

KOLEKSİYON MOBİLYA SANAYİ A.Ş.

TESİS
Sarıyer / İSTANBUL

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2021/3049

DEĞERLEME RAPORU

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Koleksiyon Mobilya Sanayi A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 18 Ekim 2021
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 20 Ekim 2021
Rapor Tarihi	: 25 Ekim 2021
Raporun Türü:	: Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 573 – 2021/3049
Değerleme Konusu	: Cumhuriyet Mahallesi, Hacı Osman Bayırı Caddesi,
Gayrimenkulün Adresi	: No:25, (527 ada, 4 nolu parsel) Sarıyer / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: istanbul İli, Sarıyer İlçesi, Çayırbaşı Mahallesi, 527 ada, 4 no'lu parselde kayıtlı "PAVYON MÜDÜRİYET BİNASI BÜRO LOJMAN İMALATHANE ANBAR KARGİR YEMEKHANE AHİR VE BAHÇE" nitelikli ana gayrimenkul
İmar Durumu	: Rapora konu parsel, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "Kısmen Korunacak Ağaçlık Alan, Kısmen Orta Öğretim Alanı ve Kısmen Park Alanı" olarak belirlenen bölgede kalmaktadır.
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

TAŞINMAZ İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM MEVCUT PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	526.000.000,-TL
TOPLAM MEVCUT PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	620.680.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
e-imzalıdır. Burak ERTAN (SPK Lisans No: 408859)	e-imzalıdır. Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans No: 401651)	e-imzalıdır. Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans No: 401865)

¹ Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır. Firma SPK Mevzuatına tabi değildir.

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
1.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	4
2.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
2.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
2.3	UYGUNLUK BEYANI	7
3. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	7
3.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU	7
3.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	8
3.2.1	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ.....	9
3.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	9
3.3.1	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	10
3.3.2	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	13
3.3.3	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	14
3.3.4	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	14
3.4	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	15
3.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ.....	15
3.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....	15
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	16
4.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	16
4.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	17
4.2.1	GAYRİMENKULÜN TEKNİK VE YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	17
4.2.2	AÇIKLAMALAR.....	18
4.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	24
4.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	24
5. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	25
5.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	25
5.1.1	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	26
5.2	BÖLGE ANALİZİ.....	27
5.2.1	İSTANBUL İLİ.....	27
5.2.2	SARIYER İLÇESİ	27
5.3	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	28

5.4	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI	29
6. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ.....	31
6.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	31
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	31
7.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	31
7.1.1	ULAŞILAN SONUÇ	33
7.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	34
7.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	35
7.3.1	PARSELİN DEĞER ANALİZİ	35
7.3.2	İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ	35
7.3.3	ULAŞILAN SONUÇ	36
7.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	37
8. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ DEĞERLEME RAPORLARI	38
9. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	38



1. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 – 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri- NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917

Not-1 : Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Koleksiyon Mobilya A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Cumhuriyet Mah. Hacı Osman Bayırı Cad. No:25 34457 Sarıyer/ İstanbul
TELEFON NO	: 0 (212) 363 63 63
FAKS NO	: 0 (212) 223 48 25
KURULUŞ TARİHİ	: 1972
FAALİYET KONUSU	: Mobilya Üretim, satış ve pazarlama

2. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

2.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.

- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Koleksiyon Mobilya A.Ş. talebine istinaden, gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

2.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

3. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

TAŞINMAZ ID	: 23683922
SAHİBİ	: Büyükdere Gayrimenkul Yatırım ve İnşaat Ticaret Anonim Şirketi (1/1)
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Sarıyer
MAHALLESİ	: Çayırbaşı
PAFTA NO	: 89
ADA NO	: 527
PARSEL NO	: 4
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: Pavyon Müdüriyet Binası Büro Lojman İmalathane Anbar Kargir Yemekhane Ahır Ve Bahçe ²
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	: 37.287 m ²
HİSSESİ	: Tamamı
YEVMIYE NO	: 9441
CİLT NO	: 1
SAYFA NO	: 4
TAPU TARİHİ	: 24.07.2019

3.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Taşınmaz ile ilgili olarak güncel takbis belgesi alınmamış olup, rapor içeriğinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sistemi'nden 23.10.2020 tarih ve saat 15:20 itibariyle temin edilen takbis belgesine istinaden göre aşağıdaki takyidatların bulunduğu tespit edilmiş ve bu tarihe ait ait tapu kayıt belgesi ekte sunulmuştur.

Beyanlar Hanesinde:

- Diğer (Konusu: sarıyer gerigörünüm bölgesi (boğaziçi sit alanı) doğal ve tarihi sit)
Tarih: - Sayı: - (07.03.2019 tarih ve 2827 yevmiye no ile)

Rehinler Hanesinde:

- TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine 190.000.000,-TL bedelli 1. derece ipotek bulunmaktadır. (25.07.2019 tarih ve 9514 yevmiye no ile)

² Parsel üzerindeki yapılar için cins tashihi yapılmamıştır.

- TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine 30000000.00 EUR bedelli 2. derece ipotek bulunmaktadır. (25.07.2019 tarih ve 9522 yevmiye no ile)
- TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine 30000000.00 USD bedelli 3. derece ipotek bulunmaktadır. (25.07.2019 tarih ve 9528 yevmiye no ile)

Serhler Hanesinde:

- Kamu Haczi : Sarıyer Belediye Başkanlığı nin 22/07/2020 tarih 2/476 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1512446.65 TL (Alacaklı : Sarıyer Belediye Başkanlığı) (22.07.2020 tarih ve 9056 yevmiye no ile)

3.2.1 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkulün üzerinde 1 adet beyan, 3 adet rehin ve 1 adet kamu haczine yönelik takyidat bulunmaktadır.

- Beyan parselin yer aldığı bölgedeki SİT uygulamaları ile ilgili
- İpotekler Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. bankasından firma tarafından kullanılan kredi teminatları ile ilgili (bu ipotekler hakkında bankadan ya da firmadan yazı temin edilememiştir.)
- Kamu Haczi ise Sarıyer Belediyesi'ne ilişkin olan borçlar ile ilgilidir.

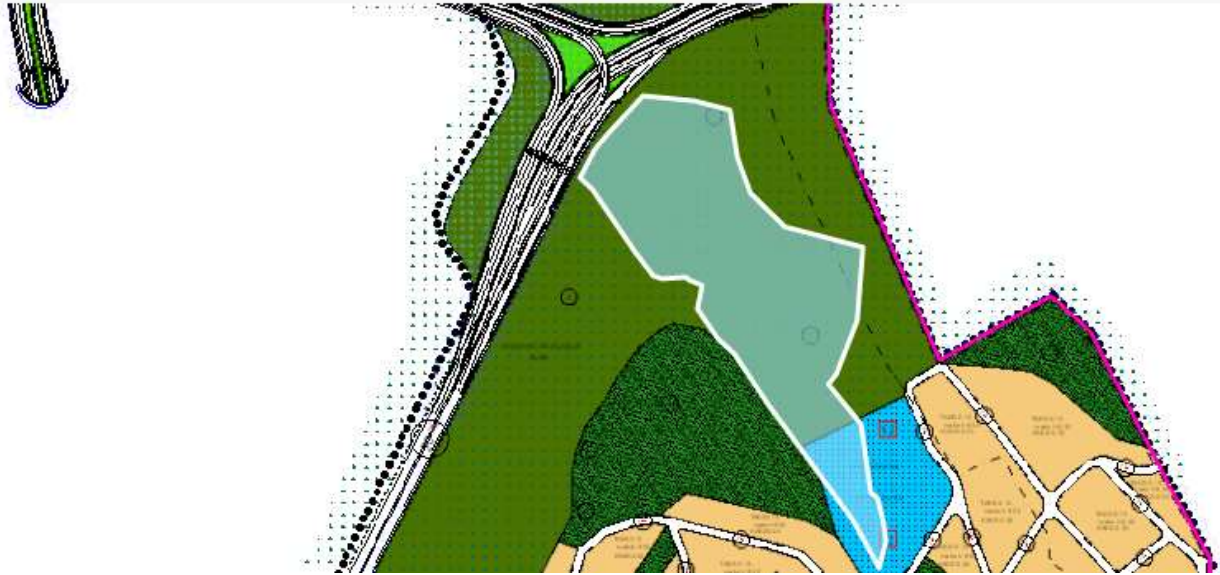
Beyan taşınmazın devrine engel teşkil etmemekte olup ipoteklerin ise kapsamı bilinmemekle birlikte taşınmazın satışına engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır. Ancak ilgili mevzuata göre kamu haczine yönelik şerh kaldırılmadan tapuda satış işlemi gerçekleştirilemez. Taşınmazın mevcut piyasa normallerinde satış ya da devri söz konusu olduğunda ipotekler ile kamu haczinin terkin edilmesi gerekecektir.

3.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Sarıyer Belediyesi Harita ve Planlama Müdürlükleri'nde yapılan temaslarda rapor konusu taşınmazın yer aldığı 527 ada, 4 nolu parselin 29.07.2003 onay tarihli 1/1000 ölçekli Sarıyer Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda **"Kısmen Korunacak Ağaçlık Alan, Kısmen Orta Öğretim Alanı ve Kısmen Park Alanı"** olarak belirlenen bölgede yer aldığı ve parselin büyük bir kısmının korunacak ağaçlık alanda kaldığı şifahen öğrenilmiştir.

Plan notlarına göre korunacak ağaçlık alanlar K.T.K.V. Kurulunun 21.04.1999 gün 10863 sayılı kararı ile 1. Derece Doğal Sit Alanı olarak belirlenmiştir. 1. Derece Doğal Sit Alanları'nda Yüksek Kurul İlke Kararları'na göre Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu görüşü alınarak uygulama yapılacaktır.





Diğer yandan parseldeki mevcut yapılarla ilgili yapı kayıt belgeleri bulunmakta olup yapı kayıt belgesine sahip yapılar iskanlı sayıldığından mevcut yapıların konrunması halinde parselin mevcut kullanımına ilişkin bir engel olmadığı da ilgili birimden şifahen öğrenilmiştir.

3.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede 29.07.2003 tasdik tarihli planın yürürlükte olduğu ve son 3 yılda imar planlarında herhangi bir değişiklik yapılmadığı ilgili memurdan şifahen öğrenilmiştir.

Ancak taşınmazın ilgilisi ve Sarıyer Belediyesi Planlana Birimi ile yapışan görüşmede Çevre Şehircilik Bakanlığının, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Çayırbaşı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan Haciosman Bayırı Caddesi ve Çevresi Doğal Sit Alanı ile ilgili olarak ETBAR Projesi (Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma Projesi) geliştirdiği ve bu doğal sit alanlarına yeni statüler getirildiği bilgisi alınmıştır.

Yapılan araştırmalarda Çevre Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıkları Koruma Müdürlüğü'nün İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Çayırbaşı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan Haciosman Bayırı Caddesi ve Çevresi Doğal Sit Alanı Tecili hakkında 18/08/2021 tarihli ve 20054479/1618563 sayılı kararı incelenmiştir. Bu karara göre Sarıyer İlçesi, Çayırbaşı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Haciosman Bayırı Caddesi ve Çevresi 1.2.3. Derece Doğal Sit Alanı'nın koruma statüsünün yeniden değerlendirilmesi için hazırlanan Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma Raporu'nun İstanbul 3 Numaralı Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Komisyonunun 05.07.2021 tarihli toplantısında görüşüldüğü ifade edilmekte olup, alınan 1508 sayılı komisyon kararı ile; söz konusu alana ait Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma Raporunda önerilen 474.470,7,8 m²'lik alanın "**Nitelikli Doğal Koruma Alanı**" ve

455.504,258 m²'lik alanın "**Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı**" olaral tescilinin uygun olduğuna ve onaylanmak üzere Bakanlığımıza (Tabiat Varlıkları Koruma Genel Müdürlüğü) gönderilmesine karar verildiği belirtilmektedir.

Planlana birimi ile yapılan görüşmede Bakanlık tarafından Belediye'ye, bölge ile ilgili olarak sınırları belirlenmiş ve Nitelikli Doğal Koruma Alanı ve Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı olarak ayrılmış koordinatlı krokilerin gönderildiği bilgisi alınmıştır. Bu çalışma krokisine göre 527 ada 4 parselin yaklaşık 15.226 m²'lik kısmı Nitelikli Doğal Koruma Alanı, 22.061 m²'lik kısmı ise Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı olarak belirlendiği bilgisi alınmıştır.

Parsel ile ilgili olarak hali hazırda onaylı olan Meri Planın halen geçerli olduğu ve Bakanlık tarafından plan ile ilgili olarak herhangi bir talimat gelmediği öğrenilmiştir.

Hali hazırda bölgenin 1/5000 ölçekli planlarının Büyükşehir Belediyesince revize edildiği konu ile ilgili olarak net bir bilgilerinin olmadığı öğrenilmiştir.

Hali hazırda onaylı plana göre taşınmazın yapılaşmaya kapalı olduğu mevcutta herhangi bir inşaat izni olmadığı bilgisi alınmıştır.

Parselin 22.061 m²'lik kısmının Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı olarak belirlendiği görülmüş ve bu alana dair koruma ve kullanım koşulları araştırılmıştır.

Çevre Şehircilik Bakanlığı'nın 16/10/2019 tarih ve 109 sayılı İlke kararlarına göre; **Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı:** Barındırdığı siluet, jeolojik ve ekolojik değerlerin korunması ve geliştirilmesi amacıyla alanın potansiyeli ve kullanım özellikleri göz önünde bulundurularak, doğal ve kültürel bakımdan uyumlu düşük yoğunlukta faaliyetler, turizm ve yerleşimlere izin veren alanlardır.

Bu alanlar; ulusal, bölgesel ve yerel seviyelerde doğal kaynakların sürdürülebilir kullanımına ve kalkınmaya destek olan, insanlar ve doğa arasında dengeli ilişkilerin geliştirilmesine ve muhafaza edilmesine katkıda bulunan, ekonomik ve sosyal boyutları dikkate alarak doğal kaynakların sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanımına elverişli yerlerdir.

Bu alanlar; Kesin korunacak hassas alanlar veya nitelikli doğal koruma alanlarını etkileyen, bu koruma bölgeleri ile bütünlük gösteren tampon bölgeler olup düşük yoğunluklu yerleşim yerleri olarak planlanabilir. Sit kararı öncesi alınan ruhsatlı yapılar mevcudiyetini korur.

Kentsel yerleşik alanlarda ve kentsel dönüşüm alanlarında yoğunluk, yapılacak koruma amaçlı imar planlarında belirlenebilir.

Bu alanlarda sanayi tesislerine izin verilmez, ancak mevcut ruhsatlı sanayi tesisleri, gerekli çevresel tedbiri almak koşulu ile kullanılabilir.

Bu alanlarda; koşulları, kapsamı, süresi Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonları tarafından belirlenmek şartı ile aşağıdaki faaliyetlere izin verilebilir.

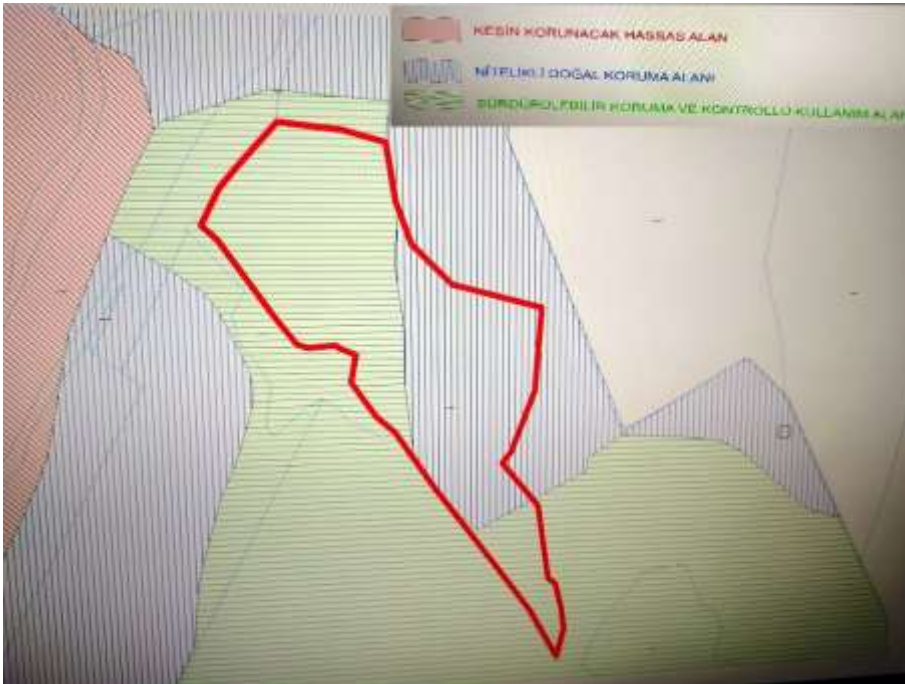
a. Kesin Korunacak Hassas Alanlar ile Nitelikli Doğal Koruma Alanlarındaki faaliyetler bu alanlarda da yapılabilir.

b. Teknik rapor ile tespit edilmiş zorunlu haller dışında delme-patlatma yöntemlerinin kullanılmaması, habitat bölünmesi ile flora, fauna kaybının en aza indirilerek ekolojik koridor oluşturacak tedbirlerin alınması, bölgeye ilişkin olarak ekolojik etki değerlendirme raporu hazırlanması koşullarıyla; Madencilik Faaliyetleri ile Bozulan Arazilerin Doğaya Yeniden Kazandırılması Yönetmeliği, Sanayi Kaynaklı Hava Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği ve Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği, ÇED Yönetmeliği hükümleri ve diğer ilgili mevzuata uygunluğun sağlanması şartlarıyla madencilik faaliyetleri yapılabilir. Doğal peyzaj ve silüet dikkate alınarak kum, çakıl, taş, maden vb. malzeme alınabilir, bu amaçla ocak açılabilir, ancak bozulan alanların doğaya yeniden kazandırılması amaçlı toprak dökümü hariç toprak, cüruf, çöp, hafriyat, sanayi artığı vb. dökülemez.

c. Koruma amaçlı imar planına uygun olması koşulu ile turizm tesisleri, yat limanı, tekne imal ve çekek yeri ve 1. sınıf hariç düzenli depolama tesisi yapılabilir.

ç. Koruma amaçlı imar planı veya geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına uygun olmak ve diğer kurum görüşlerindeki sınırlamalar saklı kalmak kaydıyla tarım ve hayvancılık faaliyetlerine izin verilebilir.

İlke kararlarında yer alan şartları incelenmiştir. Sarıyer Belediyesi Planlama Birimi'nde, Çevre Şehircilik Bakanlığının Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında yapılacak uygulamalara dair en son bu İlke Kararların bulunduğu hali hazırda güncel herhangi bir karar yayınlamadığı ve yenisi yayınlanana kadar bu kararların geçerli olduğu bilgisi alınmıştır.



3.3.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen taşınmaza ait dosya içerisindeki, proje ruhsat ve izinlerin listesi ayrıntılı şekilde aşağıda belirtilmiştir.

- 20.07.1962 tarih ve bila nolu idari binalar, tesisler, pavyon vb yapıların yer aldığı mimari projesidir. (Sarıyer Belediyesi),
- 07.08.1964 tarih ve 1500 sayılı 1 katlı trafo merkezi ve bekçi kulübesi mimari projesidir. (Sarıyer Belediyesi),
- 30.12.1964 tarih ve bila sayılı mevcut meyve suyu içme tesislerinin bodrum tadilatı ve imalathane tadilat mimari projesidir. (Sarıyer Belediyesi),
- 24.07.1962 tarih ve 4295 sayılı ruhsat (Sarıyer Belediyesi),
- 24.09.1964 tarih ve 4892 sayılı ruhsat (Sarıyer Belediyesi),
- 10.02.1965 tarih ve 3818 sayılı yapı kullanma izin belgesi (Sarıyer Belediyesi),
- 22.02.1965 tarih ve 774 sayılı yapı muayene raporu (Sarıyer Belediyesi),
- 09.09.1993 tarih ve 69 sayılı tadilat ruhsatı (Sarıyer Belediyesi),
- 23.03.1994 tarih ve 1/5 sayılı yapı kullanma izin belgesi (Sarıyer Belediyesi),
- 16.10.1997 tarih ve 0001 sayılı, kısmi bodrum+zemin katın tabliye betonu dökülmüş, 1. katın kalıp çalışması yapılırken görülerek inşaatın mühürlenmesi için düzenlenmiş yapı tatil tutanağı,
- 17.11.1997 tarih ve 3839 sayılı yapı tatil tutanağı,
- 15.01.1998 tarih ve 44 sayılı, basit onarım izni verilen pavyon binasındaki imalatların izin hilafına çıktığının tespiti için düzenlenmiş olan 16.10.1997 tarihli yapı tatil tutanağına istinaden kaçak yapının yıkılması için düzenlenmiş 15.01.1998 tarih ve 44 sayılı encümen kararı

Parsel üzerine kayıtlı 1962 ve 1964 tarihli 2 adet ruhsatların tarih ve sayıları 22.02.1965 tarihli yapı muayene raporundan tespit edilmiş olup belgeler dosyada bulunmadığından içerikleri bilinmemektedir.

10.02.1965 tarihi yapı kullanma izin belgesinin 764 m² alanlı fabrika, 150 m² alanlı büro, 120 m² alanı lojman, 225 m² alanlı teşhir pavyonu ve 50 m² alanlı trafo alanlarından oluştuğu görülmüştür.

22.02.1965 tarihli parsel üzerinde tek katlı Bekçi Kulubesi, Trafo Merkezi, Teşhir Pavyonu, Büro Binası, Turistik Meyva Suyu İçme Yeri Binası İmalathane ve Ambar binasının ambar kısmının uygun olarak kullanılabileceğine dair verilen yapı muayene raporu incelenmiştir.

09.09.1993 tarihli tadilat ruhsatı mobilya teşhir alanının tadilatı için verilmiş olup, 2.457 m² alana sahiptir.

23.03.1994 tarihli yapı kullanma izin belgesi 09.09.1993 tarihli ruhsata istinaden 2.457 m² alana sahip showroom için verilmiştir.

Ayrıca parsel üzerinde yer alan bazı yapılar için düzenlenmiş olan yapı kayıt belgeleri aşağıda sıralanmıştır. Bu belgelere belediye arşiv dosyasında rastlanmamış olup ilgisinden temin edilmiş yanı sıra yapı kayıt belgelerinin geçerliliği Çevre ve Şehircilik Bakanlığı uygulaması üzerinden teyit edilmiştir.

- 30.06.2019 tarih A1S34DKD nolu, 2.734 m² alanlı yapı için düzenlenmiş yapı kayıt belgesi,
- 30.06.2019 tarih P91KCRES nolu, 72 m² alanlı yapı için düzenlenmiş yapı kayıt belgesi,
- 30.06.2019 tarih 5ZH7M66V nolu, 25 m² alanlı yapı için düzenlenmiş yapı kayıt belgesi,
- 30.06.2019 tarih V6JCMFUH nolu, 240 m² alanlı yapı için düzenlenmiş yapı kayıt belgesi,
- 30.06.2019 tarih KV3GYZMH nolu, 17 m² alanlı yapı için düzenlenmiş yapı kayıt belgesi,
- 30.06.2019 tarih PMC5J5EP nolu, 4.625 m² alanlı yapı için düzenlenmiş yapı kayıt belgesi,

Yapı kayıt belgelerinde yer alan alanlar ile yerinde alınan ölçümlerden tespit edilen alanlar arasında fark olması durumunda, yerinde alınan ölçümlere itibar edilmiştir.

3.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu parsel üzerindeki yapıların 2001 yılından önce inşa edilmiş olmasından hareketle kanun kapsamına girmedikleri kanaatine varılmıştır.

3.3.4 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan yapılar ile ilgili olarak taşınmazın dosyası içerisinde yer alan ve 3.3.2. madde içerisinde belirtilen izinlerin ve projelerin olduğu görülmüştür. Ancak rapor içeriğinde detaylı olarak belirtildiği üzere, parsel üzerinde planlanan bazı yapıların inşa edilmediği, bazı yapıların projesine göre büyük inşa edildiği ve bazı yapıların proje ve ruhsat dışı inşa edildikleri tespit edilmiştir. Parsel üzerinde yer alan bazı yapılar için Yapı Kayıt Belgeleri alındığı, bazıları için ise başvuru yapıldığı, başvurunun reddedildiği ve itiraz aşamasında oldukları bilgisi alınmıştır. Bu nedenle taşınmazın yasal değerinin takdirinde yapı kayıt belgesi alınmış olan yapılar dikkate



alınmıştır. Yapı kayıt belgesi bulunmayan, yapı kayıt belgesi bulunmasına rağmen parsel dışında kalan, ruhsatı bulunmasına rağmen projeye aykırı ve düzeltilemez şekilde inşa edilen yapılar ise yasal değer takdirinde dikkate alınmamıştır. Mevcut durum değerinin takdirinde ise, tesisteki yapıların başka parsellere taşan kısımları hariç, konu parsel üzerinde kalan yapıların mevcut kullanım alanına itibar edilmiştir.

3.4 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

3.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Değerlemeye konu tesis, 24.07.2019 tarihinde Büyükdere Gayrimenkul Yatırım ve İnşaat Ticaret Anonim Şirketi lehine tescil olunmuştur. Taşınmazın önceki maliği ile ilgili bilgi edinilememiştir.

3.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Değerleme konu taşınmaz için dosyasında 16.10.1997 tarih ve 1 sayılı yapı tatil tutanağında bodrum+zemin kat tabliye betonu dökülmüş olan 1.normal katın çalışması yapılırken inşaat mühürlenmiş, 17.11.1997 tarih ve 3839 sayılı yapı tatil tutanağında ise devam eden inşaat ile ilgili olarak ruhsat ibraz edilmediği görülmüştür.

Bu nedenle İmar Kanununun 32. Maddesi gereğince 15.01.1998 tarih ve 44 sayılı yıkım kararının yer aldığı Encümen Kararı mevcuttur. Bu yıkım kararı nedeni ile malik tarafından kararın iptali için İstanbul 4. İdare Mahkemesine dava açılmıştır. Dava sonucunda projesi ve izin belgesine aykırı yapılan yapılar ile ilgili olarak yıkımı istenmesinde hukuka aykırılık görülmemesi nedeni ile mahkeme davanın 23.09.1999 tarih ve 1999/1083 nolu kararı ile reddine karar vermiştir.

Ancak bu davaya konu yapıların bir kısmı için yapı kayıt belgesi alınmış olup yapı kayıt belgesinin alınması ile birlikte yapılara ilişkin yıkım kararı, encümen kararı vb. nitelikteki hükümler iptal olmuştur.



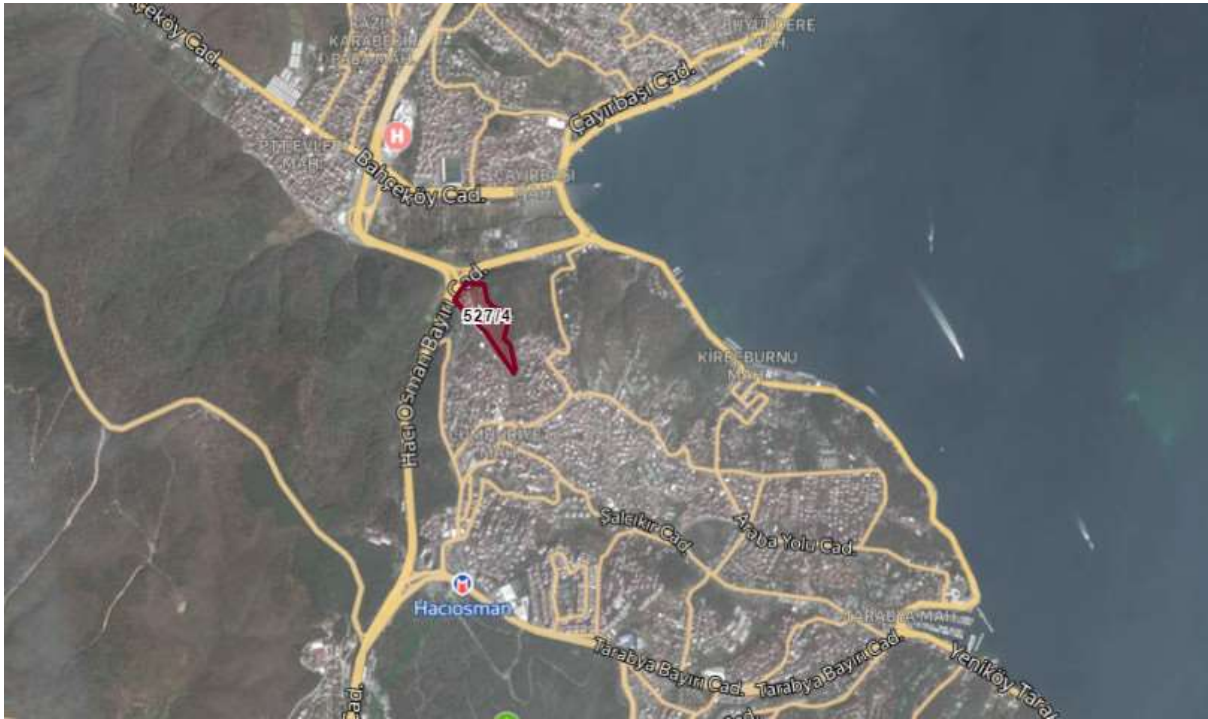
4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Hacı Osman Bayırı Caddesi üzerinde ve 25 kapı nolu yerde (527 Ada, 4 nolu parsel) konumlu olan tesistir.

Anadolu Otoyolu Harp Akademisi Kavşağı'ndan çıktıktan sonra Büyükdere Caddesi'ne bağlanılır. Cadde üzerinde 5,50 km sonra Hacı Osman Kavşağından sağa girilerek Hacı Osman Bayırı Caddesine girilir. Cadde üzerinden 1,35 km devam edilir ve yolun sağ tarafında yer alan konu taşınmaza ulaşılır.

Mobilya, satış, pazarlama, showroom, depolama ve idari ofislerin yer aldığı tesiste boş olan yapı bulunmadığı gibi bütün kısımlar aktif olarak kullanılmaktadır. Taşınmaza yakın konumda olarak bilinen yerler, Sarıyer sahil, Hacı Osman Metro İstasyonu, İstanbul Orman Bölge Müdürlüğü, Sarıyer Eğitim ve Araştırma Hastanesi, Zübeyde Hanım İlk Okulu, Özel Tarabya Ağız ve Diş Sağlığı Hastanesi olarak ifade edilebilir. Parselin, Avrupa Otoyolu ve bağlantı yollarına yakınlığı, ulaşımında kolaylık sağlamaktadır.



4.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

4.2.1 GAYRİMENKULÜN TEKNİK VE YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

TOPLAM ARSA ALANI	: 37.287 m ²
TOPLAM İNŞAAT ALANI	: 9.206 m² ³
İNŞAAT TARZI	: B.A.K
YAŞI	: Bilinmiyor
ELEKTRİK	: Şebeke
JENERATÖR	: Yok
TRAFO	: Mevcut (2 adet)
SU-KANALİZASYON	: Şebeke
DOĞALGAZ	: Şebeke
ISITMA SİSTEMİ	: Doğalgaz yakıtlı merkezi sistem
SOĞUTMA SİSTEMİ	: Mevcut (Klima)
ARITMA SİSTEMİ	: Yok
SU DEPOSU	: Yok
ASANSÖR	: Mevcut (D Blok'da 1 adet yolcu asansörü)
YANGIN TESİSATI	: Yok
YANGIN MERDİVENİ	: Yok
PARK YERİ	: Açık otopark alanı mevcut
SATIŞ KABİLİYETİ	: ZOR ⁴

³ Taşınmazın yerinde yapılan ölçümler ve parsel içerisinde yer alan yapıların parsel dışına taşan kısımları dikkate alınmayarak hesaplanan kapalı alan büyüklüğünü ifade etmektedir.

⁴ Taşınmazın yüksek bir değere sahip olması bünyesindeki bazı yapılara ilişkin yapı kayıt belgesi bulunmaması ve parselin mevcut imar durumu itibariyle yapılaşma hakkı bulunmadığından satış kabiliyeti ZOR olarak değerlendirilmiştir.



4.2.2 AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmaz 37.287 m² yüzölçümlü 527 ada, 4 nolu parsel üzerine kuruludur.
- Parselin etrafı betonarme duvar duvar ile çevrilidir.
- Parsel üzerinde ve parselin kullanımında yer alan; 3 adet mağaza (A, B ve C Bloklar), 1 adet showroom (D Blok), 1 adet Outlet, depo ve yemekhane binası (E Blok), 1 adet fotoğraf stüdyosu (G Blok), 1 adet ofis binası (F Blok), 1 adet villa ve villa kullanımında olan, havuz, müstemilat, depo, tenis kortu, parsel girişinde bekçi kulübesi ve trafo, 1 adet trafo, 1 adet konut (H Blok), 1 adet baraka (I Blok), su deposu yer almaktadır.
- Parsel içerisinde araç ve yürüyüş yolları kilit parke taşı kaplı olup, açık otopark alanı ve açık yeşil alanlı kısımlar bulunmaktadır.
- Parsel üzerindeki yapıların yasal kullanım alanları, mevcut kullanım alanları, parsel kullanımına dahil olan yapıların parsel dışına taşan kısımları, yapı kayıt belgesi olan ve bu belgeye göre yasal durum değerine dahil edilecek ve parsel dışına taşan kısımlar haricinde mevcut durum değerine esas kapalı alanlar, yapı isimleri, yapıların inşaat nizamı, inşaat tarzı ve kat adetleri belirtilecek şekilde aşağıda yer alan tabloda belirtilmiştir.

YAPI ADI	İNŞAAT NİZAMI	İNŞAAT TARZI	KAT ADEDİ	YASAL KULLANIM ALANI (m ²)	MEVCUT KULLANIM ALANI (m ²)	PARSEL DIŞINA TAŞAN KISIM (m ²)	DEĞELEMeye KONU YASAL ALANLAR (YAPI KAYIT BELGELİ) (M ²)	DEĞELEMeye KONU MEVCUT ALANLAR (m ²)
A BLOK	Bitişik	B.A.K.	3	158	945	0	0	945
B BLOK	Bitişik	B.A.K.	2	200	268	0	0	268
C BLOK	Ayrık	B.A.K.	2	0	737	0	0	737
D BLOK	Ayrık	B.A.K.	4	2528	4596	300	4296	4296
E BLOK	Ayrık	B.A.K.	2	0	1860	0	1860	1860
F BLOK	Ayrık	B.A.K.	1	0	240	0	240	240
G BLOK	Ayrık	Prefabrik	1	0	260	135	0	125
H BLOK	Ayrık	Prefabrik	1	0	72	72	0	0
I BLOK	Ayrık	Prefabrik	1	0	17	17	0	0
Villa	Ayrık	B.A.K.	3	0	710	0	0	710
Havuz, depo ve müstemilat	Ayrık	B.A.K.	1	0	117	117	0	0
Bekçi kulübesi ve trafo	Ayrık	B.A.K.	1	7	67	42	0	25
Trafo	Ayrık	B.A.K.	1	0	19	19	0	0
Su deposu	Ayrık	B.A.K.	1	0	57	57	0	0
TOPLAM				2.893	9.965	717	6.396	9.206



Parsel üzerinde yer alan yapılar halihazırdaki vaziyet planında yer alan isimlerine göre adlandırılmış ve yukarıdaki uydu görüntüsü üzerindeki numaralara göre genel özellikleri aşağıda detaylandırılmıştır.

A BLOK MAĞAZA:

20.07.1962 tarihli projede A Blok tek katlı teşhir pavyonu olarak adlandırılan bölüm brüt 158 m² kullanım alanlı olarak tasarlanmıştır. Yerinde yapılan incelemelerde, zemin, normal kat ve çatı kat olmak üzere 3 katlı inşa edilmiş ve her katı mağaza olarak kullanılmaktadır. Oturum ve konturlarında yapılan büyümeler ile her katı 315'er m² kullanım alanlı olup toplam brüt 945 m² kullanım alanlıdır. Zeminler tüm bölümlerde laminant parke, duvarlar satn boyalı, tavanlar spot aydınlatmalı asma tavan şeklindedir. Giriş kapısı alüminyum otomatik kapı olup dış cephesi aklirik boyalıdır. İlgilisi ile yapılan görüşmede A Blok için yapı kayıt belgesi için başvuru yapıldığı, başvurunun reddedildiği ve itiraz aşamasında olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmazda yapılan büyümelerin düzeltilmesinin zor olması ve taşınmaza ait güncel yapı kayıt belgesi bulunmaması nedeni ile yasal durum değerinin takdirinde yapı dikkate alınmamıştır.

B BLOK MAĞAZA:

20.07.1962 tarihli projede B Blok bodrum ve zemin olmak üzere 2 katlı büro binası olarak adlandırılan bölüm bodrum katta brüt 50 m² kullanım alanlı, zemin katta brüt 150 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 200 m² kullanım alanlı olarak tasarlanmıştır. Yerinde yapılan incelemelerde binanın oturma ve konturlarında büyümeler yapıldığı, bodrum katı brüt 58 m² kullanım alanlı depo, WC hacimleri, zemin katı brüt 210 m² kullanım alanlı, mağaza ve WC hacimleri olmak üzere toplam brüt 268 m² kullanım alanlıdır. Hali hazırda boş olan bloğun daha önceden mağaza olarak kullanıldığı bilgisi alınmıştır. Bodrum katta zeminler ve duvarlar seramik kaplama, tavanlar plastik boyalıdır. Zemin katta zeminler seramik kaplama, duvarlar saten boyalı, tavanlar plastik boyalıdır. Giriş kapısı alüminyum otomatik kapı olup dış cephesi akrilik boyalıdır. İlgilisi ile yapılan görüşmede B Blok için yapı kayıt belgesi için başvuru yapıldığı, başvurunun reddedildiği ve itiraz aşamasında olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmazda yapılan büyümelerin düzeltilmesinin zor olması ve taşınmaza ait güncel yapı kayıt belgesi bulunmaması nedeni ile yasal durum değerinin takdirinde yapı dikkate alınmamıştır.

C BLOK MAĞAZA:

C Blok herhangi bir projede bulunmamakta olup yerinde yapılan incelemelerde bodrum ve zemin kat olmak üzere 2 katlı inşa edilmiştir. Hali hazırda mağaza olarak kullanılmaktadır. Bodrum katı brüt 187 m² kullanım alanlı depo, zemin katı brüt 550 m² kullanım alanlı, mağaza, mutfak ve WC hacimleri olmak üzere toplam brüt 737 m² kullanım alanlıdır. Bodrum katta zeminler kısmen laminant parke, kısmen brüt beton duvarlar ve tavanlar plastik boyalıdır. Zemin katta zeminler laminant parke, duvarlar saten boyal olup, tavanı çelik profil üzeri sandviç panel kaplamadır. Mutfak ve WC hacimlerinde zeminler ve duvarlar seramik kaplama, tavanlar spot aydınlatmalı asma tavan şeklindedir. Giriş kapısı alüminyum otomatik kapı olup dış cephesi kısmen cam giydirme kısmen akrilik boyalıdır. İlgilisi ile yapılan görüşmede C Blok için yapı kayıt belgesi için başvuru yapıldığı, başvurunun reddedildiği ve itiraz aşamasında olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmaza ait mimari projenin olmaması ve güncel yapı kayıt belgesi bulunmaması nedeni ile yasal durum değerinin takdirinde dikkate alınmamıştır.

D BLOK SHOWROOM:

01.09.1993 tarihli projede D Blok bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere 3 katlı teşhirhane olarak tasarlanmıştır. Projesinde bodrum kat brüt 32 m² kullanım alanlı, zemin kat brüt 1.323 m² kullanım alanlı ve normal kat brüt 1.173 m² kullanım alanlı olacak şekilde toplam brüt 2.528 m² kullanım alanlı olarak tasarlanmıştır. Yerinde yapılan incelemeler sonucunda D Bloğun bodrum, zemin ve 2 normal kat olacak şekilde 4 katlı inşa edildiği,

bazı kolonların iptal edildiği, çelik konstrüksiyon ilaveler yapıldığı ve bu ilaveler sonucunda binanın bazı kısımlarının parsel dışında kaldığı görülmüştür. Halihazırda bina bodrum katta brüt 144 m² kullanım alanlı kazan dairesi, zemin katta brüt 1.776 m² kullanım alanlı, showroom, ofisler, WC alanları ve depolar, 1. normal katta brüt 1.626 m² kullanım alanlı showroom, ofisler ve WC alanları, 2. normal katta brüt 1.050 m² kullanım alanlı showroom ve mutfak hacimleri olmak üzere toplam brüt 4.596 m² kullanım alanlı inşa edilmiştir. Zeminler showroom bölümlerinde laminant parke, ofis bölümlerinde duvardan duvara halı kaplama, duvarlar saten boyalı, tavanlar spot aydınlatmalı asma tavan şeklindedir. Islak hacimlerde zeminler ve duvarlar seramik kaplama, tavanlar spot aydınlatmalı asma tavan şeklindedir. Giriş kapısı alüminyum otomatik kapı olup dış cephesi kısmen cam giydirme kısmen aklirik boyalıdır. D Blok'ta yapılan büyümeler sonucunda uydu görüntüsü üzerinden yapılan ölçümler sonucunda yaklaşık olarak brüt 300 m² alanlı kısmın parsel dışında kaldığı tespit edilmiştir. İlgilisi tarafından taşınmaza ait 30.06.2019 tarih ve PMC5J5EP nolu yapı kayıt belgesi sunulmuş ve bu nedenle taşınmaz yasal ve mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır. Parsel dışına taşan kısımlar değerlemeye dahil edilmemiş olup D Blok brüt 4.296 m² alanlı olarak değerlendirilmiştir.

E BLOK OUTLET, DEPO VE YEMEKHANE:

E Blok herhangi bir projede bulunmamakta olup yerinde yapılan incelemelerde zemin ve normal kat olmak üzere 2 katlı inşa edilmiştir. Halihazırda outlet, yemekhane ve depo olarak kullanılmaktadır. Zemin kat brüt 930 m² kullanım alanlı outlet, depo ve yemekhane, normal katı brüt 930 m² kullanım alanlı, outlet ve depo hacimleri olmak üzere toplam brüt 1.860 m² kullanım alanlıdır. Zeminler outlet bölümlerinde duvardan duvara halı kaplama, duvarlar plastik boyalı, tavanlar spot aydınlatmalı asma tavan şeklindedir. Yemekhane bölümünde zeminler epoksi kaplama, duvarlar saten boyalı, tavanlar spot aydınlatmalı asma tavan şeklindedir. Bina giriş kapıları ve camlar alüminyum doğrama olup, dış cephesi aklirik boyalıdır. İlgilisi tarafından taşınmaza ait 30.06.2019 tarih ve A1S34DKD nolu yapı kayıt belgesi sunulmuş ve bu nedenle taşınmaz yasal ve mevcut durum değerinin takdirinde dikkate alınmıştır.

G BLOK FOTOĞRAF STÜDYOSU, DEPO:

G Blok herhangi bir projede bulunmamakta olup yerinde yapılan incelemelerde tek katlı prefabrik olarak inşa edilmiştir. Halihazırda fotoğraf stüdyosu ve depo olarak kullanılmaktadır. Toplam brüt 260 m² kullanım alanlıdır. Zeminler brüt beton kaplamadır. Bina dış cephesi ve çatı çelik profil üzere sandviç panel kaplama olacak şekilde inşa edilmiştir. G Blokta uydu görüntüsü üzerinden yapılan ölçümler sonucunda yaklaşık olarak brüt 135 m² alanlı bir kısmın parsel dışında kaldığı tespit edilmiştir. Bu nedenle taşınmazın

mevcut durum değeri hesaplanırken brüt 125 m² kullanım alanı baz alınmıştır. İlgilisi ile yapılan görüşmede G Blok için yapı kayıt belgesi için başvuru yapıldığı, başvurunun reddedildiği ve itiraz aşamasında olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmaza ait yasal mimari projesinin olmaması ve güncel yapı kayıt belgesi bulunmaması nedeni ile yasal durum değerinin takdirinde dikkate alınmamıştır.

F BLOK OFİSLER:

F Blok herhangi bir projede bulunmamakta olup yerinde yapılan incelemelerde tek katlı inşa edilmiştir. Hali hazırda açık ofis alanları olarak kullanılmaktadır. Toplam brüt 240 m² kullanım alanıdır. Zeminler halı fleks kaplama, duvarlar kısmen taş kaplama, kısmen alçıpan, tavanlar spot aydınlatmalı asma tavan şeklindedir. Giriş kapısı alüminyum otomatik kapı olup dış cephesi doğal taş kaplamadır. İlgilisi tarafından taşınmaza ait 30.06.2019 tarih ve V6JCMFUH nolu yapı kayıt belgesi sunulmuş ve bu nedenle taşınmaz yasal ve mevcut durum değerinin takdirinde dikkate alınmıştır.

1,6,7,8 NOLU YAPILAR (VİLLA, HAVUZ, MÜŞTEMİLAT, DEPO, SPOR SAHASI):

30.12.1964 tarihli projede 3 adet meyve suyu içme tesislerinden 2 tanesi inşa edilmemiş olup, 1 tanesinin yerine bodrum, zemin ve normal kattan oluşan villa inşa edilmiştir. Vaziyet planından yapılan incelemelerde bina oturumu ve şeklinin uyuşmadığı görülmüştür. Villa malikleri şehir dışında olması nedeni ile içerisine girilememiş ve 710 m² alana sahip olduğu beyan edilmiştir. Villa kullanımında olan, havuz, tenis kortu, müştemilat ve depo alanları olduğu bilgisi alınmış, bu alanlar parsel dışında yer alması nedeni ile rapora konu edilmemiştir. İlgilisi ile yapılan görüşmede Villa için yapı kayıt belgesi için başvuru yapıldığı, başvurunun reddedildiği ve itiraz aşamasında olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmazın projesine göre büyük oranda aykırı inşa edildiği, yapılan aykırılıkların düzeltilmesi zor olduğu ve taşınmaza ait güncel yapı kayıt belgesi bulunmaması nedeni ile yasal durum değerinin takdirinde dikkate alınmamıştır.

2 NOLU YAPI (TRAFO):

Parselin güney batısında ve C Bloğun arkasında yer almaktadır. Tek katlı, betonarme tarzda inşa edilmiş ve brüt 19 m² alana sahiptir. Trafo olarak kullanılmaktadır. İlgilisi ile yapılan görüşmede bu alan için 30.06.2019 tarih ve 5ZH7M66C nolu yapı kayıt belgesi olduğu görülmüştür. Ancak bu yapının parsel dışında kalması nedeni ile değerlemeye konu edilmemiştir.



3 NOLU YAPI (I BLOK / BARAKA):

Parselin güney batısında ve C ve D Bloğun arasında yer almaktadır. Tek katlı, betonarme tarzda inşa edilmiş ve brüt 17 m² alana sahiptir. Baraka tarzında olduğu ve herhangi bir kullanıma dahil olmadığı görülmüştür. İlgilisi ile yapılan görüşmede bu alan için 30.06.2019 tarih ve KV30YZMH nolu yapı kayıt belgesi olduğu görülmüştür. Ancak bu yapının parsel dışında kalması nedeni ile değerlemeye konu edilmemiştir.

4 NOLU YAPI (SU DEPOSU):

Parselin güneyinde ve D Bloğun arkasında yer almaktadır. Tek katlı, betonarme tarzda inşa edilmiş ve brüt 57 m² alana sahiptir. Su deposu olarak kullanılmaktadır. İlgilisi ile yapılan görüşmede yapı kayıt belgesi için başvuru yapıldığı, başvurunun reddedildiği ve itiraz aşamasında olduğu bilgisi alınmıştır. Ancak bu yapının parsel dışında kalması nedeni ile değerlemeye konu edilmemiştir.

5 NOLU YAPI (H BLOK KONUT):

Parselin güneyinde D Bloğun arkasında yer almaktadır. Tek katlı prefabrik yapıda ve brüt 72 m² alana sahiptir. Konut olarak kullandığı görülmüştür. İlgilisi ile yapılan görüşmede bu alan için 30.06.2019 tarih ve P91KCRES nolu yapı kayıt belgesi olduğu görülmüştür. Ancak bu yapının parsel dışında kalması nedeni ile değerlemeye konu edilmemiştir.

9 NOLU YAPI (BEKÇİ KULUBESİ VE TRAF0):

Parselin girişinde sol tarafta yer almaktadır. 07.08.1964 tarihli projede tek katlı ve 7 m² alanlı olarak tasarlanmıştır. Yerinde yapılan incelemelerde bekçi kulubesi olarak kullanılan kısmın 25 m² olarak inşa edildiği ve arka kısmında 42 m² alanlı tek katlı trafo yapısı ile birlikte toplam brüt 67 m² alanlı inşa edilmiştir. Ancak 42 m² alanlı trafo yapısı parsel alanı dışına taşması nedeni ile değerlemede dikkate alınmamıştır. İlgilisi ile yapılan görüşmede bu alan için yapı kayıt belgesi için başvuru yapıldığı, başvurunun reddedildiği ve itiraz aşamasında olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmazda yapılan büyümelerin düzeltilmesi zor olduğu ve taşınmaza ait güncel yapı kayıt belgesi bulunmaması nedeni ile yasal durum değerinin takdirinde dikkate alınmamıştır.

- Yukarıda parsel üzerinde yer alan yapılar detaylandırılarak ayrı ayrı açıklamalara yer verilmiştir.
- Parsel üzerinde 30.12.1964 tarihli projenin vaziyet planında lojman ve 3 adet meyve suyu içme tesisi tasarlandığı görülmüş, lojmanların inşa edilmediği ve 3 adet tesisten 1 tanesinin villa olarak inşa edildiği, diğer 2'sinin inşa edilmediği görülmüştür.
- Parsel üzerinde yer alan mevcut yapıların bazılarının projelerine göre farklı inşa edilmiş olmaları, bazı yapıların hiç inşa edilmemiş olmaları, bazı bloklarda büyüme oranlarının

yüksek olması ve düzeltilebilir nitelikte olmamaları nedeni ile yasal durum değerinde dikkate alınmamıştır. Ancak parsel üzerinde yer alan bazı yapılara ait yapı kayıt belgelerinin bulunması nedeni ile, bu belgeye sahip yapılar yasal değer takdirinde dikkate alınmış, diğer yapılar mevcut durum değerinin takdirinde dikkate alınmıştır.

4.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır." şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi'nde ise "En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır." denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkullerin lokasyonu, kullanım alanı büyüklüğü, fiziksel özellikleri, imar durumu sebebiyle parselde yeni yapılaşmanın yapılamayacak olması ve yasal izinleri ile yapı kayıt belgelerinin mevcudiyeti dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin mevcut kullanım fonksiyonu da olan tesis olduğu, yanı sıra küçük tadilatlarla bu tesisin ticari amaçlı diğer bazı kullanım fonksiyonlarına (Turizm Tesisi, Eğitim Tesisi, Butik İş Merkezi vb) dönüştürülebileceği görüş ve kanaatindeyiz.



5. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasasındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak

üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve fazilerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanmanın başlayacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki kampanyalarla piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılında genel itibariyle stabil kaldığı ya da dövize endeksli şekilde arttığı görülmüştür. 2021 yılının kalanında da daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların gayrimenkül portföyü edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

5.1.1 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa edilmesi,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

5.2 BÖLGE ANALİZİ

5.2.1 İSTANBUL İLİ

İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul, idari olarak 32 ilçe, 112 köye ayrılır.

Yaklaşık 12 milyonluk nüfusuyla dünyanın en kalabalık şehirlerindedir. 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle Dünyada 8. sırada yer alır. Türkiye'nin kültür ve finans merkezidir.

İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Yıllık yağmur düşüşü 870mm'dir. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 7°C ile 9°C civarındadır. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Haziran'dan Eylül'e kadar ortalama sıcaklık 28°C'dir.

İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır.

5.2.2 SARIYER İLÇESİ

Sarıyer İstanbul'un Avrupa yakası'nda yer alan ilçedir. Güneyde Beşiktaş, güneybatıda Şişli ve batıda Eyüpsultan ilçeleri ile doğuda İstanbul Boğazı, kuzeyde Karadeniz ile çevrilidir. Sarıyer İlçesi toplam 35 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.



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.

İstanbul Teknik Üniversitesi, Marmara Üniversitesi, Boğaziçi Üniversitesi, Koç Üniversitesi, Işık Üniversitesi, Beykent Üniversitesi ve İstanbul Üniversitesi Orman Fakültesi, Türk Silahlı Kuvvetleri Harp Akademileri ile Adile Sadullah Mermerci Polis Meslek Yüksekokulu Sarıyer İlçesi'nde bulunan yüksek öğretim kurumlarıdır. 2009 yılı itibarıyla Sarıyer İlçesi sınırları içinde 47 okulöncesi, 50 ilköğretim ile 31 lise ve dengi eğitim kurumu vardır.

İlçe sınırları içinde 5 hastane (Metin Sabancı Baltalimanı Kemik Hastalıkları Eğitim ve Araştırma Hastanesi, İstinye Devlet Hastanesi, İsmail Akgün Devlet Hastanesi, Özel Acıbadem Maslak Hastanesi, Özel Acıbadem Zekeriyaköy Hastanesi), 23 sağlık ocağı, 99 eczane ve 7 poliklinik bulunur.

5.3 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumda yer alması,
- Sahil Yolu'na ve Boğaz'a yakınlığı,
- Ana arterlere (TEM Otoyolu ve bağlantı yollarına) kolay erişilebilir olması,
- Tamamlanmış altyapı,
- Bakanlık kararı ile bölgenin ve taşınmazın belirli bir kısmının Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı olarak belirlenmiş olması,
- Bu karar ile Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı olarak belirlenen kısımlarda belirli şartlar ile yapılaşmaya izin verilecek olması,
- Parsel üzerinde yer alan bazı yapıların bir kısmının yapı kayıt belgelerinin bulunması,
- Geniş kullanım ve arsa alanına sahip olması,
- Parsel bünyesindeki yapıların bakımlı olması,
- Bölgede ya da Boğaz hattında benzer niteliklere sahip büyük bahçe alanlı benzer gayrimenkul bulunmuyor olması.

Olumsuz etkenler:

- Parselin halihazırdaki imar durumuna göre ilave yapılaşmanın mümkün olmaması,

- Parsel üzerinde inşa edilmeyen, sonradan ruhsatsız olarak inşa edilen ve projesine aykırı olarak inşa edilen yapıların olması,
- Parsel üzerinde yer alan bazı yapıların yapı kayıt belgelerinin bulunmaması,
- Parsel bünyesindeki bazı yapıların parsel dışına taşıyor olması,
- Yüksek bir değere sahip olması sebebiyle kısıtlı alıcı kitlesine hitap ediyor olması.

5.4 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

Bölgede Konumlu Olan Satılık Arsa ve Bina Emsalleri;

1. Değerleme konusu taşınmaza göre sahile daha uzak konumda Ayazağa Bölgesinde, yer alan, imar planında ön görünümde bulunmayan, mevcut planda Park alanı olarak görülen, 9.605 m² alana sahip 352 parsel numaralı arsa 135.000.000,-TL bedelle satılıktır. (14.055,-TL/m²) Emsal taşınmaz konum olarak taşınmaza göre dezavantajlı olarak değerlendirilmiştir. Emsal taşınmazın hali hazırda yapılaşma hakkının ve üzerinde yapı kayıt belgeli yapısının bulunmaması nedeni ile yapılaşma hakkı olarak taşınmaza göre düşük şerefiyelendirilmiştir. (Emlak Ofisi / 0 535 370 82 22)
2. Değerleme konusu taşınmaza göre ticaretin daha yoğun olduğu Maslak Bölgesinde, yer alan, imar planında ön görünümde bulunmayan, mevcut planda Ticaret+Konut alanı olarak görülen, Emsal: 2,40 yapılaşma şartlarına sahip 650 m² alana sahip arsa 25.000.000,-TL bedelle satılıktır. (34.462,-TL/m²) Emsal taşınmaz konum ve yapılaşma olarak taşınmaza göre avantajlı, yanı sıra emsal taşınmaz küçük alanlı olması nedeni ile birim değeri yüksek hesaplanmıştır. (Emlak Ofisi / 0 535 761 43 09)
3. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, imar planında ön görünümde bulunmayan, Emsal:0,35, 2 kat konut imarlı, 24.140 m² alana sahip 388 ada 29 parsel numaralı arsa içerisinde yer alan 640 m² alana sahip arsa hissesi 9.750.000,-TL bedelle satılıktır. (15.234,-TL/m²) Emsal taşınmaz hisseli olması nedeni ile dez avantajlı olarak değerlendirilmiştir. (Sahibinden / 0 532 220 20 17)
4. Değerleme konusu taşınmaz ile benzer konum özelliklerine sahip, Tarabya Bölgesinde, yer alan, imar planında ön görünümde bulunmayan, mevcut planda Konut alanı olarak görülen, Emsal:0,35 yapılaşma şartlarına sahip 1.003 alana sahip arsa 19.500.000,-TL bedelle satılıktır. (19.442,-TL/m²) Emsal taşınmaz küçük alanlı olması nedeni ile birim değeri yüksek hesaplanmıştır. (Emlak Ofisi / 0 532 787 78 02)

5. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, imar planında ön görünümde bulunmayan, Emsal:0,45, 2 kat konut imarlı, 500 m² arsa alanına sahip 3 katlı 450 m² alanlı villa bulunan parsel 17.000.000,-TL bedelle satılıktır. (Bina çıkartma yöntemi ile $450 \text{ m}^2 \times 2.500,-\text{TL}/\text{m}^2 = 1.125.000,-\text{TL}$, $17.000.000,-\text{TL} - 1.125.000,-\text{TL} = 15.875.000,-\text{TL}$ / $500 \text{ m}^2 = 31.750,-\text{TL}/\text{m}^2$ arsa değeri hesaplanmıştır. Emsal taşınmaz hisseli olmaması ve yapılaşma şartları bulunması ve küçük alanlı olması nedeni ile birim m² değeri yüksek hesaplanmıştır. (Emlak Ofisi / 0 532 335 65 24)
6. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, Büyükdere Bölgesinde konumlu, 2.830 m² arsa alanına sahip, içerisinde eskiden İstanbul'un ilk oteli sıfatı ile yer alan bir otel otel bulunan, zaman içerisinde otel yandıktan sonra tamamen arsa olarak kalan fakat temelleri olduğu için Anıtlar kurulu tarafından tarihi eser olarak zapta geçirilen, RESTİTÜSYON VE RÖLEVESİ Anıtlar kurulundan tasdik ettrilmiş 2.500 m² kapalı alanı olan otel inşaatı yapılabillen arsa 100.000.000,-TL bedelle satılıktır.(35.336,-TL/m²) Üzerine yapılabilecek inşaat alanı ile 0,90 emsal hesaplanmıştır. Emsal taşınmaz boğaz manzaralı olması, hali hazırda yapılaşma hakkının bulunması ve küçük alanlı olması nedeni ile birim değeri yüksek hesaplanmıştır. (Emlak Ofisi / 0 533 230 99 99)
7. Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Ferahevler Bölgesinde yer alan, imar planında ön görünümde bulunmayan, Ticari + Konut 5 kat imarlı, 588 m² alana sahip parsel üzerinde 7 katlı 1.500 m² alanlı binası bulunan arsa 15.000.000,-TL bedelle satılıktır. (Bina çıkartma yöntemi ile $1.500 \text{ m}^2 \times 2.000,-\text{TL}/\text{m}^2 = 3.000.000,-\text{TL}$, $15.000.000,-\text{TL} - 3.000.000,-\text{TL} = 12.000.000,-\text{TL}$ / $588 \text{ m}^2 = 20.408,-\text{TL}/\text{m}^2$ arsa değeri hesaplanmıştır. Emsal taşınmaz hisseli olmaması ve yapılaşma şartları nedeni ile birim m² değeri yüksek hesaplanmıştır. (Emlak Ofisi / 0 5345 451 54 54)
8. Değerleme konu taşınmazın cepheli olduğu Hacı Osman Bayırı Caddesi 2021 yılı arsa birim m² rayiç değerinin 7.809,91,-TL/m² olduğu bigisi alınmıştır. (Sarıyer Belediyesi)



6. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

6.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı** ve **maliyet yaklaşımı** kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın pazar değerinin tespitinde **maliyet yaklaşımı** kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımında arsa değerinin takdirinde ise **pazar yaklaşımı** kullanılmıştır.

7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdam hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok kötü, kötü, kötü-orta, orta, iyi-orta, iyi ve çok iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

		Oran Aralığı
Çok Kötü	Çok Büyük	% 20 üzeri
Kötü	Büyük	% 11 - % 20
Orta Kötü	Orta Büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benzer	% 0
Orta İyi	Orta Küçük	- % 10 – (-% 1)
İyi	Küçük	- % 20 – (-% 11)
Çok İyi	Çok Küçük	- % 20 üzeri

EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5	6	7
Yüzölçümü Büyüklüğü (m ²)	9.605	650	640	1.033	500	2.830	588
İstenen Fiyat (TL)	135.000.000	25.000.000	9.750.000	19.500.000	15.875.000	100.000.000	12.000.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	121.500.000	20.000.000	9.000.000	17.550.000	12.500.000	85.000.000	11.000.000
Birim Değer (TL/m ²)	12.650	30.769	14.063	16.989	25.000	30.035	18.707
Konum Düzeltmesi (%)	10%	-30%	10%	0%	-10%	-50%	0%
Alan Düzeltmesi (%)	-10%	-35%	-35%	-15%	-50%	-15%	-35%
Hisseli Olma Düzeltmesi (%)	0%	0%	20%	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	5%	-60%	0%	-10%	-20%	-50%	-5%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	5%	-125%	-5%	-25%	-80%	-115%	-40%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	13.316	13.675	13.393	13.591	13.889	13.970	13.362
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	13.599						



Bölgede taşınmaz ile benzer özelliklere sahip arsa emsali bulunmamıştır. Parsel sınırları dâhilinde yer alan, yapı kayıt belgesi almış olan ve yasal olarak kabul edilen **6.396 m²** alana sahip kapalı alan yer almaktadır. Bu kapalı alan **37.287 m² arsa alanı** ile oranlandığında yaklaşık olarak **%20 emsal oranı** hesaplanmaktadır.

Taşınmaz için araştırılan emsaller için analiz tablosu oluşturulurken, konu taşınmazın hali hazırda geçerli olan plana göre imarlı olmamasına rağmen mevcut yapı büyüklüğü itibarıyla %20 yapılaşma hakkı olduğu durumundan hareketle analiz tablosu hazırlanmıştır.

Parsel ile ilgili olarak Çevre Şehircilik Bakanlığı'nın bölge genelinde yaptığı çalışmaya istinaden Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında yapılacak uygulamalara ilişkin olarak herhangi bir şart belirlemediği, bu alanda yapılaşmanın brüt alandan mı yoksa net alandan mı yapılacağı ile ilgili olarak net bir bilgi olmayıp, taşınmaz ile ilgili olarak parseldeki mevcut yapıların brüt alanı üzerinden analiz tablosu ve değerlemesi yapılmıştır.

Diğer yandan emsallerden 1 ve 3 nolu emsaller taşınmaza göre daha kötü konum şerefiyesine 4 ve 7 nolu emsaller benzer konum şerefiyesine sahip olup diğer emsaller daha iyi konumdadır. Emsallerin alanları oranında %10 ila %50 oranında düzeltmeler getirilmiştir. Hisseli olan 3 nolu emsal %20 düşük şerefiyeli kabul edilmiştir. Yapılaşma hakları açısından konu taşınmaz 3 nolu emsalle benzer, 1 nolu emsalle göre ise daha iyi şerefiyeye sahip olup diğer emsallere göre ise %10 ila %60 oranında düşük şerefiyelidir.

7.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen parselin imar planında, Korunacak Ağaçlık Alan, Orta Öğretim Tesis Alanı ve Park Alanı lejantlı olmasından dolayı, konu parselin herhangi bir yapılaşma hakkının bulunmadığı, kamulaştırılacak alan statüsünde olduğu, mevcutta herhangi bir kamulaştırma kararının bulunmadığı ve üzerine özel mülke konu herhangi bir yapı yapılamayacağı bilgileri Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü ve Planlama Müdürlüğü'nden şifahi öğrenilmiştir.

Ancak parsel üzerinde ve sınırları dâhilinde yer alan yapı kayıt belgesine sahip yasal olarak kabul edilen kapalı alanlar ile arsa alanı oranlandığında ortaya çıkan emsal değeri ile bölgede yer alan emsal arsalar üzerinden yapılan analiz tablosundan yararlanılarak taşınmaz için 13.599,-TL/m² arsa birim değeri hesaplanmış ve taşınmaza ait arsa değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	YUVARLATILMIŞ PİYASA DEĞERİ (TL)
527	4	13.599,00	37.287,00	507.000.000

7.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir bazlı değerlendirme yaygınlıkla, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılmaktadır.

Bunlar; "direkt kapitalizasyon yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün yıllık getirisini baz alan yaklaşım veya "indirgenmiş nakit akımları yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarından bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlendirme konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Ancak bu doğrultudaki değerlemenin esas girdileri/bilgileri, işletme verilerine bağlı olduğundan; diğer bir ifade ile gayrimenkulden çok ticari verilere dayalı ve yanı sıra yöntem daha ziyade işletme değerlemesine yönelik olduğundan burada kullanılması uygun görülmemiştir.

7.3 MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu yöntemde aşağıdaki bileşenler⁵ dikkate alınmıştır.

- a. Parselin değeri
- b. Parsel üzerindeki inşai yatırımların değeri

7.3.1 PARSELİN DEĞER ANALİZİ

Parselin değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yönteminden istifade edilmiş olup s.33'te de görüleceği üzere parselin değeri **507.000.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

7.3.2 İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ

Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan yapılar inşa edilmiş olup tamamlanmış ve kullanılabilir haldedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

Parsel üzerinde planan yapılardan bazıları inşa edilmemiş, inşa edilenlerin projesine aykırı olarak inşa edildiği ve planmayan yapıların olduğu tespit edilmiştir. Bu yapılardan bazılarının parselin dışında kaldığı, bazılarının ise bir kısmının parselin dışında kaldığı kadastral haritalar ve uydu haritalarından tespit edilmiştir. Parsel dışında kalan bu alanlar yasal ve mevcut maliyet hesabında değerlemeye dahil edilmemiştir.

Parsel üzerinde ve sınırları dahilinde yer alan D, E, F Blokları için yapı kayıt belgeleri bulunması nedeni ile yasal maliyet hesabı değerinde bu bloklar dikkate alınmış, diğer belgesi bulunmayan yapılar mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır.

Yapılara ait yapı sınıfının belirlendiği bir blge bulunmamaktadır. Ancak yapılan değerlendirmelerimize göre A ve 3B yapı sınıflarındadır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2021 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı 3A ve 3 B olan yapıların m² birim bedelleri

⁵ Bu bileşenler, arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

sırasıyla 1.360,-TL ve 1.800,-TL'dir. Ancak bu bedel Mart 2021 itibariyle belirlenmiş olup TÜİK verilerine göre inşaat maliyetleri fiyatın açıklandığı günden bugüne %20 artış göstermiştir. Bu nedenle bu değerler yine sırasıyla %20 artırılarak 1.630,-TL ve 2.160,-TL olarak günümüz fiyatları olarak düzeltilmiştir. Diğer yandan yapıların inşaatları söz konusu olduğunda maliyetin daha yüksek meblağlara artacağı bilinmekte olup m² birim maliyetleri de bu doğrultuda %30 daha artırılarak sırasıyla 2.120,-TL ve 2.800,-TL/m² mertebesinde esas alınmıştır. Bu birim değerler yeni yapı maliyetleri olup yapılardan bu birim değerler üzerinden tahmini yaşları üzerinden her yıl için yaklaşık %2 amortisman oranı düşülmüştür.

Yanı sıra peyzaj alanı (açık otopark, peyzaj, aydınlatma vs.), çevre duvarı vs gibi imalatlar için de maktuen değer takdir edilmiştir.

Tüm bu kabullerden hareketle taşınmaz için hesaplanan yasal ve mevcut durum inşaat maliyetleri aşağıdaki gibidir.

Yapı Adı	Yapı Sınıfı	Yasal Kullanım Alanı (m ²)	Mevcut Kullanım Alanı (m ²)	m ² Birim Değeri (TL/m ²)	Yasal Durum Değeri (TL)	Mevcut Durum Değeri (TL)
A Blok	IIIB	158	945	1.960	310.000	1.850.000
B Blok	IIIA	200	268	1.485	300.000	400.000
C Blok	IIIA	0	737	1.400	0	1.030.000
D Blok	IIIB	4.296	4.296	2.000	8.590.000	8.590.000
E Blok	IIIB	1.860	1.860	2.000	3.720.000	3.720.000
F Blok	IIIB	240	240	1.960	470.000	470.000
G Blok	IIIA	0	125	1.000	0	125.000
Villa	IIIB	0	710	1.400	0	995.000
Bekçi Kulubesi	IIIA	7	25	1.200	10.000	30.000
Çevre Düzenlemesi (Çevre duvarı, açık alan kaplamaları vd.)				Maktuen	1.790.000	1.790.000
TOPLAM					15.190.000	19.000.000

7.3.3 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapora konu parselin m² birim değeri takdir edilmiş ve yüzölçümü büyüklükleri ile çarpılarak pazar değerleri hesaplanmış ve 7.3.2 İnşai Yatırımların Değeri bölümünde hesaplanan inşaat maliyeti ile toplanarak taşınmazların toplam değeri hesaplanmıştır.

Buna göre parselin değeri ile üzerindeki inşai yatırımların toplam değeri (yasal ve mevcut durum olmak üzere) aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Ada / Parsel No	Parsel Değeri (TL)	Yasal Maliyet Değeri (TL)	Mevcut Maliyet Değeri (TL)	Toplam Yasal Durum Değeri (TL)	Toplam Mevcut Durum Değeri (TL)
527/4	507.000.000	15.190.000	19.000.000	522.190.000	526.000.000

7.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Madde 10.3'te "Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti"

Ve yanı sıra UDS 105 Madde 10.4'te ise "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde 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.

Taşınmazın nitelikleri dikkate alındığında piyasada benzer nitelikli gayrimenkul bulunmadığından ve taşınmazın mal sahibi tarafından kullanılıyor olması sebebiyle kira ya da gelirlerinin tespit edilemiyor olması sebepleriyle pazar yaklaşımı ya da gelir yaklaşımı kullanılması mümkün olmamış ve taşınmazın değeri sadece maliyet yaklaşımı ile tespit edilebilmiştir. Buna göre parsel ve üzerinde yer alan yapıların toplam **yasal durum değeri 522.190.000,-TL, mevcut durum değeri ise 526.000.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

8. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkul için, şirketimiz tarafından 30.10.2020 tarihinde değerlendirme raporu hazırlanmış olup taşınmaz için takdir edilen toplam mevcut durum değeri 360.000.000,-TL, yasal durum değeri ise 356.000.000,-TL olup rapor Burak ERTAN tarafından hazırlanmış ve Halil Sertaç GÜNDOĞDU ve Muhammed Mustafa YÜKSEL tarafından onaylanmıştır.

9. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen tesisin yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, arsasının yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna, fiziksel özelliklerine, arsa üzerindeki yapının toplam yasal kullanım alanı büyüklüğüne, mimari özelliklerine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla duruma yönelik olarak takdir edilen yasal durum pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

TAŞINMAZ İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM MEVCUT PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	526.000.000,-TL
TOPLAM MEVCUT PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	620.680.000,-TL

Parsel ve bünyesindeki yapıların toplam yasal durum değeri ise 522.190.000,-TL (KDV dahil 616.184.200 TL) olarak hesaplanmıştır.

Rapor içeriğinde belirtilen olumsuz özellikleri yanı sıra yüksek değeri nedeni ile kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmesi sebepleriyle değerlendirme konusu taşınmazın satış kabiliyetinin ZOR nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor 3 (üç) suret hazırlanmıştır.

KDV oranı tüm gayrimenkuller için %18 kabul edilmiştir.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 25 Ekim 2021

(Ekspertiz tarihi: 20 Ekim 2021)

Saygılarımızla,
**INVEST Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

e-imzalıdır.

Burak ERTAN
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 408859)

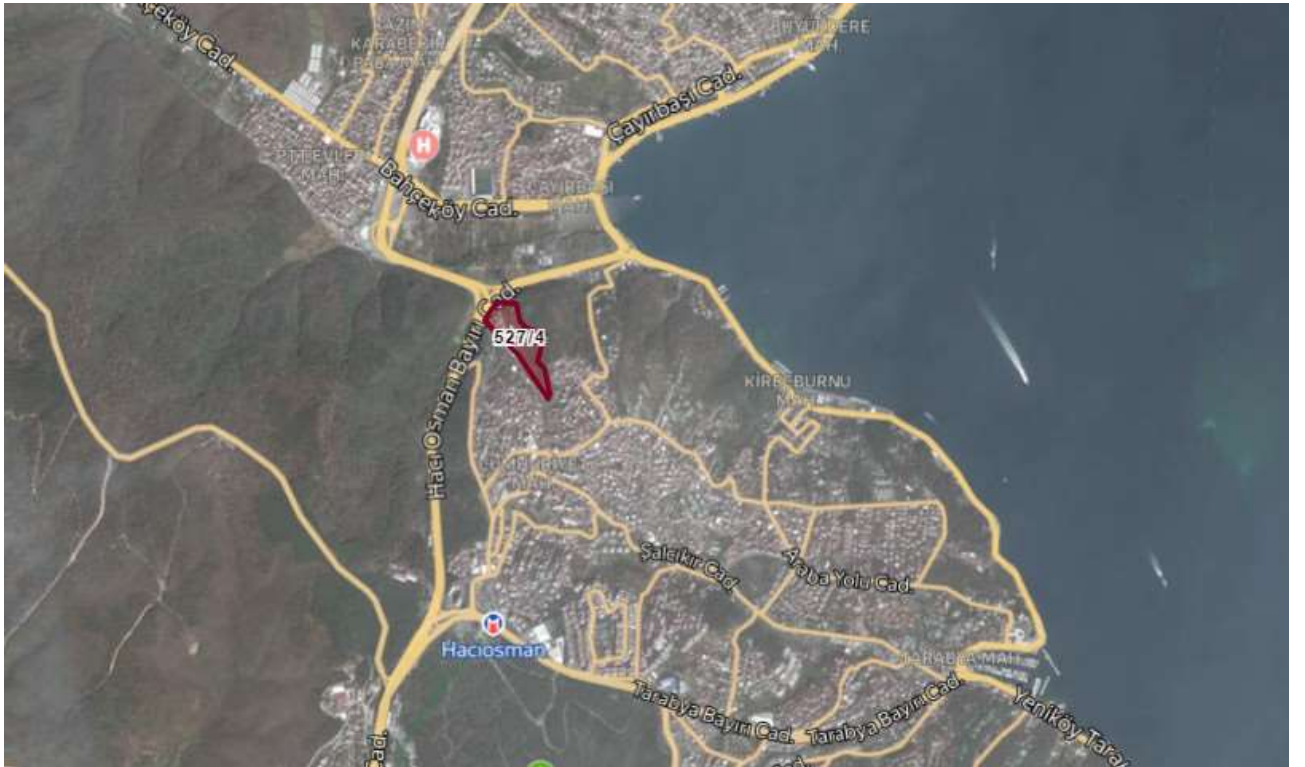
e-imzalıdır.

Halil Sertaç GÜNDOĞDU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401865)

e-imzalıdır.

M. Mustafa YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No:401651)







invest

2021/3049



invest

2021/3049





BEKÇİ KULUBESİ VE TRAFİKO



invest

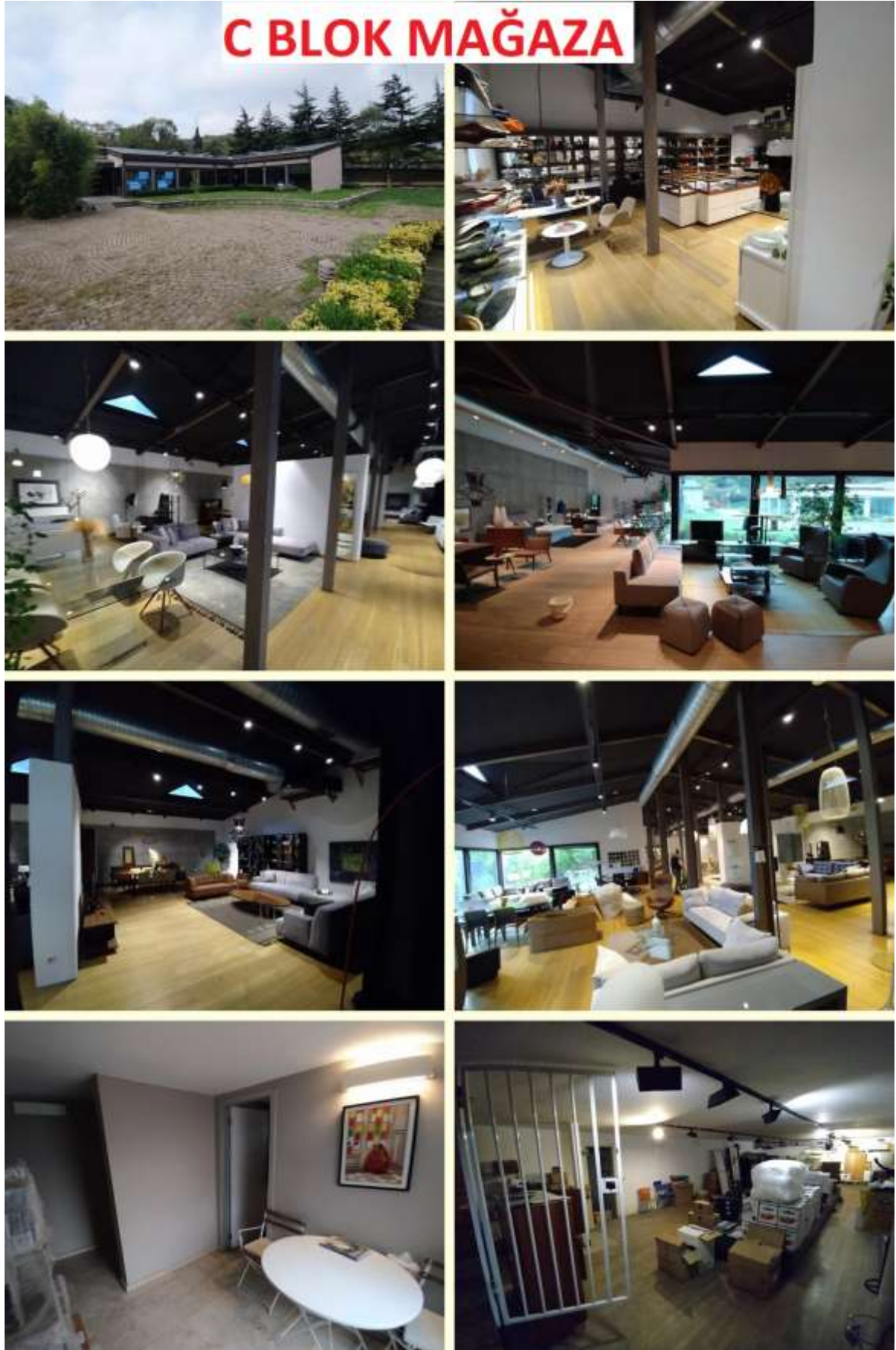
2021/3049



invest

2021/3049





invest

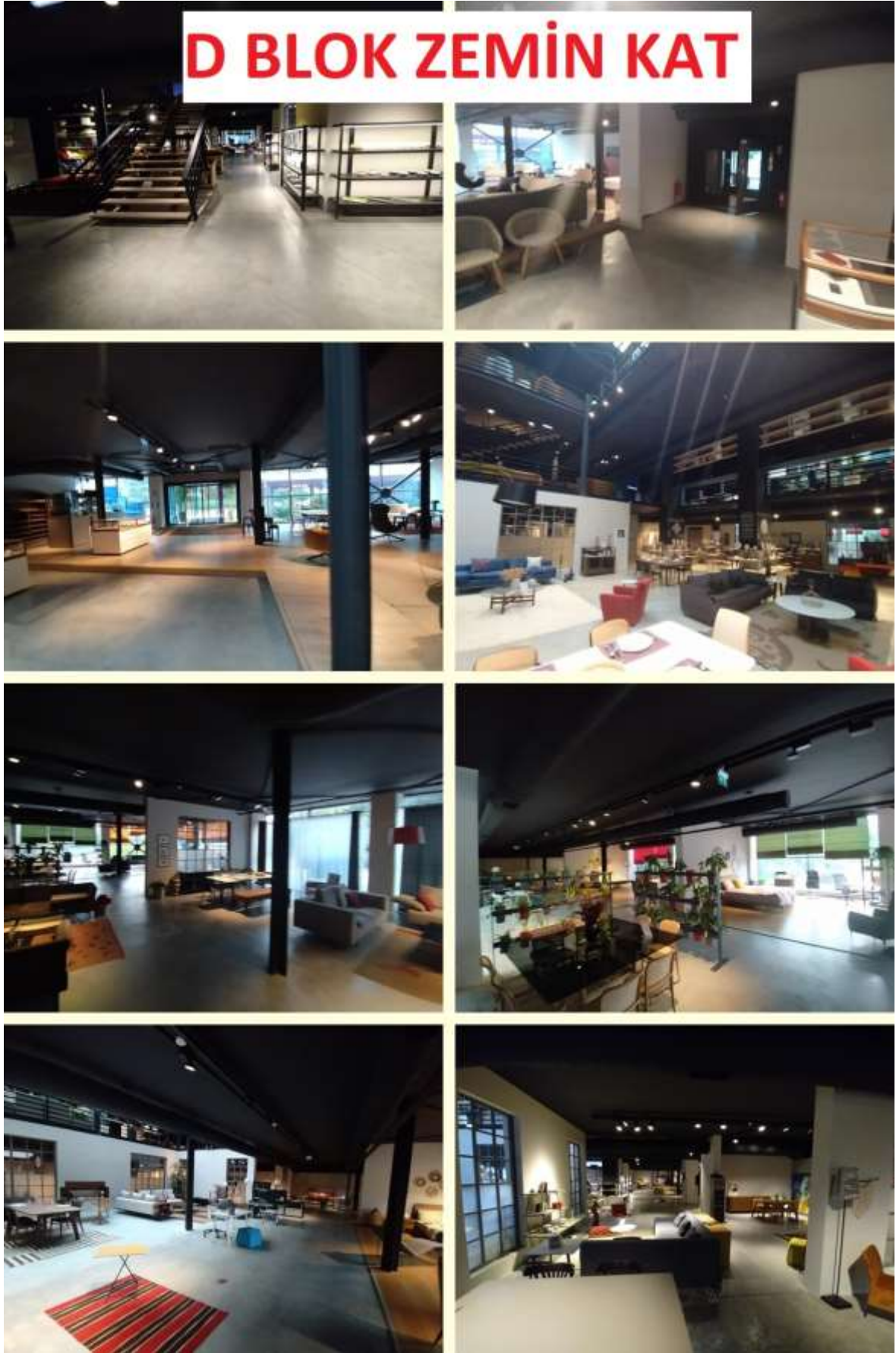
2021/3049





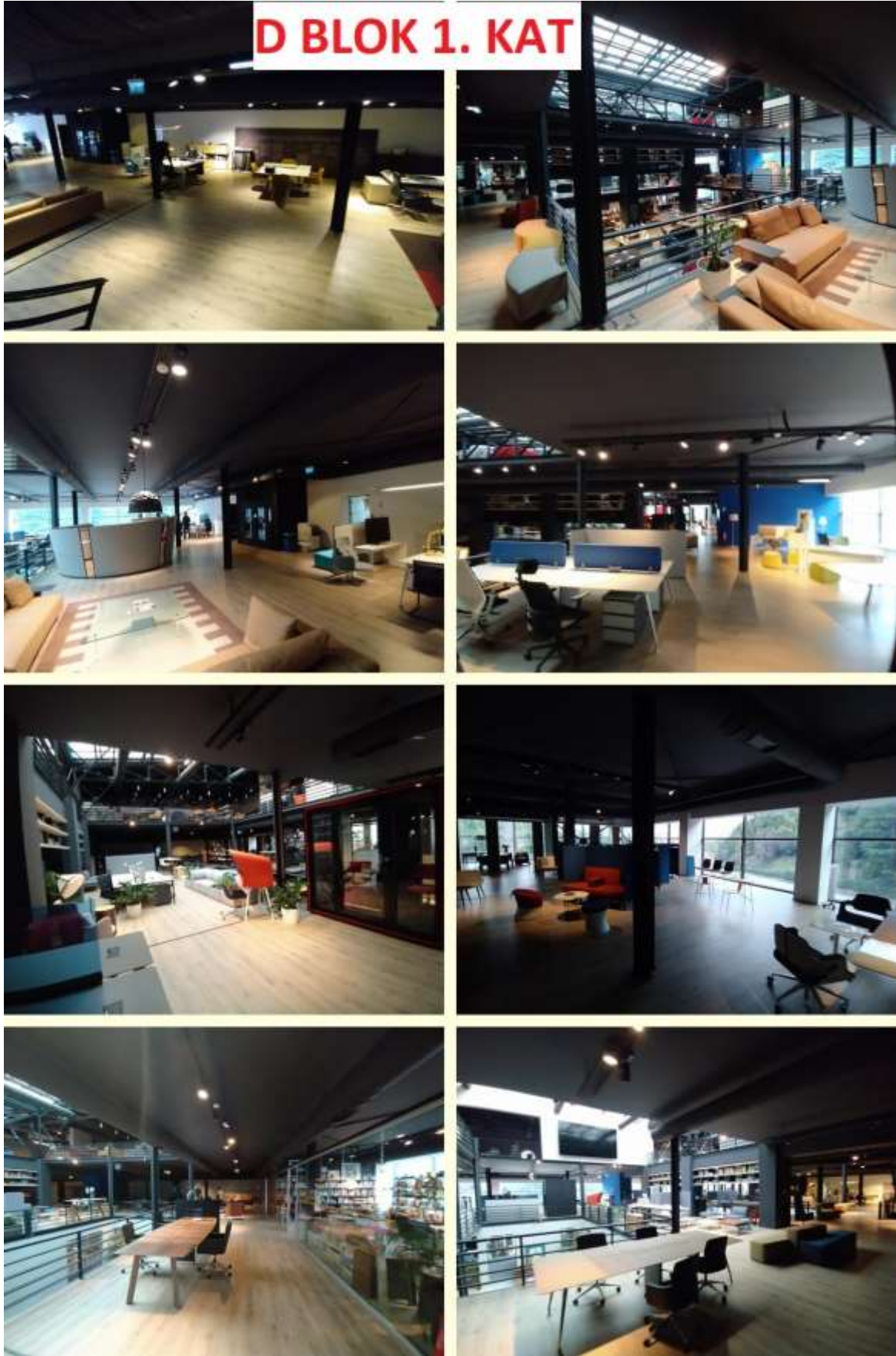
invest

2021/3049



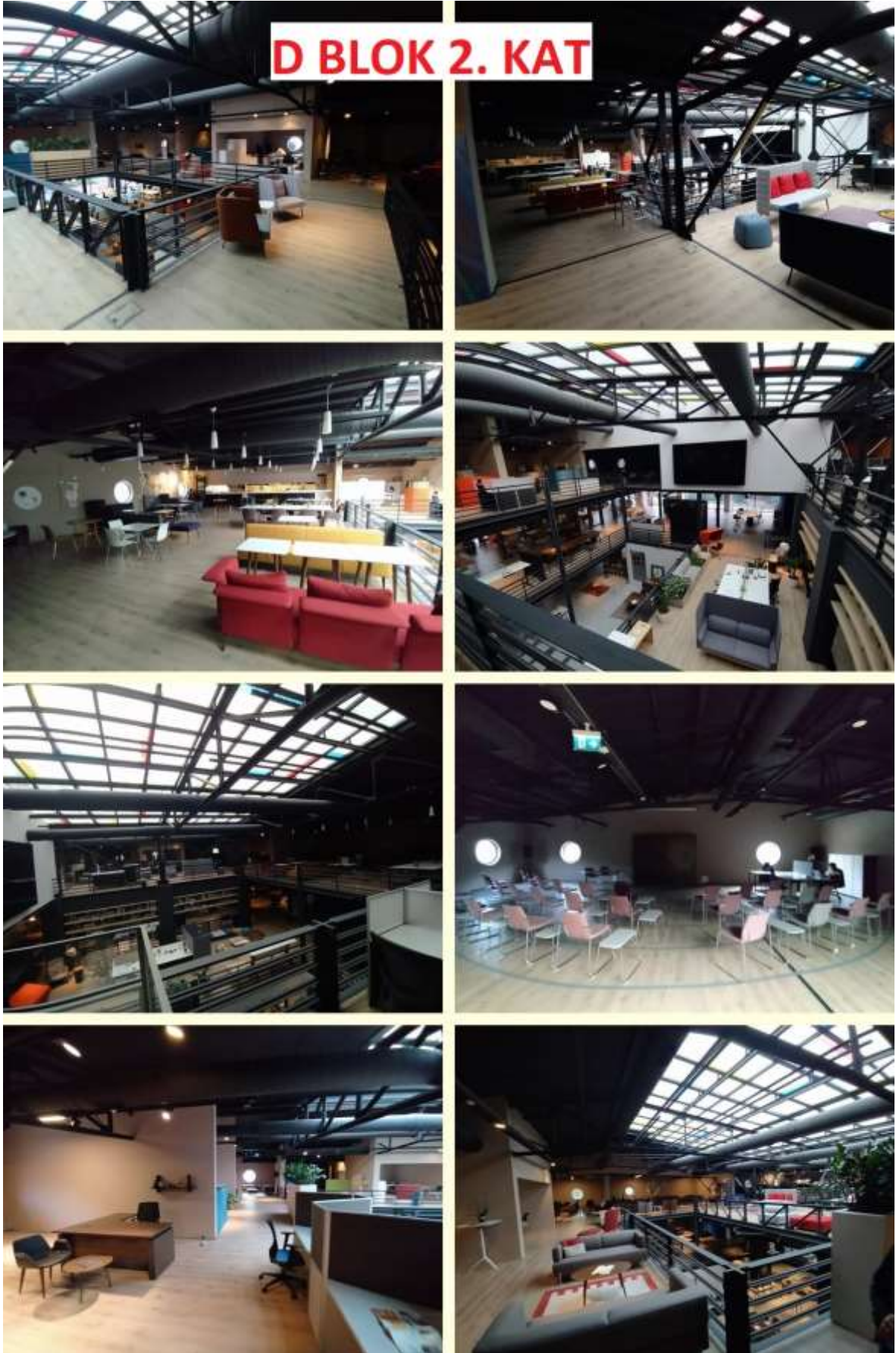
invest

2021/3049



invest

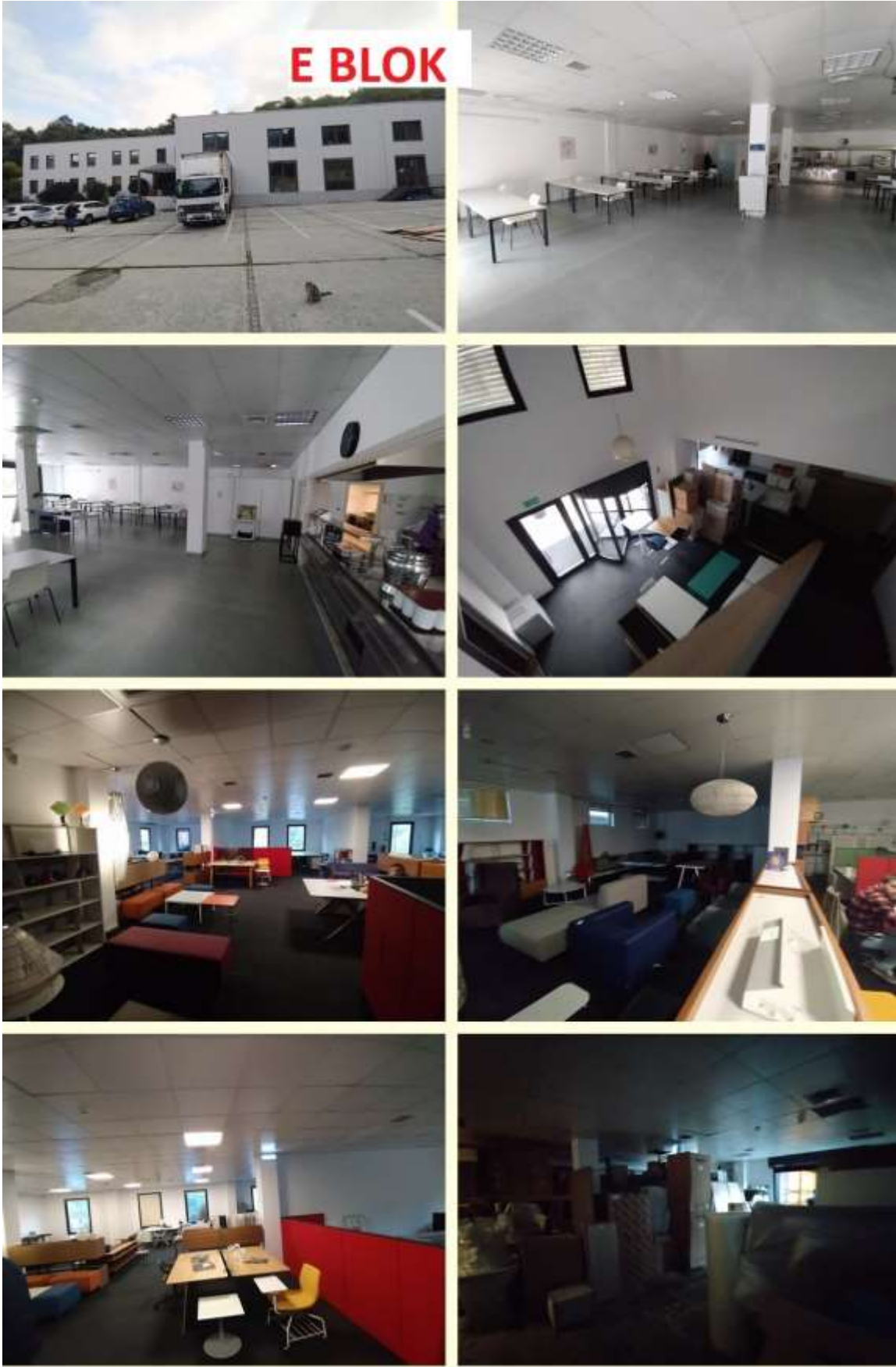
2021/3049



invest

2021/3049





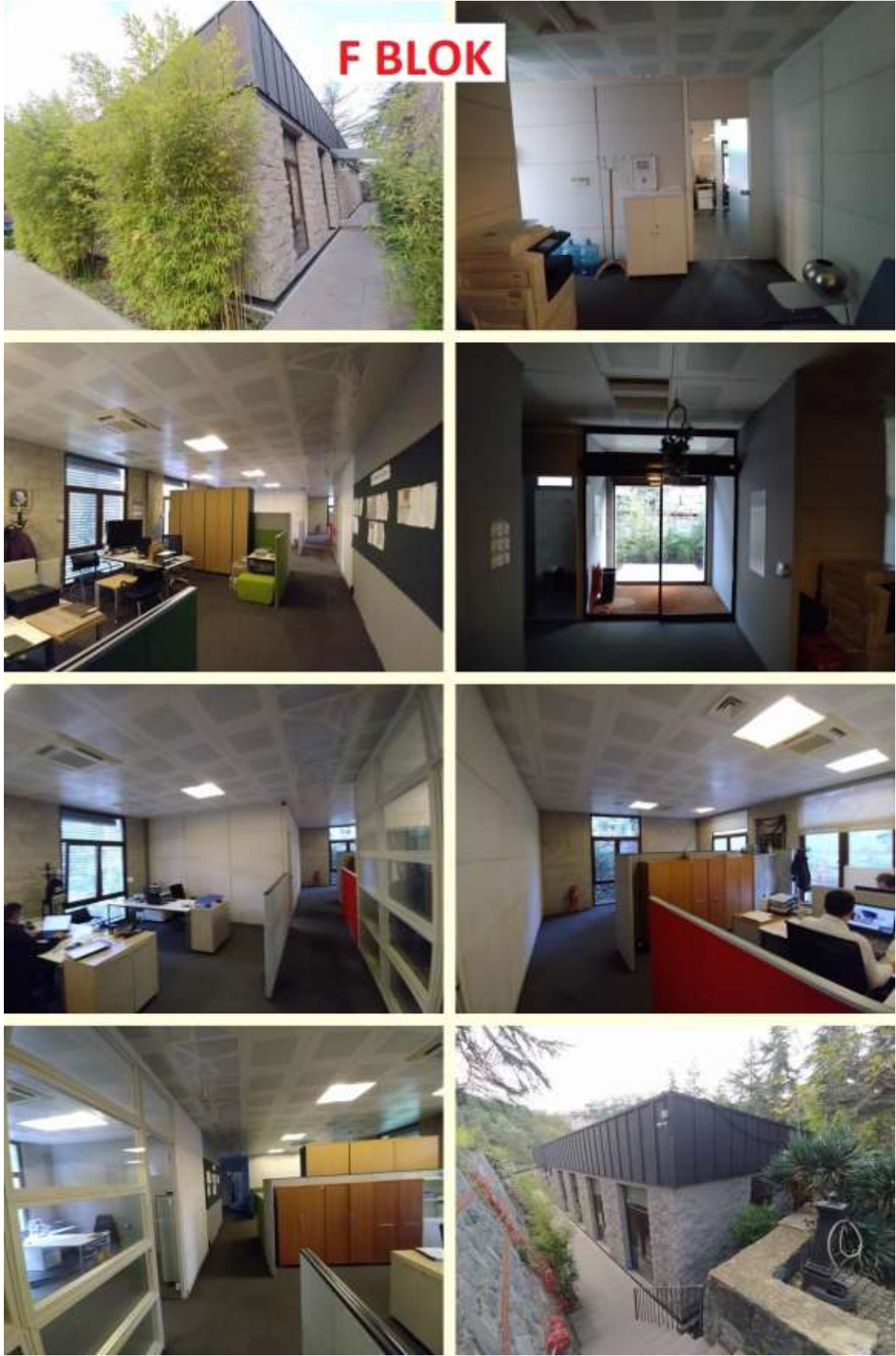
invest

2021/3049

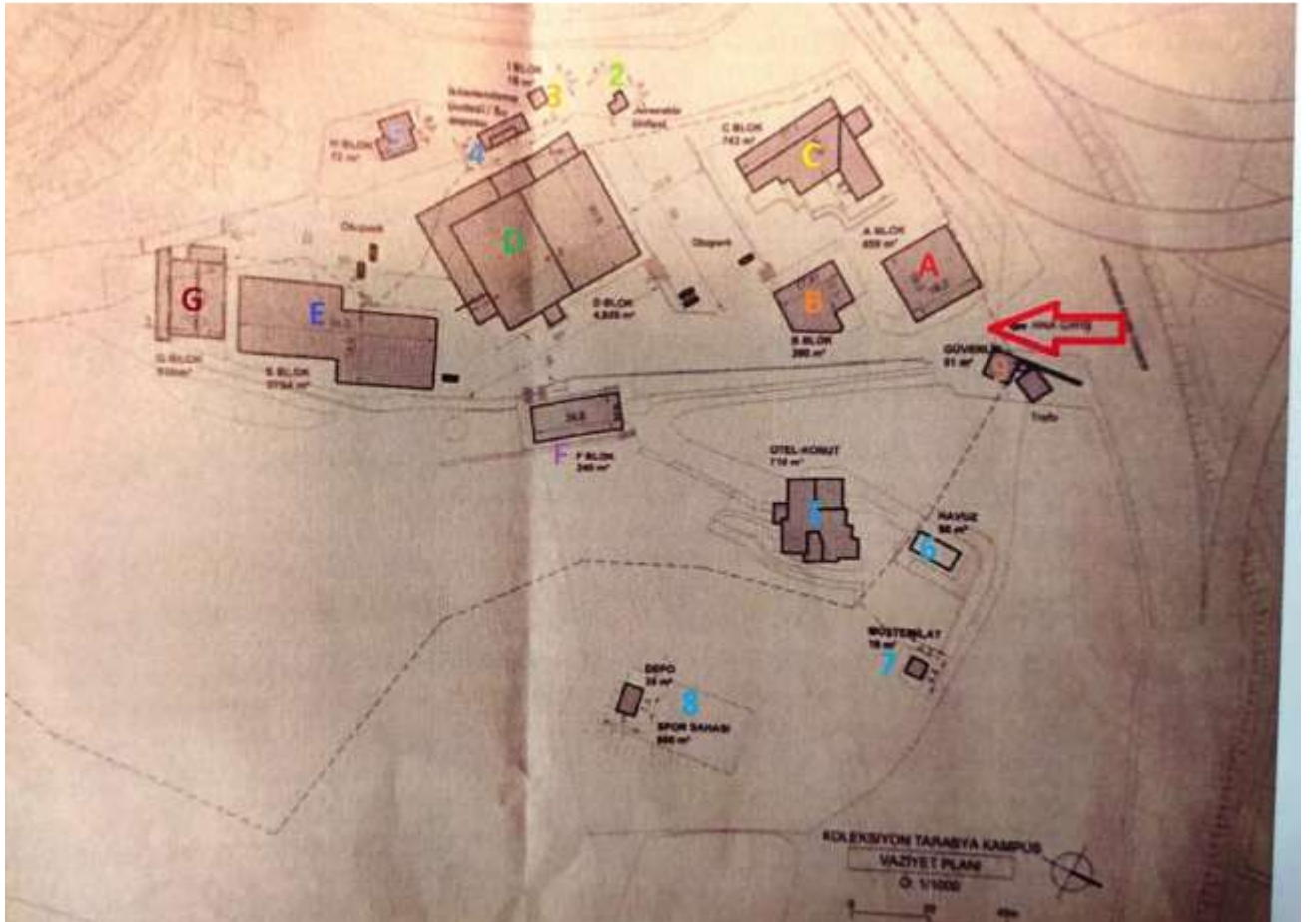


invest

2021/3049



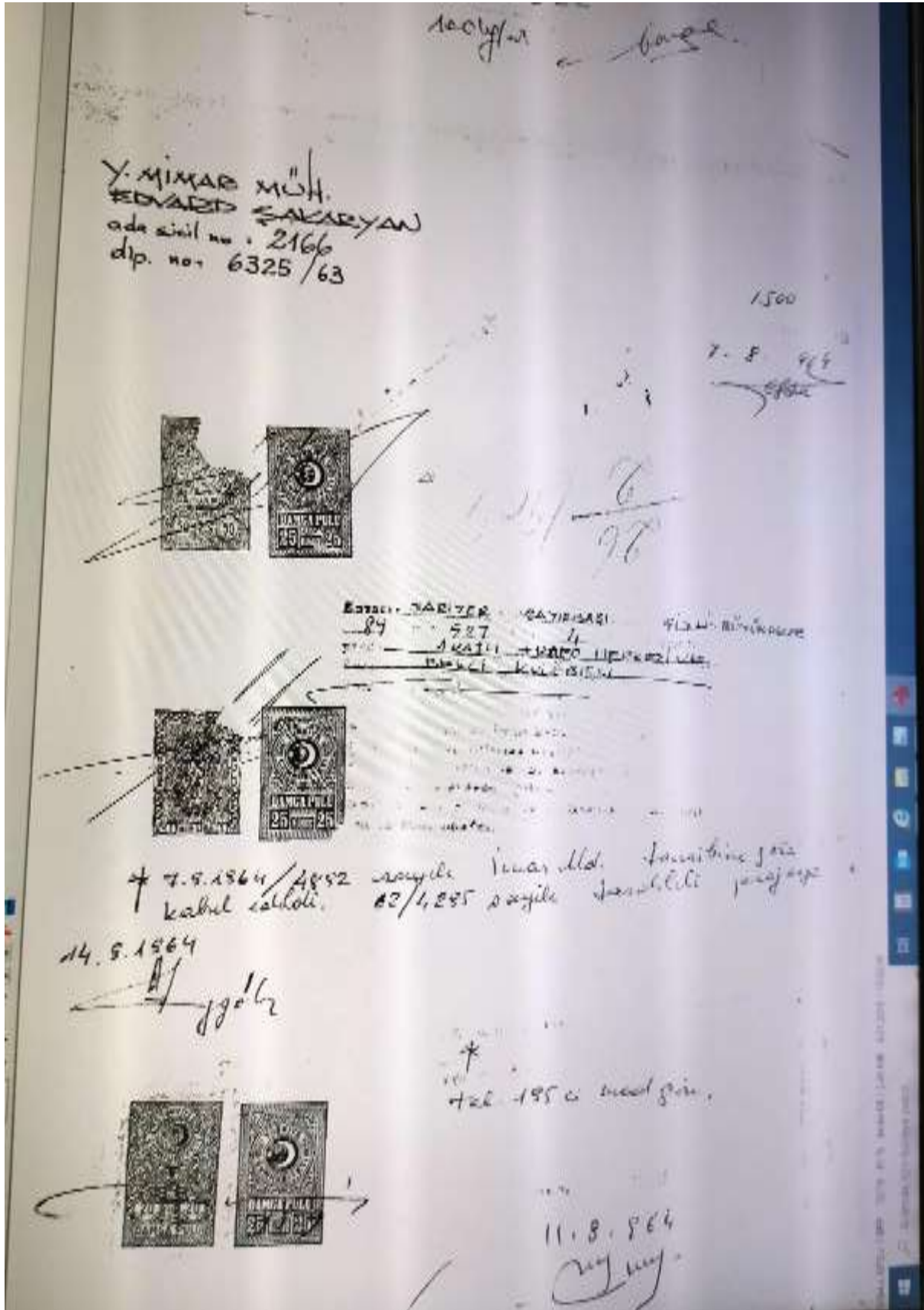


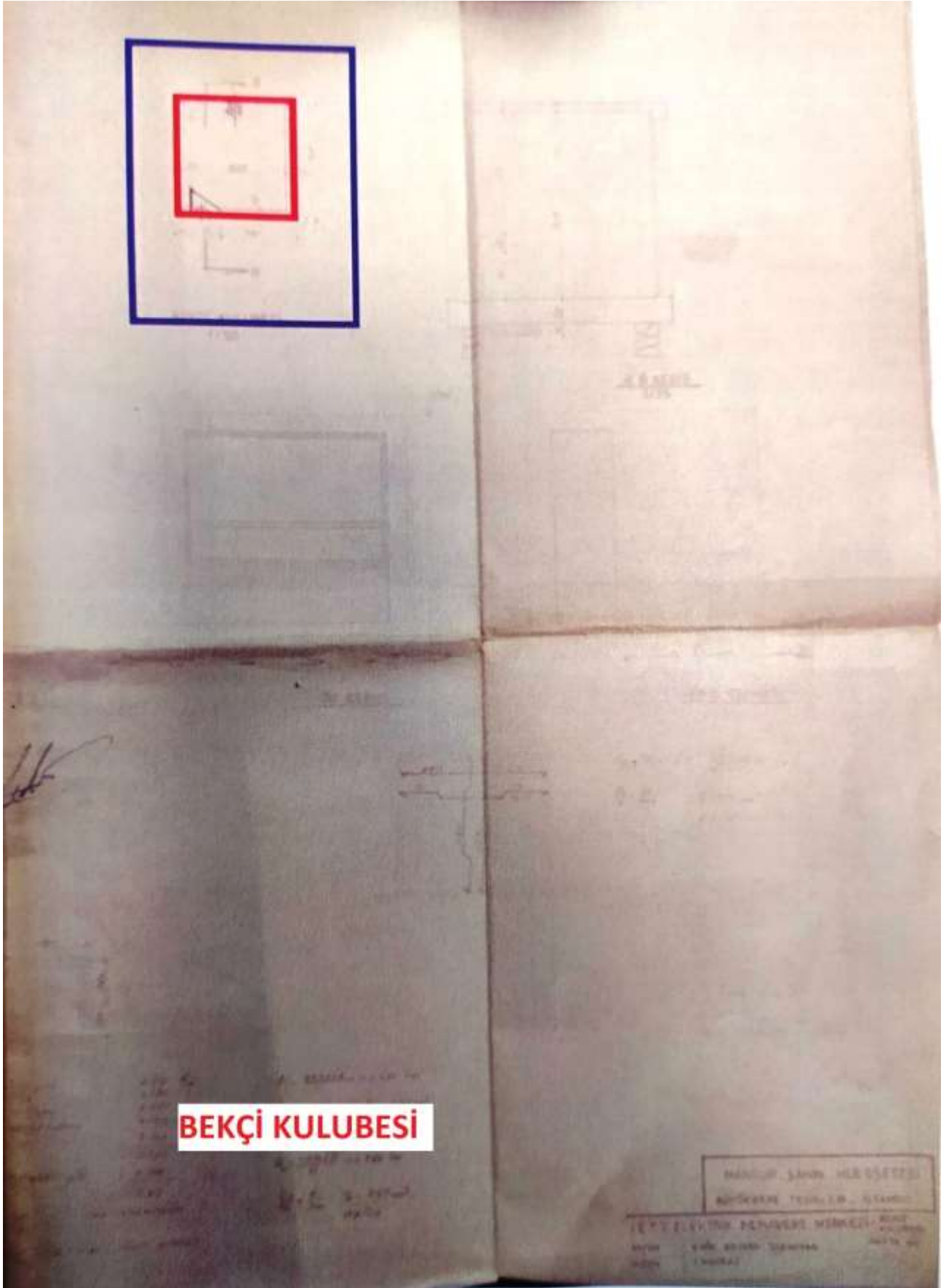


30.12.1964 TARİHLİ PROJE



07.08.1964 TARİHLİ PROJE





01.09.1993 TARİHLİ PROJE

DOSYADA

DOSYADA


29.12.1964 tarihinde tasdik tarihli tadilat projesi ve 9.2.1965 tarihinde istenilen binalardan imalatlara binasının mobilya teshir binası halinde tadilatları.

SARIYER BELEDİYESİ
İmar ve Planlama Müdürlüğü

Yapının yeri (Adresi)	Etaj	Alan (m ²)	Yükseklik (m)	Diğer Özellikler
İlçe: Sarıyer		700	7.00	
Mahalle: Çarşıbaşı		1		
Sokak: Fehaleti		1		
Puhta: 89				
Ada: 527		1		
Parsel: 6				
Proje No: 87/3384				Mobilya teshir binası
Yüklenenin adresi: ...				
PROJE TASLAKI				
Statik				İnş. Müh. Mahmut İLİA
İzmiri	1.9.1993			Mimar YAŞAR BALCI
Şif	02.9.93			İnş. Müh. SEMA ŞENOL
Müdür	3.9.93			MİRAT YILMAZ

DOSYADA KALACAK

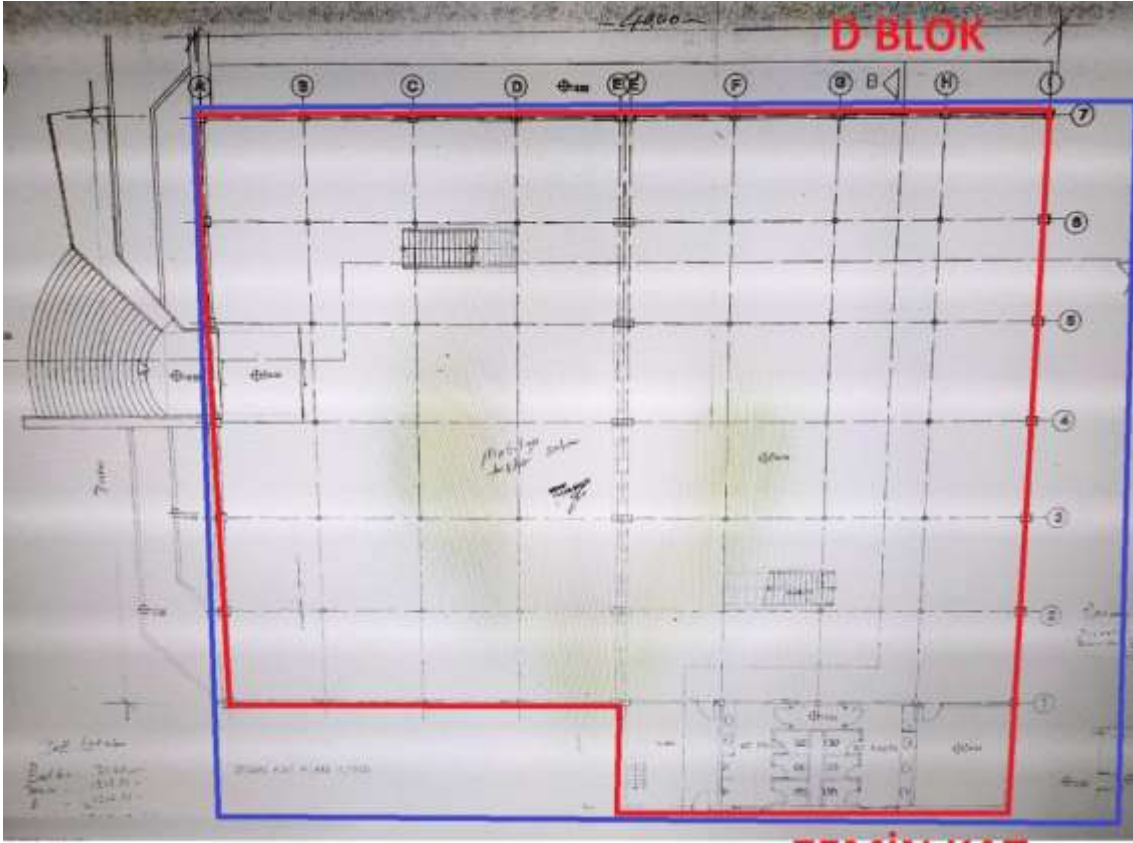
Bu Proje 1
- İmar ve Planlama Müdürlüğü tarafından yapıya
uygunluğu inşaat kağıdında ila
emir ve fermanla önce fiziki
eylem için uygunluk raporu alınarak
kayıtlara kaydedilmiştir.



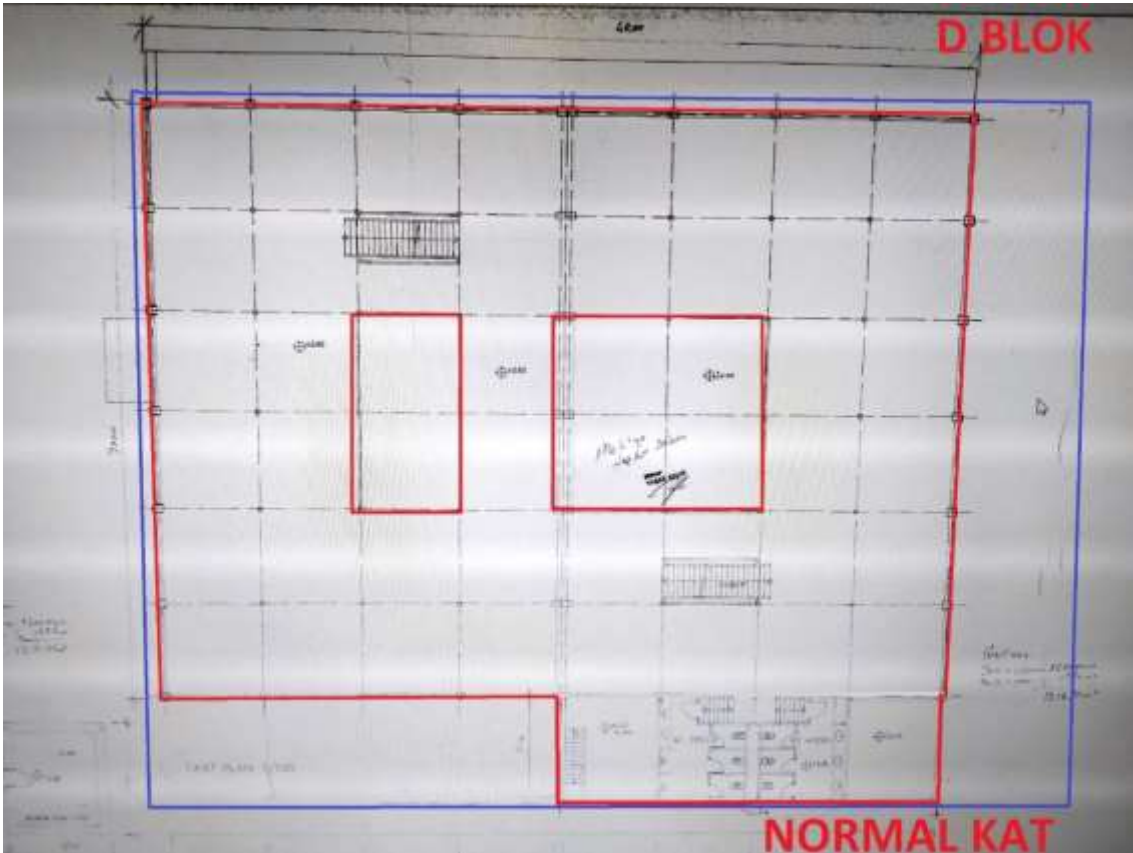


invest

2021/3049



ZEMİN KAT

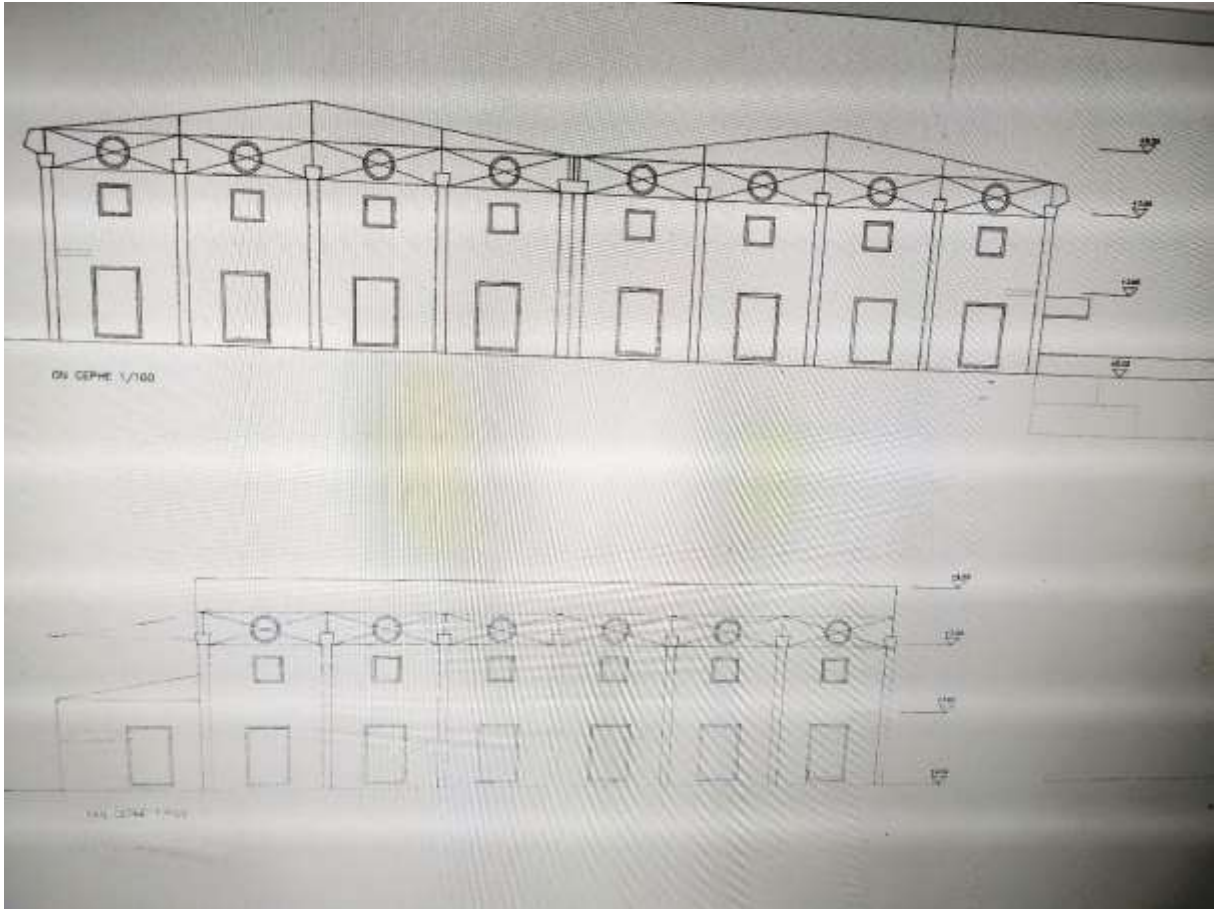
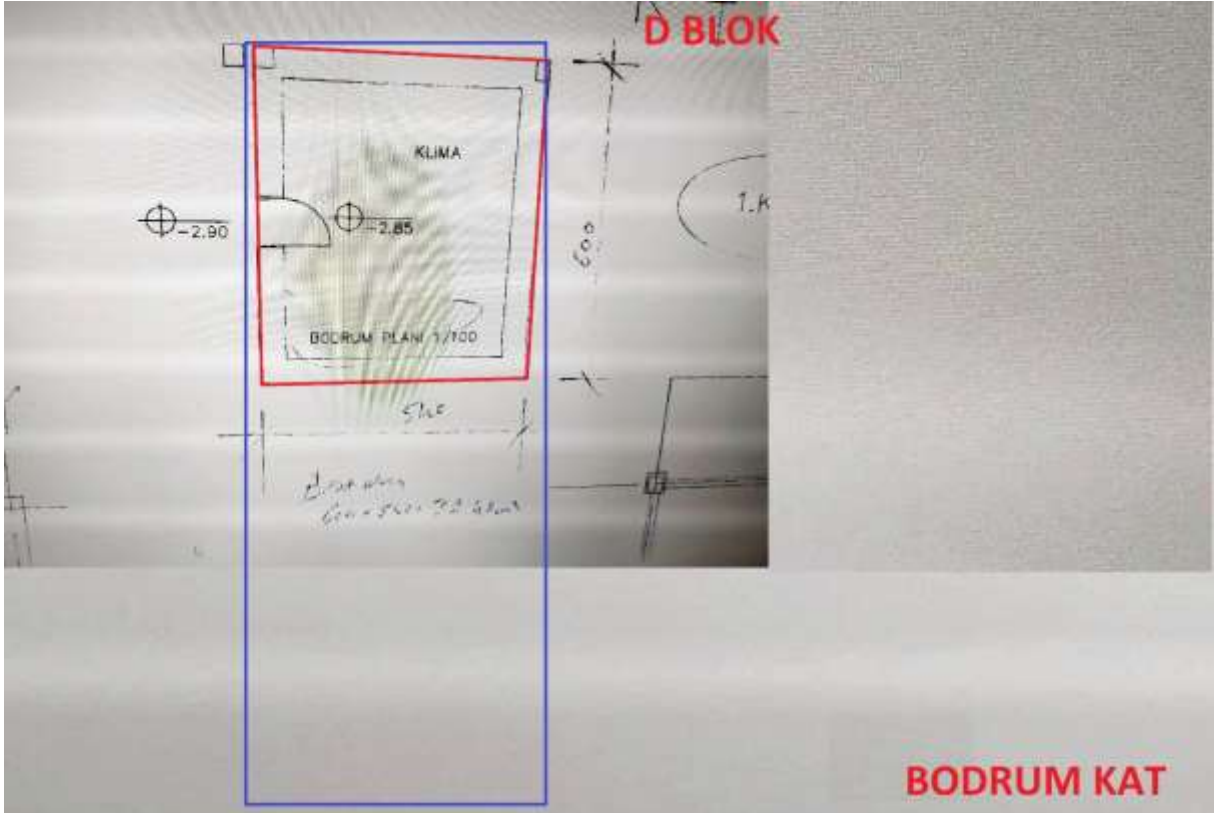


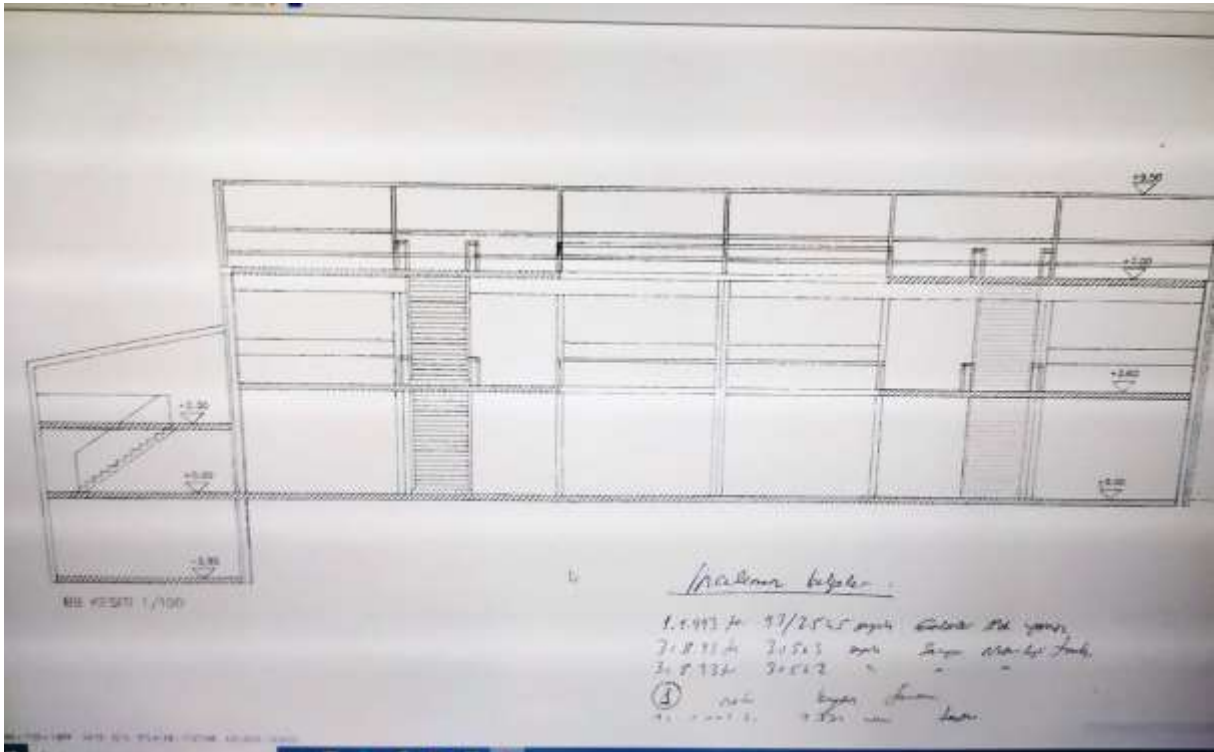
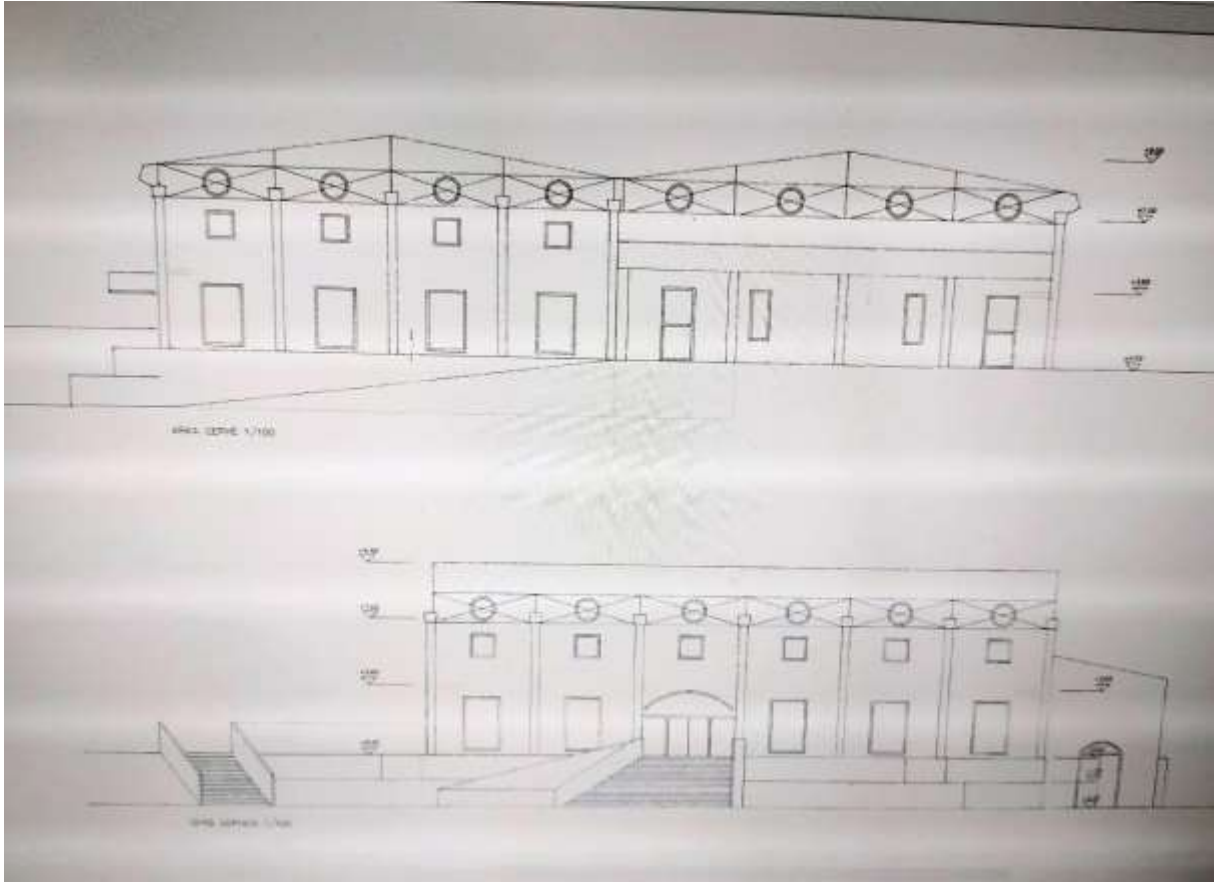
NORMAL KAT



invest

2021/3049





20.07.1962 TARİHLİ PROJE

Doğan ŞAHİN

İnşaat Yüksek Mühendisi

Ödeme Sicil No. 939/726

Dipl. No. 2736

Yatırım Kod. 127/6

İmar No 4245.7

TESCİL - MİSTİ

19.6.1962

Şahin



Banyo, Çayırbaşı Mah. Sisli Küçüközü c
89 pafta 527 ada 4 parsel sayılı yerde
Tek katlı tarım arazi inşaatı için
tesisi inşaatı 1



Mecra 45

50 işçi 10 daireye
mradil olarak 125 m² lik
bir fosseptik yapılmıştır.

Formül 10
e) inşaat emlak garsi ile
uzatılır.

At

25.6.1962

Şahin

Şahin Şahin



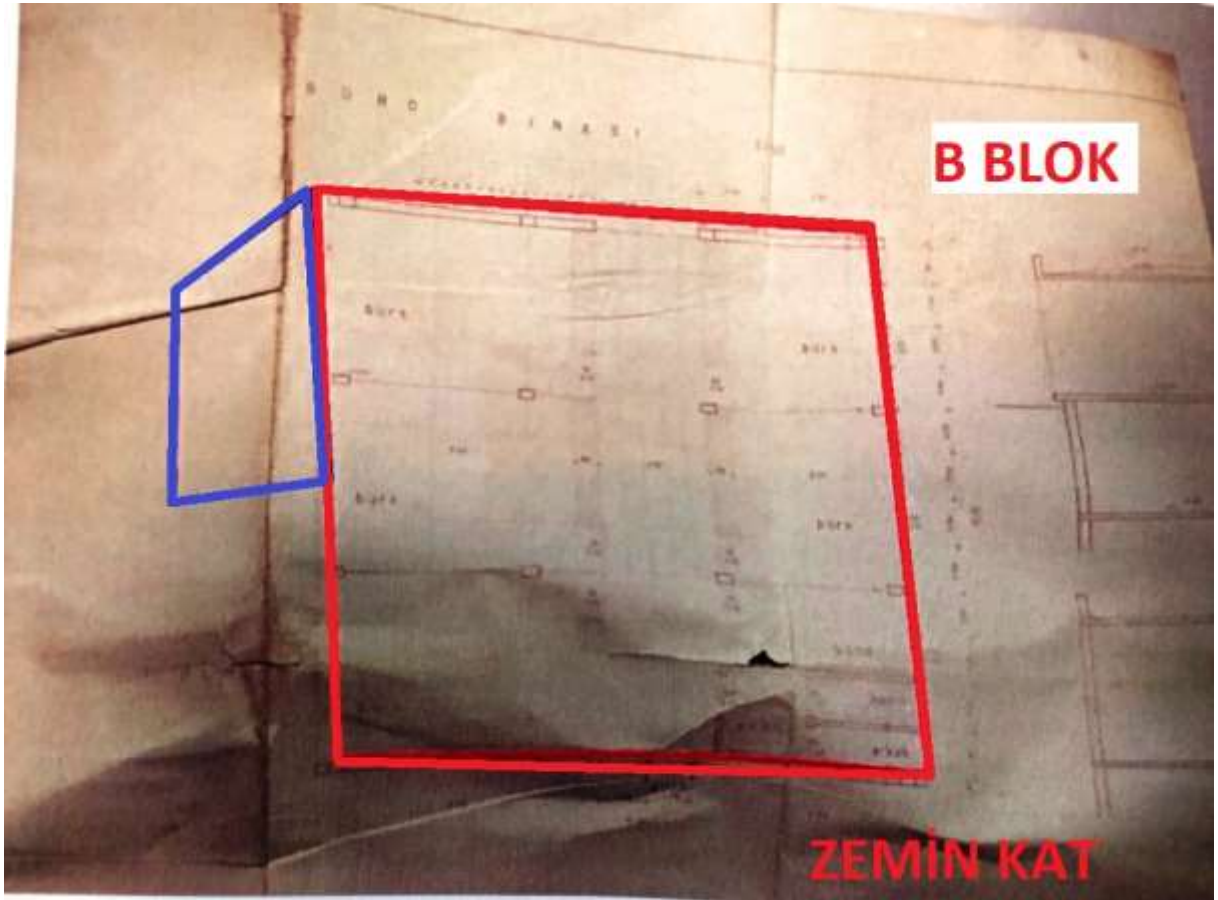
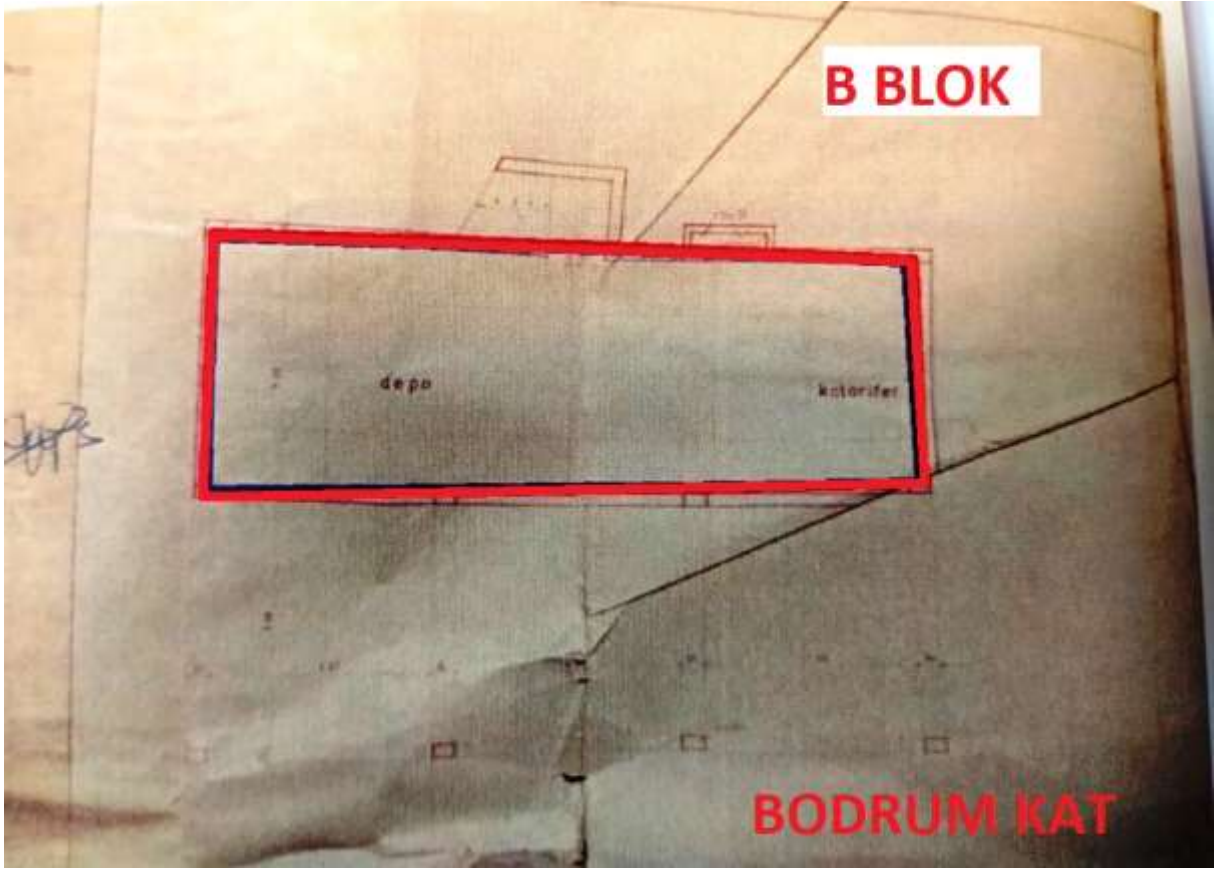
Şahin

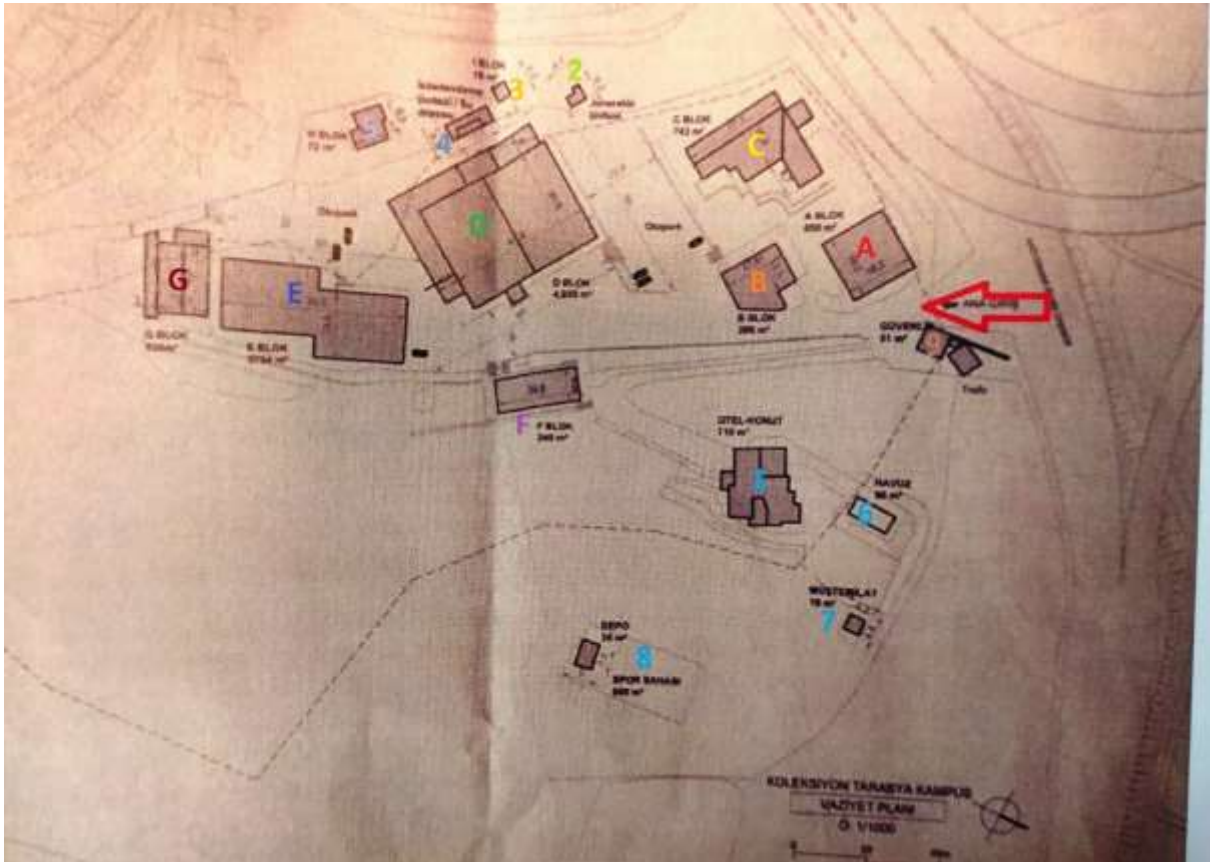
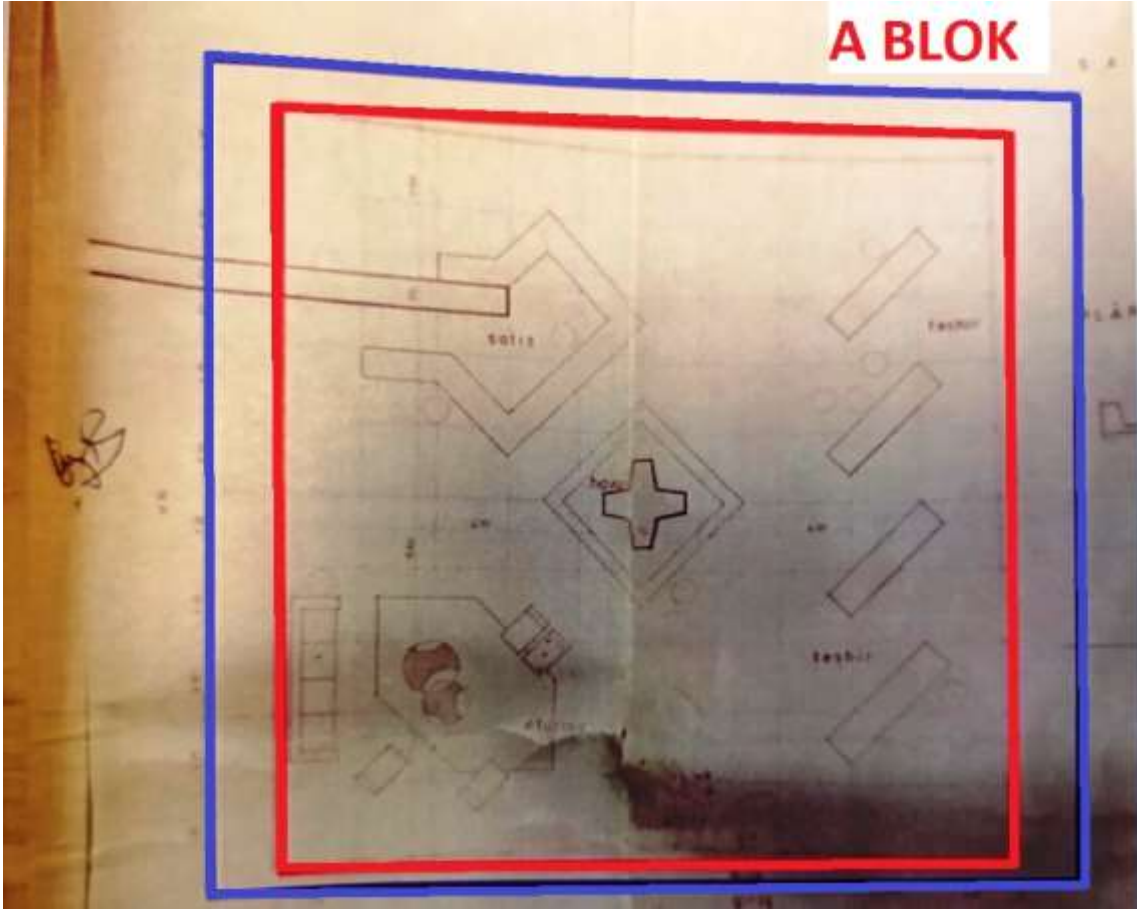
Şahin



invest

2021/3049





YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Dolduruların önce arkadaki açıklamayı okuyunuz)

Bina adresi : **Çayyolu - Keleşlik köyü**
Ada ve parsel No. : **İlfa. 89. Ada 527 - par. 4**

Yapının sahibi : **A. Mansur ŞAHİN**
(Adı, soyadı veya unvanı)

Bölüm : I - Yapı kullanma izin kâğıdının kapsamı

Kullanma izin kâğıdı : Yapının tamamı için verilmiştir
bir kısmı için verilmiştir

Bölüm : II - Yapı için verilen ruhsatnamenin No. ve tarihi
Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve tarihi : **3/13 26.11.1968**
Var olan ek ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve tarihi : **26/2 1964**
Proje ruhsatı No. ve tarihi : **748 8.12.1964**

Bölüm : III - Yapının kullanılış maksadı ve yüzölçümü

Kullanılış maksadı (x)	m ²	Kullanılış maksadı	m ²
1. Ev		11. Ardıye	
2. Apartman		12. Okul	
3. Dükkan		13. Hastahane	
4. Otel		14. Spor sahanı	
5. İşhanı		15. Pavilye	150
6. Sinema		16. Löjman	120
7. Fabrika	764	17. Teknik ofis	225
8. Atelye		18. Trafik	50
9. Depo			
10. Garaj		Toplam	

(*) Kullanılış maksadı ev veya Apt. ise bölüm VIII'e cevap veriniz.

Bölüm : IV - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesinin cinsi

Taşıyıcı sistem : Yığma Cinsi : **Betonarme**
İskelet Cinsi : **Betonarme**
Doğru malzeme cinsi : **Patibet-Tuğla**

Bölüm : V - Yapının kat sayısı

Yol seviyesi üstünde : Yol seviyesi altında : Toplam :

Bölüm : VI - Yapının süresi

Yapının başladığı tarih :
Yapının bittiği tarih :

Bölüm : VII - Yapının Maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (arsa hariç) : T.L.
Yapı sahibi tarafından bizzat mi yaptırılmıştır?
Yapı müteahhede mi yaptırılmıştır?

Bölüm : VIII - Konutların Özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

	Var	Yok		Var	Yok
Elektrik			Kalorifer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Havagazı			Sıcak su	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Şehir suyu			Kanalizasyon	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
İçerde			Fosseptik	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Avluda			Asansör		
Dışarda					

b) Daire ile ilgili özellikler

Seyir	Daire		Olan		Toplam
	Sayı	Bir adedinin yüzölçümü m ² (x)	Müsta-kil	Müsta- rok	
1 Odalı					
2 "					
3 "					
4 "					
5 "					
6 "					
7 ve +					
Toplam					

(*) Oda sayıları eşit olan dairelerin yüzölçümleri farklı ise bir adede düşen ortalama yüzölçümünü yazınız.

Vukunda tarih ve No. su yazılı ruhsatname ile yapılan iskân müesseseleri isteyen yapılar **10.2.1965** tarih ve eklerine **İmza No. 2736** ile ilgili **Yapı İle İlgili** **Yapı Sicil No. 839/726** **Pal. tarih 9.2.1965**

Mal sahibi **Mansur Şahin**
Adı ve adresi **Sivaslılar Cad. 71/6**
Tay Apt.
Teknik - İSTANBUL

Evrak No. **10.2.1965**
Tarih **10.2.1965**
NO. **3818**
Eki **57**
14803
774
11.2.1965



invest

2021/3049

YAPI MUAYENE RAPORU

T. C.
İSTANBUL BELEDİYESİ
Sayı :

Müracaat ta : 11.2.1965
Müracaat No. su : 774
Muayene tarihi : 22.2.1965
Yapı sahibinin adı : Ahmet Mansur Şahin
Saraselviler cad. No: 71/6 Tay Apt.
Taksim/İst.

774

Yapı Muayene Raporu

Yapının adresi	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Kapı No.	İmar durumu No.	Ruhsat tarihi	Ruhsat No.
Sarıyer, Çayırbaşı	89	527	4	-	1758	24.7.1962	4295
Şah. Çiğli-Büyükdere cad.					7774	16.9.1964	4892

Yukarıda adresi yazılı yerdeki tek katlı Bekçi Kulübesi, Trafo merkezi, Teşhir pavyonu, Büro Binası, Turistik Meyve Suyu İçme yeri binası ve imâlâthane binasının dilâstasyonla ayrılan (ambarı ihtiva eden kısım) kısmının mahallen tetkikinde tamamlandığı görülmüş ve projedeki maksatlarına uygun olarak kullanılabilceğine dair rapordur.

Not: Diğer tesisler inşa edilmemiştir.

Y. Mühendis
Oral Baran

Doktor
Faruk Akgülle

Y. Mimar
Suphi Saraçlıgil

Sarıyer..... Belediye Şube Müdürlüğüne

Yukarıda açık adresi ve sahibinin adı yazılı olan yapının Fen Heyetinin yaptığı muayene sürecinde ruhsat ve eklerine uygun olduğu, Fen, Sağlık ve İmar bakımlarından kullanılmasında mahzur görülmediği anlaşılmıştır.

Belediye Şube Müdürlüğüne de bir mahzur yok ise kullanma izni verilmesini rica ederim.

196
Mart 1965

248
2-3-65
Sarıyer

İmar Müdürü
Mehmetullah Silindan

W. P. 24
M. Ş. Ş. Ş.
Mehmet Gündoğdu

57



invest

2021/3049

D BLOK TADİLAT RUHSATI

bu yapı ruhsatının kullanılması şarttır. Bu şart geçmesi ve ruhsatın kullanılması esas teşkil eder.

YAPI RUHSATI

1. Ruhsat veren kurum Sarıyer Belediye Başkanlığı	2. Ruhsat tarihi 09. 09. 1993	3. Ruhsat numarası 69							
4. Ruhsatın veriliş maksadı Tadilat	5. Mahallesi Çayırbağı	6. Pafta no 89	7. Ada no 527	8. Parsel no 4					
9. İmar durumu tarihi	10. İmar durumu numarası	11. Isınma türü Klima	12. Yakıt türü Fuel oil						
13. Tapu tescil belgesi veren kurum Sarıyer Tapu Sicil Müdürlüğü	14. Tapu tescil belgesi tarihi 24.6.1993	15. Tapu tescil belgesi numarası 2770 yevmiye							
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN							
16. Adı soyadı / Ünvanı Koleksiyon Mobilya A.Ş.	20. Adı soyadı / Ünvanı	21. Kurum sicil numarası							
17. Bağlı olduğu vergi dairesi Sarıyer	18. Vergi dairesi sicil 9799990016	22. Bağlı olduğu vergi dairesi	23. Vergi dairesi sicil numarası						
19. Adresi Mahmutpaşa Meydanı No:1 Kafeliköy/Büyükdere	24. Adresi								
25. Yapının her bir ünitesinin kullanım maksadı	26. Ünite sayısı	27. Yüz ölçümü	28. Yıl seviyesi altında kat sayısı	29. Yıl seviyesi üstünde kat sayısı	30. Toplam kat sayısı	31. Yapının yüksekliği	32. 1 m ² Sınır maliyeti	33. Yapının sınıfı	34. Yapının grubu
Mobilya teşhir	1	2457	1	2	3	700	2.002.000.-	III	B
Toplam		1	2457						
35. Yapının toplam maliyeti (Arsa hariç) 4.918.914.000.-		36. Arsa olduğu yıl 1990 - 993	37. Yapının arsa değeri 34.020.000.000.-	38. Toplam maliyet (Arsa dahil) 38.938.914.000.					
39. İskeletin cinsi Çelik Kontrüksiyon		40. İskeletin dolgu maddesi Çelik		41. Yığma yapının cinsi					
RUHSAT EKİ PROJELER				FENNİ MES'ULUN (TUS)					
42. Mimari proje 1.9.993	49. Adı soyadı			54. İmzası					
43. Sazlık proje 1.9.1993	50. Adresi			51. Taahhüdü Sarıyer Noterliği 31.8.1993 - 30467					
44. Tesisat projeleri 2.9.1993	52. Kurum sicil no. 11512			53. Ada sicil no. 7113					
45. Dolgu toplamı	46. Kazı toplamı	47. Harice çıkacak kazı toplamı	48. Harice çıkacak kazı toplamının ödenmiş olduğu yer						
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER									
49. Gelirin maliyeti	56. Makbuz tarihi	57. Makbuz no.	58. Tutarı (TL.)	59. Açıklama	60. Otopark harcı				
Yak-Kanal harcı	2.9.993	251623	152.909.374.-		Trafik Komisyonunun sayılı kararı gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılanmadığından TL otopark bedeli tahsil edilmiştir.				
Bina-İskelet harcı	2.9.993	251622	67.913.200.-						
Gece									
Toplam			220.822.574.-						
Bu belge sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 nci maddelerine göre işlemler tamamlanmış olup, yapının fennî sorumluluğunu alan fennî adamının da imzası alınarak bu YAPI RUHSATI verilmektedir.									
61. Döneraiyerin adı soyadı, Ünvanı, imzası Yasemin Balcı Tulin Çevik Teknik El. 27.1.1993	62. Kontrol edenin adı soyadı, Ünvanı, imzası Murat Kıranas İmar M. M. 09.9.93	63. Onaylayanın adı soyadı, Ünvanı, imzası İbrahim Urhan Dr. M. Mustafa Yalçın Başk. Yard. 09.9.1993							


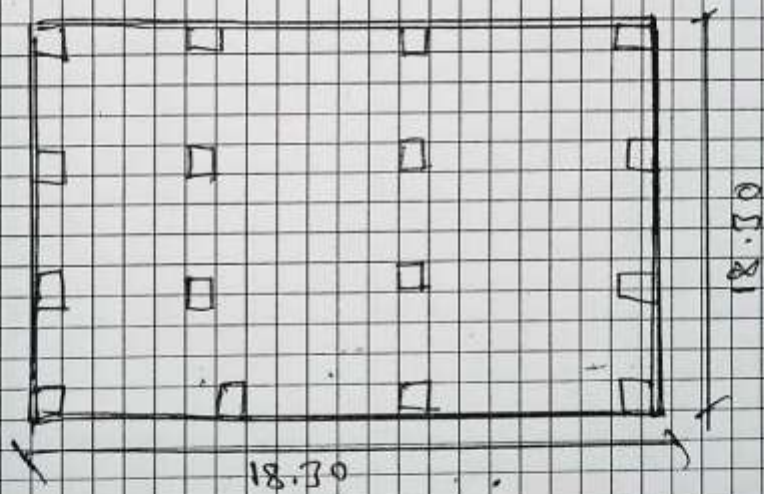
Özellikler Makbuz: 1991 2000 altı TB 8737



invest

2021/3049

YAPI TATİL TUTANAĞI

		T.C. İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI				1 NO. LU YAPI TATİL TUTANAĞI		SIRA № 0001		
İLÇESİ		MAHALLESİ		PAFTA	ADA	PARSEL	KAPI NO.	SOKAĞI		İLGİLİ YASA VE MADDESİ
Sarıyer		Çayırbaşı		89	527	4	1	Hacıosman bağırı		2960 11-12
PROJE TARİH VE NO.SU		RUHSAT TARİH VE NO.SU		SAHİBİNİN ADI VE ADRESİ				MESUL FEN ADAMININ ADI VE ADRESİ		
				Koleksiyon Mobilya A.Ş.						
YAPININ DURUMU		Mahallen yapılan teklifte kısmi bodrum + zemin katın tabiiye betonu dökülmüş, 1. katın kolp çökmüşü yapılar ken görülp inşaat mühürleñerek faaliyetten men edilmiştir.								
KROKİ										
										
2960... Sayılı Beğazisi... Kanununun 11-12... Maddesine İstinaden işlem yapılmak üzere inşaat mühürleñerek tatil edilmiştir.										
Tutanağın bir... Sureti inşaat... vermek - asılmak suretiyle tebliğ edilmiş olup tebliği edildiğine dair durdurma emri olan bu tutanak (4) nüsha olarak tarafımızdan tanzim edilmiş olarak imzalanmıştır.										
TEKNİK ELEMAN ADI, SOYADI, İMZASI			TEKNİK ELEMAN ADI, SOYADI, İMZASI			BELEDİYE ZABITA MEMURU ADI, SOYADI, İMZASI			MAL SAHİBİ ADI, SOYADI, İMZASI	
Yunus ÖZTÜRK			Nergiz Vural			Emir B... Z... ...			Asılarak tebliğ edilid.	
* Afetle İrtis Mühür/Tatib										



invest

2021/3049

YAPI TATİ TUTANAĞI

T.C. BELEDİYE BAŞKANLIĞI BÜYÜK ŞEHİR İSTANBUL		3030 SAYILI YASAYA GÖRE DÜZENLENEN YAPI TESBİT TUTANAĞI				№ 3839 TARİH: 13 / 11 / 2024	
İLÇESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL	KAPI NO	SOKAĞI	İlgili yasa ve maddesi
CAĞALOĞLU	KAYMAKÇI	03	27	4		Harmanlı Sokak	2983 11-12
PROJE TARİH VE NO'SU	RUHSAT TARİH VE NO'SU	SAHİBİNİN ADI VE ADRESİ			MESUL FEN ADAMININ ADI VE ADRESİ		
		KAYMAKÇI SOKAĞI NO: 4					
YAPININ DURUMU		Yapılan yapılar hakkında, bu yapılar için bakılarak yapılar hakkında yapılan işlemler hakkında bilgi verilmektedir. Yapılan yapılar hakkında yapılan işlemler hakkında bilgi verilmektedir. Yapılan yapılar hakkında yapılan işlemler hakkında bilgi verilmektedir.					
KROKİ							
4. Nüsha-İlçe Belediye Başkanı							
2060 Sayılı		Kanunun		11-12 Maddesine istinaden işlem yapılmak üzere inşaatın tesbit			
yapılmıştır. Tutanağın		Sureti		İlçe Belediye Başkanlığına gönderilerek 15 gün içinde yasal			
işlemlerin yapılması ve neticeden Büyük Şehir Belediye Başkanlığına bilgi verilmesi gerekmekte olup bu tutanak (4) nüsha olarak tarafımızdan tanzim edilmiş ve imzalanmıştır.							
Teknik Eleman Adı, Soyadı, İmza				Teknik Eleman Adı, Soyadı, İmza			



invest

2021/3049

ENCÜMEN KARARI

T.C. İSTANBUL İLİ SARIYER BELEDİYE BAŞKANLIĞI		ENCÜMEN KARARI	
Karar Tarihi / 15.1.1998	Karar No. 44	Kararın Özü	
Belediye Encümenini Teşkil eden zevat	NURETTİN ÇELİK ENC BŞK	MEHMET GÜMÜŞ UYE	ERDOĞAN OĞUZ UYE
	MESUDE ÜZTÜRK YAZI İŞL MD	NEBİYE KARAKAYA HESAP İŞL MD	DR İRFAN BİLBOĞA SAĞLIK İŞL MD
	YAVUZ GARA FEN İŞL MD	MUZAFFER KAVAK PERSONEL MD	HAFSA YILDIRIM HUKUK İŞL MD V
TEKLİF ÖZETİ : Sarıyer, Çayırbaşı Mah. Hacıosman Bayırı, 89 pafta, 527 ada, 4 parsel sayılı yerde, Koleksiyon Mobilya A.Ş. ne ait kaçak yapı hk. TEKLİF : Sarıyer, Çayırbaşı Mah. Hacıosman Bayırı, 89 pafta, 527 ada, 4 parsel sayılı yerde Koleksiyon Mobilya A.Ş. ne ait girişte sağ tarafta pavyon binası için İstanbul İmar Yönetmeliğinin 8.05 maddesine göre 17.1.1994 tarih, 5228/4311 sayı ile basit onarım izni verildiği görülmüştür. Verilen izin hilafına çıkıldığından süskonusu yapıya ilişkin olarak 16.10.1997 tarih, 0001 sayılı 1 no.lu yapı tatil tutanağı düzenlenmiştir. Süskonusu yapı için, mahallen yapılan tetkikte kısmi bodrum-zemin katın tabliye betonu dökülmüş, 1. katın kalıp çalığımsı yapılıırken görüldüğü, inşaat mühürlenerek faaliyetten men edilmiştir. 02.12.1991 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgeleri koruma amaçlı uygulama imar planında kısmen yol, kısmen park, kısmen de korunacak ağaçlı alanda kalmaktadır. TAKS:Q01, h.max:3.50 mt. Ön bahçe 5.00 mt. yan ve arka bahçe 4.00 mt.dir. İnşaat nisamı ayrıktır. Parsel kısmen Geri Görünüm, bir kısmı da mülket alanında kalmaktadır. Bu nedenle süskonusu kaçak yapının 2960 sayılı Boğaziçi İmar Yasasının 13. maddesine göre yıktırılmasına ilişkin İmar Planlama Müdürlüğü'nün 15.1.1998 tarih, 2947 sayılı Başkanlık teklifi ve eki dosya incelendi. KARAR : Sarıyer, Çayırbaşı Mah. Hacıosman Bayırı, 89 pafta, 527 ada, 4 parsel sayılı yerde, Koleksiyon Mobilya A.Ş. ne ait girişte sağ tarafta pavyon binası için İstanbul İmar Yönetmeliğinin 8.05 maddesine göre basit onarım izni verildiği görülmüş olup, verilen izin hilafına çıkıldığından, süskonusu yapıya ilişkin olarak 16.10.1997 tarih, 0001 sayılı 1 no.lu Yapı Tatil Tutanağı düzenlendiğinden, yapının kaçak yapıların 2960 sayılı Boğaziçi İmar Yasasının 13. maddesine göre yıktırılmasına Belediye Encümeninin 15.1.1998 tarihli toplantısında karar verildi.			



invest

2021/3049

MAHKEME KARAR YAZISI

İSTANBUL
4. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO: 1998/179
KARAR NO: 1999/1083

-3-

Şişekli Boğaziçi Üngürünüm ve Etkileme Bilgeleri Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında dava konusu parselin, kısmen yol kısmen park, kısmen korunacak ağaç alanında kaldığı ŞEK:0,01 ve ESAS:3.50 m. olduğu, 16.9.1964 tarih ve 4892 sayılı yapı izin belgesinde dava konusu binanın alanının 225 m² olarak gösterildiği, Hava fotoğraflarında dava konusu taşınmazın oturma alanı boyutlarının 18x18 m. olarak gösterildiği anlaşılmaktadır.

Nahallinde yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi sırasında dava konusu taşınmazın bodrum kat + zemin kat + 1 normal katlı betonarme karkas bina olduğu, binanın oturma alanı boyutlarının tüm katlarda 18,30 x 18,30 m. ve toplam inşaat alanının 334,89 x 3e 1004,67 m² olduğu, bodrum kat ve zemin tavanı döşemelerinin betonarme karkas olduğu ve orta kısmında dairesel merdiven boşluğu bulunduğu, birinci normal katın yüksekliğinin kenarlarda 1,85 m ve orta kısmında 3,20 m. olduğu, birinci normal kat tavanının merdiven kavasına tekbül eden kısmında bir fener yapıldığı ve bu kısmın çatı döşemesinin çelik taşıyıcı konstrüksiyon olarak inşa edildiği ve bina yüksekliğinin 6.50 m. olduğu, görülmüştür.

5.3.1999 tarihli bilirkişi raporunda, özetle mevcut yapının hem tasdikli projesine ve hem de yapı izin belgesine aykırı olarak inşa edildiği binanın çatısı özel çelik taşıyıcı sistem olduğundan, bu çatının statik ve çelik projesinin hazırlanıp ilgili mercilere onaylatıp ruhsat alındıktan sonra yapılması gerektiği, inşaat alanı ve kat yüksekliğinin artırıldığı, binanın 1/1000 Şişekli Boğaziçi Üngürünüm ve Etkileme Bilgeleri Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planındaki yapılaşma koşulları ile İmar Yönetmeliğinin 8.05 maddesine göre verilen basit izin belgesindeki şartlara uygun olmadığı ve bu hali ile ruhsata bağlanamayacağı sonucuna varıldığı belirtilmektedir.

Bilirkişi raporunda belirtilen hususlar mahkememize de benimsendiğinden onaylı projesine ve izin belgesine aykırı olarak yapıldığı anlaşılan binanın yıkımına ilişkin dava konusu işlemler hukuka aykırılık görülmemiştir.

Açıklanan nedenlerle, davanın reddine, yargılama giderlerinin davacı üzerinde bırakılmasına, Avukatlık Ücret Tarifesine göre belirlenen 17.000.000.-TL vekalet ücretinin davacıdan alınarak davalı idareye verilmesine, bilirkişi ücretinden ve posta gideri avansından artan kısmın istemi halinde davacıya iadesine 23.9.1999 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

BASKAN
M. İLDIR
(26436)

UYB
Seytan ÜZBİLGIN
(27751)

UYB
Şahika ÜNAL
(37797)



invest

2021/3049

TEKNİK RAPOR

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLANLAMA VE İMAR DAİRE BAŞKANLIĞI
İmar Müdürlüğü

SAVİ :12734-24-450-000/

.../.../2000

KONU :

R A P O R

İLGİ : a)Sarıyer Belediye Başkanlığının 22.11.1999 gün ve 2437-3959 sayılı yazısı eki İlçe İmar dosyası örnekleri.

b)Sarıyer Belediye Başkanlığı 31.01.2000 gün ve 3369-4957 sayılı yazısı eki projeler.

c)07.03.2000 tarihli mahallen tetkik.

Sarıyer İlçesi-Çayırbaşı Mahallesi, 89 pafta, 527 ada, 4 parsel sayılı yere ait ilgi(a) yazı eki evraklar ile ilgi(b) yazı eki projeler tetkik edilerek sözkonusu yerde 07.03.2000 günü ilgi(c) mahallen tetkik yapılmış olup, ilgi(b) yazı eki projelerde pafta, parsel belirtilmediği onama tarih ve imzalarının görülmediği, vaziyet plana göre tek kat pavyon, B+2 büro, toplam 2 kat imalathane, otopark, lojman binaları için basit onarım izni kapsamında tadilat projeleri onaylandığı, ancak bu binaların ilgi(c) günü mahallen yapılan tetkikinde yerinde konum, şekil, büyüklük, irtifa ve fonksiyon olarak ayrıntılıklar bulunduğu, ilgi(b) yazı eki tasdikli proje suretlerinde vaziyet planı dışında yalnızca trafo binası, imalathane binası ve lojmanlar için tatbikat projesi(tadilat) onaylanmış olduğu görülmüştür.

Yapılan Tetkik Neticesinde:

1-Vaziyet planında pavyon binası olarak gösterilen binanın basit onarım izni hilafına yapılması nedeniyle ilgi(a) yazı eki evraklara göre 16.10.1997 gün, 0001 sayılı yapı tatil tutanağıyla mühür altına alınarak 2960 sayılı Kanun II.-12.maddesine göre işlem yapıldığı ve 15.01.1999 gün, 41 sayılı Encümen kararıyla 13.maddesine gereği yıkım kararı alındığı, ancak yerinde halen mevcut ve faal halde olduğu,

2-Pavyon binasının yanında eski ahır binasının olduğu ve yangında yandığı belirtilen binanın halen mevcut olduğu, yerine teşhir salonu olarak faal halde olduğu,

3-Vaziyet planında büro binası olan yerde konumunda farklı, daha büyük ve farklı fonksiyonda faal halde restoran binası bulunduğu,



invest

2021/3049

RESMİ YAZI



T.C.
SARIYER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 24635399-756-E.3180 / 11005
Konu : İmar Durumu ve Mimari Proje
Hk.

02/07/2019

İSTANBUL
19. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİNE

İlgi : 26/06/2019 tarih ve 2019/323 Esas sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile Sarıyer İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Hacı Osman Bayırı Cad. No:25'te bulunan taşınmazların imar durumunun, krokinin ve mimari projesinin Mahkememize gönderilmesi istenilmektedir.

Bahse konu adresin 527 Ada, 4 Parsel olduğu anlaşılmış olup, Boğaziçi Alanı, Etkilenme Bölgesi, Kısmen Silüet İçi, kısmen de Silüet Dışı Alanda, 29.07.2003 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sarıyer, Boğaziçi Alanı Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda "KORUNACAK AĞAÇLIK ALANLAR" lejantlı alanda kalmaktadır.

Plan Notlarının Yeşil ve Rekreasyon Alanları Bölümü'nün 2.8.2. Korunacak Ağaçlı Alanlar Maddesi' ne göre: "Bu alan K.T.K.V. Kurulunun 21.04.1999 gün 10863 sayılı kararı ile 1. Derece Doğal Sit Alanı olarak belirlenmiştir. 1. Derece Doğal Sit Alanları'nda Yüksek Kural İlke Kararları'na göre Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu görüşü alınarak uygulama yapılacaktır." Denilmektedir.

Parsele ait imar işlem dosyasında yapılan incelemede; parselde bulunan yapılar için 09.02.1965 tarihinde yapı kullanma izin belgesi düzenlendiği, akabinde 09.09.1993 tarih, 69 sayılı ile tadilat yapı ruhsatı düzenlendiği, 23.03.1994 tarih 1/5 sayılı yapı kullanma izin belgesi (iskan) düzenlendiği görülmüş olup, 16.10.1997 tarih, 0001 sayılı ile 2960 sayılı Boğaziçi İmar Kanunu'na istinaden düzenlenmiş 1 No.'lu yapı tatil tutanağı ve Sarıyer Belediyesi'nin 15.01.1998 tarih, 44 Karar No' lu Encümen kararı ile yıkım kararı bulunmaktadır.

Söz konusu parselde ait mimari projeler, imar planı ve halihazır pafta yazımız ekinde dijital ortamda gönderilmektedir.

Bilgilerinize arz olunur.

e-İmza

Yazıyı elden teslim aldım. Can Doğan 095(383)4790
02.07.19

Sevgi ATALAY
Belediye Başkanı a.
Teknik Başkan Yardımcısı

Ek : 1 Adet CD. (Mimari Proje, 1/1000 Ölçekli İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Halihazır Pafta)

27/06/2019 Raportör
27/06/2019 Birim Sorumlusu
27/06/2019 İmar ve Şeh. Md.

: Eray ŞİMŞEK
: Ömer TAYFUR
: Mahmut ALİKAYA

BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR

5070 sayılı kanun gereğince E-İMZA ile imzalanmıştır.
Doğrulama Adresi : <https://ebelediye.sariyer.bel.tr/BelgeDogrula/?s=20148>

[R:5799980]

İmar Mahallesi, Günyusu Caddesi, No: 2 Sarıyer/İstanbul

Telefon No: 444 1 722

Faks No: (0212) 338 40 35

Keş Adresi:

e-Posta: imar@sariyer.bel.tr

İnternet Adresi: www.sariyer.bel.tr

Büyük İmza : Eray ŞİMŞEK

Başkan

02.07.2019

02.07.2019



invest

2021/3049

BAKANLIK KARARI



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü

Sayı : 20054479 /
Konu : İstanbul ili, Sarıyer ilçesi,
Hacı Osman Bayırı Caddesi
ve Çevresi Doğal Sit Alanı
Tescili Hk.

BAKANLIK MAKAMINA

İlgi: İstanbul Valiliği'nin (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) 02.08.2021 tarih ve E.1428723 sayılı yazısı.

Genel Müdürlüğümüzce başlatılan "İstanbul ili Doğal Sit Alanlarının Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma Projesi Hizmet Alımı İşi'nin İstanbul Valiliğince (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) kabul işlemleri tamamlanarak onaylanmıştır.

İlgi yazı ile; söz konusu proje kapsamında İstanbul ilinde çalışılan alanlardan biri olan, Sarıyer ilçesi, Çayırbaşı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan **Hacı Osman Bayırı Caddesi ve Çevresi 1.2.3. Derece Doğal Sit Alanı**'nın koruma statüsünün yeniden değerlendirilmesi için hazırlanan Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma Raporu'nun, İstanbul 3 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 05.07.2021 tarihli toplantısında görüşüldüğü ifade edilmekte olup, alınan 1508 sayılı komisyon kararı ile; söz konusu alana ait Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma Raporunda önerilen ve ekli haritalarda gösterilen, 948.410,756 m²'lik alanın "**Kesin Korunacak Hassas Alan**", 474.470,708 m²'lik alanın "**Nitelikli Doğal Koruma Alanı**" ve 455.504,258 m²'lik alanın "**Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı**" olarak tescilinin uygun olduğuna ve onaylanmak üzere Bakanlığımıza (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) gönderilmesine karar verildiği belirtilmektedir.

1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109/2. maddesi "*... Bakanlıkça tespit edilen doğal sit alanları, tabiat varlıkları ve bunların koruma alanlarının tescil ve ilanı Bakanın onayı ile yapılır. Ancak Bakanlıkça yapı yasağı önerilen tabiat varlıkları ve doğal sit alanları dahil orman rejimine tabi olmayan bütün koruma alanları Cumhurbaşkanınca tescil ve ilan edilir...*" şeklindedir.

Bu doğrultuda; ekte bulunan Komisyon Kararı ve eklerinde (Mülga Tescil Kararları, Doğal Sit Tespit Fişi, Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma Raporu, CD tüm sayısal veriler) harita ve koordinat bilgileri verilen, İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Çayırbaşı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan **Hacı Osman Bayırı Caddesi ve Çevresi Doğal Sit Alanı**'nın yeni statüsünün tescil işlemine ilişkin,

Mustafa Kemal Mah. Eskişehir Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. Km Çankaya/ANKARA İrtibat: S. ÖZKUL
Tel: (0 312) 586 41 95



invest

2021/3049




T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü

İstanbul 3 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunca alınan 05.07.2021 tarihli ve 1508 sayılı kararının onaylanması ve aynı alandaki tapu kütüğünün beyanlar hanesinde bulunan mevcut Doğal Sit şerhinin kaldırılarak yerine “**Nitelikli Doğal Koruma Alanı**” ve “**Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı**” şerhinin konulması, “Kesin Korunacak Hassas Alanın” tescil işlemleri için ise Cumhurbaşkanlığı’na gönderilmesi hususunu;

Tensiplerinize arz ederim.


Mehmet Ali KAHRAMAN
Genel Müdür

Uygun Görüşle Arz Ederim
... / ... / 2021


Prof. Dr. Mehmet Emin BİRPINAR
Bakan Yardımcısı

OLUR

... / ... / 2021


Murat KURUM
Bakan

EKLER:

Komisyon Kararı ve Elderi (1 adet dosya)


- İstanbul 3 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 05.07.2021 tarihli ve 1508 sayılı kararı
- Mülga Tescil Kararları
- Harita
- Doğal Sit Tespit Fişi
- Koordinatlar
- Kurum Gözetçileri
- Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma Raporu
- CD (Tüm Sayısal Veriler)



E BLOK YAPI KAYIT BELGESİ


T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

E-İmza


CSB01000486142501


YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	: A1S34DKD
Başvuru Numarası	: 4861425
Düzenleme Tarihi	: 30.06.2019

Belgenin Kapsamı	: Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	: TİCARİ
Yapının Adresi	: İl:İSTANBUL, İlçe:SARIYER, Mahalle:CUMHURİYET, Cadde\Sokak:YENİ YOL SOKAK, Dış Kapı No:11 /3, Ada:527, Parsel:4
Toplam Yapı Alanı	: 2734,00 m ²
Arsa Alanı	: 930,00 m ²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı	: 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

*Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.*



invest

2021/3049

H BLOK YAPI KAYIT BELGESİ


T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI


CSB01000486533601

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	: P91KCRES
Başvuru Numarası	: 4865336
Düzenleme Tarihi	: 30.06.2019

Belgenin Kapsamı	: Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	: TİCARİ
Yapının Adresi	: İl:İSTANBUL, İlçe:SARIYER, Mahalle:CUMHURİYET, Cadde\Sokak:YENİ YOL SOKAK, Dış Kapı No:1 /2, Ada:527, Parsel:3
Toplam Yapı Alanı	: 72,00 m ²
Arsa Alanı	: 72,00 m ²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı	: 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.


*Bu belgenin doğruluğu <https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait **Barkodlu Belge Doğrulama** uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.*




invest

2021/3049

TRAFYO YAPI KAYIT BELGESİ


T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

(rafd)

CSB01000486589401


YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 5ZH7M66C
Başvuru Numarası : 4865894
Düzenleme Tarihi : 30.06.2019

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:İSTANBUL, İlçe:SARIYER,
Mahalle:CUMHURİYET, Caddel/Sokak:YENİ YOL
SOKAK, Bina:1/3, Ada:527, Parsel:3
Toplam Yapı Alanı : 25,00 m²
Arsa Alanı : 25,00 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.


*Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.*




invest

2021/3049

F BLOK YAPI KAYIT BELGESİ


T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

F Blok


CSB0100049E349201


YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	: V6JCMFUH
Başvuru Numarası	: 4863492
Düzenleme Tarihi	: 30.06.2019

Belgenin Kapsamı	: Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	: TİCARİ
Yapının Adresi	: İl:İSTANBUL, İlçe:SARIYER, Mahalle:CUMHURİYET, Cadde/Sokak:HACI OSMAN BAYIRI CADDE, Dış Kapı No:23 /3, Ada:527, Parsel:4
Toplam Yapı Alanı	: 240,00 m ²
Arsa Alanı	: 240,00 m ²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı	: 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.


*Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.*



invest


2021/3049

I BLOK YAPI KAYIT BELGESİ

 Z Blok

**T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**

YAPI KAYIT BELGESİ



CSB01000486597001

Belge No	: KV3GYZMH
Başvuru Numarası	: 4865570
Düzenleme Tarihi	: 30.06.2019

Belgenin Kapsamı	: Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	: TİCARİ
Yapının Adresi	: İl:İSTANBUL, İlçe:SARIYER, Mahalle:CUMHURİYET, Caddesi:SOKAK:YENİ YOL SOKAK, Dış Kapı No:1, Ada:527, Parsel:3
Toplam Yapı Alanı	: 17,00 m ²
Arsa Alanı	: 17,00 m ²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı	: 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

*Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.*






invest

2021/3049

D BLOK YAPI KAYIT BELGESİ


T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI


YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : PMC5J5EP
Başvuru Numarası : 4860861
Düzenleme Tarihi : 30.06.2019

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:İSTANBUL, İlçe:SARIYER,
Mahalle:CUMHURİYET, Caddesi:SOKAK:HACI
OSMAN BAYIRI CADDE, Dış Kapı No:25,
Ada:527, Parsel:4
Toplam Yapı Alanı : 4625,00 m²
Arsa Alanı : 1738,00 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

*Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.*





invest

2021/3049

TAKBİS BELGESİKaydı Oluşturan: **MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
011920249524	20201023-2422-F01997	24952

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	527/4
Taşınmaz Kimlik No:	23683922	AT Yüzölçüm(m2):	37287.00
il/ilçe:	İSTANBUL/SARIYER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sarıyer	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAYIRBAŞI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KEFELİKÖY BAĞLAR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/4	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	PAVYON MÜDÜRİYET BİNASI BÜRO LOJMAN İMALATHANE ANBAR KARGİR YEMEKHANE AHIR VE BAHÇE

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: sarıyer gerigörünüm bölgesi (boğaziçi sit alanı) doğal ve tarihi sit) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:7775626) ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3880023334	Sarıyer - 07-03-2019 09:51 - 2827	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
492067880	(SN:8206924) BÜYÜKDERE GAYRİMENKUL YATIRIM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	37287.00	37287.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 24-07-2019 9441	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Kamu Haczi : Sarıyer Belediye Başkanlığı nin 22/07/2020 tarih 2/476 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1512446.65 TL (Alacaklı : Sarıyer Belediye Başkanlığı)	BÜYÜKDERE GAYRİMENKUL YATIRIM VE İNŞAAT TİCARET		Sarıyer - 22-07-2020 10:27 - 9056	



		ANONİM ŞİRKETİ VKN		
--	--	-----------------------	--	--

MÜLKİYETE AIT REHİN BİLGİLERİ

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	190000000.00 TL	% 30 Değişken	1/0	F.B.K.	Sarıyer - 25-07-2019 13:36 - 9514
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Sarıyer - ÇAYIRBAŞI Mah. - (Aktif) - 527 Ada - 4 Parsel	1/1	(SN:8206924) BÜYÜKDERE GAYRİMENKUL YATIRIM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	190000000.00 TL	Sarıyer - 25-07-2019 13:36 - 9514	-	

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	30000000.00 EUR	%15 Değişken	2/0	F.B.K.	Sarıyer - 25-07-2019 14:25 - 9522
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Sarıyer - ÇAYIRBAŞI Mah. - (Aktif) - 527 Ada - 4 Parsel	1/1	(SN:8206924) BÜYÜKDERE GAYRİMENKUL YATIRIM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	30000000.00 EUR	Sarıyer - 25-07-2019 14:25 - 9522	-	

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	30000000.00 USD	% 15 Değişken	3/0	F.B.K.	Sarıyer - 25-07-2019 15:04 - 9528
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Sarıyer - ÇAYIRBAŞI Mah. - (Aktif) - 527 Ada - 4 Parsel	1/1	(SN:8206924) BÜYÜKDERE GAYRİMENKUL YATIRIM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	30000000.00 USD	Sarıyer - 25-07-2019 15:04 - 9528	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **llkg6Uwf7u** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



invest

2021/3049



Tarih : 13.03.2018

No : 408859

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Burak ERTAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



invest

2021/3049

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.01.2012

No : 401865

GAYRİMENKUL 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 Sertaç GÜNDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Köksal

K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011

No : 401651

GAYRİMENKUL 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

Muhammed Mustafa YÜKSEL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nezzat Öztangut

E. Nezzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



invest

2021/3049



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:02.03.2020

Belge No: 2019-01.3124

Sayın Burak ERTAN

(T.C. Kimlik No: 35282332648 - Lisans No: 408859)

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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.11.2019

Belge No: 2019-01.2396

Sayın Halil Sertaç GÜNDOĞDU

(T.C. Kimlik No: 17867214242 - Lisans No: 401865)

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



invest

2021/3049



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.11.2019

Belge No: 2019-01.2346

Sayın Muhammed Mustafa YÜKSEL

(T.C. Kimlik No: 40439105624 - Lisans No: 401651)

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





T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-/41501-183
Konu : Listeye alınma başvurunuz

1790

17./02/2012

INVEST GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bahçelievler Mah. Ömür Sok. Hilal Apt. No:17/8

Bahçelievler/İSTANBUL

İlgi: 19.12.2011 tarihli başvurunuz.

İlgide kayıtlı başvurunuzun değerlendirildiği Kurulumuz Karar Organının 16.02.2012 tarih ve 5/155 sayılı toplantısında Kurulumuzun Seri: VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kuruluşunuzun listeye alınmasına karar verilmiştir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Kürşad S. BABUÇCU

Muhasebe Standartları Dairesi Başkanı



invest

2021/3049