

## **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

|                                   |                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>            | 02.12.2024                                                                                                                                                                                                      |
| <b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b> | 03.12.2024                                                                                                                                                                                                      |
| <b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>     | 31.12.2024                                                                                                                                                                                                      |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>               | 6.01.2025                                                                                                                                                                                                       |
| <b>RAPOR NO</b>                   | RYGYO-2410150                                                                                                                                                                                                   |
| <b>KULLANIM AMACI</b>             | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ                                                                                                                                                                                            |
| <b>GİZLİLİK DERECE</b>            | HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.                                                                                                                                                       |
| <b>DEĞERLEME KONUSU</b>           | Karabük İli, Merkez İlçesi, Çerçiler Mahallesi, 170 ada 1 parsel, üzerinde üst hakkı bulunan arsanın çıplak mülkiyetinin Pazar değer tespiti                                                                    |
| <b>DEĞERLEME ADRESİ</b>           | ÇERÇİLER MAHALLESİ, ANKARA KARAYOLU, NO:7<br>MERKEZ/KARABÜK                                                                                                                                                     |
| <b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b> | Onur ÖZGÜR- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402)<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 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, üzerinde üst hakkı bulunan arsanın çıplak mülkiyetinin değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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, üzerinde üst hakkı bulunan arsanın çıplak mülkiyetinin değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

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

Söz konusu taşınmaz için RYGYO-2410150 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Onur ÖZGÜR ve Eren KURT raporun hazırlanmasında görev almıştır.

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

Söz konusu taşınmaz için daha önceki tarihlerde şirketimiz tarafımızdan hazırlanmış 1 adet rapor bulunmaktadır.

|                                                           | RAPOR-1                                                                                                                                                                                             | RAPOR-2 | RAPOR-3 |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| <b>Rapor Numarası</b>                                     | RYGYO-2310107                                                                                                                                                                                       |         |         |
| <b>Rapor Tarihi</b>                                       | 29.12.2023                                                                                                                                                                                          |         |         |
| <b>Rapor Konusu</b>                                       | Karabük İli, Merkez İlçesi, Çerçiler Mahallesi, 170 ada 1 parsel, üzerinde üst hakkı bulunan                                                                                                        |         |         |
| <b>Raporu Hazırlayanlar</b>                               | Onur ÖZGÜR-<br>Değerleme Uzmanı<br>(Lisans No: 402402)<br>Ş.Seda YÜCEL<br>KARAGÖZ -<br>Değerleme Uzmanı<br>(Lisans No: 405453)<br>Eren KURT -<br>Sorumlu Değerleme<br>Uzmanı (Lisans No:<br>402003) |         |         |
| <b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b> | 11.647.000                                                                                                                                                                                          |         |         |

## 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 <sup>2</sup>                    |
| 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. 24.03.2008 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 30.10.2024 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.

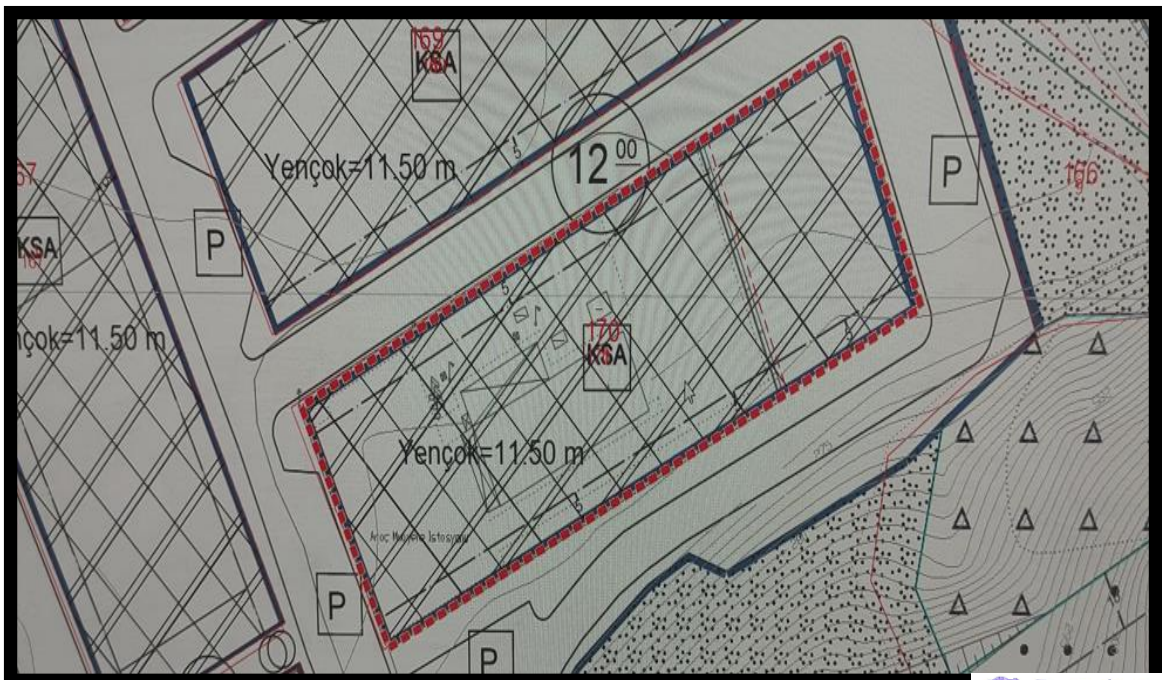
## 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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 m<sup>2</sup> 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 - Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen 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 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 170 ada, 1 parselde yer almaktadır. Ana gayrimenkul Arsa niteliğinde olarak cins tahsisi yapılmamıştır. Mahallinde parsel üzerinde araç muayene istasyonu ve egzoz emisyonu 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 ve 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 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 ildir. 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

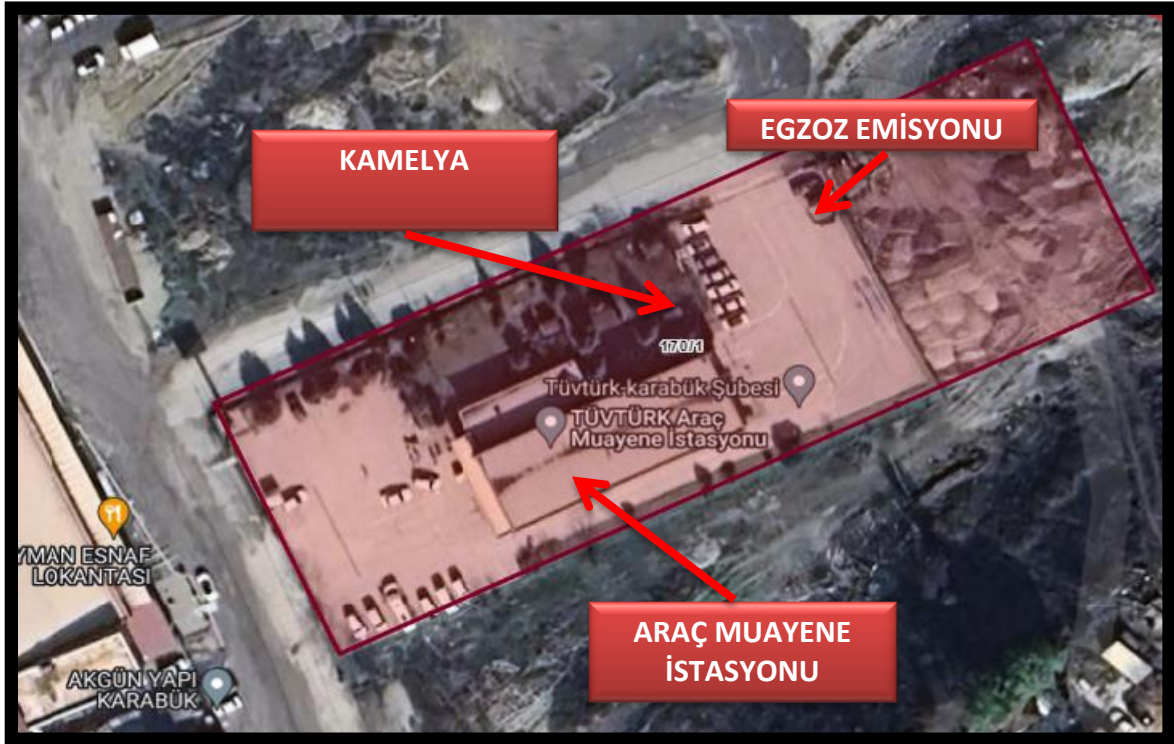
#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Karabük İli, Merkez İlçesi, Çerçiler Mahallesi, Atatürk Bulvarı üzerinde No:7 adresinde yer alan 5291,74 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/> |

### 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 km<sup>2</sup> 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 km<sup>2</sup> 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 km<sup>2</sup>'dir. İlde km<sup>2</sup>'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 İlçe, 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 km<sup>2</sup>'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 Kırış 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.



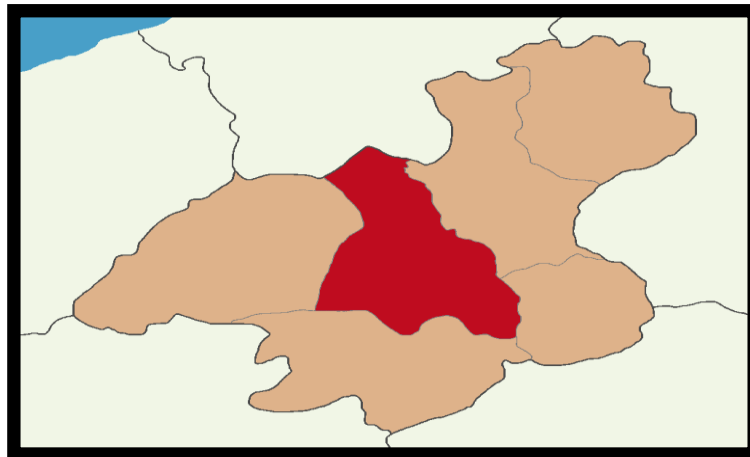
Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Karabük'ün Toplam Nüfusu 243.496 kişidir.

#### 4.1.2 - Karabük İlçesi

Merkez İlçe nüfusu 2023 yılına göre 134.486'dir. Karabük'ün sosyo-ekonomik yapısını oluşturan faktörlerin içinde en önemlisi demir-çelik işletmeleridir. Karabük'ün geçmişini ve bugününü belirleyen unsur da demir-çelik fabrikalarıdır.

Ülke ekonomisindeki dalgalanmalar nedeniyle bir süre krize giren Kardemir, bugün bu sıkıntıyı aşmış ve yeni yatırımlara yönelmiştir. Hala Karabük ekonomisinin lokomotifliğini sürdürmektedir. Kentin sosyo-ekonomik gelişiminde önem arzeden hususiyetlerden biri tekstil ve konfeksiyon sektörüdür. Bu alanda diğer Anadolu kentlerine bakıldığında Karabük'te de bu konuda büyük bir atılım olduğu görülmektedir. Üretilen malların tamamı yurt dışına ihraç edilmektedir.

Bunun dışında orman envali gelirleri çok yüksektir. Çünkü coğrafyanın 60'ı ve köylerin tamamı orman içi köy statüsünde. İlçelerin ekonomik yapısı daha ziyade ormana bağlıdır. Safranbolu ayrıca kültür ve turizmle de kalkınmaktadır. Ev pansiyonculuğu da ciddi ölçüde gelişmiştir. İl kültür turizminden de payını almaktadır.



#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

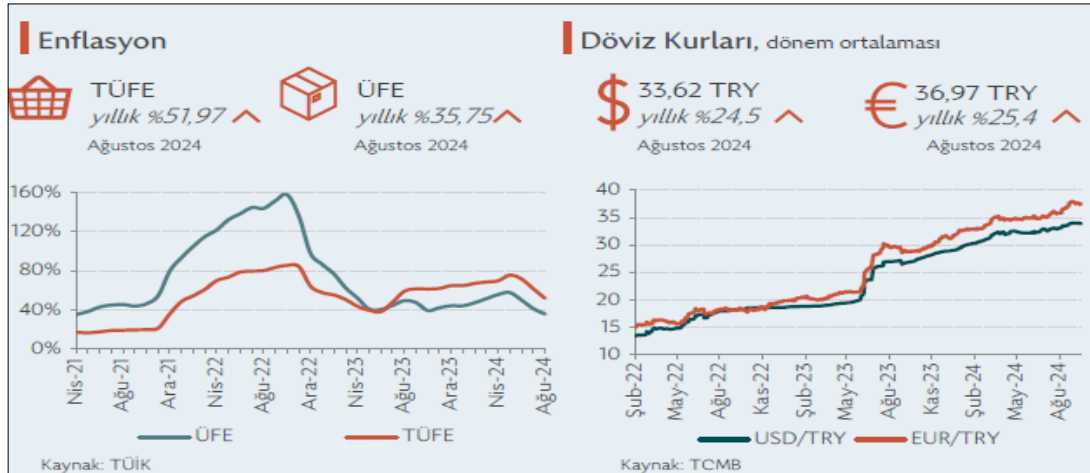
##### Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye'nin orta vadede mali ve gelir politikalarının ve gelecek projeksiyonlarının iyileşeceğine dair beklentiler, enflasyon ile mücadelede sıkı para politikalarının uygulanma devam etmesi ve iki seçim döneminin geride bırakılmasıyla 2.çeyrek 2024'te de güçlenmeye devam etmiştir.

- Türkiye'nin kredi notunu Moody's Temmuz'da B3'ten B1'e, Fitch Eylül'de B+'ten BB-'ye yükseltirken, 2021 yılında Mali Eylem Görev Gücü (FATF) tarafından gri listeye alınan Türkiye, bu iyileşme ortamından yararlanarak gri listeden çıkarılmıştır. Gelişmiş ülkelerde sıkı para politikalarının gevşetilmesine yönelik atılan adımlar orta vadede Türkiye'ye sermaye akışını hızlandırabilir.

- 2024 yılının ilk yedi ayında Türkiye'ye yapılan toplam DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri geçen yıl ile benzer seviyede kaydedilirken, gayrimenkule yapılan DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri %23,5 düşüşle toplam yatırımlar içinde %31 pay almıştır.

- Gayrimenkul yatırım işlemlerinde perakende sektörü en yüksek payı alırken, son dönemlerde yükselişe geçen ofis yatırımları sırayı takip etmiştir. Yüksek finansman maliyetleri yatırım faaliyetlerinde en önemli zorluk olmaya devam etmektedir. (VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)



GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %7,4, inşaat %6,5, tarım sektörü ile gayrimenkul faaliyetleri %3,7, bilgi ve iletişim faaliyetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri %3,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,2, hizmetler %2,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %0,6 arttı. Sanayi sektörü ise %1,8 azaldı.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %78,6 artarak 9 trilyon 949 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 308 milyar 158 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK, Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024)

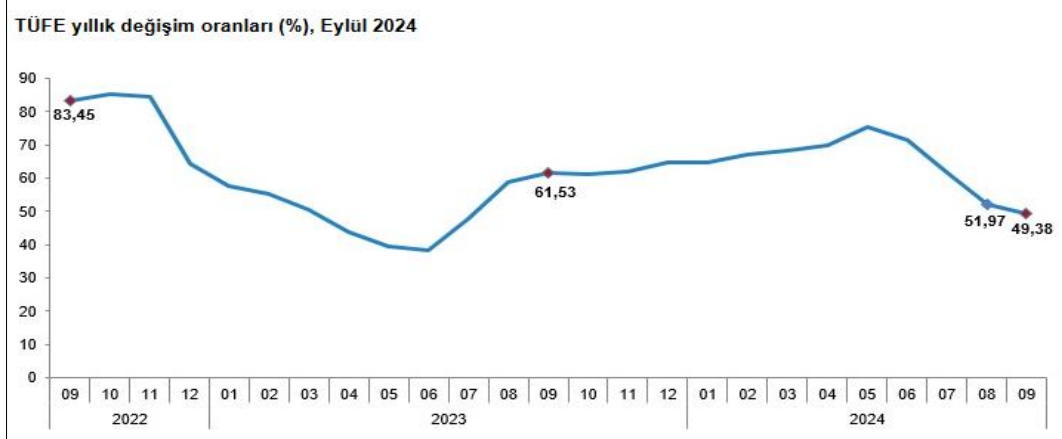
**GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024**

| Yıl  | Çeyrek             | GSYH                           |                                |                               |                   |
|------|--------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------------|
|      |                    | Cari fiyatlarla<br>(Milyon TL) | Cari fiyatlarla<br>(Milyon \$) | Zincirlenmiş hacim<br>endeksi | Değişim oranı (%) |
| 2022 | Yıllık             | 15 011 776                     | 905 814                        | 210,9                         | 5,5               |
|      | I                  | 2 519 789                      | 181 490                        | 186,9                         | 7,8               |
|      | II                 | 3 424 670                      | 219 665                        | 201,6                         | 7,6               |
|      | III                | 4 273 138                      | 242 416                        | 223,8                         | 4,1               |
|      | IV                 | 4 794 179                      | 262 243                        | 231,2                         | 3,3               |
| 2023 | Yıllık             | 26 545 722                     | 1 130 009                      | 221,6                         | 5,1               |
|      | I <sup>(r)</sup>   | 4 687 492                      | 248 416                        | 195,3                         | 4,5               |
|      | II <sup>(r)</sup>  | 5 571 440                      | 274 908                        | 210,9                         | 4,6               |
|      | III <sup>(r)</sup> | 7 759 106                      | 298 760                        | 238,4                         | 6,5               |
|      | IV <sup>(r)</sup>  | 8 527 683                      | 307 925                        | 241,9                         | 4,6               |
| 2024 | I <sup>(r)</sup>   | 8 858 091                      | 286 728                        | 205,7                         | 5,3               |
|      | II                 | 9 949 792                      | 308 158                        | 216,1                         | 2,5               |

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,97, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %49,38 ve on iki aylık ortalamalara göre %63,47 olarak gerçekleşti.

Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,60 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %97,87 ile konut oldu. (TÜİK, Tüketici Fiyat Endeksi, Eylül 2024)



Ülkede TÜFE enflasyonundaki düşüş eğilimi Ağustos'ta devam etti. Bu dönemde TÜFE aylık bazda %0,2 artış kaydederken, yıllık TÜFE enflasyonu %2,5 ile Şubat 2021'den bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşti. Aynı dönemde, Fed'in para politikası kararları için yakından takip ettiği çekirdek kişisel tüketim harcamaları (PCE) fiyat endeksi aylık bazda %0,1, yıllık bazda da %2,7 ile beklentilerin altında artış kaydetti. Söz konusu veri akışı ülkede enflasyonist baskıların hafiflemeye devam ettiğine işaret etti.

OECD Eylül ayında yayımladığı Ekonomik Görünüm Raporu'nda küresel ekonominin 2024 yılının ilk yarısında dirençli kaldığını ve enflasyonun ılımlı seyrini sürdürdüğünü belirtti. Kuruluş, küresel ekonomik büyüme tahminini 2024 yılı için Mayıs ayında öngördüğü %3,1 seviyesinden %3,2'ye yükseltirken, 2025 yılı için %3,2 olarak korudu. OECD, Türkiye ekonomisi için 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin büyüme tahminlerini ise aşağı yönlü revize ederek sırasıyla %3,2 ve %3,1 olarak açıkladı. Küresel enflasyon beklentilerini aşağı yönlü revize eden OECD, Türkiye'ye ilişkin enflasyon tahminlerini ise bir miktar yükseltti. Satın alma gücünün birçok ülkede henüz pandemi öncesindeki seviyelere ulaşamadığına işaret edilen raporda, küresel ekonomi için risk faktörleri olarak hizmet enflasyonunun yüksek seviyesi, finansal koşulların beklenenden uzun süre sıkı kalma ihtimali ve gelişmekte olan ülkelerdeki yüksek borçluluk oranları belirtildi.

Mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Haziran ayındaki hızlı yükselişinin ardından Temmuz'da 0,4 puan azalarak %8,8 seviyesine indi. Bu gelişmede, ilgili dönemde işgücündeki 123 bin kişilik artışa karşılık, işsiz sayısının 112 bin kişi azalması etkili oldu. Böylece, işgücüne katılma ve istihdam oranları Temmuz'da sırasıyla %54,4 ve %49,6 düzeylerine yükseldi. Bu dönemde, en geniş tanımlı işsizlik oranı olarak kabul edilen atıl işgücü oranı da bir önceki aya göre 2,7 puan azalarak %26,5 oldu.

2025-2027 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program 5 Eylül'de açıklandı. Fiyat istikrarının sağlanmasının öncelikli hedef olarak belirlendiği programda, 2024-2026 yılları için GSYH büyüme tahminleri önceki yılın OVP tahminlerine göre 0,5 puan aşağı yönlü revize edilerek sırasıyla %3,5, %4,0 ve %4,5 olarak açıklandı. Aynı dönem için yılsonu TÜFE enflasyonu öngörülerine ise TCMB'nin son Enflasyon Raporu'nda açıkladığı tahmin aralığının içinde kalacak şekilde yukarı yönlü revize edilerek sırasıyla %41,5, %17,5, %9,7 ve %7,0 şeklinde belirtildi. Program, bütçe açığının GSYH'ye oranının bu dönemde sırasıyla %4,9, %3,1, %2,8 ve %2,5 düzeylerinde olmasını öngörüyor.

TCMB, 19 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini beklentiler paralelinde değiştirmeyerek %50 seviyesinde tuttu. Toplantının ardından yayımlanan karar metninde, Ağustos ayında aylık enflasyonun ana eğiliminin belirgin bir değişim sergilemediği belirtilirken, hizmet enflasyonundaki iyileşmenin son çeyrekte gerçekleşmesinin beklendiğini ifade edildi. Enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarının dezenflasyon süreci açısından risk oluşturmaya devam ettiği yönündeki değerlendirme TCMB'nin ihtiyatlı duruşunu koruduğu yönünde algılandı. Bununla beraber, enflasyonda belirgin ve kalıcı bir bozulma öngörülmesi durumunda "para politikası duruşunun sıkılaştırılacağı" yönündeki ifadenin "para politikası araçları etkili şekilde kullanılacaktır" şeklinde değiştirilmesi, TCMB'nin önümüzdeki dönemde mevcut duruşunu gözden geçirebileceği yönündeki beklentileri destekledi. TCMB 21 Eylül'de parasal aktarım mekanizmasını desteklemek amacıyla zorunlu karşılık uygulamasında bazı değişiklikler yaptı. Buna göre, zorunlu karşılık oranları kısa vadeli TL mevduat için %12'den %15'e, uzun vadeli TL mevduat için %8'den %10'a çıkarılırken, YP mevduat için TL tesis oranı %8'den %5'e düşürüldü. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Eylül ayında ECB yılın ikinci faiz indirimine giderken, Fed de para politikasında gevşeme döngüsünü hızlı bir faiz indirimiyle başlatmış oldu. Bu adımların yanı sıra Çin Merkez Bankası'nın iç ve dış talep koşullarındaki zayıf seyir ile gayrimenkul piyasasındaki sıkıntıları aşmak amacıyla açıkladığı geniş kapsamlı teşvik paketinin ülke ve dünya ekonomisi üzerindeki etkileri önümüzdeki dönemde yakından takip edilecek. Mevcut ortamda politikaları diğer başlıca merkez bankalarından ayrılan BoJ'un ise Japonya iktidar partisinde gerçekleşen görev değişiminin ardından nasıl bir yol izleyeceği merak ediliyor. Öte yandan, son günlerde artan jeopolitik risklerle birlikte yönünü yukarı çeviren petrol fiyatları ise enflasyon üzerindeki risklerin halen canlı olduğunu gösteriyor.

Enflasyonun en önemli gündem maddesi olmaya devam ettiği yurt içinde, öncü veriler atılan sıkılaşma adımlarının ekonomik aktivite üzerindeki etkilerinin belirginleştiğine işaret ediyor. Öte yandan, turizm sektöründeki olumlu görünüm cari açığı iyileşmenin devamını sağlarken, yabancı yatırımcıların devlet iç borçlanma senetleri kanalıyla yurt içi piyasalara girişinin sürmesiyle birlikte finansman tarafında da olumlu görünümün devam ettiği gözleniyor. Eylül ayında yıllık enflasyondaki gerileme baz etkisiyle sürse de, aylık gerçekleştirmeler beklentilerin ve fiyatlama davranışlarının enflasyon üzerinde halen risk unsuru olmaya devam ettiğini gösteriyor. Küresel enerji fiyatlarının seyrinin yanı sıra TCMB'nin yılın son çeyreğinde hizmet enflasyonunda öngördüğü iyileşmenin ne düzeyde gerçekleşeceği yurt içinde enflasyon görünümü açısından yakından takip edilecek. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

### **Gayrimenkul Sektörü:**

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.

Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 1,3 düzeyinde cüz’i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53’lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

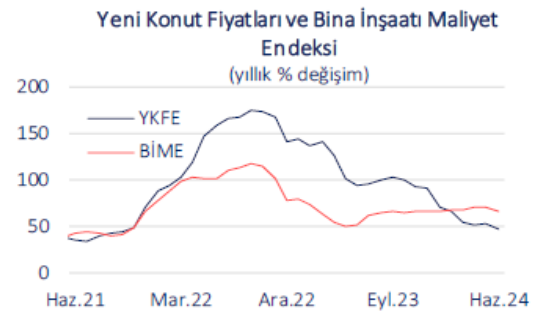
İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2’lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

Konut satışları 2024’ün ikinci çeyreğinde yıllık bazda %6 gerileyerek talep koşullarındaki zayıf seyrin devam ettiğine işaret etmiştir. Söz konusu düşüş 2024’ün ilk yarısı itibarıyla da yıllık bazda %3,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. Konut satışları Temmuz’da ise yıllık bazda %16 ile hızlı bir artış kaydetmiştir. Temmuz’da söz konusu olumlu görünümün ortaya çıkmasında İstanbul, Ankara ve İzmir’deki artışların yanı sıra Adana, Antalya ve Mersin’deki konut satışlarındaki artış da etkili olmuştur. Şubat ayından itibaren düşme eğilimine giren reel bazda konut fiyatları yılın ikinci çeyreğinde %13,1 gerilerken, söz konusu düşüş Temmuz’da 14,3 düzeyinde gerçekleşmiştir. Temmuz’da ülke genelinde nominal olarak yıllık bazda konut fiyatlarındaki en düşük artış İstanbul’da gerçekleşmiştir.

TÜİK’in düzenlediği İnşaat Sektöründe Faaliyetleri Kısıtlayan Temel Faktörler anketinin Temmuz sonuçları incelendiğinde sektör üzerindeki baskılayıcı faktörlerin etkisini artırdığı gözlenmiştir. Buna göre sektör faaliyetlerini kısıtlayan faktör yok diyenlerin oranı aylık bazda 1,5 puan azalırken; işgücü eksikliği, malzeme ve ekipman eksikliği ile finansman sorunlarından etkilenen işletmelerin oranlarında artışlar izlenmiştir. Öte yandan, talep yetersizliğinden etkilenen işletmelerin oranında Haziran’da kaydedilen 1,8 puanlık artışın ardından Temmuz’da 1 puan düşüş yaşanması talep koşullarının firmalar açısından istikrarsız bir görünüm oluşturduğuna işaret etmektedir.

Sektörde yaşanan finansman sorunlarına çözüm üretilebilmesi, kentsel dönüşüm ile konut üretiminin hızlandırılabilmesi gibi saiklerle “Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği”nde değişiklik yapılmış ve söz konusu değişiklik 17 Temmuz 2024 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Değişiklikle birlikte ağırlığı konut nitelikli bağımsız bölümlerden oluşacak projelerin de GYF kapsamına alınabilmesinin önü açılmıştır. Düzenlemeden önce GYF’lerin portföyüne arsa ve araziler ile kat mülkiyeti kurulmuş gayrimenkuller dahil edilebilmekte, ancak riskli görülmesi sebebiyle inşaat ruhsatı almamış veya henüz proje ya da hafriyat aşamasındaki gayrimenkul projeleri dahil edilememekteydi.

İnşaat Sektörü Güven Endeksi Temmuz'da 87,1 düzeyine gerileyerek art arda üçüncü ayında da düşüş kaydetmiştir. Son üç aylık dönemde inşaat faaliyetleri alt endeksinin 3,9 puan gerilemesi dikkat çekmiş, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi ve gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksleri de sırasıyla 0,8 ve 0,9 puan düşmüştür. Gelecek üç aylık dönemde satış fiyatları beklentisi alt endeksi ise Haziran'da kaydettiği 9,6'lık hızlı gerilemenin ardından Temmuz'da 0,7 puan ile sınırlı bir artış kaydederek nispeten yatay bir seyir izlemiştir. Söz konusu göstergeler sektör temsilcilerinin önümüzdeki dönemde inşaat faaliyetlerinde ivme kaybı yaşanabileceğini beklediğine işaret etmektedir. Şubat 2024'ten itibaren yeni konut fiyatlarındaki yıllık artışın, bina inşaatı maliyetindeki yıllık artışın altında kalması önümüzdeki dönemde inşaat firmalarının kârlılığının olumsuz etkilenebileceğine işaret etmektedir.(Sektörel Güncel Gelişmeler, 2.Çeyrek, İktisadi Araştırmalar Bölümü, Türkiye İş Bankası)



#### 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 Çevre Esnaf (Satılmış)

Tel 0 530 951 78 54

Konu taşınmaza yakın konumda aynı imar şartlarına sahip 1500 m2 arsanın 15.000.000 TL bedelle 6 ay önce satıldığı bilgisine ulaşılmıştır. Taşınmazın kullanım alanının küçük olması sebebiyle birim fiyatının yüksek olduğu düşünülmektedir.

|                |                       |                 |                            |
|----------------|-----------------------|-----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 1500 .-M <sup>2</sup> | 15.000.000 .-TL | 10.000 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|-----------------|----------------------------|

#### 2 Yücel Emlak (Satılık)

Tel 0 542 459 62 87

Konu taşınmaza göre konumu daha iyi yola cepheli Antepoğlu Sanayi Sitesi içerisinde sanayi alanı imarlı Emsal 0,80 yapılaşma şartlarına sahip 24.222 m2 alanlı 165 ada 9 parselde yer alan arsanın 210.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Taşınmaz uzun süredir satılıktır.

|                |                        |                  |                           |
|----------------|------------------------|------------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 24222 .-M <sup>2</sup> | 210.000.000 .-TL | 8.670 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|------------------------|------------------|---------------------------|

#### 3 Remax (Satılık)

Tel 0 536 026 19 07

Konu taşınmaza göre konumu daha iyi yola cepheli Antepoğlu Sanayi Sitesi karşısında sanayi alanı imarlı Emsal 0,80 yapılaşma şartlarına sahip 2690 m2 alanlı 235 ada 4 parselde yer alan arsanın 30.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Taşınmaz uzun süredir satılıktır.

|                |                       |                 |                            |
|----------------|-----------------------|-----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 2690 .-M <sup>2</sup> | 30.500.000 .-TL | 11.338 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|-----------------|----------------------------|

#### 4 Yalçın Emlak (Satılık.)

Tel 0 533 499 62 85

Konu taşınmaza yakın konumda 174 ada 1 parselde yer alan aynı imar şartlarına sahip 2125 m2 arsanın 13.500.000.000 TL bedelle 6 ay önce satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

|                |                       |                 |                           |
|----------------|-----------------------|-----------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 2125 .-M <sup>2</sup> | 13.500.000 .-TL | 6.353 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|-----------------|---------------------------|

## 5 Ar Emlak (Görüş Alınmıştır.)

Tel 0 536 881 63 15

Konu taşınmaz ile benzer konum ve imar şartlarına sahip arsaların m<sup>2</sup> değerinin 5000-7000 TL/m2 arasında bedel edebileceği bilgisine ulaşılmıştır.

|                |                    |            |                           |
|----------------|--------------------|------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 1 .-M <sup>2</sup> | 7.000 .-TL | 7.000 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|--------------------|------------|---------------------------|

## 6 Egemen Emlak (Görüş Alınmıştır.)

Tel 0 532 620 78 96

Konu taşınmaz ile benzer konum ve imar şartlarına sahip arsaların m<sup>2</sup> değerinin 8000-10.000 TL/m2 arasında bedel edebileceği bilgisine ulaşılmıştır.

|                |                    |             |                            |
|----------------|--------------------|-------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 1 .-M <sup>2</sup> | 10.000 .-TL | 10.000 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|--------------------|-------------|----------------------------|

## KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ

## 7 Remax (Kiralık)

Tel 0 536 026 19 07

Konu taşınmaza göre konumu daha iyi yola cepheli Antepoğlu Sanayi Sitesi karşısında sanayi alanı imarlı Emsal 0,80 yapılaşma şartlarına sahip 2690 m2 alanlı 235 ada 4 parselde yer alan arsa ve üzerinde yer alan 800 m2 alanlı yapı 90.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Taşınmaz uzun süredir kiralıktır.

|                |                      |             |                         |
|----------------|----------------------|-------------|-------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 800 .-M <sup>2</sup> | 90.000 .-TL | 113 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|-------------|-------------------------|

## 8 Yücel Emlak (Satılık)

Tel 0 542 459 62 87

Konu taşınmazın günümüz koşulları ile 80.000-90.000 TL arasında kira bedeli olabileceği bilgisine ulaşılmıştır.

|                |                      |             |                         |
|----------------|----------------------|-------------|-------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 592 .-M <sup>2</sup> | 85.000 .-TL | 144 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|-------------|-------------------------|

## 9 Ar Emlak (Beyan)

Tel 0 (545) 878 97 78

Konu taşınmazın günümüz koşulları ile 80.000-100.000 TL arasında kira bedeli olabileceği bilgisine ulaşılmıştır.

|                |                      |             |                         |
|----------------|----------------------|-------------|-------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 592 .-M <sup>2</sup> | 90.000 .-TL | 152 .-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 - 170 ADA 1 PARSEL)                  |                                 |                             |                              |                             |                             |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| BİLGİ                                                            | DEĞERLEME<br>KONUSU<br>TAŞINMAZ | EMSAL (1)                   | EMSAL (2)                    | EMSAL (3)                   | EMSAL (4)                   |
| SATIŞ FİYATI<br>SATIŞ TARİHİ<br>ZAMAN<br>DÜZELTMESİ              |                                 | 15.000.000<br>SATILIK<br>0% | 210.000.000<br>SATILIK<br>0% | 30.500.000<br>SATILIK<br>0% | 13.500.000<br>SATILIK<br>0% |
| ALAN<br>BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ<br>ALANA İLİŞKİN<br>DÜZELTME | 5291.74                         | 1.500<br>10.000<br>-25%     | 24.222<br>8.670<br>15%       | 2.690<br>11.338<br>-12%     | 2.125<br>6.353<br>-12%      |
| NİTELİĞİ<br>NİTELİĞİNE<br>İLİŞKİN<br>DÜZELTME                    | ARSA                            | ARSA<br>0%                  | ARSA<br>0%                   | ARSA<br>0%                  | ARSA<br>0%                  |
| İMAR DURUMU<br>İMAR DURUMUNA<br>İLİŞKİN<br>DÜZELTME              | KSA                             | KSA<br>0%                   | SANAYİ<br>-12%               | SANAYİ<br>-12%              | KSA<br>0%                   |
| KONUM<br>KONUMA İLİŞKİN<br>DÜZELTME                              |                                 | -15%                        | -25%                         | -20%                        | 0%                          |
| DİĞER BİLGİLER<br>DİĞER BİLGİLERE<br>İLİŞKİN<br>DÜZELTME         |                                 |                             |                              |                             |                             |
| PAZARLAMA<br>PAYINA İLİŞKİN<br>DÜZELTME                          |                                 | 0%                          | -10%                         | -10%                        | -10%                        |
| <b>TOPLAM<br/>DÜZELTME</b>                                       |                                 | -40%                        | -32%                         | -54%                        | -22%                        |
| <b>DÜZELTİLMİŞ<br/>DEĞER</b>                                     | <b>5498</b>                     | <b>6.000</b>                | <b>5.895</b>                 | <b>5.168</b>                | <b>4.930</b>                |

Değerleme konusu taşınmaz arsa nitelikli olup, benzer nitelikteki sanayi imarlı arsa değerleri hesaplamak 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 m<sup>2</sup> değerinin 5.498 TL/m<sup>2</sup> olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

| TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN) |           |                         |                                |                        |
|------------------------------------------------------|-----------|-------------------------|--------------------------------|------------------------|
| Ada No                                               | Parsel No | Alanı (m <sup>2</sup> ) | Birim m <sup>2</sup><br>Değeri | Parselin Değeri (-.TL) |
| 170                                                  | 1         | 5.291,74                | 5.498                          | 29.095.761,70          |
| PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)                 |           |                         |                                | 29.096.000,00          |

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. 24.03.2008 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 4 adet emsal karşılaştırma tablosunda dikkate alınmıştır. Taşınmazın olumlu/olumsuz özellikleri karşılaştırılarak, değerleme konusu taşınmazın arsası için 5.498-TL/m<sup>2</sup> 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 2008, bitiş yılı ise 2038 'dir)**

| ARSA DEĞERİ HESAPLAMALARI                                       |                   |                          |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------|
| <b>Arsa Tapu Yüzölçümü</b>                                      | <b>5.291,74</b>   | <b>m<sup>2</sup></b>     |
| <i>Üst Hakkı Kurulan Arsa Yüzölçümü</i>                         | <i>4.011,21</i>   | <i>m<sup>2</sup></i>     |
| <i>Üst Hakkı Harici Tam Mülkiyetli Arsa Alanı</i>               | <i>1.280,53</i>   | <i>m<sup>2</sup></i>     |
| Arsa Birim Değeri                                               | 5.498             | -TL/M <sup>2</sup>       |
| <b>ARSA DEĞERİ (Tapu Yüzölçümüne Göre)</b>                      | <b>29.095.762</b> | <b>.-TL</b>              |
| <i>ARSA DEĞERİ (Üst Hakkı Harici Tam Mülkiyetli Arsa Alanı)</i> | <i>7.040.784</i>  | <i>.-TL</i>              |
| <i>ARSA DEĞERİ (Üst Hakkı Alanı İçin)</i>                       | <i>22.054.978</i> | <i>.-TL</i>              |
| Üst Hakkı Oranı Katsayısı*                                      | 67%               |                          |
| Üst Hakkı Kalan Süre Katsayısı**                                | 0,47              | 14/30                    |
| <b>Üst Hakkı İçin Birim Arsa Değeri ( TL)</b>                   | <b>1.719</b>      | <b>-TL/M<sup>2</sup></b> |
| <b>ARSA DEĞERİ (Üst Hakkı İçin)</b>                             | <b>6.895.857</b>  | <b>.-TL</b>              |

| <b>REYSAŞ GYO A.Ş. İÇİN ARSA DEĞERİ HESAPLAMASI</b><br>(Çıplak Mülkiyet Arsa Değeri + Üst Hakkı Harici Tam Mülkiyetli Arsa Değeri) |                   |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|
| ARSA DEĞERİ (Üst Hakkı Alanı İçin)                                                                                                 | 22.054.978        | -TL        |
| Arsa Üst Hakkı Değeri                                                                                                              | 6.895.857         | -TL        |
| <b>Çıplak Mülkiyet Arsa Değeri (TL)</b>                                                                                            | <b>15.159.122</b> | <b>-TL</b> |
| <b>ARSA DEĞERİ (Üst Hakkı Harici Tam Mülkiyetli Arsa Alanı) (TL)</b>                                                               | <b>7.040.784</b>  | <b>-TL</b> |
| <b>REYSAŞ GYO A.Ş.'NİN YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ (TL)</b>                                                                          | <b>22.200.000</b> | <b>-TL</b> |

## 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 2024 yılı Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından belirlemiş olan m<sup>2</sup> 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.

| <b>TAŞINMAZIN (TAM MÜLKİYETİNİN) DEĞERİ</b>                                                                         |                                  |          |                               |                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------|-------------------------------|--------------------------|
| <b>Arsa Değeri</b>                                                                                                  | <b>5.498 .-TL/M<sup>2</sup></b>  | <b>X</b> | <b>5.291,74 M<sup>2</sup></b> | <b>= 29.096.000 .-TL</b> |
| <b>Araç Muayene İstasyonu</b>                                                                                       | <b>12.240 .-TL/M<sup>2</sup></b> | <b>X</b> | <b>585,00 M<sup>2</sup></b>   | <b>= 7.160.400 .-TL</b>  |
| <b>Egzoz Binası</b>                                                                                                 | <b>12.240 .-TL/M<sup>2</sup></b> | <b>X</b> | <b>7,00 M<sup>2</sup></b>     | <b>= 85.680 .-TL</b>     |
| <b>Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı Saha Betonu , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.)</b> |                                  |          |                               | <b>= 1.817.104 .-TL</b>  |
| <b>TOPLAM</b>                                                                                                       |                                  |          |                               | <b>= 38.159.184 .-TL</b> |
| <b>TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ</b>                                                                       |                                  |          |                               | <b>= 39.000.000 .-TL</b> |

Değerleme konusu arsa üzerindeki yapılar üst hakkı kapsamında İşletici /TÜVTÜRK Kuzey Taşıt Muayne 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 haziardaki gibi ve mevcut şekildeki gibi Fabrika olarak kullanılması olacağı kanaatine varılmıştır.

### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

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

|                                                                                                        |                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>TAŞINMAZIN REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ÇIPLAK MÜLKİYETİNE DÜŞEN ARSA DEĞERİ (-TL)</b> | <b>22.200.000 TL</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|

#### 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, değerlemede 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, 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 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 55.000.-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**  
**6.5.8 - 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 görülmüştür. 24.03.2008 tarihinde 30 yıl süre ile üst hakkı kurulduğu görülmüştür.

Tarafımıza iletilen maktu 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 kullanımayacağını 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**  
**6.5.9 - 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. 24.03.2008 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; değerlendirme konusu taşınmazın **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ÇIPLAK MÜLKİYET DEĞERİ**;

31.12.2024 tarihli toplam değeri için;

**22.200.000 .-TL**

(Yirmi İki Milyon İki Yüz Bin TürkLirası )

Katme Değer Vergisi Dahil değeri için;

**24.420.000 .-TL** kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



**Onur ÖZGÜR**

Lisans No: 402402

- \* 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.

Sorumlu Değerleme Uzmanı



**Eren KURT**

Lisans No: 402003