

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.12.2024
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	04.12.2024
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2024
RAPOR TARİHİ	09.01.2025
RAPOR NO	SNP-2410075
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	BEYKOZ İLÇESİ KANLICA MAHALLESİ 121 ADA 12 VE 119 PARSELLERDE YER ALAN 2 ADET ANA GAYRİMENKUL
DEĞERLEME ADRESİ	KANLICA MAHALLESİ AKÇER ÇIKMAZI SOKAK 121 ADA 12 VE 119 PARSELLER
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Çiğdem HATACIKOĞLU - Değerleme Uzmanı (Lisans No:411409) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ- Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

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

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

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

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için SNP-2410075 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Çiğdem HATACIKOĞLU, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ ve Eren KURT değerleme işleminde görev almıştır.

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

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

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNPY-1704008-REV	SNP-1810007	SNP-2310001
Rapor Tarihi	16.11.2017	4.12.2018	5.01.2024
Rapor Konusu	BEYKOZ İLÇESİ KANLICA MAHALLESİ 121 ADA 12 VE 119 PARSELLERDE YER ALAN 2 ADET ANA GAYRİMENKUL	BEYKOZ İLÇESİ KANLICA MAHALLESİ 121 ADA 12 VE 119 PARSELLERDE YER ALAN 2 ADET ANA GAYRİMENKUL	BEYKOZ İLÇESİ KANLICA MAHALLESİ 121 ADA 12 VE 119 PARSELLERDE YER ALAN 2 ADET ANA GAYRİMENKUL
Raporu Hazırlayanlar	A.Özgün HERGÜL Eren KURT	A.Özgün HERGÜL Eren KURT	Çiğdem HATACIKOĞLU Gizem GEREGÜL EVLEK Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	2.980.000	3.150.000	23.040.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

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

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

2.2 - Takyidat Bilgileri

Beykoz Tapu Müdürlüğü'nden alınmış olan 05.12.2024 tarihli taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

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

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

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

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



2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

121 Ada 12 Parsel:

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

121 Ada 119 Parsel:

Bu taşınmazın dosyasında da herhangi bir yapı ruhsatı, mimari proje veya iskana rastlanmamıştır. Parsel üzerinde inşa edilmiş olan ruhsat harici yapı ile ilgili olarak hazırlanmış yapı tatil tutanakları ve encümence alınmış kararlar bulunmaktadır.

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

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

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

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

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

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

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Taşınmazlar üzerinde yapı bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmazlar üzerinde yapı bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

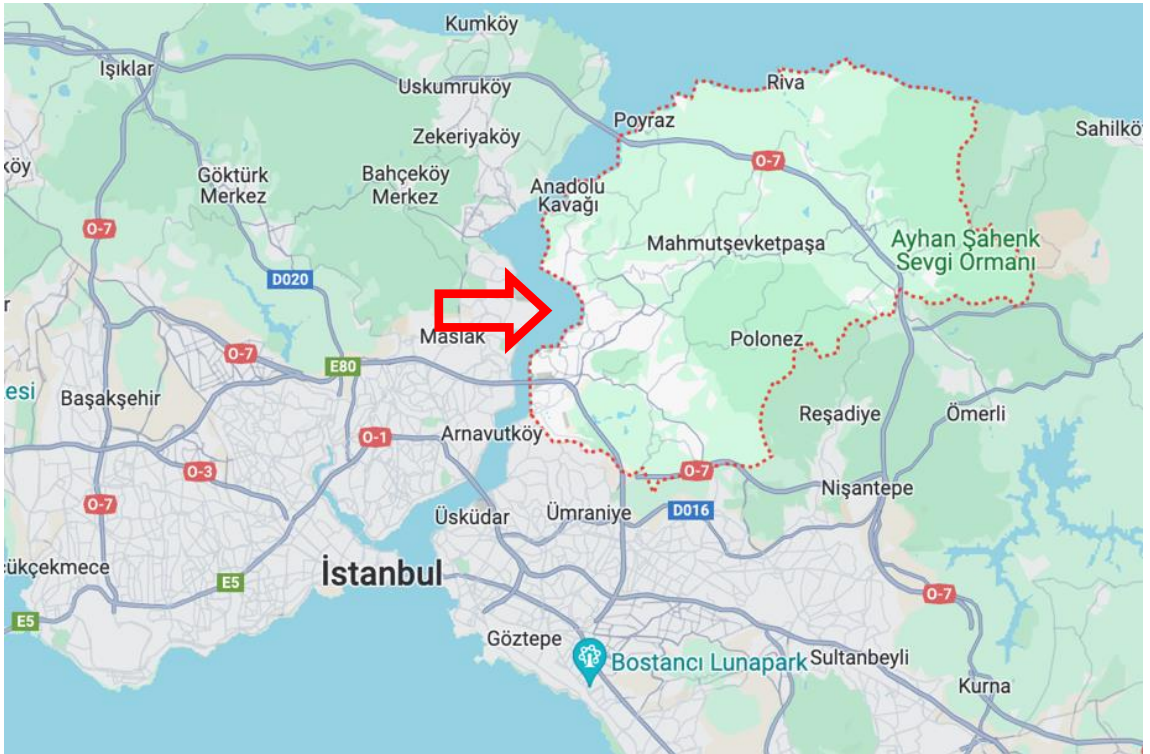
Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Kanlıca Mahallesi, 23 pafta, 121 ada 12 parselde kain 1.135,08 m² alanlı 'Dağ Mahalli' nitelikli taşınmaz ile İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Kanlıca Mahallesi, 23 pafta, 121 ada 119 parselde kain 961,80 m² alanlı ' Kulübesi Olan Arsa' nitelikli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

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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

3.3 - Ulaşım Özellikleri

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







3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

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

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

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.655.924 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Beykoz İlçesi

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

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

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2023 yılı rakamlarına göre Beykoz ilçesinin toplam nüfusu 247.647 kişidir. İlçe merkez nüfusunun çoğu genellikle İzmir, Bursa, Antalya, Kıbrıs ve Karadeniz illerinden oluşmaktadır. Köy taraflarında daha çok Mesudiye, Ordu ve Görele'den gelip yerleşenlerin çokluğu göze çarpar.

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

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

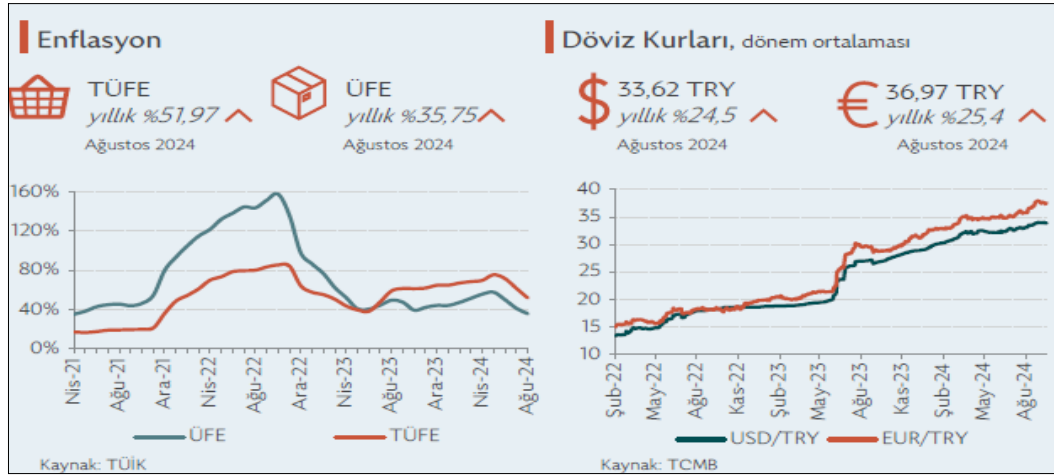
Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye'nin orta vadede mali ve gelir politikalarının ve gelecek projeksiyonlarının iyileşeceğine dair beklentiler, enflasyon ile mücadelede sıkı para politikalarının uygulanma devam etmesi ve iki seçim döneminin geride bırakılmasıyla 2.çeyrek 2024'te de güçlenmeye devam etmiştir.

- Türkiye'nin kredi notunu Moody's Temmuz'da B3'ten B1'e, Fitch Eylül'de B+'ten BB-'ye yükseltirken, 2021 yılında Mali Eylem Görev Gücü (FATF) tarafından gri listeye alınan Türkiye, bu iyileşme ortamından yararlanarak gri listeden çıkarılmıştır. Gelişmiş ülkelerde sıkı para politikalarının gevşetilmesine yönelik atılan adımlar orta vadede Türkiye'ye sermaye akışını hızlandırabilir.

- 2024 yılının ilk yedi ayında Türkiye'ye yapılan toplam DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri geçen yıl ile benzer seviyede kaydedilirken, gayrimenkule yapılan DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri %23,5 düşüşle toplam yatırımlar içinde %31 pay almıştır.

- Gayrimenkul yatırım işlemlerinde perakende sektörü en yüksek payı alırken, son dönemlerde yükselişe geçen ofis yatırımları sırayı takip etmiştir. Yüksek finansman maliyetleri yatırım faaliyetlerinde en önemli zorluk olmaya devam etmektedir.(VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)



GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %7,4, inşaat %6,5, tarım sektörü ile gayrimenkul faaliyetleri %3,7, bilgi ve iletişim faaliyetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri %3,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,2, hizmetler %2,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %0,6 arttı. Sanayi sektörü ise %1,8 azaldı.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %78,6 artarak 9 trilyon 949 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 308 milyar 158 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK, Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024)

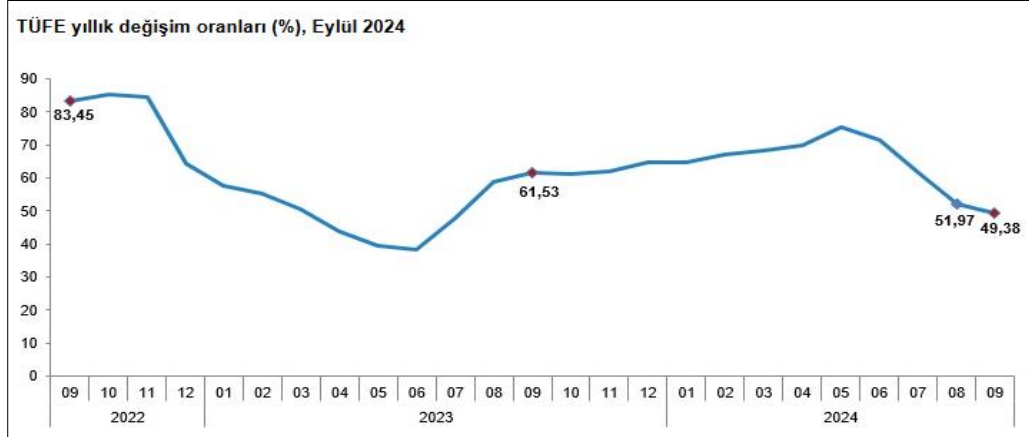
GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I ^(r)	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II ^(r)	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III ^(r)	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV ^(r)	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I ^(r)	8 858 091	286 728	205,7	5,3
	II	9 949 792	308 158	216,1	2,5

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,97, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %49,38 ve on iki aylık ortalamalara göre %63,47 olarak gerçekleşti.

Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,60 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %97,87 ile konut oldu. (TÜİK, Tüketici Fiyat Endeksi, Eylül 2024)



Ülkede TÜFE enflasyonundaki düşüş eğilimi Ağustos'ta devam etti. Bu dönemde TÜFE aylık bazda %0,2 artış kaydederken, yıllık TÜFE enflasyonu %2,5 ile Şubat 2021'den bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşti. Aynı dönemde, Fed'in para politikası kararları için yakından takip ettiği çekirdek kişisel tüketim harcamaları (PCE) fiyat endeksi aylık bazda %0,1, yıllık bazda da %2,7 ile beklentilerin altında artış kaydetti. Söz konusu veri akışı ülkede enflasyonist baskıların hafiflemeye devam ettiğine işaret etti.

OECD Eylül ayında yayımladığı Ekonomik Görünüm Raporu'nda küresel ekonominin 2024 yılının ilk yarısında dirençli kaldığını ve enflasyonun ılımlı seyrini sürdürdüğünü belirtti. Kuruluş, küresel ekonomik büyüme tahminini 2024 yılı için Mayıs ayında öngördüğü %3,1 seviyesinden %3,2'ye yükseltirken, 2025 yılı için %3,2 olarak korudu. OECD, Türkiye ekonomisi için 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin büyüme tahminlerini ise aşağı yönlü revize ederek sırasıyla %3,2 ve %3,1 olarak açıkladı. Küresel enflasyon beklentilerini aşağı yönlü revize eden OECD, Türkiye'ye ilişkin enflasyon tahminlerini ise bir miktar yükseltti. Satın alma gücünün birçok ülkede henüz pandemi öncesindeki seviyelere ulaşamadığına işaret edilen raporda, küresel ekonomi için risk faktörleri olarak hizmet enflasyonunun yüksek seviyesi, finansal koşulların beklenenden uzun süre sıkı kalma ihtimali ve gelişmekte olan ülkelerdeki yüksek borçluluk oranları belirtildi.

Mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Haziran ayındaki hızlı yükselişinin ardından Temmuz'da 0,4 puan azalarak %8,8 seviyesine indi. Bu gelişmede, ilgili dönemde işgücündeki 123 bin kişilik artışa karşılık, işsiz sayısının 112 bin kişi azalması etkili oldu. Böylece, işgücüne katılma ve istihdam oranları Temmuz'da sırasıyla %54,4 ve %49,6 düzeylerine yükseldi. Bu dönemde, en geniş tanımlı işsizlik oranı olarak kabul edilen atıl işgücü oranı da bir önceki aya göre 2,7 puan azalarak %26,5 oldu.

2025-2027 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program 5 Eylül'de açıklandı. Fiyat istikrarının sağlanmasının öncelikli hedef olarak belirlendiği programda, 2024-2026 yılları için GSYH büyüme tahminleri önceki yılın OVP tahminlerine göre 0,5 puan aşağı yönlü revize edilerek sırasıyla %3,5, %4,0 ve %4,5 olarak açıklandı. Aynı dönem için yılsonu TÜFE enflasyonu öngörülerini ise TCMB'nin son Enflasyon Raporu'nda açıkladığı tahmin aralığının içinde kalacak şekilde yukarı yönlü revize edilerek sırasıyla %41,5, %17,5, %9,7 ve %7,0 şeklinde belirtildi. Program, bütçe açığının GSYH'ye oranının bu dönemde sırasıyla %4,9, %3,1, %2,8 ve %2,5 düzeylerinde olmasını öngörüyor.

TCMB, 19 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini beklentiler paralelinde değiştirmeyerek %50 seviyesinde tuttu. Toplantının ardından yayımlanan karar metninde, Ağustos ayında aylık enflasyonun ana eğiliminin belirgin bir değişim sergilemediği belirtilirken, hizmet enflasyonundaki iyileşmenin son çeyrekte gerçekleşmesinin beklendiğini ifade edildi. Enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarının dezenflasyon süreci açısından risk oluşturmaya devam ettiği yönündeki değerlendirme TCMB'nin ihtiyatlı duruşunu koruduğu yönünde algılandı. Bununla beraber, enflasyonda belirgin ve kalıcı bir bozulma öngörülmesi durumunda "para politikası duruşunun sıkılaştırılacağı" yönündeki ifadenin "para politikası araçları etkili şekilde kullanılacaktır" şeklinde değiştirilmesi, TCMB'nin önümüzdeki dönemde mevcut duruşunu gözden geçirebileceği yönündeki beklentileri destekledi. TCMB 21 Eylül'de parasal aktarım mekanizmasını desteklemek amacıyla zorunlu karşılık uygulamasında bazı değişiklikler yaptı. Buna göre, zorunlu karşılık oranları kısa vadeli TL mevduat için %12'den %15'e, uzun vadeli TL mevduat için %8'den %10'a çıkarılırken, YP mevduat için TL tesis oranı %8'den %5'e düşürüldü. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Eylül ayında ECB yılın ikinci faiz indirimine giderken, Fed de para politikasında gevşeme döngüsünü hızlı bir faiz indirimiyle başlatmış oldu. Bu adımların yanı sıra Çin Merkez Bankası'nın iç ve dış talep koşullarındaki zayıf seyir ile gayrimenkul piyasasındaki sıkıntıları aşmak amacıyla açıkladığı geniş kapsamlı teşvik paketinin ülke ve dünya ekonomisi üzerindeki etkileri önümüzdeki dönemde yakından takip edilecek. Mevcut ortamda politikaları diğer başlıca merkez bankalarından ayrılan BoJ'un ise Japonya iktidar partisinde gerçekleşen görev değişiminin ardından nasıl bir yol izleyeceği merak ediliyor. Öte yandan, son günlerde artan jeopolitik risklerle birlikte yönünü yukarı çeviren petrol fiyatları ise enflasyon üzerindeki risklerin halen canlı olduğunu gösteriyor.

Enflasyonun en önemli gündem maddesi olmaya devam ettiği yurt içinde, öncü veriler atılan sıkılaşma adımlarının ekonomik aktivite üzerindeki etkilerinin belirginleştiğine işaret ediyor. Öte yandan, turizm sektöründeki olumlu görünüm cari açığı iyileşmenin devamını sağlarken, yabancı yatırımcıların devlet iç borçlanma senetleri kanalıyla yurt içi piyasalara girişinin sürmesiyle birlikte finansman tarafında da olumlu görünümün devam ettiği gözleniyor. Eylül ayında yıllık enflasyondaki gerileme baz etkisiyle sürse de, aylık gerçekleştirmeler beklentilerin ve fiyatlama davranışlarının enflasyon üzerinde halen risk unsuru olmaya devam ettiğini gösteriyor. Küresel enerji fiyatlarının seyrinin yanı sıra TCMB'nin yılın son çeyreğinde hizmet enflasyonunda öngördüğü iyileşmenin ne düzeyde gerçekleşeceği yurt içinde enflasyon görünümü açısından yakından takip edilecek. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Gayrimenkul Sektörü:

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.

Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 1,3 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

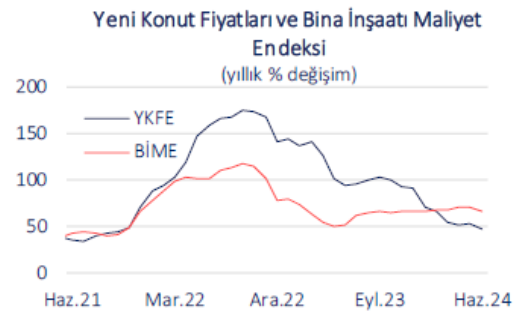
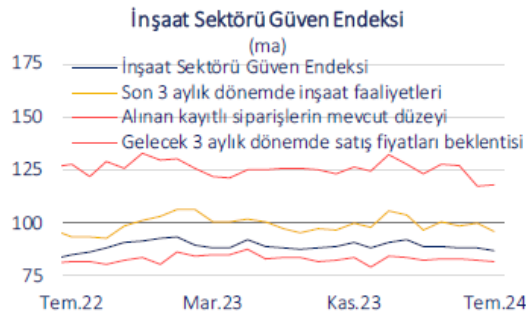
İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

Konut satışları 2024'ün ikinci çeyreğinde yıllık bazda %6 gerileyerek talep koşullarındaki zayıf seyrin devam ettiğine işaret etmiştir. Söz konusu düşüş 2024'ün ilk yarısı itibarıyla da yıllık bazda %3,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. Konut satışları Temmuz'da ise yıllık bazda %16 ile hızlı bir artış kaydetmiştir. Temmuz'da söz konusu olumlu görünümün ortaya çıkmasında İstanbul, Ankara ve İzmir'deki artışların yanı sıra Adana, Antalya ve Mersin'deki konut satışlarındaki artış da etkili olmuştur. Şubat ayından itibaren düşme eğilimine giren reel bazda konut fiyatları yılın ikinci çeyreğinde %13,1 gerilerken, söz konusu düşüş Temmuz'da 14,3 düzeyinde gerçekleşmiştir. Temmuz'da ülke genelinde nominal olarak yıllık bazda konut fiyatlarındaki en düşük artış İstanbul'da gerçekleşmiştir.

TÜİK'in düzenlediği İnşaat Sektöründe Faaliyetleri Kısıtlayan Temel Faktörler anketinin Temmuz sonuçları incelendiğinde sektör üzerindeki baskılayıcı faktörlerin etkisini artırdığı gözlenmiştir. Buna göre sektör faaliyetlerini kısıtlayan faktör yok diyenlerin oranı aylık bazda 1,5 puan azalırken; işgücü eksikliği, malzeme ve ekipman eksikliği ile finansman sorunlarından etkilenen işletmelerin oranlarında artışlar izlenmiştir. Öte yandan, talep yetersizliğinden etkilenen işletmelerin oranında Haziran'da kaydedilen 1,8 puanlık artışın ardından Temmuz'da 1 puan düşüş yaşanması talep koşullarının firmalar açısından istikrarsız bir görünüm oluşturduğuna işaret etmektedir.

Sektörde yaşanan finansman sorunlarına çözüm üretilebilmesi, kentsel dönüşüm ile konut üretiminin hızlandırılabilmesi gibi saiklerle "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapılmış ve söz konusu değişiklik 17 Temmuz 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Değişiklikle birlikte ağırlığı konut nitelikli bağımsız bölümlerden oluşacak projelerin de GYF kapsamına alınabilmesinin önü açılmıştır. Düzenlemeden önce GYF'lerin portföyüne arsa ve araziler ile kat mülkiyeti kurulmuş gayrimenkuller dahil edilebilmekte, ancak riskli görülmesi sebebiyle inşaat ruhsatı almamış veya henüz proje ya da hafriyat aşamasındaki gayrimenkul projeleri dahil edilememektedir.

İnşaat Sektörü Güven Endeksi Temmuz'da 87,1 düzeyine gerileyerek art arda üçüncü ayında da düşüş kaydetmiştir. Son üç aylık dönemde inşaat faaliyetleri alt endeksinin 3,9 puan gerilemesi dikkat çekmiş, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi ve gelecek üç aylık dönemde satış fiyatları beklentisi alt endeksleri de sırasıyla 0,8 ve 0,9 puan düşmüştür. Gelecek üç aylık dönemde satış fiyatları beklentisi alt endeksi ise Haziran'da kaydettiği 9,6'lık hızlı gerilemenin ardından Temmuz'da 0,7 puan ile sınırlı bir artış kaydederek nispeten yatay bir seyir izlemiştir. Söz konusu göstergeler sektör temsilcilerinin önümüzdeki dönemde inşaat faaliyetlerinde ivme kaybı yaşanabileceğini beklediğine işaret etmektedir. Şubat 2024'ten itibaren yeni konut fiyatlarındaki yıllık artışın, bina inşaatı maliyetindeki yıllık artışın altında kalması önümüzdeki dönemde inşaat firmalarının kârlılığının olumsuz etkilenebileceğine işaret etmektedir.(Sektörel Güncel Gelişmeler, 2.Çeyrek, İktisadi Araştırmalar Bölümü, Türkiye İş Bankası)



Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

TÜİK, Konut satışı istatistik Eylül ayı verilerine göre;

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,3 oranında artarak 140 bin 919 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 21 bin 314 ile İstanbul, 13 bin 205 ile Ankara ve 7 bin 612 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 74 ile Hakkari, 82 ile Ardahan ve 106 ile Bayburt olarak gerçekleşti.

Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,2 oranında artarak 947 bin 236 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %87,4 oranında artarak 15 bin 825 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %11,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %42,6 oranında azalarak 92 bin 310 oldu.

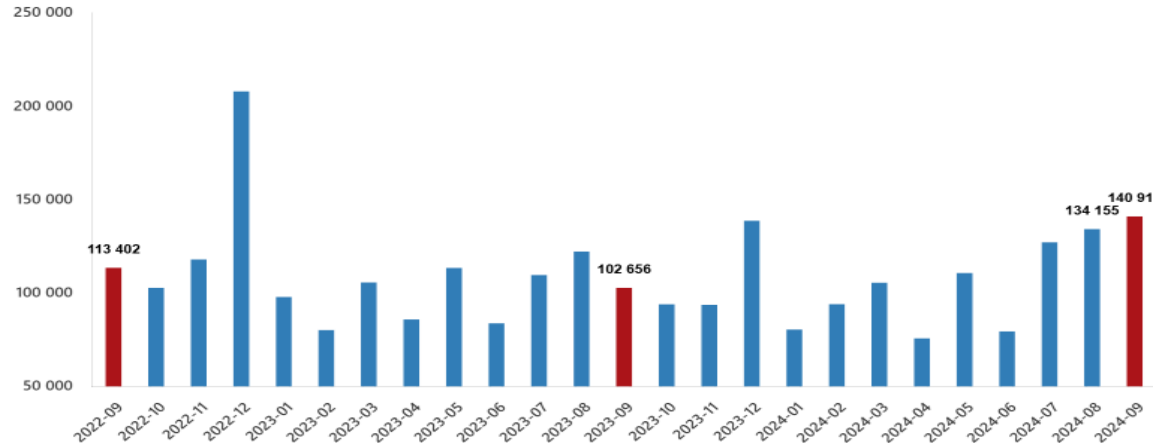
Eylül ayında 3 bin 685; Ocak-Eylül döneminde ise 21 bin 702 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,8 oranında artarak 125 bin 94 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %88,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,7 oranında artarak 854 bin 926 oldu.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %47,1 oranında artarak 44 bin 858 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,8 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,0 oranında artarak 300 bin 879 olarak gerçekleşti.

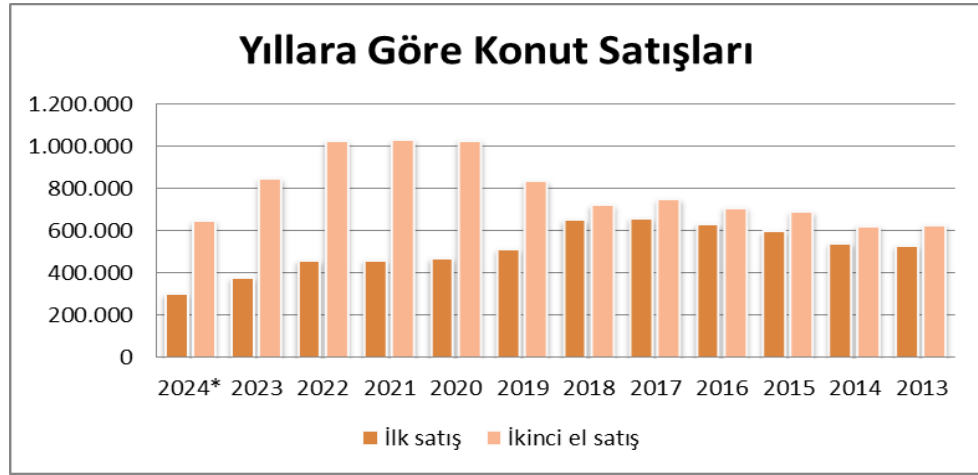
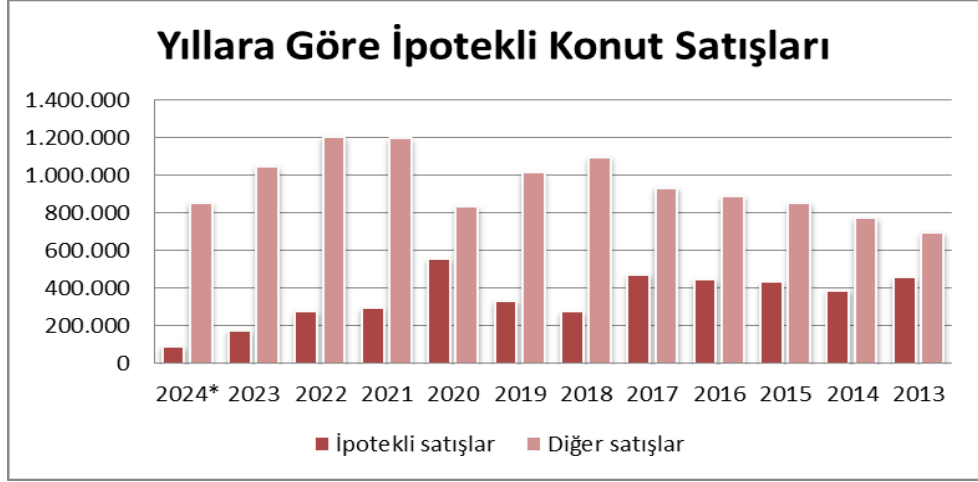
Konut satışı, Eylül 2024

(Adet)



Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %33,1 oranında artarak 96 bin 61 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,2 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,4 oranında artarak 646 bin 357 olarak gerçekleşti.

Yabancılar yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %31,0 oranında azalarak 2 bin 22 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 783 ile İstanbul, 548 ile Antalya ve 210 ile Mersin oldu.



Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	İpotekli Satışların Payı	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2024*	947.236	92.310	854.926	9,75%	947.236	300.879	646.357
2023	1.225.926	177.748	1.048.178	14,5%	1.225.926	379.542	846.384
2022	1.485.622	280.320	1.205.302	18,87%	1.485.622	460.079	1.025.543
2021	1.491.856	294.530	1.197.326	19,7%	1.491.856	461.523	1.030.333
2020	1.499.316	558.706	834.629	37,26%	1.499.316	469.740	1.029.576
2019	1.348.729	332.508	1.016.221	24,7%	1.348.729	511.682	837.047
2018	1.375.398	276.820	1.098.578	20,13%	1.375.398	651.572	723.826
2017	1.409.314	473.099	936.215	33,6%	1.409.314	659.698	749.616
2016	1.341.453	449.508	891.945	33,51%	1.341.453	631.686	709.767
2015	1.289.320	434.388	854.932	33,7%	1.289.320	598.667	690.653
2014	1.165.381	389.689	775.692	33,44%	1.165.381	541.554	623.827
2013	1.157.190	460.112	697.078	39,8%	1.157.190	529.129	628.061

İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları Eylül 2024 (TÜİK)
(2024 yılı Ocak-Eylül ayı verilerini kapsamaktadır.)

TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024 verilerine göre;

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %22,7, daire sayısı %28,9 ve yüzölçüm %30,9 azaldı.

Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 27,1 milyon m² iken; bunun 14,6 milyon m²'si konut, 6,9 milyon m²'si konut dışı ve 5,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2022-2024

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2022		127 880	-7,7	699 960	-3,7	146 157 001	-3,5
	I	26 132	-22,1	131 079	-24,9	27 578 544	-19,6
	II	29 076	-4,8	144 994	-8,0	30 842 887	-2,9
	III	28 310	-7,0	145 953	-2,6	32 197 340	-3,4
	IV	44 362	0,8	277 934	13,7	55 538 229	6,6
2023		139 711	9,3	857 867	22,6	168 202 851	15,1
	I	23 896	-8,6	131 765	0,5	27 021 531	-2,0
	II	31 136	7,1	192 867	33,0	39 225 941	27,2
	III	35 495	25,4	198 252	35,8	39 436 673	22,5
	IV	49 184	10,9	334 983	20,5	62 518 705	12,6
2024	I	28 605	19,7	176 976	34,3	35 902 111	32,9
	II	24 082	-22,7	137 210	-28,9	27 105 409	-30,9

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %14,7, daire sayısı %23,5 ve yüzölçüm %14,7 azaldı.

Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların toplam yüzölçümü 18,1 milyon m² iken; bunun 9,3 milyon m²'si konut, 5,2 milyon m²'si konut dışı ve 3,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2022-2024

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2022		99 188	7,7	642 394	2,5	129 042 839	1,1
	I	22 486	7,2	155 473	-2,3	30 447 817	-7,8
	II	22 994	24,2	149 530	23,7	29 494 241	21,5
	III	22 836	4,1	137 569	-0,7	27 562 683	-2,4
	IV	30 872	0,6	199 822	-4,0	41 538 099	-1,4
2023		86 818	-12,5	535 115	-16,7	107 747 109	-16,5
	I	20 216	-10,1	126 248	-18,8	25 264 025	-17,0
	II	18 033	-21,6	107 780	-27,9	21 207 503	-28,1
	III	19 721	-13,6	117 259	-14,8	23 720 306	-13,9
	IV	28 848	-6,6	183 828	-8,0	37 555 275	-9,6
2024	I	28 624	41,6	175 413	38,9	36 760 688	45,5
	II	15 378	-14,7	82 430	-23,5	18 100 224	-14,7

Bahçeşehir Üniversitesi Ekonomik ve Toplumsal Araştırmalar Merkezi – Betam tarafından yayınlanan 2024 Ekim tarihli araştırma raporuna göre;
Ağustostan eylüle ülke genelindeki ve üç büyükşehirdeki cari konut fiyatı artış oranları enflasyon oranından daha düşük olduğu için hem ülke genelindeki hem de üç büyükşehirdeki reel (enflasyondan arındırılmış) satış fiyatı düşmüştür. Reel fiyatlardaki yıllık değişim oranı eylülde ülke genelinde yüzde -18,6, İstanbul'da yüzde -19,2, Ankara'da yüzde -18,1, İzmir'de ise yüzde -15,3 olmuştur. Konut cari fiyatlarındaki artış oranı da azalmaktadır. Cari fiyatlarda yıllık artış oranı ağustosa kıyasla ülke genelinde 2,5 puan azalarak yüzde 21,6'ya düşmüştür. Buna göre Türkiye genelinde ortalama satılık konut ilan m2 cari fiyatı 30.416 TL olmuştur. Satılık konut ilan m2 cari fiyatlarındaki yıllık artış oranları üç büyük şehirde de azalarak İstanbul'da yüzde 20,8, Ankara'da yüzde 22,4 ve İzmir'de yüzde 26,6 olmuştur. Ortalama satılık konut m2 fiyatları İstanbul'da 41.667 TL, Ankara'da 23.161 TL ve İzmir'de 35.633 TL'dir.

Konut talebi endeksi Eylül 2024'te Ağustos 2024'e kıyasla yüzde 1,2 artmıştır. Konut piyasasındaki canlılık göstergesi olarak izlediğimiz satılan konutların satılık ilan sayısına oranı ülke genelinde, İstanbul'da ve İzmir'de artarken Ankara'da azalmıştır. Satılan konut sayısı ülke genelinde, Ankara'da ve İzmir'de azalırken İstanbul'da artmıştır. Satılık ilan sayısı ise hem ülke genelinde hem de üç büyük ilde azalmıştır. Konut piyasasında bir diğer canlılık ölçütü olarak kullandığımız satılık konut ilanlarının ne kadar süre yayında kaldıklarını gösteren kapatılan ilan yaşı ise geçen aya kıyasla ülke genelinde, İstanbul ve İzmir'de artmış, Ankara'da ise azalmıştır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

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

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

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

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

6.1 - . Pazar Yaklaşımı Yöntemi

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

6.1.1 - Pazar Yaklaşımı

Konut Emsalleri

1 ANS Gayrimenkul

Tel 0532 216 46 00

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

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

2 Realty World CZM

Tel 0554 764 70 84

Kanlıca Mahallesi'nde yer alan 31+ yıllık, 300 m2 brüt kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 3 katlı 4+1 planlı müstakil ev 28.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	300 .-M ²	28.000.000 .-TL	93.333 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

3 Acarkent MarkaVilla

Tel 0532 624 20 28

Kanlıca Mahallesi'nde 25 yıllık, 110 m2 brüt kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 6 katlı binanın 5.katında bulunan 2+1 planlı yalı dairesi 40.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Boğaz manzaralı olduğu beyan edilmektedir.

SATILIK	110 .-M ²	40.000.000 .-TL	363.636 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

4 Realty World Anahtar

Tel 0533 482 81 55

Kanlıca Mahallesi'nde 26-30 yıllık, 120 m2 brüt kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 3 katlı binanın 2.katında bulunan 2+1 planlı daire 8.650.000.-TL bedel ile satılıktır. Boğaz manzaralı ve otoparklıdır.

SATILIK	120 .-M ²	8.650.000 .-TL	72.083 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

5 Remax Piramit-2

Tel 0532 265 22 99

Kanlıca Mahallesi'nde 31+ yıllık, 125 m2 brüt kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 5 katlı binanın 5.katında bulunan 3+1 planlı daire 8.500.000.-TL bedel ile satılıktır. Boğaz manzaralı olduğu beyan edilmektedir.

SATILIK	125 .-M ²	8.500.000 .-TL	68.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

6 Sahibinden

Tel 0532 338 08 72

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

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

Arsa Emsalleri

7 Aktekin Gayrimenkul

Tel 0533 268 43 23

Kanlıca Mahallesi'nde Mihrabat Caddesi üzerinde Özel Kullanım imarlı 918 m2 arsa 22.500.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	918 .-M ²	22.500.000 .-TL	24.510 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

8 Remax Sonuç

Tel 0532 686 40 99

Kanlıca Mahallesi 137 ada 19 parselde yer alan Bağ-Bahçe imarlı 900 m2 arsa 9.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	900 .-M ²	9.000.000 .-TL	10.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

9 Remax Sonuç

Tel 0532 686 40 99

Kanlıca Mahallesi 137 ada 3 parselde yer alan Bağ-Bahçe imarlı 1.101 m2 arsa 9.909.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	1101 .-M ²	9.909.000 .-TL	9.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

10 Remax Sonuç

Tel 0532 686 40 99

Kanlıca Mahallesi 139 ada 11 parselde yer alan Bağ-Bahçe imarlı 686 m2 arsa 4.802.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	686 .-M ²	4.802.000 .-TL	7.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

11 Sahibinden

Tel 0538 035 52 30

Kanlıca Mahallesi 520 ada 70 parselde yer alan Sit Alanı içerisinde 897 m2 arsa 14.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	897 .-M ²	14.000.000 .-TL	15.608 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

12 Çubuklu Gayrimenkul

Tel 0544 329 34 53

Çubuklu Mahallesi 187 ada 18 parselde yer alan 368 m2 arazi 7.500.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	368 .-M ²	7.500.000 .-TL	20.380 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

Emsal Krokisi



6.1.2 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal-7	Emsal-8	Emsal-9	Emsal-10	Emsal-11
SATIŞ FİYATI		22.500.000	9.000.000	9.909.999	4.802.000	14.000.000
SATIŞ TARİHİ						
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	1.135,08	918	900	1.101	686	897
BİRİM M ² DEĞERİ		24.510	10.000	9.001	7.000	15.608
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	-5%	0%
İMAR KOŞULLARI YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	YOK	-	-	-	-	-
FONKSİYON	PARK VE YOL ALANI	Özel Kullanım	Bağ-Bahçe	Bağ-Bahçe	Bağ-Bahçe	Sit Alanı
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	0%	0%	0%	-5%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		8%	8%	8%	15%	8%
KONUM	KANLICA AKÇER ÇIKMAZI					
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	20%	20%	20%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		13%	18%	18%	20%	13%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	15.230	27.696	11.800	10.621	8.400	17.637

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede genellikle düşük yoğunluklu ve küçük ölçekli imar parsellerinin bulunduğu görülmüştür. Bölgede yer alan ve yapılaşmaya kapalı durumda bulunan arsaların birim m² değerlerinin konum, büyüklük, imar koşulları, mülkiyet durumu gibi faktörlere bağlı olarak 10.000 - 20.000 TL/m² aralığında yer aldıkları görülmüştür.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmaza birebir emsal bulunamamış olup bölgedeki satılık ve öngörünüm bölgesinde yer alan parsellerden yola çıkılarak değer kanaatinde bulunulmuştur. Söz konusu parselin, mevki, konumu, imar planındaki fonksiyonu, parsel büyüklüğü, mülkiyet yapısı ile sahip olduğu potansiyeller de göz önünde bulundurulmuş, güvenli tarafta kalınarak parselin birim m² değeri olarak 15.230.-TL/m² olarak takdir edilmiştir. Her iki parselin m² birim değeri aynı olarak takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
121	12	1.135,08	15.230	17.287.000,00
121	119	961,80	15.230	14.648.000,00
TOPLAM DEĞER (.-TL)				31.935.000,00
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				31.935.000

6.1.3 - Taşınmazların Emlak Vergisi' ne Esas Rayiç Değerleri

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar Akçer Çıkmazı Sokak' a cephelidir. Beykoz Belediyesi Emlak Müdürlüğü' nden alınan bilgiye göre 2024 Yılı Akçer Çıkmazı Sokak için Birim Arsa Rayiç Değeri 772,05.-TL/m² olarak belirlenmiştir.

PARSEL NO	PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	2023 YILI EMLAK VERGİSİNE ESAS ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	EMLAK VERGİSİ KANUNU 30.MADDE UYGULAMASI ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	ARSA DEĞERİ (TL)
121/12	1.135,08	772,05	77,205	87.633,85
121/119	961,80	772,05	77,205	74.255,77
TOPLAM	2.097			161.889,62

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

2 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ (-TL)	31.935.000 TL
---------------------------------------	----------------------

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazların hali hazırda yapılaşma izni bulunmamaktadır.

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

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

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

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

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

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının

6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

31.12.2024 tarihli toplam değeri için ;

31.935.000 .-TL

(Otuz Bir Milyon Dokuz Yüz Otuz Beş Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

35.128.500 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU

Lisans No: 411409

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

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