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

# Gayrimenkul Değerleme Raporu

Net Özel 2020 - 845

Kasım, 2020

| | |
|---|---|
| **Talep Sahibi** | Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| **Raporu Düzenleyen** | Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| **Rapor Tarihi** | 30.11.2020 |
| **Rapor Numarası** | Özel 2020-845 |
| **Raporun Konusu** | Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti |
| **Değerleme Konusu ve Kapsamı** | Tapuda; Karabük İli, Merkez İlçesi, Çerçiler Mahallesi, 170 ada 1 parsel numaralı; tapu kütüğündeki niteliği "Çelik Konstrüksiyon Bina ve Arsası" olan ve üzerinde "Üst (İnşaat) Hakkı" kurulu bulunan taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti |

↗ İş bu rapor, Kırk üç (43) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

↗ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı ''Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'' hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan ''Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar'' çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***"Elektronik İmza Kanunu"*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ ..... 5
1. RAPOR BİLGİLERİ ..... 6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası ..... 6
1.2 Değerlemenin Amacı ..... 6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) ..... 6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası ..... 6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı ..... 6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler ..... 6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER ..... 7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi ..... 7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi ..... 7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar ..... 7
2.4 İşin Kapsamı ..... 7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER ..... 8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler ..... 8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ..... 10
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... 10
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi ..... 11
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler ..... 11
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar ..... 11
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler ..... 11
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... 12
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi ..... 19
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama ..... 19
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi ..... 19
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ ..... 19
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler ..... 19
4.2 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler ..... 22
4.3 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri ..... 23

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***"Elektronik İmza Kanunu"*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler ..... 26

4.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... 26

4.6 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi 26

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ..... 26

5.1 Pazar Yaklaşımı ..... 28

5.2 Maliyet Yaklaşımı ..... 31

5.3 Gelir Yaklaşımı ..... 32

5.4 Diğer Tespit ve Analizler ..... 34

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ..... 36

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması ..... 36

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ..... 36

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş ..... 36

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş ..... 36

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... 36

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi ..... 36

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... 36

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş ..... 37

7. SONUÇ ..... 37

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi ..... 37

7.2 Nihai Değer Takdiri ..... 37

8. UYGUNLUK BEYANI ..... 39

9. RAPOR EKLERİ ..... 39

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***"Elektronik İmza Kanunu"*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

## YÖNETİCİ ÖZETİ

| | |
|---|---|
| Talep Sahibi | Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Rapor No ve Tarihi | Net Özel 2020-845 / 30.11.2020 |
| Değerleme Konusu ve Kapsamı | Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır. |
| Taşınmazın Açık Adresi | Çerçiler Mahallesi, Ankara Bulvarı No: 7<br>Merkez / Karabük |
| Tapu Kayıt Bilgisi | Tapuda; Karabük İli, Merkez İlçesi, Çerçiler Mahallesi, 170 ada 1 parsel. |
| Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu) | Rapora konu taşınmaz halihazırda "Araç Muayene İstasyonu" olarak kullanılmaktadır. |
| İmar Durumu | Söz konusu 170 ada 1 parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre "Küçük Sanayi Sitesi Alanı" içerisinde kalmakta olup, Hmax: 11,50 olacak şekilde yapılaşma koşuluna sahiptir. |
| Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar) | Konu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır. |
| Piyasa Değeri | **3.785.000,00-TL**<br>**(Üç Milyon Yedi Yüz Seksen Beş Bin Türk Lirası)** |
| KDV Dahil Piyasa Değeri | **4.466.300,00-TL**<br>**(Dört Milyon Dört Yüz Altmış Altı Bin Üç Yüz Türk Lirası)** |
| Açıklama | Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır. |
| Raporu Hazırlayanlar | Mehmet AKBALIK – SPK Lisans No: 911340<br>Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 (Denetmen) |
| Sorumlu Değerleme Uzmanı | Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418 |

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***"Elektronik İmza Kanunu"*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

# 1. RAPOR BİLGİLERİ

## 1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 28.08.2020 itibariyle başlanmış 27.11.2020 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 30.11.2020 tarihinde Özel 2020-845 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

## 1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Karabük İli, Merkez İlçesi, Çerçiler Mahallesi, 170 ada 1 parselde bulunan tapu kütüğündeki niteliği "Çelik Konstrüksiyon Bina ve Arsası" olan ve üzerinde "Üst (İnşaat) Hakkı" kurulu bulunan taşınmazın **adil piyasa değerinin** Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

## 1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı ''Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'' hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan ''Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar'' çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası *''Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.''* Kapsamında hazırlanmıştır.

## 1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 31.01.2020 tarihinde imzalanmıştır.

## 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AKBALIK tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

## 1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***''Elektronik İmza Kanunu''*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

## 2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20842 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi'' hizmeti verme yetkisi almıştır.

| | |
|---|---|
| Sermaye : | 1.200.000,-TL |
| Ticaret Sicil : | 256696 |
| Telefon : | 0 312 467 00 61 Pbx |
| E-Posta / Web : | info@netgd.com.tr__www.netgd.com.tr |
| Adres : | Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara |

### 2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

| | |
|---|---|
| Şirket Unvanı : | Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Şirket Adresi : | Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 Üsküdar/İstanbul |
| Şirket Amacı : | Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak. |
| Sermayesi : | 246.000.001,-TL |
| Halka Açıklık : | % 37,96 |
| Telefon : | 0 216 564 20 00 Pbx |
| E-Posta : | info@reysasgyo.com.tr |

### 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine Karabük İli, Merkez İlçesi, Çerçiler Mahallesi, 170 ada 1 parselin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### 2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

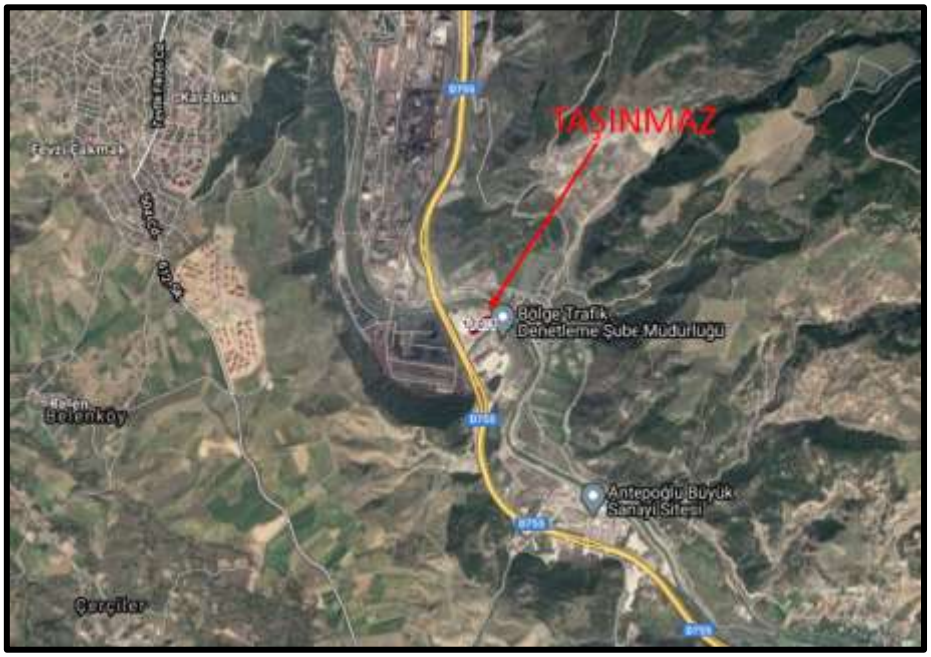
*Bu Rapor, 5070 sayılı ***"Elektronik İmza Kanunu"*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

## 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

### 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul; Karabük İli, Merkez İlçesi, Çerçiler Mahallesi, Karabük-Ankara Yolu ile Soğanlı Çayın'nın kesiştiği bölgede yer almaktadır. Halihazırda araç muayene istasyonu olarak kullanılmaktadır. Karabük yönünden taşınmaza ulaşım için; Karabük-Ankara yolu güney istikamette takip edilir. Soğanlı Çayı geçildikten sonra 150 m kadar ilerlenilir ve doğu istikametten kesen tali yola girilir. Taşınmaz bu yolun sonunda konumludur.

Güneyinde, Bölge Trafik Denetleme Şubesi Müdürlüğü, batısında Akgün Ticaret Merkezi kuzeyinde ve doğusunda Soğanlı Çayı bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgeye ulaşım özel araçlarla sağlanabilmektedir. Gayrimenkulün altyapı problemi bulunmamaktadır.



**Konu Taşınmaz**

**<u>Koordinatlar: Enlem: 41.1687 - Boylam: 32.6401</u>**

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***"Elektronik İmza Kanunu"*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

## 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

**Ana Taşınmaz Tapu Kaydı**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

| | | | |
|---|---|---|---|
| Zemin Tipi: | AnaTasinmaz | Ada/Parsel: | 170/1 |
| Taşınmaz Kimlik No: | 102424694 | AT Yüzölçüm(m2): | 5291.74 |
| İl/İlçe: | KARABÜK/MERKEZ | Bağımsız Bölüm Nitelik: | |
| Kurum Adı: | Karabük | Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü: | |
| Mahalle/Köy Adı: | ÇERÇİLER Mah. | Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü: | |
| Mevkii: | Gümbük | Blok/Kat/Giriş/BBNo: | |
| Cilt/Sayfa No: | 19/1796 | Arsa Pay/Payda: | |
| Kayıt Durum: | Aktif | Ana Taşınmaz Nitelik: | Çelik Kontrüksiyon Bina Ve Arsası |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 457722439 | (SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | - | 1/1 | 5291.74 | 5291.74 | Satış 26-11-2018 11355 | - |

**Üst Hakkı Tapu Kaydı**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

| | | | |
|---|---|---|---|
| Zemin Tipi: | DaimiMustakilHak | Ada/Parsel: | 170/1 |
| Taşınmaz Kimlik No: | 102424695 | AT Yüzölçüm(m2): | 4011.21 |
| İl/İlçe: | KARABÜK/MERKEZ | Bağımsız Bölüm Nitelik: | |
| Kurum Adı: | Karabük | Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü: | |
| Mahalle/Köy Adı: | ÇERÇİLER Mah. | Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü: | |
| Mevkii: | Gümbük | Blok/Kat/Giriş/BBNo: | |
| Cilt/Sayfa No: | 19/1844 | Arsa Pay/Payda: | |
| Kayıt Durum: | Aktif | Ana Taşınmaz Nitelik: | 30 yıl süre ile 19. cilt 1796. sayfadaki 170 ada 1 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı" |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 452978939 | (SN:6144312) TÜVTURK KUZEY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE | - | 1/1 | 4011.21 | 4011.21 | 3402 S.Y. Kadastro | - |

## 3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 25.09.2020 tarihi 16:46 itibariyle alınan **Ana Taşınmaz Tapu Kayıt Belgesine** göre taşınmazın üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 25.09.2020 tarihi 16:46 itibariyle alınan **Üst Hakkına ait Tapu Kayıt Belgesine** göre taşınmazın üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

**İrtifak Hakkı:** Daimî ve Müstakil Üst Hakkı Tesisi 24-03-2008 Tarih ve 6151 yevmiye ile 30 yıl süreli olarak tescil edilmiştir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***"Elektronik İmza Kanunu"*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

**3.4 <u>Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi</u>**

Konu taşınmaz 26/11/2018 tarihinde talep sahibi Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından satın alınmıştır. Son üç yıllık dönemde gayrimenkulün imar ve hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

**3.5 <u>Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler</u>**

Karabük Belediyesi ilgili şube amirliğinde görevli memurdan alınan şifahi bilgiye ve belgeye göre; Söz konusu 170 ada 1 parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama imar planına göre "Küçük Sanayi Sitesi Alanı" içerisinde kalmakta olup, Hmax: 11,50, olacak şekilde yapılaşma koşuluna sahiptir.

**3.6 <u>Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar</u>**

Söz konusu gayrimenkul için Karabük Belediyesi imar servisinde yapılan incelemeler neticesinde dosyasında herhangi bir olumsuz karara rastlanmamıştır.

**3.7 <u>Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler</u>**

Söz konusu ana gayrimenkule ilişkin Müstakil ve Daimi Nitelikte Olan Üst Hakkı TüvTürk Kuzey Taşıt Muayene İstasyonları Yapım Ve İşletim A.Ş. Lehine 30 Yıl Müddetle Üst Hakkı vardır. (24.03.2008 - 1373)

*Üst hakkı tesisi dışında herhangi bir satış vaadi, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır.

Aşağıda Medeni Kanun'un ilgili maddelerinde üst hakkı ile ilgili hükümlere yer verilmiştir.

***Üst hakkı Madde 726**- Bir üst irtifakına dayalı olarak başkasına ait bir arazinin altında veya üstünde sürekli kalmak üzere inşa edilen yapıların mülkiyeti, irtifak hakkı sahibine ait olur. Bir binanın başlı başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleri üzerinde kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulması, Kat Mülkiyeti Kanununa tâbidir. Bağımsız bölümler üzerinde ayrıca üst hakkı kurulamaz.*

***Madde 826**- Bir taşınmaz maliki, üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkı kurabilir. Aksi kararlaştırılmış*

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***"Elektronik İmza Kanunu"*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

*olmadıkça bu hak, devredilebilir ve mirasçılara geçer. Üst hakkı, bağımsız ve sürekli nitelikte ise üst hakkı sahibinin istemi üzerine tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir. En az otuz yıl için kurulan üst hakkı, sürekli niteliktedir.*

***Madde 827-*** *Üst hakkının içerik ve kapsamıyla ilgili olarak resmî senette yer alan, özellikle yapının konumuna, şekline, niteliğine, boyutlarına, özgülenme amacına ve üzerinde yapı bulunmayan alandan faydalanmaya ilişkin sözleşme kayıtları herkes için bağlayıcıdır.*

***Madde 828-*** *Üst hakkı sona erince yapılar, arazi malikine kalır ve arazinin bütünleyici parçası olur. Bağımsız ve sürekli üst hakkı tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilmişse, üst hakkı sona erince bu sayfa kapatılır. Taşınmaz olarak kaydedilmiş olan üst hakkı üzerindeki rehin hakları, diğer bütün hak, kısıtlama ve yükümlülükler de sayfanın kapatılmasıyla birlikte sona erer. Bedele ilişkin hükümler saklıdır.*

***Madde 829-*** *Taşınmaz maliki, aksi kararlaştırılmadıkça, kendisine kalan yapılar için üst hakkı sahibine bir bedel ödemez. Uygun bir bedel ödenmesi kararlaştırılmışsa, miktarı ve hesaplanış biçimi belirlenir. Ödenmesi kararlaştırılan bedel, üst hakkı kendileri için rehnedilmiş olan alacaklıların henüz ödenmemiş alacaklarının güvencesini oluşturur ve rızaları olmaksızın üst hakkı sahibine ödenmez. Kararlaştırılan bedel ödenmez veya güvence altına alınmazsa, üst hakkı sahibi veya bu hak kendisine rehnedilmiş olan alacaklı, bedel alacağına güvence olmak üzere, terkin edilen üst hakkı yerine aynı derecede ve sırada bir ipoteğin tescilini isteyebilir. Bu ipotek, üst hakkının sona ermesinden başlayarak üç ay içinde tescil edilir.*

***Madde 830-*** *Taşınmaz malikine kalan yapılar için üst hakkı sahibine ödenmesi kararlaştırılan bedelin miktarı ve bunun hesaplanış biçimi ile bu bedel borcunun kaldırılmasına ve arazinin ilk hâline getirilmesine ilişkin anlaşmalar, üst hakkının kurulması için gerekli olan resmî şekle tâbidir ve tapu kütüğüne şerh verilebilir.*

**3.8 <u>Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi</u>**

Karabük Belediyesi imar servisinde ve araştırmaya göre 11.06.2010 onay tarihli 2010/33 sayılı mimari projesi mevcuttur. Parsel üzerindeki yapılaşma ve fiili kullanımı mimari projesine ile ruhsat belgeleri ile uyumludur.

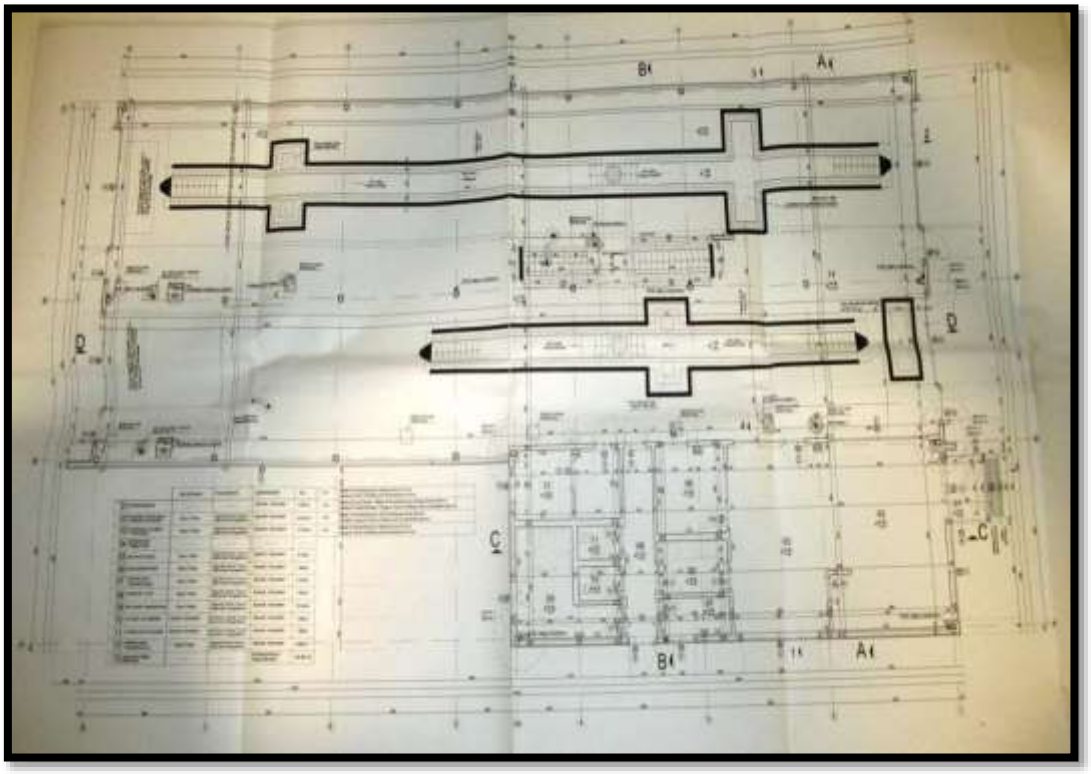
**<u>Yapı Ruhsatları:</u>** 17.06.2008 tarih ve 2008/47 sayılı, 11.06.2010 tarih ve 2010/33 sayılı, 11.06.2010 tarih ve 2010/33 sayılı sayılı yapı ruhsatları mevcuttur.

**Yapı Kullanım İzin Belgeleri:** 3B yapı sınıfında, yol kotu üstü 1 kat ve 585 m2 muayene istasyonu için verilmiş 13.11.2008 Tarih ve 217/32 sayılı; 3B yapı sınıfında yol kotu üstü bir kat ve 7,20 m2 ek bina için verilmiş 30.12.2010 tarih ve 221/55 sayılı, Yapı kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

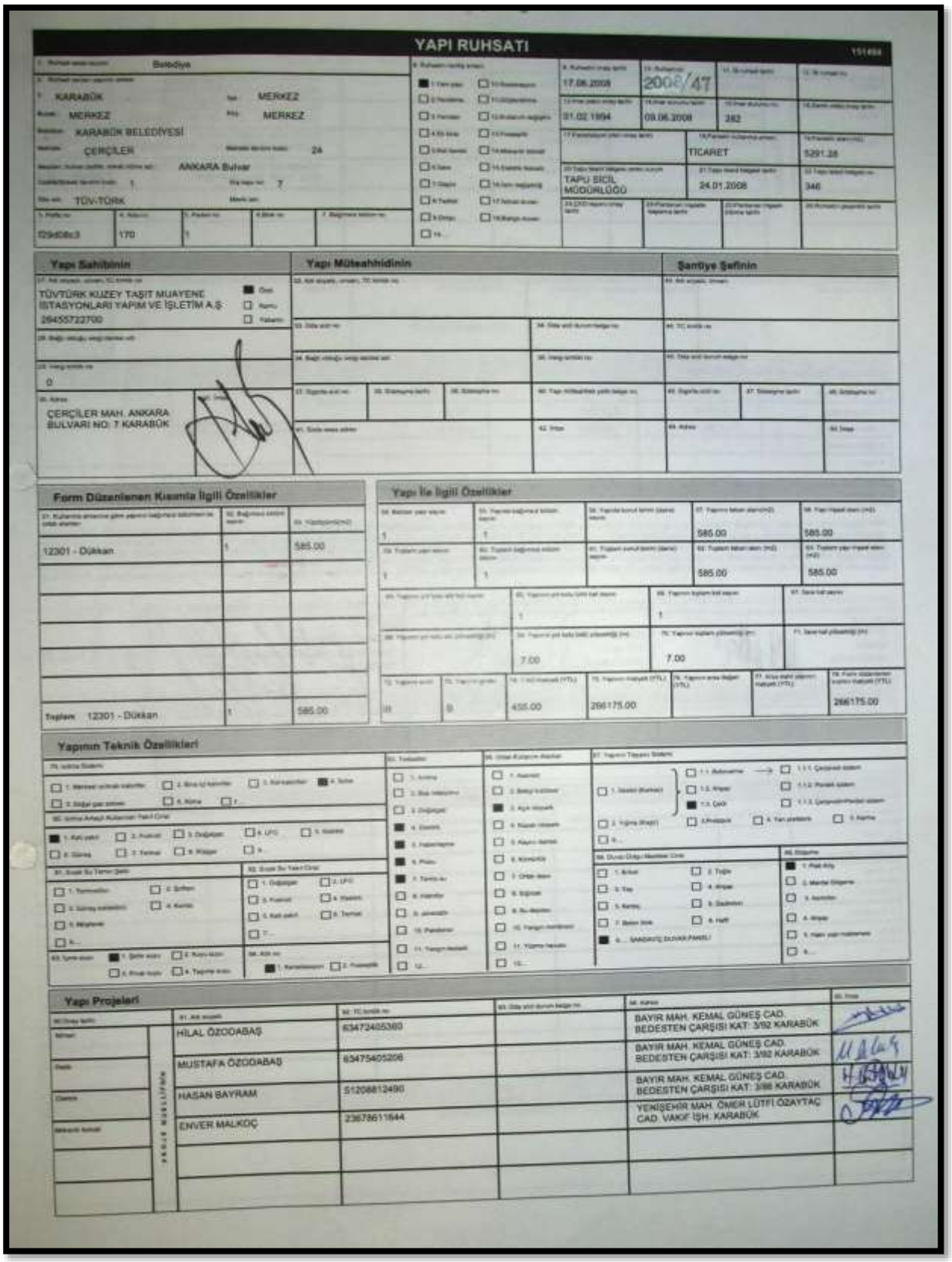
*Bu Rapor, 5070 sayılı ***"Elektronik İmza Kanunu"*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

## Mimari Proje Kapağı

## Kat Planı



**Yapı Ruhsatı:**



YAPI RUHSATI

Belediye
KARABÜK — MERKEZ
MERKEZ — MERKEZ
KARABÜK BELEDİYESİ
ÇERÇİLER — 24
ANKARA Bulvar
1 — 7
TÜV-TÜRK
17.06.2008 — 2008/47
31.02.1994 — 09.06.2008 — 282
TİCARET — 5291.28
TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ — 24.01.2008 — 346
170 — 1

Yapı Sahibinin
TÜVTÜRK KUZEY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE İŞLETİM A.Ş.
26455732700
0
ÇERÇİLER MAH. ANKARA BULVARI NO: 7 KARABÜK

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

| | | |
|---|---|---|
| 12301 - Dükkan | 1 | 585.00 |
| Toplam 12301 - Dükkan | 1 | 585.00 |

Yapı İle İlgili Özellikler

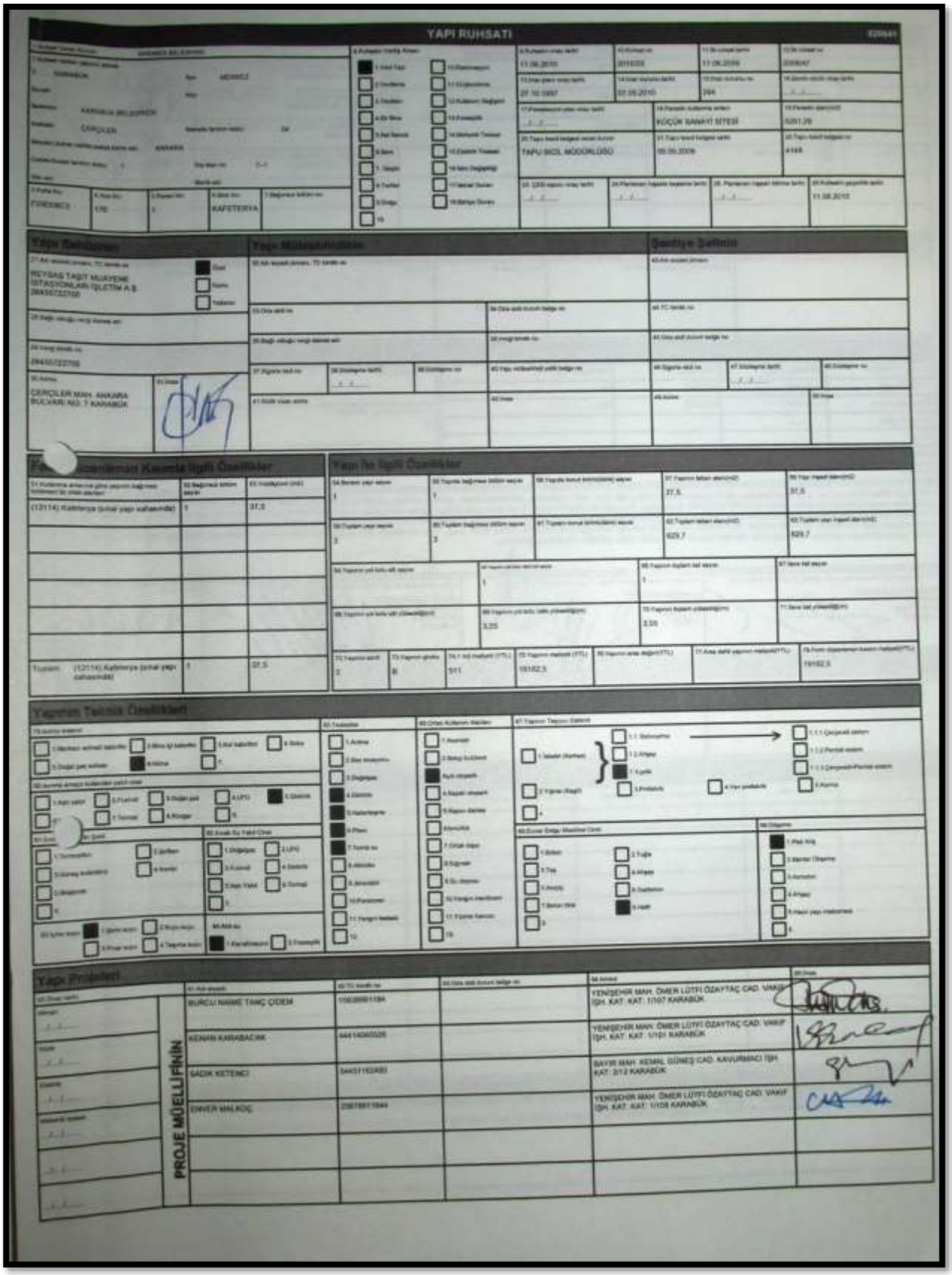
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 | | 585.00 | 585.00 |
| 1 | 1 | | 585.00 | 585.00 |
| | 1 | | 1 | |
| | 7.00 | | 7.00 | |
| 11 | 0 | 455.00 | 266175.00 | 266175.00 |

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

| | | |
|---|---|---|
| HİLAL ÖZDOABAŞ | 63472405360 | BAYIR MAH. KEMAL GÜNEŞ CAD. BEDESTEN ÇARŞISI KAT: 3/92 KARABÜK |
| MUSTAFA ÖZDOABAŞ | 63475405206 | BAYIR MAH. KEMAL GÜNEŞ CAD. BEDESTEN ÇARŞISI KAT: 3/92 KARABÜK |
| HASAN BAYRAM | 51208812490 | BAYIR MAH. KEMAL GÜNEŞ CAD. BEDESTEN ÇARŞISI KAT: 3/88 KARABÜK |
| ENVER MALKOÇ | 23678611644 | YENİŞEHİR MAH. ÖMER LÜTFİ ÖZAYTAÇ CAD. VAKIF İŞH. KARABÜK |

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***"Elektronik İmza Kanunu"*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



YAPI RUHSATI

Yapı Sahipleri

Yapı Müteahhitleri

Şantiye Şefleri

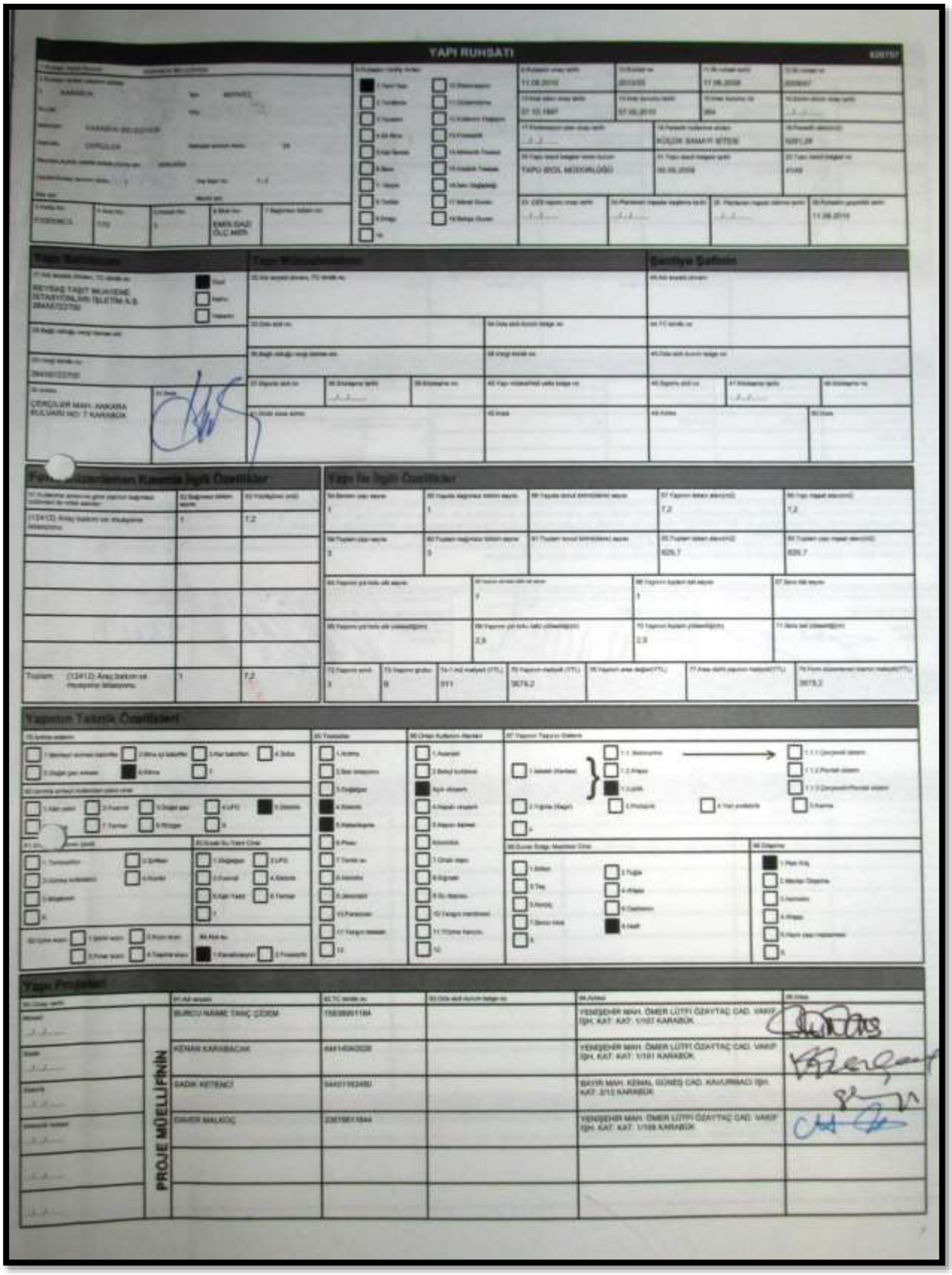
Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

PROJE MÜELLİFİNİN

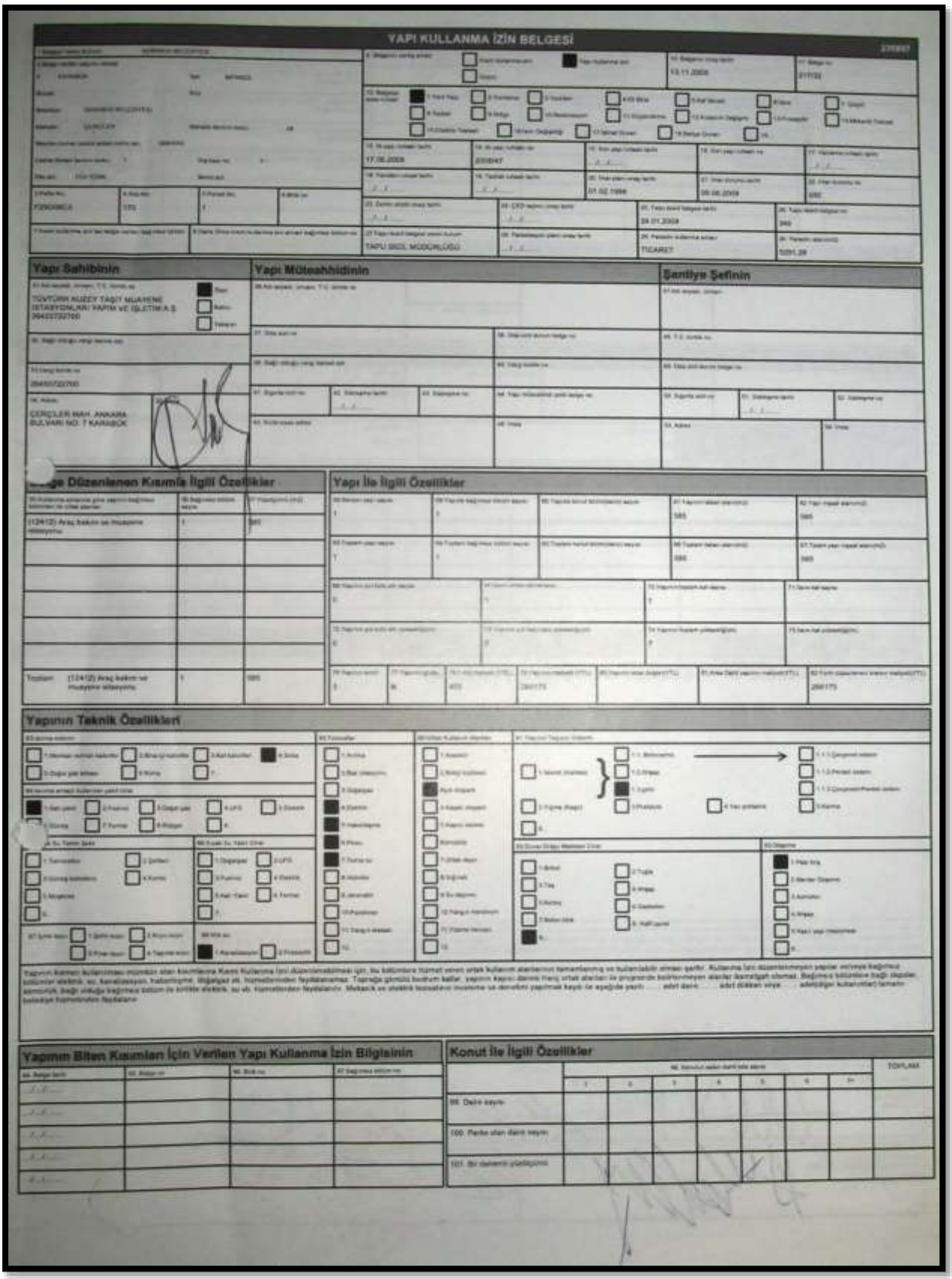
*Bu Rapor, 5070 sayılı ***"Elektronik İmza Kanunu"*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



YAPI RUHSATI

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***"Elektronik İmza Kanunu"*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

## Yapı Kullanma İzin Belgesi:



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

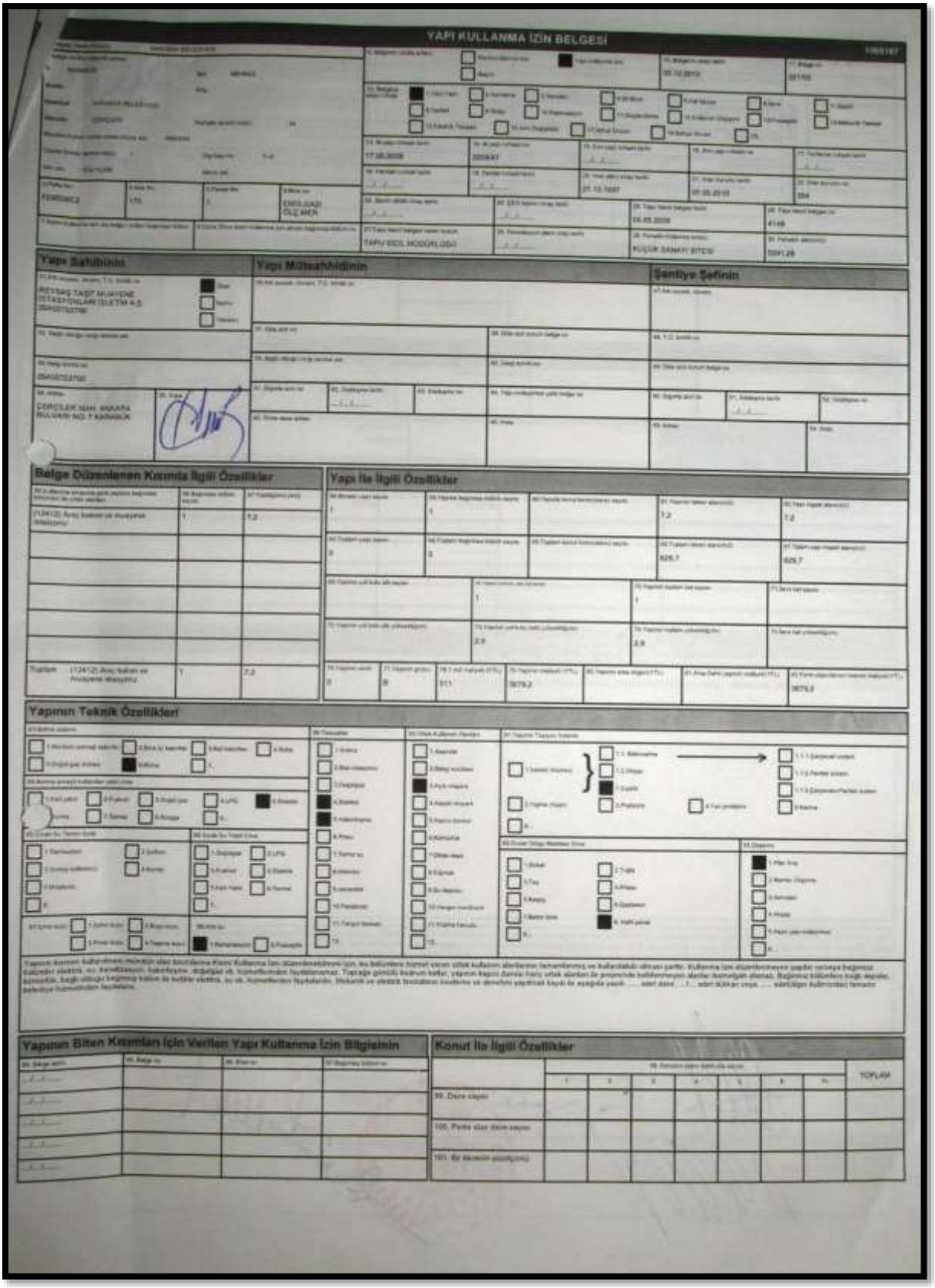
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitan Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***"Elektronik İmza Kanunu"*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***"Elektronik İmza Kanunu"*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

**3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Söz konusu gayrimenkule ait yapı denetimi hakkında bilgi edinilememiştir.

**3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama**

Söz konusu gayrimenkul için herhangi bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

**3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Gayrimenkule ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

## 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

### 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Karabük, Türkiye'nin kuzeyinde Karadeniz Bölgesi'nde il. 2020 yılı nüfus verilerine göre nüfusu 257.350'dir. Karabük, 1937 yılına kadar, Safranbolu'ya bağlı Öğlebeli Köyü'nün 13 hanelik bir mahallesiydi 1935 yılında açılan Ankara-Zonguldak demiryolunun üzerinde yer alıyordu. Demiryolu ile taşıma imkânının varlığı ve kömür yataklarının yakınlığı nedeniyle, burada bir demir çelik fabrikası kurulması kararlaştırıldı. 3 Nisan 1937'de Atatürk'ün talimatıyla, İsmet İnönü, hâlâ Karabük'ün en önemli geçim kaynağı olan Karabük Demir Çelik Fabrikası'nın temellerini attı. Karabük, 6 Haziran 1995'te, Çankırı'nın Ovacık ve Eskipazar ilçeleri ile Zonguldak'ın Yenice, Safranbolu ve Eflani ilçelerinin birleştirilmesiyle Türkiye'nin 78. ili oldu. Karabük'ün futbol takımının ismi Kardemir Karabükspor'dur. Süper Lig'de en son 2017-2018 sezonunda mücadele etmiştir. Bugün Türkiye'nin en büyük demir çelik firmalarının kuruluş yerleri Karabük'tedir. Şehirde ayrıca ülkenin en büyük sanayi kuruluşlarından Kardemir bulunmaktadır.

Karabük ilinin topraklarında çeşitli iklim türlerine rastlanmaktadır. Bu farklılıkların meydana gelmesinde İlin coğrafi özellikleri ve konumu rol oynamıştır. Karabük, Karadeniz Bölgesi'nde yer almasına karşın dağların Karadeniz'e paralel uzanmasından dolayı Karadeniz üzerinden gelen nemli ve yağışlı havanın etkilerinden tam olarak yararlanamamaktadır. Yenice ilçesinde tam Karadeniz iklimi yaşanırken; İl merkezinde, Eskipazar, Ovacık ilçelerinde Karadeniz iklimi ile karasal iklim arasında bir geçiş ikliminin özelliklerine rastlanmaktadır. Orman varlığı açısından Türkiye'nin % 68 oranı ile en zengin ilidir. Yenice ilçesinde torpikal bölgelerde görülebilek yoğun ve çeşitli orman örtüs yapraklı türlerden kayın 1. meşe 2. ağaç türü iken; iğne yapraklı ağaçlarda göknar, arıçam ve karaçam baskın ağaç türleridir. Havası demir çelik fabrikaları nedeniyle kötüdür. Karabük ili nüfusu: 248.458'dir. Bu nüfusun %77,77'si şehirlerde yaşamaktadır (2019 sonu). İlin yüzölçümü 4.142 km2'dir. İlde km2'ye 60 kişi düşmektedir. (Bu sayı merkez ilçede 169'dir.) İlde yıllık nüfus % 0,18 oranında artmıştır. Nüfusu en çok artan ilçe: Safranbolu (% 2,09). Nüfusu en çok azalan ilçe: Ovacık (-%15,95). 04 Şubat 2020 TÜİK verilerine göre merkez ilçeyle beraber 7 İlçe, 7 belediye, bu belediyelerde 80 mahalle ve ayrıca 277 köy vardır.

2019 yılı sonunda Karabük ili ve ilçelerinin yerleşim yeri ve nüfusla ilgili sayısal bilgiler[11]

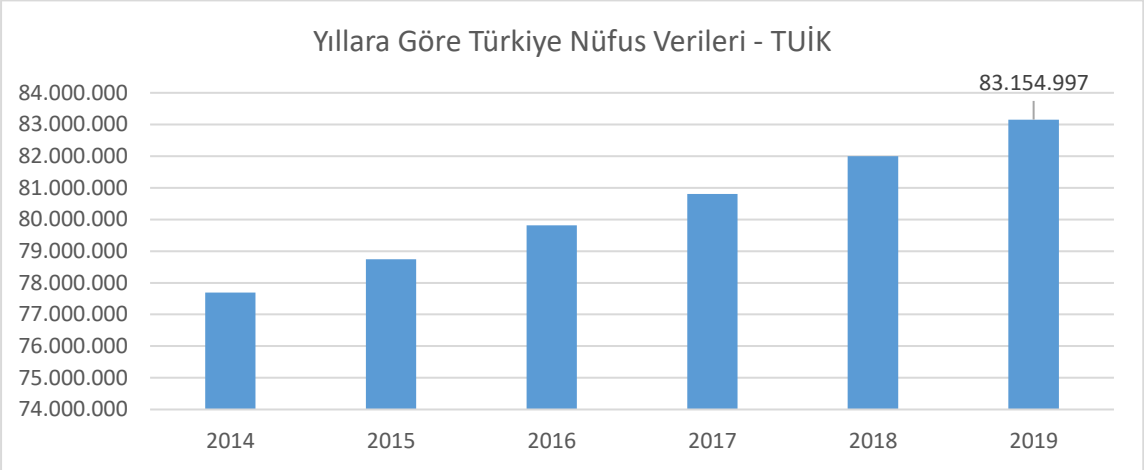
| İlçe | Nüfus 2018 | Nüfus 2019 | Nüfus Artışı % | Belediye Sayısı | Mahalle Sayısı | Köy Sayısı | Köy Nüfusu | Şehir nüfusu | Şehirde oturan % | Alanı km²[12] | km²'ye düşen kişi |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Eflani | 9.088 | 8.823 | -2,92 | 1 | 6 | 54 | 6.713 | 2.110 | 23,91 | 674 | 13 |
| Eskipazar | 13.185 | 12.996 | -1,43 | 1 | 7 | 50 | 6.413 | 6.583 | 50,65 | 754 | 17 |
| **Merkez ilçe** | 132.041 | 133.615 | 1,23 | 1 | 28 | 37 | 12.151 | 121.464 | 90,91 | 790 | 169 |
| Ovacık | 5.085 | 4.274 | -15,95 | 1 | 1 | 42 | 3.731 | 543 | 12,70 | 398 | 11 |
| Safranbolu | 67.042 | 68.440 | 2,09 | 1 | 21 | 60 | 16.881 | 51.559 | 75,33 | 750 | 91 |
| Yenice | 30.656 | 20.310 | -6,08 | 2 | 17 | 34 | 9.347 | 19.963 | 53,98 | 777 | 26 |
| **Karabük** | **248.014** | **248.458** | **0,18** | **7** | **80** | **277** | **55.236** | **193.222** | **77,77** | **4.142** | **60** |

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***"Elektronik İmza Kanunu"*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

**Δ Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri**

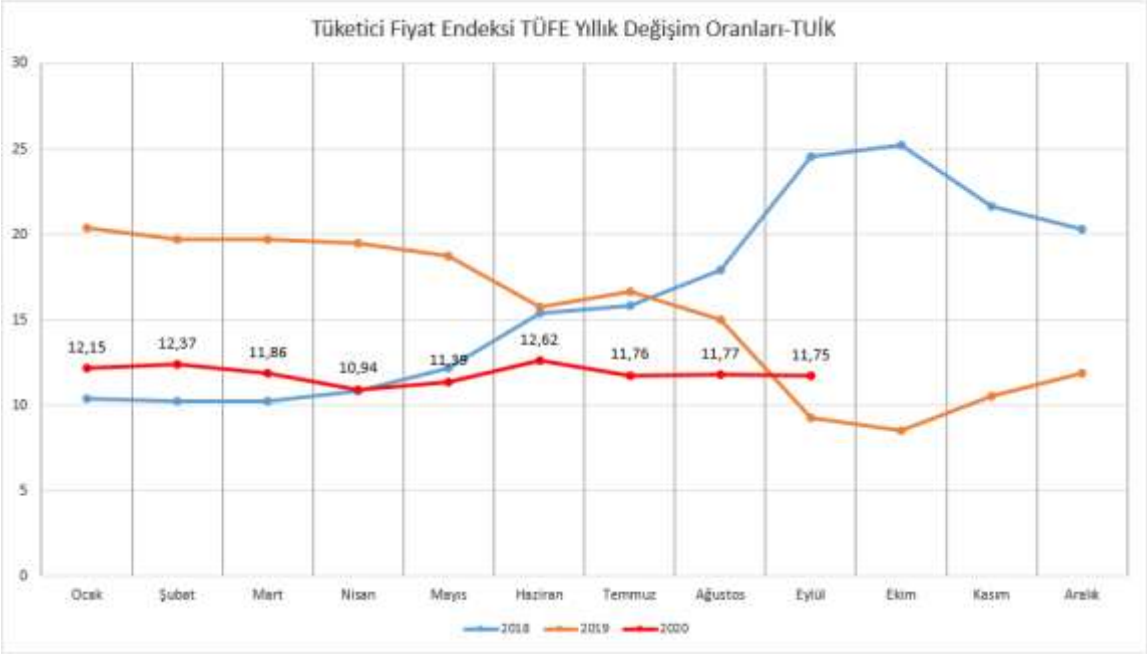
**Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler**

**Δ Nüfus;**




Türkiye'nin nüfusu, 2019 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişi oldu. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun yüzde 50,2'sini erkekler, yüzde 49,8'ini ise kadınlar oluşturdu. (TUİK)

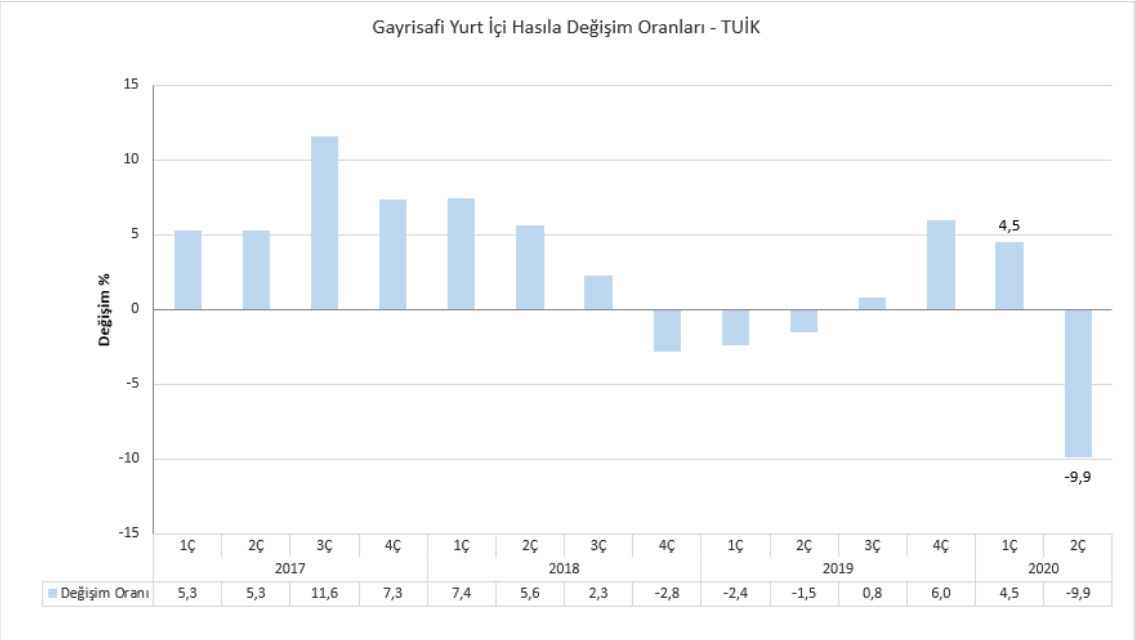
**Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;**




Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan rakamlara göre enflasyon oranı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,97, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,75 arttı. (TUİK.)

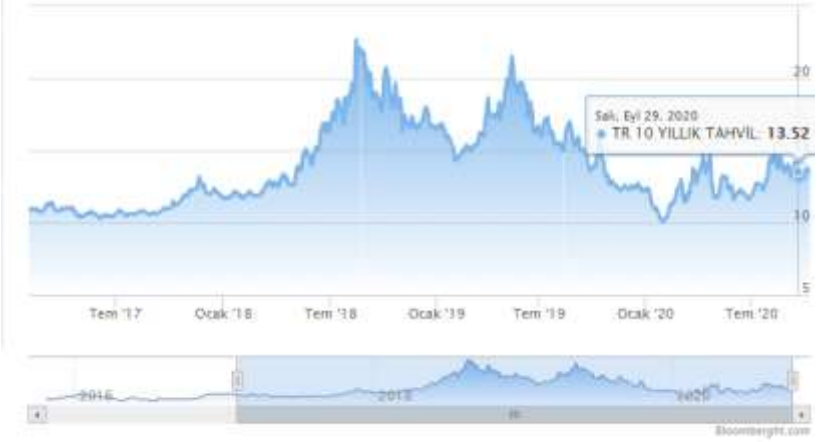
**Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;**

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***"Elektronik İmza Kanunu"*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.




GSYH 2020 yılının ilk çeyreğinde yüzde 4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü yüzde 3, sanayi sektörü yüzde 6,2 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ilk çeyreğinde yüzde 0,6 olarak gerçekleşmiştir. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım yüzde 4, bilgi ve iletişim faaliyetleri yüzde 11, finans ve sigorta faaliyetleri yüzde 27,8, gayrimenkul faaliyetleri yüzde 1,7 arttı. Sanayi yüzde 16,5, inşaat sektörü yüzde 2,7, hizmetler yüzde 25, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri yüzde 16,5, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 2,4 ve diğer hizmet faaliyetleri yüzde 18 azaldı.
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre yüzde 11 azaldı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2020 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 10 azaldı. (TUİK)

**<u>Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;</u>**




Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları 10% seviyelerinde gezinirken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Eylül 2020 sonu itibariyle ortalama %13,50 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

**<u>Δ Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;</u>**

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***"Elektronik İmza Kanunu"*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH'nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzendeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye'de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH'nin öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır.

### 4.2 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibariyle süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerleme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***"Elektronik İmza Kanunu"*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

## 4.3 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

### Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerlemeye konu ana taşınmaz 5.291,74 m2 yüz ölçüme sahip **170 ada 1 parseldir**. Parsel geometrik olarak dikdörtgen biçimli olup topografik düz bir yapıdadır. Üzerinde bir adet Çelik Konstrüksiyon Bina, 1 adet egzoz emisyon ölçümü binası ve açık otopark bulunmaktadır. Parselin etrafı tel örgü ile çevrilmiştir. Yapı oturumu dışında kalan yaklaşık 2.200 m2 alan saha betonu ile kaplanmıştır. Söz konusu parsel üzerinde bulunan tek katlı bina 2008 yılında ayrık nizamda 3A yapı sınıfında inşa edilmiştir. Parselin girişinde demir sürgülü kapı bulunmaktadır.

Mimari Projesine ve Yerinde Yapılan Tespitlere Göre;

İdari bölüm ve araç muayene bölümünden oluşan bina toplam 585 m2 inşaat alanına sahiptir.

İdari Bölüm: Yaklaşık 100 m2 alandan oluşmaktadır. İçerisinde müşteri karşılama alanı, mutfak, personel dinlenme odası ve tuvaletler bulunmaktadır. İdari bölümde çok amaçlı kullanılan bölümlerde zeminler seramik, duvarlar alçı sıva üzeri boyalı ve pencereler alüminyum doğramadır.

Araç Muayene Bölümü: Yaklaşık 485 m2 alandan oluşmaktadır. Giriş ve çıkışta 2 adet katlanabilir alüminyum kapı mevcuttur. Binanın dış cephesi alüminyum panel kaplı olup çatısı çelik konstrüksiyon üzeri paneldir. Zemin saha betonu ile kaplı duvarlar ise sandviç panel ve camlardan meydana gelmektedir. Ayrıca 7,2 m2 alandan oluşan Egzoz gazı emisyon ölçümü bölümü mevcuttur. Söz konusu yapı mevcut durumda mimari projesi ile uyumlu olarak inşa edilmiştir.

**TAŞINMAZ GÖRSELLERİ**

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***"Elektronik İmza Kanunu"*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***"Elektronik İmza Kanunu"*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***"Elektronik İmza Kanunu"*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

**4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler**

Söz konusu parsel üzerindeki yapılaşma ruhsat belgeleri ile uyumludur.

**4.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Söz konusu parsel üzerindeki yapılaşmaya ait yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir.

**4.6 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi**

Rapora konu taşınmaz hâlihazırda araç muayene istasyonu olarak kullanılmaktadır.

## 5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

***UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:***

↗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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

**(a)** "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerleme 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.

**(b)** "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 değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

**(c)** "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla 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 değerleme tarihi itibarıyla yansıtır;

**(d)** "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.

**(e)** "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

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***"Elektronik İmza Kanunu"*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

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.

**(f)** "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.

**(g)** "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 değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

**(h)** "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş 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, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

**(i)** "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

↗ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
↗ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım ol*abilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
↗ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gereken* değer esasını yansıtması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullan*ılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.
↗ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerleme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***"Elektronik İmza Kanunu"*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

↗ Pazar değeri bir *varlığın,* pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili ol*abilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

**Değerleme Yöntemleri**

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

**(A)** Pazar Yaklaşımı **(B)** Gelir Yaklaşımı **(C)** Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

**(a)** değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, **(b)** olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, **(c)** her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, **(d)** yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

## 5.1 Pazar Yaklaşımı

**Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri**

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerleme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***"Elektronik İmza Kanunu"*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

**Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

**[E:1 Satılmış Arsa]** Konu taşınmazla aynı bölgede, şehirlerarası yola cepheli, E:0,60 yençok: serbest K.D.K.Ç.A imarlı, 18.madde uygulaması görmüş 1922,50 m2 arsa yaklaşık 1 sene önce 1.200.000 TL bedelle satılmıştır.

(Not: Emsal taşınmazın ana yola cepheli olması değerini pozitif yönde etkilemiştir.)

(1.200.000-TL / 1.922,5 m² * 0,90 Şerefiye = 561,00 TL/m²)

İlgilisi: 0533 473 88 88

**[E:2 Satılık Arazi]** Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yakın konumda, ana yola benzer mesafeli, imar dışında, eğimli ve tarla vasıflı 6.247 m2 arsa 900.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır.

(Not: Emsal taşınmazın imarının olmaması ve eğimli yapısı değerini negatif yönde etkilemiştir.)

(900.000-TL /6.247 m² * 0,95 Pazarlık payı *1,80 İmar Şerefiyesi * 1,50 Arazi yapısı şerefiyesi = 370,00 TL/m²)

İlgilisi: 0532 620 78 96

**[E:3 Satılık Arsa]** Konu taşınmazla farklı mahallede, şehir merkezinden daha uzakta, yola cepheli, şehirler arası yol kenarında, E:0,80 ticaret imarlı 26.351,24 m2 arsa 9.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

(Not: Emsal taşınmazın yüzölçümünün büyük olması birim metrekare değerini negatif etkilemiştir.)

(9.000.000-TL /26.351,24 m² * 0,95 Pazarlık payı *2,00 Şerefiye = 648,93 TL/m²)

İlgilisi: 0370 415 11 27

**Piyasa Araştırması:** Bölgeye hâkim emlakçı ile yapılan görüşmeler neticesinde değerlemeye konu olan parselin günümüz piyasa koşullarındaki m2 satış değerinin 500 TL/m2-700 TL/m2 arasında satış görebileceğini beyan etmiştir.

Emlak 78: 0370 424 79 00

**Piyasa Araştırması:** Bölgeye hakim emlakçı ile yapılan görüşmeler neticesinde değerlemeye konu olan parselin güneyinde bulunan Antepoğlu sanayi sitesinde günümüz piyasa koşullarındaki m2 satış değerinin 600-700 TL/m2 arasında satış görebileceğini beyan etmiştir.

(Sanayi de bulunan parseller küçük yüzölçüme sahiptir.)

Yazıcı Emlak: 0542 253 41 09

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***"Elektronik İmza Kanunu"*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

**Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler**

**Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar**

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda, değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir nitelikte, aynı imar lejantlı satılık ya da yakın dönemde satılmış arsalar bulunamamıştır. Bu nedenle, değerleme konusu taşınmaza yakın bölgelerde yer alan arsa ve araziler araştırılmış ve yukarıda açıklandığı gibi düzeltmeler yapılmıştır. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, lokasyonu, yola cephesi, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmaza değer takdir edilmiştir. Arsa metrekare satış fiyatları bu bilgiler doğrultusunda 450 TL ile 550 TL arasında olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

**Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın konumu, arazi yapısı, yola cephesi, ulaşım kolaylığı, imar durumu, **saha betonu, çevre düzeni, peyzaj** vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında 170 ada 1 parselin birim arsa değerine 600 TL/m2 takdir edilmiştir. Parselin yapı harici kalan alanda bulunan saha betonu ve altyapı maliyetleri birim değerine yansıtılmıştır.

Tam Mülkiyet Arsa Değeri: 5.291,74 m2 x 600- TL/m2 = ~ 3.175.000,00- TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak tam mülkiyet **arsa** değeri (K.D.V hariç **3.175.000,00-TL** takdir edilmiştir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***"Elektronik İmza Kanunu"*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

## 5.2 Maliyet Yaklaşımı

**Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni**

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

**(b)** varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

**Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç**

Söz konusu parselin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri, bölge esnafı ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel peyzaj, çevre düzeni, saha betonu ve altyapı gibi kullanıma özel maliyetler de yansıtılarak **600 TL/m²** birim değer takdir edilmiştir.

Söz konusu parsel üzerinde 30 yıllık tesis edilmiş bağımsız ve sürekli üst hakkı (irtifak) bulunmaktadır. Bu hak, malikine, üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapma veya mevcut bir yapıyı muhafaza etme yetkisi vermektedir. Aksi kararlaştırılmadıkça bu hak, devredilebilir ve mirasçılara geçer. En az otuz 30 yıl için kurulan üst hakkı, sürekli niteliktedir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***"Elektronik İmza Kanunu"*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

**Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar**

Söz konusu taşınmazın yapı değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 10.03.2020 tarihinde yayınlanan 2020 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ile 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmıştır. Yerinde yapılan incelemede, Araç muayene istasyonunun 3A yapı sınıfında inşa edildiği görülmüştür. Yapı 2008 yılında inşa edilmiş olup ortalama ömrü 50 yıl olarak alınmıştır. Geçen süre yaklaşık %20 si olduğundan yıpranma payı %20 olarak öngörülmüştür.

Yapı Değeri : 592,2 m2 x 1100 TL/m2 x ( 1-0,20) yapı yıpranma = ~520.000,00- TL

Saha Betonu Şerefiyesi = 210.000,00 TL

TOPLAM YAPI ve SAHA BETONU DEĞERİ = 730.000,00 TL

**Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Tam Mülkiyet Arsa Değeri = 3.175.000,00-TL

Yapı Toplam Değeri = 730.000,00- TL

Toplam Arsa+Yapı Değeri = 3.905.000,00-TL

Gayrimenkulün toplam mülkiyet değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri bulunmuş, maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri tespit edilmiştir. Gayrimenkulün toplam tam mülkiyet değeri, arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla **3.905.000,00-TL** olarak tespit edilmiştir.

Söz konusu parsel maliki Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. dir. Parsel üzerinde kurulan üst hakkı Tüvtürk Kuzey Taşıt Muayene İstasyonları Yapım ve İşletim A.Ş. dir. Bu sebeple tabloda yapılan hesaplamada üst hakkına esas arsa değeri ile hali hazırda bulunan yapı değeri hesaplanmıştır. Üst hakkı süresi, Üst hakkına tapusunda belirtilen yıl üzerinden hesaplanmıştır. 2008 yılında başlamış olup 2038 yılında biteceği düşünülerek yaklaşık kalan sürenin 18 yıl olduğu kanaatiyle tablo hazırlanmıştır. **Üst Hakkı değeri belirlenirken arsa değeri üst hakkı konulan 4011,21 m2 alan üzerinden belirlenmiştir.**

| ÜST HAKKI DEĞERİ | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| NİTELİK | ALAN (m²) | BİRİM FİYATI (TL/m²) Yapı Maliyeti TL/m2 | AMORTİSAN ORANI | ÜST HAKKI ÇARPANI | ÜST HAKKI KALAN SÜRE / ÜST HAKKI SÜRESİ | DEĞERİ (TL) |
| ANA BİNA | 592,20 | 1.100 TL | 20% | | - | 521.136 TL |
| Arsa Değeri | 4.011,21 | 600,00 TL | - | 2/3 | 18/30 | 962.690 TL |
| DÜZELTME | SAHA BETONU- ÇEVRE DÜZENLEMESİ VS. | | | | | 210.000 TL |
| TOPLAM | | | | | | 1.693.826 TL |
| ÜST HAKKI SÜRESİ, ÜST HAKKI TAPUSUNDA BELİRTİLEN YIL ÜZERİNDEN HESAPLANMIŞTIR. 2008 YILINDA BAŞLAMIŞ OLUP 2038 YILINDA BİTECEĞİ DÜŞÜNÜLEREK YAKLAŞIK KALAN SÜRENİN 18 YIL OLDUĞU KANAATİYLE TABLO DÜZENLENMİŞTİR. | | | | | | |

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***"Elektronik İmza Kanunu"*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

► Söz konusu parsel maliki Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. dir. Yapılar üst hakkı süresi dolduktan sonra Reysaş Gyo Mükiyetine geçeceğinden yapının hali hazır değeri de eklenerek taşınmazın üst hakkı değeri bulunmuştur. Taşınmaza üst hakkı değeri olarak yaklaşık **1.700.000,- TL (Bir Milyon Yedi Yüz Bin Türk Lirası)** değer takdir edilmiştir.

## 5.3 Gelir Yaklaşımı

**Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ **İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıkl*arla ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içer*ebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir: (a) değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada **Net Gelir** kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***"Elektronik İmza Kanunu"*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

**Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar**

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki Araç Muayene istasyonu üst hakkı ile işletilmekte olup, arsa maliki ile üst hakkı maliki arasında 10'ar yıllık sürelerle yapılmış kira sözleşmesi bulunmaktadır. Söz konusu kira sözleşmesi Reysaş Gyo A.Ş. ile Tüvtürk Kuzey Taşıt Muayene İstasyonları Yapım ve İşletim A.Ş. arasında 2018 yılının sonunda imzalanmış ve 10 yıllık süre içerisinde ilk yıl aylık 45.000 TL , daha sonraki yıllarda ise Tüfe oranına göre artacaktır. 2019 yılı Tüfe oranına göre yaklaşık %15,87 lik bir artış ile 52.141 TL olarak belirlenmiştir. Hali hazırda 2020 yılı Aralık ayında artış olacağından güncelde taşınmaz kira değeri 52.141 TL/ay'dır.

**Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler**

Söz konusu gayrimenkul için kullanım maksat ve kapsamı dahilinde indirgenmiş nakit akışı analizi uygulanmadığından dolayı herhangi bir iskonto oranı belirlenmemiştir. Ancak, gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler maddesinde belirtilen bir diğer yöntem olan doğrudan/direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmak üzere gerekli varsayım ve kabuller yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın hali hazır kira sözleşmesine göre parsel üzerinde yer alan araç muayene istasyonunun aylık kira bedelinin 2019 Aralık -2020 Aralık ayı aralığında kira bedeli 52.141 TL /ay olarak belirlenmiştir. Ancak bu bedel brüt kira bedeli olup yaklaşık %20 oranında stopaj düşülerek net kira bedeli 41.713 TL/ay olarak tespit edilmiştir. Bölgede benzer nitelikte emsaller olmaması, taşınmazın hali hazır kullanım durumu, kullanım durumundaki süreklilik gibi etkenler göz önüne alınarak taşınmazın kendini amorti etme süresi ortalama yaklaşık 7 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre taşınmaz için 0,142 (%14,20), olarak yaklaşık kapitalizasyon oranı belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmaz için geçerlidir, genel bir oranı yansıtmamaktadır.

**Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Parsel üzerinde bir bütün olarak kullanılan yapının kullanım durumu, kira getirisi ile mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Değerleme konusu gayrimenkul 592,2 m2 kapalı alana sahiptir. Yapılan tüm araştırmalar neticesinde metrekare birim kira değeri aylık 70,44 TL olarak belirlenmiştir.

| ALANI (M2) | BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M2) | AYLIK NET KİRA DEĞERİ (TL) ( %20 VERGİ) | YILLIK KİRA DEĞERİ (TL) | / | KAPİTALİZASYON ORANI | PİYASA DEĞERİ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 592,2 | 70,44 ₺ | 41.713,00 ₺ | 500.556,00 ₺ | / | 0,142 | 3.525.042,25 ₺ |

Taşınmaz üzerinde kurulu bulunan üst hakkı 24.03.2008 tarihinde başlamış olup 23.03.2038 yılında dolacaktır. Üst hakkı süresi bitiminde yapılar arsa malikine yani Reysaş GYO A.Ş. 'ye kalacaktır. Söz konusu yapılar; 2038 yılına kadar üst hakkı maliki olan Tüvtürk Kuzey Taşıt Muayene İstasyonları ve Yapım ve İşletim A.Ş. tarafından aktif olarak kullanılacaktır. Söz konusu yapıların 50 yıllık ömrü olduğu ve 2038 yılında yaklaşık %60 yıpranmaya sahip olacağı öngörülmüştür. Saha betonu vb. şerefiyeler ise 2038 yılına kadar yıpranacağı için kalacak yapı değerinde dikkate alınmamıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***"Elektronik İmza Kanunu"*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

- Gelir yaklaşımı ile bulunan yaklaşık 3.525.000 TL bedelli değer , arsa malikine ödenen kira bedelinden tespit edilmiş olup yalnızca arsa değeridir. Parsel üzerinde yer alan yapılar için 2038 yılına kadar muhattap firma lehine 30 yıl süreli Üst Hakkı tesis edilmiştir. 2038 yılında üst hakkı kullanım süresinin bitiminde, parsel üzerinde yer alan yapılar mülk sahibi olan Reysaş GYO A.Ş. ye kalacak olup , kalan yapı değeri ve gelir yöntemi ile tespit edilen arsa değerinin toplamı ile bulunan değer taşınmazın bugunkü değeri olarak tespit edilmiştir.

**2038 yılı sonunda muhtemel yapı değeri :**

| | |
|---|---|
| 592,2 m2 x 1100 TL/m2 x ( 1-0,60) yapı yıpranma | = 260.000,00 TL |
| Gelir Yöntemi ile taşınmaz değeri | = 3.525.000,00 TL |
| TAŞINMAZ TOPLAM DEĞERİ | = 3.785.000,00 TL |

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazın bugünkü piyasa değeri için **3.785.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

## 5.4 Diğer Tespit ve Analizler

**Δ Takdir Edilen Kira Değerleri**

Söz konusu değerleme çalışması sonucunda taşınmazın aylık kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında yaklaşık brüt 52.141,00-TL olarak tespit edilmiştir.

**Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Söz konusu taşınmaz hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle herhangi bir çalışma bu yönde yapılmamıştır.

**Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Söz konusu taşınmazın mevcut kullanım durumunun imar durumuna göre en verimli şekilde kullanıldığı görüşü sebebiyle proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

**Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

Söz konusu taşınmazın, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut durumunun en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

**Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Söz konusu taşınmazın tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***"Elektronik İmza Kanunu"*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

## 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu 170 ada 1 parselde bulunan tapu kütüğündeki niteliği "Çelik Konstrüksyon Bina ve Arsası" olan ve üzerinde "Üst (İnşaat) Hakkı" kurulu bulunan taşınmazın **adil piyasa değerinin** Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik değerleme çalışması, raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile yapı değeri tespit edilmiştir. Ayrıca Reysaş GYO A.Ş. tarafından gönderilen kira sözleşmeleri incelenmiş ve kira değeri üzerinden gelir yöntemi ile de değer tespiti yapılmıştır.

Değer oluşumunda ; taşınmazın hali hazırda gelir getirmesi, parsel üzerinde yer alan yapıların 2038 yılından itibaren arsa malikine kalacak olması gibi etkenler göz önüne alınarak Gelir analizi ve maliyet yaklaşımı esas alınmıştır. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda arazi/arsa emsalleri bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın arazi yapısı, lokasyonu, yüzölçümü, yola yakınlığı vb. olumlu / olumsuz faktörler ile taşınmaz değerlendirilmiştir.

### 6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

### 6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibariyle de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

### 6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat ve ipotek bulunmamaktadır.

### 6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

### 6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu üzerinde bulunan yapı neticesinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

### 6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üzerinde üst hakkı tesis edilmiş olup, arsa değeri tespit edilmiştir. Tarafımıza bu konuda herhangi bir sınırlama olmadığı, müşteri tarafından belirtilmiştir

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***"Elektronik İmza Kanunu"*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

**6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Söz konusu gayrimenkul hâlihazırda GYO portföyünde bulunmaktadır. Fiili kullanımı Araç Muayene İstasyonu şeklindedir. Taşınmaz ana gayrimenkul tapu kaydı ve daimi müstakil hak kaydında 'Çelik Konstrüksiyon Bina ve Arsası" olarak geçmektedir. Fiili kullanım şekli ile tapu niteliği birbiriyle uyumludur.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) 7.bölüm 22.madde kapsamında taşınmazın çıplak mülkiyetinin mevcut niteliğiyle portföye alınmasında/bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı görüşündeyiz.

## 7. SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Karabük İli, Merkez İlçesi, Çerçiler Mahallesi, 170 ada 1 parselde bulunan tapu kütüğündeki niteliği "Çelik Konstrüksyon Bina ve Arsası" olan ve üzerinde "Üst (İnşaat) Hakkı" kurulu bulunan taşınmazın **adil piyasa değerinin** Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu taşınmazın Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***"Elektronik İmza Kanunu"*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

## 7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle Gelir yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı neticesinde elde edilen veriler ışığında nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerleme tarihi itibariyle **Gelir Yaklaşımı ve Maliyet** yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **3.785.000,00-TL** ve Yazıyla **Üç Milyon Yedi Yüz Seksen Beş Bin Türk Lirasıdır.**

*KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 4.466.300,00-TL dir.*

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibariyle TCMB Efektif Satış Döviz Kuru 1$:7,8233 TL dir.*

| Mehmet AKBALIK<br>Değerleme Uzmanı<br>SPK Lisans No: 911340 | Raci Gökcehan SONER<br>Denetmen<br>SPK Lisans No: 404622 | Erdeniz BALIKÇIOĞLU<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>SPK Lisans No: 401418 |
|---|---|---|
| MEHMET AKBALIK<br>MEHMET AKBALIK<br>2020.11.30 19:08:39+03'00' | RACİ GÖKCEHAN SONER<br>Dijital olarak imzalayan RACİ GÖKCEHAN SONER<br>Tarih: 2020.11.30 17:18:21 +03'00' | ERDENİZ BALIKÇIOĞLU<br>Dijital olarak imzalayan ERDENİZ BALIKÇIOĞLU<br>ÖA: serialNumber=29039108440, c=TR, l=ANKARA, cn=ERDENİZ BALIKÇIOĞLU<br>Tarih: 2020.11.30 16:24:28 +03'00' |

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***"Elektronik İmza Kanunu"*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

**→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.**

## 9. RAPOR EKLERİ

Δ Tapu Kayıtları,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***"Elektronik İmza Kanunu"*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

## Ana Taşınmaz Tapu Kaydı

**Kaydı Oluşturan: AHMET CİHAN SONER**

| Makbuz No | Dekont No | Başvuru No |
|---|---|---|
| 093220159804 | 20200925-919-F02787 | 15980 |

TAPU KAYIT BİLGİSİ

| | | | |
|---|---|---|---|
| Zemin Tipi: | AnaTasinmaz | Ada/Parsel: | 170/1 |
| Taşınmaz Kimlik No: | 102424694 | AT Yüzölçüm(m2): | 5291.74 |
| İl/İlçe: | KARABÜK/MERKEZ | Bağımsız Bölüm Nitelik: | |
| Kurum Adı: | Karabük | Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü: | |
| Mahalle/Köy Adı: | ÇERÇİLER Mah. | Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü: | |
| Mevkii: | Gümbük | Blok/Kat/Giriş/BBNo: | |
| Cilt/Sayfa No: | 19/1796 | Arsa Pay/Payda: | |
| Kayıt Durum: | Aktif | Ana Taşınmaz Nitelik: | Çelik Kontrüksiyon Bina Ve Arsası |

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 457722439 | (SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | - | 1/1 | 5291.74 | 5291.74 | Satış 26-11-2018 11355 | - |

| | |
|---|---|
| Taşınmaz No | 102424694 |
| İl | Karabük |
| İlçe | Merkez |
| Mahalle/Köy | Çerçiler |
| Ada | 170 |
| Parsel | 1 |
| Tapu Alanı | 5.291,74 |
| Nitelik | Arsa |
| Mevkii | Gümbük |
| Zemin Tip | Ana Taşınmaz |
| Pafta | F29-d-08-c-2-d, f29-d-08-c-2-a |

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***"Elektronik İmza Kanunu"*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

# Üst Hakkı Tapu Kaydı

**Kaydı Oluşturan: AHMET CİHAN SONER**

| Makbuz No | Dekont No | Başvuru No |
|---|---|---|
| 093220159804 | 20200925-919-F02787 | 15980 |

TAPU KAYIT BİLGİSİ

| | |
|---|---|
| Zemin Tipi: | DaimiMustakilHak |
| Taşınmaz Kimlik No: | 102424695 |
| İl/İlçe: | KARABÜK/MERKEZ |
| Kurum Adı: | Karabük |
| Mahalle/Köy Adı: | ÇERÇİLER Mah. |
| Mevkii: | Gümbük |
| Cilt/Sayfa No: | 19/1844 |
| Kayıt Durum: | Aktif |

| | |
|---|---|
| Ada/Parsel: | 170/1 |
| AT Yüzölçüm(m2): | 4011.21 |
| Bağımsız Bölüm Nitelik: | |
| Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü: | |
| Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü: | |
| Blok/Kat/Giriş/BBNo: | |
| Arsa Pay/Payda: | |
| Ana Taşınmaz Nitelik: | 30 yıl süre ile 19. cilt 1796. sayfadaki 170 ada 1 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı" |

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 452978939 | (SN:6144312) TÜVTURK KUZEY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE İŞLETİM ANONİM ŞİRKETİ V | - | 1/1 | 4011.21 | 4011.21 | 3402 S.Y. Kadastro | - |
| | | | | | | Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 24-10-2018 10208 | |

BİLGİ AMAÇLIDIR

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***"Elektronik İmza Kanunu"*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

SPL

Düzenlenme Tarihi: 10.08.2020 Belge No: 011340

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

**MEHMET AKBALIK**

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ

SPL

Tarih : 13.07.2015 No : 404622

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.08.2010 No : 401418

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***"Elektronik İmza Kanunu"*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

TDUB

**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

**Belge Tarihi: 02.08.2019** **Belge No: 2019-01.1374**

**Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU**
(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418 )

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

**Doruk KARŞI**
**Genel Sekreter**

**Encan AYDOĞDU**
**Başkan**

TDUB

**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

**Belge Tarihi: 27.02.2019** **Belge No: 2019-01.1066**

**Sayın Raci Gökcehan SONER**
(T.C. Kimlik No: 43933302186- Lisans No: 404622 )

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

**Doruk KARŞI**
**Genel Sekreter**

**Şinasi BAYRAKTAR**
**Başkan**

TDUB

**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

**Belge Tarihi: 13.08.2020** **Belge No: 2019-01.3399**

**Sayın Mehmet AKBALIK**
(T.C. Kimlik No: 20800721448 - Lisans No: 911340 )

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

**Doruk KARŞI**
**Genel Sekreter**

**Encan AYDOĞDU**
**Başkan**

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***"Elektronik İmza Kanunu"*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.