

**İSTANBUL İLİ
BEYKOZ İLÇESİ
GÖZTEPE MAHALLESİ**

2760 ADA / 23 PARSEL

“ARSA”

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



29.07.2025

RAPOR NO: 2025-SPK-018

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.....	9
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 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	10
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	10
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	10
3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	11
4.a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Buna İlişkin Veriler	11
4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	12
4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	17
4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler	18
4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	18

4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	18
4.g. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçeler Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	18
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.....	18
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	19
5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)	19
5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa).....	21
5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa).....	21
5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekçeleri Halinde)	22
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	24
6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması	24
6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	24
6.c. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	24
6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	24
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	24
6.f. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi.....	24
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	24
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 Gereklemektedir.)	24
7. SONUÇ	26
7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	26
7.b. Nihai Değer Takdiri	26
8. RAPOR EKLERİ.....	27
8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler	27
8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri	27
8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri	27

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Değerleme Konusu	İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Göztepe Mahallesi, 2760 Ada 23 Parselde bulunan taşınmazın pazar değerinin belirlenmesi.
Değerleme Adresi	Göztepe Mahallesi, 2760 Ada, 23 Parsel Beykoz – İSTANBUL
Değerleme Tarihi	14.07.2025
Rapor Tarih ve Numarası	29.07.2025 / 2025-SPK-018
Konut Değerleme Uzmanı	Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Abdulaziz DALGIÇ (SPK Lisans No:403652)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988)

DEĞERLEME SONUCU (KDV HARİÇ)

	TL	USD (*)	EUR (*)
Toplam Pazar Değeri	3.805.897.000,00	94.626.977,00	80.976.532,00
Park Alanı Pazar Kirası (Aylık)	25.900,00	644,00	551,00
(*) 14.07.2025 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 40,22 TL, 1,-EUR = 47,00 TL			

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**

29.07.2025

1.b. Rapor Numarası

2025-SPK-018

1.c. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Bu değerleme 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, Değerleme Uzmanı Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383) 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 değerleme raporunun, EK-1'de yer alan asgari unsurları içerecek şekilde, yazılı olarak hazırlanması ve en az bir sorumlu değerleme uzmanı tarafından imzalanması zorunludur." hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda hazırlanan rapor; Sorumlu Değerleme Uzmanları Abdulaziz DALGIÇ (SPK Lisans No: 403652) ve Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988) tarafından kontrol edilerek imzalanmıştır.

1.e. Değerleme Tarihi

14.07.2025

1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası

Taraflar arasında düzenlenip imza altına alınmış, 11.07.2025 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 değerleme 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 değerleme 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				
Tarih	06.01.2025		--	
Rapor No	2024-SPK-041		--	
Değer	3.060.000.000,00 TL		--	
Hazırlayanlar	H. Turan Kasapçopur (SPK Lisans No: 410925)	Asım TUNCAY (SPK Lisans No: 403359)	--	--
	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
Bağcılar - 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, Yenidoğan Sokak, No: 36/1, Sinpaş Genel Müdürlük Kat: 8
34349 Beşiktaş - İstanbul
İrtibat Bilgileri : Telefon : +90 (212) 310 54 10
E-mail : investorrelations@sinpas.com.tr Web : <https://sinpasgyo.com/>
Kuruluş Tarihi : 22.12.2006
Ödenmiş Sermayesi : 4.000.000.000 TL

2.c. İşin Kapsamı

Bu rapor, **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** mülkiyetindeki; İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Göztepe Mahallesi **2760 Ada, 23 Parselde** bulunan taşınmazın **pazar değerinin belirlenmesi** maksadıyla; **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 bilgilili 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 bilgilili 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 taşınmaz; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) kayıtlarına göre İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Göztepe Mahallesi, **2760 Ada 23 Parselde** bulunan “Bostan” nitelikli taşınmazdır.

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Göztepe Mahallesi’nde bulunan Salkım Söğüt Sokak’ta yer almaktadır.

Taşınmaza Ulaşım:

Taşınmazın yer aldığı 2760 Ada 23 Parsel; İstanbul Medipol Üniversitesi kavşağından güney istikamette 2. Çevre Yolu üzerinde yaklaşık 1.500 m ilerledikten sonra sol tarafta yer almaktadır.

• Taşınmazın Bazı Önemli Noktalara Kuş Uçuşu Uzaklığı:

- İstanbul Medipol Üniversitesi : 1.500 m
- Ümraniye Eğitim Araştırma Hast. : 4,80 km
- Beykoz Devlet Hast. : 3,90 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 belgesine göre taşınmazın tapu kayıt bilgileri aşağıdaki gibidir.

TAPU KAYITLARI	
İl	İstanbul
İlçe	Beykoz
Mahalle	Göztepe
Mevkii	Bent Yolu
Pafta No	-
Ada / Parsel No	2760/23
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Blok/Kat/Giriş/BB No	-
Nitelik	Bostan
Kimlik No	-
Cilt/Sayfa No	1/36
Arsa Payı	-
Ana Taşınmaz Yüzölçümü (m ²)	93.764,39 m ²
Ana Taşınmaz Nitelik	Bostan
Malik ve Hisse Oranı	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.- Tam
Tarih / Yevmiye	20-07-2023 / 13557

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 belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidatın bulunduğu tespit edilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİLERİ

- Malik:** Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. **Hisse Pay/Payda:** 1/1
- Tarih / Yevmiye:** 20-07-2023 / 13557

- Tapu kayıtlarında taşınmazın devredilmesine engel teşkil edecek herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.
- Sonuç olarak; **taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmadığı değerlendirilmektedir.**
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına (GYF) 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

Tapu Kayıtlarına göre son üç yıl içerisinde gerçekleşen alım-satım işlemi bulunmadığı anlaşılmıştır.

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

Gayrimenkulün hukuki durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

- Beykoz Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 18.07.2025 tarih ve 7254 sayılı, "İmar Durumu" konulu yazısında;
 - Beykoz ilçesi Göztepe Mahallesi, 2760 ada 23 parselin; 30.11.2023 tasdik tarihli "Beykoz İlçesi, 1/1000 Ölçekli Boğaziçi Alanı Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı/2. Etap" imar planına göre; KE1 sembolü "Konut Alanı", TİCK1 sembolü "Ticaret + Konut Alanı" "Taşkına Maruz Alan", "Park Alanı", "Ortaokul Alanı", "Askeri Alan" ve "Yol" alanlarında kaldığı,
 - Parselin kadastral yola cephesi bulunmadığından, komşu parsellerde imar planında yol olarak tanımlanan kısımların kamuya terkleri yapıp yola bağlantısı sağlandıktan sonra inşaat yapılabileceği belirtilmiştir.
- Plan Notlarında;
 - KE1 Sembollü Konut alanlarında; TAKS: 0,15, Yençok: 9,50 m,
 - TİCK1 Ticaret + Konut alanlarında; TAKS: 0,25, Yençok: 3 kat olduğu,
 - Askeri alanlar için 2565 sayılı "Askeri Yasak Bölgeler Kanunu" hükümlerinin geçerli olduğu, uygulama yapmak için ilgili kurumdan izin ve uygun alınması gerektiği,
 - Ortaokul alanlarının kamuya ait ortaokul tesislerini içerdiği, bu alanlarda; anaokulu ve kreş te yapılabileceği, yurt, yemekhane, kapalı ve açık spor tesislerinin de bulunabileceği,
 - Park alanlarında; ilgili kurumların uygun görüşleri ve gerekli tedbirler alınmak kaydı ile belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre uygulama yapılabileceği,
 - Taşkına maruz alanlarda İSKİ Atıksu İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 04.03.2020 tarih ve E.20200110889 sayılı kurum görüşü kapsamında uygulama yapılabileceği belirtilmiştir.

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

--

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

--

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

--

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 başkentin 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 13 Şubat 2020 tarihinde yayımlanan ve dört ekonomik ve bir politik kriter açısından dünya şehirlerini inceleyen "Dünyanın Ekonomik Açından En Etkili Şehirleri – Most Economically Influential Cities in the World, 2020" raporuna göre İstanbul 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/2020/02/13/most-economically-influential-cities-in-the-world-2020/>

² [World City Populations 2023 \(worldpopulationreview.com\)](https://www.worldpopulationreview.com/)

Most economically influential cities in the world, 2020

Show 50 entries Search:

Rank	City	Country	Economic Power	Financial Clout	People and Politics	Quality of Life	Competitiveness
1	London	UK	85.97	98.53	99.06	71.78	72.15
2	New York	US	85.7	98.39	98.13	68.04	67.22
3	Tokyo	Japan	85.65	98.28	96.75	67.16	65.15
4	Paris	France	85.33	95.71	96.53	66.39	64.32
5	Singapore	Singapore	85.31	95.26	96.15	66.06	60.53
6	Berlin	Germany	85.24	94.87	94.4	65.27	59.76
7	Shanghai	China	84.4	93.85	93.69	64.14	59.76
8	Brussels	Belgium	84.28	91.58	92.08	63.2	57.77
9	New Delhi	India	84.13	90.95	91.26	61.3	57.65
10	Toronto	Canada	84.09	90.86	91.23	60.97	57.38
11	Washington DC	US	84.01	89.96	90.66	60.66	56.31
12	Moscow	Russia	83.46	89.43	90.3	60.25	56.29
13	Sydney	Australia	82.8	88.38	89.67	59.85	56.2
14	Dubai	United Arab Emirates	82.77	87.35	89.11	59.65	55.98
15	Riyadh	Saudi Arabia	82.23	87.08	88.73	58.8	55.89
16	Tel Aviv	Israel	81.84	87	88.52	58.59	55.73
17	Zurich	Switzerland	81.6	86.49	88.23	58.37	55.46
18	Sao Paulo	Brazil	81.24	85.32	87.76	58.1	55.37
19	Amsterdam	Netherlands	81.14	84.27	87.64	57.96	55.31
20	Istanbul	Turkey	81	83.8	87.62	57.3	55.19

World City Populations 2023

CSV JSON

Rank	City	Country	2023 Population	2022 Population	Growth Rate
1	Tokyo	Japan	37,194,105	37,274,002	-0.21%
2	Deli	India	32,941,309	32,085,780	2.73%
3	Shanghai	China	29,210,808	28,516,903	2.43%
4	Dhaka	Bangladesh	23,209,616	22,478,117	3.25%
5	Sao Paulo	Brazil	22,619,736	22,429,799	0.85%
6	Mexico City	Mexico	22,281,442	22,085,138	0.89%
7	Cairo	Egypt	22,183,201	21,750,020	1.99%
8	Beijing	China	21,786,214	21,333,331	2.03%
9	Mumbai	India	21,296,517	20,961,473	1.6%
10	Osaka	Japan	19,013,434	19,059,857	-0.24%

Rank	City	Country	2023 Population	2022 Population	Growth Rate
11	Chengqing	China	17,340,704	16,874,741	2.76%
12	Karachi	Pakistan	17,296,230	16,839,950	2.36%
13	Kinshasa	DR Congo	16,315,534	15,628,085	4.4%
14	Lagos	Nigeria	15,945,912	15,387,639	3.63%
15	Istanbul	Turkey	15,847,768	15,636,243	1.35%
16	Buenos Aires	Argentina	15,490,415	15,389,919	0.78%
17	Kolkata	India	15,332,793	15,133,888	1.31%
18	Manila	Philippines	14,867,089	14,408,069	1.81%
19	Guangzhou	China	14,284,353	13,964,637	2.29%
20	Tianjin	China	14,238,643	14,011,828	1.62%

4.a.3. Beykoz İlçesi



Beykoz, Kocaeli Yarımadası'nın batı kesiminde yer alır; batısında Boğaz, doğusunda Şile, kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Çekmeköy, Üsküdar ve Ümraniye bulunur.

Beykoz, Cumhuriyetin ilk yıllarından itibaren sanayi faaliyetleri sonucu fabrikaların yaygınlaşmasıyla geleneksel olarak işçi sınıfının tercih ettiği bir yerleşim yeri olmasına rağmen son yıllarda üst gelir grubundan gelen talepte artış görülmüştür. Beykoz'da yazlar Akdeniz bölgesi kadar sıcak olmamakla birlikte Karadeniz bölgesi kadar da yağışlı değildir. 45 mahalleden oluşan Beykoz'un nüfusunun büyük çoğunluğunu diğer bölgelerden Beykoz'a göç eden vatandaşlar oluşturmaktadır. Arazi mülkiyeti çoğunlukla orman ve devlet arazisidir.

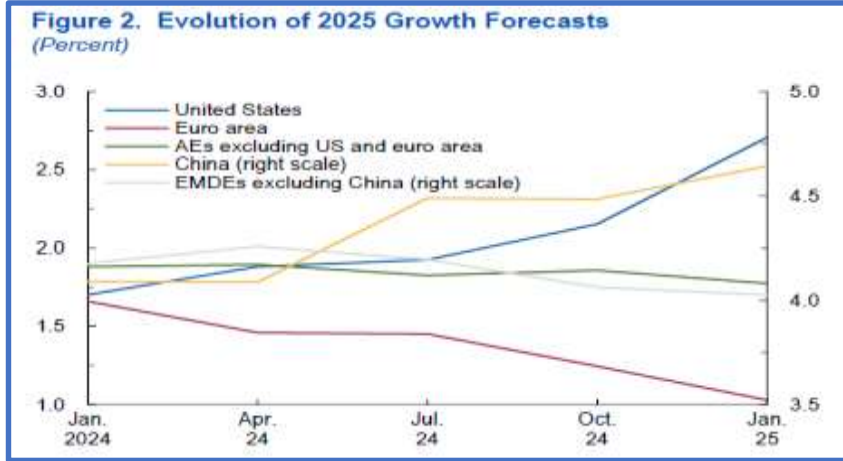
4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

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 maksadıyla başta FED olmak üzere büyük merkez bankalarının attığı parasal sıkılaştırma adımlarının büyüme üzerindeki olumsuz etkileri hissedilmeye devam etmektedir.

- Uluslararası Para Fonu (International Monetary Fund – IMF) Ocak 2025'te "Global Growth: Divergent and Uncertain – Küresel Büyüme: Değişken ve Belirsiz" başlığıyla yayımladığı "World Economic Outlook Update - Dünya Ekonomik Görünümü Güncelleme" raporunda³;

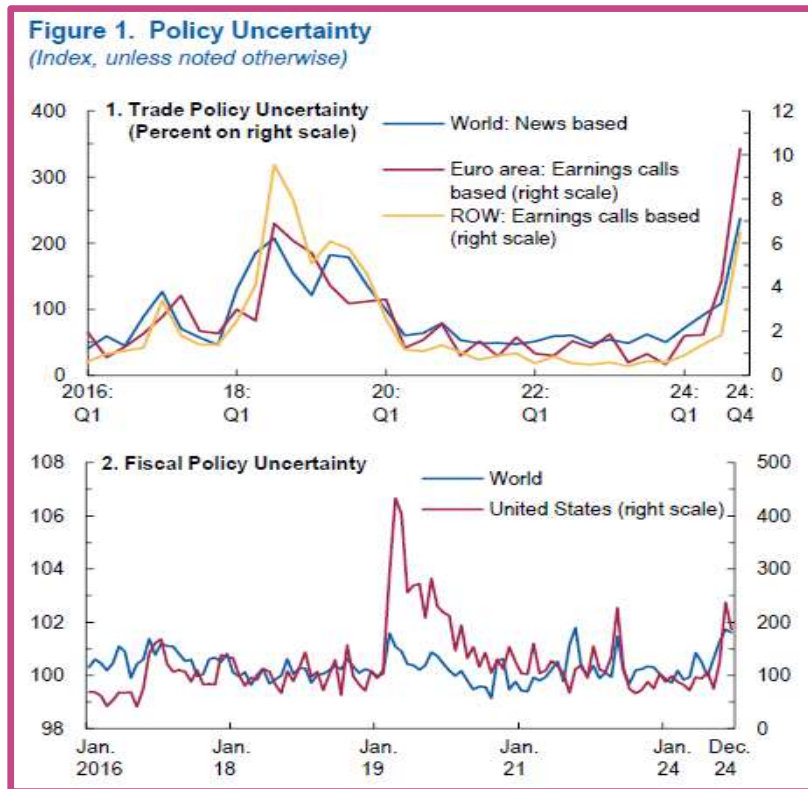
○ Küresel ekonominin, ülkeler arasında önemli farklılıklar bulunmasına rağmen istikrarlı bir görünüm arz ettiğini belirterek, küresel büyüme tahminini; 2025 ve 2026 yılları için; %3,3 olarak açıklanmış, Ekim 2024 yılında %3,2 olarak açıklanan 2025 yılı tahmininde, Amerika Birleşik Devletleri'ne ilişkin yukarı yönlü revizyonun diğer başlıca ekonomilere ilişkin aşağı yönlü revizyonları dengelemesiyle büyük çaplı değişiklik olmadığını belirtmiştir.



Söz konusu tahminler toparlanma sürecinin devam etmekte olduğuna işaret etmekle birlikte %3,7'lik uzun dönemli ortalamanın (2000-2019) altında seyretmeye devam etmektedir. Ayrıca soldaki grafikte görüleceği gibi, Avrupa bölgesine ilişkin tahminlerdeki düşüş trendi göze çarpmaktadır.

○ Raporun ülke bazında büyüme öngörülerinin paylaşıldığı bölümünde Türkiye için öngörülen büyüme oranı 2025 yılı için; %2,6, 2026 yılı için; 3,2 olarak açıklanmıştır.

○ Raporda küresel enflasyonun; 2025 yılında %4,2'ye, 2026 yılında ise %3,5'e gerileyeceği öngörülerek, dezenflasyon sürecinin devam etmekle birlikte bazı ülkelerde yavaşladığı bazı ülkelerde ise inatçı bir görünüm arz ettiği vurgulanmıştır.



○ Ekonomik politikalara ilişkin belirsizliğin belirgin şekilde arttığına işaret edilen raporda (solda sunulan grafikler) buna ilave olarak;

- Artan jeopolitik gerilimlerin emtia fiyatlarında yeni zirvelere yol açabileceği,
- Ukrayna ve Orta Doğu'daki çatışmaların artarak, ticaret yolları ile gıda ve enerji fiyatlarını doğrudan etkileyebileceği,
- Özellikle emtia ithal eden ülkelerin, artan dolar ve yüksek emtia fiyatlarının stagfasyonist etkilerine maruz kalabileceği belirtilmiştir.

³ World Economic Outlook Update - Global Growth: Divergent and Uncertain, January 2025:

https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2025/01/17/world-economic-outlook-update-january-2025?cid=ca-com-compd-pubs_rotator

- Dünya Bankası (The World Bank), Ocak 2025 tarihinde yayımlanan “Global Economic Prospects - Küresel Ekonomik Beklentiler”⁴ 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 dengenin 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 sına ile karşı karşıya olduğuna işaret edilmiştir.
- 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.
- 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 2025 ve sonrası için T.C. Merkez Bankası tarafından öngörülen hedeflerin tutturulmasının zor olacağı değerlendirilmektedir. Nitekim TCMB tarafından Kasım 2024’te yayımlanan Enflasyon Raporu’nda 2025 yılsonu tahmini %14’ten %21’e, 2026 yılsonu tahmini ise %9’dan %12’ye revize edilmiştir.⁵ Mevcut siyasal ve ekonomik konjonktür koşulları altında tarafımızca müteakip dönemde yine yukarı yönlü revizyonların yapılabileceği değerlendirilmektedir.

4.b.2. İstanbul’un Ekonomik Görünümü

2019 verilerine göre yaklaşık 232 milyar dolarlık gayri safi hasılası ile dünyanın en önemli ekonomi merkezlerinden biri olan İstanbul Türkiye ekonomisinin %31’ini oluşturmaktadır. Ancak son yıllarda Türkiye geneli ile birlikte İstanbul’un ekonomisinde de gerileme görülmektedir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İstanbul Planlama Ajansı ve İstanbul İstatistik Ofisi tarafından ortak olarak hazırlanan “Son Verilerle İstanbul Ekonomisi – 1. Çeyrek 2021” başlıklı raporda⁶ 2013 yılında 290 milyar dolar ile en yüksek değerine ulaşan gayri safi hasıla bu tarihten itibaren sürekli azalan bir çizgi izlediğine dikkat çekilmiştir.

İstanbul Ticaret Odası tarafından 30.12.2022 tarihinde yayımlanan “İstanbul Ekonomisinin 100’ü”⁷ araştırmasına göre 2022 yılında tek başına 68 şehrin toplamından daha fazla milli gelir üreten İstanbul ekonomisi toplam dış ticaretin %48,7’sini, vergi gelirlerinin ise %48,2’sini üretmiştir.

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.

Ekonomik faaliyetlerin sektörel dağılımına bakıldığında ilk sırada hizmetler sektörünün yer aldığı onu sanayi sektörünün takip ettiği görülmektedir. Gayrimenkul sektörü ise 5. sırada bulunmaktadır.

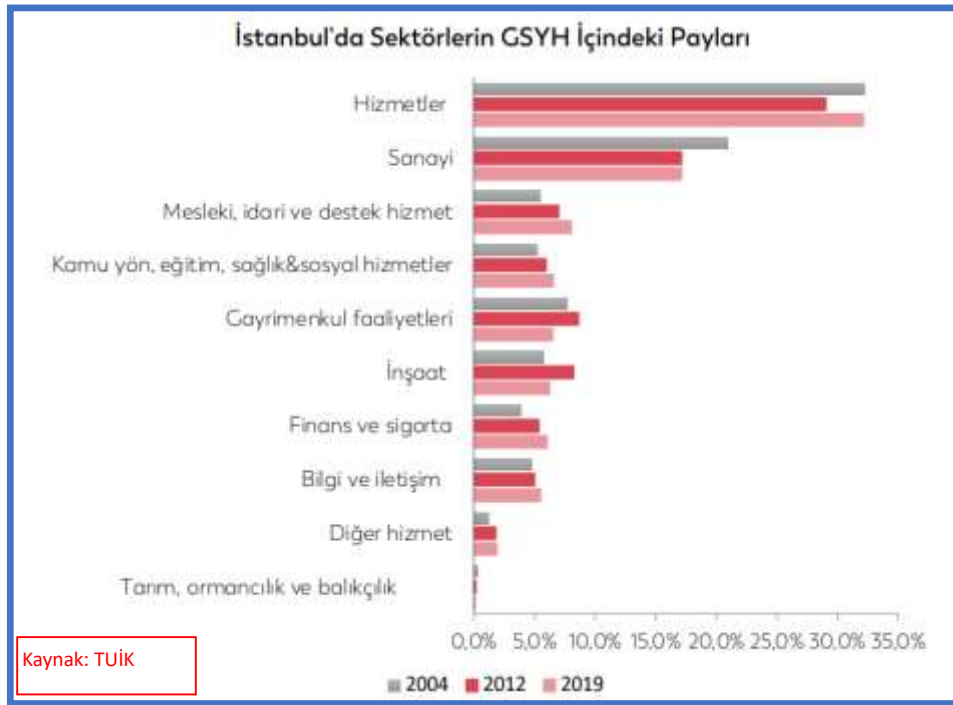
⁴ Global Economic Prospects, January 2025:

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

⁵ Enflasyon Raporu 2024 – IV, 8 Kasım 2024: https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/3fc969ed-7e4e-4c46-99e5-7655b8270685/enf24_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-3fc969ed-7e4e-4c46-99e5-7655b8270685-pha0TIQ

⁶ “Son Verilerle İstanbul Ekonomisi – 1. Çeyrek 2021: son-verilerle-i-istanbul-ekonomisi-2021-1-c-eyrek.pdf (ipa.istanbul)

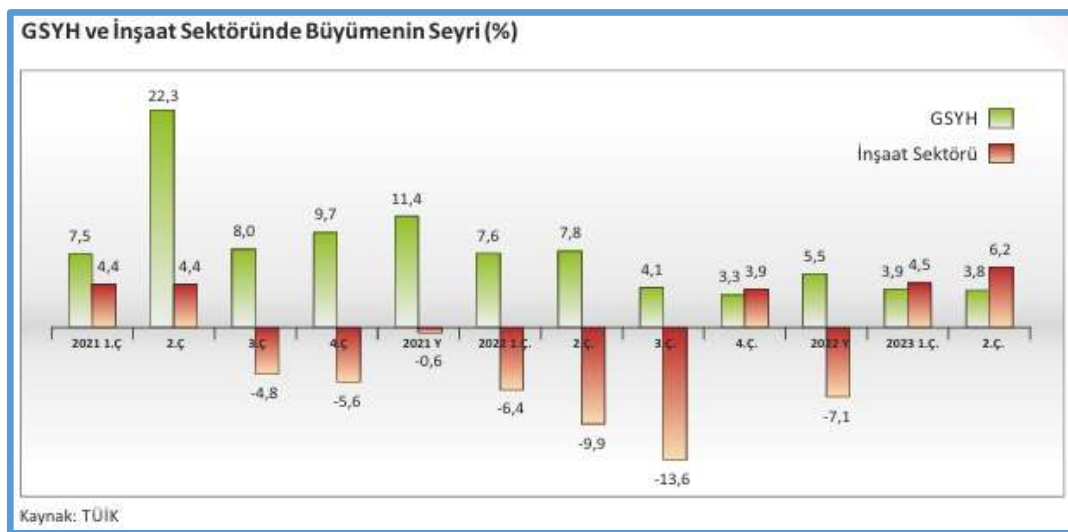
⁷ İTO: “İstanbul Ekonomisinin 100’ü”, 30.12.2022: [İTO | İTO’dan "İstanbul Ekonomisinin 100'ü" araştırması \(ito.org.tr\)](https://ito.org.tr)



4.b.3. İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

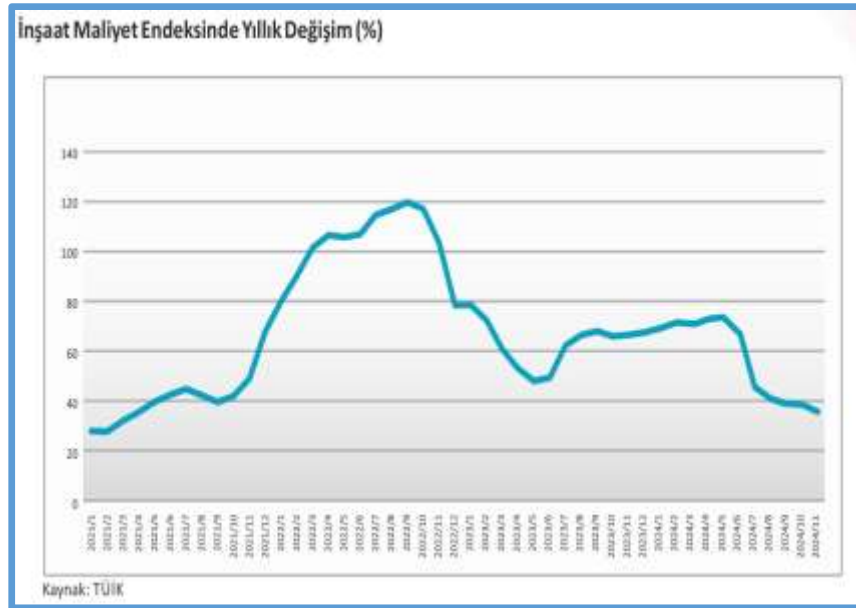
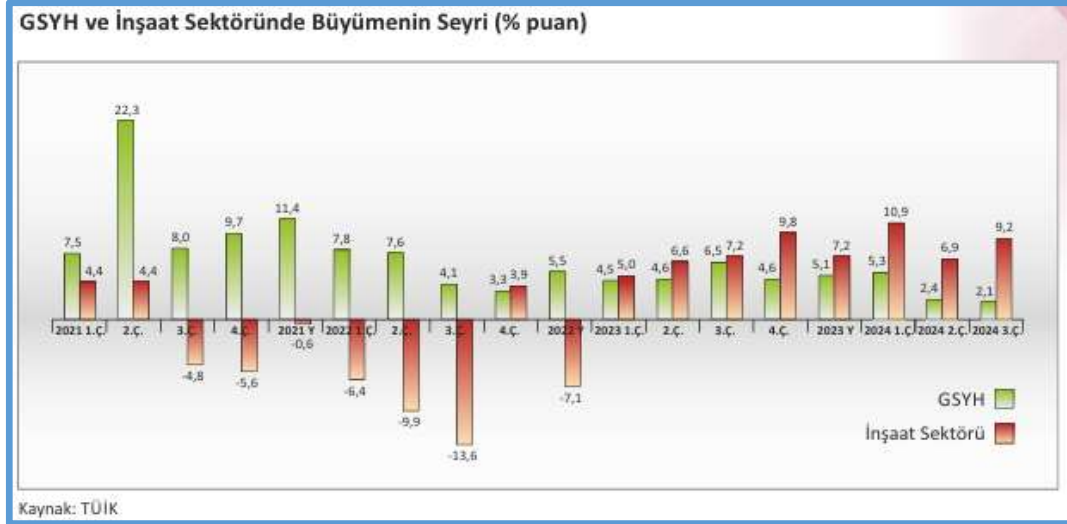
İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci, ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmiş, diğer tüm sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Salgın sonrası canlanmaya başlayan sektör 2022 üçüncü çeyrekte itibarensen bu kez de gerek yüksek maliyetler gerekse yüksek enflasyon ve düşük tasarruf seviyesi nedeniyle yeniden yavaşlama sürecine girmiştir.

Türkiye Müteahhitler Birliği (TMB) tarafından Ekim 2023 tarihinde yayımlanan “Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girenken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü”⁸ başlıklı rapora göre Türkiye inşaat sektörü ekonomik güçlüklerle rağmen 2023 yılının ilk iki çeyreğinde sırasıyla %4,5 ve %6,2 oranlarında büyüme kaydetmiş, diğer sektörlerden daha fazla büyüyen inşaat sektörünün milli gelirdeki payı da %6,2’ye çıkmıştır.



⁸ TMB: “Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girenken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü”, Ekim 2023: <https://tmb.org.tr/uploads/publications/652ce014edcf625d68dd7c7a/1697439756068-tmb-bulten-ekim-2023.pdf>

TMB tarafından Ocak 2025 tarihinde yayımlanan “2025’te Dünyanın Rotası Belirsiz – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü”⁹ başlıklı raporu benzer trendin 2024 yılında da devam ettiğini ortaya koymuştur. Rapora göre inşaat sektörü 2024 yılı üçüncü çeyreğinde %9,2 büyümeye kaydetmiş, ikinci çeyrek rakamı da %6,9’a revize edilmiştir. Dolayısıyla sektör üst üste sekiz çeyrek boyunca kesintisiz olarak büyümeye devam etmiş ve büyüme oranları her seferinde Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH)’nın üzerinde olmuştur. Özellikle 2024 yılında GSYH – İnşaat sektörü arasındaki makasın inşaat sektörü lehine daha da açılmış olması dikkat çekicidir.

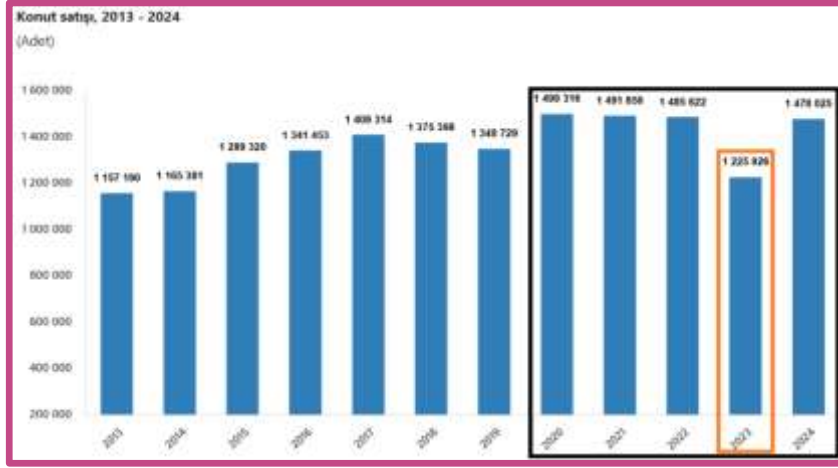


TÜİK tarafından açıklanan grafikte görüldüğü gibi, son dönemde inşaat maliyetlerindeki artış hızı önemli ölçüde hız kesmiş, 2021 yılbaşı seviyelerine yaklaşmıştır. Bu durum sektörün reel büyüme trendi ile birlikte değerlendirildiğinde inşaat sektöründe bir süre daha genel ortalamanın üzerinde kar marjı artışı görüleceğine işaret etmektedir.

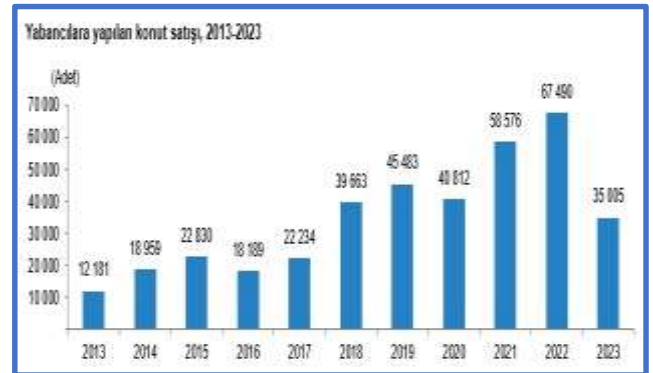
Ülkemizde “konut satış” rakamları inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olarak kabul edilmektedir. Son beş yılın ortalamalarına bakıldığında Türkiye’de her yıl 1.400.000 adet civarında konut satışı gerçekleşmektedir. Ancak TÜİK tarafından yayınlanan ve aşağıda sunulan¹⁰ grafikte de görüleceği üzere; 2023 yılında sektörde belirgin bir soğuma dikkat çekmektedir. Bir yandan yüksek arsa ve inşaat maliyetleri nedeniyle konut arzı gerilerken öte yandan yüksek enflasyon ve buna bağlı yüksek kredi faizleri nedeniyle talep tarafının da zayıfladığı gözlenmektedir.

⁹ TMB: “Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girenken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü”, Ekim 2023: <https://tmb.org.tr/uploads/publications/652ce014edcf625d68dd7c7a/1697439756068-tmb-bulten-ekim-2023.pdf>

¹⁰ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2024-54146>



14 Mart 2024 tarihinde Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği (GYODER) tarafından yayımlanan “GYODER Gösterge: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 4. Çeyrek Raporu”¹¹’nda da; konut piyasasında özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısında oldukça güçlü olan talebin 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlamaya başladığına vurgu yapılmış, 2023 yılında toplam konut satış sayısının %17,5 düşüşle 1 milyon 225 bin adede, yabancılara konut satış sayısının ise %48,1 oranında sert bir düşüşle 35 bin adede gerilediğine dikkat çekilmiştir.



2022 son çeyreğinden itibaren yaşanan, konut ve işyeri fiyatlarının nominal olarak artmaya devam etmesine rağmen, satış adetlerinin düştüğü, fiyat artışlarının maliyetlerin gerisinde kaldığı bir dönemin ardından son dönemde satış adetlerinin tekrar artmaya, satış fiyatı artışlarının da maliyetlerin üzerine çıkmaya başladığı gözlemlenmektedir. Bunda piyasa arz edilen yeni konut/işyeri sayısındaki azalmanın önemli etkisinin olduğu değerlendirilmektedir. 2024 yılı satış rakamlarının 1 milyon 500 bin adete yaklaşması yaşanan gelişmeleri teyit eder niteliktedir.

Küresel ve ulusal ekonomik koşullar ile inşaat ve gayrimenkul sektöründe yaşanan bu gelişmelerin sonucunda kısa vadede düşen konut/işyeri arzına bağlı olarak satış fiyatlarının maliyetlerin üzerinde artacağı, uygulanmakta olan dezenflasyon programının başarıya ulaşması durumunda ise özellikle 2025 yılının ikinci yarısından itibaren önce maliyet artış hızının yavaşlayacağı, ardından gecikmeli olarak satış fiyatı artışlarının yavaşlayarak maliyet artışlarına yakınsayacağı öngörülmektedir.

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

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

¹¹ GYODER, Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023, 4. Çeyrek Raporu: [73c035fe-b99b-40ff-a90b-827104477276.pdf](https://gyoder.org.tr/73c035fe-b99b-40ff-a90b-827104477276.pdf) (gyoder.org.tr)

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

- **Olumlu Faktörler**

- Merkezi bir konumda bulunması,
- Ana ulaşım akslarına yakın olması,

- **Olumsuz Faktörler:**

- 1. Derece deprem bölgesinde bulunması.

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

4.e.1. Gayrimenkulün Genel ve Fiziki Özellikleri

- Yüzölçümü 93.764,39 m²'dir.
- Topoğrafik olarak düz bir yapıya, geometrik olarak dikdörtgene yakın yamuk forma sahiptir.
- İmar yollarının açılmamış olması nedeni ile tüm cephelerden komşu parsellere cephelidir.
- Üzerinde herhangi bir yapı yoktur.
- TKGM Parsel Sorgu Uygulaması üzerinden ve mahallinde GPS ile yapılan ölçüm neticesinde değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu teyit edilmiştir. **2760 ada, 23 no.lu** parselin koordinatları (**N:41°.0754: E: 29°.0918**)'tir.

GAYRİMENKULÜN GENEL VE FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	
KONUM	Kent içi
ULAŞIM	Yaya – Toplu Taşıma – Özel Araç
ARZ-TALEP	Dengeli
MÜLK DEĞERİ	Artıyor
PAZARLAMA SÜRESİ	6 Ay – 12 Ay
BÖLGEDEKİ YAPILAŞMA ORANI	% 60
Taşınmaza ilişkin kısıtlılık durumu var mı? Varsa açıklayıcı Bilgiler (Sit alanı, İstimlak, Heyelan, Deprem Hasarı vb.)	Beykoz Belediyesi ve müşteriden edinilen bilgiler ile tapu kayıtlarının incelenmesi neticesinde değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin, imar koşulları dışında herhangi bir kısıtlama olmadığı görülmüştür. İmar durumuna ilişkin bilgiler Madde 3.d.'de sunulmuştur.

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

--

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

--

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

Değerlemeye konu taşınmaz boş arazi olup üzerinde yapı bulunmamaktadır.

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 değerlemesinde 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 gayrimenkulün bulunduğu bölgede yeterli sayıda ve uygun emsal bulunduğundan gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde **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

• Arsa Değeri İçin Emsaller:

○ Emsal 1: Yavuz A. – 0 (532) 654 90 61

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Baklacı Mahallesi, 1353 Ada 3 Parselde bulunan, “Konut (villa)” imarlı, KAKS: 0,40 olan, 748,22 m² alanlı arsa 38.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen taşınmaz; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1240682097)

○ Emsal 2: BEKA GAYRİMENKUL– 0 (533) 500 80 16

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Çengeldere Mahallesi, 1466 Ada 18 Parselde bulunan, “Konut (villa)” imarlı, KAKS: 0,40 olan, 438,76 m² alanlı arsa 22.950.000,00 TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen taşınmaz; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1256816052)

○ **Emsal 3: REMAX PİRAMİT – 0 (542) 690 59 58**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Baklacı Mahallesi, 1355 Ada 6 Parselde bulunan, “Konut (villa)” imarlı, TAKS: 0,30, Kat adedi: 2 olan, 359,02 m² alanlı arsa 18.500.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen taşınmaz; değerlemeye konu taşınmazlara nazaran dezavantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1229505939)

○ **Emsal 4: GÖZDE EMLAK – 0 (544) 463 64 64**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Çiftlik Mahallesi, 1626 Ada 23 Parselde bulunan, “Konut (villa)” imarlı, KAKS: 0,30 olan, onaylı mimari projesi bulunan, 795,13 m² alanlı arsa 40.950.000,00 TL bedelle satılıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülen taşınmaz; değerlemeye konu taşınmazlara nazaran dezavantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1235510387)

○ **Emsal 5: RESA GAYRİMENKUL SAKARYA – 0 (542) 550 50 77**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Çengeldere Mahallesi, 2397 Ada 2 Parselde bulunan, “Konut (villa)” imarlı, TAKS: 0,30, Kat adedi: 2 olan, 2.130,92 m² alanlı arsa 105.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen taşınmaz; değerlemeye konu taşınmazlara nazaran dezavantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1254661237)

○ **Emsal 6: DEĞER GAYRİMENKUL PROJE DANIŞMANLIĞI – 0 (532) 393 09 63**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Baklacı Mahallesi, 1379 Ada 25 Parselde bulunan, “Konut (villa)” imarlı, KAKS: 0,40 olan, 909,03 m² alanlı arsa 55.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen taşınmaz; değerlemeye konu taşınmazlara nazaran dezavantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1254548883)

○ **Emsal 7: CEMİL SÖZÜER KANLICA EMLAK OFİSİ – 0 (535) 206 93 90**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Kavacık Mahallesi’nde bulunan, “Konut” imarlı, 567,00 m² alanlı arsa 46.500.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen taşınmaz; değerlemeye konu taşınmazlara nazaran avantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1027257222)

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)

Değerlemeye konu taşınmazın pazar değerinin tespitinde “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” kullanılmıştır. Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar fonksiyonu gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlemesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş, yanı sıra arşivimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU – SATILIK							
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5	E: 6	E: 7
Fiyat (TL)	38.000.000,00	22.950.000,00	18.500.000,00	40.950.000,00	105.000.000,00	55.000.000,00	46.500.000,00
Alan (m ²)	748,22	438,76	359,02	795,13	2.130,92	909,03	567,00
Pazarlık Payı %	-5%	-10%	-5%	-3%	-5%	-10%	-5%
Emsal/Yap.Koşul. %	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%
Alan %	-8%	-10%	-10%	-8%	-5%	-8%	-10%
Konum %	15%	20%	15%	20%	20%	15%	-10%
Müstakil/Hisseli %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Proje/Ruhsat %	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	0%
Emsal Değer (TL/m ²)	39.106,00	39.230,00	38.647,00	40.686,00	41.883,00	43.563,00	41.005,00
Ortalama (TL/m ²)	~40.590,00						

- Yapılan inceleme neticesinde İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Göztepe Mahallesi, 2760 Ada, 23 Parselde yer alan değerlemeye konu taşınmazın;
 - **Birim m² Pazar değeri; ~40.590,00 TL/m²,**
 - **Toplam Pazar değeri; 40.590,00 TL/m² x 93.764,39 m² = ~3.805.897.000,00 TL olarak 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 cetveldan 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 gayrimenkulün 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; değerlemesi 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:

- o Tüm risk ve genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi),
 - o Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı indirgenmiş nakit akışı (Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi),
 - o Çeşitli opsiyonel fiyatlama modelleri.
- Raporumuzda gayrimenkulün pazar kirasının tespiti maksadıyla bir direkt kapitalizasyon yöntemi olan **kira değeri analizi** yapılmıştır (Madde 5.d.1).

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.4. 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

- Müşteri tarafından; uygulama imar planında “Park Alanı” olarak belirlenen bölümün (Yaklaşık 37.000,00 m²) imar süreci tamamlanıp arsa üzerinde proje geliştirilene kadar geçecek süre içerisinde kısa vadeli olarak kiralınmasının planlandığı belirtilerek pazar kirasının tespit edilmesi talep edilmiştir. Bu nedenle tarafımızca söz konusu bölümün pazar değeri mevcut “bostan” niteliği dikkate alınarak takdir edilmiştir.
- Bölgede yapılan inceleme ve görüşmeler neticesinde; kiralama işlemlerinin çoğunlukla uzun süreli ve depo, antrepo, hobi bahçesi, hayvancılık ve GES projeleri gibi kullanım amaçları dikkate alınarak yapıldığı, bu nedenle kiralama tarımsal amaçlı kullanım için öngörülen değerlerin çok üzerinde gerçekleştiği tespit edilmiştir. Tespit edilen emsallerden bu durumda olduğu değerlendirilenler için %70 imar/kullanım amacı indirgemesi yapılmıştır.
- Yakın çevrede yeterli sayıda uygun emsal bulunamadığından emsal araştırması İstanbul ve çevresi dikkate alınarak yapılmıştır.

• Kira Değeri İçin Emsaller:

- o **Emsal 1: PİRAMİT GAYRİMENKUL – 0 (544) 263 29 82**

Silivri, Değirmenköy, 496 Ada 128 Parselde bulunan, 13.262,04 m² alanlı tarla, aylık 13.500,00 TL bedelle kiralıktır. %20 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (sahibinden.com ilan no: 1254382940)

- o **Emsal 2: RESİTAL SANTRAL GAYRİMENKUL – 0 (532) 640 82 13**

Çorlu, Yenice, 303 Ada 2 ve 13 Parsellerde bulunan, toplam 80.217,86 m² alanlı iki komşu meyve bahçesi nitelikli (mevcutta tarla durumunda) birlikte, aylık 115.000,00 TL bedelle kiralıktır. %25 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (sahibinden.com ilan no: 1204887998)

- o **Emsal 3: ERGUVAN GAYRİMENKUL – 0 (532) 250 61 69**

Silivri, Büyüksinekli, 4373 Ada 123 Parselde bulunan, 20.951,24 m² alanlı tarla, aylık 150.000,00 TL bedelle kiralıktır. %15 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (sahibinden.com ilan no: 1215887745)

○ **Emsal 4: Servet K. – 0 (532) 120 47 47**

Büyükçekmece, Celaliye, 3142 Ada 16 ve 17 Parsellerde bulunan, toplam 15.587,21 m² alanlı iki komşu tarla, aylık 100.000,00 TL bedelle kiralıktır. %15 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir.

(sahibinden.com ilan no: 1251248562)

○ **Emsal 5: RESİTAL SANTRAL GAYRİMENKUL – 0 (532) 640 82 13**

Arnavutköy, Yeşilbayır, 238 Ada 55 Parselde bulunan, 28.499,60 m² alanlı tarla, aylık 115.000,00 TL bedelle kiralıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (sahibinden.com ilan no: 1204893422)

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5
Fiyat (TL)	13.500,00	115.000,00	150.000,00	100.000,00	115.000,00
Alan (m ²)	13.262,04	80.217,86	20.951,24	15.587,21	28.500,00
Pazarlık Payı %	-20%	-25%	-15%	-15%	-10%
İmar/Kullanım Amacı %	0%	0%	-70%	-70%	-70%
Alan Düzeltmesi %	-5%	5%	-5%	-5%	-5%
Konum Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Müstakil/Hisseli %	0%	0%	0%	0%	0%
Emsal Değer (TL)	0,76	1,15	0,72	0,64	0,61
Ortalama (TL/m ²)	0,78				

• Yapılan inceleme neticesinde **birim kira değeri 0,78 TL/m²** hesaplanmış; sigorta, vergi, harç gibi giderler dikkate alınarak; **0,70 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

• Sonuç olarak kira değeri analizi ile parselin kiralanması planlanan bölümünün aylık pazar kirası; 37.000,00 m² x 0,70 TL/m² = **25.900,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

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

--

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

--

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

--

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

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlemesi 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 taşınmazların konumu, imar koşulları, içinde bulunduğu bölgenin sosyo-ekonomik özellikleri ve bölgedeki diğer emsal gayrimenkuller ile hukuki açıdan mümkün olan kullanım şekilleri dikkate alındığında; konut projesi geliştirilmesinin uygun olduğu 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

- Değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerinin tespiti için “Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı” uygulanmış, Pazar kirasının tespiti maksadıyla “Kira Değeri Analizi” yapılmıştır.

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

Eyüpsultan 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.

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

--

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 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

--

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, Fiili 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 – 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 taşınmaz “arsa” niteliğinde olduğundan bu 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.” Hükümü yer almaktadır. Bu kapsamda;

o Değerlemeye konu taşınmaza ilişkin olarak ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır. Bu nedenle; değerlemeye konu taşınmazın **GYO portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

6.h.2. III-52.3 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği”

- “Yatırımlara İlişkin Esaslar” başlıklı **Madde 18 – 1 – b’de** yer alan; “Fon portföyüne 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 fona ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir 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.” hükmü yer almaktadır. Bu kapsamda;

o Söz konusu hüküm GYO’lara ilişkin tebliğin Madde 22 – 1 – b’si ile aynı nitelikte olduğundan, değerlemeye konu taşınmaz bu madde kapsamında değildir.

- “Yatırımlara İlişkin Esaslar” başlıklı **Madde 18 – 1 – c’de** “Fon bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar fon portföyüne alınabilir. Bu hususta, 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklıdır.” hükmü yer almaktadır. Bu kapsamda Tebliğin;

o Portföye alma konusunda; GYF’lere, GYO’larda bulunmayan bir esneklik sağladığı ancak aynı zamanda,

o “Fon portföyüne ilişkin sınırlamalar” başlıklı **Madde 19 – 1 – c’ye** yaptığı atıf ile; “söz konusu gayrimenkuller ile bunlara dayalı hakların değerinin fon toplam değerinin %30’unu aşamayacağı” sınırlamasını getirdiği görülmektedir.

o Bu nedenle; **değerlemeye konu taşınmazın GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

- Sonuç olarak; değerlemeye konu taşınmazların;

o “Arsa” başlığı altında GYO portföyünde bulunabileceği,

o Başka GYO / GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.

7. SONUÇ**7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

- Değerlemeye konu taşınmazın pazar değerine; SPK kuralları ve UDS çerçevesinde gerçekleştirilen inceleme ve analizler sonucunda, "Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı" uygulanarak ile ulaşılmıştır.
- 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; taşınmazın konumuna, büyüklüğüne, kullanım fonksiyonlarına, imar durumuna, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, satış gücüne ve hâlihazırdaki durumuna göre değerlendirilme tarihi itibarı ile kıymet takdiri yapılmış, değerlendirme sonucu aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

DEĞERLEME SONUCU (KDV HARIÇ)			
	TL	USD (*)	EUR (*)
Pazar Değeri	3.805.897.000,00	94.626.977,00	80.976.532,00
Park Alanı Pazar Kirası (Aylık)	25.900,00	644,00	551,00
(*) 14.07.2025 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 40,22 TL, 1,-EUR = 47,00 TL			

KDV hariç bu takdirimiz, gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

*** Ekleriyle birlikte 45 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. 29.07.2025

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 Krokisi
- TAKBİS Belgesi
- İmar Durumu
- 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

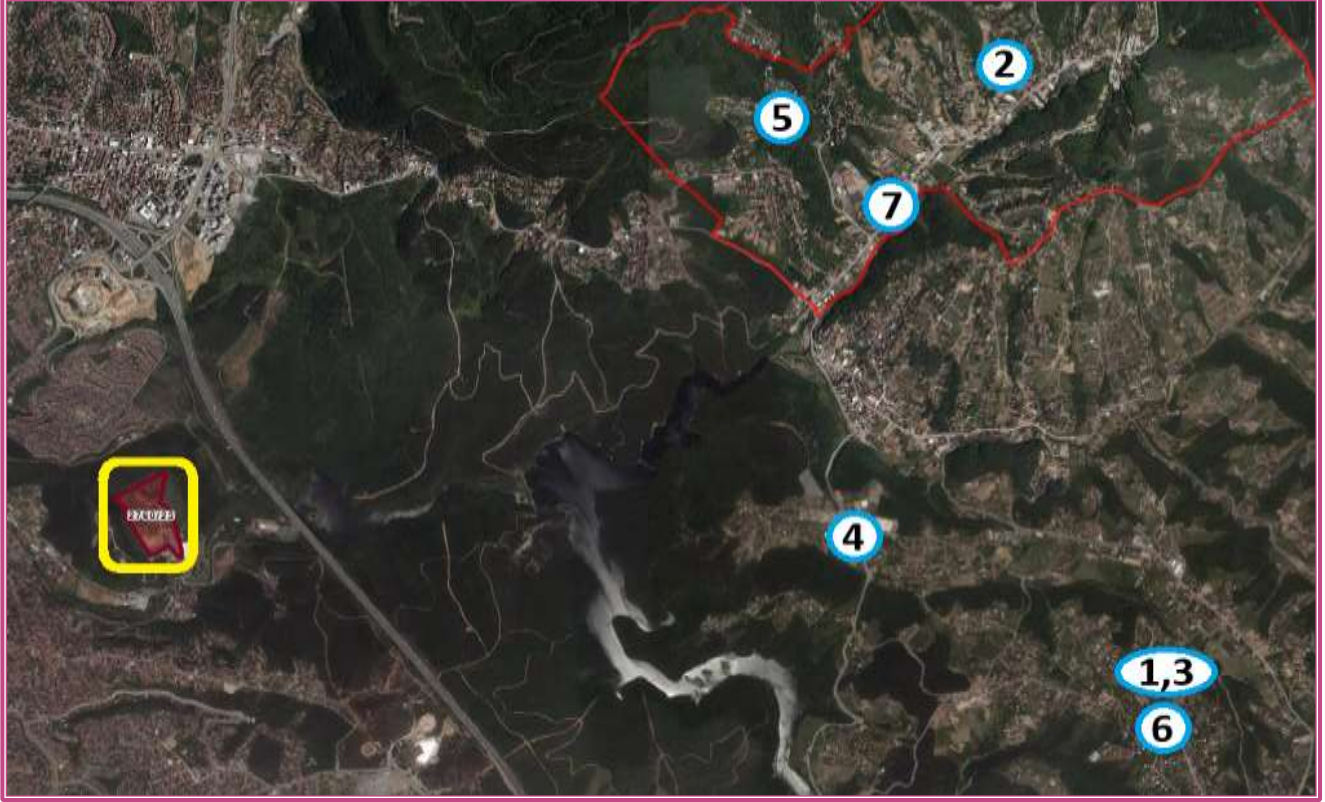
- Şirket Lisansı Örneği
- Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Örnekleri
- TDUB Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri

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

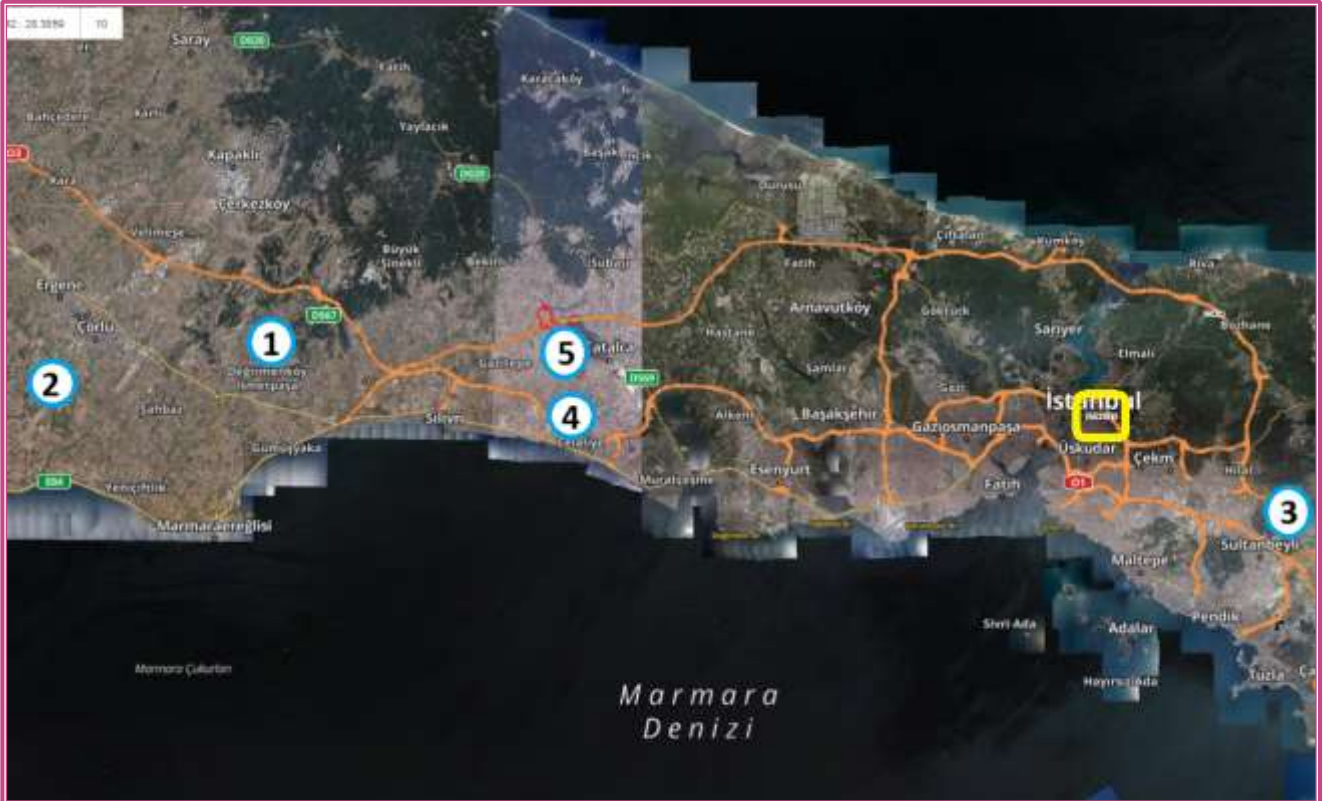
UYDU FOTOĞRAFLARI



EMSAL KROKİSİ - SATILIK



EMSAL KROKİSİ - KİRALIK



TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-7-2025-17:33



Kaydı Oluşturan: AHMET ÇELİK (SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2760/23
Taşınmaz Kimlik No:	129421371	AT Yüzölçümü(m2):	93764.39
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYKOZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Beykoz	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖZTEPE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	BENT YOLU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/36	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BOSTAN

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
759953033	(SN:6845773) SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	93764.39	93764.39	3402 S.Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/	-

1 / 2

						Mevki/Ada/ Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 20-07-2023 13557	
--	--	--	--	--	--	---	--

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) _276MQouJR2A kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

İMAR DURUMU



T.C.
BEYKOZ
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Sayı : /254
Tarih :
Konu : İmar Durumu

Ad - Soyad : SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ve Hİ GÜRKAN TOPAL
Adres : Kavacık Mah. Çavuşbaşı Caddesi, Yayabeyi Sokak İlyada İş Merkezi No:12
Beykoz/İSTANBUL

İlgili : 11.07.2025 Tarih ve 2025-55896 sayılı dilekçeye karşılık.

İmar durumu ve inşaat şartları meri imar planı veya imar mevzuatına uygun olarak boş arsa için aşağıda gösterilmiştir. Bu imar durumu ile yalnız proje tanzim ettirilebilir, inşaat yapılmaz. İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiçbir hak iddia edilemez.

Proje ile müracaat esnasında İSKİ Genel Müdürlüğünce tasdikli foseptik ve kanal projesi LİHKAB'dan alınacak röperli kroki Emlak İstimlak Müdürlüğünden alınacak imar istikamet rölevesi blok ebatları, ön, arka ve komşu bahçe mesafeleri, tabi zemin ve yol kotları gerek görülen yerlerden muhtelif en, boy kesitleri eklenecektir.

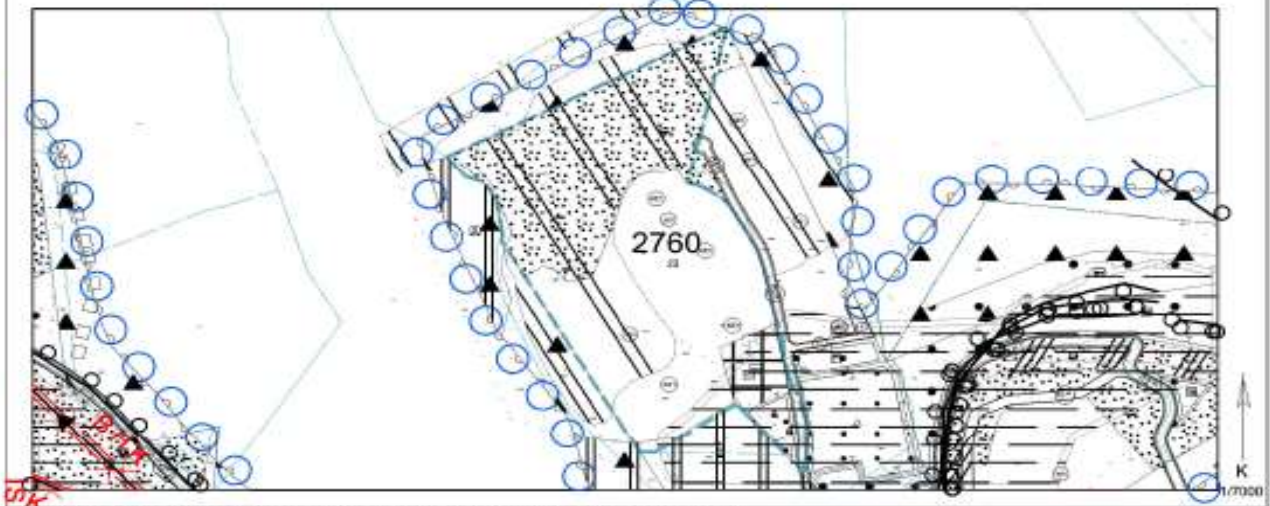
* İmar kanununun 23. maddesi uygulama hükümleri geçerlidir.

* İnşaat İstikamet Rölevesi alındıktan sonra bir değişiklik olursa İmar durumu yeniden incelenecektir.

* Hisseli parsellerde tüm hissedarların muvafakatı olmadan inşaat izni verilemez.

* 10.07.2025 tarihli ve 17 nolu Aplikasyon Krokisine göre hazırlanmıştır.

* 2760 ada 23 parselin kadastral yola cephesi bulunmadığından komşu parsellerde imar planında yol olarak tanımlanan kısımların kamuya terkleri yapıp yola bağlantısı sağlanmadan inşaat izni verilemez.



PLAN ADI : BEYKOZ İLÇESİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ BOĞAZİÇİ ALANI GERİ GÖRÜNÜM VE ETKİLENME BÖLGELERİ KORUMA AMAÇLI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI/2. ETAP

Tasdik tarihi	: 30.11.2023	Kat Adedi	: KE1:Yençok: 9.50m TICK1:Yençok: 3 Kat	İnşaat Nizamı	: AYRIK
Mahallesi	: GÖZTEPE	Bina Yüksekliği	: PLAN NOTU	TAKS	: KE1:0.15 TICK1:0.25
Sokağı	:	Bina Derinliği	: PLAN NOTU	KAKS / Emsal	: -
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Yüz Ölçümü	Ön Bahçe Mesafesi : min.5.00 m.
		2760	23	93764.39 m²	Yan Bahçe Mesafesi : min.3.00 m.
					Arka Bahçe Mesafesi : min.3.00 m.
					İMAR PLANINDA TAHSİS EDİLDİĞİ ALAN
					KE1 SEMBOLLÜ ETKİLENME BÖLGESİ KONUT ALANI, TICK1 SEMBOLLÜ TİCARET+KONUT ALANI, TAŞIYANA MARUZ ALAN, PARK ALANI, ORTAKKULALANI ASKERİ ALAN VE YOL

İmar durumu imar plan ve imar mevzuatına uygun olarak tanzim ve inşa edildi.

RAPORTÖR

KONTROLEĐEN

BÜRO ŞEFİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD.

YILDIZ YİĞİT
14.07.2025

OKTAY KAAİN İNCEDERE
14.07.2025

GÜRSSEL SELVİ
18.07.2025

YAYUZ AYVAZ
18.07.2025



Belgenin e-imzalı suretine

<https://imar.beykoz.bel.tr/YapiBelgelerWeb/BelgeDogrulama> adresinden

69115236-7bde-407b-80cc-d1864908e90a kodu ile erişebilirsiniz.

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

BEYKOZ İLÇESİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ BOĞAZIÇI ALANI GERİGÖRÜNÜM VE ETKİLENME BÖLGELERİ KORUMA AMAÇLI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI / 2.ETAP PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ

GENEL HÜKÜMLER

1. Beykoz İlçesi, 1/1000 Ölçekli Boğaziçi Alanı Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı / 2. Etap (Yeni Mahalle, Kavucık, Güztepe, Güksu, Anadolu Hisarı, Çubuklu, Kanlıca mahallelerinin bir kısmı); plan paftaları, plan uygulama hükümleri ve plan raporu ile bir olmaktadır.
2. Beykoz İlçesi, 1/1000 ölçekli Boğaziçi Alanı Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı / 2. Etap onaylanıp yürürlüğe girdikten sonra söz konusu planlama alanı ile ilgili yapılacak tüm imar planı ile plan notları geçersizdir.
4. İlgili Tabiiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun onayı olmadan alanda, doğal yapıyı bozucu nitelikte toprak alımı ve dökümü, kireç-taş-tuğla ocakları açma ve benzeri çalışmalar yapılamaz.
5. Planda belirlenen kamu kullanımına ayrılan alanlar, kamu hizmet alanları, belediye hizmet alanları, sosyal ve teknik altyapı alanları ile kentsel yeşil alanlar kamu eline geçmeden parselin imarlı kısmında uygulama yapılamaz.
8. Bu plan kapsamında; 3194 Sayılı İmar Kanununun 23. Maddesi, Deprem Yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği, İSKİ İçme Suyu Havzaları Kontrol Yönetmeliği, Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
10. Ticaret alanlarında ve kamu kullanımına ayrılan tüm alanlarda, proje ve uygulama aşamasında imar yönetmeliği hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
12. İmar Kanunu'nun 18. Maddesine göre imar uygulaması yapılacak alan sınırlarını belirlemeye ilçe belediyesi yetkilidir. Uygulamanın etaplar halinde yapılması durumunda, etaplar arasındaki DOP ve KOP alanları toplamı oranları farkı %5'ten fazla olamaz.
13. Bu plan öncesindeki imar planları uygulaması sonucu kamuya bedelsiz terk edilen alanlar da brüt parsel hesabına katılacak olup belirlenen yapılaşma şartları azami yapılaşma şartlarıdır.
14. Plan onama sınırları dahilinde, konut ve ticaret konut alanlarında, yapılaşma değerleri brüt parsel üzerinden hesaplanacaktır. Hiçbir koşulda TAKS net parselin %40'ını geçemez. Plan kararlarının uygulanmasıyla birden fazla parselde ayrılması gereken taşınmazlarda, brüt TAKS hesabı değeri, yeni oluşacak parsellerin net yüzölçümleri oranında dağıtılacaktır.
15. Orman sınırları içerisinde kalan kamuya ait dosası alanlarında Orman Kanununun 17. maddesine istinaden izin ve irtifak alınmadan uygulama yapılamaz.
16. Havza içi inatlık koruma kuşağında kalan alanlarda (0-300m) İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği ve Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
18. Bu plan öncesinde kamu kurumları tarafından adına kamulaştırılmaya konu edilmiş parsellerden, İmar Kanununun 18. Madde uygulaması sınırları girenlerin, uygulama öncesi ve sonrası alan büyüklükleri ve yerleri aynı şekilde korunur. Ancak, bunlar içerisinde ANT Akaryakıt Bozu Hattı (NATO Boru Hattı), İçme Suyu Ana Hattı vb. kamulaştırılmış fakat kadastral sınırı ve fiili boru hattı arasında uyumsuzluk bulunanlarda, bu hatların giderilmesi için, kamulaştırılan parsel (kamulaştırma yüzölçümü) alanı değiştirilmeden) İmar Kanununun 18. Madde uygulaması sonrasında, fiili kullanım hatları (plan üzerinde gösterilen) üzerine kaydırılabilir.
21. Meri İmar Yönetmeliği ve ilgili sebliğlere uygun olmak ve planda parsel için belirlenmiş olan yapılaşma koşulları doğrultusunda konut, ticaret konut ve ticaret alanlarında özel eğitim, özel poliklinik, özel muayenehane vb., özel kreş, özel anaokulu ve özel yurt yapılabilir.
22. Uygulamalarda açık-kapalı otopark ihtiyacının parsel bünyesinde çözülmesi zorunlu olup araç başına 20 m² alan ayrılacaktır.
23. Planlama alanında eğimden dolayı açığa çıkan 1. bodrum kat ile 1. bodrum katla bağlantılı olup bagunsız bölüm teşkil etmemek şartı ile eğimden dolayı açığa çıkan 2. bodrum kat iskan edilebilir. Çatı yüzeyi bagunsız bölüm oluşturulmamak, son kat altındaki bagunsız bölüm ile bağlantılı olmak kaydıyla iskan edilebilir. Planlama alanında zemin altı otopark kullanımında ve iskan harici kullanımlarda yapı kullanımı alanı net imarlı parselin % 60'ını geçemez.
24. Doğal zemin kotu üzerine çıkan zemin ve bodrum katlarda kısımlarda TAKS değeri aşamaz.
25. Kot noktası binanın zemine otanlığı köşe noktası değerlerinin ortalaması alınarak belirlenecektir. Plan kararı gereği iskan edilen bodrum katların dışında bodrum kat açığa çıkması durumunda daha fazla katın açığa çıkması için kot noktasını belirlemeye belediyesi yetkilidir.
26. Planlama alanında çatı eğimi saçak ucundan % 45'i geçemez.
27. Planlama alanında bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda; monoblok yapı katlıesine dayalı olmayan, parçalı ve gerekirse kadetseli mimari düzenlemelerin yapıldığı, doğal çevreyle uyumlu tasarımlara gidilecektir.
- Bir parselde birden fazla yapı yapılması durumunda; ilgili Tabiiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
28. Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda binaların birbirine olan mesafelerinde iki çıkma ucu arası minimum 6 m. olacak şekilde uygulama yapılacaktır.
29. Saçak genişliği 1.50 m.'den fazla 0.50 m.'den az olamaz.
30. Plan onama sınırları içerisinde yapılacak binaların cephe düzeni, rengi, biçimi ve cephede kullanılacak yapı malzemesi gibi estetik ve mimari özelliklerini belirlemeye, uygun görüldüğü yerlerde yapıların estetiği ile ilgili kurullar getirmeye ilçe belediyesi yetkilidir.
32. Bu planla kapatılan fiili yollarda bulunan altyapı tesisleri ve üniteleri (doğalgaz, su, elektrik, atık su, telefon vb.) ilgili kurum görüşleri doğrultusunda deplase edilmeye kadar korunacaktır. Bu alanlarda parsel bazında uygulama yapılacak istenildiği takdirde ilgili kurumlara verilen yapı yüklaşıma mesafelerine ve uygulama koşullarına uyulacak olup; deplase, tadil, genişletme ve/veya yeni imalat durumlarında oluşacak ilave altyapı masrafları mülkiyet sahipleri tarafından karşılanacaktır.
33. 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planında; özel mülkiyete veya kamu ve diğer kurumlara ait parsellerde, uygulama aşamasında ağaç dikmeye özendiren tedbirler alınacaktır. Bu çerçevede hangi işlev olursa olsun her 25 m²'lik parsel alan için net parsel bünyesinde en az bir adet ağaç dikilecek ve iskan şartı olarak alınacaktır.
34. Bu planın onayından önce inşaat ruhsatı olarak ruhsatına uygun olarak yapılaşmış parsellerde 4708 sayılı kanun hükümlerine uyulması ve yapı ruhsatı eki projedeki kontur ve gabarisinin aşılması kaydıyla ruhsat yenileme, tadilat ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi işlemleri ruhsat aldıkları plan hükümlerine göre yürütülür. Binaların yıkılıp yeniden yapılması halinde bu plan koşulları geçerlidir. Bu planın onayından önce ruhsat olarak ruhsatına uygun olarak yapılaşmış parsellerde bu planda verilen yapılaşma şartlarının aşılması ve yol cephesi istikametine aykırı olmaması kaydıyla bir kata kadar ilave yapı ruhsatı verilebilir. Bir kattan fazla yapılacak ilavelerde bu planda verilen bahçe mesafelerinin sağlanması şarttır.
35. Komşu parseller arasında olası tecavüzlerin, işgallerin giderilmesi ve uygulamayı kolaylaştırmak amacıyla yapılacak sınır ve alan düzeltilmesine esas imar uygulamalarında asgari ifraz şartlarına ve parsel ölçülerine dair şartlar aranmaz. Olusacak artık parsellerin, ruhsat müracaatında işgal konusuna neden olan taşınmaz ile tevhid zorunludur. Bir parselde birden fazla bina bulunması halinde veya hisseli imar parsellerinde bir hissedara ait bina bulunması halinde, binanın bulunduğu hissedarın hissesi oranında parselin ayrılması için yapılan ifrazlarda asgari bina cephesi 6 m. ve bina derinliği 7 m. Yapılaşma şartların sağlanmak koşuluyla parselin asgari ifraz şartları aranmaz.
36. Konut, ticaret konut alanı içerisindeki sınırlar üzerinde verilen çekme mesafelerine göre yapılaşmayan parsellerde, komşuluğunda ruhsat almış yapı bulunan parseller de dâhil olmak üzere, arazide yapılacak tespite göre komşu parsellerin muvafakatleri aranmaksızın yoldan ve/veya arkadan, ikiz veya bitişik nizam çözümlerinin yapılmasına belediyesi yetkilidir. Parsel içinde bina kullanımından sonra kalan bahçe kullanımlarının artırılması amacıyla tabanda maksimum TAKS değerinin aşılması koşulu ile talep halinde bitişik ya da ikiz nizamda uygulama yapılmasına belediyesi yetkilidir.
37. İki yoldan cephe alan parsellerde; yoldan çekme mesafelerine göre minimum bina ölçülerinin sağlanmadığı durumlarda, geniş olan yol ön bahçe kabul edilerek diğer yol cephesindeki bahçe mesafesini 3.5 m'ye kadar düşülmeye belediyesi yetkili olup, yol genişliklerinin eşit olduğu durumlarda ön cephe takdarında belediyesi yetkilidir. Geniş olan yoldan cephe alınması durumunda minimum bina ölçülerini sağlayamayan parsellerde dar olan yoldan cephe alınmasına belediyesi yetkilidir. Yoldan çekme mesafesi 3.5 m'ye düşürülen cephelerde çekme yapılamaz.
38. Bina derinliğinin 7m'nin altına düşüğü parsellerde, bina derinliğinin hiçbir noktada 7m. yi geçmemesi kaydıyla arka bahçe mesafesi (2.00) m'ye kadar daraltılabilir. Arka bahçenin 3 metrenin altına düşmesi durumunda çekme yapılamaz.
39. Zemin otururunda bina cephesinin 6m'nin altına düşüğü parsellerde, bina cephesinin hiçbir noktada 6m.yi geçmemesi kaydı ile yan bahçe mesafeleri 2m.ye kadar daraltılabilir. Yan bahçenin 3 m.nin altına düşmesi durumunda çekme yapılamaz.

40. Planlama alanında minimum yapılaşma şartlarını sağlayamayan ve/veya yoldan cephe almayan parselleri diğer parsellerle tevhit etmeye belediyesi yetkilidir.
41. Kadastro uygulamaları esnasında hak kaybına mahal vermeyecek şekilde kama yararı düşünülerek ada kenarlarında yol genişliğini daraltmadan 2 metreye kadar düzeltmeler yapmaya belediyesi yetkilidir. Ayrıca fonksiyon, ifraz, kademe hatlarında da 1 metreye kadar değişiklikler yapmaya belediyesi yetkilidir.
42. Plandaki mülkiyet sınırları ile kadastrodan alınacak sınırlar arasında uyumsuzluk olması durumunda, imar uygulaması kadastrodan alınacak kadastro ölçülere göre yapılacak olup, bu durumdan dolayı plandaki imar adalarında herhangi bir kayma tespit edilmesi halinde, imar planında tanımlanan yol genişliğini daraltmadan düzeltmeye belediyesi yetkilidir.
43. Tapu alanı ile aplikasyon krokisinde ifade edilen parsel alanı arasında uyumsuzluk bulunması halinde ilgili kurumlarca düzeltme yapılmadığı durumlarda aplikasyon krokisindeki koordinatları hesaplanan alan uygulamaya konu edilir.
44. İmar planında pafta çıkışmaları vb. durumlardan dolayı yapı adalarında belirlenmeyen yapılaşma simgeleri bağli bulunduğu yapı adası simgeleri ile değerlendirilecektir.
45. Planda yol genişliği belirlenmemiş yol güzergâhlarında veya belirlendiği halde paftasındaki istikametler ile uyumsuzluk olması durumunda uygulama, plan üzerinden istikamet alınarak yapılır.
46. Plan onama sınırları dışında gösterilen istikamet ve plan fonksiyon çizimleri, bilgi amaçlı işlenmiş olup bu çizimlere göre uygulama yapılamaz.
47. Plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda meri yasa ve yönetmelik hükümleri

2. KONUT ALANLARI

Uygulama İmar Planı'nda; farklı yoğunluk kademelerinde öngörülen konut alanlarındaki yapılaşma koşulları; bulundukları konumlarına göre, 2960 Sayılı Boğaziçi Kanununda belirtilen Geriçöründüm ve Etkileme bölgelerindeki maksimum yapılaşma koşullarını aşamaz. İlgili mevzuat gereği plan onama sınırları dâhilinde yapılaşma değerleri brüt parsel üzerinden hesaplanacaktır.

Bir parselde birden fazla bina yapılması halinde parselde ayrı, ikiz veya bitişik nizamda uygulama yapılabilir.

Bölgenin tarihsel özellikleri ve geleneksel mimari süekliliklerini dikkate alın, çağdaş ve çevresi ile her boyutta uyumlu yapıların olduğu, monoblok yapı kütlelerine dayalı olmayan parçalı ve gerekirse kademeli mimari düzenlemeler yapılarak doğal çevreyle uyumlu tasarımlara gidilerek maksimum bina cephesi 30 m'yi aşamaz.

Minimum ifraz 500 m² dir.

Yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri en az (5.00) m. dir.

Yan bahçe mesafesi en az (3.00) m.dir.

Arka bahçe mesafesi en az (3.00) m.dir.

2.2. "KE1" Sembollü Etkileme Bölgesi Konut Alanları

Bu bölge içerisinde kalan konut alanlarında, TAKS=0.15, Yençok=9.50 m. dir.

3.1. TİCARET + KONUT ALANLARI

Ticaret+Konut alanlarında yapılaşma değerleri; brüt parsel alanı üzerinden alınacaktır. Bu alanlarda ofis, ruayenehane, işhanı, pasaj tipi çarşı, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu, lokanta, kafeterya, banka, finans kurumları, sağlık, eğitim tesisleri, turizm konaklama birimleri vb. yer alabilir.

Bu alanlarda zemin katın tamamı ticaret olmak üzere üst katlarda konut ya da otis hizmetleri yapılabilir.

Maksimum bina cephesi 40 m.'dir.

Minimum ifraz 500 m² dir.

Yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri en az (5.00) m. dir.

Yan bahçe mesafesi en az (3.00) m.dir.

Arka bahçe mesafesi en az (3.00) m.dir.

Bir kısım ticaret+konut bir kısım konut fonksiyonunda bulunan imar adalarında, cephe aldığı yola göre yalnızca ilk sıra parseller ticaret+konut fonksiyonu alır. Bir parselin iki yoldan cephe aldığı taşınmazlarda, tamamının ticaret+konut olarak kullanılmasına belediyesi yetkilidir.

Ticaret+Konut alanlarında ilk sıra parsellerde Ticaret+Konut alanları hükümlerince uygulama sürdürülecek olup, ada bütünlüğünü sağlamak adına ilgisinin talebi halinde Ticaret+Konut parselleri, tek başına yapılaşmaması konut parselleriyle ifraz hattı gözetilmesiz tevhit edilebilir. Yapılaşma hesabı plan üzerindeki fonksiyon alanları oranlarına göre yapılacaktır.

3.1.1. "TICK1" Sembollü Ticaret+Konut Alanları

Bu bölge içerisinde kalan ticaret+konut alanlarında TAKS=0.25 ve Yençok=3 katır.

3.6. ASKERİ ALAN

2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri geçerlidir. İlgili kurumdaki gerekli izin ve uygun görüş alınmadan uygulama yapılamaz.

5.1.2. ORTAOKUL ALANI

Kamuya ait ortaokul eğitim tesisini içerir. Ortaokul alanında, 30.03.2012 tarih ve 28261 sayılı resmi gazette yayınlanarak yürürlüğe giren 6287 Sayılı İlköğretim ve Eğitim Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında hangi fonksiyonlu eğitim tesisi yapısının bulunacağına ilgili kurum karar verecektir. Bu alanlar içerisinde anaokulu ve kreş de yapılabilir.

Bu alanlarda; eğitim yapılarına hizmet veren yurt, yemekhane, kapalı ve açık spor tesisleri de bulunabilir, belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre uygulama yapılacak olup, çevre kat yükseklikleri aşlamaz. Tip projeye göre uygulama yapılamaz.

6.0.2. PARK

Park alanı olarak ayrılan alanlarda mer'i imar yönetmeliği hükümlerine göre ilgili kurumların uygun görüşleri ve gerekli tedbirler alınmak kaydı ile belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre uygulama yapılabilir. Park alanları meydan alanı olacak da kullanılabilir.

6.1.2. TAŞKINA MARUZ ALAN

İSKİ Araştırma Geliştirme ve Planlama Dairesi Başkanlığı'nın 28/02/2019 tarih ve 20190108223 sayılı yazısı ve İSKİ Anksu İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 04/03/2020 tarih ve E.20200110889 sayılı kurum görüşü kapsamında uygulama yapılacaktır.

8.1.3. ÖNEMLİ ALANLAR 3 (ÖA3)

Bu alanlar kül, kum ve çakılın egemen olduğu yamaç molozu ve alüvyon sahalardır. Bu alanlarda yüzde eğim değerleri ağırlıklı olarak % 0 ile % 10, yeraltı suyu seviyesi 2.0-5.0 m. arasında değişmektedir.

Bu bölgelerde yer altı suyuyla karşı etkin drenaj yapılarak uygun yerlere deşarj edilmeli, yalıtım ve izolasyon tedbirleri alınmalıdır. Kontrolsüz kazi yapılmamalıdır. Parsel bazlı zemin etütleri sondaja dayalı olmalı, sıvılaşma analizleri yapılmalı, bina yükleri esas alınarak muhtemel temel derinliklerine göre oturma tahkikleri yapılmalıdır.

Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

Parsel bazlı zemin etütlerinde derin sondaj, sismik rezistivite yöntemleriyle varsa mevcut faylar tespit edilmeli, uzman jeoteknik mühendislerin önerileri doğrultusunda yapılaşmaya gidilmelidir. Oturma, sıvılaşma ve şişme tahkikleri yapılmalı, taşıma gücü ve temel sistemi belirlenmeli ve olası risklerin çözümlerine yönelik uygun projeler hazırlanarak uygulanmalıdır. Ayrıca bu alanda derin kazi yapılması halinde çevre güvenliğine yönelik gerekli iksa projeleri tasarlanmalı ve uygulanmalıdır.

8.2.2. AYRINTILI JEOTEKNİK ETÜT GEREKTİREN ALANLAR 2 (AJE2)

Bu alanlarda İSKİ ve DSİ görüşleri alınmalı, varsa mevcut fay hatlarıyla ilgili jeoteknik mühendislerinin görüşleri doğrultusunda hareket edilmelidir.

Bu bölgede yapılacak jeolojik-jeoteknik raporla yapılaşma kriterleri belirlenmeli, bu kapsamda hazırlanacak rapor Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ilgili birimine onaylandıktan sonra plan yapılaşma hükümleri doğrultusunda doğrudan uygulama yapılmalıdır.

TASIT YOLU

Planlama alanı içinde 10 - 15m. genişliğinde gösterilen yollardır.

* PLAN NOTLARININ TAMAMI www.beykoz.bel.tr İNTERNET ADRESİ ÜZERİNDEN TEMİN EDİLEBİLİR.---

FOTOĞRAFLAR















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 yazınız.

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

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

B) Şirketiniz esas sözleşmesine, “Kuruluş bünyesinde sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almak amacıyla gerçekleştirilecek sermaye paylarının devrine ilişkin olarak Kurulun uygun görüşünün alınması zorunludur” ifadesinin eklenmesi hususunda bilgilendirilmenize

karar verilmiştir. Bu çerçevede;

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

b) Kurulumuz İnternet sitesinin gayrimenkul değerleme 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, değerleme kuruluşlarının Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü bulundukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanı sıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, söz konusu karar uyarınca değerleme 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

Notuside Kurum Müdürlüğü, Danışmanlık Birimi (Elektronik Yönetim) No:156 06510 Çankaya/ANKARA, Tel: (312) 3925090, Faks: (312) 3925090, E-posta: info@focusglobal.info

Hürriyet Mh. Akmer Ocağı Cad. No:9 Sıracı Plaza 34367 Şişli/İSTANBUL, Tel: (212) 3145500, Faks: (212) 3145500

Bu belge elektronik imza ile onaylanmıştır. Belge No : 1e88f23ca-e889-4257-9d86-7338e27fada8

<https://dogrulama.spk.gov.tr> adresinden belge sahasının doğrulanabilirliği

Belge için:

AKSDB04ATLI

UZMAN

ak.uzman@spk.gov.tr

1/2

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 ayrılımları 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 Resmi 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



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



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 değerleme 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

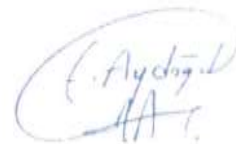
Sayın Serek Serhat AKAY

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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