



**D TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.**

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ



İSTANBUL İLİ / ARNAVUTKÖY İLÇESİ / DELİYUNUS MAHALLESİ /

0 ADA 944 PARSEL

DEĞERLEME RAPORU

2025 / OZ / 60

Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz

**Özgür
AKDOĞAN
BULUT**

Bu belge *****
kimlik numaralı
Özgür AKDOĞAN
BULUT tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

e-imza Tarih: 31/12/2025
14:37

**Kevser
Demirci**

Bu belge *****
kimlik numaralı
Kevser Demirci
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

e-imza Tarih: 31/12/2025
14:47

**Sevki
TOLAN**

Bu belge *****
kimlik numaralı
Sevki TOLAN
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

e-imza Tarih: 31/12/2025
14:36



DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	14.10.2025
GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ	BOYALIK Mah. ILGIN SOKAK,,NO:10,ARNAVUTKÖY/İSTANBUL
DEĞERLEME TARİHİ	20.12.2025
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NO	2025/OZ/60
RAPORUN KONUSU	İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Mahallesi,17.227,00 m ² yüzölçümlü 0 ada 944 parsel sayılı "İki katlı ve üç katlı iki kargir işyeri ve arsa" nitelikli taşınmazın güncel piyasa değerinin ve kira değerinin tespiti
TAPU İNCELEMESİ	22.10.2025 tarihinde, saat 12:02 itibarıyla Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatlar 3.5 başlığında belirtilmiştir.
İMAR DURUMU	Arnavutköy Belediyesinden alınan şifahi bilgiye göre, taşınmaz 18.04.2025 tasdik tarihli, Deliyunus Mevkii, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı dahilinde "Trafo-Sağlık Tesisi-Kapalı Spor Tesisi-Ticaret-Park Alanı" içinde kalmaktadır
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
PİYASA DEĞERİ	KDV Hariç Mevcut Durum Piyasa Değeri: 82.000.000,00 TL (SeksenikimilyonTürk Lirası) KDV Dahil Mevcut Durum Piyasa Değeri: 98.400.000,00 TL (DoksansekizmilyondörtüyüzbinTürk Lirası)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Özgür AKDOĞAN BULUT (SPK Lisans No:402500)
DENETMEN	Kevser DEMİRCİ (SPK Lisans No: 403295)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Şevki TOLAN (SPK Lisans No:400258)
UYGUNLUK BEYANI	Raporda sunulan bulgular değerlendirme uzmanının elde ettiği tüm bilgiler çerçevesinde doğru olduğu; Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu; Kişisel tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğu, Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı; Değerleme hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı; Değerleme uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu; Değerleme uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği; Hususlarını beyan ederiz.



BÖLÜM 1

1.1 İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 İçindekiler
- 1.2 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.3 Raporu Hazırlayanlar
- 1.4 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.5 Değerleme Tarihi
- 1.6 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası
- 1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı
- 1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 2.1 Şirket Unvanı ve Adresi
- 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar
- 2.4 Raporun Kapsamı

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

- 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri
- 3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar
- 3.3 İmar Bilgileri
- 3.4 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu
- 3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri
- 3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş
- 3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi
- 3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama
- 3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi



BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7 Ruhsatlı Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirip Gerektirmediği Hakkında Bilgi
- 4.8 Değerleme Tarihi İtibari İle Gayrimenkulün Kullanım Amacı
- 4.9 Raporda Kullanılan Değer Tanımları
 - 4.9.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri)
 - 4.9.2 Düzenli Likiditasyon Değeri
 - 4.9.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)
- 4.10 Değerlemede Kullanılan Yöntemler
 - 4.10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 4.10.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı
 - 4.10.3 Maliyet Yaklaşımı
 - 4.10.4 Geliştirme Yaklaşımı
- 4.11 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.12 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.13 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4.14 Nakit/Gelir Akımları Analizi
- 4.15 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.16 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri
- 4.17 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi
- 4.18 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.19 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.20 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4.21 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.22 Müsterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.23 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları



BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Farklı Değerleme Metodlarının Analizi, Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri
- 5.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı
- 5.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı

BÖLÜM 6

SONUÇ

- 6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6.2 Nihai Değer Takdiri

EKLER: 1- TAKBİS Belgesi 2- Proje, ruhsat ve iskân belgeleri
3- Taşınmaz Fotoğrafları 4- Lisans Belgeleri



1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2025 tarihinde, 2025/OZ/60 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerleme raporu; mülkün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ilgili resmi ve özel kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgiler, değerleme yöntem ve standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Raporun hazırlanmasında Şevki TOLAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı), Kevser DEMİRCİ (Denetmen) ve Özgür AKDOĞANBULUT (Değerleme Uzmanı) görev almışlardır. Adı geçen değerleme uzmanları değerlemeyi yapabilmek için gerekli kalite, ehliyet ve deneyime sahiptirler.

1.4 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Bu gayrimenkul değerleme raporunun hazırlanmasında Sorumlu Değerleme uzmanı Şevki TOLAN görev almıştır.

1.5 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerleme uzmanlarımız 20.12.2025 tarihinde çalışmaya başlamış, 31.12.2025 tarihinde rapor tamamlanmıştır. Bu tarihler arasında değerleme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

1.6 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu 14.10.2025 tarihinde Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin yazılı değerleme talebi doğrultusunda hazırlanan 14.10.2025 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 2025/OZ/60 numaralı rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" (III-62.3) hükümleri ile kurulun kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili tarafımızca daha önce değerleme raporu hazırlanmamıştır.



BÖLÜM 2

ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, D Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Yalı Mahallesi, Kadir Sokak, Helis More Residence, No:14, Daire:228, Kartal/İstanbul adresinde, 24.12.2009 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerleme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, resmi, özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerleme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri VIII, No: 35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurul Karar Organı’nın 19.03.2010 tarihli toplantısında alınan karar gereğince SPK mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiştir.

Ayrıca şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı kararı ile Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. maddesi kapsamına giren “Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faaliyetlerin Değerlemesi” hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirket Yöneticilerimiz ve Sorumlu Değerleme Uzmanlarımız şirket kurulmadan önceki dönemde de uzun yıllar gayrimenkul değerleme konusunda çalışmış tecrübeli kişilerden oluşmaktadır.

Şirketimiz kurulduğu günden bugüne kadar yerli ve yabancı bankalar, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, finansal kiralama, sigorta ve reasürans şirketleri, kamu kuruluşları, denetim şirketleri, belediyeler, aracı kurumlar, vakıflar, holdingler ve diğer kamu ve özel kuruluşlarına yönelik hizmet sunmaktadır.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Şirket 1996 yılında Avrasya Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanı ile kurulmuş olup, 14.10.2010 tarihi itibarı ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsüne geçmiş ve ünvanı Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir. Şirket Metro Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından portföy yönetim hizmeti almaktadır. Şirketin amacı, gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan bir portföy oluşturmak ve söz konusu gayrimenkul portföyünü gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin mevzuatla belirlenmiş ilke ve kurallar çerçevesinde yönetmektir.

Şirket merkezi; Esentepe mahallesi, Büyükdere Caddesi, Metrocity, No:171 A blok, Kat:17 Şişli/İSTANBUL adresinde yer almaktadır.



2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; mülkiyeti Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Mahallesi, 17.227,00 m² yüzölçümlü 0 ada 944 parsel sayılı " İki katlı ve üç katlı iki kargir işyeri ve arsa " nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin ve kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı ile hazırlanmıştır.

İş bu değerleme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın mevcut hali ile güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanmasıdır. Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 Raporun Kapsamı

Bu değerleme raporu; mülkiyeti Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Mahallesi, 17.227,00 m² yüzölçümlü 0 ada 944 parsel sayılı " İki katlı ve üç katlı iki kargir işyeri ve arsa " nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin ve kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Taşınmaz; Tapu kayıtlarında Deliyunus Mahallesi, Belediye ve adres kayıt sistemi kayıtlarında Boyalık Mahallesi, Ilgın Sokak, No:10,Arnavutköy/İSTANBUL adresinde konumludur. Değerleme konusu taşınmaz il merkezinin kuzeybatı yönünde kuş uçuşu yaklaşık 40 km mesafede, bağlı olduğu Arnavutköy ilçesinin kuzeybatısında, kuş uçuşu yaklaşık 15 km mesafede bulunmaktadır.

Taşınmaza ulaşım; ilçe merkezinde yer alan Arnavutköy Belediye Başkanlığı çıkış noktası olarak alındığında, bina önünden geçen Fatih Caddesine girilir ve kuzey yönde yaklaşık 10 km ilerlenir. Batı yönde bu caddeyi kesen Tayakadın-Yassıören Caddesine girilir ve yaklaşık 7 km ilerlenir. Değerleme konusu taşınmaz sol kolda caddenin kuzeybatı yönde paraleli olan Ilgın Sokağa cephelidir.

Taşınmazın bulunduğu bölge yapılaşmanın çok seyrek olduğu il ve ilçe merkezine uzak mesafededir. Taşınmazın yakın çevresinde doğu yönde 8 km mesafede İstanbul Hava Limanı ve boş parseller bulunmaktadır. Alt yapı sorunu bulunmayan bölgede ulaşım Tayakadın-Yassıören Caddesi üzerinden toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile sağlanmaktadır.

0 Ada 944 Parsel Koordinatları: 41.280371,28.613253



3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar

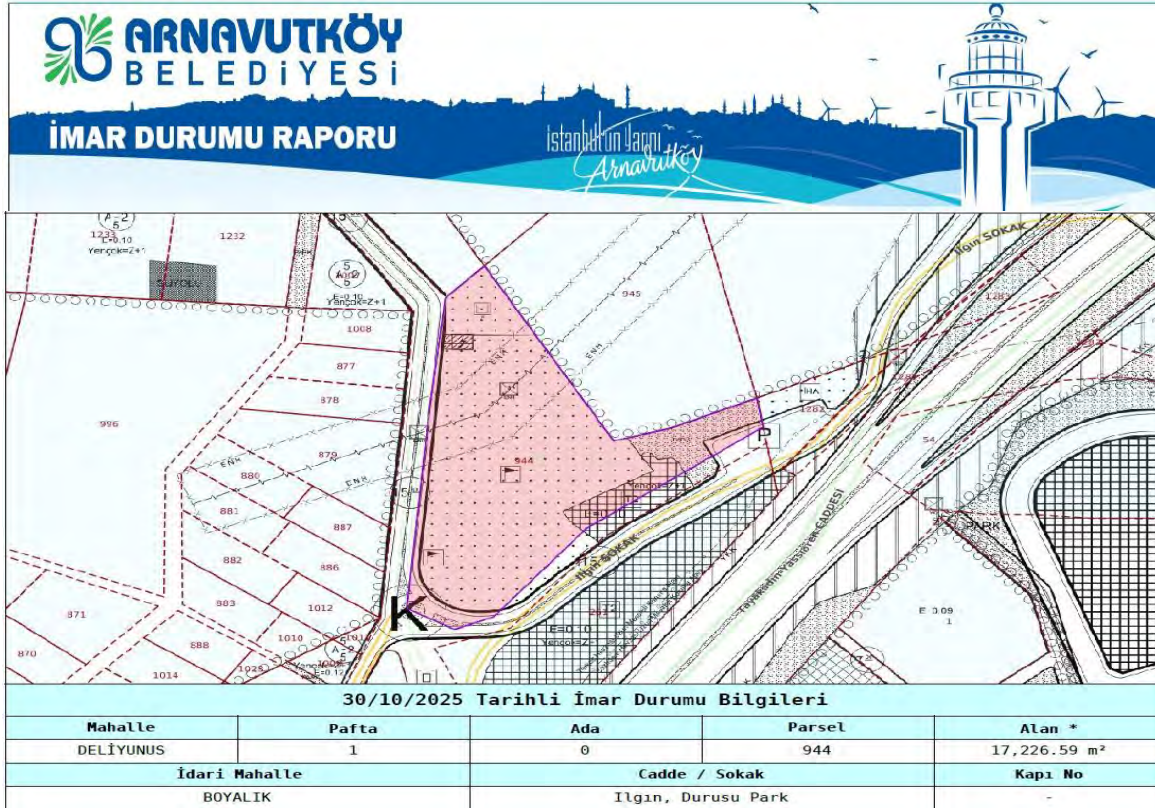
Değerleme konusu taşınmaz cins tashihi olup TKGM Web portalında projesi bulunmamaktadır. TKGM parsel sorgu ekranında parsel üzerinde 2 adet yapının 144,76 m² ve 125,45 m² alanlı olmak üzere toplam 270,21 m² alanlı olarak işli olduğu görülmüştür. Söz konusu yapıların proje ve ruhsatlarına ulaşılamamış olup, yapılan incelemede toplam 1.665,95 m² alan için alınmış 9 adet Yapı Kayıt Belgesi olduğu görülmüştür. Belgeler 19.12.2018 ve 20.12.2018 tarihinde düzenlenmiş olup, belge detayı aşağıda verilmiştir.

TARİH	BELGE NO	AÇIKLAMA	TOPLAM ALAN (m ²)
20.12.2018	43NGTL32	YAPI KAYIT BELGESİ	22,8
20.12.2018	M8V14EN3	YAPI KAYIT BELGESİ	3,3
20.12.2018	BNR2MB36	YAPI KAYIT BELGESİ	311,38
19.12.2018	GH3Z7H4D	YAPI KAYIT BELGESİ	16,75
19.12.2018	ERBZSYVY	YAPI KAYIT BELGESİ	16,09
19.12.2018	G489S7RA	YAPI KAYIT BELGESİ	282,69
19.12.2018	MT25NBR1	YAPI KAYIT BELGESİ	BELİRTİLMEMİŞ
19.12.2018	82JJB68H	YAPI KAYIT BELGESİ	279,5
19.12.2018	E7T8LNUY	YAPI KAYIT BELGESİ	733,44

Arnavutköy Belediyesinde yapılan incelemede parsel üzerinde yer alan 2 adet yapı arasına ruhsatsız olarak yapılan, zemin katlı, 242 m² alanlı yapı için 16.09.2024 tarihinde Yapı Tatil Tutanağı düzenlenmiş ve 13.11.2024 tarihinde 2606 karar numarası ile para cezası ve yıkım kararını içeren encümen kararı verilmiştir.

3.3. İmar Bilgileri

Arnavutköy Belediyesinden alınan şifahi bilgiye göre, taşınmaz 18.04.2025 tasdik tarihli, Deliyunus Mevkii, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı dahilinde "Trafo Alanı(151,52 m²)-Sağlık Tesisi Alanı(1.217,82 m²)kapalı Spor Tesis Alanı (12.685,44 m²)-Park Alanı(1.188,38 m²) Ticaret Alanı(873,02 m²)" içinde kalmakta olup, Ticaret Alanı için yapılaşma şartları: KAKS:0,10, Kat:2 kat, şeklindedir.





Plan Adı	18.04.2025 tt.li DELİYUNUS MEVKİİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI		
Plan Ölçeği	1 / 1000	Tasdik Tarihi	18/04/2025
Fonksiyon Adı	TRAFO ALANI - 151.52 m ²		
Kat Adedi	-	İnşaat Nizamı	BELİRTİLMEMİŞ
Taks	0.00	Kaks (Emsal)	0.00
Ön Bahçe Mesafesi	-	Yan Bahçe Mesafesi	-
Plan Adı	18.04.2025 tt.li DELİYUNUS MEVKİİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI		
Plan Ölçeği	1 / 1000	Tasdik Tarihi	18/04/2025
Fonksiyon Adı	SAĞLIK TESİSİ ALANI - 1,217.82 m ²		
Kat Adedi	-	İnşaat Nizamı	-
Taks	-	Kaks (Emsal)	-
Ön Bahçe Mesafesi	-	Yan Bahçe Mesafesi	-
Plan Adı	18.04.2025 tt.li DELİYUNUS MEVKİİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI		
Plan Ölçeği	1 / 1000	Tasdik Tarihi	18/04/2025
Fonksiyon Adı	KAPALI SPOR TESİSİ ALANI - 12,685.44 m ²		
Kat Adedi	-	İnşaat Nizamı	-
Taks	-	Kaks (Emsal)	-
Ön Bahçe Mesafesi	-	Yan Bahçe Mesafesi	-
Plan Adı	18.04.2025 tt.li DELİYUNUS MEVKİİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI		
Plan Ölçeği	1 / 1000	Tasdik Tarihi	18/04/2025
Fonksiyon Adı	PARK - 1,188.38 m ²		
Kat Adedi	-	İnşaat Nizamı	BELİRTİLMEMİŞ
Taks	0.00	Kaks (Emsal)	0.00
Ön Bahçe Mesafesi	-	Yan Bahçe Mesafesi	-
Plan Adı	18.04.2025 tt.li DELİYUNUS MEVKİİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI		
Plan Ölçeği	1 / 1000	Tasdik Tarihi	18/04/2025
Fonksiyon Adı	TİCARET ALANI - 873.02 m ²		
Kat Adedi	2	İnşaat Nizamı	BELİRTİLMEMİŞ
Taks	0.00	Kaks (Emsal)	0.10
Ön Bahçe Mesafesi	-	Yan Bahçe Mesafesi	-

PLAN NOTLARI

2.1. TİCARET ALANLARI

- BU ALANLAR (T1), (T2), (T3) TİCARET ALANLARI OLARAK BELİRTİLMİŞ OLUP; OFİS-BÜRO, ÇARŞI, RESTORAN, LOKANTA, BANKA, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ KÜLTÜREL TESİSLER VE OTEL, MOTEL V.B. KONAKLAMA TESİSLERİ YER ALABİLİR. BU ALANLAR TAMAMEN TİCARİ HİZMET VEREN ALANDIR. BU ALANLARDA MAKSİMUM TAKS:0.20'DİR. BODRUM KATLARDA ZEMİN KATI İZDÜŞÜMÜ GEÇİLEMEZ.

BU ALANLARDA MİNİMUM İFRAZ BÜYÜKLÜĞÜ 5000 M² VE 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİNE GÖRE YAPILACAK İMAR UYGULAMASINA ESAS MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2500 M²DİR.

- (T2) TİCARET ALANLARINDA E:0.10, YENÇOK: Z+1 KAT,



4.1. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

4.1.1. SAĞLIK TESİSİ ALANI

- SAĞLIK TESİSİ ALANLARI, İLGİLİ MEVZUATA UYGUN OLARAK YAPILACAK HASTANE, DISPANSER, SAĞLIK OCAĞI, SAĞLIK EVİ, SAĞLIK MERKEZİ, AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ VE DOĞUMEVİ GİBİ TESİSLERİN BULUNDUĞU ALANLARDIR.
- BU ALANLARDA ÇEVRE YAPILANMA KOŞULLARI DİKKATE ALINARAK YAPILACAK OLUP YENÇOK: Z+1 KAT, EMSAL: 0,21'DİR.

4.2. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER ALANI

4.2.1. SPOR TESİSİ ALANLARI

- SPOR VE OYUN İHTİYAÇLARINI KARŞILAYAN ALANLARDIR. BU ALANDA YERLEŞMENİN BÜYÜKLÜĞÜNE UYGUN OLARAK FUTBOL, BASKETBOL, TENİS, VOLEYBOL, YÜZME HAVUZU GİBİ SPOR FAALİYETLERİNİ İÇEREN KAPALI VEYA AÇIK TESİSLER YAPILABİLİR. KAPALI TESİSLER İÇİN BÖLGENİN TARİHİ, MİMARİ KİMLİĞİNE VE DOĞAL YAPISINA UYGUN VE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN OLUMLU GÖRÜŞLERİ ALINMAK KOŞULUYLA ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. HAZIRLANACAK AVAN PROJELERDE YAPILACAK TESİSİN ÖZELLİKLERİ VE KAPASİTESİNE GÖRE FİZİKSEL MEKÂN BÜTÜNLÜĞÜ DİKKATE ALINARAK GEREKLİ OTOPARK VE AÇIK ALAN İHTİYACI PARSEL İÇİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR. ÖZEL MÜLKİYETTE KALAN KAPALI VE AÇIK SPOR ALANLARINDA, İLGİLİ KURUMLARDAN KAMU ELİYLE YAPILAMAYACAĞINA İLİŞKİN GÖRÜŞ ALINMASI KOŞULUYLA ÖZEL KAPALI VE AÇIK SPOR ALANI YAPILABİLİR.
- SPOR TESİSİ ALANLARININ YAPILANMASI MAKSİMUM EMSAL:0,10 YENÇOK: Z+1 KAT OLACAK VE AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

5.1. PARK ALANI

- PARK ALANLARINDA İSKİ İÇMESUYU HAVZALARI YÖNETMELİĞİNİN GETİRDİĞİ KOŞULLARA UYGUN OLMAK ŞARTIYLA; YERLEŞMENİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE KENT İÇİNDE VE ÇEVRESİNDE GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK, GEZİ ALANLARI, YÜRÜYÜŞ; KOŞU, BİSİKLET, ATICILIK GİBİ AÇIK HAVADA YAPILABİLEN SPOR FAALİYETLERİ, SEYİR TERASLARI, REKREASYON ALANLARI, PİKNIK ALANLARI, OYUN EĞLENCE PARKLARI, ÇOCUK BAHÇELERİ VE OYUN ALANLARI, BÜFE VE ÇAYHANELER GİBİ KONUT VE KONAKLAMA HARİCİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.
- BU ALANLARDA EMSAL 0,05'İ, TOPLAM İNŞAAT ALANI 250 M²'Yİ GEÇEMEZ. YENÇOK:4.50 METREYİ GEÇMEYEN SÖKÜLÜP TAKILABİLİR ELEMANLARDAN OLUŞAN DEMONTABL (BÜFE, WC, ÇAY BAHÇESİ VB) YAPILAR VE AÇIK OTOPARK ALANLARI YER ALABİLİR.

6.2. TRAFİK ALANI

BU ALANLARDA UYGULAMA İLGİLİ KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK VAZİYET PLANINA GÖRE YAPILACAKTIR.

3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Taşınmazlar için 22.10.2025 tarihinde saat 12:02 itibariyle alınan takbis belgelerine göre, son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki yasal kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır. Taşınmazlar için 22.10.2025 tarihinde saat 12:02 itibariyle alınan takbis belgelerine göre taşınmazların tamamı üzerinde;

Beyan: Diğer (Konusu: yapı imar mevzuatına aykırı yapılar) Tarih: 15/10/2024 Sayı: 547033 AVRASYA GAYRİMENKU L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİMŞİRKETİ -ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ-22-10-2024 10:47 -45709

Serh: 19,73 M² LİK KISIM ÜZERİNDE 99 YILLIĞI 1 LİRADAN BOĞAZİÇİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.LEHİNE KİRA ŞERHİ26-04-2000 00:00 -2107 kaydı bulunmaktadır.

Tablo 1. Taşınmazın Tapu Bilgileri

İLİ	İSTANBUL	PAFTA	--
İLÇESİ	ARNAVUTKÖY	ADA	0
MAHALLESİ	DELİYUNUS	PARSEL	944
MEVKİİ	TÜRKMEN	TAŞINMAZ KİMLİK NO	18982731
YÜZÖLÇÜMÜ	17.227,00 m ²	ANA TAŞINMAZIN VASFI	İKİ KATLI VE ÜÇ KATLI İKİ KARGİR İŞYERİ VE ARSA
BLOK / KAT	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	-
ARSA PAYI	1/1	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	-
CİLT / SAYFA	10/944	TARİH / YEVMİYE	09.04.2014/7533
MALİK	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		

3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş

Değerleme konusu taşınmaz cins tashihli olup TKGM Web portalında projesi bulunmamaktadır. TKGM parsel sorgu ekranında parsel üzerinde 2 adet yapının 144,76 m² ve 125,45 m² alanlı olmak üzere toplam 270,21 m² alanlı olarak işli olduğu görülmüştür. Söz konusu yapıların proje ve ruhsatlarına ulaşılamamış olup, yapılan incelemede toplam 1.665,95 m² alan için alınmış 9 adet Yapı Kayıt Belgesi olduğu görülmüştür. Belgeler 19.12.2018 ve 20.12.2018 tarihinde düzenlenmiştir.

İşlem dosyasında yapılan incelemede taşınmazın yasal mevzuat çerçevesinde alması gereken izin ve belgelerin mevcut olduğu görülmüştür. Detay bilgilere Plan, Proje, Ruhsat Başlığı altında yer verilmiştir. Taşınmaz için temin edilen TAKBİS belgesi üzerinde yapılan incelemede mevzuat kapsamında portföye alınmasına engel herhangi bir takyidat kaydının bulunmadığı anlaşılmıştır. Ayrıca taşınmaz halihazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyündedir.

3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz ruhsatsız olup yapı denetim kapsamı dışında kalmıştır.

3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde yer alan yapılar ruhsatsız olup, değişiklik yapılması durumunda iş bu gayrimenkul değerleme raporunun revize edilmesi gerekmektedir.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

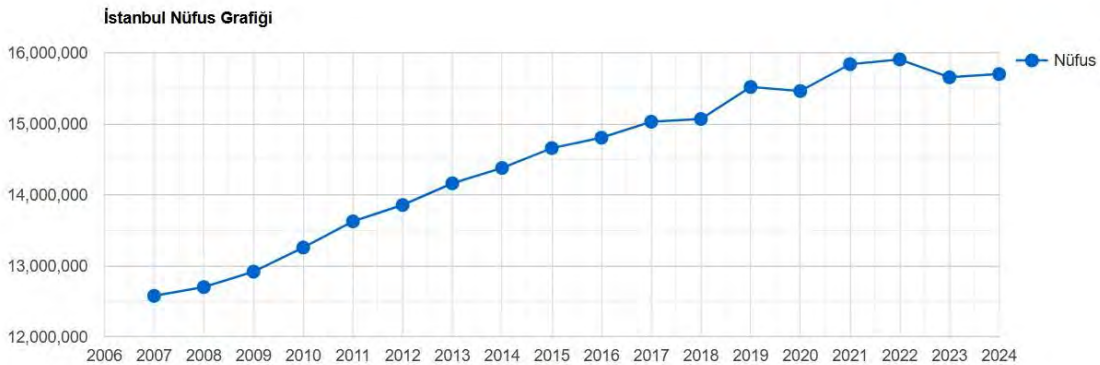
İstanbul İli:



İstanbul ili, Türkiye'nin batısında, Marmara ve Karadeniz'e kıyısı olan Asya ve Avrupa kıtalarını birbirine bağlayan İstanbul Boğazının iki yakasında konumlu Türkiye'nin en kalabalık ve en büyük ekonomi, sanayi ve ticaret hacmine sahip ili konumunda olup sadece Türkiye için değil uluslararası ölçekte önemli bir

merkez konumundadır.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandira, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul ilinin 39 ilçesi bulunmakta olup, yüzölçümü 5.512 km²'dir.



3.2.Arnavutköy İlçesi



Arnavutköy'ün yüzölçümü 453 km²'dir. Doğusunda Eyüpsultan, güneydoğusunda Başakşehir ve Esenyurt, güneyinde Büyükçekmece ve batısında Çatalca ilçelerine komşudur. Ayrıca bu ilçenin kuzeyden Karadeniz'e kıyısı vardır ve ayrıca Durusu Gölü'nün doğu, Küçükçekmece Gölü'nün kuzey ve Büyükçekmece Gölü'nün

kuzeydoğu kıyıları ilçe sınırlarında kalır.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut

Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

IMF, dünya ekonomisinin 2024 ve 2025 yıllarında %3,2 düzeyinde büyüyeceğini öngördü. ABD ekonomisi yılın üçüncü çeyreğinde beklentilerin bir miktar altında büyüdü. Ülkede Eylül ayı çekirdek enflasyon verileri enflasyonist baskıların halen canlı olabileceğine işaret etti. ABD'de tarım dışı istihdam Ekim'de grevlerin ve kasırgaların etkisiyle yaklaşık son 4 yılın en düşük düzeyinde artış kaydederek işgücü piyasasına ilişkin aşağı yönlü riskleri gündemde tuttu. Euro Alanı ekonomisi yılın üçüncü çeyreğinde çeyreklik bazda %0,4, yıllık bazda %0,9 ile beklentilerin üzerinde büyüdü. ECB Ekim ayı toplantısında referans faiz oranlarında 25'er baz puanlık indirime gitti. Japonya Merkez Bankası (BoJ) ise politika faizini değiştirmeyerek %0,25 düzeyinde bıraktı. Yılın üçüncü çeyreğinde yıllık bazda %4,6 büyüyen Çin'de Ekim ayına ilişkin PMI verileri eşik değerin üzerinde gerçekleşti. Ekim'de endüstriyel metal fiyatları gerileme kaydederken, güvenli yatırım arayışları altın ve gümüş fiyatlarını destekledi. Dalgalı bir seyir izleyen petrol fiyatları Eylül sonuna göre yatay bir görünüm sundu. IMF'nin Ekim ayı Dünya Ekonomik Görünüm raporunda sıkı parasal koşullara rağmen küresel ekonominin direncini koruduğu ve resesyon senaryosunun gerçekleşmediği vurgulanırken, orta vadede aşağı yönlü risklerin küresel büyüme görünümünü bozabileceği ifade edildi. Bu çerçevede para politikasının beklenenden uzun süre sıkı kalması, süregelen jeopolitik gerginlikler, Çin'de durgunluğun derinleşmesi, finansal piyasalardaki kırılganlık ve korumacı tedbirlerin yükselişi büyümeyi baskılayabilecek unsurlar olarak sıralandı. Bu varsayımlar paralelinde 2024 ve 2025 için küresel büyüme tahminlerini %3,2 olarak belirleyen IMF, bir önceki rapora göre 2024 öngörüsünü korurken 2025 öngörüsünü 0,1 puan aşağı yönlü revize etmiş oldu. Kuruluş, Türkiye için 2024 büyüme tahminini aşağı yönlü revizyonla %3,0 düzeyinde belirlerken, 2025 büyüme tahminini %2,7 olarak korudu. Dünya genelinde enflasyona karşı verilen mücadelenin büyük oranda başarılı olduğunu belirten IMF, Türkiye'de yıllık enflasyonun 2024 sonunda %43, 2025 sonunda %24 düzeyinde gerçekleşmesini bekliyor. ABD'de Eylül ayına ilişkin manşet enflasyon verileri petrol fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle gerilemeye devam etse de enflasyonist baskılardaki zayıflamanın beklentilerden yavaş gerçekleştiğine işaret etti. Bu dönemde TÜFE %0,1 oranındaki piyasa öngörüsüne karşılık aylık bazda %0,2 artarken, yıllık TÜFE enflasyonu da %2,4 ile beklentilerin üzerinde gerçekleşti. Öte yandan, Eylül'de çekirdek göstergeler enflasyon görünümünde daha belirgin bir bozulmaya işaret etti. Bu dönemde çekirdek TÜFE aylık bazda %0,3 artarken, yıllık çekirdek TÜFE enflasyonu Ağustos'taki %3,2 düzeyinden %3,3'e yükselerek enflasyon dinamiklerinin beklenen ölçüde zayıflamadığına işaret etti. Eylül'de kişisel tüketim harcamaları (PCE) fiyat endekslerindeki aylık artış da bir önceki aya göre ivme kazanarak manşette %0,2, çekirdekte %0,3 düzeylerinde gerçekleşti.

Euro Alanı ekonomisi öncü verilere göre yılın üçüncü çeyreğinde çeyreklik bazda %0,4 ile %0,2 düzeyindeki piyasa beklentisinin oldukça üzerinde büyüdü. Yılın ikinci çeyreğinde daralan Almanya ekonomisinin üçüncü çeyrekte büyüme kaydetmesi, Euro Alanı'nın genel görünümüne pozitif katkı sağladı. Böylece bölgede dönemsel GYSH büyümesi son 9 çeyreğin en olumlu performansını gösterirken, yıllık bazda büyüme oranı da %0,9 seviyesine ulaştı. Ekim ayında imalat PMI 46,0 ile eşik değerin altında kalmaya devam etse de son 5 ayın en yüksek düzeyine ulaşarak sektörde daralmanın yavaşladığını gösterdi. Hizmetler PMI ise 51,2 ile son 8 ayın en düşük seviyesine gerilemesine karşılık sektörde genişlemenin sürdüğüne işaret etti. Çin'de ise ekonomik büyüme üçüncü çeyrekte yıllık bazda %4,6 ile beklentiye bir miktar aşsa da bir önceki çeyrek performansının 0,1 puan altında kaldı. Eylül ayında TÜFE'nin artış yönündeki beklentiye karşılık değişim göstermemesi paralelinde yıllık TÜFE enflasyonu %0,4 düzeyine indi. Bu dönemde üretici fiyatları yıllık bazda %2,8 düşüşle öngörülenden hızlı geriledi. Çin ekonomisinde durgunluğun sürdüğüne işaret eden büyüme ve enflasyona karşılık, Ekim ayına ilişkin PMI verileri ekonomide toparlanma sinyali verdi. NBS tarafından yayımlanan resmi PMI verileri Ekim'de imalat sanayiinin (50,1) beş ay sonra ilk kez genişleme eğiliminde olduğunu, hizmet sektöründe (50,2) ise olumlu gidişatın sürdüğünü gösterdi

Dünya Bankası Tahminleri

	Haziran 2024 Tahminleri (%)			Değişim* (% puan)	
	2024	2025	2026	2024	2025
Büyüme					
Dünya	2,6	2,7	2,7	0,2	0,0
GE	1,5	1,7	1,8	0,3	0,1
ABD	2,5	1,8	1,8	0,9	0,1
Euro Alanı	0,7	1,4	1,3	0,0	-0,2
Japonya	0,7	1,0	0,9	-0,2	0,2
GOE	4,0	4,0	3,9	0,1	0,0
Çin	4,8	4,1	4,0	0,3	-0,2
Rusya	2,9	1,4	1,1	1,6	0,5
Brezilya	2,0	2,2	2,0	0,5	0,0
Türkiye	3,0	3,6	4,3	-0,1	-0,3
Küresel Enflasyon	3,5	2,9	2,8	-0,2	-0,5
Dünya Ticaret Artışı	2,5	3,4	3,4	0,2	0,3

(*) Ocak 2024 tahminlerinden farkı

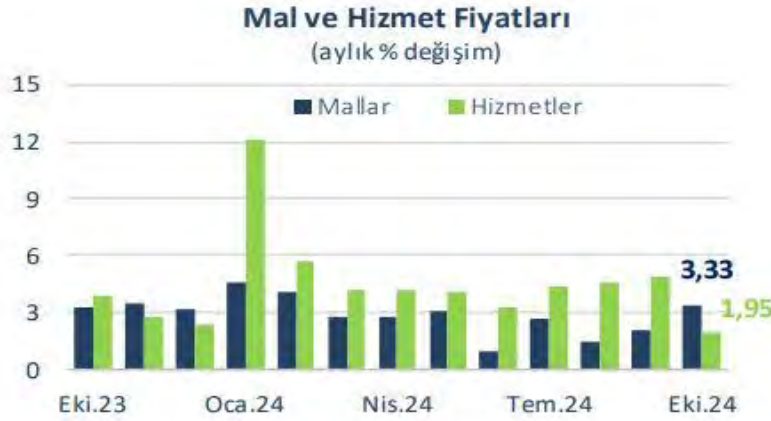
(GE) Gelişmiş ekonomiler
(GOE) Gelişmekte olan ekonomiler

Türk Ekonomisi İle İlgili Gelişmeler

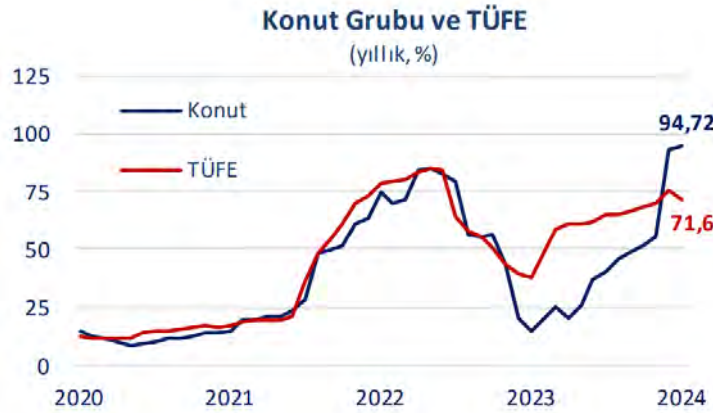
Mevsimsel etkilerden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Ağustos ayında %8,5'e geriledi. Ağustos ayında işsizlik oranındaki düşüşte işgücündeki 10 bin kişilik azalışa karşılık istihdam edilenlerin 78 bin kişi artması etkili oldu. Bu dönemde istihdam oranı %49,7'ye yükselirken, işgücüne katılım oranı %54,3 oldu. Öte yandan, en geniş tanımlı işsizlik oranı olan atıl işgücü oranı Ağustos'ta Temmuz ayına göre 0,7 puan artarak %27,2 oldu. Takvim etkisinden arındırılmış verilere göre sanayi üretimi Haziran (-%5) ve Temmuz (-%4) aylarının ardından Ağustos ayında da yıllık bazda %5,3 daraldı. Bu dönemde üretim imalat sanayii ile madencilik ve taş ocaklığı sektörlerinde yıllık bazda %5,4 azalırken, elektrik, gaz, buhar ve iklimlendirme sektöründeki %1,6'lık artış ana endeksteki düşüşü sınırlandırdı. 24 imalat sanayii sektöründen 17'sinde üretim yıllık bazda gerilerken, en sert düşüş Nisan ayından bu yana daralan motorlu kara taşıtları imalatında gerçekleşti. Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış verilere göre ise sanayi üretimi Ağustos'ta aylık bazda %1,6 oranında geriledi. Endeksin detayları, daralmanın tüm ana sektörler geneline yaygın olduğunu gösterdi. İstanbul Sanayi Odası (İSO) tarafından yayımlanan Türkiye imalat PMI verisi Ekim'de 45,8'e yükselse de art arda yedinci ayda da eşik değerin altında kalarak sektörde zorlu faaliyet koşullarının sürdüğüne işaret etti. Bu dönemde üretim ve yeni siparişler yavaşlarken, siparişlerdeki durgunluğun etkisiyle istihdam ve satın alma faaliyetleri de geriledi. Girdi stoklarında Mayıs 2020'den bu yana en sert düşüşün kaydedilmesi dikkat çekti. Diğer taraftan, endekse göre enflasyonist baskıların yılın son çeyreğinin başında da azalmaya devam etmesi olumlu bir



gelişme olarak izlendi. Sektörel bazda incelendiğinde PMI verisinin gıda ürünleri imalatı sektöründe üç ayın ardından yeniden 50 eşik değerinin üzerine çıktığı, diğer sektörlerde ise daralma bölgesindeki seyrin sürdüğü görüldü. Yıllık enflasyon beklentileri Ekim’de gerilemeye devam etti. Ağustos ayında mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre ticaret satış hacmi aylık bazda %2,9 ile son 5 ayın en hızlı yükselişini kaydetti. Toptan ve perakende satış hacimleri de aylık bazda sırasıyla %3,5 ve %2,2 yükseldi. Ağustos’ta perakende satış hacmi aylık bazda otomotiv yakıtı dâhil tüm alt kalemlerde artış kaydetti. Perakende satışlardaki yıllık artış %13,3 ile Mart ayından bu yana en yüksek seviyesinde gerçekleşti. Mayıs ayından bu yana yıllık bazda daralan toptan ticaret satış hacmi de Ağustos’ta yıllık bazda %3,1 oranında arttı. Mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre, tüketici güven endeksi Ekim’de aylık bazda %3 artarak 80,6 düzeyine ulaştı. Böylece yükselişini üçüncü ayına taşıyan endeks, Haziran 2023’ten bu yana en yüksek seviyesinde kaydedildi. Endeksin detayları incelendiğinde gelecek 12 aylık dönemde hanenin maddi durum beklentisine ilişkin değerlendirmeler %6,1 oranında iyileşirken, konut satın alma veya inşa ettirme (%15,6) ile otomobil satın alma (%12,3) ihtimallerindeki hızlı artışlar dikkat çekti. Ekim ayında mevsimsellikten arındırılmış reel kesim güven endeksi de aylık bazda 3 puan artışla 102,2 seviyesine yükseldi. Bu dönemde sektörel güven hizmet ve perakende ticaret sektörlerinde sırasıyla %1,5 ve %0,1 artarken, inşaat sektöründe %1,7 oranında geriledi. Böylece, ekonomik güven endeksi Ekim ayında %3,2 oranında artarak 98 oldu. Aynı dönemde mevsimsellikten arındırılmış imalat sanayii kapasite kullanım oranı ise aylık bazda 0,7 puan düşüşle %75,2’ye indi. Konut satışlarında Temmuz ve Ağustos aylarında gözlenen yıllık artış Eylül’de ivme kazandı. Bu dönemde satışlar geçen yılın aynı ayına kıyasla %37,3 oranında yükselerek 140.919 adet düzeyinde gerçekleşti. Aynı dönemde ipotekli satışlar %87,4 ile bu yıl ilk kez yıllık bazda artış kaydederken, diğer satışlar da %32,8 yükseldi. Böylece, Haziran’dan bu yana ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payı kademeli olarak artsa da %9,7 ile sınırlı kalmaya devam etti. Eylül’de ilk el satışların toplam konut satışları içindeki payı da %31,8 düzeyinde gerçekleşti. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise yıllık bazda %5,2 oranında artarak 947.236 adet oldu. Eylül’de konut fiyatları aylık bazda %1 yükselirken, endeksteeki yıllık artış %27,4 ile Haziran 2020’den beri en düşük düzeyinde kaydedildi. Böylece, konut fiyatlarındaki yıllık reel gerileme derinleşerek %14,7 oldu. TÜİK tarafından yayımlanan verilere göre Ağustos ayında ihracat yıllık bazda %2,3 artışla 22 milyar USD düzeyine ulaşırken, ithalat %10,7 gerileyerek 27 milyar USD seviyesinde kaydedildi. Böylece, dış ticaret açığı geçen yılın aynı dönemine kıyasla %42,7 daralarak 5 milyar USD oldu. Ağustos 2023’ta %71,2 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı, bu yılın aynı ayında %81,5 ile 2024’ün en yüksek seviyesine ulaştı. Cari işlemler hesabı Haziran ve Temmuz aylarının ardından Ağustos’ta da fazla verdi. Bu dönemde cari fazla 4,3 milyar USD ile piyasa beklentileri paralelinde ve son 5 yılın en yüksek düzeyinde gerçekleşti. Ağustos’ta dış ticaret açığında yıllık bazda kaydedilen düşüş ve turizm sezonunun etkisiyle olumlu bir görünüm sergileyen yolcu taşımacılığı gelirleri cari işlemler hesabını destekleyen başlıca kalemler oldu. Cari açık yılın ilk 8 aylık döneminde yıllık bazda %75,2 oranında daralarak 9,7 milyar USD olurken, 12 aylık kümülatif verilere göre 11,3 milyar USD ile Aralık 2021’den bu yana en düşük düzeyine indi.



Ekim	TÜFE		Yurt İçi ÜFE	
(değişim %)	2023	2024	2023	2024
Aylık	3,43	2,88	1,94	1,29
Yılsonuna Göre	55,00	39,77	38,70	27,17
Yıllık	61,36	48,58	39,39	32,24
Yıllık Ortalama	54,26	62,02	58,46	43,93



Ülkelerin mali suçlar ve terörizmin finansmanı konularında derecelendirmelerini yapan Mali Eylem Görev Gücü (FATF), Ekim 2021'den beri gri listede bulunan Türkiye'yi, ülkenin stratejik eksikliklerini giderdiğini duyurarak 28 Haziran itibarıyla ilgili listeden çıkardığını açıkladı. Yurt içinde uygulanmakta olan sıkı para politikasına rağmen aylık enflasyon gerçekleştirmelerinde beklenen iyileşmenin henüz kaydedilemediği görülüyor. Hizmet enflasyonundaki yavaşlama olumlu bir gelişme olarak not edilirken, döviz kurlarındaki ve enerji fiyatlarındaki yatay seyre karşılık enflasyonist beklentilerin ve fiyatlama davranışlarının istenilen ölçüde düzelmemesi enflasyonun katı bir görünüm sergilemesine yol açıyor. Bununla birlikte, yıllık enflasyonda yüksek bazın da etkisiyle kaydedilen gerilemenin yanı sıra dış ticaret açığındaki daralmanın ve turizm gelirlerinin desteğiyle cari açığa gözlenen iyileşme kredi derecelendirme kuruluşlarının değerlendirmelerine olumlu yansıyor.

*Bölüm içinde yer alan maddi ve istatistiki bilgiler IMF 2024 raporundan alınmıştır.

Nüfus ve Bileşenleri Açısından Analiz

TÜİK verilerine göre (Aralık-2023);

- Türkiye nüfusu 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu.
- Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu.
- Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.
- Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 253 bin 293 kişi azalarak 1 milyon 570 bin 543 kişi oldu. Bu nüfusun %48,6'sını erkekler, %51,4'ünü kadınlar oluşturdu.
- Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 oldu.
- Türkiye'de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6'dan %7'ye yükseldi.
- İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izledi.
- Türkiye'de 2022 yılında 33,5 olan ortalama yaş, 2023 yılında 34'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortalama yaşın erkeklerde 32,8'den 33,2'ye, kadınlarda ise 34,2'den 34,7'ye yükseldiği görüldü.
- Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

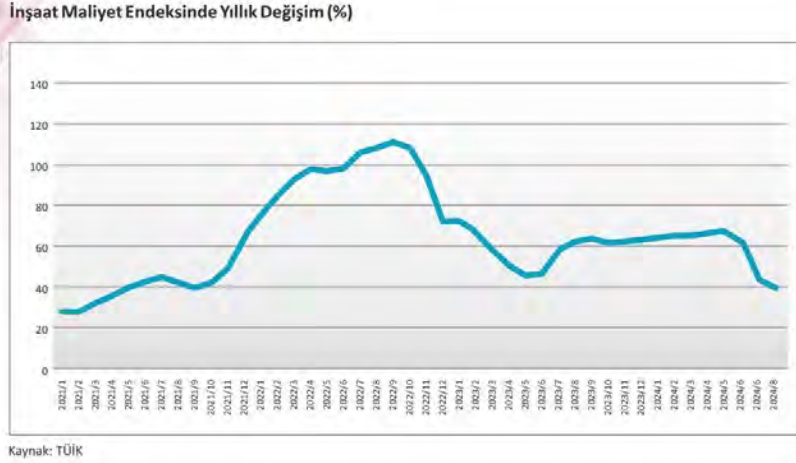
Türk İnşaat Sektörüne Bakış

2024 yılı ilk çeyreğinde %11,1 ile genel ekonominin üzerinde bir büyüme rakamı kaydeden inşaat sektörü ikinci çeyrekte de %6,5 büyümüş, böylece deprem bölgesindeki yeniden imar faaliyetleri ile kazandığı ivme ile üst üste 7 çeyrek dönem boyunca aralıksız büyümesini sürdürmüştür. Gayrimenkul sektöründe ise büyüme %3,7 olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının ikinci çeyreğinde dezenflasyon sürecinde uygulanan sıkı para politikaları ile ekonominin genelinde önemli bir yavaşlama yaşanırken, inşaat sektörünün de yavaşlayacağı öngörülmektedir. İnşaat sektöründe çeyrek dönemler itibarıyla harcamalar yüksek büyümeler göstermiş, 2024 yılı ikinci çeyrek döneminde inşaat harcamaları geçen yılın aynı dönemine göre %89,3 artarak 1,57 trilyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu yüksek büyümede enflasyon/inşaat maliyetleri artışı da önemli rol oynamıştır. İnşaat harcamaları reel olarak ikinci çeyrekte %8,0 artmıştır. 2024 yılının üçüncü çeyreğinde dezenflasyon sürecinin etkileri inşaat sektöründe daha da belirginleşmiş, sıkılaştırma politikalarının finansman üzerindeki etkisi ağırlaşmıştır. Özellikle kredi büyümesine getirilen sınırlar, yüksek finansman maliyetleri ve likiditenin azaltılması önümüzdeki dönemde inşaat sektörünün büyümesini sınırlandıracak en önemli unsurlar olarak öne çıkmıştır. Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2021=100), 2024 yılı Ağustos ayında yıllık %41,8 artmıştır. Toplam cironun alt



detaylarına bakıldığında; 2024 yılı ağustos ayında yıllık bazda sanayi sektörü ciro endeksi %26,7, inşaat ciro endeksi %75,0, ticaret ciro endeksi %42,8 ve hizmet ciro endeksi %55,5 oranında yükselmiştir. Temmuz ayında aylık bazda %3,7 oranında artan toplam ciro endeksinin alt detaylarına bakıldığında; aylık sanayi sektörü ciro endeksi %1 ve ticaret ciro endeksi %10,9, inşaat ciro endeksi %4,2 ve hizmet ciro endeksi %3,3 artmıştır. TÜİK tarafından açıklanan İnşaat Maliyet Endeksi verilerine göre malzeme ve işçilik maliyetlerindeki artış, ivme kaybına rağmen ılımlı da olsa devam etmiştir. Endeks Ağustos ayında aylık bazda %1,18, yıllık bazda ise %41,54 oranında artmıştır. Böylelikle inşaat maliyetlerinde Ekim 2021'den bu yana en yavaş yıllık artış yaşanmıştır. İnşaat Maliyet Endeksi kapsamındaki malzeme endeksi yıllık bazda %34,98 ve aylık bazda %1,30, işçilik endeksi ise yıllık bazda %56,86 ve aylık bazda %0,93 oranında yükselmiştir. Bina inşaatı maliyet endeksi, aylık bazda %1,38, yıllık bazda %42,95 artmıştır. Aylık bazda malzeme endeksi %1,65, işçilik endeksi 0,86, yıllık bazda malzeme endeksi %37,10, işçilik endeksi ise %55,88 yükselmiştir. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, aylık bazda %0,52, yıllık bazda %37,13 artmıştır. Aylık bazda malzeme endeksi %0,23, işçilik endeksi %1,20, yıllık bazda malzeme endeksi %28,83, işçilik endeksi ise %60,49 yükselmiştir. TÜİK verilerine göre İnşaat Güven Endeksi, diğer ana sektörlerin aksine 2024 yılının üçüncü çeyreğinde de bir önceki çeyrekte olduğu gibi eşik değer olan 100'ün altında seyretmiş; Temmuz ayında 87,1, Ağustos ayında 88,0, Eylül ayında ise 87,8 değerini almıştır. Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği (Türkiye İMSAD) tarafından yayımlanan İnşaat Malzemesi Sanayi Bileşik Endeksi, Eylül ayında bir önceki aya göre 0,05 puan azalarak 67,14 puan seviyesine gerilemiştir. Bileşik Endeks, yerel seçimlerin ardından Temmuz ayında yaşanan ilk artış sonrası iki ay üst üste gerileme kaydetmiştir. Raporda, çalışma gün sayısındaki iniş çıkışların etkilerinin ortadan kalkması ile Bileşik Endeks eğiliminin daha sağlıklı hale geldiği belirtilirken, bundan sonraki süreçte büyük ölçüde ekonomi politikalarının etkileri ve ihracat pazarlarındaki gelişmeler ile şekilleneceğine ve endekslerde toparlanmanın ötelendiğine dikkat çekilmiştir.

Türkiye İMSAD raporuna göre; Eylül ayında Faaliyet Endeksi, bir önceki aya göre 0,4 puan artarak 140,9 puana yükselmiştir. Ağustos ayında zayıflayan faaliyetlerin Eylül ayında sınırlı ölçüde toparlandığı ve Faaliyet Endeksi'ne mevsimsellik katkısının sınırlı kaldığı belirtilen raporda, ekonomide uygulanan sıkılaştırma politikasının iç pazardaki yavaşlatıcı etkilerinin yaşanmaya devam ettiği, bununla birlikte küresel pazarlardaki durgunluğun sürdüğü vurgulanmıştır. Faaliyet Endeksi'nin sezonun en yüksek aylarında sınırlı artış gösterdiğine dikkat çekilen raporda, ekonomide uygulanan sıkılaşma politikasının iç talebi sınırladığı, ihracatın sınırlı artış gösterdiği ve iç talepteki daralma nedeniyle ihracata ağırlık verilmeye çalışıldığı ifade edilmiştir. Güven Endeksi ise, özellikle iç pazardaki yavaşlamanın olumsuz etkisi ile Ağustos ayında bir önceki aya göre 0,4 puan düşerek 30,03 puan olarak gerçekleşmiş, Eylül ayında ise sabit kalarak üçüncü çeyrekte de kırılğan ve zayıf görünümünü sürdürmüştür. Beklenti Endeksi de Eylül ayında bir önceki aya göre 0,4 puan azalarak 53,6 puan seviyesine inmiştir.



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Tapu kayıtlarında Deliyunus Mahallesi, Belediye kayıtlarında Boyalık Mahallesi, Ilgın Sokak, No:10 adresli, "İki katlı ve üç katlı iki kargir işyeri ve arsa" nitelikli 17.227,00 m² yüzölçümlü 0 ada 944 parsel sayılı taşınmazdır. Taşınmazın konumlu olduğu parsel geometrik olarak şekilsiz, topoğrafik olarak hafif eğimli yapıdadır. Parselin güneydoğu yönde Ilgın Sokağa, cephesi bulunmaktadır.

Parsel üzerinde cins tashihine konu edilmiş 2 adet yapı bulunmaktadır. Paftasında bulunan yapılar, 144,76 m² ve 125,45 m² olmak üzere toplam 270,21 m² alanlı olarak işlenmiş, toplam 1665,95 m² alan için 9 adet yapı kayıt belgesi alınmıştır. (MT25NBR1 no.lu Yapı kayıt belgesinde yapı alan bilgisi yazılmamıştır.) Mahallinde yapılan incelemede;

Parselin batı kısmında bodrum+zemin katlı, her bir katı yaklaşık 142 m² alanlı olmak üzere toplam 284 m² alanlı silindirik şekilde yapı bulunmaktadır. Yapı 14 kapı numaralı olup, G489S7RA no.lu Yapı Kayıt Belgesinin bu yapı için düzenlendiği tespit edilmiştir. Belge 282,69 m² için verilmiştir. Bina dış cephesi bodrum kat seviyesinde dekoratif taş kaplama, zemin kat seviyesinde boyalı, zeminler seramik, duvarlar kısmen dekoratif tuğla kaplama, kısmen boyalı, pencere ve kapı doğramaları alüminyum doğramadır. Bina bodrum katı mutfak alanı, zemin katı restaurant bölümü olarak kullanılmaktadır.

Parselin doğu kısmında zemin+2 katlı silindirik şekilde taban alanı yaklaşık 380 m², normal iki katın her biri yaklaşık 170'er m² olmak üzere toplam 720 m² yapı bulunmaktadır. (Parselin doğu kısmında yer alan 3 katlı yapı dışardan görülmüş olup, ölçüm dışardan yapılmış, binanın iç özellikleri ve kullanım amacı tespit edilememiştir.) Yapı 12 kapı numaralı olup, E7T8LNUY no.lu Yapı Kayıt Belgesinin bu yapı için düzenlendiği tespit edilmiştir. Belge 733,44 m² için verilmiştir.

Bu iki yapı arasında zemin katlı dikdörtgen şekilde toplam 242 m² alanlı restaurant bölümü kaçak olarak inşa edilmiş ve bu yapı ile ilgili yapı tatil tutanağı ve yıkım ve para cezası için encümen kararı verilmiştir. Bu sebeple yapı değerlemede dikkate alınmamıştır.

Parsel üzerinde yer alan yapılar için alınan 9 adet yapı kayıt belgesinden iki adedi mevcut yapılarla eşleştirilmiş olup, 4 adet yapı için alınan belgelerde alan çok küçüktür. Bir adet belgede alan bilgisi bulunmamakta olup, diğer bir belge ise kapı numarası dikkate

alındığında kaçak yapı için düzenlendiği görülmüştür. Sonuç olarak parsel üzerinde 733,44 m² alanlı 3 katlı yapı ve 282,69 m² alanlı 2 katlı yapı toplamı olan 1.016,13 m² ,değerlemede dikkate alınmıştır.

4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde değerlendirme tarihi itibari ile tamamlanmış yapılar bulunmakta olup taşınmazın değer takdirinde mevcut durumu ve kat alanları esas alınarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazın proje ve ruhsatı bulunmamakta olup, değerlendirme taşınmazın cins tashihi detayları ve alınmış olan 9 adet Yapı Kayıt Belgesi esas alınmıştır.

Taşınmazın Değerini Etkileyen Faktörler

Olumlu Faktörler

- Hava Limanına yakın konumda olması
- Bakımlı olması
-

Olumsuz Faktörler

- İlçe ve ile uzak konumda olması
- Emlak piyasasındaki belirsizlik
- Yapıların ruhsatsız olması

4.7 Ruhsatlı Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirip Gerektirmediği Hakkında Bilgi

Parsel üzerindeki yer alan yapıların ruhsatı bulunmamaktadır.

4.8 Değerleme Tarihi İtibari İle Gayrimenkulün Kullanım Amacı

Değerleme konusu taşınmaz değerlendirme tarihi itibari ile "Turistik Tesis-Restaurant-Kafe" olarak kullanılmaktadır.

4.9 Raporda Kullanılan Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

4.9.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,

- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,
- Ödemenin nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere "Piyasa Değeri" denir.

4.9.2 Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

4.9.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir.

Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

4.10 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Geliştirme Yaklaşımı"dır.

4.10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır.

Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır.

Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

4.10.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu): Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel

ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

4.10.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir.

Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür.

Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmî Gazetede yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

4.10.4 Geliştirme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir.

Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur.

Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

4.11 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde değerlendirme tarihi itibarı ile ruhsatsız yapılar bulunmaktadır. Tarafımızdan konu taşınmazın Mevcut Durum Pazar Değerinin tespiti talep edilmiştir. Taşınmazın değerlerinin hesaplanmasında Maliyet Yöntemi ve Emsal Karşılaştırma Yöntemi de kullanılmıştır. Bahsi geçen yöntemlerde Pazar verilerinin edinilmesi adına Pazar analizi yapılarak ilgili veriler edinilmiştir. Konu taşınmazın değerlendirme tarihi itibarı ile "İki



katlı ve üç katlı iki kargir işyeri ve arsa" nitelikli ana taşınmaz olması ve kat irtifakının kurulmamış olması nedeni ile sadece toplam kapalı inşaat alanı esas alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın değer takdirinde kullanılan Değerleme yöntemleri kapsamında, **Maliyet analizi yönteminde;**

- Konu taşınmazın boş arsa olarak satışa konu olması durumundaki değerinin takdir edilmesine yönelik, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile elde edilen birim arsa satış değeri esas alınmıştır.
- Projenin halihazırda gerçekleşmiş olması sebebiyle inşaat maliyetlerinin hesaplanmasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, birim inşaat maliyet verileri haricinde, pazarda faaliyet gösteren inşaat firmaları ile yapılan görüşmeler neticesinde elde edilen birim inşaat maliyet bedelleri esas alınmıştır.

Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımında;

Getiri Kapitalizasyonu: Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralınması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

4.12 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazın değerlemesinde tercihen birden fazla değerlendirme yöntemi kullanılması gerekmektedir. Taşınmazın aylık/yıllık kira gelir bilgisi, ürettiği hizmet karşılığı kazanılmış gelir bilgisi temin edilememiş olup, taşınmazın gelir yöntemi ile değeri takdir edilememiş, taşınmazın kira değeri ise bölgede faaliyet gösteren emlak ofislerinden alınan bilgiler ışığında takdir edilmiştir. Sonuç olarak; değerlendirme konusu taşınmazın değerlendirilmesinde "Maliyet Yöntemi"(arsa değeri belirlenmesinde "Emsal karşılaştırma" yöntemi) kullanılmıştır.

4.12 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Konu parselin **Boş arsa değeri** Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile toplam **70.000.000.-TL** olarak hesaplanmış olup, detay bilgilere "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi" başlığı altında yer verilmiştir. Projenin Mevcut Durum değeri, raporun "Maliyet Oluşumları Analizi" ve "Nakit Akımları Analizi" başlıklarında yer almaktadır.

4.13 Nakit/Gelir Akımları Analizi

Değerleme konusu taşınmazın "Mevcut Durum Değeri" takdirinde "Maliyet Yöntemi" ve arsa değerinin belirlenmesinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır.

4.14 Maliyet Oluşumları Analizi

Maliyet Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar(tesisler) olmak üzere iki farklı olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet unsurlarından biri olan arsa değerinin tespiti Emsal Karşılaştırması yaklaşımı kullanılarak yapılmış olup analizi "4.11 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri" başlığı altında detaylı olarak verilmiştir. Gayrimenkulün inşaat maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit



firmalarla yapılan görüşmelere dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Tablo 2. Toplam İnşaat Maliyeti Hesap Tablosu

MALİYET YÖNTEMİ DEĞER TABLOSU						
AÇIKLAMA	YASAL ALAN(m ²)	MEVCUT ALAN(m ²)	YASAL BİRİM DEĞER (TL/m ²)	MEVCUT BİRİM DEĞER (TL/m ²)	YASAL DEĞER (TL)	MEVCUT DEĞER (TL)
ARSA	17227,00	17227,00	₺4.063,39	₺4.063,39	₺70.000.000,00	₺70.000.000,00
BİNA	1016,13	1016,13	₺17.100,00	₺17.100,00	₺17.375.823,00	₺17.375.823,00
YIPRANMA PAYI			0,35		₺6.081.538,05	₺6.081.538,05
ŞEREFİYE					₺705.715,05	₺705.715,05
TOPLAM					₺82.000.000,00	₺82.000.000,00

Konu taşınmazın Maliyet Analizi Yöntemi kullanılarak değer takdirinde, Arsa Değerinin hesaplanmasında Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmış olup, konu taşınmaz için takdir edilen birim arsa satış değerine ilişkin yapılan detay emsal araştırması ve hesaplamalara 4.15 ve 4.16 numaralı başlıklarda yer verilmiştir. Taşınmaza toplam **82.000.000 TL** takdir edilmiş olup, tablolarda belirtildiği şekilde hesaplanmıştır.

4.15 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Bu yöntemde pazar verilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmıştır. Taşınmaz için yapılan Arsa ve Bina Pazar araştırmalarına dair veriler aşağıda belirtildiği gibidir.

Emsaller

ARSA

1- Resale Property (Tel:0 532 630 08 48)

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaza kısmen uzak, Havaalanına daha yakın konumda, Turizm+Ticari lejantlı, bina yüksekliği: 3 kat, E:0,50 yapılaşma şartlarına sahip, taşınmazla benzer şekilde henüz terkleri yapılmamış, 30.383 m² yüzölçümlü olarak beyan edilen, 128 ada 13 parselde kayıtlı arsa için 300.000.000.-TL talepeilmektedir.

2- Mekstar Özbereket Gayrimenkul (Tel:0 533 202 20 45)

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaza kısmen uzak, Havaalanına daha yakın konumda, Konut+Ticari lejantlı, bina yüksekliği: 5 kat, E:0,50 yapılaşma şartlarına sahip, taşınmazla benzer şekilde henüz terkleri yapılmamış, 17.035 m² yüzölçümlü olarak beyan edilen, 125 ada 213 parselde kayıtlı arsanın 710 m²'lik hissesi için 3.400.000.-TL talep edilmektedir.

3-Güvenir Arsa Ofisi (Tel:0 553 372 11 11)

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaza kısmen uzak, Havaalanına daha yakın konumda, Konut+Ticari lejantlı, bina yüksekliği: 4 kat, E:0,50 yapılaşma şartlarına sahip, taşınmazla benzer şekilde henüz terkleri yapılmamış, 3.732 m² yüzölçümlü olarak beyan edilen, 125 ada 18 parselde kayıtlı arsa için 26.500.000.-TL talep edilmektedir.(Emsal 1 seneden fazla süredir satılıktır.)

4- Altınparsel Gayrimenkul(Tel:0 532 766 50 60)

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaza kısmen uzak konumda, Konut+Turizm lejantlı, bina yüksekliği: 4 kat, E:0,50 yapılaşma şartlarına sahip, taşınmazla benzer şekilde henüz terkleri yapılmamış, 43.284 m² yüzölçümlü olarak beyan edilen, 147 ada 152 parselde kayıtlı arsanın 1.000 m²'lik hissesi için 4.250.000.-TL talep edilmektedir.

5- İnci İnşaat(Tel:0 532 769 46 90)

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaza yakın konumda, Konut+Ticari lejantlı, bina yüksekliği: 5 kat, E:0,50 yapılaşma şartlarına sahip, taşınmazla benzer şekilde henüz terkleri yapılmamış, 21.030 m² yüzölçümlü olarak beyan edilen, 147 ada 142 parselde kayıtlı arsanın 701 m²'lik hissesi için 3.800.000.-TL talep edilmektedir.(Emsal 1 seneden fazla süredir satılıktır.)

6-Coldwell Banker Neon (Tel:0 532 773 68 98)

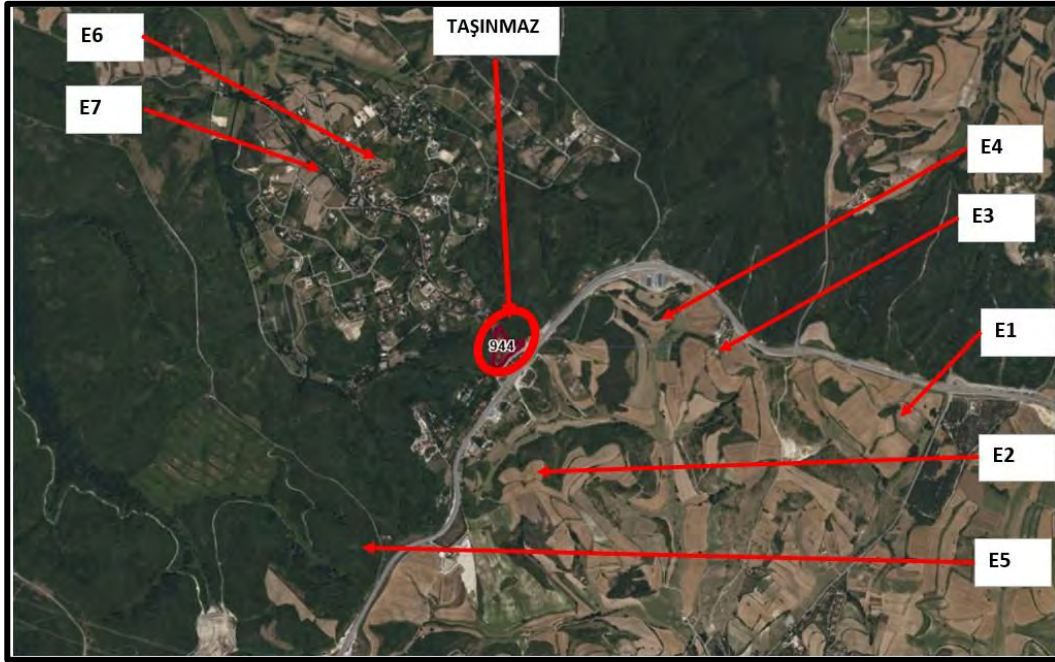
Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaza çok yakın konumda Durusu Park projesi içinde yer alan, Konut lejantlı, bina yüksekliği: 9,50 mt, E:0,10 yapılaşma şartlarına sahip, taşınmazla benzer şekilde henüz terkleri yapılmamış parsel içinde, 7.000 m² yüzölçümlü olarak beyan edilen hisse için 66.000.000.-TL talep edilmektedir.

(Durusu Park projesi, tamamı 5.5 milyon metrekareden oluşan, etrafı çevrili, site dahilinde 700 adet villa planlanmış bir projedir.)

7-Süleymanoğulları Gayrimenkul (Tel:0 533 969 63 31)

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaza çok yakın konumda Durusu Park projesi içinde yer alan, Konut lejantlı, bina yüksekliği: 9,50 mt, E:0,10 yapılaşma şartlarına sahip, taşınmazla benzer şekilde henüz terkleri yapılmamış parsel içinde, 5.030 m² yüzölçümlü olarak beyan edilen hisse için 55.000.000.-TL talep edilmektedir.

(Durusu Park projesi, tamamı 5.5 milyon metrekareden oluşan, etrafı çevrili, site dahilinde 700 adet villa planlanmış bir projedir.)



Tablo 3. Emsal Arsa Analizi

EMSAL DETAY TABLOSU -ARSA													
EMSALLER	BRÜT ALAN (m ²)	İSTENEN FİYAT (TL)	BİRİM FİYAT (TL/m ²)	CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME	ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME	İNŞAAT KALİTESİ DÜZELTME	YAPI YAŞINA İLİŞKİN DÜZELTME	ŞEREFİYE FARKI DÜZELTMESİ	PAZARLIK PAYI DÜZELTMESİ	MANZARA DÜZELTMESİ	TOPLAM DÜZELTME	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)
E1	30383,00	300.000.000	9.873,94	0,00%	0,00%	-15,00%	0,00%	0,00%	-15,00%	-20,00%	0,00%	-50,00%	4.936,97
E2	710,00	3.400.000	4.788,73	0,00%	0,00%	-10,00%	0,00%	0,00%	-1,00%	-15,00%	0,00%	-26,00%	3.543,66
E3	3732,00	26.500.000	7.100,75	0,00%	0,00%	-10,00%	0,00%	0,00%	-15,00%	-15,00%	0,00%	-40,00%	4.260,45
E4	1000,00	4.250.000	4.250,00	0,00%	0,00%	-10,00%	0,00%	0,00%	-1,00%	-15,00%	0,00%	-26,00%	3.145,00
E5	701,00	3.800.000	5.420,83	0,00%	0,00%	-10,00%	0,00%	0,00%	-1,00%	-15,00%	0,00%	-26,00%	4.011,41
E6	7000,00	66.000.000	9.428,57	0,00%	0,00%	-15,00%	0,00%	0,00%	-25,00%	-15,00%	0,00%	-55,00%	4.242,86
E7	5030,00	55.000.000	10.934,39	0,00%	0,00%	-15,00%	0,00%	0,00%	-25,00%	-15,00%	0,00%	-55,00%	4.920,48
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)													4.151,55

4.16 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Yapılan piyasa araştırması sonucunda, taşınmaza akın konumda yer alan emsal satılık Arsa nitelikli taşınmazlar için talep edilen birim satış fiyatlarının uyumlaştırılması sonucunda konu taşınmazın Arsa değeri Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile 70.000.000.-TL olarak hesaplanmış olup aşağıdaki tabloda detay hesaplara yer verilmiştir.

Tablo 4. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Arsa Değerinin hesaplanması

ARSA DEĞER TABLOSU						
AÇIKLAMA	YASAL ALAN(m ²)	MEVCUT ALAN(m ²)	YASAL BİRİM DEĞER (TL/m ²)	MEVCUT BİRİM DEĞER (TL/m ²)	YASAL DEĞER (TL)	MEVCUT DEĞER (TL)
ARSA	17227,00	17227,00	₺4.063,39	₺4.063,39	₺70.000.000,00	₺70.000.000,00
TOPLAM					₺70.000.000,00	₺70.000.000,00

Yukarıda detayları belirtilerek Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile hesaplanana arsa değeri, konun taşınmaza Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi ile takdir edilen taşınmaz değeri hesaplarında kullanılmış olup, konu taşınmazın Nihai Değerini ifade etmemektedir.

Değerleme konusu taşınmaz için Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve maliyet yöntemi kullanılarak değer takdir edilmiştir. Bina Pazar araştırması sonucunda elde edilen verilerin analizi sonucunda konu taşınmaza 82.000.000.-TL takdir edilmiş olup, hesap detayı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Tablo 5. Maliyet Yaklaşımına Göre Değerleme Tarihi İtibari ile Değer hesabı

MALİYET YÖNTEMİ DEĞER TABLOSU						
AÇIKLAMA	YASAL ALAN(m²)	MEVCUT ALAN(m²)	YASAL BİRİM DEĞER (TL/m²)	MEVCUT BİRİM DEĞER (TL/m²)	YASAL DEĞER (TL)	MEVCUT DEĞER (TL)
ARSA	17227,00	17227,00	₺4.063,39	₺4.063,39	₺70.000.000,00	₺70.000.000,00
BİNA	1016,13	1016,13	₺17.100,00	₺17.100,00	₺17.375.823,00	₺17.375.823,00
YIPRANMA PAYI	0,35				₺6.081.538,05	₺6.081.538,05
ŞEREFEYE					₺705.715,05	₺705.715,05
TOPLAM					₺82.000.000,00	₺82.000.000,00

4.17 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılaşma yoğunluğu oldukça düşük olup konu taşınmazla benzer ticari gayrimenkul bulunmamaktadır. Bu nedenle bölgede emsal olabilecek kiralık taşınmaz bulunmamaktadır. Bölgede ve yakın çevrede faal olarak çalışan emlak yetkilileri ile yapılan görüşmeler sonucunda değerleme konusu taşınmazın 261 parsel ile beraber kullanılması göz önünde bulundurularak aylık **300.000.-350.000.-TL/ay** aralığında bir bedelle kiralanabileceği beyan edilmiştir. Ancak bu değer, değerleme konusu 944 parselin 261 parsel ile birlikte kiralanması halinde geçerli olacağı, parsellerin tek tek kiralanmasının dezavantajlı olacağı tespit edilmiştir. Sonuç olarak; değerleme konusu taşınmaza kiralanabilir alan göz önünde bulundurulduğunda **180.000.-TL/ay** kira değeri takdir edilmiştir.

KİRA DEĞER TABLOSU						
AÇIKLAMA	YASAL ALAN(m ²)	MEVCUT ALAN(m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ² /ay)	BİRİM DEĞER (TL/m ² /yıl)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/ay)	YILLIK KİRA DEĞER (TL/Yıl)
BİNA-IVB	1016,13	1016,13	₺177,14	₺2.125,71	₺180.000,00	₺2.160.000,00
TOPLAM					₺180.000,00	₺2.160.000,00

4.19 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilmiş yapılar için Yapı Kayıt Belgeleri alınmış olup, bahsi geçen yapılar için değerleme tarihi itibarı ile parselin doğu ve batı kısmında bulunan iki yapı arasına kaçak olarak inşa edilmiş olan yapı dışında herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır. Bahsi geçen yapı ile ilgili yıkım kararı bulunmakta olup değerlemede dikkate alınmamıştır.

4.20 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde tamamlanmış yapılar bulunmakta olup tarafımızca başkaca herhangi bir proje geliştirme çalışması yapılmamıştır. Taşınmazlar için alınmış Yapı Kayıt Belgeleri esas alınarak takdir edilen değerler 5.1 Farklı Değerleme Metotlarının Analizi, Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler başlığı altında, yapılan hesaplar esnasında kullanılan veri ve varsayımlara dair detay bilgilere 4.13 ve 4.12 başlıklarında yer verilmiştir.

4.21 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır. Kavramın, birçok finansal varlığın alternatif kullanımının bulunmaması nedeniyle, sıklıkla finansal olmayan varlıklar için uygulanmasına karşın, finansal varlıkların da en verimli ve en iyi kullanımlarının dikkate alınacağı durumlar olabilir.

En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilmeyeceği dikkate alınır.

Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Değerleme konusu gayrimenkul için yapılan araştırmalar neticesinde, mer'î imar planında taşınmaz için belirtilen "Ticari" alanı lejandı esas alınarak mahallindeki turizm amaçlı kullanımı dikkate alınarak "yasal olarak mümkün olma" kriteri kapsamında taşınmazın en etkin ve verimli kullanım şekli olduğu kanaatine varılarak tarafımızca başkaca herhangi bir geliştirme yapılmamıştır.

4.22 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz, "İki katlı ve üç katlı iki kargir işyeri ve arsa" nitelikli ana taşınmaz niteliğinde olup, değerleme tarihi itibari ile kat irtifakı kurulmamıştır.

4.23 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için Hasılat paylaşımı ve Kat karşılığı Yöntemi uygulanmamış olup, emsal pay oranı tespit edilmemiştir.

BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 Farklı Değerleme Metotlarının Analizi, Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

Değerlemeye konu taşınmazın değer takdirinde Maliyet Analizi Yöntemi, arsa değeri tespitinde ise Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır. Konu taşınmaza Maliyet Analizi Yöntemi kullanılarak **82.000.000.-TL** değer takdir edilmiştir.

Tablo 6. Farklı Yöntemler ile Hesaplanan Değerlerin Uyumlaştırılması - Mevcut Durum Değeri

Konu taşınmaza, Değerleme tarihi itibari ile Maliyet Analizi Yöntemi kullanılarak **82.000.000.-TL**, takdir edilmiştir.

5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Yapılan değerleme çalışması sonucu SPK Mevzuatı uyarınca değerleme raporunda yer alması gereken asgari bilgiler rapor içerisinde bulunmaktadır.

5.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Değerleme konusu taşınmaz cins tashihli olup TKGM Web portalında projesi bulunmamaktadır. TKGM parsel sorgu ekranında parsel üzerinde 2 adet yapının 144,76 m² ve 125,45 m² alanlı olmak üzere toplam 270,21 m² alanlı olarak işli olduğu görülmüştür. Söz konusu yapıların proje ve ruhsatlarına ulaşılammış olup, yapılan incelemede toplam 1.665,95 m² alan için alınmış 9 adet Yapı Kayıt Belgesi olduğu görülmüştür. Belgeler 19.12.2018 ve 20.12.2018 tarihinde düzenlenmiş olup toplam 1.665,95 m² için alınmıştır.

5.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı

Konu taşınmaz için Yapı Kayıt Belgeleri düzenlenmiş olup, değerleme tarihi itibari ile kat irtifakı kurulmamıştır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 22.maddesi, 1.kısım 1/d bendinde;

"Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir." Ve aynı 22 maddesinin 3.kısımında 2.;



"Gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, proje kapsamında ihtiyaç duyulan arazi ve zemin etütlerinin yapılmış, projenin çevresel ve kültürel varlıklara etkilerinin değerlendirilmiş ve gerekli önlemlerin alınmış, yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının gayrimenkul değerlendirme kuruluşları veya ilgili kamu kurum ve kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gereklidir." Belirtilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz söz konusu şartları yerine getirilmiş olup, hali hazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyündedir.

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu, İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Mahallesi, 17.227,00 m² yüzölçümlü 0 ada 944 parsel sayılı " İki katlı ve üç katlı iki kargir işyeri ve arsa " nitelikli taşınmazda, parsel üzerinde bulunan yapılarla ilgili proje ve ruhsat bulunmamakla birlikte, Yapı Kayıt Belgeleri bulunmaktadır. Arnavutköy Belediyesinde yapılan incelemede parsel üzerinde yer alan 2 adet yapı arasına ruhsatsız olarak yapılan, zemin katlı, 242 m² alanlı yapı için 16.09.2024 tarihinde Yapı Tatil Tutanağı düzenlenmiş ve 13.11.2024 tarihinde 2606 karar numarası ile para cezası ve yıkım kararını içeren encümen kararı verilmiştir. Söz konusu yapı değerlemede dikkate alınmamıştır. Yukarıda belirtilen özellikleri göz önünde bulundurulduğunda "Satılabilir/Kiralanabilir" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

6.2 Nihai Değer Takdiri

Bu değerleme raporu; mülkiyeti Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Mahallesi, 17.227,00 m² yüzölçümlü 0 ada 944 parsel sayılı " İki katlı ve üç katlı iki kargir işyeri ve arsa " nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır. Rapor içeriğinde detayları belirtilen değerlendirme yöntemlerinin uyumlaştırılması sonucu konun taşınmaza takdir edilen Nihai Değerler aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir;

Tablo 7. Nihai değer tabloları

NİHAİ DEĞER TABLOSU		
KONU GAYRİMENKUL	TOPLAM MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ K.D.V HARIÇ (TL)	TOPLAM MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ K.D.V DAHİL %20 (TL)
İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Mahallesi, 17.227,00 m ² yüzölçümlü 0 ada 944 parsel sayılı " İki katlı ve Üç katlı iki kargir işyeri ve arsa " nitelikli taşınmaz Değeri	₺82.000.000,00	₺98.400.000,00
KONU GAYRİMENKUL	YILLIK KİRA DEĞER(TL/Yıl)	
İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Mahallesi, 17.227,00 m ² yüzölçümlü 0 ada 944 parsel sayılı " İki katlı ve Üç katlı iki kargir işyeri ve arsa " nitelikli taşınmaz Yıllık Kira Değeri	₺2.160.000,00	

Sonuç olarak değerlendirme tarihi itibarıyla; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Mahallesi, 17.227,00 m² yüzölçümlü 0 ada 944 parsel sayılı " İki katlı ve üç katlı iki kargir işyeri ve arsa " nitelikli taşınmazın değerlendirme tarihindeki Mevcut Durum değeri K.D.V. hariç **82.000.000.- TL (SeksenikimilyonTürkLirası)**, olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYAN



Özgür AKDOĞANBULUT İnşaat Mühendisi Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:402500	Kevser DEMİRCİ Denetmen SPK Lisans No:403295	Şevki TOLAN Y. Şehir Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400258

TAŞINMAZDAN GÖRÜNÜMLER









RESMİ BELGELER

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-10-2025-12:02



Kayıd Oluşturan: ŞEVKİ TOLAN (D TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
011025873622	20251022-1114-F01128	87362

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/944
Taşınmaz Kimlik No:	18982731	AT Yüzölçümü(m2):	17227.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/ARNAVUTKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Arnavutköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DELİYUNUS Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	TÜRKMEN	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	10/944	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ KATLI VE ÜÇ KATLI İKİ KARGİR İŞYERİ VE ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	------------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 3



265855850	(SN:8301676) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	17227.00	17227.00	Satış 09-04-2014 7533	-
-----------	---	---	-----	----------	----------	-----------------------------	---

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih- Yevmiye
Serh	19,73 M² LİK KISIM ÜZERİNDE 99 YILLIĞI 1 LİRADAN BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.LEHİNE KİRA ŞERHİ	AVRASYA GAYRİMENKUL L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:4758287) BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) VKN:8330030866	Çatalca - 26-04-2000 00:00 - 2107	
Beyan	Diğer (Konusu: yapı imar mevzuatına aykırı yapılar) Tarih: 15/10/2024 Sayı: 547033	AVRASYA GAYRİMENKUL L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2859541) ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ VKN:0800013797	Arnavutköy - 22-10-2024 10:47 - 45709	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **mhXYmv1R3B-d** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

YAPI KAYIT BELGELERİ





T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI



CSBG 1000 344351 701

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : G489S7RA
Başvuru Numarası : 3443517
Düzenleme Tarihi : 19.12.2018

Belgenin Kapsamı	:	Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	İl:İSTANBUL, İlçe:ARNAVUTKÖY, Mahalle:BOYALIK, Caddesi:SOKAK:ILGIN SOKAK, Dış Kapı No:14, Ada:0, Parsel:944
Toplam Yapı Alanı	:	282,69 m ²
Arsa Alanı	:	1914,11 m ²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı	:	1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

*Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-harisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.*







CSB01000375887901

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	: MT25NBR1
Başvuru Numarası	: 3758879
Düzenleme Tarihi	: 19.12.2018

Belgenin Kapsamı	: İstinat Duvarı / Dolgu Alanı / Havuz / Spor Sahaları vb. için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	: TİCARİ
Yapının Adresi	: İl:İSTANBUL, İlçe:ARNAVUTKÖY, Mahalle:BOYALIK, Caddesi:SOKAK:ILGIN SOKAK, Bina:BİLA, Ada:0, Parsel:944
Arsa Alanı	: 1914,11 m ²

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

*Bu belgenin doğruluğu <https://www.turkiye.gov.tr/esh-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait **Barkodlu Belge Doğrulama** uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okunularak kontrol edilebilir.*







**T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI**



CSB01000144524 101

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	: 82JJB68H
Başvuru Numarası	: 3445241
Düzenleme Tarihi	: 19.12.2018

Belgenin Kapsamı	: Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	: TİCARİ
Yapının Adresi	: İl:İSTANBUL, İlçe:ARNAVUTKÖY, Mahalle:BOYALIK, Caddesi:SOKAK:ILGIN SOKAK, Bina:BİLA, Ada:0, Parsel:944
Toplam Yapı Alanı	: 279,50 m ²
Arsa Alanı	: 1914,11 m ²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı	: 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.







**T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI**



CSFD1000344291461

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : E7T8LNUY
Başvuru Numarası : 3442914
Düzenleme Tarihi : 19.12.2018

Belgenin Kapsamı	:	Yapının Tanımı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	İL:İSTANBUL, İlçe:ARNAVUTKÖY, Mahalle:BOYALIK, Caddesi:SOKAK:ILGIN SOKAK, Dış Kapı No:12, Ada:0, Parsel:944
Toplam Yapı Alanı	:	733,44 m ²
Arsa Alanı	:	1914,11 m ²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı	:	1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

*Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.*







**T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI**



CSB01000344447001

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 43NGTL32
Başvuru Numarası : 3444470
Düzenleme Tarihi : 20.12.2018

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:İSTANBUL, İlçe:ARNAVUTKÖY,
Mahalle:BOYALIK, Caddesi:SOKAK:ILGIN SOKAK,
Dış Kapı No:14 /1, Ada:0, Parsel:944
Toplam Yapı Alanı : 22,80 m²
Arsa Alanı : 1914,11 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

*Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-harisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınızda yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yundaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.*







**T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI**



CSE01000344422101

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : M8V14EN3
Başvuru Numarası : 3444221
Düzenleme Tarihi : 20.12.2018

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:İSTANBUL, İlçe:ARNAVÜTKÖY,
Mahalle:BOYALIK, Cadde/Sokak:ILGIN SOKAK,
Bina:BİLA, Ada:0, Parsel:944
Toplam Yapı Alanı : 3,30 m²
Arsa Alanı : 1914,11 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

*Bu belgenin doğruluğu <https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-burisi-belge-dogrulama> adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait **Barkodlu Belge Doğrulama** uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.*







**T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI**



CSB01000144397901

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	: BNRZMB36
Başvuru Numarası	: 3443979
Düzenleme Tarihi	: 19.12.2018

Belgenin Kapsamı	: Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	: TİCARİ
Yapının Adresi	: İl:İSTANBUL, İlçe:ARNAVUTKÖY, Mahalle:BOYALIK, Cadde\Sokak:ILGIN SOKAK, Bina:BİLA, Ada:0, Parsel:944
Toplam Yapı Alanı	: 311,38 m ²
Arsa Alanı	: 1914,11 m ²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı	: 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

*Bu belgenin doğruluğu <https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğimiz e-Devlet Kapısı'na ait **Barkodlu Belge Doğrulama** uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.*







T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI



CSB01000344217901

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	: GH3Z7H4D
Başvuru Numarası	: 3442179
Düzenleme Tarihi	: 19.12.2018

Belgenin Kapsamı	: Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	: TİCARİ
Yapının Adresi	: İl:İSTANBUL, İlçe:ARNAVUTKÖY, Mahalle:BOYALIK, Caddesi:SOKAK:ILGIN SOKAK, Dış Kapı No:10 /1, Ada:0, Parsel:944
Toplam Yapı Alanı	: 16,75 m ²
Arsa Alanı	: 1914,11 m ²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı	: 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

*Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.*







**T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI**



CSBO1000344065081

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	: ERBZSYVY
Başvuru Numarası	: 3440650
Düzenleme Tarihi	: 19.12.2018

Belgenin Kapsamı	: Yapının Tamamı için verilmiştir
Belgenin Niteliği	: TİCARİ
Yapının Adresi	: İl:İSTANBUL, İlçe:ARNAVUTKÖY, Mahalle:BOYALIK, Caddesi:SOKAK:ILGIN SOKAK, Dış Kapı No:10, Ada:0, Parsel:944
Toplam Yapı Alanı	: 16,09 m ²
Arsa Alanı	: 1914,11 m ²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı	: 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

*Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/esb-imar-borisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.*





T.C. ARNAVUTKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI		4.NO.LU YAPI TATİL TUTANAĞI				SIRA CİLT	
		TARİH: 16.09.2024					
İLÇESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL	KAPI NO	SOKAĞI	İLGİLİ YASA VE MADDESİ
ARNAVUTKÖY	BAYAZIK DESİJİNUS		0	944	12-14 ARASI	İLGİN	TCK-184 394-22-42
RUHSAT TARİH VE NO.SU	İSKAN TARİH VE NO.SU	MAL SAHİBİ		YAPI MÜTEAHHİDİ VE SANTİYE ŞEFİ		YAPI DENETİM KURULUŞU	
		AVRASJA GAYE. DAT. DET. A.Ş. VKN:1050056920					
YAPININ DURUMU		06.09.2024 Tarihli Çıkarılan yapıya istinaden mahalde yapılan kontrollerde kaçak olarak temel beton üzerine çelik konstrüksiyonda yapı yapıldığı tespit edilerek iş bu tutanakla inşaat altına alınmıştır. Kaçak Yapı Alanı: 242 m ² Temel Alanı: 242 m ² Yapı Sınıfı 3B Açıklık Alanı: 644 m ² 1) Yapı Ruhsatı Bulunmadığı, 2) İmar Kanunun 42/1-a maddesi uyarınca yapılaşma hakkı alan ile parselin emlak vergisine esas değeri m ² birim değeri karşılaştıkça para cezasına ilave edilmiştir. Yal Açığı: 534,17 TL/m ²					
KROKİ							
Yukarıdaki yer ve tutanak tarihindeki durumu ile tespit edilmiş bulunan yapı 3194 sayılı İmar Kanunun 42.İnci Maddesinde öngörülen işlemler yapılmak üzere mühürlenerek tatil edilmiştir. Mezkûr inşaatı 10 gün içinde yıkmanız veya ruhsata bağlamanız veya ruhsat ve mevzuata uygun hale getirmeniz gerekmektedir. Aksi halde İmar Kanunun 32.İnci Maddesi gereğince Belediye Encümeninden yıkım kararı alınarak yıktırılacak ve yıkım masrafları tarafınızdan tahsil edilecektir. İşbu tutanağın bir nüshası yerine asılmak ve bir nüshası mahalle muhtarına verilmek suretiyle tebliğ edilmiş olup, tebliğ edildiğine dair durdurma emri olan bu tutanak dört nüsha olarak tarafımızdan tanzim edilerek ve okunarak imzalandı.							
TEKNİK ELEMAN ADI SOYADI İMZASI		TEKNİK ELEMAN ADI SOYADI İMZASI		ZABITA MEMURU ADI SOYADI İMZASI		MAL SAHİBİ VEYA YAPI MÜTEAHHİDİ VEYA SANTİYE ŞEFİ ADI SOYADI İMZASI	



Evrak Tarih ve Sayısı: **05.12.2024-E.574861**

ARNAVUTKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI

ENCÜMEN KARARI

Karar Tarihi 13.11.2024	Karar No 2606	Kararın Konusu	Kaçak İnşaat – Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Teklif Tarihi: 11.11.2024	Teklif No: 555124	Müdürlüğü: Yapı Kontrol	
Belediye Encümenini Teşkil Eden Zevat	- Encümen Başkanı ve Üyeler -		

TEKLİF: Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün 11.11.2024 tarihli 555124 sayılı yazısı.

İZAHAT: Mahallen yapılan tetkiklerde Arnavutköy İlçesi Deliyunus Mahallesi Ilgın Sokak adres ve 0 ada 944 parselde 1050056920 Vergi Kimlik Numaralı Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından kaçak olarak 242 m² yapı yapıldığı tespit edilerek ilgi(a) yapı tatil tutanağı düzenlenmiştir. 1050056920 Vergi Kimlik Numaralı Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından kaçak olarak yapılan yapının 3194 sayılı İmar Kanunun 32 ve 42. maddeleri gereğince konu encümenimizce incelenip, görüşüldü.

KARAR: Yapılan müzakere neticesinde kaçak yapının 1050056920 Vergi Kimlik Numaralı Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından yapıldığı, toplam 644 m² alanın imara aykırılıktan etkilendiği, yapının Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı uyarınca III. Sınıf B Grubu yapı sınıfına girdiği ve her bir m² için 299,173 -TL hesabıyla toplam 192.667,098-TL para cezası belirlenmiş olup, bu para cezası aşağıdaki nedenlerle artırılmıştır.

Verilen Para Cezası			192.667,098-TL
Ceza Artış Nedenleri	3194 S.K.	Artış %	Tutar
Mevcut halıyla veya öngörülen bir afet tehlikesi karşısında can ve mal emniyetini tehdit ediyor mu?	42 md./ç-4	(92.667.098-TL)x%400	192.667,098-TL
Uygunluğa imar planı bulunmayan bir alanda mı yapılmış?	42 md./ç-5	(92.667.098-TL)x%20	38.533,420-TL
Yapılaşmaya yasaklanmış bir alanda mı yapılmış?	42 md./ç-6	(92.667.098-TL)x%80	154.133,679-TL
Ruhsatın eksikliği mi yapılmış?	42 md./ç-8	(92.667.098-TL)x%80	246.880,772-TL
İnşaat faaliyetleri tamamlanmış ve kullanılıyor mu?	42 md./ç-12	(92.667.098-TL)x%20	38.533,420-TL
Çevre ve görüntü kirliliğine sebebiyet veriyor mu?	42 md./ç-13	(92.667.098-TL)x%20	38.533,420-TL
AYKIRILIĞA KONU ALAN İÇİN HESAPLANAN CEZA TUTARI (3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42. Maddesinin "ç" bendi uyarınca aykırılığa konu alan ile emlak vergisine esas metrekare birim değerinin çarpımı ile bulunan bedel idari para cezasına ilave edilmiştir. Bu fıkraya göre verilen idari para cezasının ilgisine tebliğinden itibaren bir ay içinde aykırılığın giderilmesi ve yapının mevzuata uygun hale getirilmesi halinde bu bent uyarınca ilave edilen para cezası tahsil edilmez.) Paraselin emlak vergisine esas m ² birim değeri x Aylıklılığa Konu Alan (242 m ² x 534,17 TL)			129.269,14 TL
CEZA ARTIŞ NEDENLERİ			1.001.868,91 TL
TOPLAM PARA CEZASI TUTARI			1.131.138,05 TL

Yukarıda izah edilen nedenlerden dolayı;

1-Yukarıda mahiyeti ve miktarı belirtilen idari para cezasının tarafınıza tebliğinden itibaren 30 gün içerisinde; Arnavutköy Belediyesi internet sitesinden kredi kartı aracılığıyla, Belediye veznelerine nakit veya kredi kartı ile ödenmesi gerekmektedir. 2-İş bu idari yaptırım kararına karşı, 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri uyarınca kararın tebliğinden itibaren en geç 60 gün içerisinde İdare Mahkemesine başvurulabilir. Bu süre içinde başvurunun yapılmaması halinde idari yaptırım kararı kesinleşir.

3-Kararın tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içinde ödeme yapmadığınız takdirde idari para cezası %25 indirimli tahsil edilir. Peşin ödeme, bu karara karşı kanun yoluna başvurma hakkını etkilemez.

4-Kesilen idari para cezası taksitle ödenmek istenmesi halinde 30 gün içerisinde Arnavutköy Belediyesine başvuruda bulunulması gerekmektedir.

5-İdari para cezasını 30 gün içerisinde ödemediğiniz veya taksitlendirmedediğiniz takdirde 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre tahsil edilecektir.

6-Bahse konu kaçak yapının 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. maddesi gereğince yıkılmasına,

7- Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesi uyarınca **1.131.138,05-TL (Birmilyonyüzotuzbirmilyüzotuzsekizirakeşkuruş)** para cezası verilmesine, gereği için kararın birer nüshasının Yapı Kontrol Müdürlüğü, Gelirler Müdürlüğü ve Zabıta Müdürlüğüne gönderilmesine, toplantıda mevcut bulunan üyelerce görüşülerek **13.11.2024** tarihli toplantısında **OY BİRLİĞİ** ile karar verildi.

Encümen Başkanı
İmza

Üye
İmza

Üye
İmza

Üye
İmza

Üye
İmza

Üye
İmza

Üye
İmza





**T.C.
BASBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu**

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 285
Konu :

2020

24/03/2010

D TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Çetin Emeç Bulvarı 1042.Cad (4. Cad.) No:3/6
Öveçler / ANKARA

İlgil: 04.02.2010 tarihli beyarımız.

İlgil de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verenler Şirketleri ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 19.03.2010 tarihli toplantısında; andan talebinizin olumlu kararlaştırılması kararlaştırılmıştır. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uyulmalarını ve bunları uygulamalarını zorunlu olduğu,

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

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı



BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.00.140.73 - 16325
Konu: Değerleme Yetkisi

08 Ağustos 2012

D TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren “gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi” hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile “Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına” karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Atatürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 67 Faks: (312) 424 08 71
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

Diğer taraftan, Kurulun 10.02.2012 tarih ve 4582 sayılı Kararı uyarınca,

-Gayrimenkul değerleme raporlarının Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (sözleşmeli kişilerce hazırlananlar dahil), raporlarda "Yasal Durum Değeri"ne (*Ekspertizi istenen yerin konumu, durumu, kullanılış maksadı, büyüklüğü ve çevre emsalleri göz önüne alınarak satış kabiliyeti, mevcut piyasa koşulları göz önünde bulundurularak tasdikli projesindeki duruma ve alana göre değerlendirilmiş değer*) mutlaka yer verilmesi ve değerleme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususların tümüne yer verilerek bahse konu hususları içermeyen "kısa rapor" formatında rapor hazırlanmamasına ve değerlemesi gerçekleştirilen gayrimenkul ile söz konusu gayrimenkulü karşılaştırmak amacıyla emsal olarak verilen gayrimenkullerin m² birim fiyatlarına tüm raporlarda mutlaka yer verilmesine özen gösterilmesi,

-Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca, Raporların değerleme kuruluşunda en az yüzde beş oranında paya sahip ve yönetim kurulunca değerleme raporunu imzalama yetkisi verilen ortak tarafından imzalanması, "Rapor Bilgileri" kısmında ayrıca değerleme hizmetini veren personelin ad ve soyadları ile imzalarının bulunması ve raporların ıslak imzalı birer örneklerinin mutlaka bankaya gönderilmesi hususlarında azami özen gösterilmesi,

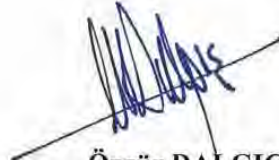
-Gerçekleştirilen değerleme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, hazırlanan raporların hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki Özen ve Titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi,

-Sözleşmeli olarak rapor hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin hükümleri çerçevesinde, gayrimenkul alım satımı, pazarlaması veya kiraya verilmesi, ya da bu işlemlere aracılık edilmesi gibi faaliyetlerle iştigal etmemeleri gerektiği dikkate alındığında, söz konusu yükümlülüğün değerleme kuruluşu tarafından takip edilerek emlak komisyonculuğu yapıldığının tespit edilmesi durumunda sözleşmenin sonlandırılmasına yönelik tedbirlerin alınması,

-Sözleşmeli olarak çalışan kişilere hazırlattırılan raporların kapsamlı bir şekilde kontrol edilmesi, teknik analize tabi tutulması ve buna ilişkin kontrol mekanizmalarının oluşturulmasına yönelik tedbirlerin alınması

gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Özgür DALGIÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)





Tarih : 30.12.2014

No : 403295

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

Kevser DEMİRCİ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 07.04.2023

Belge No: 2023-01.11585

Sayın Kevser DEMİRCİ

(T.C. Kimlik No: 37237688060 - Lisans No: 403295)

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



Cansel Şirin YAZICI
Başkan



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.07.2005

No : 400258

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Şicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Şevki TOLAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



M. Demirbilek
Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:03.01.2020

Belge No: 2019-01.2842

Sayın Şevki TOLAN

(T.C. Kimlik No: 27221378800 - Lisans No: 400258)

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

D. Karşı
Doruk KARŞI
Genel Sekreter

E. Aydoğdu
Encan AYDOĞDU
Başkan