



# D TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**



**İSTANBUL İLİ / ARNAVUTKÖY İLÇESİ / DELİYUNUS MAHALLESİ /**

0 ADA 261 PARSEL

**DEĞERLEME RAPORU**

2025/OZ/59

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

Özgür  
AKDOGAN  
BULUT



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

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

Kevser  
Demirci



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

e-imza Tarih: 31/12/2025  
14:49

Sevki  
TOLAN



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

e-imza Tarih: 31/12/2025  
14:35



## DEĞERLEME RAPORU

<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	14.10.2025
<b>GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ</b>	BOYALIK Mah. ILGIN SOKAK,,NO: 7-9-11-13-15,ARNAVUTKÖY/İSTANBUL
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	20.12.2025
<b>RAPOR TARİHİ</b>	31.12.2025
RAPOR NO	2025/OZ/59
RAPORUN KONUSU	İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Mahallesi, 11.534,42 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 0 ada 261 parsel sayılı "Beş adet bir katlı bir adet iki katlı betonarme iş yeri ve arsası" nitelikli taşınmazın güncel piyasa değerinin ve kira değerinin tespiti
<b>TAPU İNCELEMESİ</b>	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.
<b>İMAR DURUMU</b>	Arnavutköy Belediyesinden alınan şifahi bilgiye göre, taşınmaz 18.04.2025 tasdik tarihli, Deliyunus Mevkii, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı dahilinde "Ticaret-Meydan-Park Alanı" içinde kalmaktadır.
<b>KISITLILIK HALİ</b>	Değerleme konusu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
<b>PİYASA DEĞERİ</b>	<b>KDV Hariç Mevcut Durum Piyasa Değeri:</b> 63.000.000,00 TL ( <b>AltmışüçmilyonTürk Lirası</b> ) <b>KDV Dahil Mevcut Durum Piyasa Değeri:</b> 75.600.000,00 TL ( <b>YetmişbeşmilyonaltıyüzbinTürk Lirası</b> )
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI</b>	Özgür AKDOĞAN BULUT (SPK Lisans No:402500)
DENETMEN	Kevser DEMİRCİ (SPK Lisans No: 403295)
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	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 Değer)
  - 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 Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı
- 5.4 Değerleme 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/59 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

## 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; mülkün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ilgili resmi ve özel kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgiler, değerlendirme 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 değerlendirme uzmanları değerlemeyi yapabilmek için gerekli kalite, ehliyet ve deneyime sahiptirler.

## 1.4 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

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

## 1.5 Değerleme Tarihi

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

## 1.6 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu 14.10.2025 tarihinde Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin yazılı değerlendirme 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/59 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme raporu; mülkiyeti Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Mahallesi, 11.534,42 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 0 ada 261 parsel sayılı " Beş adet bir katlı bir adet iki katlı betonarme iş yeri ve arsası " nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin ve kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır.

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

### 2.4 Raporun Kapsamı

Bu değerlendirme raporu; mülkiyeti Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Mahallesi, 11.534,42 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 0 ada 261 parsel sayılı " Beş adet bir katlı bir adet iki katlı betonarme iş yeri ve arsası " nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin ve kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

## BÖLÜM 3

### DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

#### 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

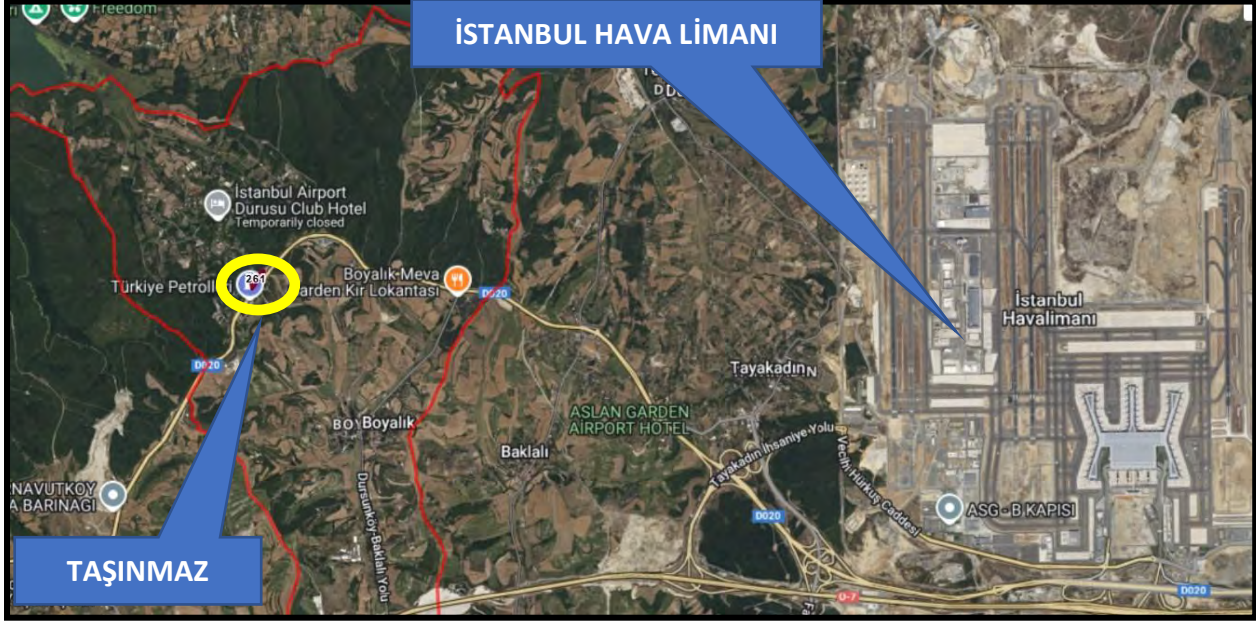
Taşınmaz: Tapu kayıtlarında Deliyunus Mahallesi, Belediye ve adres kayıt sistemi kayıtlarında Boyalık Mahallesi, Ilgın Sokak, No:7-9-11-13-15,Arnavutköy/İSTANBUL adresinde konumlanmaktadır.

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 sağ 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 261 Parsel Koordinatları: 41.279701,28.613401



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

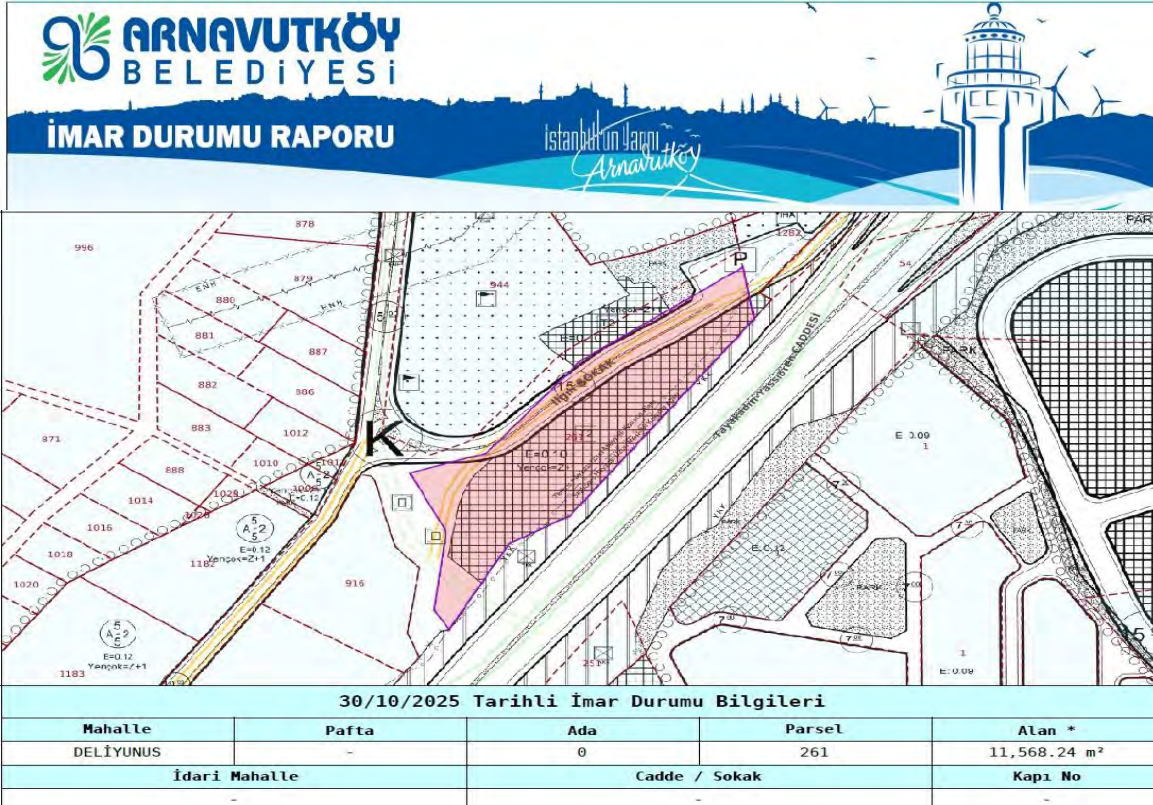
Değerleme konusu taşınmaz cins tashihi olup TKGM Web portalında projesi bulunmamaktadır. TKGM parsel sorgu ekranında parsel üzerinde 6 adet yapının 108,98 m<sup>2</sup>, 98 m<sup>2</sup>, 110,02 m<sup>2</sup>, 115,09 m<sup>2</sup>, 92,32 ve 115,09 m<sup>2</sup> alanlı olarak işli olduğu görülmüştür. Söz konusu yapıların proje ve ruhsatlarına ulaşılamamış olup, yapılan incelemede 7 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 <sup>2</sup> )
19.12.2018	8V5V1FDF	YAPI KAYIT BELGESİ	205,19
19.12.2018	U9KKGKDE	YAPI KAYIT BELGESİ	46,16
20.12.2018	8PFT22GC	YAPI KAYIT BELGESİ	107,44
20.12.2018	DMT47SJU	YAPI KAYIT BELGESİ	107,44
20.12.2018	P7YEFDKR	YAPI KAYIT BELGESİ	107,44
20.12.2018	FK1ET876	YAPI KAYIT BELGESİ	107,44
20.12.2018	C19TCCBL	YAPI KAYIT BELGESİ	107,44

Belediye görevlisinden alınan şifahi bilgiye göre taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir olumsuz evrak olmadığı öğrenilmiştir.

### 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 "Ticaret Alanı(7.534,35 m<sup>2</sup>+114,19 m<sup>2</sup>)-Meydan Alanı(1.464,30 m<sup>2</sup>)-Park Alanı(34,09 m<sup>2</sup>) " içinde kalmakta olup, Ticaret Alanı için yapılaşma şartları: KAKS:0,10, Kat: 2 kat, şeklindedir. Parselin bu alanlar dışında yaklaşık 2.420 m<sup>2</sup> yola terki olduğu görülmüş olup net rakamların resmi başvuru ile alınacak İmar çapı üzerinden tespit edileceği değerlendirilmiştir.





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 - 7,534.35 m <sup>2</sup>		
Kat Adedi	2	İnşaat Nizamı	BELİRTİLMEMİŞ
Taks	0.00	Kaks (Emsal)	0.10
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	MEYDAN ALANI - 1,464.30 m <sup>2</sup>		
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	TİCARET ALANI - 114.19 m <sup>2</sup>		
Kat Adedi	2	İnşaat Nizamı	BELİRTİLMEMİŞ
Taks	0.00	Kaks (Emsal)	0.10
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 - 34.09 m <sup>2</sup>		
Kat Adedi	-	İnşaat Nizamı	BELİRTİLMEMİŞ
Taks	0.00	Kaks (Emsal)	0.00
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 M<sup>2</sup> VE 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİNE GÖRE YAPILACAK İMAR UYGULAMASINA ESAS MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2500 M<sup>2</sup>DİR.

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

### 5.3. MEYDAN ALANI

- SOSYAL, KÜLTÜREL, EĞLENCEYE DÖNÜK FAALİYETLERİN VE TÖREN ALANI, AÇIK KONSER ALANI VB. AKTİVİTELERİN YAPILDIĞI AÇIK KAMUSAL TOPLANMA MEKÂNI OLUP MEYDAN OLARAK DÜZENLENECEK ALANLARDIR.
- MEYDAN ALANLARININ ALTINDA KATLI OTOYERİ YAPILABİLİR.



### 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, PİKNİK 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 M<sup>2</sup>'Yİ GEÇEMEZ. YENÇOK:4.50 METREYİ GEÇMEYEN SÖKÜLÜP TAKILABİLİR ELEMANLARDAN OLUŞAN DEMONTABL (BÜFE, WC, ÇAY BAHÇESİ VB) YAPILAR VE AÇIK OTOYOL ALANLARI YER ALABİLİR.

### 3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Taşınmaz 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: Alan düzeltilmesi yapılacaktır.24.03.1999-1113

Serh: 109,30 M<sup>2</sup> LİK KISIM ÜZERİNDE 99 YILLIĞI 1 LİRADAN BOĞAZIÇI DAĞITIM A.Ş. LEHİNE KİRAA ŞERHİ-26-04-2000 00:00 -2107 kaydı bulunmaktadır.

Tablo 1. **Taşınmazın** Tapu Bilgileri

<b>İLİ</b>	İSTANBUL	PAFTA	--
<b>İLÇESİ</b>	ARNAVUTKÖY	ADA	0
<b>MAHALLESİ</b>	DELİYUNUS	PARSEL	261
<b>MEVKİİ</b>	TÜRKMEN MEZARLIĞI	<b>TAŞINMAZ KİMLİK NO</b>	18902027
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	11.534,42 m <sup>2</sup>	<b>ANA TAŞINMAZIN VASFI</b>	BEŞ ADET BİR KATLI BİR ADET İKİ KATLI BETONARME İŞ YERİ VE ARSASI
BLOK/KAT	-	<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI</b>	-
ARSA PAYI	1/1	<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ</b>	-
<b>CİLT/SAYFA</b>	3/261	<b>TARİH / YEVMİYE</b>	09.04.2014/7533
<b>MALİK</b>	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 6 adet yapının 108,98 m<sup>2</sup>, 98 m<sup>2</sup>, 110,02 m<sup>2</sup>, 115,09 m<sup>2</sup>, 92,32 ve 115,09 m<sup>2</sup> alanlı olarak işli olduğu görülmüştür. Söz konusu yapıların proje ve ruhsatlarına ulaşılammış olup, yapılan incelemede 7 adet Yapı Kayıt Belgesi olduğu görülmüştür. Belgeler 19.12.2018 ve 20.12.2018 tarihinde düzenlenmiş olup toplam 788,55 m<sup>2</sup> için verilmiştir. Belediye görevlisinden alınan şifahi bilgiye göre taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir olumsuz evrak olmadığı öğrenilmiştir.

Belediye görevlisinden alınan şifahi bilgiye göre taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir olumsuz evrak olmadığı öğrenilmiştir.

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 edinilen 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**

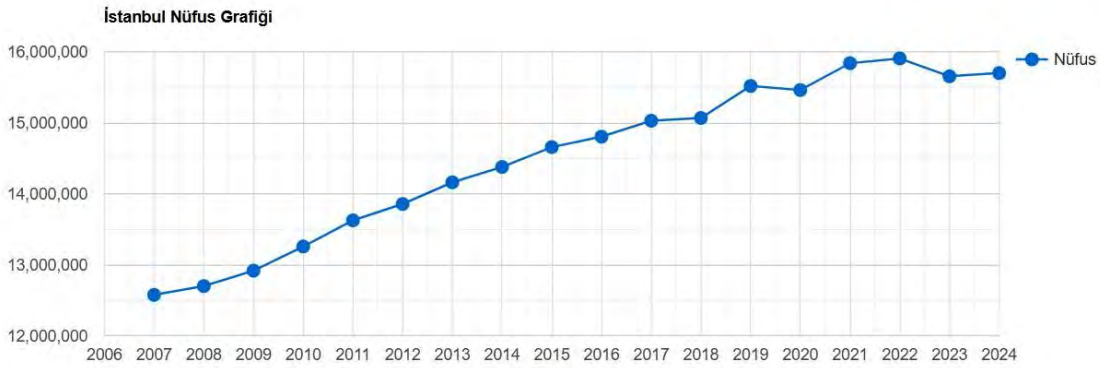
##### **İstanbul İli;**



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 Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul ilinin 39 ilçesi bulunmakta olup, yüzölçümü 5.512 km<sup>2</sup>'dir.



### 3.2. Arnavutköy İlçesi



#### Arnavutköy'ün yüzölçümü

453 km<sup>2</sup>'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 indirim 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 değer 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 değer 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
<b>Büyüme</b>					
<b>Dünya</b>	2,6	2,7	2,7	0,2	0,0
<b>GE</b>	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
<b>GOE</b>	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
<b>Küresel Enflasyon</b>	3,5	2,9	2,8	-0,2	-0,5
<b>Dünya Ticaret Artışı</b>	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 ocakçılığı 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 değer 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

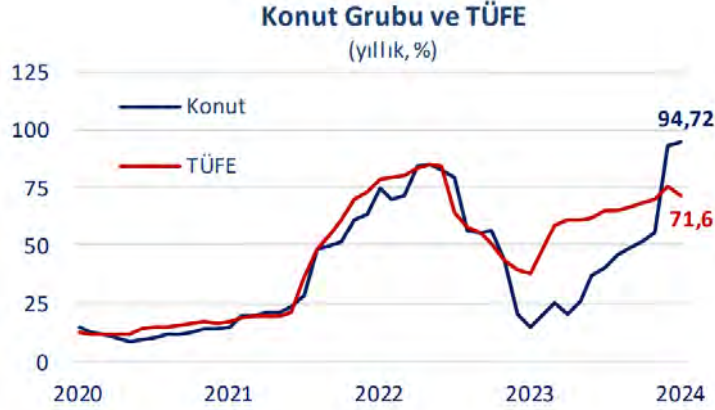


seviyesine yükseldi. Bu dönemde sektörel güven hizmet ve perakende ticaret sektörlerinde sırasıyla %1,5 ve %0,1 artarken, inşaat sektöründe %1,7 oranında geriledi. Böylece, ekonomik güven endeksi Ekim ayında %3,2 oranında artarak 98 oldu. Aynı dönemde mevsimsellikten arındırılmış imalat sanayii kapasite kullanım oranı ise aylık bazda 0,7 puan düşüyle %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'te %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.

### Mal ve Hizmet Fiyatları (aylık % değişim)



Ekim (değişim %)	TÜFE		Yurt İçi ÜFE	
	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 açıkta gözlenen iyileşme kredi derecelendirme kuruluşlarının değerlendirmelerine olumlu yansıyor.

\*Bölüm içinde yer alan maddi ve istatistikî 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 sınırlayacak 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 sıkılaştırma 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: 7-9-11-13-15 adresli, "Beş adet bir katlı bir adet iki katlı betonarme iş yeri ve arsası" nitelikli 11.534,42 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 0 ada 261 parsel sayılı taşınmazdır. Taşınmazın konumlu olduğu parsel geometrik olarak şekilsiz, topoğrafik olarak hafif eğimli yapıdadır. Parselin kuzeybatı yönde Ilgın Sokağa, cephesi bulunmaktadır.

Parsel üzerinde cins tashihiye konu edilmiş 6 adet yapı bulunmaktadır. Paftasında bulunan yapılar, 108,98 m<sup>2</sup>, 98 m<sup>2</sup>, 110,02 m<sup>2</sup>, 115,09 m<sup>2</sup>, 92,32 m<sup>2</sup> ve 115,09 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 632,40 m<sup>2</sup> alanlı olarak işlenmiş, toplam 788,55 m<sup>2</sup> alan için 7 adet yapı kayıt belgesi alınmıştır. Mahallinde yapılan ölçümlerde ise, 2 katlı yapının yaklaşık 205 m<sup>2</sup>, 5 adet tek katlı yapının her birinin 107'şer m<sup>2</sup> olduğu ve yapıların toplamda 742 m<sup>2</sup> alanlı olduğu



tespit edilmiştir. Parsel üzerinde ayrıca herhangi bir yasal dayanağı olmayan 2 adet çardak ve taşınabilir nitelikte çadırlar olduğu görülmüş, ancak değerlemede dikkate alınmamıştır. Yapılardan 2 katlı, yaklaşık 205 m<sup>2</sup> alanlı olan bina, silindirik şekilde betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup, zemin katta resepsiyon alanı, 1.katta ise otel odaları olarak düzenlenmiştir. Bina dış cephesi, kısmen dekoratif tuğla kaplama kısmen cephe boyalı, bina içinde zeminler, kısmen granit, kısmen seramik, kısmen ahşap parke, kapılar ahşap panel, pencereler ahşap görünümlü pvc doğrama olup yapı bakımlıdır. Tek katlı olan 5 adet yapı ise 4'er adet otel odalı olarak düzenlenmiştir. Her biri yaklaşık 107 m<sup>2</sup> alanlı olan yapılar betonarme yapı tarzında inşa edilmiştir. Bina dış cephesi, cephe boyalı, bina içinde zeminler, kısmen seramik, kısmen ahşap parke, kapılar ahşap panel, pencereler ahşap görünümlü pvc doğrama olup yapı bakımlıdır.

#### 4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde değerlendirme tarihi itibari ile tamamlanmış yapılar bulunmakta olup taşınmazın değer takdirinde Yapı Kayıt belgeleri ve mevcut durumu 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 7 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 proje ve ruhsatının olmaması

#### 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 "Otel" olarak kullanılmaktadır.

#### 4.9 Rapororda 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 Likidasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likidasyonda, 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 Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

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 itibari 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 itibari ile "Beş adet bir katlı bir adet iki katlı betonarme iş yeri ve arsası" 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 53.000.000.-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. Parsel üzerinde ikinci bir proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

#### **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 <sup>2</sup> )	MEVCUT ALAN(m <sup>2</sup> )	YASAL BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	MEVCUT BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	YASAL DEĞER (TL)	MEVCUT DEĞER (TL)
ARSA	11534,42	11534,42	₺4.594,94	₺4.594,94	₺53.000.000,00	₺53.000.000,00
BİNA	788,55	788,55	₺17.100,00	₺17.100,00	₺13.484.205,00	₺13.484.205,00
YIPRANMA PAYI	0,35				₺4.719.471,75	₺4.719.471,75
ŞEREFİYE					₺1.235.266,75	₺1.235.266,75
TOPLAM					₺63.000.000,00	₺63.000.000,00

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 63.000.000 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 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olarak beyan edilen, 128 ada 13 parselde kayıtlı arsa için 300.000.000.-TL talep edilmektedir.

##### 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 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olarak beyan edilen, 125 ada 213 parselde kayıtlı arsanın 710 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olarak beyan edilen, 125 ada 18 parselde kayıtlı arsa için 26.500.000.-TL talep edilmektedir.(Emsal 1 seneden fazla süredir satılıktır.)

##### 4- Altınparşel 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 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olarak beyan edilen, 147 ada 152 parselde kayıtlı arsanın 1.000 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olarak beyan edilen, 147 ada 142 parselde kayıtlı arsanın 701 m<sup>2</sup>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)

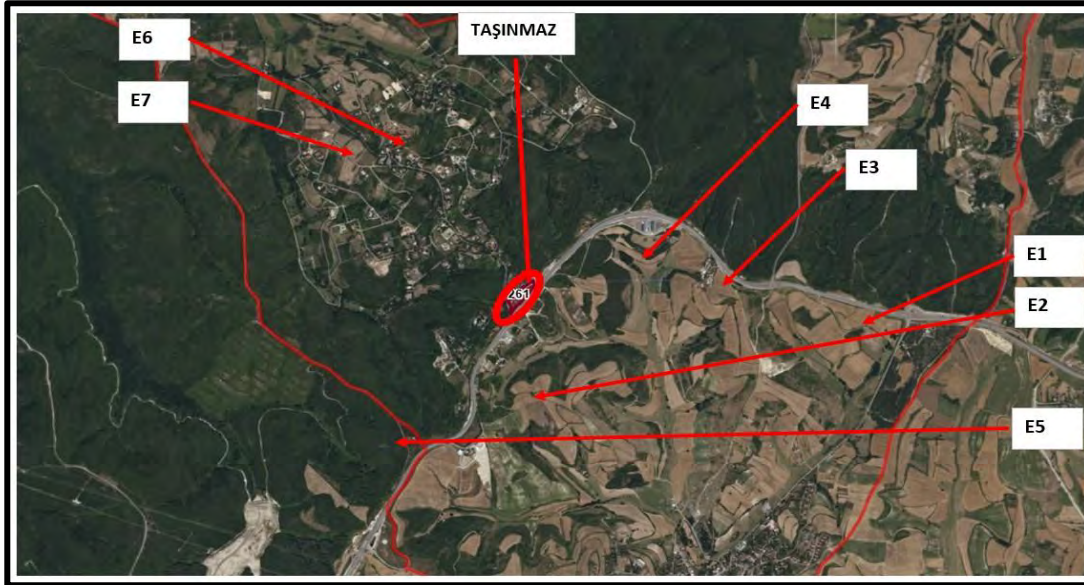
Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaza çok yakın konumda Durusu Park projesi içinde yer alan, Konut lejantlı, bina yüksekliği: 9,50 mt, E:0,10 yapılaşma şartlarına sahip, taşınmazla benzer şekilde henüz terkleri yapılmamış parsel içinde, 7.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olarak beyan edilen 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ]	İSTENEN FİYAT [TL]	BİRİM FİYAT [TL/m <sup>2</sup> ]	CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME	ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME	İNŞAAT KALİTESİ DÜZELTME	YAPI YAŞINA İLİŞKİN DÜZELTME	ŞEREHİYE FARKI DÜZELTMESİ	PAZARLIK PAYI DÜZELTMESİ	MANZARA DÜZELTMESİ	TOPLAM DÜZELTME	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER [TL/m <sup>2</sup> ]
E1	30383,00	300.000.000	9.873,94	0,00%	0,00%	-10,00%	0,00%	0,00%	-15,00%	-20,00%	0,00%	-45,00%	5.430,67
E2	710,00	3.400.000	4.788,73	0,00%	0,00%	-6,00%	0,00%	0,00%	4,00%	-15,00%	0,00%	-17,00%	3.974,65
E3	3732,00	26.500.000	7.100,75	0,00%	0,00%	-6,00%	0,00%	0,00%	-15,00%	-15,00%	0,00%	-36,00%	4.544,48
E4	1000,00	4.250.000	4.250,00	0,00%	0,00%	-6,00%	0,00%	0,00%	4,00%	-15,00%	0,00%	-17,00%	3.527,50
E5	701,00	3.800.000	5.420,83	0,00%	0,00%	-6,00%	0,00%	0,00%	4,00%	-15,00%	0,00%	-17,00%	4.499,29
E6	7000,00	66.000.000	9.428,57	0,00%	0,00%	-10,00%	0,00%	0,00%	-25,00%	-15,00%	0,00%	-50,00%	4.714,29
E7	5030,00	55.000.000	10.934,39	0,00%	0,00%	-10,00%	0,00%	0,00%	-25,00%	-15,00%	0,00%	-50,00%	5.467,20
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )													
4.594,01													

#### 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 53.000.000.-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 <sup>2</sup> )	MEVCUT ALAN(m <sup>2</sup> )	YASAL BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	MEVCUT BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	YASAL DEĞER (TL)	MEVCUT DEĞER (TL)
ARSA	11534,42	11534,42	₺4.594,94	₺4.594,94	₺53.000.000,00	₺53.000.000,00
TOPLAM					₺53.000.000,00	₺53.000.000,00

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 63.000.000.-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(m <sup>2</sup> )	MEVCUT ALAN(m <sup>2</sup> )	YASAL BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	MEVCUT BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	YASAL DEĞER (TL)	MEVCUT DEĞER (TL)
ARSA	11534,42	11534,42	₺4.594,94	₺4.594,94	₺53.000.000,00	₺53.000.000,00
BİNA	788,55	788,55	₺17.100,00	₺17.100,00	₺13.484.205,00	₺13.484.205,00
YIPRANMA PAYI	0,35				₺4.719.471,75	₺4.719.471,75
ŞEREFİYE					₺1.235.266,75	₺1.235.266,75
TOPLAM					₺63.000.000,00	₺63.000.000,00

#### 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 değerlendirme 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, değerlendirme konusu 944 parselin 261 parsel ile birlikte kiralanması halinde geçerli olacağı, parsellerin tek tek kiralanmasının dezavantajlı olacağı tespit edilmiştir. Sonuç olarak; değerlendirme konusu taşınmaza kiralanabilir alan göz önünde bulundurulduğunda 140.000.-TL/ay kira değeri takdir edilmiştir.



KİRA DEĞER TABLOSU						
AÇIKLAMA	YASAL ALAN(m <sup>2</sup> )	MEVCUT ALAN(m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> /ay)	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> /yıl)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/ay)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL/Yıl)
BİNA-IVB	788,55	788,55	₺177,54	₺2.130,49	₺140.000,00	₺1.680.000,00
TOPLAM					₺140.000,00	₺1.680.000,00

#### 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 değerlendirme tarihi itibarı ile herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

#### 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 Metodlarının 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 üretip üretmeyeceği 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 kullanımınıdır. 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 hesaplarırken 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, "Beş adet bir katlı bir adet iki katlı betonarme iş yeri ve



arsası" nitelikli ana taşınmaz niteliğinde olup, değerlendirme 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 63.000.000.-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 63.000.000-TL, takdir edilmiştir.

### **5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Yapılan değerlendirme çalışması sonucu SPK Mevzuatı uyarınca değerlendirme 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 6 adet yapının 108,98 m<sup>2</sup>, 98 m<sup>2</sup>, 110,02 m<sup>2</sup>, 115,09 m<sup>2</sup>, 92,32 ve 115,09 m<sup>2</sup> alanlı olarak işli olduğu görülmüştür. Söz konusu yapıların proje ve ruhsatlarına ulaşamamış olup, yapılan incelemede 7 adet Yapı Kayıt Belgesi olduğu görülmüştür. Belgeler 19.12.2018 ve 20.12.2018 tarihinde düzenlenmiş olup toplam 788,55 m<sup>2</sup> için verilmiştir.

### **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, değerlendirme 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, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme 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, 11.534,42 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 0 ada 261 parsel sayılı " Beş adet bir katlı bir adet iki katlı betonarme iş yeri ve arsası " nitelikli taşınmazda parsel üzerinde bulunan yapılarla ilgili proje ve ruhsat bulunmamakla birlikte, Yapı Kayıt Belgeleri bulunmaktadır. Belediye görevlisinden alınan şifahi bilgiye göre taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir olumsuz evrak olmadığı öğrenilmiştir. Yukarıda belirtilen özellikleri göz önünde bulundurulduğunda "Satılabilir/Kiralabilir" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

#### 6.2 Nihai Değer Takdiri

Bu değerlendirme raporu; mülkiyeti Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Mahallesi, 11.534,42 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 0 ada 261 parsel sayılı " Beş adet bir katlı bir adet iki katlı betonarme iş yeri ve arsası " 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 konunun 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, 11.534,42 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 0 ada 261 parsel sayılı " Beş adet bir katlı bir adet iki katlı betonarme iş yeri ve arsası " nitelikli taşınmaz Değeri	₺63.000.000,00	₺75.600.000,00
KONU GAYRİMENKUL	YILLIK KİRA DEĞER(TL/YILI)	
İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Mahallesi, 11.534,42 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 0 ada 261 parsel sayılı " Beş adet bir katlı bir adet iki katlı betonarme iş yeri ve arsası " nitelikli taşınmazYıllık Kira Değeri	₺1.680.000,00	

Sonuç olarak değerlendirme tarihi itibariyle; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Mahallesi, 11.534,42 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 0 ada 261 parsel sayılı " Beş adet bir katlı bir adet iki katlı betonarme iş yeri ve arsası " nitelikli taşınmazın değerlendirme tarihindeki Mevcut Durum değeri K.D.V. hariç 63.000.000.-**TL(AltmışüçmilyonTürkLirası)**, olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

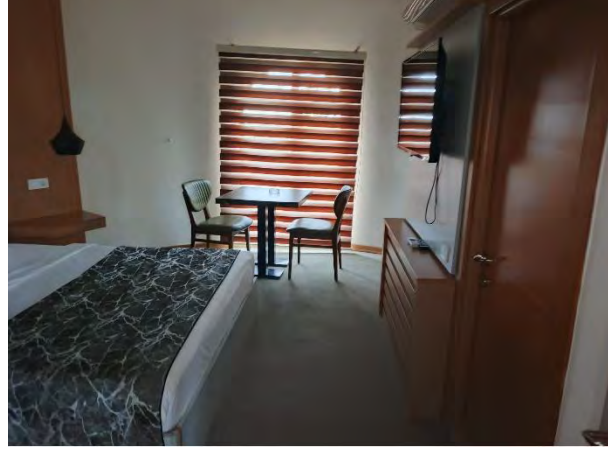
## RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYAN

<b>Özgür AKDOĞANBULUT</b> İnşaat Mühendisi Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:402500	<b>Kevser DEMİRCİ</b> Denetmen SPK Lisans No:403295	<b>Şevki TOLAN</b> 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
011025873632	20251022-1114-F01133	87363

### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/261
Taşınmaz Kimlik No:	18902027	AT Yüzölçüm(m2):	11534.42
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 MEZARLIĞI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	3/261	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BEŞ ADET BİR KATLI BİR ADET İKİ KATLI BETONARME İŞ YERİ VE ARSASI

### TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	ALAN DÜZELTMESİ YAPILACAKTIR( Şablon: Diğer)		Çatalca -	

1 / 3



			24-03-1999 00:00 - 1113
--	--	--	-------------------------

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
265855848	(SN:8301676) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	11534.42	11534.42	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	109,30 M <sup>2</sup> LİK KISIM ÜZERİNDE 99 YILLIĞI 1 LİRADAN BOĞAZIÇI DAĞITIM A.Ş. LEHİNE KIRAA ŞERHİ	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:4758287) BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) VKN:8330030866	Çatalca - 26-04-2000 00:00 - 2107	

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

2 / 3

## YAPI KAYIT BELGELERİ



T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK  
BAKANLIĞI



# YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 8V5V1FDF  
Başvuru Numarası : 3493040  
Düzenleme Tarihi : 19.12.2018

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.  
Belgenin Niteliği : TİCARİ  
İl:İSTANBUL, İlçe:ARNAVUTKOY,  
Yapının Adresi : Mahalle:BOYALIK, Caddesi:SOKAK:ILGIN SOKAK,  
Diş Kapı No:5, Ada:0, Parsel:261  
Toplam Yapı Alanı : 205,19 m<sup>2</sup>  
Arsa Alanı : 1647,77 m<sup>2</sup>  
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

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

*Bu belgenin doğruluğu  
<https://www.turkiye.gov.tr/esb-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



# YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : U9KKGKDE  
Başvuru Numarası : 3493440  
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:261  
Toplam Yapı Alanı : 46,16 m<sup>2</sup>  
Arsa Alanı : 1647,77 m<sup>2</sup>  
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



# YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 8PFT22GC  
Başvuru Numarası : 3491888  
Düzenleme Tarihi : 20.12.2018

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.  
Belgenin Niteliği : TİCARİ  
Yapının Adresi : İl:İSTANBUL, İlçe:ARNAVUTKÖY,  
Mahalle:BOYALIK, Cadde/Sokak:İLGİN SOKAK,  
Dış Kapı No:9, Ada:0, Parsel:261  
Toplam Yapı Alanı : 107,44 m<sup>2</sup>  
Arsa Alanı : 1647,77 m<sup>2</sup>  
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/esh-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde  
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait  
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod  
okutulurak kontrol edilebilir.*





T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK  
BAKANLIĞI



# YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : DMT47SJU  
Başvuru Numarası : 3492228  
Düzenleme Tarihi : 20.12.2018

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.  
Belgenin Niteliği : TİCARİ  
Yapının Adresi : İL:İSTANBUL, İlçe:ARNAVUTKÖY,  
Mahalle:BOYALIK, Cadde\Sokak:ILGIN SOKAK,  
Diş Kapı No:11, Ada:0, Parsel:261  
Toplam Yapı Alanı : 107,44 m<sup>2</sup>  
Arsa Alanı : 1647,77 m<sup>2</sup>  
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/ceb-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



# YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : P7YEFDKR  
Başvuru Numarası : 3491304  
Düzenleme Tarihi : 20.12.2018

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir  
Belgenin Niteliği : TİCARİ  
Yapının Adresi : İl:İSTANBUL, İlçe:ARNAVUTKÖY,  
Mahalle:BOYALIK, Caddesi/Sokak:İLGİN SOKAK,  
Dış Kapı No:7, Ada:0, Parsel:261  
Toplam Yapı Alanı : 107,44 m<sup>2</sup>  
Arsa Alanı : 1647,77 m<sup>2</sup>  
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



# YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : FK1ET876  
Başvuru Numarası : 3492671  
Düzenleme Tarihi : 20.12.2018

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.  
Belgenin Niteliği : TİCARİ  
Yapının Adresi : İL:İSTANBUL, İlçe:ARNAVUTKÖY,  
Mahalle:BOYALIK, Cadde/Sokak:ILGIN SOKAK,  
Diş Kapı No:15, Ada:0, Parsel:261  
Toplam Yapı Alanı : 107.44 m<sup>2</sup>  
Arsa Alanı : 1647.77 m<sup>2</sup>  
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/esh-imar-harisi-belge-dogrulama> adresinde  
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait  
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtasıyla yandaki karekod  
okunularak kontrol edilebilir.*





T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK  
BAKANLIĞI



# YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : C19TCCBL  
Başvuru Numarası : 3492466  
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:13, Ada:0, Parsel:261  
Toplam Yapı Alanı : 107,44 m<sup>2</sup>  
Arsa Alanı : 1647,77 m<sup>2</sup>  
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/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.*





Öznitelik Bilgisi	
Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
İl	İstanbul
İlçe	Arnavutköy
Mahalle/Köy	Deliyunus
Mahalle No	151339
Ada	
Parsel	261
Tapu Alanı	11.534,42
Nitelik	Beş Adet Bir Katlı Bir Adet İki Katlı Betonarme İş Yeri Ve Arsası
Mevkii	Türkmen Mezarlığı
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Pafta	1

Bağlı Detaylar	
Tip	Alan (m2)
Yapı	101.88
Yapı	98.00
Yapı	110.02
Yapı	115.09
Yapı	92.32
Yapı	115.09





**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 iştiğal 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 m<sup>2</sup> birim fiyatlarına tüm raporlarda mutlaka yer verilmesine özen gösterilmesi,

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

-Gerçekleştirilen değerlendirme 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 değerlendirme 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 Sicil 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 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.

*D. Karşı*  
Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

*E. Aydoğdu*  
Encan AYDOĞDU  
Başkan