

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**KASTAMONU İLİ, TOSYA İLÇESİ,
YAVUZSELİM MAHALLESİ,
ARSA NİTELİKLİ
1713 ADA, 11 PARSEL
ÜZERİNDE ÜST HAKKI BULUNAN ARSANIN
ÇIPLAK MÜLKİYETİ**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ	
SÖZLEŞME TARİHİ	02.12.2024
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.12.2024
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2024
RAPOR TARİHİ	06.01.2025
RAPOR NO	RYGYO-2410151
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	Kastamonu İli, Tosya İlçesi, Yavuzselim Mahallesi, 1713 ada 11 parsel, üzerinde üst hakkı bulunan arsanın çıplak mülkiyetinin Pazar değer tespiti
DEĞERLEME ADRESİ	YAVUZ SELİM MAHALLESİ, YUSUF GÜNAY CADDESİ, TÜV TÜRK, 1713 ADA, 11 PARSEL, TOSYA/KASTAMONU
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ahmet İPEK-Değerleme Uzmanı (Lisans No: 411627) Metin EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402617) Berrin KURTULUŞ SEVER -Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

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

EKLER

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

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme 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 değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme 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; Kastamonu İli, Tosya İlçesi, Yavuzselim Mahallesi, 1713 ada 11 parsel, üzerinde üst hakkı bulunan arsanın çıplak mülkiyetinin değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, Kastamonu İli, Tosya İlçesi, Yavuzselim Mahallesi, 1713 ada 11 parsel, üzerinde üst hakkı bulunan arsanın çıplak mülkiyetinin değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için RYGYO-2410151 referans kodlu rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Ahmet İPEK Değerleme Uzmanı olarak raporun hazırlanmasında, Metin EVLEK Değerleme Uzmanı olarak raporun kontrol edilmesinde, Berrin KURTULUŞ SEVER 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 taşınmaz için daha önceki tarihlerde şirketimiz tarafımızdan 1 adet rapor bulunmaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	RYGYO-2310108		
Rapor Tarihi	3.01.2024		
Rapor Konusu	Kastamonu İli, Tosya İlçesi, Yavuzselim Mahallesi, 1713 ada 11 parsel, üzerinde üst hakkı bulunan arsanın çıplak mülkiyetinin Pazar değer tespiti		
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet İPEK Metin EVLEK Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	5.155.000		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

1713 ADA 11 PARSEL	
İli	: KASTAMONU
İlçesi	: TOSYA
Bucağı	:
Mahallesi	: YAVUZ SELİM
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	: Mermerdirek
Pafta No	:
Ada No	: 1713
Parsel No	: 11
Alanı	: 5960,99 m ²
Vasfı	: ARSA
Sınırı	:
Sahibi	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No	: 6567
Cilt No	: 8
Sayfa No	: 795
Tapu Tarihi	: 29.07.2022

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, 07.11.2023 tarihli "daimi müstakil hak" takbis belgesi görülmüştür. 18.06.2008 tarihinde 30 yıl süre ile üst hakkı kurulduğu görülmüştür.

Tarafımıza iletilen maktu 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:**

-İrtifak: M: MÜSTAKİL VE DAİMİ NİTELİKTE OLAN ÜST HAKKI TÜVTURK KUZEY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE İŞLETİM A.Ş. LEHİNE 30 YIL MÜDDETLER 4755 SAHİFEDE TESCİL EDİLMİŞTİR (18.06.2008 tarih, 1746 yevmiye)

-İrtifak: MÜSTAKİL VE DAİMİ NİTELİKTE OLAN ÜST HAKKI TÜV TÜRK KUZEY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE İŞLETİM A.Ş.LEHİNE 30 YIL MÜDDETLER ÜST HAKKI VARDIR. (18.06.2008 tarih, 1746 yevmiye)

* **Rehinler Hanesinde:**

-Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

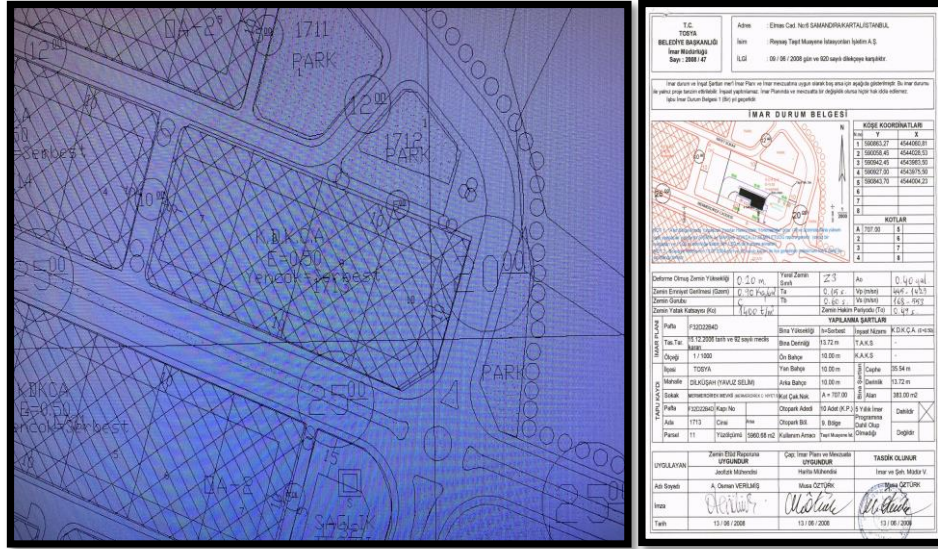
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemede değerlemesi yapılan taşınmazın 29.07.2022 tarih ile 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili işlemi sonrasında Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Tosya Belediyesi'nden alınan imar durum bilgisine göre; Tosya Belediye Meclisi'nin 19.04.2016 Tarih ve 48 Sayılı karar ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında (K.D.K.Ç.A) kalmaktadır. Emsal 0,50 ve hmax serbest, tüm yönlerden 10,00 Metredir.



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 taşınmaza ait mimari projesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde bulunan yapıya ait bila tarih ve bila sayılı mimari proje incelenmiştir. Ruhsat; 01.08.2008 tarih ve 91 nolu yapı ruhsatı bulunmakta olup konu ruhsata istinaden düzenlenmiş olan 06.05.2009 tarih ve 24 nolu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Konu taşınmaz arsa nitelikli olup arsa üzerinde mimari projesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunan bina bulunmaktadır. Mahallinde yapılan incelemelerde yapılan yapıların blok, kat, konum, alan ve mimari açıdan projesine uygun olduğu tespit edilmiştir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Taşınmaz yapı denetim kuruluşu denetimine tabi değildir.

Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut

2.3.6 - 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; Kastamonu İli, Tosya İlçesi, Yavuz Selim Mahallesi, Yusuf Günay Caddesinde yer alan 5960,99 m² yüzölçümlü 1713 ada, 11 parseldir. Ana gayrimenkul Arsa niteliğinde olup cins tashihi yapılmamıştır. Mahallinde parsel üzerinde Tuv Türk tarafından araç muayene istasyonu olarak kullanılan yapılar inşa edilmiştir.



3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım İstanbul-Samsun Karayolu üzerinde ilerlerken sola dönülür kuzey yönünde ilerlerken sağa dönülür ve doğu yönünde ilerlerken sol kolda yer alan taşınmaza ulaşım sağlanmaktadır.

Bölgedeki yapılaşma K.D.K.Ç.A bölgelerinden oluşmaktadır. Yapılaşma genel olarak 1-2 katlı birimlerden oluşmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde Fabrika Tesisleri, çeşitli büyüklükte ticari işletmeler yer almaktadır.

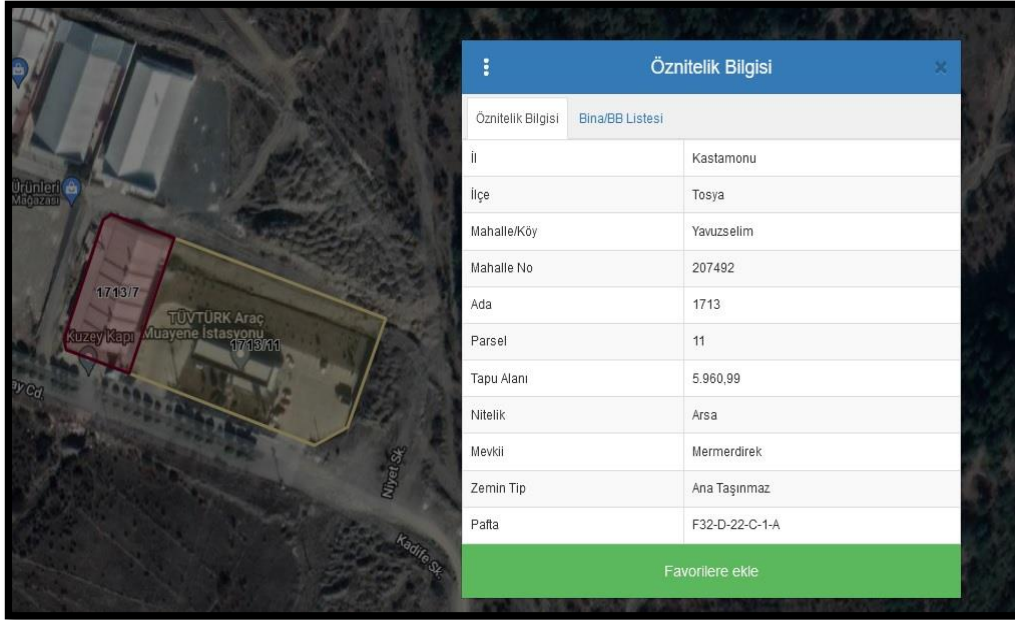
Bölge K.D.K.Ç.A yapılaşması yoğun olup ticari amaçlı yapılar mevcuttur.

Özel araçlar ve toplu taşıma araçları vasıtası ile ulaşım sağlanmaktadır. İstanbul-Samsun Karayolu'na 100 m mesafede, yer almaktadır.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Kastamonu içinde bulunduğu coğrafya gereği Karadeniz bölgesinde konumundadır. Bölgeye ulaşım sorunu bulunmamaktadır. Özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanmaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Kastamonu İli, Tosya İlçesi, Yavuzselim Mahallesi'nde yer alan 5960,99 m² yüzölçümlü 1713 ada, 11 parseldir. Güneybatı, kuzeydoğu ve güneydoğu yönlerden Sokak, batı cephesi komşu parselde cepheli olarak yer almaktadır. Dikdörtgen şemalı bir parseldir. Güneybatı yönünden yaklaşık 69 metre, güneydoğu yönünden yaklaşık 61 metre, kuzeydoğu yönünden yaklaşık 100 metre cephelidir. Eğimsiz bir alanda yer almaktadır. Arsa üzerinde mimari projesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunan müstakil bina bulunmaktadır.

Parsel üzerinde bulunan yapı, Ana Bina; 383 m² alanlı olup tek katlı olarak betonarme yapı olarak inşa edilmiştir. Binanın dış cephesi boyalı olup içerisinde zeminler beton halde, idari bölüm zeminleri seramik kaplıdır.



Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21.

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

Taşınmaz için mimari projesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınmış olup, yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir hususa rastlanmamıştır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Kastamonu İli

Kastamonu; Türkiye Cumhuriyeti'nin Karadeniz Bölgesi'nde yer alan Kastamonu ilinin merkezi olan şehirdir. Gökırmak'ın bir kolu olan Karaçomak Deresi vadisinde kurulu bulunan şehrin denizden yüksekliği 774 metredir. Evliyalılar şehri olarak da bilinen Kastamonu Anadolu'daki en eski şehirlerden biridir, antik çağ ve Türk-İslâm dönemine ait birçok tarihi eser vardır. Kastamonu Kalesi, Atabey Camii, Şeyh Şaban-ı Veli Türbesi, Yanık Sultan Türbesi, Nasrullah Camii, saat kulesi ve buna benzer birçok tarihi eser mevcuttur. Çivisiz yapı mimari olarak yapılan Mahmut Bey Camii de buradadır.



Harita 1 - Kastamonu'nun Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Kastamonu'nun Toplam Nüfusu 388.990 kişidir.

4.1.2 - Tosya İlçesi

Tosya İlçe nüfusu 2023 yılına göre 39.949. Tosya, Türkiye Cumhuriyeti'nin Karadeniz Bölgesi'nde yer alan Kastamonu ilinin bir ilçesidir. Hititler döneminde Tosya ile Çorum'a bağlı İskilip ilçesinin bulunduğu bölgeye Tarittara veya Turmitta denmekteydi.

Türkiye, ekonomik gelişmişlik bakımından altı gruba ayrılmıştır. Kastamonu 4. derece gelişmiş iller arasındadır.



Kastamonu; Türkiye Cumhuriyeti'nin Karadeniz Bölgesi'nde yer alan Kastamonu ilinin merkezi olan şehirdir. Gökırmak'ın bir kolu olan Karaçomak Deresi vadisinde kurulu bulunan şehrin denizden yüksekliği 774 metredir. Evliyalar şehri olarak da bilinen Kastamonu Anadolu'daki en eski şehirlerden biridir, antik çağ ve Türk-İslâm dönemine ait birçok tarihi eser vardır. Kastamonu Kalesi, Atabey Camii, Şeyh Şaban-ı Veli Türbesi, Yanık Sultan Türbesi, Nasrullah Camii, saat kulesi ve buna benzer birçok tarihi eser mevcuttur. Çivisiz yapı mimari olarak yapılan Mahmut Bey Camii de buradadır.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

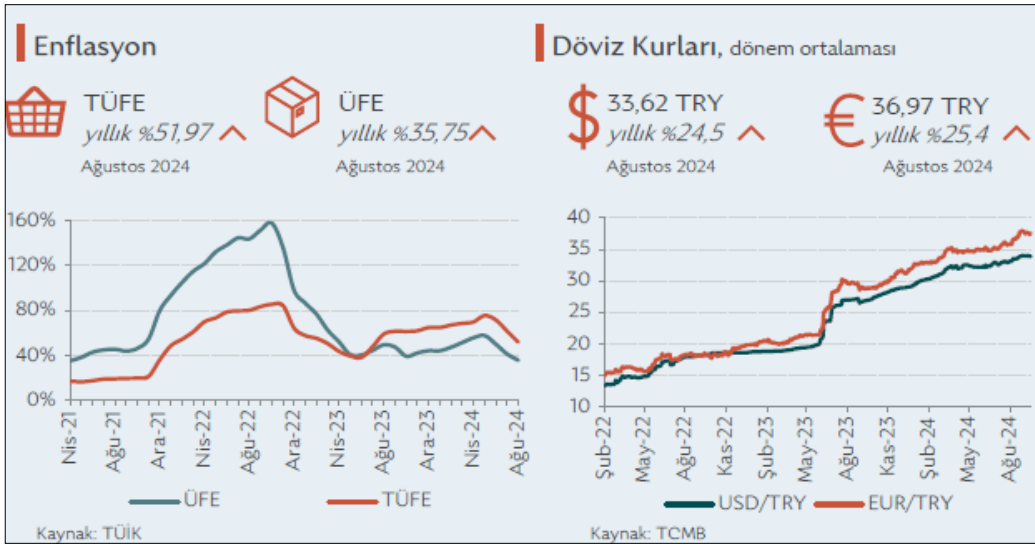
Türkiye Ekonomik Görünüm

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.

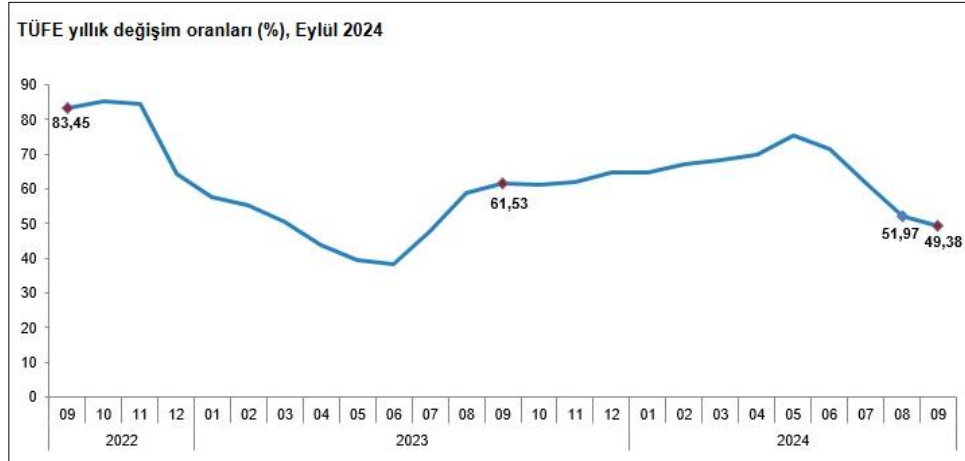
Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %78,6 artarak 9 trilyon 949 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 308 milyar 158 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK,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

GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024					
GSYH					
Yıl	Çeyrek	Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim 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 ^(r)	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II ^(r)	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III ^(r)	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV ^(r)	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I ^(r)	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 öngörülleri 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 yüzde 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 yüzde 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

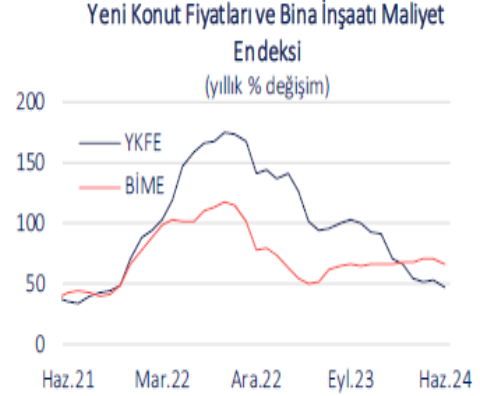
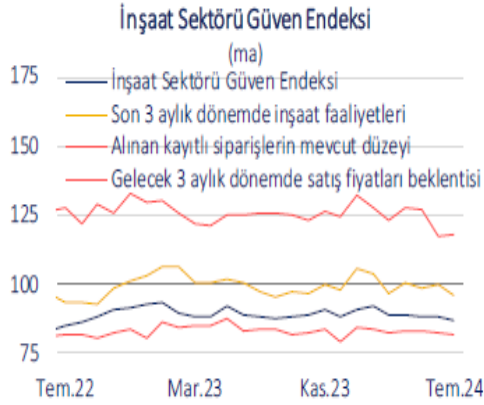
İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

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; Tosya 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
- * Ulaşım sorununun bulunmaması
- * Yola cepheli olması
- * Donatı alanlarına yakın konumda yer alması
- * İmarlı alanda 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 değerlendirilmesi 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, değerlendirilmesi 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

ARSA EMSALLERİ

Satılık Emsaller

1 Mülk Sahibi

Tel 0 537 998 25 27

Taşınmaz ile aynı ilçe sınırları içerisinde Yavuz Selim Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 4.966 m² yüzölçümlü K.D.K.Ç.A lejantlı, E: 0,50, hmax: 10,50 imar hakkına sahip arsa vasıflı taşınmaz 15.750.000 TL bedel ile satılıktır.İstenen rakamın yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK 4966 .-M² 15.750.000 .-TL 3.172 .-TL/M²

2 Tosya Belediyesi

Tel 0 366 313 10 09

Taşınmaz ile aynı ilçe sınırları içerisinde Yavuz Selim Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 2031,33 m² yüzölçümlü K.D.K.Ç.A lejantlı, E: 0,50, hmax: 10,50 imar hakkına sahip arsa vasıflı taşınmaz 2.031.330 TL bedel ile yaklaşık 1 yıl önce satılmıştır.

SATILIK 2031,3 .-M² 2.031.330 .-TL 1.000 .-TL/M²

3 Tosya Osb

Tel 0 366 313 06 06

Taşınmaza yakın konumda yer alana Tosya Organize Sanayi Bölgesinde konumlu 5.277,23 m² yüzölçümlü, Sanayi alanı lejantlı E: 0,70 emsal hakkı bulunan taşınmaz 5.277.000 TL tahsis bedeli ile satılıktır. Emsal taşınmaz Osb de yer alması ve tahsis durumu nedeni ile düşük şerefiyelidir.

SATILIK 5277 .-M² 5.277.000 .-TL 1.000 .-TL/M²

4 Galerı Basrı Emlak

Tel 0 366 313 71 72

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede ticaret alanı lejantlı arsaların m² birim fiyatlarının 1.800-2.500 TL aralığında olabileceği ifade edilmiştir.

SATILIK 1 .-M² 2.100 .-TL 2.100 .-TL/M²

5 Eseroğlu Emlak (Görüş Alınmıştır.)

Tel 0366 222 29 30

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede ticaret alanı lejantlı arsaların m² birim fiyatlarının 1.750-2.300 TL aralığında olabileceği ifade edilmiştir.

SATILIK 1 .-M² 2.100 .-TL 2.100 .-TL/M²

6 Güngör Emlak (Görüş Alınmıştır.)

Tel 0532 697 89 28

Konu taşınmazın arsa birim m² değerinin 2.200,00 TL/m² ile satılabileceğine dair görüş alınmıştır.

SATILIK

1 .-M²

2.200 .-TL

2.200 .-TL/M²



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 - 1713 ADA 11 PARSEL)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		15.750.000 SATILIK 0%	2.031.330 SATILIK 65%	5.277.000 SATILIK 0%	2.100 SATILIK 0%	
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	5.960,99	4.966 3.172 -2%	2.031 1.000 -4%	5.277 1.000 0%	1 2.100 0%	
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	ARSA	ARSA 0%	ARSA 0%	ARSA 0%	ARSA 0%	
İMAR DURUMU İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME	E=0.50	E=0.50 0%	E=0.5 0%	E=0.70 10%	E=0.5 0%	
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		30%	44%	43%	0%	
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BOŞ ARSA 0%	BOŞ ARSA 0%	BOŞ ARSA	BOŞ ARSA 0%	
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-2%	0%	-2%	0%	
TOPLAM DÜZELTME		26%	105%	51%	0%	
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2415	3.996	2.050	1.515	2.100	

Değerleme konusu taşınmaz arsa nitelikli olup, benzer nitelikteki imarlı arsa değerleri hesaplanmak suretiyle taşınmazların olumlu/olumsuz özellikleri karşılaştırılarak yukarıdaki emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Emsal düzeltme tablosuna göre kullanım alanının büyük olması nedeniyle 1713 ada, 11 parselin, arsanın birim m² değerinin 2.415 TL/m² olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN ARSA DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
1713	11	5.960,99	2.415	14.395.790,85
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)				14.400.000,00

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, 07.11.2023 tarihli "daimi müstakil hak" takbis belgesi görülmüştür. 18.06.2008 tarihinde 30 yıl süre ile üst hakkı kurulduğu görülmüştür.

Tarafımıza iletilen maktu 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 kullanımayacağını beyan, kabul ve taahhüt eder" denilmektedir.

Bu kapsamda taşınmazın çıplak mülkiyet değeri takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz 1713 Ada 11 Parsel için emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup en benzer özelliklerde 4 emsal karşılaştırma tablosunda dikkate alınmıştır. Taşınmazın olumlu/olumsuz özellikleri karşılaştırılarak, değerlendirme konusu taşınmazın arsası için 2.415-TL/m² birim değer öngörülmüştür.

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

****Üst hakkının bedeli toplam süresi göz önünde bulundurularak kalan üst hakkı kullanım süresi üzerinden hesaplanmıştır. (Üst hakkının başlangıç yılı 2008, bitiş yılı ise 2038 'dir)**

ARSA DEĞERİ HESAPLAMALARI		
Arsa Tapu Yüzölçümü	5.960,99	m ²
Üst Hakkı Kurulan Arsa Yüzölçümü	5.960,99	m ²
Üst Hakkı Harici Tam Mülkiyetli Arsa Alanı	-	m ²
Arsa Birim Değeri	2.415	-TL/M ²
ARSA DEĞERİ (Tapu Yüzölçümüne Göre)	14.395.791	.-TL
ARSA DEĞERİ (Üst Hakkı Harici Tam Mülkiyetli Arsa Alanı)	-	.-TL
ARSA DEĞERİ (Üst Hakkı Alanı İçin)	14.395.791	.-TL
Üst Hakkı Oranı Katsayısı*	67%	
Üst Hakkı Kalan Süre Katsayısı**	0,47	14/30
Üst Hakkı İçin Birim Arsa Değeri (TL)	755	-TL/M²
ARSA DEĞERİ (Üst Hakkı İçin)	4.501.084	.-TL

REYSAŞ GYO A.Ş. İÇİN ARSA DEĞERİ HESAPLAMASI (Çıplak Mülkiyet Arsa Değeri + Üst Hakkı Harici Tam Mülkiyetli Arsa Değeri)		
ARSA DEĞERİ (Üst Hakkı Alanı İçin)	14.395.791	-TL
Arsa Üst Hakkı Değeri	4.501.084	-TL
Çıplak Mülkiyet Arsa Değeri (TL)	9.894.707	-TL
ARSA DEĞERİ (Üst Hakkı Harici Tam Mülkiyetli Arsa Alanı) (TL)	-	-TL
REYSAŞ GYO A.Ş.'NİN YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ (TL)	9.900.000	-TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

Yapının 2024 yılı Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından belirlemiş olan m² birim fiyatları dikkate alınmıştır. Yapılar için III.B yapı birim maliyeti düşülmüştür. Yapılar için %20 civarında amortisman bedeli düşülmüştür. Değer arttırıcı unsurların (Girişimci Karı, Saha Betonu , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.) arsa+ bina maliyetine de eklenmiştir.

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

TAŞINMAZIN DEĞERİ					
Arsa Değeri	2.415 .-TL/M²	X	5.960,99 M²	=	14.395.791 .-TL
Araç Muayene İstasyonu	11.520 .-TL/M²	X	383,00 M²	=	4.412.160 .-TL
Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı Saha Betonu , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.)				=	4.701.988 .-TL
				TOPLAM =	23.509.939 .-TL
TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ				=	23.510.000 .-TL

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

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı 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 halihazırdaki imar planına göre yapılacağı şekilde kullanımının olduğu öngörülmüştür.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri;

TAŞINMAZIN REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.E ÇIPLAK MÜLKİYETİNE DÜŞEN ARSA DEĞERİ (.-TL)	9.900.000 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 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 Tosya 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 öngörülmüştür. 400 ayda amorte edeceği öngörülere arsa kira değeri 35.000.-TL/ay olarak öngörülmüştür.

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

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

Parsel üzerinde yapı bulunmaktadır.

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

Taşınmazın çıplak mülkiyeti REYSAŞ GYO A.Ş. Mülkiyetinde olup, taşınmaz üzerinde TÜVTÜRK Kuzey Taşıt Muayene İstasyonları Yapım ve İşletim A.Ş. lehine, sürekli ve bağımsız nitelikte üst (inşaat) hakkı olduğu bilgisi edinilmiştir. KVK kapsamında güncel üst hakkı takbis belgesi temin edilememiş, 07.11.2023 tarihli "daimi müstakil hak" takbis belgesi görülmüştür. 18.06.2008 tarihinde 30 yıl süre ile üst hakkı kurulduğu görülmüştür.

Tarafımıza iletilen maktu 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.

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

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

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

Taşınmazın çıplak mülkiyeti REYSAŞ GYO A.Ş. Mülkiyetinde olup, taşınmaz üzerinde TÜVTÜRK 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, 07.11.2023 tarihli "daimi müstakil hak" takbis belgesi görülmüştür. 18.06.2008 tarihinde 30 yıl süre ile üst hakkı kurulduğu görülmüştür.

Tarafımıza iletilen maktu 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 taahhüd 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; rapor konusu taşınmazın **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ÇIPLAK MÜLKİYET DEĞERİ**;

31.12.2024 tarihli toplam değeri için;

9.900.000 .-TL

(Dokuz Milyon Dokuz Yüz Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi Dahil değeri için;

10.890.000 .-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



Metin EVLEK

Lisans No: 402617

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732