

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

LDR TURİZM AŞ.

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

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

TARİH: 27.07.2022

RAPOR NO: 2022-OZ-136

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	LDR TURİZM AŞ.
Dayanak Sözleşmesi	24.06.2022 tarihli Sözleşme.
Rapor Tarihi/Sayısı ve Konusu	27.07.2022 tarih ve 2022-OZ-136 sayılı Rapor. İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, 10622 ada 183.484,18 m ² yüzölçümlü 2 no.lu parselde kain, T4 Blok, 89 Bağımsız Bölüm Numaralı Ofis ve İşyeri nitelikli Taşınmazın 30.06.2022 tarihi itibarıyla adil piyasa değeri (peşin) takdiri amacıyla hazırlanmıştır.
Gayrimenkulün Adresi	Maslak Mahallesi, Taşyoncası Sokak, Maslak 1453 Sitesi, T4 Blok, No: 1U, BB: 89, Sarıyer/ İstanbul (UAVT: 1105100794)
Gayrimenkulün Kullanımı	1 Adet Ofis Nitelikli Taşınmaz
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, 10622 ada 183.484,18 m ² yüzölçümlü 2 no.lu parselde kain, T4 Blok, 89 Bağımsız Bölüm Numaralı Taşınmazın Tapu Bilgileri "3.3.1.1 Tapu Bilgileri" Bölümünde Belirtilmiştir.
İmar Durumu	Sarıyer Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 25.07.2022 tarih, E-24635399-492.86866 sayılı imar durum yazısında; 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 " Ticaret+Turizm+Konut " alanında kalmakta iken, 03/12/2018 onay tarihli İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları İstanbul 13. İdare Mahkemesinin 29.04.2021 tarihli ve Esas No: 2019/435 ve Karar No: 2021/800 sayılı kararı ile iptal edildiğinden imar uygulaması yapılamamaktadır.
Resmi Evrak	Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde taşınmazın dosyası incelenmiştir. Taşınmazların içinde yer aldığı; T4 Blok için; 02.03.2012 tarih 1-28 sayı ile Yeni Yapı Ruhsatı, 25.08.2016 tarih, 66/27 sayı ile Tadilat Ruhsatı ve 22.01.2018 tarih, 06 sayı ile Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) düzenlenmiştir. 5/A yapı sınıfında, 16 kat yol seviyesi altında, 1 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 17 Katlı binada 256 adet ofis ve işyeri için ortak alanları ile beraber toplam 48.561,87 m ² kapalı alana sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazın 30.06.2022 tarihi itibarıyla Yasal durum adil piyasa değeri (peşin);

YASAL DURUM DEĞER TABLOSU					
Blok	Kat	BB No	Nitelik	Değer (TL) KDV HARİÇ	Değer (TL) KDV DAHİL
T4	10.Bodrum	89	Ofis ve İş Yeri	5.945.000 TL	7.015.100 TL

Olarak takdir edilmiştir.

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

İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ	2
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1.Değerleme Kuruluşu Bilgileri	6
2.2.Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	6
2.3.Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ	7
3.1.Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu	7
3.2 Gayrimenkullerin Çevresel Özellikleri	7
3.3 TAPU KAYIT BİLGİLERİ	9
3.3.1 Tapu Bilgileri	9
3.3.2 Tapu İncelemesi	10
3.3.3 Tapu Kayıtlarında Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler	10
3.3.4 Tapu Kayıtları Açısından Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Fonları ya da Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş	10
3.4. GAYRİMENKULÜN YASAL İZİNLER, KISITLAMALAR, İMAR DURUMU VE PROJE BİLGİLERİ	10
3.4.1. Ruhsat Ve Proje Bilgileri	10
3.4.2. Yapı Denetimi Bilgileri	11
3.4.3. İmar Durumu Bilgileri	11
3.4.4. İmar Durumunda Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler (İmar Durumundaki Değişiklikler Ve Kamulaştırma Vs.)	11
3.4.5.Yasallığına İlişkin Evrakın Mevcudiyeti Bilgisi	12
3.4.6. İmar Bilgileri Açısından Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Fonları ya da Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş	13
3.4.7. Geliştirilen Projeye Dayanan Değerle İlgili Bilgi Ve Varsayımlar	13
3.4.8. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler (kat karşılığı, satış vaadi vs.)	13
3.4.9. Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi	13
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ VE YERİNDE TESPİTLER	14
4.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR, PİYASA ANALİZİ	15
4.1.1.Genel Ve Sosyo Ekonomik Veriler	21
4.1.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	23
4. 1. 2. 1. İl	23
4. 1. 2. 2. İlçe	24
4. 2. GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	27
4. 2. 1. Ruhsat vs. Yasallığına Aykırı İmalatlarla İlgili Bilgiler	28
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	29
4. 2. 3. Taşınmazın değerlendirme tarihi itibari ile hangi amaçla kullanıldığı bilgisi	29

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BU YÖNTEMLERLE ULAŞILAN SONUÇLAR	29
5.1 Pazar (Piyasa Değeri) Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma)	30
Emsaller	30
Emsaller ve taşınmazın konumunu gösterir kroki	31
Emsaller Ve Yorumlanması	31
5.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı	32
5.3 Gelir Kapitalizasyon Metodu	32
5.4 Diğer tespit ve analizler	32
Gayrimenkulün değerine etki eden faktörler ve değer tespiti	33
Değer Tespitini Olumlu Ve Olumsuz Etkileyen Faktörler	33
Fırsatlar Ve Tehditler Analizi	33
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ	33
7. SONUÇ	34
EKLER	34

1. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI VE TÜRÜ	:	Bu rapor, LDR TURİZM A.Ş.'nin 24.06.2022 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 27.07.2022 tarihinde, 2022-OZ-136 rapor numarası ile; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, 10622 ada 183.484,18 m ² yüzölçümlü 2 no.lu parselde kain, T4 Blok 89 Bağımsız Bölüm Numaralı ofis ve işyeri nitelikli, LDR Turizm Anonim Şirketi mülkiyetinde yer alan taşınmazın 30.06.2022 tarihi itibariyle adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.
DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLARIN VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ BİLGİLERİ	:	Bu değerlendirme raporu; gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanı Engin AKKOÇ ve sorumlu değerlendirme uzmanı Halil İbrahim BEKTAŞ tarafından hazırlanmıştır.
DEĞERLEME TARİHİ	:	24.06.2022-25.07.2022
DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN TARİHİ VE NUMARASI	:	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.
RAPORUN, SERİ: III NO:62.3 SAYILI SPK TEBLİĞİ'NİN 1. İNCİ MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	İş bu rapor; Seri: III No: 62.3 sayılı SPK Tebliği'nin 1inci maddesinin 2. Fıkrası kapsamında tanzim edilmiştir.
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GEÇMİŞTE DÜZENLENMİŞ RAPOR BİLGİLERİ	:	Şirketimizce konu taşınmaz için 01.11.2021 tarih ve 2021-OZ-153 sayılı Raporda taşınmazların 30.09.2021 tarihli değerleri; T4 blok 89 b.b. nolu taşınmaz için KDV Hariç 2.535.000 TL, KDV Dahil 2.991.300 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 taşınmazın; 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.

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

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

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

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

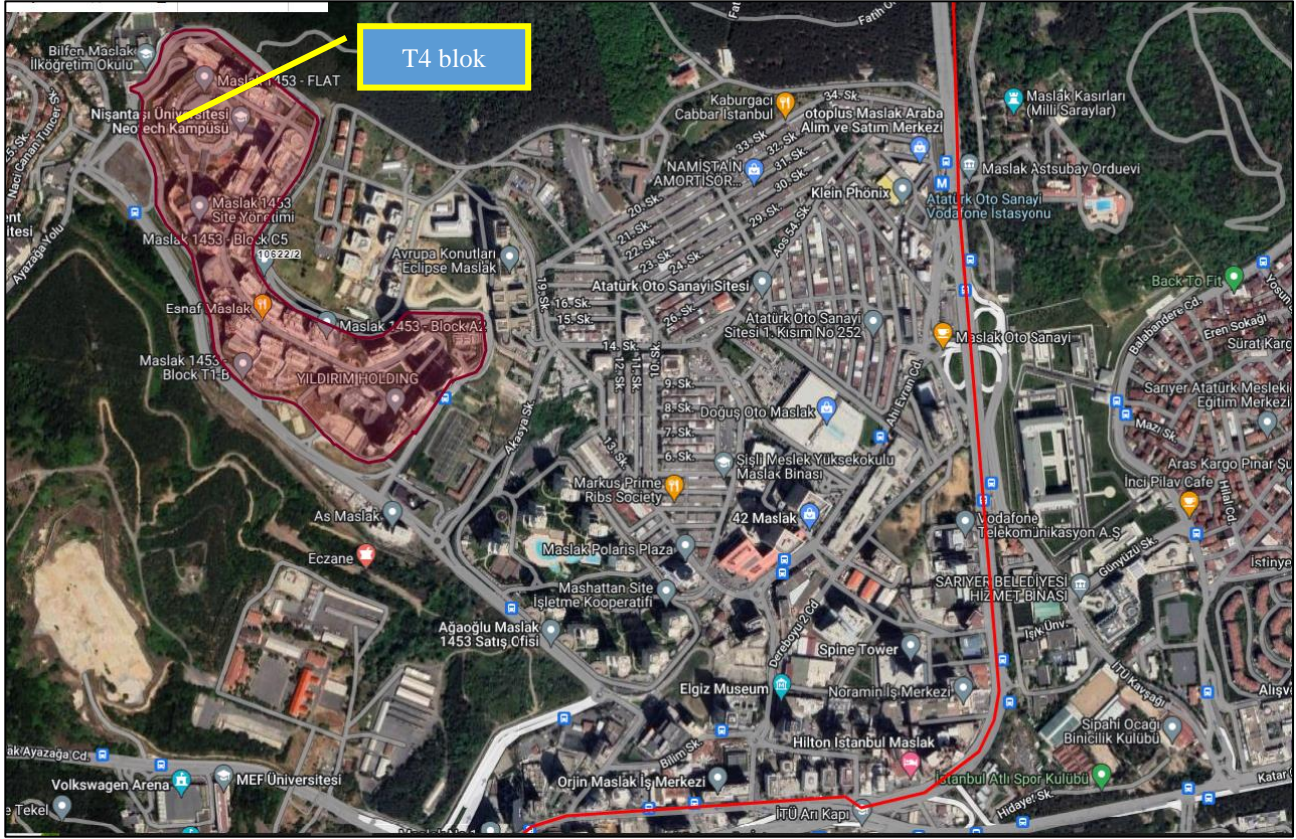
3.1. Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu

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

Harita



41.119133, 29.007406

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	:	93350145
SAHİBİ ve HİSSESİ	:	LDR Turizm Anonim Şirketi (1/1)
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Sarıyer
MAHALLESİ	:	M. Ayazağa
KÖYÜ	:	-
MEVKİİ	:	-
SOKAĞI	:	-
PAFTA NO	:	1-2
ADA NO	:	10622
PARSEL NO	:	2
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	37 Adet Betonarme Bina Ve Arsası
ARSA ALANI	:	183.484,18
BLOK	:	T4
KAT NUMARASI	:	10.Bodrum
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	89
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	:	Ofis Ve İş Yeri
ARSA PAYI	:	128/800186
CİLT	:	264
SAYFA	:	26081
TARİH	:	23.11.2018
YEVMIYE	:	12805
TAPU CİNSİ	:	Kat Mülkiyeti

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 : 26.09.2016
- Kİ dan KM ne Çevrilmiştir. (03.03.2017- 2168)
- Kİ den KM ne Çevrilmiştir. (12.03.2018- 2576)
- Eklenti: Depo: 10. Bodrum katta 145 nolu depo 06.10.2016- 9878

Rehinler Hanesi:

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

Şerhler Hanesi:

- 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (05.06.2012 tarihinden başlamak üzere 99 yıllığı 1 TL bedelle TEDAŞ lehine) (Başlama Tarih: 05.06.2012 Süre: 99 Yıl) (20.06.2012- 10594)
- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 Yıl Müddetle 99 Yıllığı 1 TL Bedelle Kira Şerhi) (Başlama Tarih: 05.11.2015 Süre: 99 Yıl) (27.01.2016- 827)

3.3.3 Tapu Kayıtlarında Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler

Tapu kayıtlarında son 3 yıl içerisinde 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 ve Sarıyer Tapu Müdürlüğünde incelemeler yapılmıştır.

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

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

Emlak Konut GYO AŞ'nin, Sarıyer Belediye Başkanlığı'na TC İstanbul 6. İdare Mahkemesi kanalı ile açmış olduğu 26.02.2021 tarih, 2021/263 Esas No, 2021/277 Karar No'lu Kararında "Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 10622 ada, 1 parsel sayılı taşınmazda inşa edilen yapıların, ruhsatlarının dayanağı imar planlarının yargı kararı ile yürütmesinin durdurulduğundan bahisle, seviyelerinin tespit edilerek inşai faaliyetten men edilmesine ilişkin 13/11/2015 tarihli tutanağın ve inşai faaliyetlerin durdurulması gerektiğinin bildirilmesine ilişkin 17/11/2015 tarih ve 4422 sayılı Sarıyer Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü işleminin somut olaya, maddi gerçeğe ve hukuka aykırı olduklarından bahisle iptali istemi ile açılan davada, Hukuka aykırılığı saptanmış olan planlara göre düzenlenen yapı ruhsatlarının iptal edilmemiş olması, yapıların inşai faaliyetlerinin durdurulmasına engel

teşkil etmeyeği, bu durumda; uyuşmazlık konusu parselde, yürürlükte olduğu dönemde geçerli olan imar planları uyarınca düzenlenen yapı ruhsatları ile inşa edilmekte olan yapıların, ruhsatlarının dayanağı imar planları hakkında verilen yargı kararı üzerine, seviyelerinin tespit edilmesi ve tedbir amacıyla inşaatlarının durdurulmasına ilişkin işlemlerde hukuka aykırılık bulunmadığı belirtilmiştir. Açıklanan nedenle davanın reddi yönünde karar verildiği görülmüştür.

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

Değerleme konusu:

T4 Blok, 89 B.B. Nolu “Ofis ve İş Yeri” Nitelikli Taşınmaz; onaylı projesinde, 10. Bodrum katta bina giriş yönüne göre ön orta cephede yer almaktadır. Onaylı projesinde; ofis, banyo, teras alanlarından oluşmakta olup, brüt; 110 m²dir.

3.4.2. Yapı Denetimi Bilgileri

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

3.4.3. İmar Durumu Bilgileri

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

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 “**Ticaret+Turizm+Konut**” alanında kalmakta iken, 03/12/2018 onay tarihli İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları İstanbul 13. İdare Mahkemesinin 29.04.2021 tarihli ve Esas No: 2019/435 ve Karar No: 2021/800 sayılı kararı ile **iptal edildiğinden** imar uygulaması yapılamamaktadır.

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

03.12.2018 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı'nda “**Ticaret+Turizm+Konut**” alanında kalmakta iken, 03.12.2018 onay tarihli İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları İstanbul 13. İdare Mahkemesinin 29.04.2021 tarihli ve Esas No: 2019/435 ve Karar No: 2021/800 sayılı kararı ile iptal edildiğinden imar uygulaması yapılamamaktadır.

3.4.5.Yasallığına İlişkin Evrakın Mevcudiyeti Bilgisi

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

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

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

- Rapora konu gayrimenkullerden 10640 ada 2 parsel, 09.11.2016 tarihinde 10640 ada 1, 10623 ada 2 ve 1 ada 155 parselin imar uygulaması işleminden oluşmuştur.10640 ada 1 parsel 16.06.2016 tarihinde 10622 ada 1 numaralı parselin imar uygulaması işleminden oluşmuştur.10622 ada 1 parsel ile 1 ada 145 numaralı parselin 26.01.2012 tarihli imar uygulaması işleminden 10623 ada 1, 10623 ada 2 ve 1 ada 155 numaralı parsellerle birlikte tescil edilmiştir.10622 ada 2 parselde 03.03.2017 ve 13.03.2018 tarihlerinde kat mülkiyeti kurulmuştur.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 03.12.2018 tarihli ve E.224144 sayılı yazısı ile; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin incelenerek 1. No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 97. Maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. Maddesi uyarınca 03.12.2018 tarihinde tadilen resen onaylanmıştır. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince 04.12.2018 tarihinden itibaren 1 ay süre ile Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ilan panosu ve internet sitesinde askıya çıkarılmıştır. Bu plan ile Ticaret+Tuzim +Konut Alanında mevcut kontur ve gabarinin korunacağı, yapı yükseklikleri için 25.08.2016 tarihli ruhsata göre işlem yapılacağı, Özel Eğitim Alanının Emsal:1,90 Yençok:5 kat olarak revize edildiği görülmüştür.
- Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgiye göre parsellerin bulunduğu bölgeye ait 1/1000 Ölçekli Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı, İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 20.03.2018 tarih 2016/1026 Esas 2018/542 Karar sayılı kararı ile iptal edilmiştir.
- İptal edilen plan, 19.01.2016 onaylı 1/1000 Ölçekli Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı'dır.
- İstanbul 10.İdare Mahkemesinde, (2016/1026 E.) İstanbul İli Sarıyer İlçesi Ayazağa gecekondu Önleme Bölgesi 19.01.2016 onaylı 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerinin iptali ve yürütmenin durdurulması talepli açılan davada 02.08.2016 tarihinde Yürütmeyi Durdurma isteminin reddine karar verilmiştir. Emlak Konut GYO. A.Ş. davaya davalı yanında müdahil olarak katılmıştır. 29.09.2017 tarihinde duruşma yapılmıştır. Mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmasına karar verilmiştir. 24.11.2017 tarihinde keşif yapılmıştır. 20.03.2018 tarihinde dava konusu planların iptaline karar verilmiştir. 09.05.2018 tarihinde istinaf talebinde bulunulmuş olup dava sürecinin devam ettiği Emlak Konut GYO. A.Ş.'den öğrenilmiştir.
- İstanbul 12. İdare Mahkemesinde, (2015/ 1354 E. 2017/1559 K) İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesinde bulunan 2 pafta 1 ada 20,4 ve 50 sayılı parseller /eski 1 ada 145 parsel ve imar uygulaması sonucu oluşan 10622 ada 1 parsel) için verilmiş olan inşaat ve tadilat ruhsatlarının, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiştir. Emlak Konut GYO. A.Ş. davaya davalı yanında müdahil olarak katılmıştır. 20.02.2016 tarihinde mahkeme yürütmenin durdurulması isteminin iptaline karar vermiştir. Davacı tarafın Yürütmeyi Durdurma kararına yapmış olduğu itiraz İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 1. Kurul tarafından 06.04.2016 tarihinde reddedilmiştir. Mahkeme 05.10.2017 tarihinde davanın reddine karar vermiştir. Davacı taraf istinaf talebinde bulunmuştur. Dava sürecinin devam ettiği Emlak Konut GYO. A.Ş.'den öğrenilmiştir.
- Danıştay 6. İdare Mahkemesinde (2012/4412 E. 2017/5830 K.) İstanbul İli, Şişli İlçesi, Maslak Mah. 2 pafta 1 ada 20, 49, 50 sayılı parsellerin 2011 tarihli 1/5000 ölçekli Revizyon İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali talepli davadır. . Emlak Konut GYO. A.Ş. davaya davalı yanında müdahil olarak katılmıştır. 26.03.2014 tarihinde mahkemece Yürütmeyi Durdurma kararı verilmiştir. 09.04.2014 tarihinde Yürütmeyi Durdurma kararına itiraz edilmiştir. 07.12.2015 tarihinde keşif ve bilirkişi incelemesine karar

verilmiştir. 11.12.2015 tarihinde inceleme karar verilmesi nedeniyle, Yürütmeyi Durdurma kararının kaldırılması talep edilmiştir. Mahkeme 29.02.2016 tarihinde talebin reddine karar vermiştir. 30.05.2016 tarihinde keşif yapılmıştır. TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi ve TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi'nin 19.01.2016 onaylı plana karşı İstanbul 4. İdare Mahkemesinin 2016/685 E. Sayılı dosyası ile açtığı dava görev yönünden reddedilerek Danıştay'a gönderilmiştir. Danıştay 6. Daire 14.06.2016 tarihli 2016/6417 E. Sayılı kararı ile 2012/4412 E. Sayılı dosya arasında bağlantı olduğuna karar vermiştir. Bilirkişi raporunda, dava konusu imar planlarının mevzuata, kamu yararına, şehircilik ilke ve esaslarına, planlama tekniklerine aykırı olduğu, bununla birlikte dava konusu alanda imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etütlerin, değerlendirmelerin yapılmış olduğu ve yapılaşma için herhangi bir sıkıntı olmadığı kanaatine ulaşılmıştır. 28.12.2016 tarihinde rapora itiraz edilmiştir. Mahkeme, 14.07.2017 tarihinde dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir.05.02.2018 tarihinde Emlak Konut GYO. A.Ş. tarafından temyiz talebinde bulunulmuştur. Dava sürecinin devam ettiği Emlak Konut GYO. A.Ş.'den öğrenilmiştir.

- Emlak Konut GYO AŞ'nin, Sarıyer Belediye Başkanlığı'na TC İstanbul 6. İdare Mahkemesi kanalı ile açmış olduğu 26.02.2021 tarih, 2021/263 Esas No, 2021/277 Karar No'lu Kararında "Sarıyer İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 10622 ada, 1 parsel sayılı taşınmazda inşa edilen yapıların, ruhsatlarının dayanağı imar planlarının yargı kararı ile yürütmesinin durdurulduğundan bahisle, seviyelerinin tespit edilerek inşai faaliyetten men edilmesine ilişkin 13/11/2015 tarihli tutanağın ve inşai faaliyetlerin durdurulması gerektiğinin bildirilmesine ilişkin 17/11/2015 tarih ve 4422 sayılı Sarıyer Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü işleminin somut olaya, maddi gerçeğe ve hukuka aykırı olduklarından bahisle iptali istemi ile açılan davada, Hukuka aykırılığı saptanmış olan planlara göre düzenlenen yapı ruhsatlarının iptal edilmemiş olması, yapıların inşai faaliyetlerinin durdurulmasına engel teşkil etmeyeceği, bu durumda; uyuşmazlık konusu parselde, yürürlükte olduğu dönemde geçerli olan imar planları uyarınca düzenlenen yapı ruhsatları ile inşa edilmekte olan yapıların, ruhsatlarının dayanağı imar planları hakkında verilen yargı kararı üzerine, seviyelerinin tespit edilmesi ve tedbir amacıyla inşaatlarının durdurulmasına ilişkin işlemlerde hukuka aykırılık bulunmadığı belirtilmiştir. Açıklanan nedenle davanın reddi yönünde karar verildiği görülmüştür.
- Taşınmaza ait 22.01.2018 tarih, 06 sayı ile Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) bulunmaktadır.

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

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

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

3.4.7. Geliştirilen Projeye Dayanan Değerle İlgili Bilgi Ve Varsayımlar

Proje geliştirilmemiştir.

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

Bulunmamaktadır.

3.4.9. Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi

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

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ VE YERİNDE TESPİTLER

Değerleme Konusu taşınmaz;

Maslak Mahallesi, Taşyoncası Sokak, Maslak 1453 Sitesi, No: 1U, BB: 89, Sarıyer/ İstanbul, Ofis Nitelikli Taşınmazdır.

Taşınmazın yer aldığı projenin yaşı yaklaşık ~3 yıllık olup içinde yer aldığı blok 17 katlı betonarme binalardır.



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.

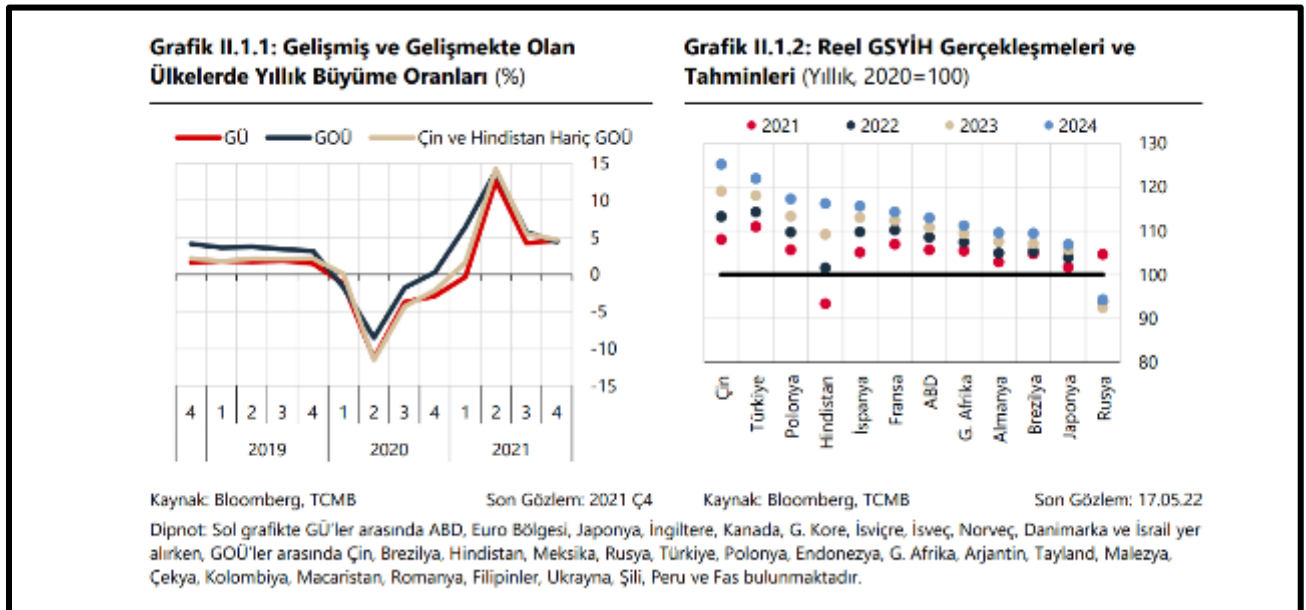
Jeopolitik gerilimler, Çin'in artan vaka sayılarına karşı salgın tedbirlerini sıkılaştırması, küresel iktisadi faaliyet üzerinde aşağı yönlü risk oluşturmaktadır. Rusya – Ukrayna çatışması, yaptırımlar ve korumacı ticaret politikaları, emtia fiyatları üzerindeki belirsizlikleri artırmaktadır. Salgının 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

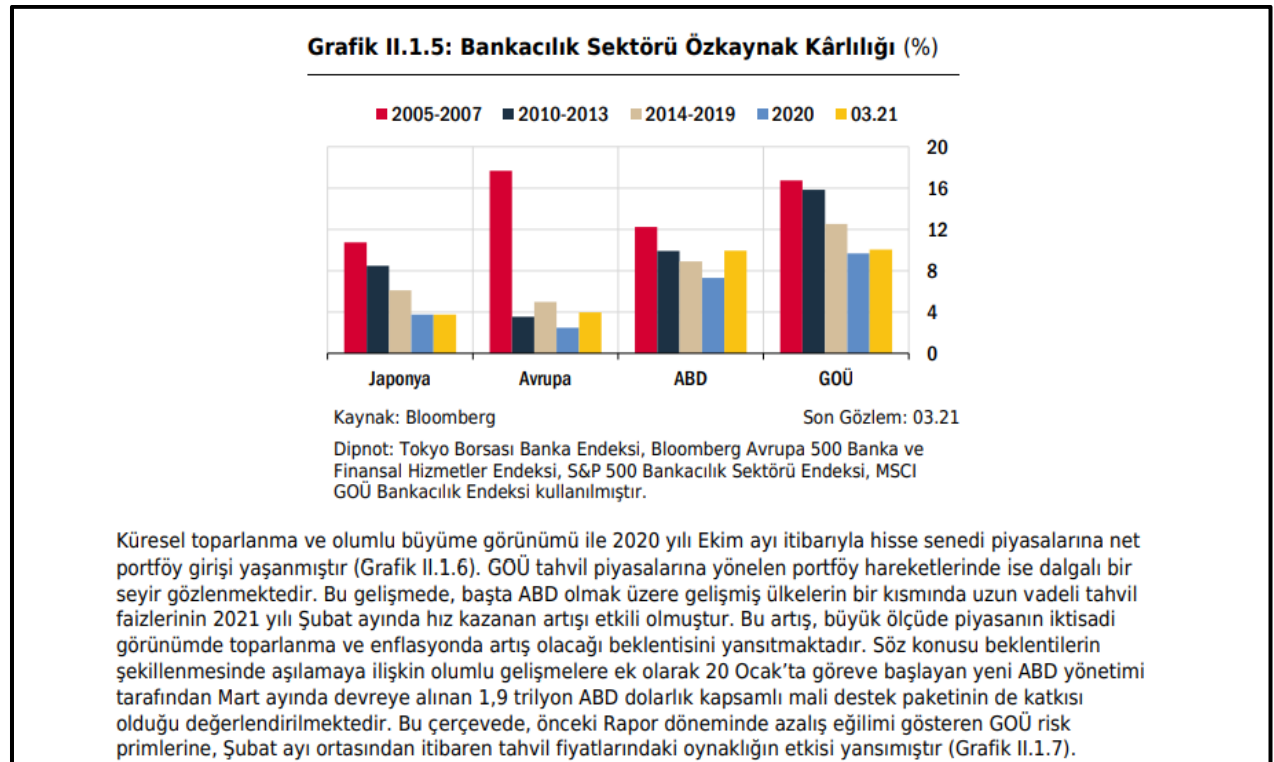
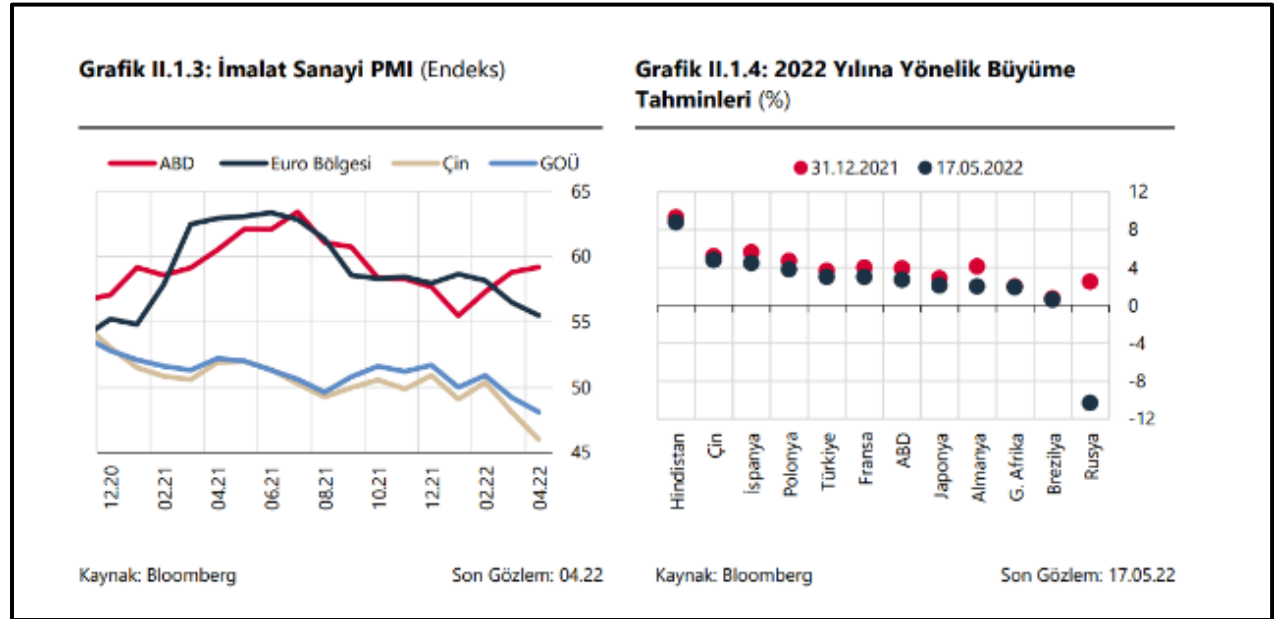
Karantina önlemlerinin gevşetilmesi, aşılamanın hızlanması ve destekleyici ekonomi politikalarının katkısıyla 2021 yılında güçlü bir seyir izleyen küresel iktisadi faaliyet üzerinde Rusya-Ukrayna çatışması ve Çin'deki salgın önlemleri aşağı yönlü baskı oluşturmaktadır.

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).

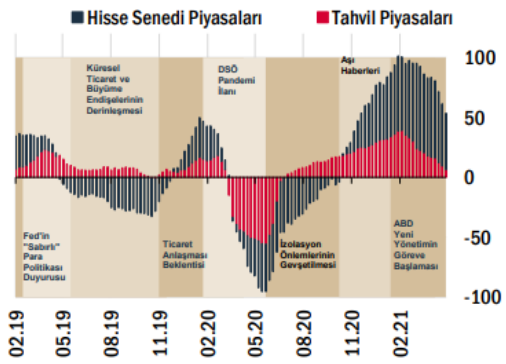


Büyümeye ilişkin öncü göstergeler küresel iktisadi faaliyetteki toparlanmanın, jeopolitik gelişmeler ve Çin'deki karantina önlemlerinin etkisiyle 2022 yılı ikinci çeyreğinde yavaşlamaya başladığına işaret etmektedir (Grafik

II.1.3). Rusya'nın Ukrayna'da askeri operasyona başlamasının ardından başta petrol ve doğalgaz olmak üzere emtia fiyatlarındaki artış ve tedarik koşullarının sıkışması, ülkelerin büyüme tahminlerinin aşağı yönlü revize edilmesinde rol oynamaktadır (Grafik II.1.4).



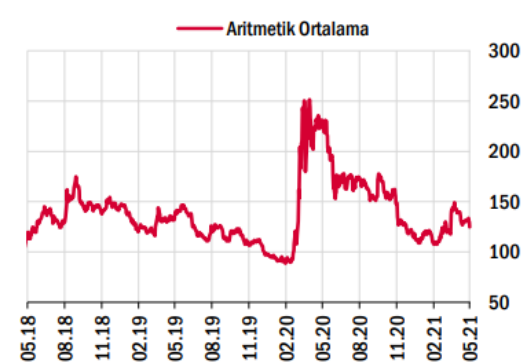
Grafik II.1.6: GOÜ'lere Yönelen Haftalık Fon Akımları
(13 Haftalık Birikimli, Milyar ABD Doları)



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 aşışa 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 çıkarmıştır. 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 çıkarırken, 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 fiyatlama 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 ulaşmaya kadar elindeki tüm araçları "Liralasma 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)

Yıllık Enflasyon*



Tüketici fiyat endeksi'nde (TÜFE) 2022 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %5,46, bir önceki yılın Aralık ayına göre %22,61, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,14 ve on iki aylık ortalamalara göre %29,88 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

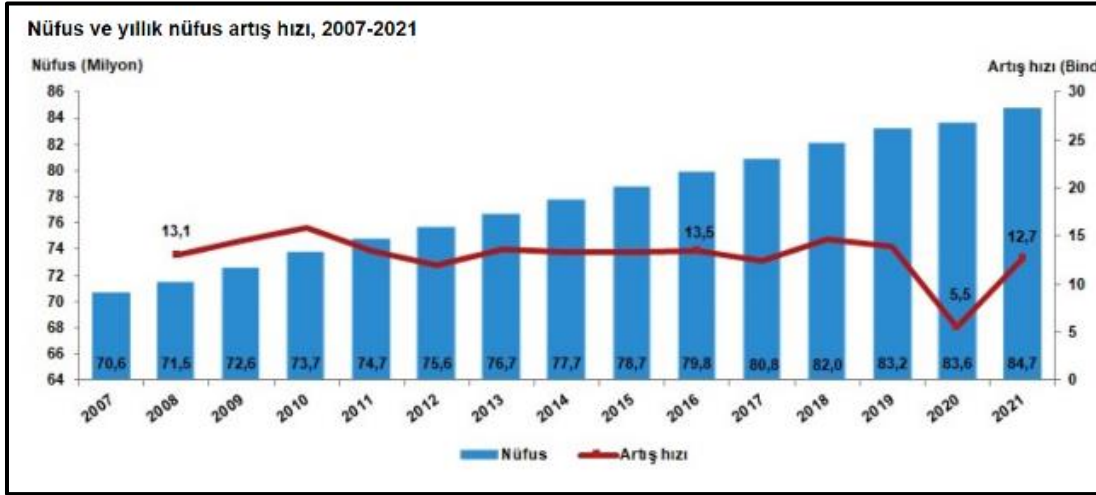
*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

4.1.1.Genel Ve Sosyo Ekonomik Veriler

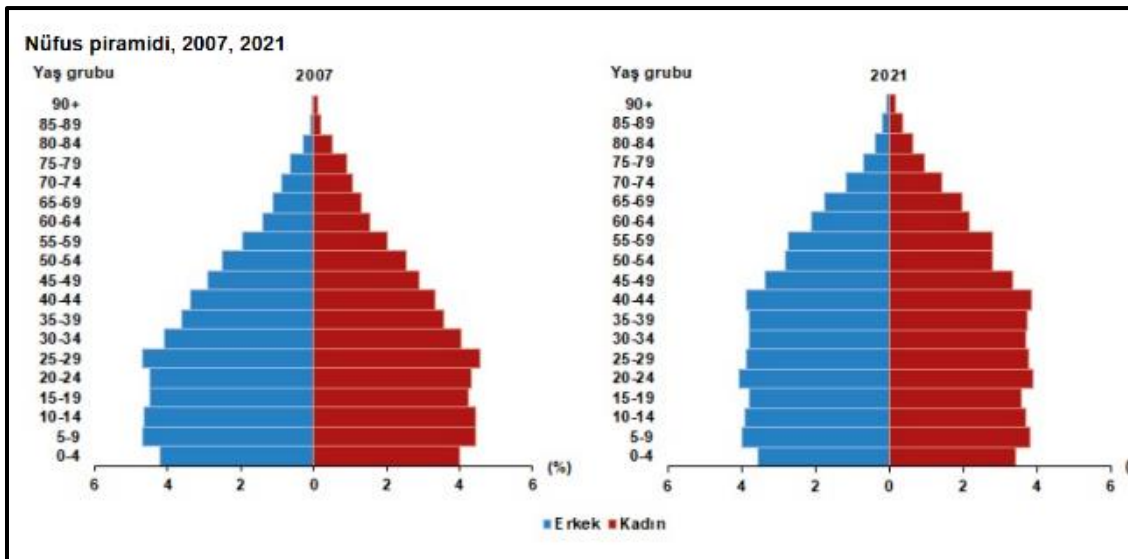
Türkiye Demografik Veriler

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

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

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

aldığı ileri sürülür. Eski kaynaklarda rastlanmamasına karşın Baltalimanı adının bu olay nedeniyle Baltaoğlu Süleyman Bey'den geldiği söylenir.

Boğaz kıyısındaki küçük köylerin gelişmeye başlaması 16. ve 17. yy'lara rastlar. Bu dönemde Sarıyer, Yeniköy ve Rumeli Hisarı gelişmiş birer köy haline geldi. 18. yy'a gelindiğinde saraya yakın bazı kişilere ait yalılar bu kıyıda belirmeye başladı. Padişah izniyle bazı gayrimüslim ailelerin bu köylere yerleşmeleri de aynı yüzyıla rastlar. 19. yy'ın başlarında şayak ve fes boyama sanatını öğretmeleri için Trakya'dan bazı köylüler İstanbul'a getirildi ve Baltalimanı ile Emirgan arasına yerleştirildi. Bu köylülerin yerleştirildiği Baltalimanı ile Emirgan arasındaki alan Boyacıköy olarak adlandırıldı. İstanbul'daki elçilikler bu yüzyılda yazlık olarak kullanmak üzere kıyı boyunca uzanan geniş arazileri elde ettiler. Bütün bu gelişmelere karşın İstanbul Boğazı kıyısındaki köyler balıkçılıkla uğraşma geleneğini yakın zamana kadar sürdürdü. Bu köylerin iskelelerine bağlı çok sayıda balıkçı teknisinin 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 nahiyeye 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 kıyıda 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 kıyıda 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	:	~ 4	
KAT ADEDİ	:	Yasal: 17 (16 Bodrum Kat+ Zemin Kat)	Mevcut: 17 (16 Bodrum Kat+ Zemin Kat)
TOPLAM İNŞAAT ALANI (M2)	:	48.561,87 m ²	48.561,87 m ²
ELEKTRİK	:	Var	
SU	:	Var	
KANALİZASYON	:	Var	
ISITMA SİSTEMİ	:	Var	
ASANSÖR	:	Var (6 adet)	
DIŞ CEPHE	:	Cephe Kaplaması ve Cam Giydirme	
JENERATÖR	:	Var	
SU DEPOSU	:	Var	
YANGIN MERDİVENİ	:	Var	
OTOPARK	:	Var (Açık- Kapalı)	
DİĞER ÖZELLİKLERİ	:		

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

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

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

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

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

Değerleme konusu;

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlarda ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler bulunmamaktadır.

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

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

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BU YÖNTEMLERLE ULAŞILAN SONUÇLAR

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

5.1 Pazar (Piyasa Değeri) Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma)

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen 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: Pro Point - 0 (535) 291 13 70

Taşınmaz ile aynı binada, 5. Katında konumlu, 180 m² olarak beyan edilen (110 m² olduğu düşünülen) ofis nitelikli taşınmaz 5.900.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır.

2-Emsal: İntestmentime Maslak 1453 Yetkili Ofis- 0 (537) 356 69 16

Taşınmaz ile aynı binada, 8. katta konumlu, 167 m² olarak beyan edilen (110 m² olduğu düşünülen) ofis nitelikli taşınmaz 6.800.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır.

3-Emsal: Karma Team Gayrimenkul- 0 (532) 417 72 72

Taşınmaza yakın konumda yer almakta olan Veko Giz Plazanın 20. Katında konumlu, 225 m² olarak beyan edilen (110 m² olduğu düşünülen) ofis nitelikli taşınmaz 12.500.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır.

4-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 m² olarak beyan edilen (300 m² olduğu düşünülen) ofis nitelikli taşınmaz 22.500.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır.

5-Emsal: Remax Yıldız- 0 (532) 434 83 62

Taşınmaza yakın konumda yer almakta olan Giz 2000 Plazanın, 15. Katında konumlu, 225 m² olarak beyan edilen (125 m² olduğu bilinen) ofis nitelikli taşınmaz 9.300.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır.

Emsaller ve taşınmazın konumunu gösterir kroki



Emsaller Ve Yorumlanması

₺	₺	₺	₺	₺
5.900.000	6.800.000	12.500.000	22.500.000	9.300.000

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
Düzeltilme Kriterleri	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Brüt Alan (m ²)	110	110	110	300	125
Satılabilir Birim Değeri (TL/m ²)	53.636 TL	61.818 TL	113.636 TL	75.000 TL	74.400 TL
Pazarlık Payı %	5%	5%	10%	10%	8%
Satılabilirliği düşünülen Birim Değeri (TL/m ²)	50.955 TL	58.727 TL	102.273 TL	67.500 TL	68.448 TL
Kat Düzeltmesi %	5%	0%	-15%	0%	-5%
Yön ve Cephe Düzeltmesi %	0%	0%	-15%	-10%	-10%
Lokasyon Düzeltmesi %	0%	0%	-10%	-10%	-15%
Proje Prestij Düzeltmesi %	0%	0%	-15%	-15%	-20%
İnşaat Kalitesi ve Mimari Özellik Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Bina yaşı düzeltmesi %	0%	0%	10%	10%	10%
Büyüklik Düzeltmesi %	0%	0%	0%	15%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	53.502 TL	58.727 TL	56.250 TL	60.750 TL	41.069 TL
Ortalama Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	54.060 TL				

T4 Blok, 89 B.B. nolu brüt; 110 m² yasal alanlı taşınmazın birim değeri ~ 54.060.-TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değer (30.06.2022 tarihi itibarıyla);

YASAL DURUM DEĞER TABLOSU							
Blok	Kat	BB No	Nitelik	Tip	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Değer (TL)
T4	10.Bodrum	89	Ofis ve İş Yeri	-	110	~54.060 TL/m ²	~5.945.000 TL

Takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı

Bu yöntemde var olan yapının günümüz ekonomik koşullarında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Gayrimenkulün değeri, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana gelmektedir. Parsel üzerindeki 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 indirim oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Değer tespitinde gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılmamıştır.

5.4 Diğer tespit ve analizler

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

Gayrimenkulün değerine etki eden faktörler ve değer tespiti

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

Değer Tespitini Olumlu Ve Olumsuz Etkileyen Faktörler

Olumlu Özellikler:

1. Bölgeye toplu taşıma ve özel araçlar ile ulaşım 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:

Türkiye ve dünyayı olumsuz yönde etkilemekte olan global pandemi krizi.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

UDS. 105'de belirtildiği üzere "10.4. Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi 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 30.06.2022 tarihi itibarıyla değerinin **Emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değerler ışığında**; aşağıda belirtilen nihai değerde olacağı yönünde kanaatimizi belirtir rapor tarafımızca tanzim edilmiştir.

YASAL DURUM DEĞER TABLOSU							
Blok	Kat	B.B. No	Nitelik	Tip	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Değer (TL)
T4	10.Bodrum	89	Ofis ve İş Yeri	-	110	~54.060 TL/m ²	~5.945.000 TL

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.


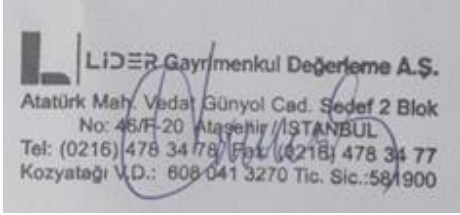
Nihai Değer Takdiri;

Değerleme konusu taşınmazın 30.06.2022 tarihi itibarıyla;

Yasal durum adil piyasa değeri (peşin);

YASAL DURUM DEĞER TABLOSU					
Blok	Kat	BB No	Nitelik	Değer (TL) KDV HARİÇ	Değer (TL) KDV DAHİL
T4	10.Bodrum	89	Ofis ve İş Yeri	5.945.000 TL	7.015.100 TL

Olarak takdir edilmiştir.

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

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

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

EKLER

1. Onaylı Tapu Kayıt Örneği
2. İmar Durumu
3. Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, İskan Belgeleri, vb.
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	: 10622/2
Zemin No	: 94363697	Yüzölçüm	: 183.484,18 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/SARİYER	Ana Tap. Nitelik	: 37 adet Betonarme Bina ve Arsanı
Kurum Adı	: Sarıyer TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: T4 / 10.BODRUM / - (Bağ.Böl.No: 89)
Mahalle / Köy Adı	: M.AYAZAĞA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 128/800186
Mevki	: 264 / 26081	Bağ.Böl. Nitelik	: OFİS VE İŞ YERİ
Cilt / Sayfa No	: 264 / 26081		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı : 26/09/2016		06/10/2016 - 9875	--
Beyan	Kl den KM ne Çevrilmiştir.		03/03/2017 - 2168	--
Beyan(AT)	Kl den KM ne Çevrilmiştir.		12/03/2018 - 2576	--

EKLENTİ BİLGİLERİ			
Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye
3581595	Depo	10.bodrum katına 145 nolu depo	06/10/2016 - 9875

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
352760175	EMLAK KÖNÜLÜ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat İrtifakı Tesisi - 06/10/2016 - 9875 - Satış - 10/10/2017 - 9624	
399086799	ÇAĞIDAŞ FAKTORİNG ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 10/10/2017 - 9624 - Satış - 23/11/2018 - 12805	
457468897	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 23/11/2018 - 12805 - - -	

Rapor Tarihi / Saati : 30.06.2022. 10:16

24

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (03/06/2012 Tarihinden başlamak üzere 99 aylığı 1 TL bedelle TEDAŞ içine) (Başlama Tarihi:05/06/2012 Süre:99 Yıl)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	20/06/2012 - 10594	--
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YIL MÜDDETLE 99 YILLIK 1 TL BEDELLE KIRA ŞERHİ) (Başlama Tarihi:05/11/2015 Süre:99 Yıl)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	27/01/2016 - 827	--

İpotek

Alacaklı	Müstereklmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VergiNo:9980069675 SicilNo:1148	Hayır	3000000.00 TL	%11,50	1 / 0	F.B.K.	10/07/2020- 8341	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ	Yok

İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi

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

İpotek ŞBİ Bilgisi				
ŞBİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
				--

Düşünceler

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 ili, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları İstanbul 13. İdare Mahkemesinin 29/04/2021 tarihli ve Esas No:2019/435 ve Karar No: 2021/800 sayılı kararı ile **iptal edildiğinden** imar uygulaması yapılamamaktadır.

10643 Ada, 1 Parsel sayılı yer, 20.05.2012 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.

Doğrulama Kodu : 97055

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

[R:6371170]

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

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

Telefon No: 444 1 722

Faks No: (0212) 338 40 35

Keşif Adresi:


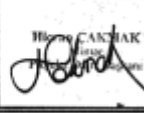
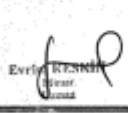

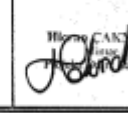



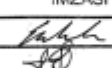




Bilgi için: Ayşe YALÇIN AĞMA
Raporör

e-Posta:

İnternet Adresi: www.sariyer.bel.tr

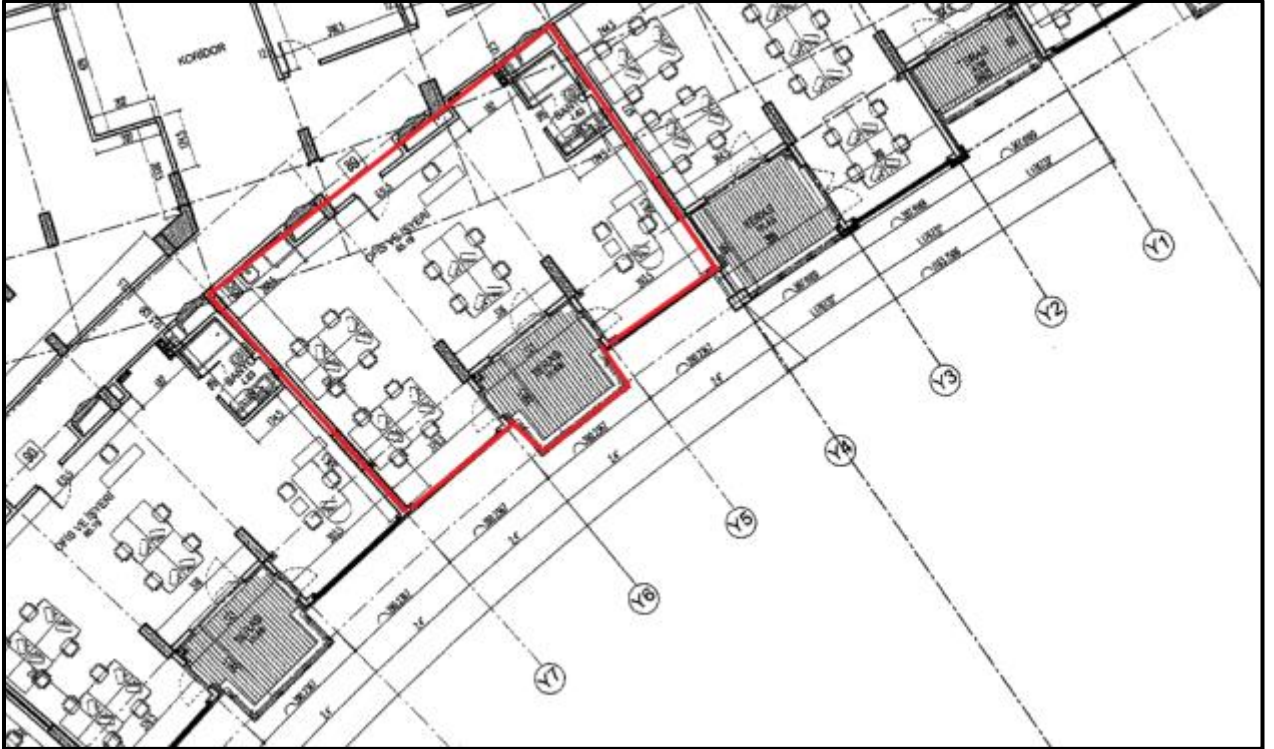


EK3 : MİMARİ PROJE

T4 BLOK		TADİLAT MİMARİ UYGULAMA PROJESİ	
EMLAK KONUT PROJELER DAİRE BAŞKANLIĞI		TARİH:	
TASDİK EDİLDİ		ONAY	
GENEL MÜD. YARD.			
FİKRİ	MÜHÜR	DAİRE BAŞKANI	
			
T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI		EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
			
İŞİN ADI		İSTANBUL / ŞİŞLİ-AYAZGA 1.ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	
PROJE ADI		MASLAK PROJESİ	
YÜKLENİCİ ADI		AKDENİZ İNŞAAT VE EĞİTİM HİZMETLERİ A.Ş.	
YAPI DENETİM		ÜNİVERSİTE	
PAFTA ADI		TADİLAT MİMARİ AVAN PROJE	
BLOK ADI		T4 BLOK	
MÜELLİF		ADI-SOYADI	
ADRESİ		GRUVA	
DİP. NO		ODAN NO	
MİL. SİC. NO		İMZA	
MİMARİ		TUNCAY ÇANCIK	
STATİK			
MEKANİK			
ELEKTRİK			
ALTYAPI			
PEYZAJ			
ARSANIN:			
İL	İLÇESİ	MAHALLE	CADDE/SOKAK
PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR DURUMU
İSTANBUL	SARİYER	AYAZGA	1-2
1982	2	23-08-2016	
TEKNİK BİLGİLER		PROJE	
GABARİ:		AVAN	
C 40		UYGULAMA	
MİMARİ		REVİZYON	
ÖLÇEK		PROJE KODU	
TARİH		M	
TADİLAT MİMARİ UYGULAMA PROJESİ			
T.C. SARİYER BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ			
YAPININ YERİ (ADRESİ)		BINANIN YÜKSEKLİĞİ KAT ADEDİ, CİNSİ	
İLÇE		TARİH	
MAHALLE /KÖY		SAYILI İMAR DURUMU SARTLARI	
SARİYER	AYAZGA	YÜKSEKLİĞİ	DERİNLİĞİ
		BODRUM KAT	AVAN PROJE
		15	ÖN SAHÇE MİN.
		1	YAN SAHÇE MİN.
		1	AVAN PROJE
		ASMA KAT	ARKA SAHÇE MİN.
		1-2	AVAN PROJE
		NORMAL KAT	KAKS
		2,25	
		2	0,05
		TAŞIYICI SİSTEM	G.A.K
		2	TAKS
		0,05	
		11/576	H
		KULLANIM AMACI	KONUT + TİCARİT
		15	SERBEST
Yükarıda adresi yazılı yerlerde yapılmak istenen işlemler için proje ile İmar Kanunu, İmar Planı, Yürürlükte ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre incelemlerle tasdik edilmiştir.			
PROJE TASDİK		TARİH	
ADI, SOYADI		İMZASI	
STATİK	12 Nisan 2016	Erhan EMİR	
MİMARİ	12.5.2016	Ömer TAYFUR	
DEF	15 Nisan 2016	İngiliz YÜK. MÜH.	
MÜDÜR YRD.		İstanbul Valisi BAŞKAN	
MÜDÜR	15 Nisan 2016	Mahmut ALIÇAY	



77	11. Bodrum Kat	Ofis ve İlyeri	11. Bodrum Katta 123 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	111,27	189,39
78	11. Bodrum Kat	Ofis ve İlyeri	11. Bodrum Katta 130 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	107,15	182,35
79	11. Bodrum Kat	Ofis ve İlyeri	14. Bodrum Katta 69 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	112,96	192,27
80	11. Bodrum Kat	Ofis ve İlyeri	13. Bodrum Katta 91 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	108,58	184,47
81	11. Bodrum Kat	Ofis ve İlyeri	13. Bodrum Katta 90 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	113,33	192,50
82	11. Bodrum Kat	Ofis ve İlyeri	13. Bodrum Katta 89 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	73,81	125,63
83	11. Bodrum Kat	Ofis ve İlyeri	13. Bodrum Katta 88 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	58,38	115,39
84	10. Bodrum Kat	Ofis ve İlyeri	16. Bodrum Katta 1 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	73,19	134,79
85	10. Bodrum Kat	Ofis ve İlyeri	16. Bodrum Katta 2 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	108,58	184,47
86	10. Bodrum Kat	Ofis ve İlyeri	16. Bodrum Katta 3 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	108,65	184,66
87	10. Bodrum Kat	Ofis ve İlyeri	16. Bodrum Katta 4 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	112,36	191,28
88	10. Bodrum Kat	Ofis ve İlyeri	16. Bodrum Katta 5 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	111,27	189,39
89	10. Bodrum Kat	Ofis ve İlyeri	10. Bodrum Katta 145 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	111,27	189,39
90	10. Bodrum Kat	Ofis ve İlyeri	10. Bodrum Katta 144 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	193,14	328,74
91	10. Bodrum Kat	Ofis ve İlyeri	10. Bodrum Katta 143 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	132,98	226,35
92	10. Bodrum Kat	Ofis ve İlyeri	10. Bodrum Katta 142 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	78,23	133,16
93	10. Bodrum Kat	Ofis ve İlyeri	15. Bodrum Katta 87 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	63,23	107,62
94	10. Bodrum Kat	Ofis ve İlyeri	-	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	118,30	201,36
95	10. Bodrum Kat	Ofis ve İlyeri	-	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	264,38	450,00
96	10. Bodrum Kat	Ofis ve İlyeri	10. Bodrum Katta 141 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	111,27	189,39
97	10. Bodrum Kat	Ofis ve İlyeri	10. Bodrum Katta 140 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	111,27	189,39
98	10. Bodrum Kat	Ofis ve İlyeri	10. Bodrum Katta 139 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	112,38	191,28
99	10. Bodrum Kat	Ofis ve İlyeri	10. Bodrum Katta 138 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	108,45	184,66
100	10. Bodrum Kat	Ofis ve İlyeri	-	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	108,38	184,47
101	10. Bodrum Kat	Ofis ve İlyeri	-	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	79,19	134,79
102	10. Bodrum Kat	Ofis ve İlyeri	-	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	98,98	176,19
103	10. Bodrum Kat	Ofis ve İlyeri	-	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	113,33	192,50
104	10. Bodrum Kat	Ofis ve İlyeri	-	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	108,38	184,47
105	9. Bodrum Kat	Ofis ve İlyeri	15. Bodrum Katta 6 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	108,38	184,47
106	9. Bodrum Kat	Ofis ve İlyeri	15. Bodrum Katta 7 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	108,38	184,47
107	9. Bodrum Kat	Ofis ve İlyeri	15. Bodrum Katta 69 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	112,74	191,93
108	9. Bodrum Kat	Ofis ve İlyeri	15. Bodrum Katta 64 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	108,28	184,30
109	9. Bodrum Kat	Ofis ve İlyeri	15. Bodrum Katta 65 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	111,27	189,39
110	9. Bodrum Kat	Ofis ve İlyeri	9. Bodrum Katta 152 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	103,14	178,74
111	9. Bodrum Kat	Ofis ve İlyeri	9. Bodrum Katta 151 Nolu Depo	/	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	103,14	178,74



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Bina Bilgileri
Binanın Adı : Ofis
Yapım Yılı :
Kapalı Kullanım Alanı : 26.624,00
Ada, Parseli : 10622/-/2
Adresi : MASLAK MAH. SOĞUT SOKAK T4 BLOK NO:20Y Sarıyer/İSTANBUL

Bina Sahibinin
Adı Soyadı : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
Adresi : BARBAROS MAH. MOR SUMBUL SOKAK HALK EĞİTİM VE KÜLTÜR MERKEZİ

Müşterek Tesisatların Sahibi (gerekliyse)
Adı Soyadı :
Adresi :

Binanın Resmi

Enerji Performansı

Yüksek
A
B
C
D
E
F
G
Düşük

573,02 kWh/m².yıl

Sera Gazı Emisyonu

Düşük
A
B
C
D
E
F
G
Yüksek

193,04 kg eşd. CO₂/m².yıl

Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00

Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıfı
		Nispet (kWh/yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Kullanım Alanı Başına (kWh/m ² .yıl)	
TOPLAM		15.256.041,38	16.170.714,86	573,02	ABCDEF G
ISITMA	Isıtma Sistemi	12.269.639,21	12.269.639,21	460,85	ABCDEF G
SIVI SICAK SU	Sıcak Su Sistemi	2.313.848,15	2.313.848,15	86,91	ABCDEF G
SOĞUTMA	Sogutma Sistemi	530.769,54	1.252.616,10	19,94	ABCDEF G
HAVALANDIRMA	Havalandırma Sistemi	6.214,57	14.666,39	0,23	ABCDEF G
AYDINLATMA		135.569,92	319.945,01	5,09	ABCDEF G

Açıklamalar

Belgenin
Numarası : 53493EB5CB869
Veriliş Tarihi : 07.09.2016
Son Geçerlilik Tarihi : 08.09.2026

Belgeyi Düzenleyenin
Adı Soyadı : SANLI SERİFOĞLU
Firması : CEM-SAN Mimarlık Mühendislik Hiz. İns. San. ve
Oda Sicil Nosu : MIMAR-34-0119

RESMİ BELGELER

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

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

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

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

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

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

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

TÜRK MİLLETİ ADINA

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

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

1

T.C. İSTANBUL 6. İDARE MAHKEMESİ

UYAP Bilişim Sistemdeki bu dokümana <http://vatandas.uyap.gov.tr> adresinden 4MU6S4e - 1r8i6CS - 4e88izK - 17/1R5= ile erişebilirsiniz

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

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

Bunun üzerine bakılan dava açılmıştır.

İLGİLİ MEVZUAT:

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

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

HUKUKİ DEĞERLENDİRME:

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

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

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

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

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

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

KARAR SONUCU:

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

Başkan
DİNÇER YILMAZ
42978

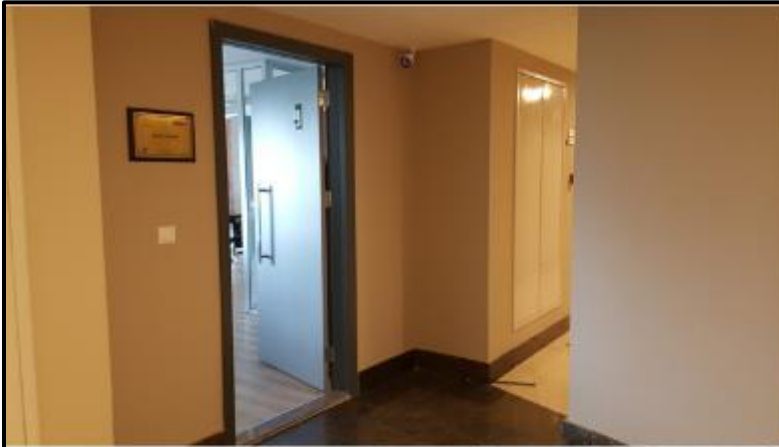
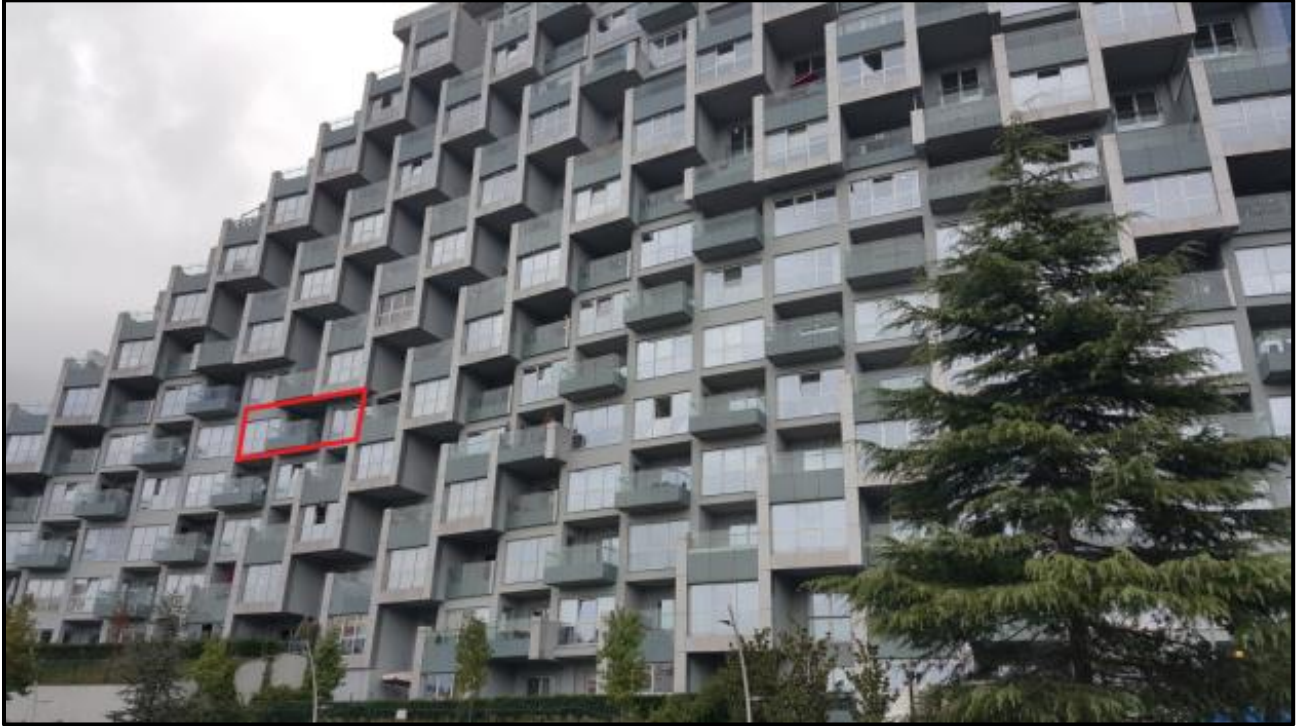
Üye
TULAY TAMIRCI
97769

Üye
YASEMİN ERDOĞAN
ATMAZ
191893

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

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

EK 4: FOTOĞRAFLAR





EK5 : SPK LİSANS VE TECRÜBE BELGESİ

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 29.05.2007 No : 400515

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Halil İbrahim BEKTAŞ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay 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

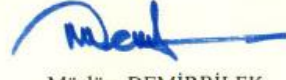
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Şicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

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		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçesi		İSTANBUL		 TAPU SENEDİ			
Mahallesi		SARIYER					
Köyü		M.AYAZAĞA					
Sokağı							
Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
				ha	m ²	dm ²	
1-2	10622	2	37 adet Betonarme Bina ve Arsanı	183.484,18 m ²			
Sınırı	Planlıdır Zemin Sistem No : 94363697 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.						
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
787.037,04		OFİS VE İŞ YERİ		128/800186	14-	10.BODUR	89
Edinme Sebebi	Tamamen ÇAĞDAŞ FAKTORİNG ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ adına satış işleminden. EKLENTİ : 10 bodrum katta 145 nolu depo YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 26/99/2016						
Sahibi	LDR TURİZM ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	12805	264	26084		23/11/2018	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih	NOT : * Mülkiyetin geliri için haklar bu belge ile kabul edilmiştir. ** Tefahat Kararı Hükümleri gereğince satış sözleşmesi Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.					Tarih	

D.M.O Başım İj. Mt. Döner Geriye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199