

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ BEYKOZ İLÇESİ
KANLICA MAHALLESİ
121 ADA 12 PARSEL VE 121 ADA 119 PARSELDE
YER ALAN 2 ADET TAŞINMAZ**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.12.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2025
RAPOR TARİHİ	08.01.2026
RAPOR NO	SNP-2510183
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	BEYKOZ İLÇESİ KANLICA MAHALLESİ 121 ADA 12 VE 119 PARSELLERDE YER ALAN 2 ADET ANA GAYRİMENKUL
DEĞERLEME ADRESİ	KANLICA MAHALLESİ AKÇER ÇIKMAZI SOKAK 121 ADA 12 VE 119 PARSELLER
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Hakan Murat SOYSAL - Değerleme Uzmanı (Lisans No:411135) Gizem GEREGÜL EVLEK- Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Artık Arsa Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek -1 -** Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek -2 -** Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek -3 -** İmar durum yazısı(kopya) - Diğer Yazışmalar
- Ek -4 -** Tapu Sureti-Belgeler
- Ek -5 -** Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri(kopya)
- Ek -6 -** Arsalara İlişkin Beyan (Kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 2 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Dikilitaş Mah., Barbaros Bulvarı, Yenidoğan Sokak,
Sinpaş Plaza, No: 36, Beşiktaş İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 2 adet taşınmazın değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için SNP-2510183 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Hakan Murat SOYSAL , Gizem GEREGÜL EVLEK ve Eren KURT değerleme işleminde görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde SPK mevzuatı kapsamında rapor hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-1810007	SNP-2310001	SNP-2410075
Rapor Tarihi	4.12.2018	5.01.2024	9.01.2025
Rapor Konusu	BEYKOZ İLÇESİ KANLICA MAHALLESİ 121 ADA 12 VE 119 PARSELLERDE YER ALAN 2 ADET ANA GAYRİMENKUL	BEYKOZ İLÇESİ KANLICA MAHALLESİ 121 ADA 12 VE 119 PARSELLERDE YER ALAN 2 ADET ANA GAYRİMENKUL	BEYKOZ İLÇESİ KANLICA MAHALLESİ 121 ADA 12 VE 119 PARSELLERDE YER ALAN 2 ADET ANA GAYRİMENKUL
Raporu Hazırlayanlar	A.Özgün HERGÜL Eren KURT	Çiğdem HATACIKOĞLU Gizem GEREGÜL EVLEK Eren KURT	Çiğdem HATACIKOĞLU Gizem GEREGÜL EVLEK Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	3.150.000	23.040.000	31.935.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

121 ADA 12 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: BEYKOZ
Bucağı	:
Mahallesi	: KANLICA
Mevkii	: -
Pafta No	: 23
Ada No	: 121
Parsel No	: 12
Alanı	: 1.135,08 m ²
Vasfı	: DAĞ MAHALLİ
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA TAŞINMAZ
Sahibi	: SİNPAŞ GAYİRMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 10889
Cilt No	: 3
Sayfa No	: 261
Tapu Tarihi	: 15.11.2018

121 ADA 119 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: BEYKOZ
Bucağı	:
Mahallesi	: KANLICA
Mevkii	: -
Pafta No	: 23
Ada No	: 121
Parsel No	: 119
Alanı	: 961.80 m ²
Vasfı	: KULÜBESİ OLAN ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA TAŞINMAZ
Sahibi	: SİNPAŞ GAYİRMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 10889
Cilt No	: 4
Sayfa No	: 368
Tapu Tarihi	: 15.11.2018

2.2 - Takyidat Bilgileri

Beykoz Tapu Müdürlüğü'nden alınmış olan 09.12.2025 tarihli taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Her iki gayrimenkul de unvan değişikliği işleminden 15.11.2018 tarih ve 10889 yevmiye no ile SİNPAŞ GAYİRMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına tescil edilmiştir.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

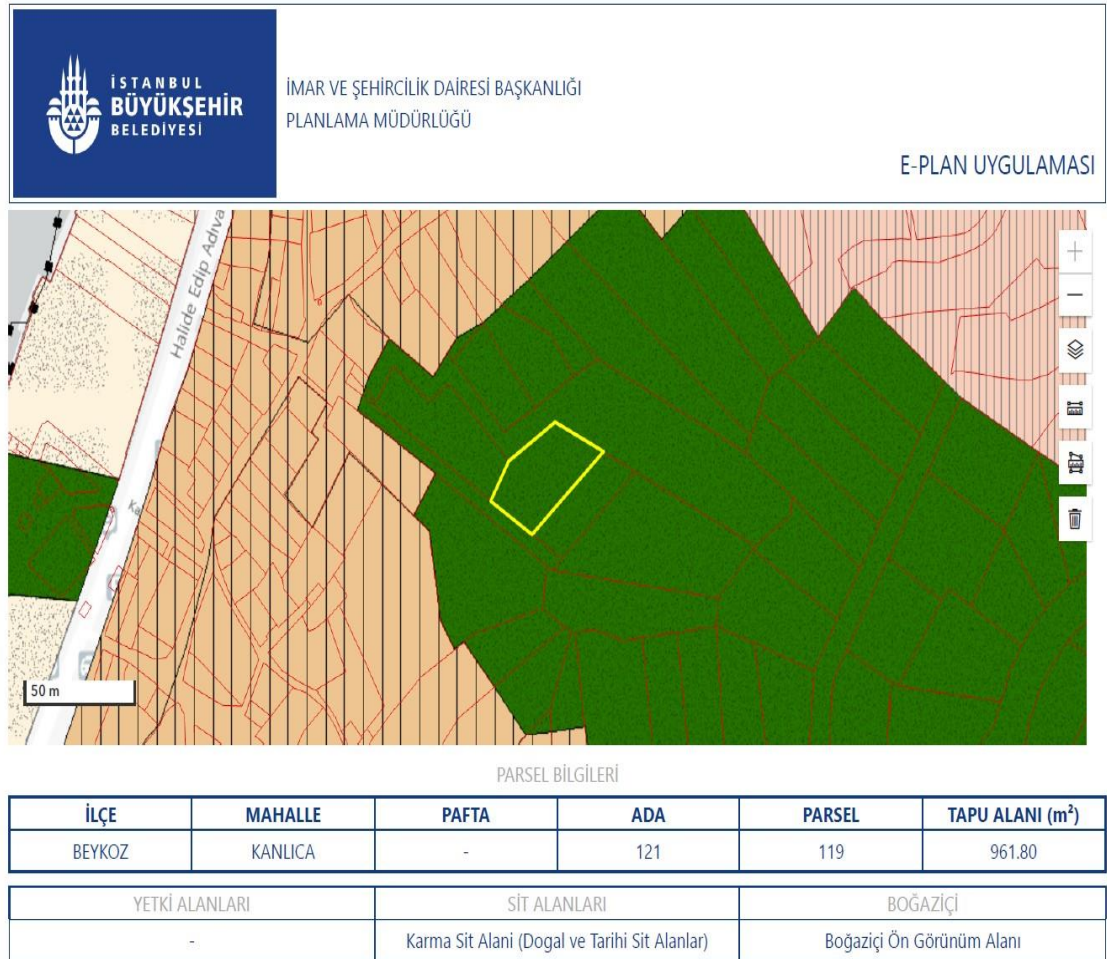
2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

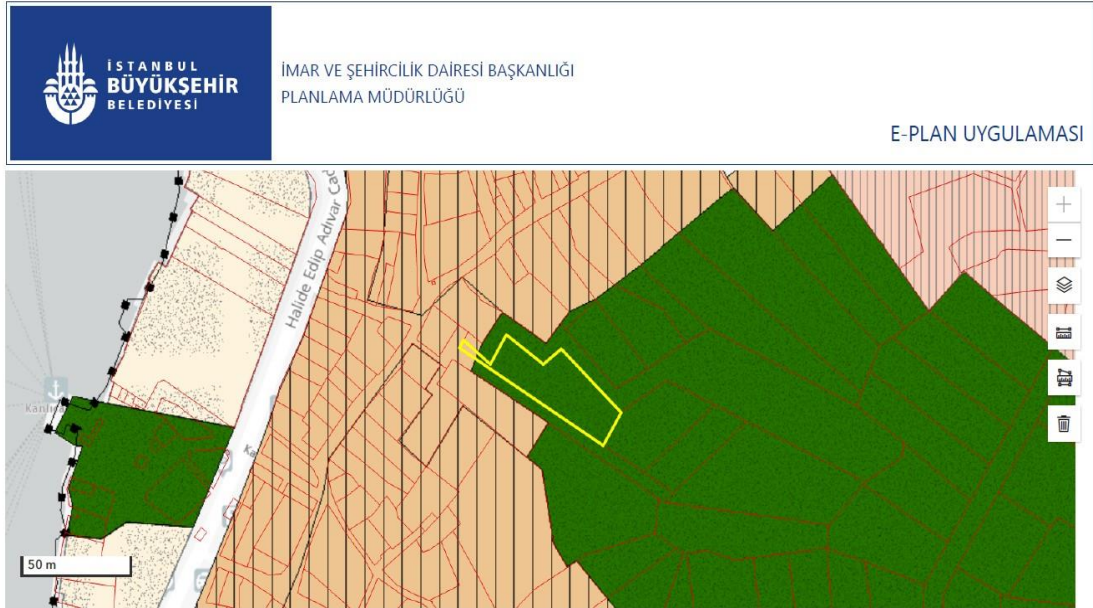
İstanbul Büyükşehir Belediyesi Boğaziçi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 121 ada 12 ve 119 parseller; "22.07.1983 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planında "Park (Manzara Noktası) Alanında"; 12 parselin küçük bir kısmı da yolda kalmaktadır.

Söz konusu uygulama imar planının Boğaziçi İmar Yüksek Koordinasyon Kurulunun 13.06.2011 tarih 2011/2 sayılı kararı ile onanan ve 04.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı kararı ile tadili yapılan Plan Lejantı ve Plan Hükümlerinin 5.1 maddesine göre;

" Bu kullanımlara ayrılan parsellerde korunması gerekli kültür varlığı uygulaması dışında hiçbir yapı yapılamaz."

" Diğer hususlarda onanlı plan hükümlerine uyulacaktır." ibareleri yer almaktadır.





İLÇE	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	TAPU ALANI (m ²)
BEYKOZ	KANLICA	-	121	12	1,135.08
YETKİ ALANLARI		SİT ALANLARI		BOĞAZIÇI	
-		Karma Sit Alanı (Dogal ve Tarihi Sit Alanlar)		Boğaziçi Ön Görünüm Alanı	

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazların dosya incelemesi, Boğaziçi Öngörünüm Bölgesi sınırları içerisinde kalmalarından ötürü İstanbul Büyükşehir Belediyesi Boğaziçi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılmıştır. Her iki parselde de ruhsatlı yapılar bulunmamaktadır.

121 Ada 12 Parsel:

09.01.2025 tarihli SNP 2410075 nolu Değerleme raporu içeriğinde yapılan incelemede, arazinin açık otopark olarak kullanılabilmesi için işletme için işyeri ruhsat başvurusu bulunmakta olduğu görülmüştür. Dosyada söz konusu yazıya bir yanıt ya da herhangi bir ruhsat belgesine rastlanmamıştır. Dosyasında imar durumu, kurum içi yazışmalar ve diğer evraklar yer almaktadır.

121 Ada 119 Parsel:

09.01.2025 tarihli SNP 2410075 nolu Değerleme raporu içeriğinde de herhangi bir yapı ruhsatı, mimari proje veya iskana rastlanmamıştır. Parsel üzerinde inşa edilmiş olan ruhsat harici yapı ile ilgili olarak hazırlanmış yapı tatil tutanakları ve encümenle alınmış kararlar bulunmaktadır.

11.03.1994 tarih ve 947 sayılı 1 nolu yapı tatil tutanağına göre "sömel hafriyatı üzerine yapılan temel çalışması durdurularak inşaat mühür altına alındı " ibaresi bulunmaktadır. Daha sonra hazırlanan 12.04.1994 tarih ve 669 sayılı 2 nolu yapı tatil tutanağına göre " kaçak yapıya devam edilmesinden ötürü zemin kat betonu dökülmüş vaziyette tespit edildi " ibaresi yer almaktadır. İnşaatın ebadı 15*9 m² dir. Bu tutanaklara istinaden 2960 sayılı Boğaziçi İmar Kanununun 13a maddesine istinaden taşınmaz hakkında encümenle 02.06.1994 tarih ve 2-192 sayılı yıkım kararı alınmıştır. Taşınmazın dosyasında ayrıca kurum içi ve kurumlar arası yazışmalar, eski imar durumu evrakları ve diğer evraklar yer almaktadır.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

121 ada 12 parsel tapu niteliği "Dağ Mahalli" olarak tescil edilmiş durumdadır. Dosyasında herhangi bir yapı ruhsatı, mimari proje veya iskan belgesine rastlanmamıştır. Mevcut durumda ise parsel üzerinde her hangi bir yapı bulunmamaktadır. Ayrıca parsel üzerinde fiili bir kullanım ve herhangi bir gelir getirici faaliyete de rastlanmamıştır.

121 ada 119 parselin ise tapudaki niteliği "Kulübesi Olan Arsa" olarak tescil edilmiştir. Parsel üzerinde eski tipte 1 adet kulübe bulunmakta olup aynı zamanda tutanak ve encümen kararı ile tespit edilmiş 1 adet betonarme kaba halde bir yapı bulunmaktadır. Ayrıca parsel üzerinde fiili bir kullanım ve herhangi bir gelir getirici faaliyete de rastlanmamıştır.

2.3.4 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Taşınmaz için son üç yıllık imar planı değişiklikleri sorgulandığında yazılı imar durumuna göre imar planlarında herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Taşınmazlar üzerinde yapı bulunmamaktadır.

2.3.6 - Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmazlar üzerinde yapı bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

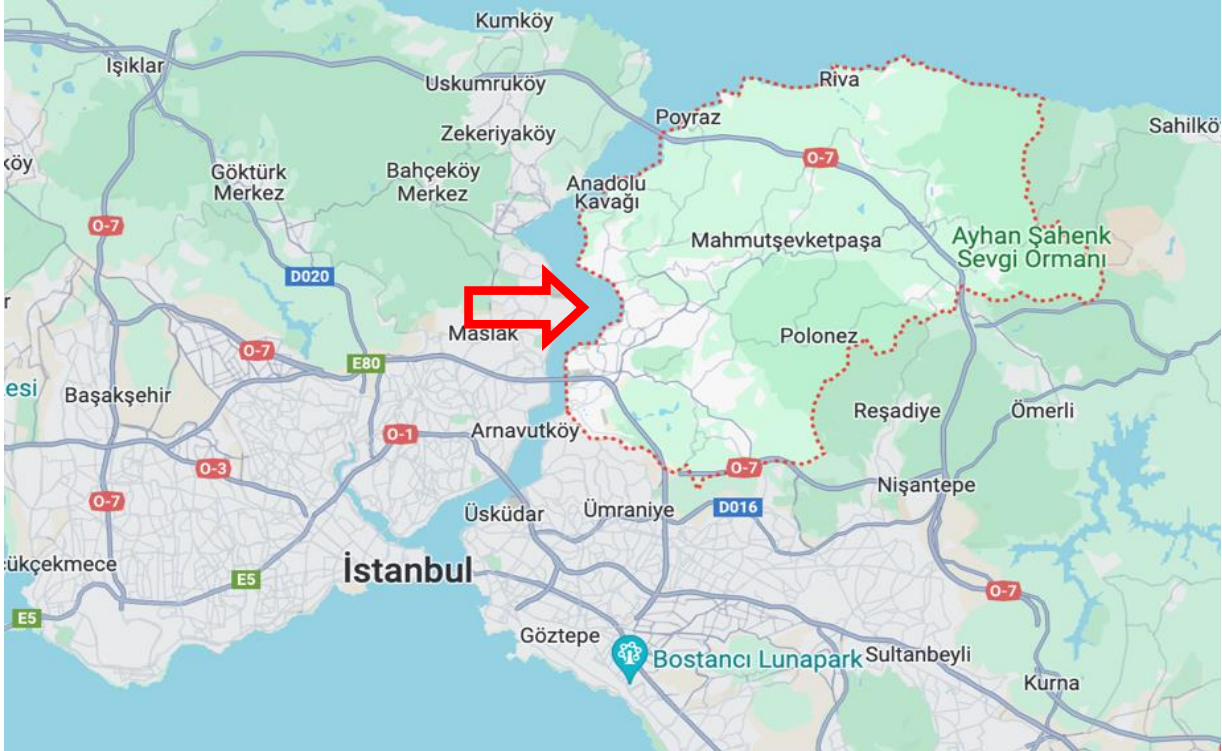
Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Kanlıca Mahallesi, 23 pafta, 121 ada 12 parselde kain 1.135,08 m² alanlı 'Dağ Mahalli' nitelikli taşınmaz ile İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Kanlıca Mahallesi, 23 pafta, 121 ada 119 parselde kain 961,80 m² alanlı ' Kulübesi Olan Arsa' nitelikli taşınmazdır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazlar İstanbul İli, Beykoz İlçesi sınırları içerisinde Kanlıca Mahallesi'nde konumlanmıştır. Her iki parsel de sahile yakın bir noktada yer almaktadır. Yakın çevresi müstakil tipte ve kısmen apartman tipinde konut yerleşim birimlerinden oluşmaktadır. Sahil yolu olarak bilinen Barış Manço Caddesi üzerinde ticari birimler ve işletmeler yer almaktadır. Taşınmazlar öngörünüm bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Ağırlıklı olarak üst gelir grubuna hitap ettiği gözlemlenmiştir. Ayırık nizamda ferah bir yapılaşma bulunmaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazların bulunduğu noktaya Anadoluhisarı veya Beykoz yönlerinden toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşılabilir. TEM çevreyolu ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü vasıtası ile Kavacık, Anadoluhisarı sapağından içeri girilerek Anadoluhisarı yönüne doğru yöneldikten sonra yaklaşık Anadoluhisarı yerleşimi geçilir. Yaklaşık 2-3 km. daha Beykoz yönünde ilerledikten sonra Barış Manço Caddesi vasıtası ile Kanlıca yerleşimine ulaşılır ve burada Kafadar Sokağı sapılarak Hacı Muhittin Sokak ve Akçer Çıkmazı Sokak vasıtası ile her iki parselde ulaşılabilir. İstanbul Barosu Kanlıca sosyal tesisi olan Baro Bahçe yakın civardaki en önemli nirengi noktasıdır.







3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

121 ada 12 parsel numaralı taşınmaz 1.135,08 m² yüzölçümlüdür. Tapudaki ana gayrimenkul niteliği "Dağ Mahalli" olarak tescil edilmiştir. Parsel girintili çıkıntılı bir geometrik yapıya sahiptir. Nispeten dar ve uzun bir şekle sahip durumdadır. Düz bir arazi yapısına sahiptir. Konut yerleşim birimleri arasında konumlanmıştır. Halihazırda parsel üzerinde herhangi bir yapı yer almamakta olup ayrıca parsel üzerinde fiili bir kullanım ve herhangi bir gelir getirici faaliyete de rastlanmamıştır. Parsel zemini parke taş ile döşenmiştir. Aynı zamanda parselin sahile bakan kısmında 1 adet bekçi kulübesi bulunmaktadır.

121 ada 119 parsel 961.80 m² yüzölçümlüdür. Tapudaki ana gayrimenkul niteliği "Kulübesi olan Arsa" olarak tescil edilmiştir. Parsel hemen hemen yamuk formda bir geometrik yapıya sahiptir. 119 parsel eğimli bir zemin üzerinde bayırda yer almaktadır. Parsel sık ağaçlık bir yapıya sahip olup parsel zemini topraktır. Parsel üzerinde yığma tarzda yapılmış olan 1 adet kulübe ile betonarme tarzda yapılmış olan 1 adet kaba inşaat halinde yapı bulunmaktadır. Konum itibarı ile denize kısmen hakim bir noktada yer almaktadır. Yapı tatil tutanağında da belirtildiği üzere ve yerinde yapılan ölçümde bu yapının 15*9=135 m² alanlı olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca parsel üzerinde fiili bir kullanım ve herhangi bir gelir getirici faaliyete de rastlanmamıştır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.701.602 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Beykoz İlçesi

Beykoz, İstanbul'un bir ilçesidir. Çatalca-Kocaeli bölümünün Kocaeli Yarımadası batısında yer almakta olup; batıdan İstanbul Boğazı, doğudan Şile ilçesi, kuzeyden Karadeniz ve güneyden de Çekmeköy, Üsküdar ve Ümraniye ilçeleri ile çevrelenmiştir. Cumhuriyetin ilk yıllarından itibaren yapılan sanayi ağırlıklı çalışmaların etkisiyle fabrikaların çoğalması sonucu genelde işçi kesimin tercih ettiği yerleşim yeri olan Beykoz, son yıllarda üst gelir seviyesi kesimden de talep görmektedir. "Boğazın incisi" olarak tanımlanmaktadır.

Deniz seviyesinden başlayarak 270 metreye kadar yükselen Beykoz'un engebeli arazisini Riva, Küçüksu ve Göksu dereleri parçalamıştır. İlçe ve yakın çevresinde Akdeniz iklimi ile Karadeniz ikliminin karışımı olan "Geçiş Tipi İklim" etkilidir. Yazlar, Akdeniz kadar sıcak olmamakla birlikte Karadeniz kadar yağışlı değildir. Beykoz ve çevresi başta kestane, meşe, gürgen, ıhlamur, kayın, kızılçam ve fındık ağaçlarından oluşan doğal orman örtüsüyle kaplıdır.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2024 yılı rakamlarına göre Beykoz ilçesinin toplam nüfusu 245.440 kişidir. İlçe merkez nüfusunun çoğu genellikle İzmir, Bursa, Antalya, Kıbrıs ve Karadeniz illerinden oluşmaktadır. Köy taraflarında daha çok Mesudiye, Ordu ve Görele'den gelip yerleşenlerin çokluğu göze çarpar.

Beykoz'da gözle görülür bir plansız yapılaşma ve konut sıkıntısı yaşanmakta olup, nüfusun 1/4'e yakını tapusuz gecekondulu tip evlerde oturmaktadır. İmar durumu yakın zamana kadar imar mevzuatının tatbikatındaki gecikmeler yüzünden son derece düzensizdir. Büyük ölçüde eksik olan altyapı tamamlanmaya çalışılmaktadır. İlçe nüfusunun büyük bölümünü Beykoz'a bölge dışından iç göçle gelen vatandaşlar oluşturmuştur. Yaşanan aşırı iç göç sonucunda birçok yerde doğal bitki örtüsünün yok edilmesi ile yerleşim alanları meydana gelmiştir. Yer şekillerinin de engebeli olması; plansız yapılaşmanın sebeplerinden biridir. Arazi mülkiyeti genellikle orman ve hazineye ait olup, şahıs mülkiyetindeki arazilerin sınırlı olması ve büyük parseller içermesi yüzünden işgallerle konut alanı haline dönüştürülmüştür. Eski yerleşim alanı olarak Merkez, Yalıköy, Paşabahçe, Anadolu Hisarı, Kanlıca'nın bir kısmı müstakil ve eski tip konut tarzını koruyabilen mahalleler arasındadır.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler geriledi. Ancak önümüzdeki dönemde küresel ticaret hacminde ve büyüme oranlarında yavaşlama görülebileceği tahmin ediliyor. Politika belirsizliklerinin azalmasıyla finansal piyasalarda oynaklık gerilerken, AI (yapay zekâ) kaynaklı gelişmelerin de desteğiyle küresel risk iştahı yüksek seyrediyor. ABD Merkez Bankası (Fed) hedefin üzerinde seyreden enflasyona rağmen, istihdam verilerinde görülen zayıflamanın etkisiyle Eylül ayında yılın ilk faiz indirimine gitti ve yıl sonuna kadar iki ilave faiz indirimi olabileceğine dair işaretler verdi. Yükselen faiz indirim beklentileri de piyasaları destekleyen bir faktör olarak son dönemde öne çıkıyor. ABD dolarına olan güvenin görece zayıf seyretmesi, jeopolitik belirsizlikler ve Fed'in faiz indirimlerini sürdüreceği beklentisi sonucunda değerli metal fiyatlarında yükseliş görülüyor.

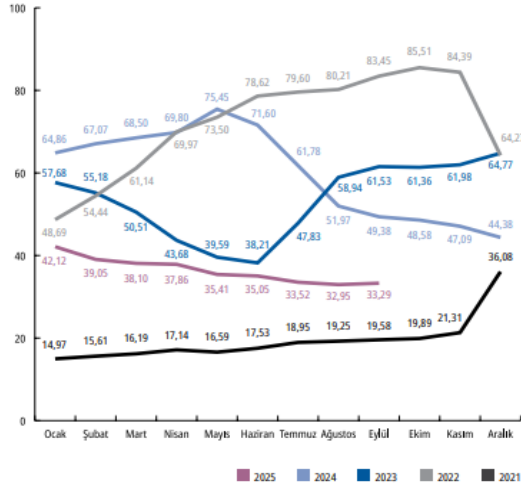
Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görüldü ve iç-dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama olabileceğine işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 46,7 seviyesini takiben inişli çıkışlı bir grafik çizerek Eylül'de 46,7 seviyesinde kapandı ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda gerileme kaydederken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü. Üçüncü çeyrekte dış dengede yataya yakın bir seyir görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalatta bir miktar ivme kaybı gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatta da %5,9 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Eylül döneminde 60,0 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 67,0 milyar dolara çıktı. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Haziran 2025'te 19,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2025'te 18,8 milyar dolara geriledi.

Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksine (Yi-ÜFE) göre yıllık enflasyon %24,5'ten %26,6'ya yükseldi. Ağustos ve Eylül ayında enflasyon tahminlerin üzerinde gerçekleşirken, beklenti kanalında da iyileşmenin duraksadığı görüldü. TCMB Temmuz ayında yeniden faiz indirim sürecini başlatırken, Eylül ayında adımların büyüklüğünü azaltarak da olsa indirimi sürdürdü. Son dönemde tahminlerden yüksek gelen veriler, beklentilerdeki katılık ve enflasyon üzerinde yukarı yönlü risklerin artması nedeniyle TCMB'nin faiz indirimlerini sürdürse de, daha ihtiyatlı bir patika izleyeceği düşünülüyor. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,30	32,83
Ç1'25	12.493.445	-	345.695	-	2,30	-
Ç2'25	14.578.556	-	377.622	-	4,80	-

Kaynak: TÜİK

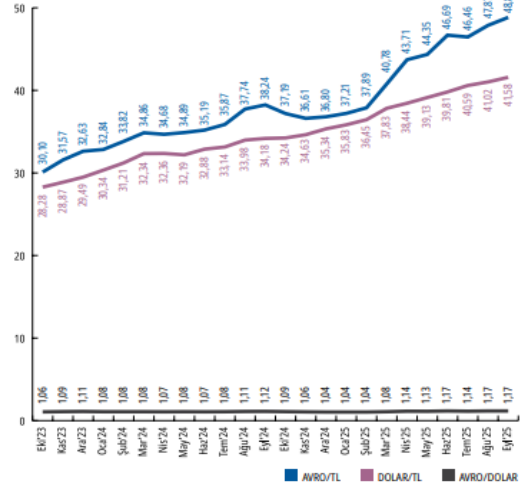
Yıllık Enflasyon*



Kaynak: TÜİK

*Bir önceki aya göre değişim

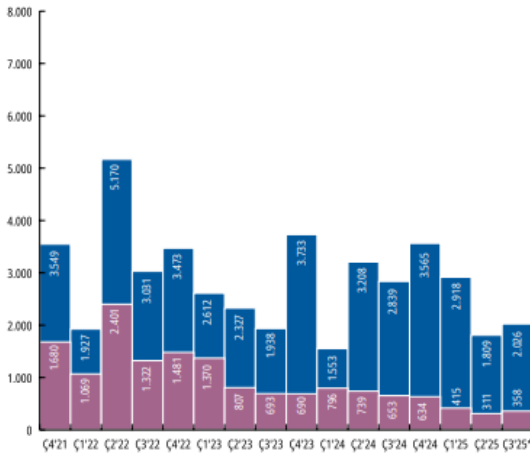
Döviz Kuru*



Kaynak: TCMB

*İlgili ayın son günü itibarıyla

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)

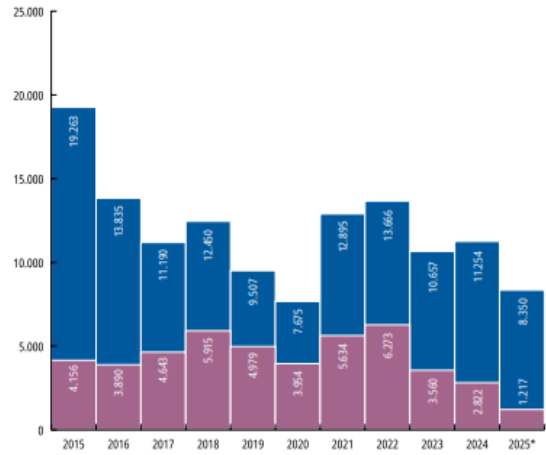


Kaynak: TC Ticaret Bakanlığı

Yabancılar Gayrimenkul Satış

*2025 yılı Temmuz ayı toplamıdır.

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: Sanayi Bakanlığı

Yabancılar Gayrimenkul Satış

*Ocak

(Kaynak: (Gyoder 49.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Gayrimenkul Sektörü:

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lık bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk sekiz ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği gibi unsurlar sayılabilir.

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk sekiz ayında aldığı konut adedi 13.077 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışlarıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesi ve 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişmeler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği sayılabilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımlarında ödediği tutar 2024'te bir önceki yıla göre %20,5 artarak 2 milyar 513 milyon dolara ulaşmıştır. Trend 2025 yılında da devam edecek bir momentuma sahiptir. Türk vatandaşlarının yurtdışında taşınmaz almalarında; altın vize ve vize kolaylığı, eğitim, göreceli olarak taşınmaz fiyatlarının ucuz olması, yatırımın geri dönüş süresinin hızı gibi unsurlar belirleyici olmaktadır.

Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancıların Türkiye'den taşınmaz alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

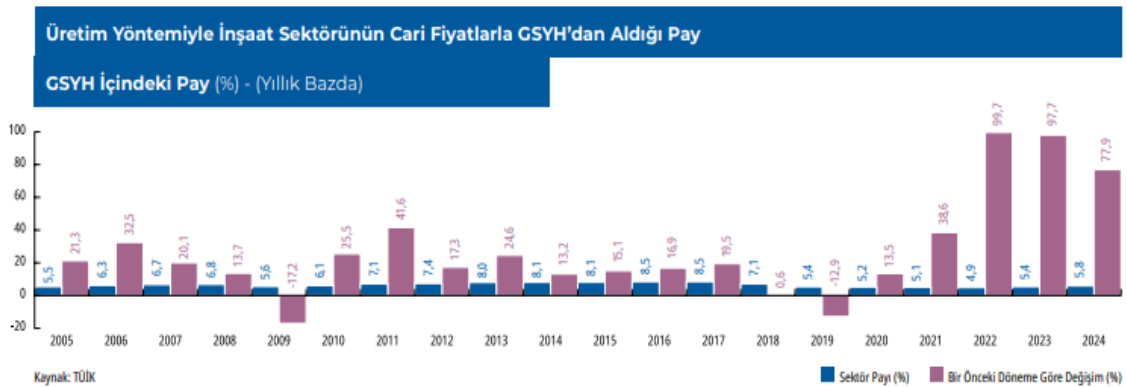
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

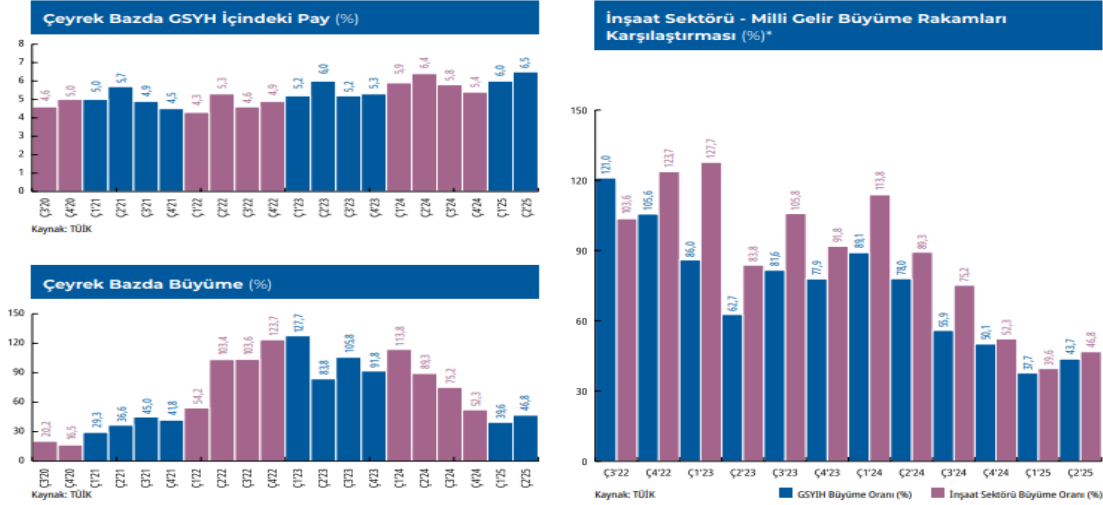
2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış gözlemliyoruz.

Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz ölçümün %61,8 arttığını gözlemliyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izni verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapım ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerde sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık verilmesi yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri inşaat ve gayrimenkul şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)





(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

2025 yılının ilk sekiz ayında konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,3 oranında artış kaydetmiş ve 978.070 adet olmuştur. Bu rakam, veri tarihinde en düşük konut kredisi faizlerinin görüldüğü 2020 yılının ilk sekiz ayındaki 1.024.534 adetlik satışın ardından kaydedilen en yüksek ikinci satış rakamı olarak dikkat çekmektedir.

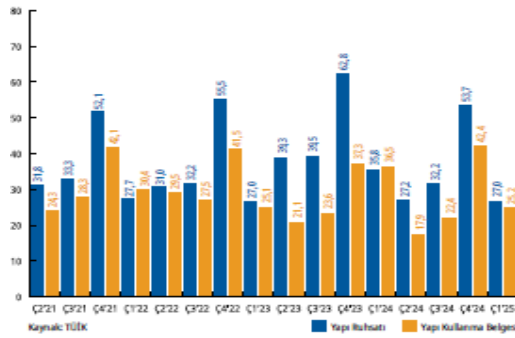
Konut fiyatları 2025 yılının Ağustos ayında yıllık bazda %31,4 artış gösterirken aylık bazda artış yıl ortalamasına benzer şekilde %2,5 olarak gerçekleşmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekle birlikte Ağustos ayı itibarıyla -%1,2 olarak gerçekleşmiş ve bir önceki çeyreğe göre artış trendine devam etmiştir. Üç büyük ilden Ankara'da reel değişim, artışını sürdürerek %6,1 olurken İstanbul'da -%2,1, İzmir'de ise -%0,8 olarak hesaplanmıştır. Yeni konut fiyatlarında kısmi bir gerileme kaydedilmiştir. Yeni konut fiyatlarında 2025 yılı birinci çeyreği itibarıyla yıllık değişim %33,5 iken ikinci çeyrekte artış %32,3'e, Ağustos ayı itibarıyla ise %31,0'a gerilemiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise Haziran ayı itibarıyla -%1,5 olmuştur.

Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2025 yılının ilk sekiz ayında ilk satışlarda geçen yılın aynı dönemine göre %15,4, ikinci el satışlarda ise %24,0 oranında bir artış görülmüştür. Yılın ilk sekiz ayında, ilk satışlar 295.524 adet olarak kaydedilirken ikinci el satışlar 682.546 adede ulaşmıştır. Bu dönemde, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %30,3'e kıyasla az bir gerilemeyle %30,2 olmuştur.

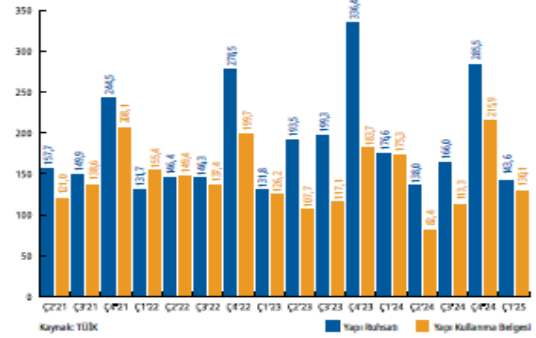
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ilk sekiz ayında 141.227 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup geçen yılın aynı dönemine kıyasla %84,7 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ilk sekiz ay itibarıyla %14,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut kredisi faizleri ise yılın ilk çeyreğinde %40,1 iken ikinci çeyrekte %41,8'e yükselmiş, üçüncü çeyrekte %40,6 olmuştur. Diğer satışlarda 2025 yılının ilk sekiz ayında geçen yılın aynı dönemine göre %14,7 oranında bir artışla 836.843 adet satış gerçekleştirilmiştir.

Yabancılar yapılan satışlarda yılın ilk sekiz ayı itibarıyla 13.077 adetle geçtiğimiz yılın aynı dönemine kıyasla %13,2 oranında geride kaldığı gözlemlenmiştir. Bununla birlikte geçtiğimiz yıl yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı bu dönemde %1,9 iken 2025 yılının ilk sekiz ayında %1,3'e gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım ilk sekiz ayda 2.253 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. Aynı dönemde il bazında en yüksek satış 4.797 adetle İstanbul'da görülmüştür. İstanbul'un ardından az bir farkla 4.380 adetle Antalya ikinci sırayı, 1.036 adetle Mersin üçüncü sırayı almıştır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yüzölçümü (milyon m²)



Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yapı Adedi Daire Sayısı (bin adet)



İnşaat Maliyet Endeksi
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

MAYIS	Endeks	Aralık ayına göre	Aynı aya göre
2021	289	20,1	39,6
2022	594	47,3	105,7
2023	879	22,2	48,0
2024	1.518	26,2	72,8
2025	1.858	15,0	22,4

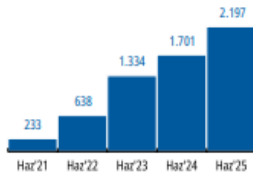
Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksi
Maliyet Gruplarına Göre Değişim

MAYIS	Endeks (İnşaat)	Malzeme (İnşaat)	İşçilik (İnşaat)
2021	289	290,9	283,4
2022	594	671,2	408,2
2023	879	896,3	836,1
2024	1.518	1422,9	1746,8
2025	1.858	1676,3	2295,2

Kaynak: TÜİK

Endeksa GYODER
Türkiye Konut Satış Fiyat Endeksi
(Ocak 2014=100)



Kaynak: Endeksa

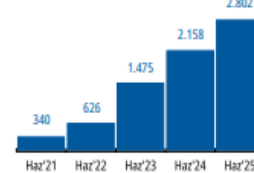
Endeks Değeri: Haziran 2025
2.197

Aylık Nominal Değişim (%)
%3

Yıllık Nominal Değişim (%)
%29

Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
%2.097

Endeksa GYODER
Türkiye Konut Kira Fiyat Endeksi
(Ocak 2014=100)



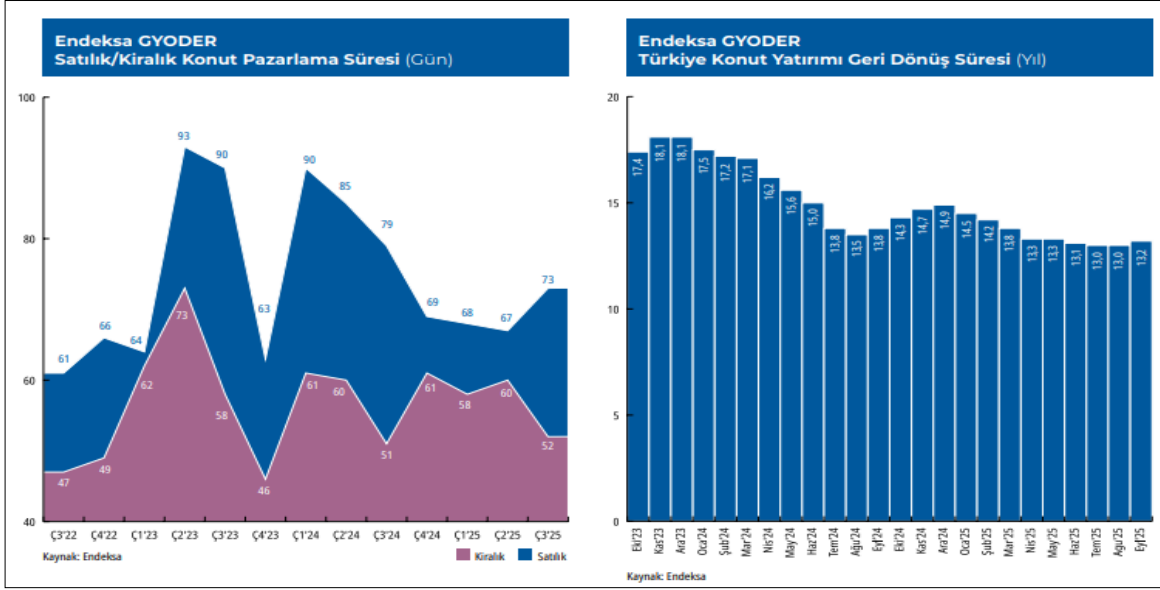
Kaynak: Endeksa

Endeks Değeri: Mart 2025
2.802

Aylık Nominal Değişim (%)
%0

Yıllık Nominal Değişim (%)
%30

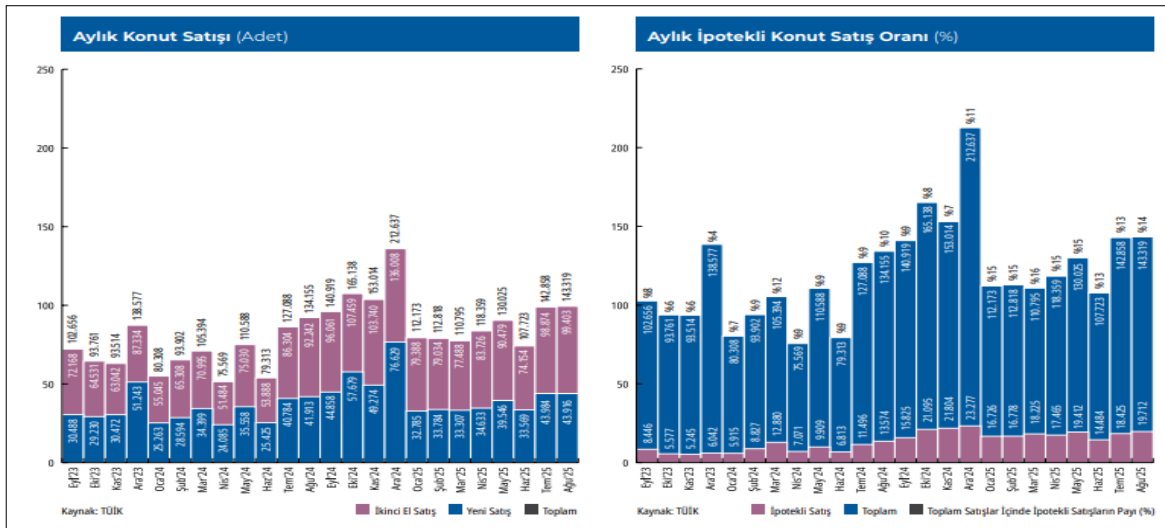
Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
%2.702



Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)																	
	Ç'122	Ç'222	Ç'322	Ç'422	2022 Toplam	Ç'123	Ç'223	Ç'323	Ç'423	2023 Toplam	Ç'124	Ç'224	Ç'324	Ç'424	2024 Toplam	Ç'125	Ç'225
Yeni Satış	94.437	114.014	103.667	147.961	460.079	83.907	87.251	97.439	110.945	379.542	88.256	85.068	127.555	183.582	484.461	99.876	107.748
İkinci El Satış	225.626	292.321	227.128	280.468	1.025.543	199.308	195.313	236.856	214.907	846.384	191.348	180.402	274.607	347.207	993.564	235.910	248.359
Toplam Satış	320.063	406.335	330.795	428.429	1.485.622	283.215	282.564	334.295	325.852	1.225.926	279.604	265.470	402.162	530.789	1.478.025	335.786	356.107
İpotekli Satış	68.342	101.975	58.284	51.719	280.320	58.822	62.708	39.354	16.864	177.748	27.622	23.793	40.895	66.176	158.486	51.729	51.361

Kaynak: TÜİK

Yeni Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: Satın alınmış bir evin tekrar satılması.



4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

119 parselin cephe olduğu Akçer çıkmazı sokağın bir kısmı otomatik kapı vasıtası ile kısmen kapatılmış durumdadır. 119 parselin yerinde incelemesi parselin ağaçlık ve engebeli yapısı nedeni ile kısmen görülebilmektedir.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Boğaziçi İmar Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur. Tapu kayıtları Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü portal sistemi üzerinden alınmıştır.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Nezih bir lokasyonda yer almaktadırlar.
- * Ulaşılabilirliği yüksektir.
- * Boğaz hattı üzerinde yer almaktadırlar.
- * Bölgenin alt yapı olanakları tamamlanmıştır.
- * Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne ve bağlantı yollarına yakın konumdadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Taşınmazların meri imar planına göre herhangi bir yapılaşma hakkı bulunmamaktadır.
- * 119 parsel üzerinde yer alan bina hakkında yapı tatil tutanakları ve encümençe alınmış yıkım kararı bulunmaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

6.1 - . Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazlar mevcut planda kamulaştırılacak alanda kalmaktadır. Bölgede yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmazlarla aynı/benzer yapılaşma koşuluna sahip emsal taşınmazlara ulaşılmış taşınmazların değerlemesinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1.1 - Pazar Yaklaşımı

KONUT EMSALLERİ

1 ANS Gayrimenkul

Tel 0532 216 46 00

Kanlıca Mahallesi'nde yer alan 31+ yıllık, 500 m2 brüt kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 2 katlı 4+1 planlı müstakil ev 46.500.000.-TL bedel ile satılıktır. Boğaz manzaralı olduğu beyan edilmektedir.

SATILIK	500 .-M ²	46.500.000 .-TL	93.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

2 Acarkent MarkaVilla

Tel 0532 624 20 28

Kanlıca Mahallesi'nde 25 yıllık, 110 m2 brüt kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 6 katlı binanın 5.katında bulunan 2+1 planlı yalı dairesi 50.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Boğaz manzaralı olduğu beyan edilmektedir.

SATILIK	110 .-M ²	50.000.000 .-TL	454.545 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

3 Sahibinden (Zeynel K)

Tel 0532 338 08 72

Kanlıca Mahallesi'nde 31+ yıllık, 87 m2 brüt kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 4.katlı binanın 4.katında bulunan 3+1 planlı daire 9.550.000.-TL bedel ile satılıktır. Boğaz manzaralı olduğu beyan edilmektedir.

SATILIK	87 .-M ²	9.550.000 .-TL	109.770 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	-----------------------------

ARSA EMSALLERİ

4 Nefes Gayrimenkul

Tel 0552 432 22 83

Çubuklu Mahallesi'nde 761 ada, 9 parselde Kaks:1.0 ,Hmax :15.50 m yapılaşma koşullarına sahip 242 m2 arsa 10.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	242 .-M ²	10.000.000 .-TL	41.322 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

5 Manager Gayrimenkul

Tel 0533 046 05 77

Çubuklu Mahallesi 187 ada 62 parselde yer alan imarlı 1500 m2 arsa 58.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz içinde 100 m2 müstakil ev hisseli olup Hmax :9.5 m bilgisi alınmıştır.

SATILIK	1500 .-M ²	58.000.000 .-TL	38.667 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

6 Gürsoy Gayrimenkul

Tel 0532 422 88 44

Rüzgarlıbahçe Mahallesiinde yer alan imarlı 300 m2 arsa 15.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Arsa üzerinde 2 katlı 160 m2 kullanımlı ev bulunmaktadır.

SATILIK	300 .-M ²	15.000.000 .-TL	50.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

7 Keller Williams Karma Gayrimenkul

Tel 0530 400 20 24

Çubuklu Mahallesi 182 ada 54 parselde yer alan konut imarlı 721 m2 arsa 46.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	721 .-M ²	46.000.000 .-TL	63.800 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

8 Premium Gayrimenkul

Tel 0532 387 1336

Rüzgarlıbahçe Mahallesi 864 ada 3 parselde yer alan müstakil tapulu 377 m2 arsa 21.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	377 .-M ²	21.000.000 .-TL	55.703 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

9 Çubuklu Gayrimenkul

Tel 0544 329 34 53

Kanlıca Mahallesi'nde Mihrabat korusuna komşu 597 m2 arsa 9.750.000.-TL bedel ile satılıktır. Taşınmaz hisseli tapu olup güvenlik bölgesinde kalmaktadır.

SATILIK	597 .-M ²	9.750.000 .-TL	16.332 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

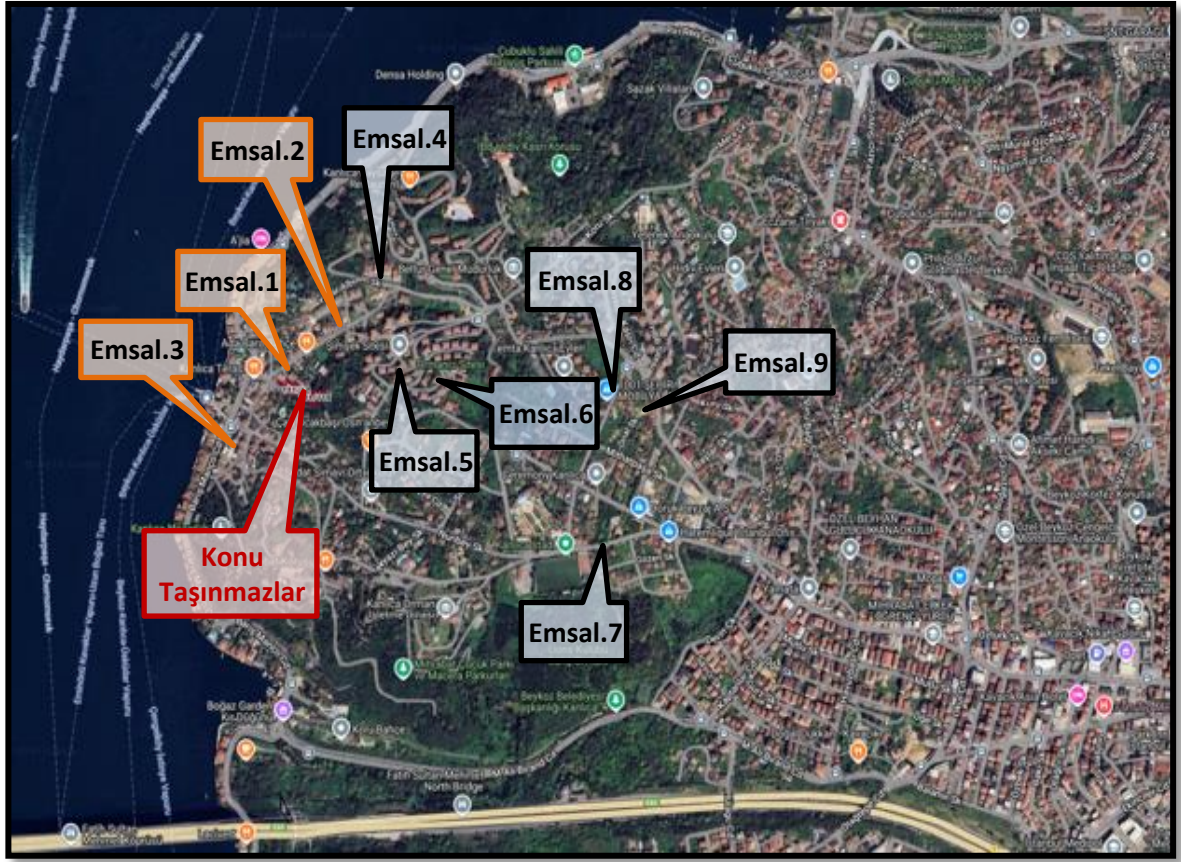
10 Kandemir Emlak

Tel 0 531 653 49 94

Kanlıca Mahallesi 121 ada 96 parselde yer alan Sit Alanı içerisinde 1.007 m2 arsa 13.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	1007 .-M ²	13.000.000 .-TL	12.910 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

Emsal Krokisi



6.1.2 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal-4	Emsal-5	Emsal-6	Emsal-9	Emsal-11
SATIŞ FİYATI		10.000.000	58.000.000	15.000.000	9.750.000	14.000.000
SATIŞ TARİHİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	2.097,00	242	1.500	300	597	1.007
BİRİM M ² DEĞERİ		41.322	38.667	50.000	16.332	13.903
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -25%	KÜÇÜK -15%	ÇOK KÜÇÜK -25%	ÇOK KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%
İMAR KOŞULLARI YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	YOK	İYİ -15%	İYİ -15%	İYİ -15%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	PARK VE YOL ALANI	Konut	Konut	Konut	Güvenlik Bölgesi	Bağ-Bahçe
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -15%	İYİ -15%	İYİ -15%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM	KANLICA AKÇER ÇIKMAZI	ORTA KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 15%	BENZER 0%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME						
DİĞER BİLGİLER			HİSSELİ		HİSSELİ	
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	0%	ORTA KÖTÜ 10%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-50%	-30%	-50%	-5%	-30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	19.560	20.661	26.877	25.000	15.515	9.732

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede genellikle düşük yoğunluklu ve küçük ölçekli imar parsellerinin bulunduğu görülmüştür. Bölgede yer alan ve yapılaşmaya kapalı durumda bulunan arsaların birim m² değerlerinin konum, büyüklük, imar koşulları, mülkiyet durumu gibi faktörlere bağlı olarak 13.000 - 22.000 TL/m² aralığında yer aldıkları görülmüştür.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmaza birebir emsal bulunamamış olup bölgedeki satılık ve öngörünüm bölgesinde yer alan parsellerden yola çıkılarak değer kanaatinde bulunulmuştur. Söz konusu parselin, mevki, konumu, imar planındaki fonksiyonu, parsel büyüklüğü, mülkiyet yapısı ile sahip olduğu potansiyeller de göz önünde bulundurulmuş, güvenli tarafta kalınarak parselin birim m² değeri olarak 19.560.-TL/m² olarak takdir edilmiştir. Her iki parselin m² birim değeri aynı olarak takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
121	12	1.135,08	19.560	22.202.000,00
121	119	961,80	19.560	18.813.000,00
TOPLAM DEĞER (.-TL)				41.015.000,00
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				41.015.000

6.1.3 - Taşınmazların Emlak Vergisi' ne Esas Rayiç Değerleri

Değerleme konusu parseller üzerinde değerleme günü itibariyle herhangi bir yasal yapı bulunmamaktadır. Halihazırda "Park (manzara noktası) ve Kısmi Yol" alanında kalmaktadırlar. Bölgede arsa arzının oldukça kısıtlı ve az olduğu bilinmektedir. Bu durum da yapılaşma izni olan parsellerin birim m² değerlerinin yüksek olmasına neden olmaktadır. Ancak, değerleme konusu taşınmazların mevcut yapılaşma koşulları dikkate alındığında yapılaşma izni olan parsellere göre kısıtlılıklarının bulunması nedeniyle değerlerinde ciddi oranda farklılık oluşmasına neden olmaktadır. Parsellerin yapılaşma koşulları nedeniyle, ikinci yöntem olarak 2942 sayılı kamulaştırma kanununun ilgili hükümleri dikkate alınmıştır.

2942 sayılı kamulaştırma kanunun "Satın Alma Usulü" başlıklı "Madde 8 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/3 md.) İdarelerin, bu Kanuna göre, tapuda kayıtlı olan taşınmaz mallar hakkında yapacağı kamulaştırmalarda satın alma usulünü öncelikle uygulamaları esastır. " denilmektedir. Kanunda belirtilen hususlar incelenip analiz edilerek tespit edilen kamulaştırma bedeli sonrası yaşanabilecek süreçlerde hukuki yollara başvurulmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların hali hazırda kamulaştırılacak alanda yer almalarına karşın bir kamulaştırma programında bulunmamaları nedeniyle oluşacak süreç mevcut koşullarda öngörülememektedir. Bu nedenle bahsedilen tüm hususlar dikkate alınıp 2. yöntem olarak, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 30. Maddesi (Kanunlar veya diğer kamu düzeni koyan mevzuatla tasarrufu kısıtlanan bina arsa ve arazinin vergisi, kısıtlamanın devam ettiği sürece 1/10 oranında tahsil olunur.) esas alınarak hali hazırda onaylı olan imar planı gereği tasarrufları sınırlı olduğundan en alt değeri hesaplanması yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlar Akçer Çıkmazı Sokak' a cephelidir. Beykoz Belediyesi Emlak Müdürlüğü' nden alınan bilgiye göre 2025 Yılı Akçer Çıkmazı Sokak için Birim Arsa Rayiç Değeri 941,63.-TL/m² olarak belirlenmiştir.

PARSEL NO	PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	2025 YILI EMLAK VERGİSİNE ESAS ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	EMLAK VERGİSİ KANUNU 30.MADDE UYGULAMASI ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	ARSA DEĞERİ (TL)
121/12	1.135,08	941,63	94,163	106.882,54
121/119	961,80	941,63	94,163	90.565,97
TOPLAM	2.097			197.448,51

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde mevzuat kapsamında dikkate alınabilecek herhangi bir yapı bulunmamakta olup, yapılaşma izinleri de mevcut değildir. Bu nedenle taşınmazların değerlendirilmesinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemi kullanılamamıştır.

6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların hali hazırda yapılaşma izni bulunmamaktadır.

Taşınmazların değerinin UDS standartlarında belirtilen en az iki yöntemin kullanılması kapsamında analiz edildiğinde ise parsellerin elde edilebilecek herhangi bir geliri; gelecekte ortaya çıkabilecek herhangi bir faydası ve getirebileceği net geliri olmaması nedenleri ile bu parsellere ilişkin nakit akışı tablosu düzenlenememiştir.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin en etkin ve verimli kullanımının aynı plan kapsamındaki konut fonksiyonlu parseller dikkate alınarak gerekli terklerin yapılarak, bu fonksiyon kapsamında kullanılması olarak düşünülmektedir.

Ayrıca İstanbul Büyükşehir Belediyesi Boğaziçi İmar Müdürlüğü'nden alınan imar durum yazısında, söz konusu parsellerin uygulama imar planında park (manzara noktası) alanında, 12 nolu parselin küçük bir kısmının yolda kalmakta olduğu, uygulama imar planı notlarında ise "Bu kullanımlara ayrılan parsellerde korunması gerekli kültür varlığı uygulaması dışında hiçbir yapı yapılamaz." hükmü yer aldığı ifade edilmektedir. Meri imar durumu bu şekilde olmakla birlikte, imar durumunun ileride değişmesinin mümkün olduğu ve ender bulunur bu tür arsaların imar durumu kısıtlı olsa da zaman içinde önemli değer artışları gösterebildiği düşünülmektedir. Bu çerçevede söz konusu parsellerin en etkin ve verimli kullanımının orta ve uzun vadede değer artışı elde etmek olabileceği düşünülmektedir

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

2 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ (.-TL)	41.015.000 TL
---------------------------------	---------------

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu taşınmazların yapılaşma koşulları, meri imar planında "Park (manzara noktası) ve Kısmi Yol" alanı olarak tanımlanmıştır.

Bölgede yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlarla aynı/benzer yapılaşma koşuluna sahip emsal taşınmazlar araştırılmış ve nihai değer takdirinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde mevzuat kapsamında inşa edilmiş yasal durumda herhangi bir yapı bulunmamakta olup, yapılaşma izinleri de mevcut değildir. Bu nedenle taşınmazların değerlemesinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemi kullanılamamıştır.

Değerleme konusu taşınmazların hali hazırda yapılaşma izni bulunmamaktadır.

Parsellerin elde edilebilecek herhangi bir geliri; gelecekte ortaya çıkabilecek herhangi bir faydası ve getirebileceği net geliri olmaması nedenleri ile bu parsellere ilişkin nakit akışı tablosu düzenlenememiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli' nin konut yapılaşmasında gelişmiş ve yoğun olarak talep gören bir konumda yer almaktadırlar. Bölgede arsa arzının oldukça kısıtlı ve az olduğu bilinmektedir. Bu durum da yapılaşma izni olan parsellerin birim m² değerlerinin yüksek olmasına neden olmaktadır. Ancak, değerlendirme konusu taşınmazların mevcut yapılaşma koşulları dikkate alındığında yapılaşma izni olan parsellere göre kısıtlılıklarının bulunması nedeniyle değerlerinde ciddi oranda farklılık oluşmasına neden olmaktadır. Parsellerin yapılaşma koşulları nedeniyle, bölgede benzer/aynı yapılaşma koşulunda parsellere ulaşılamaması da dikkate alınarak değer takdirinde 2942 sayılı kamulaştırma kanununun ilgili hükümleri dikkate alınmıştır.

2942 sayılı kamulaştırma kanunun "Satın Alma Usulü" başlıklı "Madde 8 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/3 md.) İdarelerin, bu Kanuna göre, tapuda kayıtlı olan taşınmaz mallar hakkında yapacağı kamulaştırmalarda satın alma usulünü öncelikle uygulamaları esastır. " denilmektedir. Kanunda belirtilen hususlar incelenip analiz edilerek tespit edilen kamuşlaştırma bedeli sonrası yaşanabilecek süreçlerde hukuki yollara başvurulmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların hali hazırda kamulaştırılacak alanda yer almalarına karşın bir kamulaştırma programında bulunmamaları nedeniyle oluşacak süreç mevcut koşullarda öngörülememektedir. Bu nedenle bahsedilen tüm hususlar dikkate alınıp güvenli tarafta kalınarak, konu parsellerin değer takdirinde 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 30. Maddesi (Kanunlar veya diğer kamu düzeni koyan mevzuatla tasarrufu kısıtlanan bina arsa ve arazinin vergisi,kısıtlamanın devam ettiği sürece 1/10 oranında tahsil olunur.) esas alınarak hali hazırda onaylı olan imar planı gereği tasarrufları sınırlı olduğundan en alt değerın hesaplanması yoluna gidilmiştir. Ancak belediyece belirlenmiş olan rayiç bedelin piyasa rakamlarının çok çok altında olması nedeni ile bu değer sonuç değerinde dikkate alınmamıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parsel üzerindeki yatırımlar ve arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Tarafımıza parseller ile ilgili herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi iletilmemiş olup, bu yöntem kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Her iki taşınmaz da Boğaziçi Öngörünüm Bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Boğaziçi İmar Müdürlüğü'nde yapılan dosya incelemesinde parseller için alınmış herhangi bir ruhsat belgesi, mimari proje, tescilli eski eser kaydı veya iskan belgesine rastlanmamıştır. İlgili Uygulama İmar Planı'nda ise parseller Park (manzara Alanı) ve kısmen yol alanında yer almaktadır. Mevcut imar koşulları ile her iki parselinde yapılaşma imkanı bulunmamaktadır. 119 parselde yapılmış olan ruhsat harici kaba inşaat ile ilgili olarak 2 adet yapı tatil tutanağı hazırlanmış olup encümente yıkım kararı verilmiştir. Parseller üzerinde fiili bir kullanım ve herhangi bir gelir getirici faaliyete de rastlanmamıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazlara, bölgede emsal olabilecek kiralık araziye rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel

6.5.8 - Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri , Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede; 121 ada 12 parsel tapu niteliği "Dağ Mahalli" olarak tescil edilmiş durumdadır. Dosyasında herhangi bir yapı ruhsatı, mimari proje veya iskan belgesine rastlanmamıştır. Mevcut durumda üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

121 ada 119 parselin ise tapudaki niteliği "Kulübesi Olan Arsa" olarak tescil edilmiştir. Parsel üzerinde eski tipte 1 adet harap kulübe bulunmakta olup aynı zamanda tutanak ve encümen kararı ile tespit edilmiş 1 adet betonarme kaba halde bir yapı bulunmaktadır.

Parseller üzerinde fiili bir kullanıma ve herhangi bir gelir getirici faaliyete rastlanmamıştır.

Tebliğin 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur." denilmektedir. Tebliğin 22-1-r maddesinde ise "Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir." denilmektedir.

Değerleme konusu parsellerden 121 ada 12 parselin tapudaki niteliği "Dağ Mahalli" olduğundan ve üzerinden herhangi bir yapılaşma bulunmadığından, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "Arazi" olarak alınmasında bir engel bulunmadığı düşünülmektedir.

121 ada 119 parselin ise tapudaki niteliği "Kulübesi Olan Arsa" olup, üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen yarım kalmış bir inşaat kalıntısı bulunmaktadır. Tebliğin 22-1-r maddesi hükümlerine göre söz konusu metruk yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde, söz konusu parselin "Arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınabileceği düşünülmektedir.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım olanakları, arazinin kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda rapor konusu taşınmazların

31.12.2025 tarihli toplam değeri için ;

41.015.000 .-TL

(Kırk Bir Milyon On Beş Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

45.116.500 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Hakan Murat SOYSAL

Lisans No: 411135

Değerleme Uzmanı



Gizem Geregül EVLEK

Lisans No: 409558

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.