

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

LDR TURİZM A.Ş.

**İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1199 ada 33.615,15 m² yüzölçümlü 384 no.lu
parselde kain, D Blok; 32 Bağımsız Bölüm Numaralı Taşınmaz
(1 adet ofis)**

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

TARİH: 01.11.2021

RAPOR NO: 2021-OZ-156

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	LDR TURİZM AŞ.
Dayanak Sözleşmesi	04.10.2021 tarihli Sözleşme.
Rapor Tarihi/Sayısı ve Konusu	01.11.2021 tarih ve 2021-OZ-156 sayılı Rapor. İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1199 ada 33.615,15 m ² yüzölçümlü 384 no.lu parselde kain, A Blok; 32 Bağımsız Bölüm Numaralı Taşınmazın 30.09.2021 tarihi itibarıyla adil piyasa değeri (peşin) takdiri amacıyla hazırlanmıştır.
Gayrimenkulün Adresi	Fulya Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Torun Center, No: 74D, BB: 32, Şişli/ İstanbul (Uavt: 3280626098)
Gayrimenkulün Kullanımı	1 Adet Ofis Nitelikli Taşınmaz
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1199 ada 33.615,15 m ² yüzölçümlü 384 no.lu parselde kain, A Blok; 32 Bağımsız Bölüm Numaralı Taşınmazın Tapu Bilgileri "3.3.1.1 Tapu Bilgileri" Bölümünde Belirtilmiştir.
İmar Durumu	Şişli Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 15.10.2021 tarih, E-17046730-754-2799/12685 sayılı imar durum yazısında; Şişli İlçesi, Fulya Mahallesi, 1199 Ada, 384 parsel sayılı yer; 02.04.2010 tasdik tarihli, 1/5000 ölçekli N.İ.P. ve 1/1000 ölçekli U.İ.P.'nda kısmen Turizm+ Ticaret Alanı, kısmen Rekreatyon Alanı ve kısmen Park (zeminaltı otopark) Alanında kalmakta olup, Turizm+ Ticaret Alanında yapılanma koşulu E: 2.50 Taks: 0.40, H: Serbest yapılanma koşullarına sahiptir. 3194 sayılı İmar Kanununun Geçici Madde: 20: "...Bina yükseklikleri yenecek: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyon yapılıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez.." hükmü gereği; söz konusu yerde plan değişikliği ve revizyon yapılıncaya kadar imar durumu düzenlenememektedir. Ayrıca 384 parselde komşu 1199 ada, 230 parsel Planda Eski Eser olarak belirtilmiş olup, 1199 ada, 384 parselde İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulundan Karar alınarak imar uygulaması yapılabilir.
Resmi Evrak	Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde taşınmazın dosyası incelenmiştir. Taşınmazların içinde yer aldığı; D Blok için: 03.08.2012 tarih, 1282-86 nolu yeni yapı ruhsatı, 13.02.2015 tarih, 1282-08 nolu tadilat ruhsatı 06.04.2016 tarih, 1932109 nolu yapı kullanma izin belgesi almış olduğu gözlemlenmiştir. Dosyasında, rapor tarihi itibarı ile; yapıların yasallığını etkileyen olumsuz bir tespit ya da tutanağa rastlanmamıştır.

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

YASAL DURUM DEĞER TABLOSU					
Blok	Kat	BB No	Nitelik	Değer (TL) KDV HARIÇ	Değer (TL) KDV DAHİL
D	8	32	Ofis	11.690.000 TL	13.794.200 TL

Olarak takdir edilmiştir.

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

İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ	2
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1.Değerleme Kuruluşu Bilgileri	6
2.2.Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	6
2.3.Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ	7
3.1.Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu	7
3.2 Gayrimenkullerin Çevresel Özellikleri	7
3.3 TAPU KAYIT BİLGİLERİ	8
3.3.1 Tapu Bilgileri	8
3.3.2 Tapu İncelemesi	9
3.3.3 Tapu Kayıtlarında Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler	9
3.3.4 Tapu Kayıtları Açısından Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Fonları ya da Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş	9
3.4. GAYRİMENKULÜN YASAL İZİNLER, KISITLAMALAR, İMAR DURUMU VE PROJE BİLGİLERİ	10
3.4.1. Ruhsat Ve Proje Bilgileri	10
3.4.2. Yapı Denetimi Bilgileri	10
3.4.3. İmar Durumu Bilgileri	10
3.4.4. İmar Durumunda Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler (İmar Durumundaki Değişiklikler Ve Kamulaştırma Vs.)	10
3.4.5.Yasallığına İlişkin Evrakın Mevcudiyeti Bilgisi	11
3.4.6. İmar Bilgileri Açısından Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Fonları ya da Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş	11
3.4.7. Geliştirilen Projeye Dayanan Değerle İlgili Bilgi Ve Varsayımlar	11
3.4.8. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler (kat karşılığı, satış vaadi vs.)	11
3.4.9. Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ VE YERİNDE TESPİTLER	11
4.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR, PİYASA ANALİZİ	12
4.1.1.Genel Ve Sosyo Ekonomik Veriler	26
4.1.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	28
4. 1. 2. 1. İl	28
4. 1. 2. 2. İlçe	29
4. 2. GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	34
4. 2. 1. Ruhsat vs. Yasallığına Aykırı İmalatlarla İlgili Bilgiler	35
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	35
4. 2. 3. Taşınmazın değerlendirme tarihi itibari ile hangi amaçla kullanıldığı bilgisi	35
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BU YÖNTEMLERLE ULAŞILAN SONUÇLAR	35

5.1 Pazar (Piyasa Değeri) Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma)	35
Emsaller	36
Emsaller ve taşınmazın konumunu gösterir kroki	36
Emsaller Ve Yorumlanması	37
5.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı	37
5.3 Gelir Kapitalizasyon Metodu	38
5.4 Diğer tespit ve analizler	38
Gayrimenkulün değerine etki eden faktörler ve değer tespiti	38
Değer Tespitini Olumlu Ve Olumsuz Etkileyen Faktörler	38
Fırsatlar Ve Tehditler Analizi	38
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ	39
7. SONUÇ	40
EKLER	40

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-156 rapor numarası ile; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1199 ada 33.615,15 m ² yüzölçümlü 384 no.lu parselde kain, D Blok; 32 Bağımsız Bölüm Numaralı LDR Turizm Anonim Şirketi mülkiyetinde yer alan taşınmazın 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, değerlendirme konusu taşınmazın; 30.09.2021 tarihi itibari ile adil piyasa değeri takdiri amaçlı tanzim edilmektedir. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

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

33.615,15 m² imar parseli üzerinde inşa edilmiş 5 adet bloktan oluşmaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu D Blok için düzenlenmiş;

D Blok için: 03.08.2012 tarih, 1282-86 nolu yeni yapı ruhsatı, 13.02.2015 tarih, 1282-08 nolu tadilat ruhsatı 06.04.2016 tarih, 192109 nolu yapı kullanma izin belgesi almış olduğu gözlemlenmiştir. 5/B yapı sınıfında, 5 bodrum kat, zemin kat, 37 normal kat olmak üzere toplam 42.962,61 m² 'dir.

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

Şişli Tapu Müdürlüğünde taşınmaza ait 11.12.2015 tarih, 2015/15780R:1902022 numaralı kat irtifakına esas onaylı projesi incelenmiştir.

3.1. Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Fulya Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Torun Center, No: 74D, BB: 32 posta adresinde yer almaktadır. Taşınmazlara ulaşım için; 1.Çevreyolu üzerinde, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü yönünde ilerlerken yolun sağ kolunda yer almakta olan Ermeni Katolik Mezarlığı'nı ~ 435 m geçtikten sonra yolun sağ kolunda yer almaktadır. Bölge Şişli Belediyesi sınırları içerisinde ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.

3.2 Gayrimenkullerin Çevresel Özellikleri

Taşınmazların konumlu olduğu bölge, konut ve ticari ağırlıklı olarak gelişmiştir. Bölge orta ve üst gelir grubuna hitap etmektedir. Yakın çevresinde; Cevahir Avm, Ermeni Katolik Mezarlığı, Büyükdere Caddesi, 1. Çevreyolu, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü gibi bilinirliği yüksek referans noktaları yer almaktadır. Bölge Şişli İlçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Bölgeye toplu taşıma ve özel araçlar ile ulaşım sağlanmaktadır.

Harita



41.065600, 28.997981

3.3 TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Şişli İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde 06.10.2021 tarih saat 11:26'da yapılan incelemelere göre tespit edilmiştir.

3.3.1 Tapu Bilgileri

SAHİBİ ve HİSSESİ	:	LDR Turizm Anonim Şirketi (1/1)
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Şişli
MAHALLESİ	:	-
KÖYÜ	:	Dikilitaş
MEVKİİ	:	-
SOKAĞI	:	-
PAFTA NO	:	58
ADA NO	:	1199
PARSEL NO	:	384
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	A,B,C,D Ve E Bloktan Oluşan Betonarme Binalar Ve Arsası
ARSA ALANI	:	33.615,15
BLOK	:	D
KAT NUMARASI	:	8.Normal
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	32
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	:	Ofis
ARSA PAYI	:	5461/3361515
CİLT	:	113
SAYFA	:	11173
TARİH	:	22.12.2017
YEVMIYE	:	21708
TAPU CİNSİ	:	Kat Mülkiyeti

3.3.2 Tapu İncelemesi

Şişli İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde 06.10.2021 tarih saat 11:26'da alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi (aktif-pasif kayıt) ekte sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur;

Beyanlar Hanesi:

- Yönetim Planı : 11/03/2016
- Yönetim Planı Değişikliği: 06.12.2016 (07.12.2016- 21140)
- Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir. (24.11.2017- 19708)

Rehinler Hanesi:

- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası AŞ lehine 09.07.2020 tarih, 10589 yevmiye numarası ile 1. dereceden 12.000.000,00 TL bedelli ipotek kaydı bulunmaktadır.

Şerhler Hanesi:

- Herhangi bir şerh bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:

- A:Bu Parsel Lehine Ve Aynı Ada 230 Parsel Aleyhine Haritasında Sarı Boya İle Gösterilen Kısımında 5 m Yükseklikten Sonra $10:5 \times 280 = 294.00 + 7 \times 2.80 / 2 = 9.80 = 303.80 \text{ m}^2$ İrtifak Hakkı.

3.3.3 Tapu Kayıtlarında Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler

Şerhler Hanesi:

- İcrai Haciz: Bakırköy 4. İcra Dairesi'nin 03/03/2020 tarih, 2019/10139 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1244,46 TL bedel ile Alacaklı: Doğa Sigorta Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (04.03.2020- 5258) Terkin Tarih- Yev: 06.03.2020- 5533
- İcrai Haciz: Kocaeli İcra Dairesi'nin 13.07.2021 tarih 2021/95955 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1055,83 TL bedel ile alacaklı: Selami Sarıkaya lehine haciz işlenmiştir. (14.07.2021- 17016) Terkin Tarih—Yevmiye: 26.07.2021- 17213

Rehinler Hanesi:

- Nurol Yatırım Bankası AŞ lehine 01.04.2019 tarih, 5368 yevmiye numarası ile 1. dereceden 12.600.000,00 TL bedelli ipotek kaydı bulunmaktadır. Terkin Tarih- Yevmiye: 30.06.2020- 9570

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

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

33.615,15 m² imar parseli üzerinde inşa edilmiş 5 adet bloktan oluşmaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu D Blok için düzenlenmiştir;

D Blok için: 03.08.2012 tarih, 1282-86 nolu yeni yapı ruhsatı, 13.02.2015 tarih, 1282-08 nolu tadilat ruhsatı 06.04.2016 tarih, 192109 nolu yapı kullanma izin belgesi almış olduğu gözlemlenmiştir. 5/B yapı sınıfında, 5 bodrum kat, zemin kat, 38 normal kat olmak üzere toplam 42.962,61 m² 'dir.

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

Şişli Tapu Müdürlüğünde taşınmaza ait 11.12.2015 tarih, 2015/15780R:1902022 numaralı kat irtifakına esas onaylı projesi incelenmiştir.

3.4.2. Yapı Denetimi Bilgileri

Akar Yapı Denetim LTD. ŞTİ.

Adres: Yenikent Mahallesi, Doğan Araslı Bulvarı, Hanplus İş Merkezi, 150/211, Esenyurt/ İstanbul

3.4.3. İmar Durumu Bilgileri

Şişli Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 15.10.2021 tarih, E-17046730-754-2799/12685 sayılı imar durum yazısında;

Şişli İlçesi, Fulya Mahallesi, 1199 Ada, 384 parsel sayılı yer; 02.04.2010 tasdik tarihli, 1/5000 ölçekli N.İ.P. ve 1/1000 ölçekli U.İ.P.'nda kısmen Turizm+ Ticaret Alanı, kısmen Rekreasyon Alanı ve kısmen Park (zeminaltı otopark) Alanında kalmakta olup, Turizm+ Ticaret Alanında yapılanma koşulu E: 2.50 Taks: 0.40, H: Serbest yapılanma koşullarına sahiptir. 3194 sayılı İmar Kanunun Geçici Madde: 20: "...Bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyon yapılınca kadar yapı ruhsatı düzenlenemez.." hükmü gereği; söz konusu yerde plan değişikliği ve revizyon yapılınca kadar imar durumu düzenlenememektedir.

Ayrıca 384 parselde komşu 1199 ada, 230 parsel Planda Eski Eser olarak belirtilmiş olup, 1199 ada, 384 parselde İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulundan Karar alınarak imar uygulaması yapılabilir.

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

Şişli 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 Şişli Belediye Başkanlığı'nda incelenmiştir. Parsel üzerinde yer almakta olan Blokların ruhsatı ve yapı kullanma izin (iskan) belgesi bulunmaktadır.

TKGM Web Tapu Sisteminde taşınmaza ait 28.12.2012 tarih, 2013/444 numaralı kat irtifakına esas onaylı projesi incelenmiştir.

Şişli Tapu Müdürlüğünde taşınmaza ait 11.12.2015 tarih, 2015/15780R:1902022 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 taşınmaz;

Fulya Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Torun Center, No: 74D, BB: 32, Şişli/ İstanbul adresinde kain Ofis Nitelikli Taşınmazdır.

Taşınmazların yer aldığı projenin yaşı yaklaşık ~5 olup; içinde yer aldığı blok 43 katlı betonarme binalardır.



4.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR, PİYASA ANALİZİ

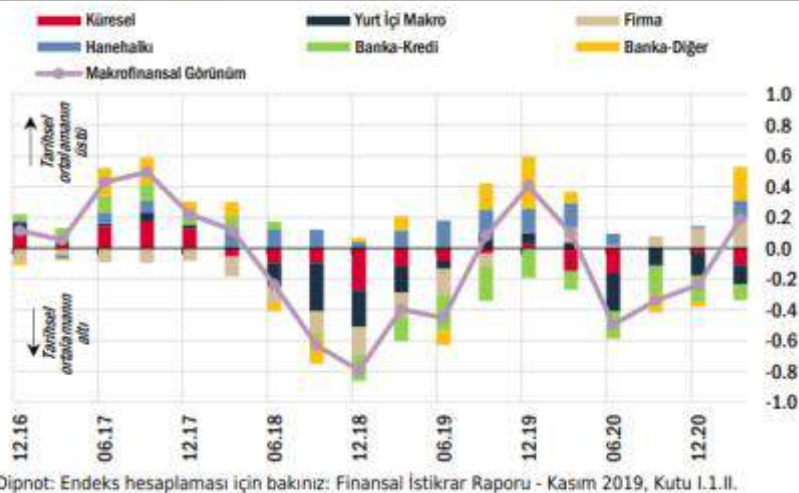
Koronavirüs salgınına karşı küresel ölçekteki kapanma önlemlerinin kademeli şekilde gevşetilmesi, salgın boyunca alınan ve çoğunluğu hâlen devam eden ekonomik ve finansal destekleyici tedbirler ve takip eden dönemde aşı konusundaki gelişmelerin katkısıyla, 2020 yılı ikinci yarısından itibaren küresel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

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

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

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

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



Makroekonomik Görünüm

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

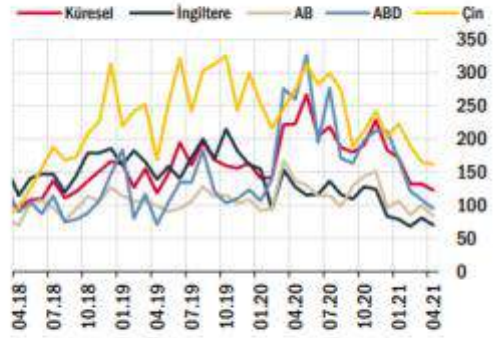
Salgının seyri, aşı konusundaki gelişmeler ve salgına yönelik tedbirlerin süresine dair belirsizlikler, ülkeler arası toparlanmada belirgin farklılaşma, artan kredi riskinin yansımaları ile yüksek ve salgın döneminde önemli ölçüde artan küresel borçluluk küresel finansal istikrar açısından öne çıkan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

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

Uluslararası Gelişmeler

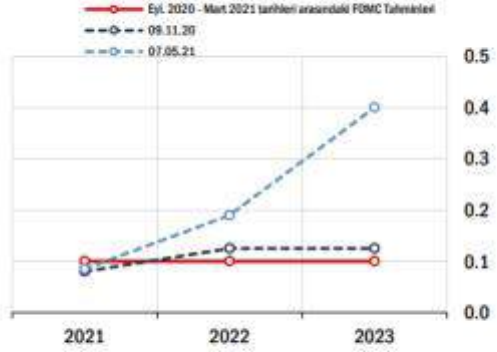
Dünya çapında koronavirüse karşı alınan karantina önlemlerinin kademeli şekilde gevşetilmesi, salgın boyunca alınan ekonomik ve finansal destekleyici tedbirler ve çok sayıda ülkede aşılarda uygulanmaya başlaması sonucunda 2020 yılı Haziran ayından bu yana küresel iktisadi politika belirsizliği azalış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

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



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

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

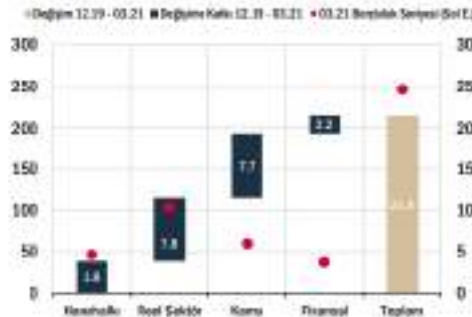


Kaynak: Bloomberg Son Gözlem: 07.05.21
Dipnot: Kesikli çizgiler 30 günlük Fed fonları vadeli faiz sözleşmelerinin ima ettiği oranları göstermektedir. FOMC üyelerinin politika faizi tahminleri Eylül 2020, Aralık 2020 ve Mart 2021 toplantıları için değişmemiştir.

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

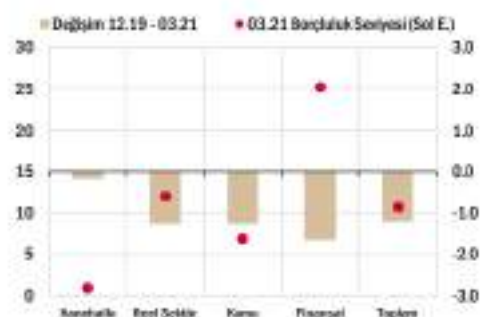
Küresel ölçekte, KOBİ ve büyük firmalar borçluluk ve finansmana erişim açısından ayrılmaktadır. Ayrıca salgının etkisi sektörler arasında da farklılık göstermektedir. Salgın ve buna bağlı kısıtlama ve seyahat yasaklarından daha olumsuz etkilenen sektörlerin artan borçluluğu ve zayıf kârlılıkları, firmaların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

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



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

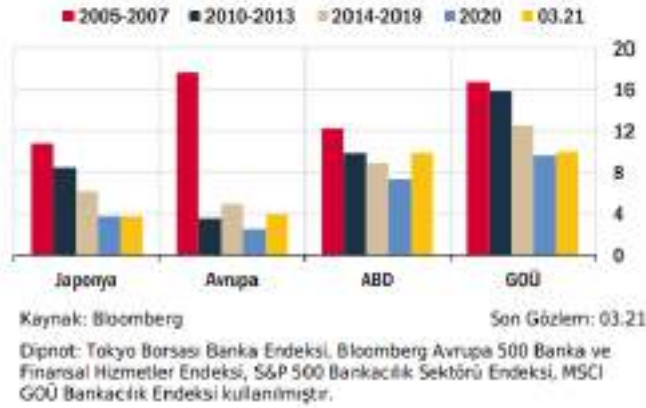
Grafik II.1.4: GOÜ'lerde Toplam Borçluluk içinde YP Payı (% Toplam Borçlanıma)



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

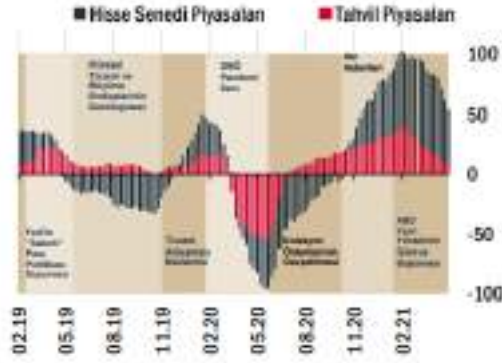
Küresel finansal reformlar sayesinde bankalar, koronavirüs salgını dönemine sermaye yapısı ve likidite pozisyonları açısından güçlü bir şekilde girmiştir. Takip eden dönemde düzenleyici otoriteler ve merkez bankaları tarafından hızlı bir şekilde devreye alınan önlemler sayesinde sektörde hem likidite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

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



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

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



Kaynak: EPFR

Son Gözlem: 05.05.21

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



Kaynak: Bloomberg

Son Gözlem: 07.05.21

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

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

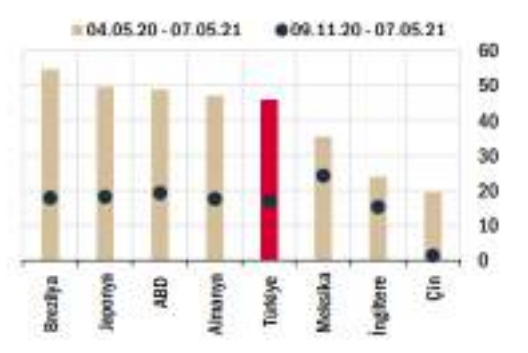
Grafik II.1.8: Döviz Kuru Endeksleri (Endeks)



Kaynak: Bloomberg

Son Gözlem: 07.05.21

Grafik II.1.9: Borsa Endeksleri (% Değişim)



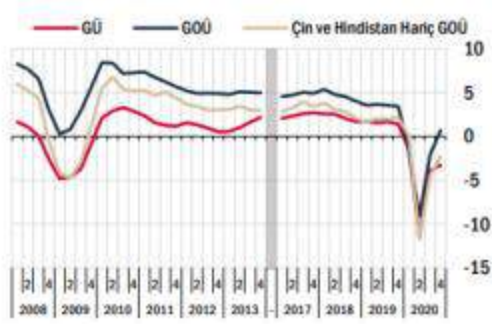
Kaynak: Bloomberg

Son Gözlem: 07.05.21

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

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

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

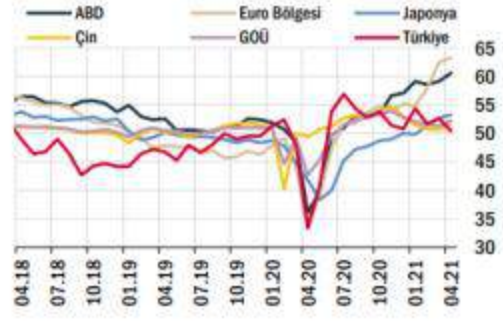


Kaynak: Bloomberg, TCMB

Son Gözlem: 12.20

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

Grafik II.1.11: İmalat Sanayi PMI (Endeks)



Kaynak: Bloomberg, TCMB

Son Gözlem: 04.21

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

2021 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası

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

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

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

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

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

Kaynak: TÜİK

*1. Çeyrek sonu verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*



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

Kaynak: TÜİK

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

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

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

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

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

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

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

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

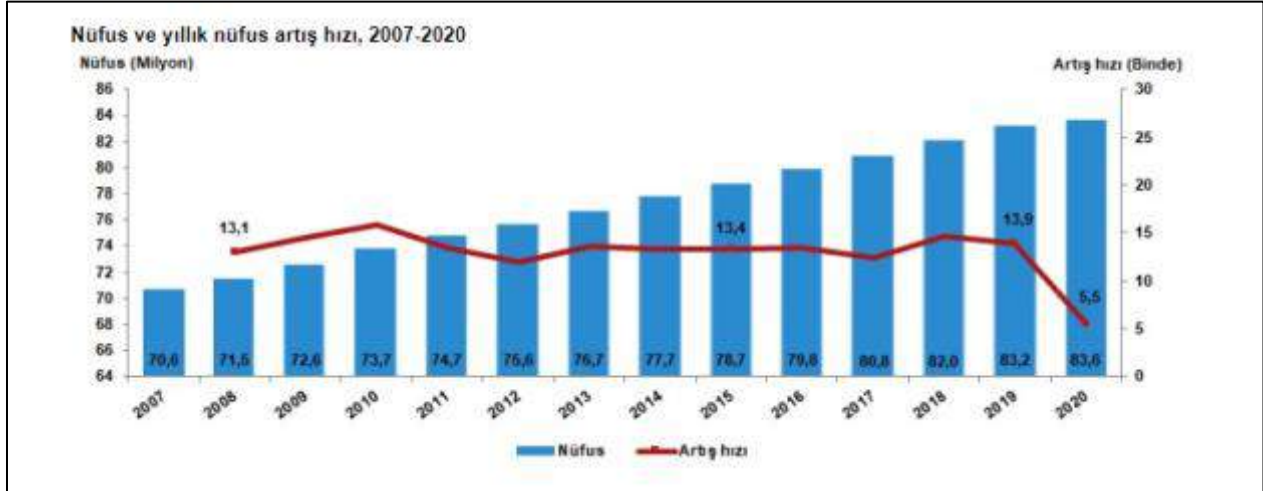
Yakın gelecekte yeni halka arzların yapılması, aşılama oranlarının artmasıyla birlikte Covid-19 belirsizliklerinin azalması, yılın ikinci yarısında ekonomide normalleşme süreçlerinin yaşanmaya başlaması konusundaki beklentiler eşliğinde yabancı yatırımcıların iştahının artması ve diğer gayrimenkul sermaye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

4.1.1.Genel Ve Sosyo Ekonomik Veriler

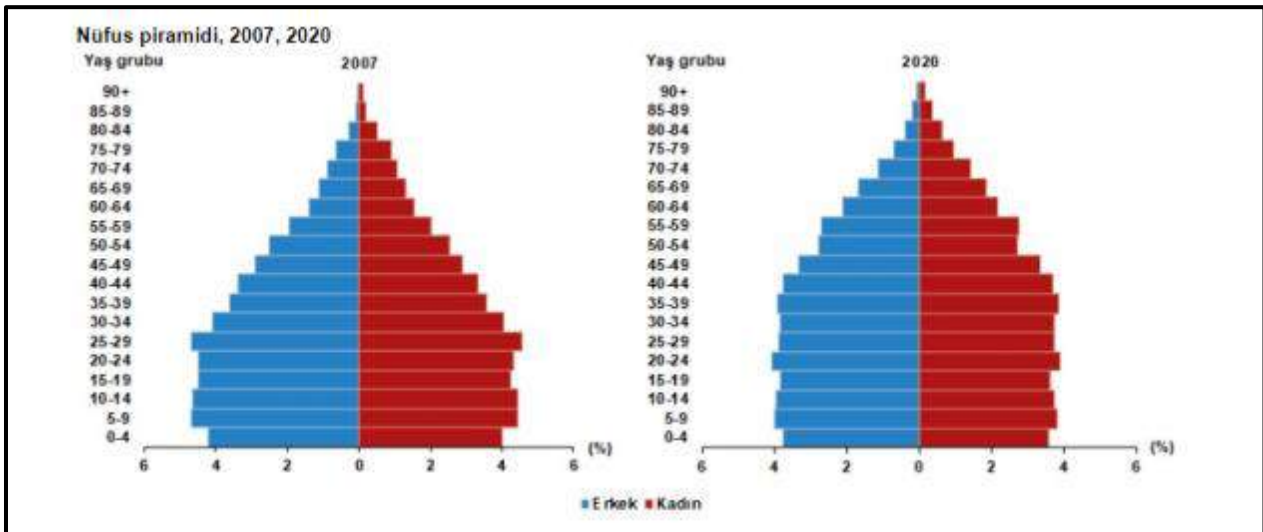
Türkiye Demografik Veriler

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	7.790.255	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

Şişli, İstanbul ilinin Avrupa Yakası'nda yer alan bir ilçesidir. 25 mahallesi bulunan Şişli, doğuda Beşiktaş, kuzeyde ve batıda Kâğıthane ve güneyde Beyoğlu ilçeleri ile komşudur.

Denize sahili olmayan Şişli ilçesinde çok sayıda tarihî eser, iş yeri, modern ticaret merkezi, kültür ve sanat merkezi bulunmaktadır. 1954'te ilçe olan Şişli ilçesi, 1987'de Kâğıthane'nin ayrı bir ilçe olup ayrılmasıyla coğrafi olarak ikiye bölündü. Kuzeyde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri bir öbek oluştururken geride kalan diğer mahalleler yine ayrı bir öbek oluşturdular. Büyükdere Caddesi'yle birbirine bağlı olan bu iki öbekten kuzeyde olanı 2012 yılında Şişli'den ayrılarak Sarıyer'e bağlandı.

Şişli adının, zamanında şişçilikle uğraşan bir aileye ait olan Şişçilerin Konağı'nın adının zamanla Şişlilerin Konağı'na dönüştüğüne ve buradan geldiğine dair rivayet vardır. Diğer bir rivayet ise, Şişli adının, topoğrafik olarak Beyoğlu Platosu'nda yükseltisi fazla olan bir bölgede bulunmasından geldiğidir.

İlçenin en eski mahallesi olan Tatavla'nın (Kurtuluş) 16. yüzyılda kurulduğu ileri sürülür. Eremya Çelebi Kömürcüyan'a göre 17. yüzyılda Taksim'den Pangaltı'ya doğru uzanan yolun iki yanında mezarlıklar; 18. yüzyılda Şişli ve Mecidiyeköy yörelerinden bağlar ve bostanlar yer alıyordu. Balmumcu Çiftlik-i Hümayun'u Şişli'ye kadar uzanıyordu. 18. yüzyılın sonlarında Teşvikiye Camii'nin bugünkü yerinde bir mescit olduğu bilinir. Bu caminin avlusundaki III. Selim'in diktirdiği nişan taşı 1790/91 tarihlidir.

Mekteb-i Harbiye, Maçka Silahhanesi gibi askeri yapılar, Fransızlara ve Ermenilere ait kilise, okul ve mezarlıklar, yerleşme alanının 19. yüzyıldan başlayarak Harbiye, Pangaltı ve Maçka'ya doğru yayılmaya başladığını gösterir. Abdülmecid döneminde (hükümdarlığı 1839-1861) imparatorluğun sınır bölgelerindeki yurtlarından olan birçok göçmen Şişli'nin hemen kuzeydoğusunda bulunan arpa tarlaları ve dutlukların olduğu alana yerleştirildiler. Bu kırsal yerleşim yerine padişahın adıyla Mecidiyeköy denmiştir.

1870'te çıkan Büyük Beyoğlu Yangınında evsiz kalan Levantenler ve gayrimüslimler Harbiye çevresinde inşa edilen kâgîr binalara taşınmışlardır. 1870'lerde, Matbaa-i Osmaniye'yi kuran Osman Bey de Harbiye ile Şişli arasında geniş bir arazi satın alarak bu arazide konak yaptırmıştır. Feriköy'de ilk bira üretim tesisinin (Bomonti Bira Fabrikası) kurulması ve Şişli Etfal Hastanesi'nin açılışı da 1890'lara rastlar.

Gene 19. yüzyılın son çeyreğinde Harbiye, Nişantaşı ve Teşvikiye'de birçok konak inşa edilmeye başlamıştır. Taksim'den yapılan atlı tramvay seferleri ilk kez 1881'de Şişli'ye kadar uzanmış, 1913'te elektrikli hale gelen tramvay hattının daha fazla uzatılmasına ihtiyaç olmadığı düşünülerek tramvay deposu da (bugün Cevahir Alışveriş Merkezi) Şişli ile Mecidiyeköy arasında inşa edilmiştir. İstanbul'daki önemli anıtlardan biri olan Abide-i Hürriyet de 1911'de açılmıştır.

Cumhuriyet dönemi

Harbiye, Pangaltı, Kurtuluş, Osmanbey, Nişantaşı, Teşvikiye ve Şişli'nin görünümü 1920'lerden sonra değişime uğradı. Bu semtlerdeki bahçe içindeki ev ve konakların yerini yavaş yavaş apartmanlar almaya başladı. Apartmanlaşmanın yaygınlaşması eski ulaşım yollarının çok belirgin caddeler haline gelmesine yol açtı. 1920'ler ve 1930'larda Şişli ve çevresi, varlıklı kimselerin bir apartman ya da apartman dairesi edinmek istedikleri ve bunun moda olduğu gözde semtler haline geldi.

1950'li yıllardan itibaren başlayan İstanbul'a yoğun göç dalgası sonucunda Şişli'nin kuzeyinde Çağlayan ve Gültepe semtleri oluşmaya başladı. Bir köy olan Kâğıthane'nin nüfusu da hızla artmaya başladı. Yoğun nüfus artışı sonucunda, Beyoğlu'na bağlı bir bucak olarak yönetilen Şişli, 1954'te yapılan bir düzenlemeyle ilçe yapıldı. Şişli ilçe olduğunda Kâğıthane ve Ayazağa da Şişli İlçesi'ne bağlı köylerdi.

1960'larda emekli subaylar ve gazeteciler için yapılan sitelerle Esentepe ve Gayrettepe semtleri ortaya çıktı, Mecidiyeköy'deki bahçeli evlerin yerini de apartmanlar almaya başladı. Yine yoğun göç hareketleri sonucunda ilçenin kuzeyinde Hürriyet, Örnektepe, Kuştepe ve Çeliktepe adlarıyla yerleşmeler oluştu. Yoğun bir sanayi merkezi haline gelen Kâğıthane'de 1963'te belediye teşkilatı kuruldu (1981'de lağvedilerek İstanbul Belediyesi'ne bağlı şube müdürlüğüne dönüştürüldü). Bomonti çevresindeki fabrikalar çoğalırken Büyükdere Caddesi'nin batı kenarında da birçok yeni fabrika kuruldu.

1970'e gelindiğinde Şişli İlçesi'nin nüfusu çeyrek milyonu aşmıştı. Beyoğlu'nun 1970'lerde geçirdiği bazı olumsuzluklar sonucunda ünlü mağazalar ve alışveriş mekanları Harbiye, Nişantaşı, Osmanbey ve Şişli semtlerine kaydı. Böylece alışveriş merkezi haline gelen önemli caddelerde eskiden beri ikametgâh olarak oturan apartman daireleri de işyeri olarak kullanılmak üzere kiraya verildi ya da satıldı. 1980'lerde, Halaskargazi, Rumeli ve Valikonağı caddeleri İstanbul'un en gözde alışveriş merkezleri haline geldi. Bu gelişim daha sonra Mecidiyeköy, Gayrettepe ve Esentepe'yi de içine aldı. Bu semtlerde Büyükdere ve Yıldız Posta caddeleri kenarında eskiden ikametgâh olarak kullanılan apartman daireleri giderek iş yerine dönüştü.

1970'lerde oto tamirhanelerinin Dolapdere'den kaldırılması amacıyla Çeliktepe'nin kuzeyinde bir sanayi sitesi kuruldu. Aynı bölgenin çevresinde Sanayi Mahallesi adlı yeni bir yerleşme oluştu.

1980'lerde Şişli ilçesi bütünüyle (Kâğıthane ve Ayazağa dahil) kentsel alan içine katıldı. Şişli'nin nüfusu, 1980'lerin ortalarına gelindiğinde yarım milyonu aşmıştı. 1980-1985 arasındaki yıllık ortalama nüfus artışı hızı ise yüzde 2,5 olarak gerçekleşti. Bu büyüme Kâğıthane ve Ayazağa yörelerindeki gelişmeden kaynaklanıyordu. 1987'de yapılan yönetsel düzenlemeyle Kâğıthane İlçesi kuruldu. Kâğıthane'nin Şişli'den ayrılmasıyla ilçenin nüfusu yarı yarıya düştü. Gene bu bölünmeyle Şişli ilçesi toprakları ikiye ayrıldı. Kuzey kesimindeki Ayazağa askeri ve sanayi alanları ile düşük nüfus yoğunluğuyla güney bölgesine göre farklılıklar gösterdi. Yine bu bölgede yer alan Maslak ve çevresi, 1980'lerden itibaren bazı bankalar ve firmaların merkez olarak tercih ettikleri bir çalışma alanı haline geldi. Büyükdere Caddesi'nin İstinye kavşağı çevresinde irili ufaklı iş merkezleri açıldı.

Şişli'nin merkez semtlerinde, özellikle 1980'li yıllarda yıldızı parlayan ticaret sektörü önemini korumakla birlikte, 1990'lardan itibaren açılmaya başlanan büyük alışveriş merkezleri (avm) nedeniyle Nişantaşı-Osmanbey-Şişli aksındaki mağaza ve dükkanlar eski canlılığını yitirmiştir. Özellikle 1990'ların sonlarından itibaren Büyükdere Caddesi üzerinde çok sayıda avm hizmete girmiştir.

Şişli İlçesi, 1990'lı ve 2000'li yıllarda Büyükdere Caddesi üzerine yapılan yüksek katlı rezidans ve işyeri amaçlı olarak inşa edilen binalarla tekrar değişim yaşamaktadır. Büyükdere Caddesi'nin, özellikle Şişli merkezinden Maslak'a kadar uzanan kesimi İstanbul'un New York ve Tokyo'su görünümü kazanmış, Şişli İlçesi yaşanan bu hızlı değişim sonucunda, İstanbul ve Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma durumuna gelmiştir.

2012 yılında yapılan idari düzenlemeyle ilçenin kuzey öbeğini oluşturan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri Şişli'den ayrılarak Sarıyer ilçesine bağlandı.

Çatalca Yarımadası'nın doğu kesiminde, İstanbul Boğazı'nın batısında Avrupa yakasında yer alan ilçe topraklarının deniz kıyısı yoktur. Şişli, Marmara Havzasının Trakya / Kocaeli penepenleri arasına dağılmış,

boğaz ve akarsu vadilerle parçalanmış olup, platolar topluluğunun batısında, Boğaziçi - Haliç arasını dolduran Beyoğlu Platosu'nun kuzey uzantısında bulunmaktadır.

Galata'dan başlayan ve Beyoğlu, Şişli, Maslak, Derbent ve Büyükdere yönünde uzanan büyük sırt, Beyoğlu Platosunun su bölüm çizgisini oluşturmaktadır. Sırtın doğu kesimindeki sular Boğaziçi'ne, batı kesimi suları ise Kağıthane Deresi aracılığıyla Haliç'e akmaktadır. Bu büyük sırt aynı zamanda Şişli'nin ve daha önemlisi İstanbul'un bu bölümündeki yolların yönünü de belirlemektedir. Beyoğlu Platosu'nun sırtında yer alan, Tünel'den başlayarak Tepebaşı, Taksim, Şişli, Mecidiyeköy, Maslak Tepesi ve Okmeydanı'na uzanan güzergâh aşınım sonucu düzleşerek bugünkü durumu almıştır. Taksim'de başlayan Beyoğlu Platosu'nun sırtında kuzeye doğru uzanan Cumhuriyet Caddesi'nin doğu yamacı tatlı bir eğimle Boğaziçi'ne, Dolmabahçe'ye iner. Batı yamacı ise Dolapdere ile Kurtuluş Caddeleri oldukça dik bir yamaçla birbirine bağlanırlar. Kurtuluş Caddesi'nin batısı ise yine tatlı bir eğilimle Tabakhane Deresine dek uzanır. Vadinin batı kısmı, Feriköy'ün batı eteklerinden itibaren yeni bir vadiye çıkılır. Baruthane Deresine dek uzanır. Baruthane Deresi'nin aktığı vadi, kuzeye daha fazla dökülmeden Paşa Mahallesinin yayıldığı alanda son bulur.

İlçenin ana eksenini oluşturan Beyoğlu platosunda yükseltiler Taksim'de 70-80 mt.ye, Okmeydanı'nda 80-100 mt.ye, Mecidiyeköy'de 100-120 m. ve Levent-Maslakta 130-140 m.ye dek çıkar. Şişli'nin en yüksek noktaları Tepeüstü ve Hürriyeti Ebediye, Duatepe ve Esentepe'dir. Şişli İlçesi'nde çok az yeşil alan kalmıştır.

Şişli İlçesi eğitim kurumları açısından oldukça zengindir. İlçe sınırları içinde 14 okulöncesi eğitim kurumu, 36 ilköğretim okulu ve 29 ortaöğretim kurumu vardır. Nişantaşı Anadolu Lisesi (eski English High School), Notre Dame de Sion Fransız Lisesi, Nişantaşı Nuri Akın Anadolu Lisesi (eski Nişantaşı Kız Lisesi), Saint Michel Lisesi, Şişli Anadolu Lisesi ilçedeki köklü ortaöğretim kurumlarıdır.

Marmara, İstanbul Bilgi, Beykent, Bahçeşehir, Haliç, İstanbul Bilim, Nişantaşı ve Okan üniversiteleri ile Kavram ve Şişli meslek yüksek okullarının bazı yerleşkeleri ilçe sınırları içinde bulunmaktadır.

İlçe sınırları içinde 2 devlet hastanesi (Şişli Etfal Hastanesi ve Okmeydanı Eğitim ve Araştırma Hastanesi), 18 özel hastane, 201 eczane ve 3 huzurevi bulunmaktadır. II. Abdülhamid tarafından 1898'de henüz 8 aylıkken ölen kızı Hatice Sultan'ın anısına yaptırılmış olan Şişli Etfal Hastanesi, Türkiye'nin ilk çocuk hastanesi ve modern hastaneciliğin uygulandığı ilk sağlık kurumudur. Etfal Hastanesi ile birlikte Şişli'nin en eski sağlık kurumlarından biri olan Fransız Lape Hastanesi Türkiye'nin ilk modern psikiyatri hastanesidir.

Birçok sinema ve tiyatro salonu bulunan Şişli, İstanbul'un başlıca kültür merkezlerinden biridir. İlçedeki önemli kurumlarından en önemlileri Harbiye Açıkhava Tiyatrosu, Cemal Reşit Rey Konser Salonu, Lütfi Kırdar Kongre ve Sergi Sarayı'dır.

Bunlar dışında Harbiye Muhsin Ertuğrul Sahnesi, Gönül Ülkü-Gazenfer Özcan Tiyatrosu, Kenter Tiyatrosu, Harbiye Cep Tiyatrosu, Profilo Kültür Merkezi, Stüdyo Tiyatrosu, Tiyatrokare ve Efe Sanat Evi diğer tiyatro ve performans mekanlarıdır.

Müzeler Askeri Müze ve Atatürk Müzesi'dir. Genelkurmay Askeri Tarih ve Stratejik Etüt (ATASE) Başkanlığı'na bağlı olan Askeri Müze, Osmanlı İmparatorluğu'nun son dönemlerinde Harp Okulu olarak kullanılan Harbiye'deki tarihi bina ve yapıya sonradan eklenen ek binalardan meydana gelmektedir. Madalyalar, askeri kıyafetler, bayrak ve sancaklar, zırh gömlekler, kalkanlar, tablolar, silah türleri gibi dünden bugüne Türkiye'nin askeri gelişim ve değişim serüvenini ortaya koyan toplam 55000 eseri koleksiyonunda bulunduran Askeri Müze, bu geniş koleksiyondan 5000 adet eseri ziyaretçilerin ilgisine sunmaktadır.

İlçe sınırları içinde, aralarında Teşvikiye ve Şişli gibi ünlü camilerin de olduğu toplam 33 cami, 1 cemevi, 17 kilise ve 2 sinagog yer almaktadır. Ayrıca Gürcistan Katolik Kilisesinin 5 dönümlük arazisi de bu bölgededir.

İstanbul'un iki yakasını birbirine bağlayan köprülerden 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'nün bağlantı yolu olan O-1 Otoyolu, Zincirlikuyu-Mecidiyeköy-Çağlayan güzergahını izledikten sonra Kağıthane İlçesi'ne girer. Şişli Camii'nden başlayıp Sarıyer İlçesi'ne kadar uzanan Büyükdere Caddesi Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nün bağlantı yolu olan O-2 Otoyoluyla da kesişir. Piyalepaşa Bulvarı ile Halaskargazi Caddesi diğer önemli ulaşım akslarıdır.

Dolmabahçe'de Vodafone Park'ın kuzeyinden başlayarak Taksim ve Feriköy semtlerinin altından geçerek Şişli ilçesinin Bomonti semtinde son bulan Bomonti-Dolmabahçe Tüneli yaklaşık 2,4 km uzunluğundadır. Tünel, 2+2 şeritli, 500-600 metre uzunluğundaki bir bağlantı yoluyla Beyoğlu'nun Piyalepaşa semtine bağlanmaktadır. Burada, projenin ilk ayağı olan Piyalepaşa-Kağıthane Tüneli'yle birleşmektedir.

Yenikapı-Haciosman metro hattının önemli bir kısmı Şişli sınırları içinden geçmektedir; Osmanbey, Şişli-Mecidiyeköy, Gayrettepe-Zincirlikuyu ve Levent istasyonları ilçe sınırları içindedir. İstanbul'daki ilk teleferik hattı olan Maçka - Taşkişla Teleferik Hattı 1993 yılında hizmete girmiştir.

İstanbul 1. Çevre Yolu (Metrobüs hattı), Büyükdere Caddesi ve Yenikapı-Haciosman metro hattı gibi birçok

ulaşım hattının kesişim noktası olan Mecidiyeköy, İstanbul şehir içi ulaşımında çok büyük bir öneme sahiptir. Şişli ilçesi hızla değişim içinde 21. yüzyıl İstanbul'unun hatta Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma durumundadır. Şişli İlçesi'nde yaşayanların İstanbul'un değişik kesimlerinde çalıştıkları düşünülse de, Şişli katma değer açısından İstanbul ili içinde yüksek paya sahiptir. Ticaret ve hizmet sektöründe çalışanlar ağırlıklı bir paya sahiptir. İmalata dönük tesislerin şehir merkezinden uzaklaştırılmalarıyla bu sektörde çalışan işgücünün payı giderek düşmektedir. Osmanbey, 1970'lerden beri binlerce irili ufaklı firmanın oluşturduğu bir tekstil ve hazır giyim merkezidir. Büyük bir kısmı kendi markasıyla üretim yapan 4 bini aşkın firmayı barındıran Osmanbey'den 50'den fazla ülkeye de ihracat gerçekleştirilmektedir. Şişli-Mecidiyeköy-Esentepe-Levent-Maslak aksında uzanan Büyükdere Caddesi üzerinde ve çevresindeki bölge Türk finans sektörünün kalbi durumuna gelmiştir. Şişli ilçesinin nüfusu İstanbul'un bütün diğer ilçeleri gibi sürekli bir nüfus artışına sahne oldu. 1965-1985 arasında ikiye katlanan nüfus, 1987'de Kâğıthane'nin ayrılmasıyla yarı yarıya düşmüştür. 2012 ADNKS'ne göre ilçe sınırları içinde 318.217 kişi yaşamaktaydı. 2012 yılında Ayazağa, Maslak ve Huzur mahallelerinden oluşan kuzey kesiminin Şişli İlçesi'nde ayrılmasından sonra ilçe nüfusu 2013 ADNKS verilerine göre 274.420 kişidir. Nüfusun yaklaşık dörtte biri İstanbul doğumludur. Sivas, Ordu, Kastamonu ve Erzincan doğumlular da Şişli nüfusu içinde hatırı sayılır paya sahiptirler. Gayrimüslimlerin eskisi kadar olmasa da nüfus içinde küçük bir payı vardır.



Yıl	Şişli Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2020	266.793	129.931	136.862
2019	279.817	136.739	143.078
2018	274.289	133.500	140.789
2017	274.196	133.548	140.648
2016	272.803	133.080	139.723
2015	274.017	133.722	140.295
2014	272.380	132.737	139.643
2013	274.420	134.083	140.337
2012	318.217	156.054	162.163
2011	320.763	158.371	162.392
2010	317.337	156.018	161.319
2009	316.058	155.191	160.867
2008	312.666	153.207	159.459
2007	314.684	153.893	160.791

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

İNŞAAT TARZI	:	Betonarme Karkas	
İNŞAAT NİZAMI	:	Ayrık Nizam	
BİNANIN YAŞI	:	~ 5	
KAT ADEDİ	:	Yasal: D Blok: 44 (5 Bodrum Kat+ Zemin Kat+ 38 Normal Kat)	Mevcut: D Blok: 44 (5 Bodrum Kat+ Zemin Kat+ 38 Normal Kat)
TOPLAM ALANI	:	D Blok: 42.962,61 m ²	D Blok: 42.962,61 m ²
ELEKTRİK	:	Var	
SU	:	Var	
KANALİZASYON	:	Var	
ISITMA SİSTEMİ	:	Var	
ASANSÖR	:	Var (1 adet yük, 10 adet yolcu)	
DIŞ CEPHE	:	Cam Giydirme	
JENERATÖR	:	Var	
SU DEPOSU	:	Var	
YANGIN MERDİVENİ	:	Var	
OTOPARK	:	Var (Kapalı)	
DİĞER ÖZELLİKLERİ	:		

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

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

33.615,15 m² imar parseli üzerinde inşa edilmiş 5 adet bloktan oluşmaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu D Blok için düzenlenmiş;

D Blok için: 03.08.2012 tarih, 1282-86 nolu yeni yapı ruhsatı, 13.02.2015 tarih, 1282-08 nolu tadilat ruhsatı 06.04.2016 tarih, 192109 nolu yapı kullanma izin belgesi almış olduğu gözlemlenmiştir. 5/B yapı sınıfında, 5 bodrum kat, zemin kat, 37 normal kat olmak üzere toplam 42.962,61 m² 'dir.

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

Şişli Tapu Müdürlüğünde taşınmaza ait 11.12.2015 tarih, 2015/15780R:1902022 numaralı kat irtifakına esas onaylı projesi incelenmiştir.

Değerleme konusu:

D Blok 32 B.B. Nolu "Ofis" Nitelikli Taşınmaz; onaylı projesinde, 8. Normal katta bina giriş yönüne göre sağ arka cephede yer almaktadır. Onaylı projesinde; ofis, kat bahçesi alanlarından oluşmakta olup, brüt; 245 m²'dir.

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 taşınmazın ofis amaçlı olarak kullanılmakta olduğu 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 takdirini yapılmıştır.

5.1 Pazar (Piyasa Değeri) Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma)

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

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

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

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

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

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

Taşınmazın değerinin tespitinde bu yöntem kullanılmıştır.

Emsaller

Satılık Ofis Emsalleri

1-Emsal: Sahibinden (Remzi Bey)- 0 (538) 617 48 70

Taşınmaz ile aynı sitede, 36 katlı binanın 3. Katında konumlu, 310 m² olarak beyan edilen ofis nitelikli taşınmaz 14.500.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. (46.774.-TL/m²)

2-Emsal: Queengate Danışmanlık- 0 (530) 992 26 99

Taşınmaz ile aynı sitede, 40 katlı binanın 20. Katında konumlu, 376 m², kısmi boğaz manzaralı olarak beyan edilen ofis nitelikli taşınmaz 19.500.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. (51.862.-TL/m²)

3-Emsal: Aktüel Avrupa Gayrimenkul Danışmanlık- 0 (532) 743 13 92

Taşınmaza komşu ~ 3 yıllık Quasar Sitesinde, 11. Katında konumlu, 1+1, 127 m², boğaz manzaralı olarak beyan edilen ofis nitelikli taşınmaz 6.100.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. (48.031.-TL/m²)

4-Emsal: Versatie Gayrimenkul Zorlu- 0 (532) 497 95 42

Taşınmaza yakın konumda yer almakta olan ~ 4 yıllık Zorlu Center'da, 5. katta konumlu, 250 m², boğaz manzaralı olarak beyan edilen ofis nitelikli taşınmaz 19.500.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. (78.000.-TL/m²)

Emsaller ve taşınmazın konumunu gösterir kroki



Emsaller Ve Yorumlanması

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
Düzeltilme Kriterleri	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Brüt Alan (m ²)	310	376	127	250
Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	46.774 TL	51.862 TL	48.031 TL	78.000 TL
Pazarlık Payı %	10%	5%	10%	10%
Satılabilirliği düşünülen Birim Değeri (TL/m ²)	42.097 TL	49.269 TL	43.228 TL	70.200 TL
Kat Düzeltmesi %	10%	-10%	0%	0%
Yön ve Cephe Düzeltmesi %	0%	0%	0%	-10%
Lokasyon Düzeltmesi %	0%	0%	0%	-10%
Proje Prestij Düzeltmesi %	0%	0%	0%	-5%
İnşaat Kalitesi ve Mimari Özellik Düzeltmesi %	0%	10%	0%	0%
Bina yaşı düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%
Büyüklik Düzeltmesi %	0%	-10%	10%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	46.306 TL	44.342 TL	47.551 TL	52.650 TL
Ortalama Düzeltilmiş Birim Değer TL/m ²)	47.712 TL			

D Blok 8. Kat 32 B.B. nolu brüt; 245 m² yasal kullanım alanlı taşınmazın birim değeri ~ 47.710.-TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değer;

YASAL DURUM DEĞER TABLOSU								
Sıra No	Blok	Kat	BB No	Nitelik	Tip	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Değer (TL)
1	D	8	32	Ofis	-	245	47.710 TL	~11.690.000 TL

Takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı

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

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

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

Değer tespitinde maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

5.3 Gelir Kapitalizasyon Metodu

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

5.4 Diğer tespit ve analizler

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

Gayrimenkulün değerine etki eden faktörler ve değer tespiti

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

Değer Tespitini Olumlu Ve Olumsuz Etkileyen Faktörler

Olumlu Özellikler:

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

Olumsuz Özellikler:

1. Benzer nitelikli Ofis arzının fazla olması.

Fırsatlar Ve Tehditler Analizi

Fırsatlar:

Konumu itibari ile ulaşımının kolay sağlanması,

Tehditler:

Türkiye ve dünyayı olumsuz yönde etkilemekte olan global pandemi krizi.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

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

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

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

YASAL DURUM DEĞER TABLOSU								
Sıra No	Blok	Kat	BB No	Nitelik	Tip	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Değer (TL)
1	D	8	32	Ofis	-	245	47.710 TL	~11.690.000 TL

EK1 : ONAYLI TAPU KAYIT BELGESİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler İçin Detaylı - SBI var + Pasif Malikler + Pasif Rehimler)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1199/384
Zemin No	: 02301586	Yatırım	: 33.015.35 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ŞİŞLİ	Ana Yık. Niteliği	: A.B.C.D.Y.E.F. BLOKTA YATIRIMCI İNŞAAT VE İNŞAAT
Kurum Adı	: Şişli TİA	Blok/Kat/Giriş-B.B.No	: D/8/MÖRMEZ-1- (Bağ.001Nc.32)
Muhafat / Kily Adı	: DİREKTÖR MÜHÜR	Ana Yık./Pay/Payda	: 3461/3361515
Mevduat	: 1 ŞİŞLİ	Bağ.001 Niteliği	: 1015
CBB / Sayfa No	: 113 / 1137		
Kayıt Durumu	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

SBI	Açıklama	Malik / Lehkar	Tarih - Venciyat	Terkis Sebati - Tarih - Yev
İrtifa	A.BU PARSEL İZİNE VE AYNI ADA 250 PARSEL ALIYI İNE HARITASINDA SAH BOYA B.E. GÖSTERİLEN KISMINDA 5 M YÜKSEKLİKTEN NOKRA 10-57280-294.00 + 102.80 / 2 + 0.80 = 303.80 M2 İRTİFAK HAKKI (Bağlama Tarih:30/09/1965 Batic Tarih:30/09/1965 - Sıra:1)		30/09/1965 - 3742	-
İrtifa(AT)	A.BU PARSEL İZİNE VE AYNI ADA 250 PARSEL ALIYI İNE HARITASINDA SAH BOYA B.E. GÖSTERİLEN KISMINDA 5 M YÜKSEKLİKTEN NOKRA 10-57280-294.00 + 102.80 / 2 + 0.80 = 303.80 M2 İRTİFAK HAKKI (Bağlama Tarih:30/09/1965 Sıra:1)		30/09/1965 - 3742	Kat İrtifa Tarih:11/03/2016-4744
Beyan(AT)	Yatırım Planı : 11/03/2016		11/03/2016 - 4744	-
Beyan	Yatırım Planı : 11/03/2016		11/03/2016 - 4744	Yatırım Planı İhtisası Terkis:07/02/2016- 21140
Beyan	Yatırım Planı Değişikliği : 06.12.2016		07/02/2016 - 21140	-
Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.		24/11/2017 - 19708	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Ebirlik Sebati - Tarih - Yev	Terkis Sebati - Tarih - Yev
31200596	TOPLULUK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Kat İrtifa Tarih:11/03/2016-4744- Sıra: 22/12/2017 - 21708	
408450136	LİDER TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Sıra: 22/12/2017 - 21708	-

SBI	Açıklama	Malik / Lehkar	Tarih - Venciyat	Terkis Sebati - Tarih - Yev
Satış	Kendi Hacı - Bakiyeli - İleri Tarih - 05/03/2020 tarih: 2019/10139 sayılı Hacı - Yev - satış yurtdışı ile 1244.46 TL bedel ile Alacaklı - Doğa Sigorta Anonim Şirketi İhtisası Hacı		04/03/2020 - 8284	Kendi Hacı Tarih: 06/03/2020-5553
Satış	Kendi Hacı - Kocaeli İleri Tarih - 05/03/2020 tarih: 2021/09055 sayılı Hacı - Yev - satışı yurtdışı ile 1055.83 TL bedel ile Alacaklı - Sahari Sarıkaya İhtisası Hacı İhtisası		14/03/2021 - 47046	Kendi Hacı Tarih: 26/07/2021-17213

Rapor Tarihi / Sayı : 06.10.2021 / 1136

İşlem	Alacaklı	İhtisatçı	Beyan	Tarih	Özellikler	Sıra	Tarih Tarih - Yev	Beyan	SBI Hakkı
İhtisatçı	TOPLULUK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	İhtisatçı	TOPLULUK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	05/03/2020	1244.46 TL	1.10	04/03/2020 - 8284	05/03/2020 - 5553	Yev
İhtisatçı	TOPLULUK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	İhtisatçı	TOPLULUK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	05/03/2020	1055.83 TL	1.10	14/03/2021 - 47046	26/07/2021 - 17213	Yev

İşlem	Alacaklı	İhtisatçı	Beyan	Tarih	Özellikler	Sıra	Tarih Tarih - Yev	Beyan	SBI Hakkı
İhtisatçı	TOPLULUK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	İhtisatçı	TOPLULUK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	05/03/2020	1244.46 TL	1.10	04/03/2020 - 8284	05/03/2020 - 5553	Yev
İhtisatçı	TOPLULUK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	İhtisatçı	TOPLULUK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	05/03/2020	1055.83 TL	1.10	14/03/2021 - 47046	26/07/2021 - 17213	Yev

* Tesli edilen belgeler ve beyanlar satı elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor Tarihi / Sayı : 06.10.2021 / 1136

EK2 : İMAR DURUM BELGESİ



T.C.
ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Sayı: E-17046730-754-2799/12685
Tarih: 15.10.2021
Dosya Numarası: 2021-82224



Sayı : E-17046730-754-2799/12685
Konu : 1199 ada, 384 parsel hk.

15.10.2021

LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİNE
Maslak Mah. Eski Büyükdere Cd. Sok. No: 7 Kat:14 D:55-56 Maslak
Sarıyer/İSTANBUL

İlgi : (a)06.10.2021 tarih, 2021-77889 sayılı dilekçeniz.
(b)14.10.2021 tarih, 2021-80449 sayılı Plan ve Proje Müdürlüğü yazısı.

Şişli İlçesi, Fulya Mahallesi, 1199 ada, 384 parsel sayılı yer; 02.04.2010 tasdik tarihli, 1/5000 ölçekli N.İ.P. ve 1/1000 ölçekli U.İ.P.'nda kısmen Turizm+Ticaret Alanı, kısmen Rekreasyon Alanı ve kısmen Park(zeminaltı otopark) Alanında kalmakta olup, Turizm+Ticaret Alanında yapılanma koşulu E:2,50 Taks:0,40, H=Serbest yapılanma koşullarına sahiptir. 3194 sayılı İmar Kanunu Geçici Madde 20: "...Bina yükseklikleri yengeç: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılmıyca kadar yapı ruhsatı düzenlenemez..." hükmü gereği; söz konusu yerde plan değişikliği ve revizyonu yapılmıyca kadar imar durumu düzenlenememektedir.

Ayrıca 384 parselde komşu 1199 ada, 230 parsel Planda Eski Eser olarak belirtilmiş olup, 1199 ada, 384 parselde İstanbul II Numaralı Kültür Varlıkları Koruma Kurulundan Karar alınarak imar uygulaması yapılabilir.

Bilgi edinilmesini hususu rica olunur.

Engin POLAT
Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 73FA99F9

Doğrulama Adresi: <https://ebelediye.sisli.bel.tr/ImzaBelge/Sorgulama/>

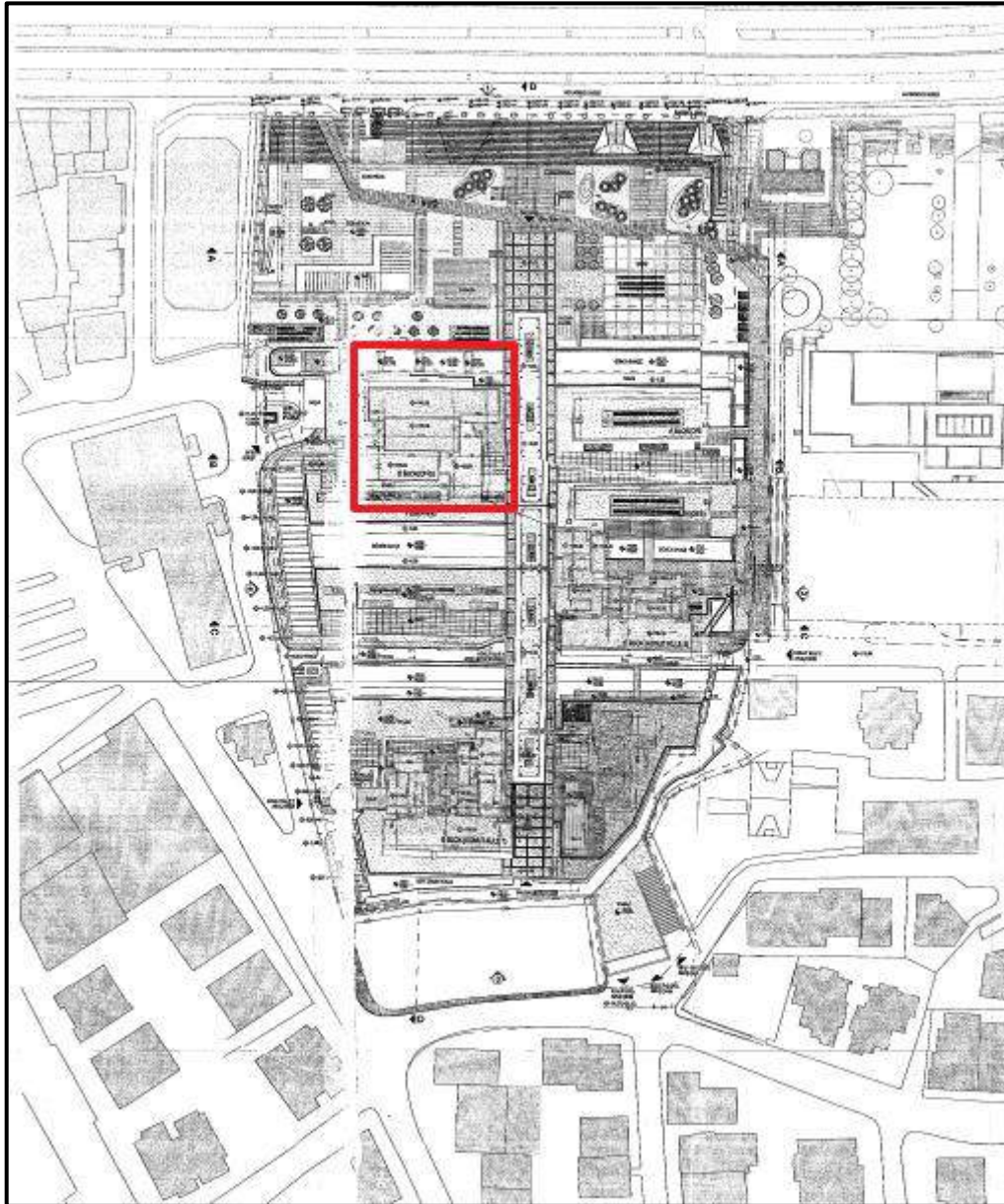
Adres: Merkez Mahallesi Darülaceze Caddesi No:8
Posta Kodu: 34381 Şişli / İSTANBUL
Telefon No: (0212) 708 88 88 Fax No:
Kep Adresi: sislibelediyesi@hs01.kep.tr
Web: <https://www.sisli.bel.tr>

Bilgi için:FULYA YILDIRIM

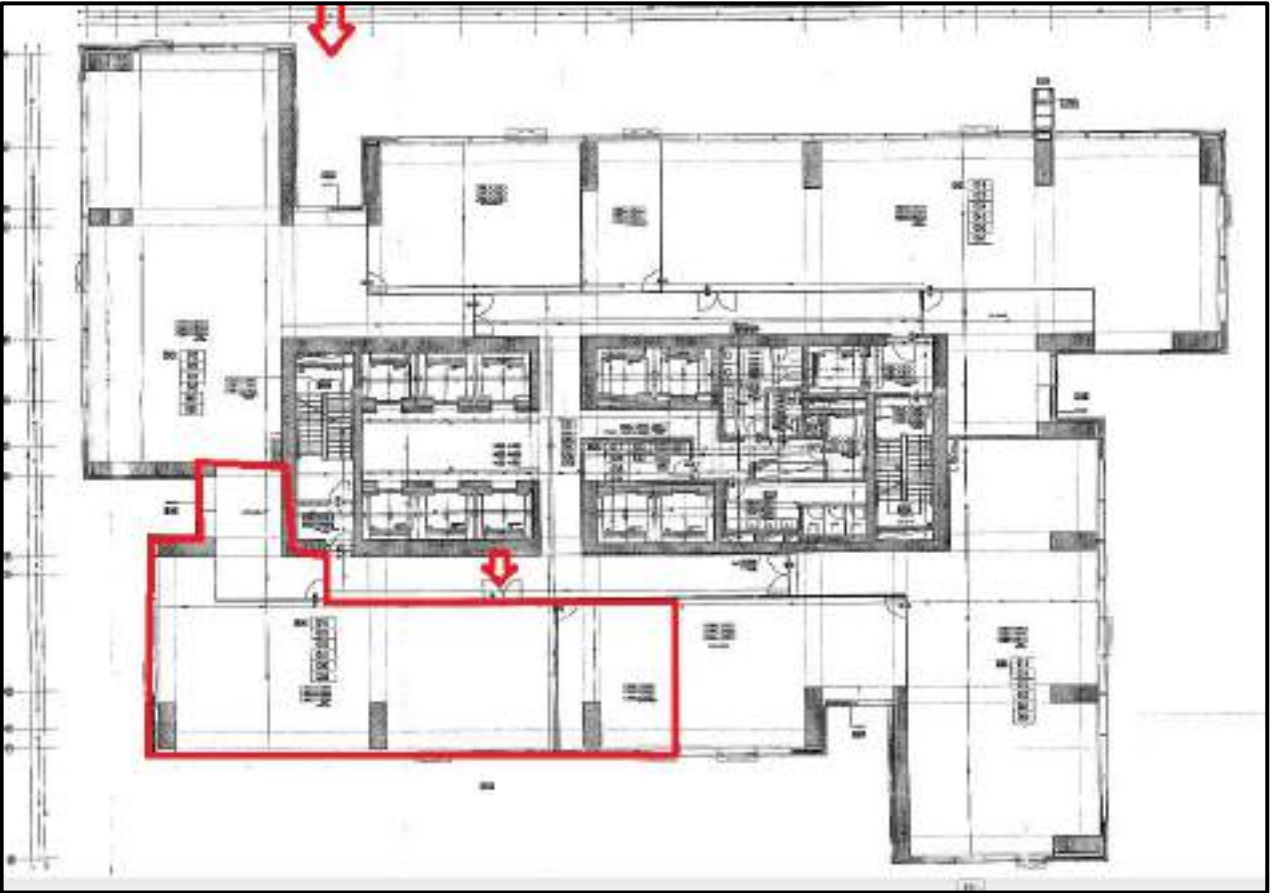
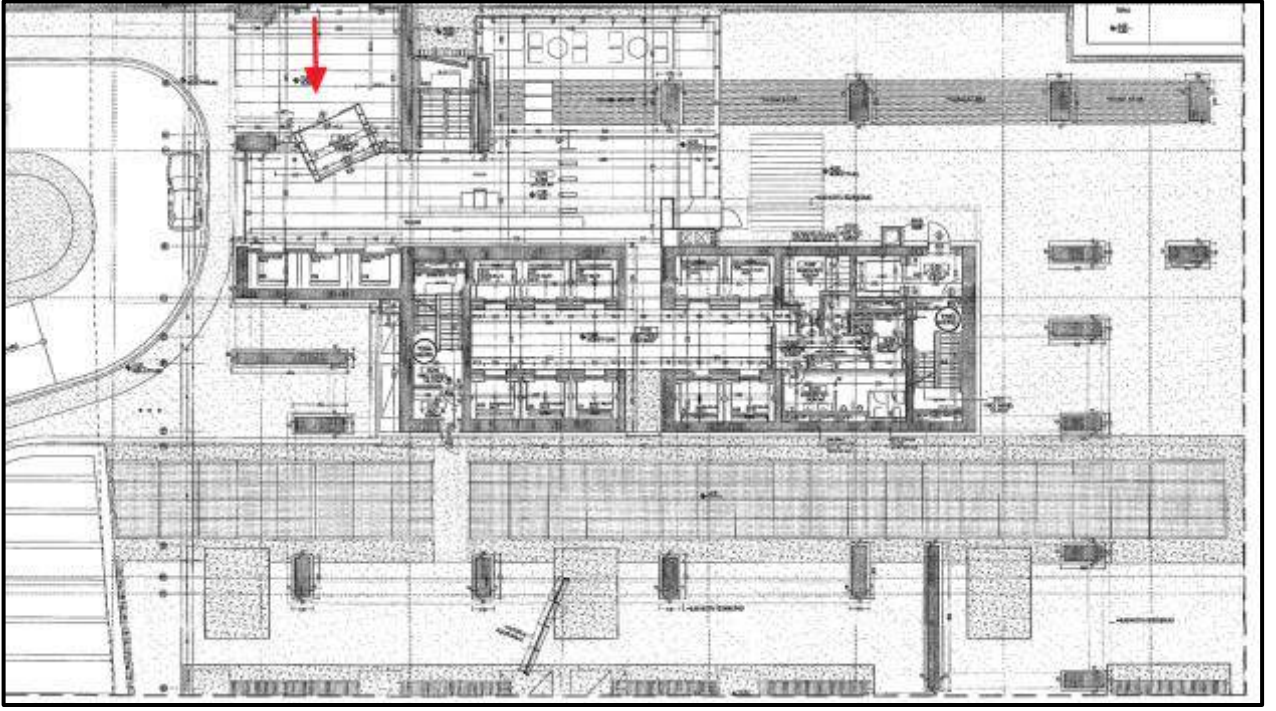


1/1





Year	Month	Day	Event	Location	Time	Duration	Participants	Notes
1990	1	1	1st Annual Meeting	1st Annual Meeting	10:00 AM	10:00 AM	100	1st Annual Meeting
1990	1	2	2nd Annual Meeting	2nd Annual Meeting	10:00 AM	10:00 AM	100	2nd Annual Meeting
1990	1	3	3rd Annual Meeting	3rd Annual Meeting	10:00 AM	10:00 AM	100	3rd Annual Meeting
1990	1	4	4th Annual Meeting	4th Annual Meeting	10:00 AM	10:00 AM	100	4th Annual Meeting
1990	1	5	5th Annual Meeting	5th Annual Meeting	10:00 AM	10:00 AM	100	5th Annual Meeting
1990	1	6	6th Annual Meeting	6th Annual Meeting	10:00 AM	10:00 AM	100	6th Annual Meeting
1990	1	7	7th Annual Meeting	7th Annual Meeting	10:00 AM	10:00 AM	100	7th Annual Meeting
1990	1	8	8th Annual Meeting	8th Annual Meeting	10:00 AM	10:00 AM	100	8th Annual Meeting
1990	1	9	9th Annual Meeting	9th Annual Meeting	10:00 AM	10:00 AM	100	9th Annual Meeting
1990	1	10	10th Annual Meeting	10th Annual Meeting	10:00 AM	10:00 AM	100	10th Annual Meeting
1990	1	11	11th Annual Meeting	11th Annual Meeting	10:00 AM	10:00 AM	100	11th Annual Meeting
1990	1	12	12th Annual Meeting	12th Annual Meeting	10:00 AM	10:00 AM	100	12th Annual Meeting
1990	1	13	13th Annual Meeting	13th Annual Meeting	10:00 AM	10:00 AM	100	13th Annual Meeting
1990	1	14	14th Annual Meeting	14th Annual Meeting	10:00 AM	10:00 AM	100	14th Annual Meeting
1990	1	15	15th Annual Meeting	15th Annual Meeting	10:00 AM	10:00 AM	100	15th Annual Meeting
1990	1	16	16th Annual Meeting	16th Annual Meeting	10:00 AM	10:00 AM	100	16th Annual Meeting
1990	1	17	17th Annual Meeting	17th Annual Meeting	10:00 AM	10:00 AM	100	17th Annual Meeting
1990	1	18	18th Annual Meeting	18th Annual Meeting	10:00 AM	10:00 AM	100	18th Annual Meeting
1990	1	19	19th Annual Meeting	19th Annual Meeting	10:00 AM	10:00 AM	100	19th Annual Meeting
1990	1	20	20th Annual Meeting	20th Annual Meeting	10:00 AM	10:00 AM	100	20th Annual Meeting
1990	1	21	21st Annual Meeting	21st Annual Meeting	10:00 AM	10:00 AM	100	21st Annual Meeting
1990	1	22	22nd Annual Meeting	22nd Annual Meeting	10:00 AM	10:00 AM	100	22nd Annual Meeting
1990	1	23	23rd Annual Meeting	23rd Annual Meeting	10:00 AM	10:00 AM	100	23rd Annual Meeting
1990	1	24	24th Annual Meeting	24th Annual Meeting	10:00 AM	10:00 AM	100	24th Annual Meeting
1990	1	25	25th Annual Meeting	25th Annual Meeting	10:00 AM	10:00 AM	100	25th Annual Meeting
1990	1	26	26th Annual Meeting	26th Annual Meeting	10:00 AM	10:00 AM	100	26th Annual Meeting
1990	1	27	27th Annual Meeting	27th Annual Meeting	10:00 AM	10:00 AM	100	27th Annual Meeting
1990	1	28	28th Annual Meeting	28th Annual Meeting	10:00 AM	10:00 AM	100	28th Annual Meeting
1990	1	29	29th Annual Meeting	29th Annual Meeting	10:00 AM	10:00 AM	100	29th Annual Meeting
1990	1	30	30th Annual Meeting	30th Annual Meeting	10:00 AM	10:00 AM	100	30th Annual Meeting
1990	1	31	31st Annual Meeting	31st Annual Meeting	10:00 AM	10:00 AM	100	31st Annual Meeting



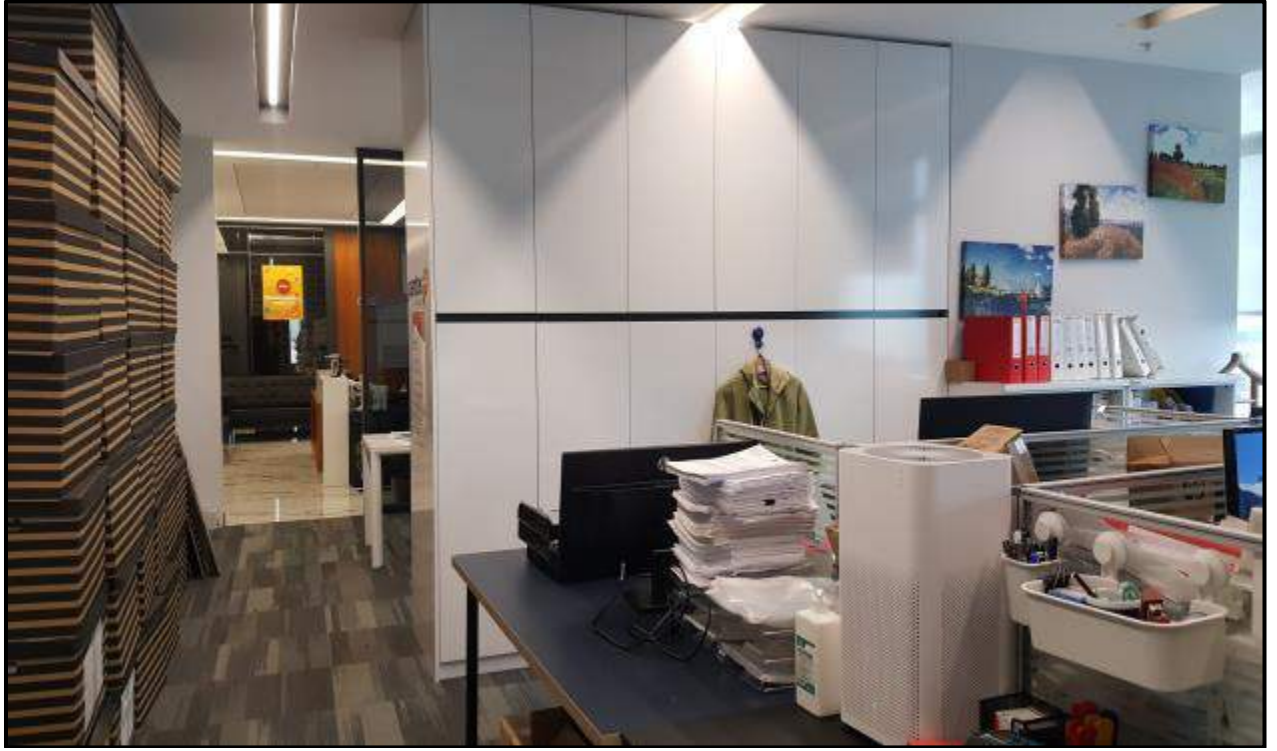
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ D BLOK

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
1. Başvuru tarihi (Tarih): 06.05.2012		2. Başvuru saati (Saat): 19:32:10	
3. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012		4. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012	
5. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012		6. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012	
7. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012		8. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012	
9. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012		10. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012	
11. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012		12. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012	
13. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012		14. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012	
15. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012		16. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012	
17. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012		18. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012	
19. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012		20. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012	
21. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012		22. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012	
23. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012		24. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012	
25. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012		26. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012	
27. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012		28. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012	
29. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012		30. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012	
31. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012		32. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012	
33. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012		34. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012	
35. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012		36. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012	
37. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012		38. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012	
39. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012		40. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012	
41. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012		42. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012	
43. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012		44. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012	
45. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012		46. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012	
47. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012		48. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012	
49. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012		50. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012	
51. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012		52. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012	
53. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012		54. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012	
55. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012		56. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012	
57. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012		58. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012	
59. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012		60. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012	
61. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012		62. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012	
63. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012		64. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012	
65. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012		66. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012	
67. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012		68. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012	
69. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012		70. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012	
71. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012		72. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012	
73. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012		74. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012	
75. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012		76. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012	
77. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012		78. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012	
79. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012		80. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012	
81. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012		82. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012	
83. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012		84. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012	
85. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012		86. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012	
87. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012		88. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012	
89. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012		90. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012	
91. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012		92. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012	
93. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012		94. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012	
95. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012		96. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012	
97. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012		98. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012	
99. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012		100. Başvuru yeri (Yer): 06.05.2012	

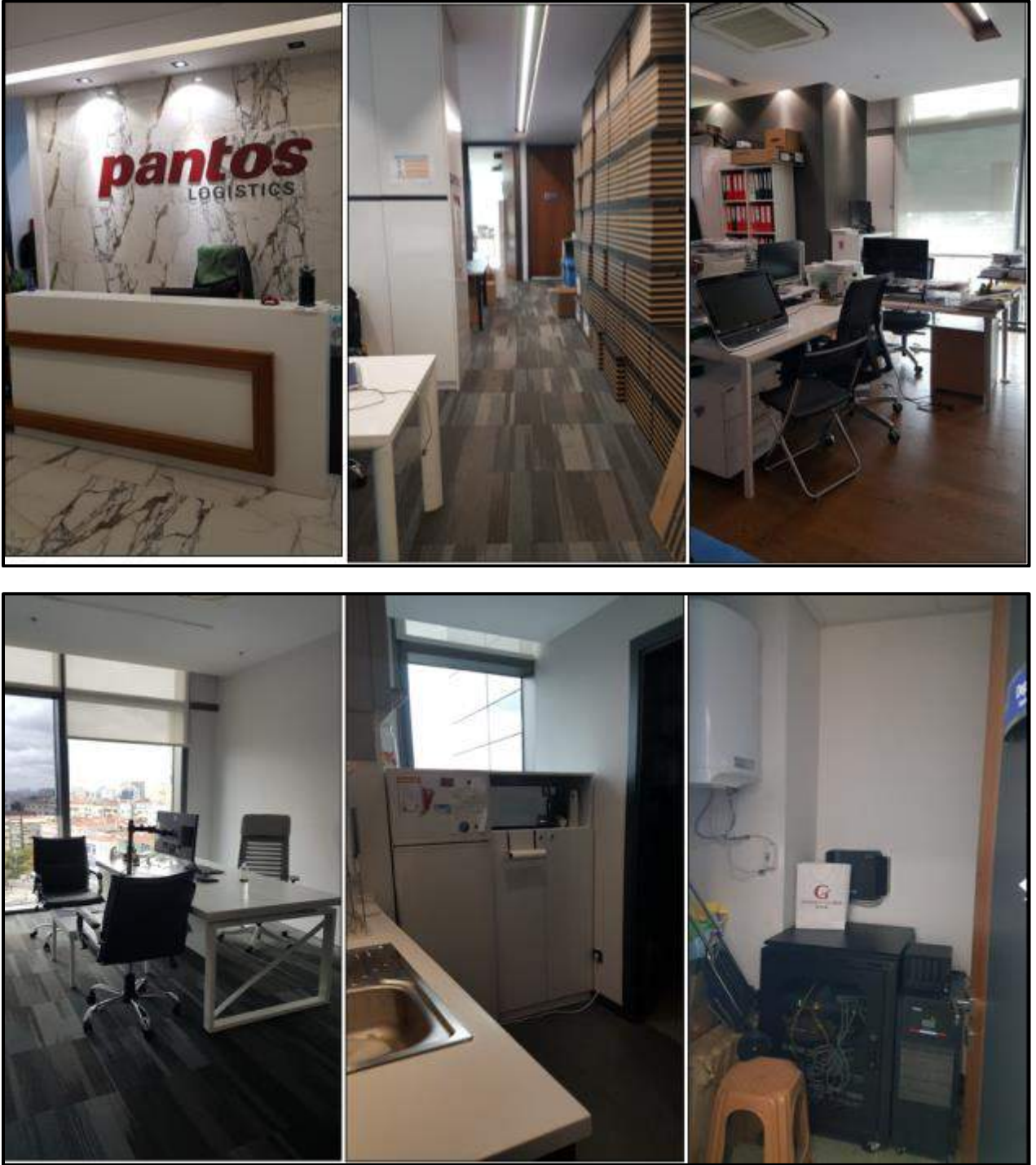
EK 4: FOTOĞRAFLAR













EK5 : SPK LİSANS VE TECRÜBE BELGESİ

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

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

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 13.06.2005

No : 400244

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Engin AKKOÇ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

[Signature]

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



[Signature]

Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.1171

Sayın Engin AKKOÇ

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

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

[Signature]

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

[Signature]

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

EK6 : TAPU SENETLERİ

İHA GAYRİMENKULON	İl	İSTANBUL		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotograf	
	İlçe	ŞİŞLİ					
	Mahalle	DİKKİLİTAŞ					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevki	ŞİŞLİ					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü	ha	m ²
18	1199	184	AÇIKLI VE EBLULUTAN OLAYIN BETİMLEME BİNALAR VE ARSA		33.615,15 m ²		
Sıra	Planıdır						
Zemin Notları No : 9212456							
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐	
DEVRE MÜLK		☐					
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bm. No.
1.273.621,12		GRS		54013361515	00	830003145	32
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi						
	Tapu ve TIRULAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı olan 1.00 TL BİZİM ANONİM ŞİRKETİ adına Satış rünamesinden YERİ PLANI - Yineleme Planı Değişikliği - 96.12.2016						
	Sahibi						
LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ		Tutan					
Geldisi							
Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
1708	113	11177		22/12/2017	Cilt No.		
Sahife No.					Sahife No.		
Sıra No.					Sıra No.		
Tarih					Tarih		