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

D TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SAMSUN İLİ / İLKADIM İLÇESİ / KIRAN MAHALLESİ/

6490 ADA 20 PARSEL

DEĞERLEME RAPORU

2025/OZ/54

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

Özgür AKDOGAN BULUT
Bu belge ********** kimlik numarali Özgür AKDOGAN BULUT tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 31/12/2025 12:04

Kevser Demirci
Bu belge ********** kimlik numarali Kevser Demirci tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 31/12/2025 10:14

Sevki TOLAN
Bu belge ********** kimlik numarali Sevki TOLAN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 31/12/2025 10:32

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	14.10.2025
GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ	KIRAN Mah. 657.SOKAK, No:40 / İLKADIM / SAMSUN
DEĞERLEME TARİHİ	12.12.2025
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NO	2025/OZ/54
RAPORUN KONUSU	Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi,2.069,36 m² yüzölçümlü 6490 ada 20 parsel sayılı "Akaryakıt Servis İstasyonu" nitelikli taşınmazın güncel piyasa değerinin ve kira değerinin tespiti
TAPU İNCELEMESİ	22.10.2025 tarihinde, saat 11:59 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgesine göre değerleme konusu taşınmazın üzerinde yer alan takyidatlar 3.5 başlığında belirtilmiştir.
İMAR DURUMU	İlkadım Belediyesinden alınan şifahi bilgiye göre, taşınmaz 04.11.2022 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli İlkadım Revizyon Uygulama Planı dahilinde "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" içinde kalmakta olup, yapılaşma şartları: TAKS:0,20, Yençok:2 kat, şeklindedir.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
PİYASA DEĞERİ	**KDV Hariç Mevcut Durum Piyasa Değeri;** **25.000.000,00 TL** **(YirmibeşmilyonTürk Lirası)** **KDV Dahil Mevcut Durum Piyasa Değeri;** **30.000.000,00 TL** **(OtuzmilyonTürk Lirası)**
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Özgür AKDOĞAN BULUT (SPK Lisans No:402500)
DENETMEN	Kevser DEMİRCİ (SPK Lisans No: 403295)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Şevki TOLAN (SPK Lisans No:400258)
UYGUNLUK BEYANI	Raporda sunulan bulgular değerleme uzmanının elde ettiği tüm bilgiler çerçevesinde doğru olduğu; Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu; Kişiseli tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğu, Değerleme uzmanının değerleme 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.

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

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 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
4.23 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

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

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

6.2 Nihai Değer Takdiri

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

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

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/54 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

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

1.5 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerleme uzmanlarımız 12.12.2025 tarihinde çalışmalara başlamış, 31.12.2025 tarihinde rapor tamamlanmıştır. Bu tarihler arasında değerleme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

1.6 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu 14.10.2025 tarihinde Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin yazılı değerleme talebi doğrultusunda hazırlanan 14.10.2025 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileşmiştir. 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/54 numaralı rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmî Gazetede yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" (III-62.3) hükümleri ile kurulun kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

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

BÖLÜM 2

ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Unvanı ve Adresi

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

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

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

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; mülkiyeti Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 2.069,36 m² yüzölçümlü 6490 ada 20 parsel sayılı "Akaryakıt Servis İstasyonu" nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin ve kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı ile hazırlanmıştır.

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

2.4 Raporun Kapsamı

Bu değerleme raporu; mülkiyeti Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 2.069,36 m² yüzölçümlü 6490 ada 20 parsel sayılı "Akaryakıt Servis İstasyonu" nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin ve kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Taşınmaz; Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 657.Sokak, No:40 adresinde konumludur.
Değerleme konusu taşınmaz il merkezinin kuzeybatı yönünde kuş uçuşu yaklaşık 4 km mesafede, bağlı olduğu İlkadım ilçesinin batısında, kuş uçuşu yaklaşık 3 km mesafede bulunmaktadır.

Taşınmaza ulaşım; ilçe merkezinde yer alan Samsun Askerlik Şubesi çıkış noktası olarak alındığında, kuzeyden geçen Barış Bulvarı üzerinden batı yönde yaklaşık 1,50 km ilerlenir ve yan yol üzerinden Şehit Korhan Ekiz Bulvarına geçilerek aynı yönde yaklaşık 1,80 km ilerlenir. Değerleme konusu taşınmaz sağ kolda, Bulvardan ayrılan 657.Sokak üzerinde yer alan 40 kapı no.lu Akaryakıt İstasyonudur.
Taşınmazın bulunduğu bölge seyrek yapılaşmanın olduğu, çoğunlukla mesken ve küçük ölçekli işletme tipi yapılaşmasının göze çarptığı bir bölgedir. Alt yapı sorunu bulunmayan bölgede ulaşım Şehit Korhan Ekiz Bulvarı üzerinden toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile sağlanmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde; Samsun Otogarı, Toki Konutları ve Kıranköy Şehir Mezarlığı bulunmaktadır.

6490 Ada 20 parsel Koordinatları: 41.286201,36.289301

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

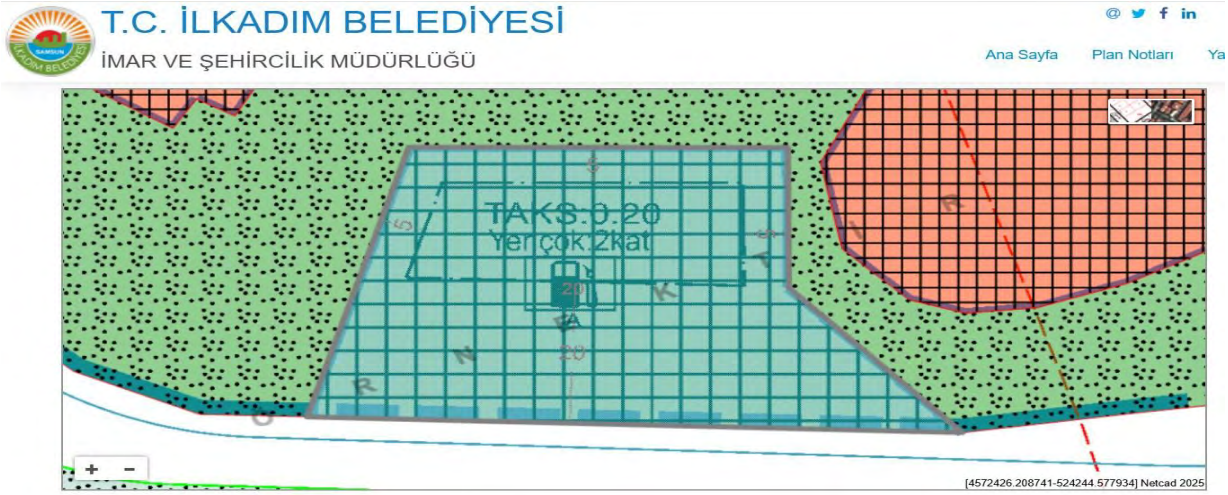
İlkadım Belediyesi'nde yapılan dosya incelemesinde, değerleme konusu taşınmaz için hazırlanmış 20.07.2009 tarihli proje incelenmiştir. Taşınmaz için düzenlenmiş 05.05.2008 tarih 02 sayılı Yapı Ruhsatı ve 28.07.2009 tarih 03 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu belgelerde yapı; IIIA yapı sınıfında, 1 katlı, toplam 95 m² alanlıdır. Akaryakıt İstasyonu vasıflı taşınmaz için EPDK tarafından düzenlenmiş;16.03.2022 tarihinden itibaren 12 yıl süre için geçerli, 16.03.2010 tarih, BAY/939-82/27394 Lisans numaralı Bayilik Lisansı, 21.01.2025 tarihinden itibaren 12 yıl süre için geçerli, 21.01.2013 tarih, LPG-BAY/941-54/13496 Lisans numaralı LPG-Otogaz Bayilik Lisansı ve Samsun Büyük Şehir

Belediye Başkanlığı tarafından verilmiş, 24.10.2019 tarih 50 sayılı İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı bulunmaktadır. Söz konusu belgeler rapor ekinde yer almaktadır.

İlgili belge incelemesinde taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir olumsuz evraka (yapı tatil tutanağı, yıkım kararı v.b.) rastlanılmamıştır.

3.3. İmar Bilgileri

İlkadım Belediyesinden alınan şifahi bilgiye göre, taşınmaz 04.11.2022 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli İlkadım Revizyon Uygulama Planı dahilinde "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" içinde kalmakta olup, yapılaşma şartları: TAKS:0,20, Yençok:2 kat, şeklindedir.



Mer'i İmar Planı	İlkadım Revizyon Uygulama İmar Planı
Fonksiyon	Akaryakıt Ve Servis İstasyonu Alanı

Tasdik Tarihi	4.11.2022 00:00:00
Ölçeği	1/1000
İlçe	İLKADIM
Mahalle	KIRAN

Pafta	F36B21B3A
Ada	6490
Parsel	20
Hesap Alanı	2.069,37 m²

Yençok	2 Kat
Ön Bahçe	-
Yan Bahçe	-
Arka Bahçe	-
Bina Derinliği	-

Kat Adedi	-
İnşaat Nizamı	-
T.A.K.S	0,2
K.A.K.S (Emsal)	- (-)
Kot Alınacak Nokta	-

3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Taşınmaz için 22.10.2025 tarihinde saat 11:59 itibariyle alınan takbis belgesine 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.
Taşınmaz için 22.10.2025 tarihinde saat 11:59 itibariyle alınan takbis belgesine göre taşınmaz üzerinde;
<u>İrtifak:</u> İntifa hakkı vardır.(15 yıl) lehdar: PETROL OFİSİ ANONİM ŞİRKETİ 31-03-2009 14:40 7721

Tablo 1. Taşınmazın Tapu Bilgileri

İLİ	SAMSUN	**PAFTA**	-
İLÇESİ	İLKADIM	**ADA**	6490
MAHALLESİ	KIRAN	**PARSEL**	20
MEVKİİ		**TARİH / YEVMİYE**	18.02.2011/2446
YÜZÖLÇÜMÜ	2.069,36 m²	**ANA TAŞINMAZ VASFI**	AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU
CİLT	19	**SAYFA**	1875
MALİK	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		

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

İlkadım Belediyesi'nde yapılan dosya incelemesinde, değerleme konusu taşınmaz için hazırlanmış 20.07.2009 tarihli proje incelenmiştir. Taşınmaz için düzenlenmiş 05.05.2008 tarih 02 sayılı Yapı Ruhsatı ve 28.07.2009 tarih 03 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu belgelerde yapı; IIIA yapı sınıfında, 1 katlı, toplam 95 m² alanlıdır. Akaryakıt İstasyonu vasıflı taşınmaz için EPDK tarafından düzenlenmiş;16.03.2022 tarihinden itibaren 12 yıl süre için geçerli, 16.03.2010 tarih, BAY/939-82/27394 Lisans numaralı Bayilik Lisansı, 21.01.2025 tarihinden itibaren 12 yıl süre için geçerli, 21.01.2013 tarih, LPG-BAY/941-54/13496 Lisans numaralı LPG-Otogaz Bayilik Lisansı ve Samsun Büyük Şehir Belediye Başkanlığı tarafından verilmiş, 24.10.2019 tarih 50 sayılı İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı bulunmaktadır.

İlgili belge incelemesinde taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir olumsuz evraka (yapı tatil tutanağı, yıkım kararı v.b.) rastlanılmamıştır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkul, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'ndan sonra inşa edilmiştir. Samsun ili Yapı Denetimi hakkında kanun uyarınca belirlenen pilot iller arasında bulunmamaktadır. Bu sebeple Yapı Denetim Kanunu'na tabi değildir. Taşınmazın 28.07.2009 tarih 03 numaralı Yapı Kullanım İzin Belgesi bulunmaktadır.

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 yapı proje ve eklerine uygun olarak yapılmış olup, bahsi geçen projenin tadil edilmesi, 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

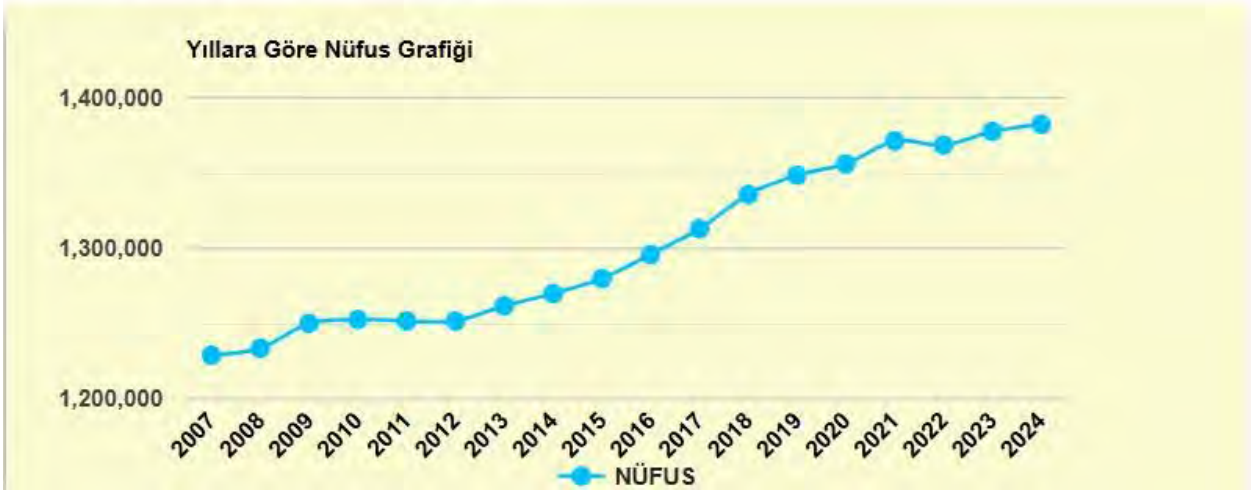
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Samsun İli;

Samsun, Karadeniz Bölgesi'ndeki Orta Karadeniz Bölümü'nde, Türkiye coğrafyasının en kuzeyinde merkezî bir noktada yer alır. Karadeniz Bölgesi'nin eğitim, sağlık, sanayi, ticaret, ulaşım ve ekonomi açılarından en gelişmiş şehri olan Samsun kalkınmada birinci derecede öncelikli yörelerden biridir. Merkezi Samsun olan, on yedi ilçesi ve 1.247 mahallesi bulunan Samsun, 1.377.546 kişilik nüfusuyla Karadeniz Bölgesi'nin en yüksek, Türkiye'nin ise on altıncı en yüksek nüfuslu ilidir. Doğusunda Ordu, güneyinde Tokat ve Amasya, batısında ise Çorum ve Sinop illeri ile çevrili olup kuzeyinde Karadeniz bulunur.9.725 km² alanda kurulu olan Samsun coğrafyasının %45'ini dağlar, %37'sini platolar, %18'ini ise ovalar meydana getirmekte olup en yüksek noktası 2.062 m'lik Akdağ'dır. Sahil şeridinde tipik Karadeniz ikliminin görüldüğü ilin iç kısımlarına doğru karasal iklim ağırlık kazanmakta olup ortalama yıllık sıcaklık 14,5 °C'dir. Su varlığı açısındansa özellikle Kızılırmak ve Yeşilırmak önemli nehirler olup oluşturdukları deltalar ile yoğun tarımsal faaliyetlerin sürdürülmesini sağlamaktadırlar. İlin en doğudaki ilçesi Terme, en batıdaki ilçesi Vezirköprü, en kuzeydeki ilçesi Bafra ve en güneydeki ilçesi Ladik olup doğusunda Ordu, batısında Sinop, güneyinde Tokat ve Amasya, güney batısında ise Çorum illeri ile komşudur.

SAMSUN Nüfusu Yıllara Göre Grafiği



İlkadım İlçesi

İlkadım, Samsun ilinin Karadeniz sahilinde, denizden yüksekliği 5 metre, yüzölçümü ise 152.28 km² olan merkez ilçesidir. Aynı zamanda 336.501 kişilik toplam nüfusuyla, Karadeniz Bölgesi'nin en kalabalık ilçesidir.

İlçenin doğusunda Canik ilçesi, kuzeyinde Karadeniz, batısında Atakum ilçesi, güneyinde Kavak ilçesi bulunur.

İlçede toplamda 61 mahalle bulunmaktadır. İlçedeki en büyük beş mahalle sırasıyla; Fevzi Çakmak, Kazım Karabekir, Adalet, Bahçelievler ve Kadıköy'dür ve bu mahalleler 79.936 kişilik toplam nüfusu ile ilçe nüfusunun yaklaşık olarak dörtte birini oluşturmaktadır.

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

Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

IMF, dünya ekonomisinin 2024 ve 2025 yıllarında %3,2 düzeyinde büyüyeceğini öngördü. ABD ekonomisi yılın üçüncü çeyreğinde beklentilerin bir miktar altında büyüdü. Ülkede Eylül ayı çekirdek enflasyon verileri enflasyonist baskıların halen canlı olabileceğine işaret etti. ABD'de tarım dışı istihdam Ekim'de grevlerin ve kasırgaların etkisiyle yaklaşık son 4 yılın en düşük düzeyinde artış kaydederek işgücü piyasasına ilişkin aşağı yönlü riskleri gündemde tuttu. Euro Alanı ekonomisi yılın üçüncü çeyreğinde çeyreklik bazda %0,4, yıllık bazda %0,9 ile beklentilerin üzerinde büyüdü. ECB Ekim ayı toplantısında referans faiz oranlarında 25'er baz puanlık indirime gitti. Japonya Merkez Bankası (BoJ) ise politika faizini değiştirmeyerek %0,25 düzeyinde bıraktı. Yılın üçüncü çeyreğinde yıllık bazda %4,6 büyüyen Çin'de Ekim ayına ilişkin PMI verileri eşik değerin üzerinde gerçekleşti. Ekim'de endüstriyel metal fiyatları gerileme kaydederken, güvenli yatırım arayışları altın ve gümüş fiyatlarını destekledi. Dalgalı bir seyir izleyen petrol fiyatları Eylül sonuna göre yatay bir görünüm sundu. IMF'nin Ekim ayı Dünya Ekonomik Görünüm raporunda sıkı parasal koşullara rağmen küresel ekonominin direncini koruduğu ve resesyon senaryosunun gerçekleşmediği vurgulanırken, orta vadede

aşağı yönlü risklerin küresel büyüme görünümünü bozabileceği ifade edildi. Bu çerçevede para politikasının beklenenden uzun süre sıkı kalması, süregelen jeopolitik gerginlikler, Çin'de durgunluğun derinleşmesi, finansal piyasalardaki kırılganlık ve korumacı tedbirlerin yükselişi büyümeyi baskılayabilecek unsurlar olarak sıralandı. Bu varsayımlar paralelinde 2024 ve 2025 için küresel büyüme tahminlerini %3,2 olarak belirleyen IMF, bir önceki rapora göre 2024 öngörüsünü korurken 2025 öngörüsünü 0,1 puan aşağı yönlü revize etmiş oldu. Kuruluş, Türkiye için 2024 büyüme tahminini aşağı yönlü revizyonla %3,0 düzeyinde belirlerken, 2025 büyüme tahminini %2,7 olarak korudu. Dünya genelinde enflasyona karşı verilen mücadelenin büyük oranda başarılı olduğunu belirten IMF, Türkiye'de yıllık enflasyonun 2024 sonunda %43, 2025 sonunda %24 düzeyinde gerçekleşmesini bekliyor. ABD'de Eylül ayına ilişkin manşet enflasyon verileri petrol fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle gerilemeye devam etse de enflasyonist baskılardaki zayıflamanın beklentilerden yavaş gerçekleştiğine işaret etti. Bu dönemde TÜFE %0,1 oranındaki piyasa öngörüsüne karşılık aylık bazda %0,2 artarken, yıllık TÜFE enflasyonu da %2,4 ile beklentilerin üzerinde gerçekleşti. Öte yandan, Eylül'de çekirdek göstergeler enflasyon görünümünde daha belirgin bir bozulmaya işaret etti. Bu dönemde çekirdek TÜFE aylık bazda %0,3 artarken, yıllık çekirdek TÜFE enflasyonu Ağustos'taki %3,2 düzeyinden %3,3'e yükselerek enflasyon dinamiklerinin beklenen ölçüde zayıflamadığına işaret etti. Eylül'de kişisel tüketim harcamaları (PCE) fiyat endekslerindeki aylık artış da bir önceki aya göre ivme kazanarak manşette %0,2, çekirdekte %0,3 düzeylerinde gerçekleşti. Euro Alanı ekonomisi öncü verilere göre yılın üçüncü çeyreğinde çeyreklik bazda %0,4 ile %0,2 düzeyindeki piyasa beklentisinin oldukça üzerinde büyüdü. Yılın ikinci çeyreğinde daralan Almanya ekonomisinin üçüncü çeyrekte büyüme kaydetmesi, Euro Alanı'nın genel görünümüne pozitif katkı sağladı. Böylece bölgede dönemsel GYSH büyümesi son 9 çeyreğin en olumlu performansını gösterirken, yıllık bazda büyüme oranı da %0,9 seviyesine ulaştı. Ekim ayında imalat PMI 46,0 ile eşik değerin altında kalmaya devam etse de son 5 ayın en yüksek düzeyine ulaşarak sektörde daralmanın yavaşladığını gösterdi. Hizmetler PMI ise 51,2 ile son 8 ayın en düşük seviyesine gerilemesine karşılık sektörde genişlemenin sürdüğüne işaret etti. Çin'de ise ekonomik büyüme üçüncü çeyrekte yıllık bazda %4,6 ile beklentiyi bir miktar aşsa da bir önceki çeyrek performansının 0,1 puan altında kaldı. Eylül ayında TÜFE'nin artış yönündeki beklentiye karşılık değişim göstermemesi paralelinde yıllık TÜFE enflasyonu %0,4 düzeyine indi. Bu dönemde üretici fiyatları yıllık bazda %2,8 düşüşle öngörülenden hızlı geriledi. Çin ekonomisinde durgunluğun sürdüğüne işaret eden büyüme ve enflasyona karşılık, Ekim ayına ilişkin PMI verileri ekonomide toparlanma sinyali verdi. NBS tarafından yayımlanan resmi PMI verileri Ekim'de imalat sanayiinin (50,1) beş ay sonra ilk kez genişleme eğiliminde olduğunu, hizmet sektöründe (50,2) ise olumlu gidişatın sürdüğünü gösterdi

Dünya Bankası Tahminleri

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

(*) Ocak 2024 tahminlerinden farkı

(GE) Gelişmiş ekonomiler
(GOE) Gelişmekte olan ekonomiler

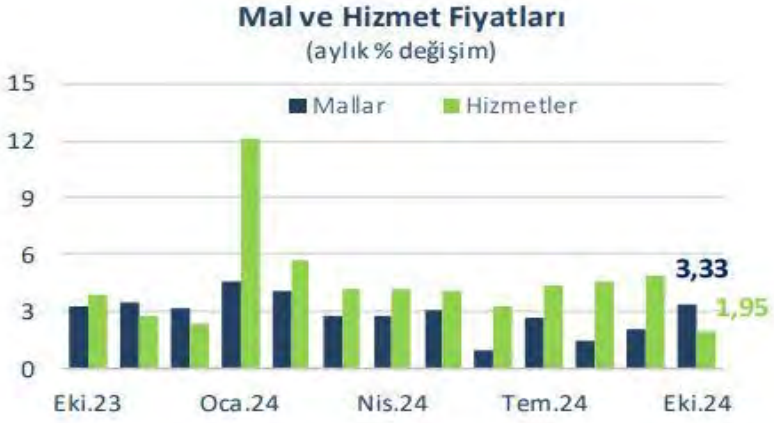
Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

Türk Ekonomisi İle İlgili Gelişmeler

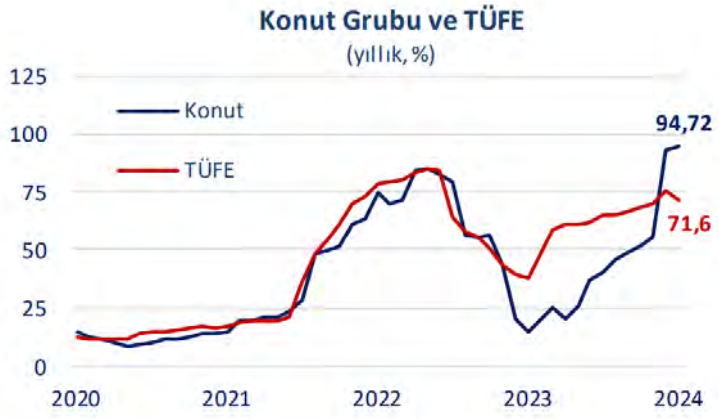
Mevsimsel etkilerden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Ağustos ayında %8,5'e geriledi. Ağustos ayında işsizlik oranındaki düşüşte işgücündeki 10 bin kişilik azalışa karşılık istihdam edilenlerin 78 bin kişi artması etkili oldu. Bu dönemde istihdam oranı %49,7'ye yükselirken, işgücüne katılım 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 değerin altında kalarak sektörde zorlu faaliyet koşullarının sürdüğüne işaret etti. Bu dönemde üretim ve yeni siparişler yavaşlarken, siparişlerdeki durgunluğun etkisiyle istihdam ve satın alma faaliyetleri de geriledi. Girdi stoklarında Mayıs 2020'den bu yana en sert düşüşün kaydedilmesi dikkat çekti. Diğer taraftan, endekse göre enflasyonist baskıların yılın son çeyreğinin başında da azalmaya devam etmesi olumlu bir gelişme olarak izlendi. Sektörel bazda incelendiğinde PMI verisinin gıda ürünleri imalatı sektöründe üç ayın ardından yeniden 50 eşik değerinin üzerine çıktığı, diğer sektörlerde ise daralma bölgesindeki seyrin sürdüğü görüldü. Yıllık enflasyon beklentileri Ekim'de gerilemeye devam etti. Ağustos ayında mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre ticaret satış hacmi aylık bazda %2,9 ile son 5 ayın en hızlı yükselişini kaydetti. Toptan ve perakende satış hacimleri de aylık bazda sırasıyla %3,5 ve %2,2 yükseldi. Ağustos'ta perakende satış hacmi aylık bazda otomotiv yakıtı dâhil tüm alt kalemlerde artış kaydetti. Perakende satışlardaki yıllık artış %13,3 ile Mart ayından bu yana en yüksek seviyesinde gerçekleşti. Mayıs ayından bu yana yıllık bazda daralan toptan ticaret satış hacmi de Ağustos'ta yıllık bazda %3,1 oranında arttı. Mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre, tüketici güven endeksi Ekim'de aylık bazda %3 artarak 80,6 düzeyine ulaştı. Böylece yükselişini üçüncü ayına taşıyan endeks, Haziran 2023'ten bu yana en yüksek seviyesinde kaydedildi. Endeksin detayları incelendiğinde gelecek 12 aylık dönemde hanenin maddi durum beklentisine ilişkin değerlendirmeler %6,1 oranında iyileşirken, konut satın alma veya inşa ettirme (%15,6) ile otomobil satın alma (%12,3) ihtimallerindeki hızlı artışlar dikkat çekti. Ekim ayında mevsimsellikten arındırılmış reel kesim güven endeksi de aylık bazda 3 puan artışla 102,2 seviyesine yükseldi. Bu dönemde sektörel güven hizmet ve perakende ticaret sektörlerinde sırasıyla %1,5 ve %0,1 artarken, inşaat sektöründe %1,7 oranında geriledi. Böylece, ekonomik güven endeksi Ekim ayında %3,2 oranında artarak 98 oldu. Aynı dönemde mevsimsellikten arındırılmış imalat sanayii kapasite kullanım oranı ise aylık bazda 0,7 puan düşüşle %75,2'ye indi. Konut satışlarında Temmuz ve Ağustos aylarında gözlenen yıllık artış Eylül'de ivme kazandı. Bu dönemde satışlar geçen yılın aynı ayına kıyasla %37,3 oranında yükselerek 140.919 adet düzeyinde gerçekleşti. Aynı dönemde ipotekli satışlar %87,4 ile bu yıl ilk kez yıllık bazda artış kaydederken, diğer satışlar da %32,8 yükseldi. Böylece, Haziran'dan bu yana ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payı kademeli olarak artsa da %9,7 ile sınırlı kalmaya devam etti. Eylül'de ilk el satışların toplam konut satışları içindeki payı da %31,8 düzeyinde gerçekleşti. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise yıllık bazda %5,2 oranında artarak 947.236 adet oldu. Eylül'de konut fiyatları aylık bazda %1 yükselirken, endeksteki 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

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

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.



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



Ülkelerin mali suçlar ve terörizmin finansmanı konularında derecelendirmelerini yapan Mali Eylem Görev Gücü (FATF), Ekim 2021'den beri gri listede bulunan Türkiye'yi, ülkenin stratejik eksikliklerini giderdiğini duyurarak 28 Haziran itibarıyla ilgili listeden çıkardığını açıkladı. Yurt içinde uygulanmakta olan sıkı para politikasına rağmen aylık enflasyon gerçekleşmelerinde

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

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 istatistiki bilgiler IMF 2024 raporundan alınmıştır.

Nüfus ve Bileşenleri Açısından Analiz

TÜİK verilerine göre (Aralık–2023);

• Türkiye nüfusu 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu.

• Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu.

• Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

• Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 253 bin 293 kişi azalarak 1 milyon 570 bin 543 kişi oldu. Bu nüfusun %48,6'sını erkekler, %51,4'ünü kadınlar oluşturdu.
• Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 oldu.

• Türkiye'de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6'dan %7'ye yükseldi.

• İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izledi.

• Türkiye'de 2022 yılında 33,5 olan ortanca yaş, 2023 yılında 34'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca 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

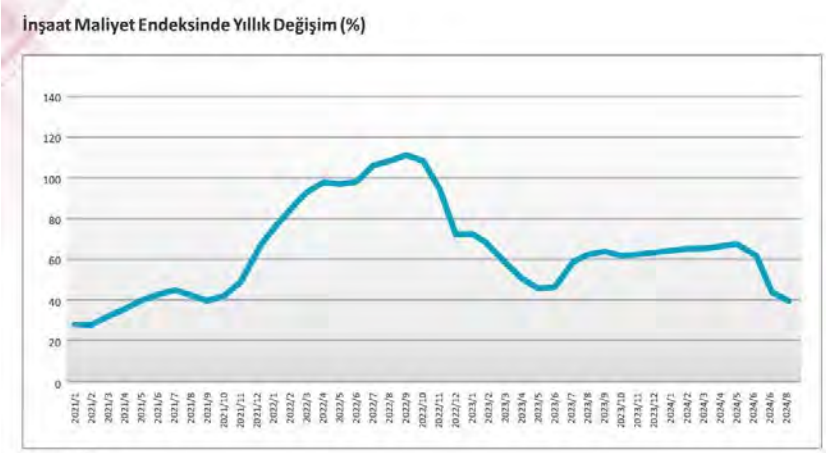
2024 yılı ilk çeyreğinde %11,1 ile genel ekonominin üzerinde bir büyüme rakamı kaydeden inşaat sektörü ikinci çeyrekte de %6,5 büyümüş, böylece deprem bölgesindeki yeniden imar faaliyetleri ile kazandığı ivme ile üst üste 7 çeyrek dönem boyunca aralıksız büyümesini sürdürmüştür. Gayrimenkul sektöründe 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

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

öngörülmektedir. İnşaat sektöründe çeyrek dönemler itibariyle 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 sıkılaşma politikasının iç talebi sınırladığı, ihracatın sınırlı artış gösterdiği ve iç talepteki daralma nedeniyle ihracata ağırlık verilmeye çalışıldığı ifade edilmiştir. Güven Endeksi ise, özellikle iç pazardaki yavaşlamanın olumsuz etkisi ile Ağustos ayında bir önceki aya göre 0,4 puan düşerek 30,03 puan olarak gerçekleşmiş, Eylül ayında ise sabit kalarak üçüncü çeyrekte de kırılgan ve zayıf görünümünü sürdürmüştür. Beklenti Endeksi de Eylül ayında bir önceki aya göre 0,4 puan azalarak 53,6 puan seviyesine inmiştir.

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com



Kaynak: TÜİK

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz; Samsun ili, İlkadım ilçesi, Kıran Mahallesi, 657.Sokak, No:40 adresinde yer alan Akaryakıt İstasyonudur. Taşınmaz "Akaryakıt Servis İstasyonu" nitelikli 2.069,36 m² yüzölçümlü 6490 ada 20 parsel sayılı taşınmazdır.
Konu parsel geometrik olarak şekilsiz, topoğrafik olarak eğimsiz yapıdadır. Parselin güney yönde Bulvardan taşınmaza giriş amaçlı kullanılan 657.Sokağa ve Şehit Korhan Ekiz Bulvarına cephesi bulunmaktadır.

Değerleme tarihi itibari ile parsel üzerinde, proje, ruhsat ve iskanına göre 1 adet tek katlı 95 m² alanlı, market, ofis ve wc alanlarından oluşan yapı bulunmaktadır. Ayrıca parsel üzerinde 180 m² kanopi bulunmaktadır. Taşınmazın işyeri ruhsatına göre ve mahallinde, 30 m³+15 m³(4 adet)+10 m³ kapasiteli olmak üzere 5 adet deposu, 2 adet akaryakıt pompa adası,1 adet LPG pompa adası bulunmaktadır.
Market, ofis ve wc olarak kullanılan yapının dış cephesi kompozit kaplama, giriş kapısı camekanlı pvc, zeminler seramik, duvarlar, ıslak hacimlerde seramik, diğer alanlarda boyalıdır. Binanın doğusunda yaklaşık 15 m² alanlı tek katlı prefabrik yapı ve parselin batısında oto yıkama için sundurma bulunmaktadır. Söz konusu yapılar ruhsatsız olup değerlemede dikkate alınmamıştır.

4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Taşınmazın halihazırda var olan kat alanı onaylı projesi ile uyumlu görülmüştür. Konu taşınmazın değer takdirinde halihazırda onaylı projesine uyumlu şekilde inşa edilmiş olan projenin mevcut teknik özellikleri esas takdir edilmiştir.

Taşınmazın Değerini Etkileyen Faktörler
Olumlu Faktörler

- Otogara çok yakın konumda olması
- Parsel alanının yeterli olması
- İskanlı olması

Olumsuz Faktörler

- Sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi
- Otogar içinden erişim olmaması
- Emlak piyasasındaki belirsizlik

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 yapı tamamlanmış olup ruhsat yenileme ihtiyacı bulunmamaktadır. Onaylı projesinde herhangi bir değişiklik yapılması durumunda yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

4.8 Değerleme Tarihi İtibari İle Gayrimenkulün Kullanım Amacı

Değerleme konusu taşınmaz değerleme tarihi itibari ile "Akaryakıt İstasyonu" olarak kullanılmaktadır.

4.9 Raporda Kullanılan Değer Tanımları

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

4.9.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

- Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,
- Ödemenin nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere "Piyasa Değeri" denir.

4.9.2 Düzenli Likiditasyon Değeri

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

4.9.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

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

4.10 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerleme 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 değerleme 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 bir 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. Özelikle 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 değerleme tarihi itibari ile onaylı projesine uygun inşa edilmiş Akaryakıt İstasyonu 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 değerleme tarihi itibari ile "Akaryakıt Servis İstasyonu" 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 görümeler neticesinde elde edilen birim inşaat maliyet bedelleri esas alınmıştır.

Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımında;
Getiri 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 değerleme 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 "Maliyet Yöntemi"(arsa değeri belirlenmesinde "Emsal karşılaştırma" yöntemi) ve "Getiri Kapitalizasyon Yöntemi" kullanılmıştır.

4.12 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
Konu parselin **Boş arsa değeri** Emsal Karılaştırma Yöntemi ile toplam **19.100.000.-TL** olarak hesaplanmış olup, detay bilgilere "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi" başlığı altında yer verilmiştir. Projenin Mevcut Durum değeri, raporun "Maliyet Oluşumları Analizi" ve "Nakit Akımları Analizi" başlıklarında yer almaktadır.

4.13 Nakit/Gelir Akımları Analizi

Değerleme konusu taşınmazın "Mevcut Durum Değeri" takdirinde "Maliyet Yöntemi" ve arsa değerinin belirlenmesinde "Emsal Karılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Taşınmazın 2025 yılı ilk 9 ay için temin edilen giderleri ve 10,5 ay için temin edilen gelir bilgileri ışığında "Gelir Yöntemi " ile aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.
(Gelir ve Gider tutarları 12 aya tamamlanmıştır.)Sonuç olarak taşınmazın değeri Gelir Yöntemine göre **29.560.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

6490 ADA 20 PARSEL AKARYAKIT İSTASYONU -Kabuller			
Genel Bilgiler			
Brüt Arsa Alanı	2.069	m²	
Toplam Kapalı Alan	95	m²	
Toplam Pompa Sayısı	3		
Toplam Tabanca Sayısı	10		
Satış ve Gelir Bilgileri			
Akaryakıt Satış Gelirleri			
Ortalama yıllık akaryakıt satış miktarı	1.978.030	litre	
Akaryakıt kar oranı	7%		
Ortalama akaryakıt litre fiyatı	50,90 TL	litre	
Brüt akaryakıt Geliri	100.681.727 TL	yıl	
Net akaryakıt Geliri	7.047.721 TL	yıl	
LPG Satış Gelirleri			
Ortalama yıllık LPG satış miktarı	361.505	litre	
LPG kar oranı	7%		
Ortalama LPG litre fiyatı	28,00 TL	litre	
Brüt LPG Geliri	10.122.140 TL	yıl	
Net LPG Geliri	708.550 TL	yıl	
Market ve Madeni Yağ Gelirleri			
Market kar oranı	15%		
Brüt Market Geliri	7.582.729 TL	yıl	
Net Market Geliri	1.110.870 TL	yıl	
Ek Bina Kira Geliri			
Ofis Alanı	0	m²	
Ofis Kira Geliri	0 TL	/yıl	
Toplam Yıllık Brüt Gelir	**118.386.596 TL**	**yıl**	
Giderler			
İstasyon tamir ve sigorta giderleri	591.933 TL	yıl	Yıllık brüt gelirlerin %0,5'i
Toplam Yıllık Net Gelir	**8.867.141 TL**	**yıl**	
Kapitalizasyon Oranı	**30,00%**		
İstasyon Değeri	**29.557.135 TL**		Yıllık Net Gelir/Kapitalizasyon Oranı

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(m²)	MEVCUT ALAN(m²)	YASAL BİRİM DEĞER (TL/m²)	MEVCUT BİRİM DEĞER (TL/m²)	YASAL DEĞER (TL)	MEVCUT DEĞER (TL)
ARSA	2069,36	2069,36	₺9.229,91	₺9.229,91	₺19.100.000,00	₺19.100.000,00
BİNA-IIIA	95,00	95,00	₺17.100,00	₺17.100,00	₺1.624.500,00	₺1.624.500,00
YIPRANMA PAYI	0,05				₺81.225,00	₺81.225,00
ÇEVRE DÜZENİ VE MÜTEFERRİK İŞLER					₺4.356.725,00	₺4.356.725,00
TOPLAM					₺25.000.000,00	₺25.000.000,00

***Değerlemede,taşınmazın binası dışında kalan,kanopi,saha betonu ve çevre düzenlemesi gibi unsurlar, çevre düzeni ve müteferrik işler bölümünde dikkate alınmıştır.**

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

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 **25.000.000 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- Samsun Park Gayrimenkul (Tel:0 546 550 89 55)

Değerleme konusu taşınmaza çok yakın konumda, kuzeybatı yönde yaklaşık 300 mt mesafede konumlu, Konut+Ticaret alanında, bina yüksekliği:6 kat, e:1,30 yapılaşma şartlarına sahip, 6487 ada 6 ve 7 parselde kayıtlı toplam 1.829 m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen 2 adet parsel için 22.980.000.-TL talep edilmektedir.

2- Haktan Gayrimenkul (Tel:0 546 818 61 55)

Değerleme konusu taşınmaza çok yakın konumda, güneydoğu yönde yaklaşık 200 mt mesafede konumlu, Konut+Ticaret alanında, bina yüksekliği:6 kat, e:1,30 yapılaşma şartlarına sahip, 6434 ada 7 ve 8 parselde kayıtlı toplam 1.306 m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen 2 adet parsel için 19.750.000.-TL talep edilmektedir.

3-Center of Investment (Tel:0 551 398 01 50)

Değerleme konusu taşınmaza çok yakın konumda, güneydoğu yönde yaklaşık 400 mt mesafede konumlu, Ticaret(T2) alanında, bina yüksekliği:18,50 mt, e:1,60 yapılaşma şartlarına sahip, 6442 ada 8 parselde kayıtlı toplam 813 m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen parsel için 11.749.000.-TL talep edilmektedir.

4- Emlak Hane Gayrımenkul(Tel:0 553 619 80 81)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, güneydoğu yönde yaklaşık 1,5 km mesafede konumlu, Konut+Ticaret alanında ,bina yüksekliği:6 kat, e:1,30 yapılaşma şartlarına sahip, 11009 ada 8 parselde kayıtlı toplam 2.446 m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen parsel için 42.750.000.-TL talep edilmektedir.

5- Remax Kuzey(Tel:0 532 300 72 97)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, kuzeybatı yönde yaklaşık 900 mt mesafede konumlu, Ticaret(T2) alanında, bina yüksekliği:18,50 mt, e:1,00 yapılaşma şartlarına sahip, 6883 ada 8 parselde kayıtlı toplam 1.650 m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen parsel için 18.150.000.-TL talep edilmektedir.

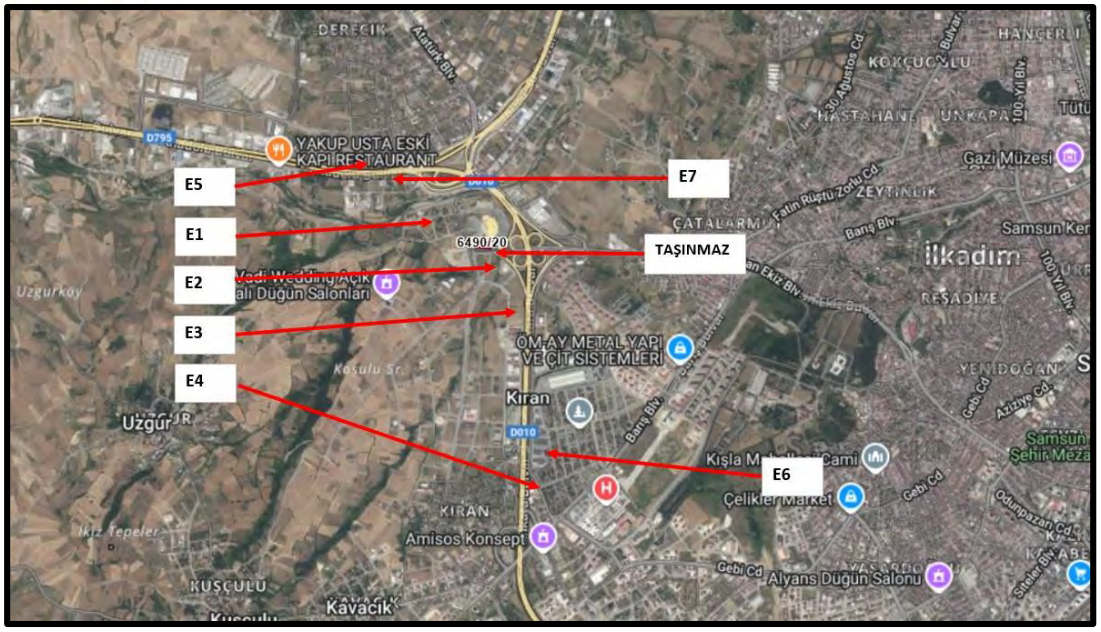
KİRALIK:

6- VE Group(Tel:0 543 126 55 57)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, güney yönde yaklaşık 1,5 km mesafede konumlu, 1800 m² yüzölçümlü arsa üzerinde 2000 m² alanlı olduğu beyan edilen, 3 katlı 15 yaşında bina, aylık 245.000.-TL bedelle kiralıktır.

7- Artus Gayrımenkul(Tel:0 544 530 08 77)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, kuzey yönde yaklaşık 700 mt mesafede konumlu, 1500 m² yüzölçümlü arsa üzerinde 400 m² alanlı olduğu beyan edilen, 2 katlı 25 yaşında bina, aylık 100.000.-TL bedelle kiralıktır.



Tablo 3. Emsal Analizi

EMSAL DETAY TABLOSU -ARSA													
EMSALLER	BRÜT ALAN (m²)	İSTENEN FİYAT (TL)	BİRİM FİYAT (TL/m²)	CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME	ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME	İNŞAAT KALİTESİ DÜZELTME	YAPI YAŞINA İLİŞKİN DÜZELTME	ŞEREFİYE FARKI DÜZELTMESİ	PAZARLIK PAYI DÜZELTMESİ	MANZARA DÜZELTMESİ	TOPLAM DÜZELTME	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m²)
E1	1829,00	22.980.000	12.564,24	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-18,00%	-15,00%	0,00%	-33,00%	8.418,04
E2	1306,00	19.750.000	15.122,51	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-18,00%	-15,00%	0,00%	-33,00%	10.132,08
E3	813,00	11.749.000	14.451,41	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-22,00%	-15,00%	0,00%	-37,00%	9.104,39
E4	2446,00	42.750.000	17.477,51	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-18,00%	-15,00%	0,00%	-33,00%	11.709,93
E5	1650,00	18.150.000	11.000,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-22,00%	-15,00%	0,00%	-37,00%	6.930,00
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)													9.258,89

EMSAL DETAY TABLOSU -KİRALIK BİNA													
EMSALLER	BRÜT ALAN (m²)	İSTENEN FİYAT (TL)	BİRİM FİYAT (TL/m²)	CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME	ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME	İNŞAAT KALİTESİ DÜZELTME	YAPI YAŞINA İLİŞKİN DÜZELTME	ŞEREFİYE FARKI DÜZELTMESİ	PAZARLIK PAYI DÜZELTMESİ	MANZARA DÜZELTMESİ	TOPLAM DÜZELTME	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m²)
E6	1800,00	245.000	136,11	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-30,00%	-15,00%	0,00%	-45,00%	74,86
E7	1500,00	100.000	66,67	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-15,00%	0,00%	-15,00%	56,67
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)													65,76

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 **19.100.000.-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(m²)	MEVCUT ALAN(m²)	YASAL BİRİM DEĞER (TL/m²)	MEVCUT BİRİM DEĞER (TL/m²)	YASAL DEĞER (TL)	MEVCUT DEĞER (TL)
ARSA	2069,36	2069,36	₺9.229,91	₺9.229,91	₺19.100.000,00	₺19.100.000,00
TOPLAM					₺19.100.000,00	₺19.100.000,00

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.

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

Değerleme konusu taşınmaz için Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve maliyet yöntemi kullanılarak değer takdir edilmiştir. Bina Pazar araştırması sonucunda elde edilen verilerin uyumlaştırılması sonucunda konu taşınmaza **25.000.000.-TL** takdir edilmiş olup, hesap detayı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Tablo 5. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değerleme Tarihi İtibari ile Değer hesabı

MALİYET YÖNTEMİ DEĞER TABLOSU						
AÇIKLAMA	YASAL ALAN(m²)	MEVCUT ALAN(m²)	YASAL BİRİM DEĞER (TL/m²)	MEVCUT BİRİM DEĞER (TL/m²)	YASAL DEĞER (TL)	MEVCUT DEĞER (TL)
ARSA	2069,36	2069,36	₺9.229,91	₺9.229,91	₺19.100.000,00	₺19.100.000,00
BİNA-IIIA	95,00	95,00	₺17.100,00	₺17.100,00	₺1.624.500,00	₺1.624.500,00
YIPRANMA PAYI	0,05				₺81.225,00	₺81.225,00
ÇEVRE DÜZENİ VE MÜTEFERRİK İŞLER					₺4.356.725,00	₺4.356.725,00
TOPLAM					₺25.000.000,00	₺25.000.000,00

*Değerlemede,taşınmazın binası dışında kalan,kanopi,saha betonu ve çevre düzenlemesi gibi unsurlar, çevre düzeni ve müteferrik işler bölümünde dikkate alınmıştır.

4.17 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede taşınmaza benzer konum, fiziki özellikler ve kullanım fonksiyonlu kiralık emsal bulunamamıştır. Kira takdiri, temin edilebilen en yakın özellikteki emsaller ve bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilileri ile yapılan görüşmeler ışığında gerçekleştirilmiştir.

KİRA DEĞER TABLOSU						
AÇIKLAMA	YASAL ALAN(m²)	MEVCUT ALAN(m²)	BİRİM DEĞER (TL/m²/ay)	BİRİM DEĞER (TL/m²/yıl)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/ay)	YILLIK KİRA DEĞER (TL/Yıl)
AKARYAKIT İSTASYONU	2069,36	2069,36	₺67,65	₺811,85	₺140.000,00	₺1.680.000,00
TOPLAM					₺140.000,00	₺1.680.000,00

Kira değer tablosu ve Kiralık Emsal tablosunda ,hesaplamanın sağlıklı olması amacıyla bina alanları yerine arsa yüzölçümleri dikkate alınmıştır.

4.19 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilmiş yapı için İlkadım Belediyesinde arşiv dosyasında yapı ruhsatı, onaylı mimari projesi ve Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiş olup, bahsi geçen yapı için değerleme 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 yapı bulunmakta olup tarafımızca başkaca herhangi bir proje geliştirme çalışması yapılmamıştır. Mevcut proje esas alınarak takdir edilen değerler 5.1 Farklı Değerleme Metotlarının Analizi, Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler başlığı altında, yapılan hesaplar esnasında kullanılan veri ve varsayımlara dair detay bilgilere 4.13 ve 4.12 başlıklarında yer verilmiştir.

4.21 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin 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 kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
Değerleme konusu gayrimenkul için yapılan araştırmalar neticesinde, mer'i imar planında taşınmaz için belirtilen "Akaryakıt ve Servis İstasyonu " alanı lejandı esas 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, "Akaryakıt Servis İstasyonu" nitelikli ana taşınmaz niteliğinde olup, değerleme tarihi itibari ille 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 ve Gelir Yöntemi kullanılmıştır. Konu taşınmaza Maliyet Analizi Yöntemi kullanılarak **25.000.000.-TL,** Gelir Yöntemi kullanılarak **29.560.000.-TL** değer takdir edilmiştir.

İki değer arasında oluşan fark dikkate alındığında, değerlerin birbirine çok yakın olmaması sebebiyle yöntemlerden birinin seçilmesinin daha doğru olacağı kanaatine varılmıştır.
Dünya genelinde otomotiv tercihlerinin, akaryakıtlı araçlardan, hibrid ve elektrikli araçlara doğru değişiklik gösterdiği görülmektedir. Araç tercihlerinin değişmesi ve akaryakıt fiyatlarındaki değişkenlik dikkate alındığında, Maliyet Yönteminin Gelir Yöntemine göre daha sağlıklı bir sonuç verdiği kanaati ile değerlemede Maliyet Yöntemi sonucu kabul edilmiş ve değerler arası uyumlaştırma çalışması yapılmamıştır.

5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

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

Parsel üzerinde bulunan yapı için inşaat ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmiş ve projesi onaylanmıştır. Faaliyet konusu ile ilgili olarak da alınması gereken "İşyeri Açma Ruhsatı" ve "Bayilik Lisansları" da mevcuttur.

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 inşaat izinleri alınarak inşa edilmiş bir proje niteliğinde olup, değerleme tarihi itibari ile kat irtifakı kurulmamıştır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 22.maddesi, 1.kısım 1/d bendinde;
"*Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir*." Ve aynı 22 maddesinin 3.kısımında 2.;
"Gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, proje kapsamında ihtiyaç duyulan arazi ve zemin etütlerinin yapılmış, projenin çevresel ve kültürel varlıklara etkilerinin değerlendirilmiş ve gerekli önlemlerin alınmış, yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının gayrimenkul değerleme 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 Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 2.069,36 m² yüzölçümlü 6490 ada 20 parsel sayılı "Akaryakıt Servis İstasyonu" nitelikli taşınmaz için İlkadım Belediyesi arşivinde yapılan incelemede, konu parsel üzerinde inşa edilmiş projesinin onaylandığı görülmüştür. Dosyasında yapılan incelemede konu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağı ve/veya encümen kararına rastlanılmamıştır. Yukarıda belirtilen özellikleri göz önünde bulundurulduğunda "Satılabilir/Kiralanabilir" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

6.2 Nihai Değer Takdiri

Bu değerleme raporu; mülkiyeti Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 2.069,36 m² yüzölçümlü 6490 ada 20 parsel sayılı "Akaryakıt Servis İstasyonu" nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı ile hazırlanmıştır. Rapor içeriğinde detayları belirtilen değerleme yöntemlerinin uyumlaştırılması sonucu konun taşınmaza takdir edilen Nihai Değerler aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir;

Tablo 6. Nihai değer tabloları

NİHAİ DEĞER TABLOSU		
KONU GAYRIMENKUL	TOPLAM MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ K.D.V HARİÇ (TL)	TOPLAM MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ K.D.V DAHİL %20 (TL)
Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 2.069,36 m² yüzölçümlü 6490 ada 20 parsel sayılı "Akaryakıt Servis İstasyonu " nitelikli taşınmazın Değeri	₺25.000.000,00	₺30.000.000,00
KONU GAYRIMENKUL	YILLIK KİRA DEĞER(TL/Yıl)	
Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 2.069,36 m² yüzölçümlü 6490 ada 20 parsel sayılı "Akaryakıt Servis İstasyonu " nitelikli taşınmazın Yıllık Kira Değeri	₺1.680.000,00	

Sonuç olarak değerleme tarihi itibariyle; Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 2.069,36 m² yüzölçümlü 6490 ada 20 parsel sayılı "Akaryakıt Servis İstasyonu" nitelikli taşınmazın değerleme tarihindeki Mevcut Durum değeri K.D.V. hariç **25.000.000.-TL(YirmibeşmilyonTürkLirası),** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

TAŞINMAZDAN GÖRÜNÜMLER

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

YOLCULUĞA
KEYİF
HER YUDUMDA KEYİF

RESMİ BELGELER

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-10-2025-11:59

webtapu tapunun kısayolu

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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
057625597175	20251022-1114-F01141	59717

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	1972538
İl/İlçe:	SAMSUN/İLKADIM
Kurum Adı:	İlkadım
Mahalle/Köy Adı:	KIRAN Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	19/1875
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	6490/20
AT Yüzölçüm(m2):	2069.36
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
126786963	(SN:8301676) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2069.36	2069.36	Satış 18-02-2011 2446	-

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
Irtifak	İntifa hakkı vardır.(15 yıl)	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:8186458) PETROL OFİSİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:7290015043	İlkadım - 31-03-2009 14:40 - 7721	

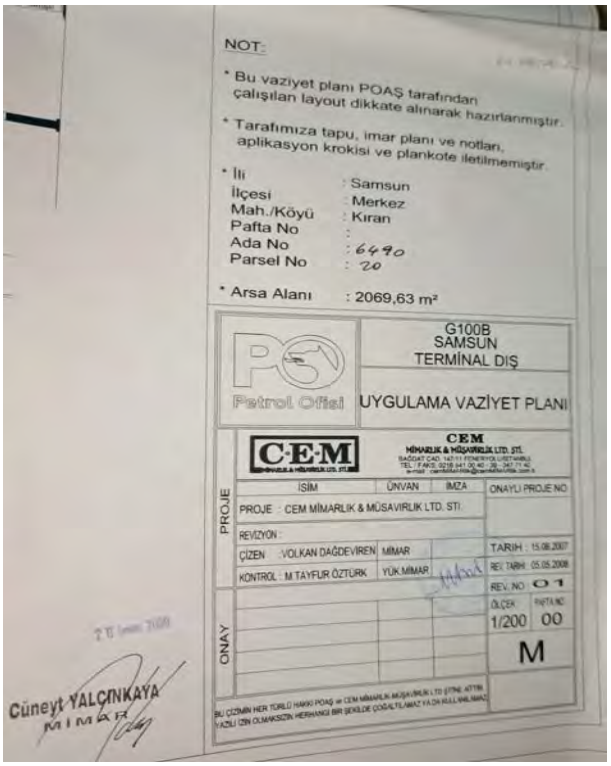
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **aQY-GERchp0** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

PROJE KAPAK



NOT:

* Bu vaziyet planı POAŞ tarafından çalışılan layout dikkate alınarak hazırlanmıştır.
* Tarafımıza tapu, imar planı ve notları, aplikasyon krokisi ve planlkote iletilmemiştir.
* İli : Samsun
İlçesi : Merkez
Mah./Köyü : Kıran
Pafta No :
Ada No : 6490
Parsel No : 20
* Arsa Alanı : 2069,63 m²

Petrol Ofisi

G100B
SAMSUN
TERMİNAL DIŞ

UYGULAMA VAZİYET PLANI

CEM
MİMARLIK & MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.

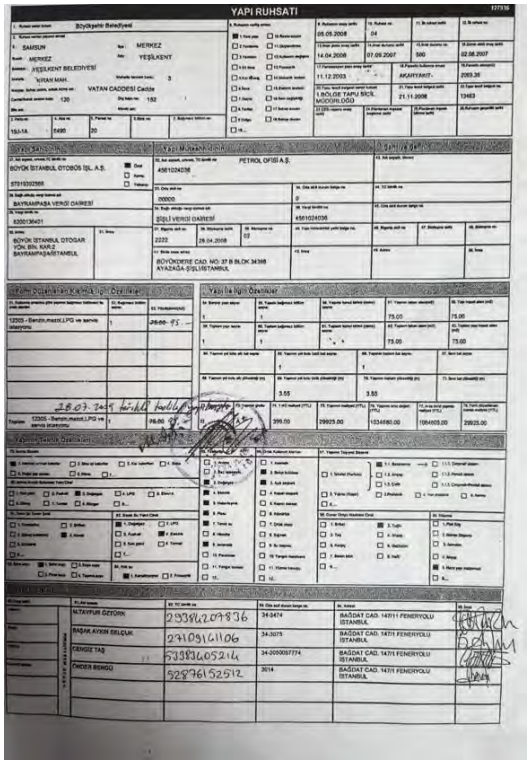
PROJE	İSİM	ÜNVAN	İMZA	ONAYLI PROJE NO
PROJE : CEM MİMARLIK & MÜSAVİRLİK LTD. ŞTİ.				
REVİZYON :				
ÇİZEN : VOLKAN DAĞDEVİREN	MİMAR			TARİH : 15.08.2007
KONTROL : M.TAYFUR ÖZTÜRK	YÜK.MİMAR			REV. TARİH : 05.05.2008
				REV. NO 01
ONAY				ÖLÇEK 1/200 PAFTA NO 00
				M

Cüneyt YALÇINKAYA
MİMAR

G100B / 14.50x5.48 m
ÇELİK - TEK KATLI 76.17 m²

MAHAL NO	MAHAL ADI	ALAN
001	MARKET	32.32 m²
002	HOL	2.71 m²
003	BAY WC	1.86 m²
004	BAYAN WC	1.86 m²
005	OFİS	5.78 m²
006	DEPO	5.40 m²
007	MEKANİK ODA	7.47 m²
008	DUŞ - WC	3.05 m²
009	POMPACI	5.58 m²

RUHSAT



YAPI RUHSATI

Büyükşehir Belediyesi

SAMSUN — MERKEZ — YEŞİLKENT — KIRAN MAH. — VATAN CADDESİ Cadde

05.05.2008 — 04
14.04.2008 — 07.05.2007 — 560 — 02.08.2007
11.12.2003 — AKARYAKIT - — 2003.30
1.BÖLGE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ — 21.11.2006 — 13483

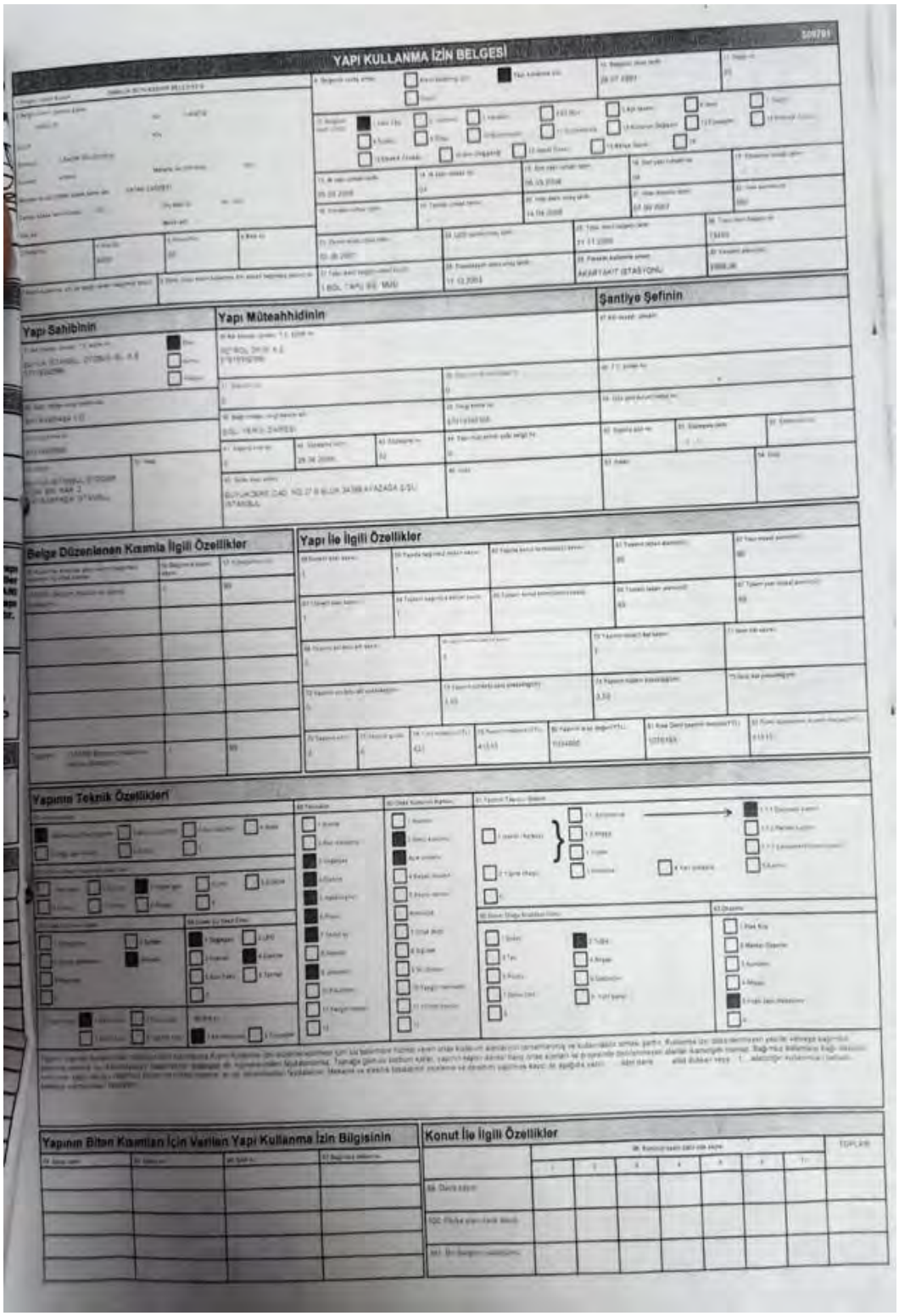
BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İŞL. A.Ş. — 4361024036 — PETROL OFİSİ A.Ş.
BAYRAMPAŞA VERGİ DAİRESİ — 4561024036
BÜYÜK İSTANBUL OTOGAR YÖN. BİN. KAR.2 BAYRAMPAŞA/İSTANBUL
BÜYÜKDERE CAD. NO: 37 B BLOK 34398 AYAZAĞA-ŞİŞLİ/İSTANBUL

12505 - Benzin,mazot,LPG ve servis istasyonu — 1 — 28.06.-03.-
28.07.2005 tarihli tadilat ruhsatıyla

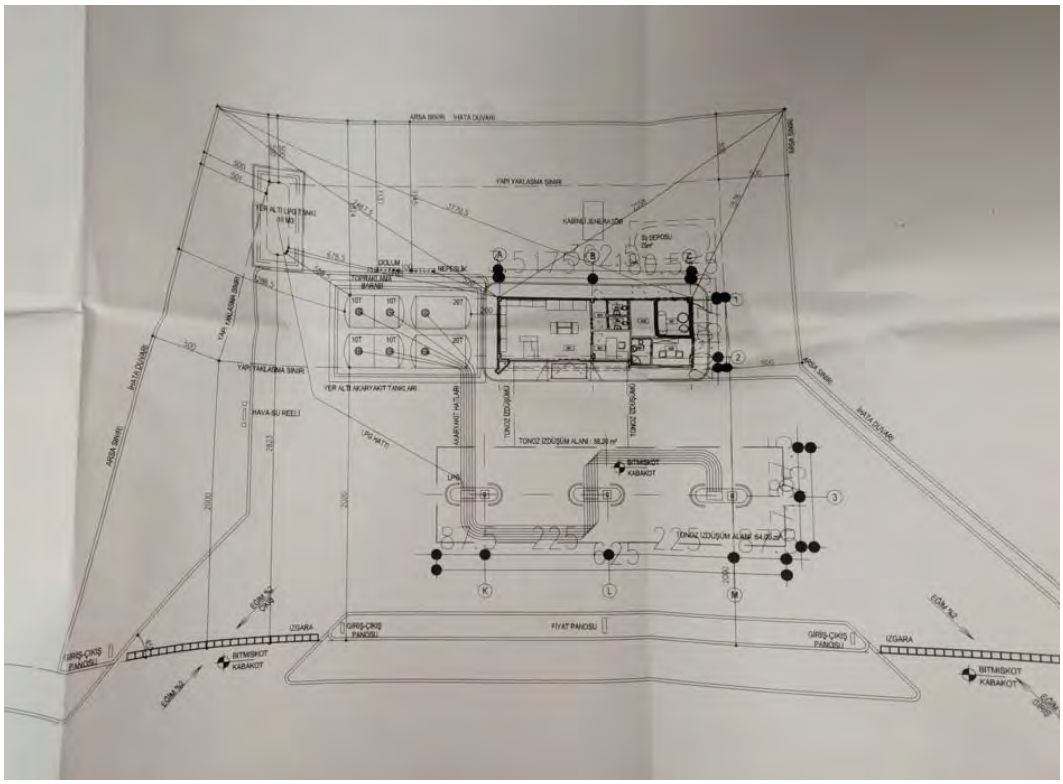
Yapılan İşin Cinsi	Yapılan İşin Miktarı	Birim Fiyatı	Toplam Bedel
	1	399,00	29925,00
	1	1034690,00	1064615,00

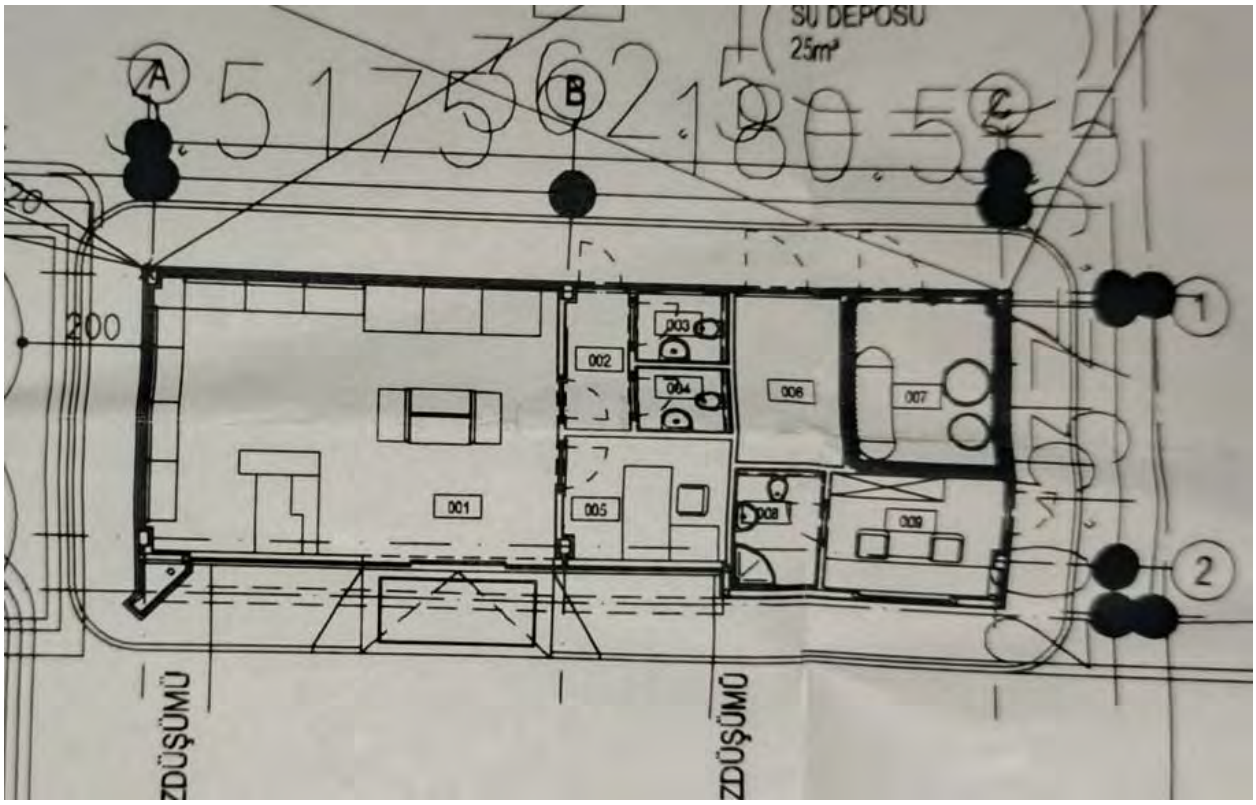
MUTAYFUR ÖZTÜRK	23386207836	34-0474	BAĞDAT CAD. 147/11 FENERYOLU İSTANBUL
BAŞAK AYKIN BELÇUK	27109161106	34-3075	BAĞDAT CAD. 147/1 FENERYOLU İSTANBUL
CENGİZ TAŞ	53386052416	34-0000057774	BAĞDAT CAD. 147/1 FENERYOLU İSTANBUL
ÖNDER BONGO	52896152512	3014	BAĞDAT CAD. 147/1 FENERYOLU İSTANBUL

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ



VAZİYET PLANI





T.C.
SAMSUN BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI

ADI VE SOYADI	:
İŞYERİNİN ÜNVANI	: MEPET METRO PETROL VE TESİSLERİ SANAYİ TİCARET A. Ş.
FAALİYET KONUSU	:AKARYAKIT VE LPG OTOGAZ SATIŞ İSTASYONU
İŞYERİNİN ADRESİ	: KIRAN MAHALLESİ 657 SOKAK NO: 2 İLKADIM / SAMSUN
İŞYERİNİN BULUNDUĞU YER	: Ada No: 6490, Pafta No: -, Parsel No: 20
İŞYERİNİN SINIFI	: 2. Sınıf Gayrısıhhî Müessese ■ Sıhhî Müessese □

İşyerinde yanıcı ve parlayıcı madde kategorisindeki sıvıların depolanması amacıyla bulunacak depoların hacmi *

1. Depo **30 m³** 2. Depo **15 m³** 3. Depo **15 m³** 4. Depo **15 m³** 5. Depo **15 m³** 6. Depo **10 m³ (LPG)**

İşyerinde yanıcı ve parlayıcı madde kategorisindeki sıvılardan depolanmasına izin verilenlerin sınıfı/sınıfları *

Benzin - IB, Motorin – II - LPG

RUHSATIN TARİH ve SAYISI : 24.10.2019 / 50

NOT: 10.08.2005 tarih ve 25902 sayılı Resmi Gazetede Yayımlanarak yürürlüğe giren İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına ilişkin Yönetmeliğin 8. Maddesine göre Samsun Büyükşehir Belediye Başkanlığından alınma 28.12.2012 tarih ve 19 sayılı ruhsat yeniden düzenlenmiştir.

Mustafa DEMİR
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANI

14.07.2005 tarihli ve 2005/9207 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik kapsamında düzenlenmiştir.
*Akaryakıt, sıvılaştırılmış petrol gazı, sıvılaştırılmış doğal gaz ve sıkıştırılmış doğal gaz istasyonu niteliğindeki işyerleri için doldurulacaktır.

EPDK

T.C. ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURUMU

BAYİLİK LİSANSI

(İstasyonlu)

Lisans No : BAY/939-82/27394

Tarih : 16/03/2010

Bu lisans; 6200522704 vergi kimlik numaralı Mepet Metro Petrol Ve Tesisleri Sanayi Ticaret Anonim Şirketi için, Kıran Mahallesi 657 Sokağı No:2 (Ada:6490 , Pafta:- , Parsel:20) Merkez / SAMSUN adresinde kurulu akaryakıt istasyonunda 16/03/2022 tarihinden itibaren 12 (on iki yıl) süre ile, bayilik faaliyeti yapmak üzere 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat uyarınca Enerji Piyasası Düzenleme Kurulunun 05/10/2006 tarihli ve 939-82 sayılı Kararına istinaden verilmiştir.

Mustafa YILMAZ
Başkan

EPDK

T.C. ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURUMU

LPG OTOGAZ BAYİLİK LİSANSI

Lisans No : LPG-BAY/941-54/13496

Tarih : 21/01/2013

Bu lisans; 6200522704 vergi kimlik numaralı **MEPET METRO PETROL VE TESİSLERİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ** için, **Kıran Mahallesi 657. Sokağı No:2 (Ada:6490 , Pafta:- , Parsel:20) İlkadım / Samsun** adresinde kurulu LPG otogaz istasyonunda 21/01/2025 tarihinden itibaren 12 (on iki yıl) süreyle, LPG otogaz bayilik faaliyeti yapmak üzere 5307 sayılı Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasası Kanunu ve Elektrik Piyasası Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ve ilgili mevzuat uyarınca Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasası Dairesi Başkanlığı'nın 21/01/2013 tarihli ve 2392 sayılı Oluru ile verilmiştir.

Mustafa YILMAZ
Başkan

Bu lisans, genel ve özel hükümleri ile ayrılmaz bir bütündür.

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 285 — 24/03/2010
Konu : — 2010

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

İlgi: 04.02.2010 tarihli başvurunuz.

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

Kurulumuz Karar Organı'nın 19.03.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.00.140.73 - 16325 08 Ağustos 2012
Konu: Değerleme Yetkisi

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 değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerleme 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 değerleme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlattıracakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen değerleme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümante 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 değerleme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

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

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

-Gayrimenkul değerleme raporlarının Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (sözleşmeli kişilerce hazırlananlar dahil), raporlarda "Yasal Durum Değeri"ne *(Ekspertizi istenen yerin konumu, durumu, kullanılış maksadı, büyüklüğü ve çevre emsalleri göz önüne alınarak satış kabiliyeti, mevcut piyasa koşulları göz önünde bulundurularak tasdikli projesindeki duruma ve alana göre değerlenmiş değer)* mutlaka yer verilmesi ve değerleme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususların tümüne yer verilerek bahse konu hususları içermeyen "kısa rapor" formatında rapor hazırlanmamasına ve değerlemesi gerçekleştirilen gayrimenkul ile söz konusu gayrimenkulü karşılaştırmak amacıyla emsal olarak verilen gayrimenkullerin m^2 birim fiyatlarına tüm raporlarda mutlaka yer verilmesine özen gösterilmesi,

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

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

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

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

gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Özgür DALGIÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com

SPL
Sermaye Piyasası

Tarih : 06.12.2013 No : 402500

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Özgür AKDOĞAN BULUT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:03.01.2020 Belge No: 2019-01.2841

Sayın Özgür AKDOĞAN BULUT
(T.C. Kimlik No: 35644364522 - Lisans No: 402500)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

SPL
Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

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)

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

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

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.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:03.01.2020 **Belge No: 2019-01.2842**

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Yalı Mah Kadir Sok. Helis More Residence No:14 D:228 Kartal-İSTANBUL
Tel: 216 969 6121 www.d-degerleme.com – değerleme@d-degerleme.com