

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**KARABÜK İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
ÇERÇİLER MAHALLESİ,
(170 ADA, 1 PARSEL)
ÜZERİNDE ÜST HAKKI BULUNAN ARSANIN
ÇIPLAK MÜLKİYETİ**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	1.12.2023
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	5.12.2023
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	28.12.2023
RAPOR TARİHİ	29.12.2023
RAPOR NO	RYGYO-2310107
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	Karabük İli, Merkez İlçesi, Çerçiler Mahallesi, 170 ada 1 parsel, üzerinde üst hakkı bulunan arsanın çıplak mülkiyetinin Pazar değer tespiti
DEĞERLEME ADRESİ	ÇERÇİLER MAHALLESİ, ANKARA KARAYOLU, NO:7 MERKEZ/KARABÜK
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur ÖZGÜR- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Ruhsat - İskan ve Mimari Projeler
Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 4 - Tapu Sureti
Ek 5 - İmar Durumu (kopya)
Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,- * değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; Karabük İli, Merkez İlçesi, Çerçiler Mahallesi, 170 ada 1 parsel Karabük İli, Merkez İlçesi, Çerçiler Mahallesi, 170 ada 1 parsel, üzerinde üst hakkı bulunan arsanın çıplak mülkiyetinin değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Küçük Çamlıca Mah. Erkan Ocaklı Sok. No:11 PK:34696 Üsküdar / İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, Karabük İli, Merkez İlçesi, Çerçiler Mahallesi, 170 ada 1 parsel, Karabük İli, Merkez İlçesi, Çerçiler Mahallesi, 170 ada 1 parsel, üzerinde üst hakkı bulunan arsanın çıplak mülkiyetinin değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için RYGYO-2307054 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Onur ÖZGÜR Değerleme Uzmanı olarak raporun hazırlanmasında, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Değerleme Uzmanı olarak raporun kontrol edilmesinde, Eren KURT Sorumlu Değerleme Uzmanı olarak raporun onaylanmasında görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için daha önceki tarihlerde şirketimiz tarafından rapor bulunmamaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

170 ADA 1 PARSEL		
İli	:	KARABÜK
İlçesi	:	MERKEZ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	ÇERÇİLER
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	GÜMBÜK
Pafta No	:	
Ada No	:	170
Parsel No	:	1
Alanı	:	5291,74 m ²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	
Sahibi	:	REYSAŞ GAYİRMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No	:	11355
Cilt No	:	19
Sayfa No	:	1796
Tapu Tarihi	:	26.11.2018

Taşınmazın çıplak mülkiyeti REYSAŞ GYO A.Ş. Mülkiyetinde olup, taşınmaz üzerinde TÜVTÜRK Kuzey Taşıt Muayene İstasyonları Yapım ve İşletim A.Ş. lehine, sürekli ve bağımsız nitelikte üst (inşaat) hakkı olduğu bilgisi edinilmiştir. KVK kapsamında güncel üst hakkı takbis belgesi temin edilememiş, 11.11.2021 tarihli "daimi müstakil hak" takbis belgesi görülmüştür. 24.10.2018 tarihinde 30 yıl süre ile üst hakkı kurulduğu görülmüştür.

Tarafımıza iletilen Alt İşletim Sözleşmesi'nde "gayrimenkul üzerindeki binalar, Araç Muayene İstasyonları, Seyyar Muayene İstasyonları, teçhizat ve malzemeler İşletici'nin (TÜVTÜRK Kuzey Taşıt Muayene İstasyonları Yapım ve İşletim A.Ş.) mülkiyetinde olup, Alt İşletici (Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.), bunların çalışır ve kullanılabilir durumda muhafaza edilmesinin ve Araç Muayene Tesisleri'nde münhasıran bu sözleşmede belirtilen amaçlara uygun olarak kullanılmasının sağlanmasından sorumlu olacaktır. Alt İşletici, Araç Muayene İstasyonları'nın, Seyyar Muayene İstasyonları'nın, binanın, teçhizatın ve malzemelerin, bu sözleşmede belirtilenler dışında başka bir maksat için kullanılmayacağını beyan, kabul ve taahhüt eder" denilmektedir.

Bu kapsamda taşınmazın çıplak mülkiyet değeri takdir edilmiştir.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 07.11.2023 tarih ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

* Beyanlar Hanesinde:

-Herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.

* Şerhler Hanesinde:

-Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

* Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

-Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

* Rehinler Hanesinde:

-Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

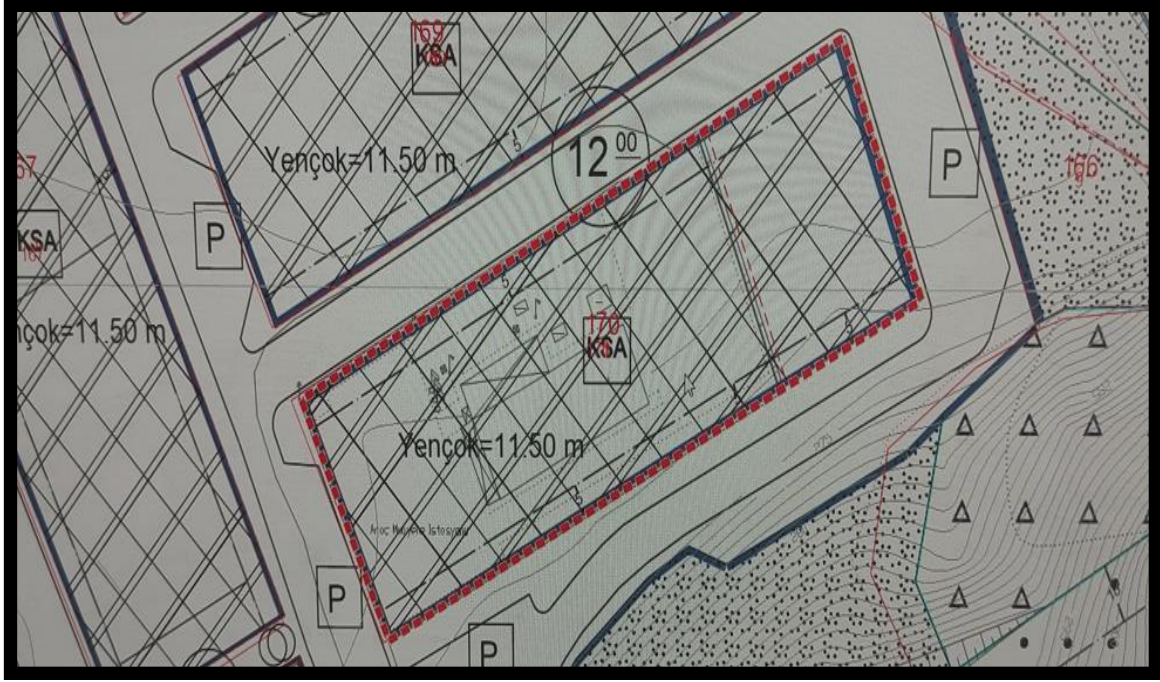
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Karabük Belediyesi'nden alınan imar durum belgesine göre; 1/1000 Ölçekli Karabük Uygulama İmar Planı'nda küçük sanayi alanında kalmaktadır. Yapılaşma şartları ön ve arka cepheden 5 m yan cephelerden 0 m, Hmax : 11,50 m yapılaşma şartlarına sahiptir.



KARABÜK İLÇESİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

Küçük Sanayi Alanı

- Bu alanlarda küçük ölçekte ve zararlı yan etkileri olmayan imalat yapan işletmeler yer alacaktır.
- Yapılar planda belirtildiği karar doğrultusunda yapılacaktır. □

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son üç yıl içerisindeki imar planında değişiklik bulunmamaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Konu taşınmaz ile ilgili olarak Karabük Belediyesi'nde yapılan incelemelerde parsel üzerinde yer alan;

Araç Bakım ve Muayene İstasyonu için düzenlenmiş 17.06.2008 tarih ve 2008/47 sayılı yapı ruhsatı, 13.11.2008 tarih ve 217/32 sayılı yapı kullanma izin belgesi ,

Emisyon gazı ölçüm binası için düzenlenmiş 17.06.2008 tarih ve 2008/47 sayılı yapı ruhsatı, 11.06.2010 tarih ve 2010/33 sayılı tadilat ruhsatı, 30.12.2010 tarih ve 221/55 sayılı yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir.

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ										
ADA / PARSEL NO	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
170/1	17.06.2008	2008/47	Yeni Yapı	Araç Muayene İstasyonu	1	0	1	1	III-B	585,00
170/1	11.06.2010	2010/33	Yapı İlavesi Tadilat	Egzoz Emisyonu	1	0	1	1	III-B	7,20
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ										
ADA / PARSEL NO	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
170/1	13.11.2008	217/32	Yeni Yapı	Araç Bakım Muayene İstasyonu	1	0	1	1	III-B	585,00
170/1	30.12.2010	221/55	Yeni Yapı	Egzoz Emisyonu	1	0	1	1	III-B	7,20

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Konu taşınmaz ile ilgili olarak Karabük Belediyesi'nde yapılan incelemelerde parsel üzerinde yer alan Araç Bakım ve Muayene İstasyonu için düzenlenmiş 17.06.2008 tarihli mimari projesi, emisyon gazı ölçüm binası için düzenlenmiş 11.06.2010 tarihli mimari projesi incelenmiştir. Mahallinde yapılan incelemelerde yapıların blok, kat, konum, alan ve mimari açıdan projesine uygun olduğu tespit edilmiştir. Parsel üzerinde ruhsata tabi olmayan ahşap yapı tarzında inşa edilmiş 16 m² alanlı kamelya bulunduğu tespit edilmiştir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Taşınmaz yapı denetim kuruluşu denetimine tabi değildir.

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın enerji verimlilik sertifikasına rastlanmamıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Karabük İli, Merkez İlçesi, Çerçiler Mahallesi, Ankara Bulvarı üzerinde yer alan 5291,74 m² yüzölçümlü 170 ada, 1 parselde yer almaktadır. Ana gayrimenkul Arsa niteliğinde olarak cins tahsisi yapılmamıştır. Mahallinde parsel üzerinde araç muayene istasyonu ve egzoz emiyonu olmak üzere 2 adet bina mevcuttur.



3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için semtin ana ulaşım arterlerinden olan Zonguldak Caddesi'ni dik kesen Ankara Karayolu üzerinde 4 km gidildikten sonra sol kola dönülür. Taşınmaz 160 m ileride sağ kolda yer almaktadır. Bölgedeki yapılaşma sanayi ve ticari dükkanlardan oluşmaktadır. Yapılaşma genel olarak 1-2 katlı birimlerden oluşmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede ağırlıklı olarak depolama amaçlı yapılar ve sanayi yapıları bulunmakta olup yapılaşma sürmektedir. Taşınmazın yakın çevresinde Karabük Demir Çelik, Bölge Trafik Şube Müdürlüğü, Kemal Oyman Sanayi Sitesi yer almaktadır. Parsel bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Parselin koordinatları; 41.168528, 32.639863 .



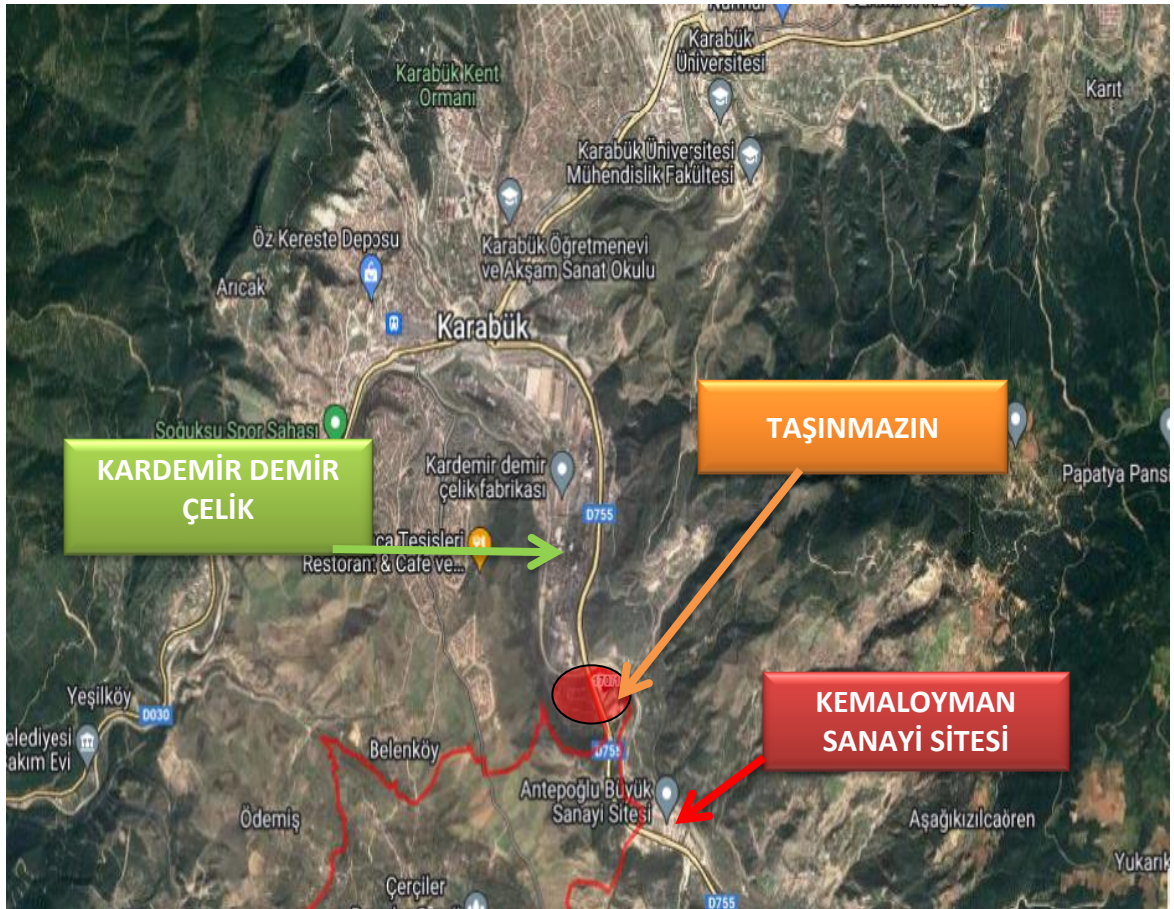
3.3 - Ulaşım Özellikleri

Karabük merkez olmasına rağmen, Safranbolu ilçesi tarihsel evleri sebebiyle ismini daha çok duyurmuştur. Bunun yanında Türkiye'nin ilk demir çelik fabrikasının bulunduğu Karabük merkezinde, bu fabrika sayesinde geniş bir iş sahası oluşturularak Karabük'ün gelişimi sağlanmıştır. Karabük, kurulan demir çelik fabrikası ve yan sanayilerle hızla gelişmiş ve büyük bir kalkınma örneği yaratmıştır. Ayrıca il genelinde tekstil sanayi özellikle hazır giyim sektöründe gelişmiştir.

Karabük güney yönünden Karadeniz ana yolu ve Gerede'den de TEM otoyoluna ve E-5 Karayoluna bağlıdır. Kuzeydoğusundan Bartın'a Güneydoğusundan da Kastamonu'ya bağlıdır. Batı yönünden Yenice Çayı vadisini izleyen ve yapım halinde olan yol ile de Yenice ilçesi üzerinden Zonguldak'a bağlantı çalışmaları sürmektedir..

Karabük demiryolu ulaşım imkanlarına da sahip bir ilimizdir. Demiryolu ile Zonguldak'a ve Çankırı üzerinden Ankara'ya bağlantısı mevcuttur. Karaelmas Ekspresi ile Ankara-Zonguldak arasında yolcu taşımacılığı yapıldığı gibi, Karabük-Zonguldak arasında da işçi ağırlıklı yolcu taşımacılığı yapılmaktadır. Mevcut demiryolu hattından ayrıca Kardemir D.Ç İşletmelerinin hammadde (Demir Cevheri ve Taşkömürü) ihtiyacı da karşılanmakta ve ürün naklinde de kullanılmaktadır. Kent sınırları içinde 120 Km.lik demiryolu ağı bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz Karabük-Ankara Yolu'na ikinci parsel konumdadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Karabük İli, Merkez İlçesi, Çerçiler Mahallesi, Atatürk Bulvarı üzerinde No:7 adresinde yer alan 5291,74 m² yüzölçümlü 170 ada, 1 parseldir.

Parsel kuzey ve güney cephesinden yola 126,2 m, doğu ve batı cephesinden yola 41,7 m cephelidir. Parsel topografik açıdan düz bir yapıya sahip olup geometrik açıdan dikdörtgen şekline sahiptir. Parsel üzerinde çelik yapı tarzında inşa edilmiş araç muayene istasyonu, gaz emisyonu binası ve ahşap yapı tarzında inşa edilmiş kamelya binası bulunmaktadır.

Araç muayene istasyonu 17.06.2008 tarihli mimari projesinde ve mahallinde yapılan incelemelere göre bölümlerden oluşmakta olup 585 m² alana sahiptir. Mahal incelemesinde bölümler müşteri karşılama ve bekleme alanı, ofis, mutfak, personel dinlenme odası, bay-bayan wc, elektrik odası, servis alanı hacimlerinden oluşmaktadır.

Parsel üzerinde ayrıca 16 m² alanlı 1 adet kamelya bulunduğu tespit edilmiştir.



Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	ÇELİK
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	3B
Kullanım Amacı	:	Ticari Bina
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi Kombi
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	-
Hidrofor	:	-
Asansör	:	-
Jeneratör	:	-
Yangın Tesisatı	:	-
Çatı Tipi	:	Sandviç panel çatı kaplama
Dış Cephe	:	Kompozit Dış Cephe Kaplama
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	-
Cephesi	:	-
Deprem Bölgesi	:	1.Derece ☒ 2.Derece ☐ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Araç muayene istasyonunda zeminler servis alanında beton kaplı, diğer hacimlerde seramik kaplıdır. Duvarlar servis alanında poliüretan dolgulu saç kaplı, diğer hacimlerde saten boyalıdır. Taşınmazın giriş kapışı ve pencereleri alüminyum cam doğrama, iç kapıları ahşap doğramadır. Bina dış cephesi alüminyum kompozit kaplama ile kaplı, çatısı saç ile kaplıdır. Taşınmazda ısıtma merkezi sistem kaloriferi ile sağlanmaktadır.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz için ruhsat ve iskan belgeleri alınmış olup, yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir hususa rastlanmamıştır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Karabük İli

Yüzölçümü 4.145 km² olan ve Karadeniz Bölgesi'nin Batı Karadeniz Bölümü'nde yer alan Karabük ili, 40° 57' ve 41° 34' kuzey enlemleriyle 32° 04' ve 33° 06' doğu boylamları arasında yer almaktadır. Yüzölçümü 4.145 km² olup, kuzeyde Bartın (80 km.), kuzeydoğu ve doğuda Kastamonu (120 km.), güneydoğuda Çankırı (195 km.), güneybatıda Bolu (130 km.), batıda Zonguldak (170 km.) illeriyle komşudur. Ankara'ya 230 km., İstanbul'a 400 km. uzaklıktadır.

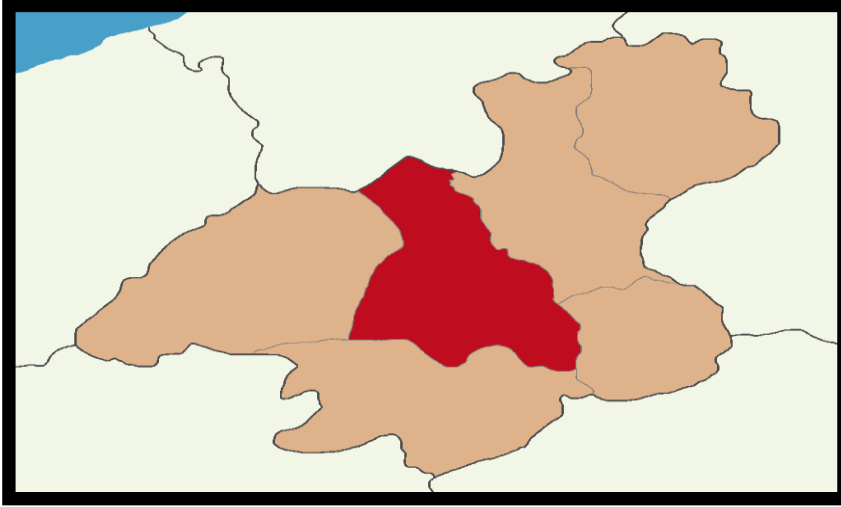
Karabük ili nüfusu: 252.058'dir. Bu nüfusun % 78,74'ü şehirlerde yaşamaktadır (2022 sonu). İlin yüzölçümü 4.142 km²'dir. İlde km²'ye 61 kişi düşmektedir. (Bu sayı Merkezde 171'dir.) İlde yıllık nüfus artış oranı % 1.11 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Eskipazar (%1,52), Yenice (% -2,46) 06 Şubat 2023 TÜİK verilerine göre merkez ilçeyle beraber 7 ilçe, 7 belediye, bu belediyelerde 80 mahalle ve ayrıca 277 köy vardır.

En önemli akarsuyu Filyos Çayı olan Karabük'ün diğer önemli akarsuları ise Araç, Soğanlı ve Eskipazar Çayları'dır. İl merkezinin rakımı 278 metre, merkez ilçenin yüzölçümü ise 704 km²'dir. İl'de coğrafi yapı engebeli olup büyük düzlükler görülmemektedir. Vadi tabanları da geniş olmamakla birlikte tarıma müsait araziler bulunmaktadır. Nüfusun büyük kısmı vadi tabanlarına yakın alanlarda kümelenmiştir.

İlçeler itibariyle en önemli yükseltiler; Merkez ilçede Keltepe (2.000 m.), Eskipazar'da Hodulca Dağı (1.700 m.), Eflani'de Tepe Dağ (1.043 m.), Ovacık'ta Kırac Tepesi (1.400 m.), Safranbolu'da Sarıçiçek Tepesi (1.750 m.) ve Yenice'de Keçikıran Tepesi (1.400 m.)'dir.

Karabük'ün toplam alanının 93.020 hektarını tarım toprakları, 271.403 hektarını ormanlar, kalan kısmını ise mera, yerleşim yeri ve diğer alanlar oluşturmaktadır. Bu verilere göre il'in % 65.48'i ormanlarla kaplıdır. □

Karabük'te III. Jeolojik zamanda oluşan, kalkerli (kireçtaşı) araziler geniş yer kaplar. Kireçtaşları arasında killi ve kumlu tabakalar da bulunmaktadır. IV. Jeolojik zamanda (Kuvaterner), Ovacık çevresindeki traverten alanı oluşmuştur. Vadiler, kuvaternerde akarsuların gelişip, plato yüzeylerini yarmasıyla oluşmuştur. Safranbolu ve Eflani çevresindeki kalkerli arazi, metamorfizmaya (başkalaşım) zengin mermer yatakları oluşmuştur. Eflani'de mermer dışında, çakmak taşı ve kömür yatakları da bulunmaktadır. Ovacık'ta bol miktarda alçı taşı bulunmakta, ara ara gnays ve bazaltlara da rastlanmaktadır. Yenice'de dolomit ve kuvarsit, Eflani'de kuvarsit yatakları bulunmaktadır.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesini gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırılmıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu." (Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

2019 Aralık ayında başlayan COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert olmuştur. Salgının etkileri daha da belirginleşince salgının kontrol altına alınması önlemler alınmış ve ekonomide duraksama yaşanmıştır. 2020 yılında başlayarak gayrimenkul sektörünü etkisi altına alan pandemi, 2022 yılının son çeyreğinde gündemden düşmeye ve pandemiden etkilenen sektörler kendilerini toparlamaya başlamıştır.

2022 yılı dördüncü çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir miktar azaldığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarına devam etmiş olsa da, faiz artırım hızlarında yavaşlamaya gidildiği gözlenmiştir. Küresel aktivitede ivme kaybı sürmüş, resesyon endişelerinde az da olsa gerileme kaydedilmiştir. Ham petrol ve emtia fiyatlarındaki gerileme devam ederken enflasyon küresel ölçekte yüksek seyretmiştir. Enflasyonda zirvenin görülmüş olduğu değerlendirilirken, düşüşün zaman alabileceği öngörülmüştür. Çin'in sıfır COVID politikasını terk edip, açılmaya gitmesi küresel risk iştahını olumlu yönde etkilerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılanlıklar sürmüştür. (Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

Pandemi döneminden güçlü bir şekilde çıkan Türkiye ekonomisinin büyüme hızı, 2022 yılı itibarıyla beklendiği gibi yavaşladı. Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksine göre 2022 yılında %5,6 oranında büyüdü. Geçtiğimiz yıldaki bu iyi performansını bu yılın ilk çeyreğinde bir miktar ivme kaybetmekle birlikte koruyan Türkiye ekonomisi, 2023 yılının ilk çeyreğinde ise yıllık bazda %4 ile piyasa beklentileri paralelinde büyüdü. (Colliers International, 2023, İkinci Yarı Raporu).

Dünya ekonomisinde 2023 ikinci çeyreği küresel büyüme kaygılarının artmasına rağmen risk iştahının bir miktar toparlandığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Küresel ölçekte pozitif ayrıışan hizmet sektörü son dönemde yavaşlamaya başlarken, imalat aktivitesinde daralma derinleşmektedir. Çin'de toparlanma beklenen hızda gerçekleşmezken, Çin Merkez Bankası (PBoC) ve Çin hükümetinin destek paketleri büyüme kaygılarını yatıştırmaya yeterli olmamıştır. Çin'deki bu gelişmeler ve gelişmiş ülkelerde merkez bankalarının faizleri daha uzun bir süre yüksek seviyelerde tutacağı beklentisi küresel büyüme üzerinde aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Enerji emtialarındaki fiyatların gerilemesi enflasyonist baskıyı bir miktar hafifletse de sıkı işgücü piyasası hizmet fiyatlarında ve fiyatlama davranışlarındaki bozulma çekirdek enflasyonda katılığa neden olarak enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklerin sürmesine neden olmaktadır.

Türkiye'de 2023 yılı ilk çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) dış talebin sınırlayıcı etkisine ve depreme rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,3 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Ülkenin geri kalanındaki faaliyetlerin canlı kalması ile Şubat ayındaki depremin toplam GSYH üzerindeki etkisi sınırlı kalmıştır. Yurtiçinde 2023 ikinci çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitedeki direncin sürdüğünü teyit etmektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran dahil son üç ayda 51,5 ile genişleme bölgesinde kalırken, kapasite kullanım oranında son üç ayda yükseliş görülmektedir. Güven endeksleri yataya yakın bir seyir izlerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler bir miktar yavaşlasa da iç talebin dirençli kaldığına işaret etmektedir.

İkinci çeyrekte dış dengede bozulma sürmüştür. İhracatta yavaşlama gözlenirken, uluslararası enerji fiyatlarındaki düşüş ithalatı sınırlamaktadır. Dış ticaret açığındaki artışın yavaşlamasına karşın hizmet gelirlerindeki ivme kaybı ile cari açıkta artışın Nisan ve Mayıs aylarında sürdüğü görülmüştür. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, ilk altı ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %1,8 azalırken, ithalatta %4,3 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk yarıda 51,6 milyar dolar olan dış ticaret açığı 61,4 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak-Mayıs döneminde 26,1 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 37,7 milyar dolara genişlemiştir.

Enerji fiyatlarındaki gerilemeler ve baz etkisiyle enflasyonda düşüş ikinci çeyrekte devam etmiştir. 2023 ilk çeyrek sonunda %50,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %38,2'ye gerilemiştir. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %62,5'ten %40,4'e inmiştir. Ancak döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları yukarı yönlü riskleri beslemektedir. TCMB Haziran toplantısında politika faizini 650 baz puan artırmış ve parasal sıkılaştırma döngüsünün başladığını belirtmiştir. Ayrıca mevcut makro ihtiyatı tedbirlerde kademeli ve yumuşak bir geçiş süreci dahilinde sadeleştirmeye başlamıştır. TCMB son Temmuz toplantısında ise politika faizini 250 baz puan artırarak %15,00'dan %17,50'ye çıkarırken, faiz artırımının yanı sıra parasal sıkılaştırma sürecini destekleyecek seçici kredi ve miktarsal sıkılaştırma kararları alacağını belirtmiştir. (Gyoder, 2023, 2.Çeyrek Raporu)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.220	60.537	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.248.789	85.672	807.109	9.539	11,40	8,98
2022	15.006.574	176.589	905.501	10.655	5,60	16,57
2023*	4.631.792	54.313	245.464	2.878	4,00	18,87

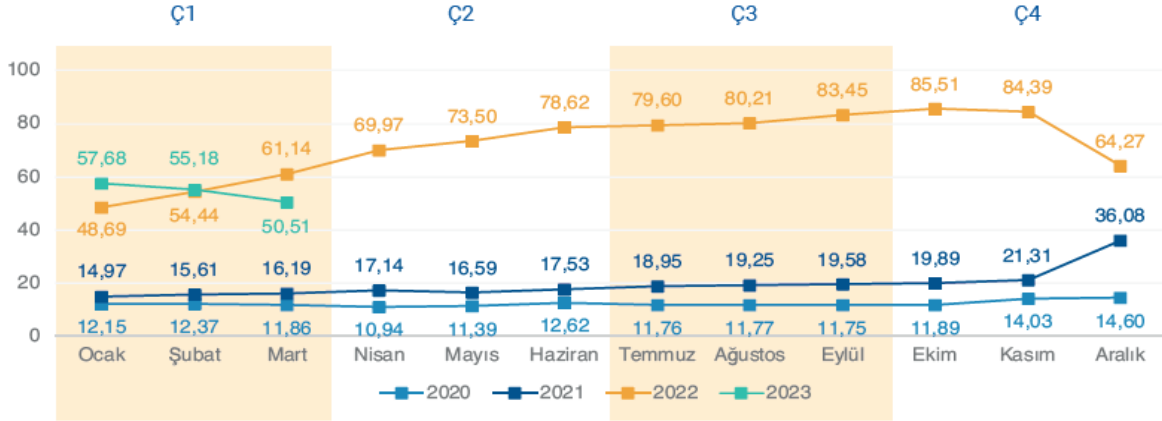
GSYH 2023 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 arttı.

Kaynak: TÜİK

*1.Çeyrek verisidir

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*



Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,29, bir önceki yılın Aralık ayına göre %12,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %50,51 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,20 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Rusya-Ukrayna savaşının olumsuz etkileriyle beraber küresel ekonomik aktivitede gözlenen ivme kaybı nedeniyle sene başında büyüme konusunda daha ihtiyatlı olan uluslararası kuruluşlar, enflasyonun yavaşlaması ve gelişmekte olan ülkelerdeki ekonomik toparlanmanın beklenenden iyi olması dolayısıyla 2023 ve 2024 yıllarına ilişkin küresel büyüme beklentilerini yükselttiler. Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme tahminleri ise 2022 yılında ve 2023 yılı ilk çeyreğindeki güçlü büyüme performansı ile beraber, 2023 ve 2024 yılları için yukarı yönlü revize edildi. OECD Haziran ayı tahminlerine göre, ekonomik faaliyetlerdeki ani toparlanmanın pozitif yansımalarının devamı olarak Türkiye ekonomisinin 2023 yılında yaklaşık %3,6 oranında ve takip eden 2024 yılında ise %3,7 oranında büyümesi bekleniyor.

TCMB yönetiminin Mart 2021'den Mayıs 2023'e kadar kademeli olarak %8,5 seviyesine kadar indirdiği politika faizini, yeni ekonomi yönetimi kademeli normalleşme mesajları vererek Haziran ayında %15'e; Temmuz ayında ise %17,5 seviyesine yükseltti. TCMB yeni yönetiminin enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaşmaya kademeli olarak devam etmesi bekleniyor. Devam etmesi beklenen faiz artışlarının konut satışları üzerinde olumsuz etki yaratacağını düşünüyoruz. (Colliers International, 2023, İkinci Yarı Raporu).

Gayrimenkul Sektörü:

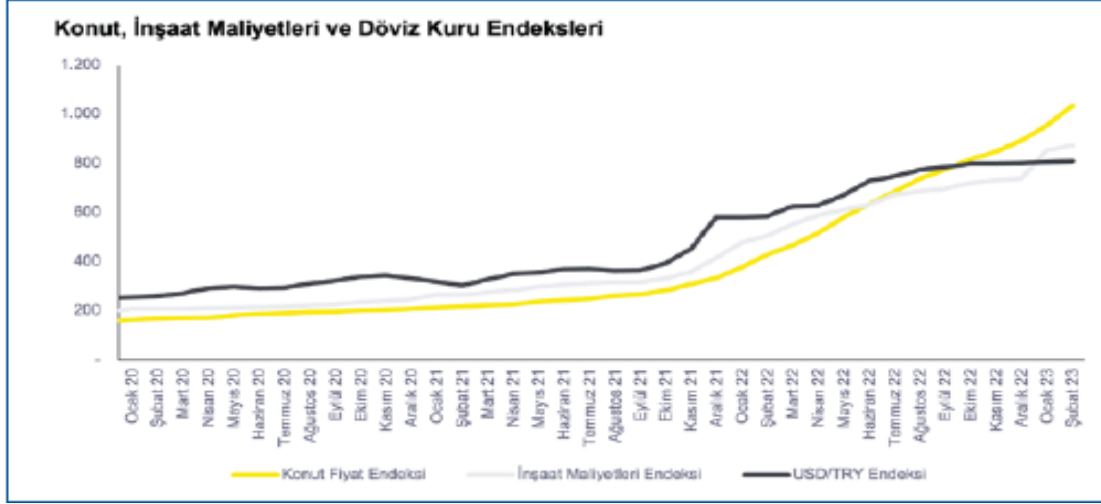
Küresel ekonomik gelişmelere yılın ilk çeyreğinde ABD ve AB kökenli bazı bankaların zor duruma düşmesi ve kamu otoritelerinin devreye girerek krizi daha büyümeden önleme çabaları damga vurmuştur. Bankacılık sektörünün diğer birçok sektör ve finansal sistemle olan doğrudan bağlantıları finansal sağlık ve sistemik risk yaratma açısından dikkatli takip edilmesi gereken unsurlar olarak öne çıkmaktadır. Şimdilik sönümlenmiş görünen bu gelişmeler sıkı para politikalarında geçici yumuşamaları da beraberinde getirmiştir. Ancak gerek Fed gerekse ECB enflasyonu önlemek için katı tutumlarını sürdüreceklerini ifade etmişlerdir. Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel büyüme oranlarında ivme kaybı yaşanmaya başlamış, özellikle son çeyrekte iyiden iyiye hissedilmiştir. Benzer bir yavaşlamanın 2023 boyunca sürme beklentisi devam etmektedir (Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

TÜİK tarafından açıklanan Şubat 2023 verilerine göre inşaat maliyetleri ve döviz kuru endeksleri incelendiğinde, Ekim 2021 - Şubat 2023 arası dönemde inşaat maliyet endeksi %162, dolar kuru %105 oranında artış göstermiş olup, inşaat maliyetlerinin döviz kuruna oranla daha yüksek bir artış gösterdiği gözlemlenmektedir.

Konut fiyatlarında ise Ekim 2021'den Şubat 2023'e kadar olan dönemde %265 oranında artış gerçekleşmiştir. Aşağıdaki grafikten de görülebileceği üzere döviz kurunun özellikle Ekim 2021 - Aralık 2021 arasında %37 oranında daha dikey yönde artmış olması ve buna bağlı olarak Ekim 2021 ve Mayıs 2022 tarihleri arasında inşaat maliyetlerindeki %84 oranındaki keskin artış, konut fiyatlarındaki yükselişin temel sebepleridir.

Sonrasında dolar kurunun yükselişini sürdürmesi ve Ekim 2021 tarihinden Haziran 2022 tarihine kadar %86 oranında artması da konut fiyatlarının artışını desteklemeyi sürdürmüştür. EY Gayrimenkul Birimi analistleri tarafından oluşturulan regresyon denklemi yardımıyla konut fiyatlarındaki değişim ölçülmeye çalışılmış olup, söz konusu denklem, piyasada da bilinmekte olduğu üzere döviz kuru ve inşaat maliyetlerinin pozitif bir korelasyon içerisinde olduğunu göstermektedir.

Ancak, özellikle Eylül 2022 tarihinden sonra, döviz kurundaki artış sürmesine rağmen, konut fiyat endeksinin geçmiş döneme göre daha durağan bir seyir izlediği görülmektedir. Ekim 2022 tarihinden önce dövize göre nispeten daha düşük bir artış gösteren konut fiyat endeksi ve inşaat maliyeti endeksi, bu tarihten sonra dövize göre daha yüksek bir oranda artmaya başlamıştır. Bu durumla birlikte Merkez Bankası tarafından uygulanan para politikaları faiz indirimlerini desteklese de, öz kaynak kullanmayıp ipotekli satış şeklinde konut alacak yatırımcılar için yeterli kredi temin edilememiştir. Tüm bunların sonucunda erişilemez konut fiyatları ve kira sorunu oluşmuş, bu durum beraberinde özellikle yaşam maliyetlerinin yüksek olduğu İstanbul ve diğer büyük şehirlerde temel barınma sorunlarının oluşmasına sebep olmuştur. Türkiye'de 6 Şubat 2023'te gerçekleşen deprem felaketi sebebiyle artan konut talebi de barınma sorununun artışına sebep olan faktörlerden biri olarak ön plana çıkmıştır.



EY Gayrimenkul Birimi analistleri tarafından oluşturulan regresyon denklemi yardımıyla konut fiyatlarındaki değişim ölçülmeye çalışılmış olup, söz konusu denklem, piyasada da bilinmekte olduğu üzere döviz kuru ve inşaat maliyetlerinin pozitif bir korelasyon içerisinde olduğunu göstermektedir.

Ancak, özellikle Eylül 2022 tarihinden sonra, döviz kurundaki artış sürmesine rağmen, konut fiyat endeksinin geçmiş döneme göre daha durağan bir seyir izlediği görülmektedir. Ekim 2022 tarihinden önce dövize göre nispeten daha düşük bir artış gösteren konut fiyat endeksi ve inşaat maliyeti endeksi, bu tarihten sonra dövize göre daha yüksek bir oranda artmaya başlamıştır. Bu durumla birlikte Merkez Bankası tarafından uygulanan para politikaları faiz indirimlerini desteklese de, öz kaynak kullanmayıp ipotekli satış şeklinde konut alacak yatırımcılar için yeterli kredi temin edilememiştir.

Tüm bunların sonucunda erişilemez konut fiyatları ve kira sorunu oluşmuş, bu durum beraberinde özellikle yaşam maliyetlerinin yüksek olduğu İstanbul ve diğer büyük şehirlerde temel barınma sorunlarının oluşmasına sebep olmuştur. Türkiye'de 6 Şubat 2023'te gerçekleşen deprem felaketi sebebiyle artan konut talebi de barınma sorununun artışına sebep olan faktörlerden biri olarak ön plana çıkmıştır. Bu durum konut fiyatlarının devamlı yukarı gitmesinin sürdürülebilir bir durum olmadığını göstermektedir. Yukarıdaki sebeplerle oluşan barınma sorunu hakkında, arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği, yeni ve uygun finansman ihtiyaçlarının kısa vadede çözümler yaratabileceği düşünülmektedir.

Artan inşaat maliyetleri ve azalan talep ile birçok geliştirici, şehir merkezinde konut geliştirmek yerine, pandemi ve sonrasında şehirden uzaklaşmak isteyen kitlenin oluşturduğu talep ile şehir dışı ve deniz kenarı bölgelerde arsa ve tarla yatırımlarına başlamıştır. Şehirlere göre daha düşük nüfusa sahip olan sürdürülebilir köyler ve yeni yerleşim alanları ortaya çıkmaya başlamıştır. Yerli geliştiricilerin bu alanda iştahı devam etmekte olup, kurulacak yeni gayrimenkul yatırım fonlarının bu bölgelere yabancı ilgisi oluşmasına, bölgelerin gelişimine ve ekonomik anlamda sürdürülebilir olmasına katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

Diğer taraftan hali hazırda mevcut yatırımların çalışma sermayesine katkı sağlanması ve borçların finanse edilmesi adına kira getirili gayrimenkuller için yeni yatırım fonları oluşturulmasının mevcut yatırımların ekonomik sürdürülebilirliği açısından önemli olduğu düşünülmektedir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ve gayrimenkul yatırım fonlarının temettü dağıtması, yatırımcıların bu alana yatırım yaparak gayrimenkullerin değerlerinin pozitif yönde artmasına katkı sağlamakla beraber düzenli bir getiri elde etmesini sağlamaktadır. Bu hedef ile yola çıkılarak üretilmekte olan finansman modelleri birçok mevcut yatırımın finansman ihtiyacını hafifletmektedir. Özellikle geçtiğimiz birkaç yıl içerisinde halka arzı yapılan ve önümüzdeki süreçte de halka arz edilmesi planlanan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının da söz konusu fonlamayı doğru kullanması önem arz etmektedir.

Geliştirilecek projelerin satışı veya operasyonu sonucu ortaya çıkacak kazançlarının yatırımcılarına temettü dağıtımı ile paylaşılması; sermaye piyasalarında faaliyet gösteren gayrimenkul yatırım fonları ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarına olan talebi ve güvenilirliği olumlu olarak etkileyebilecek ve ekonomik anlamda sürdürülebilir kılacaktır.

Pazarın iyi analiz edilerek doğru yatırım stratejilerin oluşturulması, mevcut yatırım portföylerinin çeşitlendirilmesi, uygun yatırım araçlarının ve doğru finansmanın kullanılması ve çekirdek yatırımcılara ulaşılması tüm bu süreçte öncelikli bir misyon oluşturmaktadır. Tüm bu gelişim trendlerinin işinde uzman ve yetkili kişiler ve kurumlardan profesyonel danışmanlık hizmeti alınarak yürütülmesinin ortaya yeni ve sürdürülebilir yatırım fırsatlarını çıkarabileceği, bu kapsamda sektörün ülke ekonomisine katkısının giderek artabileceği düşünülmektedir. (Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşanmıştır. Haziran ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüzde 38,21 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 40,42 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. TCMB'nin Temmuz ayında yaptığı enflasyon raporu sunumunda enflasyon beklentisi yüzde 58 düzeyine yükseltilmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivitede yavaşlamayı getirebilecektir. Türkiye'de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk altı aylık döneminde toplam 565 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 726 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 22,1'lik bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk altı aylık döneminde 170 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 28,6'lık bir düşüş ile 121 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 45,5 azalarak 19 bin 275 olmuştur.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Mayıs ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 103,6, reel olarak ise yüzde 45 oranında artış

gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 23,573 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul'da gerçekleşmiş olup 36,004 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- İnşaat maliyet endeksi (Mayıs-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 47,95 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 33,55, işçilik maliyetlerinin de yüzde 104,83 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.

- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.

- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.
- Yakın coğrafyalardaki gelişmelerin de etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır.
- Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durum değildir.

- İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü için de önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır.
- Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapım için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.
- Bu bağlamda inşaat sektörü paydaşlarının finansal sistemin klasik unsurları yerine sermaye piyasalarının etkin olduğu bir yapıya kavuşmaları da önem taşımaktadır.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerinde olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir. (Gyoder, 2023, 2.Çeyrek Raporu)

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Karabük Belediyesi İmar Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Tek bir mülkiyetinin bulunması
- * Ulaşımın kolay olması
- * Binanın iskanlı olması
- * Belediye sınırları içinde yer alması

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Taşınmazın niteliği ve alanı bakımından kısıtlı alıcı kitlesine hitap ediyor olması

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
Taşınmazın değerinin tespitinde
- Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

SATILIK ARSA EMSALLERİ

Satılık Emsaller

1 Sahibinden

Tel 0 530 951 78 54

Konu taşınmaza yakın konumda yer alan aynı imar şartlarına sahip 169 ada 1 parselde yer alan 4700 m² arsaya 35.000.000,00 TL istenilmektedir. Taşınmaz uzun süredir satılık olduğu, istenilen rakamın yüksek olduğu düşünülmektedir. Bölgede yapılan araştırmalarda taşınmazın gerçekçi alım satım bedelinin 17-18milyon.-TL civarında olabileceği öngörülmüş, emsal karşılaştırma tablosunda bu husus pazarlık payına yansıtılmıştır.

SATILIK	4700 .-M ²	35.000.000 .-TL	7.447 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

2 İmge Emlak

Tel 0 (501) 707 48 01

Konu taşınmaza göre konumu daha kötü, aynı imar şartlarına sahip 11.679 m² arsa 13.500.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	11679 .-M ²	13.500.000 .-TL	1.156 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

3 Arif Çakır Emlak (Görüş Alınmıştır.)

Tel 0 (532) 556 05 70

Konu taşınmaz ile benzer konum ve imar şartlarına sahip arsaların m² değerinin 1500-2000 TL/m² arasında bedel edebileceği bilgisine ulaşılmıştır.

SATILIK	1 .-M ²	2.000 .-TL	2.000 .-TL/M ²
----------------	--------------------	------------	---------------------------

4 Karabük Emlak (Görüş Alınmıştır.)

Tel 0 (505) 307 20 69

Konu taşınmaz ile benzer konum ve imar şartlarına sahip arsaların m² değerinin 2000-2500 TL/m² arasında bedel edebileceği bilgisine ulaşılmıştır.

SATILIK	1 .-M ²	2.500 .-TL	2.500 .-TL/M ²
----------------	--------------------	------------	---------------------------

5 Çevre Halk (Görüş Alınmıştır.)

Tel 0 (530) 063 08 78

Konu taşınmaz ile benzer konum ve imar şartlarına sahip arsaların m² değerinin 2000-2500 TL/m² arasında bedel edebileceği bilgisine ulaşılmıştır.

SATILIK	1 .-M ²	2.500 .-TL	2.500 .-TL/M ²
----------------	--------------------	------------	---------------------------

6 Yücel Emlak

Tel 0 (542) 459 62 87

Ana yola cepheli olduğu belirtilen 24.222 m² arsa için 160.000.000.-TL istenilmektedir. Arsa üzerinde eski yapılar mevcuttur. Emsal=0.80, sanayi imarlı arsadır. Taşınmaza göre konum ve yapılaşma hakkı olarak daha iyidir.

SATILIK	24222 .-M ²	160.000.000 .-TL	6.606 .-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	---------------------------

KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ

7 Topsakal Emlak

Tel 0 (545) 878 97 78

Konu taşınmaza yakın konumda konumu benzer 2182 m² imarlı arsa içerisinde yer alan 900 m² kapalı alanlı işyerinin 50.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

KİRALIK	900 .-M ²	50.000 .-TL	56 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

8 Ar Emlak (Beyan)

Tel 0 (545) 878 97 78

Konu taşınmazın günümüz koşulları ile 30.000-35.000 TL arasında kira bedeli olabileceği bilgisine ulaşılmıştır.

KİRALIK	592 .-M ²	35.000 .-TL	59 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

9 Çevre Halk (Görüş Alınmıştır.)

Tel 0 (530) 063 08 78

Konu taşınmazın günümüz koşulları ile 30.000-40.000 TL arasında kira bedeli olabileceği bilgisine ulaşılmıştır.

KİRALIK	592 .-M ²	40.000 .-TL	68 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirme yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirme yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA - 170 ADA 1 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (6)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		35.000.000 SATILIK BENZER 0%	13.500.000 SATILIK BENZER 0%	160.000.000 SATILIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	5291.74	4.700 7.447 BENZER 0%	11.679 1.156 ORTA BÜYÜK 10%	24.222 6.606 BÜYÜK 15%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	ARSA	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%
İMAR DURUMU İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME	KSA	BENZER 0%	BENZER 0%	SANAYİ İYİ -20%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ÇOK KÖTÜ 30%	İYİ -20%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BOŞ ARSA BENZER 0%	BOŞ ARSA BENZER 0%	BOŞ ARSA BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-50%	-10%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-50%	30%	-45%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2950	3.723	1.503	3.633

Değerleme konusu taşınmaz arsa nitelikli olup, benzer nitelikteki sanayi imarlı arsa değerleri hesaplanmak suretiyle taşınmazların olumlu/olumsuz özellikleri karşılaştırılarak yukarıdaki emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Emsal düzeltme tablosuna göre kullanım alanının büyük olması nedeniyle 170 ada, 1 parselin, arsanın birim m² değerinin 2.950 TL/m² olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)
170	1	5.291,74	2.950	15.610.633,00
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)				15.611.000,00

Taşınmazın çıplak mülkiyeti REYSAŞ GYO A.Ş. Mülkiyetinde olup, taşınmaz üzerinde TÜVTÜRK Kuzey Taşıt Muayene İstasyonları Yapım ve İşletim A.Ş. lehine, sürekli ve bağımsız nitelikte üst (inşaat) hakkı olduğu bilgisi edinilmiştir. KVK kapsamında güncel üst hakkı takbis belgesi temin edilememiş, 11.11.2021 tarihli "daimi müstakil hak" takbis belgesi görülmüştür. 24.10.2018 tarihinde 30 yıl süre ile üst hakkı kurulduğu görülmüştür.

Tarafımıza iletilen Alt İşletim Sözleşmesi'nde "gayrimenkul üzerindeki binalar, Araç Muayene İstasyonları, Seyyar Muayene İstasyonları, teçhizat ve malzemeler İşletici'nin (TÜVTÜRK Kuzey Taşıt Muayene İstasyonları Yapım ve İşletim A.Ş.) mülkiyetinde olup, Alt İşletici (Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.), bunların çalışır ve kullanılabilir durumda muhafaza edilmesinin ve Araç Muayene Tesisleri'nde münhasıran bu sözleşmede belirtilen amaçlara uygun olarak kullanılmasının sağlanmasından sorumlu olacaktır. Alt İşletici, Araç Muayene İstasyonları'nın, Seyyar Muayene İstasyonları'nın, binanın, teçhizatın ve malzemelerin, bu sözleşmede belirtilenler dışında başka bir maksat için kullanılmayacağını beyan, kabul ve taahhüt eder" denilmektedir.

Bu kapsamda taşınmazın çıplak mülkiyet değeri takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz 170 Ada 1 Parsel için emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup en benzer özelliklerde 3 emsal karşılaştırma tablosunda dikkate alınmıştır. Taşınmazın olumlu/olumsuz özellikleri karşılaştırılarak, değerleme konusu taşınmazın arsası için 2.950-TL/m² birim değer öngörülmüştür.

*Üst hakkı değerinin mülkiyet değerine oranı 492 sayılı Harçlar Kanunun 64 ncü maddesindeki 2/3 oranı baz alınarak %67 olarak kabul edilmiştir.

****Üst hakkının bedeli toplam süresi göz önünde bulundurularak kalan üst hakkı kullanım süresi üzerinden hesaplanmıştır. (Üst hakkının başlangıç yılı 2018, bitiş yılı ise 2038 'dir)**

ARSA DEĞERİ HESAPLAMALARI		
Arsa Tapu Yüzölçümü	5.291,74	m²
<i>Üst Hakkı Kurulan Arsa Yüzölçümü</i>	<i>4.011,21</i>	<i>m²</i>
<i>Üst Hakkı Harici Tam Mülkiyetli Arsa Alanı</i>	<i>1.280,53</i>	<i>m²</i>
Arsa Birim Değeri	2.950	-TL/M ²
ARSA DEĞERİ (Tapu Yüzölçümüne Göre)	15.610.633	.-TL
<i>ARSA DEĞERİ (Üst Hakkı Harici Tam Mülkiyetli Arsa Alanı)</i>	<i>3.777.564</i>	<i>.-TL</i>
<i>ARSA DEĞERİ (Üst Hakkı Alanı İçin)</i>	<i>11.833.070</i>	<i>.-TL</i>
Üst Hakkı Oranı Katsayısı*	67%	
Üst Hakkı Kalan Süre Katsayısı**	0,50	15/30
Üst Hakkı İçin Birim Arsa Değeri (TL)	988	-TL/M²
ARSA DEĞERİ (Üst Hakkı İçin)	3.964.078	.-TL

REYSAŞ GYO A.Ş. İÇİN ARSA DEĞERİ HESAPLAMASI (Çıplak Mülkiyet Arsa Değeri + Üst Hakkı Harici Tam Mülkiyetli Arsa Değeri)		
ARSA DEĞERİ (Üst Hakkı Alanı İçin)	11.833.070	-TL
Arsa Üst Hakkı Değeri	3.964.078	-TL
Çıplak Mülkiyet Arsa Değeri (TL)	7.868.991	-TL
ARSA DEĞERİ (Üst Hakkı Harici Tam Mülkiyetli Arsa Alanı) (TL)	3.777.564	-TL
REYSAŞ GYO A.Ş.'NİN YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ (TL)	11.647.000	-TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, yapıların amortisman tutarlarının düşülmesi sureti ile elde edilen değer ilave edilmesi ile parsel üzerindeki yapılarla birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

Yapının 2023 yılı Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından belirlemiş olan m² birim fiyatları dikkate alınmıştır. Yapılar için III.B yapı birim maliyeti düşülmüştür. Yapılar için %15 civarında amortisman bedeli düşülmüştür. Değer arttırıcı unsurların (Girişimci Karı, Saha Betonu , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.) arsa+ bina maliyetine de eklenmiştir.

Yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı ile hesaplanan değer tam mülkiyetin değeri olup, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin çıplak mülkiyet değerini yansıtmamaktadır.

TAŞINMAZIN (TAM MÜLKİYETİNİN) YASAL DURUM DEĞERİ					
Arsa Değeri	2.950 .-TL/M²	X	5.291,74 M²	=	15.611.000 .-TL
Araç Muayene İstasyonu	7.650 .-TL/M²	X	585,00 M²	=	4.475.250 .-TL
Egzoz Binası	7.650 .-TL/M²	X	7,00 M²	=	53.550 .-TL
Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı Saha Betonu , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.)				=	1.006.990 .-TL
TOPLAM =					21.146.790 .-TL
TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ =					22.000.000 .-TL

Değerleme konusu arsa üzerindeki yapılar üst hakkı kapsamında İşletici /TÜVTÜRK Kuzey Taşıt Muayene İstasyonları'a ait olup, değerlemede nihai değer takdirinde bu yöntem dikkate alınmamıştır. Taşınmazın tam mülkiyet değerinin hesabı bilgi amaçlı olarak yapılmıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazın en etki ve verimli kullanımının hali hazırdaki gibi ve mevcut şekildeki gibi Fabrika olarak kullanılması olacağı kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri;

TAŞINMAZIN REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.E ÇIPLAK MÜLKİYETİNE DÜŞEN ARSA DEĞERİ (-TL)	11.647.000 TL
---	----------------------

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

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." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup, arsa niteliklidir. Parsel üzerindeki yapılar üst hakkına konu olup, değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlendirilmede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Onaylı mimari projesi Karabük İlçe Belediyesi'ne incelenmiştir. Parsel üzerindeki yapılara ait ruhsat ve iskan belgelerinin alındığı görülmüştür.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmaz için kira emsalleri araştırılmış olup bölgedeki ticari emsaller incelenmiştir. Parsel için arsa kira değeri hesaplanırken kapitalizasyon oranları irdelenmiş, üzerinde Tüvtürk işletmesinin bulunması nedeni ile amorte süresinin daha uzun olacağı önhörölmüştür. 450 ayda amorte edeceği öngörölere arsa kira değeri 35.000.-TL/ay olarak öngörölmüştür.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Parsel üzerinde yapı bulunmaktadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın çıplak mülkiyeti REYSAŞ GYO A.Ş. Mülkiyetinde olup, taşınmaz üzerinde TÜVTÜRK Kuzey Taşıt Muayene İstasyonları Yapım ve İşletim A.Ş. lehine, sürekli ve bağımsız nitelikte üst (inşaat) hakkı olduğu bilgisi edinilmiştir. KVK kapsamında güncel üst hakkı takbis belgesi temin edilememiş, 11.11.2021 tarihli "daimi müstakil hak" takbis belgesi görölmüştür. 24.10.2018 tarihinde 30 yıl süre ile üst hakkı kurulduğu görölmüştür.

Tarafımıza iletilen maktu İşletim Sözleşmesi'nde "gayrimenkul üzerindeki binalar, Araç Muayne İstasyonları, Seyyar Muayne İstasyonları, teçhizat ve malzemeler İşletici'nin (TÜVTÜRK Kuzey Taşıt Muayene İstasyonları Yapım ve İşletim A.Ş.) mülkiyetinde olup, Alt İşletici (Reysaş Taşıt Muayne İstasyonları İşletim A.Ş.), bunların çalışır ve kullanılabilir durumda muhafaza edilmesinin ve Araç Muayne Tesisleri'nde münhasıran bu sözleşmede belirtilen amaçlara uygun olarak kullanılmasının sağlanmasından sorumlu olacaktır. Alt İşletici, Araç Muayne İstasyonları'nın, Seyyar Muayne İstasyonları'nın, binanın, teçhizatın ve malzemelerin, bu sözleşmede belirtilenler dışında başka bir maksat için kullanılmayacağını beyan, kabul ve taahhüt eder" denilmektedir.

Bu kapsamda taşınmazın çıplak mülkiyet değeri takdir edilmiştir.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22. maddesi ç) bendinde "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz."

Tebliğin 22. maddesi ğ) bendinde;"Mülkiyetine sahip oldukları gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilirler." denilmektedir.

Taşınmazın çıplak mülkiyeti REYSAŞ GYO A.Ş. Mülkiyetinde olup, taşınmaz üzerinde TÜVTÜRK Kuzey Taşıt Muayene İstasyonları Yapım ve İşletim A.Ş. lehine, sürekli ve bağımsız nitelikte üst (inşaat) hakkı olduğu bilgisi edinilmiştir. KVK kapsamında güncel üst hakkı takbis belgesi temin edilememiş, 11.11.2021 tarihli "daimi müstakil hak" takbis belgesi görülmüştür. 24.10.2018 tarihinde 30 yıl süre ile üst hakkı kurulduğu görülmüştür.

Tarafımıza iletilen Alt İşletim Sözleşmesi'nde "gayrimenkul üzerindeki binalar, Araç Muayene İstasyonları, Seyyar Muayene İstasyonları, teçhizat ve malzemeler İşletici'nin (TÜVTÜRK Kuzey Taşıt Muayene İstasyonları Yapım ve İşletim A.Ş.) mülkiyetinde olup, Alt İşletici (Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.), bunların çalışır ve kullanılabilir durumda muhafaza edilmesinin ve Araç Muayene Tesisleri'nde münhasıran bu sözleşmede belirtilen amaçlara uygun olarak kullanılmasının sağlanmasından sorumlu olacaktır. Alt İşletici, Araç Muayene İstasyonları'nın, Seyyar Muayene İstasyonları'nın, binanın, teçhizatın ve malzemelerin, bu sözleşmede belirtilenler dışında başka bir maksat için kullanılmayacağını beyan, kabul ve taahhüt eder" denilmektedir.

Bu kapsamda taşınmazın çıplak mülkiyet değeri takdir edilmiştir. Ana gayrimenkul niteliği "arsa" olup REYSAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin parsel üzerindeki yapılardan bir tasarrufu olmaması ve yapıların üst hakkı sözleşmesi dahilinde kullanıcıya ait olması dikkate alınarak tapu niteliği ile REYSAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin parsel üzerindeki hakkının uyumlu olduğu kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;

Tebliğin 22-1-c maddesinde "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 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmaza dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmaz üzerinde portföye alınmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "ARSA" başlığı altına bulunmasında herhangi bir engel bulunmayacağı düşünülmektedir.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; değerleme konusu taşınmazın **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ÇIPLAK MÜLKİYET DEĞERİ**;

29.12.2023 tarihli toplam değeri için;

11.647.000 .-TL

(On Bir Milyon Altı Yüz Kırk Yedi Bin TürkLirası)

Katme Değer Vergisi Dahil değeri için;

12.811.700 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- * Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.