



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

Telefon +90 216 545 48 66 • 67
+90 216 545 95 29
+90 216 545 88 91
Faks +90 216 339 02 81

ePosta bilgi@lotusgd.com

www.lotusgd.com

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Beykoz / İSTANBUL

(32 Adet Parsel)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2025 / 557

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	7
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	8
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	9
10.	TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI	10
10.1.	TAPU KAYITLARI.....	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI	11
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	16
11.	BELEDİYE İNCELEMESİ.....	17
11.1.	İMAR DURUMU.....	17
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	22
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	23
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	23
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	23
12.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	25
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	25
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	27
12.2.1.	İSTANBUL İLİ:.....	27
12.2.2.	BEYKOZ İLÇESİ:.....	30
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....	32
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ.....	34
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT	38
	TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	38
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	41
13.	AÇIKLAMALAR.....	42
14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	43
15.	DEĞERLENDİRME.....	43

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	44
16.1. PAZAR YAKLAŞIMI	44
16.2. MALİYET YAKLAŞIMI	45
16.3. GELİR YAKLAŞIMI	47
17. FİYATLANDIRMA	48
18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	52
18.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	52
18.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	52
18.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	52
18.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	52
18.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	52
18.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	52
18.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	52
18.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	52
18.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	52
18.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	53
18.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ	53
18.12. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	53
19. SONUÇ	54

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Gümüşsuyu Mahallesi, 32 Adet Parsel <u>Beykoz / İSTANBUL</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	08 Aralık 2025 tarih ve 652 - 2025/040 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2025
RAPOR TARİHİ	05 Ocak 2026
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	32 Adet Parsel
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	27 Adet Tam / 5 Adet Hisseli Mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Gümüşsuyu Mahallesi, 32 Adet Parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	Bkz. İmar Durumu
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsellerin (AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hisselerinin) pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
BEYKOZ İLÇESİ, GÜMÜŞSUYU MAHALLESİ'NDE YER ALAN 32 ADET PARSELİN (AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSELERİNİN) TOPLAM DEĞERİ	676.235.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	CEM GÜL (SPK Lisans Belge No: 409934)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Gümüşsuyu Mahallesi, 32 Adet Parsel <u>Beykoz / İSTANBUL</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	08 Aralık 2025 tarih ve 652 – 2025/040 no ile
MÜŞTERİ NO	652
RAPOR NO	2025/557
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2025
RAPOR TARİHİ	05 Ocak 2026
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsellerin (AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hisselerinin) pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Cem GÜL - Değerleme Uzmanı Lisans No: 409934
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	Rapor konusu parsellerin de içerisinde olduğu 46 adet parsel için şirketimiz tarafından 25.12.2023 tarih ve 1022 nolu rapor hazırlanmış olup toplam 417.600.000,-TL kıymet takdir edilmiştir. Rapor konusu 32 adet parsel için şirketimiz tarafından 31.12.2024 tarih ve 473 nolu rapor hazırlanmış olup toplam 510.365.000,-TL kıymet takdir edilmiştir.

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy/İSTANBUL
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37-
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009- 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-TL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	1.000.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Acıbadem Mah., Derin Sokak, Akasya B Blok, No: 8b, İç Kapı No: 200 Üsküdar / İstanbul
TELEFON NO	0 212 393 01 00
FAKS NO	0 212 393 01 02
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	22.11.2005
KAYITLI SERMAYE TAVANI	10.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	2.415.000.000 TL
FİİLİ DOLAŞIM ORANI	% 53,79
FAALİYET KONUSU	Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak ve Esas Sözleşmesinde yer alan faaliyet alanları.

5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar Değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirilme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

10. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI**10.1. Tapu Kayıtları**

SAHİBİ : 2575 Ada 1 ve 3 Parsel (Çok Hissedarlı)
Diğer Parseller Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İLİ - İLÇESİ : İstanbul – Beykoz

MAHALLESİ : Gümüşsuyu

NİTELİĞİ : Bahçe

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü m2	Cilt No	Sahife No	Tapu Tarihi	Yevmiye No	Arsa Pay/ Payda	Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Kısım (m ²)
1	1829	10	490,76	10	937	29.12.2025	25005	Tam	490,76
2	1830	18	129,08	11	1020	29.12.2025	25005	Tam	129,08
3	1830	19	268,3	11	1021	29.12.2025	25005	Tam	268,30
4	1853	1	624,84	15	1405	29.12.2025	25005	Tam	624,84
5	1853	4	124,16	15	1408	29.12.2025	25005	Tam	124,16
6	1853	11	194,9	15	1415	29.12.2025	25005	Tam	194,90
7	1853	18	227,58	15	1422	29.12.2025	25005	Tam	227,58
8	1853	21	103,52	15	1425	29.12.2025	25005	Tam	103,52
9	1853	24	366,14	15	1428	29.12.2025	25005	Tam	366,14
10	1853	25	118,36	15	1429	29.12.2025	25005	Tam	118,36
11	1853	26	139,68	15	1430	29.12.2025	25005	259/1552	23,31
12	1853	27	179,75	15	1431	29.12.2025	25005	15746/17975	157,46
13	1853	31	99,66	15	1435	29.12.2025	25005	Tam	99,66
14	1854	1	400,89	15	1438	29.12.2025	25005	Tam	400,89
15	1854	2	477,19	15	1439	29.12.2025	25005	Tam	477,19
16	1854	3	437,47	15	1440	29.12.2025	25005	Tam	437,47
17	1854	4	661,72	15	1441	29.12.2025	25005	Tam	661,72
18	1854	5	518,86	15	1442	29.12.2025	25005	Tam	518,86
19	1854	8	256,19	15	1445	29.12.2025	25005	Tam	256,19
20	1854	9	950,51	15	1446	29.12.2025	25005	79051/95051	790,51
21	1854	12	819,15	15	1449	29.12.2025	25005	Tam	819,15
22	1854	18	120,74	15	1455	29.12.2025	25005	Tam	120,74
23	1854	31	223,31	15	1468	29.12.2025	25005	Tam	223,31
24	1855	1	572,98	15	1473	29.12.2025	25005	Tam	572,98
25	1855	4	234,84	15	1476	29.12.2025	25005	Tam	234,84
26	1855	5	201,23	15	1477	29.12.2025	25005	Tam	201,23
27	1855	7	277,82	15	1479	29.12.2025	25005	Tam	277,82
28	1855	11	253,83	15	1483	29.12.2025	25005	Tam	253,83
29	1860	3	217,79	16	1565	29.12.2025	25005	Tam	217,79
30	1893	10	626,89	23	2267	29.12.2025	25005	Tam	626,89
31	2575	1	10.399,92	28	2702	29.12.2025	24462	Çok Hisseli	3.336,43 (*)
32	2575	3	500	28	2704	29.12.2025	25005	Hisseli	94,77

(*) Şirket tarafından edinilen bilgiye göre; imar uygulaması görmüş olan 2575 Ada 1 Parseli oluşturan kadastro parsellerden birisi de şirketin hissedar olduğu ve imar uygulaması neticesinde şirketin hissesine düşen alanı 298,72 m² olan ve 2575 Ada 1 Parsel içine taşındığından pasife alınan 1851 Ada 16 parseldir. 1851 Ada 16 Parselin mülkiyeti şirket adına kaydedilmiş olmasına rağmen, bu parsel ilk maliki ile imzalanan kat karşılığı inşaat sözleşmeleri kapsamında teminat olarak alındığından, imar işlemleri sonrası oluşan 2575 Ada 1 Parselin 298,72 m² lik kısmı şirkete ait mülkiyet hakkı olarak dikkate alınmamıştır.

10.2. Tapu Takyidatı

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen ve birer örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlara rastlanmıştır.

2575 Ada 1 Parsel:

Beyanlar Hanesinde:

- 6831 Sayılı Kanununun 2/B Maddesi Uyarınca Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılmıştır. (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)

- Diğer (Konusu: Beşiktaş 25. Noterliği'nin 18/04/2017 tarih 11118 yevmiyeli düzenleme şeklinde gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesinin şerhinin tesis edilemeyeceğine yönelik red kararı vardır.) (21.10.2022 tarih, 17028 yevmiye)

- Diğer (Konusu: Kısmen doğal sit-nitelikli doğal koruma alanı) Tarih: 29.06.2021 Sayı: 1736545 (02.07.2021 tarih, 8919 yevmiye)

- Diğer (Konusu: Kısmen doğal sit- sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı) Tarih: 29.06.2021 Sayı: 1736545 (02.07.2021 tarih, 8918 yevmiye)

- Diğer (Konusu: Doğal sit sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı) Tarih: 29.06.2021 Sayı: 1736545 (02.07.2021 tarih, 8911 yevmiye)

- Diğer (Konusu: Doğal sit- nitelikli doğal koruma alanı) Tarih: 29.06.2021 Sayı: 1736545 (02.07.2021 tarih, 8909 yevmiye)

- Ziraat vekaletine tahsis edildiği def 12/08/1970 tarih ve 25037 sayılı yazılarından anlaşılmuştur 13/08/1960 (319 ada 2 parselden İstanbul Kad. Müd. 04/09/2014 tarih ve 1072722 sayılı yazıları gereği aktarılmıştır) (04.09.2015 tarih, 1072722 yevmiye)

- Ziraat vekaletine tahsis edildiği def 12/08/1970 tarih ve 25037 sayılı yazılarından anlaşılmuştur 13/08/1960 (319 ada parselden İstanbul Kad. Müd. 04/09/2014 tarih ve 1072722 sayılı yazıları gereği aktarılmıştır) (04.09.2015 tarih, 1072722 yevmiye)

- İmar planları yapılması sonucunda eğitim, sağlık ve benzeri resmi tesis alanları için ayrılan yerler ile özel kanunları gereğince korunması gereken taşınmazlar, imar uygulaması sonucunda bedelsiz ve müstakil parsel şeklinde hazine adına tapuya resen tescil edilir. (21.01.2015 tarih, 475 yevmiye)

- İmar planları yapılması sonucunda eğitim, sağlık ve benzeri resmi tesis alanları için ayrılan yerler ile özel kanunları gereğince korunması gereken taşınmazlar, imar uygulaması sonucunda bedelsiz ve müstakil parsel şeklinde hazine adına tapuya resen tescil edilir. (16.01.2014 tarih, 433 yevmiye)

- Krokide görüldüğü üzere bu parsel üzerinde mevcut gecekondur mahiyetindeki bina Selahiddin Kara ve Enver Kara'ya aittir. (21.07.2010 tarih, 0 yevmiye)

-Diğer (Konusu: İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nün 12.12.2023 tarih ve 133962-102292 sayılı yazısınca birleşme işlemine istinaden Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

adına tescile yönelik resmi yazı vardır.) Tarih: 12.12.2023 Sayı: 133962-102292 (28.12.2023 tarih, 24958 yevmiye)

-Beykoz 3. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 01/11/2022 tarih 2022/254 esas sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (02.11.2022 tarih, 17658 yevmiye)

Muhdesat Bilgileri:

- Krokide görüldüğü üzere bu parsel üzerinde mevcut gecekondur mahiyetindeki bina Hüseyin Oflu'ya aittir. (İstanbul kadastro Müdürlüğü'nün 04/09/2015 tarih ve 1072722 sayılı gereğince tesis edildi.)

- Krokide görüldüğü üzere bu parsel üzerinde mevcut gecekondur mahiyetindeki bina Selahiddin Kara ve Enver Kara'ya aittir.

Serhler Hanesinde:

- Tamamında/.....hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (06.02.2023 tarih, 2601 yevmiye)

- Tamamında Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ile Mudanya Gayrimenkul Geliştirme Ve Yatırım Anonim Şirketi Lehlerine Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (02.03.2018 tarih, 1968 yevmiye)

- Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ile Mudanya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım Anonim Şirketi lehlerine Kat Karşılığı İnşaat Şerhi kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (26.02.2018 tarih, 1815 yevmiye)

- Tamamında kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (08.12.2017 tarih, 9731 yevmiye)

- Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ile Mudanya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım Anonim Şirketi lehlerine Kat Karşılığı İnşaat Şerhi kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (28.04.2017 tarih, 3959 yevmiye)

- Tamamında Mudanya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım Anonim Şirketi lehine kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (13.11.2015 tarih, 11513 yevmiye)

- Sultan Selim Hanı Kadim Hazretleri Vakfı (İstanbul Kad. Müd. 04/09/2015 tarih ve 1072722 sayılı yazıları gereği aktarılmıştır) (04.09.2015 tarih, 1072722 yevmiye)

- Tamamında/.....hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (15.05.2015 tarih, 5272 yevmiye)

Rehinler Hanesinde:

- Beykoz Belediyesi lehine 3. dereceden **174.824,30 TL** bedelle 30.01.2015 tarih, 793 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

- Yusuf Elgörmüş lehine 1. dereceden **200.000 TL** bedelle 29.05.2015 tarih, 5819 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

- Tapu kayıtlarında 2. dereceden **30.648,10 TL** bedelle alacağı belirtilmeyen 08.03.2017 tarih, 2306 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

- Tapu kayıtlarında 1. dereceden **9.773,66 TL** bedelle alacağı belirtilmeyen 08.03.2017 tarih, 2306 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

- Tapu kayıtlarında 1. dereceden **12.937,10 TL** bedelle alacağı belirtilmeyen 08.03.2017 tarih, 2306 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

- Tapu kayıtlarında 1. dereceden **22.282,78 TL** bedelle alacağı belirtilmeyen 08.03.2017 tarih, 2306 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.
- Beykoz Belediyesi lehine 2. dereceden **270.067,90 TL** bedelle 30.01.2015 tarih, 791 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.
- Beykoz Belediyesi lehine 2. dereceden **125.894,16 TL** bedelle 10.04.2015 tarih, 3601 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.
- Beykoz Belediyesi lehine 2. dereceden **32.732 TL** bedelle 10.04.2015 tarih, 3601 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.
- Beykoz Belediyesi lehine 2. dereceden **100.744 TL** bedelle 10.04.2015 tarih, 3601 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.
- Beykoz Belediyesi lehine 2. dereceden **30.123,60 TL** bedelle 10.04.2015 tarih, 3601 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.
- Tapu kayıtlarında 1. dereceden **7.997,88 TL** bedelle alacağı belirtilmeyen 08.03.2017 tarih, 2306 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.
- Beykoz Belediyesi lehine 2. dereceden **87.986,10 TL** bedelle 29.03.2017 tarih, 3062 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.
- Tapu kayıtlarında 1. dereceden **11.337,40 TL** bedelle alacağı belirtilmeyen 08.03.2017 tarih, 2306 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.
- Tapu kayıtlarında 1. dereceden **7.584,90 TL** bedelle alacağı belirtilmeyen 08.03.2017 tarih, 2306 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.
- Beykoz Belediyesi lehine 2. dereceden **65.060,10 TL** bedelle 29.12.2016 tarih, 14436 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.
- Beykoz Belediyesi lehine 2. dereceden **55.488,40 TL** bedelle 13.06.2014 tarih, 5491 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.
- Beykoz Belediyesi lehine 2. dereceden **4.032 TL** bedelle 16.07.2014 tarih, 7171 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. Borçlu: Serkan Aydın

2575 Ada 3 Parsel:

Beyanlar Hanesinde:

- 6831 Sayılı Kanununun 2/B maddesi uyarınca hazine adına orman sınırları dışına çıkarılmıştır. (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)
- Diğer (Konusu: Doğal sit sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı) Tarih: 29.06.2021 Sayı: 1736545 (02.07.2021 tarih, 8911 yevmiye)
- Ziraat vekaletine tahsis edildiği def 12/08/1970 tarih ve 25037 sayılı yazılarından anlaşılmıştır 13/08/1960 (319 ada parselden İstanbul Kad. Müd. 04/09/2014 tarih ve 1072722 sayılı yazıları gereği aktarılmıştır) (04.09.2015 tarih, 1072722 yevmiye)
- İmar planları yapılması sonucunda eğitim, sağlık ve benzeri resmi tesis alanları için ayrılan yerler ile özel kanunları gereğince korunması gereken taşınmazlar, imar uygulaması sonucunda bedelsiz ve müstakil parsel şeklinde hazine adına tapuya resen tescil edilir. (16.01.2014 tarih, 433 yevmiye)

Serhler Hanesinde:

- Sultan Selim Hanı Kadim Hazretleri Vakfı (İstanbul Kad. Müd. 04/09/2015 tarih ve 1072722 sayılı yazıları gereği aktarılmıştır) (04.09.2015 tarih, 1072722 yevmiye)

Diğer Parseller:

Beyanlar Hanesinde:

- 6831 sayılı kanununun 2/b maddesi uyarınca hazine adına orman sınırları dışına çıkarılmıştır. (tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.) (1829 ada 10 parsel, 1830 ada-19 parsel, 1830 ada-18 parsel, 1853 ada-1 parsel, 1853 ada-11 parsel, 1853 ada-18 parsel, 1853 ada-21 parsel, 1853 ada-25 parsel, 1853 ada-26 parsel, 1853 ada-27 parsel, 1853 ada-31 parsel, 1853 ada-4 parsel, 1854 ada-1 parsel, 1854 ada-12 parsel, 1854 ada-18 parsel, 1854 ada-2 parsel, 1854 ada-3 parsel, 1854 ada-31 parsel, 1854 ada-4 parsel, 1854 ada-5 parsel, 1854 ada-8 parsel, 1854 ada-9 parsel, 1855 ada-1 parsel, 1855 ada-11 parsel, 1855 ada-4 parsel, 1855 ada-5 parsel, 1855 ada-7 parsel, 1860 ada-3 parsel, 1893 ada-10 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)

- Diğer (konusu: doğal sit sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı) tarih: 29.06.2021 sayı: 1736545 (02.07.2021 tarih, 8911 yevmiye) (1829 ada 10 parsel, 1830 ada-19 parsel, 1830 ada-18 parsel, 1853 ada-1 parsel, 1853 ada-11 parsel, 1853 ada-18 parsel, 1853 ada-21 parsel, 1853 ada-24 parsel, 1853 ada-25 parsel, 1853 ada-26 parsel, 1853 ada-27 parsel, 1853 ada-4 parsel, 1854 ada-1 parsel, 1854 ada-12 parsel, 1854 ada-18 parsel, 1854 ada-2 parsel, 1854 ada-3 parsel, 1854 ada-31 parsel, 1854 ada-4 parsel, 1854 ada-5 parsel, 1854 ada-8 parsel, 1854 ada-9 parsel, 1855 ada-1 parsel, 1855 ada-11 parsel, 1855 ada-4 parsel, 1855 ada-5 parsel, 1855 ada-7 parsel, 1860 ada-3 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)

- İmar planları yapılması sonucunda eğitim, sağlık ve benzeri resmi tesis alanları için ayrılan yerler ile özel kanunları gereğince korunması gereken taşınmazlar, imar uygulaması sonucunda bedelsiz ve müstakil parsel şeklinde hazine adına tapuya resen tescil edilir. (16.01.2014 tarih, 433 yevmiye) (1829 ada 10 parsel, 1830 ada-19 parsel, 1830 ada-18 parsel, 1853 ada-1 parsel, 1853 ada-11 parsel, 1853 ada-18 parsel, 1853 ada-21 parsel, 1853 ada-25 parsel, 1853 ada-31 parsel, 1853 ada-4 parsel, 1854 ada-1 parsel, 1854 ada-12 parsel, 1854 ada-18 parsel, 1854 ada-2 parsel, 1854 ada-3 parsel, 1854 ada-31 parsel, 1854 ada-4 parsel, 1854 ada-5 parsel, 1854 ada-8 parsel, 1854 ada-9 parsel, 1855 ada-1 parsel, 1855 ada-11 parsel, 1855 ada-4 parsel, 1855 ada-5 parsel, 1855 ada-7 parsel, 1860 ada-3 parsel, 1893 ada-10 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)

- 3194 sayılı imar kanununun 18. maddesi gereğince imar uygulaması yapılacaktır (01.01.2014 tarih, 0 yevmiye) (1829 ada 10 parsel, 1830 ada-19 parsel, 1830 ada-18 parsel, 1853 ada-1 parsel, 1853 ada-11 parsel, 1853 ada-18 parsel, 1853 ada-21 parsel, 1853 ada-25 parsel, 1853 ada-31 parsel, 1853 ada-4 parsel, 1854 ada-1 parsel, 1854 ada-12 parsel, 1854 ada-18 parsel, 1854 ada-2 parsel, 1854 ada-3 parsel, 1854 ada-31 parsel, 1854 ada-4 parsel, 1854 ada-5 parsel, 1854 ada-8 parsel, 1854 ada-9 parsel, 1855 ada-1 parsel, 1855 ada-11 parsel, 1855 ada-4 parsel, 1855 ada-5 parsel, 1855 ada-7 parsel, 1860 ada-3 parsel, 1893 ada-10 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)

- Diğer (konusu: gümüşsuyu mahallesi 1830 ada 4-18-19 parsellerde kısmi mükerrerlik mevcuttur.) tarih: 26.04.2022 sayı: 4858205 (26.04.2022 tarih, 6499 yevmiye) (1830 ada 19 parsel, 1830 ada-18 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- İmar planları yapılması sonucunda eğitim, sağlık ve benzire resmi tesis alanları için ayrılan yerler ile özel kanunları gereğince korunması gereken taşınmazlar, imar uygulaması sonucunda bedelsiz ve müstakil parsel şeklinde hazine adına tapu resen tescil edilir. (26.05.2016 tarih, 6949 yevmiye) (1853 ada 24 parsel, 1853 ada-26 parsel, 1853 ada-27 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- imar düzenlemesine alınmıştır. (23.03.2016 tarih, 3682 yevmiye) (1853 ada 24 parsel, 1853 ada-26 parsel, 1853 ada-27 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- 6831 sayılı kanununun 2/b maddesi uyarınca hazine adına orman sınırları dışına çıkarılmıştır. (27.07.2015 tarih, 7920 yevmiye) (1853 ada 24 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- Diğer (konusu: kısmen doğal sit-nitelikli doğal koruma alanı) tarih: 29.06.2021 sayı: 1736545 (02.07.2021 tarih, 8919 yevmiye) (1853 ada 31 parsel, 1893 ada-10 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- Diğer (konusu: kısmen doğal sit- sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı) tarih: 29.06.2021 sayı: 1736545 (02.07.2021 tarih, 8918 yevmiye) (1853 ada 31 parsel, 1893 ada-10 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- 3194 sayılı imar kanununun 18.maddesi gereğince imar uygulaması yapılacaktır. (16.10.2017 tarih, 8112 yevmiye) (1854 ada 9 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- 3194 sayılı imar kanununun 18.maddesi gereğince imar uygulaması yapılacaktır. (17.02.2017 tarih, 1647 yevmiye) (1854 ada 9 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- Ziraat vekaletine tahsis edildiği def 12/08/1970 tarih ve 25037 sbayılı yazılarından anlaşılmıştır 19/08/1960 (istanbul kad.müd.04/09/2014 tarih ve 1072722 sayılı yazıları gereği aktarılmıştır) (04.09.2015 tarih, 1072722 yevmiye) (1860 ada 3 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)

Rehinler Hanesinde:

- Tapu kayıtlarında 1/0 dereceden **14.971,44 TL** bedelle alacağı belirtilmeyen 08.03.2017 tarih, 2306 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (1853 ada 11 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- Tapu kayıtlarında 1/0 dereceden **4.223,26 TL** bedelle alacağı belirtilmeyen 08.03.2017 tarih, 2306 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (1830 ada 19 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- Tapu kayıtlarında 1/0 dereceden **17.481,78 TL** bedelle alacağı belirtilmeyen 08.03.2017 tarih, 2306 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (1853 ada 18 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- Tapu kayıtlarında 1/0 dereceden **7.951,99 TL** bedelle alacağı belirtilmeyen 08.03.2017 tarih, 2306 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (1853 ada 21 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- Tapu kayıtlarında 1/0 dereceden **30.794.77 TL** bedelle alacağı belirtilmeyen 08.03.2017 tarih, 2306 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (1854 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- Tapu kayıtlarında 1/0 dereceden **36.655,82 TL** bedelle alacağı belirtilmeyen 08.03.2017 tarih, 2306 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (1854 ada 2 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)

- Tapu kayıtlarında 1/0 dereceden **33.604,70 TL** bedelle alacağı belirtilmeyen 08.03.2017 tarih, 2306 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (1854 ada 3 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- Tapu kayıtlarında 1/0 dereceden **9.274,76 TL** bedelle alacağı belirtilmeyen 08.03.2017 tarih, 2306 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (1854 ada 18 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- Tapu kayıtlarında 1/0 dereceden **17.153,78 TL** bedelle alacağı belirtilmeyen 08.03.2017 tarih, 2306 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (1854 ada 31 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- Tapu kayıtlarında 1/0 dereceden **19.498,21 TL** bedelle alacağı belirtilmeyen 08.03.2017 tarih, 2306 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (1855 ada 11 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- Tapu kayıtlarında 1/0 dereceden **18.039,47 TL** bedelle alacağı belirtilmeyen 08.03.2017 tarih, 2306 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (1855 ada 4 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- Tapu kayıtlarında 1/0 dereceden **15.457,68 TL** bedelle alacağı belirtilmeyen 08.03.2017 tarih, 2306 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (1855 ada 5 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- Tapu kayıtlarında 1/0 dereceden **21.341,02 TL** bedelle alacağı belirtilmeyen 08.03.2017 tarih, 2306 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (1855 ada 7 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- Tapu kayıtlarında 1/0 dereceden **6.692,25 TL** bedelle alacağı belirtilmeyen 08.03.2017 tarih, 2306 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (1860 ada 3 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)

10.3. Takyidat Açıklamaları

Doğal sit sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı beyanı bölgenin geneli için geçerli olup alım satım açısından engel teşkil etmemektedir.

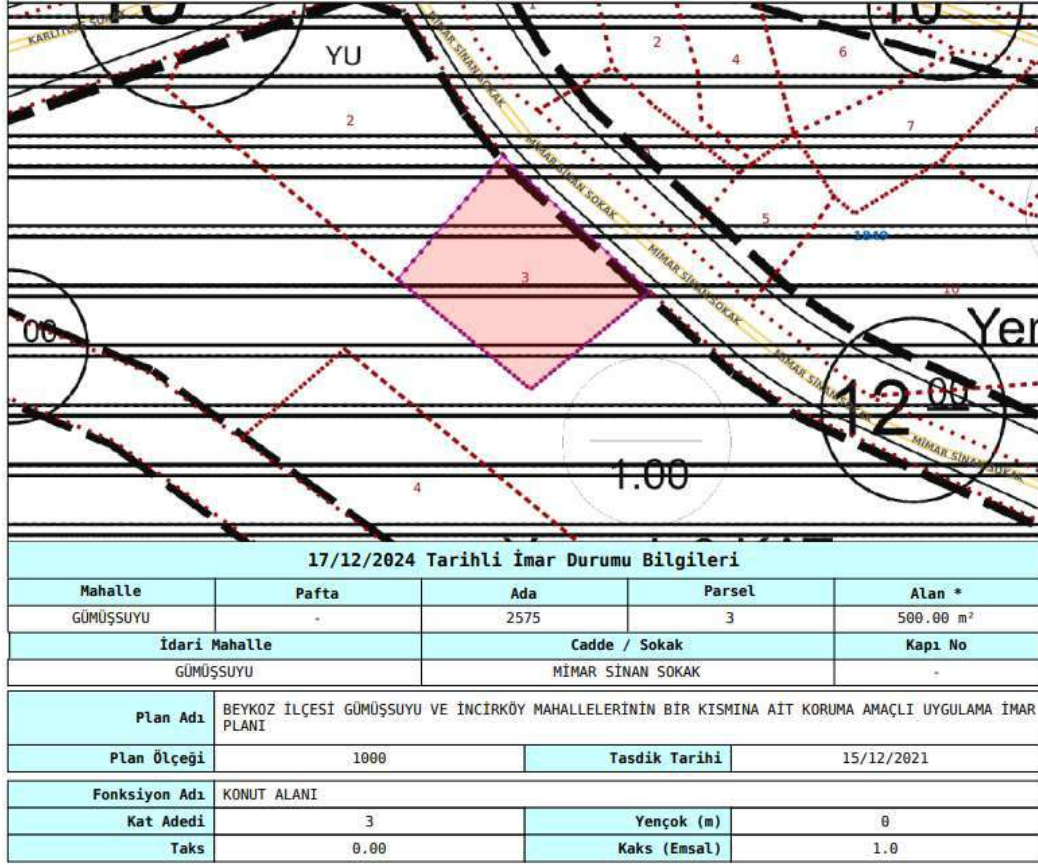
"İmar planları yapılması sonucunda eğitim, sağlık ve benzeri resmi tesis alanları için ayrılan yerler ile özel kanunları gereğince korunması gereken taşınmazlar, imar uygulaması sonucunda bedelsiz ve müstakil parsel şeklinde hazine adına tapuya resen tescil edilir" notu İmar uygulaması sonucu parsellerden kamuya terk edilecek alanlar olabileceğini ifade etmektedir.

İmar Kanununun 18. Maddesi gereğince imar uygulaması yapılacaktır notu ile imar düzenlemesine alınmıştır notları bölgede yeni yapılacak imar uygulamasını belirtmektedir. İmar uygulaması sonucu parsellerde belli oranlarda kesintiler, lejant değişiklikleri ve konum değişiklikleri olabilmektedir.

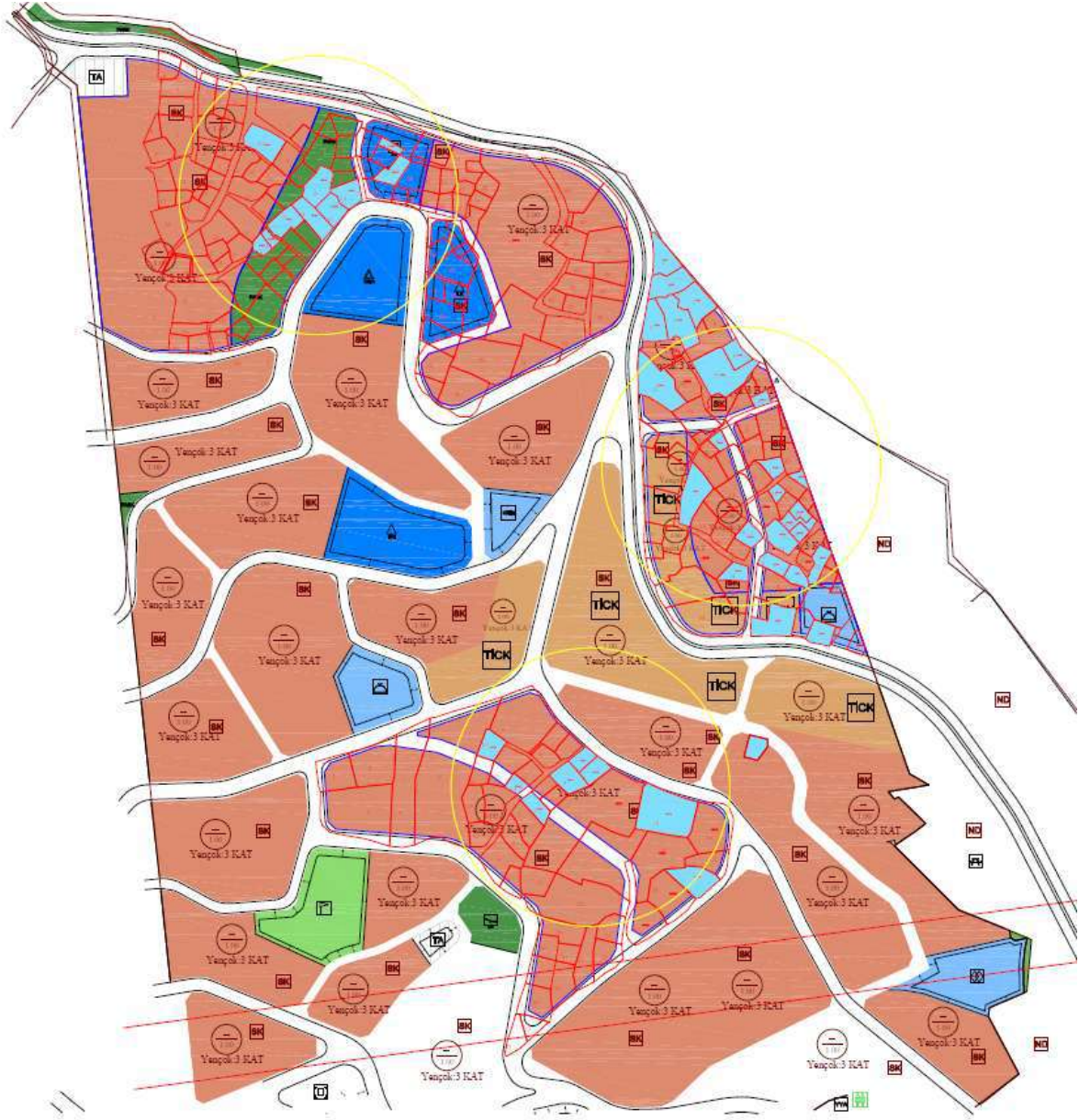
Taşınmaz üzerinde yer alan 6831 sayılı kanunun 2/b maddesine ilişkin notlar parselin bu kanun maddesine ilişkin uygulamaya tabi olduklarını ifade etmektedir. Bu not alım satıma herhangi bir engel teşkil etmemektedir.

Taşınmazların bir kısmı üzerinde yer alan ve takbis kayıtlarında Beykoz Belediyesi lehine olan ipotek ise Belediye ile mal sahipleri arasındaki borç ilişkisinden kaynaklanmaktadır.

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Arsalar" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.



2575 Ada 3 Parsel İmar Plan Görüntüsü



MÜLKİYET PARSELLER

Diğer Parseller İmar Plan Görüntüsü



Parsellerin Kadastral Durumu

Önemli Notlar:

- **2575 ada 1 ve 3 parseller uygulama görmüş olup tapu tescil işlemleri tamamlanmıştır.**
- **Diğer parseller ise uygulama görecektir olup DOP kesintileri (min.%40) yapılacaktır.**
- **Belediye yetkilisi plan kapsamında yapılabilecek olan parsellerden alınacak % 40 DOP kesintisinin, yeşil alan ve bölge parkı gibi parsellerden karşılanabileceğini belirtmiştir.**
- **İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Dördüncü Dava Dairesi'nin, 12/12/2024 tarih ve Esas No: 2024/2413 Karar No:2024/2667 sayılı kararı ile imar planı iptal edilmiştir.**

2. KONUT ALANLARI

Konut alanlarında;

Minimum ifraz 500 m² dir.

Ön 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.

Konut alanlarında yapılaşma koşulları plan üzerinde gösterildiği şekli ile KAKS:1.00 Yençok:3 KAT ve KAKS:0.75 Yençok:2 KAT tır. Maks TAKS: 0.40'tır.

3. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

3.1 TİCARET - KONUT ALANI

Tamamı konut kullanımına ayrılmamak üzere zemin katın tamamı ve açığa çıkan bodrum katlar ticaret; üst katlar ise konut alanı olarak düzenlenebilir.

Min ifraz şartı: 500 metrekaredir.

Ön 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.

Ticaret - Konut alanlarında yapılaşma koşulları plan üzerinde gösterildiği şekli ile KAKS:1.00 Yençok:3 KAT ve KAKS:0.75 Yençok:2 KAT tır. Maks TAKS: 0.40'tır.

4.4 İBADET ALANLARI

4.5 CAMİ

Bu alanlarda Emsal:1.20 olup, uygulama, belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre yapılacak olup, dini hizmet yerleri ve müştemilatlarına ayrılan bu alanlarda kamuya ait kurslar, lojman ve yurtlar yapılabilir.

5.3 BÖLGE PARKI

Bu alanlarda alanın Doğal Sit Statüsüne göre Belediyesince hazırlanacak ve ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunca uygun görülecek peyzaj projesine göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda Doğal yapıyı tahrip etmeyen, doğal yapı ile uyumlu malzeme kullanılması esastır.

Plan Notları 1

Bu alanlarda 18. madde uygulaması yapılması esastır. Ancak 18. madde uygulaması tamamlanmadan kentsel dönüşüm ve gelişimi hızlandırmak için alan bazında aşağıdaki hükümler doğrultusunda imar uygulaması yapılabilir.

1- Alan bazında uygulamaların sınırlarını ve etaplarını belirlemeye ilçe belediyesi yetkilidir. Uygulama sınırlarını belirlerken amaç; plan genelinde ayrılan donatı alanlarını (BHA, park, yol, teknik altyapı, eğitim tesisleri, aile sağlığı merkezi, sosyal ve kültürel tesis alanı, spor tesisi, dini tesis, kreş, meydan, çocuk bahçesi ve oyun alanı vb.) tesis etmektir. Donatı alanlarını tesis edebilmek adına uygulama sınırlarının tespitinde; bütünlüğü sağlamak amacıyla kadastral parsel ile kadastral ada sınırları göz önüne alınıp uygulama yapılacak alan oluşturulması esastır.

20.04.2022 Oraylı Plan Değişikliği

3- Alan bazlı imar uygulamalarında inşaat emsali; brüt parselin %60'ı üzerinden hesaplanır.

4- Uygulamaya konu alanlardaki plan kararıyla gelen donatıların %40'ın altında kaldığı durumlarda; plan kapsamındaki tamamı donatıya konu parsellerden asgari %40'a tamamlayacak eşdeğer alan* oluşturabilecek parsel bedelsiz kamu eline geçecektir. Kamu kullanımına ayrılan alanlar hazine adına tescil edilecek olup amacı dışında kullanılamaz.

Eşdeğer alan: Plan bütünündeki kamu eline geçmesi gereken parsel yüzölçümünün %60'ına müttekabildir. Eşdeğer alan kısmi veya hisseli olarak kullanılamaz.

5- Eşdeğer alan olarak kullanılacak parsellerin maliklerinin mülkiyet haklarının korunması esastır. Süreç içerisinde maliklerin mağdur olmaması için eşdeğer alan kullanılacak ilgili ile eşdeğer alan kullanacak malik/yüklenici arasında noterden sözleşme yapılmak zorundadır. Yapılan bu sözleşme ile tarafların talebi üzerine öncelikle eşdeğer alanın Belediye adına şartlı olarak terki ve tescili yapılır. Kat irtifakı tamamlandığında Belediye eşdeğer alan Hazineye devreder ve amacı dışında kullanılamaz.

6- Eşdeğer alanın belediyesi adına terki yapılır. Eşdeğer alanın kullanılacağı alandaki maliklerin muvafakati olması durumunda, belirlenen eşdeğer alan olarak kullanılacak parseller tamamını terki konu etmek koşuluyla, kullanılacağı alandaki ihtiyaç kadar kısma, hisse tevhidini yapılarak rıza-i taksim işlemi yapılabilir. Kat irtifakı tamamlandığında Belediye eşdeğer alan Hazineye devreder ve amacı dışında kullanılamaz.

7- Plan bütününde veya etaplar halinde 18.madde uygulaması yapılması durumunda imar uygulaması düzenleme sahası içerisinde kalan eşdeğer alan olarak kullanılan parseller DOP hesabına dahil edilmez. Eşdeğer alan kullanılarak yapılaşmaya konu edilen alanlar 18. madde uygulamasına tabi tutulmaz.

8- İlgililerin talebi üzerine, yapılacak alan bazlı uygulamalarda, bir imar adasındaki uygulama alanı ve uygulamadan sonra kalan kısmın net alanı 1500 m² den az olamaz. Bu alanların bütüncül olması ve meri yönetmelikteki yapılaşma koşullarını sağlaması şartıyla Belediye Encümeni kararıyla eşdeğer alan kurallarına uygun olarak yapılaşmasına izin verilir.

Bu maddenin uygulanmasında eşdeğer alan kullanımında öncelikle aynı imar adasındaki donatı alanları ve uygulamaya konu kadastral adanın içinde olup imar yolunda kalan parseller hesaba dahil edilerek kamu eline geçecektir.

9- Alan bazlı veya parsel bazlı uygulamalarda bir parselin birden fazla konut/ticaret-konut alanlarına denk gelen adaya tekabül etmesi durumunda belediye encümenince ayırma çapı düzenlenebilir.

20.04.2022 Oraylı Plan Değişikliği

Plan Notları 2

11.2. İmar Dosyası İncelemesi

Beykoz Belediyesi Arşivi'nde yapılan sorgulamada değerlendirme konusu taşınmazlara ait arşiv dosyası kaydı olmadığı öğrenilmiştir.

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Riskli Yapı Tespiti, Plan İptalleri v.b. konular

Beykoz Belediyesi'nde yapılan incelemede edinilen bilgilere göre;

- İstanbul İli, Beykoz İlçesi sınırları içinde bulunan Gümüşsuyu ve İncirköy Mahalleleri'nin Sit Derecelendirme Raporunun iptali talebi ile T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı aleyhine 2021 yılında açılmış bulunan bir dava neticesinde İdare Mahkemesince 2023 yılının Aralık ayında Sit Derecelendirme Raporunun iptaline karar verilmiş ve akabindeki süreçte karar kesinleşmiştir. İdare mahkemesinin kesinleşen işbu iptal kararı doğrultusunda T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca anılan bölgeyle ilgili yeni bir Sit Derecelendirme Raporu düzenlenmiş ve Rapor Bakanlık Makamı'nın 25.12.2024 tarihli ve 11333030 sayılı Olur'u ile onaylanarak revize edilen alanların statüsü "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" ve "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tescil edilmiş ve 04.01.2025 tarihli ve 32772 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanmıştır. Yeni Sit Derecelendirme Raporunun iptali talebiyle de idari yargıda dava açılmıştır.
- Ayrıca, Bölgeye ait nazım imar planının ve uygulama imar planının iptali istemiyle açılan iptal davası neticesinde T.C. İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 28.02.2024 tarihli, Esas No: 2022/588 ve Karar No: 2024/242 sayılı kararı ile davanın reddine karar verilmiş ve bu karara karşı davacı tarafça yapılan istinaf başvurusu neticesinde T.C. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Dördüncü İdari Dava Dairesi'nin 12.12.2024 tarihli, Esas No: 2024/2413 ve Karar No: 2024/2667 sayılı kararı ile "Sit Derecelendirme Raporunun iptali yönünde kesinleşmiş mahkeme ilamının varlığından" bahisle İlk Derece Mahkemesinin davanın reddi yönündeki kararının kaldırılmasına ve dava konusu imar planlarının iptaline karar verilmiş ve istinaf mahkemesinin işbu kararına karşı davalı idarelerce temyiz yoluna müracaat edilmiştir. Temyiz incelemesi Danıştay nezdinde devam etmektedir.

11.4. Yapı Denetim Firması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili 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 ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir ruhsatlı yapı bulunmamaktadır.

11.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri

Parsellerin tamamı (2575 ada 1 ve 3 parseller hariç olup hisselidir) Karlitepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. adına kayıtlı iken (Karlitepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. 12 Aralık 2023 tarihinde Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile birleşmiş olup ticaret sicil işlemleri yapılmıştır.) 29.12.2025 tarihinde Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. (1853 ada 26 ve 27 parsel ile 1854 ada 9 parsel hisselidir)

11.5.2. Belediye Bilgileri

11.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler

Rapor konusu parsellerin içerisinde yer aldığı 15.12.2021 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Beykoz İlçesi Gümüşsuyu ve İncirköy Mahalleleri'nin Bir Kısımına Ait Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ile ilgili olarak; Beykoz Belediyesi'nde yapılan incelemede edinilen bilgilere göre, imar planlarının iptali istemiyle açılan dava neticesinde T.C. İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 28.02.2024 tarihli, Esas No: 2022/588 ve Karar No: 2024/242 sayılı kararı ile davanın reddine karar verilmiş ve bu karara karşı davacı tarafça yapılan istinaf başvurusu neticesinde T.C. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Dördüncü İdari Dava Dairesi'nin 12.12.2024 tarihli, Esas No: 2024/2413 ve Karar No: 2024/2667 sayılı kararı ile "Sit Derecelendirme Raporunun iptali yönünde kesinleşmiş mahkeme ilamının varlığından" bahisle İlk Derece Mahkemesinin davanın reddi yönündeki kararının kaldırılmasına ve dava konusu imar planlarının iptaline karar verilmiş ve istinaf mahkemesinin işbu kararına karşı davalı idarelerce temyiz yoluna müracaat edilmiştir. Temyiz incelemesi Danıştay nezdinde devam etmektedir.

11.5.3. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerlemesi yapılan parseller üzerinde ruhsatlı bir yapı ya da inşai faaliyet bulunmadığından, bu madde ile ilgisi bulunmamaktadır.

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

Madde 21: – *Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...) (1) yapı ruhsatı alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.*

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

Hâlihazırda parseller üzerinde geliştirilen/ruhsatı alınmış herhangi bir proje bulunmamaktadır.

12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul ili, Beykoz İlçesi, Gümüşsuyu Mahallesi sınırlarında konumlu "Bahçe" vasıflı 30 adet parsel ile "Arsa" vasıflı 2575 ada 1 ve 3 parsellerdir.

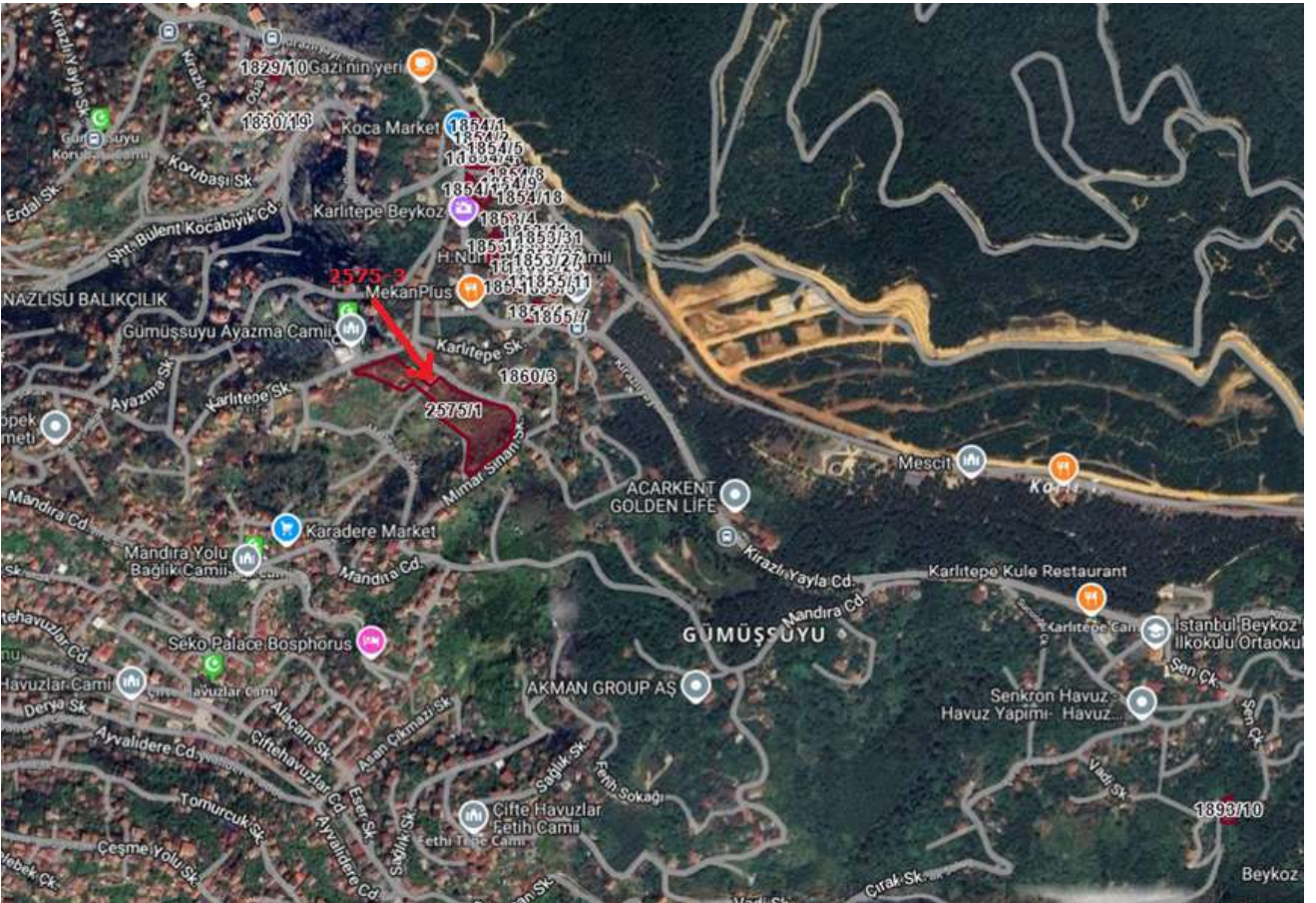
Taşınmazların yakın çevresinde mesken olarak kullanılan düşük katlı müstakil yapı ve binalar ile boş parseller bulunmaktadır.

Taşınmazlar gerek özel araçlarla gerekse toplu taşıma araçlarıyla kolay ulaşılabilir bir konumda yer almaktadır.

Taşınmazlar, Beykoz Belediyesi, Beykoz Adliyesi, Beykoz Kaymakamlığı ve Kelle İbrahim Caddesi'ne (sahil yoluna) 2 ila 3 km., Beykoz Devlet Hastanesi'ne ise yaklaşık 2,5 ila 3 km. mesafede yer almaktadır.



Konum Krokisi



Uydu Fotoğrafları

12.2. Bölge Analizi

12.2.1. İstanbul İli:

İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

2024 yılı itibariyle nüfusu 15.701.602 kişidir.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli



Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli

ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik – Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Ancak 2016 yılı itibariyle turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlin kuzeyinde yer alan İstanbul Havalimanı'nın yapımı tamamlanmış ve hâlihazırda uçuşlar başlanmıştır. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İlerdeki havalimanlarından İstanbul Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. İstanbul Havalimanı hava ulaşımında en büyük paya sahiptir.

Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır.

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, funiküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

12.2.2. Beykoz İlçesi

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

Deniz seviyesinden başlayarak 240 metreye kadar yükselen Beykoz'un engebeli arazisini Riva, Küçüksu ve Göksu dereleri parçalamıştır. İlçe ve yakın çevresinde Akdeniz iklimi ile Türkiye'de Karadeniz ikliminin karışımı olan "Geçiş Tipi İklim" etkilidir. Yazlar, Akdeniz kadar sıcak olmamakla birlikte Karadeniz kadar yağışlı değildir. Beykoz ve çevresi başta kestane, meşe, gürgen, ıhlamur, kayın, kızılağaç ve fındık ağaçlarından oluşan doğal orman örtüsüyle kaplıdır.

İlçe, 45 mahalleden oluşmaktadır. Büyükşehir yasası ile köyden mahalleye dönüştürülen yerleşimlerin nüfusları düşüktür. Elmalı Mahallesi orman içine sonradan yerleşilerek oluşmuş köy niteliğinde olup, Karadeniz köyleri özelliğini taşır.

Beykoz merkezindeki Abraham Paşa Korusu çeşitli turistik tesislerle yeniden düzenlenmiştir. Kanlıca'da bulunan Mihrabad Korusu Boğaz manzaralı görünümüyle en gözde mesire alanları arasında yer almaktadır.

Beykoz tarihi yalılar ile de ünlüdür. Anadolu Hisarı'ndan Beykoz Yalıköy'e kadar birçok özel mülk konumunda olan tarihi yalılar, Boğaz görünümüne güzellik katmaktadır. Bu yalıların en önemlisi Anadolu Hisarı'ndaki Hekim Paşa Yalısı'dır.

%60'ı orman alanı olan Beykoz, İstanbul halkının hafta sonu dinlenme ihtiyacının büyük bir bölümünü karşılamaktadır. Anadolu Kavağı, Anadolu Feneri, Poyraz Köyü, Riva (Çayağazı), Cumhuriyet Köyü, Ali Bahadır, Değirmen Dere, Bozhane, Göllü Köyü, Akbaba, Polonezköy en çok ilgi çeken mesire alanlarıdır. Turizm alt yapısı ve tesisleri yetersizdir. Polonezköy'de bulunan otel ve pansiyonlar dışında turizm amaçlı tesis çok azdır.

Boğaz eskiden beri balıkçılığı ile meşhur olmasına rağmen Beykoz bu açıdan da istenilen ölçüde tanıtılmamıştır. Anadolu Kavağı'ndaki balık lokantaları deniz ve kara yoluyla gelen yerli ve yabancı turistlerin rağbet ettikleri yerlerdendir. İlçe sınırları içinde bulunan ve Türkiye'de Kültür ve Tabiatı Koruma Vakfı'nın belirlediği anıtsal ve korunmaya değer ağaçlar vardır ki bunlardan bazıları; Kaymak Donduran'da 200 yaşındaki Kestane Ağacı, Beykoz Çayırı'ndaki 200 yaşındaki Çınar Ağaçları örnek verilebilir.



İSTANBUL BEYKOZ NÜFUSU
245.440

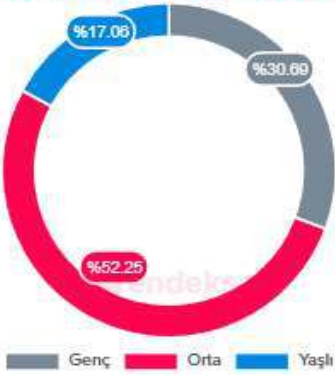
Kişi



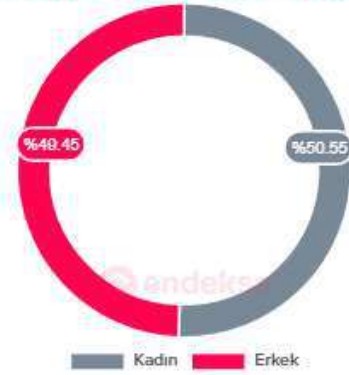
İSTANBUL BEYKOZ NÜFUS YOGUNLUĞU
787,89

Kişi/km²

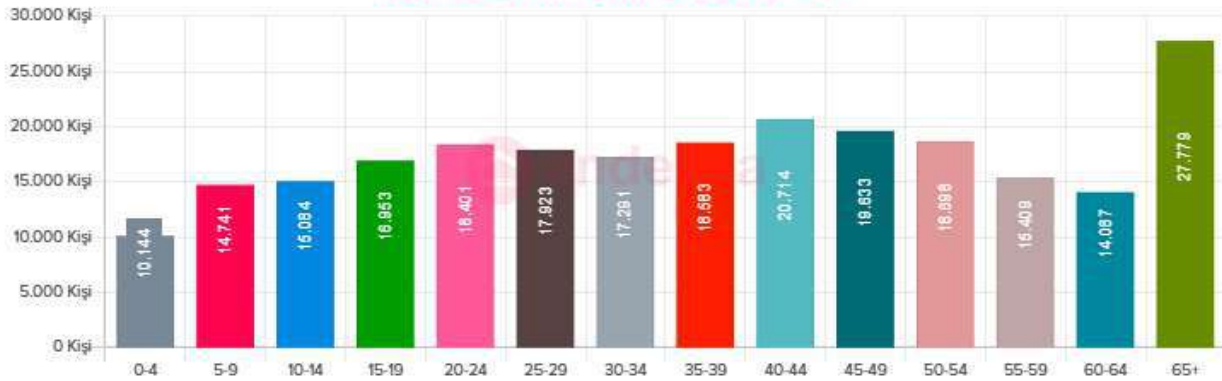
İSTANBUL BEYKOZ YAŞLI/GENÇ ORANI



İSTANBUL BEYKOZ KADIN/ERKEK ORANI



İSTANBUL BEYKOZ YAŞA GÖRE NÜFUS DAĞILIMI



İSTANBUL BEYKOZ EĞİTİM DÜZEYİ



12.3. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

Küresel ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılatındaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik Devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. Küresel ekonominin 2021 yılında %5,8 oranında büyüme yakaladığı tahmin edilmektedir.

2021 yılı aşılamların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı ve tüm olumsuz faktörlere rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem olmuştur. 2022 yılı pandemi sonrası toparlanma süreci içerisinde tüm Dünya'da enflasyon ile mücadele adımlarının atıldığı, iklim değişikliği etkilerinin gözle görülür biçimde ortaya çıktığı, hane halkının yaşam maliyetlerinin çok hızlı arttığı ve genel olarak büyümenin yavaşladığı bir dönem olmuştur. 2023 yılında gelişmiş ekonomilerdeki yavaşlama ve tedarik zinciri sorunları oluşturmuştur. Bu süreçte emtia fiyatları ve yeşil enerji dönüşüm maliyetleri önem kazanmıştır. 2024 yılının ilk yarısı, ABD'nin görece güçlü performansı, ivme kaybeden enerji fiyatları, enflasyonda sınırlı düşüş ve Çin ekonomisinin görece toparlanmasının etkisiyle iktisadi faaliyette olumlu havayı beraberinde getirmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyon ile mücadele kapsamında uygulanan sıkı para politikalarına bağlı olarak iktisadi faaliyet dünya ölçeğinde ılımlı seyretmiş ve ülkeler arasında dengeli bir görünüm oluşmamıştır. Avro Bölgesinde imalat sanayii verilerinin daralmaya işaret etmesiyle Avrupa Merkez Bankası (AMB) uzun bir aradan sonra politika faizini indirmiştir. ABD Merkez Bankası (Fed) ise 2024 yılı Haziran ayından itibaren gerçekleşen verilere bağlı olarak ötelenen bir şekilde faiz indirim döngüsüne Eylül ayı itibarıyla başlama kararı almıştır.

2025 yılının ilk üç çeyreği itibarıyla küresel ekonomik görünüm ılımlı ancak kırılgan bir seyir izlemektedir. ABD’de yılın ikinci yarısında başlayan faiz indirim döngüsünün sınırlı da olsa finansal koşulları gevşetmesi, tüketim ve yatırım iştahında kısmi bir artış yaratmıştır. Ancak enflasyonun birçok gelişmiş ekonomide hâlen hedef seviyelerin üzerinde seyretmesi, merkez bankalarının temkinli duruşlarını sürdürmesine neden olmaktadır.

Avrupa bölgesinde ise özellikle Almanya ve Fransa’da sanayi üretiminin zayıf kalması, bölgesel toparlanmayı yavaşlatmakta; buna karşın enerji fiyatlarındaki düşüş ve tedarik zinciri maliyetlerindeki iyileşme sınırlı bir denge unsuru oluşturmaktadır.

Asya cephesinde Çin ekonomisi kredi genişlemesi ve kamu yatırımlarıyla desteklenen bir toparlanma içindeyken, Hindistan %6’nın üzerinde büyüme performansını korumakta, Japonya ise zayıf yenden faydalanan ihracat artışıyla ılımlı büyümesini sürdürmektedir.

Gelişmekte olan ülkelerde sermaye girişleri sınırlı kalmış, küresel risk iştahındaki dalgalanmalar bu ekonomilerin para birimlerinde kısa dönemli oynaklıkları artırmıştır.

Jeopolitik olarak Ukrayna-Rusya savaşı ve Orta Doğu’daki gerilimlerin sürmesi, küresel arz zincirlerinde yeniden belirsizlik yaratmaktadır. Ayrıca ABD’deki 2024 seçimleri sonrasında şekillenen yeni ekonomik politikalar ve Çin-ABD teknoloji rekabeti, önümüzdeki dönemde küresel ticaretin yönünü belirleyecek başlıca unsurlar olarak öne çıkmaktadır.

Genel olarak, 2025 yılının son çeyreğine girilirken küresel ekonomide belirgin bir ivmelenme beklenmemekte, ancak faiz indirim döngüsünün etkilerinin 2026 yılı itibarıyla daha güçlü hissedileceği tahmin edilmektedir. Enflasyonun kademeli düşüş eğilimini koruması, yeşil dönüşüm yatırımlarının artması ve dijitalleşme odaklı kamu politikalarının genişlemesiyle birlikte, 2025 küresel ekonomisi yavaş ama dengelenen bir geçiş yılı olarak değerlendirilmektedir.



LOTUS

2025/557



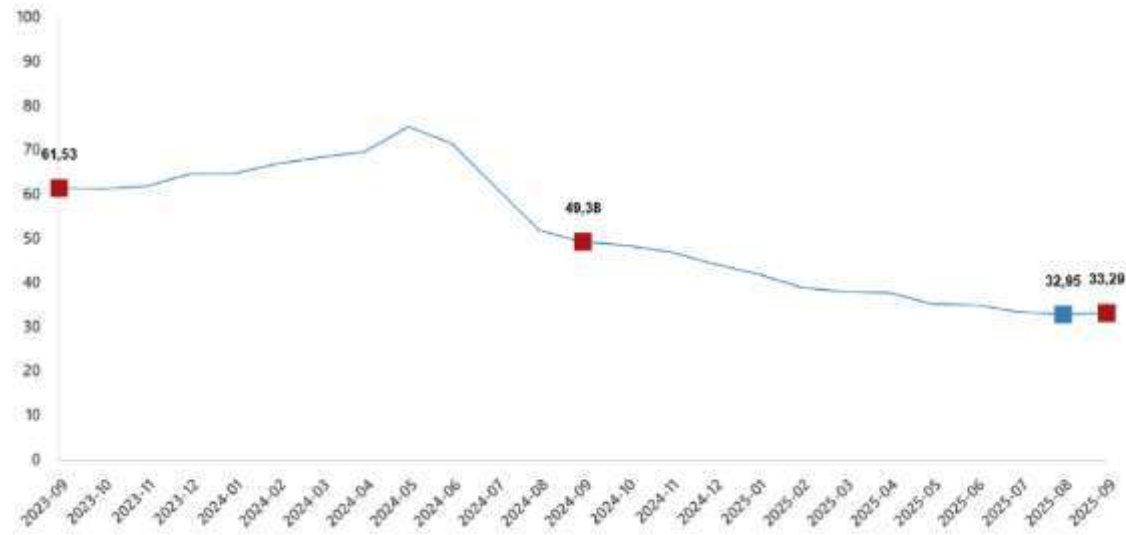
12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre %5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9, 2020 yılında %1,8, 2021 yılında %11, 2022 yılında %5,6, 2023 yılında %4,5, 2024 yılında ise %3,2 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2023 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 17. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58, 2022 yılında %64,27, 2023 yılında %64,77 oranında gerçekleşmiştir. 2024 yılı Aralık ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %44,38 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı % 1,03 dür.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Eylül 2025



Tablo Kaynak:TÜİK

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2024 yılı Aralık ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılının Aralık ayında bir önceki aya göre 54 bin kişi azalarak 32 milyon 718 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %49,5 oldu. Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında %82, 2022 yılında %69,9 olarak, 2023 yılında %70,7, 2024 yılında ise %76,1 olarak gerçekleşmiştir.

2025 yılının ilk üç çeyreği itibarıyla, Türkiye ekonomisi dengelenme ve yavaş toparlanma sinyalleri vermektedir. Enflasyon hâlâ yüksek seyrederken, özellikle gıda, konut ve enerji kalemlerinde baskı sürüyor. Faiz politikalarında kontrollü gevşeme adımları atılmakta, bu da kredi maliyetlerinde sınırlı iyileşmeler sağlıyor. Ancak jeopolitik riskler, küresel finansal koşulların sıkışması ve döviz kuru oynaklıkları büyüme üzerinde aşağı yönlü baskı oluşturmaktadır.

2025'te işsizlik oranlarının %8-%9 bandında seyretmesi beklenirken; istihdam artışının sınırlı olması, iş gücü piyasasında yapısal dönüşüm gerekliliğini daha belirgin hâle getiriyor. Öte yandan dış ticaret performansı 2024'e kıyasla nispeten iyileşmiş durumda; ihracatın ithalatı karşılama oranının %78-%82 civarında gerçekleşmesi beklenmektedir.

Genel tablo itibarıyla, 2025 yılı Türkiye için "ılımlı toparlanma yılı" olarak tanımlanabilir. Ancak bu süreç, hem makroekonomik disiplin hem de dış çevreye karşı yapılandırılmış stratejilerle desteklenmezse, büyüme temposunun sınırlı kalması, finansal kırılganlıkların artması ve gelir dağılımı baskılarının yeniden ortaya çıkması riski mevcuttur.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

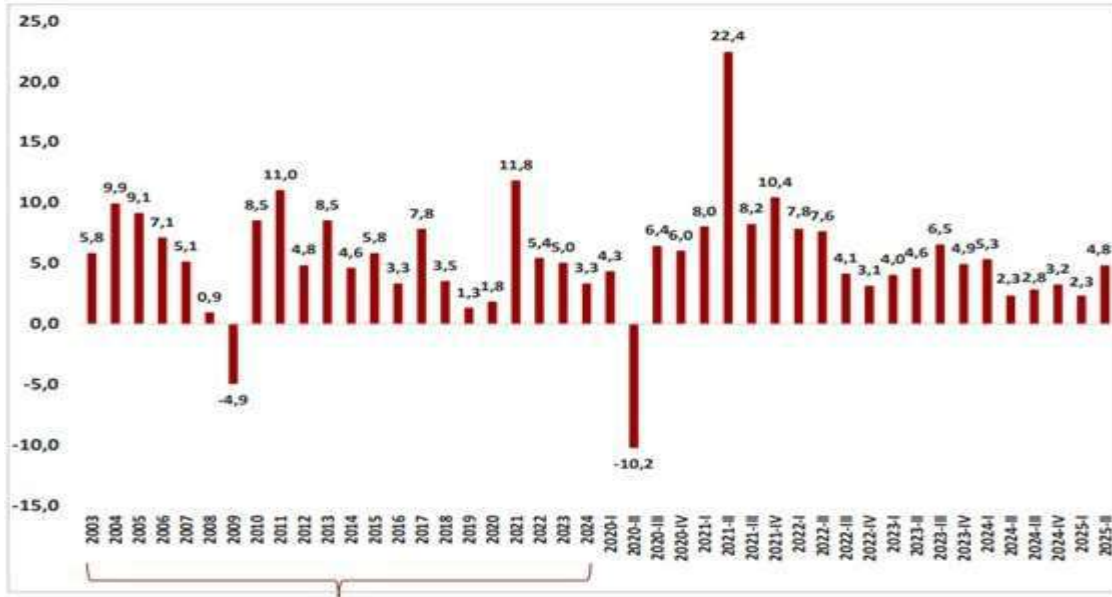
Yıl	GSYH Artışı (%)	GSYH (Cari, Milyar TL)	GSYH (Cari, Milyar \$)	Nüfus (Bin Kişi)	Kişi Başı GSYH (\$)	İhracat (Milyar \$)	İthalat (Milyar \$)	Cari Denge (Milyar \$)	İşsizlik Oranı (%)	TÜFE (%)
2015	5,8	2.354	868	80.230	10.822	151	214	-21,4	10,3	8,81
2016	3,3	2.630	870	81.947	10.621	149	202	-22,2	10,9	8,53
2017	7,8	3.152	864	83.443	10.354	165	239	-35,1	10,9	11,92
2018	3,5	3.806	807	84.961	9.502	177	231	-14,6	11	20,3
2019	1,3	4.402	775	86.206	8.992	181	210	15	13,7	11,84
2020	1,8	5.142	730	86.977	8.397	170	220	-31	13,2	14,6
2021	11,8	7.434	828	87.833	9.424	225	271	-6,2	12	36,08
2022	5,4	15.326	925	88.629	10.434	254	364	-46,3	10,5	64,27
2023	5	27.091	1.153	88.659	13.008	256	362	-41,5	9,4	64,77
2024	3,3	44.587	1.358	88.629	15.325	262	344	-10,5	8,6	44,38

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2025'in ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %4,8 oranında büyümüştür.

2002-2024 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

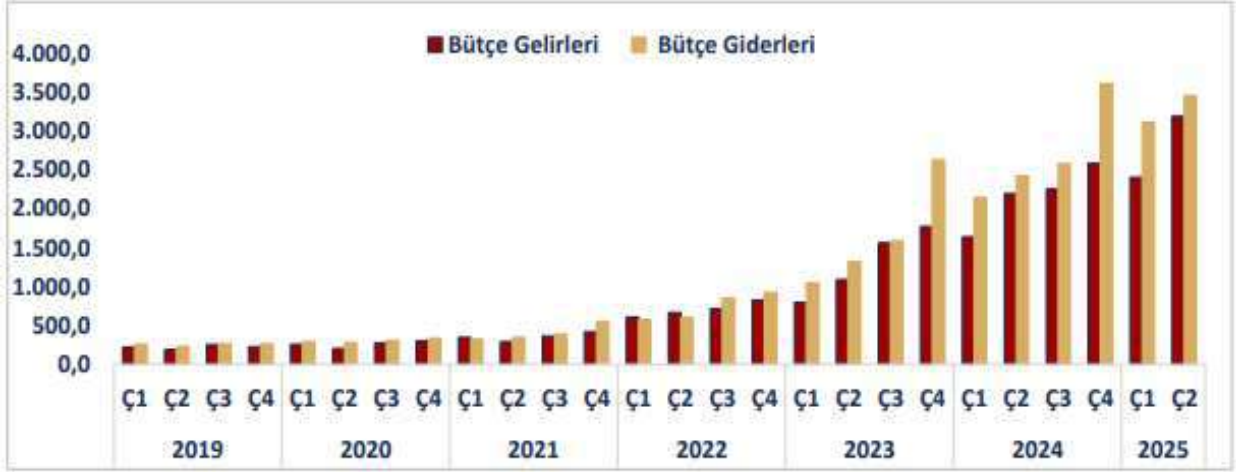
2024-2026 Büyüme Tahminleri:

ULUSLARARASI KURULUŞLARIN BÜYÜME TAHMİNLERİ									
Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2024	3,3	0,9	2,8	3,4	4,3	6,5	5	0,2
	2025	3	1	1,9	2,3	0,9	6,4	4,8	0,7
	2026	3,1	1,2	2	2,1	1	6,4	4,2	0,5
OECD	2024	3,3	0,8	2,8	3,4	4,3	6,2	5	0,2
	2025	2,9	1	1,6	2,1	1	6,3	4,7	0,7
	2026	2,9	1,2	1,5	1,6	0,7	6,4	4,3	0,4
Dünya Bankası	2024	2,8	0,9	2,8	3,4	4,3	6,5	5	0,2
	2025	2,3	0,7	1,4	2,4	1,4	6,3	4,5	0,7
	2026	2,4	0,8	1,6	2,2	1,2	6,5	4	0,8

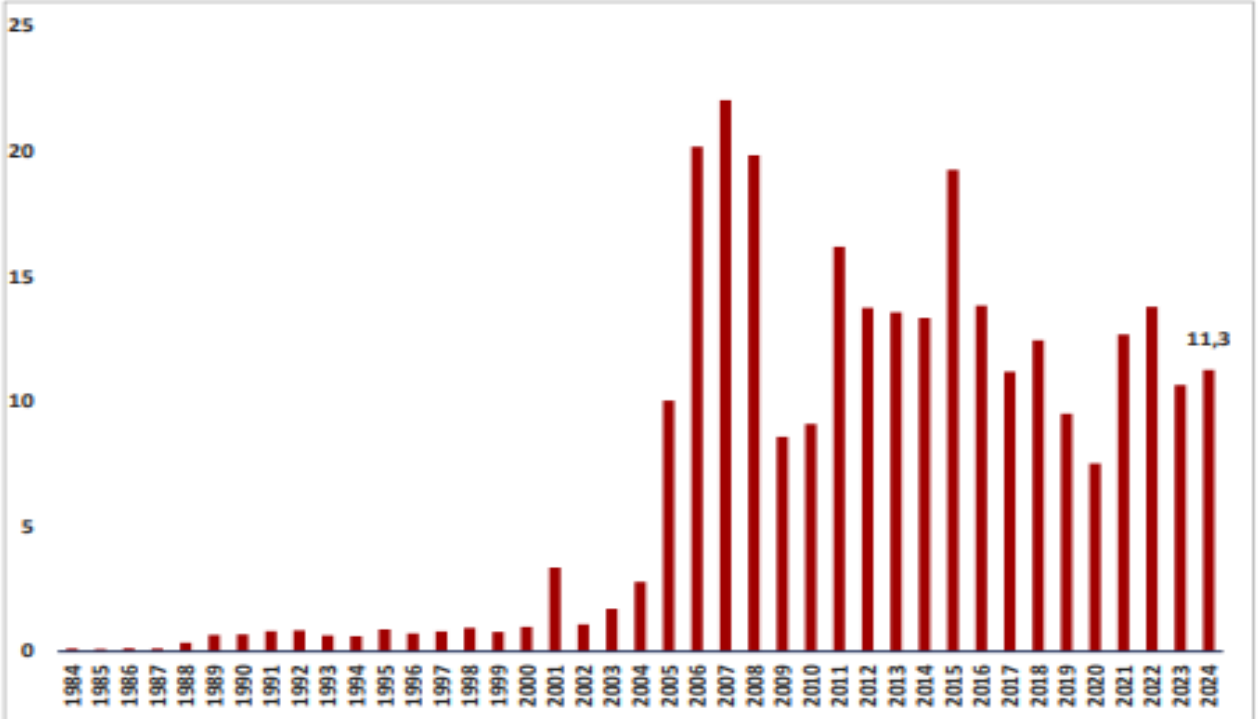
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2025 yılı Temmuz ayında merkezi yönetim bütçe giderleri 1.120,8 milyar TL bütçe gelirleri 1.096,9 milyar TL ve bütçe açığı 23,9 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

12.5. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

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

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir.

2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

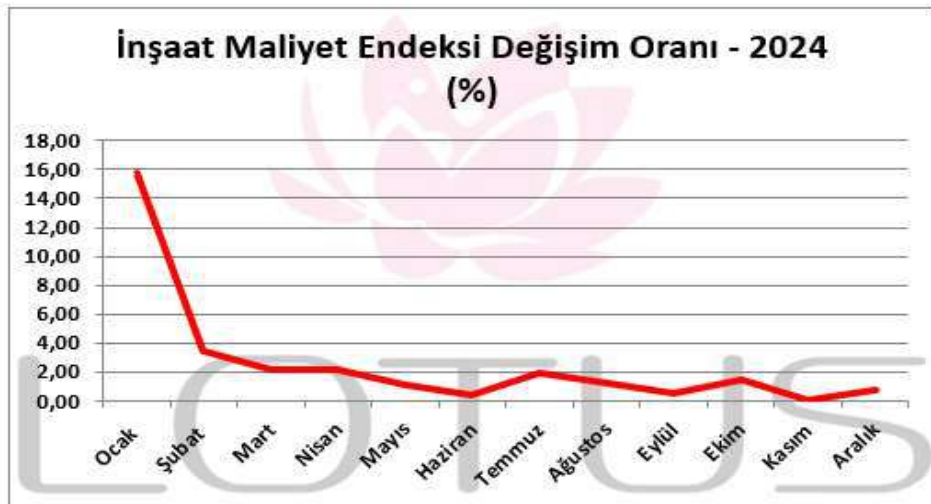
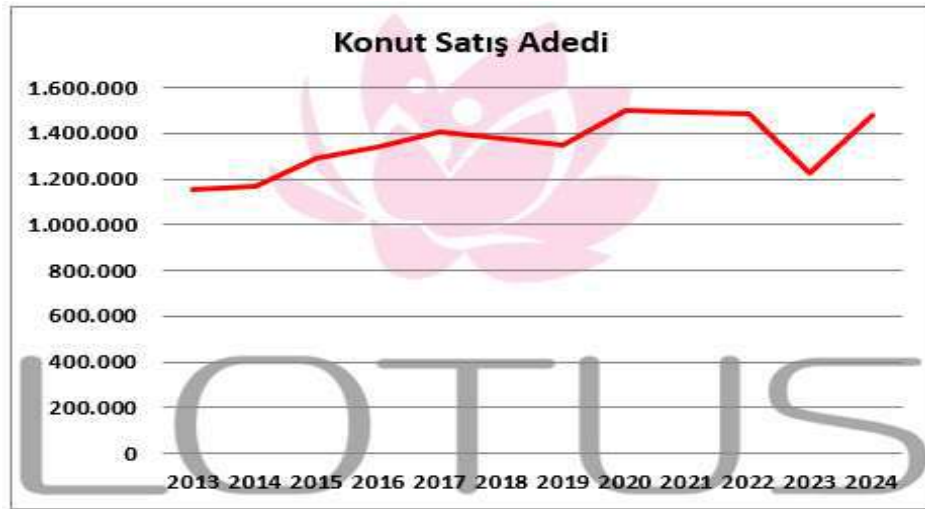
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur.

Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.



Kaynak: TÜİK

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin'de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır. Pandemi sonrası süreçte Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. 2022 yılında artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. 2021 ve 2022 yıllarında ülkemizdeki konut satışları yıl bazında birbirine yakın seviyelerde olsa da 2022 yılında ipotekli satışlarda bir önceki yıla göre %4,8 lik azalış meydana gelmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiştir. 2023 yılında inşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı bir süreç yaşanmakta olup yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin kademeli olarak artırıldığı, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem içerisinde geçmekteyiz.

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirmektedir. Parasal sıkılaştırma sürecinin önümüzdeki süreçte yavaşlayacağı öngörülmektedir. 2024 yılında konut satışlarında bir önceki yıla göre %20,6 oranında bir düşüş yaşanmıştır. Önceki dönemde talebin güçlü olması, kredi imkânlarının bulunması ve enflasyonun etkilerinden korunmak amaçlı olarak gayrimenkul fiyatlarında yaşanan artış eğiliminin ekonominin de soğumasıyla yavaşladığı görülmektedir.

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki yaşanan artışların maliyetler üzerinde baskı yaratıyor olması,
- Son dönemde gayrimenkul fiyatlarında görülen hızlı artış.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- Turizm sektöründe son dönemde yaşanan ivmelenme.

13. AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu parsellerin yüzölçümleri aşağıda listelenmiştir.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü m2	Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü m2
1	1829	10	490,76	17	1854	4	661,72
2	1830	18	129,08	18	1854	5	518,86
3	1830	19	268,30	19	1854	8	256,19
4	1853	1	624,84	20	1854	9	950,51
5	1853	4	124,16	21	1854	12	819,15
6	1853	11	194,9	22	1854	18	120,74
7	1853	18	227,58	23	1854	31	223,31
8	1853	21	103,52	24	1855	1	572,98
9	1853	24	366,14	25	1855	4	234,84
10	1853	25	118,36	26	1855	5	201,23
11	1853	26	139,68	27	1855	7	277,82
12	1853	27	179,75	28	1855	11	253,83
13	1853	31	99,66	29	1860	3	217,79
14	1854	1	400,89	30	1893	10	626,89
15	1854	2	477,19	31	2575	1	10.399,92
16	1854	3	437,47	32	2575	3	500
		TOPLAM	4.382,28			TOPLAM	16.835,78
Parsellerin Toplam Yüzölçümü 21.218,06 m²'dir. AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Kısım ise 13.450,68 m²'dir.							

- Parseller belirgin bir geometrik şekle sahip değildir.
- Aynı ada içerisinde yer alan parsellerin büyük bir kısmı birbirine bitişik vaziyettedir.
- Değerleme konusu parsellerin büyük çoğunluğunun sınırlarını belirleyen herhangi bir fiziksel unsura (tel çit vb.) rastlanmamıştır.
- Parseller topografik olarak genel olarak eğimli ve yer yer engebeli bir yapıya sahiptir.
- 1830 ada 18 parsel, 1853 ada 31 parsel, 1860 ada 3 parsel ile 1893 ada 10 nolu parseller boş olup diğer parseller üzerinde 1 ila 3 katlı ağırlıklı konut olarak kullanılan ruhsatsız yapılar mevcuttur.
- Birbirine bitişik durumdaki 2575 ada 1 ve 3 parseller birçok parselin imar uygulaması ile oluşturulmuş olup 2575 ada 1 parsel bünyesinde az sayıda, 2575 ada 3 parsel bünyesinde ise 2 adet yapı yer almaktadır.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.
- "Satılabilirlik" özelliğine sahiptirler.

14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırın en olası kullanımdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Konumları, ulaşım kabiliyetleri ve buldukları bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında bölge plan iptalinin kalkması ve uygulama görerek (2575 ada 1 ve 3 parseller uygulama görmüştür.) yapılaşma koşullarını sağlamaları durumunda konut projesi inşa edilmesinin en uygun kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

15. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
<ul style="list-style-type: none">- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,- Çevrelerinin doğal güzelliği,- Tamamlanmış altyapı,- Tercih edilen bir bölgede yer alması,- 2575 ada 1 ve 3 parsellerin uygulama görmüş ve arsa vasfına dönmüş olması.	<ul style="list-style-type: none">- Temyiz süreci devam etmesine rağmen bölgenin imar planının iptal edilmiş olması.
Fırsatlar	Tehditler
<ul style="list-style-type: none">- AKİŞ GYO A.Ş.’nin Gümüşsuyu Mevkii’nde parsellerinin olması sebebiyle bölgenin imara açılması durumunda hızlı bir şekilde büyük ölçekli konut projeleri yapabilecek durumda olması.	<ul style="list-style-type: none">- Ekonomideki dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi,- Faizlerin yükselmesi ile ipotekli konut alım talebinde yaşanması muhtemel düşüş.- Bölgenin imara açılması durumunda yürütülecek konut projelerinin bölgedeki konut arzını artırması.

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı**dır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

16.1. Pazar Yaklaşımı

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağı dikkate alınması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayılaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

16.2. Maliyet Yaklaşımı

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 61 değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

16.3. Gelir Yaklaşımı

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- Değerleme konusu varlığın geliri yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

17. FİYATLANDIRMA

Taşınmazların satış (pazar) değerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslar Arası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanılması gerekmez" yazmaktadır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın Pazar değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkuller için birim fiyat belirlenmiştir.

Uygunlaştırmada kullanılan yüzdeler oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

Emsalin Durumu (Konum)	Emsalin Durumu (Büüklük)	Emsalin Durumu (Fonksiyon/Yap. Hakkı)	Yüzdeler Oranlar
Çok Kötü	Çok Büyük	Çok Kötü	>%20
Orta Kötü	Orta Büyük	Orta Kötü	%11 ... %20
Az Kötü	Az Büyük	Az Kötü	%1 ... %10
Benzer	Benzer	Benzer	%0
Az İyi	Az Küçük	Az İyi	-%10 ... -%1
İyi	Küçük	İyi	-%20 ... - %11
Çok İyi	Çok Küçük	Çok İyi	> -%20

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Sıra No	Durumu	Konum	Beyan Edilen Yüzölçümü (m ²)	İmar Durumu	İlan Sahibi	Telefon	İstenen Fiyat	Birim (TL/m ²)
1	Satılık	Aynı Bölgede, Yakın Mesafede (2105 Ada 12 Parsel)	350	Aynı	Emlak Ofisi	533 385 49 91	8.750.000	43.750
2	Satılık	Aynı Bölgede, Yakın Mesafede (1886 Ada 8 Parsel)	386	Aynı	Emlak Ofisi	531 467 41 61	17.750.000	45.984
3	Satılık	Aynı Bölgede, Yakın Mesafede (1878 Ada 64 ve 65 Parsel)	606	Aynı	Emlak Ofisi	530 960 68 69	25.000.000	41.254
4	Satılık	Aynı Bölgede, Yakın Mesafede (320 Ada 21 Parsel)	550	Aynı	Emlak Ofisi	533 398 66 10	26.000.000	47.273
5	Satılık	Aynı Bölgede, Yakın Mesafede (1880 Ada 24 Parsel)	684	Aynı	Sahibinden	537 934 85 86	32.000.000	46.784
6	Satılık	Aynı Bölgede, Yakın Mesafede (1833 Ada 19 Parsel)	1.217	Aynı	Emlak Ofisi	535 042 88 34	37.000.000	53.410

Emsal Analizi

Konu Mülk	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Payı	Alan Düzeltmesi (m ²)		Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi		Konum		Mülkiyet Durumu		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Alanı	Düzeltme Oranı	Lejant	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı		
			819,15 m ²		Konut / Ticaret + Konut / Bölge Parkı / Yeşil Alan / Cami Alanı (İmarın Aynı Olduğu Kabul Edilmiştir)		Kirazlı Yayla Caddesi (1854 Ada 12 Parsel)		Müstakil Parsel			47.900
Emsal 1	43.750	-20%	200	-10%	Konut	0%	Az Kötü	10%	Hisseli	40%	20%	52.500
Emsal 2	45.984	-20%	386	-10%	Konut	0%	Orta Kötü	15%	Müstakil	0%	-15%	39.087
Emsal 3	41.254	-20%	606	0%	Konut	0%	Orta Kötü	15%	Müstakil	0%	-5%	39.191
Emsal 4	47.273	-20%	550	0%	Konut	0%	Orta Kötü	15%	Hisseli	40%	35%	63.818
Emsal 5	46.784	-20%	684	0%	Konut	0%	Az Kötü	10%	Müstakil	0%	-10%	42.105
Emsal 6	53.410	-20%	1.217	0%	Konut	0%	Orta Kötü	15%	Müstakil	0%	-5%	50.740

Emsal Kroki Tablosu



Ulaşılan Sonuç

Emsal analizi, 819,15 m² yüzölçümlü 1854 ada 12 nolu parsel referans alınarak yapılmış olup birim m² değeri 47.900 TL/m² takdir edilmiştir.

Cephe, manzara, büyüklük, eğim vb. hususlar dikkate alınarak diğer taşınmazlar için şerefiyelendirme çalışması yapılmıştır. 2575 ada 1 ve 3 parsellerin uygulama görmüş olması sebebiyle birim değeri % 50 arttırılmış olup 71.850 TL/m² takdir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların piyasa değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü / Hisseye Düşen Alan (m2)	Takdir Olunan m2 Birim Değeri (TL/m2)	Yuvarlatılmış Değeri (TL)
1	1829	10	490,76	39.505	19.385.000
2	1830	18	129,08	39.050	5.040.000
3	1830	19	268,30	39.050	10.475.000
4	1853	1	624,84	39.050	24.400.000
5	1853	4	124,16	39.050	4.850.000
6	1853	11	194,9	39.050	7.610.000
7	1853	18	227,58	39.505	8.990.000
8	1853	21	103,52	39.050	4.040.000
9	1853	24	366,14	41.420	15.165.000
10	1853	25	118,36	40.230	4.760.000
11	1853	26	23,31	39.050	910.000
12	1853	27	157,46	45.510	7.165.000
13	1853	31	99,66	39.050	3.890.000
14	1854	1	400,89	47.900	19.205.000
15	1854	2	477,19	47.900	22.855.000
16	1854	3	437,47	47.900	20.955.000
17	1854	4	661,72	42.645	28.220.000
18	1854	5	518,86	44.450	23.065.000
19	1854	8	256,19	44.450	11.390.000
20	1854	9	790,51	42.645	33.710.000
21	1854	12	819,15	47.900	39.235.000
22	1854	18	120,74	43.860	5.295.000
23	1854	31	223,31	39.505	8.820.000
24	1855	1	572,98	44.450	25.470.000
25	1855	4	234,84	41.420	9.725.000
26	1855	5	201,23	40.230	8.095.000
27	1855	7	277,82	44.450	12.350.000
28	1855	11	253,83	45.510	11.550.000
29	1860	3	217,79	39.505	8.605.000
30	1893	10	626,89	39.050	24.480.000
31	2575	1	3.336,43	71.850	239.720.000
32	2575	3	94,77	71.850	6.810.000
TOPLAM			13.450,68	TOPLAM	676.235.000

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

18.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların pazar değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır. Buna göre taşınmazlardaki Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisselerinin toplam değeri için **676.235.000,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

18.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların resmi kurumlar nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda herhangi bir hukuki soruna rastlanmamıştır.

18.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazlar üzerinde gayrimenkul değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmazların devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

18.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Boş arsa değerleri Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre hesaplanmış olup Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisselerinin toplam değeri 676.235.000,-TL olarak belirlenmiştir. Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

18.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gereçekleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

18.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

18.9. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

18.10. Yasal Gereklere yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Mevcut durumda değerlendirme konusu parseller üzerinde herhangi bir proje bulunmadığından bu madde ile ilgisi bulunmamaktadır.

18.11. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Mevcut durumda değerlendirme konusu parseller üzerinde herhangi bir proje bulunmamaktadır.

18.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi 1. Fırka (c) ve (r) bentleri:

c) 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.

r) (Değişik: RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dâhil edilebilir.

Taşınmazların tapu kayıtlarında, değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte bir takyidat bulunmamaktadır.

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerden 1830 ada 18 parsel, 1853 ada 31 parsel, 1860 ada 3 parsel ile 1893 ada 10 nolu parseller boş olup diğer parseller üzerinde ise ruhsatsız yapılar mevcuttur. Taşınmazların tamamının Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Arsalar" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **32 adet parselin** yerinde yapılan incelemelerinde konularına, fiziksel özelliklerine, imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarı ile Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisselerinin **toplam değeri için,**

676.235.000,-TL (Altyüzyetmişaltımilyonikiyüzotuzbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

Taşınmazların KDV dâhil (%20) toplam değeri 811.482.000,-TL dir.

Rapor konusu taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Arsalar" başlığı altında yer almalarında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

İşbu rapor, **AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine ve *e-imzalı* olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 05 Ocak 2026
(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2025)

Saygılarımızla,
LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Eki:

- Fotoğraflar
- Takbis Belgeleri
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

M. Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Cem GÜL
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 409934)