



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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ



MERSİN İLİ / TARSUS İLÇESİ / FEVZİ ÇAKMAK MAHALLESİ/

4811 ADA 4 PARSEL

DEĞERLEME RAPORU

2025/OZ/61

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

**Özgür
AKDOĞAN
BULUT**

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

Tarih: 31/12/2025
11:58

**Kevser
Demirci**

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

Tarih: 31/12/2025
10:17

**Sevki
TOLAN**

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

Tarih: 31/12/2025
10:24



DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	14.10.2025
GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ	Beydeğirmeni Mahallesi, 0718 Sokak, No:4 Z07, Z08, Z09, Z10 TARSUS/MERSİN
DEĞERLEME TARİHİ	25.12.2025
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NO	2025/OZ/61
RAPORUN KONUSU	MERSİN İli, TARSUS İlçesi, Fevzi Çakmak Mahallesi, 7.431,00 m ² yüzölçümlü 4811 ada 4 parsel sayılı "Arsa" nitelikli ana taşınmazın içerisinde yer alan 11,12,15 ve 16 güncel piyasa değerinin tespiti.
TAPU İNCELEMESİ	22.10.2025 tarihinde, saat 11:56-11:57 itibarıyla Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgesine göre değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan takyidatlar 3.5 başlığında belirtilmiştir.
İMAR DURUMU	Tarsus Belediyesi imar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre, taşınmazlar 26.10.1996 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli plan dahilinde Terminal(Otogar) Alanında kalmaktadır.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
PİYASA DEĞERİ	<u>KDV Hariç Mevcut Durum Piyasa Değeri;</u> 4.900.000,00 TL (DörtmilyondokuzyüzbinTürk Lirası) <u>KDV Dahil Mevcut Durum Piyasa Değeri;</u> 5.880.000,00 TL (BeşmilyonsekiyüzseksenbinTürk Lirası)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Özgür AKDOĞAN BULUT (SPK Lisans No:402500)
DENETMEN	Kevser DEMİRCİ (SPK Lisans No: 403295)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Şevki TOLAN (SPK Lisans No:400258)
UYGUNLUK BEYANI	Raporda sunulan bulgular değerlendirme uzmanının elde ettiği tüm bilgiler çerçevesinde doğru olduğu; Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu; Kişisel tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştugu, Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı; Değerleme hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı; Değerleme uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu; Değerleme uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği; Hususlarını beyan ederiz.



BÖLÜM 1

1.1 İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

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

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

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



BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7 Ruhsatlı Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirip Gerektirmediği Hakkında Bilgi
- 4.8 Değerleme Tarihi İtibarı 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



BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

BÖLÜM 6

SONUÇ

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

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



1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2025 tarihinde, 2025/OZ/61 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) 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 25.12.2025 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 resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 2025/OZ/61 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 taşınmazlar ile ilgili tarafımızca 07.05.2025 tarihinde 2025/OZ/21 numaralı değerleme raporu hazırlanmıştır.



BÖLÜM 2

ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Unvanı ve Adresi

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

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

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

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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



2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; mülkiyeti Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait Mersin İli, Tarsus İlçesi, Fevzi Çakmak Mahallesi, 7.431,00 m² yüzölçümlü 4811 ada 4 parsel sayılı "Arsa" vasıflı ana gayrimenkul içerisinde yer alan Dubleks Bilet Satış Bürosu nitelikli 4 adet taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin ve kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır.

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

2.4 Raporun Kapsamı

Bu değerlendirme raporu; mülkiyeti Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait Mersin İli, Tarsus İlçesi, Fevzi Çakmak Mahallesi, 7.431,00 m² yüzölçümlü 4811 ada 4 parsel sayılı "Arsa" vasıflı ana gayrimenkul içerisinde yer alan Dubleks Bilet Satış Bürosu nitelikli 4 adet taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin ve kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

BÖLÜM 3

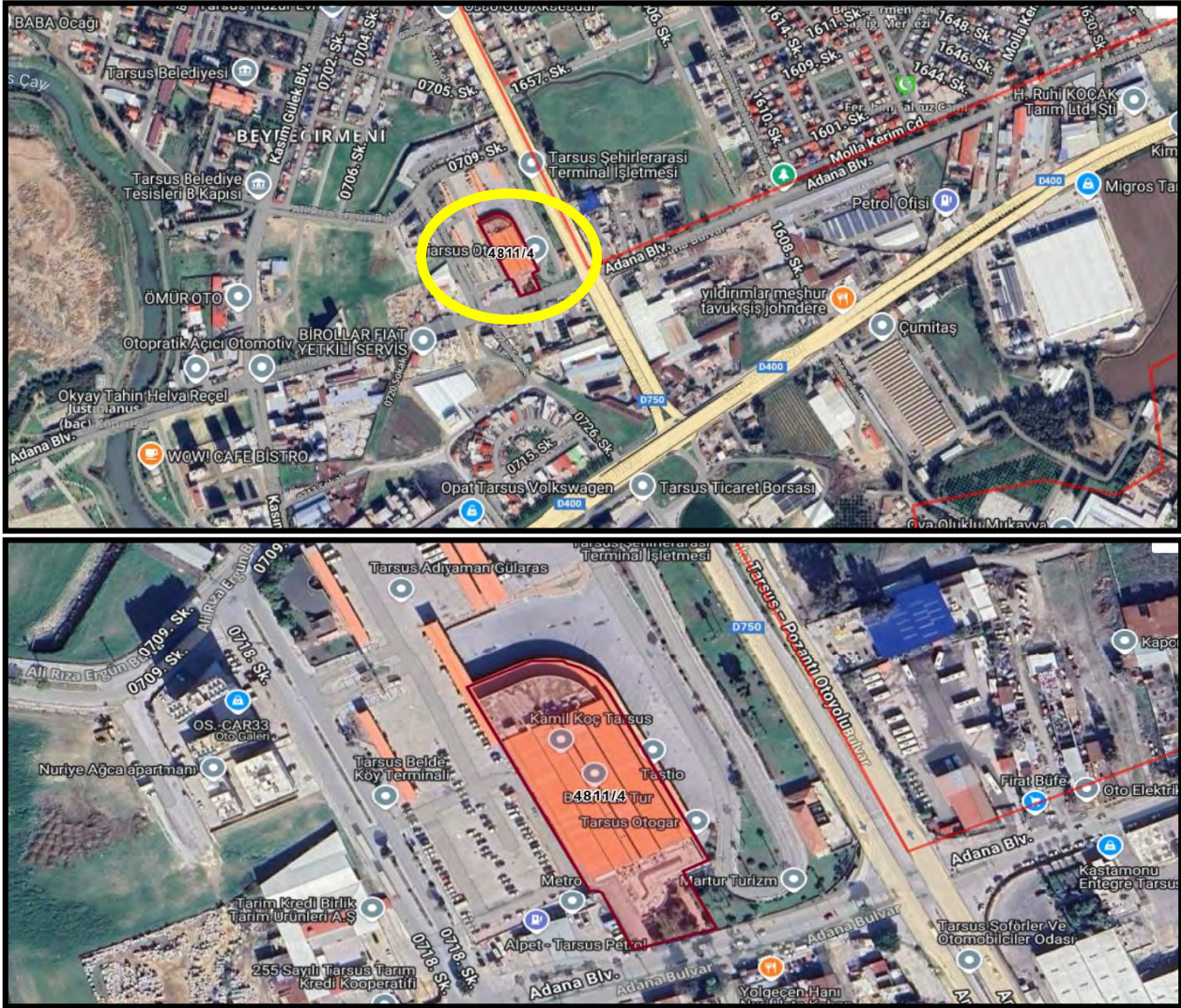
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Taşınmaz; MERSİN İli, TARSUS İlçesi, Beydeğirmeni Mahallesi, 0718 Sokak, No:4, Z07, Z08, Z09, Z10 Tarsus/Mersin adresinde konumlanmaktadır.

Taşınmaz, Tarsus İlçesine bağlı Beydeğirmeni mahalle sınırları içerisinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşmak için Tarsus İlçesi ana ulaşım arterlerinden olan Ankara Bulvarı üzerinde Adliye Camiine müteakip güney istikamette ilerlenir ve sağ kol üzerinde konumlu Adana Bulvarına dönülür Bulvar üzerinde batı istikamette 100 m ilerlenir ve sağ kol üzerinde konumlu ana taşınmaza erişilir. Konu mülkün bulunduğu bölgede altyapı, yol, su, elektrik olanakları bulunmakta olup taşınmazlar imkanların tamamından sorunsuz bir şekilde faydalanmaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölge orta ve alt gelir grubu tarafından mesken amaçlı tercih edilmektedir. Taşınmaza toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile sağlanabilmektedir. Konu taşınmazın bulunduğu bölge Tarsus ilçesinin doğusunda, mesken ve ticari olarak tercih edilen konut siteleri ile tek apartman düzeninde yapıların yer aldığı bir bölgedir.

4811 Ada 4 Parsel Koordinatları: 36.924100,34.0926200



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

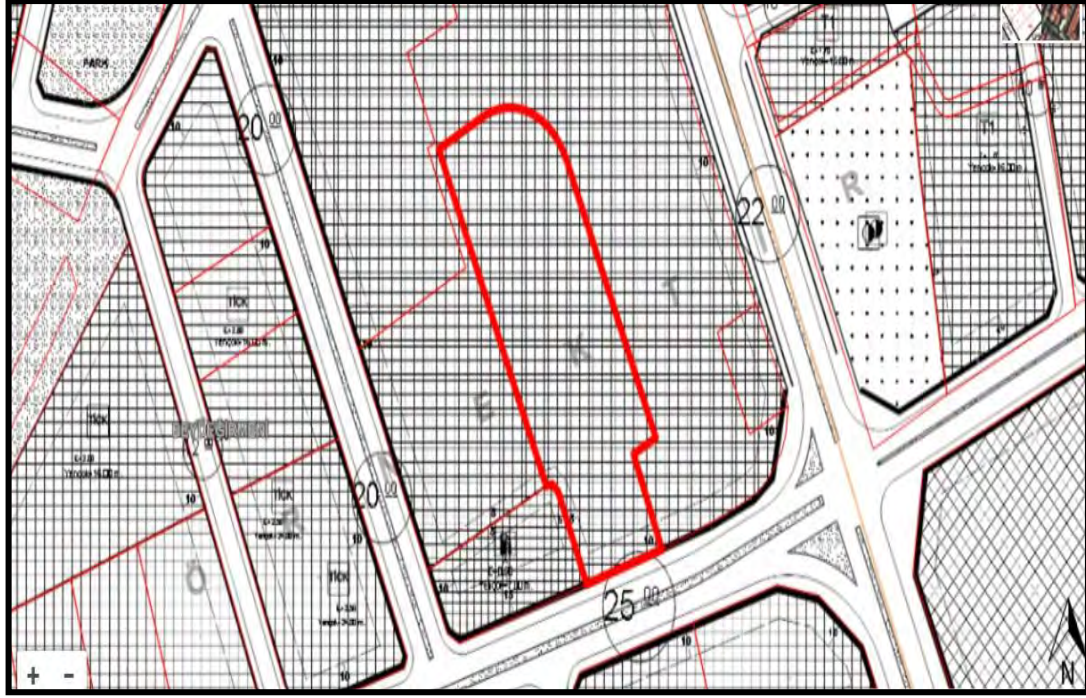
Değerleme konusu taşınmaz için Tarsus Belediyesi'nde yapılan dosya incelemesinde, değerleme konusu taşınmaz için hazırlanmış 08.11.1999 tarihli proje incelenmiştir. Otogar binası için hazırlanmış 08.11.1999 tarih 224 sayılı Yapı Ruhsatı ve 15 b.b. nolu taşınmaz için düzenlenmiş 07.09.2007 tarih 477 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu proje ve eklerine göre, yapı, IVB yapı sınıfında, toplam 6.496 m² alanlıdır.

Taşınmazların ruhsat tarihi yapı kullanma izin belgesi üzerinden ve ruhsat servisinde bilgisayar kayıtlarından tespit edilmiştir.

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

3.3. İmar Bilgileri

Tarsus Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre, taşınmaz 26.10.1996 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli plan dahilinde "Terminal(Otogar) Alanı" içinde kalmaktadır.



3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Taşınmazlar için 22.10.2025 tarihinde saat 11:56-11:57 itibariyle alınan takbis belgelerine göre, taşınmazlar son 3 yılda herhangi bir işlem görmemiştir.

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.

Web Tapu portalından elektronik ortamda 22.10.2025 tarih ve saat 11:56-11:57 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgelerine göre taşınmazların tamamı üzerinde;

Beyanlar Bölümünde;

* YÖNETİM PLANI: 2,6,2000(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi kaydı bulunmaktadır.

Tablo 1. Taşınmazın Tapu Bilgileri

ANAYAPI TAPU KAYDI						
İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	ANA TAŞINMAZ NİTELİK	ANA TAŞINMAZ YÜZÖLÇÜM(m²)
MERSİN	TARSUS	FEVZİ ÇAKMAK	4811	4	ARSA	7431,00

BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYDI									
KAT	BB NO	ARSA PAYI	NİTELİK	TAŞINMAZ ID	MALİK	CİLT	SAYFA	TARİH	YEVMIYE
ZEMİN	11	35/3174	DUBLEKS BİLET SATIŞ BÜROSU	8494458	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2	157	27.05.2022	30590
ZEMİN	12	35/3174		8494459			158		
ZEMİN	16	35/3174		8494462			161		
ZEMİN	16	35/3174		8494463			162		



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

Değerleme konusu taşınmaz için Tarsus Belediyesi'nde yapılan dosya incelemesinde, değerlendirme konusu taşınmaz için hazırlanmış 08.11.1999 tarihli proje incelenmiştir. Otogar binası için hazırlanmış 08.11.1999 tarih 224 sayılı Yapı Ruhsatı ve 15 b.b. nolu taşınmaz için düzenlenmiş 07.09.2007 tarih 477 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

İşlem dosyasında yapılan incelemede taşınmazın yasal mevzuat çerçevesinde alması gereken izin ve belgelerin mevcut olduğu görülmüştür. (Ruhsat belgesi dosya içerisinde görülememiş olup elektronik ortamdan ve yapı kullanma izin belgesi üzerinden teyit edilmiştir) Detay bilgilere Plan, Proje, Ruhsat Başlığı altında yer verilmiştir. Taşınmaz için temin edilen TAKBİS belgesi üzerinde yapılan incelemede mevzuat kapsamında portföye alınmasına engel herhangi bir takyidat kaydının bulunmadığı anlaşılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu anayapı söz konusu kanunun yürürlüğe girmesinden önce inşaa edilmiştir.

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

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde yer alan yapılar proje ve eklerine uygun olarak yapılmış olup, bahsi geçen projenin tadil edilmesi, değişiklik yapılması durumunda iş bu gayrimenkul değerlendirme raporunun revize edilmesi gerekmektedir.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın değerlendirme tarihi itibari ile Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

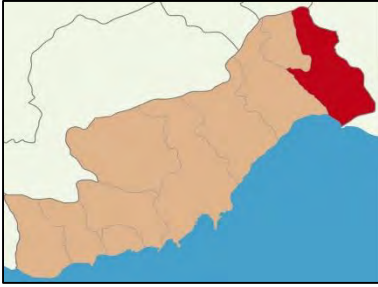
MERSİN İli:



Mersin, eski adıyla İçel, Türkiye'nin bir ilidir. Mersin'in dördü merkez ilçe olmak üzere 13 ilçesi vardır. Merkezdeki ilçeleri Akdeniz, Mezitli, Yenişehir, Toroslar; diğer ilçeleri ise Anamur, Aydıncık, Bozyazı, Silifke, Tarsus, Çamlıyayla, Erdemli, Gülnar ve Mut'tur. Toplam on üç ilçesi bulunmaktadır.[2] Büyükşehir belediyesi statüsü bulunmaktadır. Türkiye'nin güneyinde bulunan bir liman

kentidir. Mersin Limanı Türkiye'nin en büyük limanları arasındadır. İl yüzölçümünün %87'si dağlıktır. İlin en yüksek tepesi, 3524 m ile Medetsiz Dağı'dır. Önemli geçişleri: Sertavul ve Gülek boğazlarıdır. Belli başlı akarsuları doğudan batıya Berdan Irmağı, Deliçay, Efrenk Çayı (Müftü Çayı), Mezitli Çayı, Karacaoğlan Çayı, Alata Çayı, Limonlu Çayı (Lamas Çayı), Göksu ve Dragon Çayı'dır. İldeki en büyük ova doğu kesimde Çukurova'nın devamı olan Tarsus (Berdan) Ovası'dır. Ayrıca ilin batı kesiminde küçük kıyı ovaları görülür ki bunlardan en büyükleri Silifke ve Anamur kıyı ovalarıdır.

TARSUS İlçesi



Tarsus, Mersin ilinin en doğusundaki ilçesidir. İlçe doğuda Adana, batıda Mersin merkez, kuzeyde Pozantı ve Çamlıyayla, güneyde Akdeniz ile çevrilidir. Tarihte en yaygın Kilikya olarak anılan bölgede bulunan ilçenin Hitit Uygarlığı başta olmak üzere köklü bir uygarlık geçmişi vardır.

İlçe Berdan ovasından (Tarsus ovası) kuzeye doğru engebeli arazi boyunca son yıllarda hızla gelişmektedir. Çok zengin bir tarihi olup, bazı dini inançlar yönünden önemli bir kenttir.

Kur'an'ın Kehf Suresinde geçen Ashab-ı Kehf (Yedi Uyurlar)ın kaldığı mağaranın Tarsus'ta olduğuna inanılır. Yeni Ahit'in yazarlarından biri olan Pavlus da Tarsus doğumludur. Bu sebeple Hristiyanlarca da hac yeri olarak kabul edilmektedir. Kudüs'teki Kiyamet Kilisesi'nden sonraki en kutsal kilise olan Aziz Pavlus Kilisesi ve Aziz Pavlus Kuyusu Tarsus'ta bulunmaktadır. Bunların yanı sıra dünyanın ilk kanalizasyonlu Tarihi Roma Yolu, Roma hamamı da Tarsus'tadır. Kleopatra Kapısı da şehrin en eski kalıntıları arasındadır. 10 km kuzeybatısındaki Taşkuyu mağarası, Şelalesi ve özellikle Tarsus Barajı gezip görülesi yerlerden olup turizm açısından mükemmel bir tarihe ve doğal güzelliklere sahiptir. 1082 yılında Anadolu Selçuklu Devleti hükümdarı I. Süleyman Şah tarafından fethedilmiştir, günümüzde Türkiye Cumhuriyeti'nde yer almaktadır.

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

Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

IMF, dünya ekonomisinin 2024 ve 2025 yıllarında %3,2 düzeyinde büyüyeceğini öngördü. ABD ekonomisi yılın üçüncü çeyreğinde beklentilerin bir miktar altında büyüdü. Ülkede Eylül ayı çekirdek enflasyon verileri enflasyonist baskıların halen canlı olabileceğine işaret etti. ABD’de tarım dışı istihdam Ekim’de grevlerin ve kasırgaların etkisiyle yaklaşık son 4 yılın en düşük düzeyinde artış kaydederek işgücü piyasasına ilişkin aşağı yönlü riskleri gündemde tuttu. Euro Alanı ekonomisi yılın üçüncü çeyreğinde çeyreklik bazda %0,4, yıllık bazda %0,9 ile beklentilerin üzerinde büyüdü. ECB Ekim ayı toplantısında referans faiz oranlarında 25'er baz puanlık indirime gitti. Japonya Merkez Bankası (BoJ) ise politika faizini değiştirmeyerek %0,25 düzeyinde bıraktı. Yılın üçüncü çeyreğinde yıllık bazda %4,6 büyüyen Çin’de Ekim ayına ilişkin PMI verileri eşik değerin üzerinde gerçekleşti. Ekim’de endüstriyel metal fiyatları gerileme kaydederken, güvenli yatırım arayışları altın ve gümüş fiyatlarını destekledi. Dalgalı bir seyir izleyen petrol fiyatları Eylül sonuna göre yatay bir görünüm sundu. IMF’nin Ekim ayı Dünya Ekonomik Görünüm raporunda sıkı parasal koşullara rağmen küresel ekonominin direncini koruduğu ve resesyon senaryosunun gerçekleşmediği vurgulanırken, orta vadede aşağı yönlü risklerin küresel büyüme görünümünü bozabileceği ifade edildi. Bu çerçevede para politikasının beklenenden uzun süre sıkı kalması, süregelen jeopolitik gerginlikler, Çin’de durgunluğun derinleşmesi, finansal piyasalardaki kırılganlık ve korumacı tedbirlerin yükselişi büyümeyi baskılayabilecek unsurlar olarak sıralandı. Bu varsayımlar paralelinde 2024 ve 2025 için küresel büyüme tahminlerini %3,2 olarak belirleyen IMF, bir önceki rapora göre 2024 öngörüsünü korurken 2025 öngörüsünü 0,1 puan aşağı yönlü revize etmiş oldu. Kuruluş, Türkiye için 2024 büyüme tahminini aşağı yönlü revizyonla %3,0 düzeyinde belirlerken, 2025 büyüme tahminini %2,7 olarak korudu. Dünya genelinde enflasyona karşı verilen mücadelenin büyük oranda başarılı olduğunu belirten IMF, Türkiye’de yıllık enflasyonun 2024 sonunda %43, 2025 sonunda %24 düzeyinde gerçekleşmesini bekliyor. ABD’de Eylül ayına ilişkin manşet enflasyon verileri petrol fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle gerilemeye devam etse de enflasyonist baskılardaki zayıflamanın beklentilerden yavaş gerçekleştiğine işaret etti. Bu dönemde TÜFE %0,1 oranındaki piyasa öngörüsüne karşılık aylık bazda %0,2 artarken, yıllık TÜFE enflasyonu da %2,4 ile beklentilerin üzerinde gerçekleşti. Öte yandan, Eylül’de çekirdek göstergeler enflasyon görünümünde daha belirgin bir bozulmaya işaret etti. Bu dönemde çekirdek TÜFE aylık bazda %0,3 artarken, yıllık çekirdek TÜFE enflasyonu Ağustos’taki %3,2 düzeyinden %3,3’e yükselerek enflasyon dinamiklerinin beklenen ölçüde zayıflamadığına işaret etti. Eylül’de kişisel tüketim harcamaları (PCE) fiyat endekslerindeki aylık artış da bir önceki aya göre ivme kazanarak manşette %0,2, çekirdekte %0,3 düzeylerinde gerçekleşti. Euro Alanı ekonomisi öncü verilere göre yılın üçüncü çeyreğinde çeyreklik bazda %0,4 ile %0,2 düzeyindeki piyasa beklentisinin oldukça üzerinde büyüdü. Yılın ikinci çeyreğinde daralan Almanya ekonomisinin üçüncü çeyrekte büyüme kaydetmesi, Euro Alanı’nın genel görünümüne pozitif katkı sağladı. Böylece bölgede dönemsel GYSH büyümesi son 9 çeyreğin en olumlu performansını gösterirken, yıllık bazda büyüme oranı da %0,9 seviyesine ulaştı. Ekim ayında imalat PMI 46,0 ile eşik değerin altında kalmaya devam etse de son 5 ayın en yüksek düzeyine ulaşarak sektörde daralmanın yavaşladığını gösterdi. Hizmetler PMI ise 51,2 ile son 8 ayın en düşük seviyesine gerilemesine karşılık sektörde genişlemenin sürdüğüne işaret etti. Çin’de ise ekonomik büyüme üçüncü çeyrekte yıllık bazda %4,6 ile beklentiye bir miktar aşsa da bir önceki çeyrek performansının 0,1 puan altında kaldı. Eylül ayında TÜFE’nin artış yönündeki beklentiye karşılık değişim göstermemesi paralelinde yıllık TÜFE enflasyonu %0,4 düzeyine indi. Bu dönemde üretici fiyatları yıllık bazda %2,8 düşüşle öngörülenden hızlı geriledi. Çin ekonomisinde durgunluğun sürdüğüne işaret eden büyüme ve enflasyona karşılık, Ekim ayına ilişkin PMI verileri ekonomide toparlanma sinyali verdi. NBS tarafından yayımlanan

resmi PMI verileri Ekim'de imalat sanayiinin (50,1) beş ay sonra ilk kez genişleme eğiliminde olduğunu, hizmet sektöründe (50,2) ise olumlu gidişatın sürdüğünü gösterdi

Dünya Bankası Tahminleri

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

(*) Ocak 2024 tahminlerinden farkı

(GE) Gelişmiş ekonomiler
(GOE) Gelişmekte olan ekonomiler**Türk Ekonomisi İle İlgili Gelişmeler**

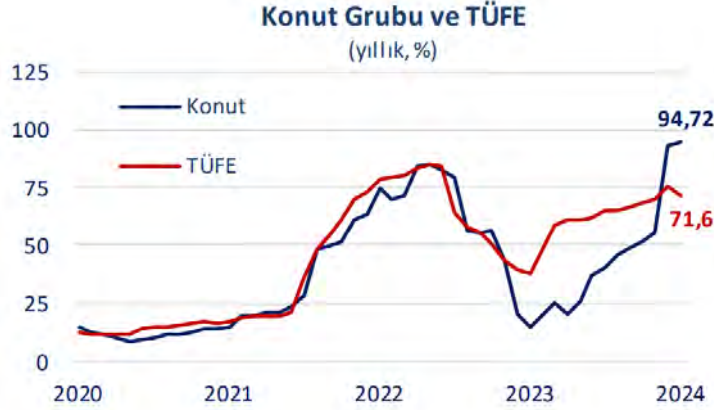
Mevsimsel etkilerden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Ağustos ayında %8,5'e geriledi. Ağustos ayında işsizlik oranındaki düşüşte işgücündeki 10 bin kişilik azalışa karşılık istihdam edilenlerin 78 bin kişi artması etkili oldu. Bu dönemde istihdam oranı %49,7'ye yükselirken, işgücüne katılım oranı %54,3 oldu. Öte yandan, en geniş tanımlı işsizlik oranı olan atıl işgücü oranı Ağustos'ta Temmuz ayına göre 0,7 puan artarak %27,2 oldu. Takvim etkisinden arındırılmış verilere göre sanayi üretimi Haziran (-%5) ve Temmuz (-%4) aylarının ardından Ağustos ayında da yıllık bazda %5,3 daraldı. Bu dönemde üretim imalat sanayii ile madencilik ve taş ocaklığı sektörlerinde yıllık bazda %5,4 azalırken, elektrik, gaz, buhar ve iklimlendirme sektöründeki %1,6'lık artış ana endeksteeki 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 değerinin 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, endekste yıllık artış %27,4 ile Haziran 2020'den beri en düşük düzeyinde kaydedildi. Böylece, konut fiyatlarındaki yıllık reel gerileme derinleşerek %14,7 oldu. TÜİK tarafından yayımlanan verilere göre Ağustos ayında ihracat yıllık bazda %2,3 artışla 22 milyar USD düzeyine ulaşırken, ithalat %10,7 gerileyerek 27 milyar USD seviyesinde kaydedildi. Böylece, dış ticaret açığı geçen yılın aynı dönemine kıyasla %42,7 daralarak 5 milyar USD oldu. Ağustos 2023'te %71,2 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı, bu yılın aynı ayında %81,5 ile 2024'ün en yüksek seviyesine ulaştı. Cari işlemler hesabı Haziran ve Temmuz aylarının ardından Ağustos'ta da fazla verdi. Bu dönemde cari fazla 4,3 milyar USD ile piyasa beklentileri paralelinde ve son 5 yılın en yüksek düzeyinde gerçekleşti. Ağustos'ta dış ticaret açığında yıllık bazda kaydedilen düşüş ve turizm sezonunun etkisiyle olumlu bir görünüm sergileyen yolcu taşımacılığı gelirleri cari işlemler hesabını destekleyen başlıca kalemler oldu. Cari açık yılın ilk 8 aylık döneminde yıllık bazda %75,2 oranında daralarak 9,7 milyar USD olurken, 12 aylık kümülatif verilere göre 11,3 milyar USD ile Aralık 2021'den bu yana en düşük düzeyine indi.

Mal ve Hizmet Fiyatları (aylık % değişim)



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



Ülkelerin mali suçlar ve terörizmin finansmanı konularında derecelendirmelerini yapan Mali Eylem Görev Gücü (FATF), Ekim 2021'den beri gri listede bulunan Türkiye'yi, ülkenin stratejik eksikliklerini giderdiğini duyurarak 28 Haziran itibarıyla ilgili listeden çıkardığını açıkladı. Yurt içinde uygulanmakta olan sıkı para politikasına rağmen aylık enflasyon gerçekleştirmelerinde beklenen iyileşmenin henüz kaydedilemediği görülüyor. Hizmet enflasyonundaki yavaşlama olumlu bir gelişme olarak not edilirken, döviz kurlarındaki ve enerji fiyatlarındaki yatay seyre karşılık enflasyonist beklentilerin ve fiyatlama davranışlarının istenilen ölçüde düzelmemesi enflasyonun katı bir görünüm sergilemesine yol açıyor. Bununla birlikte, yıllık enflasyonda yüksek bazın da etkisiyle kaydedilen gerilemenin yanı sıra dış ticaret açığındaki daralmanın ve turizm gelirlerinin desteğiyle cari 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 ortalama yaş, 2023 yılında 34'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortalama yaşın erkeklerde 32,8'den 33,2'ye, kadınlarda ise 34,2'den 34,7'ye yükseldiği görüldü.
- Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Türk İnşaat Sektörüne Bakış

2024 yılı ilk çeyreğinde %11,1 ile genel ekonominin üzerinde bir büyüme rakamı kaydeden inşaat sektörü ikinci çeyrekte de %6,5 büyümüş, böylece deprem bölgesindeki yeniden imar faaliyetleri ile kazandığı ivme ile üst üste 7 çeyrek dönem boyunca aralıksız büyümesini sürdürmüştür. Gayrimenkul sektöründe ise büyüme %3,7 olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının ikinci çeyreğinde dezenflasyon sürecinde uygulanan sıkı para politikaları ile ekonominin genelinde önemli bir yavaşlama yaşanırken, inşaat sektörünün de yavaşlayacağı öngörülmektedir. İnşaat sektöründe çeyrek dönemler itibarıyla harcamalar yüksek büyümeler göstermiş, 2024 yılı ikinci çeyrek döneminde inşaat harcamaları geçen yılın aynı dönemine göre %89,3 artarak 1,57 trilyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu yüksek büyümede enflasyon/inşaat maliyetleri artışı da önemli rol oynamıştır. İnşaat harcamaları reel olarak ikinci çeyrekte %8,0 artmıştır. 2024 yılının üçüncü çeyreğinde dezenflasyon sürecinin etkileri inşaat sektöründe daha da belirginleşmiş, sıkılaştırma politikalarının finansman üzerindeki etkisi ağırlaşmıştır. Özellikle kredi büyümesine getirilen sınırlar, yüksek finansman maliyetleri ve likiditenin azaltılması önümüzdeki dönemde inşaat sektörünün büyümesini sınırlandıracak en önemli unsurlar olarak öne çıkmıştır. Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2021=100), 2024 yılı Ağustos ayında yıllık %41,8 artmıştır. Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2024 yılı ağustos ayında yıllık bazda sanayi sektörü ciro endeksi %26,7, inşaat ciro endeksi %75,0, ticaret ciro endeksi %42,8 ve hizmet ciro endeksi %55,5 oranında yükselmiştir. Temmuz ayında aylık bazda %3,7 oranında artan toplam ciro endeksinin alt detaylarına bakıldığında; aylık sanayi sektörü ciro endeksi %1 ve ticaret ciro endeksi %10,9, inşaat ciro endeksi %4,2 ve hizmet ciro endeksi %3,3 artmıştır. TÜİK tarafından açıklanan İnşaat Maliyet Endeksi verilerine göre malzeme ve işçilik maliyetlerindeki artış, ivme kaybına rağmen ılımlı da olsa devam etmiştir. Endeks Ağustos ayında aylık bazda %1,18, yıllık bazda ise %41,54 oranında artmıştır. Böylelikle inşaat maliyetlerinde Ekim 2021'den bu yana en yavaş yıllık artış yaşanmıştır. İnşaat Maliyet Endeksi kapsamındaki malzeme endeksi yıllık bazda %34,98 ve aylık bazda %1,30, işçilik endeksi ise yıllık bazda %56,86 ve aylık bazda %0,93 oranında yükselmiştir. Bina inşaatı maliyet endeksi, aylık bazda %1,38, yıllık bazda %42,95 artmıştır. Aylık bazda malzeme endeksi %1,65, işçilik endeksi 0,86, yıllık bazda malzeme endeksi %37,10, işçilik endeksi ise %55,88 yükselmiştir. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, aylık bazda %0,52, yıllık bazda %37,13 artmıştır. Aylık bazda malzeme endeksi %0,23, işçilik endeksi %1,20, yıllık bazda malzeme endeksi %28,83, işçilik endeksi ise %60,49 yükselmiştir. TÜİK verilerine göre İnşaat Güven Endeksi, diğer ana sektörlerin aksine 2024 yılının üçüncü çeyreğinde de bir önceki çeyrekte olduğu gibi eşik değer olan 100'ün altında seyretmiş; Temmuz ayında 87,1, Ağustos ayında 88,0, Eylül ayında ise 87,8 değerini almıştır. Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği (Türkiye İMSAD) tarafından yayımlanan İnşaat Malzemesi Sanayi Bileşik Endeksi, Eylül ayında bir önceki aya göre 0,05 puan azalarak 67,14 puan seviyesine gerilemiştir. Bileşik Endeks, yerel seçimlerin ardından Temmuz ayında yaşanan ilk artış sonrası iki ay üst üste gerileme kaydetmiştir. Raporda, çalışma gün sayısındaki iniş çıkışların etkilerinin ortadan kalkması ile Bileşik Endeks eğiliminin daha sağlıklı hale geldiği belirtilirken, bundan sonraki süreçte büyük ölçüde ekonomi

politikalarının etkileri ve ihracat pazarlarındaki gelişmeler ile şekilleneceğine ve endekslerde toparlanmanın ötelendiğine dikkat çekilmiştir.

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



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz; MERSİN İli, TARSUS İlçesi, Fevzi Çakmak Mahallesi, 7.431,00 m² yüzölçümlü 4811 ada 4 parsel sayılı "Arsa" nitelikli ana taşınmazın içerisinde yer alan 11,12,15 ve 16 b.b. nolu taşınmazlardır.

Konu parsel geometrik açıdan düzgün olmayan yamuk geometrik formda olup, güney yönde, Adana Bulvarına cepheli olup, cephe uzunluğu yaklaşık 37,26 mt'dir. Parsel topoğrafik olarak eğimsiz yapıdadır.

Parsel üzerinde Tarsus Şehirlerarası Terminal İşletmesi olarak faaliyet gösteren yapı bulunmaktadır.

Yapı betonarme karkas yapı strüktüründe bodrum+zemin+1 normal katlı olarak inşa edilmiştir. Yapının bodrum katında 1,2 ve 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar, zemin



katında

4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71 ve 72 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar 1. Katında ise 73,74,75,76 ve 77 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar olmak üzere ana yapıda toplam 77 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

11 Bağımsız Bölüm Nolu Taşınmaz; Zemin+1.kat olmak üzere toplam 2 katlıdır. Zemin kat tek hacimden oluşmakta olup 22 m2, 1. Kat ise galeri+wc hacimlerinden oluşmakta olup 13 m2 kullanım alanıdır. Değerleme konusu taşınmaz toplam 35 m2 kullanım alanıdır. Zemin tüm yüzeylerde seramik kaplama olup duvarları düz sıva üzeri saten boyalıdır. Dış cephesi kompozit dış cephe kaplamadır. Mahallinde yapılan incelemelerde 12 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz ile birleştirilerek kullanıldığı tespit edilmiştir.

12 Bağımsız Bölüm Nolu Taşınmaz; Zemin+1.kat olmak üzere toplam 2 katlıdır. Zemin kat tek hacimden oluşmakta olup 22 m2, 1. Kat ise galeri+wc hacimlerinden oluşmakta olup 13 m2 kullanım alanıdır. Değerleme konusu taşınmaz toplam 35 m2 kullanım alanıdır. Zemin tüm yüzeylerde seramik kaplama olup duvarları düz sıva üzeri saten boyalıdır. Dış cephesi kompozit dış cephe kaplamadır. Mahallinde yapılan incelemelerde 11 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz ile birleştirilerek kullanıldığı tespit edilmiştir.

15 Bağımsız Bölüm Nolu Taşınmaz; Zemin+1.kat olmak üzere toplam 2 katlıdır. Zemin kat tek hacimden oluşmakta olup 22 m2, 1. Kat ise galeri+wc hacimlerinden oluşmakta olup 13 m2 kullanım alanıdır. Değerleme konusu taşınmaz toplam 35 m2 kullanım alanıdır. Zemin tüm yüzeylerde seramik kaplama olup duvarları düz sıva üzeri saten boyalıdır. Dış cephesi kompozit dış cephe kaplamadır.

16 Bağımsız Bölüm Nolu Taşınmaz; Zemin+1.kat olmak üzere toplam 2 katlıdır. Zemin kat tek hacimden oluşmakta olup 22 m2, 1. Kat ise galeri+wc hacimlerinden oluşmakta olup 13 m2 kullanım alanıdır. Değerleme konusu taşınmaz toplam 35 m2 kullanım alanıdır. Zemin tüm yüzeylerde seramik kaplama olup duvarları düz sıva üzeri saten boyalıdır. Dış cephesi kompozit dış cephe kaplamadır.

4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazların kat alanları esas alınarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

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



Taşınmazın Değerini Etkileyen Faktörler

Olumlu Faktörler

- Otogar içinde yer alması
- Parsel alanının yeterli olması
- Onaylı mimari projesinin mevcut olması

Olumsuz Faktörler

- Kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmesi
- 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 yapılar 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 değerlendirme tarihi itibari ile otogar içerisinde bilet satış noktası amaçlı 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 gayrimenkule ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,
- Ödemenin nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere "Piyasa Değeri" denir.

4.9.2 Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır.

Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

4.9.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

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

4.10 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

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

4.10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

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

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

4.10.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

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

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

4.10.3 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmî Gazete’de 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. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

4.11 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Otogar ile ilgili yapılan incelemede 3.kişilere ait gayrimenkullerin alım satımının çok nadir olduğu, Mersin Büyük Şehir Belediyesine ait olanların ise alım satımının yapılmadığı, sadece ihale usulü ile kiraya verildiği öğrenilmiştir. Bu sebeple satışa çıkmış somut emsal bulunamaması sebebiyle değerlendirme metodu olarak kullanılan “Emsal karşılaştırma Yöntemi” otogar dahilinde yapılan incelemede mal sahipleri, kiracılar ve bölgede aktif olarak çalışan emlak ofisleri ile yapılan görüşmelerde alınan bilgiler ışığında gerçekleştirilmiş ve kira değerleri üzerinden “Gelir Kapitalizasyon metodu ” kullanılmıştır.

4.12 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Otogar ile ilgili yapılan incelemede 3.kişilere ait gayrimenkullerin alım satımının çok nadir olduğu, Mersin Büyük Şehir Belediyesine ait olanların ise alım satımının yapılmadığı, sadece ihale usulü ile kiraya verildiği öğrenilmiştir.

Bu sebeple satışa çıkmış somut emsal bulunamaması sebebiyle değerlendirme metodu olarak kullanılan “Emsal karşılaştırma Yöntemi” otogar dahilinde yapılan incelemede mal sahipleri, kiracılar ve bölgede aktif olarak çalışan emlak ofisleri ile yapılan görüşmelerde alınan bilgiler ışığında gerçekleştirilmiş ve kira değerleri üzerinden “Gelir Kapitalizasyon metodu ” kullanılmıştır.



4.12 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazla ilgili geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamaktadır.

4.13 Nakit/Gelir Akımları Analizi

Değerleme konusu taşınmazın "Yasal ve Mevcut Durum Değeri" takdirinde "Emsal karşılaştırma Yöntemi" ve "Gelir Kapitalizasyon Yöntemi" kullanılmıştır.

4.14 Maliyet Oluşumları Analizi

Taşınmazlar ile ilgili "Maliyet Analizi Yöntemi " kullanılmamıştır.

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 pazar araştırmalarına dair veriler aşağıda belirtildiği gibidir.

Emsaller

1- Esnaf (Tel:0 324 616 27 00)

Değerleme konusu taşınmaza ile aynı otogar içerisinde bilet satış noktası olarak faaliyet gösteren firma ile yapılan görüşmede otogar içerisinde yer alan bilet satış noktalarının kirasının değişiklik gösterdiği, kendi kiralарının ise yıllık 50.000 TL olduğu bilgisi alınmıştır.

2- Esnaf (Tel:0 324 616 24 00)

Değerleme konusu taşınmaza ile aynı otogar içerisinde bilet satış noktası olarak faaliyet gösteren firma ile yapılan görüşmede otogar içerisinde yer alan bilet satış noktalarının kirasının değişiklik gösterdiği, kendi kiralарının ise yıllık 60.000 TL olduğu bilgisi alınmıştır.

3- Esnaf (Tel:0 324 616 19 19)

Değerleme konusu taşınmaza ile aynı otogar içerisinde bilet satış noktası olarak faaliyet gösteren firma ile yapılan görüşmede otogar içerisinde yer alan bilet satış noktalarının kirasının değişiklik gösterdiği, kendi kiralарının ise yıllık 40.000 TL olduğu bilgisi alınmıştır.

4- Esnaf (Tel:0 324 616 10 38)

Değerleme konusu taşınmaza ile aynı otogar içerisinde bilet satış noktası olarak faaliyet gösteren firma ile yapılan görüşmede otogar içerisinde yer alan bilet satış noktalarının kirasının değişiklik gösterdiği, kendi kiralарının ise yıllık 50.000 TL olduğu bilgisi alınmıştır.

5- Esnaf (Tel:0 324 616 10 38)

Değerleme konusu taşınmaza ile aynı otogar içerisinde bilet satış noktası olarak faaliyet gösteren firma ile yapılan görüşmede otogar içerisinde yer alan bilet satış noktalarının kirasının değişiklik gösterdiği, çift dükkanın birleşimi olarak kullanılan kendi dükkan kiralарının ise yıllık 180.000 TL olduğu bilgisi alınmıştır. Diğer emsaller ve emlakçı görüşleri dikkate alındığında talep edilen fiyatın yüksek olduğu kanaatine varılmıştır.

6- Otogarlar Şube Müdürlüğü (Tel:0 324 324 02 53)

Değerleme konusu taşınmazlar için Mersin Büyükşehir Belediyesi Otogarlar Şube Müdürlüğü ile yapılan görüşmede dükkan kiralarnın ihale usulü ile belirlendiğı ve kira değerleri ile ilgili 3 kişilere bilgi verilemeyeceğı beyanı alınmıştır.

6- İmar İstimlak Daire Başkanlığı (Tel:0 324 533 14 01)

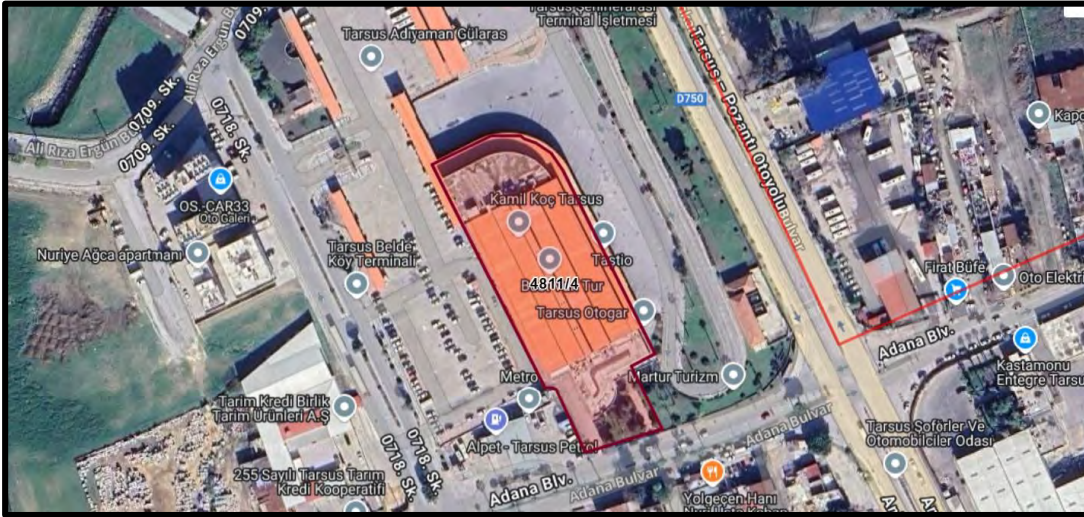
Değerleme konusu taşınmazlar için Mersin Büyükşehir Belediyesi İmar İstimlak Daire Başkanlığı ile yapılan görüşmede dükkan kiralarnın ihale usulü ile belirlendiğı ve kira değerleri ile ilgili 3 kişilere bilgi verilemeyeceğı beyanı alınmıştır.

7- Emlak Ofisi (Tel:0 324 613 25 00)

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın çevrede faaliyet gösteren emlak ofisi yetkilisi ile taşınmazın yeri ve lokasyonu tarif edilmek sureti ile yapılan görüşmede otogar içerisinde yakın zamanda herhangi bir satış gerçekleşmediğı gerçekleşmesi halinde ise zemin m2 birim değerinin 55.000 TL/m2 ile 65.000 TL/m2 aralığında olabileceğı bilgisi alınmıştır.

8- Emlak Ofisi (Tel:0 324 613 17 19)

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın çevrede faaliyet gösteren emlak ofisi yetkilisi ile taşınmazın yeri ve lokasyonu tarif edilmek sureti ile yapılan görüşmede otogar içerisinde yakın zamanda herhangi bir satış gerçekleşmediğı gerçekleşmesi halinde ise zemin m2 birim değerinin 55.000 TL/m2 ile 60.000 TL/m2 aralığında olabileceğı bilgisi alınmıştır.



Emsaller değerleme konusu taşınmaz ile aynı otogar içerisinde seçilmiştir.

4.16 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Taşınmazların değerlemesinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır.

Yapılan piyasa araştırması sonucunda, otogar dahilinde, yıllık kira bedelleri tespit edilmiş, bölgede yapılan incelemede kiralık mülklerin amorti süresinin 13-14 yıl, kapitalizasyon oranının ise yaklaşık %7,3 olarak hesaplanmasının uygun olacağı tespit edilmiş ve değerleme buna göre gerçekleştirilmiştir.

Tablo 2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değerleme Tarihi İtibari ile Değer hesabı

YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ						
B.B. NO	KAT	YASAL ALAN	MEVCUT ALAN	M2 BİRİM FİYATI	TAŞINMAZ YASAL ve MEVCUT DEĞERİ	TAŞINMAZ KİRA DEĞERİ TL/AY
11	ZEMİN	22,00	22,00	₺44.090,91	970.000,00 ₺	6.000,00 ₺
	ASMA	13,00	13,00	₺19.615,38	255.000,00 ₺	1.500,00 ₺
TOPLAM		35	35		1.225.000,00 ₺	7.500,00 ₺

YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ						
B.B. NO	KAT	YASAL ALAN	MEVCUT ALAN	M2 BİRİM FİYATI	TAŞINMAZ YASAL ve MEVCUT DEĞERİ	TAŞINMAZ KİRA DEĞERİ TL/AY
12	ZEMİN	22,00	22,00	₺44.090,91	970.000,00 ₺	6.000,00 ₺
	ASMA	13,00	13,00	₺19.615,38	255.000,00 ₺	1.500,00 ₺
TOPLAM		35	35		1.225.000,00 ₺	7.500,00 ₺

YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ						
B.B. NO	KAT	YASAL ALAN	MEVCUT ALAN	M2 BİRİM FİYATI	TAŞINMAZ YASAL ve MEVCUT DEĞERİ	TAŞINMAZ KİRA DEĞERİ TL/AY
13	ZEMİN	22,00	22,00	₺44.090,91	970.000,00 ₺	6.000,00 ₺
	ASMA	13,00	13,00	₺19.615,38	255.000,00 ₺	1.500,00 ₺
TOPLAM		35	35		1.225.000,00 ₺	7.500,00 ₺

YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ						
B.B. NO	KAT	YASAL ALAN	MEVCUT ALAN	M2 BİRİM FİYATI	TAŞINMAZ YASAL ve MEVCUT DEĞERİ	TAŞINMAZ KİRA DEĞERİ TL/AY
14	ZEMİN	22,00	22,00	₺44.090,91	970.000,00 ₺	6.000,00 ₺
	ASMA	13,00	13,00	₺19.615,38	255.000,00 ₺	1.500,00 ₺
TOPLAM		35	35		1.225.000,00 ₺	7.500,00 ₺
GENEL TOPLAM					₺4.900.000,00	₺30.000,00

4.17 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Kira değeri otogar içerisinde yer alan benzer nitelikli dükkanlar örnek alınarak hesaplanmıştır.

TAŞINMAZLARIN GELİR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞERİ							
B.B. NO	KAT	YASAL ALAN	MEVCUT ALAN	TAŞINMAZ KİRA DEĞERİ TL/AY	TAŞINMAZ KİRA DEĞERİ TL/YIL	KAPİTALİZASYON ORANI(%7,3)	TAŞINMAZ DEĞERİ
11	ZEMİN	22,00	22,00	6.000,00 ₺	72.000,00 ₺	0,073	980.000,01 ₺
	ASMA	13,00	13,00	1.500,00 ₺	18.000,00 ₺		245.000,00 ₺
TOPLAM		35	35	7.500,00 ₺	90.000,00 ₺		1.225.000,00 ₺
B.B. NO	KAT	YASAL ALAN	MEVCUT ALAN	TAŞINMAZ KİRA DEĞERİ TL/AY	TAŞINMAZ KİRA DEĞERİ TL/YIL	KAPİTALİZASYON ORANI(%7,3)	TAŞINMAZ DEĞERİ
12	ZEMİN	22,00	22,00	6.000,00 ₺	72.000,00 ₺	0,073	980.000,01 ₺
	ASMA	13,00	13,00	1.500,00 ₺	18.000,00 ₺		245.000,00 ₺
TOPLAM		35	35	7.500,00 ₺	90.000,00 ₺		1.225.000,00 ₺
B.B. NO	KAT	YASAL ALAN	MEVCUT ALAN	TAŞINMAZ KİRA DEĞERİ TL/AY	TAŞINMAZ KİRA DEĞERİ TL/YIL	KAPİTALİZASYON ORANI(%7,3)	TAŞINMAZ DEĞERİ
13	ZEMİN	22,00	22,00	6.000,00 ₺	72.000,00 ₺	0,073	980.000,01 ₺
	ASMA	13,00	13,00	1.500,00 ₺	18.000,00 ₺		245.000,00 ₺
TOPLAM		35	35	7.500,00 ₺	90.000,00 ₺		1.225.000,00 ₺
B.B. NO	KAT	YASAL ALAN	MEVCUT ALAN	TAŞINMAZ KİRA DEĞERİ TL/AY	TAŞINMAZ KİRA DEĞERİ TL/YIL	KAPİTALİZASYON ORANI(%7,3)	TAŞINMAZ DEĞERİ
14	ZEMİN	22,00	22,00	6.000,00 ₺	72.000,00 ₺	0,073	980.000,01 ₺
	ASMA	13,00	13,00	1.500,00 ₺	18.000,00 ₺		245.000,00 ₺
TOPLAM		35	35	7.500,00 ₺	90.000,00 ₺		1.225.000,00 ₺

4.19 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi



Değerleme konusu taşınmazın arşiv dosyasında yapı ruhsatı, onaylı mimari projeleri incelenmiş olup, bahsi geçen yapılar 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.

4.21 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için yapılan araştırmalar neticesinde, mer'î imar planında taşınmaz için belirtilen "Otogar" alanı lejandı esas alınarak onaylanan projesindeki otogar fonksiyonunun "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

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

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 taşınmazların değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ve "Gelir Kapitalizasyon Yöntemi" kullanılmıştır. Konu taşınmazlara söz konusu yöntem kullanılarak , 4 adet bağımsız bölüm için toplam **4.900.000.-TL (DörtmilyondokuzyüzbinTürklirası)** değer takdir edilmiştir.

Tablo 3. Farklı Yöntemler ile Hesaplanan Değerlerin Uyumlaştırılması - Mevcut Durum Değeri

Değerlemeye konu taşınmazların değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ve "Gelir Kapitalizasyon Yöntemi" kullanılmıştır. Konu taşınmazlara söz konusu yöntem kullanılarak , 4 adet bağımsız bölüm için toplam **4.900.000.-TL (DörtmilyondokuzyüzbinTürklirası)** değer takdir edilmiştir.

DEĞER UYUMLAŞTIRMA TABLOSU		
AÇIKLAMA	YASAL DEĞER (TL)	MEVCUT DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	₺4.900.000,00	₺4.900.000,00
GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	₺4.900.000,00	₺4.900.000,00
ORTALAMA	₺4.900.000,00	₺4.900.000,00
YUVARLATILMIŞ ORTALAMA TOPLAM	₺4.900.000,00	₺4.900.000,00

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

Değerleme konusu taşınmaz için inşaat ruhsatı düzenlenmiş ve projesi onaylanmıştır.

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

Taşınmazlar hali hazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı mülkiyetindedir.

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu MERSİN İli, TARSUS İlçesi, Fevzi Çakmak Mahallesi, 7.431,00 m² yüzölçümlü 4811 ada 4 parsel sayılı "Arsa" vasıflı taşınmaz içerisinde yer alan 11,12,15 ve 16 b.b. nolu Dupleks Bilet Satış Bürosu nitelikli taşınmaz için Tarsus Belediyesi İmar Müdürlüğü 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 Mersin İli, Tarsus İlçesi, Fevzi Çakmak Mahallesi, 7.431,00 m² yüzölçümlü 4811 ada 4 parsel sayılı "Arsa" vasıflı ana gayrimenkul içerisinde yer alan Dupleks Bilet Satış Bürosu nitelikli 4 adet taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır. Rapor içeriğinde detayları belirtilen değerlendirme yöntemlerinin uyumlaştırılması sonucu konun taşınmaza takdir edilen Nihai Değerler aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir;

Tablo 4. Nihai değer tabloları

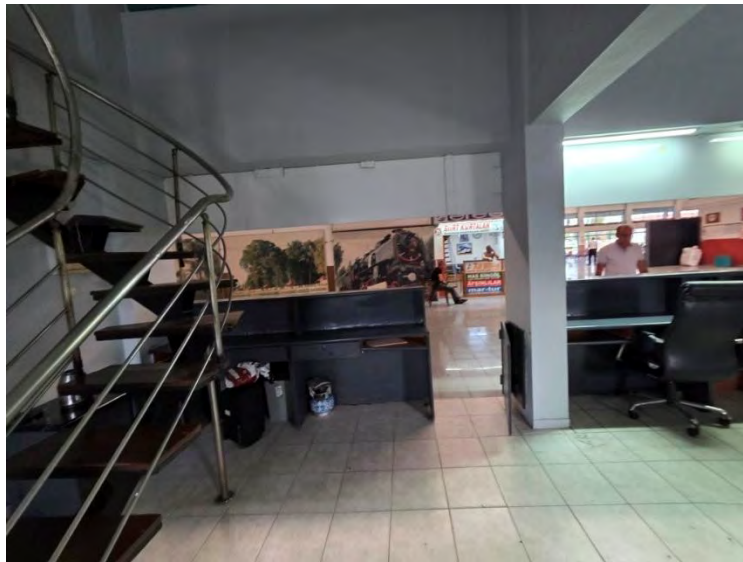
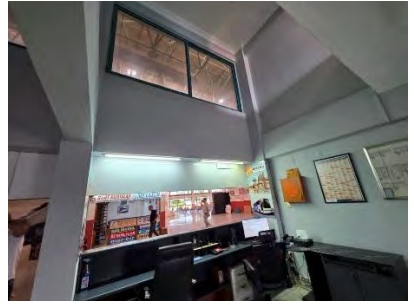
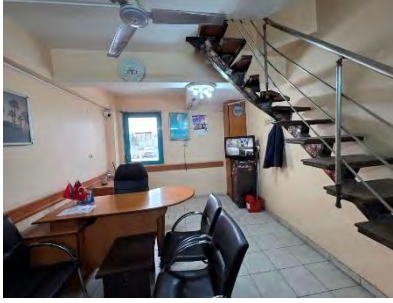
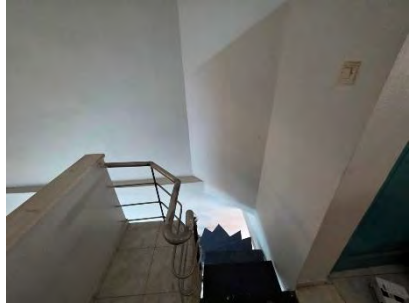
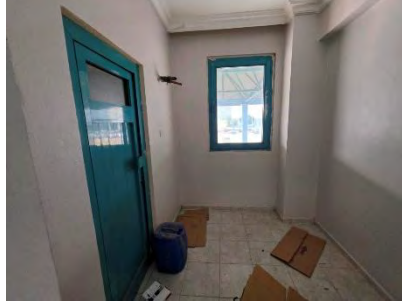
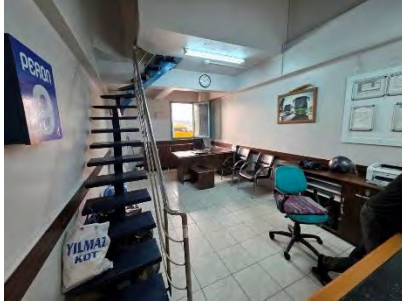
KONU GAYRİMENKUL	TOPLAM MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ K.D.V HARIÇ (TL)	TOPLAM MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ K.D.V DAHİL %20 (TL)
MERSİN İli, TARSUS İlçesi, Fevzi Çakmak Mahallesi, 4811 Ada 4 Parsel 11,12,15 ve 16 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar	4.900.000.-TL	5.880.000.-TL

Sonuç olarak değerlendirme tarihi itibarıyla; MERSİN İli, TARSUS İlçesi, Fevzi Çakmak Mahallesi, 4811 Ada 4 Parsel 11,12,15 ve 16 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar Yasal ve Durum değeri K.D.V. hariç **4.900.000.-TL(Dörtmilyondokuzyüzbin TürkLirası)**, olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

TAŞINMAZDAN GÖRÜNÜMLER







RESMİ BELGELER

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-10-2025-11:57



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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
184125967895	20251022-1114-F01154	96789

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtıfaki	Ada/Parsel:	4811/4
Taşınmaz Kimlik No:	8494458	AT Yüzölçüm(m2):	7431.00
İl/İlçe:	MERSİN/TARSUS	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS BİLET SATIŞ BÜROSU
Kurum Adı:	Tarsus	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	FEVZİ ÇAKMAK	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//11
Cilt/Sayfa No:	2/157	Arsa Pay/Payda:	35/3174
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:2,6,2000(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
663851032	(SN:8301676) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 27-05-2022 30590	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 2WmX9AjR8fsg kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-10-2025-11:56



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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
184125967895	20251022-1114-F01154	96789

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katİrtifaki	Ada/Parsel:	4811/4
Taşınmaz Kimlik No:	8494459	AT Yüzölçüm(m2):	7431.00
İl/İlçe:	MERSİN/TARSUS	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS BİLET SATIŞ BÜROSU
Kurum Adı:	Tarsus	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	FEVZİ ÇAKMAK	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//12
Cilt/Sayfa No:	2/158	Arsa Pay/Payda:	35/3174
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI: 2,6,2000(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
663851033	(SN:8301676) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 27-05-2022 30590	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **FlqCRC5ZgeA** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-10-2025-11:57



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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
184125967895	20251022-1114-F01154	96789

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtifaki	Ada/Parsel:	4811/4
Taşınmaz Kimlik No:	8494462	AT Yüzölçüm(m2):	7431.00
İl/İlçe:	MERSİN/TARSUS	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS BİLET SATIŞ BÜROSU
Kurum Adı:	Tarsus	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	FEVZİ ÇAKMAK	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//15
Cilt/Sayfa No:	2/161	Arsa Pay/Payda:	35/3174
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:2,6,2000(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
663851035	(SN:8301676) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 27-05-2022 30590	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **gvLm9bU4nck** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-10-2025-11:57



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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
184125967895	20251022-1114-F01154	96789

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katİrtifaki	Ada/Parsel:	4811/4
Taşınmaz Kimlik No:	8494463	AT Yüzölçüm(m2):	7431.00
İl/İlçe:	MERSİN/TARSUS	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS BİLET SATIŞ BÜROSU
Kurum Adı:	Tarsus	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	FEVZİ ÇAKMAK	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//16
Cilt/Sayfa No:	2/162	Arsa Pay/Payda:	35/3174
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI: 2,6,2000(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
663851036	(SN:8301676) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 27-05-2022 30590	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 2fAReBTalum kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2



PROJE KAPAK

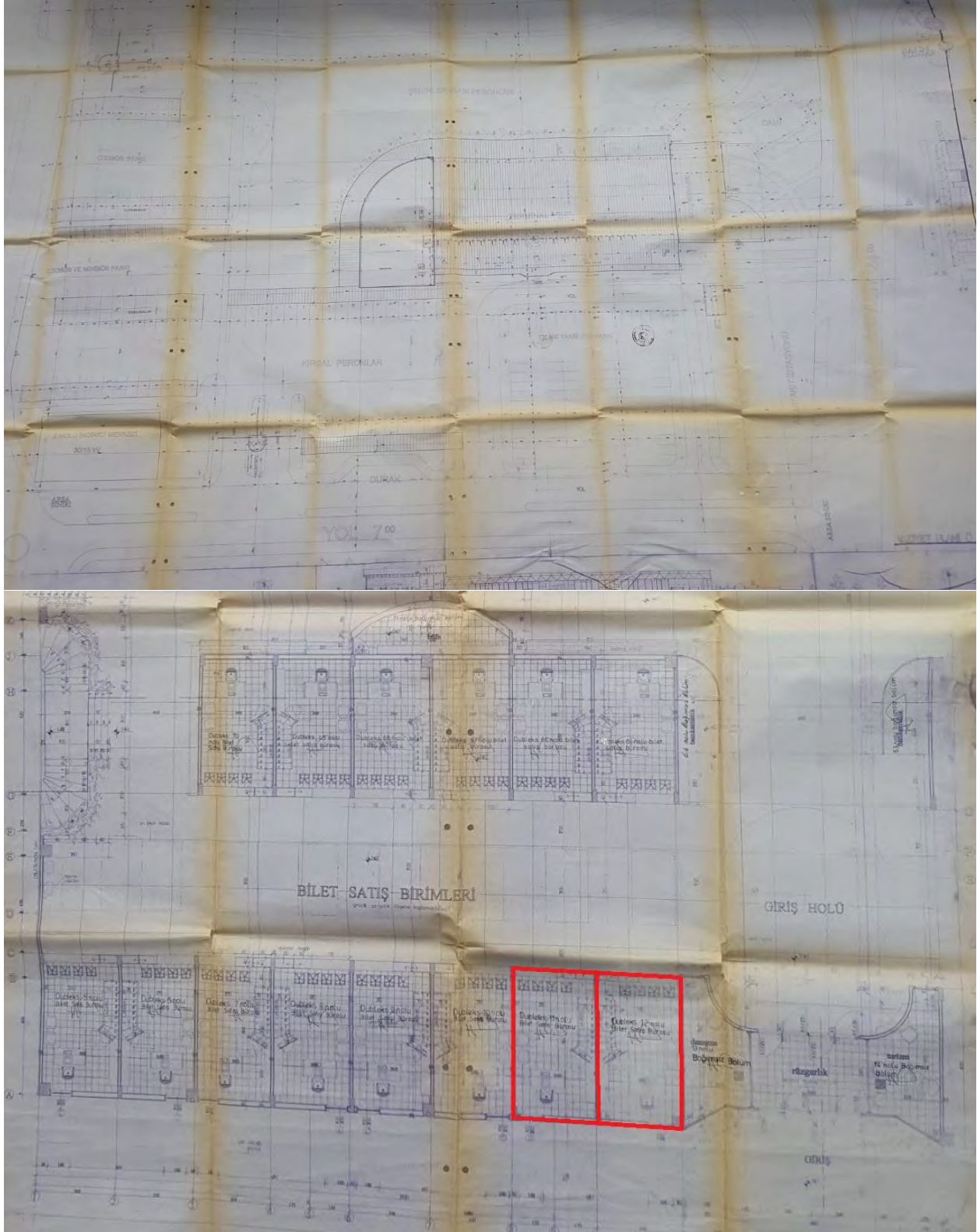
İNŞ-EL İNŞAAT ELEKTRİK SAN. ve TİC.LTD.ŞTİ CENGİZ TOPEL CD BALTALI İŞHANI KAT:1 NO:103-105 TARSUS TEL:0 (324) 624 31 80 FAX:0 (324) 613 61 26		
TARSUS BELEDİYESİ ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNALİ		
MİMARİ PROJESİ		
MİMARİ PROJE	NURGÜL (ÖZ) NERNEKLİ MİMAR	
BETONARME STATİK	İBRAHİM SARIDURMUŞOĞLU İNŞAAT MÜHENDİSİ	
SIHHİ TESİSATI	MURAT KAYA MAKİNA MÜHENDİSİ	
ELEKTRİK TESİSATI	ÖMER TUNÇSEL NERNEKLİ ELEKTRİK MÜHENDİSİ	
PROJE MÜELLİFİNİN :	PAFTA ADI	ÖLÇEK
DIPLOMA NO 02/0404	VAZİYET PLANI	1/200
TMMOB ODA NO 20177	PAFTA NO:	1
KAŞE/İMZA	TARİH	06/03/1997

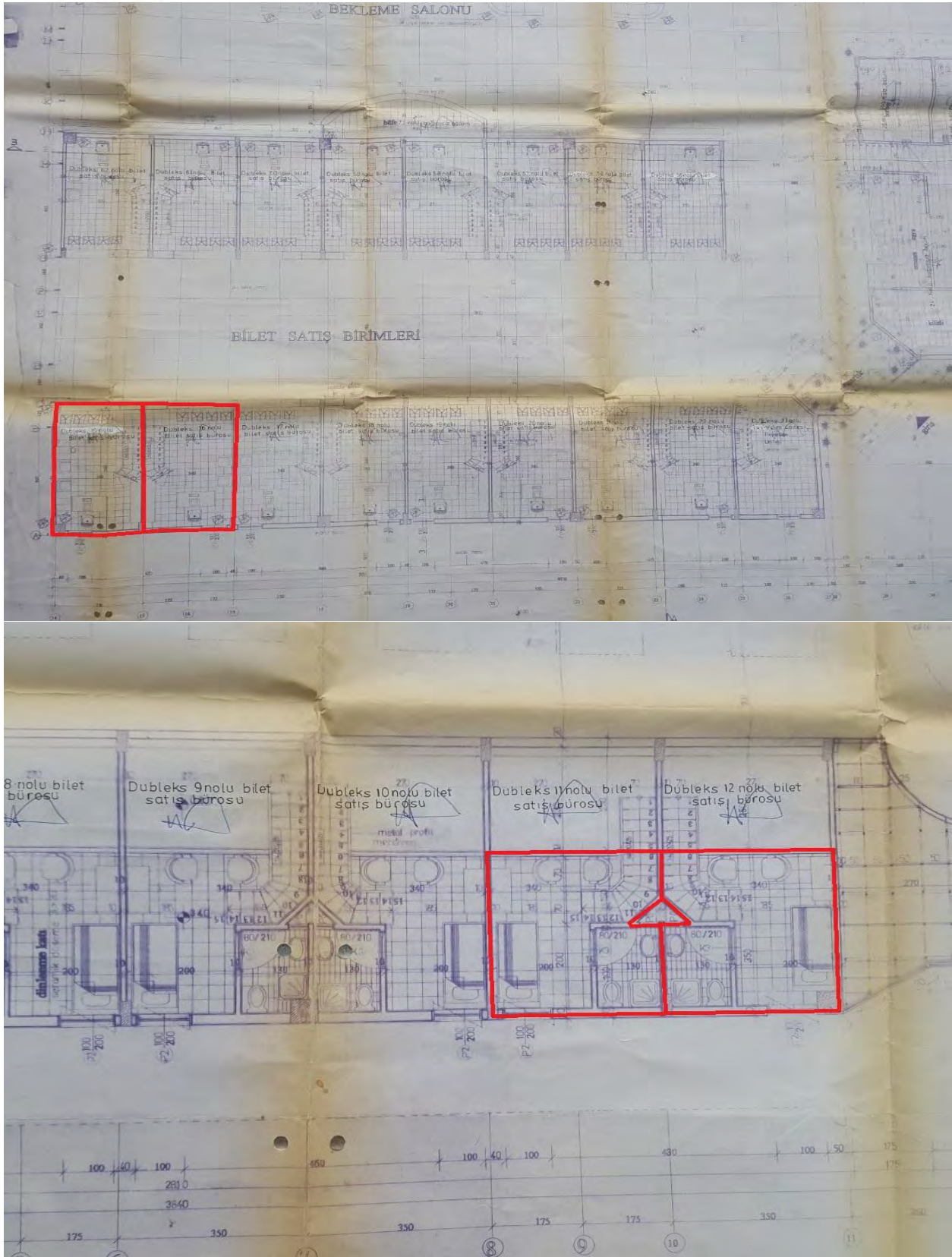
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

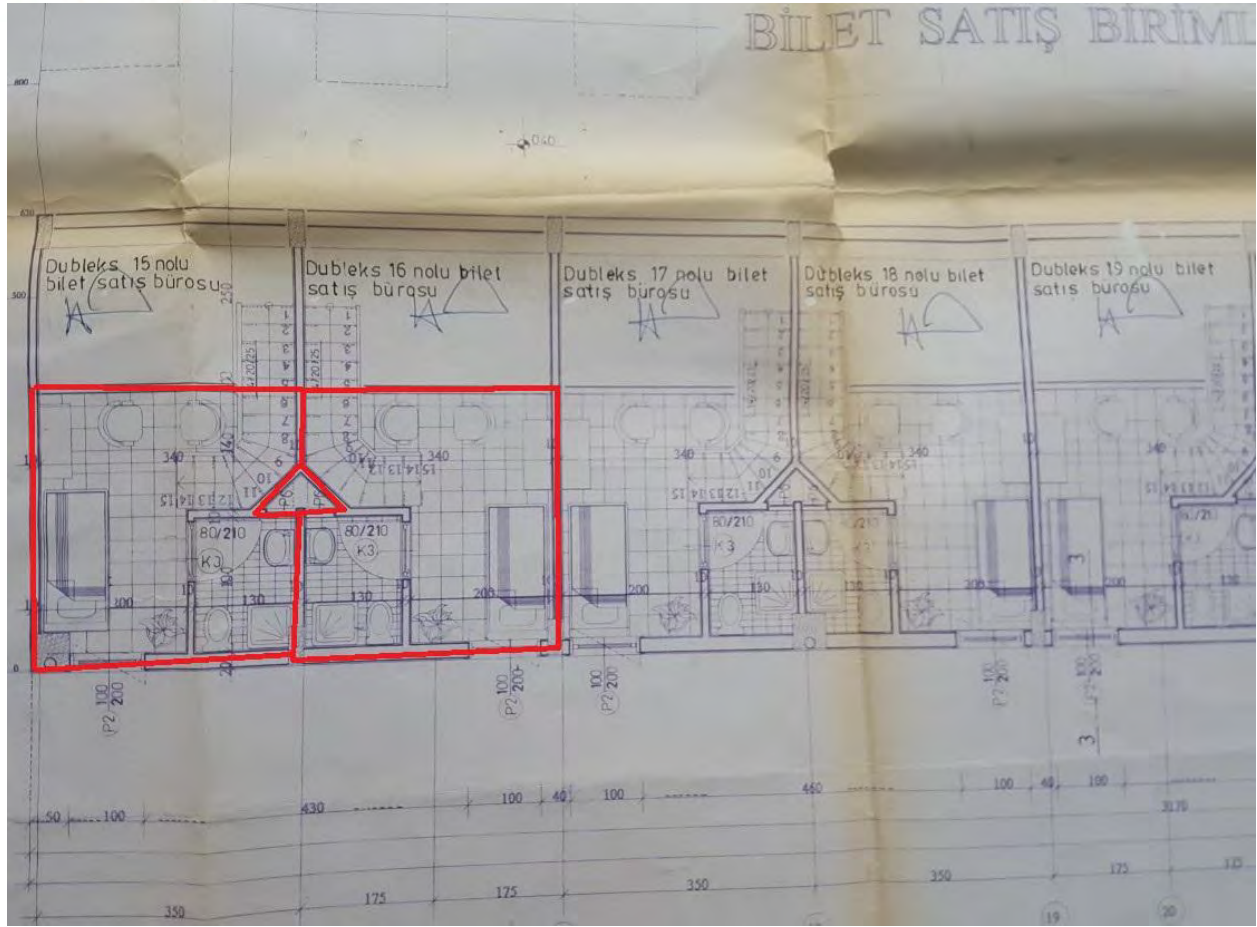
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
1. YAPININ ADI: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
2. YAPININ YERİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
3. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
4. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
5. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
6. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
7. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
8. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
9. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
10. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
11. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
12. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
13. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
14. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
15. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
16. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
17. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
18. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
19. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
20. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
21. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
22. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
23. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
24. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
25. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
26. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
27. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
28. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
29. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
30. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
31. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
32. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
33. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
34. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
35. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
36. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
37. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
38. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
39. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
40. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
41. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
42. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
43. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
44. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
45. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
46. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
47. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
48. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
49. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
50. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
51. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
52. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
53. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
54. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
55. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
56. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
57. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
58. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
59. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
60. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
61. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
62. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
63. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
64. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
65. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
66. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
67. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
68. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
69. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
70. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
71. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
72. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
73. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
74. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
75. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
76. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
77. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
78. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
79. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
80. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
81. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
82. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
83. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
84. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
85. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
86. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
87. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
88. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
89. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
90. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
91. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
92. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
93. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
94. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
95. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
96. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
97. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
98. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
99. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			
100. YAPININ KİMLİĞİ: BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İSTASYONU			



MİMARİ PROJE









**T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu**

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 2875
Konu :

— 2020

24/03/2010

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

İlgil: 04.02.2010 tarihli beyarımız.

İlgil de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Vererek 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; andan talebinizin olumlu kararlaştırılması kararlaştırılmıştır. Bu çerçevede;

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

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

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatını 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 değerlendirilmesi” hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Özgür DALGIÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)





Tarih : 30.12.2014

No : 403295

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Kevser DEMİRCİ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 07.04.2023

Belge No: 2023-01.11585

Sayın Kevser DEMİRCİ

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul 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 Şicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Şevki TOLAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



M. Demirbilek
Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:03.01.2020

Belge No: 2019-01.2842

Sayın Şevki TOLAN

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

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

D. Karşı
Doruk KARŞI
Genel Sekreter

E. Aydoğdu
Encan AYDOĞDU
Başkan