

# İSTANBUL İLİ

## BEYKOZ İLÇESİ

### GÖZTEPE MAHALLESİ

ADA	PARSEL
2760	129,130,131,132,133,134,135

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**30.03.2026**

**RAPOR NO: 2026-SPK-001**

## İÇİNDEKİLER

<b>DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ.....</b>	<b>4</b>
<b>BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI .....</b>	<b>5</b>
<b>1. RAPOR BİLGİLERİ.....</b>	<b>6</b>
1.a. Rapor Tarihi .....	6
1.b. Rapor Numarası .....	6
1.c. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları .....	6
1.d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı .....	6
1.e. Değerleme Tarihi .....	6
1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası .....	6
1.g. Raporun 31/08/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)”in 1’inci Maddesinin 2’nci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama .....	6
1.h. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	6
<b>2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....</b>	<b>7</b>
2.a. Kuruluşun Ünvanı ve Adresi.....	7
2.b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	7
2.c. İşin Kapsamı.....	7
2.d. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	7
<b>3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....</b>	<b>8</b>
3.a. Gayrimenkulün Tanımı, Yeri, Konumu, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler .....	8
3.b. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	9
3.c. Gayrimenkule İlişkin Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı Değişikliği, Kamulaştırma vb.) Dair Bilgi.....	10
3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....	10
3.e. Gayrimenkule İlişkin Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar .....	11
3.f. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) İlişkin Bilgiler .....	11
3.g. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri için Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığı ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	11
3.h. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	11
3.i. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	11
3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....	11
<b>4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....</b>	<b>12</b>
4.a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Buna İlişkin Veriler .....	12
4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	15
4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	19
4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler .....	19
4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....	19

4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler .....	20
4.g. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	20
4.h. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	20
<b>5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....</b>	<b>21</b>
5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa) .....	21
5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa).....	23
5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa).....	24
5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekçesi Halinde) .....	24
<b>6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ .....</b>	<b>25</b>
6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması .....	25
6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	25
6.c. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	25
6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş .....	25
6.e. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	25
6.f. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi.....	25
6.g. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	25
6.h. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gerekçesidir.) .....	25
<b>7. SONUÇ.....</b>	<b>27</b>
7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	27
7.b. Nihai Değer Takdiri .....	27
<b>8. RAPOR EKLERİ.....</b>	<b>28</b>
8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler .....	28
8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri .....	28
8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri .....	28

**DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ**

<b>Değerlemeyi Talep Eden</b>	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Değerleme Konusu</b>	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ mülkiyetindeki; İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Göztepe Mahallesi, 2760 Ada 132 Parselde bulunan Ortaokul Alanı nitelikli taşınmazın pazar değerinin belirlenmesi.
<b>Değerleme Adresi</b>	Göztepe Mahallesi, 2760 Ada, 129,130,131,132,133,134,135 Parseller Beykoz – İSTANBUL
<b>Değerleme Tarihi</b>	26.03.2026
<b>Rapor Tarih ve Numarası</b>	30.03.2026 / 2026-SPK-001
<b>Gayrimenkul Değ. Uzm. Yrd.</b>	Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)
<b>Gayrimenkul Değerleme Uzmanı</b>	Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383)
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Gökhan GÖRCÜ (SPK Lisans No:403343)
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988)

**DEĞERLEME SONUCU (KDV HARİÇ)**

<b>Toplam Pazar Değeri</b>	<b>4.896.500.000 TL</b>	<b>110.207.067 USD</b>	<b>95.392.558 EUR</b>
(*) 26.03.2026 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 44,43 TL, 1,-EUR = 51,33 TL			

## BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

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

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

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.a. Rapor Tarihi

30.03.2026

### 1.b. Rapor Numarası

2026-SPK-001

### 1.c. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Bu değerlendirme raporu, ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgi ve belgeler ile gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ulaşılan sonuçların bir arada yorumlanması suretiyle, Değerleme Uzman Yardımcısı Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)'un katkılarıyla, Değerleme Uzmanı Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383) tarafından hazırlanmıştır.

### 1.d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

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

Bu kapsamda hazırlanan rapor; Sorumlu Değerleme Uzmanları Gökhan GÖRCÜ (SPK Lisans No: 403343) ve Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988) tarafından kontrol edilerek imzalanmıştır.

### 1.e. Değerleme Tarihi

26.03.2026

### 1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası

Taraflar arasında düzenlenip imza altına alınmış, 25.03.2026 tarihli gayrimenkul değerlendirme hizmeti alım sözleşmesi bulunmaktadır.

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

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

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

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

SPK Mevzuatı Çerçevesinde Hazırlanan Önceki Raporlar				
Tarih	06.01.2025		08.01.2026	
Rapor No	2024-SPK-041		2025-SPK-063	
Değer	3.060.000.000,00 TL (2760 Ada 23 Parsel)		4.285.000.000,00 TL (2760 Ada 23 Parsel)	
Hazırlayanlar	H. Turan Kasapçopur (SPK Lisans No: 410925)	Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383)	H. Turan Kasapçopur (SPK Lisans No: 410925)	Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383)
	Asım TUNCA (SPK Lisans No:403359)	Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988)	Gökhan GÖRCÜ (SPK Lisans No: 403343)	Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988)

## 2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.a. Kuruluşun Ünvanı ve Adresi

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

### 2.b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Ünvanı	: <b>Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.</b>		
Adresi	: Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No: 36, Sinpaş Genel Müdürlük PK:34349 Beşiktaş - İstanbul		
İrtibat Bilgileri	Telefon : +90 (212) 310 54 10	E-Mail: <a href="mailto:investorrelations@sinpasgyo.com.tr">investorrelations@sinpasgyo.com.tr</a>	Web : <a href="https://sinpasgyo.com/">https://sinpasgyo.com/</a>
GYO Dönüşüm Tarihi	: 22.05.2007		
Kayıtlı Sermaye Tavanı	: 20.000.000.000 TL		
Ödenmiş Sermaye	: 4.000.000.000 TL		

### 2.c. İşin Kapsamı

İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Göztepe Mahallesi **2760 Ada, 129-130-131-132-133-134 VE 135 Parselde** bulunan taşınmazın **pazar değerinin belirlenmesi** maksadıyla; **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebine istinaden, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı ve UDS'ye uygun olarak hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

### 2.d. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; 2017 UDS'nin 104 no.lu Standardında tanımlanan "Pazar değeri" dir. Bu tanıma göre "**Pazar Değeri**"; bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Yapılan değerlemede aşağıdaki hususların geçerli olduğu varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı bilgili ve basiretli hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

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

### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

##### 3.a.1. Gayrimenkulün Tanımı ve Yeri

Değerlemeye konu taşınmazlar; **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** mülkiyetindeki; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) kayıtlarına göre İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Göztepe Mahallesi, **2760 Ada 129-130-131-132-133-134 ve 135** numaralı parsellerdir.

Değerlemeye konu taşınmazların yakın çevresinde daha çok arazi nitelikli taşınmazlar, daha geniş bölgede ise çoğunlukla apartman tipi konutlar ile bazı sanayi ve ticaret işletmeleri yer almaktadır.

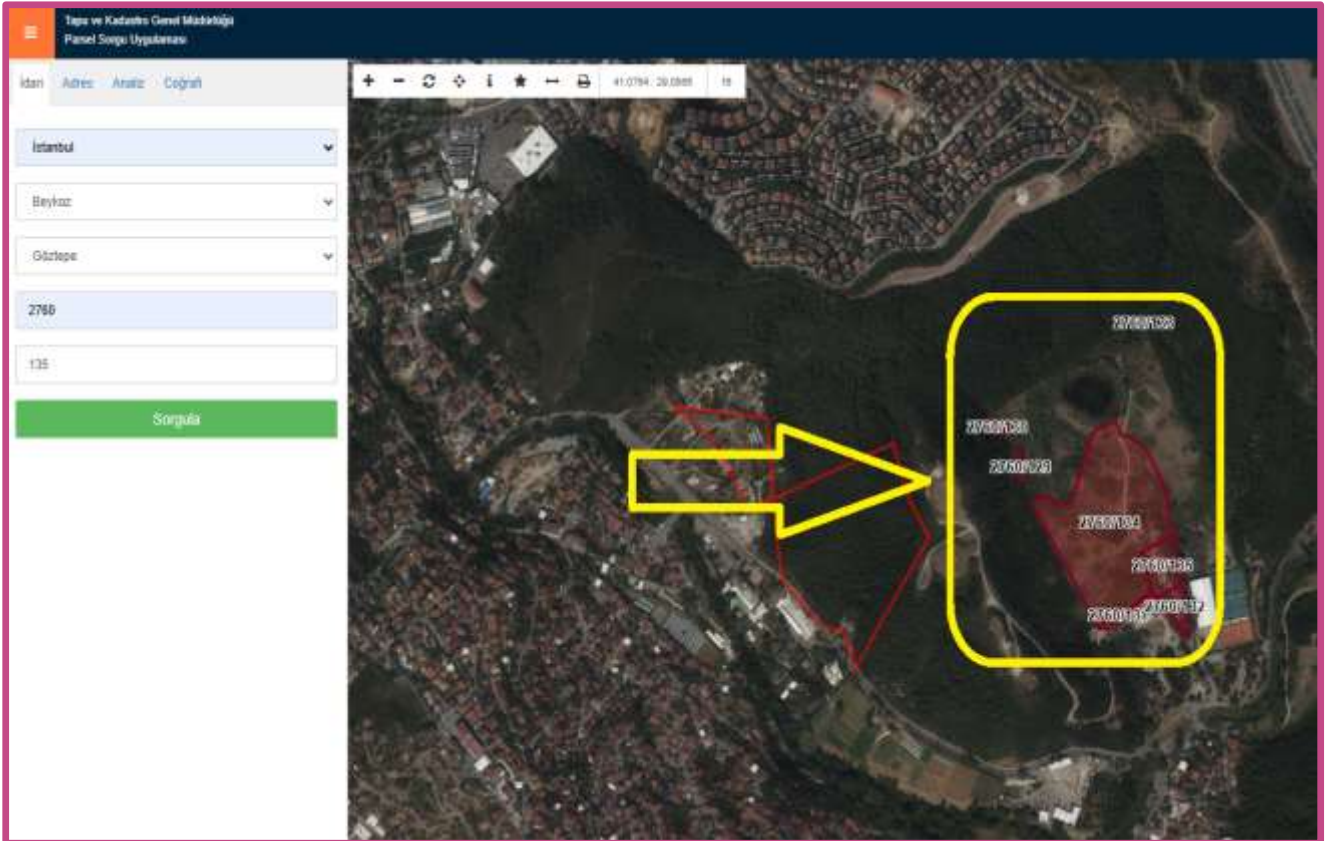
##### Taşınmaza Ulaşım:

Taşınmazın yer aldığı 2760 Ada 129-130-131-132-133-134-135 Parsel; İstanbul Medipol Üniversitesi kavşağından güney istikamette 2. Çevre Yolu üzerinde yaklaşık 1.500 m ilerledikten sonra sol tarafta yer almaktadır.

##### • Taşınmazın Bazı Önemli Noktalara Kuş Uçuşu Uzaklığı:

- İstanbul Medipol Üniversitesi : 1,50 km
- Ümraniye Eğitim Araştırma Hastanesi : 4,80 km
- Beykoz Devlet Hastanesi : 3,90 km

##### 3.a.2. Gayrimenkulün Konumu



##### 3.a.3. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

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

## TAPU KAYITLARI - I

İl	İstanbul
İlçe	Beykoz
Mahalle	Göztepe
Mevkii	Bent Yolu
Pafta No	F22-D-17-C-2-B, F22-D-17-C-2-A, F22-D-17-B-3-C, F2
Ada / Parsel No	TABLO
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Nitelik	TABLO
Kimlik No	-
Cilt/Sayfa No	TABLO
Ana Taşınmaz Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	TABLO
Ana Taşınmaz Nitelik	TABLO
Malik ve Hisse Oranı	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (Tam Hisse)
Tarih / Yevmiye	11.02.2026 / 2588

## TAPU KAYITLARI - II

S. No	Ada	Parsel	Kimlik No	Nitelik	Yüzölçüm	Sayfa
1	2760	129	138755878	ASKERİ ALAN	303,34	3/261
2	2760	130	138755879	ASKERİ ALAN	195,52	3/262
3	2760	131	138755880	ASKERİ ALAN	702,49	3/263
4	2760	132	138755881	ORTAOKUL ALANI	2.388,04	3/264
5	2760	133	138755882	BOSTAN	1,66	3/265
6	2760	134	138755883	ARSA	46.836,70	3/266
7	2760	135	138755884	ARSA	4.734,03	3/267

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

“RAPOR EKLERİ” bölümünde sunulmuştur.

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

TKGM Web Tapu portalından alınan TAKBİS belgelerine göre taşınmaz üzerinde yer alan takyidatlar:

## MÜLKİYET BİLGİLERİ - TÜM PARSELLER

- **Malik:** (SN: 6269653) SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
- **Hisse Pay/Payda:** 1 / 1
- **Edinme Sebebi:** İfraz İşlemi
- **Tarih / Yevmiye:** 11.02.2026 / 2588

- Tapu kayıtlarında mülkiyet tescili dışında herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.
- Sonuç olarak; taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmadığı değerlendirilmektedir.
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına (GYF) ilişkin değerlendirme Madde 6.h.'de ayrıca yapılmıştır.

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

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

16.03.2026 tarihli Tapu Kayıt Örneğinden değerlemeye konu taşınmaza ilişkin olarak son üç yıl içerisinde gerçekleşen alım-satım işlemi bulunmadığı anlaşılmıştır.

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

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

### 3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

• Değerlemeye konu parseller yapılan imar uygulaması ile eski 2760 ada 23 parsel ile ilişkin olarak uygulanan ifraz işlemi sonucu oluşmuştur. Buna göre;

○ 2760 ada 129, 130 ve 131 parseller; “Askeri Alan”, 2760 ada 132 parsel “Ortaokul Alanı” ve 2760 Ada 133 Parsel “Bostan” niteliğindedir.

○ 2760 ada 134 parsel; “Konut” alanında olup, TAKS: 0,15, Yençok: 9,50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.

○ 2760 ada 135 no.lu parsel; “Ticaret ve Konut” alanında kalmakta olup, TAKS: 0,25, Yençok: 3 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

• Plan notlarında;

○ Genel hükümler başlığı altında; bu plan öncesindeki imar planları uygulaması sonucu kamuya bedelsiz terk edilen alanlar da brüt parsel hesabına katılacak olup belirlenen yapılaşma şartları azami yapılaşma şartları olduğu belirtilmiştir. Değerlemeye konu “Askeri Alan” ve “Ortaokul Alanı” nitelikli parsellerin bu kapsamda uygulamaya konu olacağı değerlendirilmektedir.

○ Askeri alanlara ilişkin olarak; 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümlerinin geçerli olduğu ve ilgili kurumdan gerekli izin ve uygun görüş alınmadan uygulama yapılamayacağı,

○ Ortaokul alanlarına ilişkin olarak; 30.03.2012 tarih ve 28261 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren 6287 Sayılı İlköğretim ve Eğitim Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında hangi fonksiyonlu eğitim tesisi yapısının bulunacağına ilgili kurumun karar vereceği ve bu alanlar içerisinde anaokulu ve kreş de yapılabileceği,

○ Konut alanlarına ilişkin olarak;

▪ Birden fazla bina yapılması halinde ayrıık, ikiz veya bitişik nizamda uygulama yapılabileceği,

▪ Minimum ifrazın 500 m<sup>2</sup> olduğu,

▪ Yol kenarına rastlayan bahçe mesafelerinin en az 5 m, yan ve arka bahçe mesafelerinin en az 3 m olduğu,

○ Ticaret ve konut alanlarına ilişkin olarak;

▪ Bu alanlarda ofis, muayenehane, işhanı, pasaj tipi çarşı, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu, lokanta, kafeterya, banka, finans kurumları, sağlık, eğitim tesisleri, turizm konaklama birimleri vb. yer alabileceği,

▪ Minimum ifrazın 500 m<sup>2</sup> olduğu,

▪ Yol kenarına rastlayan bahçe mesafelerinin en az 5 m, yan ve arka bahçe mesafelerinin en az 3 m olduğu belirtilmiştir.

• Değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin olarak Beykoz Belediyesi’nden talep edilen imar durumu belgesi, rapor tarihi itibarıyla yazılı olarak temin edilemediğinden, imar durumu değerlendirmesi ve emsal analizi; 25.12.2025 tarihli imar durum yazısı ile Beykoz Belediyesi imar uygulaması portalından alınan ve belediyede şifahi olarak teyit edilen imar durumu ve plan notları esas alınarak yapılmıştır.

- 3.e. Gayrimenkule İlişkin Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar  
--
- 3.f. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) İlişkin Bilgiler  
--
- 3.g. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığı ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi  
--
- 3.h. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi  
--
- 3.i. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama  
--
- 3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi  
--

#### 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

###### 4.a.1. Marmara Bölgesi

Türkiye'nin kuzeybatı köşesinde yer alan Marmara Bölgesi coğrafi konumu itibarı ile Asya ile Avrupa'yı birbirine bağlayan bir köprü özelliğine sahiptir. Yaklaşık 67.000 km<sup>2</sup> yüzölçümü ile Türkiye'nin %8,5'ini kaplar. Bir iç deniz özelliğine sahip Marmara Denizi bölgenin tam ortasında yaklaşık 11.000 km<sup>2</sup> alan kaplar. Nüfus ve nüfus yoğunluğu, göç alması nedeniyle çok yüksektir. TÜİK tarafından açıklanan 2022 yılı nüfus sayımı verilerine göre bölgenin nüfusu 26.650.405 tir.

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

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

###### 4.a.2. İstanbul İli

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

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

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

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

İstanbul ekonomik, tarihî ve sosyo-kültürel açıdan gerek Türkiye'nin gerekse dünyanın önde gelen şehirlerden biridir. Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, jeopolitik önemi oldukça yüksektir. İstanbul, "CEOWORLD Magazine"de 13 Şubat 2020 tarihinde yayımlanan ve dört ekonomik ve bir politik kriter açısından dünya şehirlerini inceleyen "Dünyanın Ekonomik Açıdan En Etkili Şehirleri – Most Economically Influential Cities in the World, 2020" raporuna göre İstanbul 20. sırada yer almaktadır.<sup>1</sup> Nüfus açısından ise "World Population Review"e göre Avrupa'da 1., dünyada 15. sırada yer aldığı görülmektedir.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> <https://ceoworld.biz/2020/02/13/most-economically-influential-cities-in-the-world-2020/>

<sup>2</sup> [World City Populations 2023 \(worldpopulationreview.com\)](https://www.worldpopulationreview.com/world-cities/)

## World's Most Economically Influential Cities, 2025

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

## Indices - Göstergeler

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

## Largest Cities by Population 2025

RANK	CITY	COUNTRY	2025 POP. ↓	2024 POP.	ANNUAL CHANGE
1	Tokyo	Japan	37,036,200	37,115,000	-0.21%
2	Delhi	India	34,665,800	33,807,400	2.54%
3	Shanghai	China	30,482,100	29,867,900	2.06%
4	Dhaka	Bangladesh	24,652,900	23,935,700	3%
5	Cairo	Egypt	23,074,200	22,623,900	1.98%
6	Sao Paulo	Brazil	22,990,000	22,806,700	0.8%
7	Mexico City	Mexico	22,752,400	22,505,300	1.1%
8	Beijing	China	22,596,500	22,189,100	1.84%
9	Mumbai	India	22,089,000	21,673,100	1.92%
10	Osaka	Japan	18,921,600	18,967,500	-0.24%
11	Chongqing	China	18,171,200	17,773,900	2.23%
12	Karachi	Pakistan	18,076,800	17,648,600	2.43%
13	Kinshasa	DR Congo	17,778,500	17,032,300	4.38%
14	Lagos	Nigeria	17,156,400	16,536,000	3.75%
15	Istanbul	Turkey	16,236,700	16,047,400	1.18%

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

#### 4.a.3. Beykoz İlçesi



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

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

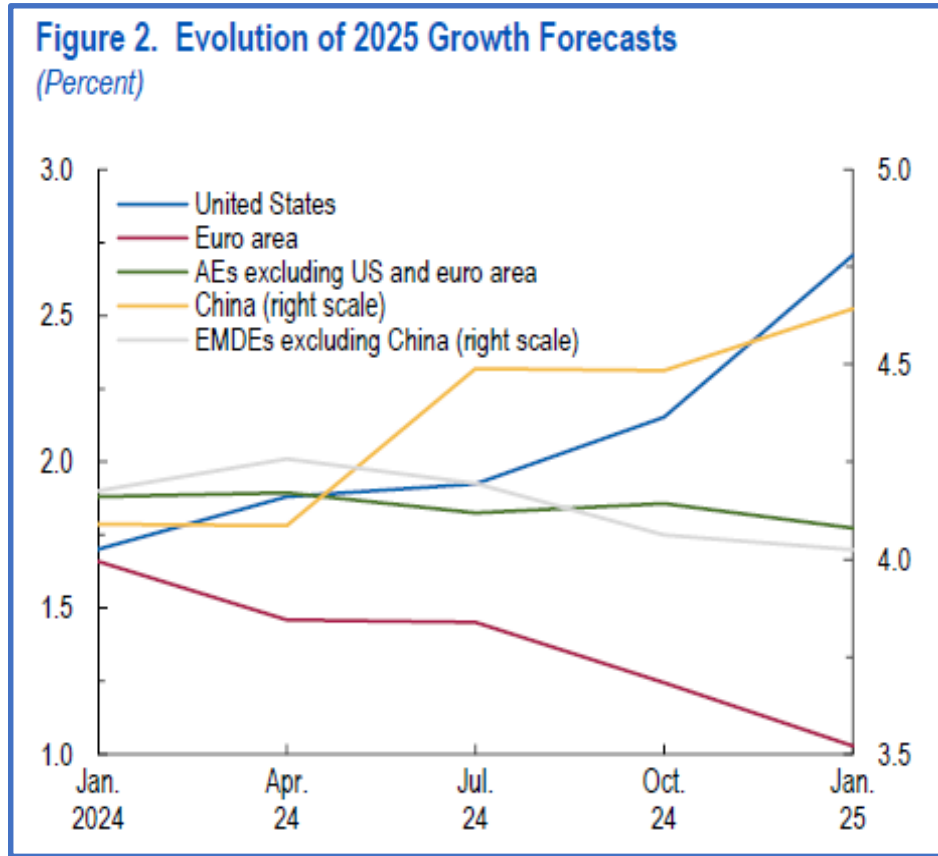
#### 4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

##### 4.b.1. Küresel Ekonomik Durum

• Dünya ekonomisi Covid – 19 salgın sürecinin ardından toparlanmaya başlamış olsa da bunun yavaş ve dengesiz bir şekilde devam ettiği görülmektedir. Kronikleşen enflasyonla mücadele maksadıyla başta FED olmak üzere büyük merkez bankalarının attığı parasal sıkılaştırma adımlarının büyüme üzerindeki olumsuz etkileri hissedilmeye devam etmektedir.

• Uluslararası Para Fonu (International Monetary Fund – IMF) Ocak 2025'te "Global Growth: Divergent and Uncertain – Küresel Büyüme: Değişken ve Belirsiz" başlığıyla yayımladığı "World Economic Outlook Update - Dünya Ekonomik Görünümü Güncelleme" raporunda<sup>3</sup>;

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



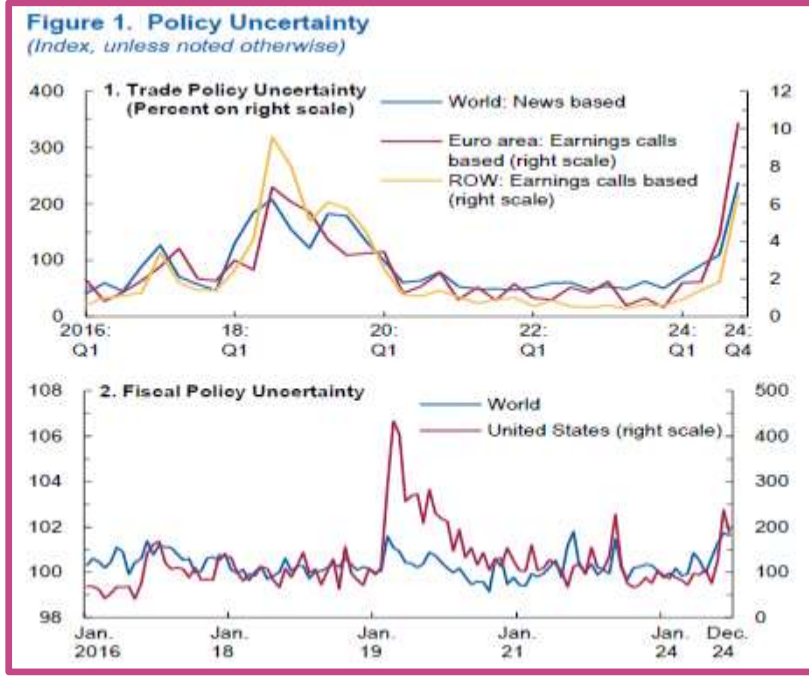
Söz konusu tahminler toparlanma sürecinin devam etmekte olduğuna işaret etmekle birlikte %3,7'lik uzun dönemli ortalamanın (2000-2019) altında seyretmeye devam etmektedir. Ayrıca soldaki grafikte görüleceği gibi, Avrupa bölgesine ilişkin tahminlerdeki düşüş trendi göze çarpmaktadır.

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

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

<sup>3</sup> World Economic Outlook Update - Global Growth: Divergent and Uncertain, January 2025:

[https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2025/01/17/world-economic-outlook-update-january-2025?cid=ca-com-compd-pubs\\_rotator](https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2025/01/17/world-economic-outlook-update-january-2025?cid=ca-com-compd-pubs_rotator)



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

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

• Dünya Bankası (The World Bank), Ocak 2025 tarihinde yayımlanan “Global Economic Prospects - Küresel Ekonomik Beklentiler”<sup>4</sup> raporunda; küresel büyümenin, hedeflere yakınsayan enflasyon ve ekonomik faaliyetleri destekleyen parasal genişlemeyle birlikte dengeye kavuşmakta olduğu ve bunun küresel ölçekte büyümenin; 2025 ve 2026 yıllarında yıllık %2,7’ye yükselmesine yol açacağı öngörüsünde bulunmuş, ancak küresel büyümeye ilişkin söz konusu dengenin hala pandemi öncesi seviyenin altında olduğuna vurgu yapmıştır.

o Kurum; aralarında Türkiye’nin de bulunduğu gelişmekte olan pazarlar ve gelişmekte olan ekonomiler (Emerging Market and Developing Economies – EMDEs) için 2025 ve 2026 yılları büyüme tahminini ise yıllık %4 olarak açıklamıştır.

o IMF raporuna benzer risklere yer verilen Dünya Bankası raporunda, özellikle gelişmekte olan ekonomilerin ayrıca iklim değişikliği ve doğal afetler gibi iki önemli sına ile karşı karşıya olduğuna işaret edilmiştir.

• Kızıldeniz’de ticari gemilere yapılan saldırılar enflasyona ilişkin açmaz olasılığını arttırmaktadır. Bu durum, önce enerji fiyatlarında zirvelerin görülmesine, ardından artışların diğer emtia fiyatlarına yayılmasına, jeopolitik ve ekonomik belirsizliklerin yükselmesine ve sonuç olarak da büyümenin daha da zayıflamasına yol açabilecektir.

• Filistin, Lübnan ve Suriye’de yaşanan gelişmeler de yakından takip edilmekte son dönemde ülkemizin de bulunduğu bölgede gerilim ve çatışmaların artmakta olduğu gözlemlenmektedir.

• IMF ve Dünya Bankası raporlarında belirtilen risklerin tamamının Türkiye ekonomisi için de geçerli olduğunu söylemek mümkündür. Özellikle yüksek enflasyon, yüksek borç seviyesi ve yüksek fonlama maliyetleri ülke ekonomisinin kırılganlığını arttırmakta, büyüme beklentilerini ise azaltmaktadır. Bu nedenle ülkemize yönelik büyüme beklentileri bölge ortalamalarının altında, enflasyon beklentileri ise gerek bölge gerekse dünya ortalamasının üstünde seyretmektedir.

• 2024 yılı ikinci yarısından itibaren enflasyon eğiliminde kısmi azalma görülmekle birlikte 2025 ve sonrası için T.C. Merkez Bankası tarafından öngörülen hedeflerin tutturulmasının zor olacağı değerlendirilmektedir. Nitekim TCMB tarafından Kasım 2024’te yayımlanan Enflasyon Raporu’nda 2025 yılsonu tahmini %14’ten %21’e, 2026 yılsonu tahmini ise %9’dan %12’ye revize edilmiştir.<sup>5</sup> Mevcut siyasal ve ekonomik konjonktür koşulları altında tarafımızca müteakip dönemde yine yukarı yönlü revizyonların yapılabileceği değerlendirilmektedir.

<sup>4</sup> Global Economic Prospects, January 2025:

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

<sup>5</sup> Enflasyon Raporu 2024 – IV, 8 Kasım 2024: [https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/3fc969ed-7e4e-4c46-99e5-7655b8270685/enf24\\_iv\\_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-3fc969ed-7e4e-4c46-99e5-7655b8270685-pha0TIQ](https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/3fc969ed-7e4e-4c46-99e5-7655b8270685/enf24_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-3fc969ed-7e4e-4c46-99e5-7655b8270685-pha0TIQ)

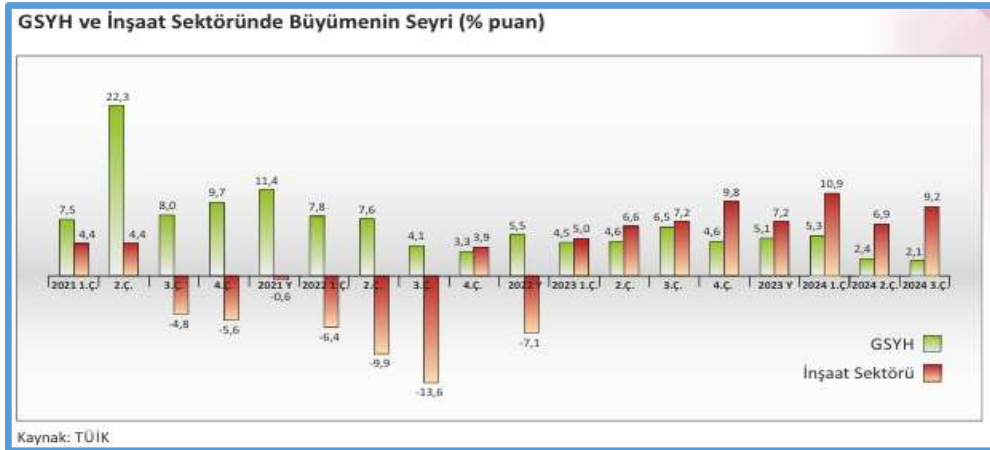
#### 4.b.2. İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

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

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



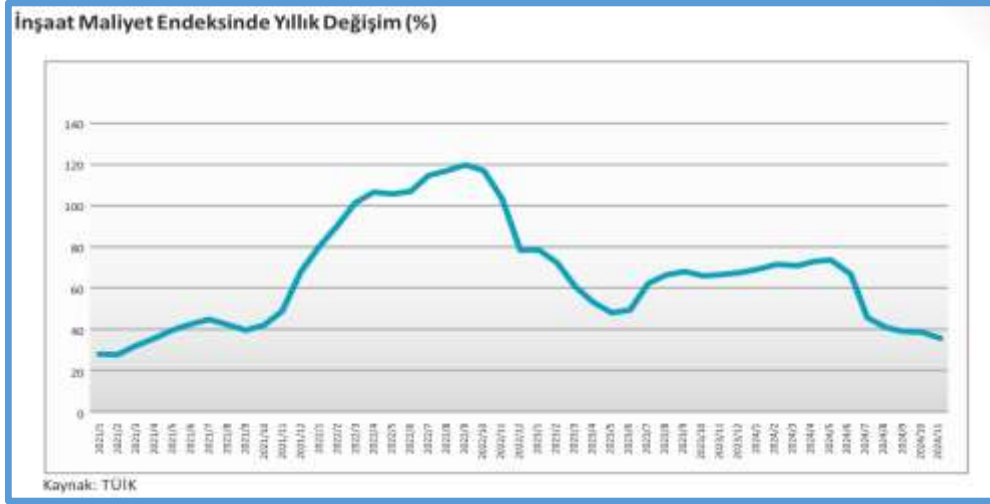
TMB tarafından Ocak 2025 tarihinde yayımlanan “2025’te Dünyanın Rotası Belirsiz – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü”<sup>7</sup> başlıklı raporu benzer trendin 2024 yılında da devam ettiğini ortaya koymuştur. Rapora göre inşaat sektörü 2024 yılı üçüncü çeyreğinde %9,2 büyüme kaydetmiş, ikinci çeyrek rakamı da %6,9’a revize edilmiştir. Dolayısıyla sektör üst üste sekiz çeyrek boyunca kesintisiz olarak büyümeye devam etmiş ve büyüme oranları her seferinde Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH)’nın üzerinde olmuştur. Özellikle 2024 yılında GSYH – İnşaat sektörü arasındaki makasın inşaat sektörü lehine daha da açılmış olması dikkat çekicidir.



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

<sup>6</sup> TMB: “Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girenken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü”, Ekim 2023: <https://tmb.org.tr/uploads/publications/652ce014edcf625d68dd7c7a/1697439756068-tmb-bulten-ekim-2023.pdf>

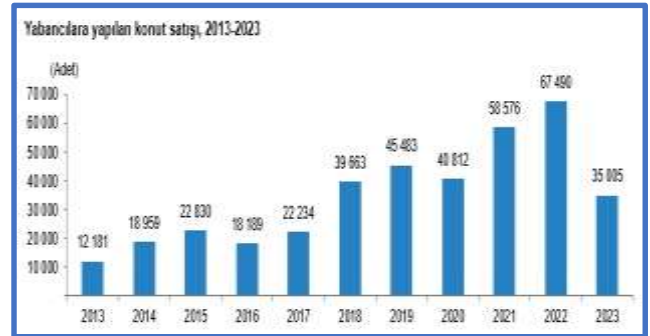
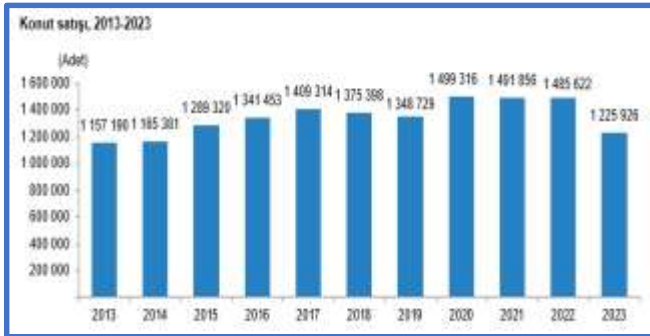
<sup>7</sup> TMB: “Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girenken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü”, Ekim 2023: <https://tmb.org.tr/uploads/publications/652ce014edcf625d68dd7c7a/1697439756068-tmb-bulten-ekim-2023.pdf>



Ülkemizde “konut satış” rakamları inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olarak kabul edilmektedir. Son beş yılın ortalamalarına bakıldığında Türkiye’de her yıl 1.400.000 adet civarında konut satışı gerçekleşmektedir. Ancak TÜİK tarafından yayınlanan ve aşağıda sunulan<sup>8</sup> grafikte de görüleceği üzere; 2023 yılında sektörde belirgin bir soğuma dikkat çekmektedir. Bir yandan yüksek arsa ve inşaat maliyetleri nedeniyle konut arzı gerilerken öte yandan yüksek enflasyon ve buna bağlı yüksek kredi faizleri nedeniyle talep tarafının da zayıfladığı gözlenmektedir.



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



<sup>8</sup> <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2024-54146>

<sup>9</sup> GYODER, Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023, 4. Çeyrek Raporu: [73c035fe-b99b-40ff-a90b-827104477276.pdf](https://www.gyoder.org.tr/73c035fe-b99b-40ff-a90b-827104477276.pdf) (gyoder.org.tr)

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

Küresel ve ulusal ekonomik koşullar ile inşaat ve gayrimenkul sektöründe yaşanan bu gelişmelerin sonucunda kısa vadede düşen konut/işyeri arzına bağlı olarak satış fiyatlarının maliyetlerin üzerinde artacağı, uygulanmakta olan dezenflasyon programının başarısına bağlı olarak özellikle 2026 yılında önce maliyet artış hızının yavaşlayacağı, ardından gecikmeli olarak satış fiyatı artışlarının yavaşlayarak maliyet artışlarına yakınsayacağı öngörülmektedir.

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

- Yerinde gerçekleştirilen keşif çalışmaları ile ilgili belediyede yapılan incelemeler sırasında herhangi bir kısıt, engel veya güçlükle karşılaşılma; değerlendirme çalışması, ulaşılabilen tüm bilgi, belge ve inceleme bulguları dikkate alınarak **tarafsızlık, bağımsızlık ve mesleki özen ilkeleri** çerçevesinde yürütülmüştür.
- Değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin olarak Beykoz Belediyesi'nden talep edilen imar durumu belgesi, rapor tarihi itibarıyla yazılı olarak temin edilemediğinden, imar durumu değerlendirmesi ve emsal analizi; 25.12.2025 tarihli imar durum yazısı ile Beykoz Belediyesi imar uygulaması portalından alınan ve belediyede şifahi olarak teyit edilen imar durumu ve plan notları esas alınarak yapılmıştır.

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

- **Olumlu Faktörler**
  - Orman içinde, boğaz manzaralı, şerefiyesi yüksek konumda yer alması,
  - Ana ulaşım akslarına (E 80) yakın olması.
- **Olumsuz Faktörler:**
  - Gayrimenkul sektöründe görülen yavaşlama,
  - 2. Derece deprem bölgesinde bulunması<sup>10</sup>.

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

##### 4.e.1. Gayrimenkulün Genel ve Fiziki Özellikleri

- "Askeri Alan" nitelikli **2760 Ada, 129 Parsel**; hafif eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik olarak amorf formdadır. Parsel; tüm cephelerde komşu parseller ile çevrilidir. Yüzölçümü 303,34 m<sup>2</sup> dir.
- "Askeri Alan" nitelikli **2760 Ada, 130 Parsel**; hafif eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik olarak amorf formdadır. Parsel; tüm cephelerde komşu parseller ile çevrilidir. Taşınmaz yüzölçümü 192,52 m<sup>2</sup> dir.
- "Askeri Alan" nitelikli **2760 Ada, 131 Parsel**; hafif eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik olarak amorf formdadır. Parsel; tüm cephelerde komşu parseller ile çevrilidir. Taşınmaz yüzölçümü 702,49 m<sup>2</sup> dir.
- "Ortaokul Alanı" nitelikli **2760 Ada, 132 Parsel**; hafif eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik olarak üçgen formdadır. Parsel; tüm cephelerde komşu parseller ile çevrilidir. Taşınmaz yüzölçümü 2.388,04 m<sup>2</sup> dir.
- Değerlemeye konu "Bostan" nitelikli **2760 Ada, 133 Parsel**; hafif eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik olarak amorf formdadır. Parsel; tüm cephelerde komşu parseller ile çevrilidir. Taşınmaz yüzölçümü 1,66 m<sup>2</sup> dir.
- Değerlemeye konu "Arsa" nitelikli **2760 Ada, 134 Parsel**; hafif eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik olarak amorf formdadır. Parsel; tüm cephelerde komşu parseller ile çevrilidir. Taşınmaz yüzölçümü 46.836,70 m<sup>2</sup> dir.
- Değerlemeye konu "Arsa" nitelikli **2760 Ada, 135 Parsel**; hafif eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik olarak dörtgen formdadır. Parsel; tüm cephelerde komşu parseller ile çevrilidir. Taşınmaz yüzölçümü 4.734,03 m<sup>2</sup> dir.

<sup>10</sup> <https://www.insaatim.com/istanbulun-ilceleri-kacinci-derece-deprem-bolgesinde/>

- Mahallinde GPS ile yapılan ölçüm neticesinde değerlemesi yapılan gayrimenkullerin ada/parsel bazında yerinin doğruluğu teyit edilmiş olup yaklaşık orta nokta olarak;
  - 2760 ada 129 no.lu parselin koordinatları (N:41°.0751 E:29°.0903),
  - 2760 ada 130 no.lu parselin koordinatları (N:41°.0758 E:29°.0898),
  - 2760 ada 131 no.lu parselin koordinatları (N:41°.0729 E:29°.0922),
  - 2760 ada 132 no.lu parselin koordinatları (N:41°.0730 E:29°.0938),
  - 2760 ada 133 no.lu parselin koordinatları (N:41°.0773 E:29°.0930),
  - 2760 ada 134 no.lu parselin koordinatları (N:41°.0742 E:29°.0923),
  - 2760 ada 135 no.lu parselin koordinatları (N:41°.0738 E:29°.0934)'tür.

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

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

--

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

--

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

--

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

Değerlemeye konu taşınmazlar boş arazi olup üzerlerinde yapı bulunmamaktadır.

## 5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

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

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

- Değerlemeye konu taşınmazların pazar değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Bulunan emsaller, uyumlaştırma tablosunda belirtilen kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlendirilmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş, yanı sıra arşivimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.
- KAKS (Kat Alanları Katsayısı - Emsal)/TAKS (Taban Alanı Katsayısı) ile imar fonksiyonu farklılıkları "Emsal/Yapılaşma Koşulları" kriteri kapsamında değerlendirilmiş, küçük alanlı taşınmazların birim m<sup>2</sup> değerinin büyük alanlı taşınmazlara nazaran daha yüksek olduğu dikkate alınmıştır.

#### • Arsa Değeri İçin Emsaller:

Emsal analizi; 2760 ada 134 parsel için yapılmış, 2760 ada 135 parsel için ayrıca şerefiye uygulanmıştır. Şerefiye uygulanırken; 2760 ada 135 parselin (4.734,03 m<sup>2</sup>, TAKS: 0,25, Ticaret + Konut); alan, yapılaşma koşulları ve imar fonksiyonu açısından 2760 ada 134 parsel (46.836,70 m<sup>2</sup>, TAKS: 0,15, Konut) nazaran avantajlı, konum açısından ise benzer nitelikte olduğu dikkate alınmıştır.

- 2760 ada 129, 130, 131 ve 132 parseller; imar koşullarıyla kamu tesisleri için ayrılmış olduğundan, 2760 ada 133 parsel ise; 1,66 m<sup>2</sup>'lik yüzölçümüyle etkin ve verimli kullanım imkanı bulunmadığından söz konusu parsellerin değer takdirinde belediye rayiç bedelleri dikkate alınmış, vergi beyannamesi örnekleri "Rapor Ekleri" bölümünde sunulmuştur.

o **Emsal 1: TURYAP OLIVE – 0 (535) 966 85 15**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Yeni Mahalle, 2682 ada 3 parselde bulunan, “Konut” imarlı, TAKS: 0,15 olan, 424,64 m<sup>2</sup> alanlı, mimari projesi hazırlanmış arsa; 114.000.000 TL bedelle satılıktır. %15 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran avantajlı konumdur. (sahibinden.com ilan no: 1297836939)

o **Emsal 2: Hayrullah B. – 0 (533) 812 43 32**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Kavacık Mahallesi, 584 ada 1074 parselde bulunan, “Konut” imarlı, TAKS: 0,15, Hmax: 15,5 m olan, 265,13 m<sup>2</sup> alanlı arsa; 35.000.000 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdur. (sahibinden.com ilan no: 1305726406)

o **Emsal 3: Fırat A. – 0 (535) 650 40 39**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Paşabahçe/Soğuksu Mahallesi, 957 ada 6 ve 7 parsellerde bulunan “Konut” imarlı, TAKS: 0,40, Emsal: 1,0 olan, toplam 402,00 m<sup>2</sup> alanlı, komşu iki arsa birlikte 60.750.000 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdur. (sahibinden.com ilan no: 1293068265)

o **Emsal 4: Adress Emlak Ve Gayrimenkul – 0 (532) 397 88 81**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Kavacık Mahallesi, 578 ada 901 parselde bulunan, “Konut” imarlı, TAKS: 0,15, Hmax: 15,5 m olan, 308,00 m<sup>2</sup> alanlı arsa; 32.000.000 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdur. Parsel üzerinde bulunan eski yapıya ilişkin yıkım/hafriyat masrafları göz önünde bulundurularak “Diğer” başlığı altında % 5 artırım uygulanmıştır. (sahibinden.com ilan no: 1203821163)

o **Emsal 5: PLANET WORLD GAYRİMENKUL – 0 (546) 533 75 02**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Kavacık Mahallesi’nde bulunan, “Konut” imarlı, TAKS: 0,15, Hmax: 15,5 m olan, 5.164,00 m<sup>2</sup> alanlı, hisseli tapulu arsa; 480.000.000 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdur. (sahibinden.com ilan no: 1292052571)

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

“RAPOR EKLERİ” bölümünde sunulmuştur.

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

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU							
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5	-	-
Fiyat (TL)	114.000.000	35.000.000	60.750.000	32.000.000	480.000.000	-	-
Alan (m <sup>2</sup> )	424,64	265,13	402,00	308,00	5.164,00	-	-
Pazarlık Payı %	-15%	-5%	-5%	-5%	-5%	-	-
İnş./Yap. Koşulları %	0%	-20%	-30%	-20%	-20%	-	-
Alan %	-10%	-10%	-10%	-10%	-5%	-	-
Konum %	-25%	5%	5%	5%	5%	-	-
Müs./Hisseli Tapu %	-5%	0%	0%	0%	25%	-	-
Ruhsat/Proje %	-5%	0%	0%	0%	0%	-	-
Diğer %	0%	0%	0%	5%	0%	-	-
Emsal Değer (TL/m <sup>2</sup> )	107.385	92.407	90.672	77.922	92.951	-	-
Ortalama (TL/m <sup>2</sup> )	~92.300						

- Yapılan inceleme neticesinde; 2760 ada 134 parsel için birim m<sup>2</sup> pazar değeri 92.300 TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiş, pazar yaklaşımı ile ulaşılan şerefiye uygulanmış sonuçlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

GAYRİMENKUL PAZAR DEĞERİ						
Sıra No	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçümü	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Gayrimenkul Değeri (TL)
1	2760	129	ASKERİ ALAN	303,34	-	456.000
2	2760	130	ASKERİ ALAN	195,52	-	294.000
3	2760	131	ASKERİ ALAN	702,49	-	1.056.000
4	2760	132	OKUL ALANI	2.388,04	-	3.591.000
5	2760	133	BOSTAN	1,66	-	2.497
6	2760	134	ARSA	46.836,70	92.300	4.323.027.000
7	2760	135	ARSA	4.734,03	120.000	568.084.000
GAYRİMENKUL TOPLAMI						~4.896.500.000

- Sonuç olarak pazar yaklaşımı ile gayrimenkul toplam pazar değeri; 4.896.500.000 TL olarak takdir edilmiştir.

### 5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)

#### 5.b.1. Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için temel kabul edilir. Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.
- Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından her yıl yayımlanan yapı birim maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, yüklenici firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Bina inşa maliyetlerinden Resmî Gazetede yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvelden istifade edilmek suretiyle uygun oranda aşınma payı düşülür.
- Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgunun toplamından meydana geldiği kabul edilir.
- Özellikle pazar değerinin tespiti maksadıyla kullanılacak yeterli sayıda ve uygun özellikte emsal bulunamadığı durumlarda yaygın olarak kullanılan bir yaklaşımdır. Pazar (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımı ile ulaşılan sonuçların uygunluğunun teyidi maksadıyla da kullanılabilir. Ancak analizde kullanılan birim maliyetleri Türkiye geneli için ortalama değerler olduğundan, sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için taşınmazların içinde bulunduğu bölgenin sosyo-ekonomik özellikleri ve piyasa koşulları da dikkate alınarak analiz yapılmalıdır.
- Raporumuzda herhangi bir Maliyet Yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

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

--

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

--

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

--

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

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

- Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Bu karşılaştırmalı yaklaşım; değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. İndirgeme oranı, algılanan riskin derecesi, gelecekteki enflasyon beklentisi gibi piyasa beklentileri, alternatif yatırımların umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, finansman koşulları, vergi oranları gibi faktörlere bağlıdır. Bu yaklaşım kapsamındaki başlıca yöntemler aşağıdakileri içerir:
  - o Tüm risk ve genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi),
  - o Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı indirgenmiş nakit akışı (Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi),
  - o Çeşitli opsiyonel fiyatlandırma modelleri.
- Raporumuzda herhangi bir Gelir Yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

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

--

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

--

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

--

### 5.c.4. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

--

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

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

--

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

--

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

--

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

--

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

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

- Değerlemeye konu taşınmazların konumu, imar koşulları, içinde bulunduğu bölgenin sosyo-ekonomik özellikleri ve bölgedeki diğer emsal gayrimenkuller ile hukuki açıdan mümkün olan kullanım şekilleri dikkate alındığında; konut ve ticaret nitelikli proje geliştirilmesinin uygun olduğu değerlendirilmektedir.

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

--

## 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

• Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yeterli sayıda ve uygun emsal bulunduğundan gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde **Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı** kullanılmış, maliyet hesabı ya da gelir projeksiyonu yapılabilecek kesinleşmiş bir proje bulunmadığından Maliyet ve Gelir yaklaşımlarından istifade edilememiştir.

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

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

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

Beykoz Belediyesi ile müşteriden alınan bilgi / belgeler, yerinde yapılan keşif / ölçümler ve tapu kayıtlarının incelenmesi neticesinde, değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin olarak yasal gereklere yerine getirildiği kanaatine ulaşılmıştır.

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

--

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

Taşınmazların devredilmesi konusunda bir sınırlama olmadığı kanaatine varılmıştır.

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

--

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

--

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

#### 6.h.1. III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"

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

○ Değerlemeye konu taşınmaz arsa/arazi niteliğinde olduğundan **Madde 22 – 1 – a** kapsamında "arsa/arazi" başlığı altında GYO portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.

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

o Değerlemeye konu taşınmazın üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmadığından **Madde 22 – 1 – c kapsamında GYO portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

- **Sonuç olarak; değerlemeye konu taşınmazların;**
  - o **“Arsa/arazi” başlığı altında GYO portföyünde bulunabileceği,**
  - o **Başka GYO portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

## 7. SONUÇ

### 7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

- Değerlemeye konu taşınmazın pazar değerine; SPK kuralları ve UDS çerçevesinde gerçekleştirilen inceleme ve analizler sonucunda, "Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı" uygulanarak ulaşılmıştır.
- Söz konusu taşınmazların, satış/kiralama kabiliyeti "**SATILABİLİR/KİRALANABİLİR**" olarak değerlendirilmiştir.

### 7.b. Nihai Değer Takdiri

Değerlemeye konu gayrimenkullere ilişkin olarak elde edilen bilgi ve belgeler, yerinde yapılan incelemeler ve çevrede yapılan piyasa araştırmaları neticesinde; taşınmazın konumuna, büyüklüğüne, kullanım fonksiyonlarına, imar durumuna, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, satış gücüne ve hâlihazırdaki durumuna göre değerlendirilme tarihi itibarı ile kıymet takdiri yapılmış, değerlendirme sonucu aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

DEĞERLEME SONUCU (KDV HARIÇ)			
Toplam Pazar Değeri	4.896.500.000 TL	110.207.067 USD	95.392.558 EUR
(*) 26.03.2026 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 44,43 TL, 1,-EUR = 51,33 TL			

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

\*\*\* Ekleriyle birlikte 51 sayfadan oluşan iş bu rapor, SPK mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında hazırlanmış bir değerlendirme raporu olup, bir orijinal nüsha olarak düzenlenmiştir. 2.c. maddesinde belirlenmiş amaç dışında kullanılamaz. Bu raporda temin edilmiş resmi belgelerde daha sonra tespit edilecek uygunsuzluklardan ve kopyalarının kullanılmalari halinde ortaya çıkabilecek sorunlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 30.03.2026

Saygılarımızla,

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

- Uydu Fotoğrafları
- Emsal Krokisi
- TAKBİS Belgeleri
- İmar Durumu
- Fotoğraflar

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

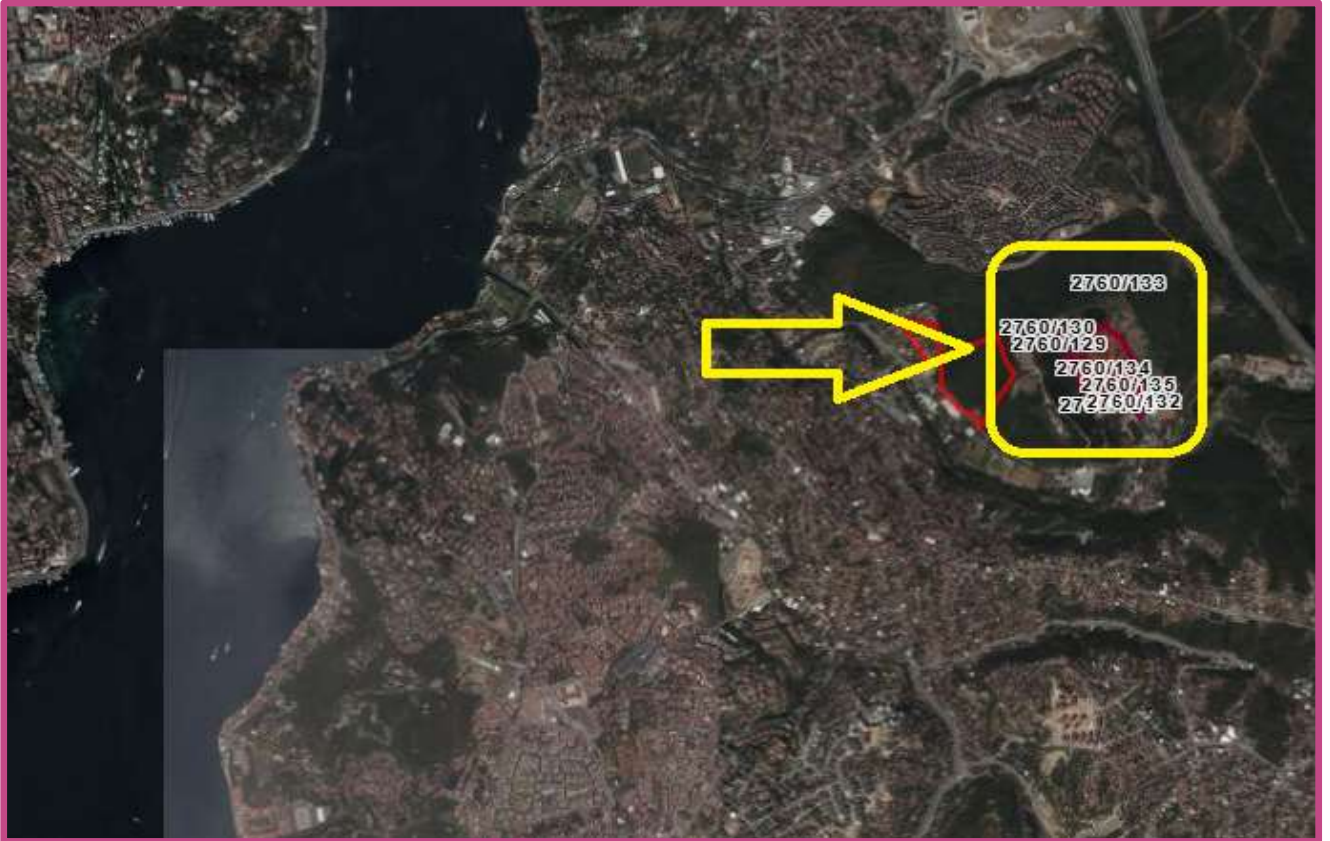
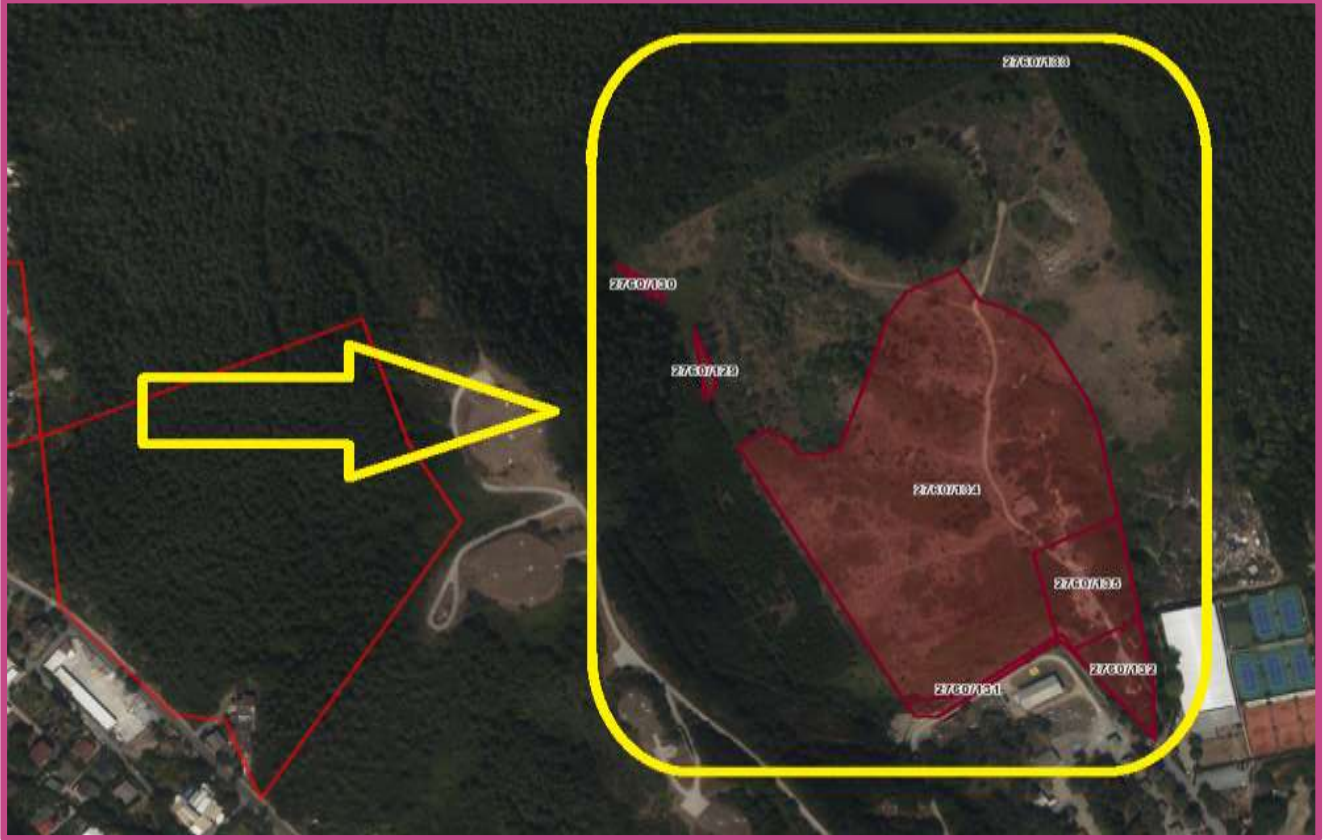
- --

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

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

Katkıda Bulunan	Hazırlayan	Denetleyen	Sorumlu Değ. Uzmanı
Halil Turan KASAPÇOPUR Değ. Uzman Yardımcısı (Lisans No: 410925)	Fatma KÜPELİ Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405383)	Gökhan GÖRCÜ Sorumlu Değ. Uzmanı (Lisans No: 403343)	Serek Serhat AKAY Sorumlu Değ. Uzmanı (Lisans No: 405988)

## UYDU FOTOĞRAFLARI



## EMSAL KROKİSİ



## TAKBİS BELGELERİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-3-2026-14:07



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler İçin Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2760/129
Taşınmaz Kimlik No:	138755878	AT Yüzölçümü(m2):	303.34
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYKOZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Beykoz	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖZTEPE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	BENT YOLU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	3/261	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ASKERİ ALAN

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
932300229	(SN:6269653) SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	303.34	303.34	İfraz İşlemi (TSM) 11-02-2026 2588	-

W  
1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 7v3qLkKctH kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

W  
2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-3-2026-14:07



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBL var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2760/130
Taşınmaz Kimlik No:	138755879	AT Yüzölçüm(m2):	195.52
İl/ilçe:	İSTANBUL/BEYKOZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Beykoz	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖZTEPE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	BENT YOLU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	3/262	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ASKERİ ALAN

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
932300230	(SN:6269653) SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	195.52	195.52	İfraz İşlemi (TSM) 11-02-2026 2588	-

W  
1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) JtAmLqVGsGy kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

W  
2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-3-2026-14:08



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2760/131
Tasınmaz Kimlik No:	138755880	AT Yüzölçüm(m2):	702.49
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYKOZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Beykoz	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖZTEPE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	BENT YOLU	Blök/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	3/263	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ASKERİ ALAN

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
932300231	(SN:6269653) SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	702.49	702.49	İfraz İşlemi (TSM) 11-02-2026 2588	-

W  
1 / 2

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) q2MXWcMBpTC kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.W  
2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-3-2026-14:08



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2760/132
Taşınmaz Kimlik No:	138755881	AT Yüzölçüm(m2):	2388.04
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYKOZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Beykoz	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖZTEPE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	BENT YOLU	Blök/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	3/264	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ORTAOKUL ALANI

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
932300232	(SN:6269653) SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2388.04	2388.04	İfraz İşlemi (TSM) 11-02-2026 2588	-

W  
1 / 2

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) FTPp8MHRGzo kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.W  
2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-3-2026-14:08



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2760/133
Taşınmaz Kimlik No:	138755882	AT Yüzölçüm(m2):	1.66
İl/ilçe:	İSTANBUL/BEYKOZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Beykoz	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖZTEPE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	BENT YOLU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	3/265	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Bostan

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
932300233	(SN:6269653) SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1.66	1.66	İfraz İşlemi (TSM) 11-02-2026 2588	-

1 / 2

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

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

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-3-2026-14:09



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2760/134
Taşınmaz Kimlik No:	138755883	AT Yüzölçümü(m2):	46836.70
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYKOZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Beykoz	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖZTEPE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	BENT YOLU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	3/266	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
932300234	(SN:6269653) SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	46836.70	46836.70	İfraz İşlemi (TSM) 11-02-2026 2588	-

W  
1 / 2

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) JUFTOQadCiw kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.W  
2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-3-2026-14:09



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2760/135
Taşınmaz Kimlik No:	138755884	AT Yüzölçüm(m2):	4734.03
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYKOZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Beykoz	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖZTEPE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	BENT YOLU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	3/267	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
932300235	{SN:6269653} SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4734.03	4734.03	İfraz İşlemi (TSM) 11-02-2026 2588	-

W  
1 / 2

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 9n7gGe6o8er kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.W  
2 / 2

## İMAR DURUMU



- 1 - Mer'î İmar Planı ve mevzuatına uygun olarak boş arsa için inşaat şartları aşağıda gösterildiği şekilde tanzim edilerek imar durumu ile yalnız proje tanzim edilebilir, inşaat yapılamaz.
- 2 - Yapı ruhsatı müracaatı esnasında İSKİ' den alınacak tasdikli fosseptik veya kanal projesi, ısı yalıtım projesi ve raporu, zemin etüd raporu, itfaiye onayı, Kadastro Müdürlüğünden alınacak röperli kroki, bloğun çekme mesafelerini gösterir inşaat istikamet rölevesi, tabii zemin ve yol kotları gösterir kot-kesit rölevesi, gerekli görüldüğü takdirde muhtelif en-boy kesitleri mimari ve statik projelere eklenecektir.
- 3 - İMAR UYGULAMASINA İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER
  - 3.1. Parselin yüz aldığı yol imar kanununun 23. maddesine tabi olup, Müdürlüğünden ilişiyi kesilmeden uygulama yapılamaz.
  - 3.2. Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik ile yürürlükteki İstanbul İmar Yönetmeliği, Ötopark ve Sığınak Yönetmeliklerine göre uygulama yapılacaktır.
  - 3.3. Yola terk ve kamuya ayrılan kısımlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
  - 3.4. Belirlenemeyen yol genişlikleri ile kadastral sınırlar göz önünde bulundurularak, terk, satın almalar ve blok ebatları inşaat istikamet rölevesi belirlenecektir.
  - 3.5. İlgilisinin sunduğu evraklara, uygulama imar planına ve imar planı notlarına göre tanzim edilmiş olan imar durumu,yapılama şartlarını göstermekte olup söz konusu parseli kapsayan, ifraz işlemlerinden kaynaklanan ve imar uygulamalarını etkileyen işlemler 18. madde uygulama bürosunun sorumluluğundadır.
  - 3.6. Zemin Etüdü yapılmadan uygulama yapılamaz.



### 20/12/2024 Tarihli İmar Durumu Bilgileri

Mahalle	Pafta	Ada	Parsel	Alan *
ANADOLU HISARI	-	2760	23	93,764.39 m <sup>2</sup>
İdari Mahalle		Cadde / Sokak		Kapı No
GÖZTEPE		SALKIMSÖĞÜT SOKAK		-
Plan Adı	BEYKÖZ İLÇESİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ BOĞAZIÇI ALANI GERİGÖRÜNÜM VE ETKİLENME BÖLGELERİ KORUMA AMAÇLI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI/2.ETAP			
Plan Ölçeği	1000	Tasdik Tarihi	30/11/2023	
Fonksiyon Adı	TİCARET VE KONUT ALANI			
Kat Adedi	3	Yençok (m)	0	
Taks	0.25	Kaks (Emsal)	0.0	
Fonksiyon Adı	KONUT ALANI			
Kat Adedi	-	Yençok (m)	9.50	
Taks	0.15	Kaks (Emsal)	0.0	

\* Grafik alanıdır, tapu alanı değildir!

**YALNIZCA BİLGİ AMAÇLIDIR**

Herhangi bir resmi işlem için kullanılamaz!

Sayfa 1



Fonksiyon Adı	ORTAOKUL ALANI		
Kat Adedi	-	Yençok (m)	0
Taks	0.00	Kaks (Emsal)	0.0
Fonksiyon Adı	PARK		
Kat Adedi	-	Yençok (m)	0
Taks	0.00	Kaks (Emsal)	0.0

\* Grafik alanıdır, tapu alanı değildir!  
**YALNIZCA BİLGİ AMAÇLİDİR**  
Herhangi bir resmi işlemler için kullanılamaz!

Sayfa 2



T.C.  
BEYKOZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Beykoz Belediyesi  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü  
Sayı: E-60539918-622.03-5924/16959  
Tarih: 25.12.2024  
Dosya Numarası: 2024-91150

Sayı : E-60539918-622.03-5924/16959  
Konu : Göztepe Mh. 2760 ada 23  
parşel

25.12.2024

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YAT.ORT.A.Ş. vekili FERDAL PAPATYA  
Bağcılar Mh. Urfa Bulv. No:121/1 D:16 Bağlar-DİYARBAKIR

İlgi : 18.12.2024 tarihli ve 89180 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçenizde, Beykoz ilçesi Göztepe Mahallesi 2760 ada 23 parşel sayılı taşınmazın imar durumu bilgisi istenmektedir.

Beykoz ilçesi Göztepe Mahallesi 2760 ada 23 parşel, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.11.2023 tarih ve 1258 sayılı Meclis Kararı ile uygun görülen, 30.11.2023 tarihinde onaylanan ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince, 31/01/2024 - 29/02/2024 tarihleri arasında 1 ay (30 gün) süre ile askıya çıkarılan "Beykoz İlçesi, 1/1000 Ölçekli Boğaziçi Alanı Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı/2. Etap" imar planında, TAKS:0.15 Yençok:9.50m irtifalı KE1 sembolü Konut Alanı, TAKS:0.25 Yençok:3 kat irtifalı TİCK1 sembolü Ticaret + Konut Alanı, Ortaokul Alanı, Askeri Alan, Taşkına Maruz Alan, Park Alanı ve Yol olarak planlanmıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Planların onaylanması ve yürürlüğe girmesi" başlıklı "Madde 32 - (1) Çevre düzeni planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı ile bu planlara ilişkin revizyon, ilave ve değişiklikler idarelerin karar mercilerince onaylanarak yürürlüğe girer. Ancak uygulama imar planı kesinleşmeden imar uygulaması yapılamaz."

"Planların ilanı, itirazlar ve kesinleşmesi" başlıklı "Madde 33 - (1) Çevre düzeni planı ve imar planları onaylandığı tarihten itibaren en geç on beş iş günü içinde onuz gün süreyle herkesin görebileceği şekilde idarelerce tespit edilen ilan yerlerinde asılmak suretiyle ve idarelerin internet sayfalarında eş zamanlı olarak ilan edilir.

(4) Planlara itiraz, onuz günlük ilan süresi içinde idareye yapılır ve itirazlar idarece değerlendirilir. İdarenin karar mercüncine itirazların reddedilmesi halinde, planlar baskaca bir onay işlemine gerek kalmaksızın red kararı tarihinde kesinleşir. İtiraz olmaması halinde planlar askı süresinin sonunda kesinleşir. hükmünde olduğundan koruma amaçlı uygulama imar planı kesinleştiikten sonra uygulama yapılabilecektir.

Bilgilerinize rica ederim.

Ali Cihan SAKMAN  
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 262C4EAA

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/beykoz-belediyesi-ebys>

Adres: Gümüşsuyu Mah. Kelle İbrahim Cad. No:43  
Posta Kodu: 34820 Beykoz/İstanbul  
Telefon No: 4446661 Fax No:  
Kep Adresi: [beykozbel@hs01.kep.tr](mailto:beykozbel@hs01.kep.tr)  
Web: <https://www.beykoz.bel.tr/>

Bilgi için: FATMA TURAN  
Şehir Plancısı  
Dahili No :





## 2. KONUT ALANLARI

Uygulama İmar Planı'nda; farklı yükseklik kademelerinde öngörülen konut alanlarındaki yapılanma koşulları; bulunduğu konularına göre, 2990 Sayılı Beğazig Kanununda belirtilen Gergiridim ve Estilene b6gelemlerindeki maksimum yapılanma koşullarını aşamaz. İlgili mevzuat gereği plan onama suretinde dâhilinde yapılanma değerleri brüt parsel alanından hesaplanacaktır.

Bir parselde brütten fazla bina yapılamaz. halinde parsellerde aynı, ikiz veya birleşik durumda uygulama yapılabılır.

B6đerinin bahşel özellikleri ve geleneksel mimari örneklerini dikkate alın, çağdaş ve çevresel ile her boyutta uyumlu yapıları olduğu, monolitik yapı köşeline dayalı olmayan parçalı ve gerekirse kademeli mimari düzenlemeler yapılarak doğal çevreyle uyumlu tasarımlara gidilerek maksimum bina cephesi 30 m.yi aşamaz.

Minimum İmaz 500 m<sup>2</sup> dir.

Yol kenarına rastlayan bantje mesafesini en az (5.00) m. dir.

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

Arkı bantje mesafesi en az (3.00) m.dir.

### 2.1. "KS" Sembollü Sıval Bölgeel Konut Alanları

Bu b6đe ipeşinde kalan konut alanlarında TAKS=0.15 ve Yenşok=9.50 m. dir.

### 2.2. "KE1" Sembollü Etkilenme Bölgeel Konut Alanları

Bu b6đe ipeşinde kalan konut alanlarında, TAKS=0.15, Yenşok=9.50 m. dir.

### 2.3. "KG" Sembollü Geriştridim Bölgeel Konut Alanları

Bu b6đe ipeşinde kalan konut alanlarında, TAKS=0.15, Yenşok=12.50 m. dir.

### 2.4. "KE" Sembollü Etkilenme Bölgeel Konut Alanları

Bu b6đe ipeşinde kalan konut alanlarında, TAKS=0.15, Yenşok=15.50 m. dir.

## 3. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

### 3.1. TİCARET + KONUT ALANLARI

Ticaret+konut alanlarında yapılanma değerleri; brüt parsel alanı üzerinden alınacaktır. Bu alanlarda ofis, muayenehane, iþhanı, parkı şpi parkı, sinema, tyatro, moze, kütüphane, sergi salonu, lokanta, kafeler, banka, finans kurumları, sağlık, eğitim tesisleri, turizm konaklama tesisleri vb. yer alabilir.

Bu alanlarda zemini katın tamamı ticaret olmak üzere iki katlarda konut ya da ofis hizmetleri yapılabilir.

Maksimum bina cephesi 40 m. dir.

Minimum İmaz 500 m<sup>2</sup> dir.

Yol kenarına rastlayan bantje mesafesini en az (5.00) m. dir.

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

Arkı bantje mesafesi en az (3.00) m.dir.

Bir kısmi ticaret+konut bir kısmi konut fonksiyonunda bulunan İmar adalarında, cephe aldığı yola göre yalnızca ilk sıra parselleri Ticaret+konut fonksiyonu alır. Bir parselin iki yoldan cephe aldığı durumlarda, tamamının Ticaret+konut olarak kullanılmasına belediysel yetkililer.

Ticaret+konut adalarında ilk sıra parsellerde Ticaret+konut alanları hükümlerinde uygulama sınırlandırılmış olup, ada bölünüşünde sağlanacak adına ilişkin beledi halinde Ticaret+konut parselleri, siki bayına yapılamayan konut parselleriyle İmaz hatlı; gösterilmeksizin birleşik edilebilir. Yapılacak herşey plan izlenindeki fonksiyon alanları oranlarına göre yapılacaktır.

#### 3.1.1. "TICK1" Sembollü Ticaret-Konut Alanları

Bu b6đe ipeşinde kalan ticaret+konut alanlarında TAKS=0.25 ve Yenşok=3 katlır.

T.C.

BEYKOZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

Sermaye Piyasası Kuruluna sunulmak üzere,

Değerlemeye konu taşınmaz İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Göztepe Mahallesi 2760 ada 23 nolu parselin imar uygulaması sonucu niteliğinin değişmesiyle beraber 2760 ada 129-130-131-132-133-134-135 nolu parsellere dönüştüğü, bu sebeple taşınmazların SPK formatlı değerlendirme raporunda kullanılmak üzere yazılı imar durum bilgilerinin tarafımıza verilmesini arz ederiz.

TAŞINMAZ LİSTESİ

1- İstanbul İli Beykoz İlçesi Göztepe Mahallesi 2760 ada 129-130-131-132-133-134-135 parsel (Eski 2760 Ada 23 Parsel)

EK:

- 1-Sinpaş GYO KAP Bildirim Listesi
- 2-Taşınmazlara ait tapu kayıtları

  
FOCUS GLOBAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Tel: 0412 502 22 42 Cep No: 088 139 3843  
Bağcılar Mah. Urfa Bulv. No: 121-1 / 16 Kapı No: 18  
info@focusglobal.info bagcilar@focusglobal.info

İletişim Bilgileri:

0544-4076156

0532-4191247

[ferma.gd@gmail.com](mailto:ferma.gd@gmail.com)

[serekserhatakay@gmail.com](mailto:serekserhatakay@gmail.com)

0533-4519262 ([onur.akyuz@sinpas.com.tr](mailto:onur.akyuz@sinpas.com.tr))

BEYKOZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR ve ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

TARİH: 18.03.2026

SAYI : 2026-33007

EKİ :

## FOTOĞRAFLAR







## ŞİRKET LİSANSI



### Sermaye Piyasası Kurulu Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

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

11.09.2020

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

İlgi : 01.07.2020 tarihli ve 1 sayılı yazınız.

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

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

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

karar verilmiştir. Bu çerçevede;

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

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

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

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

Mersis Kurum Bilgi Sistemi, Döviz Kurum Bilgi Sistemi (Eklili) Yolu No:155 06510 Çarşıyolu/ANKARA, Tel: (312) 2925000, Faks: (312) 2925000, İnternet: <http://www.spk.gov.tr>  
Harbiye Mah. Akmer Ocağı Cad. No:9 Süreç Plaza 34367 Şişli/İSTANBUL, Tel: (212) 3346500, Faks: (212) 3343800  
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 1e8852ca-e889-4857-8d86-7538e05fa6a8  
<https://dogrulama.spk.gov.tr> adresinden belge sahasını de dojrulatabilirsiniz

Başlı İsim: Ali ŞİRİAATLI  
UZMAN  
al@spk.gov.tr

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

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

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

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

*e-İmzalıdır*  
Uğur YAYLAÖNÜ  
Daire Başkanı

## UZMAN LİSANSLARI

  
Tarih : 23.10.2016 No : 40902

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Halil Turan KASAPÇOPUR**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tuha ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



  
Tarih : 13.02.2016 No : 40590

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Fatma KÜPELİ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tuha ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



  
Tarih : 27.01.2015 No : 40342

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Abdulaziz DALGIÇ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)



  
Tarih : 07.12.2016 No : 40598

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Serek Serhat AKAY**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tuha ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



TDUB MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 16.04.2025

Belge No: 2025-03.14109

**Sayın Halil Turan KASAPÇOPUR**

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

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

Hakan UFUK  
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ  
Başkan

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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.12.2022

Belge No: 2022-01.11022

**Sayın Fatma KÜPELİ**

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Hakan UFUK  
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 20.06.2022

Belge No: 2022-01.2187

**Sayın Gökhan GÖRCÜ**

(T.C. Kimlik No: 60868386296 - Lisans No: 403343)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:20.05.2020

Belge No: 2019-01.3228

**Sayın Serek Serhat AKAY**

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan