



## **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

İSTANBUL İLİ, ARNAVUTKÖY İLÇESİ, DELİYUNUS KÖYÜ, TÜRKMEN MEZARLIĞI MEVKİİNDE  
261 PARSELDE “BEŞ ADET BİR KATLI BİR ADET İKİ KATLI BETONARME İŞ YERİ VE ARSASI” VE  
944 PARSELDE “İKİ KATLI VE ÜÇ KATLI İKİ KARGİR İŞYERİ VE ARSA” VASIFLI  
TAŞINMAZLARIN DEĞERLEMESİ

**31.12.2019**

**KD-SPK 2019-0007**

**KUZЕЙ KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

**KUZЕЙ YILDIZI MAHALLESİ 100. YIL BULVARI BARAN PLAZA A BLOK NO:38/45 CANIK/SAMSUN**

**TEL: 0362 238 20 20**

**EMİL: [info@kuzeygd.com.tr](mailto:info@kuzeygd.com.tr)**

## İÇİNDEKİLER

### 1. RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 RAPOR TARİHİ, NUMARASI ve TÜRÜ
- 1.2 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI
- 1.3 DEĞERLEME TARİHİ
- 1.4 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI
- 1.5 RAPORUN, TEBLİĞİN 1 İNCİ MADDESİNİN İKİNCİ FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA
- 1.6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN PARA BİRİMİ
- 1.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

### 2. DEĞERLEME KURULUŞU - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

- 2.1 DEĞERLEME KURULUŞUNUN UNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ
- 2.2 MÜŞTERİ UNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ
- 2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR
- 2.4 STANDARTLARA UYUM BEYANI, KABULLER VE KISITLAMALAR
- 2.5 KULLANILAN DEĞER ESASLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI
  - 2.5.1 PAZAR
  - 2.5.2 PAZAR DEĞERİ
- 2.6 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI VE İŞİN KAPSAMI

### 3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ
  - 3.1.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ İLE MEVCUT DURUMUN UYGUNLUĞU
  - 3.1.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ
  - 3.1.3 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILINDAKİ MÜLKİYET VE DİĞER HUKUKİ DEĞİŞİKLİKLER (İMAR DURUMU, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.)
  - 3.1.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLİMLİĞİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ
- 3.2 GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN YAPILANMA / İMAR DURUMU VE KULLANIMINA DAİR YASAL İZİNLER VE BELGELER
  - 3.2.1 İLGİLİ BELEDİYENİN İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER
  - 3.2.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDA GÖRÜŞ
  - 3.2.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR
  - 3.2.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ
  - 3.2.5 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA
  - 3.2.6 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER
  - 3.2.7 VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ
- 3.3. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLAR
- 3.4. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI
  - 3.4.1 GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL ÖZELLİKLERİ
  - 3.4.2 GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BAĞLANTILARI
  - 3.4.3 GAYRİMENKULÜN TANIMI
  - 3.4.4 GAYRİMENKUL MAHALİNDE YAPILAN TESPİTLER
  - 3.4.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKÂN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ



#### 4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER VE FİZİKİ ÖZELLİKLER

- 4.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER
- 4.2 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER
- 4.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER
- 4.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ
- 4.5 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER
- 4.6 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER
- 4.7 VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER
- 4.8 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ
- 4.9 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İŞE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ
- 4.10 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER
- 4.11 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

#### 5. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

- 5.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR (UYGULANDIYSA)
  - 5.1.1 PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ
  - 5.1.2 FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI
  - 5.1.3 KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER
  - 5.1.4 EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR
  - 5.1.5 PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (SONUCA ULAŞIRKEN YAPILAN TÜM HESAPLAMALARI İÇERECEK ŞEKİLDE)
- 5.2 MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR (UYGULANDIYSA)
  - 5.2.1 MALİYET YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ
  - 5.2.2 ARSA DEĞERİNİN TESPİTİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI, YAPILAN DÜZELTMELER, YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR VE ULAŞILAN SONUÇ
  - 5.2.3 YAPI MALİYETLERİ VE DİĞER MALİYETLERİN TESPİTİNDE KULLANILAN BİLGİLER, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR
  - 5.2.4 MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (SONUCA ULAŞIRKEN YAPILAN TÜM HESAPLAMALARI İÇERECEK ŞEKİLDE)
- 5.3 GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR (UYGULANDIYSA)
  - 5.3.1 GELİR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ
  - 5.3.2 NAKİT GİRİŞ VE ÇIKIŞLARININ TAHMİN EDİLMESİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR
  - 5.3.3 İNDİRGEME/İSKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA VE GEREKÇELER
  - 5.3.4 GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (SONUCA ULAŞIRKEN YAPILAN TÜM HESAPLAMALARI İÇERECEK ŞEKİLDE)
- 5.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER (DEĞERLEME İŞİNİN GEREKTİRMESİ HALİNDE)
  - 5.4.1 TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ (ANALİZ VE KULLANILAN VERİLER)
  - 5.4.2 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI
  - 5.4.3 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ
  - 5.4.4 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR
  - 5.4.5 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ
  - 5.4.6 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

#### 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

- 6.1 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZLERİNİN UYUMLAŞTIRILMASI VE NEDENLERİ
- 6.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN GEREKÇELERİ
- 6.3 YASAL GEREKLİLİKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
- 6.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ
- 6.5 DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İŞE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ
- 6.6 DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İŞE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞUDAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ

**Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ,**

Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 238 20 20 - <http://www.kuzeygd.com.tr/> - info@kuzeygd.com.tr



HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

- 6.7 GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ (BU BENTTE, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLAR İÇİN IB-48.1 SAYILI "GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ" NİN, GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI İÇİN III-52.3 SAYILI "GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ" NİN İLGİLİ MADDELERİ KAPSAMINDA VE İLGİLİ MADDELERE ATIF YAPMAK SURETİYLE DEĞERLENDİRME YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.)

## 7. SONUÇ BÖLÜMÜ

- 7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ  
7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ ( TL BAZINDA PEŞİN SATIŞ FİYATI)  
7.3 DEĞERLEMENİN KATMA DEĞER VERGİSİ HARİÇ YAPILMASI VE İLGİLİ KATMA DEĞER VERGİSİ TUTARININ DA EKLENEREK TOPLAM DEĞERE ULAŞILMASI  
7.4 GAYRİMENKUL PROJELERİNİN DEĞERLEMESİNDE, PROJENİN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA BİTİRİLMİŞ OLMASI VARSAYIMI İLE TÜRK LİRASI ÜZERİNDEN VE AYRICA DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA TAMAMLANMIŞ KISMININ ARSA DEĞERİ DAHİL TÜRK LİRASI ÜZERİNDEN DEĞERİNİN TAKDİR EDİLMESİ

## 8. EKLER

- 8.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN FOTOĞRAF, GRAFİK, PLAN, PROJE, RUHSAT TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BİLGİ VE BELGELER  
8.2 GAYRİMENKULE İLİŞKİN SÖZLEŞMELERİN (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ, HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) ÖRNEKLERİ  
8.3 RAPORU İMZALAYAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLARININ GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİNİN ÖRNEKLERİ VE TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ TARAFINDAN VERİLEN MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİNİN ÖRNEKLERİ

## BÖLÜM 1- RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 RAPOR TARİHİ, NUMARASI VE TÜRÜ

Rapor Tarihi: 31.12.2019, Rapor No: KD-SPK 2019-0007

Rapor Türü: Anlatım Özellikli (Kapsamlı Anlatımlı) Rapor

\*İş bu rapor SPK Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığı'nın 12.05.2020 tarih ve 12233903-340.15-E.5015 sayılı yazısına istinaden tarafımıza tebliğ tarihi olan 22.05.2020'den 3 iş günü içinde revize edilerek 28.05.2020 tarihinde Avrasya GYO A.Ş.'ye teslim edilmiştir.

### 1.2 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: Melih BULUÇ – SPK Lisans No: 401724

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Berat Deniz ÖZTÜRK – SPK Lisans No: 401154

### 1.3 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme çalışmaları bitiş tarihi (18.12.2019) saha çalışmaları, çevre araştırmaları, resmi kurum incelemeleri ve diğer gerekli incelemeler tamamlandıktan sonra gerekli hesaplamaların yapıldığı ve değerler oluşturulduğu tarihtir. Raporun yazımı bu veriler göz önünde bulundurularak ve gerekli gözden geçirmeler yapılarak 31.12.2019 tarihinde tamamlanmıştır.

### 1.4 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 17.01.2019 tarihli ve 2019/002 SPK numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

### 1.5 RAPORUN, TEBLİĞİN 1 İNCİ MADDESİNİN İKİNCİ FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme raporu, 30.08.2019 tarih ve 3074 sayılı Resmi gazetede yayınlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesi 2. fıkrası doğrultusunda Sermaye Piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında, toplam 90 sayfa, 4 (dört) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

### 1.6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN PARA BİRİMİ

Değerlemede kullanılan para birimi Türk Lirasıdır.

### 1.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme Tarihi	Rapor No	Hazırlayan Uzmanlar	Kira Değeri Aylık (KDV Hariç)	Pazar Değeri (KDV Hariç)
-	-	-	-	-



## BÖLÜM 2. DEĞERLEME KURULUŞU - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

### 2.1 DEĞERLEME KURULUŞUNUN UNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ KUZEY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 27.01.2016 tarih, 01491 numaralı ana sözleşme ile Bahçelievler Mahallesi İstiklal Caddesi Baran Apt. No:242/6 İlkadım, SAMSUN adresinde 390.000.00- Türk Lirası sermaye ile ekspertiz ve değerlendirme hizmetleri vermek amacı ile kurulmuş olup, şirketin kuruluşu ve şirket ana sözleşmesi 03.02.2016 tarih, 9003 numaralı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.

Şirketimiz, Kuzey Yıldızı Mahallesi, 100. Yıl Bulvarı Baran Plaza A Blok No: 38/45 Canik, SAMSUN adresinde hizmet vermektedir.

Telefon: 0 362 238 20 20

E-Mail: [info@kuzeygd.com.tr](mailto:info@kuzeygd.com.tr)

### 2.2 MÜŞTERİ UNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

#### AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Türk Ticaret kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, 01.03.1996 tarihinde tescil ve 06.03.1996 tarihinde 3391 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edilerek kurulan Avrasya Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesi suretiyle kurulmuştur. Şirket'in çıkarılmış sermayesi, tamamı ödenmiş 72.000.000,00 TL (Yetmiş İki Milyon Türk Lirası)-Türk Lirası'dır.

Şirketin Merkez Adresi Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok K:17 1.Levent, Şişli, İSTANBUL 'dur.

Telefon: +90 (212) 344 12 88, Faks: +90 (212) 344 12 86

E-Mail: [info@avrasyagyoy.com.tr](mailto:info@avrasyagyoy.com.tr)

### 2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor "AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." ile karşılıklı olarak imzalanmış 17.01.2019 tarihli, 2019/002 SPK numaralı sözleşmeye istinaden, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporu olup, İstanbul İli, Arnavutköy ilçesi, Deliyunus Köyü, Türkmen Mezarlığı mevkiinde 261 parselde "Beş Adet Bir Katlı Bir Adet İki Katlı Betonarme İş Yeri ve Arsası" ve 944 parselde "İki Katlı ve Üç Katlı İki Kargir İşyeri ve Arsa" vasıflı taşınmazların adil piyasa (Pazar) değeri ve Pazar kirası çalışmasıdır. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### 2.4 STANDARTLARA UYUM BEYANI, KABULLER VE KISITLAMALAR

- ✘ Bu değerlendirme çalışması Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde hazırlanmıştır. Raporla görev alan değerlendirme uzmanları bu standartlara göre tüm önemli girdilerin uygunluğunu değerlendirecek, varsa tüm sapmaların niteliklerini belirtecektir.
- ✘ Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak değerlendirme uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarı veya ön yargısı bulunmamaktadır.
- ✘ Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisi bulunmamaktadır.
- ✘ Değerlemeyi gerçekleştirenlerin önyargısız ve tarafsız bir değerlendirme yapma kabiliyetini sınırlayacak başka etkenler bulunmamaktadır.

Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ,

Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 238 20 20 - <http://www.kuzeygd.com.tr/>- info@kuzeygd.com.tr



- ✘ Değerleme Uzmanı konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olup, değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimlidir.
- ✘ Değerleme Uzmanı, söz konusu gayrimenkulü ve çevreyi bizzat incelemiştir. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleşmiş olup, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmamıştır.
- ✘ Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız, önyargısız, profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır. Uzman, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik ve fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden dolayı sorumluluk taşımaz.
- ✘ Raporda sunulan fikirler ve sonuçlar sadece bu işbirliği için geçerlidir. Raporun kapsamı dışında kullanılamazlar.
- ✘ Raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmış olup buradaki bulgular, cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzman tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.

## 2.5 KULLANILAN DEĞER ESASLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor müşterinin talebi üzerine yukarıda belirtilen varlıkların adil piyasa değerinin (Pazar değeri) tespitine yönelik hazırlanmıştır.

### 2.5.1 PAZAR:

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle Pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir Pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya Pazar katılımcıları arasındaki asimetric bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir Pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

### 2.5.2 PAZAR DEĞERİ:

Bu rapor müşterinin talebi üzerine yukarıda belirtilen varlıkların adil piyasa değerinin (Pazar değeri) tespitine yönelik hazırlanmıştır.

**Pazar değeri**, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:



- ✘ “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir Pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda Pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
- ✘ “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, Pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;
- ✘ “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve Pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;
- ✘ “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut Pazar gerçeklerine ve mevcut Pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- ✘ “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut Pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, Pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- ✘ “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- ✘ “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde Pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve Pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda Pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,
- ✘ “Tarafların bilgilendirilmiş ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilendirilmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.
- ✘ “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

**Pazar kirası**, taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayıcı ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgilendirilmiş ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla



kıralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır. Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- ✘ Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- ✘ Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- ✘ Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- ✘ Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- ✘ Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- ✘ Gayrimenkullerin alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- ✘ Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.

- Takdir edilen Pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür. İşbu değerlendirme raporundaki değer esaslı, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayıma dayalı bir değerlendirme işlemindedir.

## 2.6 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI VE KAPSAMI

Bu rapor; İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Deliyunus Köyü, Türkmen Mezarlığı mevkiinde 261 parselde “Beş Adet Bir Katlı Bir Adet İki Katlı Betonarme İş Yeri ve Arsası” ve 944 parselde “İki Katlı ve Üç Katlı İki Kargir İşyeri ve Arsa” vasıflı taşınmazların Türk Lirası cinsinden toplam Pazar değeri ve Pazar kirasının tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

## BÖLÜM 3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

### 3.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

0 ADA 261 PARSEL	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: ARNAVUTKÖY
MAHALLESİ	: -
KÖYÜ	: DELİYUNUS KÖYÜ
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: TÜRKMEN MEZARLIĞI
SINIRI	: -
PAFTA NO	: 1
ADA NO	: -
PARSEL NO	: 261
KAT NO	: -
B.B. NO	: -
BLOK NO	: -
YÜZÖLÇÜMÜ	: 11.534,42 m <sup>2</sup>
A.G. NİTELİĞİ	: BEŞ ADET BİR KATLI BİR ADET İKİ KATLI BETONARME İŞ YERİ VE ARSASI
B.B. NİTELİĞİ	: -
ARSA PAYI	: 1/1
CİLT/SAYFA NO	: 3/261
TAŞINMAZ ID	: 18902027
TARİH/YEVİMİYE NO	: 09.04.2014 / 7533
TAPU TÜRÜ	: CİNS TAHSİSLİ
MALİK	: AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)



0 ADA / 944 PARSEL	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: ARNAVUTKÖY
MAHALLESİ	: -
KÖYÜ	: DELİYUNUS KÖYÜ
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: TÜRKMEN
SINIRI	: -
PAFTA NO	: 1
ADA NO	: -
PARSEL NO	: 944
KAT NO	: -
B.B. NO	: -
BLOK NO	: -
YÜZÖLÇÜMÜ	: 17.227,00 m <sup>2</sup>
A.G. NİTELİĞİ	: İKİ KATLI VE ÜÇ KATLI İKİ KARGİR İŞYERİ VE ARSA
B.B. NİTELİĞİ	: -
ARSA PAYI	: 1/1
CİLT/SAYFA NO	: 10/944
TAŞINMAZ ID	: 18982731
TARİH/YEVMIYE NO	: 09.04.2014 / 7533
TAPU TÜRÜ	: CİNS TAHSİSLİ
MALİK	: AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

### 3.1.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ İLE MEVCUT DURUMUN UYGUNLUĞU

Değerlemesi talep edilen taşınmazın tarafımıza gönderilen tapu bilgileri ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS üzerinden 09.12.2019 tarihinde saat 18.43'te alınan güncel tapu kayıt belgesi uyumludur.

### 3.1.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

0 ADA 261 PARSEL
<p>09.12.2019 tarihinde saat 18.43'te Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS üzerinden alınan tapu kayıt suretine göre; değerlendirme konusu taşınmazın tamamı 09.04.2014 tarih, 7533 yevmiye numarası ile "AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ" adına kayıtlı olup üzerindeki takyidat kayıtları aşağıda bulunmaktadır.</p> <p><b>Rehinler Bölümü:</b> Şekerbank T.A.Ş. lehine 3.000.000-TL bedelli %40 değişken faiz oranlı 1.derece ipotek kaydı. (Arnavutköy TM İpotek Tesisi Tarih - Yev: 17.04.2014 / 8216)</p> <p><b>Şerhler Bölümü:</b> 109,30 m<sup>2</sup>'lik kısım üzerinde 99 yıllığı 1 TL bedelle BEDAŞ lehine kira şerhi. (Çatalca TM Kira Şerhinin Tesisi Tarih - Yev: 26.04.2000 / 2107) Açıklama: Yukarıdaki şerh parsellerin üzerinden geçen yüksek gerilim hattı ile ilgili zorunlu olarak tesis edilmiş olup tasarrufu ve değeri etkileyecek nitelikte olmadığı düşünülmektedir.</p> <p><b>İrtifak Bölümü:</b> Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.</p> <p><b>Beyanlar Bölümü:</b> Alan Düzeltmesi Yapılacaktır (Çatalca TM Diğer Beyanların Tesisi Tarih - Yev: 24.03.1999 / 1113) Açıklama: Yukarıdaki beyan 20 yıllık olup parselin ifraz tarihi ve imar planı onay tarihi öncesinde Çatalca Tapu Müdürlüğü tarafından tesis edilmiştir. Tapu Müdürlüğü ve Belediye imar servisi beyan ile ilgili net bir açıklama yapamamakta olup genel görüş bu beyanın geçerliliğini yitirdiği yönündedir.</p>



#### 0 ADA 944 PARSEL

10.12.2019 tarihinde saat 09.53'te Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS üzerinden alınan tapu kayıt suretine göre; taşınmazın tamamı 09.04.2014 tarih, 7533 yevmiye numarası ile "AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ" adına kayıtlı olup üzerindeki takyidat kayıtları aşağıda bulunmaktadır.

**Rehinler Bölümü:** Şekerbank T.A.Ş. lehine 390.000-TL bedelli %40 değişken faiz oranlı 1.derece ipotek kaydı. (Arnavutköy TM İpotek Tesisi Tarih - Yev: 17.04.2014 / 8217)

**Şerhler Bölümü:** 19,73 m<sup>2</sup>'lik kısım üzerinde 99 yıllığı 1 TL bedelle BEDAŞ lehine kira şerhi. (Çatalca TM Kira Şerhinin Tesisi Tarih - Yev: 26.04.2000 / 2107) Açıklama: Parsellerin üzerinden geçen yüksek gerilim hattı ile ilgili zorunlu olarak tesis edilmiş olup tasarrufu ve değeri etkileyecek nitelikte olmadığı düşünülmektedir.

**İrtifak Bölümü:** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**Beyanlar Bölümü:** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

### 3.1.3 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILINDAKİ MÜLKİYET VE DİĞER HUKUKİ DEĞİŞİKLİKLER (İMAR DURUMU, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.)

Gayrimenkullerin tamamı Galip ÖZTÜRK adına kayıtlı iken, satış işlemiyle 09.04.2014 tarih, 7533 yevmiye numarası ile "AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ" adına tescil edilmiş olup; mülkiyet durumunda son 3 yıl içinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

18.12.2019 tarihinde Arnavutköy Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre; taşınmazın konumlu olduğu parsel 25.11.2011 onay tarihli 1/1000 ölçekli Arnavutköy Deliyunus Mevkii Uygulama İmar Planına isabet etmektedir. İmar durumunda son 3 yıl içinde taşınmazı etkileyen herhangi bir değişiklik olmamıştır.

### 3.1.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS üzerinden 10.12.2019 tarihinde, saat 10.05 de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; taşınmazın tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin birbiriyle uyumlu olması ve üzerinde engel teşkil edecek takyidat bulunmaması dikkate alınarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde engel bulunmadığı düşünülmektedir.

*Not: Değerleme konusu taşınmazın tapu kaydında bulunan ipotek şerhi taşınmazın gyo portföyüne alınmasından sonraki bir tarihe kabul etmektedir. İpotek hakkında Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den alınan 27.12.2019 tarihli ekli yazı ile söz konusu ipoteğin değerlendirme konusu İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Deliyunus köyü, 261 ve 944 no.lu parsellerin alımı için kullanılan kredi nedeniyle konulduğu bildirilmiştir. Bu hususlar çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmaz malın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır*

### 3.2 GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN YAPILANMA / İMAR DURUMU VE KULLANIMINA DAİR YASAL İZİNLER VE BELGELER

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu Arnavutköy Belediyesi İmar Müdürlüğünde mevcut imar paftası, Arnavutköy Kadastro Müdürlüğü'nde kadastro paftası ve (Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Coğrafi Bilgi Sistemi) TKGM-CBS üzerinden kontrol edilmiştir. Değerleme konusu parsellerin üzerinde yer alan cins tahsisine konu olan yapılar Arnavutköy Kadastro Müdürlüğü'nde aydınlar pafta üzerinden ve sayısal pafta üzerinden kontrol edilmiş ve bazı yapıların alanları alınmıştır. Buna ek olarak değerlendirme konusu 261 ve 944 parsellerin, 4 parselin ifrazı sonucu oluştuğu belirtilmiştir.



18.12.2019 tarihinde Arnavutköy Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğü'nden şifahi edinilen bilgiye göre değerlendirme konusu 261 parselin büyük bir kısmının (yaklaşık 8.000 m<sup>2</sup>'si), 944 parselin ise küçük bir kısmının (yaklaşık 300 m<sup>2</sup>'si) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın belirlemiş olduğu "Rezerv Yapı Alanı" içinde kaldığı, 3194 sayılı imar kanununun 18.maddesi gereği imar uygulaması yapılmış parseller haricinde herhangi bir uygulama durumunda ilgili kurumun onayının alınması gerektiği bilgisi alınmıştır. Gündemde olan "Kanal İstanbul" projesinin olası güzergâhının yaklaşık 3 km yakınından geçecek olmasının da bu durumu etkileyeceği öngörülmektedir.

*Not: Rezerv Yapı Alanı 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da 'Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenen alanları' ifade etmektedir. Rezerv yapı alanlarda, Kanunun amacı çerçevesinde fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek ve Kanunda öngörülen amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere; riskli alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet edenlerin nakledileceği rezerv konut ve işyerleri, riskli alanlarda ve bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet etmeyen kişilere satışı yapılabilecek her türlü yapı ile gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama, yapılabilir ve bu alanlar yeni yerleşim alanı olarak kullanılabilir.*

## 261 PARSEL

18.12.2019 tarihinde Arnavutköy Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre, 25.11.2011 onay tarihli 1/1000 ölçekli Arnavutköy Deliyunus Mevkii Uygulama İmar Planında 13.781,71 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olan 261 parselin tapu ve kadaströ kayıtlarındaki yüzölçümü ise 11.534,42 m<sup>2</sup>'dir. Aradaki 2.247,29 m<sup>2</sup>'lik farkın parselin şekli de karşılaştırıldığında 32 m'lik karayoluna terk yapıldığı tahmin edilmektedir. İmar planına göre, imar uygulaması yapılmamış 261 nolu kadaströ parselinin büyük bir kısmı (6.930,96 m<sup>2</sup>) "ticaret" alanına isabet etmektedir.

Belediyede görevli memurdan edinilen bilgiye göre, 13.781,71 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 261 nolu imar parselinin 6727,17 m<sup>2</sup> ve 203,79 m<sup>2</sup>'si (T2) E:0,10, yükseklik en çok 2 kat, ticaret alanında, 3.027,70 m<sup>2</sup>'si karayolu koruma kuşağında, 21,85 m<sup>2</sup>'si karayolu koruma alanında, 484,10 m<sup>2</sup>'si spor alanı, 199,87 m<sup>2</sup>'si E:0,12, yükseklik en çok 2 kat, konut alanında, 3.117,23 m<sup>2</sup>'si yolda kalmaktadır. Buna karşın, 11.534,42 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 261 nolu kadaströ parselinin ise 869,94 m<sup>2</sup>'si yolda kalmaktadır. Sonuç olarak 11.534,42 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 261 nolu kadaströ parselinin düzenleme ortaklık payı (DOP) alanı toplamda yaklaşık 3.919,49 m<sup>2</sup>, kamulaştırma ortaklık payı (KOP) alanı toplamda yaklaşık 484,10 m<sup>2</sup> dir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16.maddesi doğrultusunda, 261 parsel üzerindeki yapılarla ilgili 6 adet yapı kayıt belgesi alınmıştır. Yapı kayıt belgeleri incelenmiş olup yapı ve alan detayları aşağıda açıklanmıştır;

- ✘ 28.12.2019 tarih, 5SMMFHBB belge nolu yapı kayıt belgesine göre, 1.647,77 m<sup>2</sup> arsa alanı, 200,00 m<sup>2</sup> yapı alanı dâhilinde (silindir şeklinde 2 katlı) 5 kapı nolu ticari nitelikli yapının tamamı için verilmiştir.
- ✘ 28.12.2019 tarih, HABD284Z belge nolu yapı kayıt belgesine göre, 1.647,77 m<sup>2</sup> arsa alanı, 115,00 m<sup>2</sup> yapı alanı dâhilinde (yonca şeklinde) 7 kapı nolu ticari nitelikli yapının tamamı için verilmiştir.
- ✘ 28.12.2019 tarih, RSN95V5S belge nolu yapı kayıt belgesine göre, 1.647,77 m<sup>2</sup> arsa alanı, 115,00 m<sup>2</sup> yapı alanı dâhilinde (yonca şeklinde) 9 kapı nolu ticari nitelikli yapının tamamı için verilmiştir.
- ✘ 28.12.2019 tarih, G48ZN7NY belge nolu yapı kayıt belgesine göre, 1.647,77 m<sup>2</sup> arsa alanı, 115,00 m<sup>2</sup> yapı alanı dâhilinde (yonca şeklinde) 11 kapı nolu ticari nitelikli yapının tamamı için verilmiştir.
- ✘ 28.12.2019 tarih, K1EST7TZ belge nolu yapı kayıt belgesine göre, 1.647,77 m<sup>2</sup> arsa alanı, 115,00 m<sup>2</sup> yapı alanı dâhilinde (yonca şeklinde) 13 kapı nolu ticari nitelikli yapının tamamı için verilmiştir.
- ✘ 28.12.2019 tarih, LC4FDC3B belge nolu yapı kayıt belgesine göre, 1.647,77 m<sup>2</sup> arsa alanı, 115,00 m<sup>2</sup> yapı alanı dâhilinde (yonca şeklinde) 15 kapı nolu ticari nitelikli yapının tamamı için verilmiştir.



## 944 PARSEL

18.12.2019 tarihinde Arnavutköy Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre, 25.11.2011 onay tarihli 1/1000 ölçekli Arnavutköy Deliyunus Mevkii Uygulama İmar Planında 17.226,59 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olan 944 parselin tapu ve kadastro kayıtlarındaki yüzölçümü ise 17.227,00 m<sup>2</sup>'dir. İmar planına göre, imar uygulaması yapılmamış 944 nolu kadastro parselinin büyük bir kısmı (14.490,95 m<sup>2</sup>) "spor" alanına isabet etmektedir.

Belediyede görevli memurdan edinilen bilgiye göre, 17.226,59 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 944 nolu imar parselinin 14.490,95 m<sup>2</sup>'si spor alanında, 1.206,65 m<sup>2</sup>'si sağlık tesisi alanında, 872,87 m<sup>2</sup>'si (T2) E:0,10, yükseklik en çok 2 kat, ticaret alanında, 656,12 m<sup>2</sup>'si yolda kalmaktadır. Sonuç olarak 17.227,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 944 nolu kadastro parselinin düzenleme ortaklık payı (DOP) alanı toplamda yaklaşık 656,12 m<sup>2</sup>, kamulaştırma ortaklık payı (KOP) alanı toplamda yaklaşık 15.697,60 m<sup>2</sup>'dir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16.maddesi doğrultusunda, 944 parsel üzerindeki yapılarla ilgili 9 adet yapı kayıt belgesi alınmıştır. Yapı kayıt belgeleri incelenmiş olup yapı ve alan detayları aşağıda açıklanmıştır;

- ✘ 19.12.2019 tarih, BNRZMB36 belge nolu yapı kayıt belgesine göre, 1.914,11 m<sup>2</sup> arsa alanı, 311,38 m<sup>2</sup> yapı alanı dâhilinde bila kapı nolu ticari nitelikli yapının tamamı için verilmiştir.
- ✘ 19.12.2019 tarih, M8V14EN3 belge nolu yapı kayıt belgesine göre, 1.914,11 m<sup>2</sup> arsa alanı, 3,30 m<sup>2</sup> yapı alanı dâhilinde bila kapı nolu ticari nitelikli yapının tamamı için verilmiştir.
- ✘ 19.12.2019 tarih, 43NGTL32 belge nolu yapı kayıt belgesine göre, 1.914,11 m<sup>2</sup> arsa alanı, 22,80 m<sup>2</sup> yapı alanı dâhilinde (depo) bila kapı nolu ticari nitelikli yapının tamamı için verilmiştir.
- ✘ 19.12.2019 tarih, 82JJB68H belge nolu yapı kayıt belgesine göre, 1.914,11 m<sup>2</sup> arsa alanı, 279,50 m<sup>2</sup> yapı alanı dâhilinde bila kapı nolu ticari nitelikli yapının tamamı için verilmiştir. (Mahallinde parselin kuzeybatısında dikdörtgen şeklinde temel ve tabliye alanını kapsamakta olup, değerlemede göz ardı edilmiştir.)
- ✘ 19.12.2019 tarih, MT25NBR1 belge nolu yapı kayıt belgesine göre, 1.914,11 m<sup>2</sup> arsa alanı dâhilinde (istinat duvarı - dolgu alanı - havuz - spor sahaları) bila kapı nolu ticari nitelikli yapının tamamı için verilmiştir.
- ✘ 19.12.2019 tarih, ERBZSYVY belge nolu yapı kayıt belgesine göre, 1.914,11 m<sup>2</sup> arsa alanı, 16,09 m<sup>2</sup> yapı alanı dâhilinde (müştemilat) 10 kapı nolu ticari nitelikli yapının tamamı için verilmiştir.
- ✘ 19.12.2019 tarih, GH3Z7H4D belge nolu yapı kayıt belgesine göre, 1.914,11 m<sup>2</sup> arsa alanı, 16,75 m<sup>2</sup> yapı alanı dâhilinde (müştemilat) 10/1 kapı nolu ticari nitelikli yapının tamamı için verilmiştir.
- ✘ 19.12.2019 tarih, E7T8LNUY belge nolu yapı kayıt belgesine göre, 1.914,11 m<sup>2</sup> arsa alanı, 733,44 m<sup>2</sup> yapı alanı dâhilinde (4 katlı kule) 12 kapı nolu ticari nitelikli yapının tamamı için verilmiştir.
- ✘ 19.12.2019 tarih, G489S7RA belge nolu yapı kayıt belgesine göre, 1.914,11 m<sup>2</sup> arsa alanı, 282,69 m<sup>2</sup> yapı alanı dâhilinde (2 katlı restoran) 14 kapı nolu ticari nitelikli yapının tamamı için verilmiştir.

### 3.2.1 İLGİLİ BELEDİYENİN İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER

Arnavutköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde dijital arşiv dosyası taramasında değerlendirme konusu taşınmazla ait herhangi bir imar işlem dosyası bulunmamıştır. Parsellerin üzerindeki yapılarla alakalı belediye kayıtlarında herhangi bir yasal evraka (ruhsat, iskan, proje vb.) ulaşılamamıştır. Buna ek olarak taşınmaz adına düzenlenmiş herhangi bir olumsuz nitelikli güncel evrakın bulunmadığı görülmüştür. Taşınmazın imar arşivi kayıtlarında güncel herhangi bir ceza, zabıt, tutanak bulunmamaktadır.



### **3.2.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDA GÖRÜŞ**

Söz konusu çalışma bir proje değerlendirme çalışması değildir. İmar arşivinde yapılan incelemede taşınmaza ait herhangi bir yasal belgeye ulaşılamamış olup, yapı kayıt belgesi alınmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmazın GYO portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Hükümleri çerçevesinde herhangi bir sakınca olmadığı düşünülmektedir.

### **3.2.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR**

Değerleme konusu taşınmazın ilgili belediye dosyasında ve imar arşivinde yapılan araştırmada, konu taşınmaza ait herhangi bir güncel durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. olumsuz kararın olmadığı beyan edilmiştir.

### **3.2.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ**

03.07.2010 tarih ve 27460 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/624 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının eki "14.06.2010 tarih ve 2010/324 sayılı Kararnamesinin eki karar" ile 19 Pilot İlde uygulanmakta olan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun 01.01.2011 tarihi itibari ile bütün illerde uygulanmasına karar verilmiştir. Konu taşınmaz 2011 yılı öncesi inşa edilmiş olması nedeni ile yapı denetimine tabi olmamıştır.

### **3.2.5 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA**

Değerleme çalışması belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır. Mevcut imar durumu ile ilk imar durumu arasında herhangi bir farklılık bulunmamaktadır. Bu nedenle farklı bir proje uygulanması gerekmemektedir.

### **3.2.6 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER**

Değerlemeye konu gayrimenkul mevcutta kiralanmamış olup, ikamet edilmemektedir.

### **3.2.7 VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ**

İlgili belediyede yapılan resmi evrak incelemelerinde taşınmaza ait enerji verimlilik sertifikası bulunmadığı tespit edilmiştir.

## **3.3. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLAR**

Değerleme konusu taşınmazın doküman fotoğrafları rapor ekinde yer almaktadır.

Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ,

Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 238 20 20 - <http://www.kuzeygd.com.tr/>- info@kuzeygd.com.tr



### 3.4. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI

#### 3.4.1. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Boyalık Mahallesi, Kemerburgaz – Yassiören Yolu, İlgin Sokak, No:5-7-9-10-11-12-13-14-15 posta adresinde bulunmakta olup, 41,279604, 28,613519 coğrafi koordinatlarda konumlanmıştır. Değerlemeye konu parseller, Arnavutköy ilçesinde Durusu Gölü'nün güneydoğusunda, Karadeniz'e 8 km mesafede, Deliyunus Köyü Türkmen mevkiinde Durusu Park projesi kenarında yer almaktadır. Bu bölgenin Fatih Sultan Mehmet Han'ın babası II. Murat'ın at yetiştirme çiftliği ve avlağı olduğu bilinmektedir. Daha sonra Bulgaristan göçmenlerine tahsis edilmiş ve birkaç el değiştirmeden sonra Doğal Yaşam A.Ş tarafından Durusu Park kurulmuştur.

Durusu Park Projesi, eski adıyla Deliyunus Çiftliği Arnavutköy İlçe merkezine 20 km uzaklıkta bulunmakta olup, 5.000.000 m<sup>2</sup> alanı kapsamaktadır. Bu alanın yaklaşık yarısı orman alanı, diğer yarısı ise konut amaçlı imar alanı olarak projelendirilmiştir. Proje kapsamında yapılaşma için ayrılan alanlarda ortalama 3.000 m<sup>2</sup> ve 5.000 m<sup>2</sup> alana sahip imar parsellerden oluşmaktadır. Site kapsamında Durusu Park Otel, Atlı Spor Tesisleri, Restoran ve geniş mesire alanları bulunmaktadır. Proje kapsamında iç yollar asfalt döşeli olup, bölgeye giriş Kemerburgaz – Yassiören (Germe-Kızılcaali) Yolu bağlantısından 7/24 güvenlik nezaretinde yapılmaktadır. Değerleme konusu 944 parsel de bulunan Durusu Park Kulesi'nin yaklaşık 50 yıl önce teleferik binası olarak inşa edildiği ve 1997 yılında restore edilerek kullanıma açıldığı bilgisi alınmıştır.

#### 3.4.2 GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BAĞLANTILARI

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye karayolu üzerinden özel araçla, karayolu toplu taşıma alternatifleri (dolmuş, otobüs) ile ulaşılabilir. Tem Otoyolundan Hadımköy - Büyükçekmece yolundan çıkıp, gişelerden sonra sağa dönülerek Hadımköy, Yassiören ve Tayakadın güzergâhı takip edilerek Durusu Park girişinde sağda değerleme konusu taşınmazlara ulaşılabilir.

Taşınmazın belli başlı önemli noktalara olan uzaklıkları aşağıda belirtilmektedir;

- ✘ Arnavutköy Belediyesi: 18 km,
- ✘ İstanbul Havalimanı: 14 km
- ✘ Sabiha Gökçen Havalimanı: 87 km
- ✘ 15 Temmuz Şehitler Köprüsü: 57 km
- ✘ FSM Köprüsü: 49 km
- ✘ Yavuz Sultan Selim köprüsü: 50 km
- ✘ Yenikapı Feribot İskelesi: 55 km

#### 3.4.3 GAYRİMENKULÜN TANIMI

##### Ana Gayrimenkul Özellikleri:

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Deliyunus Köyü, Türkmen Mezarlığı mevkiinde 11.534,42 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Beş Adet Bir Katlı Bir Adet İki Katlı Betonarme İş Yeri ve Arsası" vasıflı 261 parsel ve 17.227,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "İki Katlı ve Üç Katlı İki Kargir İşyeri ve Arsa" vasıflı 944 parseldir. Taşınmazın bulunduğu parseller, geometrik olarak amorf bir forma sahip olup, topografik yapısı hafif eğimlidir. Değerlemeye konu parsellerin üzerinde yer alan yapıların, Durusu Park projesi dâhilinde 1997 yılında sosyal tesis amaçlı yapıldığı öğrenilmiştir. Hâlihazırda atıl durumda olan yapıların uzun zamandır kullanılmadığı bilgisi alınmıştır. Değerleme çalışması esnasında çevre düzeni ve peyzajı yabancı ot ve çalılardan temizlenmekte olan parsellerin aynı zamanda iş makinası ile eğim düzenlemesinin de yapıldığı görülmüştür. Alınan bilgiye göre atıl durumdaki yapıların da tadilatına başlanarak, çevre düzenlemesi ile birlikte otel olarak kullanılacağı tespit edilmiştir.



### 3.4.4 GAYRİMENKUL MAHALİNDE YAPILAN TESPİTLER

Değerlemeye konu olan taşınmazlardan 11.534,42 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Beş Adet Bir Katlı Bir Adet İki Katlı Betonarme İş Yeri ve Arsası” vasıflı 261 parsel, Durusu Park girişinin doğusunda Germe-Kızılcaali yoluna güneyden cepheidir. Cins tahsisine konu olan parsel üzerinde dört yapraklı yonca şeklinde tek katlı 5 adet yapı, silindirik şekilde iki katlı yapı bulunmaktadır. Her bir yoncanın kullanım alanı yaklaşık 115 m<sup>2</sup>, 2 katlı yapının kullanım alanı ise toplam 200 m<sup>2</sup>'dir. Parselin güneybatısında ise 50 m<sup>2</sup> büyüklüğünde bir trafo binası yer almaktadır. Çatıları ahşap olan yapıların kapı ve pencere doğramaları da ahşaptır. Yapıların ısıtma veya soğutma sistemi bulunmamaktadır. Değerleme konusu 261 parsel çevresine hakim bir kotta, yüksek görsel açığa sahip bir konumdur.

Değerlemeye konu olan taşınmazlardan 17.227,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “İki Katlı ve Üç Katlı İki Kargir İşyeri ve Arsa” vasıflı 944 parsel, Durusu Park girişinin doğusunda Germe-Kızılcaali yoluna ikinci parsel konumundadır. Cins tahsisine konu olan parsel üzerinde silindirik şekilde iki katlı yapı ve kesik koni şeklinde üç katlı yapı bulunmaktadır. İki katlı olan 282,69 m<sup>2</sup> alanlı yapı öncesinde restoran ve cafe amaçlı kullanılmış olup, mahallinde atıl depo durumdadır. Üç katlı olan kule yapısı, yarı açık çatı katı alanı ile toplam 733,44 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır. Aynı zamanda Durusu Park Kulesi olarak adlandırılan bu yapının yaklaşık 50 yıl önce teleferik binası olarak inşa edildiği ve 1997 yılında restore edilerek kullanıma açıldığı bilgisi alınmıştır. Tüm yönleri cephesi mevcut olan çatı katının dönebildiği bilgisi verilmiş olup, geniş orman ve göl manzarası bulunmaktadır. Bu yapıya birleşik eklenti olarak kullanılan 7 adet ilave kısım olup, bunlar 311,38 m<sup>2</sup>, 22,80 m<sup>2</sup> ve 3,30 m<sup>2</sup> kullanım alanı mevcuttur. Bunlara ek olarak kule yapısı yakınında parselin güneydoğu tarafında 2 adet 16,09 m<sup>2</sup> ve 16,75 m<sup>2</sup> müstemilat, parselin ortasında kamelya ve süs havuzu gibi peyzaj elemanları yer almaktadır.

Mahallinde yapılan incelemede, parsellerin üzerinde yer alan yapıların belediyede yasal kayıtlarının (ruhsat, iskan, proje vb.) olmadığı tespit edilmiştir.

### 3.4.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKÂN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

#### (Katlara Göre İç Mekân İnşaat Özellikleri ve Fonksiyonel Dağılımlar)

Hâlihazırda atıl durumda olan yapıların uzun zamandır kullanılmadığı bilgisi alınmıştır. Taşınmazlarda herhangi bir ısıtma veya soğutma sistemi bulunmamakta olup, malzeme ve işçilik kalitesi vasat seviyededir. Yapıların betonarme olduğu gözlenmiş olup, kule yapısının yığma taş olduğu tahmin edilmektedir. Atıl durumdaki yapıların dış cepheleri boyalı, doğramaları ahşap, zeminleri ahşap döşeme, duvarları plastik boyadır. Çatıları ahşap olan yapıların kapı ve pencere doğramaları da ahşaptır. Yapıların ısıtma veya soğutma sistemi bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 261 parsel üzerindeki 2 katlı yapının alt katı toplantı / bekleme salonu, üst katları ise konaklama odaları olarak kullanıldığı tahmin edilmektedir. Bu parsel üzerinde yer alan dört yapraklı yonca şeklindeki tek katlı yapılar, Durusu Park kuruluşu aşamasında avcılarının barınak alanı olarak planlanmış ancak o tarihten bu yana uzunca bir süre amacına uygun kullanılmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 944 parsel üzerindeki Durusu Park Kulesi olarak adlandırılan yapının yaklaşık 50 yıl önce teleferik binası olarak inşa edildiği ve 1997 yılında restore edilerek kullanıma açıldığı bilgisi alınmıştır. Bu kule yapısının zemin katı 250 civarında hayvan trofesi ile dolu av hayvanları müzesi olarak kullanılmaktadır. Yapının birinci ve ikinci katının ise restoran bar olarak kullanıldığı görülmüştür. Çatı katı ise döner seyir terası olarak kullanılmıştır. Bu parsel üzerindeki diğer 2 katlı yapının üst katının restoran cafe, alt katının ise mutfak olarak kullanıldığı tahmin edilmektedir.



## BÖLÜM 4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER VE FİZİKİ ÖZELLİKLER

### 4.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

#### İSTANBUL İLİ

İstanbul, Türkiye'nin Marmara Bölgesinde 5.196 km<sup>2</sup> izdüşüm alana (5.461 km<sup>2</sup> gerçek alan) sahiptir. Doğuda Kocaeli, Batıda Tekirdağ ve Kırklareli'ne komşu olan İstanbul'un Kuzeyi Karadeniz, Güneyi Marmara Denizi ve Haliç ile çevrilidir. Bugünkü İstanbul'un büyük kesimi Avrupa yakasında, diğer kesimi ise Asya yakasındadır. İstanbul, kara ve denizler arasında önemli bir geçit yerindedir. Bir yakası Anadolu ve Balkan Yarımadalrı, diğer yakası Karadeniz ve Ege Denizi arasında bulunur. İstanbul, Avrupa ile Asya kıtalarını birbirine bağlayan bir köprü niteliği taşımaktadır. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur.



Yedi Tepeli Şehir İstanbul, genel görünüşü ile plato özelliği taşır. Yüksek düzlükler, akarsular tarafından parçalanmıştır. Bu coğrafya ile "Yedi Tepeli Şehir" olarak da isimlendirilen İstanbul'un tepeleri; Topkapı Sarayı, Ayasofya ve Sultanahmet Camisi'nin bulunduğu "Topkapı Sarayı Tepesi", Nuruosmaniye Camisi'nin bulunduğu "Çemberlitaş Tepesi", İstanbul Üniversitesi, Beyazıt Camii ve Süleymaniye'nin bulunduğu "Beyazıt Tepesi", Fatih Camisi'nin bulunduğu "Fatih Tepesi", Sultan Selim Camisi ve Külliyesi'nin bulunduğu "Yavuz Selim Tepesi", Mihrimah Sultan Camisi'nin bulunduğu "Edirnekapı Tepesi", Topkapı, Aksaray, Yedikule ve Cerrahpaşa'yı kapsayan bölgenin bulunduğu "Kocamustafapaşa Tepesi / Cerrahpaşa Tepesi" dir.



İstanbul 28° 01' ve 29° 55' doğu boylamlarıyla 41° 33' ve 40° 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul il toprakları toplam 5.512 km<sup>2</sup> 'lik bir alanı kaplamaktadır. İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km<sup>2</sup>, bütünü ise 5.712 km<sup>2</sup> 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. Her iki kıyı arasındaki en yakın mesafe (Anadolu Hisarı-Rumeli Hisarı) 760 m'dir. Kıyıların uzunluğu ise, Asya yakasında Ahırkapı Feneri ile Kavak Burnu arası 32,2 km, Rumeli Feneri ile Ahırkapı Feneri arası (Haliç dahil) Avrupa kıyısı 46 km'dir. Marmara Denizi içinde İstanbul'a bağlı bulunan 9 adet adadan Büyükkada, Heybeli, Burgaz, Kınalı ve Sedef Adaları yerleşime açıktır. Bu adaların tamamı, 16 km<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olup, boyu en uzun ada 5 bin 200 m ile Büyükkada, eni en geniş ada ise 2 bin m ile Heybeliada'dır. Adalar'ın yaklaşık 542 hektarlık alanı binalarla kaplı, diğer kısımlar genellikle ormanlık, makilik ve kayalıktır. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü, uzun ve kurak yaz mevsimine uyum sağlayan makidir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır. İstanbul ilinde büyük akarsu yoktur. En büyük akarsu, aynı zamanda Kocaeli Yarımadası'nın da en büyük suyu olan Riva Çayı'dır. Uzunluğu 71 km olan Riva Çayı, kaynaklarını Kocaeli'nden alır ve güneydoğu kuzeybatı yönünde akarak Riva köyü yakınlarında Karadeniz'e dökülür. Boğaza dökülen suların en önemlileri Küçüksu ve Göksu Dereleridir. Ayrıca Haliç'e dökülen Kâğıthane ve Alibey Dereleri, Küçükçekmece Gölüne dökülen Sazlıdere, Büyükçekmece Gölüne dökülen Karasu Deresi, Terkos Gölüne dökülen Traňa Deresi, İstanbul İlinin önemli akarsularıdır. İlde küçük fakat önemli üç göl vardır. Bunların üçü de Avrupa yakasındadır. Denizden ayrılmış olan Terkos Gölü'nün suyu tatlıdır. Kentin suyu bu gölden sağlanır. Marmara Denizi kıyısında bulunan Küçükçekmece (11 km<sup>2</sup>) ve Büyükçekmece (16 km<sup>2</sup>) göllerinin suları denizle temasları olduğu için tuzludur. Asya ve Avrupa kıtalarına ev sahipliği yapan İstanbul, Karadeniz ile Akdeniz

arasında bir geçiş iklimine sahip olup, Marmara Bölgesi'nin en çok yağış alan şehirlerinden biridir. Şehirde yıl boyu en düşük sıcaklık -11, en yüksek sıcaklık +40 derecelerde olup, ortalama nispi nem oranı ise %75'tir. İstanbul'da yılın bütün ayları nemli geçtiği halde, şehrin en yüksek nem miktarına sahip olduğu dönem %80-85 oranıyla Aralık-Ocak ayları olarak saptanmıştır. Yüksek nem oranından ötürü kar yağışları sıklıkla yaşanmasa da, Aralık ve Mart ayları arasındaki dönemde az da olsa kar yağışları görülmektedir. Yaz ayları genellikle sıcak, kış ayları bölgeyi etkisi altına alan sistemlere bağlı olarak fazla soğuk geçmeyen İstanbul, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşıyor görünse de, Marmara Denizi ve İstanbul Boğazı'nın etkisiyle farklı özellikler taşır. Kış aylarında Karadeniz'den gelen soğuk-kuru hava kütlesi ile Balkanlardan gelen soğuk-yağışlı hava kütesinin özellikle Akdeniz'den gelen ılık ve yağışlı güneyli hava kütlelerinin etkisi altındadır. Bütün ilde Karadeniz'in soğukça yağışlı (poyrazlı) havasıyla Akdeniz'in ılık (Iodoslu) havası birbirini izler. İlde yaz-kış, gece-gündüz arasında büyük ısı farkları görülmez.



Asırlardır birçok medeniyete ev sahipliği yapmış olan İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık nüfusa sahip şehridir. İstanbul'un en önemli özelliklerinden biri de tarihin her döneminde göç almış olmasıdır. İstanbul, bu özelliğini Cumhuriyet Dönemi'nde de devam ettirmiştir. Nüfus bakımından Türkiye'nin en büyük kenti olmasının yanı sıra İstanbul, aynı zamanda nitelikli insan gücünün ve önemli yatırımların toplandığı bir metropoldür. İstanbul'da toplam 40 adet ilçe bulunmakta olup, bunlar; Arnavutköy, Adalar, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultangazi, Sultanbeyli, Şile, Arnavutköy, Ümraniye, Üsküdar, Tuzla, Zeytinburnu'dur.

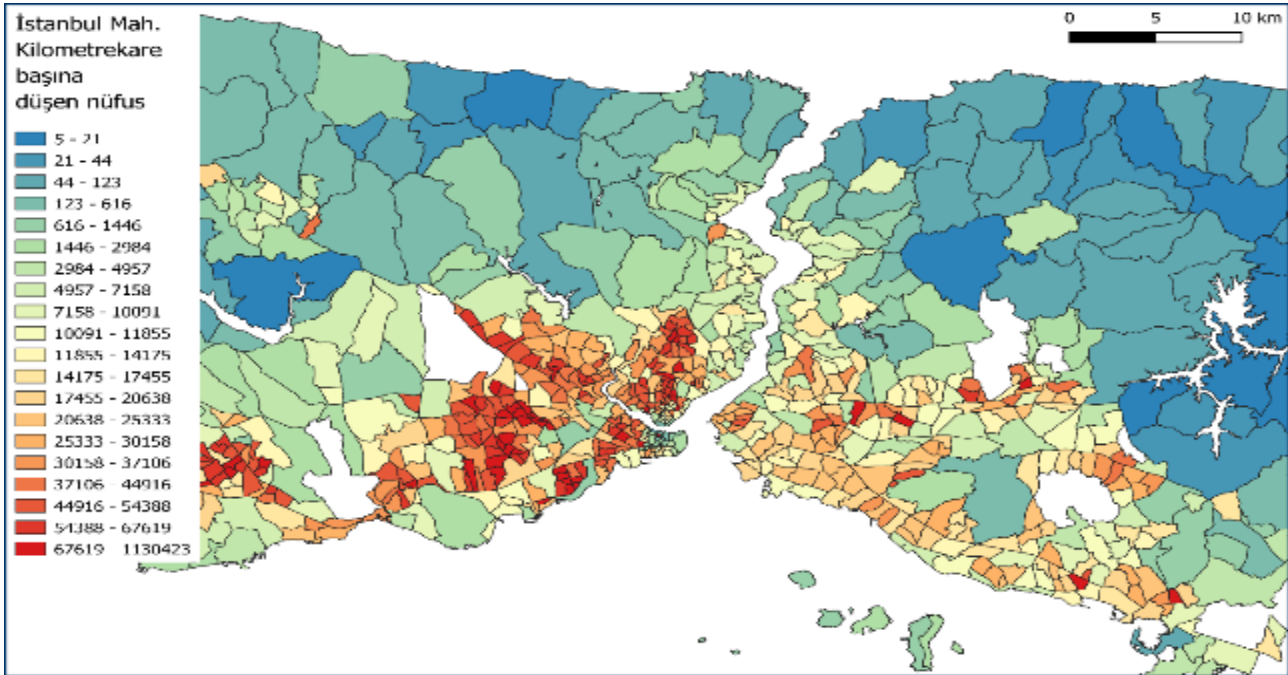
### İlçelere Göre İstanbul Nüfusu

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2017	Esenyurt	846.492	434.085	412.407	% 5,63
2017	Küçükçekmece	770.393	388.064	384.329	% 5,13
2017	Bağcılar	748.483	380.257	368.226	% 4,98
2017	Ümraniye	699.901	350.688	349.213	% 4,66
2017	Pendik	698.260	353.327	344.933	% 4,65
2017	Bahçelievler	598.454	300.064	298.390	% 3,98
2017	Üsküdar	533.570	260.604	272.966	% 3,55
2017	Sultangazi	528.514	269.692	258.822	% 3,52
2017	Gaziosmanpaşa	497.959	250.431	247.528	% 3,31
2017	Maltepe	497.586	247.358	250.228	% 3,31
2017	Kartal	463.433	229.568	233.865	% 3,08
2017	Esenler	454.569	233.416	221.153	% 3,02
2017	Kadıköy	451.453	203.576	247.877	% 3,00
2017	Kağıthane	442.694	223.598	219.096	% 2,95
2017	Avcılar	435.682	217.896	217.786	% 2,90
2017	Fatih	433.873	217.501	216.372	% 2,89
2017	Ataşehir	423.372	207.851	215.521	% 2,82
2017	Sancaktepe	402.391	205.184	197.207	% 2,68
2017	Bağaçşehir	396.729	199.235	197.494	% 2,64
2017	Eyüp	381.114	191.653	189.461	% 2,54
2017	Sarıyer	344.876	170.599	174.277	% 2,29
2017	Sultanbeyli	329.985	169.441	160.544	% 2,20
2017	Beşikdüzü	314.670	153.668	161.002	% 2,09
2017	Güngören	296.967	149.823	147.144	% 1,98
2017	Zeytinburnu	287.378	143.504	143.874	% 1,91
2017	Bayrampaşa	274.197	137.673	136.524	% 1,82
2017	Şişli	274.196	133.548	140.648	% 1,82
2017	Arnavutköy	261.655	136.170	125.485	% 1,74
2017	Tuzla	252.923	129.641	123.282	% 1,68
2017	Beykoz	251.087	124.611	126.476	% 1,67

TÜİK rakamlarına göre İstanbul'un nüfusu 2017 yılında 15 milyon 29 bin 231 kişi iken, 2018 yılında 15 milyon 67 bin 724 kişiye ulaşmıştır. İstanbul'un en kalabalık ilçeleri sırasıyla; 891 bin 120 kişi ile Esenyurt, 770 bin 317 kişi ile Küçükçekmece ve 734 bin 369 kişi ile Bağcılar'dır. İstanbul'un en düşük nüfuslu ilçeleri sırasıyla; 16 bin 119 kişi ile Adalar, 36 bin 516 kişi ile Şile ve 72 bin 966 kişi ile Çatalca'dır. 2017 ile 2018 yılı arasında nüfusu en fazla artan ilçe, 44 bin 628 kişi ile Esenyurt olurken; en az artan ilçe ise 93 kişi ile Arnavutköy olmuştur. 2018 yılında Ataşehir, Bağcılar, Bahçelievler, Bayrampaşa, Bakırköy, Beşiktaş, Beykoz, Beyoğlu, Esenler, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kağıthane, Kadıköy, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sarıyer, Sultangazi, Ümraniye, Üsküdar, Zeytinburnu ilçelerinin nüfusunda azalma olmuştur.



İstanbul'un nüfusu 2010 yılında 13 milyon 255 bin 685, 2011 yılında 13 milyon 624 bin 240, 2012 yılında 13 milyon 854 bin 740, 2015 yılında 14 milyon 657 bin 434, 2016 yılında 14 milyon 804 bin 116, 2017 yılında 15 milyon 29 bin 231, 2018 yılında ise 15 milyon 67 bin 724 olmuştur. İstanbul'a göç eden kişi sayısı 2016-2017 yılları arasında 416 bin 587 iken, bu rakam 2017-2018 yılları arasında 31 bin 105 kişilik bir azalma ile 385 bin 482 olmuştur. İstanbul'dan göç edenlerin sayısı ise 2016-2017 yılları arasında 422 bin 559 iken 2017-2018 yılları arasında 173 bin 244 artarak 595 bin 803 olmuştur. İstanbul'un 2017-2018 yılları arasında net göç oranı -210 bin 321, net göç hızı ise -13,9 olarak açıklanmıştır.





Türkiye ekonomisi, 2000'li yılların başında yakaladığı büyüme ivmesini artırarak devam etmektedir. Cumhuriyetin 100. yılında dünyanın en büyük 10 ekonomisi arasına girmeyi hedefleyen Türkiye ekonomisinde en büyük payı İstanbul almaktadır. Ülkemizin sanayi ve üretim merkezi olan İstanbul, tarihsel zenginliği sayesinde turizm için de önemli bir şehir konumundadır. Cumhuriyet tarihinin en büyük yatırımları olan İstanbul Havalimanı, Osmangazi Köprüsü ve Kanal İstanbul gibi projelerle dünyanın da gözünü ayırmadığı İstanbul, milli gelirdeki artışın da liderliğini yapmaktadır. Dünyanın birçok ülkesinden fazla olan nüfusuyla büyük bir ekonomik güç haline gelen İstanbul, genç nüfusu sayesinde gelecek için de büyük bir potansiyel barındırmaktadır. İstanbul, geçmişten günümüze Türkiye ekonomisinin geçirdiği tüm dönüşümlerde merkezi rol oynamıştır. Bunda, İstanbul'un yurtdışından gelen akımların ülkemize giriş kapısı olması kadar, yurt içinde yaratıcılık ve yeniliğin odaklandığı, girişimciliğin yoğunlaştığı bir merkez olmasının etkisi büyüktür. İstanbul, Türk ekonomisinde önemli bir role sahiptir ve hem ticaret hem de sanayi sektöründe büyük bir rol oynar. İstanbul, çağlar boyunca bir ticaret ve üretim şehri olagelmıştır. Turizm sektörü, endüstri ve ticaret potansiyelleriyle İstanbul'un değeri her geçen gün artmaktadır. Türkiye'de kendine has sosyo-ekonomik yapıya sahip olan İstanbul, ülkenin ticaret, iş, yatırım, finans ve turizm başkentidir. İstanbul'un Türkiye iş gücündeki payı %20,3, ihracattaki payı %50,6, ithalattaki payı ise %54,6'dır.



İstanbul'da ilk borsacılık faaliyetleri 1854 Kırım Savaşı'na dayanmaktadır. İstanbul'da kurulan borsa, 1873 yılında çıkarılan bir nizamnameyle "Dersaadet Tahvilat Borsası" adını almıştır. Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşundan sonra 1929 yılında bazı düzenlemeler yapılmış, menkul kıymetler ve kambiyo borsaları kanunu çıkarılmıştır. Borsa, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası adı altında çalışmaya başlamış, 26 Aralık 1985'te İMKB kurulmuştur. 2013 yılından itibaren Borsa İstanbul adıyla faaliyet göstermektedir. Dünyanın en eski ve en büyük alışveriş merkezi olarak bilinen Kapalıçarşı, 45 bin metrekarelik bir alan üzerine kuruludur. Bünyesinde 3 bin 600 dükkân bulunan Kapalıçarşı'da, halıdan çantaya, tekstil ürünlerinden altın ve gümüş takılara, antikalarından çinilere, hediyelik eşyalara kadar her şeyi bulabilmek mümkündür. Mısır Çarşısı 17. yüzyıl

vakanüvisleri tarafından "Yeni Çarşı" ve "Valide Çarşısı" adları ile anılmıştır. Ancak buradaki dükkânlarda satılan malların çoğunlukla Mısır'dan gelen mal ve baharatlar olması nedeniyle 18. yüzyılın ortalarından itibaren "Mısır Çarşısı" ismi ile anılmaya başlandığı görülmektedir. İlk yıllarında aktar ve pamukçu esnafına tahsis edilen Mısır Çarşısı'nın, aktarlar ve pamukçular arasında paylaştırılmış 6 adet kapısı bulunmaktadır.



İstanbul, eğitimde üniversite sayısının fazlalığı ile Türkiye'nin lideridir. İstanbul'da 13 devlet ve 44 vakıf olmak üzere toplam 57 üniversite bulunmaktadır. Bunların yanı sıra Hava ve Deniz Harp okulları ile herhangi bir üniversiteye bağlı olmayan 4 vakıf meslek yüksekokulu bulunmaktadır. Türkiye'deki üniversitelerin yüzde 29,61'ine İstanbul ev sahipliği yapmaktadır. Öğrenciler, eğitim kalitesi ve sosyal faaliyetler bakımından zengin olan bu üniversitelere büyük bir ilgi göstermektedir. Bu doğrultuda üniversiteler kendilerini yenilemekte ve çağın modern eğitim sistemleriyle öğrencilerine yeni olanaklar sunmaktadır. Yükseköğretimde eğitim gören öğrenci sayısı toplam 1 milyon bin 834'tür. 553 bin 203 öğrenci devlet üniversitelerinde, 440 bin 586 öğrenci vakıf üniversitelerinde, 8 bin 45 öğrenci ise vakıf meslek yüksekokullarında eğitim görmektedir. Devlet ve vakıf üniversiteleri, her sene Avrupa başta olmak üzere yurtdışından çok sayıda yabancı öğrenciye ev sahipliği yapmaktadır. Hem değişim öğrencisi olarak hem yükseköğrenimini burada tamamlamak amacıyla İstanbul'a gelen öğrenciler, şehir ekonomisine büyük katkı sağlamanın yanı sıra İstanbul'un yurtdışı tanıtımında rol oynamaktadırlar. 2018 yılı verilerine göre İstanbul'da örgün eğitim veren 6 bin 792, yaygın eğitim veren 2 bin 311 olmak üzere toplam 9 bin 103 okul; 104 bin 87 örgün eğitim veren, 14 bin 674 yaygın eğitim veren olmak üzere toplam 118 bin 761 derslik bulunmaktadır. Bu okullarda 155 bin 39 örgün, 15 bin 371 yaygın olmak üzere toplam 170 bin 410 öğretmen eğitim vermekte; 3 milyon 97 bin 450 örgün, 551 bin 807 yaygın olmak üzere toplam 3 milyon 649 bin 257 öğrenci ve kursiyer eğitim görmektedir. İstanbul'daki Devlet Üniversiteleri; İstanbul Üniversitesi, Marmara Üniversitesi, Boğaziçi Üniversitesi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimar Sinan Üniversitesi, Türk-Alman Üniversitesi, Galatasaray Üniversitesi, İstanbul Medeniyet Üniversitesi, Sağlık Bilimleri Üniversitesi, Milli Savunma Üniversitesi, İstanbul Üniversitesi Cerrahpaşa, Türkiye

Japon Bilim ve Teknoloji Üniversitesi'dir. Vakıf Üniversiteleri ise; Bahçeşehir Üniversitesi, Yeditepe Üniversitesi, Beykent Üniversitesi, İstanbul Bilgi Üniversitesi, İstanbul Aydın Üniversitesi, Koç Üniversitesi, İstanbul Gelişim Üniversitesi, İstanbul Okan Üniversitesi, Üsküdar Üniversitesi, İstanbul Kültür Üniversitesi, Sabancı Üniversitesi, Özyeğin Üniversitesi, Maltepe Üniversitesi, İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi, Kadir Has Üniversitesi, Haliç Üniversitesi, Doğu Üniversitesi, Altınbaş Üniversitesi, İstanbul Şehir Üniversitesi, Acıbadem Üniversitesi, Piri Reis Üniversitesi, İstanbul Bilim Üniversitesi, MEF Üniversitesi, Bezmialem Vakıf Üniversitesi, İstanbul Ayvansaray Üniversitesi, İstanbul Kent Üniversitesi, Beykoz Üniversitesi, İstanbul 29 Mayıs Üniversitesi, Fenerbahçe Üniversitesi, Biruni Üniversitesi, Gedik Üniversitesi, Işık Üniversitesi, İstanbul Arel Üniversitesi, İstanbul Esenyurt Üniversitesi, İstanbul Kemerburgaz Üniversitesi, İstanbul Rumeli Üniversitesi, Nişantaşı Üniversitesi, Yeni Yüzyıl Üniversitesi, İstanbul Medipol Üniversitesi, Lokman Hekim Üniversitesi, İstanbul Atlas Üniversitesi, Semerkand Bilim ve Medeniyet Üniversitesi, İbn-i Haldun Üniversitesi, Demiroğlu Bilim Üniversitesi'dir. Vakıf Meslek Yüksekokulları ise; Avrupa Meslek Yüksekokulu, İstanbul Kavram Meslek Yüksekokulu, Ataşehir Adıgüzel Meslek Yüksekokulu ve İstanbul Arnavutköy Meslek Yüksekokulu'dur.



Üç büyük imparatorluğa başkentlik yapan İstanbul; 1453 yılında Fatih Sultan Mehmet Han tarafından fethinden itibaren 1923 yılına kadar 470 yıl boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkent olmuştur. Osmanlı döneminde İstanbul bilim, kültür ve sanatın merkezi haline gelmiş, camilerin, sinagogların ve kiliselerin bir arada bulunduğu bir kültür şehri olmuştur. Bu özelliğini günümüzde de sürdüren İstanbul, her yıl milyonlarca turisti misafir etmektedir. İstanbul'u ziyaret eden yabancı turist sayısı, 2017 yılında toplam 10 milyon 840 bin 595 iken bu sayı %24 artarak 2018 yılında 13 milyon 433 bin 101'e ulaşmıştır. İstanbul'da çok farklı turizm çeşidi bir arada görülmektedir. Bunları kültür, sağlık, kamp ve karavan, alışveriş, eğitim, kurvaziyer, spor ve doğa ile inanç turizmi olarak kategorize etmek mümkündür. Kültür, İstanbul turizminin en önemli unsurlarından biridir. İstanbul, 8 bin 500 yıllık tarihi ve kültürü ile her dönem dikkatleri üzerine çekmeyi başarmış ve milyonlarca ziyaretçiyi ağırlamıştır. Günümüzde de devam eden bu ilgiye karşılık İstanbul, çağın kültürel dinamizmini sakinleriyle buluşturan modern sanat müzeleri, galerileri, sanatçılara ev sahipliği yapan

**Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.** ,

Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 238 20 20 - <http://www.kuzeygd.com.tr/>- info@kuzeygd.com.tr



sokakları ve konser mekânları, festivalleriyle; sanatın her alanına nüfuz eden kültür turizmine dair sahip olduğu bütün imkânları ziyaretçilerine sunmaktadır. Kültürel ve sanatsal üretimin yanında İstanbul'da halkın çağlar boyu sürdürdüğü gündelik yaşamın önemli mekânları olan ibadet merkezleri de bulunmaktadır. Tarih boyunca kozmopolit bir kent olan İstanbul, bünyesinde yaşamış milletlerin kendi kültürlerine has mutfaklarını yansıtarak gastronomi turizmini de kültür turizminin önemli bir parçası haline getirmiştir. İstanbul'da, kültür turizmine ev sahipliği yapan 28 saray, 91 medrese, 517 cami, 164 kilise, 19 sinagog, 199 türbe, 595 çeşme ve 93 hamam olmak üzere toplam 1796 adet tarihi değere sahip mekân bulunmaktadır.

İstanbul il topraklarının Marmara Denizi'ne kıyısı olan ilçeleri birinci derece deprem bölgesi olarak değerlendirilmekte olup, risk kuzeye gidildikçe dördüncü dereceye kadar düşmektedir. Kuzey Anadolu Kırığı'nın etkisi altında olan İstanbul ilinde tarihin belirli dönemlerinde büyük ve yıkıcı depremler kaydedilmiştir. Günümüzde İstanbul ili sınırları içinde kalan bölgede yazılı olarak kayıtlara geçirilen ilk deprem, M.S. 358 yılında gerçekleşmiştir. Daha sonraki yüzyıllarda gerçekleşen depremler ise yazılı kaynakların daha zengin olması nedeniyle daha iyi bilinmektedir. Özellikle Osmanlı döneminde yaşanan 1506, 1556 ve 1766 depremleri ilin tarihindeki en büyük doğal afetlerdendir. İlde son dönemlerde hissedilen en şiddetli yer sarsıntısı; 17 Ağustos 1999 tarihinde yaşanan Gölcük depremidir. Bu depremde kıyı ilçelerde, özellikle Avcılar ilçesinde pek çok yapı yıkılmış, il genelinde toplam 981 kişi yaşamını yitirmiştir. Kuzey Anadolu Kırığı'nın Adalar-Tekirdağ arasında kalan bölümünün kırılmasıyla meydana gelecek yeni bir sarsıntı, deprem uzmanlarınca her an beklenmektedir.



Kadim İstanbul, hem tarihi, hem de modern bir şehirdir. Yenikapı Theodosius Limanı kazılarıyla gün ışığına çıkarılan Neolitik Çağ yerleşimiyle, kentin tarihinin, 8500 yıl geriye uzandığı anlaşılmıştır. Böylelikle, İstanbul'un geçirdiği kültürel, sanatsal, jeolojik değişim ve kent arkeolojisi hakkında yeni bir dönem açılmıştır. Yunanlılar, bugün İstanbul'un üzerinde yer aldığı coğrafya üzerinde, M.Ö. 700'de Bizantium şehrini kurmuştur. Bu şehir, Konstantinapolis adıyla Roma ve Doğu Roma İmparatorluklarının başkenti olmuştur. Osmanlı İmparatorluğu'nun 1453'te kenti fethetmesinin ardından, şehir, yaklaşık beş asır boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış ve "İstanbul" olarak anılmaya başlanmıştır. Bugün, İstanbul, artık başkent olmasa da, hızla gelişen ülkenin en büyük şehridir. Boğaz çevresindeki konumu, İstanbul'u, Asya ve Avrupa arasında bir köprü yapmaktadır. Boğaziçi ve Haliç ile kent yerleşimini şekillendiren topoğrafyası, şehrin en önemli sembollerinden biri olan silüetini tanımlar. İstanbul'un tarihi ve dolayısıyla kültürü, mimarisinde görülebilir. Şehrin mimarisi Batı ile Doğu'yu bir araya getirmektedir. Şehirde Hipodrom, Yerebatan Sarnıcı ve Çemberlitaş gibi Roma Dönemi kalıntıları ve ayrıca Cenevizliler tarafından miras bırakılan Galata Kulesi yer almaktadır. Öte yandan şehri tanımlayan, Bizans ve Osmanlı yapılarıdır. Bizans yapıları arasında en önde geleni, yaklaşık 1500 yıl boyunca dünyanın en önemli anıtı olarak ayakta duran Ayasofya'dır. Günümüzde Ayasofya, müze olarak ziyarete açıktır. Osmanlı yapıları arasında ise asırlar boyunca Osmanlı sultanlarının meskeni ve yönetim merkezi olarak kullanılan Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii, Süleymaniye Camii, günümüze de ulaşmış ticaret geleneğinin yaşatıldığı Kapalıçarşı ve Mısır Çarşısı; kentin kültürünü ve kimliğini tanımlayan anıtlardır. İstanbul'un kültürel miras alanlarının uluslararası önemi, UNESCO Dünya Miras Listesi'nde "İstanbul'un Tarihi Alanları" başlığı içerisinde kendilerine yer verilerek tanınmıştır. İstanbul aynı zamanda modern bir şehirdir. Türkiye'nin kırsal bölgelerinden İstanbul'a yönelen iç göç ile şehrin nüfusu son yıllarda ciddi şekilde artmıştır. Bugün İstanbul, Türkiye'nin toplam nüfusunun yüzde 20'sine ev sahipliği yapmakta, GSYH'nin yüzde 22'sini ve vergi gelirlerinin yüzde 40'ını üretmektedir. Türkiye'nin yaratıcı ve kültürel endüstrilerinin merkezlerinin neredeyse tamamı, İstanbul'da bulunmaktadır. Türkiye'de gerçekleştirilen müze ziyaretlerinin yaklaşık olarak yarısı (yüzde 49), kültürel performansların ise yüzde 30'u İstanbul'da hayata geçirilmektedir. İstanbul'un çağdaş kültürü de gittikçe daha çok ilgi çekmektedir. 2010 yılında Avrupa Kültür Başkenti olan İstanbul'un güçlü yönleri "artan refahı, Türkiye'nin kültürel ve turistik lideri ve öncüsü olarak konumu, sanat ve kültüre karşı artan ilgi ve hepsinden önemlisi genç ve dinamik nüfusedir". İstanbul, söz konusu enerjisi ve dinamizmiyle diğer dünya şehirleriyle hızlı bir şekilde bütünleşirken şehrin politika yapıcıları da İstanbul'u "küresel bir şehir" olarak konumlandırmaktadır.





Yenikapı'da yapılan arkeolojik kazılarda ortaya çıkan bulgular, İstanbul'un tarihinin 8 bin 500 yıl öncesine dayandığını ortaya koymuştur. Kuruluşundan itibaren İstanbul, tarihte birçok devletin egemenliği altında gelişmiş ve çeşitli kültürlerin merkezi olmuştur. İstanbul'un tarihi ile ilgili en göze çarpan özelliği, Roma, Bizans ve Osmanlı İmparatorluğu gibi üç evrensel imparatorluğa başkentlik yapmış olmasıdır. M.S. 4. yüzyılda Roma İmparatorluğu çok genişlemiş; İstanbul, stratejik konumundan dolayı, İmparator Büyük Konstantin tarafından Roma'nın yerine yeni başkent olarak seçilmiştir. Şehir 6 yılı aşkın bir sürede yeniden düzenlenmiş, surlar genişletilmiş, tapınaklar, resmi binalar, saraylar, hamamlar ve hipodrom inşa edilmiştir. 330 yılında yapılan büyük merasimlerle İstanbul'un Roma İmparatorluğu'nun başkenti olduğu resmen açıklanmıştır. Yakın Çağ'ın başladığı dönemde İkinci Roma ve Yeni Roma adları ile anılan kent, daha sonra "Byzantion" ve geç devirlerde Konstantinopolis olarak adlandırılmıştır. Halk arasında ise kentin adı tarih boyunca "Polis" olarak anılmıştır. Büyük Konstantin'den sonraki imparatorların da şehri güzelleştirme çabalarının devam ettiği anlaşılmaktadır. Kentteki ilk kiliseler de Konstantin'den sonra inşa edilmiştir. Batı Roma İmparatorluğu'nun 5. yüzyılda çökmesi nedeniyle İstanbul, uzun seneler Doğu Roma İmparatorluğu'nun (Bizans) başkenti olmuştur. Bizans döneminde yeniden inşa edilen kent, surlarla tekrar genişletilmiştir. Günümüze kadar ulaşan Ayasofya, bu dönemin bir eseridir. 726-842 yılları arasında kara bir devir olan Latin egemenliği, IV. Haçlı Seferi Haçlı Ordularının 1204 yılında şehri istilası ile başlamış, tüm kilise ve manastırlar ile abidelere kadar şehir yıllar boyu talan edilmiştir. 1261'de idaresi tekrar Bizanslıların eline geçen kent, eski zenginliğine tekrar kavuşmamıştır. İstanbul, 1453 yılında Fatih Sultan Mehmet tarafından fethinden sonra 1923 yılına kadar 470 sene boyunca Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti olmuştur. Osmanlı döneminde bilimin, kültürün ve sanatın merkezi haline gelen İstanbul; cami, sinagog ve kiliselerin yan yana yaşadığı muhteşem bir hoşgörüyü kavuşmuştur. Fatih Sultan Mehmet'in dünya savaş tarihinde ilk defa kullanılan iri boyutlardaki topları, İstanbul surlarının aşılmasının önemli bir sebebidir. Fetihden sonra Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti buraya taşınmış, ülkenin çeşitli yerlerinden getirilen göçmenlerle şehir nüfusu arttırılarak boş ve harap olan şehrin imar çalışmalarına başlanmıştır. Şehrin eski halkına din hürriyeti ve sosyal haklar tanınarak, yaşamlarını sürdürmeleri sağlanmıştır. Fetihden yüz yıl sonra ise Türk Sanatı şehre damgasını vurmuş, kubbeler ve minareler şehir silüetine hâkim olmuştur. İlk olarak 29 Mayıs 1453'te Osmanlı İmparatorluğu'nun topraklarına katılan İstanbul, 1459'da her biri farklı demografik yapıya sahip dört idari birime ayrılmıştır. 16. yüzyıla tarih sahnesinin en önemli ve büyük şehirlerinden biri olarak giren İstanbul, Küçük Kıyamet olarak adlandırılan 14 Eylül 1509 depreminde çok büyük zarar görmüştür. Bu büyük yıkımın ardından Sultan II. Beyazıt tarafından 80 bin kişinin istihdamıyla adeta yeniden kurulan İstanbul, tarih sahnesindeki önemini arttırmayı sürdürmüştür. Kanuni Sultan Süleyman'ın yönetiminde 1520-1566 yılları arasında birçok değerli esere kavuşan İstanbul, günümüze kadar uzanan bir kent planına sahip olup, gelişimini devam ettirmiştir. 16. yüzyıldan itibaren Osmanlı sultanlarının Halife olmaları münasebetiyle tüm İslam dünyasının merkezi haline gelen İstanbul yalnızca İslam dünyasına değil, bütün din ve kültürlerle de ev sahipliği yaparak "Dünya Başkenti" olmuştur. 1718-1730 yılları arasında Nevşehirli Damat İbrahim Paşa sadrazamlığında Lale Devri olarak anılan dönemde, itfaiye teşkilatının kurulması, ilk matbaanın açılması ve çeşitli fabrikaların kurulmasıyla İstanbul'da değişim rüzgârları esmeye başlamıştır. 23 Aralık 1876'da I. Meşrutiyet'in ilan edilişi ve 24 Temmuz 1908'de ilan edilen II. Meşrutiyet ile birlikte Osmanlı Devleti şekil değiştirmiştir. Bu değişimin etkisiyle 1909 tarihli bir kanunla İstanbul'da ilk Vilayet kurulmuştur. 3 Kasım 1939'da Topkapı Sarayı'nın Gülhane Bahçesi'nde okunarak halka ilan edilen Tanzimat Fermanı ile İstanbul'da yeni bir dönem başlamıştır. I. Dünya Savaşı'nın ardından 13 Kasım 1918'de İstanbul İtilaf Devletleri donanmasıyla işgal edilmiştir. 6 Ekim 1923'te düşman işgalinden kurtarılan İstanbul'un başkentlik dönemi, 29 Ekim 1923'te Türkiye Cumhuriyeti'nin kurulmasıyla birlikte sona ermiştir. Türkiye Cumhuriyeti başkentinin Ankara'ya taşınması İstanbul'un önemini değiştirmemiş, yüzyıllar boyu farklı medeniyetlere ev sahipliği yapan şehir, tarihi ve kültürel önemini yitirmeden günümüze kadar gelmiştir.

TOPLAM  
NÜFUS  
**15.067.724**

**5.712 km<sup>2</sup>**  
YÜZ ÖLÇÜMÜ

**647 km**  
SAHİL SERİDİ UZUNLUĞU

AVRUPA

ASYA



AVRUPA VE ASYA'YI BİRBİRİNE BAĞLAYAN ŞEHİR



**3**

BOĞAZ  
KÖPRÜSÜ



AVRASYA  
TÜNELİ

**9 ADA**

**39 İLÇE**

**4 MEVSİM  
İSTANBUL**

**-11**  
EN DÜŞÜK

**+40**  
EN YÜKSEK

İSTANBUL'UN TARİHİ  
**8 BİN 500 YIL**  
ÖNCESİNE DAYANIR



**1.796**  
TARİHİ MEKÂN

3 İMPARATORLUĞUN  
**BAŞKENTİ**  
ROMA-BİZANS-OSMANLI



**28**  
SARAY



**91**  
MÜZE



**93**  
HAMAM



**595**  
ÇEŞME

**2**  
HAVALİMANI

İSTANBUL ŞEHİR HATLARI'NDA

**28** GEMİ **50** İSKELE **17** HAT

**233 KM**  
RAYLI SİSTEM ULAŞIM

2018'DE REKOR YABANCI ZİYARETÇİ  
**13.433.101**

**712** OTEL **28.650** RESTORAN

İSTANBUL'UN ORMANLIK ALANI  
**2 MİLYON 380 BİN 300 DEKAR**

**49**  
ÜNİVERSİTE

**9 BİN 103**  
OKUL

**YÜZ ÖLÇÜMÜNÜN %44'Ü ORMANLIK ALAN**

**36**  
KÜTÜPHANE

**227**  
TIYATRO SALONU

**882**  
SİNEMA SALONU



## ARNAVUTKÖY İLÇESİ

### TARİH

Arnavutköy tarihi, her ne kadar Trikos kalesiyle anılmakta ise de Sazlıbosna-Kayabaşı yolunun doğusunda Filiboz Viranlığı (Filiboz Çiftliği) mevkiinde, tarihte çok da fazla adı geçmeyen antik bir yerleşimin varlığı belirlenmiştir. Bu bağlamda Arnavutköy sınırları içinde en eski yerleşim birimi, Sazlıbosna-Kayabaşı yolunun doğusunda Filiboz Viranlığı (Filiboz Çiftliği) olarak adlandırılan antik Filiboz şehridir.

Bugünkü Durusu (Terkos) semtinin tarihçesi de 1000 yıl öncesine kadar uzanmaktadır. Terkos Gölü'nün içinde yer aldığı Çatalca İlçesi ve çevresi Doğu Roma İmparatorluğu döneminde eski bir Trak yerleşimidir. Terkos ve çevresi çok eski zamanlardan beri geniş orman alanlarıyla kaplı olduğu için buralar Doğu Roma ve Osmanlı İmparatorluğu dönemlerinde önemli bir av merkezi olarak kullanıldığı bilinmektedir. Durusu Gölü kenarına, Doğu Roma döneminde inşa edilen Trikos Kalesi, İstanbul'un ön savunma hatlarından birini oluşturmaktaydı. Zamanla Cenevizlilerin eline geçen kale, 1452 yılında II. Mehmet (Fatih) tarafından fethedilmiştir.

Arnavutköy geç Roma döneminde İstanbul'a su tedarik eden ana isâle hatlarından birinin geçtiği bölgedir. Roma imparatoru Konstantin tarafından yapımına başlandığı ve sonraki hükümdarlar tarafından devam ettirilerek tamamlandığı düşünülen isâle hattının, Kırklareli'nin Vize ilçesi yakınlarından başladığı ve 242 km. uzunluğa sahip olduğu düşünülmektedir. İsale hattı Vize, Saray, Istranca, Aydınlar, Gümüşpınar, Çiftlikköy, Kalfaköy ve Dağyenice üzerinden Terkos Gölü'nün güneyinden geçerek Tayakadın'a ulaşmaktaydı. Sonrasında Alibeyköy Deresi'nin sağ kıyısından devam ederek Cebeciköy ve Küçükköy'ü geçip Edirnekapı'nın 200 m. kadar güneyinden şehre girmektedir. İsale hattının üzerinde halen yarı yıkık veya yalnız temelleri kalmış 40 kadar su kemeri vardır. Yaklaşık 1000 yıl devamlı olarak kullanılan su ikmal sistemi, muhtemelen depremlerin yarattığı hasarlar yüzünden XII. yüzyılda terk edilmişti.

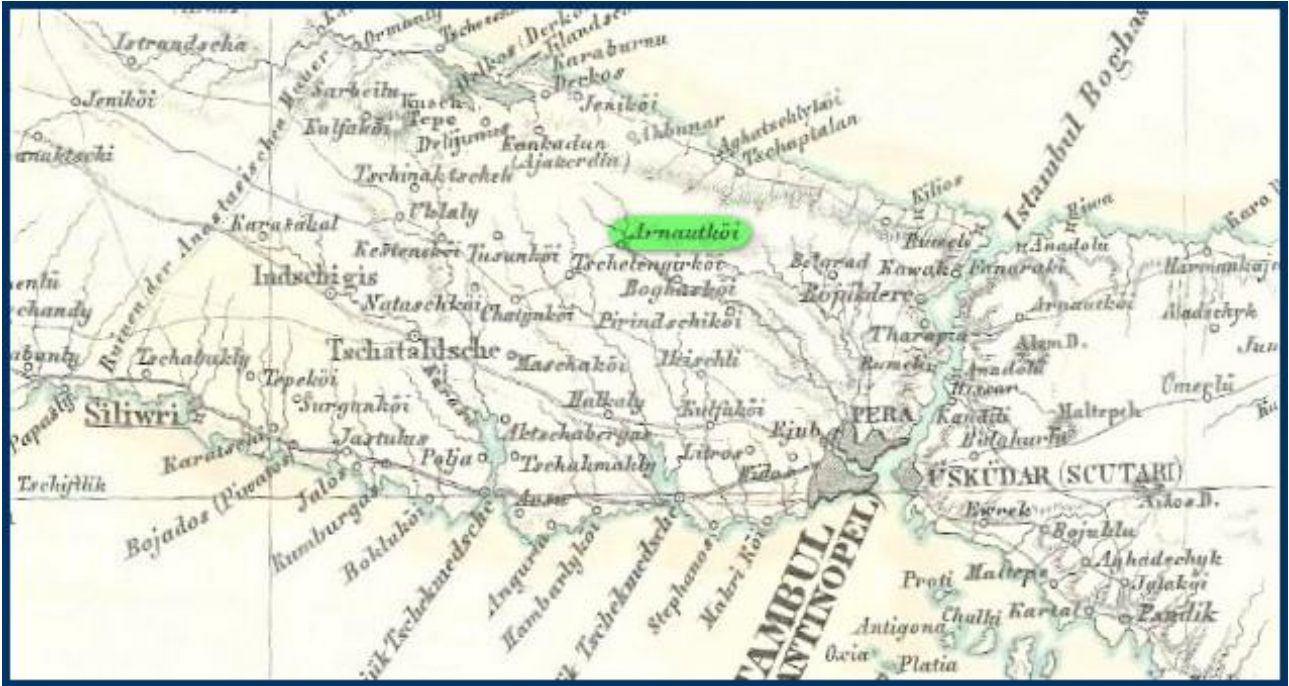
Osmanlı döneminde Terkos Gölünün, İstanbul'un su ihtiyacını karşılaması sırasında sık sık problemlerle karşılaşmıştır. Bulanık ve ağır kokusu bulunan ve halk arasında bağırsak iltihabına neden olan Terkos suyu bentlerinin bakım, onarım ve temizlikleri yapılarak suyolları demir borularla değiştirilmiş ve sorun aşılmaya

çalışılmıştır. Ayrıca Mekteb-i Tıbbiyece yapılan tahlil sonucunda Terkos suyunda bulaşıcı ve mikrobik hastalıklar olduğu tespit edilmiş ve süzülüp kaynatılmadan içilmemesi ve kullanılmaması yönünde halk bilgilendirilmiştir. Bu tedbirlere ek olarak Terkos suyuna yabancı maddelerin girmesini engellemek için Çatalca'dan askeri birlik görevlendirilmiştir.

İstanbul'un çekmekte olduğu su sıkıntısının başlıca sebebi su yollarının bozukluğundan kaynaklandığından, bunların bakım ve onarımlarının yapılmadığı sürece bentlerin yükseltilerek suların artırılmasının, beklenen faydayı sağlayamayacağına kanaat getirilerek terfi ve pompa istasyonu kurulmaya karar verilmiştir. Suyolu yapmak için gerekli alet ve edevatın nakliyatını kolaylaştırmak üzere Terkos-Karaburun arasında bir tramvay hattı ile Karaburun'da bir set ve iskele inşa edilmesi, İstanbul'un su sorununun Terkos suyuyla çözülmesinde ne denli çaba sarf edildiğinin göstergesidir.

İstanbul'un su ihtiyacını karşılamak amacıyla, Terkos Gölü kıyısına 1855-1857 yılları arasında bir terfi merkezi ve pompa istasyonu kurulmuş; temin edilen su Terkos Su Kumpanyası tarafından arıtılarak şehre verilmeye başlanmıştır. Söz konusu tesisler İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi tarafından "Su Müzesi"ne dönüştürülmüştür.

Terkos ve civarı Osmanlı döneminde İstanbul'un su ihtiyacını karşıladığı gibi, aynı zamanda Tersane-i Âmire'de inşa edilecek ince donanma için ihtiyaç duyulan kerestenin tedarik merkezidir. Terkos, Çatalca, Silivri, Büyükçekmece, Midye, Saray, Vize ve Pınarhisarı bölgelerinden tedarik edilen kerestelerle ince donanma inşa edilmiştir.



Arnavutköy (Arnavutköi) adı, Osmanlı arşivlerinde ve zamanın haritalarında 19. yüzyılın ortalarından itibaren geçmektedir. Eski dönemlerde bu bölgede yaşayan Arnavut bir köylünün, Arnavutköy'ün isim babası olduğu düşünülmektedir. Şöyle ki; bölge en eski dönemlerinden bu yana Edirne'ye ve dolayısıyla Avrupa'ya gidiş güzergâhı üzerinde yer almıştır. Yol üzerinde oluşu ve burada bir Arnavut'un yaşamasından dolayı, bu güzergâhtan geçenler zamanla bu mevkiye Arnavut'un Köyü ismini takmışlardır. Bu isim zaman içinde önce "Arnavutköyü"ne daha sonra da "Arnavutköy"e dönüşmüştür.

Arnavutköy ve çevresinin nüfusunda son yüzyıl içinde üç büyük değişim yaşanmıştır. Bunlardan ilki Balkan Savaşları sırasında Bulgaristan, Kosova ve Makedonya'dan yapılan göçlerdir. Nitekim Terkos, Tayakadın ve İmrahor köylerine Balkan Harbi'nden itibaren Demirhisar, Toyran, Selanik, Tikveş ve Priştine'den gelen muhacirler ve mülteciler yerleştirilmiştir.

Bölgenin nüfus yapısındaki ikinci büyük değişim, 1923 yılında Türkiye ile Yunanistan arasında imzalanan Nüfus Mübadelesi Antlaşması sonunda ortaya çıkmıştır. Mübadele ile birlikte Yunanistan'ın Drama İlindeki Türkler Arnavutköy ve etrafındaki köylere yerleştirilmiştir. Mübadele sonrasında Arnavutköy'deki hane sayısı 350'ye ulaşmıştır.

Üçüncü büyük değişim ise Arnavutköy'ün belde olmasından sonraki süreçte yaşanmıştır. Yıllar itibariyle Türkiye genelindeki iç göçten Arnavutköy de etkilenmiş ve giderek büyük bir merkez haline gelmiştir.

Arnavutköy, Osmanlı döneminde Çatalca Sancağı'na ve daha sonra Çatalca Nahiyesi'ne bağlıdır. Cumhuriyet döneminde önce Eyüp İlçesi'ne bağlı bir köy iken, Gaziosmanpaşa'nın 1963 yılında ilçe haline gelmesiyle buraya bağlanmış 1987 yılında ise Gaziosmanpaşa İlçesi'ne bağlı belde statüsünü kazanmıştır. Günümüzde Arnavutköy İlçesi sınırları içinde kalan Hadımköy 1969, Durusu 1989, Boğazköy, Bolluca, Haraççı ve Taşoluk ise 1994 yılında belde statüsü kazanmıştır.

5747 sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ile birlikte Boğazköy, Bolluca, Durusu, Haraççı, Hadımköy ve Taşoluk belediyeleri Arnavutköy Belediyesi'ne ilhak edilmiş, Çatalca'ya bağlı Bahşayış Mahallesi ile Çatalca ve Gaziosmanpaşa ilçelerinin sınırları içinde bulunan 8 orman köyü ve Küçükçekmece İlçesi'ne bağlı Şamlar Köyü'nün Sazlıdere Baraj Gölü'nün kuzeyinde kalan kısmı Arnavutköy sınırları içine dâhil edilmiştir

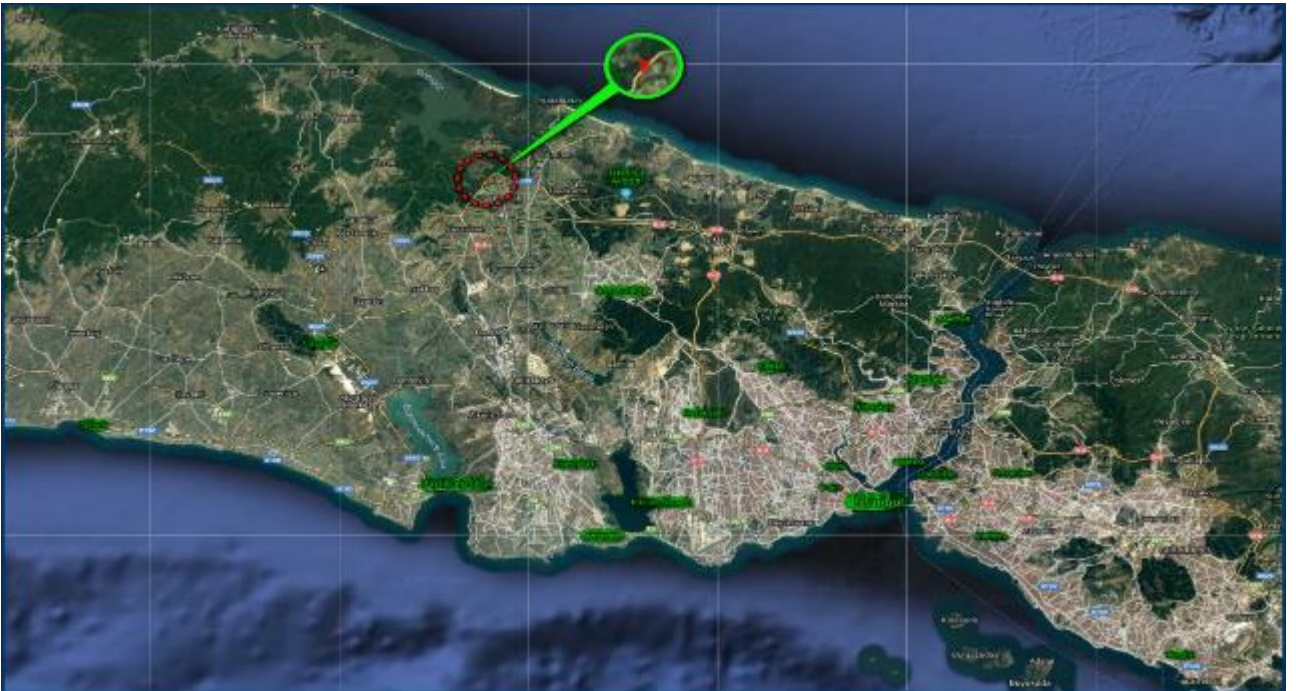


Yeni kurulan Arnavutköy İlçesi İstanbul'un 39 ilçesinden biri hâline gelirken, ilçe topraklarının tamamı Arnavutköy İlçe Belediyesi'nin hizmet alanı olarak kabul edilmiştir. Böylece Arnavutköy yaklaşık 45 yıl bağlı kaldığı Gaziosmanpaşa'dan ayrılarak müstakil ilçe hâline gelmiştir. Toplam 506,52 km<sup>2</sup> yüzölçüme sahip olan ilçe, İstanbul'un arazi büyüklüğü bakımından dördüncü büyük ilçesi olmuştur.



5747 sayılı kanunun yürürlüğe girmesiyle birlikte Arnavutköy İlçesi sınırları içinde kalan orman köyleri hariç olmak üzere, diğer bütün köylerin tüzel kişiliği kaldırılmış ve mahalleye dönüştürülmüştür. Orman köyü statüsünü koruyan köyler ise şunlardır: Baklalı, Balabanburun, Boyalık, Hacımaşlı, Karaburun, Tayakadın, Yassiören, Yeniköy.

5747 sayılı kanunla Arnavutköy İlçesi'ne bağlanan Nakkaş (46,78 km<sup>2</sup>) ve Bahşayış (9,46 km<sup>2</sup>) mahalleleri 6360 sayılı "Onüç İlde Büyükşehir Belediyesi ve 26 İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile Çatalca İlçesi'ne bağlanmıştır. Böylece ilçenin yüzölçümü 56,24 km<sup>2</sup> küçülerek 450,28 km<sup>2</sup> olmuştur. Buna rağmen Arnavutköy İstanbul'un dördüncü büyük ilçesi olma özelliğini korumuştur.





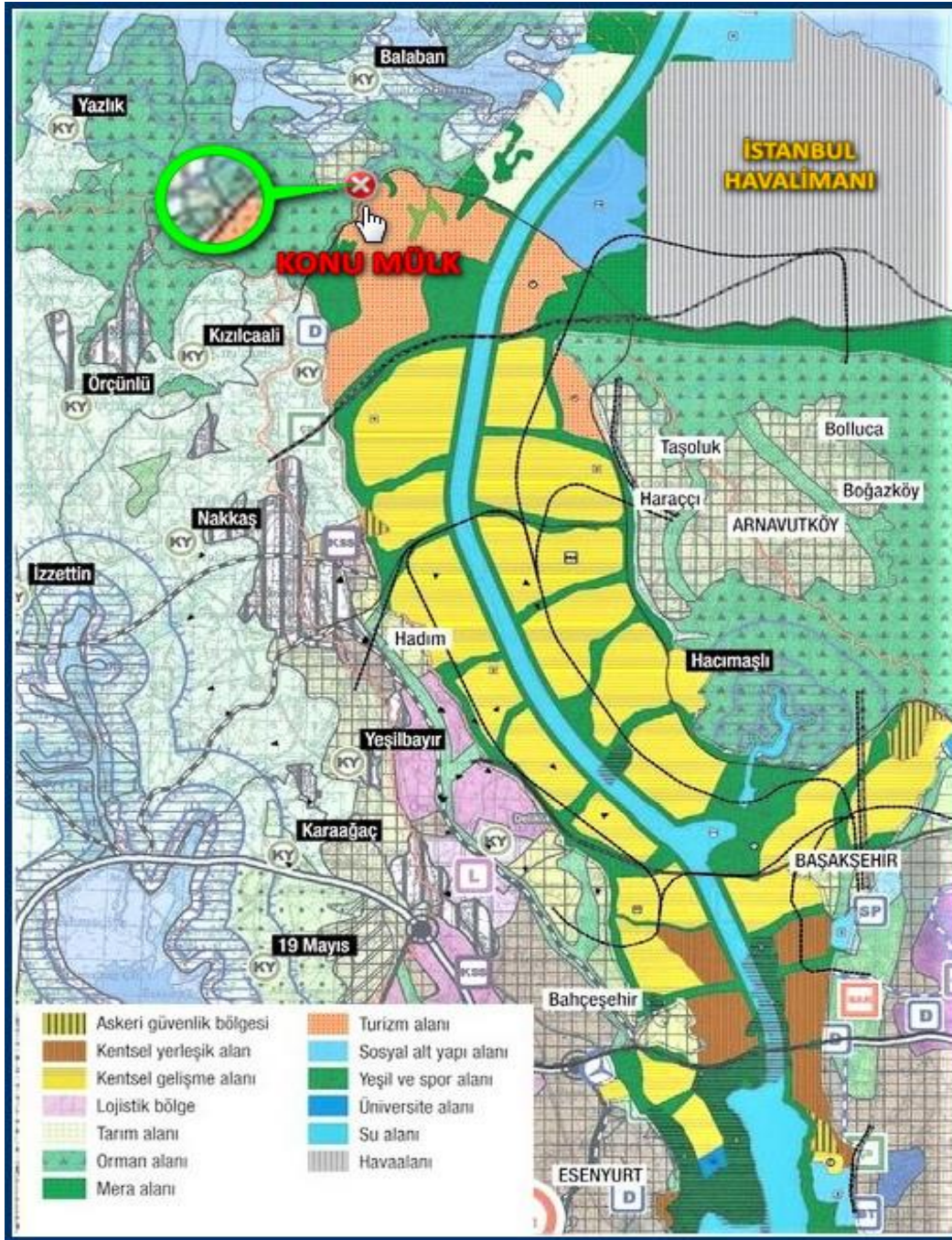
## ULAŞIM



İstanbul'un ilçelerini rekabet gücü yönünden inceleyen bir araştırma, Arnavutköy'ün ulaşım ve erişilebilirlik endeksinde, 39 ilçe arasında 36. sırada olduğunu göstermektedir. Projesine başlanan veya inşası süren Başakşehir/Ispartakule/Hadımköy ve Hasdal-Karaburun yolu ile üçüncü havalimanı ve üçüncü köprü çevre yolları gibi projeler ilçenin erişilebilirliği açısından önem taşımaktadır.



İstanbul Havalimanı projesinin ilçenin çehresini tamamıyla değiştirmesi beklenmektedir. İstanbul'un uluslararası uçuşlarda bir transfer noktası olarak önem kazanmasına yol açan proje kapsamında 150 milyon yolcu kapasiteli terminaller ile uluslararası transfer yolcuları için çeşitli alışveriş olanakları sunulmaktadır. İlçenin Yeniköy, İmrahor ve Tayakadın mahallelerini kapsayan proje ilçenin toplam yüzölçümünün yaklaşık % 12'sini kapsamaktadır. Kanalistanbul projesi de ilçenin gelecekte ulaşım sistemine önemli katkılar sağlayacaktır. Bir yandan kanalın kuzey ve güney girişlerine yapılacak limanlar, yat limanları, kanal üzerinden yapılacak deniz ulaşımı özellikle ilçenin iç bölgelerinin ulaşım imkânlarına yeni alternatifler katacaktır. Ayrıca, kanalın ilçenin orta bölgelerinden geçmesi ve ilçeyi kuzey-güney istikametinde ikiye bölmesi, adeta ikinci bir İstanbul Boğazı'nın oluşmasını mümkün kılacaktır.







Arnavutköy İlçesi'nin diğer yerleşim alanları ile ulaşımı otobüs ve minibüs hatları ile sağlanmaktadır. İlçe'den Eminönü, Mecidiyeköy, Cebeci, Habipler Metro İstasyonu, Gaziosmanpaşa, Fatih, Eyüp ve Edirnekapı istikametine otobüs seferleri düzenlenmektedir. İlçe içinde ise Karaburun ve Hadımköy'den Arnavutköy'e otobüs seferleri yapılmaktadır. Ayrıca, ilçe içinde birçok noktaya, ilçeden Sultangazi, Gaziosmanpaşa ve Üçşehitler'e minibüs ve dolmuş hatları bulunmaktadır.

Arnavutköy'e ulaşımın daha hızlı ve konforlu yapılması amacıyla, İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılmakta olan Habipler-Arnavutköy bölünmüş yolu tamamlanmıştır. 2x3 şerit olarak yapılan yolun standardı yüksektir. Ayrıca, Habipler-TEM bağlantı yolu da 2x2 şerit olarak ulaşımına açılmıştır. Bunların dışında Arnavutköy'ü ilgilendiren ve kısmen/tamamen inşa edilmiş olan karayolu projeleri şunlardır; Gaziosmanpaşa-Karaburun yolu, Büyükçekmece-Hadımköy Köprüsü-Yassıören yolu, Başakşehir-Ispartakule-Hadımköy yolu, Sultançiftliği-Boğazköy yolu, Hasdal-Karaburun yolu. İlçeyi ilgilendiren raylı ulaşım projeleri ise İstanbul Havalimanı-Arnavutköy-Kayaşehir-Olimpiyat Stadı-Halkalı-Küçükçekmece metro hattı, Habipler-Arnavutköy hafif metro hattı, İstanbul Havalimanı-Gayrettepe metro hattı ve Sabiha Gökçen Havalimanı-Yavuz Sultan Selim Köprüsü-İstanbul Havalimanı hızlı tren hattıdır.

## COĞRAFİ YAPI VE BİTKİ ÖRTÜSÜ

Arnavutköy konumu itibariyle, subtropikal yüksek basınç kuşağı ile soğuk-ılık bölgenin alçak basınçlarının ya da karasal (nemsiz) alize rüzgârları ile denizsel (nemli ve yağışlı) batı rüzgârlarının sınırındadır. Yerkürenin hareketleriyle kış ve yaz mevsimlerinde farklı iklim şartları oluşur.

Arnavutköy İlçesi, Karadeniz kıyısında olması sebebiyle Karadeniz ikliminin, Marmara Denizi vasıtasıyla Akdeniz ikliminin görülebildiği bir konuma sahiptir. Arnavutköy'ün yer aldığı alandaki iklim tipini, belirgin bir iklim tipi içinde değerlendirme imkânı yoktur. Çünkü coğrafi konumu ve fizikî coğrafya özellikleri nedeniyle aynı enlemde yer alan birçok yerleşmelerin ikliminden daha farklı iklim özelliklerine sahiptir.

Arnavutköy'de üç hava tipi egemendir. Bunlar kuzeyden ve güneyden sokulan hava tipleri ile sâkin hava tipidir. Üç hava tipi arasında, en yüksek frekansı (en çok esme sayısını) göstereni, kuzey rüzgârlarının egemen olduğu sırada görülen hava tipidir. Arnavutköy İlçesi kışları ılık ve yağışlı, yazları ise sıcak geçen ılıman iklim kuşağındadır. Arnavutköy İlçesinde topografyanın ve yakınındaki su kaynaklarının iklim şartlarını doğrudan etkilediği düşünülürse bir geçiş ikliminin egemen olduğu söylenebilir.

Arnavutköy'de sıcaklık iç kesimlerden Karadeniz kıyılarına doğru gidildikçe azalmaktadır. İlçenin yıllık ortalama sıcaklık değeri 14,2°C'dir. İlçede en sıcak aylar Haziran, Temmuz ve Ağustos, en soğuk aylar ise Ocak ve Şubat'tır. En yüksek sıcaklık ortalaması 23,8 °C ile Temmuz ayıdır. En düşük sıcaklık ortalaması olan ay ise 5,6 °C ile Şubat'tır.

Arnavutköy İlçesinin ortalama yağışı 648,4 mm'dir. Bu seviye, kıyı kesimlerinin ortalama yağışından (yaklaşık 1.000 mm) daha düşük olmakla birlikte, Türkiye geneli ortalamasından (220 mm kadar) daha fazladır. Arnavutköy İlçesinin Karadeniz'e kıyı kesimlerinde Karaburun ve Yeniköy civarında 864 mm değerleri görülebilmektedir. En yüksek yağış değerleri Aralık, Kasım ve Ocak aylarında görülmektedir. En düşük ise Temmuz ve Ağustos aylarında yağış düşmektedir.

Rüzgâr önemli bir meteorolojik parametre olmakla birlikte; karakteristikleri zamanla, konumla ve yükseklikle önemli değişiklikler gösterdiğinden, analizi oldukça zor bir parametredir. Arnavutköy'de yıllık ortalama rüzgâr hızı genel olarak Karadeniz kıyılarında yüksektir. Hâkim rüzgâr ise kuzeydoğu yönünden esen Poyraz rüzgârıdır.



İstanbul Teknik Üniversitesi (İTÜ) ile İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün (İSKİ) yürüttüğü ortak çalışma sonucunda Karaburun, Yeniköy, Durusu-Terkos Biriktirme Haznesi, Tahlisiye Mevkii'nin rüzgâr gücünden elektrik enerjisi elde etmeye uygun olduğu tespit edilmiştir.

Karadeniz iklim tipi ile Akdeniz iklim tipi arasındaki geçiş ikliminin tüm özelliklerinin görüldüğü Arnavutköy'de bitki örtüsünün karakterini yer şekilleri belirler. Arnavutköy'ün kuzey kesimine doğru yağış miktarının artması, toprak oluşum koşullarının az da olsa değişikliğe uğraması gibi bazı doğal nedenler, bu sahalarda yayılış gösteren orman topluluklarının nemli orman karakterini kazanmasına yol açmıştır. Nemli ormanlar içinde daha çok kayın, saplı meşe, sapsız meşe, İstranca meşesi, ova akçaağacı, gürgen, kestane ve ıhlamur gibi ağaç türleri yayılış alanı bulur.

1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'na göre ilçe topraklarının %57'si (259,4 km<sup>2</sup>) ormanlık alan olarak görünmekte ise de, günümüzde bunun yaklaşık yarısı iyi korunmuş alanlardan oluşmaktadır. Geriye kalan kısmı ise ağırlıklı olarak makilik, bozuk orman veya orman vasfını yitirmiş alanlardır. Bu tür alanlar ise ya tarımsal amaçlı olarak kullanılmakta ya da yerleşim birimleri tarafından işgal edilmiş durumdadır.

Arnavutköy'de bulunan en büyük ve önemli kumul sistemini temsil eden Terkos kumulları, çok sayıda dar yayılışlı ve bölge için endemik olan türleri içermesi nedeniyle, uluslararası önem kazanmıştır. Bu kumullarda Bern Sözleşmesi kapsamında yer alan ve tehlike altında olan türler bulunmaktadır. Bern Sözleşmesi'ne göre bulunduğu yerde koruma altına alınması taahhüt edilen nadir ve endemik bir bitki olan Centaurea Hermannii (Çatalca Peygamber Çiçeği) adlı bitkinin korunması için Arnavutköy-Şamlar karayolunun inşası esnasında güzergâh değişikliği yapılmıştır.

Arnavutköy-Şamlar Ağaçlandırması Yaban Hayatı Koruma Sahası koruma altına alınan ve gelişimi yönünde önemli bir alandır. Terkos Gölü ördek ve yaban kazı, diğer ormanlık arazilerde ise yaban domuzu, tilki, çakal, çulluk, sülün ve yaban güvercini görülmektedir. Ayrıca, sürülerinden ayrılmış ve zaman içinde vahşileşmiş mandalar da bulunmaktadır.

Ormanlar, ilçenin güney doğusunda, kuzeyinde ve kuzey batısında yoğunlaşmaktadır. Kayıtlarda, ilçe topraklarının yarıdan biraz fazlası (%52: 259,4 km<sup>2</sup>) ormanlık alan olarak görünmekte ise de, günümüzde bunun yaklaşık yarısı iyi korunmuş alanlardan oluşmaktadır. Geriye kalan kısmı ise ağırlıklı olarak makilik, bozuk orman veya orman vasfını yitirmiş alanlardır. Bu tür alanlar ise ya tarımsal amaçlı olarak kullanılmakta ya da yerleşim birimleri tarafından işgal edilmiş durumdadır.

İlçedeki tarım alanları "mutlak" ve "marjinal" tarım alanları olarak iki kısımdan oluşmaktadır. İlçe topraklarının üçte birinden fazlası (%35: 176,4 km<sup>2</sup>) tarım alanıdır. Bu alanlar, ilçenin güneyinde, batısında ve orta kesimlerinde yoğunlaşmaktadır. Bu bölgeler hafif dalgalı düzlükler şeklindedir. Ayrıca, ormanlık alanlar arasında da yer yer tarımsal araziler bulunmaktadır.

Arnavutköy, İstanbul için çok önemli olan 4 adet havzasının etki alanında kalmaktadır. Bunlar Alibey Havzası, Terkos Gölü Havzası, Büyükçekmece Gölü Havzası ve Sazlıdere Baraj Gölü Havzası'dır. İstanbul'un su ihtiyacının yüzde 33,5'i Terkos Havzası'ndan, yüzde 18,5'i Büyükçekmece Havzası'ndan, yüzde 15'i Alibey Havzası'ndan, yüzde 2'si ise Sazlıdere Havzası'ndan karşılanmaktadır. Bu havzalar genel toplamda İstanbul'un su ihtiyacının yüzde 69'unu karşılamaktadır.

Arnavutköy İlçesi'ndeki havza alanlarının kente su sağlamak dışında, kentin hava koridorları olmaları gibi önemli bir işlevi daha bulunmaktadır. Sazlıbosna havzasında kalan su koridoru Sazlıbosna Barajını Karadeniz'e birleştirmekte böylece doğal bir hava akım koridoru oluşturmaktadır. Alibeyköy havzasında kalan Alibeyköy baraj gölü ise, Terkos'u Haliç'e bağlayan ekolojik koridoru Bolluca ve İmrahor yerleşmeleri üzerinden kuzey ormanlarına birleştirmektedir.



Havza alanlarının doğal sınırları içinde iklim, jeoloji, topoğrafya, toprak, flora ve faunanın havza suları ile etkileşim içinde olduğu bu faktörlerden herhangi birinde doğal olarak veya insan etkisiyle meydana gelebilecek bir değişikliğin, diğer faktörleri ve havzanın tümünü etkilediği bir durum bulunmaktadır. Bu nedenle mutlak korunması gereken bölgelerdir.

## TURİZM POTANSİYELİ

İlçenin sahip olduğu turizm potansiyeli Durusu-Karaburun aksı, ormanlar, göller, barajlar, göletler şeklinde ifade edilebilir. İlçe, İstanbul için günöbirlük turizm faaliyetlerinin yer alabileceği bir imkâna sahip olması bakımından önemlidir. İlçe sınırları içinde 1 adet arkeolojik sit alanı da bulunmaktadır. Durusu bölgesinde Hun Türklerinin akınlarını durdurmak için Roma-Bizans döneminde inşa edilen surlar bulunmaktadır.

Arnavutköy'ün genel özellikleri dikkate alındığında doğal güzellikler açısından birçok üstünlüğe sahiptir. Ayrıca, gün yüzüne çıkarılmayı bekleyen bir antik şehir ve önemli sayıda tarihî eser mevcuttur. İlçe topraklarının büyük çoğunluğunun korunmuş olması, buranın turizm açısından cazibesini ve önemini artırmaktadır. İlçe, su sporları, trekking (doğa yürüyüşü), sağlık turizmi ve ekolojik turizm gibi alternatif turizm açısından da uygun potansiyele sahiptir. Bu faktörler dikkate alındığında, Arnavutköy'ün hem iç hem de dış turizm açısından gelişmeye açık bir yer olduğu söylenebilir.

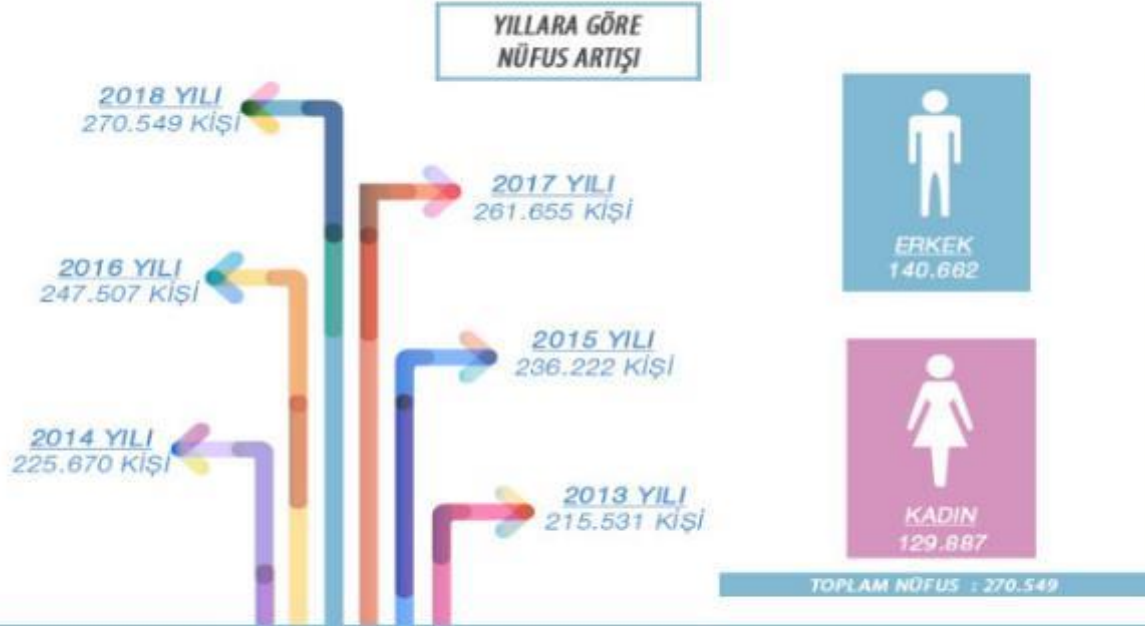
Arnavutköy ilçesinde ekolojik turizmin yoğunlaşacağı mekânlar kümesi, Terkos Gölü çevresinde toplam 25.140 ha'lık alana sahiptir. Durusu, Baklalı, Balaban, Boyalık, Başakköy, Celepköy, Hisarbeyli, Örencik, Yazlık, Yassören Köyleri ile Tayakadın mahallesini içeren alan, Avrupa yakasının kuzey kesiminde ve Terkos Gölü çevresindedir. Ekolojik turizmin yoğunlaşacağı bu alan Terkos, Sazlıdere ve Alibeyköy havzalarının içinde yer almaktadır.

Arnavutköy'ün Karadeniz sahillerindeki maden ocaklarının bulunduğu bölge 1:5000 ölçekli İstanbul Nazım İmar Planında uluslararası yarışma yoluyla özel proje kapsamında rekreasyon ve turizm alanı olarak planlanması öngörülmüştür. Bu alanlarda, doğa ile uyumlu malzemeler kullanılması kaydıyla, Karadeniz'in sert doğal özellikleri dikkate alınarak, rekreatif kullanım düzenlemeleri yapılabilir. Bu kullanımların başında; marina, tekne turizmi, tekne imalatları, korunaklı yerel kayık barınakları ve plaj kullanımları gelmektedir. Kıyıya yakın ocak göletlerinde yat sporu alanları ve geniş kapsamlı, temalı "turistik konaklama üniteleri" yapılabilir. Ağaçlıklı ve açık alanlarda ise; kültür ve kongre turizmin yanı sıra, doğa ve yaşamın kaynaştığı, ekolojiye uyumlu, "doğal yaşam temalı" park alanları, konaklama alanları, çay bahçesi, kır lokantası, kır gazinosu, büfe ve tuvalet gibi kullanımlar ile; gezi alanları, yürüyüş, koşu, bisiklet, atıcılık gibi açık havada yapılabilen spor faaliyetleri; seyir terasları, piknik alanları, kamp alanları, oyun ve eğlence parkları, botanik bahçesi, hobi bahçesi gibi açık alan düzenlemeleri yer alabilir.

## NÜFUS VE YERLEŞİM

Arnavutköy ilçesinin toplam nüfusu 215.531 kişidir. İlçede yerleşim alanları dağınık bir yapı göstermekle birlikte yoğun yerleşmeler ilçenin doğusunda yer almaktadır. İlçenin doğusunda yer alan Arnavutköy, Bolluca, Boğazköy, Haraççı ve Taşoluk yerleşmelerinin toplam nüfusu 2013 yılı itibarı ile 167531 olup, bu oran ilçenin toplam nüfusunun %78'ini oluşturmaktadır. Hadımköy yerleşmesi ilçenin güneybatısında, Durusu-Karaburun ise ilçenin kuzeybatısında yer almaktadır. Arnavutköy, Bolluca, Boğazköy, Haraççı ve Taşoluk yerleşmeleri zamanla gelişerek toplu bir merkez haline dönüşürken Hadımköy, Durusu, Karaburun ve diğer mahalle yerleşimleri ise daha çok tek merkezli bir gelişim modeli göstermiştir.

## Arnavutköy Nüfus Yapısı



## Yaş Gruplarına Göre Nüfus Dağılımı





İlçenin toplam yerleşik alanı 70 km<sup>2</sup> olup, bu oran ilçenin toplam alanının %13'ünü oluşturmaktadır. Konut yerleşim birimleri Arnavutköy Merkez Bölgesinde yüksek yoğunluklu yapılaşma düzeni görülmekte olup bu alanlarda genellikle 4-6 kat arası yapılar, çeper bölgelerde ise düşük yoğunluklu yapılaşma düzeni ile birlikte 2-3 katlı yapılar görülmektedir.

Bolluca, Taşoluk, Haraççı, Durusu ve Karaburun bölgelerinde kapalı site şeklinde gelişen düşük yoğunluklu yüksek gelir grubuna hitap eden müstakil konut yerleşimleri gelişme göstermiştir. Ayrıca Arnavutköy-Taşoluk-Hadımköy-Ömerli ve Deliklikaya bölgesinde kapalı site şeklinde toplu konut yerleşmeleri gelişim göstermiştir.

#### **4.2 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER**

Küresel ekonomiye ilişkin gelişmeler finansal istikrarlar açısından önemini korumaktadır. 2014 Kasım Finansal İstikrar Raporu'nun yayımladığı tarihten bu yana iktisadi faaliyetlerdeki toparlanmada ülkeler arasındaki farklılaşma devam etmektedir. ABD diğer gelişmiş ülkelere daha güçlü büyüme performansı sergilerken Euro Bölgesi'nde ekonomik büyüme zayıf seyrini korumaktadır. Küresel büyümenin önemli kısmını oluşturan gelişmekte olan ülkelerin büyüme hızı yavaşlamaktadır. Enflasyon gelişmiş ülkelerde hedeflerin altında seyretmekte, gelişmekte olan ülkelerde ise yukarı yönlü hareket etmektedir. ABD'nin faiz artırım sinyali ve para politikasındaki normalleşme sürecine ilişkin belirsizlikler küresel piyasaların veri akışına duyarlılığının yüksek seviyelerde kalmasına neden olmaktadır. Böyle bir konjonktürde ABD doları diğer para birimlerine karşı güçlenme eğilimi göstermiş, gelişmekte olan ülkelerde sermaye hareketleri dalgalı bir seyir izlemiştir. 2015 yılının ilk çeyreğine ilişkin göstergeler, yurt içi iktisadi faaliyette dış talepteki yavaşlamaya bağlı olarak bir miktar ivme kaybı yaşandığına işaret etmiştir. Yılın ikinci çeyreğinden itibaren Avrupa Birliği büyümesindeki kısmi toparlanmanın da ekisiyle iktisadi faaliyetin ılımlı artış eğilimine geri döneceği tahmin edilmektedir. Enflasyon görünümüne bakıldığında ise uygulanan temkinli para ve maliye politikaları ile alınan makro ihtiyati önemlerin çekirdek enflasyon göstergelerini olumlu yönde etkilediği, bunun yanı sıra düşük seyreden emtia fiyatlarının da enflasyondaki düşüşe destek verdiği görülmektedir. Ancak, gıda fiyatlarındaki yüksek artışlar ve döviz kurunda ilk çeyrekte yaşanan gelişmeler enflasyondaki iyileşmenin öngörülenden daha sınırlı olmasına neden olmuştur. Bu çerçevede, TCMB para politikasındaki temkinli duruşunu korumuştur. Cari işlemler dengesi iyileşirken, devam eden mali disiplin hem risk primlerinin hem de enflasyonun düşürülmesine önemli katkı sağlamaktadır. TCMB para politikasında temkinli duruşunu sürdürürken, döviz likiditesini, çekirdek yükümlülükleri ve uzun vadeli borçlanmayı desteklemeye yönelik tedbirlerle de makro finansal riskleri azaltmayı amaçlamıştır. Alınan makro ihtiyati tedbirlerin etkisiyle hane halkı finansal yükümlülüklerinin varlıklarına oranındaki iyileşme devam etmektedir. Hane halkının sadece Türk Lirası cinsinden ve sabit faizle borçlanmakta olması finansal piyasalarda oynaklığın arttığı bu dönemde hane halkının borç gücünün korunmasına katkı sağlamaktadır. Reel sektörün kredi talebinde Türk Lirası işletme sermayesi finansmanı ve mevcut borçları yenileme ihtiyacının belirleyici olduğu görülmektedir. Reel sektör yabancı para borçlarının ağırlıklı olarak uzun vadeli olmasının, kısa vadeli açık pozisyonun düşüklüğünün ve yabancı para cinsinden borçlanmanın daha çok kur riskini iyi yönetebilecek büyük firmalar tarafından yapılmasının, kur riskini sınırlandırdığı değerlendirilmektedir. Ayrıca, borçlanma yoluyla finansmanın içerdiği vergi avantajının neden olduğu yüksek kaldıracın azaltılması amacıyla yapılan yeni yasal düzenlemeyle nakdi sermaye artışına sağlanan vergi teşviki, öz kaynak finansmanını özendirecektir. Bankacılık sektörünün kredi büyüme hızları makbul düzeylerde seyrederken alınan tedbirler sonucunda ticari kredilerin tüketici kredilerine göre daha hızlı artmakta olması dengeli büyümeyi desteklemektedir. Bankaların takipteki



alacaklar oranı yatay seyretmekle birlikte, iktisadi faaliyetinin zayıf seyri ve kur oynaklığı gibi unsurlar kredi riskinin takibini gerekli kılmaktadır. Mevut sermaye tamponlarının olası kredi riski zararlarını karşılayabilecek düzeyde olduğu görülmektedir. Bankacılık sektörü sağlam likidite görünümünü sürdürmektedir. TCMB'nin zorunlu karşılık uygulamasında mevduat dışı yabancı para kaynakların vadesini uzatmaya yönelik yaptığı değişikliklerin de katkısıyla bankaların yurt dışından sağladığı kaynakların ortalama vadesi uzamaktadır. Türk Lirası cinsinden tesis edilen zorunlu karşılıklara çekirdek yükümlülükleri teşvik edecek şekilde faiz ödenmesi uygulaması da başlatılmış olup, bankaların çekirdek fonlama kaynak kullanımını artırmaya başlamaları finansal istikrar açısından olumludur. Döviz likiditesini, çekirdek yükümlülükleri ve uzun vadeli borçlanmayı destekleyici yönde atılan adımlar ekonomimizin küresel şoklara karşı dayanıklılığını artırmaya yönelik tedbirlerdir. Gerekli görülmesi halinde aynı doğrultuda ilave önlemler alınabilecektir. Yapılan değerlendirmeler çerçevesinde, ülkemizde finansal istikrara ilişkin gelişmelerin şematik yansımaya aşağıdaki makro gösterimde yer verilmiştir. Buna göre son altı aylık süreçte, küresel piyasalar, yurt içi ekonomi ve yurt içi finansal piyasa gelişmeleri bir önceki altı aya kıyasla daha zayıf seyretmiştir. 2017 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren kredi faiz oranlarının yükselmesi gayrimenkul değerlerine olumsuz yönde etki yaratmıştır. 2018 ve 2019 yılında, günümüz koşullarında ise dolar kurundaki dengesizlikler ve faiz oranlarının hızlı yükselişi piyasayı kredi bazlı olarak olumsuz etkilemiş ve gayrimenkul piyasası nakit olarak el değiştirme eğilimine girmiştir. Bu da genel satış durumunda daralma ve fiyatların aşağı çekilmesi eğilimini doğurmuştur.

#### 4.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme raporunda bazı arsa ve yapı alanları tahmin edilmek suretiyle veya haritalar üzerinden yapılan ölçüm ve yetkili kurumlardan alınan şifahi bilgilere göre esas alınmıştır. Düzenleme ortaklık payı, kamulaştırma alanı ve rezerv imar alanı ile ilgili yetkili kurumlardan yazılı herhangi bir bilgi alınamamış olup bu alanlar ve değerler uygulama aşamasında değişiklik gösterebilir.

#### 4.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ			
Yapı Tarzı	Betonarme	Hidrofor	YOK
Yapı Sınıfı	-	Asansör	YOK
Yapının Yaşı	22-50 (tahmini)	Elektrik	VAR
Yapı Nizamı	EMSAL	Su	VAR
Otopark	VAR	Kanalizasyon	VAR
Güvenlik	YOK	Dış Cephe	VAR
Sosyal Tesis	VAR	Isıtma-Soğutma	YOK
Su Deposu	YOK	Yangın Tesisatı	YOK

#### 4.5 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Yapıya İlişkin Veriler (Mevcut durum göz önüne alınmıştır)	
İnşaat Kalitesi	KÖTÜ
Malzeme Kalitesi	KÖTÜ
Fiziksel Eskime	50%
Altyapı	TAM
Yapı Sınıfı	1/B - 2/B - 3/A



#### 4.6 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, üzerindeki yapının fiziksel durumu, konumu, alanı ve bölgedeki emsal taşınmazların kira ve satış değerleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır. Taşınmaz ile ilgili yukarıda belirtilen tespitler, yetkililerden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılmak suretiyle bulunan sonuçlar üzerinden değerlendirilmiştir.

*NOT: Değer takdir edilirken değerlendirme günü itibarıyla Bankacılık ve Finans sektöründeki yüksek mevduat faiz oranları ve bu yüksek oranlar sebebiyle yatırımcıların, yatırım kalemlerini gayrimenkulden mevduat faizine kaydıracağı göz önünde bulundurulmuştur.*

#### 4.7 VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Mahallinde yapılan incelemede, parsellerin üzerinde yer alan yapıların belediyede yasal kayıtlarının (ruhsat, iskan, proje vb.) olmadığı tespit edilmiştir. Buna karşın yapılara yapı kayıt belgelerinin olduğu görülmüştür.

#### 4.8 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Mahallinde yapılan incelemede, parsellerin üzerinde yer alan yapı kayıt belgelerinin olduğu görülmüştür. Bu kapsamda taşınmazın devam eden inşaatı ve/veya tadilatı bulunmadığı için ekspertiz günü itibarıyla yeniden ruhsat almasını gerektiren herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

#### 4.9 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerlemeye konu parsellerin üzerinde yer alan yapıların, Durusu Park projesi dâhilinde 1997 yılında sosyal tesis amaçlı yapıldığı öğrenilmiştir. Hâlihazırda atıl durumda olan yapıların uzun zamandır kullanılmadığı bilgisi alınmıştır. Alınan bilgiye göre atıl durumdaki yapıların da tadilatına başlanarak, çevre düzenlemesi ile birlikte otel olarak kullanılacağı tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 261 parsel üzerindeki 2 katlı yapının alt katı toplantı / bekleme salonu, üst katları ise konaklama odaları olarak kullanıldığı tahmin edilmektedir. Bu parsel üzerinde yer alan dört yapraklı yonca şeklindeki tek katlı yapılar, Durusu Park kuruluşu aşamasında avcılarının barınak alanı olarak planlanmış ancak o tarihten bu yana uzunca bir süre amacına uygun kullanılmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 944 parsel üzerindeki Durusu Park Kulesi olarak adlandırılan yapının yaklaşık 50 yıl önce teleferik binası olarak inşa edildiği ve 1997 yılında restore edilerek kullanıma açıldığı bilgisi alınmıştır. Bu kule yapısının zemin katı 250 civarında hayvan trofesi ile dolu av hayvanları müzesi olarak kullanılmaktadır. Yapının birinci ve ikinci katının ise restoran bar olarak kullanıldığı görülmüştür. Çatı katı ise döner seyir terası olarak kullanılmıştır. Bu parsel üzerindeki diğer 2 katlı yapının üst katının restoran cafe, alt katının ise mutfak olarak kullanıldığı tahmin edilmektedir.



#### 4.10 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

##### OLUMLU FAKTÖRLER

- ✘ Kolay ulaşım imkânı olması ve adres kolaylığı
- ✘ Yeterli alt yapı olanaklarına sahip olması
- ✘ Durusu Park kompleksi içerisinde yer alması,
- ✘ İstanbul Havalimanına yakın olması
- ✘ Kanal İstanbul projesine yakın olması
- ✘ Bölgedeki parsellerin Kanal İstanbul, Yavuz Sultan Selim otoyolu ve İstanbul havaalanına yakın olmasından dolayı değer artışı beklentisinin yüksek olması

##### OLUMSUZ FAKTÖRLER

- ✘ Mevcut piyasalardaki mevduat faiz oranlarının yüksek olması sebebiyle yatırımcıların gayrimenkulden çok mevduatı yatırım aracı olarak görmeleri
- ✘ Sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi
- ✘ Günümüz ekonomik koşullarının gayrimenkul sektörü üzerinde yaratmış olduğu olumsuz etki,
- ✘ Parsel üzerindeki yapıların ruhsatsız ve atıl durumda olması
- ✘ Parsellerin terk alanlarının fazla olması ve 944 parselin büyük bölümünün spor alanında kalmış olması
- ✘ 261 nolu parselin büyük bir kısmının rezerv yapı alanı sınırları içinde yer alması

#### 4.11 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

### BÖLÜM 5. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ,

Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 238 20 20 - <http://www.kuzeygd.com.tr/> - info@kuzeygd.com.tr



Değerleme çalışmasında bölgede taşınmaza benzer özellikte yapı bulunmamaktadır. Bu sebeple arsa değeri hesaplanırken "Piyasa Değeri (Pazar) Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Ayrıca parsel üzerindeki yapılara takdir edilen değer, yapıların mevcut hali ("4.5 Fiziksel değerlemede baz alınan veriler" başlığında belirtilen hususlar) göz önüne alınarak "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" yöntemi uygulanarak hesaplanmıştır. Değerleme çalışmasında arsa değerine ulaşmak için Emsal Karşılaştırma Yöntemi, gayrimenkulün tamamının değerine ulaşmak için ise Maliyet Yöntemi uygulanmıştır.

## 5.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

### 5.1.1 PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Yapılan araştırmalar ve bölge verileri neticesinde pazar yaklaşımını uygulayabilecek benzer nitelikte taşınmazların bulunması sebebiyle, taşınmazın arsa değer hesabında pazar yaklaşımı yöntemi ile değer takdir edilmiştir.

### 5.1.2 FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI

Emsal mülklerin sahip oldukları nitelikler ve satışa sunulan değerleri üzerindeki pazarlık payları analiz edilerek gerekli indirgemeler yapılmış ve pazarlanabilir değere ulaşılmıştır.

Emsal kaynakları, isim, şirket unvanı ve iletişim numaraları Kişisel Verilerin Korunması Kanunu'nun 1. Maddesi kapsamında sansürlenmiştir.

#### **Satılık Emsal 1:** (Emlak Firması: 0 533 \*\*5 \*\* 92)

Değerleme konusu taşınmazın kuzeyinde Durusu Park içinde (71 parsel) 1.035 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen, konut imarlı Hmaks: 6.50, E: 0,12 yapılaşma koşullarına sahip imar uygulaması yapılmış **arsa** nitelikli taşınmaz 1.200.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

M<sup>2</sup> Birim Değeri: 1.200.000 TL / 1.035 m<sup>2</sup> = 1.159 TL/m<sup>2</sup>

#### **Satılık Emsal 2:** (Emlak Firması: 0 532 \*\*3 \*\* 98)

Değerleme konusu taşınmazın kuzeyinde Durusu Park içinde 5.500 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen, konut imarlı Hmaks: 6.50, E: 0,12 yapılaşma koşullarına sahip imar uygulaması yapılmış **arsa** nitelikli taşınmaz 6.450.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

M<sup>2</sup> Birim Değeri: 6.450.000 TL / 5.500 m<sup>2</sup> = 1.172 TL/m<sup>2</sup>

#### **Satılık Emsal 3:** (Emlak Firması: 0 532 \*\*5 \*\* 65)

Değerleme konusu taşınmazın kuzeyinde Durusu Park içinde 5.600 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen, konut imarlı Hmaks: 6.50, E: 0,12 yapılaşma koşullarına sahip imar uygulaması yapılmış **arsa** nitelikli taşınmaz 5.990.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

M<sup>2</sup> Birim Değeri: 5.990.000 TL / 5.600 m<sup>2</sup> = 1.069 TL/m<sup>2</sup>

**Satılık Emsal 4:** (Sahibi: 0 532 \*\*3 \*\* 25)

Değerleme konusu taşınmazın 300 m güneyinde ana yolun karşısında (Boyalık Mah 125 ada 81 parsel 26.538 m<sup>2</sup> parselin) 320 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen, amorf şeklinde **tarla** nitelikli taşınmaz hissesi 90.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

M<sup>2</sup> Birim Değeri: 90.000 TL / 320 m<sup>2</sup> = 281 TL/m<sup>2</sup>

**Satılık Emsal 5:** (Sahibi: 0 532 \*\*6 \*\* 03)

Değerleme konusu taşınmazın 4 km güneybatısında ana yolun karşısında yapı planlanan Darülaceze projesi yakınında (Yassıören Mah 122 ada 25 parsel) 14.328 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen, ana yola 250 m cepheli **tarla** nitelikli taşınmaz 6.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

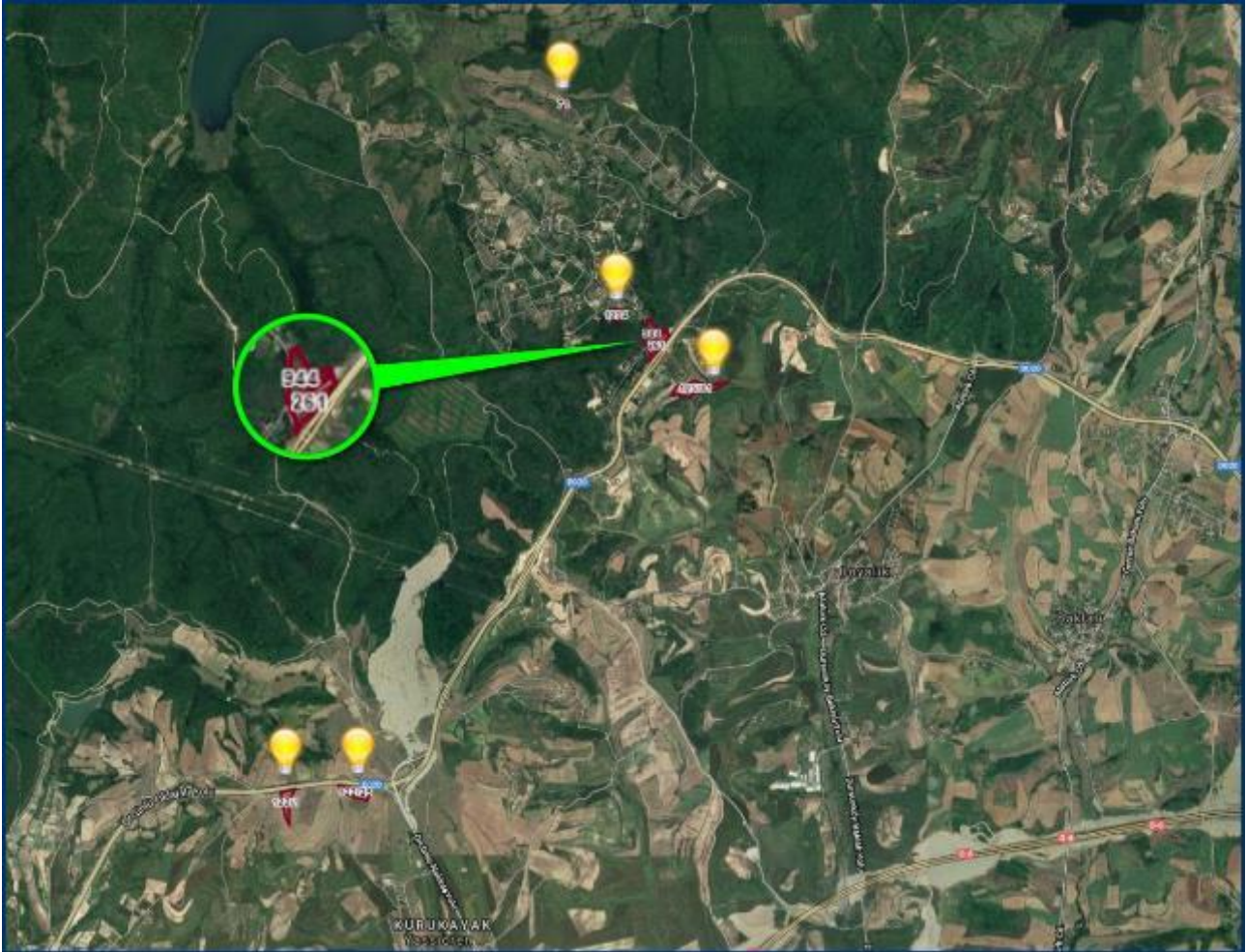
M<sup>2</sup> Birim Değeri: 6.000.000 TL / 14.328 m<sup>2</sup> = 418 TL/m<sup>2</sup>

**Satılık Emsal 6:** (Emlak Firması: 0 543 \*\*3 \*\* 41)

Değerleme konusu taşınmazın 4 km güneybatısında ana yolun karşısında (Yassıören Mah 122 ada 1 parsel) 12.361 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen, ana yola 120 m cepheli **tarla** nitelikli taşınmaz 5.950.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

M<sup>2</sup> Birim Değeri: 5.950.000 TL / 12.361 m<sup>2</sup> = 481 TL/m<sup>2</sup>

**5.1.3 KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMeye KONU GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER**



Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ,

Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 238 20 20 - <http://www.kuzeygd.com.tr/>- info@kuzeygd.com.tr

#### 5.1.4 EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR

EMSAL TABLO	Yüzölçümü	Bina (m <sup>2</sup> )	Hmaks	Lejant	TAKS	KAKS	Konum	Yola Cephe	Bina Yaşı	Satış Değeri (TL)	Pazarlık Payı	Birim Değer TL/m <sup>2</sup>	İletişim Bilgisi	Açıklama
Taşınmaz (Arsa)	28.761,4	2.440,95	6,50	Ticaret	-	0,10	iyi	iyi	-	-	-	-	-	-
Emsal 1 (Arsa)	1.035	-	6,50	Konut	-	0,12	iyi	Orta	-	1.200.000	%10	1.043	Emlak Firması 533 **5 ** 92	Durusu Park içinde konut imarlı arsa
Emsal 2 (Arsa)	5.500	-	6,50	Konut	-	0,12	iyi	Orta	-	6.450.000	%10	1.055	Emlak Firması 532 **2 ** 31	Durusu Park içinde konut imarlı arsa
Emsal 3 (Arsa)	5.600	-	6,50	Konut	-	0,12	iyi	Orta	-	5.990.000	%10	962	Emlak Firması 532 **5 ** 65	Durusu Park içinde konut imarlı arsa
Emsal 4 (Tarla)	320	-	-	Arazi	-	-	Orta	Orta	-	90.000	%10	253	Mülk Sahibi 532 **3 ** 2	300 m güneyinde ana yolun karşısında (Boyalık Mah 125 ada 81 parsel) 320 m <sup>2</sup> tarla
Emsal 5 (Tarla)	14.328	-	-	Arazi	-	-	iyi	iyi	-	6.000.000	%10	376	Mülk Sahibi 532 **6** 03	4 km güneybatısında ana yolun karşısında (Yassiören Mah 122 ada 25 parsel) ana yola 250 m cephe tarla
Emsal 6 (Tarla)	12.361	-	-	Arazi	-	-	iyi	iyi	-	5.950.000	%10	433	Emlak Firması 543 **3** 41	4 km güneybatısında ana yolun karşısında (Yassiören Mah 122 ada 1 parsel) ana yola 120 m cephe tarla

#### EMSAL DÜZELTME TABLOSU

EMSAL NO	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	İMAR LEJANT DÜZELTME	YAPILAŞMA DÜZELTME	KONUM DÜZELTME	YOLA CEPHE DÜZELTME	ALAN DÜZELTME	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m <sup>2</sup> )	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT ORTALAMASI
Taşınmaz	-	-	-	-	-	-	-	-
Emsal 1	1043	+%5	-%10	-	-	-%10	886	
Emsal 2	1055	+%5	-%10	-	-	-%10	896	
Emsal 3	962	+%5	-%10	-	-	-%10	817	
Emsal 4	253	+%50	+%50	+%40	+%50	-%20	683	
Emsal 5	376	+%50	+%40	+%15	-	-	770	
Emsal 6	433	+%50	+%40	+%15	-	-	887	



Kabuller:

- ✘ Emsal 1, 2 ve 3, nispeten küçük yüzölçümlü, manzaralı konumda, E:0,12 olması sebebiyle avantajlı, konut alanı imarlı olması, ana yola cephe olmaması sebebiyle taşınmaza göre dezavantajlıdır.
- ✘ Emsal 4, 5 ve 6, imarsız arazi olması ve konumu sebebiyle taşınmaza göre dezavantajlıdır.
- ✘ Emsal 4, nispeten küçük yüzölçümlü (hisse) olması sebebiyle avantajlı, ana yola cephe olmaması ve konumu sebebiyle taşınmaza göre dezavantajlıdır.

### 5.1.5 PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değer tespit edildiği bir yöntemdir. Taşınmazın yakın çevresinde konumlu benzer yaş, yapı, kullanım özelliklerine haiz ve benzer kullanım alanlarına sahip, hâlihazırda pazarda satışta olan arsa nitelikli gayrimenkuller incelenerek değeri etkileyebilecek tüm etkenler (bulunduğu konum, ulaşım kolaylığı, imar koşulları, yol cephesi, vb) analiz edilerek indirgenmiş satışa esas m<sup>2</sup> birim fiyatı tespit edilmiştir. Ayrıca parsellerin ticari imarlı bölümleri için proje geliştirilerek arsa değerlerine ulaşılmıştır.

Bölgede İstanbul havalimanından ve Kanal İstanbul projesinden dolayı beklentiler oldukça artmış ve talep edilen rakamlar yükselmiştir. Ancak adil piyasa değerinin bu arz değerlerinin altında olduğu düşünülmektedir. Emsallerin ciddi pazarlık paylarının olduğu tahmin edilmektedir. Bölgede satışta bulunan emsallerin değerlendirilmesi neticesinde, ticari imarlı kısım için emsal düzeltme tablosuna göre yaklaşık 825 TL/m<sup>2</sup> olacağı kanaatine varılmıştır. Bölgede değerlendirme günü itibarıyla satılık veya satılmış olan ticari imarlı arsa bilgisine rastlanmamıştır. Bu nedenle konut imarlı bölümün birim değeri, ticari imarlı bölümün birim değerinden %30-35 daha az olduğu varsayılmıştır. Bu varsayım istinaden konut bölüm için 625 TL/m<sup>2</sup> değer takdir edilmiştir. 261 parselin konut imarlı bölümü bölgede yer alan emsal parsellere göre oldukça küçük ve emsal parselin imar uygulaması yapıldığı için 625 TL/m<sup>2</sup> değer takdir edilmiştir.

Kamulaştırılacak alanlar için değer tespiti kamulaştırma komisyonlarınca belirlenecektir. Kamulaştırma değerlerinin her ne kadar adil piyasa değerine yakın olması beklense de işlem zorlukları, sürecin uzaması, uygulamanın gecikmesi gibi nedenler göz önünde bulundurularak emlak rayiç değerlerine yakın bir değer uygun görülmüştür. Spor alanı, sağlık tesis alanı olarak ayrılan kısımlara 2019 Emlak Rayiç bedeli olan 94,09 TL/m<sup>2</sup> ye, 2019 Aralık ayı yeniden değerlendirme oranı %22,58 uygulanarak 115 TL/m<sup>2</sup> birim değeri ile değer takdiri yapılmıştır. Yol alanları ise DOP'ta kaldığından dolayı değer takdir edilmemiştir.

#### 261 Parsel;

DOP Alanında Kalan 3.919,49 m<sup>2</sup> x 0 TL/ m<sup>2</sup> = 0 TL

KOP Alanında Kalan 484,10 m<sup>2</sup> x 115 TL/ m<sup>2</sup> = 55.671 TL

Konut Alanında Kalan 199,87 m<sup>2</sup> x 625 TL/ m<sup>2</sup> = 124.918 TL

Ticaret Alanında Kalan 6.930,96 m<sup>2</sup> x 825 TL/ m<sup>2</sup> = 5.718.042 TL

261 Parsel için toplam arsa değeri 5.898.631 TL hesaplanmıştır. Yuvarlatılmış Değer: 5.900.000 TL

Yapılan piyasa araştırması sonucunda bölgedeki emsaller ışığında 261 parsel için arsa ortalama m<sup>2</sup> birim değeri yaklaşık 510 TL/m<sup>2</sup> birim fiyat takdir edilmiştir. Buna göre 261 parsel nolu taşınmazın Arsa Değeri yaklaşık 5.900.000 TL olarak hesaplanmıştır.

#### 944 Parsel;

DOP Alanında Kalan 656,12 m<sup>2</sup> x 0 TL/ m<sup>2</sup> = 0 TL

KOP Alanında Kalan 15.697,60 m<sup>2</sup> x 115 TL/m<sup>2</sup> = 1.805.224 TL

Ticaret Alanında Kalan 872,87 m<sup>2</sup> x 825 TL/ m<sup>2</sup> = 720.118 TL

944 Parsel için toplam arsa değeri 2.525.342 TL hesaplanmıştır. Yuvarlatılmış değer: 2.525.000 TL

**Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ,**

Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 238 20 20 - <http://www.kuzeygd.com.tr/>- info@kuzeygd.com.tr



Yapılan piyasa araştırması sonucunda bölgedeki emsaller ışığında 944 parsel için ortalama arsa m<sup>2</sup> birim değeri yaklaşık 146 TL/m<sup>2</sup> birim fiyat takdir edilmiştir. Buna göre 944 parsel nolu taşınmazın Arsa Değeri yaklaşık 2.525.000 TL olarak hesaplanmıştır.

## 5.2 MALİYET YAKLAŞIM İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

### 5.2.1 MALİYET YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerleme yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerleme yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Değerleme konusu taşınmazların arsa üzerinde yapı kayıt belgeli yapılar olması sebebi ile “maliyet yaklaşımı” yöntemi tercih edilmiştir.

### 5.2.2 ARSA DEĞERİNİN TESPİTİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI, YAPILAN DÜZELTMELER, YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR VE ULAŞILAN SONUÇ

5.1.2, 5.1.3, 5.1.4 başlıkları altında açıklanan emsal karşılaştırma yöntemi doğrultusunda arsa birim değerine ulaşılmış olup, ulaşılan arsa emsalleri ve yapılan düzeltmeler neticesinde değerlemeye konu olan taşınmazların arsa değerleri takdir edilmiştir.

### 5.2.3 YAPI MALİYETLERİ VE DİĞER MALİYETLERİN TESPİTİNDE KULLANILAN BİLGİLER, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR

Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2019 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre 1/B, 2/B, 3/A yapı sınıfında olup, 2019 yılı yapı sınıfı birim maliyetleri esas alınmıştır. Efektif olarak yaklaşık 50 yıllık yapılar için yapının fiziksel özellikleri de dikkate alınarak yaklaşık % 50 yıpranma payı uygulanmıştır.

### 5.2.4 MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme çalışmasında, arsa değerlerinin tespitinde bölgede konu mülke emsal teşkil edebilecek bazı mülkler bulunması sebebiyle Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır. Spor alanı, sağlık tesis alanı olarak ayrılan kısımlara ise 2019 Emlak Rayiç bedeli olan 94,09 TL/m<sup>2</sup> ye, 2019 Aralık ayı yeniden değerlendirme oranı %22,58 uygulanarak 115 TL/m<sup>2</sup> birim değeri ile değer takdiri yapılmıştır. Yol alanları ise DOP'ta kaldığından dolayı değer takdir edilmemiştir. Ayrıca parsellerin ticari ve konut imarlı bölümleri için çevrede yeteri kadar veri bulunmadığı için proje geliştirme yönteminden yararlanılamamış, emsal analizi ticari imarlı emsaller üzerinden yapılmıştır.

261 nolu parsel üzerinde yer alan yapılar 2/B sınıfına dahil olup, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2019 yılı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ Uyarınca 2/B yapı sınıfına göre 590 TL/m<sup>2</sup> alınmış ve bu rakamlara %50 amortisman uygulanmıştır.



Bina Değeri : (115 m<sup>2</sup> x 5 adet) + 200 m<sup>2</sup> = 775 m<sup>2</sup> x (590 TL/m<sup>2</sup>) x 0,50 = 228.625 TL  
Arsa Değeri: 5.900.000 TL  
Toplam Değer: 228.625 TL + 5.900.000 TL = 6.128.625 TL  
Yuvarlatılmış Değer: 6.130.000 TL

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2019 yılı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ Uyarınca 944 nolu parsel üzerindeki müstemilatlar 1/B yapı sınıfı 275 TL/m<sup>2</sup>, 2 katlı yapı 2/B yapı sınıfı 590 TL/m<sup>2</sup>, 3 katlı yapı 3/A yapı sınıfı 980 TL/m<sup>2</sup> alınmış ve bu rakamlara %50 amortisman uygulanmıştır.

370,32 m<sup>2</sup> x (275 TL/m<sup>2</sup> x 0,50) = 50.919 TL  
282,69 m<sup>2</sup> x (590 TL/m<sup>2</sup> x 0,50) = 83.393 TL  
733,44 m<sup>2</sup> x (980 TL/m<sup>2</sup> x 0,50) = 359.385 TL  
Toplam Bina Değeri: 493.697 TL  
Arsa Değeri: 2.525.000 TL  
Toplam Değer: 493.697 TL + 2.525.000 TL = 3.018.697 TL  
Yuvarlatılmış Değer: 3.020.000 TL

**Maliyet Yaklaşımında arsa değeri ve bina maliyeti ayrı ayrı hesaplanmış, gerekli durumlarda negatif veya pozitif düzeltmeler uygulanmış ve arsa değeri ile bina maliyeti toplanarak toplam değere ulaşılmıştır.**

AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	HİSSE			TOPLAM DEĞER
261 Parsel Arsa Değeri	11.534,42 m <sup>2</sup>	510 TL/m <sup>2</sup>	1	/	1	5.881.534,20 TL
<b>TOPLAM ARSA DEĞERİ</b>	<b>11.534,42 m<sup>2</sup></b>					<b>~ 5.900.000,00 TL</b>

AÇIKLAMA (Yasal ve Mevcut Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	İnşaat Sev./ Amortisman Oranı			TOPLAM DEĞER
Bina Maliyeti	775 m <sup>2</sup>	295 TL/m <sup>2</sup>	-			228.625,00 TL
Düzeltilme, Çevre düzenlemesi, şerefiye, vb.						-
<b>TOPLAM BİNA MALİYETİ</b>	<b>775 m<sup>2</sup></b>					<b>230.000,00 TL</b>

**TOPLAM YASAL ALAN DEĞERİ**

**6.130.000,00 TL**

**Maliyet Yaklaşımında arsa değeri ve bina maliyeti ayrı ayrı hesaplanmış, gerekli durumlarda negatif veya pozitif düzeltmeler uygulanmış ve arsa değeri ile bina maliyeti toplanarak toplam değere ulaşılmıştır.**

AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	HİSSE			TOPLAM DEĞER
944 Parsel Arsa Değeri	17.227,00 m <sup>2</sup>	146 TL/m <sup>2</sup>	1	/	1	2.515.142,00 TL
<b>TOPLAM ARSA DEĞERİ</b>	<b>17.227,00 m<sup>2</sup></b>					<b>~ 2.515.000,00 TL</b>

AÇIKLAMA (Yasal ve Mevcut Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	İnşaat Sev./ Amortisman Oranı			TOPLAM DEĞER
Bina Maliyeti	1.386,45 m <sup>2</sup>	364 TL/m <sup>2</sup>	-			504.667,80 TL
Düzeltilme, Çevre düzenlemesi, şerefiye, vb.						-
<b>TOPLAM BİNA MALİYETİ</b>	<b>3270 m<sup>2</sup></b>					<b>~505.000,00 TL</b>

**TOPLAM YASAL ALAN DEĞERİ**

**3.020.000,00 TL**



### 5.3 GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

#### 5.3.1 GELİR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- ✘ Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- ✘ Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- ✘ Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri,
- ✘ Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

Söz konusu taşınmazın değerlemesinde kira gelirin sahip olmaması nedeniyle gelir yaklaşımı yöntemi kullanılamamıştır.

#### 5.3.2 NAKİT GİRİŞ VE ÇIKIŞLARININ TAHMİN EDİLMESİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR

Taşınmaz gelir getirici bir mülk olmadığından "Gelir Yöntemi" uygulanamamıştır. Bölgedeki kapitalizasyon oranı genel olarak hesaplanamamaktadır. Direkt kapitalizasyon yönteminde hesaplanacak kapitalizasyon oranı, ancak bölgedeki birebir benzer nitelikteki satılık ve kiralık gayrimenkullerden elde edilebilmektedir.

#### 5.3.3 İNDİRGEME/ISKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA VE GEREKÇELER

Yeterli veri elde edilememesi sebebiyle indirgeme/iskonto oranı hesaplanamamıştır.

#### 5.3.4 GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

Taşınmaz gelir getirici bir mülk olmadığından "Gelir Yöntemi" uygulanamamıştır.

### 5.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER (DEĞERLEME İŞİNİN GEREKTİRMESİ HALİNDE)

#### 5.4.1 TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ (ANALİZ VE KULLANILAN VERİLER)

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede arsa nitelikli kiralık emsaller bulunmamaktadır. Bu sebeple taşınmaza takdir edilecek kira birim değeri için yeterli veriye ulaşılamamıştır

#### 5.4.2 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Konu çalışma hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak bir proje çalışması değildir.

#### 5.4.3 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

#### 5.4.4 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Konu çalışma boş, arazi üzerinde geliştirilen bir proje çalışması değildir.



#### 5.4.5 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ'i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "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." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle söz konusu taşınmaz için; imar durumu, kullanım şeklinin en makul ve olası kullanım olması, finansal olarak mevcut kullanımın makul olması dikkate alındığında, tadilat yapılarak mevcut hali ile kullanımı en etkin ve verimli kullanım şeklidir.

#### 5.4.6 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazlar herhangi bir ortak alana sahip değildir.

### BÖLÜM 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

#### 6.1 FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZLERİNİN UYUMLAŞTIRILMASI VE NEDENLERİ

Nihai değer raporun 7.2. maddesinde " Nihai Değer Takdiri " başlığı altında TL cinsinden belirtilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazın piyasa değerlerinin belirlenmesinde Emsal Karşılaştırılma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi kullanılmıştır. Sonuç olarak taşınmazların toplam nihai değeri (6.130.000 TL + 3.020.000 TL) 9.150.000 TL takdir edilmiştir.

Arsa değerinin tespiti için bölgede satışta olan imarlı parsellerin fazla olması durumundan dolayı emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak, mülkler içerisindeki ticari imarlı olan alanlarda olumlu düzeltme de uygulamak koşulu ile değer takdir edilmiştir. Ancak Spor alanı, sağlık tesis alanı bölümlerinde kalan yerlerde ise 2019 emlak rayiç bedeline yeniden değerlendirme oranları eklenerek değer takdir edilmiştir. Yola terk olacak yerler ise değerlendirme dışında tutulmuştur. Ayrıca parsellerin ticari ve konut imarlı bölümleri için çevrede yeteri kadar veri bulunmadığı için proje geliştirme yönteminden yararlanılamamış, emsal analizi ticari imarlı emsaller üzerinden yapılmıştır.

Arsa değeri hesaplamalarında emsal yöntemi ile elde edilen değer dikkate alınmıştır. Nihai değer ise hesaplanan bina değerleri, arsa değerleri ile toplanarak maliyet yöntemi ile takdir edilmiştir. Sonuç olarak 261 Parsel için 6.130.000 TL, 944 Parsel için 3.020.000 TL olmak üzere, toplamda değer, 9.150.000 TL olarak hesaplanmıştır.

#### 6.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN GEREKÇELERİ

Tüm bilgiler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

#### 6.3 YASAL GEREKLİLİKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan yapıların tamamı için yapı kayıt belgeleri alınmıştır. Bu nedenle 3194 sayılı kanunun geçici 16.maddesinde belirtilen şartlarda ve sürelerde yapılar yasal olarak kabul edilebilecektir. Bununla birlikte konu parseller 3194 sayılı kanunun 18.maddesi uyarınca imar uygulaması görece alanda yer almaktadır. Bu nedenle uygulama esnasında raporda belirtilen fonksiyon alanlarında bazı değişiklikler olabilecektir. Bu değişikliklerin, değeri büyük ölçüde değiştirmeyeceği bilinmekte olup uygulama sonrası değerlendirme raporunun yenilenmesi tavsiye edilir.

Değerleme konusu parsellerin bir kısmının rezerv yapı alanında kalmakta olup, rezerv yapı alanı büyük ölçüde 261 nolu parselin önünden geçen Yassıören - Tayakadın Yolunun (duble yol) güneyinde kalmaktadır. Sınır, bu karayolunun parseli doğru yaklaşık 20 m'lik bandı kapsayacak şekilde çizilmiş olup sınır ile karayolu



arasında kısıtlı bir alan kullanımı görülmektedir. Bu iki çizgi arasına sıkışmış alan rezerv alan kullanımı açısından efektif değildir. Uygulama esnasında bu sınırın karayolu tarafına çekilmesi, alan kullanımının verimli olması açısından daha uygun görülmekle birlikte, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın nasıl bir yol izleyeceği bu aşamada bilinmemektedir. Hâlihazırda parselin tasarrufunu engelleyen/kısıtlayan yasal bir engel bulunmamaktadır. Rezerv alanlarının kullanımında hazine arazilerine öncelik verildiği/verileceği bilinmekle birlikte, bakanlıkça alanın rezerv yapı alanı olarak kullanılmaya karar verilmesi durumunda mülk sahibine bedeli ödenmesi veya muadil değerinde başka bir mülk teklif edilmesi gerekmektedir. Bu durumda değerlendirme çalışmasının yenilenmesi önerilir.

#### **6.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ**

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan resmi kurum incelemelerinde, taşınmazın satış ve devir tasarrufunu etkileyecek herhangi bir olumsuz durumun olmadığı tespit edilmiştir.

#### **6.5 DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ**

Değerleme konusu taşınmaz boş arsa niteliği taşımamaktadır.

#### **6.6 DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞUDAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ**

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde üst hakkı veya devre mülk hakkı bulunmamaktadır.

#### **6.7 GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DÂHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ (BU BENTTE, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARIN İÇİN IB-48.1 SAYILI "GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ" NİN, GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI İÇİN III-52.3 SAYILI "GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ" NİN İLGİLİ MADDELERİ KAPSAMINDA VE İLGİLİ MADDELERE ATIF YAPMAK SURETİYLE DEĞERLENDİRME YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.)**

Gayrimenkulün tapudaki niteliği " İşyeri ve Arsa " olup, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme niteliği birbiri ile uyumludur. Bu doğrultuda değerlemenin aynı sermaye artırımını gerekçesiyle yapılmadığı göz önünde bulundurularak GYO Tebliği'nin " Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar " başlıklı 22. Maddesi hükümleri kapsamında, taşınmazın yapı kayıt belgesi bulunması, mevcut tapu kayıtlarında devredilmesine engel teşkil edebilecek herhangi bir takyidat (tapu kaydında bulunan ipotek şerhleri hakkında Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den alınan yazı ile söz konusu ipotek değerleme konusu 261 ve 944 nolu parsellerin alımı için kullanılan kredi nedeniyle konulduğu bildirilmiştir) bulunmaması nedeni ile GYO portföyüne alınmasında bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

1) Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48,1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin "c" fıkrasında; "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." Denilmekte olup tebliğin, "İpotek, rehin ve sınırlı aynı hak tesisi başlıklı 30. Maddesinde; " Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde,



projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür.

Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur” hükmü yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların tapu kaydında bulunan ipotek şerhleri hakkında Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’den alınan yazı ile söz konusu ipotek değerleme konusu 261 ve 944 nolu parsellerin alımı için kullanılan kredi nedeniyle konulduğu bildirilmiştir.

2) 17.01.2017 tarihli GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ (III-48.1)’NDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR TEBLİĞ (III-48.1b) madde 3 – Aynı Tebliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:

“r) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.” Parsel üzerinde yer alan yapıların metruk durumda olduğu/kullanılmadığı ve gelir getirme kabiliyetine sahip olmadığı tespit edilmiştir. Ancak Avrasya GYO A.Ş. bu yapıların yıkılması ile ilgili değil, yasal sayılması için imar barışı başvurusunda bulunmuş ve 16.12.2018 ve 20.12.2018 tarihli yapı kayıt belgelerini almıştır. Kurul’un i-SPK.48.8 (16.08.2018 tarihli ve 38/991 s.k.) sayılı İlke Kararı: 3194 sayılı İmar Kanunu’na eklenen Geçici 16. madde kapsamında;

a) Yapı Kayıt Belgesi almış yapıların, ilgili düzenlemelerde yer alan diğer koşullar saklı kalmak kaydıyla, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin (GYO Tebliği) 22. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde ve III52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin (GYF Tebliği) 18. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan “yapı kullanma izni alınmış olması”na ilişkin şartı sağladığının kabul edilmesine,

28

b) Yapı Kayıt Belgesi alınması ve gerekli olması durumunda tapuda cins değişikliği ile kat mülkiyetinin tesis edilmesinin GYO Tebliği’nin 34. maddesinin birinci fıkrası ve GYF Tebliği’nin 28. maddesinin birinci fıkrası kapsamında değerlendirme gerektiren işlem olarak belirlenmesine karar verilmiştir’ doğrultusunda, imar barışı başvurusu yapılmış konu taşınmazların GYO portföyüne alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır. Konu mülklerin yapı kayıt belgelerini almış olması ve devredilebilmesini ve değerini önemli ölçüde engelleyen bir takyidat olmaması, tapu kaydı üzerindeki Şekerbank T.A.Ş. lehine olan ipotek kayıtlarının, değerlendirme konusu taşınmazların finansmanı nedeniyle konulması nedeniyle taşınmazlar 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22/c ve 30. maddesine aykırılık teşkil etmemektedir. Değerleme konusu 261 ve 944 parsel sayılı taşınmaz malların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne işyeri ve arsa olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

## BÖLÜM 7. SONUÇ BÖLÜMÜ

### 7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemeye konu taşınmaz konumu ve yapılaşma özellikleri itibarıyla gelişmekte olan bir bölgede konumlandır. Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirilmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınarak değerlendirilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın tespit edilen piyasa değeri doğrultusunda satış kabiliyetinin " Satılabilir " olacağı öngörülmekte, yüksek değerli bir mülk olmasından ötürü pazarlama sürecinin uzun sürebileceği ve kısıtlı bir alıcı kesimine hitap edeceği düşünülmektedir.

### 7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ (TL BAZINDA PEŞİN SATIŞ FİYATI)

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, halihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla piyasa değeri (pazar) yaklaşımı - emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları yaklaşımı yöntemlerine göre takdir edilen değer KDV hariç **9.150.000,00 TL** dir.

### 7.3 DEĞERLEMENİN KATMA DEĞER VERGİSİ HARIÇ YAPILMASI VE İLGİLİ KATMA DEĞER VERGİSİ TUTARININ DA EKLENEREK TOPLAM DEĞERE ULAŞILMASI

- ✘ Rapor Nihai Değeri (KDV hariç) **9.150.000,00 TL- (Dokuzmilyonyüzeallibin Türklirası)** dir.
- ✘ Rapor Nihai Değeri (KDV dâhil) **9.150.000,00 TL + (9.150.000,00 x %18) = 10.797.000,00 TL** dir.

### 7.4 GAYRİMENKUL PROJELERİNİN DEĞERLEMESİNDE, PROJENİN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA BİTİRİLMİŞ OLMASI VARSAYIMI İLE TÜRK LİRASI ÜZERİNDEN VE AYRICA DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA TAMAMLANMIŞ KISMININ ARSA DEĞERİ DÂHİL TÜRK LİRASI ÜZERİNDEN DEĞERİNİN TAKDİR EDİLMESİ

Gayrimenkul proje değerlemesi bu çalışmanın konusu değildir.

Bu rapor **AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** nin talebine istinaden 4 nüsha olarak düzenlenmiş olup kopyaların 3.kişilerin kullanımı halinde çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir. Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

**Melih BULUÇ**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

**SPK Lisans No:401724**



**Berat Deniz ÖZTÜRK**

Sorumlu Değerleme Uzmanı

**SPK Lisans No: 401154**





*Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.*



## **BÖLÜM 8. EKLER (FOTO, TABLO, GRAFİK, TAPUSİ, BELGE, VS)**

### **8.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN FOTOĞRAF, GRAFİK, PLAN, PROJE, RUHSAT, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BİLGİ VE BELGELER**

#### **GAYRİMENKUL FOTOĞRAFLARI**