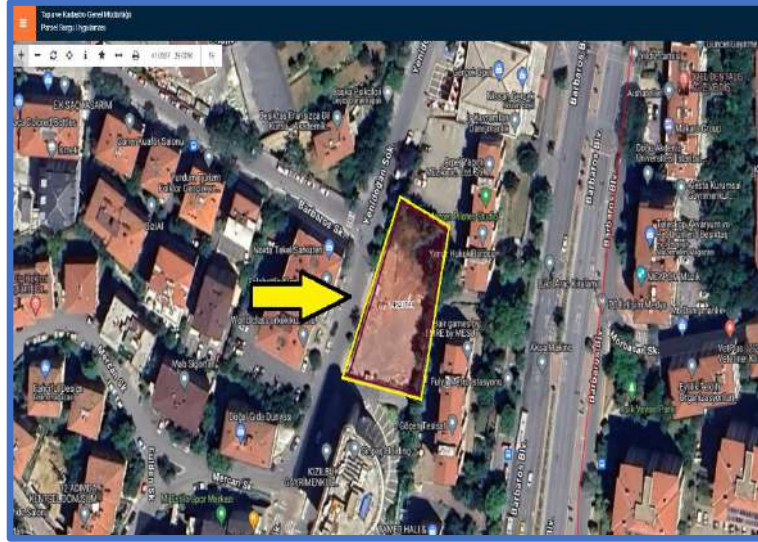


İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ DİKİLİTAŞ MAHALLESİ

1463 ADA / 144 VE 155 PARSELLER

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU “KAT KARŞILIĞI PAYLAŞIM ORANI TESPİTİ”



12.06.2026

RAPOR NO: 2026-SPK-003

İÇİNDEKİLER

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ.....	4
BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI	5
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	6
1.a. Rapor Tarihi	6
1.b. Rapor Numarası	6
1.c. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları	6
1.d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı	6
1.e. Değerleme Tarihi	6
1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	6
1.g. Raporun 31/08/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)”in 1’inci Maddesinin 2’nci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.h. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
2.a. Kuruluşun Ünvanı ve Adresi.....	7
2.b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	7
2.c. İşin Kapsamı.....	7
2.d. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.a. Gayrimenkulün Tanımı, Yeri, Konumu, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler	8
3.b. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.c. Gayrimenkule İlişkin Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı Değişikliği, Kamulaştırma vb.) Dair Bilgi.....	10
3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	10
3.e. Gayrimenkule İlişkin Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	10
3.f. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) İlişkin Bilgiler	10
3.g. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri için Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığı ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
3.h. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	11
3.i. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, 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.....	11
3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	12
4.a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Buna İlişkin Veriler	12
4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	15
4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	21
4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler	21
4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	21

4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	22
4.g. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	22
4.h. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	22
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	23
5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)	23
5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa).....	27
5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa).....	28
5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekçeri Halinde)	28
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	32
6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması	32
6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	32
6.c. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	32
6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	32
6.e. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	32
6.f. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi.....	32
6.g. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	33
6.h. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gerekçesidir.)	33
7. SONUÇ.....	35
7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	35
7.b. Nihai Değer Takdiri	35
8. RAPOR EKLERİ.....	36
8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler	36
8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri	36
8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri	36

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Değerleme Konusu	İstanbul İli, Dikilitaş Mahallesi, 1463 Ada, 144 ve 155 Parsellerin müştereken kat karşılığı yöntemiyle geliştirilmesine yönelik pazar koşullarına uygun paylaşım oranlarının belirlenmesi.
Değerleme Adresi	Dikilitaş Mahallesi, 1463 Ada, 144 ve 155 Parseller Beşiktaş – İSTANBUL
Sahibi ve Hisse Oranı	Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. – TAM (1463/144)
Değerleme Tarihi	22.05.2026
Rapor Tarih ve Numarası	12.06.2026 / 2026-SPK-003
Konut Değerleme Uzmanı	Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Abdulaziz DALGIÇ (SPK Lisans No:403652)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988)

DEĞERLEME SONUCU - PAZAR KOŞULLARINA UYGUN PAYLAŞIM ORANI

Yüklenici	%40
Arsa Sahibi	%60

BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu Değerleme Raporu; aşağıda beyan edilen ilkeler çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDS) uygun olarak hazırlanmıştır.

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile değerlendirme hizmeti dışında bir ilişkimizin olmadığını ve gelecekte de bulunmayacağını;
- Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme uzmanları olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu beyan ederiz.

1. RAPOR BİLGİLERİ**1.a. Rapor Tarihi**

12.06.2026

1.b. Rapor Numarası

2026-SPK-003

1.c. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Bu değerlendirme raporu, ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgi ve belgeler ile gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ulaşılan sonuçların bir arada yorumlanması suretiyle, Konut Değerleme Uzmanı Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)'un katkılarıyla, Gayrimenkul Abdulaziz DALGIÇ (SPK Lisans No: 403652) tarafından hazırlanmıştır.

1.d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

31/8/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)", MADDE 23 – (1)'de "Değerleme çalışmasına ve varılan sonuçlara ilişkin olarak hazırlanan değerlendirme raporunun, EK-1'de yer alan asgari unsurları içerecek şekilde, yazılı olarak hazırlanması ve en az bir sorumlu değerlendirme uzmanı tarafından imzalanması zorunludur." hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda hazırlanan rapor; Sorumlu Değerleme Uzmanları Değerleme Uzmanı Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383) ve Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988) tarafından kontrol edilerek imzalanmıştır.

1.e. Değerleme Tarihi

22.05.2026

1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası

Taraflar arasında düzenlenip imza altına alınmış, 22.05.2026 tarihli gayrimenkul değerlemesi hizmet alım sözleşmesi bulunmaktadır.

1.g. Raporun 31/08/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)"in 1'inci Maddesinin 2'nci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

31/8/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)", MADDE 1 – (2)'de "Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder." hükmü yer almaktadır.

Bu raporun ilgili tebliğ hükmüne uygun olarak bağımsız ve tarafsız olarak hazırlandığını beyan ederiz.

1.h. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

SPK Mevzuatı Çerçevesinde Hazırlanan Önceki Raporlar (1463 Ada 144 Parsel)						
Tarih	28.03.2025		30.06.2025		02.01.2026	
Rapor No	2025-SPK-004		2025-SPK-013		2025-SPK-032	
Değer	633.959.000,00 TL		677.418.000,00 TL		792.482.000,00 TL	
İmza	H. Turan Kasapçopur (SPK Lisans No: 410925)	Abdulaziz DALGIÇ (SPK Lisans No: 403652)	H. Turan Kasapçopur (SPK Lisans No: 410925)	Abdulaziz DALGIÇ (SPK Lisans No: 403652)	H. Turan Kasapçopur (SPK Lisans No: 410925)	Abdulaziz DALGIÇ (SPK Lisans No: 403652)
	Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383)	Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988)	Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383)	Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988)	Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383)	Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988)

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.a. Kuruluşun Ünvanı ve Adresi

Ünvanı	: Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
Adresi	: Bağcılar Mahallesi Urfa Bulvarı Buğdaycılar H. Office No: 121/1-16 Bağlar - Diyarbakır		
İrtibat Bilgileri	Telefon : +90 (412) 502 22 42	Faks : +90 (412) 502 22 42	
	E-mail : info@focusglobal.info	Web : https://focusglobal.info	
Kuruluş Tarihi	: 21.04.2020		
Kuruluş Sermayesi	: 1.000.000,00 TL		
Ödenmiş Sermayesi	: 1.750.000,00 TL		
SPK Lisansı	: Şirketimiz; 10.09.2020 tarih ve 56/1141 sayılı karar ile "gayrimenkul değerlendirme" hizmeti vermek üzere SPK listesine alınmıştır.		
BDDK Lisansı	: Şirketimiz; 25.12.2020 tarih ve 9350 sayılı karar ile "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti vermek üzere BDDK listesine alınmıştır.		

2.b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Ünvanı	: Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
Adresi	: Dikilitaş Mahallesi, Barbaros Bulvarı, Yenidoğan Sokak, Sinpaş Plaza, No: 36 34349 Beşiktaş - İstanbul		
İrtibat Bilgileri	Telefon : +90 (212) 310 54 10		
	E-mail : investorrelations@sinpasgyo.com.tr	Web : https://sinpasgyo.com/	
Kuruluş tarihi	: 18.05.2009		
Kayıtlı Ser. Tavanı	: 20.000.000.000 TL		
Ödenmiş Sermaye	: 4.000.000.000 TL		

2.c. İşin Kapsamı

Bu rapor, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, **1463 Ada, 144 ve 155 Parsellerin müştereken kat karşılığı yöntemiyle geliştirilmesine yönelik pazar koşullarına uygun paylaşım oranlarının belirlenmesi** için **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebine istinaden, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı ve UDS'ye uygun olarak hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

2.d. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; 2017 UDS'nin 104 no.lu Standardında tanımlanan "Pazar değeri" dir. Bu tanıma göre "**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.

Yapılan değerlemede aşağıdaki hususların geçerli olduğu varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı bilgili ve basiretli hareket etmektedir.
- 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.

Müşterinin sözleşmede açıkça belirlemesi doğrultusunda; elde edilen tüm bilgi ve belgeler rapora doğrudan yansıtılmıştır. Bu raporun hazırlanması esnasında; piyasada benzer nitelikte satılmış/kiralanmış taşınmazlar ile piyasaya sunulmuş satışta/kirada bulunan taşınmazların piyasa araştırmaları yapılmıştır. Bu rapor, bu amaç dışında ve 3. kişilere farklı amaçlar ve kapsamlarda kullanılamaz.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.a. Gayrimenkulün Tanımı, Yeri, Konumu, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

3.a.1. Gayrimenkulün Tanımı ve Yeri

Değerlemeye konu taşınmazlar; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) kayıtlarına göre İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Dikilitaş Mahallesi, **1463 Ada, 144 ve 155 Parsellerde** bulunan "Arsa" nitelikli taşınmazlardır.

Taşınmazların içinde yer aldığı bölge turizm ve ticaret ağırlıklı olarak gelişmiştir. Merkezi bir konumda bulunan taşınmazların bulunduğu bölgede çok sayıda otel, alışveriş merkezi, plaza, kafe, restoran ve mağaza gibi tesisler bulunmaktadır.

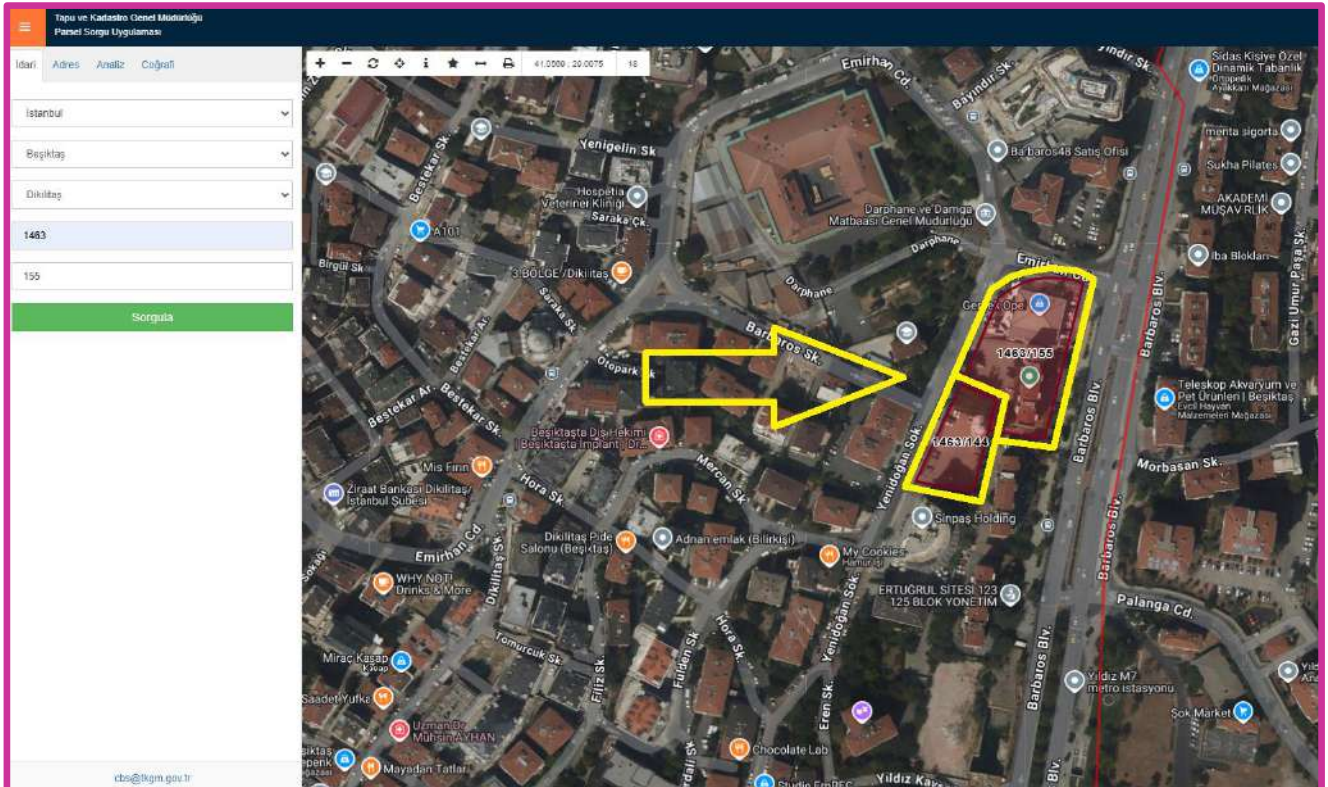
• Taşınmaza Ulaşım:

Değerlemeye konu taşınmazların orta noktası Mövenpick Hotel'e yaya olarak ~700 m mesafede olup Sinpaş Holding binasının hemen kuzeyinde yer almaktadır. Mövenpick Hotel konumundan Barbaros Bulvarı üzerinde güney istikametinde yaklaşık 700 m ilerlenerek taşınmazlara ulaşılır.

• Taşınmazın Bazı Önemli Noktalara Kuş Uçuşu Uzaklığı:

- Barbaros Bulvarı : 0 m
- Yıldız Metro İstasyonu : 300 m
- Sait Çiftçi Devlet Hastanesi : 480 m
- Yıldız Teknik Üniversitesi : 550 m
- Mövenpick Hotel : 700 m
- Conrad İstanbul Bosphorus : 1,10 km
- Çırağan Palace Kempinski : 1,50 km
- 15 Temmuz Şehitler Köprüsü : 2,00 km
- İstanbul Havalimanı : 32,00 km

3.a.2. Gayrimenkulün Konumu



3.a.3. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

TKGM Web Tapu portalından alınan ve örneği "RAPOR EKLERİ" bölümünde sunulan TAKBİS belgelerine göre taşınmazların tapu kayıt bilgileri aşağıdaki gibidir.

TAKBİS BİLGİLERİ		
İl	İstanbul	
İlçe	Beşiktaş	
Mahalle	Dikilitaş	
Mevkii	--	
Pafta No	55	
Ada / Parsel No	1463 /144	1463 / 155
Kimlik No	24191892	-
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Kat Mülkiyeti
Ana Taşınmaz Yüzölçümü (m ²)	1.349,25 m ²	3.479,24 m ²
Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa	Kargir Blok Apartman
Cilt / Sayfa No	67 / 6536	-
Malik / Hisse Oranı	Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. / Tam	-

3.a.4. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

"RAPOR EKLERİ" bölümünde sunulmuştur.

3.b. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

TKGM Web Tapu portalından alınan ve örneği "RAPOR EKLERİ" bölümünde sunulan TAKBİS belgelerine göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidatın bulunduğu tespit edilmiştir.

TAKYİDAT BİLGİLERİ	
ADA / PARSEL	TAŞINMAZA AİT ŞERH / BEYAN / İRTİFAK BİLGİLERİ
1463 / 144	<ul style="list-style-type: none">Beyan: 6306 Sayılı Kanun Gereği Taraflar Arası Anlaşma Mevcuttur. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereği Taraflar Arası Anlaşma Mevcuttur Beyanı) Tarih / Yevmiye: 14-01-2015 / 346
1463 / 155	<ul style="list-style-type: none">Beyan: Diğer (Konusu: İstanbul 3. Sulh Hukuk Mahkemesi 2010/938 E2012/407 K. ve 12/06/2012 T. sayılı hükmen ifrazına karar verildiğine dair karar dosyadadır.) Tarih: 22/06/2012 Sayı: - (Şablon: Diğer) Tarih / Yevmiye: 25-06-2012 / 6703İrtifak: A M: Bu parsel aleyhine 156 parsel lehine kalorifer boruları geçit irtifak hakkı (Şablon: Geçit Hakkı) Tarih / Yevmiye: 25-05-1965 / 3155İrtifak: M: Bu parsel aleyhine ve aynı ada 156 parsel lehine 1.00 metre genişliğindeki kısımdan kalorifer boruları geçirmek üzere irtifak hakkı. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) Tarih / Yevmiye: 25-05-1965 / 3155
ADA / PARSEL	MÜLKİYET BİLGİLERİ
1463 / 144	<ul style="list-style-type: none">Malik: (SN:8373033) Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. V, Hisse Pay/Payda: 1/1, Edinme Sebebi: Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği Tarih / Yevmiye: 23-06-2022 / 12411

- “Taraflar arası anlaşma mevcuttur” beyanının; riskli yapı tespiti yapıldığı aşamada, hiçbir malik itiraz etmeden ve itiraz süreleri kullanılmadan muvafakat edildiğini belirtmek üzere tapu müdürlüğü tarafından koyulduğu öğrenilmiştir.
- Yol, su kanalı, elektrik vb. hizmet arterlerine lehine konulduğu parselde ulaşım imkanı sağlanması gerektiğini belirten geçit hakkına ilişkin irtifaklar hukuki ve teknik gerekliliklerden kaynaklanan rutin uygulamalar olup gayrimenkullerin devredilmesine engel teşkil etmez.
- Tapu kayıtlarında ana taşınmazlara ilişkin olarak devredilmeye engel teşkil edecek herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Rapor kapsamı itibarıyla 1463 ada, 155 parsel üzerinde bulunan bağımsız bölümlere ilişkin takyidatlar dikkate alınmamıştır.
- Sonuç olarak; tapu kayıtlarında kısıtlayıcı takyidat (1463 Ada 155 Parsel için) bulunmaması koşuluyla taşınmazların devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmadığı değerlendirilmektedir.
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına (GYO) ilişkin değerlendirme Madde 6.h.’de ayrıca yapılmıştır.

3.c. Gayrimenkule İlişkin Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı Değişikliği, Kamulaştırma vb.) Dair Bilgi

3.c.1. Tapu Kayıtlarına Göre Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

TKGM Web Tapu portalından alınan TAKBİS belgesine göre; 23.06.2022 tarih ve 12411 yevmiye numarası ile 1463 Ada Parselin Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. adına tapu tescili yapılmış, son üç yıl içerisinde alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.c.2. Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Son Üç Yıllık Dönemde Meydana Gelen Değişiklikler

- TKGM Web Tapu portalından alınan TAKBİS belgesi, Beşiktaş Belediyesi ve müşteriden alınan bilgilere göre; 1463 Ada Parselin hukuki durumunda, unvan değişikliği nedeniyle Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. adına tescili dışında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

- Beşiktaş Belediyesi E-İmar uygulamasından alınan ve İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde teyit edilen, örneği “Rapor Ekleri” bölümünde sunulan 09.08.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beşiktaş-Dikilitaş-Balmumcu Uygulama İmar Planı ve plan notu tadilleri kapsamında;
 - 1463 Ada 144 parsel; H: 27.50 m, E=2.00, ayırık nizam yapılaşma koşullarında “Konut” alanında,
 - 1463 Ada 155 parsel; H: 27.50 m, E=2.00, ayırık nizam yapılaşma koşullarında “Ticaret + Hizmet” alanında kalmaktadır.
- Plan notlarında;
 - Planlama alanlarında mimari olarak daha uygun çözümlerin getirilmesi için imar planında verilen adetlerin değişmemesi koşuluyla; 27,50 m yükseklik verilen alanlarda 32,00 m (9 kat) uygulanabileceği,
 - Kot altındaki bodrum katlarda yapılacak olan otopark, sığınak vb. ortak alanların toplam inşaat alanına dahil olmadığı,
 - Tevhid yapılabileceği, tevhid sonucu 3.000 m² şartını sağlayarak oluşan yeni parsellerde, %25 iskana esas inşaat alanı artışı sağlanacağı belirtilmektedir.

3.e. Gayrimenkule İlişkin Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

--

3.f. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) İlişkin Bilgiler

TKGM Web Tapu portalından alınan TAKBİS belgesi ve müşteriden edinilen bilgilere göre, değerlemeye konu taşınmazlar için düzenlenmiş bir satış vaadi, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır.

3.g. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığı ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

TAŞINMAZ İÇİN ALINAN İZİN BELGELERİ (1463 ADA 144 PARSEL)	
YAPI RUHSATI	<ul style="list-style-type: none">01.11.2024 tarih ve 173857 no.lu “Yeni” Yapı Ruhsatı: 4-C yapı sınıfı, 1 adet ofis/işyeri, 45 adet mesken olmak üzere toplam 46 bağımsız bölüm, yol kotu altı 4 kat, yol kotu üstü 9 kat olmak üzere toplam 13 kat ve toplam 7.738,18 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir.01.11.2024 tarih ve 173857/i no.lu “İksa” Yapı Ruhsatı: 2-A yapı sınıfı, bina dışı yapı, toplam 2.500,00 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir.
AÇIKLAMA	Yapı ruhsatı alınmış olmasına rağmen inşaat faaliyetleri başlamamış, başlama tarihi belirlenmemiştir. Gerçekleştirilmesi planlanan projeye ilişkin gerekli izinler henüz alınmamıştır.

3.h. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

--

3.i. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, 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

Raporumuzda, planlanan kat karşılığı inşaat projesine yönelik pazar koşullarına uygun paylaşım oranları Madde 5.d.4.1.’de sunulan taslak proje bilgileri esas alınarak tespit edilmiştir. Farklı bir proje uygulanması ya da mevcut projede değişiklik yapılması durumunda takdir edilen proje değerleri ve paylaşım oranları farklı olacaktır.

3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

--

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Buna İlişkin Veriler

4.a.1. Marmara Bölgesi

Türkiye'nin kuzeybatı köşesinde yer alan Marmara Bölgesi coğrafi konumu itibarı ile Asya ile Avrupa'yı birbirine bağlayan bir köprü özelliğine sahiptir. Yaklaşık 67.000 km² yüzölçümü ile Türkiye'nin %8,5'ini kaplar. Bir iç deniz özelliğine sahip Marmara Denizi bölgenin tam ortasında yaklaşık 11.000 km² alan kaplar. Nüfus ve nüfus yoğunluğu, göç alması nedeniyle çok yüksektir. TÜİK tarafından açıklanan 2022 yılı nüfus sayımı verilerine göre bölgenin nüfusu 26.650.405 tir.

Marmara Bölgesi'nde sanayi, ticaret, turizm ve tarım gelişmiştir. Sanayi bakımından en gelişmiş şehirleri İstanbul, Kocaeli ve Bursa olmakla birlikte bölgenin tamamında yaygın sanayi faaliyetleri vardır. Otomotiv ve otomotiv yedek parçası, çeşitli metal ürünler, işlenmiş gıda, dokuma, hazır giyim, çimento, kimya, kâğıt, petrokimya ürünleri ve beyaz eşya başlıca sanayi ürünleri olarak sayılabilir. Türkiye sanayi üretiminin yaklaşık 1/3'ünden fazlasını karşılayan Marmara Bölgesi enerji tüketiminin de yine yaklaşık 1/3'ünü yapar. Bölge turizm geliri açısından da yaklaşık %48 ile ilk sırada yer alır.

Yedi coğrafi bölge içinde yükseltisi en az olan bölgedir. Ekili-dikili arazi oranı %30'dur. Ekili alanların yaklaşık yarısında buğday yetiştirilmekte olup; şekerpancarı, mısır ve ayçiçeği yetiştirilen diğer başlıca tarım ürünleridir. Türkiye'nin ayçiçeği üretiminin yaklaşık %73'ünü, mısır üretiminin ise yaklaşık %30'unu gerçekleştirir. Bağcılık da hayli gelişmiş olup Tekirdağ, Şarköy, Mürefte, Avşa ve Bozcaada üzüm ve şarapları meşhurdur. Ormanlık alan oranı %11,5'tir. Kümes hayvancılığı ve ipek böcekçiliği yaygındır.

4.a.2. İstanbul İli

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir.

Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebelidir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi olmuştur. Cumhuriyet dönemi öncesinde egemenliği altında olduğu devletlere yüzlerce yıl başkentlik yapan İstanbul, 13 Ekim 1923 tarihinde başkent Ankara'ya taşınmasıyla bu özelliğini yitirmiş; ancak ülkenin ticaret, sanayi, ulaşım, turizm, eğitim, kültür ve sanat merkezi olmaya devam etmiştir.

İstanbul ekonomik, tarihî ve sosyo-kültürel açıdan gerek Türkiye'nin gerekse dünyanın önde gelen şehirlerden biridir. Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, jeopolitik önemi oldukça yüksektir. İstanbul, "CEOWORLD Magazine'de 12 Mayıs 2025 tarihinde yayımlanan ve dört ekonomik ve bir politik gösterge/kriter açısından dünya şehirlerini inceleyen "Dünyanın Ekonomik Açısından En Etkili Şehirleri – World's Most Economically Influential Cities, 2025" raporuna göre 20. sırada yer almaktadır.¹ Nüfus açısından ise "World Population Review"e göre Avrupa'da 1., dünyada 15. sırada yer aldığı görülmektedir.²

¹ <https://ceoworld.biz/2025/05/12/ranked-worlds-most-economically-influential-cities-2025/>

² <https://worldpopulationreview.com/cities>

World's Most Economically Influential Cities, 2025

Rank	City	Country	Score
1	London	UK	85.498
2	New York	US	83.496
3	Tokyo	Japan	82.598
4	Paris	France	81.656
5	Singapore	Singapore	80.662
6	Berlin	Germany	79.908
7	Shanghai	China	79.168
8	Brussels	Belgium	77.782
9	New Delhi	India	77.058
10	Toronto	Canada	76.906
11	Washington DC	US	76.324
12	Moscow	Russia	75.946
13	Sydney	Australia	75.38
14	Dubai	United Arab Emirates	74.972
15	Riyadh	Saudi Arabia	74.546
16	Tel Aviv	Israel	74.336
17	Zurich	Switzerland	74.03
18	Sao Paulo	Brazil	73.558
19	Amsterdam	Netherlands	73.264
20	Istanbul	Turkey	72.982

Indices - Göstergeler

1. Economic Power (overall economic activity) – Ekonomik Güç
2. Financial Clout (strength of a city's finance and banking industries) – Finansal Etki
3. People and Political (political and demographic influence) – Politik ve Demografik Etki
4. Quality of Life (productivity, infrastructure, quality of life, equity and social inclusion and environmental sustainability) – Yaşam Kalitesi
5. Competitiveness (business activity, human capital, cultural experience, and political engagement) - Rekabet

Beşiktaş, dünyanın tarih ve kültür merkezi olan İstanbul'un merkezi ilçelerinden olup, Osmanlı döneminde hem hanedan mensuplarının ve yüksek devlet görevlilerinin hem de sıradan halkın yaşadığı bir semt olması nedeniyle çok çeşitli yapı tiplerinin bir arada görüldüğü yer olmuştur. Bu çeşitlilik Beşiktaş semtine ayrı bir güzellik katmıştır.

Eski yerleşimden günümüze uzanan süreçte Beşiktaş'ın semtleri kıyı ve iç bölgeler şeklinde iki ana ekseninde gelişmiştir. Beşiktaş - Ortaköy, Kuruçeşme - Arnavutköy ve Bebek gibi tarihsel çekirdeğini oluşturan semtler kıyı bölgelerini, 19. Yüzyılda Yıldız çevresinden başlayarak yoğunlaşan art bölge sayılabilecek Levent, Etiler gibi bugün Beşiktaş'ın en kalabalık semtleri ise iç bölgelerini oluşturmaktadır.

İlçe; Dolmabahçe Sarayı, Çırağan Sarayı, Yıldız Sarayı, Resim Heykel Müzesi ve Deniz Müzesi olmak üzere zengin müzeleri, modern kültür merkezlerine ve sanat galerilerine sahiptir.

Beşiktaş, tarihi boyunca eğitim ve kültür alanına birçok ünlü kişi kazandırmış olup; bu isimlerden bazıları Barbaros Hayrettin Paşa, Süleyman Paşa, Nedim, Abdülhak Hamid Tarhan, Mehmet Bin Durmuş (Gazali), Tuzcu Baba, Baltacı Mehmet Paşa, Ahmet Vefik Paşa, İsmail Hakkı Altınbezer, Fevzi Çakmak, Faruk Nafiz Çamlıbel, Refik Erduran, Abdülhak Şinasi Hisar, Orhan Veli Kanık ve Behçet Necatigil'dir.

Beşiktaş İlçesi, günümüzde ilköğretim, lise, üniversite ve eğitim kurumları ile diğer ilçelerden farklılık arz eder. Sınırları içinde ülkenin ve Avrupa'nın en saygın eğitim kurumlarını barındırmakta olup, bir bakıma Özel Öğretim Kurumlarının da merkezi niteliğindedir.⁵

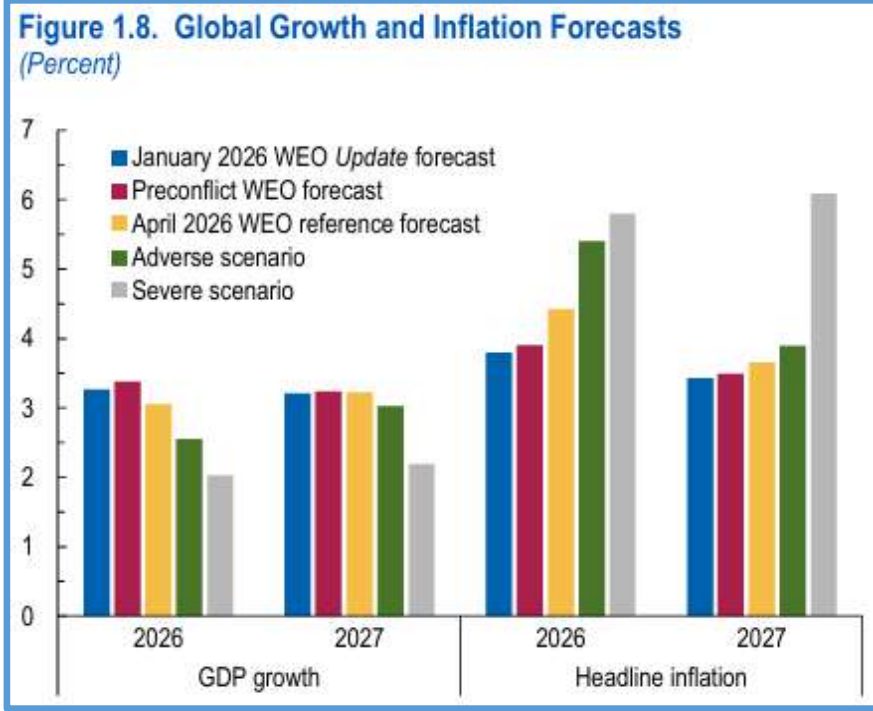
4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

4.b.1. Küresel Ekonomik Durum

- Dünya ekonomisi Covid – 19 salgın sürecinin ardından toparlanmaya başlamış olsa da bunun yavaş ve dengesiz bir şekilde devam ettiği görülmektedir. Kronikleşen enflasyonla mücadele amacıyla başta FED olmak üzere büyük merkez bankalarının attığı parasal sıkılaştırma adımları kısmen gevşetilmekle birlikte, yükselen ticaret bariyerleri ve çatışmaların büyüme üzerindeki olumsuz etkileri hissedilmeye devam etmektedir.
- Uluslararası Para Fonu (International Monetary Fund – IMF) Nisan 2026'da "Global Economy in the Shadow of War – Savaşın Gölgesinde Küresel Ekonomi" başlığıyla yayımladığı "World Economic Outlook - Dünya Ekonomik Görünümü" raporunda⁶;
 - Küresel ekonominin, Orta Doğuda patlak veren savaş nedeniyle önemli bir sınama ile karşı karşıya kaldığını belirterek, küresel büyüme tahminini; çatışmanın sınırlı kalacağı varsayımı altında sırasıyla 2026 ve 2027 yılları için; %3,1 ve %3,2 olarak açıklanmış, aşağı yönlü risklerin ekonomik görünümü domine ettiğini, daha uzun ya da daha geniş çaplı çatışmalar ve ticari gerilimler gibi faktörlerin büyümeyi önemli ölçüde zayıflatabileceği ve finansal piyasaları istikrarsızlaştırabileceğini belirtmiştir.
 - Ülke bazında büyüme öngörülerinin paylaşıldığı bölümde, aralarında Türkiye'nin de yer aldığı gelişmekte olan Avrupa ülkeleri için öngörülen büyüme oranı, 2026 yılı için; %2,0, 2027 yılı için; %2,1, Türkiye için öngörülen büyüme oranı ise; 2026 yılı için %3,4, 2027 yılı için %3,5 olarak açıklanmış, yüksek petrol ve doğalgaz fiyatlarına vurgu yapılmıştır.
 - Raporun enflasyon öngörülerine yer verilen bölümünde küresel enflasyonda daha önce yaşanan düşüş trendinin yavaşlayacağı belirtilerek, 2026 yılında %4,4'e yükseleceği, ardından 2027 yılında %3,7'ye gerileyeceği öngörülmüştür. 2026 yılında beklenen önemli ölçüdeki artış yüksek enerji ve gıda fiyatlarının etkisini yansıtmaktadır.
 - Ülke bazında enflasyon öngörülerinin paylaşıldığı bölümde, aralarında Türkiye'nin de yer aldığı gelişmekte olan Avrupa ülkeleri için öngörülen enflasyon oranı, 2026 yılı için; %10,5, 2027 yılı için; %8,2, Türkiye için öngörülen enflasyon oranı ise; 2026 yılı için %28,6, 2027 yılı için %21,4 olarak açıklanmıştır.
 - Raporda büyüme ve enflasyon öngörülerine ilişkin alternatif senaryolara yer verilmiş, bu alternatif senaryolar da daha çok olumsuz yönde gelişmelere işaret etmiştir.

⁵ Beşiktaş Kaymaklığı: <http://www.besiktas.gov.tr/sosyo--kulturel-durum>

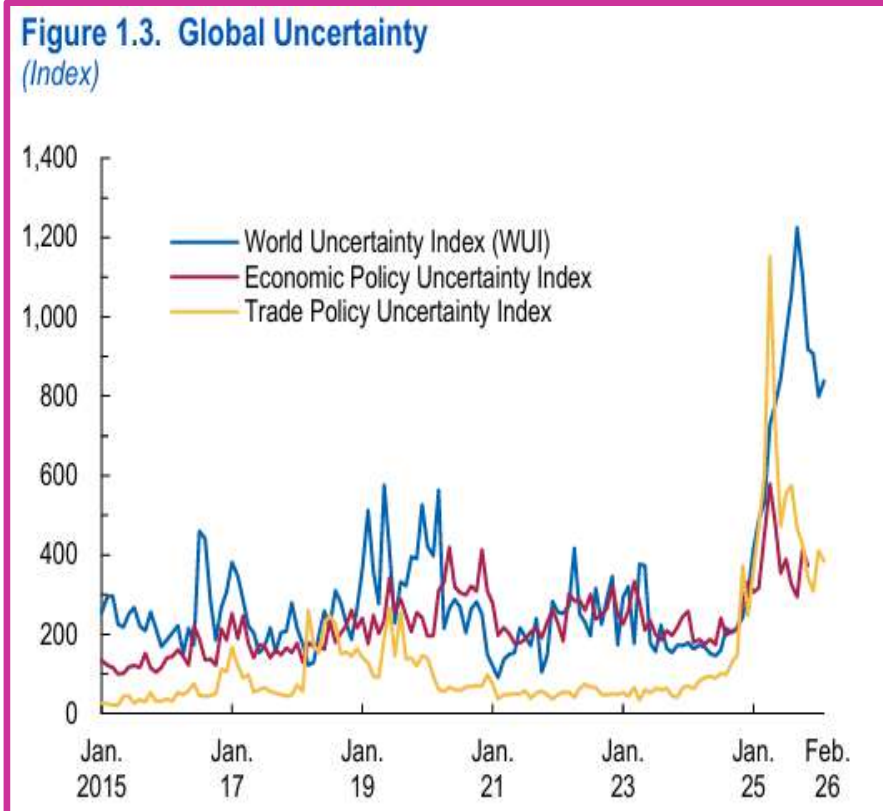
⁶ World Economic Outlook - Global Economy in the Shadow of War, 2026 April: <https://www.imf.org/en/publications/weo/issues/2026/04/14/world-economic-outlook-april-2026>



o Soldaki grafik; 2026 ve 2027 yılları için; küresel büyümede gerilemeye, küresel enflasyonda ise artışa işaret etmekte, olası alternatif senaryoların da olumsuz yönde beklendiği görülmektedir.

o Raporda gerek genel olarak küresel belirsizliğin gerekse ekonomi ve ticaret politikalarına ilişkin belirsizliklerin 2025 yılında tarihi yüksek seviyelerden aşağı yönlü bir trend izledikten sonra 2026 yılında yönünü tekrar yukarı çevirdiğine dikkat çekilerek, söz konusu belirsizliklerin artan jeopolitik gerilimlerle birlikte büyümede aşağı yönlü riskleri arttırmakta olduğu belirtilmiştir.

o Yapay zekâ kullanımının yaygınlaşmasına bağlı olarak sağlanan verimlilik artışlarına vurgu yapılan raporda, teknolojik transformasyonun dengeli bir büyüme sağlayabilmesi için doğru politikaların uygulanmasının kritik önem taşıdığı vurgulanmıştır.



o Yandaki grafikte; gerek genel olarak küresel belirsizliğin gerekse ekonomi ve ticaret politikalarına ilişkin belirsizliklerin 2025 yılında tarihi yüksek seviyelerden aşağı yönlü bir trend izledikten sonra 2026 yılında yönünü tekrar yukarı çevirdiği görülmektedir.

- Dünya Bankası (The World Bank), Ocak 2025 tarihinde yayımlanan “Global Economic Prospects - Küresel Ekonomik Beklentiler”⁷ raporunda; küresel büyümenin, hedeflere yakınsayan enflasyon ve ekonomik faaliyetleri destekleyen parasal genişlemeyle birlikte dengeye kavuşmakta olduğu ve bunun küresel ölçekte büyümenin; 2025 ve 2026 yıllarında yıllık %2,7’ye yükselmesine yol açacağı öngörüsünde bulunmuş, ancak küresel büyümeye ilişkin söz konusu denge hala pandemi öncesi seviyenin altında olduğuna vurgu yapmıştır.
 - Kurum; aralarında Türkiye’nin de bulunduğu gelişmekte olan pazarlar ve gelişmekte olan ekonomiler (Emerging Market and Developing Economies – EMDEs) için 2025 ve 2026 yılları büyüme tahminini ise yıllık %4 olarak açıklamıştır.
 - IMF raporuna benzer risklere yer verilen Dünya Bankası raporunda, özellikle gelişmekte olan ekonomilerin ayrıca iklim değişikliği ve doğal afetler gibi iki önemli sınıma ile karşı karşıya olduğuna işaret edilmiştir.
- İran ve İsrail arasındaki savaş, Hürmüz Boğazı ve Kızıldeniz’de ticari gemilere yapılan saldırılar enflasyona ilişkin açmaz olasılığını arttırmaktadır. Bu durum, önce enerji fiyatlarında zirvelerin görülmesine, ardından artışların diğer emtia fiyatlarına yayılmasına, jeopolitik ve ekonomik belirsizliklerin yükselmesine ve sonuç olarak da büyümenin daha da zayıflamasına yol açabilecektir.
- İran, İsrail, Filistin, Lübnan ve Suriye’de yaşanan gelişmeler de yakından takip edilmekte son dönemde ülkemizin de bulunduğu bölgede gerilim ve çatışmaların artmakta olduğu gözlemlenmektedir.
- IMF ve Dünya Bankası raporlarında belirtilen risklerin tamamının Türkiye ekonomisi için de geçerli olduğunu söylemek mümkündür. Özellikle yüksek enflasyon, yüksek borç seviyesi ve yüksek fonlama maliyetleri ülke ekonomisinin kırılganlığını arttırmakta, büyüme beklentilerini ise azaltmaktadır. Bu nedenle ülkemize yönelik büyüme beklentileri bölge ortalamalarının altında, enflasyon beklentileri ise gerek bölge gerekse dünya ortalamasının üstünde seyretmektedir.
- 2024 yılı ikinci yarısından itibaren enflasyon eğiliminde kısmi azalma görülmekle birlikte, 2026 yılı başından itibaren beklentilerin tekrar olumsuzla dönmekte olduğu, 2026 ve sonrası için T.C. Merkez Bankası tarafından öngörülen hedeflerin tutturulmasının zor olacağı değerlendirilmektedir. Nitekim TCMB tarafından Şubat 2026’da yayımlanan Enflasyon Raporu’nda 2026 yılsonu tahmini %16 olarak korunmakla birlikte, tahmin aralığı %13-19’dan %15-21’e revize edilmiş, böylece örtülü bir şekilde olsa da enflasyonda yukarı yönlü eğilime işaret edilmiştir.⁸ Mevcut siyasal ve ekonomik konjonktür koşulları altında tarafımızca müteakip dönemde yine yukarı yönlü revizyonların yapılabileceği değerlendirilmektedir.

4.b.2. İstanbul’un Ekonomik Görünümü

İstanbul, güçlü ulaşım altyapısı ve stratejik konumu sayesinde Türkiye’nin dış ticaret ve finans merkezi konumundadır. Haydarpaşa ve Ambarlı limanları ile İstanbul Havalimanı, şehrin küresel ticaret ağlarına entegrasyonunu güçlendirmekte; geniş uçuş ağı ve lojistik imkânları uluslararası yatırımcılar açısından önemli avantajlar sağlamaktadır.⁹

2025 yılı verileri dikkate alındığında İstanbul, Türkiye ekonomisinin en büyük üretim merkezi olma konumunu sürdürmektedir. TÜİK tarafından açıklanan il bazlı en güncel verilere göre, 2024 yılında İstanbul 13 trilyon 10 milyar TL GSYH ile Türkiye ekonomisinden %29,2 pay alarak ilk sırada yer almıştır.¹⁰

Kişi başına GSYH açısından da İstanbul, 802 bin 669 TL ile Türkiye’de ilk sırada yer almakta, bu durum şehrin ekonomik üretkenlik ve katma değer yaratma kapasitesinin yüksekliğini ortaya koymaktadır. Bu büyüklük, İstanbul’un yalnızca ulusal ölçekte değil, küresel ölçekte de önemli bir ekonomik merkez olma niteliğini sürdürdüğünü göstermektedir.¹¹

⁷ Global Economic Prospects, January 2025:

<https://openknowledge.worldbank.org/server/api/core/bitstreams/e463cf9f-a07e-4848-bf7b-316515429b5d/content>

⁸ Enflasyon Raporu 2026 – I, 12 Şubat 2026:

https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/aae8a29d-4373-4ee1-a092-d01719cca048/enf26_i_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-aae8a29d-4373-4ee1-a092-d01719cca048-pNhZr1p

⁹ <https://www.istka.org.tr/media/133574/2024-2028-%C4%B0istanbul-b%C3%B6lge-plan%C4%B1-ek-1-mevcut-durum-analizi-taslak.pdf>

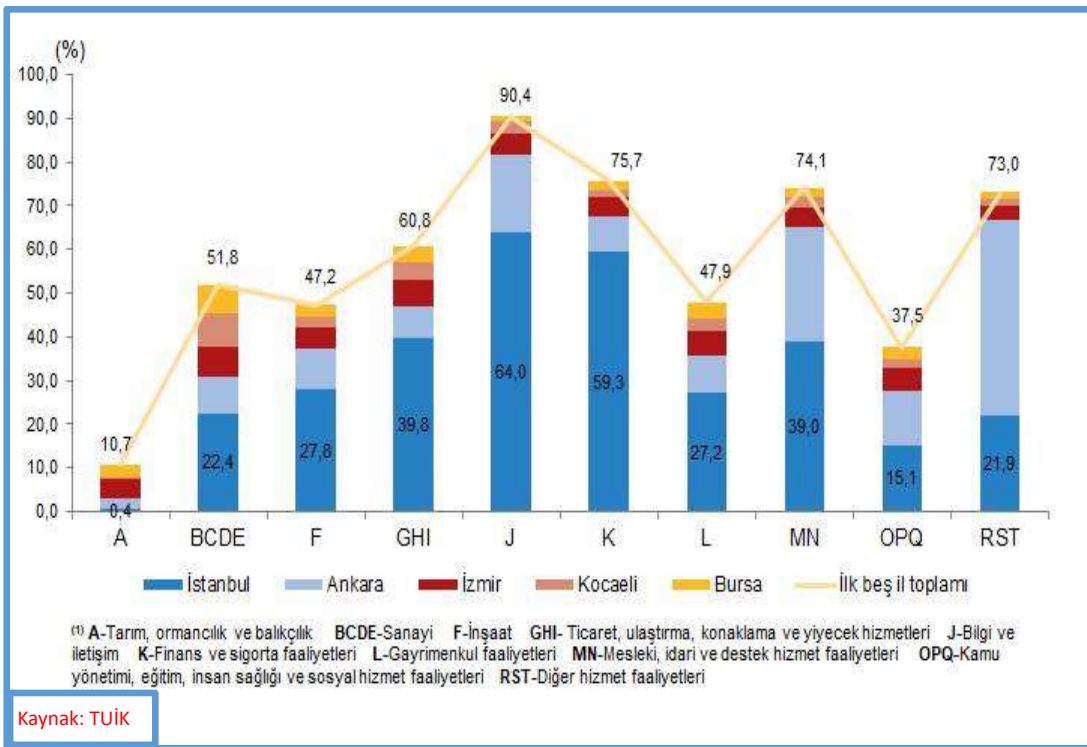
¹⁰ https://bigpara.hurriyet.com.tr/haberler/ekonomi-haberleri/gsyhde-istanbul-kendi-rekorunu-kirdi_ID1621836/

¹¹ https://bigpara.hurriyet.com.tr/haberler/ekonomi-haberleri/gsyhde-istanbul-kendi-rekorunu-kirdi_ID1621836/

Türkiye'yi ziyaret eden her 100 turistten 35'i İstanbul'u tercih etmektedir. İstanbul Sanayi Odası verilerine göre Türkiye sanayi üretiminin her yıl ortalama 1/3'ü İstanbul'da gerçekleştirilmektedir. İstanbul Türkiye'nin sanayi, finans ve turizm başkenti konumundadır.

2024 yılı verilerine göre İstanbul ekonomisinde en büyük payı %33,9 ile ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmetleri sektörü alırken, bu faaliyet grubunun Türkiye geneli içindeki payı %39,8 olarak gerçekleşmiştir. Sanayi sektörü %15,1 pay ile ikinci, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %7,2 pay ile üçüncü sırada yer almaktadır.

İstanbul, tarım ve diğer hizmet faaliyetleri dışında kalan tüm sektörlerde Türkiye genelinde en yüksek paya sahip olup; özellikle bilgi ve iletişim (%64,0) ile finans ve sigorta (%59,3) alanlarında belirgin bir yoğunlaşma göstermektedir. Ayrıca ticaret ve hizmetler (%39,8), mesleki hizmetler (%39,0) ve inşaat (%27,8) sektörlerinde de ülke ekonomisi içinde lider konumunu sürdürmektedir.



Finansal altyapısı, yatırım olanakları ve rekabetçi ekonomik yapısı sayesinde İstanbul, Türkiye ekonomisinin büyümesinde sürükleyici rol üstlenmekte; aynı zamanda ülkenin küresel ekonomi ile entegrasyonunda belirleyici bir merkez olarak öne çıkmaktadır.

4.b.3. İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

İnşaat ve gayrimenkul sektörü, 2024 yılı itibarıyla yeniden güçlü bir büyüme sürecine girmiştir. Özellikle deprem sonrası yeniden inşa faaliyetleri, kentsel dönüşüm projeleri ve kamu yatırımları sektörün büyümesinde belirleyici olmuştur. Türkiye İMSAD raporlarına göre, 2024 yılında inşaat sektörü tüm çeyreklerde genel ekonominin üzerinde büyüme göstermiş ve yıl genelinde güçlü bir performans sergilemiştir.¹²

2025 yılında ise inşaat ve gayrimenkul sektöründe büyüme eğilimi devam etmekle birlikte daha dengeli bir görünüme kavuşmuştur. Garanti BBVA Yatırım raporuna göre, 2025 yılında ekonomik büyüme büyük ölçüde iç talep kaynaklı gerçekleşmiş, sıkı para politikası ve yüksek faiz ortamı özellikle konut talebi ve özel sektör yatırımları üzerinde sınırlayıcı bir etki yaratmıştır. Bu çerçevede inşaat sektörü büyümesini sürdürürken, büyümenin önemli ölçüde kamu yatırımları, kentsel dönüşüm projeleri ve deprem sonrası yeniden inşa faaliyetleri tarafından desteklendiği görülmektedir.¹³

¹² <https://www.santiye.com.tr/i-nsaat-sektoru-yuzde-9-3-buyudu-fakat-bu-buyume-malzeme-uretimine-yansimadi-talep-stoklardan-karsilandi?>

¹³ <https://www.garantibbvayatirim.com.tr/medium/ResearchReports-Constant-63398.vsf>

Sektörel Büyüme	Yıllık Değişim					
	1Ç25	2Ç25	3Ç25	4Ç25	2025	2024
Tarım	-0,1%	-5,0%	-12,4%	-7,2%	-8,8%	5,1%
Sanayi	-1,5%	6,1%	6,5%	0,9%	2,9%	0,2%
İmalat sanayi	-2,3%	7,0%	7,6%	0,9%	3,1%	-0,5%
İnşaat	8,5%	11,3%	14,1%	8,6%	10,8%	9,9%
Hizmetler	1,6%	5,9%	6,5%	4,2%	4,6%	3,4%
Bilgi ve iletişim	5,7%	7,0%	10,1%	8,9%	8,0%	3,8%
Finans ve sigorta	-1,1%	2,1%	11,1%	4,1%	3,8%	4,3%
Gayrimenkul	1,2%	1,7%	4,3%	3,5%	2,7%	4,6%
Mesleki, idari ve destek hizmet	2,3%	5,6%	4,5%	3,7%	4,0%	3,5%
Kamu yönetimi, eğitim vs.	1,1%	-1,6%	2,4%	1,7%	1,0%	1,3%
Diğer hizmet	4,3%	2,2%	7,2%	3,8%	4,3%	1,1%
Sektörler toplamı	2,2%	4,9%	3,1%	2,6%	3,2%	2,9%
Gayrisafi yurtiçi hasıla	2,5%	4,7%	3,8%	3,4%	3,6%	3,3%

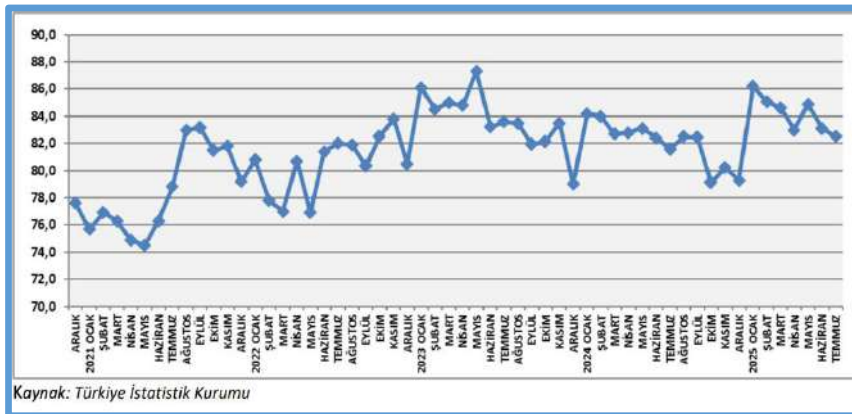
* Kaynak: TÜİK, Garanti BBVA Yatırım

Gayrimenkul tarafında ise yüksek finansman maliyetlerine rağmen, arzın sınırlı kalması ve enflasyonist ortamda taşınmazın yatırım aracı olarak tercih edilmesi, fiyatların nominal olarak artış eğilimini sürdürmesine neden olmuştur. Buna karşın krediye erişimin zorlaşması ve yüksek faiz oranları, özellikle ipotekli satışlar başta olmak üzere talep kompozisyonunda zayıflamaya yol açmıştır.



TÜİK tarafından yayımlanan 2026 yılı verilerine göre, inşaat maliyet endeksi yıllık bazda %25,72 oranında artarken aylık artış %1,51 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu veriler, önceki yıllara kıyasla maliyet artış hızında belirgin bir yavaşlama yaşandığını göstermektedir.

2025 yılı itibarıyla inşaat ve gayrimenkul sektöründe üretim ve satış tarafında güçlü bir performans gözlenirken, öncü göstergelerde temkinli bir görünüm dikkat çekmektedir. Yeni alınan inşaat siparişleri üç aylık toparlanma sonrası yeniden düşüş eğilimine girmiş ve Ağustos ayında 1,3 puan gerileyerek zayıf seyrini sürdürmüştür. Faiz indirimlerinin henüz siparişler üzerinde belirgin bir etkisi görülmezken, deprem bölgesindeki yeni işlerin büyük ölçüde tamamlanma aşamasına gelmesi de bu düşüşte etkili olmuştur.¹⁴



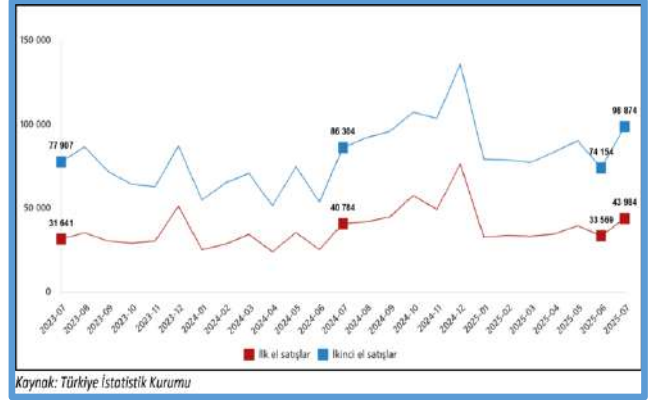
Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

¹⁴ https://imsad.org/Uploads/Files/Turkiye_IMSAD_Aylik_Sektor_Raporu_AGUSTOS2025.pdf

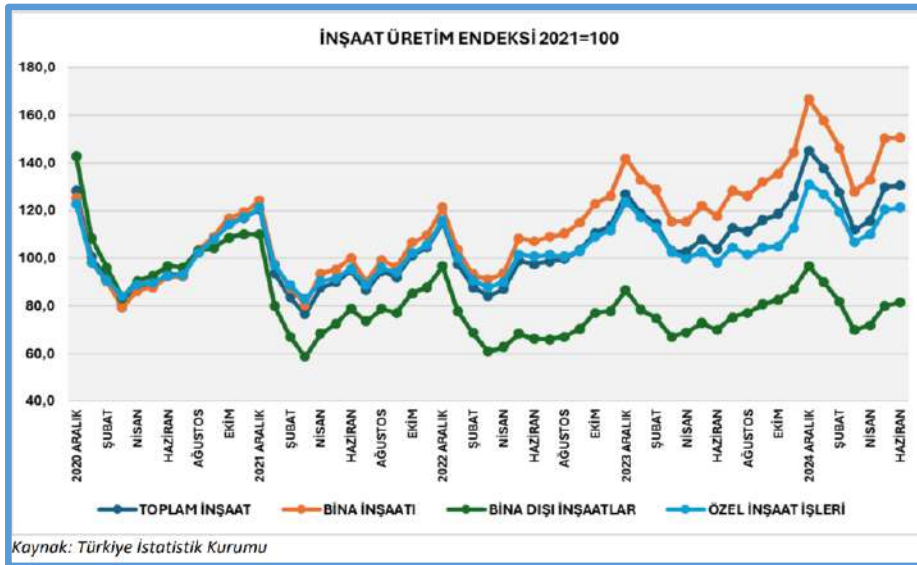
Buna karşın konut satışlarında belirgin bir canlanma yaşanmaktadır. 2025 yılı Temmuz ayında konut satışları yıllık bazda %12,4 artarak 142.858 adet, Ocak-temmuz döneminde ise %24,2 artışla 834.751 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu artışta, alternatif yatırım araçlarının yüksek getirisine bağlı oluşan servet etkisi ve ertelenmiş talebin devreye girmesi belirleyici olmuştur. Satış artışının özellikle ikinci el konutlarda (%14,6 artış) daha güçlü olduğu, yeni konut satışlarının ise daha sınırlı (%7,8 artış) bir toparlanma gösterdiği görülmektedir.¹⁵

DÖNEM	2023		2024		2025	
	İlk El	İkinci El	İlk El	İkinci El	İlk El	İkinci El
OCAK	27.532	70.176	25.263	55.045	32.785	79.388
ŞUBAT	23.476	56.555	28.594	65.308	33.784	79.034
MART	32.899	72.577	34.399	70.995	33.307	77.488
NİSAN	26.952	58.700	24.085	51.484	34.633	83.726
MAYIS	34.413	78.863	35.558	75.030	39.546	90.479
HAZİRAN	25.886	57.750	25.425	53.888	33.569	74.154
TEMMUZ	31.641	77.907	40.784	86.304	43.984	98.874
AĞUSTOS	35.310	87.781	41.913	92.242		
EYLÜL	30.488	72.168	44.858	96.061		
EKİM	29.230	64.531	57.679	107.459		
KASIM	30.472	63.042	49.274	103.740		
ARALIK	51.243	87.334	76.629	136.008		
TOPLAM	379.542	846.384	484.461	993.564		

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu



2025 yılı Haziran ayı itibarıyla TÜİK verilerine göre inşaat üretim endeksi yıllık bazda %24,9 artış göstermiş olup, sektör güçlü bir büyüme performansı sergilemiştir. Alt sektörler incelendiğinde, büyümenin özellikle bina inşaatı (%28,0) kaynaklı olduğu; bina dışı yapılar (%16,8) ve özel inşaat faaliyetlerinin (%23,6) da önemli katkı sunduğu görülmektedir.¹⁶



2026 yılına yönelik beklentiler değerlendirildiğinde, sektörün 2025 yılında ulaşılan yüksek büyüme performansının ardından daha dengeli ancak güçlü bir seyir izlemesi beklenmektedir. Uygulanan dezenflasyon politikalarının etkisiyle maliyet artış hızının kademeli olarak yavaşlaması, buna karşılık gayrimenkul fiyat artışlarının gecikmeli olarak bu sürece uyum sağlaması öngörülmektedir. Kısa vadede arzın sınırlı kalması nedeniyle fiyatların maliyetlerin üzerinde artış göstermesi olası olmakla birlikte, orta vadede sektörün daha dengeli bir yapıya kavuşacağı değerlendirilmektedir.

Genel olarak değerlendirildiğinde, 2024–2026 döneminde inşaat ve gayrimenkul sektörü; kamu yatırımları, kentsel dönüşüm ve yeniden inşa faaliyetleri ile desteklenen güçlü bir büyüme süreci yaşamakta, ancak finansman koşulları ve talep dinamikleri sektörün orta vadeli performansı üzerinde belirleyici olmaya devam etmektedir.

¹⁵ https://imsad.org/Uploads/Files/Turkiye_IMSAD_Aylik_Sektor_Raporu_AGUSTOS2025.pdf

¹⁶ https://imsad.org/Uploads/Files/Turkiye_IMSAD_Aylik_Sektor_Raporu_AGUSTOS2025.pdf

4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Yerinde yapılan keşif ve belediyede yapılan incelemeler sırasında herhangi bir güçlükle karşılaşılmamış, değerlendirme işlemi elde edilebilen tüm bilgi, belge ve inceleme sonuçlarına göre tarafsız ve bağımsız bir şekilde yapılmıştır.

4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler

• Olumlu Faktörler

- Merkezi bir konumda yer alması,
- Yakın çevresinde her türlü sosyal donatı alanlarının bulunması,
- Ana ulaşım akslarına yakın olması,
- Her türlü toplu taşıma imkanının bulunması,
- Bölgede yeni proje geliştirilebilecek boş arsa sayısının sınırlı olması.

• Olumsuz Faktörler:

- 2. Derece deprem bölgesinde yer alması.

4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

4.e.1. Gayrimenkulün Genel ve Fiziki Özellikleri

- Değerlemeye konu parseller birlikte değerlendirildiğinde; hafif eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik olarak amorf formdadır.
- Batı ve kuzey cephelerinde imar yolları (Yenidoğan Sokak ve Emirhan Caddesi), diğer cephelerde ise kısmen imar yolu (Barbaros Bulvarı) kısmen komşu parseller ile çevrilidir.
- Toplam yüzölçümü 4.828,49 m² dir.
- İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi 2. derece deprem kuşağında yer almaktadır.¹⁷
- Tarafımızda bulunan tapu ile ilgili bilgilerle, yerinde GPS ile yapılan ölçüm neticesinde değerlemesi yapılan taşınmazların ada/parsel bazında yerinin doğruluğu teyit edilmiş olup **iki parselin yaklaşık orta noktasının koordinatları (N:41° .0568 E:29° .0092)'dir.**

GAYRİMENKULÜN GENEL VE FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	
Konum	Kent içi
Ulaşım	Toplu Taşıma – Özel Araç
Arz-talep	Dengeli
Mülk Değeri	Artıyor
Pazarlama Süresi	6 Ay – 12 Ay
Bölgedeki Yapılaşma Oranı	% 90
Taşınmaza ilişkin kısıtlılık durumu var mı? Varsa açıklayıcı Bilgiler (Sit alanı, İstimlak, Heyelan, Deprem Hasarı vb.)	Beşiktaş Belediyesi ve müşteriden edinilen bilgiler ile tapu kayıtlarının incelenmesi neticesinde değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin herhangi bir kısıtlama olmadığı görülmüştür.

4.e.2. Gayrimenkulün Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

--

¹⁷ <https://www.emlakwebtv.com/istanbul-1-2-3-derece-deprem-bolgeleri-nereler/51968>

4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

--

4.g. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

- **Söz konusu kanun maddesinde;**

"Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26'ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...) ^[19] yapı ruhsatıyesi alınması mecburidir.

Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz.

Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir." hükümleri yer almaktadır.

Parsellerden biri (1463 Ada 155 Parsel) üzerinde kentsel dönüşüm kapsamına alınmış binalar bulunmakla birlikte, analiz "arsa" nitelikli taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projeye ilişkin olarak yapılmıştır.

4.h. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

1463 Ada 155 parsel üzerinde kentsel dönüşüm kapsamına alınmış binalar bulunmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)

5.a.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

- Pazar (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımı Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilen üç temel değerlendirme yaklaşımından biridir. Gayrimenkullerin değerlendirilmesinde uygun ve yeterli veri mevcut olduğunda en sağlıklı sonucu veren sistematik bir yaklaşımdır. Bu yöntemde rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede bu taşınmaz ile ortak özelliklere sahip emsaller (karşılaştırılabilir örnekler) incelenir.
- Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:
 - Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
 - Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
 - Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.
- Aşağıdaki varsayımlara dayanır:
 - Değerlemesi yapılan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
 - Bu pazardaki alıcı ve satıcının gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
 - Gayrimenkulün piyasada makul bir fiyat ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
 - Seçilen emsallerin (karşılaştırılabilir örneklerin) değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip oldukları kabul edilir.
 - Seçilen emsallere (karşılaştırılabilir örneklere) ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo - ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.
- Değerlemeye konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede gerek arsa, gerekse bina olarak yeterli sayıda ve uygun emsal bulunduğundan gerçekleştirilecek projeye yönelik kat karşılığı paylaşım oranının tespit edilmesinde veri olarak kullanılan arsa değeri ile konut ve dükkan birim m² satış fiyatlarının takdir edilmesinde **Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı** kullanılmıştır.

5.a.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

- Gerçekleştirilmesi planlanan kat karşılığı inşaat projesine yönelik pazar koşullarına uygun paylaşım oranlarının tespit edilmesinde veri olarak kullanılan arsa değeri ile konut ve dükkan birim m² satış fiyatlarının takdir edilmesinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Bulunan emsaller, uyumlaştırma tablosunda belirtilen kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlendirilmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş, yanı sıra arşivimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.
- **Gayrimenkul (Arsa) Değeri İçin Emsaller:**
 - KAKS (Kat Alanları Katsayısı - Emsal) ile imar fonksiyonu farklılıkları "Emsal/Yapılaşma Koşulları", ana ulaşım akslarına ve yaya/araç trafiğinin yoğun olduğu merkezlere olan mesafe, bulvar/ana cadde üzerinde ya da ara sokakta bulunması gibi özellikler "konum" kriteri kapsamında değerlendirilmiştir.
 - Küçük alanlı taşınmazların birim m² değerinin büyük alanlı taşınmazlara nazaran daha yüksek olduğu ve varsa hazırlanmış proje/yapı ruhsatı bulunmasının taşınmazlara ilave değer kattığı dikkate alınmıştır.

○ **Emsal 1: GAYRİMENKUL BANKASI – 0 (533) 816 50 22**

Mecidiye Mahallesi, 455/21 parselde bulunan, 760,07 m² alanlı, “konut, KAKS: 0,50, Hmax: 9,50 m” imarlı arsa 330.555.555 TL bedelle satılıktır. %20 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdur. (sahibinden.com ilan no: 1317249702)

○ **Emsal 2: Remax Time – 0 (535) 788 08 09**

Ortaköy Mahallesi, 1382/26 ve 27 parsellerde bulunan, toplam 248,00 m² alanlı, “konut, KAKS: 0,50, Hmax: 6,50 m” imarlı komşu iki parsel birlikte 65.000.000 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdur. (sahibinden.com ilan no: 1314624528)

○ **Emsal 3: Nurettin D. –**

Abbasağa Mahallesi, 331/12 parselde bulunan, 68,90 m² alanlı, “konut, Hmax: 15,50 m” imarlı arsa 27.000.000 TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdur. (sahibinden.com ilan no: 1317405560)

○ **Emsal 4: REMAX PUSULA – 0 (533) 382 95 92**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Abbasağa Mahallesi, 502/19 parselde bulunan, 181,50 m² alanlı, “ticaret + konut, Hmax: 12,50 m” imarlı arsa 76.000.000 TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdur. (sahibinden.com ilan no: 1241750595)

○ **Emsal 5: ÜNAL GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK HİZMETLERİ – 0 (544) 329 24 24**

Cihannüma Mahallesi, 281/1 parselde bulunan, 99,50 m² alanlı “konut, Hmax: 18,50 m” imarlı arsa 50.000.000 TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran avantajlı konumdur. (sahibinden.com ilan no: 1317604331)

● **Proje Tamamlanmış Durum Birim m² Satış Fiyatı İçin Emsaller:**

○ Emsal analizi yapılırken;

▪ Bina yaşına ilişkin düzeltmeler ile malzeme kalitesi ve tadilat/renovasyon gibi uygulamalar “İnşaat/yapı”, ana ulaşım akslarına ve yaya/araç trafiğinin yoğun olduğu merkezlere olan mesafe, bulvar/ana cadde üzerinde ya da ara sokakta bulunması gibi özellikler “konum” kriteri kapsamında değerlendirilmiştir.

▪ Konut/işyeri nitelikli tekil bir apartman/işhanında bulunan konut/işyeri ile kamuoyunda bilinen kurumsal firmalar tarafından gerçekleştirilen nitelikli projelerde yer alan konut/işyeri birim fiyatları arasında fark olacaktır. Bu maksatla gerektiğinde “marka değeri” düzeltmesi uygulanmıştır.

● **Konut (Residence) / Ofis Birim m² Satış Fiyatı İçin Emsaller:**

○ Emsal analizi; gerçekleştirilmesi öngörülen proje kapsamında ortalama birim m² satış fiyatının tespiti maksadıyla yapılmış, bu nedenle benzer nitelikteki konut ve ofis emsalleri incelenmiş, kat düzeltmesi orta kat (5. kat), alan düzeltmesi ortalama konut/ofis alanı (100,00 m²) üzerinden yapılmıştır.

○ **Emsal 1: VERSATIE GAYRİMENKUL ZORLU CENTER – 0 (532) 213 50 49**

Levent Mahallesi’nde, Sapphire projesinde, 12. katta bulunan, 270,00 m² alanlı daire; 67.500.000 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen bina yaşı ~13 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdur. (sahibinden.com ilan no: 1312220831)

○ **Emsal 2: Vaa Gayrimenkul Levent Loft– 0 (533) 687 08 67**

Levent Mahallesi’nde, Levent Loft projesinde, 7. katta bulunan, 150,00 m² alanlı ofis; 44.000.000 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen bina yaşı ~13 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdur. (sahibinden.com ilan no: 1290251664)

○ **Emsal 3: ARTİSTANBUL GAYRİMENKUL ROTANA ZORLU CENTER – 0 (531) 704 20 80**

Dikilitaş Mahallesi’nde, Selenium Twins projesinde, 5. katta bulunan, 236,00 m² alanlı daire; 55.000.000 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~17 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdur. (sahibinden.com ilan no: 1317966836)

○ **Emsal 4: VERSATIE GAYRİMENKUL ZORLU CENTER – 0 (532) 781 48 43**

Dikilitaş Mahallesi'nde, Selenium Twins projesinde, 27. katta bulunan, 240,00 m² alanlı daire; 65.500.000 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~17 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdur. (sahibinden.com ilan no: 1212110879)

○ **Emsal 5: VERSATIE GAYRİMENKUL ZORLU CENTER – 0 (532) 213 50 49**

Dikilitaş Mahallesi'nde, Selenium Twins projesinde, 19. katta bulunan, 276,00 m² alanlı daire; 75.000.000 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~17 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdur. (sahibinden.com ilan no: 1315154278)

○ **Emsal 6: BEYBABA GAYRİMENKUL – 0 (532) 663 97 32**

Nispetiye Mahallesi'nde, 3. katta bulunan, 125,00 m² alanlı daire; 35.600.000 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~1 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdur. (sahibinden.com ilan no: 1242465523)

● **Dükkan Birim m² Satış Fiyatı İçin Emsaller:**

○ Emsal analizi; gerçekleştirilmesi öngörülen proje kapsamında ortalama birim m² satış fiyatının tespiti maksadıyla yapılmış, bu nedenle;

▪ Farklı alanlı emsaller seçilerek alan büyüklüğüne yönelik düzeltme uygulanmamış, ancak varsa ilave tahsisli alanlar dikkate alınmış,

▪ Bodrum katta bulunan alanlar ¼ katsayı ile zemine indirgenmiştir.

○ **Emsal 1: Roni A. – 0 (535) 730 17 00**

Dikilitaş Mahallesi'nde, değerlemeye konu taşınmazla aynı sokakta, zemin katta bulunan, 160,00 m² alanlı dükkan; 37.000.000 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsalin bina yaşı ~28'dir. (sahibinden.com ilan no: 1175256730)

○ **Emsal 2: EKİNOKS GAYRİMENKUL – 0 (534) 790 54 12**

Türkali Mahallesi'nde, zemin katta bulunan, 140,00 m² alanlı, 50 m² tahsisli açık alana sahip dükkan; 55.000.000 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı 30+ olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran avantajlı konumdur. (sahibinden.com ilan no: 1314364429)

○ **Emsal 3: EKO AKADEMİ GAYRİMENKUL. – 0 (530) 874 91 32**

Gayrettepe Mahallesi'nde, zemin katta bulunan, 135,00 m² alanlı (zemin: 120 m², bodrum: 60 m²) dükkan; 27.500.000 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~18 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdur. (sahibinden.com ilan no: 1215359458)

○ **Emsal 4: WEN MERKEZ – 0 (533) 708 23 97**

Cihannüma Mahallesi'nde, zemin katta bulunan, 26,00 m² alanlı, tahsisli açık alana sahip dükkan; 9.350.000 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsalin bina yaşı ~28'dir. (sahibinden.com ilan no: 1302377412)

○ **Emsal 5: REMAX JOKER – 0 (532) 361 08 60**

Teşvikiye Mahallesi'nde, zemin katta bulunan, 118,00 m² alanlı dükkan; 28.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı 30+ olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdur. (sahibinden.com ilan no: 1295909472)

5.a.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

“RAPOR EKLERİ” bölümünde sunulmuştur.

5.a.4. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

- **Gayrimenkul (Arsa) Pazar Değeri**

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU - ARSA							
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5	-	-
Fiyat (TL)	330.555.555	65.000.000	27.000.000	76.000.000	50.000.000	-	-
Alan (m ²)	760,07	248,00	68,90	181,50	99,50	-	-
Pazarlık Payı %	-20%	-5%	-10%	-10%	-10%	-	-
Emsal/Yap.Koşul.%	100%	120%	60%	70%	50%	-	-
Alan %	-3%	-5%	-10%	-8%	-10%	-	-
Konum %	5%	10%	15%	10%	-10%	-	-
Müstakil/Hisseli %	0%	0%	0%	0%	0%	-	-
Proje/Ruhsat %	0%	0%	0%	0%	0%	-	-
Emsal Değer (TL/m ²)	791.521	576.613	607.402	678.347	603.015	-	-
Ortalama (TL/m ²)	~650.000,00						

- **Sonuç olarak; pazar yaklaşımı ile arsa;**

- Birim m² değeri; **650.000,00 TL/m²,**
- Toplam pazar değeri; **3.138.500.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

- **Konut Birim m² Satış Fiyatı**

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU - KONUT/OFİS							
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5	E: 6	-
Fiyat (TL)	67.500.000	44.000.000	55.000.000	65.500.000	75.000.000	35.600.000	-
Alan (m ²)	270,00	150,00	236,00	240,00	276,00	125,00	-
Pazarlık Payı %	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-
İnşaat/Yapı %	10%	10%	13%	13%	13%	0%	-
Alan %	10%	5%	8%	8%	10%	3%	-
Konum %	10%	10%	15%	15%	15%	15%	-
Bulunduğu Kat %	-5%	0%	0%	-15%	-10%	3%	-
Marka Değeri %	0%	0%	0%	0%	0%	10%	-
Emsal Değer (TL/m ²)	300.000,00	352.000,00	305.297,00	316.583,00	334.239,00	358.848,00	-
Ortalama (TL/m ²)	~330.000,00						

- Yapılan inceleme neticesinde; **kat karşılığı paylaşım oranının tespit edilmesinde veri olarak kullanılmak üzere;**

- **Ortalama konut/ofis birim m² satış fiyatı; 330.000,00 TL/m² olarak takdir edilmiştir.**

Dükkan Birim m² Satış Fiyatı

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU - DÜKKAN							
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5	-	-
Fiyat (TL)	37.000.000	55.000.000	27.500.000	9.350.000	28.000.000	-	-
Alan (m ²)	160,00	140,00	135,00	26,00	118,00	-	-
Pazarlık Payı %	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-	-
İnşaat/Yapı %	23%	25%	15%	23%	25%	-	-
Alan %	0%	-10%	0%	-10%	0%	-	-
Konum %	0%	-15%	15%	0%	5%	-	-
Bulunduğu Kat %	0%	0%	0%	0%	0%	-	-
Marka Değeri %	10%	10%	10%	10%	10%	-	-
Emsal Değer (TL/m ²)	296.000,00	412.500,00	275.000,00	424.346,00	320.339,00	-	-
Ortalama (TL/m ²)	~350.000,00						

• Yapılan inceleme neticesinde; **kat karşılığı paylaşım oranının tespit edilmesinde veri olarak kullanılmak üzere;**

- Ortalama dükkan birim m² satış fiyatı; **350.000,00 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)**5.b.1. Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni**

• Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için temel kabul edilir. Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir, Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

• Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından her yıl yayımlanan yapı birim maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, yüklenici firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Bina inşa maliyetlerinden Resmî Gazetede yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvelden istifade edilmek suretiyle uygun oranda aşınma payı düşülür.

• Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgunun toplamından meydana geldiği kabul edilir.

• Özellikle pazar değerinin tespiti maksadıyla kullanılabilecek yeterli sayıda ve uygun özellikte emsal bulunamadığı durumlarda yaygın olarak kullanılan bir yaklaşımdır. Pazar (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımı ile ulaşılan sonuçların uygunluğunun teyidi maksadıyla da kullanılabilir. Ancak analizde kullanılan birim maliyetleri Türkiye geneli için ortalama değerler olduğundan, sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için taşınmazların içinde bulunduğu bölgenin sosyo-ekonomik özellikleri ve piyasa koşulları da dikkate alınarak analiz yapılmalıdır.

• Raporumuzda herhangi bir Maliyet Yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

5.b.2. Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

--

5.b.3. Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

--

5.b.4. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

--

5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)

5.c.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

• Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Bu karşılaştırmalı yaklaşım; değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. İndirgeme oranı, algılanan riskin derecesi, gelecekteki enflasyon beklentisi gibi piyasa beklentileri, alternatif yatırımların umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, finansman koşulları, vergi oranları gibi faktörlere bağlıdır. Bu yaklaşım kapsamındaki başlıca yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk ve genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi),
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı indirgenmiş nakit akışı (Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi),
- Çeşitli opsiyonel fiyatlama modelleri.

• Raporumuzun 5.d.2./3./4. maddelerinde sunulan kat karşılığı paylaşım oranına yönelik analizde; henüz proje detay ve süreçleri kesinleşmediği, ruhsata bağlanmış bir proje bulunmadığı için müşteriden alınan bilgiler doğrultusunda direkt kapitalizasyon yönteminden istifade edilmiştir.

• Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde yıllara sâri proje geliştirme faaliyetleri planlandığı/kesinleştiği takdirde indirgenmiş nakit akışı yönteminin kullanılmasının uygun olabileceği değerlendirilmektedir.

5.c.2. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

--

5.c.3. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Diğer Varsayımlar

--

5.c.4. İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

--

5.c.5. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

--

5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

5.d.1. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

--

5.d.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

• Yapılan piyasa araştırması ve müteahhitler ile yapılan görüşmeler neticesinde, değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı modelleri kullanılan inşaat projelerinde; yüklenici ve arsa sahibi arasındaki paylaşım oranlarının; geliştirilecek projenin süresi, konumu ve özelliklerine bağlı olarak, genellikle “%45 - %55”, “%40 - %60” ya da “%35 - %65” aralığında belirlendiği tespit edilmiştir.

• Raporumuzda gerçekleştirilmesi planlanan kat karşılığı inşaat projesine göre yukarıdaki paylaşım oranı seçenekleri uygulanarak analiz yapılmıştır.

5.d.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

5.d.3.1. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsanın Boş Arazi Değeri

- Değerlemeye konu taşınmazların boş arazi olarak **toplam pazar değeri; 3.138.500.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

5.d.3.2. Gerçekleştirilmesi Planlanan Projenin Tamamlanmış Durum Değeri

Planlanan projeye göre, değerlendirme tarihi itibarıyla **tamamlanmış durum proje net bugünkü değeri; 4.245.120.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

5.d.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

5.d.4.1. Gerçekleştirilecek Projeye İlişkin Veri ve Varsayımlar

• İnşaat Maliyetleri

- Raporumuzda inşaat maliyetinin tespitinde; Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca hazırlanıp 03 Şubat 2026 tarih ve 33157 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan “Mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2026 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri hakkında tebliğ”¹⁸ değerlerinden istifade edilmiş, ancak; tebliğin yayım tarihinden itibaren geçen süre, müşteriden alınan bilgi doğrultusunda kullanılacak malzeme kalitesi, müteahhitler ile yapılan görüşmeler ve arşivimizde yer alan bilgiler dikkate alınarak;

- “IV-B” sınıfında gerçekleştirilmesi öngörülen proje için üstyapı birim inşaat maliyetinin; **60.000,00 TL/m²**,
- İnşaat öncesi yıkım, tahliye, zemin düzenleme ve hafriyat maliyetinin; toplam üst yapı inşaat maliyetinin **%8’i**,
- İnşaat sonrası çevre düzenleme ve peyzaj maliyetinin; toplam üst yapı inşaat maliyetinin **%6’sı**,
- Satış/pazarlama, vergi, harç vb. diğer maliyetlerin toplam üst yapı inşaat maliyetinin **%6’sı** olacağı öngörülmüştür.

- Müşteriden alınan bilgi doğrultusunda, tevhid işlemi yapıldıktan sonra gerçekleştirilecek projenin;
 - 4 bodrum kat + zemin kat (dükkan) + 9 normal kat (konut/ofis)olarak planlandığı,
 - Toplam inşaat alanının (ruhsat alanı); ~25.700 m²,
 - Pazarlanabilir konut alanının; 6.237,00 m²,
 - Pazarlanabilir ofis alanının; 10.287,00 m²,
 - Pazarlanabilir dükkan alanının; 1.836,00 m² olacağı öngörülmüştür.
- Pazar koşullarına uygun risk priminin yüklenici için %20, arsa sahibi için %10 olduğu değerlendirilmiştir.
- Hazırlanan Proje Geliştirme Tablosu aşağıda sunulmuştur.

PROJE GELİŞTİRME TABLOSU			
Tapu Alanı (m ²)	4.828,49	Yapı Maliyet Analizi	
KAKS	2,50	Yapı Sınıfı	4-B
Emsal Alanı (m ²)	12.071,23	Birim Maliyeti (TL/m ²)	60.000,00
Paz. Konut Alanı (m ²)	6.237,00	Toplam Yapı Maliyeti (TL)	1.542.000.000,00
Paz. Ofis Alanı (m ²)	10.287,00	Harici Maliyet Oranı	20%
Paz. Dükkan Alanı (m ²)	1.836,00	Toplam Proje Maliyeti	1.850.400.000,00
Ruhsat Alanı (m ²)	25.700,00	Proje Değeri	
		Kon.Sat.Fiy. (TL/m ²)	330.000,00
		Kon.Sat.Geliri (TL)	2.058.210.000,00
		Ofis Sat.Fiy. (TL/m ²)	330.000,00
		Ofis Sat.Geliri (TL)	3.394.710.000,00
		Dük.Sat.Fiy. (TL/m ²)	350.000,00
		Dük.Sat.Geliri (TL)	642.600.000,00
		Top. Proje Geliri (TL)	6.095.520.000,00

¹⁸ <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2026/02/20260203-4.htm>

5.d.4.2. Proje Nakit Akışları Tablosu

PROJE NAKİT AKIŞ VE PAYLAŞIM TABLOSU				
Yatırım Süreci (Yıl)	-			
Satılabilir Konut Alanı	6.237,00			
Satılabilir Ofis Alanı	10.287,00			
Satılabilir Dükkan alanı	1.836,00			
Toplam Satılabilir Alan	18.360,00			
TOPLAM ARSA PAZAR DEĞERİ	3.138.500.000,00			
YÜKLENİCİ RİSK PRİMİ	20%	ALTERNATİF PAYLAŞIM ORANLARI		
ARSA SAHİBİ RİSK PRİMİ	10%	ALTERNATİF 1	ALTERNATİF 2	ALTERNATİF 3
YÜKLENİCİ PAY ORANI		45%	40%	35%
ARSA SAHİBİ PAY ORANI		55%	60%	65%
DÖNEMLER		1	1	1
NAKİT GİRİŞLERİ (KONUT)				
Satışların Tamamlanma Oranı		100%	100%	100%
Satılan Brüt Alan		6.237,00	6.237,00	6.237,00
Ortalama Birim Satış Fiyatı		330.000,00	330.000,00	330.000,00
Satış Fiyatı Artış Oranı		0%	0%	0%
Konut Satış Geliri		2.058.210.000,00	2.058.210.000,00	2.058.210.000,00
NAKİT GİRİŞLERİ (OFİS)				
Satışların Tamamlanma Oranı		100%	100%	100%
Satılan Brüt Alan		10.287,00	10.287,00	10.287,00
Ortalama Birim Satış Fiyatı		330.000,00	330.000,00	330.000,00
Satış Fiyatı Artış Oranı		0%	0%	0%
Ofis Satış Geliri		3.394.710.000,00	3.394.710.000,00	3.394.710.000,00
NAKİT GİRİŞLERİ (DÜKKAN)				
Satışların Tamamlanma Oranı		100%	100%	100%
Satılan Brüt Alan		1.836,00	1.836,00	1.836,00
Ortalama Birim Satış Fiyatı		350.000,00	350.000,00	350.000,00
Satış Fiyatı Artış Oranı		0%	0%	0%
Dükkan Satış Geliri		642.600.000,00	642.600.000,00	642.600.000,00
TOPLAM SATIŞ GELİRİ		6.095.520.000,00	6.095.520.000,00	6.095.520.000,00
Yüklenici Payı		2.742.984.000,00	2.438.208.000,00	2.133.432.000,00
Arsa Sahibi Payı		3.352.536.000,00	3.657.312.000,00	3.962.088.000,00
NAKİT ÇIKIŞLARI				
İnşaat Tamamlanma Oranı		100%	100%	100%
İnşaat Maliyetleri (Güncel)		1.542.000.000,00	1.542.000.000,00	1.542.000.000,00
İnşaat Maliyetleri (Eskale Edilmiş)		1.542.000.000,00	1.542.000.000,00	1.542.000.000,00
Yıkım, Tahliye vb. Maliyet	8%	123.360.000,00	123.360.000,00	123.360.000,00
Çev.Düz./Peyzaj vb. Maliyet	6%	92.520.000,00	92.520.000,00	92.520.000,00
Satış, Paz., Vergi, Harç vb. Maliyet	6%	92.520.000,00	92.520.000,00	92.520.000,00
Toplam Proje Maliyeti		1.850.400.000,00	1.850.400.000,00	1.850.400.000,00
YÜKLENİCİ NET NAKİT AKIŞI	NNA	892.584.000,00	587.808.000,00	283.032.000,00
Yüklenici Karlılık Oranı	%	48,24%	31,77%	15,30%
ARSA SAHİBİ NET NAKİT AKIŞI	NNA	3.352.536.000,00	3.657.312.000,00	3.962.088.000,00
Arsa Sahibi Karlılık Oranı	%	6,82%	16,53%	26,24%
TOPLAM PROJE NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (NNA-NBD)		4.245.120.000,00		

5.d.4.3. Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ile Ulaşılan Sonuçlar

ALTERNATİF PAYLAŞIM ORANLARI KARŞILAŞTIRMA				
Alternatif		1	2	3
Paylaşım Oranları		Yüklenici %45 - Arsa Sahibi %55	Yüklenici %40 - Arsa Sahibi %60	Yüklenici %35 - Arsa Sahibi %65
Yüklenici NNA	TL	892.584.000,00	587.808.000,00	283.032.000,00
Yüklenici Karlılık Oranı	%	48,24%	31,77%	15,30%
Arsa Sahibi NNA	TL	3.352.536.000,00	3.657.312.000,00	3.962.088.000,00
Arsa Sahibi Karlılık Oranı	%	6,82%	16,53%	26,24%
Alternatif Kabul/Ret		Ret	Kabul	Ret

- **Proje kat karşılığı olarak planlandığı için;**

- Satışların öngörülen sürede tamamlanamaması riskinin gerek arsa sahibi gerekse yüklenici tarafından,
- Diğer risklerin (İnşaat maliyetlerinin öngörülen değerlerden yüksek olması, doğal afet hasarı gibi öngörülmeyen ilave maliyetler, projenin tamamlanarak yapı kullanma izin belgesinin alınması sürecinde karşılaşılabilecek sorunlar/ilave maliyetler vb.) ise sadece yüklenici tarafından üstlenileceği dikkate alındığında;

- İncelenen paylaşım oranı alternatiflerinden;

- 1nci alternatifin; arsa sahibi risk primini karşılamadığı için pazar koşullarına uygun olmadığı,
- 3ncü alternatifin; daha az risk üstlenen arsa sahibine, daha çok risk üstlenen yükleniciye nazaran daha yüksek karlılık sağladığı için pazar koşullarına uygun olmadığı,
- Her iki tarafın risk primini karşılayan, daha çok risk üstlenen yükleniciye daha yüksek karlılık sağlayan **"%40 Yüklenici - %60 Arsa Sahibi"** paylaşım oranının pazar koşullarına uygun olduğu değerlendirilmektedir.

5.d.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştırılan en olası kullanımı en etkin ve verimli kullanımıdır. Yasalarca izin verilmeyen ve/veya fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Bir başka ifade ile makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup, en yüksek taşınmaz ve arsa değerine ulaştırılan kullanım yüksek ve iyi kullanım olarak kabul edilir.

- Değerlemeye konu taşınmazın konumu, imar koşulları, içinde bulunduğu bölgenin sosyo-ekonomik özellikleri ve bölgedeki diğer emsal gayrimenkuller ile hukuki açıdan mümkün olan kullanım şekilleri dikkate alındığında; zemin katlarında ticari üniteler bulun konut (residence) / ofis projesi geliştirilmesinin en verimli ve en iyi kullanım şekli olacağı değerlendirilmektedir.

5.d.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

--

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

• Raporumuzda;

○ Gerçekleştirilmesi planlanan inşaat projesine yönelik pazar koşullarına uygun paylaşım oranının takdir edilmesinde “Pazar (Emsal Karşılaştırma)” ve “Gelir” yaklaşımlarından istifade edilmiştir.

○ Gerçekleştirilmesi planlanan kat karşılığı inşaat projesi için pazar koşullarına uygun paylaşım oranı; **Gelir Yaklaşımı** kapsamında **Direkt Kapitalizasyon Yöntemi**,

○ Gerçekleştirilmesi öngörülen proje kapsamında veri olarak kullanılan arsa değeri ve pazarlanabilir alanların birim m² satış fiyatları; **Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı** ile takdir edilmiştir.

• Değerlemeye konu arsaların tevhibi ile oluşacak arsanın toplam pazar değeri, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile; **3.138.500.000,00 TL**, gerçekleştirilmesi planlanan projenin net bugünkü değeri, Gelir Yaklaşımı kapsamında Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile; **4.245.120.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir. **Gerçekleştirilmesi planlanan projenin yaratacağı ilave katma değer dikkate alındığında** takdir edilen değerlerin birbirleri ve piyasa koşulları ile uyumlu olduğu değerlendirilmektedir.

6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmıştır. Talebe bağlı olarak raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi mevcut değildir.

6.c. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Beşiktaş Belediyesi ile müşteriden alınan bilgi / belgeler, yerinde yapılan keşif / ölçümler ve tapu kayıtlarının incelenmesi neticesinde, değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin olarak yasal gereklere yerine getirildiği kanaatine ulaşılmıştır. Öngörülen projeye yönelik izinler henüz alınmamıştır.

6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

• “Taraflar arası anlaşma mevcuttur” beyanının; riskli yapı tespiti yapıldığı aşamada, hiçbir malik itiraz etmeden ve itiraz süreleri kullanılmadan muvafakat edildiğini belirtmek üzere tapu müdürlüğü tarafından koyulduğu öğrenilmiştir.

• Yol, su kanalı, elektrik vb. hizmet arterlerine lehine konulduğu parselde ulaşım imkanı sağlanması gerektiğini belirten geçit hakkına ilişkin irtifaklar hukuki ve teknik gerekliliklerden kaynaklanan rutin uygulamalar olup gayrimenkullerin devredilmesine engel teşkil etmez.

• Tapu kayıtlarında ana taşınmazlara ilişkin olarak devredilmeye engel teşkil edecek herhangi bir takyidat ya da ipotek bulunmamaktadır. Rapor kapsamı itibarıyla bağımsız bölümlere ilişkin takyidatlar dikkate alınmamıştır.

• Sonuç olarak; tapu kayıtlarında kısıtlayıcı takyidat (1463 Ada 155 Parsel için) bulunmaması koşuluyla taşınmazların devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmadığı değerlendirilmektedir.

• Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına (GYO) ilişkin değerlendirme Madde 6.h.’de ayrıca yapılmıştır.

6.e. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazların; tapu kayıtlarında kısıtlayıcı takyidat (1463 Ada 155 Parsel için) bulunmaması koşuluyla devredilmesi konusunda bir sınırlama olmadığı kanaatine varılmıştır.

6.f. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

1463 ada 144 parsel ile ilgili yapı ruhsatı mevcut olmakla birlikte, komşu parsel ile tevhit uygulaması yapılarak gerçekleştirilmesi öngörülen projeye ilişkin yeni yapı ruhsatı alınmamıştır.

6.g. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

--

6.h. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gereklemektedir.)

6.h.1. III-48.1 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”

• “Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar” başlıklı **Madde 22 – 1 – a**’da; GYO’ların “Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.” hükmü yer almaktadır.

○ Değerlemeye konu 1463 ada 144 parsel arsa niteliğinde, diğer parsel ise kentsel dönüşüm kapsamında olduğundan **Madde 22 – 1 – a** kapsamında “arsa” başlığı altında GYO portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.

• “Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar” başlıklı **Madde 22 – 1 – b**’de; GYO’ların “Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun geçici 16’ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” hükmü yer almaktadır.

○ Değerlemeye konu 1463 ada, 144 parsel arsa niteliğinde, diğer parsel ise kentsel dönüşüm kapsamında olduğundan söz konusu madde kapsamında değildir.

• “Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar” başlıklı **Madde 22 – 1 – c**’de; GYO’ların “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.” Hükmü yer almaktadır. Bu kapsamda;

○ Değerlemeye konu 1463 ada, 144 parsel üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır. 1463 ada, 155 parsel üzerinde de ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmaması koşuluyla **Madde 22 – 1 – c** kapsamında GYO portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.

• “Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar” başlıklı **Madde 22 – 1 – ç**’de; GYO’ların “Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur.” Hükmü yer almaktadır. Bu kapsamda;

○ Değerlemeye konu taşınmazların üzerlerinde kat karşılığı ya da hasılat paylaşımına dayalı bir proje gerçekleştirilmesi halinde **Madde 22 – 1 – ç** kapsamında; “Proje” başlığı altında GYO portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.

- **Sonuç olarak; değerlemeye konu taşınmazların; tapu kayıtlarında 1463 ada, 155 parsel için ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmaması koşuluyla mevcut durumuyla “Arsa”, öngörülen projenin hayata geçirilmesi durumunda “Proje” başlığı altında GYO portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

7. SONUÇ

7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

- Değerlemeye konu **1463 Ada, 144 ve 155 Parsellerin müştereken kat karşılığı yöntemiyle geliştirilmesine yönelik pazar koşullarına uygun paylaşım oranlarının belirlenmesinde**; SPK kuralları ve UDS çerçevesinde gerçekleştirilen inceleme ve analizler sonucunda, "Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı" ve "Gelir" yaklaşımlarından istifade edilmiştir.
- Söz konusu taşınmazların, satış/kiralama kabiliyeti **"SATILABİLİR/KİRALANABİLİR"** olarak değerlendirilmiştir.

7.b. Nihai Değer Takdiri

Değerlemeye konu gayrimenkullere ilişkin olarak elde edilen bilgi ve belgeler, yerinde yapılan incelemeler ve çevrede yapılan piyasa araştırmaları neticesinde; taşınmazlar üzerinde müştereken proje geliştirileceği dikkate alınarak taşınmazların konumuna, büyüklüğüne, kullanım fonksiyonlarına, imar durumuna ve satış gücüne göre değerlendirme tarihi itibarı ile değer takdiri yapılmış, değerlendirme sonuçları aşağıdaki tablolarda sunulmuştur.

DEĞERLEME SONUCU - PAZAR KOŞULLARINA UYGUN PAYLAŞIM ORANI	
Yüklenici	%40
Arsa Sahibi	%60

Bu takdirimiz, gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

*** Ekleriyle birlikte 71 sayfadan oluşan iş bu rapor, SPK mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında hazırlanmış bir değerlendirme raporu olup, bir orijinal nüsha olarak düzenlenmiştir. 2.c. maddesinde belirlenmiş amaç dışında kullanılamaz. Bu raporda temin edilmiş resmi belgelerde daha sonra tespit edilecek uygunsuzluklardan ve kopyalarının kullanılmaları halinde ortaya çıkabilecek sorunlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 12.06.2026

Saygılarımızla,

8. RAPOR EKLERİ**8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler**

- Uydu Fotoğrafları
- Emsal Krokileri
- TAKBİS Belgesi
- İmar Durumu
- Yapı Ruhsatları
- Fotoğraflar

8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri

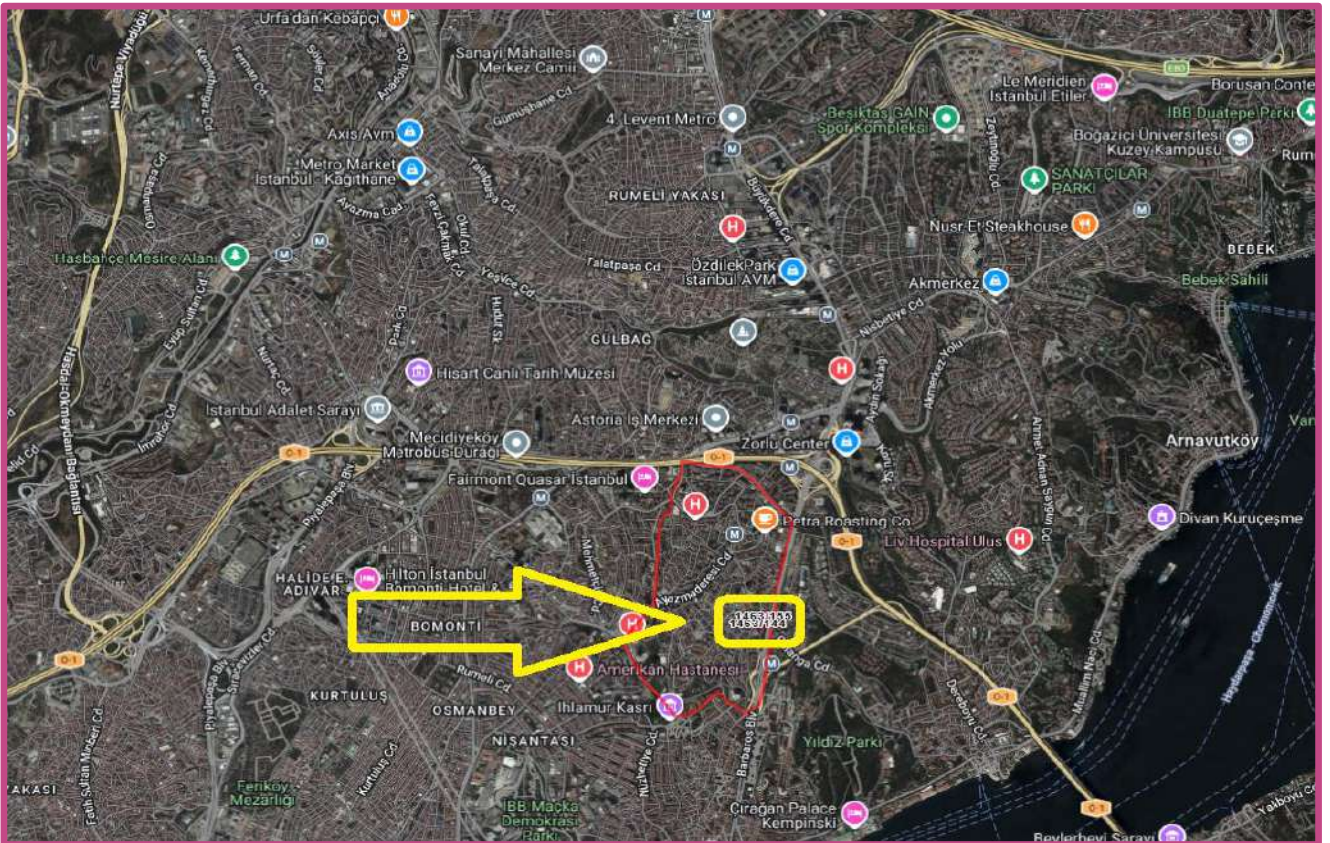
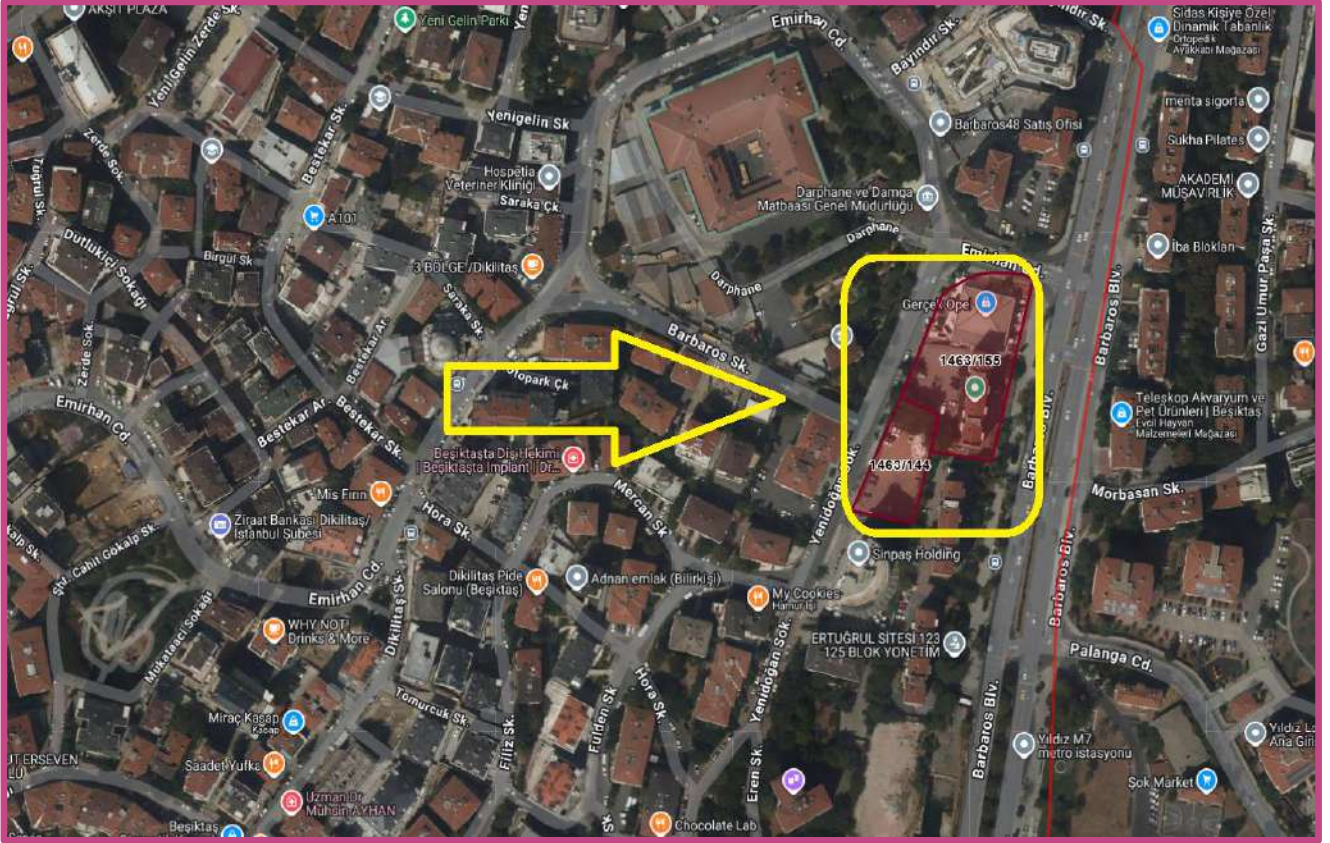
- --

8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri

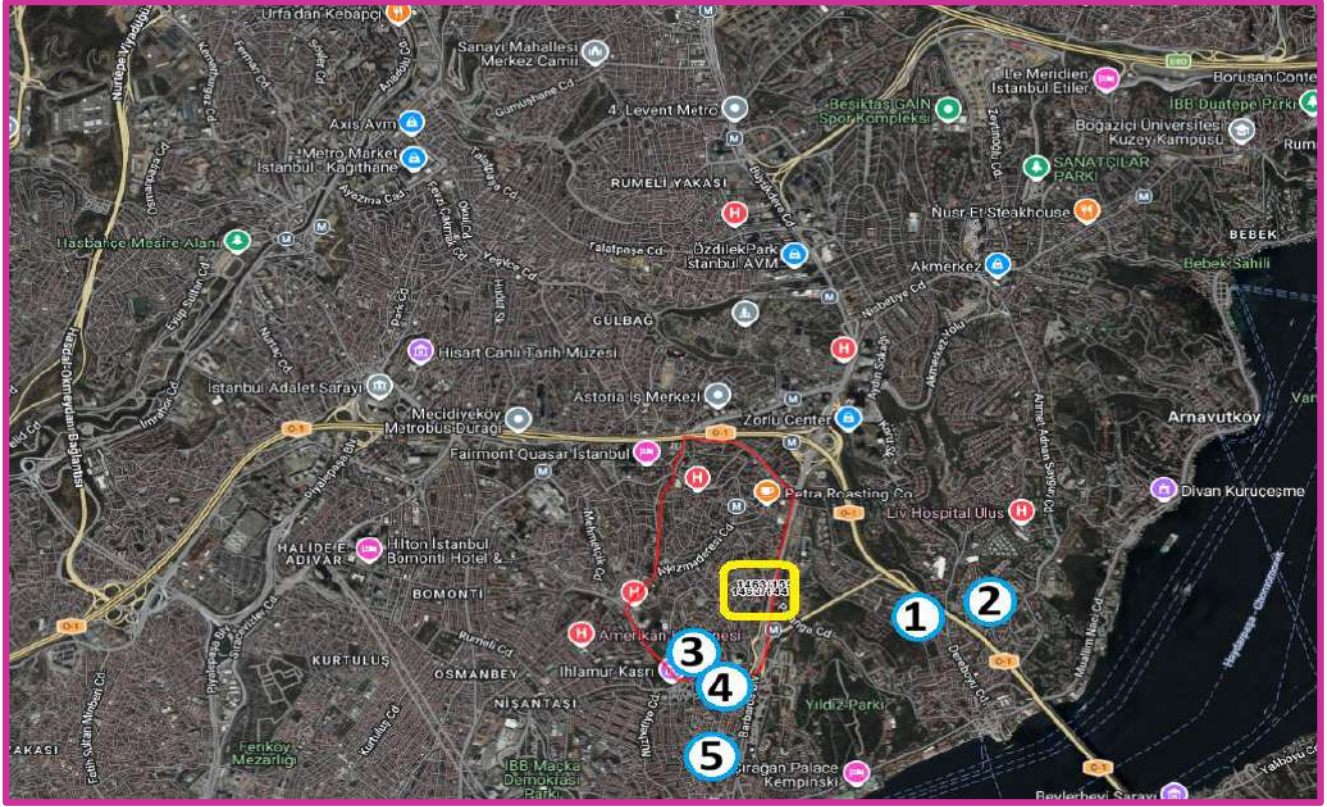
- Şirket Lisansı Örneği
- Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Örnekleri
- TDUB Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri

Katkıda Bulunan	Hazırlayan	Denetleyen	Sorumlu Değ. Uzmanı
Halil Turan KASAPÇOPUR Konut Değerleme Uzmanı (Lisans No: 410925)	Abdülaziz DALGIÇ Gayrimenkul Değ. Uzmanı (Lisans No: 403652)	Fatma KÜPELİ Sorumlu Değ. Uzmanı (Lisans No: 405383)	Serek Serhat AKAY Sorumlu Değ. Uzmanı (Lisans No: 405988)

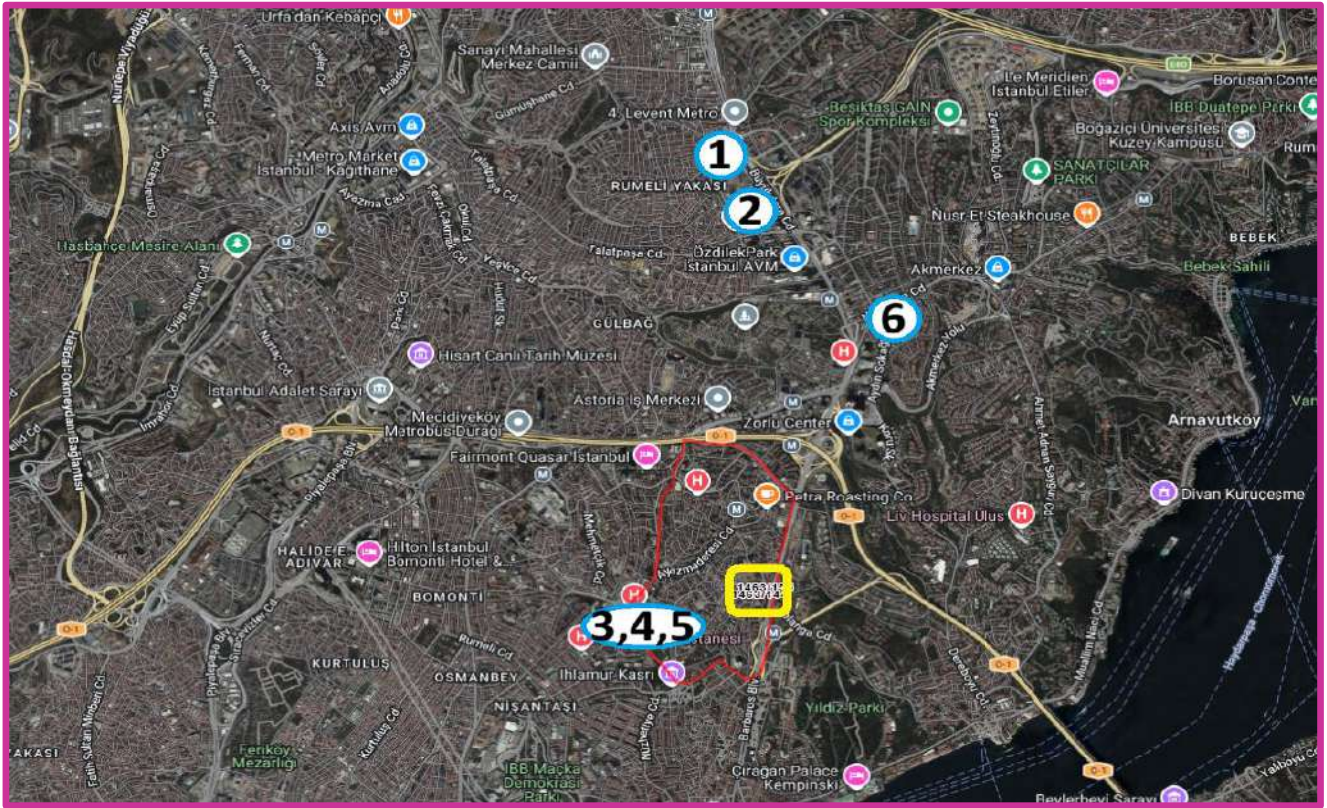
UYDU FOTOĞRAFLARI



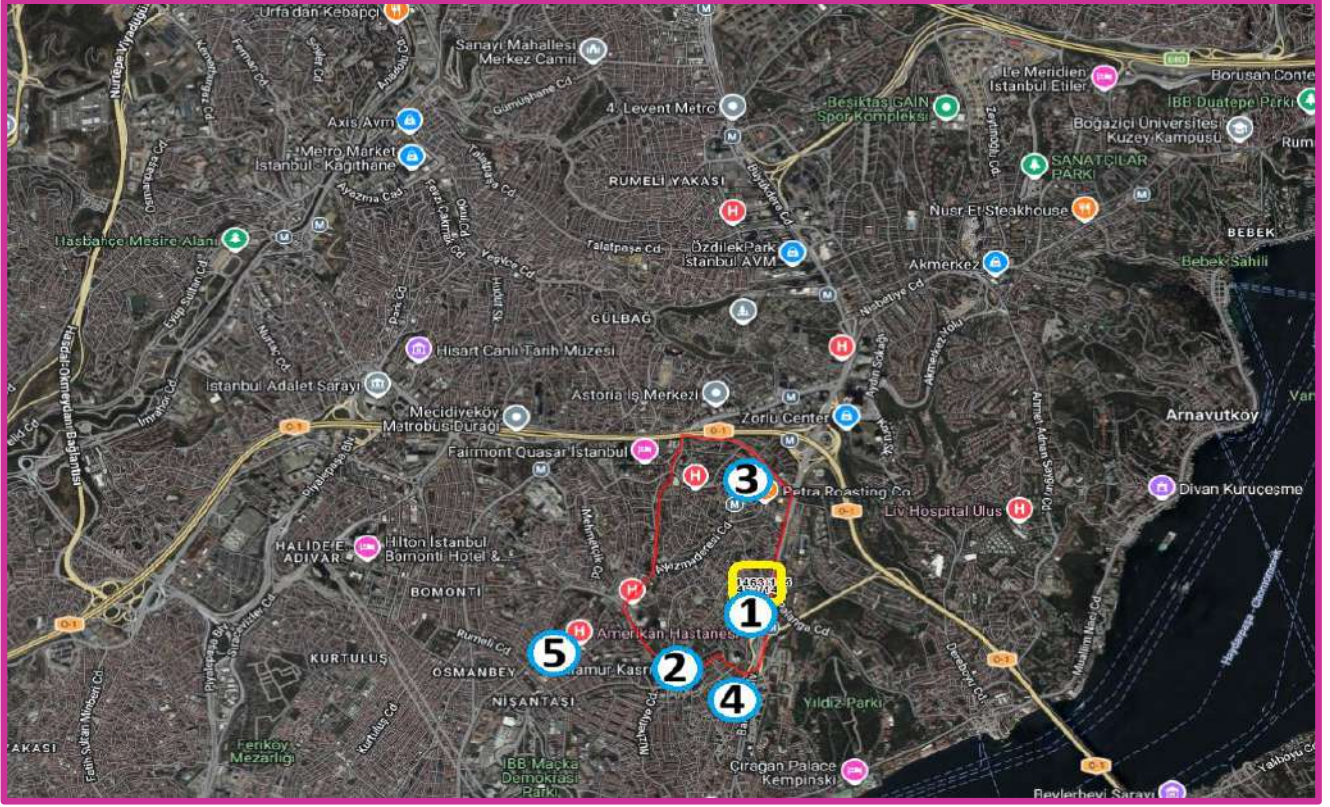
EMSAL KROKİSİ SATILIK ARSA



EMSAL KROKİSİ SATILIK KONUT / OFİS



EMSA KROKİSİ SATILIK DÜKKAN



TAKBİS BELGELERİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-5-2026-17:06



Kaydı Oluşturan: AHMET ÇELİK (GÜNEY İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM VE İŞLETME ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1463/144
Taşınmaz Kimlik No:	24191892	AT Yüzölçüm(m2):	1349.25
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Beşiktaş	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DIKILITAŞ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	67/6536	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	6306 Sayılı Kanun Gereği Taraflar Arası Anlaşma Mevcuttur. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereği Taraflar Arası Anlaşma Mevcuttur Beyanı)		Beşiktaş - 14-01-2015 11:29 - 346	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
670498074	(SN:8373033) GÜNEY İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM VE İŞLETME ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1349.25	1349.25	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 23-06-2022 12411	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 7TLe4y2PTd8 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-5-2026-11:40



Kaydı Oluşturan: SERKAN SUCU (GERÇEK OTOMOBİLCİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBL var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	1463/155
Tapınmaz Kimlik No:	24201931	AT Yüzölçüm(m2):	3479,24
İl/ilçe:	İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Bağmsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Kurum Adı:	Beşiktaş	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DİKİLİTAŞ	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	73/ZEMİN//1
Cilt/Sayfa No:	10/936	Arsa Pay/Payda:	107/4760
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	KARGIR BLOK APARTMAN

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: İSTANBUL 3.SULH HUKUK MAHKEMESİ 2010/938 E 2012/407 K.VE 12/06/2012 T.SAYILI HÜKMEN İFRAZINA KARAR VERİLDİĞİNE DAİR KARAR DOSYADADIR.) Tarih: 22/06/2012 Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:7745687) İSTANBUL 3. SULH HUKUK MAHKEMESİ VKN:	Beşiktaş - 25-06-2012 12.03 - 6703	
İrtifak	M. BU PARSEL ALEYHİNE VE AYNI ADA 156 PARSEL LEHİNE 1.00 METRE		Beşiktaş	

1 / 2

İrtifak	GENİŞLİĞİNDEKİ KISIMDAN KALORİFER BORULARI GEÇİRMEK ÜZERE İRTİFAK HAKKI (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	2.Bölge(Kapatıldı) - 25-05-1965 00.00 - 3155
A M. BU PARSEL ALEYHİNE 156 PARSEL LEHİNE KALORİFER BORULARI GEÇİT İRTİFAK HAKKI(Şablon: Geçit Hakkı)	(SN:24188152) DİKİLİTAŞ M Mah.si 55 Pafta, 1463 Ada, 156 Parsel,Yüzölçüm: 1812,59000,Cilt:19 ,Sayfa: 19 Ana Sayfa	Beşiktaş 2.Bölge(Kapatıldı) - 25-05-1965 00.00 - 3155

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
385650804	(SN:5779528) GERÇEK OTOMOBİLCİLİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.V	-	1/1	-	-	Satış 13-06-2017 5648	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) pTIHumlAY3a kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

İMAR DURUMU



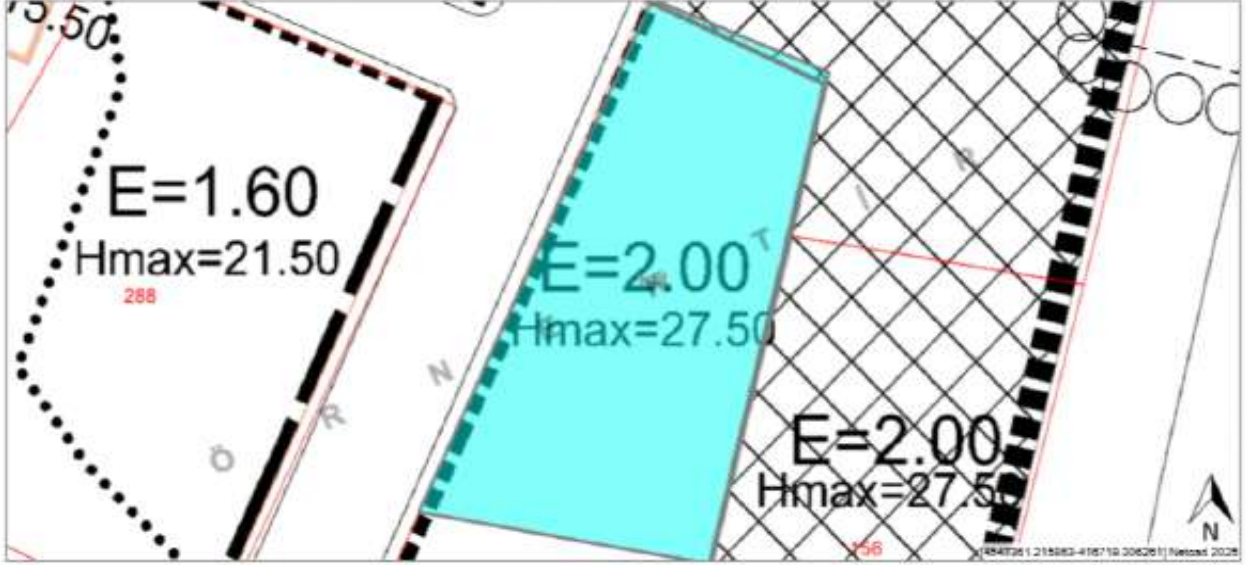
T.C. BEŞİKTAŞ BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

İmar durumu ve inşaat şartları, Mutlaka İmar Planı ve İmar Maksuzatına uygun olarak bir arada aynı amaçla gösterilmiştir. Bu imar durumu ile yalnızca projeye izin verilebilir. İnşaat yapılmaz. İmar planı ve maksuzata bir değişiklik olursa hiçbir hak iddia edilemez.

Proje ile müzassat sınırlarında, İmar Örneği Müdürlüğü'nce tasdik edilmiş fonksiyon ve haneler, Tapu Müdürlüğü'nden alınmış röperli krokiler, Enliğin İmarlık Müdürlüğü'nden alınmış inşaat şartları, blok şablonları, ön, arka ve yan bahçe maksuzatları, tabii zemin ve jeolojik kesim ile gerekli yerlerden muhtelif en-boy kesitleri, bu planın projeye ve raporu edilecektir.

Parsel kesitler, tapu alanı ile farklı olabilir ancak tapu alanıdır.



Meri İmar Planı	BEŞİKTAŞ - DİKİLİTAŞ - BALMUMCU UYGULAMA İMAR PLANI
Fonksiyon	Konut Alanı
Ölçek	1/1000

Tasdik Tarihi	9.08.2007 00:00:00
İlçe	BEŞİKTAŞ
Mahalle	DİKİLİTAŞ

Pafta	F22D16D4B
Ada/Parsel	1463 / 144 Harita
Parsel Alanı (m ²)	1.355,05 m ² (Tapu alanı değildir!)

Bina Yüksekliği	27.50
Ön Bahçe	-
Yan Bahçe	-
Arka Bahçe	-
Bina Derinliği	-

Kat Adedi	-
İnşaat Nizamı	-
T.A.K.S.	-
K.A.K.S. (Emisali)	-(2,00)
Kot Alınacak Nokta	-

Açıklama	-
Kısıtlama	-

KADASTRO PARSEL KONUM BİLGİSİ (°)

Projeksiyon	ITRF96, Transvers Merkatör (TM), Dilim Genişliği=3°, D.O.M=30° Harita
Kartezyen Koordinat	SAĞA (Y) = 416314.73m - YUKARI (X) = 4547283.56m
Coğrafi Koordinat	41°3'22.045" N 29°16'23.5" E Google Maps Yandex Maps OpenStreet Maps
MEGİSİS Parsel	TKGM Parsel Sorgu



T.C. BEŞİKTAŞ BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



Ana Sayfa Plan Notları 360 Panorama Yazdır

İmar durumu ve inşaat şartları, Mer'î İmar Planı ve İmar Mevzuatına uygun olarak boş arsa için aşağıda gösterilmiştir. Bu imar durumu ile yalnız proje tanzım ettirilebilir. İnşaat yapılamaz. İmar planı ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiçbir hak iddia edilemez.

Proje ile müracaat esnasında, tekli Genel Müdürlüğünce tasdikli fosforik ve kanal projesi, Tapu Müdürlüğünden alınacak röperli krokî, Emtek İstisnak Müdürlüğünden alınacak inşaat iznemet rüsvesi, blok abattan, ön, arka ve komşu bahçe mesafeleri, tabii zemin ve yol kotları ile gerekli yerlerden muhtelif en-boy kesitleri, su yalnızım projesi ve raporu eklenecektir.

Parsel hesap alanı, tapu alanı ile farklılık gösterebilir esas olan tapu alanıdır.



Mer'î İmar Planı

BEŞİKTAŞ □ DİKİLİTAŞ □ BALMUMCU UYGULAMA İMAR PLANI

Fonksiyon

Ticaret Ve Hizmet Alanı

Ölçek

1/1000

Tasdik Tarihi 0.08.2007 00:00:00

Pafta F22D18D4B

İlçe BEŞİKTAŞ

Ada/Parsel 1463 / 155

Mahalle DİKİLİTAŞ

Parsel Alanı (m²) 3.470,14 m² (Tapu alanı değildir!)

Bina Yüksekliği 27.50

Kat Adedi -

Ön Bahçe -

İnşaat Nizamı -

Yan Bahçe -

T.A.K.S -

Arka Bahçe -

K.A.K.S (Emsal) - (2,00)

Bina Derinliği -

Kot Alınacak Nokta -

Açıklama

Kısıtlama

**Beşiktaş-Dikilitaş-Balmumcu Uygulama İmar Planı Plan Notları
(09.08.07-16.06.10-12.12.14-21.12.15-23.11.16-22.03.2021-30.11.2023-
21.10.2024)**

GENEL HÜKÜMLER

1. Donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
2. Eğitim - sağlık- kültür- dini- idari tesis (Emniyet, İtfaiye, Türk Telekom Santral Yeri, Teaş Alanı vb.) – katlı otopark gibi kamuya ait donatı alanlarında; ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınarak, çevre yapılanma koşullarını aşmamak kaydıyla, parsel sınırından istikamet alınarak İstanbul Büyükşehir Belediyesince onaylanacak avan proje ile tahkimat ve uygulama projelerine göre uygulama yapılacaktır.
3. Planlama alanının bütününde ; deprem sonrası kullanımı zorunlu olan, tehlikeli madde içeren, insanların uzun süreli ve yoğun olarak bulunduğu, değerli eşyanın saklandığı, her türlü eğitim, kültür, sağlık, askeri, resmi, idari, dini, haberleşme, iletişim, enerji, ulaşım vb. tesis alanlarında, kamuya ait her türlü yapılarda parsel ölçüğünde jeolojik-jeoteknik etüt raporları hazırlanmadan uygulama yapılamaz.
4. Askeri alanlar; 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler, Güvenlik Bölgeleri Yasası ve Yönetmeliklerine uyulması gerekli alanlardır.
5. İmar durumu elverişli olan yapı adalarındaki binaların arka bahçelerinde, parsellerin %40 'ını birleştirmek suretiyle ve ilgili kuruluşların uygun görüşleri alınmak kaydıyla ilçe belediyesince onaylanması halinde ada içi otopark veya yeşil alan- park düzenlenebilir. Yeşil alan-park düzenlendiğinde; zemin altı katlı otopark olarak tanzim edilebilir. Bu parsellerde inşaat uygulaması yapılabilmesi için %40'lık arsa paylarının kamu eline geçmesi şartı aranacaktır.
6. Planlama alanındaki ticaret- konut ve ticaret-hizmet alanlarında; ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınarak, 2 Eylül 1999 gün ve 23809 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Plan Yapım Yönetmeliğindeki değişikliklere ait olarak belirlenen donatı alanı standartlarına uymak; bulunduğu adanın ve çevrenin yapılaşma şartlarını aşmamak, İstanbul Büyükşehir Belediyesince onaylanacak avan projeye göre 'özel eğitim tesisleri', 'özel sağlık tesisleri' ve 'özel katlı otopark' yapılabilir.
7. K.T.V.K. Kurulu tarafından tescil edilmiş, korunması gereken yapıların, bunların komşu ve karşı parsellerinde yapılacak her türlü uygulamada K.T.V.K. Kurulu kararlarına göre uygulama yapılacaktır.
8. Bu planın onanmasından önce K.T.V.K. Kurulunca alınmış kurul kararları kendi şartları ile geçerlidir.
Planda öneri olarak işlenen ancak kurulca tescile uygun bulunmayan parsellerde:
8.b. Ayrık nizam yapılaşmalarda T.A.K.S MAX. 0.30 ve komşu parsel irtifasını geçemez.
9. Mahallinde eski eser niteliği taşıyıp; planda öneri tarihi bina gösterilen ancak henüz K.T.V.K. Kurulu tarafından tescil edilmemiş olan yapılarda kurul görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
10. Tescilli eski eser parsellerde ön ve arka bina istikameti plan tadili yapılmadan, K.T.V.K. Kurulu kararına göre belirlenecektir.
11. Parsel bazında ağaç tespiti ve rölevesi çıkarılmadan uygulama yapılamaz.
12. Planlama alanında tescilli yapıların tretuara çıkan orjinal merdivenleri tretuar düzenlemesi içinde mütalaa edilerek aynen korunacaktır.

13. Planlama alanı içinde ilgili kurumların uygun görüşü alınmak kaydı ile açık alanlar, park ve yeşil alanlar, spor, çocuk bahçeleri, meydan, yol ve kavşak alanları gibi kamuya açık alanların zemin altları ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak ve doğal zemin kotlarını değiştirmeyecek biçimde olağanüstü durumlarda sığınak alanı olarak, diğer zamanlarda ise UTK kararı ile kamuya ait "Zeminaltı Katlı Otopark" olarak kullanılmak üzere düzenlenebilir.

13.a. Planlama alanında yer alacak tüm katlı otoparkların dış cephelerinde estetik görünüm sağlanacaktır.

13.b. Katlı Otopark Alanlarında, Büyükşehir Belediye Başkanlığınca kamulaştırılmayacağına belirtilmesi halinde, ilgisinin başvurusu üzerine avan projesi Büyükşehir Belediyesince onanması şartı ile Özel Katlı Otopark yapılabilir.

13.c. Kamu mülkiyetine ait parsellerde yapılacak olan katlı otoparklarda zemin katta ticaret yapılabilir.

14. Planlama alanı otopark yönetmeliğine tabi olup; tabii zemin altında kalmak kaydıyla bina ihtiyacının iki katına kadar otopark alanı ayrılabilir.

15. Planlama alanında iki yola cepheli binalarda kot aldığı noktaya göre arka bahçe statüsüne giren alanlarda İmar Yönetmeliği hükümlerine göre zemin altında otopark yaptırmaya ilçe belediyesi yetkilidir.

16. Planlama alanı İmar Kanunu'nun 23. maddesine tabidir.

17. Yol genişliklerinde planda gösterilen ada istikamet hatları esas alınacaktır.

18. Asma kat ve çekme kat İmar Yönetmeliğine tabiidir.

19. Planlama alanının; jeolojik etütler sonucu yerleşime uygunluk değerlendirilmesi; üç ana başlıkta toplanmış olup;

19.a. UA ile gösterilen alanlar yerleşime uygun olan alanlardır. Bu alanlarda parsel bazında jeolojik, jeoteknik ve depremsellik araştırmaları ile bu araştırmaları içeren rapor aranacaktır.

19.b. ÖA1, ÖA2, ÖA3 ile gösterilen alanlarda; İstanbul Teknik Üniversitesi'nin hazırladığı Ocak 2003 tarihli jeolojik ve jeoteknik etütlerdeki şartlara göre uygulama yapılacaktır. İmar durumu talebi esnasında bu alanlarla ilgili şartlar ilgisine ekte verilecektir.

19.c. UOA ile gösterilen alanlar yerleşime uygun olmayan alanlardır. Bu alanlarda zorunluluk halinde komşu parselleri de içeren ayrıntılı jeolojik, jeoteknik çalışmalar raporlarıyla hazırlanacak ve buna göre uygulama yapılacaktır.

19.d. ÖA1, ÖA2, ÖA3, UOA ile belirtilen alanlarda kat sınırlamasını alan parsellerde Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 11.10.2006 tarih ve 1716-GD 3/475 sayılı yazılarında belirtilen hususlara uyulacaktır.

20. İnşaat yüksekliğinin deniz seviyesinden itibaren çatı, bacalar, asansör boşluğu, paratoner direği, vs dahil azami 185,28 m yi geçen yapıların yer aldığı parsellerde inşaat ruhsatı verilmeden önce Taktik Hava Kuvvet Komutanlığı (Eskişehir) ve Füzeler Üs Komutanlığından (Alemdağ-İstanbul) görüş alınacaktır.

21. Her türlü meydan düzenlemeleri, kavşak ve geçit uygulamaları İstanbul Büyükşehir Belediyesince onaylanacak projelere göre yapılacaktır.

22. Planlama alanı içinde kalan raylı sistem güzergahları şematik olup; Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

23. Ticaret, akaryakıt istasyonları, turistik tesis alanı, katlı otopark ve zeminaltı otopark alanlarına ilişkin uygulama aşamasında ulaşım ve trafik düzenleme komisyonu (UTK) kararı alınacaktır.

24. İmar Planlarının altlığı oluşturulan sayısal fotogrametrik haritalarda görülen kaymalarda; parsellerdeki fiili durum ve kadaströ müdürlüğünce tanzim edilecek röperli kroki göz önüne alınarak uygulama yapılacaktır.

25. Planda gösterilen özel sağlık, özel eğitim, özel katlı otopark vb. alanlarda bulunduğu yapı adasının yapılaşma koşullarına ve irtifasına uyulmak kaydı ile avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

26. İSKİ'ye ait ana isale hatları dışında yeri değişecek mevcut içme suyu ve kanalizasyon tesislerinin bulunması halinde bedelleri karşılanacak ve inşaat safhasına başlamadan önce İSKİ'ye müracaat edilecektir.

27. Enerji nakil hatları altında kalan parsellerde, bina yükseklikleri için TEAŞ - TEDAŞ görüşü alınacaktır.

28. TCK Karayolları kamulaştırma sınırından yüz alan parsellerde Karayolları Yönetmeliği Hükümleri uygulanacaktır.

29. Bu plan notlarında belirtilmeyen hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

30. Komşu binaların parselde tecavüzlü olması durumunda sınır düzeltmesi yapılarak yeni oluşan parselde planda verilen yapılaşma koşullarında inşaat yapılabilir. Ancak blok nizam parsellerde plan değişikliği yapılarak yeni blok şekli plana işlenmeden uygulama yapılamaz.

31. Otopark ihtiyacı parsel bünyesinde karşılanacaktır. Parsel bünyesinden karşılanamayan durumlarda tevhit şartı İlçe belediyesince yapılacak etüd çalışmasına göre belirlenecektir. İlçe Belediyesiince tespit edilmiş fiili olarak araç trafiğine açık yaya yollarında parsel bünyesinde otopark yapılabilmesi için otopark giriş çıkışlarına izin verilir.

32. Planlama alanında mimari olarak daha uygun çözümlerin getirilmesi için imar planında verilen adetlerin değişmemesi koşulu ile;

- h: 6,50 m yükseklik verilen alanlarda h en çok: 7.50 m (2 kat)
 - h: 9,50 m yükseklik verilen alanlarda h en çok: 11.00 m (3 kat)
 - h: 12,50 m yükseklik verilen alanlarda h en çok: 14.50 m (4 kat)
 - h: 15,50 m yükseklik verilen alanlarda h en çok: 18.00 m (5 kat)
 - h: 18,50 m yükseklik verilen alanlarda h en çok: 21.50 m (6 kat)
 - h: 21,50 m yükseklik verilen alanlarda h en çok: 25.00 m (7 kat)
 - h: 24,50 m yükseklik verilen alanlarda h en çok: 28.50 m (8 kat)
 - h: 27,50 m yükseklik verilen alanlarda h en çok: 32.00 m (9 kat)
 - h: 30,50 m yükseklik verilen alanlarda h en çok: 35.50 m (10 kat)
 - h: 33,50 m yükseklik verilen alanlarda h en çok: 39.00 m (11 kat)
- uygulanabilir.

33. Çekme mesafeleri içinde kalmak şartı ile tabii zemin altında ortak alanlar yapılabilir.

- Planlama alanında emsal verilen alanlarda doğal zemin kotu üzerine çıkan kısımlarda TAKS değeri aşılamaz. Yol cephelerinde çekme mesafelerinin gerisinde ve doğal zemin kotu altında kalmak kaydı ile parsel tamamında ortak alan olarak kullanılacak otopark yapılabilir.

- Sınır düzeltmelerine yönelik işlemlerde minimum ifraz koşulları aranmaz.

-Blok önerilmiş imar adalarında komşu parsellerdeki ruhsatlı yapılaşmalara göre oluşan imar istikametleri doğrultusunda blok ebatları değiştirilmeden bloklar ötelenebilir. Bu uygulama ile blok verilen alanlarda meri plana göre subasman kotu üzerinde hesap edilecek inşaat alanında artış yapılamaz.

- Planlama alanında emsal verilen alanlarda çekme mesafeleri nedeni ile bina cephesi veya derinliğinin 6 m.nin altına düşmesi halinde bu parsellerde planda verilen emsal değerinin

ve yüksekliğinin aşılmaması ve yol cephelerinde meri planda verilen ön bahçe mesafelerine uyulması kaydıyla fiili yapılaşmalar da dikkate alınarak ayırık, ikiz veya bitişik nizam uygulanabilir.

- İmar planında donatı alanı olarak ayrılan alanlar (yol, yeşil alan, park alanı, çocuk bahçesi alanı, okul alanları, sağlık alanları, belediye hizmet alanı, idari tesis alanı, yönetim merkezi alanı, teknik altyapı alanı, sosyal kültürel tesis alanı, spor tesis alanı, otopark alanı, toplu taşıma ve triyaj alanları vb. kamu kullanımına ayrılmış tüm alanlar) kamu eline bedelsiz geçmeden parselin imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz.

34. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkındaki Kanun kapsamında, Riskli Yapı Tespiti yapılmış binaların yıkılıp yeniden yapılması durumunda;

09.08.2007 t'li Beşiktaş -Dikilitaş- Balmumcu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'ndan önce yapıldığı dönemdeki imar planına; ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine göre ruhsat veya yapı kullanma izin belgesi almış olan; meri imar planına göre tamamı donatı veya yol alanında kalmayan ya da bir kısmı donatı veya yol alanında kalıp imarlı alanına göre yapılaşabilecek parsellerde; yıkılıp yeniden yapılması halinde; talep edilmesi durumunda yapı ruhsatında veya yapı kullanma izin belgesinde yer alan iskana konu toplam inşaat alanına ve yol kotunun üzerindeki kat adedine göre uygulama yapılır.

1.a) Binanın kot aldığı noktanın altındaki bodrum katlarda yapılacak olan otoparklar, sığınak vb. ortak alanlar toplam inşaat alanına dahil değildir.

1.b) 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. maddesine göre uygulama yapmış binalar için bu plan notu geçerli değildir.

1.c) Zemin ve temel etüdü uygulama esasları ve rapor formatı esaslarına göre yapılacak Zemin Etüd Raporları doğrultusunda, uygulama yapılacaktır. Bina yüküne göre zemin iyileştirmesi gerektiren alanlarda, zemin iyileştirmesi yapılmadan uygulama yapılamaz.

1.d) Metro hatlarında etkilenen parseller için ilgili kurumlardan görüş alınmadan uygulama yapılamaz,

1.e) Açıklanmayan hususlarda meri yönetmelik hükümleri ile meri plan notları geçerlidir.

1.f) Talep edilmesi halinde, yapı ruhsatında veya yapı kullanma izin belgesinde yer alan iskana konu toplam inşaat alanını aşmamak şartıyla meri imar planındaki kat adedine göre uygulama yapılabilir.

1.g) Bu plan notuna göre; iskana esas inşaat alanının aşılmaması şartıyla uygulama İlçe Belediyesiince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

1.h) 2981 sayılı Kanun kapsamında hak kazanmış tüm yapılar bu plan notu kapsamındadır.

37. Çekme mesafeleri, uygulama hükümleri içerisinde tanımlanmıştır. Ancak bahçe çekme mesafelerinden ötürü İmar yönetmeliğine göre blok oluşmuyorsa çekme mesafeleri giriş aldığı ön bahçe mesafesi haricinde yan ve arka bahçe 3 mt ye indirilir.

38. Konut, Ticaret+Konut ve/veya Ticaret+Hizmet fonksiyonlarının bir arada bulunduğu yapı adalarında farklı fonksiyonlardaki parseller tevhit edilebilir. Ancak konut-ticaret ve hizmet alanlarının inşaat alanı oranları değiştirilemez.

39. 'Kademe uygulaması yapılırken blok ve bitişik düzen yapıların yola bakmayan cephelerinde, açığa çıkan bodrum katları nedeniyle kademe uygulaması aranmaz.

40. Çatı arası piyesleri inşaat emsali hesabına dahil değildir. Turizm +Ticaret Alanlarında uygulanamaz.

41. Bitişik ve blok düzen yapılaşma koşulu olan parsellerde; parsel sınırına en fazla 2 metre yaklaşmak şartıyla; Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik doğrultusunda yapılması gerekli olan alan bina arka veya yan cephesinde blok alanına dahil edilir. Bu alan 14m²'yi aşamaz.

42. Blok düzen parsellerde, kot alma noktası, toplam inşaat alanı değişmemek kaydıyla; blok alanı arttırılmamak ve kat kazanılmamak şartıyla blok etüdü İlçe Belediyesince onaylanacak vaziyet planına göre belirlenir.

43. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkındaki Kanun kapsamında, Riskli Yapı Tespiti yapılmış binaların yıkılıp yeniden yapılması durumunda; Konut, Konut + Ticaret, Ticaret +Hizmet ve Ticaret Alanlarında, parsellerin tevhid edilmesi halinde otopark ihtiyacının tamamının parsel bünyesinde karşılanması koşuluyla;

- En az 2 imar parselinin tevhid sonucu 600 m² şartını sağlayan yeni parsellerde, % 10 iskana esas inşaat alanı artışı,
- En az 2 imar parselinin tevhid sonucu 1500 m² şartını sağlayan yeni parsellerde, % 20 iskana esas inşaat alanı artışı,
- Tevhid sonucu 3000 m² şartını sağlayarak oluşan yeni parsellerde, %25 iskana esas inşaat alanı artışı sağlanacaktır.
- Yapı adasının tamamının tevhid edilmesi ile oluşan yeni parsellerde %30 iskana esas inşaat alanı artışı sağlanacaktır.

43.1) Parsellerin birleşmesi halinde, yukarıda belirtilen yapılaşma koşullarına uygun olarak İlçe Belediyesi'nce onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır. Yapılacak olan büyümelerin taban alanında kullanılması esastır. Taban alanında sağlanamadığı takdirde kat artışı verilecektir.

43.2) Yeni oluşan parsellerde bina kat adedi; meri plandaki kat adedinin + 2 kat adedi fazlasını aşamaz.

Yençok : 8 Kattır. Ancak meri planda 8 kat ve üzeri kat adedi bulunması durumunda, birleşen parsellerde meri imar planında belirlenmiş olan en yüksek kat adedine göre uygulama yapılır.

43.3. Barbaros Prestij Alanı için 43. Madde uygulanamaz.

43.4. Planlama alanında E=0,50 H:6,50m yapılaşma koşuluna sahip alanlarda, yeni oluşan parsellerde bina kat adedi değiştirilemez.

43.5. Bu plan notu ile uygulama yapılacak parsellerde 32.madde hükümleri geçerli değildir.

43.6) Açıklanmayan hususlarda meri yönetmelik hükümleri ile meri imar yönetmeliği geçerlidir.

UYGULAMA HÜKÜMLERİ

A- TİCARET + HİZMET ALANLARINDA ;

1. Ticaret ve Hizmet Alanlarında; iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, alışveriş merkezi, otel, residence, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültürel tesisler ile lokanta, yönetim binaları, banka ve finans kurumları, spor kompleksleri vb. imar yönetmeliğinde Ticaret alanları T1, T2, T3, T4 sembolleri ile plan üzerinde işlenmiştir.
2. Çekme mesafeleri içinde kalmak kaydıyla MAX.TAKS = 0.40 olmak üzere uygulama yapılacaktır.
3. İskan edilen bodrum katları inşaat emsaline dahil edilecektir.
4. Ön bahçe mesafesi MİN. 5.00 M, yan ve arka bahçe mesafesi MİN. 4.00 M'dir.
5. 5 kata kadar (5 kat dahil) olan binalarda yan bahçe mesafesi arka bahçe mesafesi MİN. 4.00 M olup ; 5 kattan sonra bu mesafeler her kat için 0.50 M arttırılacaktır.
6. Emsal verilmemiş yapı adalarında, mevcut arazi eğiminden dolayı açığa çıkan 2'den fazla bodrum kat iskan edilemez. Ancak emsal verilmiş yapı adalarında bodrum katları Meri İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine tabidir.
7. Açık ve kapalı çıkmalar inşaat emsaline dahildir.
8. Cephesi yeterli olmayan parsellerde komşu parsellerle blok teşkil etmeye belediyesi yetkilidir.
9. Bu plan notlarında belirtilmeyen hususlar İmar Yönetmeliği Hükümlerine tabidir.
10. Ticaret alanlarında emsal hesapları net parsel alanı üzerinden yapılacaktır.

A.1- BİNALARDA KOT VERİLMESİ

1. Bina kotları İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümlerine tabidir.

A.2- BİNA DERİNLİKLERİ

1. Ticaret-Hizmet Alanlarında bina derinlikleri İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümlerine tabidir.

B- BARBAROS PRESTİJ ALANI :

- 1.Barbaros prestij alanında; iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağaza, alışveriş merkezi, turizm, otel, residence vb. konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültürel tesisler ile lokanta, restaurant, gazino gibi eğlenceye yönelik kullanımlar, yönetim binaları, banka ve finans kurumları gibi ticari fonksiyonlar yer alabilir.
- 2.Barbaros Prestij Alanı, BPA1 ve BPA2 sembolleri ile plan üzerinde işlenmiştir.
- 3.Barbaros Prestij Alanında eğimden dolayı açığa çıkan bir bodrum kat iskan edilebilir. Diğer bodrum katlar otopark ve ortak alan olarak kullanılacaktır. (ticari otopark yapılabilir)
- 4.Zemin kat altı emsal hesabına dahil değildir.
- 5.Bu alanlarda aşağıdaki yapılanma şartları geçerlidir.

5.a.

	EMSAL	YÜKSEKLİK	TAKS
BPA1	E = 2.5	Yençok=12 KAT	TAKS = 0.40
BPA2	E = 2.0	Yençok=10 KAT	TAKS = 0.40

5.b. BPA2 alanında yer alan parsellerde Barbaros Caddesi ile Gazi Umur Paşa sokağına cepheli olmak ve minimum 2500 m² parsel büyüklüğünü sağlamak koşulu ile E = 2.5 olarak uygulanabilecektir.

5.c. Bu alanda özellik arz eden yapılar olması sebebiyle plan notlarının ilgili hükümlerine uyulmak suretiyle ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

B.1. BİNALARA KOT VERİLMESİ:

1. Bina kotları İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümlerine tabidir.

C- TİCARET + KONUT ALANLARINDA :

1. Ticaret ve konut alanlarında; zemin katta ticaret alanı, üst katlarda konut alanı olarak düzenlenecektir. Ancak ruhsat projesinde, ticaret kullanım amacı ofis olarak belirlendiği takdirde, bu alanlarda yatay/dikey sirkülasyon alanları ortak kullanılabilir.
2. Ticaret – Konut alanları , TK, TK1, TK2, TK3, TK4 sembolleri ile plan üzerinde işlenmiştir.
3. Planda işlenmiş olan blok kitlelerinin bahçe mesafelerine ait ölçüler plan üzerinden alınacaktır.
4. Emsal verilmemiş yapı adalarında, mevcut arazi eğiminden dolayı açığa çıkan 2'den fazla bodrum kat iskan edilemez. Ancak emsal verilmiş yapı adalarında bodrum katları Meri İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine tabidir.

C.1- BİNALARA KOT VERİLMESİ

1. Bina kotları İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümlerine tabidir.

D- KONUT ALANLARINDA ;

1. Emsal verilen konut alanlarında kamuya terk edilen alanlar emsal hesabına dahil edilecektir.

D.1- BLOK VE BİTİŞİK DÜZEN UYGULANAN PARSELLERDE ;

1. Mevcut arazi eğiminden dolayı açığa çıkan ikiden fazla bodrum kat iskan edilemez.

D.2- PLANDA (E=...) YAPI EMSALİ VERİLEN PARSELLERDE ;

1. Çekme mesafeleri içinde kalmak kaydıyla MAX. TAKS= 0.30 olmak üzere uygulama yapılacaktır.
2. İskan edilen bodrum katlar inşaat emsaline dahil edilecektir. Bodrum katları Meri İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine tabidir.
3. Ön bahçe mesafesi MIN. 5.00 m, arka ve yan bahçe mesafesi 4.00 m'dir.
4. 5 kata kadar (5 kat dahil) olan binalarda yan bahçe mesafesi MİN. 4.00 m , arka bahçe mesafesi MİN. 4.00 m olup ; 5 kattan sonra bu mesafeler her kat için 0.50 m arttırılacaktır.
6. Açık ve kapalı çıkmalar inşaat emsaline dahildir.
7. Cephesi yeterli olmayan parsellerde komşu parsellerle blok teşkil etmeye belediyesi yetkilidir.
8. Konut alanlarında emsal verilen parsellerde avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

D.3- BİNALARDA KOT VERİLMESİ :

1. Konut alanlarında bina kotları İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümlerine tabidir.

D.4- BİNA DERİNLİKLERİ :

1. İmar planında blok boyutları belirlenmeyen parsellerde blok ölçüleri plan paftası üzerinden alınacaktır.
2. Çatı arası piyesleri inşaat emsali hesabına dahil değildir.
3. Ayrık nizam uygulama yapılacak parsellerde binanın taban alanı MAX. 600 m² 'yi geçemez.
4. Bitişik düzen uygulama yapılacak parsellerde, bina ön ve arka cephe hattı plan üzerinden alınacaktır.
5. Blok ve ayrık düzen uygulama yapılacak parseller İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümlerine tabidir.

E- DONATI ALANLARI :

1. Bu alanlarda, ilçe belediyesince onanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.
2. Kamu eline geçen yeşil alanlarda MAX 250 m² kapalı alanı, MAX H: 5,50 m olan sosyal amaçlı yapı yapılabilir.
3. Kamu eline geçen yeşil alanlarda ilçe belediye başkanlığınca onanacak avan projeye göre MAX H = 6.50 m'yi geçmeyen hizmet ofisi binası yapılabilir.

F- BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYONLARI :

1. Bu alanlarda, akaryakıt tankı, depo ve pompasının yüz aldığı cephedeki yolda bulunan mevcut ve planlanan atık su, içme suyu isale ve şebeke borularının zarar görmemesi için akaryakıt tankı ile eksen arasında en az 5.00 m yapı yaklaşma sınırı bırakılması gereklidir.
2. İlgili kurum ve kuruluşlardan görüş alınmadan uygulama yapılamaz.
3. İstanbul Büyükşehir Belediyesince onanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

G- TURİZM TİCARET ALANLARI :

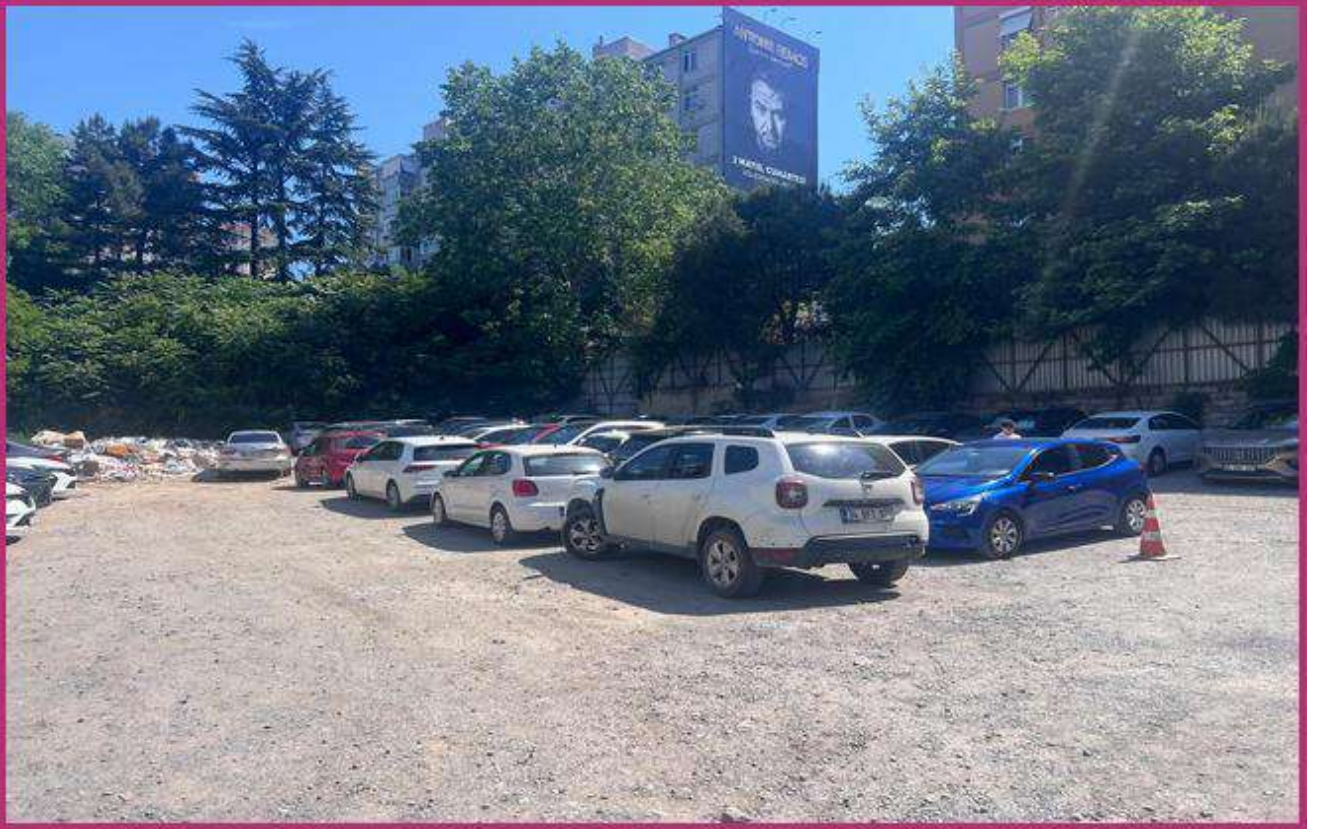
1. Bu alanlarda, belediyesince onanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

FOTOĞRAFLAR

1463 ADA 144 PARSEL













1463 ADA 155 PARSEL



















ŞİRKET LİSANSI



Sermaye Piyasası Kurulu
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı :E-36231672-415.01-9149
Konu :Listeye Alma

11.09.2020

FOCUS GLOBAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
FABRİKA MAHALLESİ 786. SK. BİRTANE GOLD PLAZA APT. NO: 21/1
YENİŞEHİR/DİYARBAKIR

İlgi : 01.07.2020 tarihli ve 1 sayılı yazımız.

İlgi'de kayıtlı başvurunuzla Şirketiniz tarafından Kurulumuzun III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur. Kurulumuz Karar Organı'nın 10.09.2020 tarih ve 56/1141 sayılı kararıyla;

A) Şirketinizin gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınma talebinin olumlu karşılanmasına,

B) Şirketiniz esas sözleşmesine, "*Kuruluş bünyesinde sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almak amacıyla gerçekleştirilecek sermaye paylarının devrine ilişkin olarak Kurulun uygun gördüğünün alınması zorunludur*" ifadesinin eklenmesi hususunda bilgilendirilmenize

karar verilmiştir. Bu çerçevede;

a) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

b) Kurulumuz İnternet sitesinin gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümündeki "Düzenlemeler" başlığının "İlke Kararları ve Duyurular" alt başlığında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna internet sitenizin ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

c) Kurulumuzun 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülteni ile kamuya duyurulan 22.01.2013 tarih ve 3/67 sayılı Kurulumuz Karar Organı Kararı uyarınca, değerlendirme kuruluşlarının Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü buldukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanı sıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, söz konusu karar uyarınca değerlendirme kuruluşlarının Tebliğ kapsamında yapması gereken bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirmemeleri halinde, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlem tesis edilebileceği,

ç) Tebligat Kanunu'nun 7/a maddesine istinaden çıkartılan Elektronik Tebligat Yönetmeliği'nin "Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7'nci maddesine uygun olarak, Şirketinizce kayıtlı

Nispetiye Kemerli Mahallesi, Dışişleri Binası (Etiler) Yolu No:156 06530 Çankaya/ANKARA, Tel: (312) 2922000, Faks: (312) 2922000, İnternet: <http://www.sermayepi.gov.tr>
Harbiye Mah. Akmerkez Çad. No:6 Sakar Plaza 34367 Şişli/İSTANBUL, Tel: (212) 3344500, Faks: (212) 3344500
Bu belge elektronik ortamda iletilmiştir. Belge No : 1e9852ca-e889-4357-b886-75386e956a68
<https://dogrulama.spm.gov.tr> adresinden belge autentisi ile doğrulanabilir.

Bilgi için: ABİ SİDİKATLI
UZMAN
e: uzman@spk.gov.tr

elektronik posta adresi (KEP) temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi gerektiği,

d) Kurulumuzun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar için Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'inin "Sicil tutma" başlıklı 19'uncu maddesi uyarınca, Şirketiniz lisanslı personelinin işe girişlerinde giriş tarihinden ve bu personelin işten ayrılmaları halinde de ayrılış tarihinden itibaren 10 iş günü içerisinde Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş.'ye (SPL) Şirketiniz tarafından bildirimde bulunulması ve bu itibarla, söz konusu bildirimlerin yapılabilmesini teminen Şirketiniz tarafından SPL ile iletişime geçilerek gerekli işlemlerin yapılması gerektiği,

e) Türk Ticaret Kanunu'nun 398'inci maddesi kapsamında çıkarılan ve 23.01.2013 tarih ve 28537 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 2012/4213 sayılı Bağımsız Denetime Tabi Olacak Şirketlerin Belirlenmesine Dair Bakanlar Kurulu Kararı ile Kurulumuzun Seri:X, No:22 Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ'inin Başlangıç Hükümlerinin 5'nci maddesi uyarınca, gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin finansal raporlarının bağımsız denetime tabi tutulması zorunlu olduğundan, Şirketinizin yıllık finansal raporlarının her yıl bağımsız denetime tabi tutularak Tebliğ ve Kurulumuzun II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği kapsamında Kurulumuza gönderilmesi gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve elektronik ortamda yapılması gereken bildirimlerin Kurulumuz "Uzaktan Veri Alımı Projesi-Değerleme Kuruluşları" (UVAP-DK) sistemine işbu yazının Şirketinize tebliğ tarihinden itibaren bir ay içerisinde yapılması hususunda gereğini rica ederim.

e-imzalıdır
Uğur YAYLAÖNÜ
Daire Başkanı

UZMAN LİSANSLARI


Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil ve Egitim Kuruluşu

Tarih : 23.10.2018 No : 410923

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

Halil Turan KASAPÇOPUR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR




Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil ve Egitim Kuruluşu

Tarih : 15.02.2016 No : 405383

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

Fatma KÜPELİ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR




Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil ve Egitim Kuruluşu

Tarih : 27.01.2015 No : 409652

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

Abdulaziz DALGIÇ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)




Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil ve Egitim Kuruluşu

Tarih : 07.12.2016 No : 405988

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

Serek Serhat AKAY

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TDUB MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 16.04.2025

Belge No: 2025-03.14109

Sayın Halil Turan KASAPÇOPUR

(T.C. Kimlik No: 14873984756- Lisans No: 410925)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Konut Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 1 (bir) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.12.2022

Belge No: 2022-01.11022

Sayın Fatma KÜPELİ

(T.C. Kimlik No: 21094670054 - Lisans No: 405383)

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.

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 18.12.2019

Belge No: 2019-01.2732

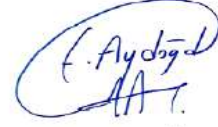
Sayın Abdulaziz DALGIÇ

(T.C. Kimlik No: 11981808714 - Lisans No: 403652)

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:20.05.2020

Belge No: 2019-01.3228

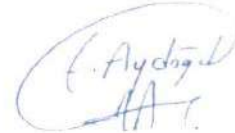
Sayın Serek Serhat AKAY

(T.C. Kimlik No: 59569236184 - Lisans No: 405988)

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