

# **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

## **LDR TURİZM AŞ.**

**İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, Şişli-B.Dere Mevkii, 11 ada 4.699,95 m<sup>2</sup>  
yüzölçümlü 20 no.lu parselde kain, 21 ve 22 Bağımsız Bölüm Numaralı Taşınmazlar  
(2 adet ofis)**

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

**TARİH: 27.07.2022**

**RAPOR NO: 2022-OZ-135**

**YÖNETİCİ ÖZETİ**

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	<b>LDR TURİZM AŞ.</b>
<b>Dayanak Sözleşmesi</b>	24.06 2022 tarihli Sözleşme.
<b>Rapor Tarihi/Sayısı ve Konusu</b>	27.07.2022 tarih ve 2022-OZ-135 sayılı Rapor. İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, 11 ada 4.699,95 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 20 no.lu parselde kain; <b>21 ve 22 Bağımsız Bölüm Numaralı Taşınmazların 30.06.2022 tarihi itibariyle adil piyasa değeri (peşin) takdiri amacıyla hazırlanmıştır.</b>
<b>Gayrimenkulün Adresi</b>	Maslak Mahallesi, Maslak Meydan Sokak, Veko Giz Plaza, No: 3, BB: 21-22, Sarıyer/ İstanbul (Uavt: 2491646283 (21), 2491346298 (22))
<b>Gayrimenkulün Kullanımı</b>	2 Adet Ofis Nitelikli Taşınmaz
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, Şişli-B.Dere Mevki, 11 ada 4.699,95 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 20 no.lu parselde kain, 21 ve 22 Bağımsız Bölüm Numaralı Taşınmazların Tapu Bilgileri "3.3.1.1 Tapu Bilgileri" Bölümünde Belirtilmiştir.
<b>İmar Durumu</b>	Sarıyer Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 25.07.2022 tarih, E-24635399-492.86866 sayılı imar durum yazısında; 17.01.2015 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı ve 17.06.2016 onay tarihli İtirazlara İlişkin Plan Tadilatına göre; kısmen Taks: 0,40, Kaks: 2.00 yapılanma şartlarında "T2" ile gösterilen "Ticaret Alanı", kısmen "İSKİ HİZMET ALANI", kısmen de "İSKİ TARİHİ TAKSİM SUYU GALERİSİ" alanında kalmaktadır. Plan Notları Genel Hükümler bölümü, 33. Maddesine göre; İSKİ Taksim Suyu Koruma Hattında yer alan parsellerde İSKİ ve ilgili koruma kurulundan görüş alınmadan uygulama yapılamaz. Ancak Vakıf Suyu Koruma Hattından etkilenen ve daha önceden ilgili kurul ve İSKİ'den görüş alınarak inşaat ruhsatı verilmiş parsellerde bu görüşler doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Ancak 1 Ada, 118 Parsel ve <b>11 Ada, 20 Parselleri</b> kapsayan plan bütününde "TİCARET" alanlarına ilişkin İstanbul 2. İdare Mahkemesinin 07.01.2022 tarih Esas No: 2021/1660 ve Karar No: 2022/46 sayılı iptal kararına istinaden bu aşamada uygulaması yapılamamaktadır.
<b>Resmi Evrak</b>	Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde taşınmazın dosyası incelenmiştir. Taşınmazların içinde yer aldığı; <b>Ana Yapı için;</b> 08.06.2005 tarih 1/45 sayı ile Yapı Ruhsatı ve 31.12.2007 tarih, 7933 sayı ile Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) düzenlenmiştir. İskan Belgesi; 3/B yapı sınıfında, 5 kat yol seviyesi altında, 21 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 24+2 Tesisat Katlı binada 5 adet dükkan, 80 adet ofis için ortak alanları ile beraber toplam 22.622 m <sup>2</sup> kapalı alan için tanzim edilmiştir. Dosyasında, rapor tarihi itibari ile; yapıların yasallığını etkileyen olumsuz bir tespit ya da tutanağa rastlanmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazların 30.06.2022 tarihi itibariyle Yasal durum adil piyasa değeri (peşin);

YASAL DURUM DEĞER TABLOSU					
Blok	Kat	BB No	Nitelik	Değer (kdv Hariç)	Değer (kdv dahil)
-	7	21	Ofis	7.540.000 TL	8.897.200 TL
-	7	22	Ofis	7.540.000 TL	8.897.200 TL
				15.080.000 TL	17.794.400 TL

Olarak takdir edilmiştir.

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

## İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ	2
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1. Değerleme Kuruluşu Bilgileri	6
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	6
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ	7
3.1. Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu	7
3.2. Gayrimenkullerin Çevresel Özellikleri	7
3.3. TAPU KAYIT BİLGİLERİ	8
3.3.1. Tapu Bilgileri	8
3.3.2. Tapu İncelemesi	9
3.3.3. Tapu Kayıtlarında Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler	9
3.3.4. Tapu Kayıtları Açısından Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Fonları ya da Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş	9
3.4. GAYRİMENKULÜN YASAL İZİNLER, KISITLAMALAR, İMAR DURUMU VE PROJE BİLGİLERİ	10
3.4.1. Ruhsat Ve Proje Bilgileri	10
3.4.2. Yapı Denetimi Bilgileri	10
3.4.3. İmar Durumu Bilgileri	10
3.4.4. İmar Durumunda Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler ( İmar Durumundaki Değişiklikler Ve Kamulaştırma Vs.)	11
3.4.5. Yasallığına İlişkin Evrakın Mevcudiyeti Bilgisi	11
3.4.6. İmar Bilgileri Açısından Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Fonları ya da Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş	11
3.4.7. Geliştirilen Projeye Dayanan Değerle İlgili Bilgi Ve Varsayımlar	11
3.4.8. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler ( kat karşılığı, satış vaadi vs.)	11
3.4.9. Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ VE YERİNDE TESPİTLER	12
4.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR, PİYASA ANALİZİ	13
4.1.1. Genel Ve Sosyo Ekonomik Veriler	19
4.1.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	21
4.1.2.1. İl	21
4.1.2.2. İlçe	22
4.2. GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	25
4.2.1. Ruhsat vs. Yasallığına Aykırı İmalatlarla İlgili Bilgiler	26
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	26
4.2.3. Taşınmazın değerlendirme tarihi itibari ile hangi amaçla kullanıldığı bilgisi	26
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BU YÖNTEMLERLE ULAŞILAN SONUÇLAR	26

5.1 Pazar (Piyasa Değeri) Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma)	27
Emsaller	27
Emsaller ve taşınmazın konumunu gösterir kroki	28
Emsaller Ve Yorumlanması	28
5.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı	29
5.3 Gelir Kapitalizasyon Metodu	29
5.4 Diğer tespit ve analizler	29
Gayrimenkulün değerine etki eden faktörler ve değer tespiti	30
Değer Tespitini Olumlu Ve Olumsuz Etkileyen Faktörler	30
Fırsatlar Ve Tehditler Analizi	30
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ	30
7. SONUÇ	31
EKLER	31

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

<b>DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI VE TÜRÜ</b>	:	Bu rapor, LDR TURİZM AŞ'nin 24.06.2022 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 27.07.2022 tarihinde, 2022-OZ-135 rapor numarası ile; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, Şişli-B.Dere Mevki, 11 ada 4.699,95 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 20 no.lu parselde kain, 21 ve 22 Bağımsız Bölüm Numaralı LDR Turizm Anonim Şirketi mülkiyetinde yer alan <b>taşınmazın 30.06.2022 tarihi itibariyle adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.</b>
<b>DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLARIN VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ BİLGİLERİ</b>	:	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.
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	:	24.06.2022-25.07.2022
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN TARİHİ VE NUMARASI</b>	:	Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile LDR Turizm Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 24.06.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
<b>RAPORUN, SERİ: III NO:62.3 SAYILI SPK TEBLİĞİ'NİN 1. İNCİ MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA</b>	:	İş bu rapor; Seri: III No: 62.3 sayılı SPK Tebliği'nin 1 inci maddesinin 2. Fıkrası kapsamında tanzim edilmiştir.
<b>DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GEÇMİŞTE DÜZENLENMİŞ RAPOR BİLGİLERİ</b>	:	Şirketimizce konu taşınmazlar için 01.11.2021 tarih ve 2021-OZ-157 sayılı Raporda taşınmazların 30.09.2021 tarihli değerleri; 21 b.b. nolu taşınmaz için KDV Hariç 3.500.000 TL, KDV Dahil 4.130.000 TL; 22 b.b. nolu taşınmaz için KDV Hariç 3.500.000 TL, KDV Dahil 4.130.000 TL takdir edilmiştir.

## 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 iştiğal 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 : 66.000.000.-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 taşınmazların; 30.06.2022 tarihi itibari ile adil piyasa değeri takdiri amaçlı tanzim edilmektedir. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### 3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

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

4.699,95 m<sup>2</sup> imar parseli üzerinde inşa edilmiş bir adet yapıdan oluşmaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu Ana yapı için düzenlenmiş; 08.06.2005 tarih 1/45 sayı ile Yapı Ruhsatı ve 31.12.2007 tarih, 7933 sayı ile Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) bulunmaktadır. 3/B yapı sınıfında, 5 kat yol seviyesi altında, 21 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 24+2 Tesisat Katlı binada 5 adet dükkan, 80 adet ofis için ortak alanları ile beraber toplam 22.622 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir.

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

Sarıyer Tapu Müdürlüğünde taşınmaza ait 17.05.2005 tarih, 2005/2934R-272260 numaralı kat irtifakına esas onaylı projesi incelenmiştir.

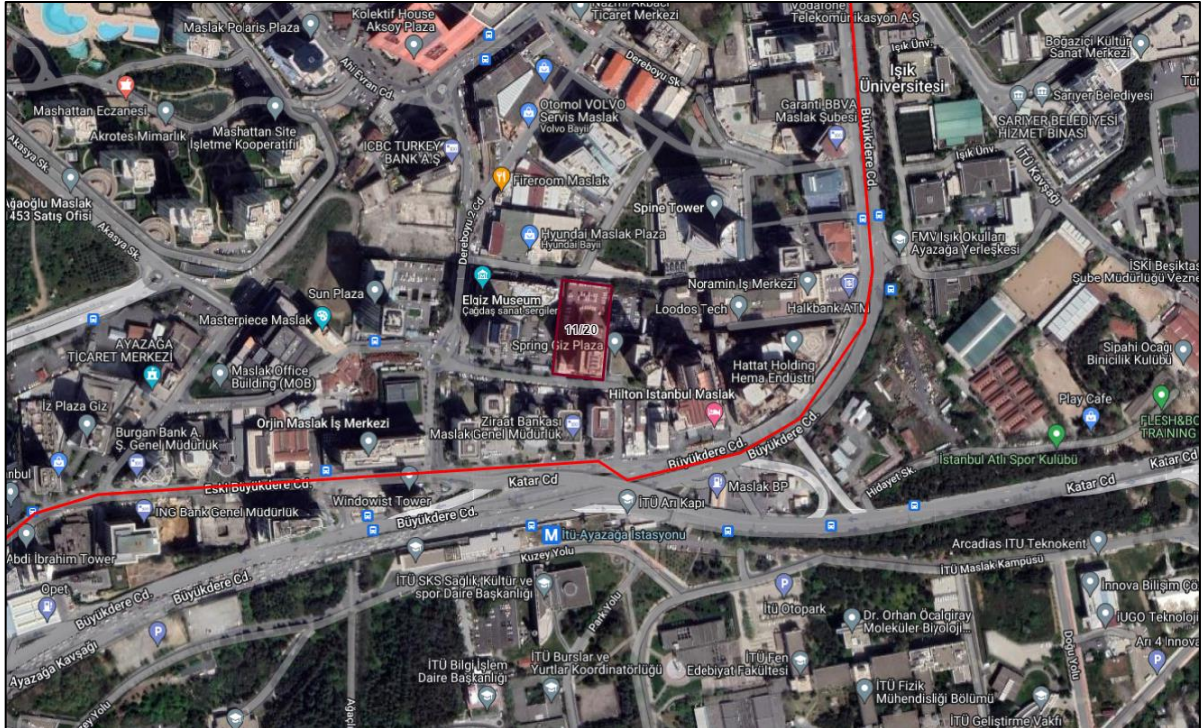
#### 3.1. Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Maslak Mahallesi, Maslak Meydan Sokak, Veko Giz Plaza, No: 3, BB: 21-22 posta adresinde yer almaktadır. Taşınmazlara ulaşım için; Katar Caddesi üzerinde İTÜ Ayazağa yönünde ilerlerken yolun sağ kolunda yer almakta olan İstinye Park Avm'yi 1 km geçtikten sonra sağa dönülerek Dereboyu 2. Caddesine girilip ~ 95 m ilerledikten sonra sağa dönülerek Maslak Meydan Sokağına ulaşılır. Taşınmazların konumlu olduğu 3 dış kapı numaralı bina ~ 120 m ileride yolun sol tarafında yer almaktadır. Bölge Sarıyer Belediyesi sınırları içerisinde ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.

#### 3.2 Gayrimenkullerin Çevresel Özellikleri

Taşınmazların konumlu olduğu bölge ticari ağırlıklı olarak gelişmiştir. Bölge üst gelir grubuna hitap etmektedir. Yakın çevresinde; İstinye Park AVM, 42 Maslak, Sarıyer Belediye Başkanlığı, Doğu Center, Spine Tower, Beybi Giz Plaza, Spring Giz Plaza, Noramin İş Merkezi, İTÜ Ayazağa Yerleşkesi, Mashattan, Atatürk Oto Sanayi Sitesi gibi bilinirliği yüksek referans noktaları yer almaktadır. Bölge Sarıyer İlçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Bölgeye toplu taşıma ve özel araçlar ile ulaşım sağlanmaktadır.

#### Harita



41.109565, 29.021566

### 3.3 TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Sarıyer İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde 30.06.2022 tarih saat 10:16'da yapılan incelemelere göre tespit edilmiştir.

#### 3.3.1 Tapu Bilgileri

Ana Taşınmaz No	:	24673932
SAHİBİ ve HİSSESİ	:	LDR Turizm Anonim Şirketi (1/1)
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Sarıyer
MAHALLESİ	:	M. Ayazağa
KÖYÜ	:	-
MEVKİİ	:	Şişli-B.Dere
SOKAĞI	:	-
PAFTA NO	:	2
ADA NO	:	11
PARSEL NO	:	20
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	Kargir Bina
ARSA ALANI	:	4.699,95
BLOK	:	-
KAT NUMARASI	:	Tablo-1
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	Tablo-1
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	:	Tablo-1
ARSA PAYI	:	Tablo-1
CİLT	:	Tablo-1
SAYFA	:	Tablo-1
TARİH	:	Tablo-1
YEVMIYE	:	Tablo-1
TAPU CİNSİ	:	Kat Mülkiyeti

TABLO-1							
Kat	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Arsa Payı	Cilt	Sayfa	Tarih	Yevmiye
7	21	Ofis	100000/10000000	90	8935	07.06.2013	11056
7	22	Ofis	100000/10000000	90	8936	07.06.2013	11056



### 3.3.2 Tapu İncelemesi

Sarıyer İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde 30.06.2022 tarih saat 10:16'da alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri (aktif-pasif kayıt) ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur;

#### **Beyanlar Hanesi:**

- Yönetim Planı: 28.09.2005
- Korunması Gerekli Kültür Varlığıdır. (13.01.1997- 69)
- Bu Gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (02.01.2008- 41)
- ...derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (18.05.2021- 8573)
- (E: 83 ve 84) Nolu Garajlar (21 Nolu B.B.)
- (E: 85 ve 86) Nolu Garajlar (22 Nolu B.B.)

#### **Rehinler Hanesi:**

- Herhangi bir rehin bulunmamaktadır.

#### **Şerhler Hanesi:**

- Türkiye Elektrik Dağıtım AŞ G. Müd. Lehine Kira Şerhi: 07.12.2006 Tarih 15012 Y

#### **Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:**

- M:İstanbul Belediyesi Sular İdaresi Lehine Haritasında Gösterildiği Üzere 15 M Koruma Bandında İrtifak Hakkı. (18.05.2001- 4290)

### 3.3.3 Tapu Kayıtlarında Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler

Son 3 Yıl İçerisinde Herhangi Bir Değişiklik Bulunmamaktadır.

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

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

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

#### 3.4.1. Ruhsat Ve Proje Bilgileri

Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde taşınmazın dosyası incelenmiştir.

Taşınmazların içinde yer aldığı;

**Ana Yapı için:** 08.06.2005 tarih 1/45 sayı ile Yapı Ruhsatı ve 31.12.2007 tarih, 7933 sayı ile Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) düzenlenmiştir. 3/B yapı sınıfında, 5 kat yol seviyesi altında, 21 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 24+2 Tesisat Katlı binada 5 adet dükkan, 80 adet ofis için ortak alanları ile beraber toplam 22.622 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir.

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

Sarıyer Tapu Müdürlüğünde taşınmaza ait 17.05.2005 tarih, 2005/2934R-272260 numaralı kat irtifakına esas onaylı projesi incelenmiştir.

Ana yapı; 4.699,95 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerine ayrıık nizamda ve betonarme karkas yapı tarzında 5 bodrum, zemin, 22 normal kat olmak üzere toplam 28 katlı olarak planlanmış ve inşa edilmiştir. 2-3-4-5. bodrum katlarda; otopark ve ortak alanlar, 1. Bodrum katta; dükkanlara ait eklentiler, zemin katta; 5 adet dükkan, 1., 2., 3. normal katların her birinde 3'er adet ofis, 4.-22. normal katlarınher birinde 4'er adet ofis olmak üzere toplam 85 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina girişi projesine uygun olarak zemin kattan sağlanmaktadır. Binada 5 adet asansör, yangın merdiveni, kapalı otopark, güvenlik bulunmaktadır. Bina girişinde yerler ve merdivenler seramik, merdiven korkulukları alüminyum doğramadır.

#### Değerleme konusu:

**21 B.B. Nolu "Ofis" Nitelikli Taşınmaz:** onaylı projesinde, 7. Normal katta bina giriş yönüne göre sol ön cephede yer almaktadır. Onaylı projesinde; ofis, wc alanlarından oluşmakta olup, brüt; 110 m<sup>2</sup>dir.

**22 B.B. Nolu "Ofis" Nitelikli Taşınmaz:** onaylı projesinde, 7. Normal katta bina giriş yönüne göre sol arka cephede yer almaktadır. Onaylı projesinde; ofis, wc alanlarından oluşmakta olup, brüt; 110 m<sup>2</sup>dir.

#### 3.4.2. Yapı Denetimi Bilgileri

Öz Anadolu Yapı Denetim LTD. ŞTİ. (Belge No: 496)

Adres: Denizköşkler Mah. E-5 Yanyol Cad. 7 Meis Sit. D:6 Avcılar, İstanbul

#### 3.4.3. İmar Durumu Bilgileri

Sarıyer Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 25.07.2022 tarih, E-24635399-492.86866 sayılı imar durum yazısında;

17.01.2015 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı ve 17.06.2016 onay tarihli İtirazlara İlişkin Plan Tadilatına göre; kısmen Taks: 0.40, Kaks: 2.00 yapılanma şartlarında "T2" ile gösterilen "Ticaret Alanı", kısmen "İSKİ HİZMET ALANI", kısmen de "İSKİ TARİHİ TAKSİM SUYU GALERİSİ" alanında kalmaktadır.

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

Ancak 1 Ada, 118 Parsel ve **11 Ada, 20 Parselleri** kapsayan plan bütününde "TİCARET" alanlarına ilişkin İstanbul 2. İdare Mahkemesinin 07.01.2022 tarih Esas No: 2021/1660 ve Karar No: 2022/46 sayılı **iptal kararına** istinaden bu aşamada uygulaması yapılamamaktadır.

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

1 Ada, 118 Parsel ve **11 Ada, 20 Parselleri** kapsayan plan bütününde "TİCARET" alanlarına ilişkin İstanbul 2. İdare Mahkemesinin 07.01.2022 tarih Esas No: 2021/1660 ve Karar No: 2022/46 sayılı iptal kararına istinaden bu aşamada uygulaması yapılamamaktadır.

#### **3.4.5. Yasallığına İlişkin Evrakın Mevcudiyeti Bilgisi**

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

Sarıyer Tapu Müdürlüğünde taşınmaza ait 17.05.2005 tarih, 2005/2934R-272260 numaralı kat irtifakına esas onaylı projesi incelenmiştir.

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

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

#### **3.4.7. Geliştirilen Projeye Dayanan Değerle İlgili Bilgi Ve Varsayımlar**

Proje geliştirilmemiştir.

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

Bulunmamaktadır.

#### **3.4.9. Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi**

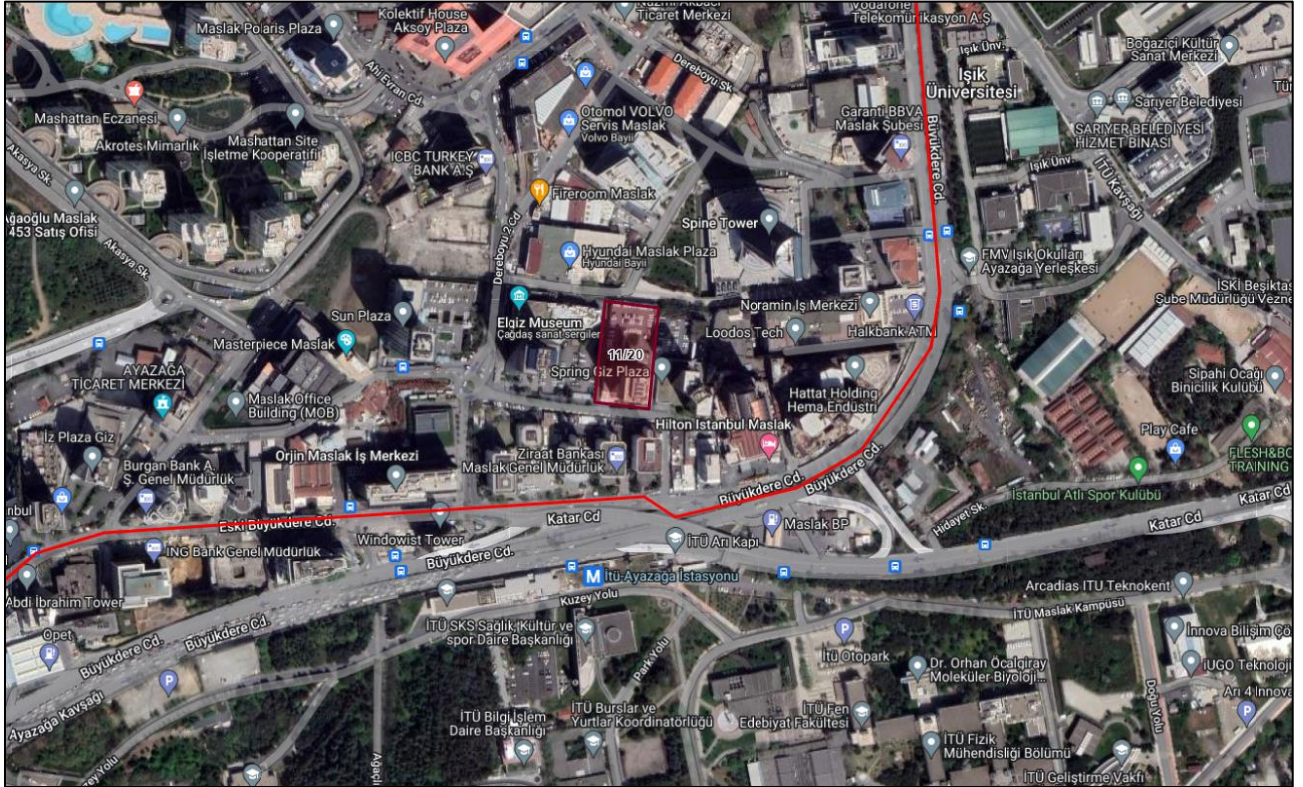
Bulunmamaktadır.

#### 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ VE YERİNDE TESPİTLER

Değerleme Konusu taşınmazlar;

Maslak Mahallesi, Maslak Meydan Sokak, Veko Giz Plaza, No: 3, BB: 21-22, Sarıyer/ İstanbul Ofis Nitelikli Taşınmazlardır.

Taşınmazların yer aldığı projenin yaşı yaklaşık ~14 olup; içinde yer aldığı blok 26 katlı betonarme binalardır.



#### 4.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR, PİYASA ANALİZİ

**Rusya-Ukrayna çatışması ve Çin'de artan vaka sayılarına karşı alınan karantina önlemleri küresel iktisadi faaliyet üzerinde aşağı yönlü risk oluşturmaktadır.** Küresel gıda güvenliğindeki artan belirsizlikler, emtia fiyatlarındaki ve taşımacılık maliyetlerindeki yüksek seviyenin etkisiyle küresel ölçekte yüksek enflasyon devam etmektedir. Jeopolitik gerilimler, uluslararası yaptırımlar ve korumacı ticaret politikaları, emtia fiyatları üzerindeki belirsizlikleri artırmaktadır. Jeopolitik gelişmelerin yanı sıra gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikası adımlarına yönelik beklentilerin bir sonucu olarak gelişmekte olan ülkelere (GOÜ) yönelik portföy akımları dalgalı bir seyir izlemektedir. Salgın sürecinde belirgin artan küresel finansal borçluluk 2021 yılı ilk çeyreğinden itibaren azalış eğilimine girmiştir.

**2021 yılı genelinde iç ve dış talebin katkısıyla güçlü bir seyir izleyen iktisadi faaliyet, 2022 yılı ilk çeyreğinde de bu seyrini korumuştur.** 2021 yılının son çeyreğinde büyümenin temel belirleyicisi özel tüketim öncülüğünde nihai yurt içi talep olmuş, net ihracatın büyümeye katkısı devam etmiştir.

**Hanehalkı borçluluğu, iktisadi faaliyetin güçlü seyrinin de etkisiyle 2020 yılı 3. çeyreğinden itibaren azalmış olup, seviye olarak GOÜ ortalamasının oldukça altında bulunmaktadır.** Öte yandan, borçlanmanın artan oranda sabit gelirli kesim tarafından yapılması öngörülebilir nakit akışı oluşturarak finansal istikrarı desteklemektedir. Hanehalkı finansal varlıklarındaki artış eğilimi, mevduat ve mevduat dışı finansal varlıklardaki güçlü büyüme ile devam etmektedir. Bu dönemde, hanehalkının hisse senedi ve yatırım fonları gibi mevduat dışı TL finansal varlıklara yönelimi de dikkat çekmektedir. Bu eğilimler finansal derinleşmeyi güçlendirici nitelikleri ile öne çıkmaktadır. Reel sektörün finansal yükümlülüklerinin finansal varlıklara oranındaki ılımlı seyir korunurken, firmaların likidite, kârlılık ve borç ödeme göstergelerindeki iyileşme eğilimi güçlenerek devam etmektedir. Mevcut Rapor döneminde kur artışlarının yanı sıra emtia ve enerji fiyatlarındaki artışlarla oluşan maliyet yükü firmaların işletme sermayesi finansmanı ihtiyacını ve finansal yükümlülüklerini artırmıştır. Firma varlıkları ise kur artışından olumlu etkilenirken, güçlü iktisadi faaliyet ile birlikte artan cirolar varlıkları desteklemiştir. Reel sektör yurt içinden kullandığı YP kredileri kapatmaya devam ederek kur riskini azaltma eğilimini korumuş ve toplam kredilerdeki TL payı artmaya devam etmiştir. Firmaların yurt dışından sağladığı finansman güçlü şekilde devam etmiş, dış borçlar yüzde 100'ün üzerinde yenilenmiştir. 2021 yılı son çeyreğindeki kur gelişmeleri, üretim maliyetlerindeki artış ve enflasyonist baskılar firmaların hazır değer tutma eğilimini artırırken, kârlılıklarında bir miktar gerilemeyi beraberinde getirmiştir. 2022 yılının ilk çeyreğinde ise kurdaki gerileme ile hazır değerler ve nakit oranı bir miktar düşerken, firmaların kârlılık performansı güçlü iktisadi faaliyet, canlı ihracat ve stok yeniden değerlemeleriyle artmıştır. 2021 yılı son çeyreğinde kur kaynaklı finansman giderlerindeki artışla birlikte firmaların yükselen finansman gideri karşılama oranı 2022 yılının ilk çeyreğinde firma kârlılıklarındaki artışla birlikte iyileşmiştir.

**2022 yılı itibarıyla hızlanan kredi büyümesinde TL firma kredisi kullandırmalarının etkili olduğu görülmektedir.** Bireysel kredi büyümesi ise 2021 yılında devreye alınan makroihtiyati uygulamalar ve artan faiz oranları ile birlikte firma kredilerine kıyasla daha ılımlı seyir izlemektedir. Reel kredi kullandırmaları da ticari kredilerin uzun dönemli eğilimine kıyasla daha hızlı, bireysel kredilerin ise uzun dönemli eğilimine benzer büyüdüğünü göstermektedir. TL firma kredisi büyümesinde yükselen emtia fiyatlarıyla artan işletme sermayesi ihtiyacı ve stok finansmanındaki artış gibi faktörlerin de etkili olduğu değerlendirilmekte beraber; kredilerin yatırım, ihracat ve potansiyel büyümeyi destekleyecek şekilde iktisadi faaliyetle buluşması büyük önem arz etmektedir. Alınan ilave makroihtiyati tedbirlerin de bu yönde destekleyici katkı sunması beklenmektedir.

**Kredilerin amacına uygun şekilde iktisadi faaliyetle buluşmasını temin etmek amacıyla güçlendirilen makroihtiyati çerçevenin etkileri yakından takip edilmektedir.** Kredilerin sürdürülebilir fiyat istikrarı hedefiyle uyumlu bir oranda ve cari dengeyi destekleyecek, verimliliği ve potansiyel üretimi artıracak şekilde uzun vadeli ve Türk lirası cinsinden tahsis edilmesi TCMB tarafından kararlılıkla yürütülen Liralaşma

stratejisinin önemli bir unsurudur. 23 Nisan 2022 tarihinde yapılan duyuruyla tarımsal krediler, KOBİ kredileri, ihracat ve yatırım kredileri hariç firmalara kullanılan TL kredilerdeki büyüme nispetinde TL cinsi kredilerde zorunlu karşılık oranları artırılmıştır. Ayrıca BDDK 28 Nisan 2022 tarihinde yaptığı duyuru ile bahse konu ticari kredilerde risk ağırlıklarını artırmıştır. TCMB kaynaklarından finansmanı sağlanacak olan yatırım taahhütlü avans kredileri ile de uzun vadeli yatırımlar, verimli üretim alanları ve ithal ikameci faaliyetler teşvik edilerek kredilerin fiyat istikrarı ve finansal istikrara zarar vermeden amacına uygun şekilde kullanılması temin edilecektir.

**Bankacılık sektörü aktif kalitesindeki güçlü görünüm korunmaktadır.** TL kredi kullandırmalarındaki hızlı artış ve kur etkisi kaynaklı büyüyen kredi bakiyeleri nedeniyle toplam TGA oranı gerilerken, kredi sınıflama esnekliklerinin kaldırılmasının TGA oranları üzerindeki etkisi sınırlı olmuştur. TGA tahsilatlarının TGA ilavelerine oranı güçlü seyretmeye devam etmektedir. Kredilerin yakın izleme ve TGA'ya geçiş olasılıkları salgın öncesi seviyelerinin gerisindeyken, bankaların ihtiyatlı karşılık ayırma politikasına devam etmesi aktif kalitesi kaynaklı riskleri sınırlandırmaktadır. Yakın izlemedeki kredilerin önemli bir kısmı gecikmesi olmayan kredilerden oluşmakta, bankalar ihtiyatlı bir şekilde yapılandırdıkları kredileri yakın izleme sınıfı altında takip etmektedir.

**Bankaların kısa ve uzun vadeli likidite göstergelerindeki olumlu görünüm devam ederken, sektörün likidite risklerini yönetebilecek güçlü tamponları bulunmaktadır.** Bankaların hâlihazırda yüksek olan YP likiditesine ilave olarak KKM uygulamasının da katkısıyla TL likit aktiflerde görülen güçlü artış sektörün genel likiditesini desteklemiştir. Bu dönemde küresel finansal koşullarda sıkılaşma ve jeopolitik gelişmeler kaynaklı olarak bankaların dış borçlanma maliyetlerinde artış gözlenmiştir. Artan maliyetlere rağmen vadesi gelen sendikasyon kredilerinin yüzde 100'ün üzerinde yenilenmesi bankaların yurt dışı borçlara erişim kabiliyetini koruduğunu ima etmektedir. Bankaların likidite şoklarına karşı güçlü YP likidite tamponlarına sahip olduğu görülürken, kısa vadeli YP dış borcun tamamı YP swap alacakları dâhil YP likit varlıkları ile karşılanabilecek düzeydedir.

**Banka bilançolarında TL ve YP cinsi aktif ve pasifler arasındaki vade uyumsuzluğu belirgin ölçüde iyileşmiştir.** Kur korumalı mevduat ürününün katkısı ile pasiflerin ortalama vadesi uzamış; sabit faizli kredilerin vadeleri kısalırken değişken faizli kredi ve menkul kıymetlerin aktifteki payının artması, faize duyarlı aktif ve pasif arasındaki vade uyumsuzluğunu olumlu yönde etkilemiştir. Mevcut rapor döneminde, uygulanan faiz şoku senaryosunda yüzde 10'un üzerinde özkaynak kaybı yaşaması muhtemel banka bulunmamaktadır. Öte yandan, bankacılık sektörünün taşımakta olduğu YP pozisyon fazlası kur şoklarına karşı koruma sağlamaya devam etmektedir. Kur korumalı mevduat ürünlerinin bilançonun lirallaşmasına katkısıyla, YP pozisyon fazlası taşıyan bankaların sayısında artış gözlenmiştir.

**2021 yılının ikinci yarısından itibaren toparlanma eğiliminde olan bankacılık sektörü kârlılığı, son iki çeyrekte artışını sektör geneline yaygın şekilde güçlenerek sürdürmüştür.** Sektörün 2022 yılı ilk çeyrek kârlılığı yıllık bazda yüzde 30'un üzerinde özkaynak kârlılığına işaret etmektedir. Yılın ilk çeyreğindeki yüksek net faiz geliri ile önceki döneme kıyasla gerileyen kredi karşılık giderleri kârlılık artışında önemli rol oynamıştır. Net faiz gelirlerindeki artışta ise çekirdek marjın yükselmesi, TL ticari krediler kaynaklı kredi büyümesi ile TÜFE'ye endekli menkul değerlerin katkısı etkilidir. Sektör kârlılığındaki iyileşme, özkaynak kanalından sermaye yeterliliğini desteklemektedir.

**Bankalar olası risklere karşı güçlü sermaye yapısını korumaktadır.** Bankacılık sektörünün hâlihazırda yasal sınırların üzerinde olan sermaye yeterlilik oranları (SYR), düzenleme etkilerinden arındırıldığında dahi yasal sınırların üzerinde kalmaya devam etmektedir. Öte yandan, Türk bankalarının yasal sermaye tamponlarının üzerinde ilave sermayeye sahip oldukları görülmektedir. Sermaye tamponları bankaların beklenmeyen kayıpları karşılayabilmesi ve stres dönemlerinde ekonominin ihtiyaç duyduğu finansmanın sürdürülmesi açısından önem arz etmektedir.

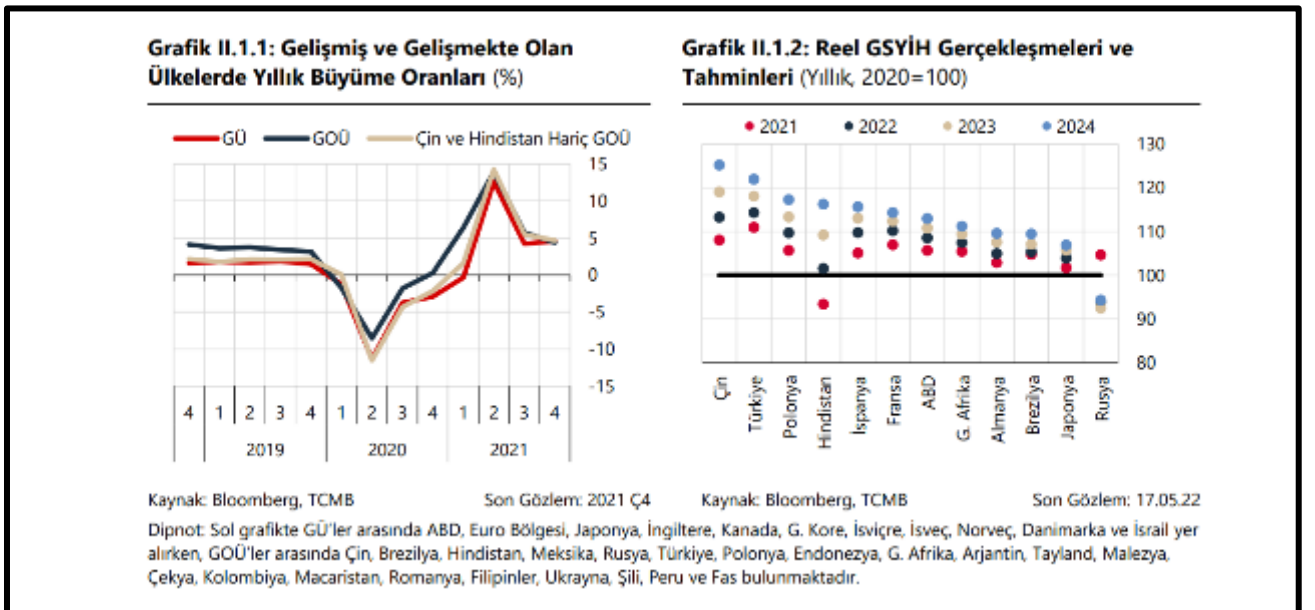
**Jeopolitik gerilimler, Çin'in artan vaka sayılarına karşı salgın tedbirlerini sıkılaştırması, küresel iktisadi faaliyet üzerinde aşağı yönlü risk oluşturmaktadır.** Rusya – Ukrayna çatışması, yaptırımlar ve korumacı ticaret politikaları, emtia fiyatları üzerindeki belirsizlikleri artırmaktadır. Salgının etkilerinin azalmasıyla ertelenen talebin ortaya çıkması, küresel gıda tedariki endişeleri, emtia fiyatlarındaki ve taşımacılık maliyetlerindeki artışın etkisiyle, küresel ölçekte yüksek enflasyon devam etmektedir. Fed'in ve diğer gelişmiş ülke (GÜ) merkez bankalarının para politikası adımları ve beklentilerinin bir sonucu olarak GOÜ'lere yönelik portföy girişleri dalgalı bir seyir izlemektedir. 2021 yılında yaşanan küresel ekonomik toparlanmanın ve yüksek enflasyonun etkisi ile hanehalkı, reel sektör ve finansal sektörün borçluluğunda 2021 yılı ilk çeyreğinden itibaren azalış gözlenmektedir.

**Yurt içi iktisadi faaliyette görülen güçlü seyir 2022 yılının ilk çeyreği itibarıyla devam etmektedir.** İktisadi faaliyetteki bu seyrde net ihracatın katkısı devam etmiştir. Dış talep koşullarındaki olumlu seyir ve hizmet gelirlerindeki toparlanmaya rağmen, küresel emtia fiyatlarındaki yükselişin etkisiyle cari işlemler açığı yıllıklandırılmış bazda artmış, cari işlemler açığı büyük ölçüde özel sektörün borçlanmasıyla finanse edilmiştir. İktisadi faaliyette gözlenen güçlü seyir işgücü piyasasına ve bütçe göstergelerine de olumlu yansımıştır. Enflasyon görünümü üzerinde büyük ölçüde arz yönlü unsurlar ile talep gelişmeleri etkili olmakta iken, çekirdek enflasyon göstergelerinin aylık artış oranlarında 2022 yılı ilk dört ayında yavaşlama görülmektedir.

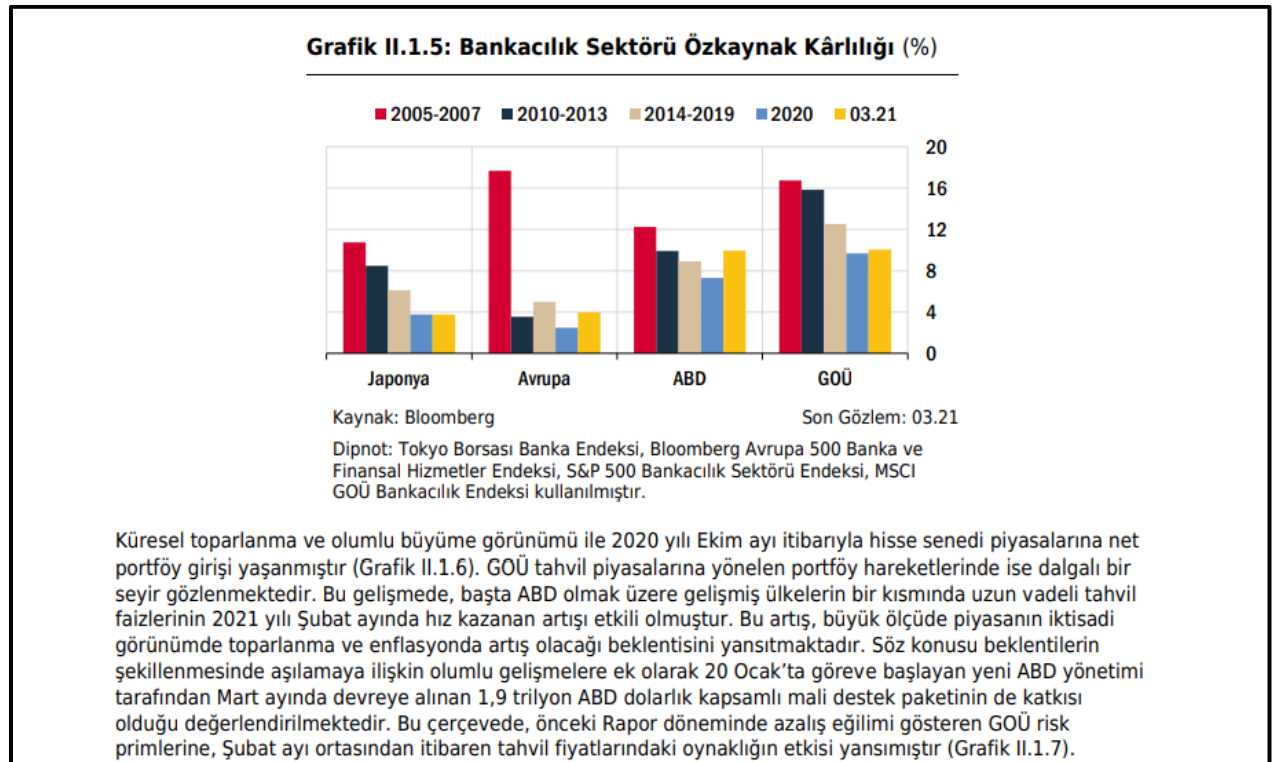
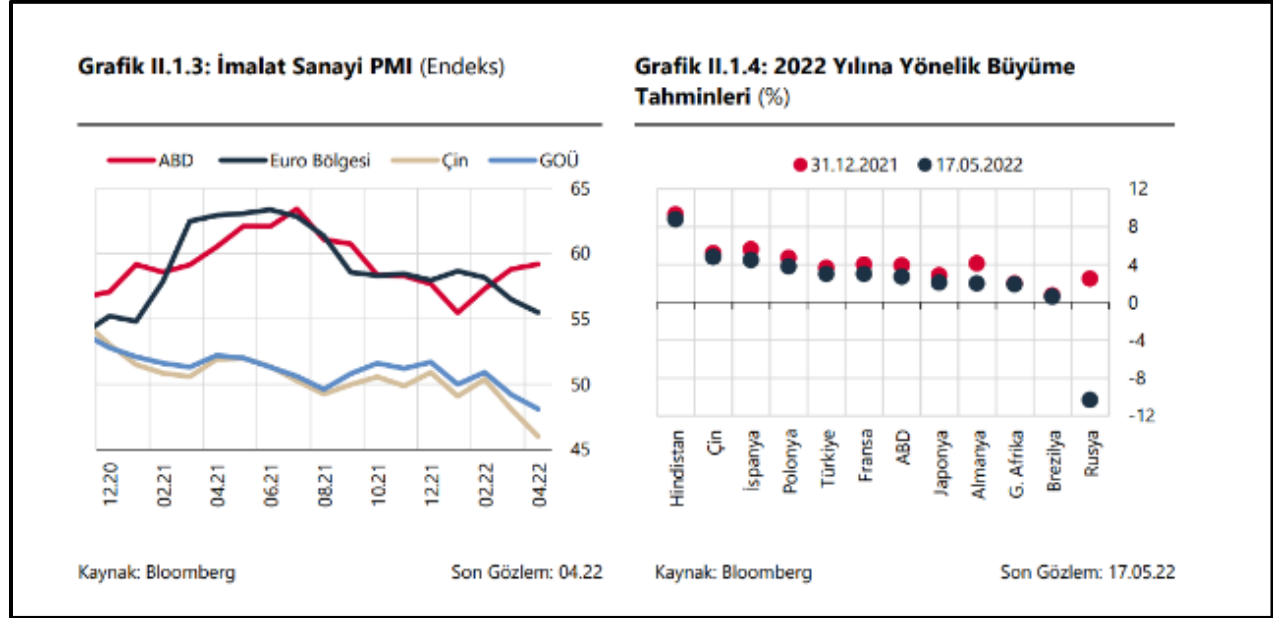
## Uluslararası Gelişmeler

**Karantina önlemlerinin gevşetilmesi, aşılamanın hızlanması ve destekleyici ekonomi politikalarının katkısıyla 2021 yılında güçlü bir seyir izleyen küresel iktisadi faaliyet üzerinde Rusya-Ukrayna çatışması ve Çin'deki salgın önlemleri aşağı yönlü baskı oluşturmaktadır.**

2021 yılı ikinci çeyreğinde baz etkileri ve aşılamanın hızlanmasıyla küresel büyüme oranları yüzde 15'e yaklaşmış, takip eden dönemde ise iktisadi faaliyette devam eden canlılık sayesinde GÜ ve GOÜ ekonomileri yılın son çeyreğinde yüzde 5'e yakın büyüme kaydetmiştir (Grafik II.1.1). Bununla birlikte, Çin'de artan vaka sayılarına karşın alınan karantina önlemlerinin yanı sıra, arz zincirindeki aksaklıklar, Rusya-Ukrayna çatışması ve Rusya'ya karşı uygulanan ekonomik ve finansal yaptırımlar, küresel büyüme görünümünde ve finansal piyasalarda belirsizliğin artmasına neden olmaktadır. Tedarik süreçlerindeki aksaklıklar, çatışma nedeniyle yükselen emtia ve gıda fiyatlarının yanı sıra, enflasyonist baskıların ülkelerin para politikası uygulamalarına yansımaları, GÜ ve GOÜ ekonomilerinin büyüme hızlarının ayrışmasında etkili olmaktadır. (Grafik II.1.2).

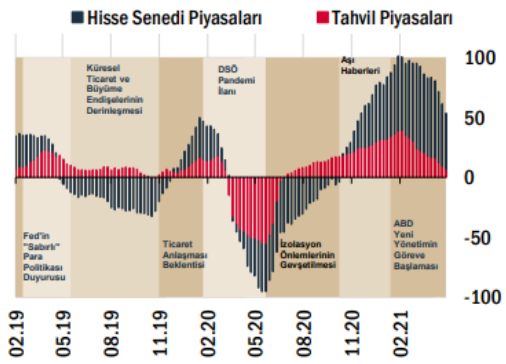


Büyümeye ilişkin öncü göstergeler küresel iktisadi faaliyetteki toparlanmanın, jeopolitik gelişmeler ve Çin'deki karantina önlemlerinin etkisiyle 2022 yılı ikinci çeyreğinde yavaşlamaya başladığına işaret etmektedir (Grafik II.1.3). Rusya'nın Ukrayna'da askeri operasyona başlamasının ardından başta petrol ve doğalgaz olmak üzere emtia fiyatlarındaki artış ve tedarik koşullarının sıkılaşması, ülkelerin büyüme tahminlerinin aşağı yönlü revize edilmesinde rol oynamaktadır (Grafik II.1.4).





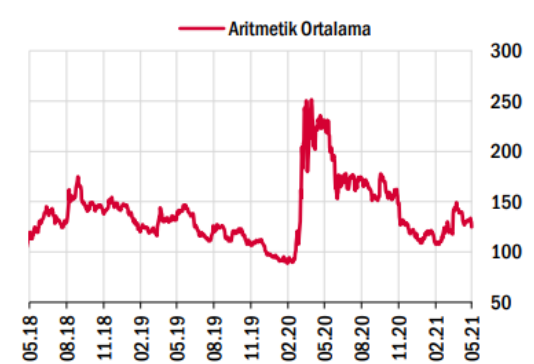
**Grafik II.1.6: GOÜ'lere Yönelen Haftalık Fon Akımları**  
(13 Haftalık Birikimli, Milyar ABD Doları)



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.

## 2022 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası

Dünya ekonomisinde 2022 ilk çeyrek jeopolitik belirsizliklerin arttığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Rusya ve Ukrayna arasında sıcak çatışmaya dönüşen gerilim enerji fiyatları başta olmak üzere emtia fiyatlarında artışa yol açmıştır. Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler artarken büyüme beklentileri aşağı çekilmiştir. Uluslararası Para Fonu (IMF) Küresel Ekonomik Görünüm raporunda savaşın toparlanmayı yavaşlattığını değerlendirirken, 2022 yılı dünya büyüme öngörülerini %4,4'ten %3,6'ya indirmiştir. Raporda, gelişmiş ekonomilerde enflasyonun bir önceki tahminlerine kıyasla 1,8 yüzde puan daha yukarıda %5,7 olacağını öngörürken, gelişmekte olan ekonomilerde enflasyonun %8,7 ile önceki beklentisinin 2,8 yüzde puan üzerinde olacağını duyurmuştur. Bununla birlikte, devam eden savaş, gelişmiş ekonomilerde beklenen parasal sıkılaşma, finansal piyasalarda oynaklık, salgın döneminde alınan genişlemeci maliye politikası adımlarının geri çekilmesi, Çin'deki yavaşlama ile salgının seyri ve aşığı erişim konularını küresel görünüm üzerindeki belirleyici unsurlar olarak sıralamıştır.

2021 yılını güçlü bir büyüme ile tamamlayan Türkiye ekonomisi 2022 yılında sınırlı bir yavaşlamayla başlamıştır. 2021 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) verileri iç ve dış talebin dengeli katkısıyla güçlü büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,5 büyürken, yıllık büyüme oranı %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken, Dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselirken, kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 9 bin 539 dolar olarak hesaplanmıştır. Yıl genelinde harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelirken, üretim tarafında inşaat dışındaki faaliyet kollarının hepsi büyümeye pozitif katkı yapmıştır.

2022 ilk çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomiye ilişkin karışık sinyaller vermektedir. Sanayi üretimi Ocak ayında %2,4 azalırken, Şubat ayında %4,4 oranında büyümüştür. Perakende satışlarda Ocak ayındaki %1,5 azalışa karşın Şubat'ta %0,5 yükseliş kaydetmiştir. İşgücü piyasasında ise salgın ve kısıtlama tedbirleri nedeniyle karışık bir tablo ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 sonunda %11,4 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %10,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergeleri iyileşmeye eşlik etmiştir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) ilk çeyrek sonu itibarıyla 49,4 ile daralma bölgesine inerken, kapasite kullanım oranı gücünü korumaktadır. Güven endeksleri gerilerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler iç talepteki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedir. Küresel

eğilimlerle ve diğer maliyet unsurlarının birikimli etkileriyle enflasyonda yükseliş devam etmektedir. 2021 sonunda %36,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %61,1'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %31,9'dan %48,4'e yükselirken, gıda fiyatlarında yıllık enflasyon %44,7'den %71,6'ya yükselmiştir. 2021 sonunda %79,9 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Mart'ta %115,0'e çıkarken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %77,4'ten %106,6'ya ulaşmıştır. Mart ayı verileri fiyat baskısının bazı kalemlerde yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmiştir.

TCMB para politikası faizini %14'te sabit tutarken, tüm politika araçlarında yürütülen kapsamlı gözden geçirmenin devam ettiğinin altını çizmektedir. Jeopolitik gelişmelerin yol açtığı enerji maliyeti artışlarının, ekonomik temellerden uzak fiyatlamaya oluşumlarının geçici etkilerinin ve küresel emtia fiyatlarındaki artışların oluşturduğu güçlü negatif arz şoklarının enflasyondaki yükselişte etkili olduğunu değerlendirmektedir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan ve kararlılıkla sürdürülmekte olan adımlarla, enflasyonda baz etkilerinin ortadan kalkmasıyla ve küresel barış ortamının yeniden tesis edilmesiyle dezenflasyonist sürecin başlayacağını öngörmektedir. Bununla birlikte, enflasyonda kalıcı düşüşe işaret eden güçlü göstergeler oluşana ve orta vadeli %5 hedefine ulaşınca kadar elindeki tüm araçları "Liralaşma stratejisi" çerçevesinde kararlılıkla kullanacağını vurgulamaktadır.

### Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

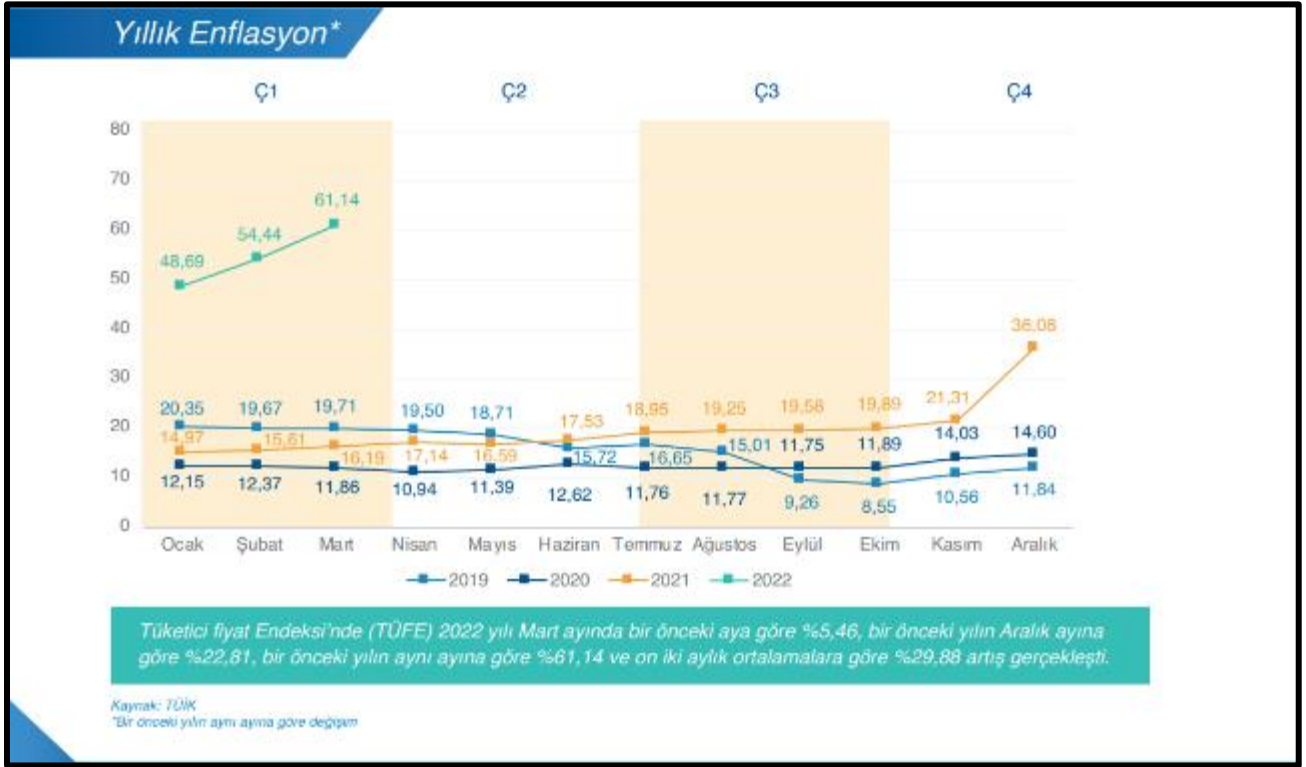
Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2015	2.350.941	30.056	861.467	11.085	6,10	2,73
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.046.883	60.537	716.902	8.599	1,80	7,04
2021*	7.209.040	85.672	802.678	9.539	11,00	8,98

GSYH 2021 yılının 4. çeyreğinde %9,1 oranında büyüme kaydetmiştir. GSYH 2021 yılı dört dönem toplamıyla bir önceki yıla göre %11,0 oranında artmıştır.

Kaynak: TÜİK

\*4. Çeyrek sonu verisidir.

\*\*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

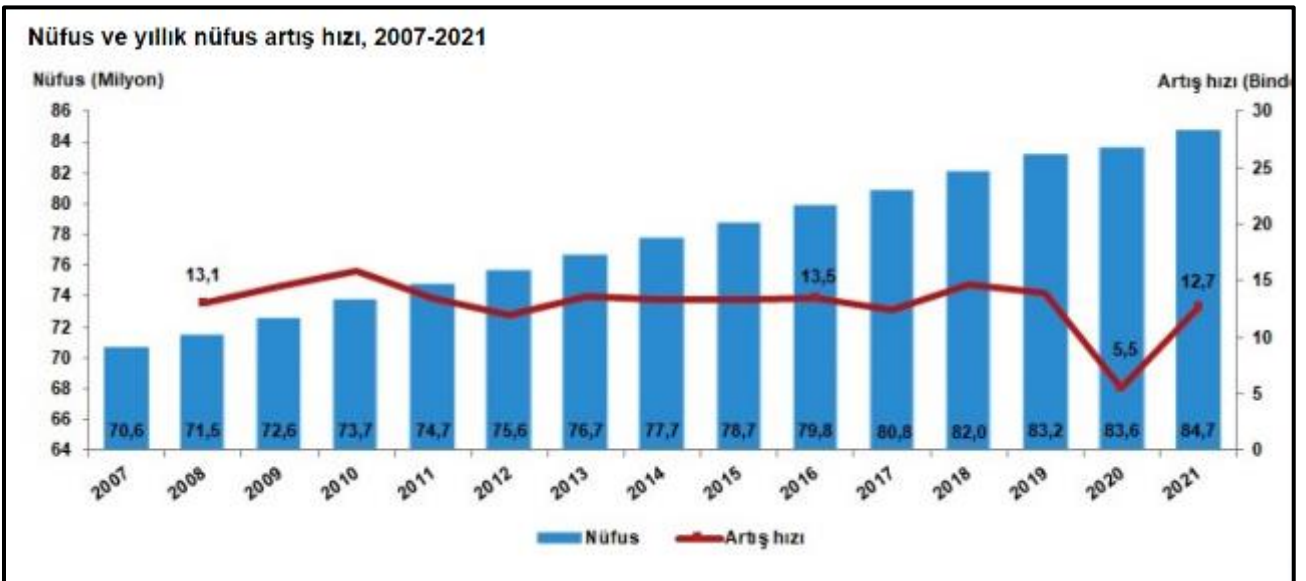


#### 4.1.1.Genel Ve Sosyo Ekonomik Veriler

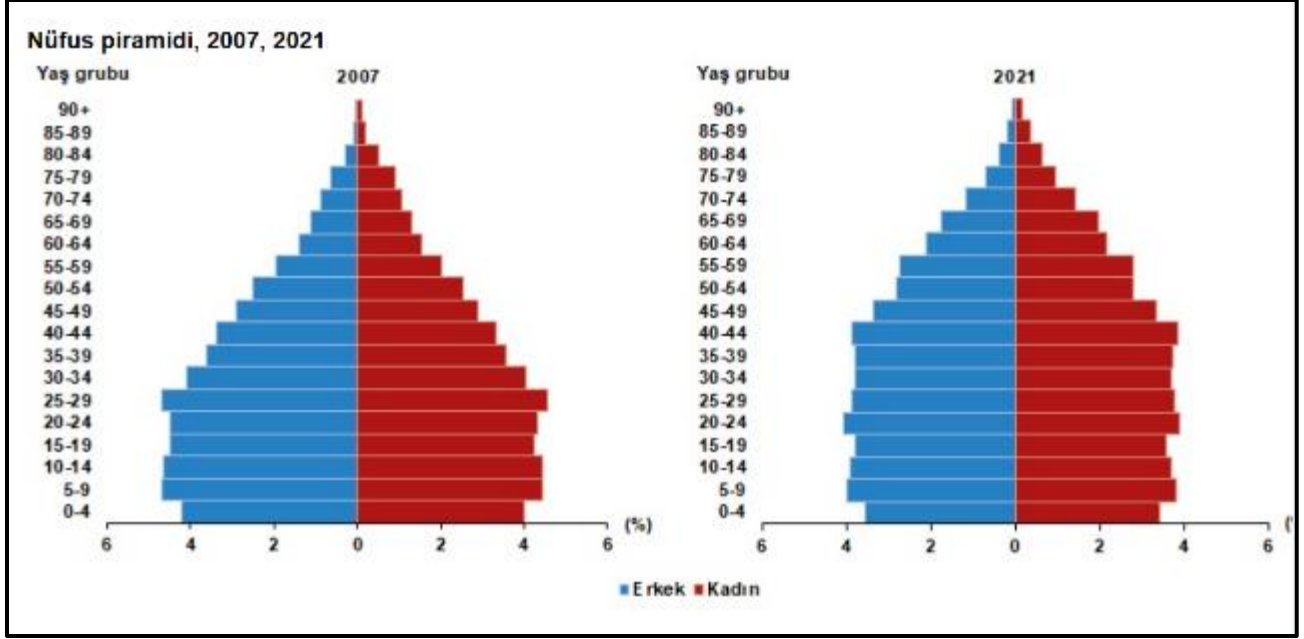
##### Türkiye Demografik Veriler

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 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 bir önceki yıla göre 458 bin 626 kişi artarak 1 milyon 792 bin 36 kişi oldu. Bu nüfusun %49,7'sini erkekler, %50,3'ünü kadınlar oluşturdu. Yıllık nüfus artış hızı 2020 yılında binde 5,5 iken, 2021 yılında binde 12,7 oldu.



Türkiye'de 2020 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2021 yılında %93,2 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,8'e düştü. İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 378 bin 448 kişi artarak 15 milyon 840 bin 900 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,71'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 747 bin 325 kişi ile Ankara, 4 milyon 425 bin 789 kişi ile İzmir, 3 milyon 147 bin 818 kişi ile Bursa ve 2 milyon 619 bin 832 kişi ile Antalya izledi. Tunceli, 83 bin 645 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Tunceli'yi, 85 bin 42 kişi ile Bayburt, 94 bin 932 kişi ile Ardahan, 145 bin 826 kişi ile Kilis ve 150 bin 119 kişi ile Gümüşhane takip etti. Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2021 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 yaşındır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

Türkiye'de 2020 yılında 32,7 olan ortanca yaş, 2021 yılında 33,1'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,1'den 32,4'e, kadınlarda ise 33,4'ten 33,8'e yükseldiği görüldü.

Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 41,8 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 41,2 ile Kastamonu, 41 ile Balıkesir ve Giresun izledi. Diğer yandan 20,6 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 21,6 ile Şırnak ve 22,7 ile Siirt takip etti.

Ortanca yaşın illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 40,7 ile Sinop en yüksek ortanca yaşa sahip olan il olurken, 20,1 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 42,9 ile Sinop yine en yüksek ortanca yaş değerine sahip olan il olurken, Şanlıurfa 21,1 ile en düşük ortanca yaş değerine sahip olan il oldu.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2021 yılında %67,9 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,7'ye yükseldi.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2020 yılında %47,7 iken 2021 yılında %47,4'e düştü.

Ekonomik olarak aktif olan birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %33,7'den, %33'e gerilerken, çalışan birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %14,1'den %14,3'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2021 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 33 çocuğa ve 14,3 yaşlıya bakmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2020 yılına göre 1 kişi artarak 110 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 49 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 563 kişi ile Kocaeli ve 368 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 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 344 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 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 15.840.900 kişidir.

#### Yıllara Göre İstanbul Nüfusu:

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2021	15.840.900	7.933.686	7.907.214
2020	15.462.452	7.750.836	7.711.616
2019	15.519.267	7.790.256	7.729.011
2018	15.067.724	7.542.231	7.525.493
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726
2015	14.657.434	7.360.499	7.296.935
2014	14.377.018	7.221.158	7.155.860
2013	14.160.467	7.115.721	7.044.746
2012	13.854.740	6.956.908	6.897.832
2011	13.624.240	6.845.981	6.778.259
2010	13.255.685	6.655.094	6.600.591
2009	12.915.158	6.498.997	6.416.161
2008	12.697.164	6.386.772	6.310.392
2007	12.573.836	6.291.763	6.282.073

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

#### **4. 1. 2. 2. İlçe**

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

İlçenin ilk adı Simas'tır. Sarıyer adının kökeni konusunda, kimisi yakıştırama olduğu hemen belli olan farklı anlatımlar vardır. Fatih Sultan Mehmed'in iki sarışın askerinin burada Merkez Camii yanında gömülü oldukları, bu yüzden "Fatih'in sarı erleri"nden bozularak yöreye Sarıyer dendiği veya öteden beri mesire yeri olan yörede Mısırlı zenginlerin harcadıkları altınları yüzünden bölgenin adının "Sarı lira yer"den Sarıyer'e dönüştüğü gibi rivayetler yanında tutarlı görülen varsayım, Sarıyer'in kuzeybatısında Maden Mahallesi'ne doğru

sırtların altın madeni ve kil yüzünden sarı renkte olmaları ve buradaki yerleşmeye bu sarı topraklar nedeniyle önce Sarıyar adı verilmiş olmasıdır. Osmanlı kaynaklarında XIX. yüzyıla kadar Sarıyar kullanımı sürmüştür. Yar sözü uçurum anlamının yanı sıra dağ yamacı, dağ sırtı anlamını da taşır. Bir başka rivayet de bölgede doğal yayılım gösteren katırtırnağı bitkisinin çiçeklendiği zaman tüm bölgenin belirgin bir şekilde sarı olmasından aldığı yönündedir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





Yıl	Sarıyer Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2021	349.968	172.832	177.136
2020	335.298	165.405	169.893
2019	347.214	171.914	175.300
2018	342.503	169.304	173.199
2017	344.876	170.599	174.277
2016	342.753	169.918	172.835
2015	344.159	171.739	172.420
2014	337.681	167.626	170.055
2013	335.598	166.574	169.024
2012	289.959	144.249	145.710
2011	287.309	143.903	143.406
2010	280.802	141.083	139.719
2009	278.527	139.866	138.661
2008	277.372	139.556	137.816
2007	276.407	138.360	138.047

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

İNŞAAT TARZI	:	Betonarme Karkas	
İNŞAAT NİZAMI	:	Ayrık Nizam	
BİNANIN YAŞI	:	~ 14	
KAT ADEDİ	:	Yasal: 28 (5 Bodrum Kat+ Zemin Kat+ 22 Normal Kat)	Mevcut: 28 (5 Bodrum Kat+ Zemin Kat+ 22 Normal Kat)
TOPLAM ALANI	:	22.622,00 m <sup>2</sup>	22.622,00 m <sup>2</sup>
ELEKTRİK	:	Var	
SU	:	Var	
KANALİZASYON	:	Var	
ISITMA SİSTEMİ	:	Var	
ASANSÖR	:	Var (5 adet)	
DIŞ CEPHE	:	Cam Giydirme	
JENERATÖR	:	Var	
SU DEPOSU	:	Var	
YANGIN MERDİVENİ	:	Var	
OTOPARK	:	Var (Açık- Kapalı)	
DİĞER ÖZELLİKLERİ	:	-	

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

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

4.699,95 m<sup>2</sup> imar parseli üzerinde inşa edilmiş bir adet yapıdan oluşmaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu **Ana Yapı için;** 08.06.2005 tarih 1/45 sayı ile Yapı Ruhsatı ve 31.12.2007 tarih, 7933 sayı ile Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) düzenlenmiştir. 3/B yapı sınıfında, 5 kat yol seviyesi altında, 21 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 24+2 Tesisat Katlı binada 5 adet dükkan, 80 adet ofis için ortak alanları ile beraber toplam 22.622 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir.

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

Sarıyer Tapu Müdürlüğünde taşınmaza ait 17.05.2005 tarih, 2005/2934R-272260 numaralı kat irtifakına esas onaylı projesi incelenmiştir.

Ana yapı Ana gayrimenkul; 4.699,95 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerine ayrıık nizamda ve betonarme karkas yapı tarzında 5 bodrum, zemin, 22 normal kat olmak üzere toplam 28 katlı olarak planlanmış ve inşa edilmiştir. 2-3-4-5. bodrum katlarda; otopark ve ortak alanlar, 1. Bodrum katta; dükkânlarla ait eklentiler, zemin katta; 5 adet dükkan, 1., 2., 3. normal katların her birinde 3'er adet ofis, 4.-22. normal katlarınher birinde 4'er adet ofis olmak üzere toplam 85 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina girişi projesine uygun olarak zemin kattan sağlanmaktadır. Binada 5 adet asansör, yangın merdiveni, kapalı otopark, güvenlik bulunmaktadır. Bina girişinde yerler ve merdivenler seramik, merdiven korkulukları alüminyum doğramadır.

#### **Değerleme konusu;**

**21 B.B. Nolu "Ofis" Nitelikli Taşınmaz;** onaylı projesinde, 7. Normal katta bina giriş yönüne göre sol ön cephede yer almaktadır. Onaylı projesinde; ofis, wc alanlarından oluşmakta olup, brüt; 110 m<sup>2</sup>dir.

**22 B.B. Nolu "Ofis" Nitelikli Taşınmaz;** onaylı projesinde, 7. Normal katta bina giriş yönüne göre sol arka cephede yer almaktadır. Onaylı projesinde; ofis, wc alanlarından oluşmakta olup, brüt; 110 m<sup>2</sup>dir.

Mahallinde yapılan incelemede 21 ve 22 Bağımsız Bölüm Numaralı taşınmazların birleştirilmek suretiyle kullanıldıkları görülmüştür.

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

Değerleme konusu taşınmazlarda ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler bulunmamaktadır.

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

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

#### 5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BU YÖNTEMLERLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla Nakit Akısı (gelir) Yaklaşımı, Maliyet Oluşumları Yaklaşımı ve Pazar (Piyasa) Değeri (Emsallerine kıyasla) Yaklaşımı yöntemleridir. Taşınmazın değerinin tespitinde emsallerine kıyasla değer yöntemine göre değer takdirii 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 metottür. İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
  - Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
  - Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
  - Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
  - Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosya-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.
- Taşınmazın değerinin tespitinde bu yöntem kullanılmıştır.

## Emsaller

### **Satılık Ofis Emsalleri**

#### **1-Emsal: Karma Team Gayrimenkul- 0 (532) 417 72 72**

Taşınmaz ile aynı binada, 20. Katında konumlu, 225 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen (110 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen) ofis nitelikli taşınmaz 12.500.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır.

#### **2-Emsal: Lux Properties Real Estate- 0 (532) 291 29 01**

Taşınmaz ile aynı mahallede, ~15 yıllık, Beybi Giz Plazada, 31 katlı binanın 7. Katında konumlu, 500 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen (300 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen) ofis nitelikli taşınmaz 22.500.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır.

#### **3-Emsal: Remax Yıldız- 0 (532) 434 83 62**

Taşınmaz ile aynı mahallede, ~ 22 yıllık, 25 katlı Giz2000 Plazanın, 15. Katında konumlu, 225 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen (125 m<sup>2</sup> olduğu bilinen) ofis nitelikli taşınmaz 9.300.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır.

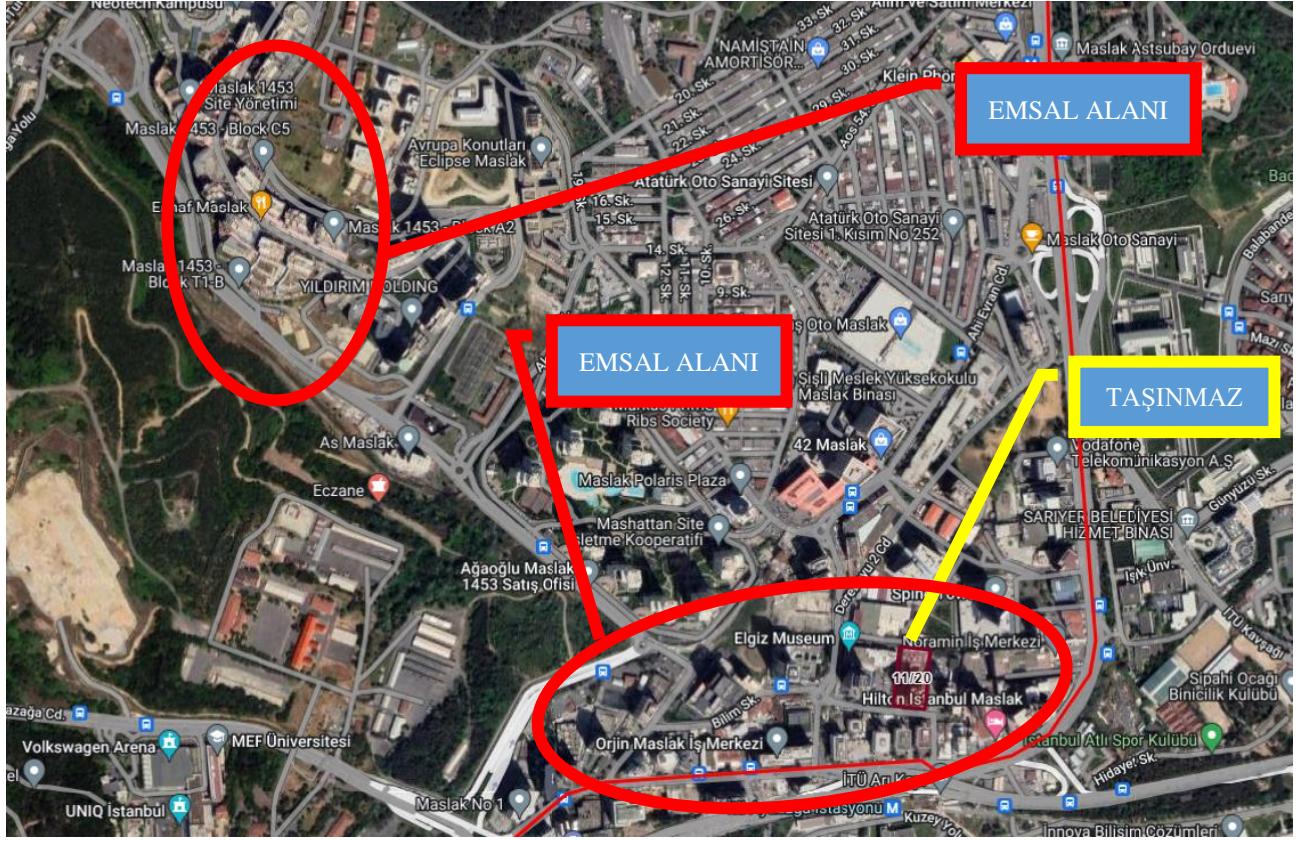
#### **4-Emsal: Pro Point - 0 (535) 291 13 70**

Taşınmaza yakın konumda yer almakta olan, ~4 yıllık Maslak 1453 Sitesinin 5. Katında konumlu, 180 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen (110 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen) ofis nitelikli taşınmaz 5.900.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır.

#### **5-Emsal: Investmentime Maslak 1453 Yetkili Ofis- 0 (537) 356 69 16**

Taşınmaza yakın konumda yer almakta olan, ~3 yıllık Maslak 1453 Sitesinin 8. Katında konumlu, 167 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen (110 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen) ofis nitelikli taşınmaz 6.800.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır.

## Emsaller ve taşınmazın konumunu gösterir kroki



## Emsaller Ve Yorumlanması

₺ 12.500.000	₺ 22.500.000	₺ 9.300.000	₺ 5.900.000	₺ 6.800.000
--------------	--------------	-------------	-------------	-------------

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
Düzeltilme Kriterleri	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	110	300	125	110	110
Satılabilir Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	113.636 TL	75.000 TL	74.400 TL	53.636 TL	61.818 TL
Pazarlık Payı %	10%	10%	8%	5%	5%
Satılabilirliği düşünülen Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	102.273 TL	67.500 TL	68.448 TL	50.955 TL	58.727 TL
Kat Düzeltmesi %	-22%	0%	-15%	0%	0%
Yön ve Cephe Düzeltmesi %	-9%	0%	-5%	20%	20%
Lokasyon Düzeltmesi %	0%	0%	-5%	20%	20%
Proje Prestij Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
İnşaat Kalitesi ve Mimari Özellik Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Bina yaşı düzeltmesi %	0%	0%	0%	-10%	-10%
Büyüklik Düzeltmesi %	0%	15%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	71.080 TL	77.625 TL	51.336 TL	66.241 TL	76.345 TL
Ortalama Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	68.525 TL				

7. Kat 21 B.B. nolu brüt; 110 m<sup>2</sup> yasal alanlı taşınmazın birim değeri ~ 68.525.-TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir.

7. Kat 22 B.B. nolu brüt; 110 m<sup>2</sup> yasal alanlı taşınmazın birim değeri ~ 68.525.-TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir.

### Emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değer;

YASAL DURUM DEĞER TABLOSU								
Sıra No	Blok	Kat	BB No	Nitelik	Tip	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Değer (TL)
1	-	7	21	Ofis	-	110	68.525 TL	~7.540.000 TL
2	-	7	22	Ofis	-	110	68.525 TL	~7.540.000 TL
<b>TOPLAM</b>								15.080.000 TL

## 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 yapıların değeri, 6.7.1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren "Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi" nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmetleri bedellerinin hesabında kullanılacak ve her yıl yayınlanan Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri tebliği veya bölgedeki mimar, müteahhit, yüklenicilerden alınan bilgiler doğrultusunda oluşturulur.

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

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

Değer tespitinde maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

## 5.3 Gelir Kapitalizasyon Metodu

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

Değer tespitinde gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılmamıştır.

## 5.4 Diğer tespit ve analizler

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

### Gayrimenkulün değerine etki eden faktörler ve değer tespiti

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

### Değer Tespitini Olumlu Ve Olumsuz Etkileyen Faktörler

#### Olumlu Özellikler:

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

#### Olumsuz Özellikler:

1. Benzer nitelikli Ofis arzının fazla olması,

### Fırsatlar Ve Tehditler Analizi

#### Fırsatlar:

Konumu itibari ile ulaşımının kolay sağlanması,

#### Tehditler:

-

### 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 değerlendirme 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 <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Değer (TL)
1	-	7	21	Ofis	-	110	68.525 TL	~7.540.000 TL
2	-	7	22	Ofis	-	110	68.525 TL	~7.540.000 TL
<b>TOPLAM</b>								<b>15.080.000 TL</b>

## 7. SONUÇ

### Sorumlu Değerleme Uzmanı Sonuç Cümlesi

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


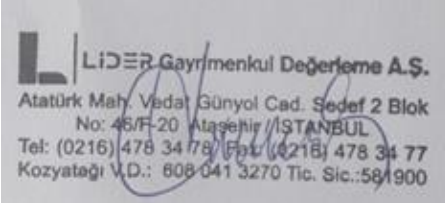
### Nihai Değer Takdiri;

Değerleme konusu taşınmazların 30.06.2022 tarihi itibariyle;

Yasal durum adil piyasa değeri (peşin);

YASAL DURUM DEĞER TABLOSU					
Blok	Kat	BB No	Nitelik	Değer (TL) KDV HARIÇ	Değer (TL) KDV DAHİL
-	7	21	Ofis	7.540.000 TL	8.897.200 TL
-	7	22	Ofis	7.540.000 TL	8.897.200 TL
				15.080.000 TL	17.794.400 TL

Olarak takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı <b>Engin AKKOÇ</b> SPK L.No: 400244	Sorumlu Değerleme Uzmanı <b>Halil İbrahim Bektaş</b> SPK L.No: 400515
	

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

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

## EKLER

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

**EK1 : ONAYLI TAPU KAYIT BELGESİ**

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 11/20
Zemin No	: 24922697	Yüzölçüm	: 4.699,95 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/SARIYER	Ana Tap. Nitelik	: KARGIR BINA
Kurum Adı	: Sarıyer TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: -/7/- (Bağ.Böl.No: 21)
Mahalle / Köy Adı	: MAYAZAĞA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 100000/10000000
Mevki	: ŞİŞLİ-B-DERE	Bağ.Böl. Nitelik	: OFİS
Çift / Sayfa No	: 90 / 8935		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	YÖNETİM PLANI:28/09/2005		-	--
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR 13/01/1997 T. Y:69		13/01/1997 - 69	--
Beyan(AT)	Bu gayrimenkul mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		02/01/2008 - 41	--
Beyan(AT)	...derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (Başlama Tarihi:18/05/2021 Süre:)		18/05/2021 - 8573	--

EKLENTİ BİLGİLERİ			
Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye
2087792	Gara	(E.83 VE B4) NOLU GARAJLAR	-

Rapor Tarihi / Saati : 30.06.2022 10:16

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
56696059	GİZLİNŞAAT YATIRIMLARI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat Karşılığı - Temlik - 06/02/2007 - 1337/Satış - 25/12/2007 - 18033	
58545545	SUMMA TURİZM YATIRIMÇILIK ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 25/12/2007 - 18033	Satış ve İpotek - 07/06/2013 - 11056
240395114	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış ve İpotek - 07/06/2013 - 11056	--

S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
İrtifak	M İSTANBUL BELEDİYESİ SULAR İDARESİ LEHİNE HARİTASINDA GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 15 M KORUMA BİNDİNDİ İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarihi:18/05/2001 Süre:)	İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	18/05/2001 - 4290	--
Şerh	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. G.MÜD.LEHİNE KİRA ŞERHİ 07/12/2006 TARİH 15012 Y.	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	07/12/2006 - 15012	--

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 11/20
Zemin No	: 24922798	Yüzölçüm	: 4.699,95 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/SARIYER	Ana Tap. Nitelik	: KARGIR BINA
Kurum Adı	: Sarıyer TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: -/7/- (Bağ.Böl.No: 22)
Mahalle / Köy Adı	: MAYAZAĞA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 100000/10000000
Mevki	: ŞİŞLİ-B-DERE	Bağ.Böl. Nitelik	: OFİS
Çift / Sayfa No	: 90 / 8936		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	YÖNETİM PLANI:28/09/2005		-	--
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR 13/01/1997 T. Y:69		13/01/1997 - 69	--
Beyan(AT)	Bu gayrimenkul mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		02/01/2008 - 41	--
Beyan(AT)	...derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (Başlama Tarihi:18/05/2021 Süre:)		18/05/2021 - 8573	--

EKLENTİ BİLGİLERİ			
Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye
2087793	Gara	(E.85 VE 86) NOLU GARAJLAR	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
56696071	GİZLİNŞAAT YATIRIMLARI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat Karşılığı - Temlik - 06/02/2007 - 1337/Satış - 25/12/2007 - 18033	
58545546	SUMMA TURİZM YATIRIMÇILIK ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 25/12/2007 - 18033	Satış ve İpotek - 07/06/2013 - 11056
240395115	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış ve İpotek - 07/06/2013 - 11056	--

S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
İrtifak	M İSTANBUL BELEDİYESİ SULAR İDARESİ LEHİNE HARİTASINDA GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 15 M KORUMA BİNDİNDİ İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarihi:18/05/2005 Süre:)	İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	18/05/2005 - 4290	--
Şerh	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. G.MÜD.LEHİNE KİRA ŞERHİ 07/12/2006 TARİH 15012 Y.	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	07/12/2006 - 15012	--

Rapor Tarihi / Saati : 30.06.2022 10:16



## EK2 : İMAR DURUM BELGESİ



T.C.  
SARIYER BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-24635399-492-86866  
Konu : İmar Durumu

25.07.2022

LDR TURİZM A.Ş.  
Maslak Mah. Eski Büyükdere Cd. Sokak Kapı:7 Daire:55  
Sarıyer/İstanbul

İlgi : 29/06/2022 tarih ve 73002 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçe ile Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 1 Ada, 118 Parsel, 11 Ada, 20 Parsel, 10622 Ada 2 Parsel ve 10643 Ada, 1 Parsel sayılı yerlerin imar durumunun bildirilmesi istenilmektedir.

1 Ada, 118 Parsel sayılı yer; 17.01.2015 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli-Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı ve 12.01.2018 tasdik tarihli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 1 Ada, 110-33-80-112-118-119-120 ve 148 parsellerin bir kısmına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine göre; kısmen "E:2.30, TAKS:0.40", yapılanma şartlarında "T1" ile tanımlanan "TİCARET ALANI" lejantında kısmen "YEŞİL ALAN", kısmen de "YOL" alanında kalmaktadır.

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

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

Ancak, 1 Ada, 118 Parsel ve 11 Ada, 20 Parselleri kapsayan plan bütününde "TİCARET" alanlarına ilişkin İstanbul 2. İdare Mahkemesinin 07.01.2022 tarih Esas No: 2021/1660 ve Karar No: 2022/46 sayılı iptal kararına istinaden bu aşamada imar uygulaması yapılamamaktadır.

10622 Ada, 2 Parsel sayılı yer; 03/12/2018 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı'nda; "TİCARET + TURİZM + KONUT" alanında kalmakta iken, 03/12/2018 onay tarihli İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları İstanbul 13. İdare Mahkemesinin 29/04/2021 tarihli ve Esas No:2019/435 ve Karar No: 2021/800 sayılı kararı ile iptal edildiğinden imar uygulaması yapılamamaktadır.

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

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

Plan notu Genel hükümler bölümü 4.3 maddesine göre; "Alan bütününde EBT alanları oranı min.

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

[R:6371170]

Doğrulama Kodu : 97055

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

Pınar Mahallesi, Günyüzü Caddesi, No: 2 Sarıyer/İstanbul

Telefon No: 444 1 722

Faks No: (0212) 338 40 35

Keş Adresi:

e-Posta:

İnternet Adresi: [www.sariyer.bel.tr](http://www.sariyer.bel.tr)

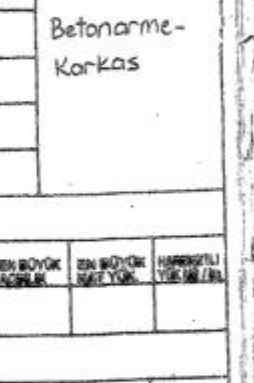
Bilgi için e-Ayşe YALÇIN AĞMA

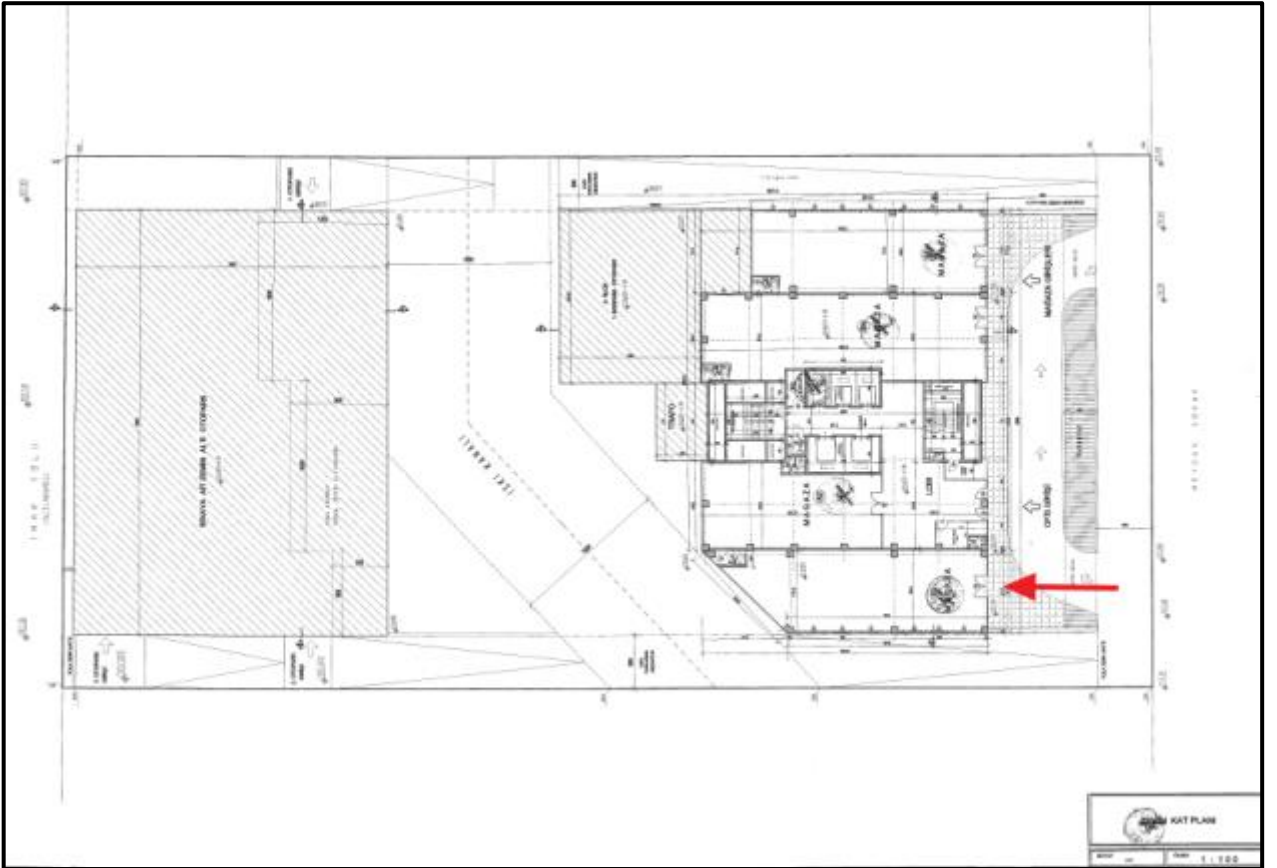
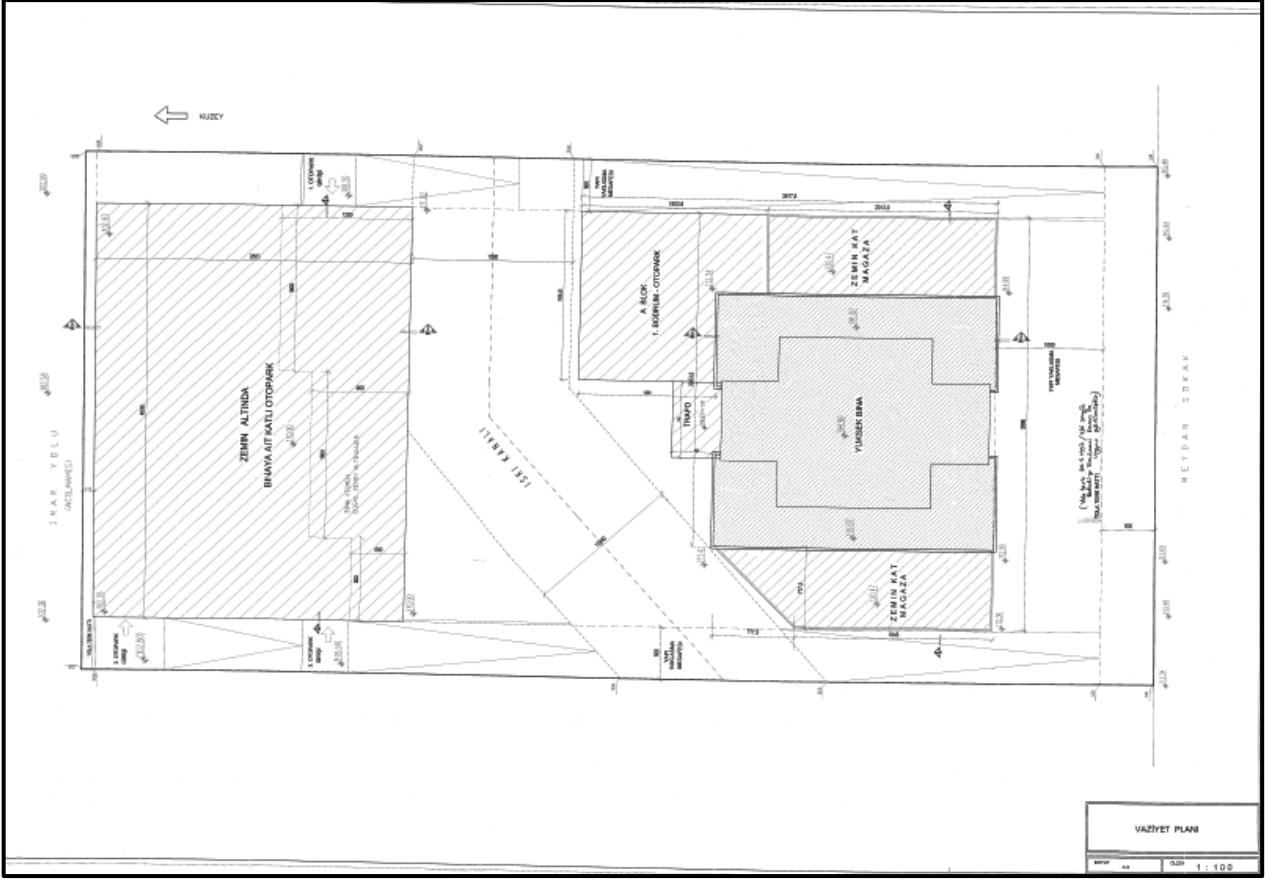
ELEKTRONİK İMZALADIR

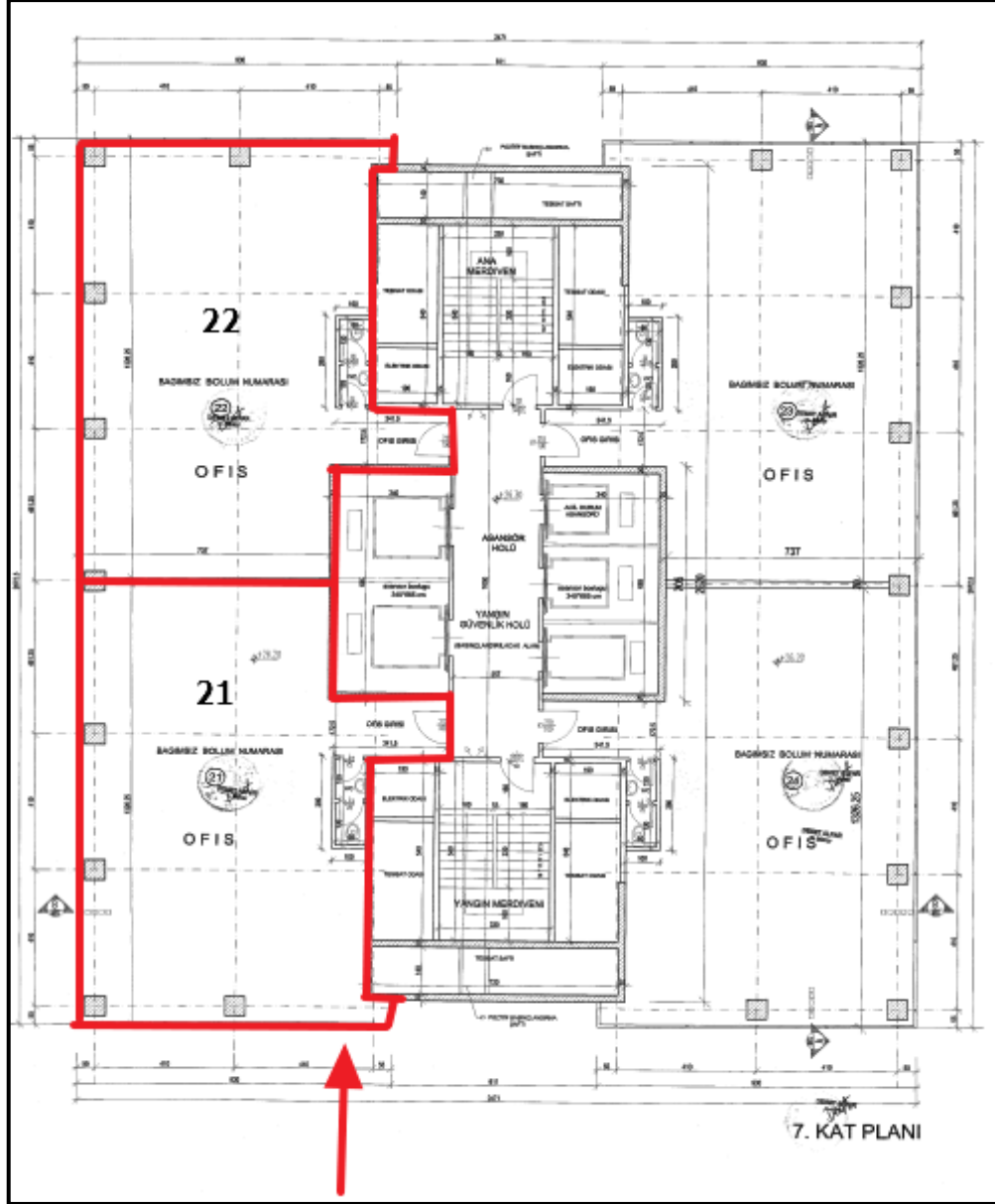
Raportör





<b>YAPININ SAHİBİ</b>		MOİZ KOHEN - JAK VENTURA ve ÖRT.				
<b>KULLANMA AMACI</b>		Büro - Mağaza				
<b>PROJE NO.</b>	<b>ADI SOYADI</b>	<b>UNVANI</b>	<b>ODA SIC.</b>	<b>ODA BEL.</b>	<b>BEL. SIC.</b>	<b>İMZA</b>
MİMARİ	CAN ELGİZ	Dr. Mimar	5453	34-1349	7	
STATİK						
<b>ODA VİZE</b>						
<b>STATİK</b>		<b>MİMARİ</b>		<b>ŞİŞLİ BELEKİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ</b>		
				T.No: 36 Tasfi Hükümleri		
AZİYET PLANI YERİNE ve ÇAPINA UYGUNDUR. PROJE MÜELLİFİNİN İZİNİ DIŞINDA HİÇBİR DEĞİŞİKLİK YAPILAR						
<b>STATİK PROJİYİ KONTROL EDENİN ADI SOYADI</b>		<b>MİMARİ PROJİYİ KONTROL EDEN RAPORTÖR</b>				
		<b>RUHSAT BÜRO SEF</b>				
<b>YAPININ YERİ</b>	İSTANBUL				<b>YAPININ CİNSİ</b>	
<b>İLÇESİ</b>	ŞİŞLİ				Betonarme- Karkas	
<b>MAHALLESİ</b>	AYAZAĞA					
<b>SOKAĞI</b>	MEYDAN					
<b>PAFTA NO</b>	2					
<b>ADA NO</b>	11					
<b>PARSEL NO</b>	20					
<b>UYGULAMA ESASLARINA GÖRE</b>						
<b>MİMARİ HİZMET SINFI</b>	<b>STATİK HİZMET SINFI</b>	<b>MALİYET SINFI</b>	<b>İSİT SINFI</b>	<b>ALAN SINFI</b>	<b>İNŞAAT SINFI</b>	<b>TARİHİ SINFI</b>
<b>ARSANIN</b>						
<b>BELEDİYESİ</b>	<b>İLÇESİ</b>	<b>MAHALLESİ</b>	<b>SOKAĞI</b>	<b>PAFTA</b>	<b>ADA</b>	<b>PARSEL İ.M.D.T.</b>
ŞİŞLİ	ŞİŞLİ	AYAZAĞA	MEYDAN	2	11	20
<b>BELEDİYE ONAYLARI</b>						





## YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

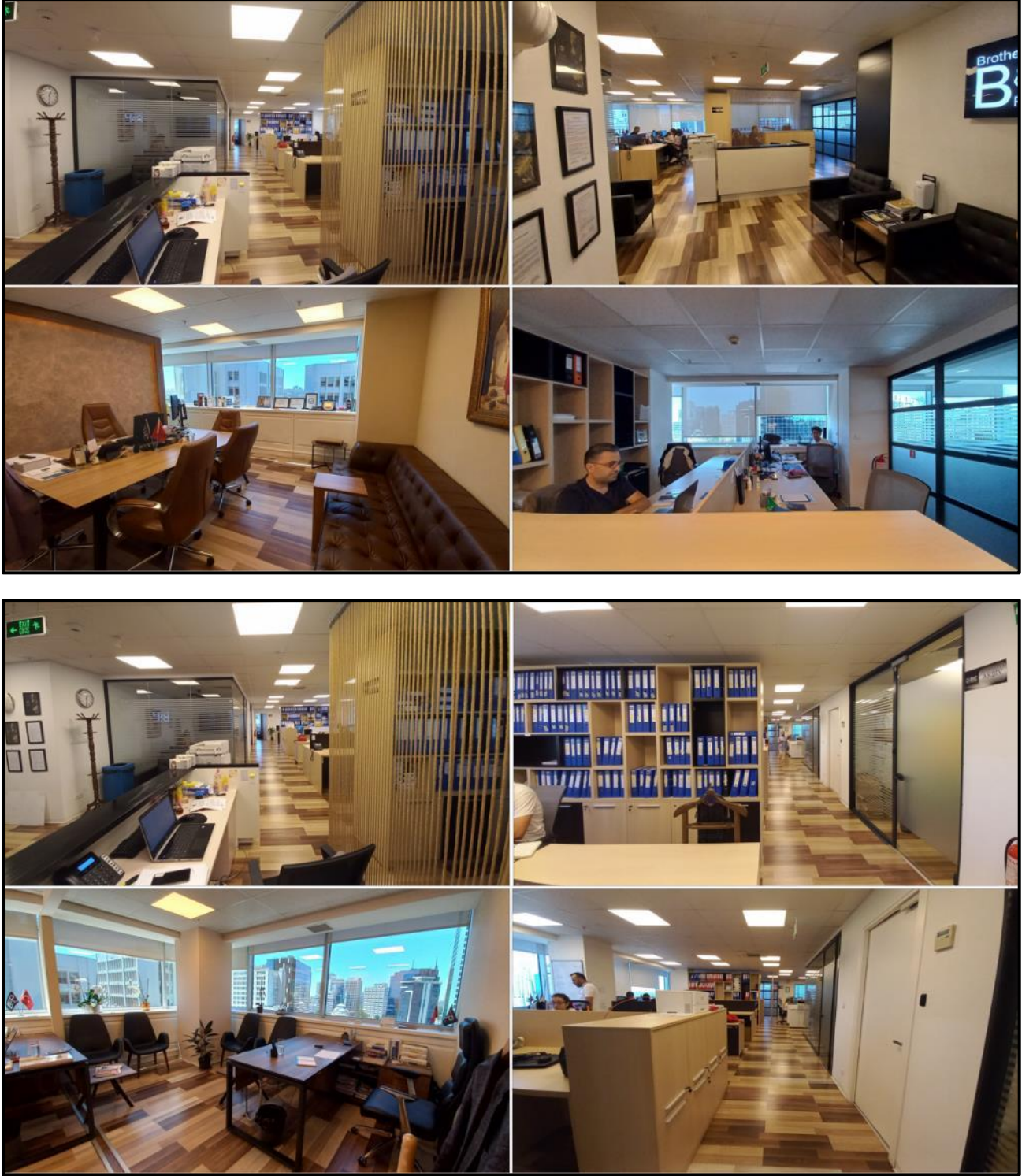
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ													
1. Belgeyi veren kurum <b>ŞİŞLİ BELEDİYESİ</b>			3. Belginin veriliş amacı Kısmi Kullanma İzin <input checked="" type="checkbox"/> Tam Kullanma İzin <input type="checkbox"/>			10. Belginin onay tarihi		11. Belge no <b>7933</b>					
2. Belge verilen yapının adresi <b>İSTANBUL</b> İlçe <b>ŞİŞLİ</b> Büyük Köy Belediye <b>ŞİŞLİ</b> Mahalle <b>AYAZAGA</b> Mahalle tanımlı kodu Meydan, bulvar, cadde, sokak, köyü adı <b>MEYDAN</b> Cadde/Sokak tanımlı kodu Etiler adı 3. Pafta no <b>2</b> 4. Ada no <b>11</b> 5. Parsel no <b>20</b> 6. Blok no			12. Belgeye esas ruhsat türü <input checked="" type="checkbox"/> 1. Tam yapı <input type="checkbox"/> 2. Hisseli <input type="checkbox"/> 3. İnançlı <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 5. Kat katları <input type="checkbox"/> 6. İnce <input type="checkbox"/> 7. Diğer <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 9. Doğru <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 11. Geliştirme <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13. Fesih <input type="checkbox"/> 14. Mülkiyet <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 15. Elektrik hat <input type="checkbox"/> 16. İnce değişikliği <input type="checkbox"/> 17. İçerik değişikliği <input type="checkbox"/> 18. Bahçe düzeni <input type="checkbox"/> 19.			13. İlk yapı ruhsatı tarihi <b>19.03.2005</b>		14. İlk yapı ruhsatı no <b>1-45</b>		15. Son yapı ruhsatı tarihi		16. Son yapı ruhsatı no	
7. Kısmi kullanma izni ile belge verilen bağımsız bölümün 8. Dahil önce ilgili kısımların izin alan bağımsız bölüm no			23. Zemin etekli onay tarihi			24. CED raporu onay tarihi		25. Tapu sicil belgesi tarihi		26. Tapu sicil belgesi no			
9. Tapu Mülkiyeti Sicil No			27. Tapu Mülkiyeti Sicil No			28. Parselasyon planı onay tarihi		29. Parselasyon planı onay tarihi		30. Parselasyon planı no			
Yapı Sahibinin 31. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no <b>MUZİ KOHEN VE HISS.</b> 32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı 33. Vergi kimlik no 34. Adres <b>HALKALI CAD. 67 SEFAKÖY</b>			Yapı Müteahhidinin 36. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no <b>GİZ İNŞ. YAT. TİÇ. A.Ş.</b> 37. Oda sicil no <b>351856</b> 38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı <b>MASLAK</b> 41. Sigorta sicil no 42. Sığortası tarihi 43. Sığortası no 44. Sicil adresi <b>MEYDAN SOK. 22/32 MASLAK</b>			Şantiye Şefinin 47. Adı soyadı, unvanı 48. TC kimlik no 49. Oda sicil durumu belgesi no 50. Sigorta sicil no 51. Sığortası tarihi 52. Sığortası no 53. Adres 54. İmza							
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler 55. Kullanma izninde görev yapmayan bağımsız bölümlerin ve ortak alanları <b>MAGAZA 5</b> <b>BÜRO 80</b> Toplam <b>85 22622</b>				Yapı ile İlgili Özellikler 58. Sınır yapı sayısı <b>85</b> 59. Toplam yapı sayısı <b>85</b> 60. Yapının yer kotu alt kat sayısı <b>AB1=3 AB1=5</b> 61. Yapının yer kotu üst kat sayısı <b>21</b> 62. Yapının yer kotu alt yüksekliği (m) <b>H=77,40</b> 63. Yapının yer kotu üst yüksekliği (m) 64. Yapının toplam yüksekliği (m) 65. Yapının ana kat sayısı <b>3</b> 66. Yapının alt kat sayısı <b>B</b> 67. Yapının toplam kat sayısı <b>359</b> 68. Yapının toplam alanı (m <sup>2</sup> ) 69. Yapının toplam alanı (m <sup>2</sup> ) 70. Yapının toplam alanı (m <sup>2</sup> ) 71. Yapının toplam alanı (m <sup>2</sup> ) 72. Yapının toplam alanı (m <sup>2</sup> ) 73. Yapının toplam alanı (m <sup>2</sup> ) 74. Yapının toplam alanı (m <sup>2</sup> ) 75. Yapının toplam alanı (m <sup>2</sup> ) 76. Yapının toplam alanı (m <sup>2</sup> ) 77. Yapının toplam alanı (m <sup>2</sup> ) 78. Yapının toplam alanı (m <sup>2</sup> ) 79. Yapının toplam alanı (m <sup>2</sup> ) 80. Yapının toplam alanı (m <sup>2</sup> ) 81. Yapının toplam alanı (m <sup>2</sup> ) 82. Yapının toplam alanı (m <sup>2</sup> ) 83. Yapının toplam alanı (m <sup>2</sup> ) 84. Yapının toplam alanı (m <sup>2</sup> ) 85. Yapının toplam alanı (m <sup>2</sup> ) 86. Yapının toplam alanı (m <sup>2</sup> ) 87. Yapının toplam alanı (m <sup>2</sup> ) 88. Yapının toplam alanı (m <sup>2</sup> ) 89. Yapının toplam alanı (m <sup>2</sup> ) 90. Yapının toplam alanı (m <sup>2</sup> ) 91. Yapının toplam alanı (m <sup>2</sup> ) 92. Yapının toplam alanı (m <sup>2</sup> ) 93. Yapının toplam alanı (m <sup>2</sup> ) 94. Yapının toplam alanı (m <sup>2</sup> ) 95. Yapının toplam alanı (m <sup>2</sup> ) 96. Yapının toplam alanı (m <sup>2</sup> ) 97. Yapının toplam alanı (m <sup>2</sup> ) 98. Yapının toplam alanı (m <sup>2</sup> ) 99. Yapının toplam alanı (m <sup>2</sup> ) 100. Yapının toplam alanı (m <sup>2</sup> )									
Yapının Teknik Özellikleri 99. Temeller 100. Duvarlar 101. Çatılar 102. İçerik 103. Elektrik 104. Su tesisatı 105. Kanalizasyon 106. Havalandırma 107. Isınma tesisatı 108. Ses yalıtımı 109. Yangın güvenliği 110. Diğer teknik özellikler				Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin 94. Belge tarihi <b>27.12.2007-3185</b> 95. Belge no 96. Blok no 97. Bağımsız bölüm no <b>Tevfik İskan</b>									
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin				Konut ile İlgili Özellikler 98. Konutun yapıldığı alanın toplam alanı									

#### EK 4: FOTOĞRAFLAR









## EK5 : SPK LİSANS VE TECRÜBE BELGESİ

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASAŞI  
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.



İlky ARIKAN  
GENEL SEKRETER



TSPAKB  
Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği  
KURULUŞ: 2001



E.Nevzat ÖZTANGUT  
BİRLİK BAŞKANI



**TDUB**  
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ  
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

### 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

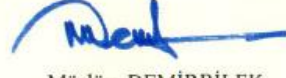
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Şicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Engin AKKOÇ**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



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.




Doruk KARŞI  
Genel Sekreter



Şinasi BAYRAKTAR  
Başkan

**EK6 : TAPU SENETLERİ**

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf		
	İlçesi	ŞİŞLİ						
	Mahallesi	M.AYAZAĞA						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkil	ŞİŞLİ-B. DERE		Yüzölçümü				
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği			ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
2	11	20	KARGIR BİNA				4.699,95	m <sup>2</sup>
Sınırı	Planındadır		Zemin Sistem No : 2492269					
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>		
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.	
1.600.000,00		OFİS		100000/10000000		7	21	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı SUMMA TURİZM YATIRIMCILIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ adına Satış ve İpotek işleminden. EKLENTİ : (E-83 VE 84) NOLU GARAJLAR YÖN.PLANI:YÖNETİM PLANI:28/09/2005 M:İSTANBUL BELEDİYESİ SULAR İDARESİ LEHİNE HARİTASINDA GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 15 M KURUMA BİNDİRİLMİŞ İRTİFAK HAKKI LEHTAR: İSTANBUL BELEDİYESİ ALEYHTAR :LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ YEVMİYE :18/05/2001 - 4290						
	Sahibi	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		11056	90	8935		07/06/2013	Cilt No.	
Sahife No.		Siciline İşgünülmüştür Yılmaz ÇEBİTAK Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih		NOT : * Mülkiyet gayri ayni haklar ile eşitler için tapu kütükleri müfessal edilmelidir. ** Tapu Kanunu Hükümlerine göre adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.					Tarih	
D.M.O Basım İlg. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.					Stok No 199	

ANA GAYRİMENKULÜN		İl		İstanbul		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf					
		İlçe		Şişli		T.C. Cumhurbaşkanlığı							
		Mahalle		MAYAZAĞA		T.C. Cumhurbaşkanlığı							
		Köy				T.C. Cumhurbaşkanlığı							
		Sokağı				T.C. Cumhurbaşkanlığı							
		Mevki		ŞİŞLİ B. DERE		T.C. Cumhurbaşkanlığı							
		Pafta No.		Ada No.		Niteliği		Yüzölçümü					
				Parsele No.				ha m² dm²					
		2	11	20	KARGIR BINA			4.699,95 m²					
Sınırı		Planındadır											
		Zemin Sistem No : 24922798											
KAT MÜLKİYETİ		<input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.		Kat No.		Bağımsız Blm. No.			
1.600.000,00		OES		100000/1000000 -		7		22					
Edinme Sebebi		Tamamı SUMMA TURİZM YATIRIMCILIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ adına Satış ve İpotek işleminden. EKLENTİ : (E:85 VE 86) NOLU GARAJLAR YÖN.PLANI -YÖNETİM PLANI:28/09/2005 M:İSTANBUL BELEDİYESİ SULAR İDARESİ LEHİNE HARİTASINDA GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 15 M KORUMA BANTINDA İRTİFAK HAKKI LEHTAR: İSTANBUL BELEDİYESİ ALEYHTAR :LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ YEVMİYE :18/05/2005 - 4290											
Sahibi		LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ								Tam			
Geldisi		Yevmiye No.		Cilt No.		Sahife No.		Sıra No.		Tarihi		Gittisi	
Cilt No.		11056		90		8936				07/06/2013		Cilt No.	
Sahife No.												Sahife No.	
Sıra No.												Sıra No.	
Tarih												Tarih	
		NOT : * Mülkün gayri erfi satış ile parçalar için tapu kütüphanesi istenmelidir. ** Bölgesel Korumalı Mülkleri gözetilerek adına devredilebilir ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.											

D.M.O Basım İş. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199