

## **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**SAMSUN İLİ, ÇARŞAMBA İLÇESİ,  
IRMAKSIRTI MAHALLESİ,  
DEPO BİNASI(217 ADA 2 PARSEL)**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR BİLGİLERİ**

|                                   |                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>            | 1.12.2023                                                                                                                                                                                                       |
| <b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b> | 4.12.2023                                                                                                                                                                                                       |
| <b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>     | 30.12.2023                                                                                                                                                                                                      |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>               | 3.01.2024                                                                                                                                                                                                       |
| <b>RAPOR NO</b>                   | RYGYO-2310164                                                                                                                                                                                                   |
| <b>KULLANIM AMACI</b>             | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ                                                                                                                                                                                            |
| <b>GİZLİLİK DERECE</b>            | HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.                                                                                                                                                       |
| <b>DEĞERLEME KONUSU</b>           | 1 ADET ARSA VE ÜZERİNDE DEPO VE OFİS BİNASI                                                                                                                                                                     |
| <b>DEĞERLEME ADRESİ</b>           | IRMAKSIRTI MAHALLESİ, 8035. CADDE NO: 11(A, B, C, D, E, F, G)<br>ÇARŞAMBA/SAMSUN                                                                                                                                |
| <b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b> | Ahmet İPEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:411627)<br>Onur Fuat TINAZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401153)<br>Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)                                          |
| <b>RAPORUN KAPSAMI</b>            | 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** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar  
**Ek** - Ruhsat - İskan ve Mimari Projeler  
**Ek** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)  
**Ek** - Tapu Sureti  
**Ek** - İmar Durumu (kopya)  
**Ek** - 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; aşağıda bilgileri bulunan depo binasının 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 etkileneceği 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, aşağıda bilgileri bulunan depo binasının değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

#### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için RYGYO-2310164 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ahmet İPEK Değerleme Uzmanı olarak raporun hazırlanmasında, Onur Fuat TINAZ 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 tarafımızdan 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

| 217 ADA 2 PARSEL |                                                                                              |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| İli              | : SAMSUN                                                                                     |
| İlçesi           | : ÇARŞAMBA                                                                                   |
| Bucağı           | :                                                                                            |
| Mahallesi        | : IRMAKSIRTI                                                                                 |
| Köyü             | :                                                                                            |
| Sokağı           | :                                                                                            |
| Mevkii           | : ARMUTLUK                                                                                   |
| Pafta No         | : F37-D-02-B-3-A                                                                             |
| Ada No           | : 217                                                                                        |
| Parsel No        | : 2                                                                                          |
| Alanı            | : 22504,78 m <sup>2</sup>                                                                    |
| Vasfı            | : İKİ KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ, TEK KATLI BETONARME<br>DEPOLAR VE ORTAK ALAN VE ARSASI |
| Sınırı           | :                                                                                            |
| Sahibi           | : REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)                                            |
| Yevmiye No       | : 704                                                                                        |
| Cilt No          | : 6                                                                                          |
| Sayfa No         | : 519                                                                                        |
| Tapu Tarihi      | : 23.01.2014                                                                                 |

## 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:** Diğer (Konusu: "Parsel Samsun Çarşamba Ovası Koruma Alanı içerisinde. Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 Sayılı Kanun kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz." ) Tarih: - Sayı: - ( Şablon: Diğer) 05.10.2023 tarih 26067 yevmiye nolu (Tebliğ'in 22-1-c ve j maddeleri açısından irdelendiğinde, değerlendirme konusu parsel üzerinde bulunan takyidatlar değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir. Bu itibarla değerlendirme konusu parselde müşterinin sahip olduğu hisselerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.)

### 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

Çarşamba Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre parsel 11.07.2021 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Çarşamba Dikbiyık Revizyon Planında Kaks: 1,00, Yençok= 12,50 m olarak uygulanacak olup, Konut Dışı Kentsel Çalışma alanında kalmaktadır.





|                    |                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Plan Fonksiyonu    | - Uygulama İmar Planına ait genel plan notları ve lejantı ektedir.<br>- <b>Parantez içinde belirtilen alan, parselin fonksiyonda kalan miktarını gösterir.</b><br><b>Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (22484,73 m²)</b> |
| Bölgesel Plan Notu | -                                                                                                                                                                                                                       |
| Parsel Plan Notu   | -                                                                                                                                                                                                                       |
| Tadilat-Plan Notu  | -                                                                                                                                                                                                                       |
| Mahkeme Kararı     | -                                                                                                                                                                                                                       |
| Kısıtlama Alanı    | -                                                                                                                                                                                                                       |
| Tadilat Açıklama   | -                                                                                                                                                                                                                       |
| Orman Alanı        | -                                                                                                                                                                                                                       |
| Mera Alanı         | -                                                                                                                                                                                                                       |
| Sit Alanı          | -                                                                                                                                                                                                                       |
| Taşkın Alanı       | -                                                                                                                                                                                                                       |
| Jeoloji Alanı      | -                                                                                                                                                                                                                       |
| Yerleşim Alanı     | - <b>BELEDİYENİN İLGİLİ BİRİMİNDEN MUTLAKA DETAYLI BİLGİ ALINMALIDIR.</b><br>- <b>Parselin 22477 m²-si, Kısmen IRMAKSIRTI YERLEŞİK ALAN Mahallesi Yerleşim Alanı içinde Kalmaktadır.</b><br>-                           |
| Mücvir Alanı:      | - Parsel : 22504.78 m2 Mücvir alan sınırları içerisinde kalmaktadır.                                                                                                                                                    |
| Otopark Bölgeleri  | :5 OTOPARK BÖLGESİNDE KALMAKTADIR.                                                                                                                                                                                      |

|                 |   |
|-----------------|---|
| Bina Yüksekliği | - |
| Ön Bahçe        | - |
| Yan Bahçe       | - |
| Arka Bahçe      | - |
| Bina Derinliği  | - |

|                    |   |
|--------------------|---|
| Kat Adedi          | - |
| İnşaat Nizamı      | - |
| T.A.K.S.           | - |
| K.A.K.S (Emsal)    | 1 |
| Kot Alınacak Nokta | - |

### 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

Değerlemeye konu parsel üzerinde yer almakta olan yapılara ait;

- 24.05.2022 tarih ve 078-4051 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. 12.09.2022 tarih ve 156-4051 sayılı Tadilat Yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsat Ofis ve İş Yeri için, yol altı 0, yol üstü 2 olmak üzere 2 kat ve 174 m<sup>2</sup> kapalı alan için verilmiştir.
- 15.09.2022 tarihli Yapı Kullanma İzin belgesi bulunmaktadır. Yapı Kullanma İzin belgesi Ofis ve İş Yeri amacıyla yol altı 0, yol üstü 2 olmak üzere 2 kat ve 174 m<sup>2</sup> kapalı alan için verilmiştir.
- 24.05.2022 tarih ve 079-4051 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. 12.09.2022 tarih ve 157-4051 sayılı Tadilat Yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsat Depo ve ortak için, yol altı 0, yol üstü 1 olmak üzere 1 kat ve 3770 m<sup>2</sup> kapalı alan için verilmiştir.
- 15.09.2022 tarihli Yapı Kullanma İzin belgesi bulunmaktadır. Yapı Kullanma İzin belgesi Depo ve ortak alan amacıyla yol altı 0, yol üstü 1 olmak üzere 1 kat ve 3770 m<sup>2</sup> kapalı alan için verilmiştir.

\* Onaylı mimari projesi Çarşamba İlçe Belediyesi'ne incelenmiştir. İlk ruhsata esas projelerde tadilat yapılmış olup tadilat ruhsatına esas projeler dikkate alınmıştır. Numune Alma ve Ek Binaya ait 09.09.2022 tarihli tadilatlı mimari projesi incelenmiştir. Taşınmaz mimari projesine göre; zemin + 1 normal katlı olarak inşa edilmiştir. Zemin katta; labratuvar, kalite ofis, kantar, güvenlik, oda ve randımanın izleme yeri hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt; 96 m<sup>2</sup>, 1. Kat; koridor, tedarikçi bekleme salonu, ofis, wc, numune ve operatör hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt; 62 m<sup>2</sup> dir. Taşınmaz toplamda yaklaşık brüt; 158 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır. Depo Binasın ait 09.09.2022 tarihli tadilatlı mimari projesi incelenmiştir. Taşınmaz mimari projesine göre 8 adet depo ve ortak alan hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt; 3730 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır. İş yeri ve Ofis Binasına ait tadilat ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinde belirtilen alan 174 m<sup>2</sup>, depo binasına ait tadilat ruhsatı ve kullanma izin belgesinde belirtilen alan 3770 m<sup>2</sup> dir. Yasal ve mevcut durum değerlemesinde ruhsat belgesinde belirtilen alanlar dikkate alınmıştır.

| 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) |
| 217/2                                | 24.05.2022 | 078-4051 | Yeni Yapı      | Ofis ve İş Yeri | 1                     | 0             | 2             | 2                 | 3A          | 148,00            |
| 217/2                                | 12.09.2022 | 156-4051 | Tadilat        | Ofis ve İş Yeri | 1                     | 0             | 2             | 2                 | 3A          | 174,00            |
| 217/2                                | 24.05.2022 | 079-4051 | Yeni Yapı      | Depo            | 8                     | 0             | 1             | 1                 | 2C          | 3.622,00          |
| 217/2                                | 12.09.2022 | 157-4051 | Tadilat        | Depo            | 8                     | 0             | 1             | 1                 | 2C          | 3.770,00          |
| 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) |
| 217/2                                | 15.09.2022 | 110/4051 | İskan          | Ofis ve İş Yeri | 1                     | 0             | 2             | 2                 | III-A       | 174,00            |
| 217/2                                | 15.09.2022 | 111/4051 | İskan          | Ofis ve İş Yeri | 8                     | 0             | 1             | 1                 | 2C          | 3.770,00          |

#### **2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş**

Onaylı mimari projesi Çarşamba İlçe Belediyesi'ne incelenmiştir. İlk ruhsata esas projelerde tadilat yapılmış olup tadilat ruhsatına esas projeler dikkate alınmıştır. İş yeri ve Ofis Binasına ait tadilat ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinde belirtilen alan 174 m2, depo binasına ait tadilat ruhsatı ve kullanma izin belgesinde belirtilen alan 3770 m2 dir. Yasal ve mevcut durum değerlemesinde ruhsat belgesinde belirtilen alanlar dikkate alınmıştır.

#### **2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler**

Parsel üzerinde konumlu yapılara ait Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

#### **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; Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Irmaksırtı Mahallesi, 217 ada 2 parsel 22504,78 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahiptir. Ana gayrimenkul İki Katlı Betonarme Ofis Ve İşyeri, Tek Katlı Betonarme Depolar Ve Ortak Alan Ve Arsası niteliğinde olarak cins tashihi yapılmıştır. Parsel üzerinde Numune Alma ve Ek Bina ile Depo binaları mevcuttur.

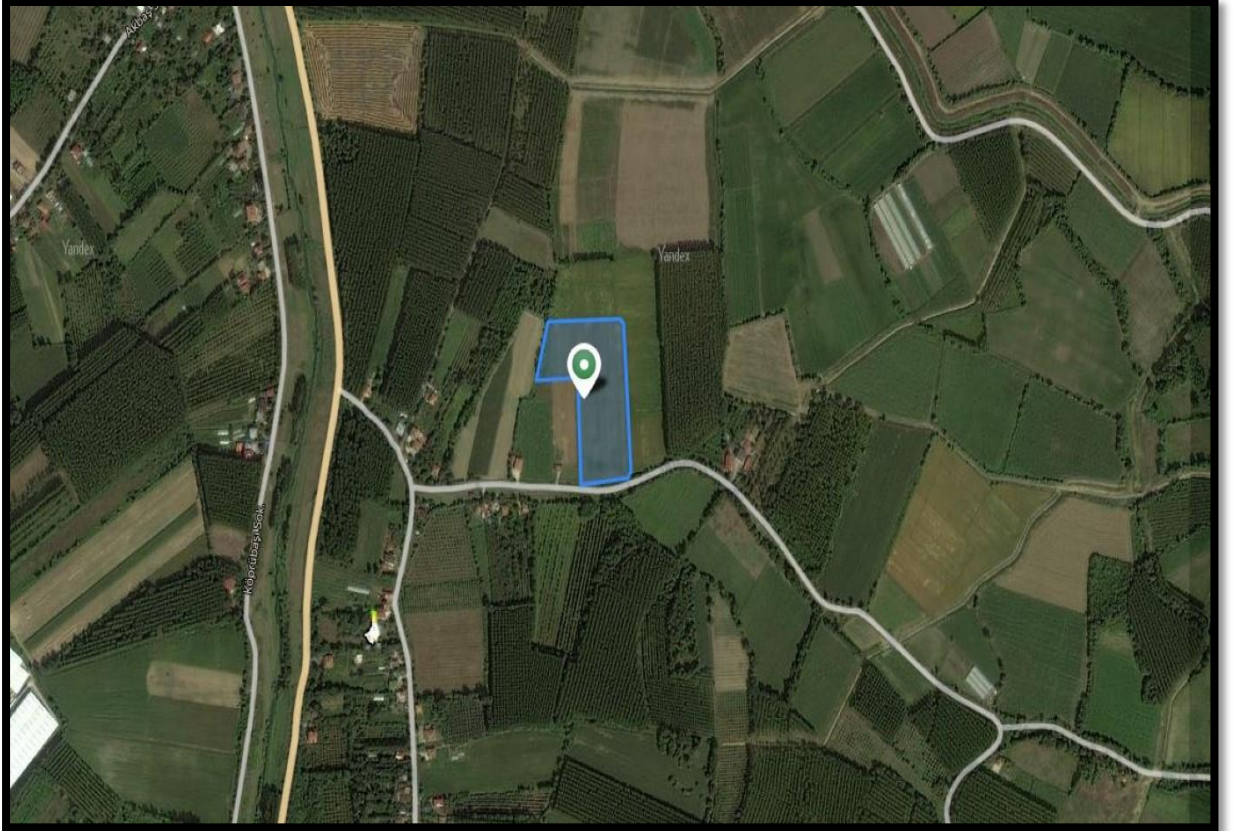




### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

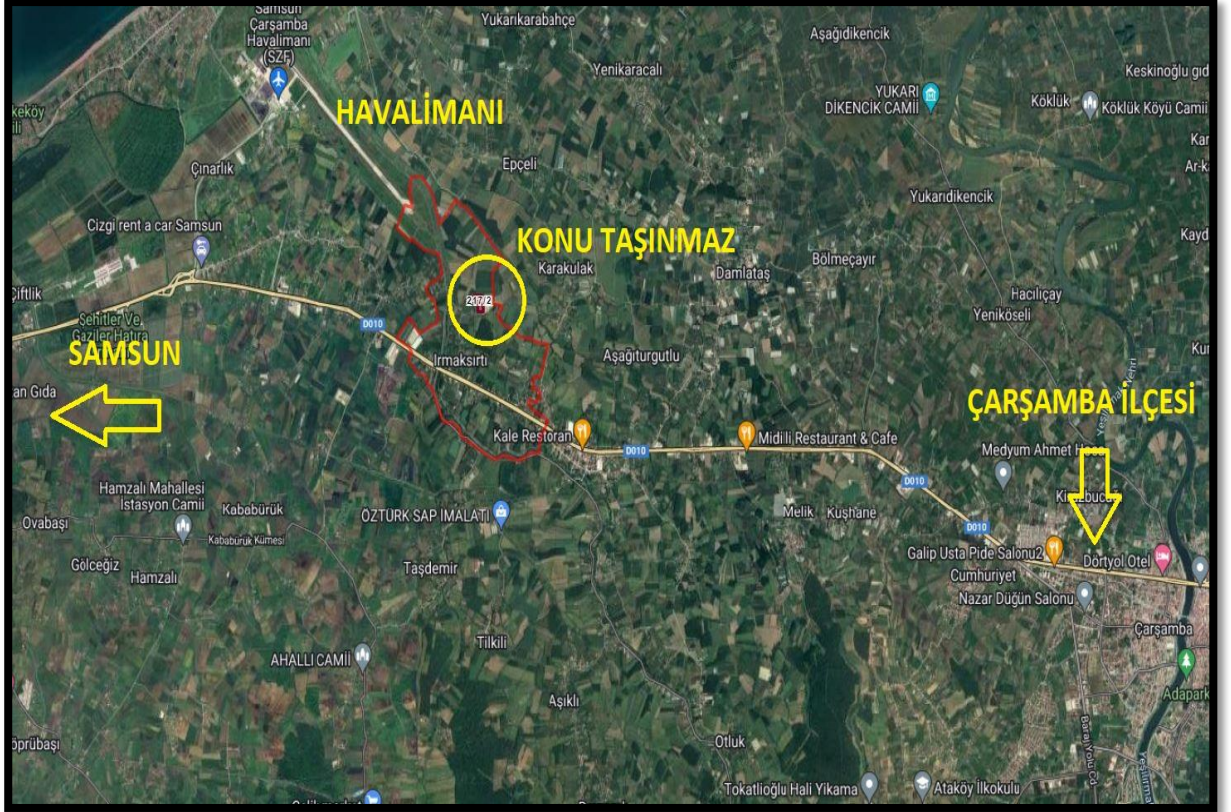
Değerleme konusu taşınmaz Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Irmaksırtı Mahallesi, 8035. Cadde No: 11 adresinde yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede ağırlıklı olarak depolama amaçlı yapılar ve sanayi yapıları ve tarım arazileri bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Samsun Ordu Karayolu, ticari işletmeler ve Samsun Havalimanı yer almaktadır. (Adres Kodu; 5431014975, 5325558186, 5401208425, 5377420319, 5392836309, 5190343987, 5372262997, 5458115572, 5196957012)

Parsel bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Parselin koordinatları; "41.234655, 36.592965" .



### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge Çarşamba ilçe merkezinden Samsun istikametinde yaklaşık 12 km gidildikten sonra kuzey yönde bulunan İrmaksırtı Mahallesi yoluna girilir. Yölüzlerinde kuzey yönde yaklaşık 1 km gidildikten sonra değerleme konu taşınmaz sol tarafta yer almaktadır.





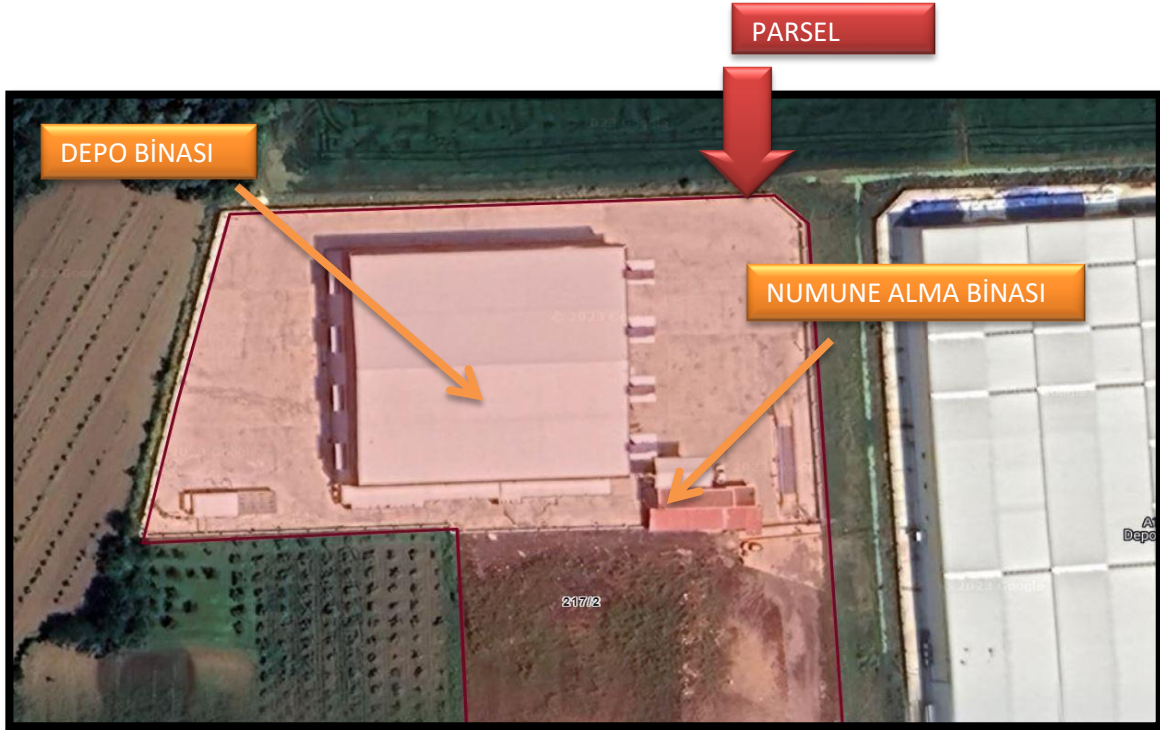
### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Samsun İli, Çarşamba İlçesi, İrmaksırtı Mahallesi, 217 ada 2 parsel 22.504,78 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahiptir.

Onaylı mimari projesi Çarşamba İlçe Belediyesi'ne incelenmiştir. İlk ruhsata esas projelerde tadilat yapılmış olup tadilat ruhsatına esas projeler dikkate alınmıştır. İş yeri ve Ofis Binasına ait tadilat ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinde belirtilen alan 174 m<sup>2</sup>, depo binasına ait tadilat ruhsatı ve kullanma izin belgesinde belirtilen alan 3770 m<sup>2</sup> dir. Yasal ve mevcut durum değerlemesinde ruhsat belgesinde belirtilen alanlar dikkate alınmıştır.

| Bina               | Kat Sayısı | Alan     |
|--------------------|------------|----------|
| Numune Alma Binası | 2          | 174,00   |
| Depo               | 1          | 3.770,00 |
| TOPLAM             |            | 3.944,00 |



### Binaların Genel Özellikleri

|                 |   |                                                                                                                                                                                      |
|-----------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Yapı Tarzı      | : | Betonarme-Çelik                                                                                                                                                                      |
| Yapı Nizamı     | : | Ayrık                                                                                                                                                                                |
| Yapı Sınıfı     | : | 4C                                                                                                                                                                                   |
| Kullanım Amacı  | : | Numne Alma Binası - Depo                                                                                                                                                             |
| Elektrik        | : | Şebeke                                                                                                                                                                               |
| Su              | : | Şebeke                                                                                                                                                                               |
| Isıtma Sistemi  | : | Diğer                                                                                                                                                                                |
| Kanalizasyon    | : | Şebeke                                                                                                                                                                               |
| Su Deposu       | : | -                                                                                                                                                                                    |
| Hidrofor        | : | -                                                                                                                                                                                    |
| Asansör         | : | -                                                                                                                                                                                    |
| Jeneratör       | : | -                                                                                                                                                                                    |
| Yangın Tesisatı | : | -                                                                                                                                                                                    |
| Çatı Tipi       | : | Sandviç panel çatı kaplama                                                                                                                                                           |
| Dış Cephe       | : | Dış cephe boyası- Kısmen giydirme                                                                                                                                                    |
| Park Yeri       | : | Mevcut                                                                                                                                                                               |
| Güvenlik        | : | Mevcut                                                                                                                                                                               |
| Manzarası       | : | -                                                                                                                                                                                    |
| Cephesi         | : | Depolama Tesis                                                                                                                                                                       |
| Deprem Bölgesi  | : | 1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/> |

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Parselin ana girişi otomatik demir sürgü kapı ile güvenlikle sağlanmaktadır.

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

Taşınmaz ruhsat ve projesine uygun olarak inşa edilmiştir.



## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - Samsun İli

Samsun, Türkiye'nin Samsun ilinin merkezi olan şehirdir. Karadeniz Bölgesi'ndeki Orta Karadeniz Bölümü'nde, Türkiye coğrafyasının en kuzeyinde merkezî bir noktada yer alır. Karadeniz Bölgesi'nin eğitim, sağlık, sanayi, ticaret, ulaşım ve ekonomi açılarından en gelişmiş şehri olan Samsun kalkınmada birinci derecede öncelikli yörelerden biridir.

Cumhuriyetin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılık temelli olan ilin topraklarının %47'si hâlen tarım amaçlı kullanılsa da günümüzde ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalı olup tarım ve hayvancılığın ağırlığı giderek azalmaktadır. Karayollarıyla Karadeniz Bölgesi'ni İç Anadolu Bölgesi ve Doğu Anadolu Bölgesi'ne bağlayan Samsun aynı zamanda bir liman şehri ve geniş hinterlandı ile bir lojistik noktasıdır. Samsun ve civarındaki kamu ile özel sektör yatırımları zaman içerisinde başka illerden nüfus göçünü teşvik etmiş olup 1927 yılındaki cumhuriyet döneminin ilk nüfus sayımından günümüze nüfusu %394 oranında artmıştır. Aldığı göçler nedeniyle karmaşık bir folklorik yapısı bulunan Samsun'da dil, halk oyunu ve yemek gibi halk kültürüne dair alanlarda bu yapısı hissedilmektedir. Şehir siyasi açıdan muhafazakârdır ve ağırlıklı olarak sağ partilere oy verilmektedir.



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Samsun'nin Toplam Nüfusu 605.319 kişidir.

#### 4.1.2 - Çarşamba İlçesi

Çarşamba, Karadeniz Bölgesi'nin Orta Karadeniz bölümünde bulunan Samsun iline bağlıdır. Nüfus açısından Samsun'un 4. büyük ilçesidir. Samsun ilinin doğusunda yer alır. Batıda Tekkeköy, doğuda Terme, güneyde Salıpazarı ve Ayvacık ilçeleriyle çevrilidir. İlçe merkezi Samsun'a 36 km uzaklıktadır. Yeşilirmak'ın Çarşamba Ovası'na çıktığı yer yakınında, ırmağın iki yakasında kurulmuş olan ilçe merkezinin adıdır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Çarşamba ilçesinin Toplam Nüfusu 138.840 kişidir.

#### 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 dengesi 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 aldirmiştir. 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 artırımı 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 kırılğanlıklar sürmüştür.

Türkiye'de 2022 üçüncü çeyrekte ekonomik aktivite hız keserken, son çeyreğe dair öncü veriler yavaşlamaya işaret etmiştir. 2022 üçüncü çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) çeyreklik bazda %0,1 daralırken, yıllık bazda GSYH %3,9 büyümüştür. Bununla birlikte, sektörel güven endeksleri ılımlı iyileşme kaydederken, Aralık ayında bir miktar toparlansa da, dördüncü çeyrekte imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) daralma bölgesinde kalmıştır.

Son çeyrekte dış dengede bozulma sürmüştür. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, Ocak-Aralık döneminde ihracat 2021'in aynı dönemine göre %12,9 artarken, ithalatta artış %34,2 olmuştur. Bundan dolayı 2021 ilk 12 ayında 46,2 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2022'nin aynı döneminde 110,2 milyar dolara ulaşmıştır. Turizm ve diğer hizmetlerdeki toparlanmaya rağmen 2021 Ocak-Kasım döneminde 4,1 milyar dolar olan cari açık 2022'nin aynı döneminde 41,8 milyar dolara genişlemiştir. Sermaye akımlarının nette çıkışa işaret ettiği bu dönemde dış borçlanmalar ve net-hata noksan kalemleriyle döviz rezervlerinde dalgalı bir seyir gözlenmiştir.(Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

## Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

| Yıl   | GSYH (milyon TL) | KİŞİ BAŞI GELİR (TL) | GSYH (milyon Dolar) | KİŞİ BAŞI GELİR (Dolar) | Büyüme** (%) | Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL) |
|-------|------------------|----------------------|---------------------|-------------------------|--------------|---------------------------------|
| 2016  | 2.626.560        | 33.131               | 862.744             | 10.964                  | 3,30         | 3,04                            |
| 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                           |

GSYH 2022 yılı dördüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,5 arttı.

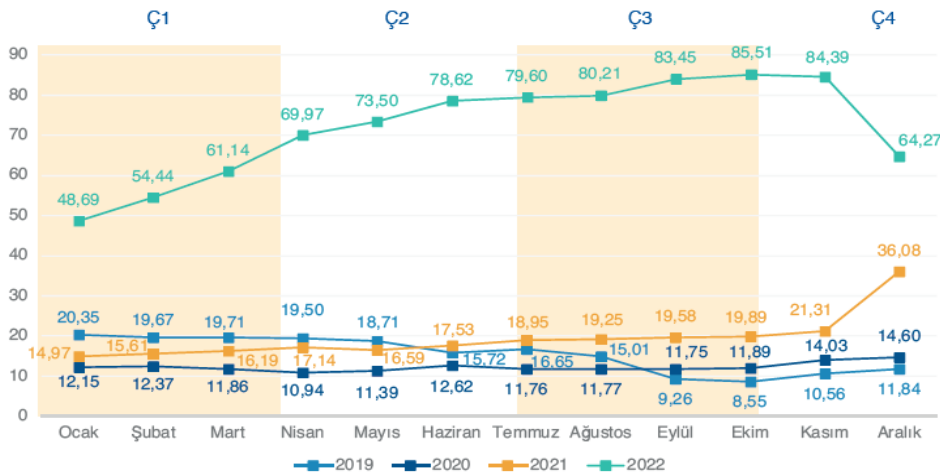
Kaynak: TÜİK

\*4.Çeyrek sonu verisidir.

\*\*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Baz etkisi ve uluslararası enerji fiyatlarındaki düşüşün katkısıyla enflasyon yılın son bölümünde sert düşüş kaydetmiştir. 2022 üçüncü çeyrek sonunda %83,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Aralık ayında %64,3'e inmiştir. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %151,5'ten %97,7'ye gerilemiştir. Öte yandan, TCMB küresel büyümedeki zayıflamayı göz önünde bulundurarak yurt içi ekonomide yakalanan ivmenin ve istihdam artışının sürdürülebilmesi için para politikası faizini Ekim ve Kasım toplantılarında 150'şer baz puan indirerek %12,00'den %9,00'a düşürmüştür. Aralık ve Ocak toplantılarında faiz oranları %9,00'da sabit tutulmuştur. Aynı zamanda para politikası aktarım mekanizmasının etkinliğinin artırmak için makro ihtiyati adımlar atmayı sürdürmüştür. (Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

## Yıllık Enflasyon\*



Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2022 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,18, bir önceki yılın Aralık ayına göre %64,27, bir önceki yılın aynı ayına göre %64,27 ve on iki aylık ortalamalara göre %72,31 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

\*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

### **Gayrimenkul Sektörü:**

2020 yılında başlayarak gayrimenkul sektörünü etkisi altına alan pandemi, 2022 yılının son çeyreğinde gündemden düşmeye ve pandemiden etkilenen sektörler kendilerini toparlamaya başladı. Pandemi dijitalleşmenin ne kadar önemli olduğunu bir kez daha hatırlatarak sektörün ajanda konularını değiştirmişti. Uzunca bir süre dijitalleşme konularına odaklanan gayrimenkul sektörü şu anda yeni bir gündem maddesi ile meşgul: ESG. Geçmiş yıllarda her ne kadar iklim değişikliği konusunda farkındalık yüksek olsa da bu konuda adım atan şirket sayısı yeterli düzeyde değildi. Bugün ise yatırımcılar ve paydaşlar yalnızca şirketlerin ulaştığı finansal sonuçlara değil, yatırım kararlarında, çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) verilerine daha fazla dikkat etmekte ve kararlarını buna göre vermektedir. Gayrimenkul sektörünün, Avrupa'nın karbon emisyonlarına katkısı olmakta küresel ısınmaya etkisi yoğun olarak görülmektedir. Çevresel boyutuyla ele alındığında, gayrimenkul yatırımlarının iklim değişikliği üzerinde yarattığı etki, karbon salım miktarı, su tasarrufu becerisi, yenilenebilir enerji üretebilmesi, enerji verimliliği, atık geri dönüşümü dikkate gelmektedir. Sürdürülebilirlik kriterlerine uymayan gayrimenkullerin yakında değer kaybı yaşamaları veya yaptırımlara tabi tutulması öngörülmektedir.

Buna göre hareket eden, planlar geliştiren gayrimenkul tedarikçilerinin gittikçe öne çıkacağı beklenen bir durumdur. Ellerindeki ve yeni inşa ettikleri gayrimenkul portföyünü sürdürülebilirlik çerçevesinde dönüştüren ve inşa eden firmaların öne çıkacağını ve şirketlerin sürdürülebilirlik hedeflerine uyum sağlaması, ESG kriterlerine uygun yatırımlar yapması ve sürdürülebilirlik değerlendirmelerine önem vererek yüksek puan almalarının da artık bir gereklilik haline geldiğini söyleyebiliriz. Aksi takdirde, şirketler, rekabette geri kalma, yakın gelecekte müşteri bulma sıkıntısı, finansmana erişme sorunu, karbon vergisi ödeme ve faaliyetlerinin durdurulması gibi risklerle karşı karşıya kalabilirler.

Türkiye AB ile olan gümrük ortaklığı ve olan gelişmelerden geri kalmamak için koyulan hedeflere uyum sağlamalıdır. Bu noktada, gayrimenkul sektöründe hem sektörel hem de yatay düzenlenmeler yapılması beklenmektedir. Bu bağlamda, Yeşil Mutabakat Eylem Planı ve çalışma grupları kurulmuştur. Ticaret Bakanlığı, AB tarafından hedeflenen finansal olmayan raporlama gereksinimine dikkat etmeyi ve yeşil dönüşümle insan haklarına katkı sağlamayı hedeflemektedir. Ayrıca, Çevre Bakanlığı, AB taksonomisine uygun hedefler kurmayı planlamaktadır.

Türkiye'nin AB Taksonomisine uygun hedefler belirlemesinin, gayrimenkul sektörü üzerinde hem doğrudan hem de dolaylı etkileri olacaktır. Gayrimenkul yatırımın belirlenen hedeflere uygun olması dört şekilde gerçekleşir: En az %10 altında olması gereken enerji talebine sahip yeni binaların inşası, mevcut binaların en az %30 enerji tasarrufu ile yenilenmesi, bireysel önlemler alınması, ulusal veya bölgesel stokun %15'ini aşan düşük enerji talebine sahip binalar yapılması bu adımların özetidir.

Ayrıca, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakan Yardımcısı Hasan Suver, Türkiye'nin kendi yeşil binaların değerlendirilmesi, derecelendirilmesi ve sürdürülebilirliğin tasdikini sağlayacağı Yeşil sertifika (YeS-TR) sistemini kullanıma hazır hale getirildiğini açıklamıştır. Ek olarak, bakanlık, çevreye daha az zarar veren, enerjiyi en verimli şekilde kullanan, atığını değerlendiren, yeşil alan ve sosyal donatısı sağlanmış, üst seviyede ses yalıtımı olan, ulaşım planlaması yapılmış, bina ve yerleşim alanlarının oluşturulmasını hedeflediklerini belirtmiştir.



Emerging Trends Europe araştırmasına göre, veri merkezleri, enerji altyapısı, yaşam bilimleri tesisleri, müşteri hizmetleri, marka ve itibar, teknoloji, sosyal ve yönetim (ESG) ile uygulamalar gittikçe artmaktadır. Daha sonra, en kalıcı sorunlar, siber güvenlik, enflasyon ve faiz oranlarıdır. Yapılan araştırmaya göre, çevre sorunları, sosyal/politik kaygılar listesinin başında gelmektedir; konut satın alınabilirliği ikinci sırada ve sosyal eşitsizlik üçüncü sıradadır. Ayrıca, enerji krizi ile birlikte enflasyonla ilgili endişeler de artmaktadır. Ek olarak, konut fiyatlarının artmasıyla, uygun fiyatlı ve sosyal konutların yapımı teşvik edilmektedir.

Ek olarak, Gelişen Trendler Avrupa anketinde, İstanbul birleşik yatırım ve kalkınma için en çok tercih edilen şehirler arasında listede 30. sırada yer almaktadır. Türkiye gayrimenkule, özellikle teknoloji, veri merkezleri ve enerji altyapı tesislerine yatırım yapmak için büyük bir fırsata sahiptir. Büyüme potansiyeli doğru önlemlerle güçlendirilmeli ve ESG temalı iş modellerine özel olarak odaklanılmalıdır. (Gyoder, 2022, 3.Çeyrek Raporu)

OECD tarafından yayınlanan (Kasım-2023 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Krizle Yüzleşmek') raporunda Türkiye'nin 2022 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 5,4'ten yüzde 5,3'e revize edilirken, 2023 yılı büyüme tahmini yüzde 3 olarak sabit tutulmuştur. Türkiye ekonomisinin 2024 yılında ise yüzde 3,4 büyüme kaydetmesinin beklendiği bildirilmiştir.

Raporda Türkiye ekonomisine ilişkin olarak, "Maliye politikası, enerji tüketicilerine yönelik destek tedbirleri ve devletin iddialı sosyal konut projeleri ile projeksiyon dönemi boyunca destekleyici olmaya devam edecektir" ifadesine yer verilmiştir. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler ve uygulanan ekonomi politikalarındaki değişiklikler etkili olmuş görülmektedir.

Ülkemizde 2022 yılı boyunca fiyatlar genel seviyesindeki artış devam etmiş olup yılı baz etkisi ve alınan makro ihtiyati önlemlerinde etkisi ile yüze 64,2 düzeyinde tamamlamıştır.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının tam olarak sağlanamaması da tüm sektörleri olumsuz yönde etkilemektedir. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olması fiyatlar genel seviyesindeki istikrara bağlı görünmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılı 1 milyon 485 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 0,4'lük bir azalışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılında ipotekli satışlar 2021 yılına göre yüzde 4.8 oranında azalarak 280 bin adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Kasım ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 174,3, reel olarak ise yüzde 54 oranında artış gerçekleşmiştir . Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 16,984 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 26.904 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

1. İnşaat maliyet endeksi TÜİK verilerine göre Kasım 2022 de yıllık olarak yüzde 103,4 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 108,5, işçilik maliyetlerinin de yüzde 87,9 olarak yükselmiştir. Maliyet artışı tekil ürün bazında (örneğin çimento ve demir gibi daha yüksek oranlarda gerçekleşmiştir.) Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.

2. Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebini oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufları azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2022 yılı sonu itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir. Enflasyondan korunmak amacıyla yapılan bu tip satın almalar fiyatlar genel seviyesinde 2023 yılında istikrar sağlanırsa önemli ölçüde gerileyerek gerçek talep sahibi için bir fırsat doğurabilir.

3. Arz yönlü üretim azalmış talebin fazla olması başta satış fiyatları olmak üzere kiralara dahil tüm değerleri yukarıya itmiştir.

4. Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde etkisiyle yabancı talebi devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi canlılığı artırmaktadır.

5. Maliyet artışı yanında inşaat malzemesi hammaddelerinin ithal edilen kısımlarının tedariki için yaşanan güçlükler, iç piyasada fiyatları daha da hızlı artırmaktadır.

6. Büyük şehirlerde konut yapılabilir yerlerin değer artışının da sürdüğü gözlenmektedir.

7. Bazı yüklenici ve müteahhitlerin işletme sermayesi ve nakit akışı sorunları yaşamaları da piyasadaki arz talep dengesini olumsuz etkilemektedir.

8. TOKİ eliyle başlatılan konut ve arsa kampanyasının fiyatlar üzerindeki etkisi önümüzdeki aylarda daha net olarak gözlemlenecektir. Çalışmanın arz yönlü olarak dar ve orta gelirli için bir fırsat penceresi yarattığı düşünülebilir.

9. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir.

10. İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü içinde önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır.

11. Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapılar 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.

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 olacaktır. 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, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

#### 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Çarşamba 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
- \* Havaalanı ve otoyol gibi ulaşım yollarının bulunması
- \* Parselin cins tashihli olması
- \* İmarlı alanda yer alması

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* Taşınmazın niteliği ve alanı bakımından kısıtlı alıcı kitlesine hitap ediyor olması
- \* İlçe merkezine uzak konumda yer alması

## 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 eksiltir/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, Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### Satılık Emsaller

##### 1 Revizyon Plaza

Tel 0 534 435 89 90

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan 2311 m2 yüz ölçümlü 217 ada 68 nolu parsel pazarlıklı olarak 3.250.000 TL bedelle satılıktır. Emsal imarsız parsel olması bakımından dezavantajlıdır.

|                |                       |                |                           |
|----------------|-----------------------|----------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 2311 .-M <sup>2</sup> | 3.250.000 .-TL | 1.406 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|----------------|---------------------------|

##### 2 Remax

Tel 0 532 300 72 97

Taşınmaza yakın konumda yer almakta olan 3842 m2 yüz ölçümlü depolama imarlı Samsun Ordu Karayoluna cepheli Eğercili Mahallesi 460 ada 2 nolu parsel pazarlıklı olarak 19.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal konum bakımından avantajlıdır.

|                |                       |                 |                           |
|----------------|-----------------------|-----------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 3842 .-M <sup>2</sup> | 19.000.000 .-TL | 4.945 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|-----------------|---------------------------|

##### 3 Revizyon

Tel 0 537 372 18 30

Taşınmaza yakın konumda yer almakta olan 7412 m2 yüz ölçümlü Epçeli Mahallesi 105 ada 35 parsel pazarlıklı olarak 4.500.000 TL bedelle satılıktır. (Emsal imarsız parsel olması bakımından taşınmaza oranla dezavantajlıdır)

|                |                       |                |                         |
|----------------|-----------------------|----------------|-------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 7412 .-M <sup>2</sup> | 4.500.000 .-TL | 607 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|----------------|-------------------------|

##### 4 Emlak Ofisi

Tel 0 850 622 92 16

Taşınmaza yakın konumda yer almakta olan 4663 m2 yüz ölçümlü Çınarlık Mahallesi 116 ada 11 parsel ve 319 ada 3 nolu konut imarlı parseller pazarlıklı olarak 13.500.000 TL bedelle satılıktır. (Emsal konum bakımından taşınmaza oranla avantajlıdır)

|                |                       |                 |                           |
|----------------|-----------------------|-----------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 4663 .-M <sup>2</sup> | 13.500.000 .-TL | 2.895 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|-----------------|---------------------------|



## 5 Remax Kuzey

Tel 0 545 767 89 07

Taşınmaza yakın konumda yer almakta olan 4666 m2 yüz ölçümlü Çınarlık Mahallesi 500 ada 131 parsel ticari imarlı parsel pazarlıklı olarak 25.000.000 TL bedelle satılıktır. (Emsal konum bakımından taşınmaza oranla avantajlıdır)

|                |                       |                 |                           |
|----------------|-----------------------|-----------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 4666 .-M <sup>2</sup> | 25.000.000 .-TL | 5.358 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|-----------------|---------------------------|

## 6 BY Usta Gayrimenkul

Tel 0 544 578 04 28

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Samsun Ordu Karayoluna cepheli zemin katta konumlu 245 m2 yüz ölçümlü depo olarak kullanılan iş yeri aylık 40.000 TL bedelle kiralıktır. (Emsal konum bakımından taşınmaza oranla avantajlıdır)

|                |                      |             |                         |
|----------------|----------------------|-------------|-------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 245 .-M <sup>2</sup> | 40.000 .-TL | 163 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|-------------|-------------------------|

## 7 Remax Kuzey

Tel 0 542 771 02 42

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede zemin katta konumlu 180 m2 yüz ölçümlü depo olarak kullanılan iş yeri aylık 17.500 TL bedelle kiralıktır.

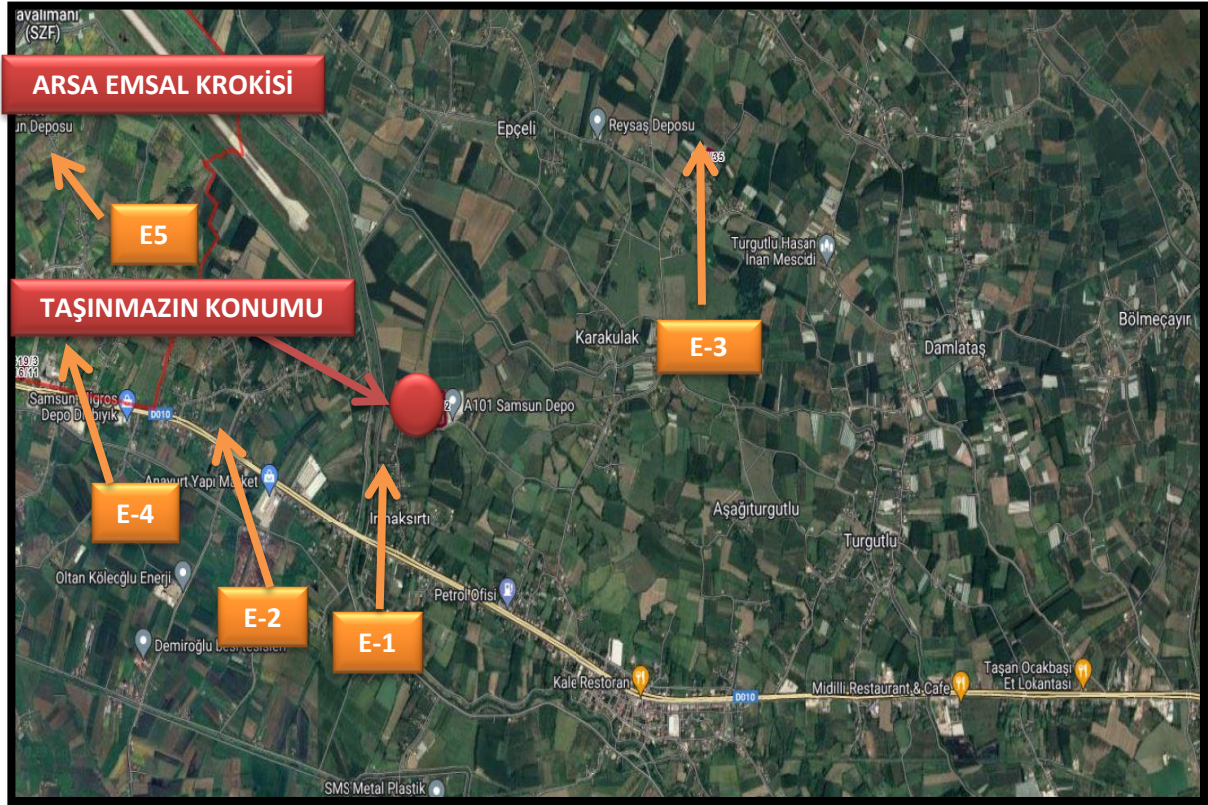
|                |                      |             |                        |
|----------------|----------------------|-------------|------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 180 .-M <sup>2</sup> | 17.500 .-TL | 97 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|-------------|------------------------|

## 8 Remax Kuzey

Tel 0 545 767 89 07

Değerleme konsuu taşınmazın konumlu olduğu bölgede bulunan ve bölgeye hakim Kuzey Remax Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede taşınmazın arsa m2 birim değerinin 1.750 TL ile 2.000 TL arasında alıcı bulabileceği bilgisi elde edilmiştir.

|                |                    |            |                           |
|----------------|--------------------|------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 1 .-M <sup>2</sup> | 1.800 .-TL | 1.800 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|--------------------|------------|---------------------------|



#### 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 değerlendirilmesi 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 değerlendirilmesi 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)                                     |                               |                                      |                                       |                                      |                                       |                                       |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| BİLGİ                                                            | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ     | EMSAL (1)                            | EMSAL (2)                             | EMSAL (3)                            | EMSAL (4)                             | EMSAL (5)                             |
| SATIŞ FİYATI<br>SATIŞ TARİHİ<br>ZAMAN<br>DÜZELTMESİ              |                               | 3.250.000<br>SATILIK<br>BENZER<br>0% | 19.000.000<br>SATILIK<br>BENZER<br>0% | 4.500.000<br>SATILIK<br>BENZER<br>0% | 13.500.000<br>SATILIK<br>BENZER<br>0% | 25.000.000<br>SATILIK<br>BENZER<br>0% |
| ALAN<br>BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ<br>ALANA İLİŞKİN<br>DÜZELTME | 22.504,78                     | 2.311<br>1.406<br>ORTA KÜÇÜK<br>-10% | 3.842<br>4.945<br>ORTA KÜÇÜK<br>-10%  | 7.412<br>607<br>ORTA<br>30%          | 4.663<br>2.895<br>KÜÇÜK<br>-15%       | 4.666<br>5.358<br>ORTA KÜÇÜK<br>-10%  |
| NİTELİĞİ<br>NİTELİĞİNE<br>İLİŞKİN<br>DÜZELTME                    | ARSA                          | TARLA<br>DEZAVANTAJLI<br>30%         | ARSA<br>BENZER<br>0%                  | TARLA<br>DEZAVANTAJLI<br>70%         | ARSA<br>BENZER<br>10%                 | ARSA<br>AVANTAJLI<br>-10%             |
| İMAR DURUMU<br>İMAR DÜZELTME<br>İLİŞKİN<br>DÜZELTME              | E=1,00                        | DEAVANTAJLI<br>30%                   | E=0.90, h:12,50<br>AVANTAJLI<br>-20%  | DEZAVANTAJLI<br>70%                  | ORTA KÖTÜ<br>10%                      | ORTA<br>12%                           |
| KONUM<br>KONUMA İLİŞKİN<br>DÜZELTME                              |                               | BENZER<br>0%                         | AVANTAJLI<br>-30%                     | BENZER<br>0%                         | BENZER<br>-25%                        | BENZER<br>-25%                        |
| DİĞER BİLGİLER<br>DİĞER BİLGİLERE<br>İLİŞKİN<br>DÜZELTME         | ÜZERİNDE<br>YAPI<br>MEVCUTTUR | BOŞ TARLA<br>ORTA İYİ<br>-5%         | BOŞ ARSA<br>ORTA İYİ<br>-5%           | BOŞ ARSA<br>ORTA KÜÇÜK<br>55%        | BOŞ ARSA<br>ORTA İYİ<br>-5%           | BOŞ ARSA<br>ORTA KÖTÜ<br>-20%         |
| PAZARLAMA<br>PAYINA İLİŞKİN<br>DÜZELTME                          |                               | -8%                                  | 5%                                    | -8%                                  | -8%                                   | -8%                                   |
| <b>TOPLAM<br/>DÜZELTME</b>                                       |                               | 37%                                  | -60%                                  | 217%                                 | -33%                                  | -61%                                  |
| <b>DÜZELTİLMİŞ<br/>DEĞER</b>                                     | <b>1970</b>                   | <b>1.927</b>                         | <b>1.978</b>                          | <b>1.925</b>                         | <b>1.940</b>                          | <b>2.090</b>                          |

Değerleme konusu taşınmaz depo binası nitelikli olup, benzer nitelikteki depolama imarlı arsa değerleri hesaplanmak sureiyle taşınmazların olumlu/olumsuz özellikleri karşılaştırılarak yukarıdaki emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Taşınmazın arsa değeri için bölgedeki arsa emsalleri incelenmiş olup, karayollarına cephesi bulunan arsalar tercih edilmeyip daha iç bölgelerde yer alan arsa emsalleri tercih edilmiştir. (Bu nedenle Emsal 1-2-3-4-5 nolu emsaller tercih edilmiştir.) Emsal düzeltme tablosuna göre kullanım alanının büyük olması nedeniyle 217 ada, 2 parselin, arsanın birim m<sup>2</sup> değerinin 1.970 TL/m<sup>2</sup> olduğu tahmin ve takdir edilmiştir. Kira emsalleri incelenmiş olup arsa büyüklüğü ve arsa üzerindeki yapıların büyüklüğü dikkate alınarak taşınmaz için 93.-TL/m<sup>2</sup> kira birim değeri öngörülmüştür.

| TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN) |           |                         |                             |                        |
|------------------------------------------------------|-----------|-------------------------|-----------------------------|------------------------|
| Ada No                                               | Parsel No | Alanı (m <sup>2</sup> ) | Birim m <sup>2</sup> Değeri | Parselin Değeri (.-TL) |
| 217                                                  | 2         | 22.504,78               | 1.970                       | 44.334.416,60          |
| PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)                 |           |                         |                             | 44.334.000,00          |

## 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.

Farklı resmi kurumlarca açıklanan çeşitli yapı birim maliyetleri bulunmaktadır. Ancak bu yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Ayrıca inşaat maliyetlerinin döviz kuruna endeksli olması ve döviz kurundaki ani dalgalanmalar nedeni ile piyasa koşullarının kurumlarca belirli dönemlerde belirlenen yapı birim maliyetlerinden çok farklı olduğu görülmektedir. Lojistik sektörünün özellikle pandemi dönemi sonrası depolama ihtiyacının artması ve bu talebe paralel olarak, büyük firmalar için üretilen lojistik depoları için maliyetlerin de arttığı bilinmektedir. Tüm bu hususlar dikkate alındığında, yapılan piyasa araştırmalarında güncel lojistik bina maliyetleri dikkate alınarak, amortisman da düşülerek aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

| TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ                                                                                     |                            |   |                            |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---|----------------------------|------------------|
| Arsa Değeri                                                                                                  | 1.970 .-TL/M <sup>2</sup>  | X | 22.504,78 M <sup>2</sup> = | 44.334.000 .-TL  |
| Numune Alma Binası                                                                                           | 8.550 .-TL/M <sup>2</sup>  | X | 174,00 M <sup>2</sup> =    | 1.487.700 .-TL   |
| Depo                                                                                                         | 13.775 .-TL/M <sup>2</sup> | X | 3.770,00 M <sup>2</sup> =  | 51.931.750 .-TL  |
| Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı Saha Betonu , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.) |                            |   | =                          | 9.775.345 .-TL   |
|                                                                                                              |                            |   | TOPLAM =                   | 107.528.795 .-TL |
| TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ                                                                       |                            |   | =                          | 108.000.000 .-TL |

### 6.3 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

### 6.4 - Verilerin Değerlendirilmesi

#### ■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri;

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| TAŞINMAZIN ARSA DEĞERİ (.-TL) | 44.334.000 TL |
|-------------------------------|---------------|

#### ■ Yeniden İnşa Etme Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri;

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| TAŞINMAZIN DEĞERİ (.-TL) | 108.000.000 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 taşınmazın değer tespiti yapılırken arsa değerinin tespitinde Pazar yaklaşımı yöntemi ve nihai değer in takdirinde maliyet yöntemi yaklaşımı kullanılmıştır.

#### 6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup, cins tahsihi yapılmıştır. Parsel üzerindeki yapıların tamamı dikkate alınarak taşınmazların tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.

#### 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, değerlemede 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 Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Mahallinde yapılan incelemede taşınmazın ruhsat ve projesine uygun olarak inşa edildiği görülmüştür.

#### 6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmaz için kira emsalleri araştırılmış olup bölgedeki fabrika/depo emsalleri incelenmiştir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde 9 adet idari, sosyal ve diğer binalar yer almaktadır. Emsal karşılaştırmada bu durum da dikkate alınmış olup taşınmaz için aylık kira birim değerleri aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

| 217 ADA 2 PARSEL VE ÜZERİNDE YER ALAN BİNALARIN AYLIK KİRA DEĞERİ |                                                          |                        | 371.442,00              |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|
| m2                                                                | m <sup>2</sup> Birim Kira Değeri (TL/AY/m <sup>2</sup> ) | Aylık Kira Değeri (TL) | Yıllık Kira Değeri (TL) |
| 3994,00                                                           | 93,00                                                    | 371.442,00             | 4.457.304,00            |
| TOPLAM                                                            |                                                          | 371.442,00             | 4.457.304,00            |

#### 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

#### 6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

**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 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir.

Taşınmazın vasfı: İKİ KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ, TEK KATLI BETONARME DEPOLAR VE ORTAK ALAN VE ARSASI olarak kayıtlıdır. Cins tashihiinin yapıldığı görülmektedir. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNA" başlığı altına bulunmasında herhangi bir engel bulunmayacağı düşünülmektedir.

**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.

Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNA" 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; rapor konusu taşınmazın

30.12.2023 tarihli toplam değeri için;

**108.000.000 .-TL**

**(Yüz Sekiz Milyon TürkLirası )**

**Katme Değer Vergisi Dahil değeri için;**

**129.600.000 .-TL** kıymet takdir edilmiştir.

#### Değerleme Uzmanı



**Ahmet İPEK**

Lisans No: 411627

- \* 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.

#### Değerleme Uzmanı



**Onur Fuat TINAZ**

Lisans No: 401153

#### Sorumlu Değerleme Uzmanı



**Eren KURT**

Lisans No: 402003