteliği	1 KARGIRI İŞSİZ		
Kurum Adı	1 Sarıyer TM	Blöş/Kat/Giriş - B.B.No	1 - / 7 / - (Bag.Böl.No: 25)		
Mahalle / Köy Adı	1 MAYAZAĞA Mah.	Arsa Pay/Payda	1 3008		
Mevki	1	Bag.Böl. Niteliği	1 0000		
Cilt / Sayfa No	1 81 / 8013				
Kayıt Durum	1 Aktif				

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yemyiye	Terkin Şekli - Tarih - Yey
Bejan	YÖNETİM PLANI 0708/1997			

EKLENTİ BİLGİLERİ			
Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yemyiye
208711	Garaj	126,127 MÖLÜ GARAJ	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Ehriği No	Hisse Pay/Payda	Edinme Şekli - Tarih - Yey.	Terkin Şekli - Tarih - Yey.
5667035	EROL ALI AYAZ - İBRAHİM OĞU	TAM		Satış - 10/06/1999 - 1476	Satış ve İpotek - 29/10/2011 - 16943
13514773	LİDER TURİZM DİŞ. TİCARİET LİMİTED ŞİRKETİ	TAM		Satış ve İpotek - 10/10/2011 - 16945	Tutul Kuyukluru Üyem Değışikliği - 11/03/2013 - 4593
33675649	LİDER TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	TAM		Tutul Kuyukluru Üyem Değışikliği - 11/03/2013 - 4593	6361 S.Y. Güre Devir Ve Finansal Kurulum Sözleşmesi Şekli - 20/10/2019 - 17279
33304133	GARANİT FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ	TAM		6361 S.Y. Güre Devir Ve Finansal Kurulum Sözleşmesi Şekli - 20/10/2019 - 17279	6361 S.Y. Güre Devir Ve Finansal Kurulum Sözleşmesi Şekli - 20/10/2019 - 17279
52353220	LİDER TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	TAM		6361 S.Y. Güre Devir Ve Finansal Kurulum Sözleşmesi Şekli - 20/10/2019 - 17279	6361 S.Y. Güre Devir Ve Finansal Kurulum Sözleşmesi Şekli - 20/10/2019 - 17279
51364177	GARANİT FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ	TAM		6361 S.Y. Güre Devir Ve Finansal Kurulum Sözleşmesi Şekli - 20/10/2019 - 17279	6361 S.Y. Güre Devir Ve Finansal Kurulum Sözleşmesi Şekli - 20/10/2019 - 17279

ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
Şerh	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yemyiye	Terkin Şekli - Tarih - Yey.
Şerh	BOGAZİÇİ ELEK. DAĞ. A.Ş. LİZİNE KİRA ŞERHİ 26/02/1998 Y. 1060	BOGAZİÇİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ)	26/02/1999 - 1060	-
Şerh	Finansal Kurulum Şekli - GARANİT FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. - LİDER TURİZM A.Ş. an LİDER TURİZM ANONİM ŞİRKETİ		23/12/2019 - 17942	-

Rapor Tarih / Sayı : 11.10.2021 / 1697

TAŞINMAZ AİT TAPU KAYDI (Akitli Malikler İçin Detaylı - SBL var + Pasif Malikler)				
Zemin Tipi	Kırmızı	Ada/Parsel	1/118	
Zemin No	24090103	Yatırım	5.531,79 m ²	
İl / İlçe	İSTANBUL/KARİYER	Ana Yn. Niteliği	KARŞI KİRA	
Katman Adı	Suayir TM	Blok/Kat/Giriş - B.E.No	1 / 1 / 1 (Bag.Böl.No 27)	
Mahalle / Köy Adı	MAYAZAGA Mah.	Arsa Pay/Fayda	3/008	
Merkül		Bag.Böl. Niteliği	BÜRO	
Cilt / Sayfa No	81 / 8014			
Kayıt Durumu	Kayıt			

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
SBL	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yorum	Terklin Şekli - Tarih - Yn
	Beyan YÖNETİM PLANI 07/08/1997			

EKLENTİ BİLGİLERİ				
Sistem No	Tip	Tutar	Tarih / Yorum	Terklin Şekli - Tarih - Yn
2087213	Güç	128,129 NOLU GARAJ		

MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Fayda	Tarih - Yorum
5667957	EROL ALI AVAZ - İBRAHİM OĞLU		YAM	Kayıt - 18/01/2000 - 3473
15541678	LDR TÜRKİZM DİŞ TİCARİET LİMİTED ŞİRKETİ		YAM	Kayıt ve İpotek - 18/03/2013 - 4595
23367561	LDR TÜRKİZM ANONİM ŞİRKETİ		YAM	Ticari Kayıtlarda Devam Ediyor - 11/03/2013 - 4595
10759479	GARANTİ FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ		YAM	6361 S.V. Güre Devir Ve Finansal Kiralama Şirketi - 20/10/2013 20/12/2019 - 17845
51245512	LDR TÜRKİZM ANONİM ŞİRKETİ		YAM	6361 S.V. Güre Devir Ve Finansal Kiralama Şirketi - 20/12/2019 - 17845
51246378	GARANTİ FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ		YAM	6361 S.V. Güre Devir Ve Finansal Kiralama Şirketi - 20/12/2019 - 17845

SBL				
Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yorum	Terklin Şekli - Tarih - Yn	Tarih - Yorum
3473	BOĞAZİÇİ ELEKTRİK ENERJİLERİ A.Ş. (BİEDAS)	20/02/1998 - 1990		
3473	Finansal Kiralama Şirketi - GARANTİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. - LDR TÜRKİZM A.Ş. (BİEDAS)	20/12/2019 - 17845		

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akıllı Matlıklar İçin Detaylı - ŞBİ var + Pasif Matlıklar)				
Zemlin Tipi	1 Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	1/118	
Zemlin No	24009/104	Yüzölçümü	5.521,25 m2	
B / İlçe	İSTANBUL/SARIER	Asa Tap. No/İht.	KARGIRI İMANI	
Kararın Adı	Sarraf TM	Bld/Kat/Gölg. - B.B.No	1 - 77 - (İht.İht. No: 28)	
Makulle / Kily Adı	MAYAZAĞA Mah.	Arsa Pay/Payda	1/100	
Mevki		Bag.Böl. No/İht.	İBRO	
Çift / Sayfa No	81 / 8815			
Kayıt Durum	Aktif			

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/İht.	Açıklama	Matlık / Lehazır	Tarih - Yorum	Terkib. Sebebi - Tarih - Yev.
	YÖNETİM PLANI: 07/08/1997		-	-

EKLENTİ BİLGİLERİ			
Sistem No	Tip	Tutar	Tarih - Yorum
2087214	Garaj	130,131 NOLU GARAJ	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Matlık	Ehliyet No	Hisse Pay/Payda	Mevlaket	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
14676558	EROL ALI AYAZI - İBRAHİM ÖZGE	TAM			İhtis - 10/06/1999 - 3472 - Satın ve İhtis - 10/10/2001 - 10845
14541484	LDR TURİZM OŞ. TİCARİET LİMİTED ŞİRKETİ	TAM			İhtis ve İhtis - 10/10/2013 - 50913 - Tüm Ekiptirleri Ücreti Değerliği - 11/03/2013 - 4593
153673452	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Tam Ekiptirleri Ücreti Değerliği - 11/03/2013 - 4593 - 6361 S.Y. Güne Devir Ve Finansal Kurulumu Sözleşmesi Şekli - 20/10/2019 - 17845
153504176	GARANTİ FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ	TAM			6361 S.Y. Güne Devir Ve Finansal Kurulumu Sözleşmesi Şekli - 20/10/2019 - 17845
154103225	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	TAM			6361 S.Y. Güne Devir Ve Finansal Kurulumu Sözleşmesi Şekli - 20/10/2019 - 17845
152641179	GARANTİ FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ	TAM			6361 S.Y. Güne Devir Ve Finansal Kurulumu Sözleşmesi Şekli - 23/12/2019 - 17942

S/İht.	Açıklama	Matlık / Lehazır	Tarih - Yorum	Terkib. Sebebi - Tarih - Yev.
Şeh	BOĞAZİÇİ ELEK. DİAL. A.Ş. LEHİNE: KİRA SÖZÜH 26/02/1998 Y. 1064	BOĞAZİÇİ ELEKTRİK DİALİZİM A.Ş. (BEDAN)	26/02/1998 - 1060	-
Şeh	Finansal Kurulum Sözleşmesi - GARANTİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. - LDR TURİZM A.Ş. nin 1.00 TURİZM ANONİM ŞİRKETİ		23/12/2019 - 17942	-

* Tesit edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda bulunmaktadır.

Rapor Sayısı : 0100645
Beyan NO : 00000000000000000000
Tarih : 07/08/2022
Sarıyer / 34390
Tapu No : 0100645

Rapor Tarihi / Saati : 07/08/2022 14:07

3

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - Şerh var + Pasif Malikler)						
Zemin Tipi	1 Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	1 1/118			
Zemin No	2 24000101	Yükümlü	1 5.531.73 m2			
İl / İlçe	1 İSTANBUL/SARİYER	Ana Yür. Nitelik	1 KARGIRI İŞHANI			
Kurum Adı	2 Sarıyer TM	İmk/Kat/Gör. - B.B.No	1 - / B / - 004/001 No: 20			
Mahalle / Köy Adı	3 M. AYAZAĞA Mah.	Arza Pay/Payda	1 3008			
Mevki	4	Bağ. İmk. Nitelik	1 0000			
Çift / Sayfa No	1 81 / 8016					
Kayıt Durum	1 Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
Şerh	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yenisiye	Terkin Şerhi - Tarih - Yes		
Beyan	YÖNETİM PLANI 07/08/2007					
EKLENTİ BİLGİLERİ						
Sistem No	Tip	Tanım	Tarih - Yenisiye			
2007215	Özellik	132.333 NOLU GARAJ				
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehveti No	Hisse Pay/Payda	Mutlaklar	Kilime Şerhi - Tarih - Yes	Terkin Şerhi - Tarih - Yes
0000000	İRMET HİGGA ROZİN - İRMET GÖRÜ Öge	1AM			Satış - 0000/0000 - 1000	Satış ve İmk. - 3000/2017 - 1000
1777/0118	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	1AM			Satış ve İmk. - 1000/2017 - 1000	
Şerh	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yenisiye	Terkin Şerhi - Tarih - Yes		
Seh	BOĞAZCI FLK. DAD. A.Ş. LEHNE KİRA ŞÖRDE 26/02/1998 Y. 1000	BOĞAZCI FLK. DAD. A.Ş. (BODAS)	26/02/1998 - 1000			
İpotek						
Alınan	Milyarlar/7	Bağ	Faiz	Döviz/Sıra	Sıra	Tarih - Yenisiye
0000000	1000000.00 TL	5.20	Değişken	1 / 8	F.B.S.	30/03/2017 - 1000
İpotek Kurumunda Hisse Bilgisi						
Tanım	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Bağ	Tarih - Yenisiye	Terkin Şerhi - Tarih - Yes	
Sarıyer TM - M. AYAZAĞA Mah. 1 Ada 118 Parsel 79 nolu İmk. Bilgisi	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	300000.00 TL	30/03/2017 - 1000		

Rapor Tarihi / Saati : 07/08/2022 13:58

3

İletişim Bilgisi				
Sıral	Açıklama	Metin	Tarih/Veri	Teknik Soru - Tarih - Veri
Düşünceler				

* Tesis edilen perhler ve beyanlar sulu elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: 06100645
Rapor: GÖÇER
Kadime Öymenler
06.06.2021
Rahman ÖZCAN
Yetkililer Yardımcısı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞEH var + Pasif Malikler)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Adı/Paseli	: 1/118
Zemin No	: 24090100	Yatılılık	: 5.531,25 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/SARIER	Ana Tap Nitelik	: KAMUR İŞLARI
Kesim Adı	: Sarıyer TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: 1-7/1- (Bag.Böl.No: 30)
Mahalle / Köy Adı	: MAYAZAĞA Mah.	Araç Pay/Payda	: 3/48
Mevki	:	Bag.Böl. Niteklk	: HÖRÖ
Cilt / Sayfa No	: E1 / R017		
Kayıt Durum	: Aktif		

TASINMAZ ŞEHR / BEYAN / İRTIFAK			
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehedar	Tarih - Yevmiye
Deman	VÖHETİM PLANI: 0708/1987		

EKLENTİ BİLGİLERİ			
Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye
2087216	Gataj	DAĞIZCI HOLD GARAJ	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Mallık	Elliğiği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Eklenme Tarihi - Tarih - Yev.
9849890	HİMANET POLİSA SİZEM - MEHMET GÜRBEL Dış	TAM			Satış - 06/02/2006 - 1383
27723254	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Satış ve İpotek - 30/03/2017 - 3204

SİTE			
Soh	Açıklama	Malik / Lehedar	Tarih - Yevmiye
Joh	BOĞAZITELK DAĞI A.Ş. LİHNİNE KIRA ŞİRDİ 26/02/1998 Y: 1060	BOĞAZITELİK DAĞI DOK DAĞITIM A.Ş. (98-1345)	26/02/1998 - 1060

İpotek							
Alacaklı	Müşterisi?	Boş	Faiz	Derece/Sıra	Nisve	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu
OSK 40 TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VergüNo 4810609584 SerNo:031112378694	Faiz	5000000.00 TL	% 20 Değişken	1 / 1	F.B.K.	30/03/2017 - 3203	SDF Buldu

İpotek Konağına Hisseler Bilgisi						
Tanım	Hiss Pay/Parsel	Borçlu Mali	Maliyet	Tarih - Yıl	Tarifi - Yıl	Tarifi - Yıl
Sarıyer TM - M.AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölgesi	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	450000.00 TL	30/03/2017 - 3203	-	-
Sarıyer TM - M.AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölgesi	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	500000.00 TL	18/04/2017 - 3803	-	-
Sarıyer TM - M.AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölgesi	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	200000.00 TL	18/04/2017 - 3803	-	-
Sarıyer TM - M.AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölgesi	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	50000.00 TL	18/04/2017 - 3803	-	-
Sarıyer TM - M.AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölgesi	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	300000.00 TL	18/04/2017 - 3803	-	-
Sarıyer TM - M.AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölgesi	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	100000.00 TL	24/04/2017 - 4021	-	-
Sarıyer TM - M.AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölgesi	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	50000.00 TL	24/04/2017 - 4021	-	-
Sarıyer TM - M.AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölgesi	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	200000.00 TL	24/04/2017 - 4021	-	-
Sarıyer TM - M.AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölgesi	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	150000.00 TL	24/04/2017 - 4021	-	-
Sarıyer TM - M.AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölgesi	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	100000.00 TL	24/04/2017 - 4021	-	-
Sarıyer TM - M.AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölgesi	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	3300000.00 TL	24/04/2017 - 4021	-	-

İpotek Sözleşme Bilgisi			
Sözleşme	Açıklama	Maliyet	Tarih/Yenisi

Düşünceler	

Araçlar	Müşterilerimiz?	Borç	Foto	Derince/Sıra	Sıra	Tarih - Yıl	Borçlu	Sözleşme
(SN:40) TURKİYE İŞ BANKASI A.Ş. Voz/No:401805090	Hayır	5000000.00 TL	N 20	Derince	1/2	F.B.K.	30/03/2017 - 3203	Yok
SN:010 431112/1706094								

İpotek Tarih / Sayı: 01.08.2017 / 15/58

İpotek Krediye Hiss Bilgisi						
Tanım	Hiss Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslit Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Sarıyer TM - M.AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölm.	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	438000.00 TL	30/03/2017-3203	—	
Sarıyer TM - M.AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölm.	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	38000.00 TL	18/04/2017-3805	—	
Sarıyer TM - M.AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölm.	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	200000.00 TL	18/04/2017-3805	—	
Sarıyer TM - M.AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölm.	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	50000.00 TL	18/04/2017-3805	—	
Sarıyer TM - M.AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölm.	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	300000.00 TL	18/04/2017-3805	—	
Sarıyer TM - M.AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölm.	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	130000.00 TL	24/04/2017-4021	—	
Sarıyer TM - M.AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölm.	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	30000.00 TL	24/04/2017-4021	—	
Sarıyer TM - M.AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölm.	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	200000.00 TL	24/04/2017-4021	—	
Sarıyer TM - M.AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölm.	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	150000.00 TL	24/04/2017-4021	—	
Sarıyer TM - M.AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölm.	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	80000.00 TL	24/04/2017-4021	—	
Sarıyer TM - M.AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölm.	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	3330000.00 TL	24/04/2017-4021	—	
İpotek S/W Bilgisi						
S/W	Açıklama	Malik	Tarih/Yazınış	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Düşünceler						
Alacaklı	Müşterisi?	Borç	Faiz	Devce/Sev	Sıra	SDF Hakkı
(SN-40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VergiNo:4410058590 SicilNo:431112/378694	Hayır	5000000.00 TL	% 20 Değişken	2 / 8	1. R.K.	Var

Rapor Tarihi / Sayı: 07.10.2017 / 13.04

Rapor Tarihi / Sayı : 07.10.2021 / 13-66

3

İpotek Krediye Hiss Bilgisi						
Tanım	Hiss Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslit Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Sarıyer TM - MAYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölm.	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	450000.00 TL	30/03/2017-3203	—	
Sarıyer TM - MAYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölm.	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	30000.00 TL	18/04/2017-3805	—	
Sarıyer TM - MAYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölm.	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	200000.00 TL	18/04/2017-3805	—	
Sarıyer TM - MAYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölm.	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	50000.00 TL	18/04/2017-3805	—	
Sarıyer TM - MAYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölm.	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	300000.00 TL	18/04/2017-3805	—	
Sarıyer TM - MAYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölm.	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	130000.00 TL	24/04/2017-4021	—	
Sarıyer TM - MAYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölm.	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	30000.00 TL	24/04/2017-4021	—	
Sarıyer TM - MAYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölm.	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	200000.00 TL	24/04/2017-4021	—	
Sarıyer TM - MAYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölm.	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	150000.00 TL	24/04/2017-4021	—	
Sarıyer TM - MAYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölm.	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	80000.00 TL	24/04/2017-4021	—	
Sarıyer TM - MAYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölm.	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	3330000.00 TL	24/04/2017-4021	—	
İpotek S/W Bilgisi						
S/W	Açıklama	Malik	Tarih/Yazınış	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Düşünceler						
Alacaklı	Müşterisi?	Borç	Faiz	Devce/Sıra	Sıra	SDF Hakkı
(SN-40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VergiNo:4410058590 SicilNo:431112/378694	Hayır	5000000.00 TL	% 20 Değişken	2 / 8	1. R.K.	Var

Rapor Tarihi / Sayı : 07.10.2021 / 15-16

Rapor Tarihi / Sayı : 07.10.2021 / 13-66

4

İpotekli Konutla ilgili Hisseler Bilgisi						
İsim/Soyisim	Hisseler Pay/Porsenta	Borçlu Malik	Malik Borcu	Teslim Tarih - Yev.	Terklin Sahibi - Tarih - Yev.	
Sarıyer TM - M. AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 nolu Dağ Bölgesi	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	450000.00 TL	30/03/2017 - 3203	—	
Sarıyer TM - M. AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 nolu Dağ Bölgesi	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	50000.00 TL	18/04/2017 - 3803	—	
Sarıyer TM - M. AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 nolu Dağ Bölgesi	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	200000.00 TL	18/04/2017 - 3803	—	
Sarıyer TM - M. AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 nolu Dağ Bölgesi	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	50000.00 TL	18/04/2017 - 3803	—	
Sarıyer TM - M. AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 nolu Dağ Bölgesi	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	300000.00 TL	18/04/2017 - 3803	—	
Sarıyer TM - M. AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 nolu Dağ Bölgesi	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	150000.00 TL	24/04/2017 - 4021	—	
Sarıyer TM - M. AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 nolu Dağ Bölgesi	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	50000.00 TL	24/04/2017 - 4021	—	
Sarıyer TM - M. AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 nolu Dağ Bölgesi	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	200000.00 TL	24/04/2017 - 4021	—	
Sarıyer TM - M. AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 nolu Dağ Bölgesi	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	150000.00 TL	24/04/2017 - 4021	—	
Sarıyer TM - M. AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 nolu Dağ Bölgesi	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	50000.00 TL	24/04/2017 - 4021	—	
Sarıyer TM - M. AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 nolu Dağ Bölgesi	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	3350000.00 TL	24/04/2017 - 4021	—	
İpotekli S/MT Bilgisi						
S/MT	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terklin Sahibi - Tarih - Yev.		
Düşünceler						
Alacaklı	Mühterem?	Borç	Faiz	Devres/Sıra	Sıra	Tarih Tarih - Yev.
(SN 40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. Vergi No: 4010058590 Sicil No: 431112/378694	Hayır	5000000.00 TL	% 20 Değişken	4 / 1	F.B.K.	30/03/2017 - 3203
						SDP Hakkı
						Var

Rapor Tarih / Saat: 07.08.2021 13:54

5

İpotekli Konutla ilgili Hisseler Bilgisi						
İsim/Soyisim	Hisseler Pay/Porsenta	Borçlu Malik	Malik Borcu	Teslim Tarih - Yev.	Terklin Sahibi - Tarih - Yev.	
Sarıyer TM - M. AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 nolu Dağ Bölgesi	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	450000.00 TL	30/03/2017 - 3203	—	
Sarıyer TM - M. AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 nolu Dağ Bölgesi	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	50000.00 TL	18/04/2017 - 3803	—	
Sarıyer TM - M. AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 nolu Dağ Bölgesi	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	200000.00 TL	18/04/2017 - 3803	—	
Sarıyer TM - M. AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 nolu Dağ Bölgesi	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	50000.00 TL	18/04/2017 - 3803	—	
Sarıyer TM - M. AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 nolu Dağ Bölgesi	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	300000.00 TL	18/04/2017 - 3803	—	
Sarıyer TM - M. AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 nolu Dağ Bölgesi	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	150000.00 TL	24/04/2017 - 4021	—	
Sarıyer TM - M. AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 nolu Dağ Bölgesi	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	50000.00 TL	24/04/2017 - 4021	—	
Sarıyer TM - M. AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 nolu Dağ Bölgesi	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	200000.00 TL	24/04/2017 - 4021	—	
Sarıyer TM - M. AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 nolu Dağ Bölgesi	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	150000.00 TL	24/04/2017 - 4021	—	
Sarıyer TM - M. AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 nolu Dağ Bölgesi	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	50000.00 TL	24/04/2017 - 4021	—	
Sarıyer TM - M. AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 nolu Dağ Bölgesi	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	3350000.00 TL	24/04/2017 - 4021	—	
İpotekli S/MT Bilgisi						
S/MT	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terklin Sahibi - Tarih - Yev.		
Düşünceler						
Alacaklı	Mühterem?	Borç	Faiz	Devres/Sıra	Sıra	Tarih Tarih - Yev.
(SN 40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. Vergi No: 4010058590 Sicil No: 431112/378694	Hayır	5000000.00 TL	% 20 Değişken	4 / 2	F.B.K.	30/03/2017 - 3203
						SDP Hakkı
						Var

Rapor Tarih / Saat: 07.08.2021 13:54

5

İpotek Kısımında Hiss Bilgisi								
Tanım	Hiss Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslit Tarih - Yev.	Teslim Şekli - Tarih - Yev			
Sarıyer TM - MAYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölümü	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	450000.00 TL	30/03/2017- 3203	--			
Sarıyer TM - MAYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölümü	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	50000.00 TL	18/04/2017- 3805	--			
Sarıyer TM - MAYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölümü	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	200000.00 TL	18/04/2017- 3805	--			
Sarıyer TM - MAYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölümü	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	10000.00 TL	18/04/2017- 3805	--			
Sarıyer TM - MAYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölümü	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	300000.00 TL	18/04/2017- 3805	--			
Sarıyer TM - MAYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölümü	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	170000.00 TL	24/04/2017- 4021	--			
Sarıyer TM - MAYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölümü	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	50000.00 TL	24/04/2017- 4021	--			
Sarıyer TM - MAYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölümü	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	200000.00 TL	24/04/2017- 4021	--			
Sarıyer TM - MAYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölümü	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	150000.00 TL	24/04/2017- 4021	--			
Sarıyer TM - MAYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölümü	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	50000.00 TL	24/04/2017- 4021	--			
Sarıyer TM - MAYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölümü	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	2250000.00 TL	24/04/2017- 4021	--			
İpotek S/W Bilgisi								
S/W	Açıklama	Malik	Tarih/Yazınca	Teslim Şekli - Tarih - Yev				
Dışlıncılar								
Alınan	Milyarlar/2	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Sıra	Tesit Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. Yazınca:401005090 SıraNo:431112778694	Hayır	5000000.00 TL	% 20 Değişken	5 / 0	F.B.K.	30/03/2017- 3203		Var

Rapor Tarihi / Saati : 07.10.2021 13:30

Rapor Tarih: /Yazın: 07.08.2017 13:59

5

İpotek Kısımında Hiss Bilgisi								
Tanım	Hiss Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslit Tarih - Yev.	Teslim Şekli - Tarih - Yev			
Sarıyer TM - MAYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölümü	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	450000.00 TL	30/03/2017- 3203	--			
Sarıyer TM - MAYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölümü	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	50000.00 TL	18/04/2017- 3805	--			
Sarıyer TM - MAYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölümü	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	200000.00 TL	18/04/2017- 3805	--			
Sarıyer TM - MAYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölümü	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	50000.00 TL	18/04/2017- 3805	--			
Sarıyer TM - MAYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölümü	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	300000.00 TL	18/04/2017- 3805	--			
Sarıyer TM - MAYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölümü	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	150000.00 TL	24/04/2017- 4021	--			
Sarıyer TM - MAYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölümü	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	50000.00 TL	24/04/2017- 4021	--			
Sarıyer TM - MAYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölümü	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	200000.00 TL	24/04/2017- 4021	--			
Sarıyer TM - MAYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölümü	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	150000.00 TL	24/04/2017- 4021	--			
Sarıyer TM - MAYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölümü	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	50000.00 TL	24/04/2017- 4021	--			
Sarıyer TM - MAYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 m2'lik Dağ Bölümü	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	2250000.00 TL	24/04/2017- 4021	--			
İpotek S/W Bilgisi								
S/W	Açıklama	Malik	Tarih/Yazınca	Teslim Şekli - Tarih - Yev				
Dışlıncılar								
Alınan	Milyarlar/2	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Sıra	Tesit Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. Yazınca:401005090 SıraNo:431112778694	Hayır	5000000.00 TL	% 20 Değişken	6 / 0	F.B.K.	30/03/2017- 3203		Var

Rapor Tarihi : Saat : 07.10.2021 15:54

Rapor Tarih: /Yazın: 07.08.2017 13:54

6

İpotekin Kapsamındaki Hisseler								
Tanım	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslim Tarih - Yev.	Terkia Sahibi - Tarih - Yev.			
Sarıyer TM - M. AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 nolu Dağ Bölgesi	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	458880.00 TL	10/03/2017-3203	-			
Sarıyer TM - M. AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 nolu Dağ Bölgesi	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	50000.00 TL	10/04/2017-3805	-			
Sarıyer TM - M. AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 nolu Dağ Bölgesi	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	200000.30 TL	10/04/2017-3805	-			
Sarıyer TM - M. AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 nolu Dağ Bölgesi	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	50000.00 TL	10/04/2017-3805	-			
Sarıyer TM - M. AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 nolu Dağ Bölgesi	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	300000.00 TL	10/04/2017-3805	-			
Sarıyer TM - M. AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 nolu Dağ Bölgesi	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	159900.00 TL	24/04/2017-4021	-			
Sarıyer TM - M. AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 nolu Dağ Bölgesi	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	50000.00 TL	24/04/2017-4021	-			
Sarıyer TM - M. AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 nolu Dağ Bölgesi	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	200000.00 TL	24/04/2017-4021	-			
Sarıyer TM - M. AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 nolu Dağ Bölgesi	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	110000.00 TL	24/04/2017-4021	-			
Sarıyer TM - M. AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 nolu Dağ Bölgesi	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	50000.00 TL	24/04/2017-4021	-			
Sarıyer TM - M. AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 nolu Dağ Bölgesi	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	3150000.00 TL	24/04/2017-4021	-			
İpotek SİBİ Bilgisi								
SİBİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkia Sahibi - Tarih - Yev.				
Düşünceler								
Alacaklı	Müsteri/Şirket?	Borç	Faiz	Devlet/Şirket	Sıra	Teslim Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
OSN-405 TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. Vergisel:4810054990 SicilNo:431112/378684	Hayır	5000000.00 TL	% 20 Değişken	1 / 1	F.B.K.	10/03/2017-3203		Vat

Rapor Tarihi: Saat: 07.10.2021 13:34

Rapor Tarihi : Sayı : 07.10.2017 15:34

9

İpotek Kapsamındaki Hiss Bilgisi						
Tanım	Hiss Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslim Tarih - Yev.	Terkia Sahibi - Tarih - Yev.	
Sarıyer TM - M. AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 nolu Dağ Bölgesi	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	450000.00 TL	10/03/2017-3203	—	
Sarıyer TM - M. AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 nolu Dağ Bölgesi	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	50000.00 TL	10/04/2017-3805	—	
Sarıyer TM - M. AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 nolu Dağ Bölgesi	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	200000.00 TL	10/04/2017-3805	—	
Sarıyer TM - M. AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 nolu Dağ Bölgesi	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	50000.00 TL	10/04/2017-3805	—	
Sarıyer TM - M. AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 nolu Dağ Bölgesi	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	300000.00 TL	10/04/2017-3805	—	
Sarıyer TM - M. AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 nolu Dağ Bölgesi	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	110000.00 TL	24/04/2017-4021	—	
Sarıyer TM - M. AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 nolu Dağ Bölgesi	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	50000.00 TL	24/04/2017-4021	—	
Sarıyer TM - M. AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 nolu Dağ Bölgesi	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	200000.00 TL	24/04/2017-4021	—	
Sarıyer TM - M. AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 nolu Dağ Bölgesi	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	110000.00 TL	24/04/2017-4021	—	
Sarıyer TM - M. AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 nolu Dağ Bölgesi	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	50000.00 TL	24/04/2017-4021	—	
Sarıyer TM - M. AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 30 nolu Dağ Bölgesi	1 / 1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	3150000.00 TL	24/04/2017-4021	—	
İpotek SİBİ Bilgisi						
SİBİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkia Sahibi - Tarih - Yev.		
Düşünceler						
Alacaklı	Müşteriler/Şirket?	Borç	Faiz	Devlet/Şirket	Şirket	SDF Hakkı
OSN-405 TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. Vergisel:4810054990 SicilNo:431112/378684	Hayır	5000000.00 TL	% 20 Değişken	1 / 1	F.B.K.	10/03/2017-3203
						SDF Hakkı
						Vat

Rapor Tarihi : Saat : 07.06.2022 13:34

Rapor Tarihi : Sayı : 07.10.2017 15:34

10

İpotek Kısıtlı Hisseler Bilgisi						
Tanım	Hiss Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Bors	Tesis Tarih - Yev.	Terkin Şehet - Tarih - Yev	
Sarıyer TM - M.AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parcel 30 nolu Dağ Bölmesi	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	450000.00 TL	30/03/2017- 3203	--	
Sarıyer TM - M.AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parcel 30 nolu Dağ Bölmesi	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	50000.00 TL	18/04/2017- 3805	--	
Sarıyer TM - M.AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parcel 30 nolu Dağ Bölmesi	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	200000.00 TL	18/04/2017- 3805	--	
Sarıyer TM - M.AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parcel 30 nolu Dağ Bölmesi	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	50000.00 TL	18/04/2017- 3805	--	
Sarıyer TM - M.AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parcel 30 nolu Dağ Bölmesi	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	300000.00 TL	18/04/2017- 3805	--	
Sarıyer TM - M.AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parcel 30 nolu Dağ Bölmesi	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	150000.00 TL	24/04/2017- 4021	--	
Sarıyer TM - M.AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parcel 30 nolu Dağ Bölmesi	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	30000.00 TL	24/04/2017- 4021	--	
Sarıyer TM - M.AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parcel 30 nolu Dağ Bölmesi	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	200000.00 TL	24/04/2017- 4021	--	
Sarıyer TM - M.AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parcel 30 nolu Dağ Bölmesi	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	150000.00 TL	24/04/2017- 4021	--	
Sarıyer TM - M.AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parcel 30 nolu Dağ Bölmesi	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	50000.00 TL	24/04/2017- 4021	--	
Sarıyer TM - M.AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parcel 30 nolu Dağ Bölmesi	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	335944.00 TL	24/04/2017- 4021	--	
İpotek S/Ö/İ Bilgisi						
S/Ö/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Şehet - Tarih - Yev		
DİŞİNCİLER						
Alacaklı	Milyarlar/7	Bors	Faiz	Dernek/Sıra	Sıra	Tarih Tarih - Yev.
ÖN-40 TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VeriNo:401001000 SicilNo:431102/00004	Hisse	5000000.00 TL	% 20 Dağılım	8 / 8	F.H.K.	30/03/2017- 3203
						SDF İstatik
						Var

Rapor Tarih / Saat : 03.10.2021 13:49

11

İpotek Kısıtlı Hisseler Bilgisi						
Tanım	Hiss Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Bors	Tesis Tarih - Yev.	Terkin Şehet - Tarih - Yev	
Sarıyer TM - M.AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parcel 30 nolu Dağ Bölmesi	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	450000.00 TL	30/03/2017- 3203	--	
Sarıyer TM - M.AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parcel 30 nolu Dağ Bölmesi	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	50000.00 TL	18/04/2017- 3805	--	
Sarıyer TM - M.AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parcel 30 nolu Dağ Bölmesi	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	200000.00 TL	18/04/2017- 3805	--	
Sarıyer TM - M.AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parcel 30 nolu Dağ Bölmesi	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	50000.00 TL	18/04/2017- 3805	--	
Sarıyer TM - M.AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parcel 30 nolu Dağ Bölmesi	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	300000.00 TL	18/04/2017- 3805	--	
Sarıyer TM - M.AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parcel 30 nolu Dağ Bölmesi	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	150000.00 TL	24/04/2017- 4021	--	
Sarıyer TM - M.AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parcel 30 nolu Dağ Bölmesi	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	50000.00 TL	24/04/2017- 4021	--	
Sarıyer TM - M.AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parcel 30 nolu Dağ Bölmesi	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	200000.00 TL	24/04/2017- 4021	--	
Sarıyer TM - M.AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parcel 30 nolu Dağ Bölmesi	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	150000.00 TL	24/04/2017- 4021	--	
Sarıyer TM - M.AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parcel 30 nolu Dağ Bölmesi	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	50000.00 TL	24/04/2017- 4021	--	
Sarıyer TM - M.AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parcel 30 nolu Dağ Bölmesi	1/1	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	3350000.00 TL	24/04/2017- 4021	--	
İpotek S/Ö/İ Bilgisi						
S/Ö/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Şehet - Tarih - Yev		
DİŞİNCİLER						

* Tesis edilen gelirler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: İd.100645
Beyan Gözetici
Kayıt Gözetici
03.10.2021
Raporlayan: ÖZCAN
Yerleşim Müdür Yardımcısı

Rapor Tarih / Saat : 03.10.2021 13:49

12

TAŞINMAZA AİT YAPU KAYDI (Akitli Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler)			
Zemin Tipi	1. Kiri Mülküne	Ada/Parsel	1 / 118
Zemin No	1. 24090011	Yatırım	1. 5.531,75 m2
İli / İlçe	1. İSTANBUL/SARIER	Ada Yapı No/İhtis	1. KARGIRIŞHANI
Kurum Adı	1. Saray TM	Blk/Kat/Giriş - E.B.No	1. - / E3 / - (Bld.801 No: 51)
Muhalefe / Köy Adı	1. M.A.Y.AZAKA Mah.	Arsa Payı/Payda	1. 5/308
Mevki	1.	İşg. Bld. No/İhtis	1. 80180
Cik / Sayfa No	1. B1 / 3038		
Kayıt Durum	1. Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI 07/08/1997		

EKLENTİ BİLGİLERİ			
Sistem No	Tip	Tarih	Tarih / Yevmiye
2007237	Giriş	171.262 NO'LU GARAJ	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	İhtisari No	Hisse Payı/Payda	Mevkileri	Edinme Tarihi - Tarih - Yev.
56670003	ORHAN İNCE - ARAMİT İLİS DEĞİŞİ	172			Satış - 03/04/2004 - 3472
34670004	MUSTAFA ÖZGÜ - TANIRISILVER - ADE. ÇİĞİ	172			Satış - 02/04/2004 - 3472
42564491	BOLVAY KİMYA LIMITED ŞİRKETİ	TAM			Satış + İhtis - 16/05/2008 - 3412
59723382	BOLVAY İSTANBUL KİMYA EKAREY VE KAMAYİ LIMITED ŞİRKETİ	TAM			İhtis Karşılıklı - 30/07/2021 - 13005
307271724	LDK TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Satış ve İhtis - 16/05/2021 - 13022

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yevmiye
Seb	BOĞAZICI ELK. DAĞ. A.Ş. LEHNE KİRA SEKİB. 26/02/1998 Y. 1060	BOĞAZICI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BİDAS)	16/05/1998 - 1060

İpotek					
Alacaklı	Milyetkimi?	Borç	Tutar	Durum/Sıra	Tarih - Yev.
SN:405 TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. Yatırı/4010805590 SicilNo:431123786694	Hayır	4000000.00 TL	% 21.60	1 / 0	30/07/2021 - 13022

İptisgin Kurumları Hakkı Bilgisi					
Tanıtıcılar	Hisse Pay/Payda	Borçlu Makli	Makli Bors	Ticari Tarih - Yrs.	Ticari Sehi - Tarih - Yrs
Tanıtıcı TM - MİYAZAGA Mak. 1 Ad 118 Paçat 51 nolu Baç Delet	1/1	LOB YURDUM ANONİM ŞİRKETİ	600000.00 TL	2007/2021-1/2022	--
İptisgin Kurumları Hakkı Bilgisi					
Sıra	Açıklama	Makli	Tarih/Yenitir	Ticari Sehi - Tarih - Yrs	
			--	--	
Düğümler					

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var - Pasif Malikler)			
Zemin Tipi	1 Koc. Mülkiyet	Ada/Parcel	1/118
Zemin No	1 - 24009135	Yatırım	5.531,75 m2
B / İçe	1 İSTANBULSARAYIYER	Ada Tap. No/İlk	1 KARGIRI İŞİDAN
Karım Adı	1 Saray TM	İhtikar/Giriş - R. E. No	1 - 147 - (İht. Bül. No. 55)
Mahalle / Köy Adı	1 MAYAZAĞA Mah.	Arsa Payı/Payda	1 5000
Merkül	1	Böl. Böl. No/İlk	1 8000
Çift / Sayfa No	1 R1 / 8042		
Rapor Durum	1 Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

SBI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemyer	Terklin Sebhi - Tarih - Yev
Bev	YÖNETİM PLANI 07/08/1999			

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sitenin No	Tip	Tanım	Tarih / Yemyer
2087241	Günç	177.266 NOLU GARAJ	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sitenin No	Malik	İhtikar No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebhi - Tarih - Yev.	Terklin Sebhi - Tarih - Yev.
56676708	HURSEL İNŞAAT VE MAKİNA SANAYİ VE TİCARİT A.Ş.	TAM			Satış - 02/04/2004 - 2610	Satış - 07/08/2008 - 3614
00713701	EZİM GÖRMEZ - MAUSUÇ Oğlu	TAM			Satış - 07/03/2008 - 3614	Satış - 25/04/2008 - 6258
01978310	EROL ALI ARAZ - BERKİM Oğlu	TAM			Satış - 25/04/2008 - 6258	Satış ve İpotek - 10/04/2015 - 3984
29833206	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Satış ve İpotek - 10/04/2015 - 3984	
SBI	Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yemyeri		Terklin Sebhi - Tarih - Yev.
Serh	BODAZ/CELEK İTAĞ A.Ş. LEHNE KİRA ŞERHİ 26/02/1998 Y. 1000			BODAZ/CELEK ELECTROK DAĞITIM A.Ş. (BEDAS)		26/02/1998 - 1000

İpotek

Alınan	Hisseler	Borç	Faiz	Dönem-Sıra	Sıra	Tesit Tarih - Yev	Borçlu	SBI Halkı
(İNCE) 171621 QNB FİNANSBANK A.Ş. Vergi No: 3888023354	Hisse	4000000.00 TL	% 90 Düzenli	1 / 8	F.B.K.	10/04/2015 - 3984		Yok

Rapor Tarihi / Saati: 07.10.2023 13:55

İpotekli Konutlu Hisseler						
Tanım:	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesit Tarih - Yev	Terklin Sebhi - Tarih - Yev	
Saray TM - MAYAZAĞA Mah. 1 Ada 118 Parcel 55 nolu Dağ Bölüm	1/7	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	4000000.00 TL	10/04/2015 - 3984		
SBI	Açıklama	Malik	Tarih/Yemyer	Terklin Sebhi - Tarih - Yev		
Düştürce						

* Tesit edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporluym: dk100644
Böyle HÖÇER
Kaydın Lütfen
Raporluym: dk100644
Yetkil: M. AN
Yetkil: M. AN

Rapor Tarihi / Saati: 07.10.2023 13:55

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - Şİİ var - Pasif Malikler)			
Zemin Tipi	1. Kat Malikliği	Ada/Parcel	1/118
Zemin No	1. 2492036	Vindösten	1. 5.531,75 m2
B / Bn	1. İSTANBULSARİYER	Ada Tapı No/Şk	1. KARGIRI İŞHANE
Kararın Adı	1. Saraylar TM	Blük/Kat/Giriş - B.B.No	1. 1/118 /- (Bağ.Böl.No: 56)
Mahalle / Köy Adı	1. MAYAZAGA Mah.	Arsa Pay/Proje	1. 3008
Merkezi	1.	Bağ.Böl. No/Şk	1. 05003
Çin / Sayfa No	1. 81 / 2043		
Kayıt Durumu	1. Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/İ	Açıklama	Malik / Lehder	Tarih - Yerinizi	Terkin Şekli - Tarih - Yeri
Beşer	YÖNETİM PLANI: 03/06/1997			

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yerinizi
2087242	Gün	178.179.268.360.57 GARAJ	

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Proje	Metrekare	Etilene Şekli - Tarih - Yeri	Terkin Şekli - Tarih - Yeri
16679099	BURSEL İNŞAAT VE İMARLAMA SANAYİ VE TİCARİET A.Ş.		TAM		Satış - 02/04/2001 - 3619	Satış - 07/03/2008 - 3614
67333783	KAZIM GÖRGENİ - MARIUS ÇİĞİ		TAM		Satış - 03/03/2008 - 3614	Satış - 25/04/2008 - 6218
62876343	EROL ALIYAZAR - İBRAHİM ÇİĞİ		TAM		Satış - 26/04/2008 - 4258	Satış ve İpotek - 10/04/2015 - 3983
208527427	LİDER TURİZM ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış ve İpotek - 10/04/2015 - 3985	- -
S/İ	Açıklama	Malik / Lehder		Tarih - Yerinizi	Terkin Şekli - Tarih - Yeri	
İçer	BÖĞAZIÇI ELK. DAĞ. A.Ş. ÜHNE KİRA ŞERHİ 26/02/1994 Y. 1060	BÖĞAZIÇI ELEKTRİK BAĞIÇIM A.Ş. (İREDAŞ)		26/02/1994 - 1060	-	

İpotek							
Alacaklı	Müjdetim?	Borç	Faiz	Borç/Sıra	Sıra	Tesis Tarih - Yeri	SDF Hakkı
(SH 8137462) QNB FİNANSBANK A.Ş. VeriNo: 1880023314	Hayır	4000000.00 TL	56.90 Düğülen	1 / 8	F.B.S.	10/04/2015 - 3985	Yok

Rapor Tarih: Sayf: 07.10.2017 15:55

İpotekle Konudağı Hiss Bilgisi					
Taşınmaz	Hisse Pay/Proje	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesis Tarih - Yeri	Terkin Şekli - Tarih - Yeri
Saraylar TM / MAYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parcel 56 m2 Bağ.Bölüm	1 / 1	LİDER TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	4000000.00 TL	10/04/2015 - 3985	
İpotek S/İ Bilgisi			Tarih/Yerinizi	Terkin Şekli - Tarih - Yeri	
S/İ	Açıklama	Malik			
Dizinciler					

* Tesis edilen ipotekler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: İd100645
Bilgi GÖÇER
Kaydeden: 07/10/2017
Raporlayan: ÖZCAN
Yetki: Müdür Yardımcısı

Rapor Tarih: Sayf: 07.10.2017 15:55

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var - Pasif Malikler)			
Zemin Tipi	: Kat Malikliği	Ada/Parcel	: 1/118
Zemin No	: 2490139	Vahitlikim	: 3.531,79 m2
B / İler	: İSTANBUL/SARİYER	Ada Tap. Nitelik	: KARGI DİŞİMSİ
Katın Adı	: Sarıyer TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 15 / - (Bag.B.B.No: 59)
Makale / Kıs Adı	: MAYAZAĞA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 3/308
Merkezi	: E / 8046	Bag.B.B. Nitelik	: BÖRÖ
City / Sayfa No	: E / 8046		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yemyıy	Terkin Sebekt - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI: 07.08/1997			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hınc Pay/Payda	Metrekare	Edınır Sebekt - Tarih - Yev	Terkin Sebekt - Tarih - Yev
54679683	BURSAE TEKSTİL SANAYİ VE DİŞİRCİLİK A.Ş.	TAM			Satp - 03/03/2004 - 2019	Satp - 06/03/2008 - 1332
60790296	AVHAN TEKSTİL - MENAJA Oğı	TAM			Satp - 06/03/2008 - 3832	Satp - 25/01/2010 - 725
54003033	MEHA DİŞİRCİLİK - HALİF Kan	TAM			Satp - 26/01/2010 - 731	Satp ve İpotek - 20/08/2015 - 9252
333337483	LİDER TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Satp ve İpotek - 20/08/2015 - 9252	- -

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yemyıy	Terkin Sebekt - Tarih - Yev
Serh	BROĞAÇÇI TEK. DİŞİ. A.Ş. LİZİNE KİRA ŞERHİ 26/02/1998 Y. 1000	BROĞAÇÇI ELEKTRİK DİŞİTİM A.Ş. (BRODİŞİ)	26/02/1998 - 1000	- -

İpotek

Alınış	Mıyterekt?	Borc	Faiz	Derce/Sıra	Sırt	Tesit Tarih - Yev	Borçlu	SDF Hakkı
(DİŞİ92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VergiNo: 8790017560 SicilNo: 159422	Evet	7000000.00 TL	% 32	1 / 1	F.B.K.	20/08/2015 - 9252		Yok

İpotek Kowakdağı Hınc Bılgı

Taşınmaz	Hınc Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borc	Tesit Tarih - Yev	Terkin Sebekt - Tarih - Yev
Sarıyer TM - MAYAZAĞA Mah. 1 Ada 118 Parcel 39 nolu Bag.İhtıam	1 / 1	LİDER TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	7000000.00 TL	20/08/2015 - 9252	- -
Sarıyer TM - MAYAZAĞA Mah. 1 Ada 118 Parcel 40 nolu Bag.İhtıam	1 / 1	LİDER TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	7000000.00 TL	20/08/2015 - 9252	- -

Rapor Tarih / Saat: 07.10.2021 13:51

1

İpotek ŞBİ Bılgı			
ŞBİ	Açıklama	Malik	Tarih - Yemyıy
Dıyınccıler			

* Tesit edılen pırtıler ve beyanlar sılt elektronik ortama tutulmaktadı.

Raporlasın, d:100645
Bıyır GıA VİR
Kayıtlar Sırtı
07.10.2021
Rıfıatı ÖZCAN
Yekılı Mıdır Yardancı

Rapor Tarih / Saat: 07.10.2021 13:53

2

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler)			
Zemin Tipi	= Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	= 0/18
Zemin No	= 24090140	Yatışıklık	= 3.531,75 m2
İl / İlçe	= İSTANBUL/SARYER	Ada Tm. Nitelik	= KARGIR İŞİANE
Kurum Adı	= Saray TM	Blot/Kat/Garaj - B.R.No	= 1 / 13 / - (Bag.Böl.No Ali)
Malikler / Kopye Adı	= M.AYAZAGA Mah.	Arsa Pay/Payda	= 3/308
Mevki	=	Bag.Böl. Nitelik	= BÜRO
Cilt / Sayfa No	= 81 / 8947		
Kayıt Durumu	= AKİF		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehatar	Tarih - Yürürlük	Terkia Şeheti - Tarih - Yür.
Beşim	YÖNETİM PLANI 07/08/1997			

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Ehriyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Şeheti - Tarih - Yür.
14479684	BURSA ERGİLİ KANAYI VE DİREKTARİT A.Ş.	TAM			Satış - 02/04/2001 - 2618
10724284	AYHAN ERGİLİ / MUSTAFA OĞLU	TAM			Satış - 06/03/2008 - 3332
100471074	SEMA ERİŞTİKİN - HALİT KAN	TAM			Satış - 26/03/2010 - 923
111737084	LİDER TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Satış ve İpotek - 20/08/2015 - 9252
ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehatar	Tarih - Yürürlük	Terkia Şeheti - Tarih - Yür.	
Şerh	BOĞAZİÇİ H.K. DAĞ. A.Ş. LİŞİNE KİRA ŞERHİ 20/02/1998 Y. 1060	BOĞAZİÇİ TELİKTİREK DAĞITIM A.Ş. (BEDAS)	20/02/1998 - 1060		

İpotek

Alınaklı	Müşterisi	Dere	Fali	Borç/Sıra	Sıra	Tesit Tarih - Yür.	Borçlu	SDF Makle
DN/921 TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VegoRe:8796017566 SicNo:159422	Evi	7000000.00 TL	16.32	1 / 0	1. B.K.	20/08/2015 - 9252		Yok
İpotek Krediği Hise Bilgi								
Tapınma	Hise Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Yeril Tarih - Yür.	Terkia Şeheti - Tarih - Yür.			
Saray TM - M.AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 99 nolu Bag. Bölüm	1 / 1	LİDER TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	7000000.00 TL	20/08/2015 - 9252				
Saray TM - M.AYAZAGA Mah. 1 Ada 118 Parsel 60 nolu Bag. Bölüm	1 / 1	LİDER TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	7000000.00 TL	20/08/2015 - 9252				

Rapor Tarih: 07.10.2021 13:35

İpotek ŞBİ Bilgi
ŞBİ Açıklama
Malik
Tarih/Yürürlük
Terkia Şeheti - Tarih - Yür.
Düşünceler

* Tesit edilen çekler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: İK100643
Bilge GÖÇER
Kapsam: 1.000000
07.10.2021
Rapor: 1.000000
Yetkilil: 1.000000

Rapor Tarih: 07.10.2021 13:35

EK2 : İMAR DURUM BELGESİ



T.C.
SARIYER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

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

18.10.2021

LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ
Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad. GİZ 2000 Plaza No:7/14 D:55-56 Sarıyer/İSTANBUL

İlgi : 06/10/2021 tarih ve 32728 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçe ile; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 10632 Ada, 1 Parsel, 1 Ada, 118 Parsel, 10622 Ada, 2 Parsel ve 11 Ada, 20 Parsel sayılı taşınmazların imar durumu ve varsa son üç yılda imar durumunda meydana gelen değişiklikleri de içeren onaylı imar durum belgesinin elden verilmesi istenilmektedir.

10632 Ada, 1 Parsel (yeni 10643 Ada, 1 Parsel) sayılı yer; 20.03.2012 tasdik tarihli, 01.02.2013 tasdik tarihli ve 01.10.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Ayazağa Cendere Vadisi C Alt Bölgesi Uygulama İmar Planları'nda; TAKS:0.20-0.50, KAKS:1.2 (net alandan), kısmen hmaks.:35m. kısmen de hmaks.:50m. yapılanma şartlarında "EĞİTİM BİLİŞİM TEKNOLOJİ ALANI" lejantında kalmaktadır.

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

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

Söz konusu parselde ait imar işlem dosyasında yapılan incelemede; parsel üzerinde yer alan yapılarla ilişkin, 19.01.2015 tarih ve 01, 01/1-2-3-4-5 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.

Parselde ait imar işlem dosyasında yapılan incelemede; Şişli Belediye Başkanlığı tarafından çarşı ve büro olmak üzere 81 bağımsız bölüm için 07/11/1996 tarih, 95/452 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 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.

Parselde 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

BELGENİN ASLI
İMZA ALIDIR

Bilgi İçin : Ezgi ERDEM
Raporatör



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

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

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

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

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

Bilgilerinize rica ederim.

Sevgi ATALAY
Belediye Başkanı a.
Teknik Başkan Yardımcısı

BELGEİN 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
Raporlör



EK3 : MİMARİ PROJE

SİSLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI						
PROJE SORUMLUSUNUN						
ADI SOYADI UNVANI	BÜRO TELEFONU	ODA SİCİL NO	BEL SİCİL NO	BEL EĞİTİM	ADRESİ	YD SİCİL NO
CAN ELGİZ		5453	744	2335		
GİZİNİSAAT YATIRIMLAR TİCARET A.Ş.						
YAPININ SAHİBİ						
ADI SOYADI	VERGİ DAİRESİ	VERGİ SİCİL NO	ADRESİ			
İNİSAAT YATIRIMLARI A.Ş. ve ORTAKLARI	Kağıthane	396008564	Meydan sok. no: 28 kat: 32			
YAPININ CİNSİ		Betonarme - karkas		Maslak / İST.		
YATIRIMCI VE ZEMİN						
MÜHÜRLEME ODASI			MÜHÜRLEME ODASI			
Bu Yatırım Değerlendirmesi Tapuya Uygulanması İnşaat Safhasında Kontrol Edilecektir.						
İNİSAATTA KULLANILACAK İMİNİSİYAT						
Bu proje inşaat yönünden incelenerek uygun görülmesi için mimari projelerle uygunluğu sağlanması koşulu ile onaylanmıştır. Ruhsat eki olarak projeye tasdik ettirilen kısımlar, sahibi tesisat, elektrik tesisatı, asansör, yürüyen merdiven, kısımları gibi diğer tesisatlar tamamlandıktan sonra HSK'nın müdahale yapacağı Sisli Belediyesi Ruh. Dep. ve Tes. Müd. 11.11.1994 tarih ve 7407 sayılı ile projelerin onaylanmıştır.						
İnceleyen Kısmi Sefi Müdür CAN ELGİZ KORKMAZ 12280 Etiler/Beşiktaş/İstanbul						
Tarih: 16 EKİM 1998						
YAPININ YERİ						
MAHALLE	OKUL	PAFTA	ADA	PARSEL		
SİSLİ AYAZAĞA	Sisli-Büyükdere Asfaltı	2	1	29-30 (18)		
YAPININ YAPILANMA ESASLARINA GÖRE YAPININ						
YAPININ YAPILANMA ESASLARI	YAPININ YAPILANMA ESASLARI	YAPININ YAPILANMA ESASLARI	YAPININ YAPILANMA ESASLARI	YAPININ YAPILANMA ESASLARI	YAPININ YAPILANMA ESASLARI	YAPININ YAPILANMA ESASLARI
SİSLİ İLÇESİ SİMLİ SAKLAMA MÜDÜRLÜĞÜ SİĞİNAK DENETİM KOMİSYONU						
SİĞİNAK						
1. 17.06.1994 tarih ve 17.06.1994 Yönetmeliği. 2. 17.06.1994 tarih ve 17.06.1994 Yönetmeliği. 3. 25.03.1994 tarih ve 25.03.1994 Yönetmeliği. 4. 04.02.1994 tarih ve 04.02.1994 Yönetmeliği. Yukarıda belirtilen mevzuat hükümlerine uygun olarak Sisli Belediyesi tarafından hazırlanmıştır. 16.10.1998						
BAŞKAN Nurhan AKATAY İlçe Yk. Sra. Müdürü						
ÖYE Gülşen ANILKAN Başmühür ve İmza Temsilcisi (Mimar)						
ÖYE İbrahim ÇANKAT Sisli Belediye Başkanı Temsilcisi (Mimar)						

T. C. ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar Dairesi Başkanlığı			
YAPININ YERİ		KİTABELİSİ	
İlçe	Şişli	H=Serbest irtilifali yerde 4 Od	
Mab.	Arz	rum + Zemin + 20 Normal kat +	
Sok.	B.Dere	Tesisat - katlı BAK. Garsili Büro	
Pafta	2	inşaatıdır	
Ada	1	Proje No	MAL. BA. 1996
Parsel	118 Parsel 96/5936	Mustafa Tavusoglu ve Hiss.	
Yukarıda adresli yerde yapılacak inşaatın ilave projeler İmar Kanunu, İmar Planı, Yürürlükte bulunan diğer mevzuat hükümleri ile uyumlu ve uygun olduğuna karar verilmiştir.			
İmarat	İmarat	STATİK GÖRÜLÜŞÜ	MÜDÜR
24 Ekim 1996		24/10/1996	24/10/1996

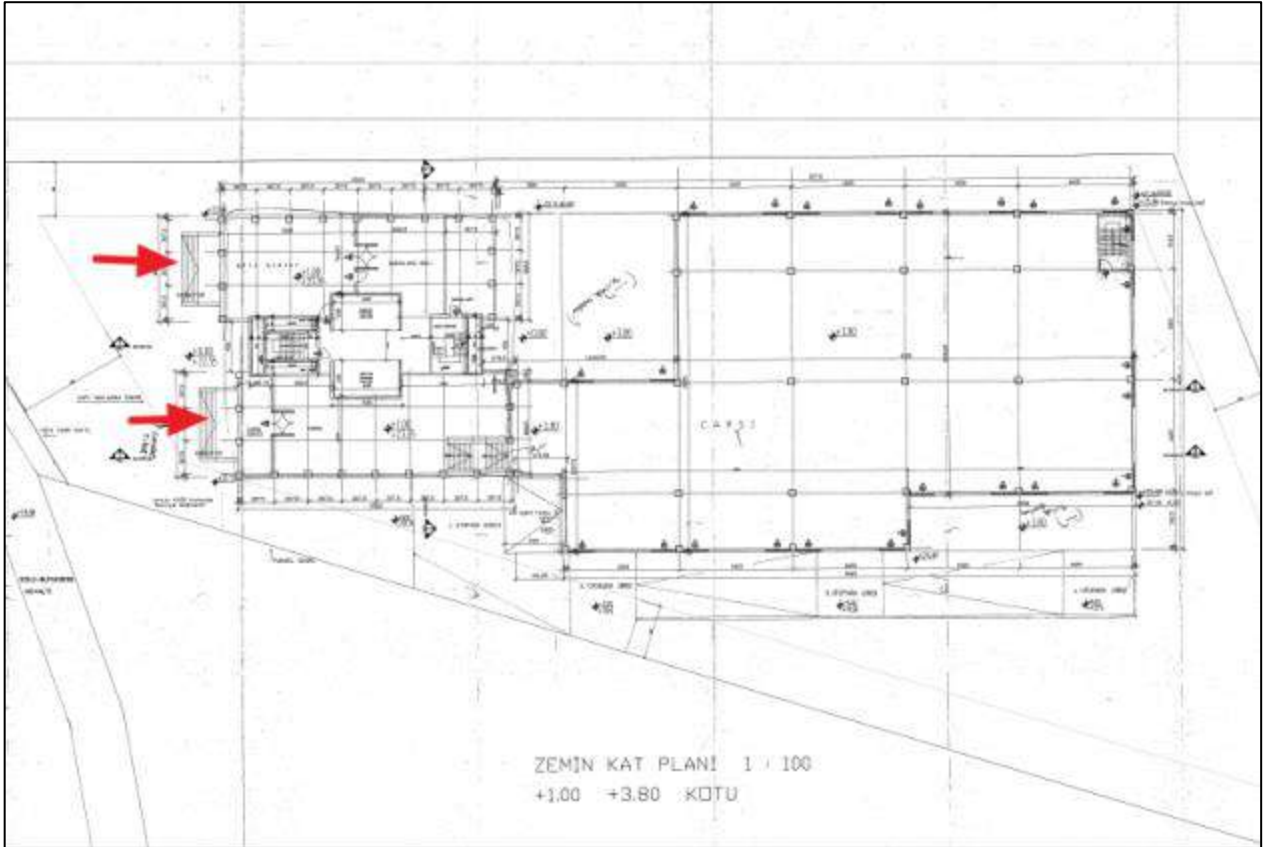
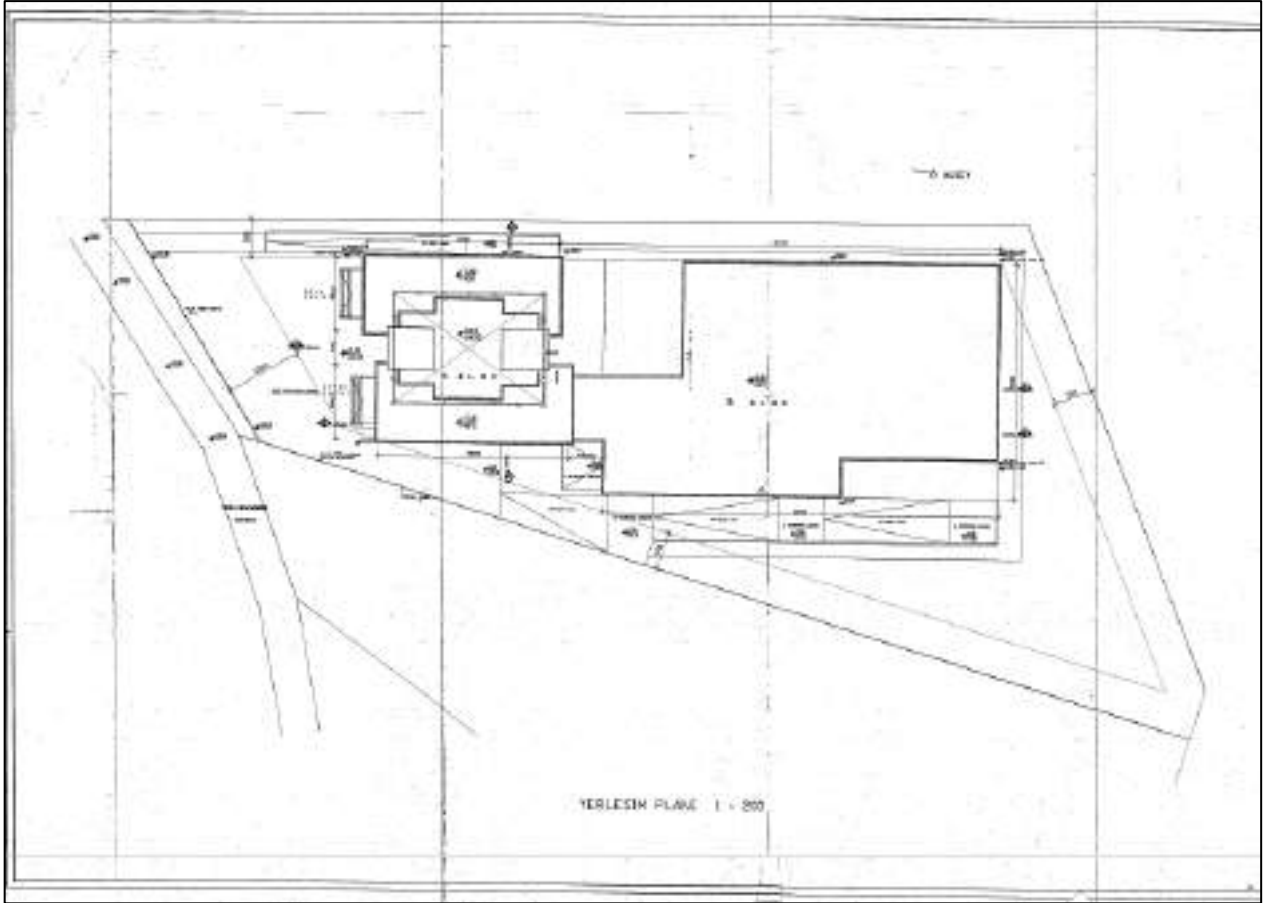
* Trafo Belgesi gereği yer tesbit tutanağı, Temel Ruhsatı sa

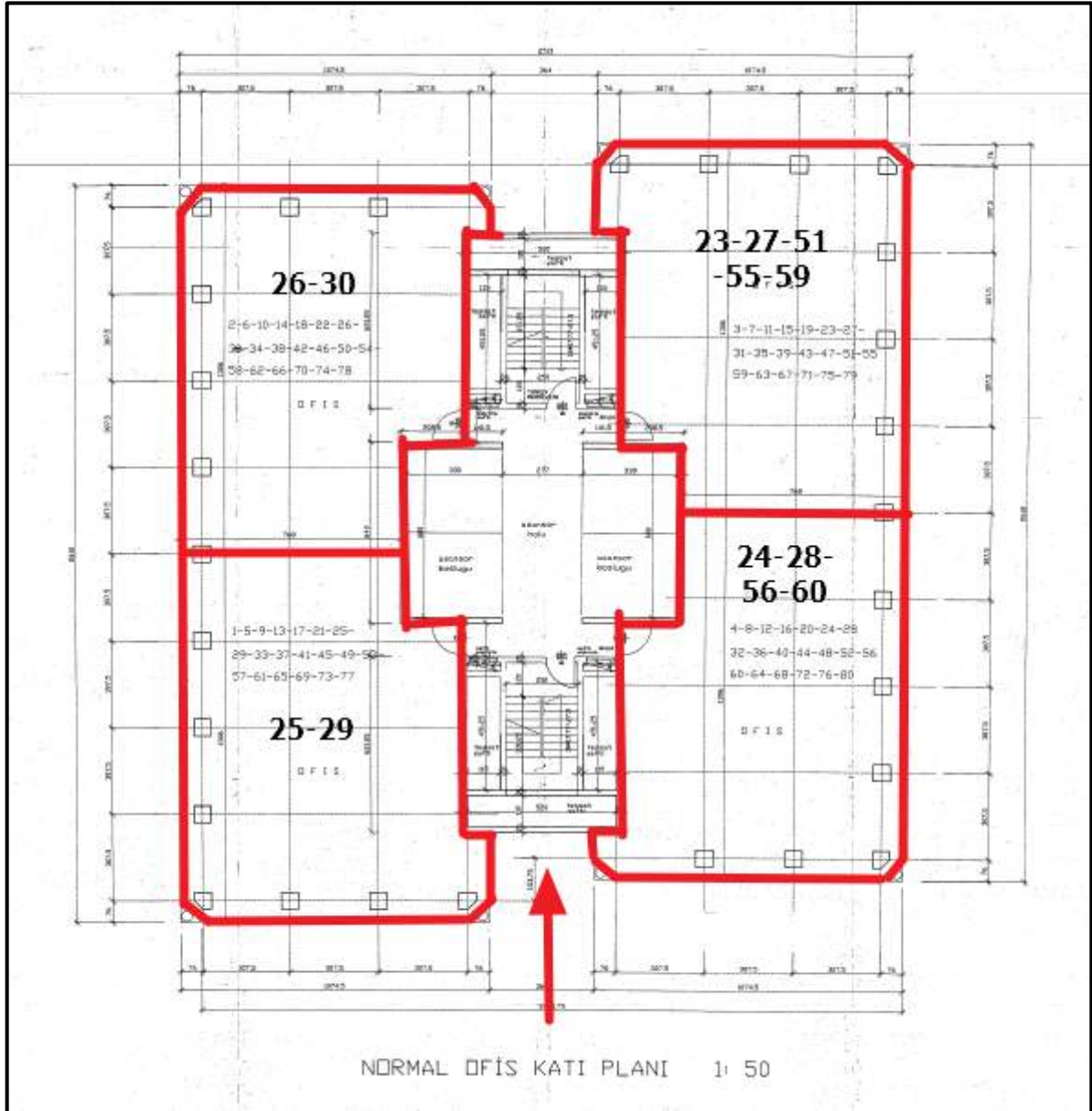
* İSKİ evrakı

* Temel ve taktiksel plan hesap tabanlılarının ruhsat safhasına kadar tamamlanması şartıyla tasdik edilmiştir.

34/

142





EK 4: FOTOĞRAFLAR

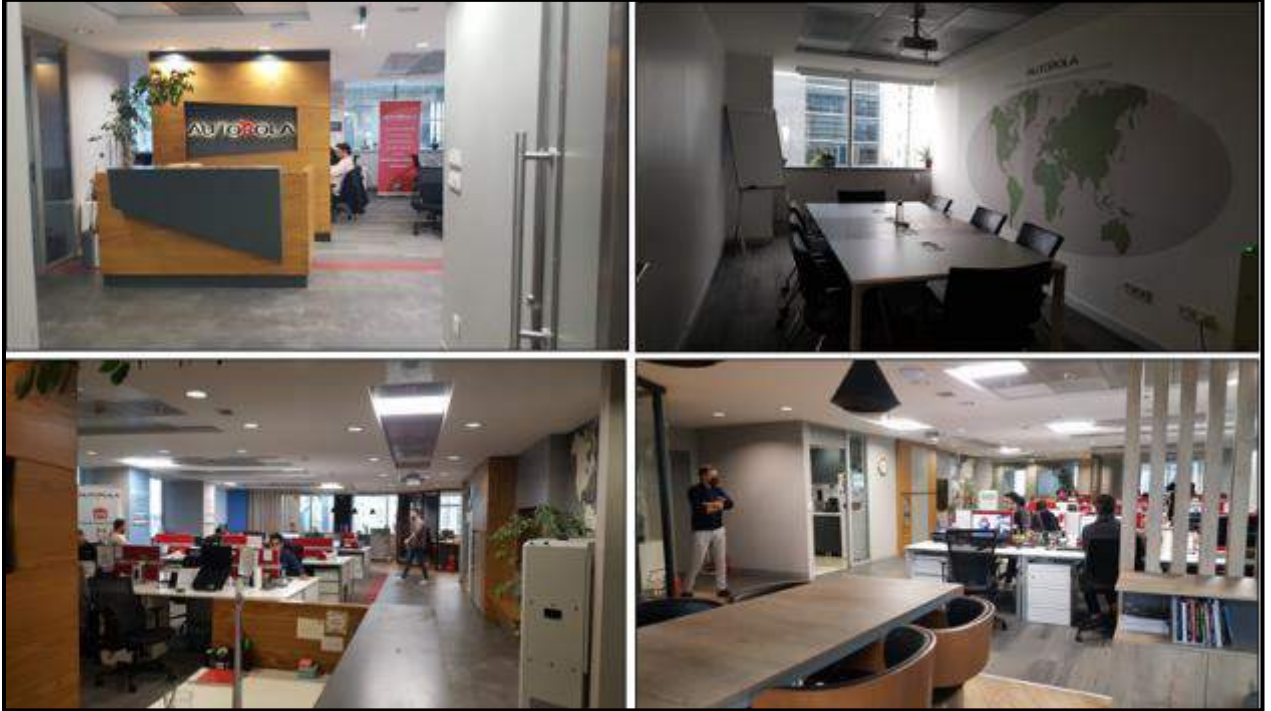




23-24 NOLU BB'LER



25-26-27-28 NOLU BB'LER



29-30 NOLU BB'LER



51 NOLU BB



55-56 NOLU BB'LER



59-60 NOLU BB'LER



EK5 : SPK LİSANS VE TECRÜBE BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 29.05.2007	No : 400515
DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Halil İbrahim BEKTAŞ	
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlker ARIKAN GENEL SEKRETER	
	 E. Nevzat ÖZTANGUT BİRLİK BAŞKANI

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

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 13.06.2005

No : 400244

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Engin AKKOÇ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



M. Demirelek

Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.1171

Sayın Engin AKKOÇ

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

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

D. Karşı

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

S. Bayraktar

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

EK6 : TAPU SENETLERİ

			
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ			
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL	
	İlçe:	SARIYER	
	Mahalle/Köy:	MAYAZAĞA	
	Ada:	1	
	Parsel:	118	
Yüz Ölçümü:		5.531,75 m2	
Niteligi:		KARGİR İŞHANI	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteligi:	BÜRO	
	Aras Payı:	3/308	
Blok/Giriş/Kat No:		Beğimsiz Bölüm No:	
- / - / 6		23	
Proje m²:		81 - 8010	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	
	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	Tam	
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	24909099	Satış ve İpotek	2.862.500,00
	Kat Mülkiyeti		
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Sicil No/Özellikler:
		21/08/2020 - 11017	Verilen Tarih: 21/08/2020 Denetçi: POLAK Tescil: 21/08/2020
EKLENTİ : 120,121,291 NOLU GARAJ			
Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile şerh ve beyirtilmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.			

		
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ		
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL
	İlçe:	SARIYER
	Mahalle/Köy:	MAYAZAĞA
	Ada:	1
	Parsel:	118
	Yüz Ölçümü:	5.531,75 m2
Nitelik:	KARGİR İŞHANI	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Nitelik:	BÜRO
	Arsa Payı:	3/308
	Proje m²:	
	Blok/Giriş/Ket No:	-/- / 6
	Bağımsız Bölüm No:	24
	Cilt/Sayfa No:	81 - 8011
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ
	Hissel:	Tam
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	24909100
	Kat Mülkiyeti:	
	Konum Bilgisi:	
	Edinme Nedeni:	Satış ve İpotek
	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	21/08/2020 - 11017
	İşlem Bedeli:	2.862.500,00
	Sicil No:	21/08/2020
	Sicil No:	21/08/2020
	Sicil No:	21/08/2020
EKLENTİ : 122,123,292 NOLU GARAJ		
Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile çerh ve belırtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.		

ANA GAYRİMENKUL		İl	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
		İlçesi	SARIYER									
		Mahalləsi	MAYAZAĞA									
		Köyü										
		Sokağı										
Mevkii												
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü			ha	m²	dm²		
	1	118	KARGIR İŞLANI		5.531,75 m2							
Sınırı	Plasındadır											
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐		DEVRE MÜLK			☐	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.		Kat No.		Bağımsız Bim. No.		
2.250.000,00		BÜRO		3/308		4		7		25		
Edinme Sebebi		Tamamı LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İken GARANTİ FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ adına 6361 S.Y. Göre Devir Ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi işleminde, EKLENTİ : 124,125 NOLU GARAJ YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI: 07/08/1997										
Sahibi		GARANTİ FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ										
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi					
Cilt No.		11279	81	8012		20/10/2015	Cilt No.					
Sahife No.							Sahife No.					
Sıra No.							Sıra No.					
Tarih							Tarih					
NOT : * Eskiye ait olan bir belgeyi tapu siciline kayıtlı olarak devretmek mümkündür. ** Tapu Sicil Kurumuna Şerh ve Devir işlemleri için gerekli olan Tapu Sicil Müktesidatıdır.												
D.M.O. Basım İş. No.												
Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.												
Stok No: 199												

İli		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçesi		SARIYER				TAPU SENEDİ	
Mahallesi		MAYAZAĞA					
Köyü							
Sokağı							
Mevkil							
Pafta No.		Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
		1	118	KAROTİ İŞHANI	ha	m ²	dm ²
						5.531,75	m ²
Sırtı		Planındadır					
Zemin Sistem No : 24909102							
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐	
DEVRE MÜLK		☐					
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
2.250.000,00		BÜRO		3/308	4	7	26
Edinme Sebebi		Tutanağı LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İken GARANTİ FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ adına 6361 S.Y. Güre Devir Ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi işleminden, EKLENTİ : 126,127 NOLU GARAJ YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI: 07/08/1997					
Sahibi		GARANTİ FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		11279	81	8013		20/10/2015	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * Mülkün girdisi işleri ve diğer işleri tapu idaresine müracaat edilebilir. ** Tapu Kanununda belirtilen gereklilikler sağlanmadıkça Ağıl Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

D.M.O. Basım İst. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. ☐ ☐ ☐ ☐ Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN		İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
		İlçesi	SARIYER					
		Mahallesi	M.AYAZAĞA					
		Köyü						
		Sokağı						
		Mevkii						
Pafta No.		Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
					ha	m²	d/m²	
2		1	118	KARGIR İŞTİAKI	5.531,75 m²			
Sınırı		Planındadır						
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI	☐		Zemin Sistem No : 2490910	
Satış Bedeli		X		Niteliği	Arsa Payı	Blök No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
2.500.000,00		BORU		3308				
Edinme Sebebi		Tamamı LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İKON GARANTİ FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ adına 6361 S.Y. Göre Devir Ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi ilemlinden. EKLENTİ : 128,129 NOLU GARAJ YON.PLANI : YÖNETİM PLANI: 07/08/1997						
Sahibi		GARANTİ FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.		11279	II	1014		20/10/2015	Cilt No.	
Sahife No.							Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
		NOT : * Mülkiyet parsiyelere ilişkin tapu senedi ile ilgili olarak tapu senedi alınmadıkça. - Tapu Senedi Hakkında tapu senedi bilgileri İGA Tapu Sicil Müdürlüğüne bakılmalıdır.						

D.M.O Baem İgl. Mgl.

Döner Sermaye İşlemesi tarafından bastırılmıştır. ☐ ☐ ☐ ☐ Stok No : 199

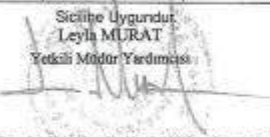
ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
	İlçesi	SARIYER									
	Mahallesi	M. AYAZAĞA									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü						
2	1	118	KARGIR İŞHANI	ha	m²	dm²					
						5.531,75 m²					
Sınırı	Planındadır										
Zemin Sistem No : 24909/10											
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐		DEVRE MÜLK		☐	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.		Kat No.		Bağımsız Bim. No.	
2.500.000,00		BDRO		3/308		4		7		28	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İken GARANTİ FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ adına 6361 S.Y. Göre Devir Ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi İşleminde, EKİLENTİ : 130.134 NOLU GARAJ YÖN. PLANI : YÖNETİM PLANI : 07/08/1997									
	Sahibi	GARANTİ FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.		11279	81			20/10/2015	Cilt No.				
Sahife No.							Sahife No.				
Sıra No.							Sıra No.				
Tarih							Tarih				
 NOT: * Mükerrer portfolyo kulları ile portfolyo kulları kullarına müracaat edilmelidir. ** Tapu Kanunu 1909 maddesi gereğince tapu sicil mükerrer kullarına müracaat edilmelidir.											
D.M.D. Basım İşl. Md.											
Döner Sermaye İşletmesi tarafından teslim edilmiştir.											
Stok No 199											

ANA GAYRİMENKULÜN		İli		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
		İlçesi		SARIYER						
		Mahallesi		MAYAZAĞA		TAPU SENEDİ				
		Köyü								
		Sokağı								
		Mevkii								
2		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü				
			1	118	KARGIR İŞHANI	ha	m²	dm²		
						5.531,75 m2				
Sınırı		Planındadır				Zemin Sistem No : 24909105				
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐		DEVRE MÜLK		☐
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.		
2.375.000,00		BÜRO		3/308		4	5	29		
Edinme Sebebi		Tamamı HİKMET TOLGA SÖZEN : MEHMET GÜREL Oğlu adına kayıtlı iken LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ adına Satış ve İpotek işleminden. EKLENTİ : 132,133 NOLU GARAJ YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI: 07/08/1997								
Sahibi		LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ Tam								
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.	5202	81	8016		30/03/2017	Cilt No.				
Sahife No.						Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				
NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar taşıdığı için tapu kütüğüne müraعات edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.										

D.M.O Basım İş. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	SARIYER									
	Mahallesi	MAYAZAĞA									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü							
				ha	m²	dm²					
2	1	118	KARGIR İŞHANI	5.531,75 m2							
Sınırı	Planındadır										
Zemin Sistem No : 24909106											
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐		DEVRE MÜLK		☐	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.			
2.375.000,00		BÜRO		3/308		-/-	8	30			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamanı HİKMET TOLGA SÖZEN : MEHMET GÜREL Oğlu adına kayıtlı iken LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ adına Satış ve İpotek işleminden. EKLENTİ : 134,135 NOLU GARAJ YÖN PLANI : YÖNETİM PLANI: 07/08/1997									
	Sahibi	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ									
	Ticim										
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi			
Cilt No.		3203	81	8017		30/03/2017				Cilt No.	
Sahife No.		 Sicilte Uygundur. Leyla MURAT Yetkili Müdür Yardımcısı						Sahife No.			
Sıra No.								Sıra No.			
Tarih								Tarih			
NOT : * Mülkiyetin gayri resmi haklar ile peşin için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tescilli Kanun Hükmünde gazdınca adına deşjikküğü İpli Tapu Sicil Müdürlüğüne intisfak edilir.											

D.M.O Basım İş. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No

199

		
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ		
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL
	İlçe:	SARIYER
	Mahalle/Köy:	MAYAZAĞA
	Adde:	1
	Parşel:	118
	Yüz Ölçümü:	5.531,75 m2
Niteligi:	KARGIR İŞHANI	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteligi:	BÜRO
	Arsa Payı:	3/308
	Proje m2:	
	Blık/Ölçü/Kat No:	4- / 13
Bağımsız Bölüm No:	51	
Cilt/Sayfa No:	81 - 8038	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ
	Hissesi:	Tam
TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	24909131
	Kat Mülkiyeti:	
	Konum Bilgisi:	
	Edinme Nedeni:	Satış ve İpotek
İşlem Bedeli:	3.500.000,00	
Tesdi Tarihi/Yevmiye No:	30/07/2021 - 13022	
Sicil No/İşlem No:	30/07/2021 - 13022	
EKLENTİ : 171,262 NOLU GARAJ		
Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile şerh ve belırtmeler için tapu sicilne mürceat edilmesi gerekmektedir.		

ANA GAYRİMENKUL LÜĞÜN		İl	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
		İlçesi	SARİYER						
		Mahallesi	M.AYAZAĞA						
		Köyü							
		Sokağı							
Mevki									
Pafte No.	Ada No.	Parsel No.	Nitelik		Yüzölçümü		ha	m²	dm²
	1	118	KAROLİ İŞHANE		5.531,75 m²				
Sınır	Planlıdır								
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAK		Zemin Siten No : 24509135		DEVRE MÜLK			
Satış Bedeli		Nitelik		Area Payı		Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.	
2.403.890,00		BÜRO		3308			14	55	
Edinme Sebebi		TAMAMEN ERGÜL ALI AYAZ : İBRAHİM ÖĞÜL adına kayıtlı İken LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ adına Satış ve İpotek İşlenmiştir. EKLENTİ : 177.266 NOLU GARAJ YÖN. PLANI : YÖNETİM PLANI: 07/02/1997							
Sahibi		LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ							
Geldisi		Yevmiye No.	Ölçü No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi		
Ölçü No.		3984	81	8042		10/04/2015	Ölçü No.		
Sahife No.							Sahife No.		
Sıra No.							Sıra No.		
Tarih							Tarih		

NOT : * İpotekli dahi aynı mülk ile başka bir tapu işlemine tabiiyet edilmelidir.
* Tapu Kurumu Hâkimliği tarafından aynı mülk için tapu işlemi yapılmıştır.

D.M.O. Başm. İst. Md.

Döner Sermaye İşlemleri tarafından basılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKUL	İl	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	SARIYER					
	Mahallesi	MAYAZAĞA					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkil						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
1	1	118	KARGIR İŞHANI		ha	m²	cm²
					5.531,75 m²		
Sınırı	Planındadır				Zemin Siten No : 24909136		
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
☒		☐		☐			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
2.403.890,00		BÜRO		3/308	-	14	56
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Ticari EROL ALI YAZ : İBRAHİM Oğlu adına kayıtlı LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ adına Satış ve İpotek İşlemlerinden. EKLENİ : 178,179,268 NOLU GARAJ YÖN. PLANI : YÖNETİM PLANI : 07/08/1997						
	Sahibi						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.		3985	81	8043		10/04/2013	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih

NOT : "Mülkiyetin gayri hukuki bir şekilde devri veya ipotek edilmesi yasaktır."
"Ticari Kanunla İhtisastan istisna olarak satış ve devri hukuken geçerli olacaktır."

D.M.O. Basım İş. Md.

Döner Sermaye İşletmesinden basılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKUL		İl		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçe		SARILVER							
Mahalle		M. AYAZAĞA							
Köy									
Sokağı									
Mevki									
Pafta No.		Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü			
		1	118	KARGIR İŞHANE		5.531,75 m2			
Sınırı		Planındadır							
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐		DEVRE MÜLK	
Satış Bedeli		2.179.575,00		BDRO		Arsa Payı		3/298	
Edinme Sebebi		TAMAMI SEMA ENÜSTKİN : HALİT KIZI adına kayıtlı İKİSİ LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ adına satış ve ipotek işleminden.		YÖN. PLANI : YÖNETİM PLANI: 07/08/1997		Blok No.		Kat No.	
Sahibi		LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ		Tüm		Bağımsız Bim. No.		59	
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.		9252	81	8046		29/08/2015	Cilt No.		
Sahife No.							Sahife No.		
Sıra No.							Sıra No.		
Tarih							Tarih		

NOT : * Mülkiyet güv. ve hakları ile satış için tapu kütüphanesi endokasyon edilmiştir.
** Tapu kütüphanesi Hükümeti gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.

DM/O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 TAPU BENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	SARIYER						
	Mahallesi	MAYAZAĞA						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü			
					ha	m²	dm²	
	1	118	KARGIR İŞHANI			5.531,71 m²		
Sınırı	Planındadır		Zemin Sistem No : 34909140					
BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT MÜLKİYETİ ☒		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐			
	Satış Bedeli		Niteliği		Area Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
	2.179.575,00		BÜRO		3/308	4	15	66
	Edinme Sebebi		Tamamı SEMA ENÜŞTEKİN : HALİT Kızı adına kayıtlı İken LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ'ne Satış ve İşletme İşleminde, YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI: 07/08/1997					
	Sahibi		LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ					
	Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
	Cilt No.		9152	83	8247		20/08/2015	Cilt No.
	Sahife No.		Siline Uygundur. Leyli MURAT Yetkililendirme Yardımcısı					Sahife No.
	Sıra No.							Sıra No.
	Tarih		NOT : * Mülkiyet güv.İşletme hakları ile yerleşim için tapu kütüphanesi ile tutulmuş ve teslim edilmiştir. ** Tapu Kanunu hükümleri gereğince satış bedelinin ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.					Tarih

D.M.O Başım İş. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No. 199