

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.12.2024
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.12.2024
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2024
RAPOR TARİHİ	6.01.2025
RAPOR NO	RYGYO-2410203
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	1 ADET ARSA VE ÜZERİNDE DEPO VE OFİS BİNASI
DEĞERLEME ADRESİ	IRMAKSIRTI MAHALLESİ, 8035. CADDE NO: 11(A, B, C, D, E, F, G) ÇARŞAMBA/SAMSUN
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ahmet İPEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:411627) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

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

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan depo binasının değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden 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, aşağıda bilgileri bulunan depo binasının değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için RYGYO-2410203 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ahmet İPEK, Eren KURT raporun hzırlanmasında görev almıştır.

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

Söz konusu taşınmazlar için daha önceki tarihlerde şirketimiz tarafından hazırlanmış 1 adet rapor bulunmaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	RYGYO-2310164		
Rapor Tarihi	3.01.2024		
Rapor Konusu	DEPO BİNASI		
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet İPEK - (Lisans No:411627) Onur Fuat TINAZ - (Lisans No: 401153) Eren KURT - (Lisans No: 402003)		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	108.000.000		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

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

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 31.10.2024 tarih ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Çarşamba Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre parsel 11.07.2021 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Çarşamba Dikbıyık Revizyon Planında KAKS: 1,00, Yençok= 12,50 m olarak uygulanacak olup, "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı"nda kalmaktadır.



Plan Fonksiyonu	- Uygulama İmar Planına ait genel plan notları ve lejantı ektedir. - Parantez içinde belirtilen alan, parselin fonksiyonda kalan miktarını gösterir. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (22484,73 m²)
Bölgesel Plan Notu	-
Parsel Plan Notu	-
Tadilat-Plan Notu	-
Mahkeme Kararı	-
Kısıtlama Alanı	-
Tadilat Açıklama	-
Orman Alanı	-
Mera Alanı	-
Sit Alanı	-
Taşkın Alanı	-
Jeoloji Alanı	-
Yerleşim Alanı	- BELEDİYENİN İLGİLİ BİRİMİNDEN MUTLAKA DETAYLI BİLGİ ALINMALIDIR. - Parselin 22477 m²-si, Kısmen IRMAKSIRTI YERLEŞİK ALAN Mahallesi Yerleşim Alanı İçinde Kalmaktadır. -
Mücvir Alanı	- Parsel : 22504,78 m2 Mücvir alan sınırları içerisinde kalmaktadır.
Otopark Bölgeleri	:5.OTOPARK BÖLGESİNDE KALMAKTADIR.

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

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

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

Son üç yıl içerisindeki imar planında değişiklik bulunmamaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerlemeye konu parsel üzerinde yer almakta olan yapılara ait;

- 24.05.2022 tarih ve 078-4051 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. 12.09.2022 tarih ve 156-4051 sayılı Tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsat, Ofis ve İş Yeri için, yol altı 0, yol üstü 2 olmak üzere 2 kat ve 174 m² kapalı alan için verilmiştir.
- 15.09.2022 tarihli Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Yapı Kullanma İzin belgesi Ofis ve İş Yeri amacıyla yol altı 0, yol üstü 2 olmak üzere 2 kat ve 174 m² kapalı alan için verilmiştir.
- 24.05.2022 tarih ve 079-4051 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. 12.09.2022 tarih ve 157-4051 sayılı Tadilat Yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsat Depo ve ortak için, yol altı 0, yol üstü 1 olmak üzere 1 kat ve 3770 m² kapalı alan için verilmiştir.
- 15.09.2022 tarihli Yapı Kullanma İzin belgesi bulunmaktadır. Yapı Kullanma İzin belgesi Depo ve ortak alan amacıyla yol altı 0, yol üstü 1 olmak üzere 1 kat ve 3770 m² kapalı alan için verilmiştir.

* Onaylı mimari projesi Çarşamba İlçe Belediyesi'nde incelenmiştir. İlk ruhsata esas projelerde tadilat yapılmış olup tadilat ruhsatına esas projeler dikkate alınmıştır. Numune Alma ve Ek Binaya ait 09.09.2022 tarihli tadilatlı mimari projesi incelenmiştir. Taşınmaz mimari projesine göre; zemin + 1 normal katlı olarak inşa edilmiştir. Zemin katta; laboratuvar, kalite ofis, kantar, güvenlik, oda ve randıman izleme yeri hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 96 m², 1. Kat; koridor, tedarikçi bekleme salonu, ofis, wc, numune ve operatör hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt; 62 m² dir. Taşınmaz toplamda yaklaşık brüt; 158 m² kullanım alanıdır. Depo Binasına ait 09.09.2022 tarihli tadilatlı mimari projesi incelenmiştir. Taşınmaz mimari projesine göre 8 adet depo ve ortak alan hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt; 3730 m² kullanım alanıdır. İş yeri ve Ofis Binasına ait tadilat ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinde belirtilen alan 174 m², depo binasına ait tadilat ruhsatı ve kullanma izin belgesinde belirtilen alan 3770 m² dir. Yasal ve mevcut durum değerlemesinde ruhsat belgesinde belirtilen alanlar dikkate alınmıştır.

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ										
ADA / PARSEL NO	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
217/2	24.05.2022	078-4051	Yeni Yapı	Ofis ve İş Yeri	1	0	2	2	3A	148,00
217/2	12.09.2022	156-4051	Tadilat	Ofis ve İş Yeri	1	0	2	2	3A	174,00
217/2	24.05.2022	079-4051	Yeni Yapı	Depo	8	0	1	1	2C	3.622,00
217/2	12.09.2022	157-4051	Tadilat	Depo	8	0	1	1	2C	3.770,00
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ										
ADA / PARSEL NO	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
217/2	15.09.2022	110/4051	İskan	Ofis ve İş Yeri	1	0	2	2	III-A	174,00
217/2	15.09.2022	111/4051	İskan	Ofis ve İş Yeri	8	0	1	1	2C	3.770,00

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

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

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Parsel üzerinde konumlu yapılara ait Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Raporumuz "2.3.3 Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi" bölümünde detayları ile bahsedilmiştir.

2.3.6 - Projeye 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

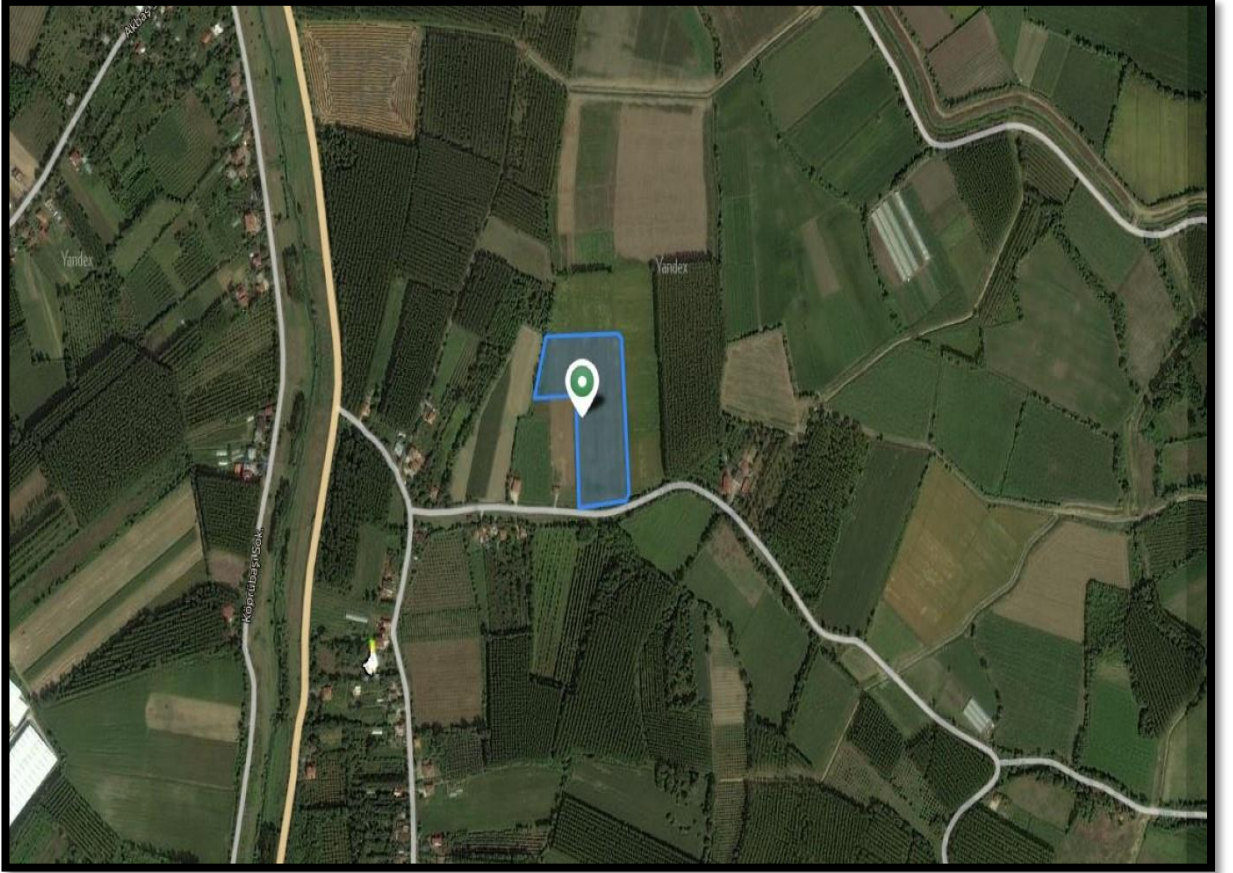
Değerleme konusu taşınmaz; Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Irmaksırtı Mahallesi, 217 ada 2 nolu parsel 22504,78 m² yüz ölçümüne sahiptir. Ana gayrimenkul İki Katlı Betonarme Ofis Ve İşyeri, Tek Katlı Betonarme Depolar Ve Ortak Alan Ve Arsası niteliğinde olarak cins tashihi yapılmıştır. Parsel üzerinde Numune Alma ve Ek Bina ile Depo binaları mevcuttur.



3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

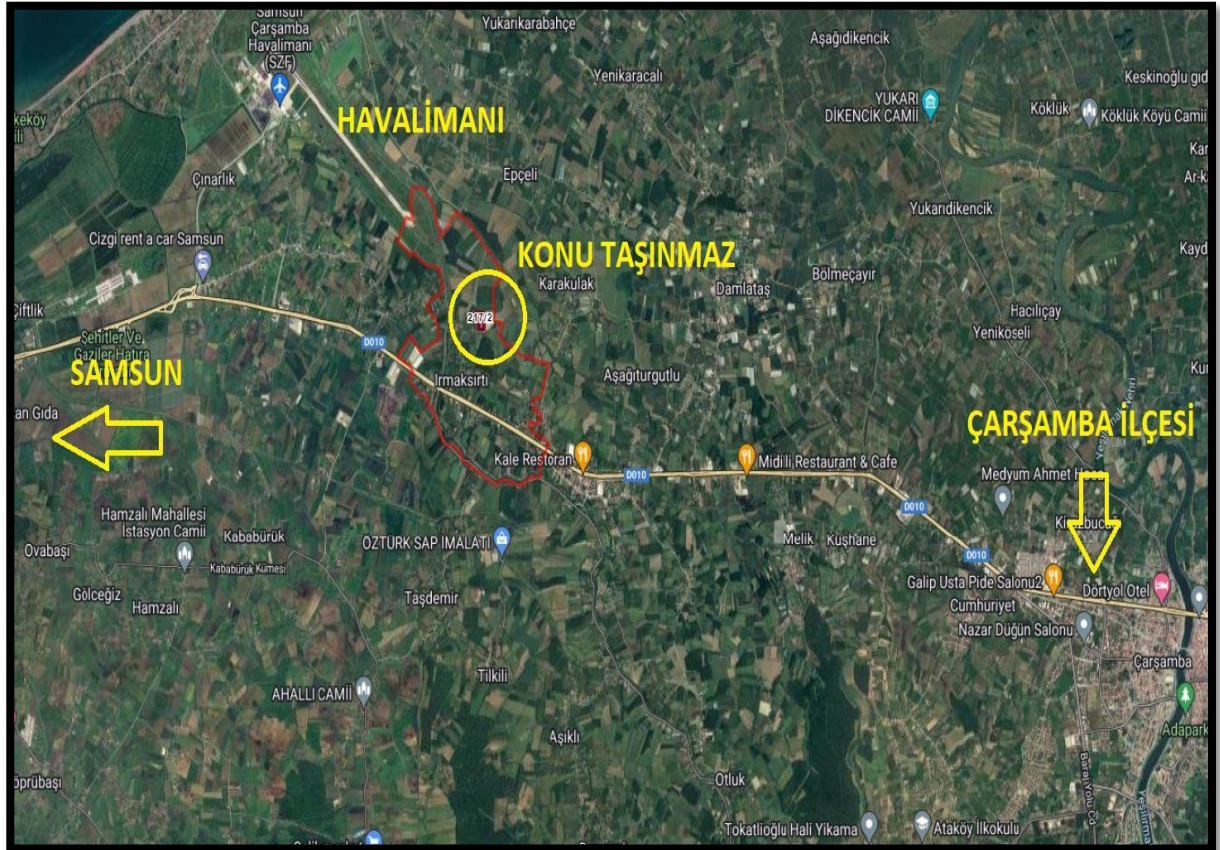
Değerleme konusu taşınmaz Samsun İli, Çarşamba İlçesi, İrmaksırtı Mahallesi, 8035. Cadde No: 11 adresinde yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede ağırlıklı olarak depolama amaçlı yapılar, sanayi yapıları ve tarım arazileri bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Samsun Ordu Karayolu, ticari işletmeler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

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



3.3 - Ulaşım Özellikleri

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



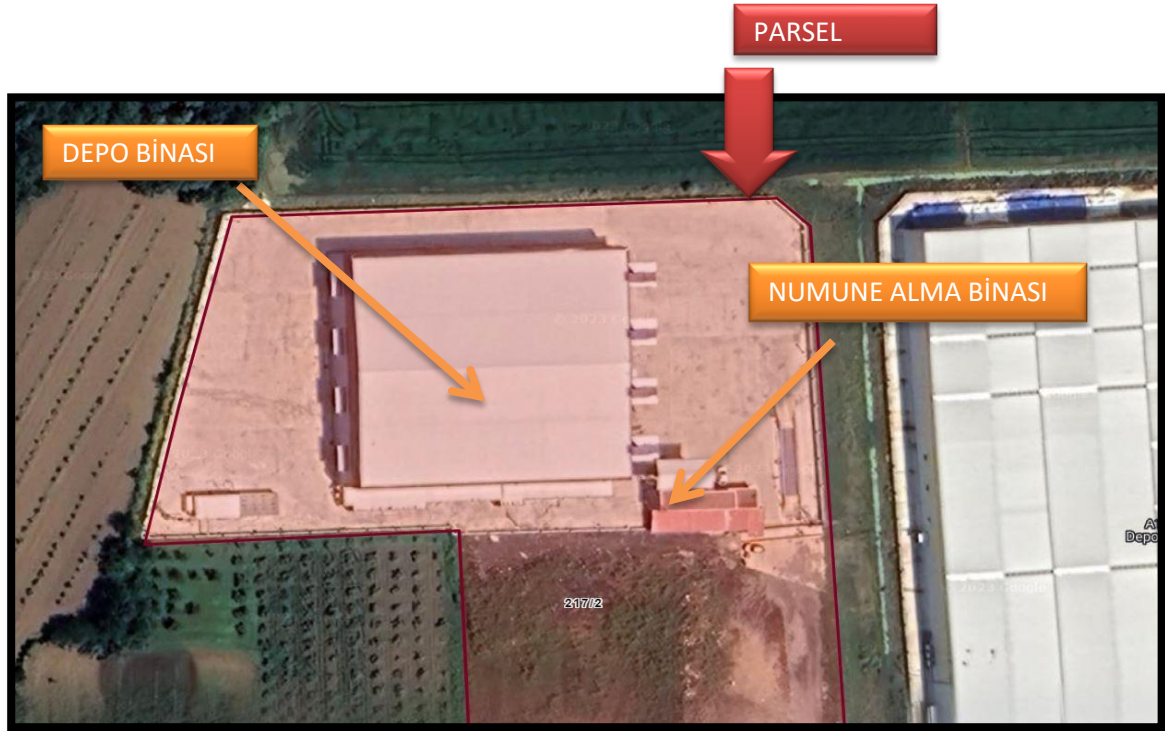
3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Irmaksırtı Mahallesi, 217 ada 2 parsel 22.504,78 m² yüzölçümüne sahiptir.

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

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



Binaların Genel Özellikleri

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

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Parsele girişi otomatik demir sürgü kapı ile sağlanmaktadır.

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

Taşınmaz ruhsat ve projesine uygun olarak inşa edilmiştir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Samsun İli

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

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



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Samsun'nin Toplam Nüfusu 1.377.546 kişidir.

4.1.2 - Çarşamba İlçesi

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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Çarşamba ilçesinin Toplam Nüfusu 141.199 kişidir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

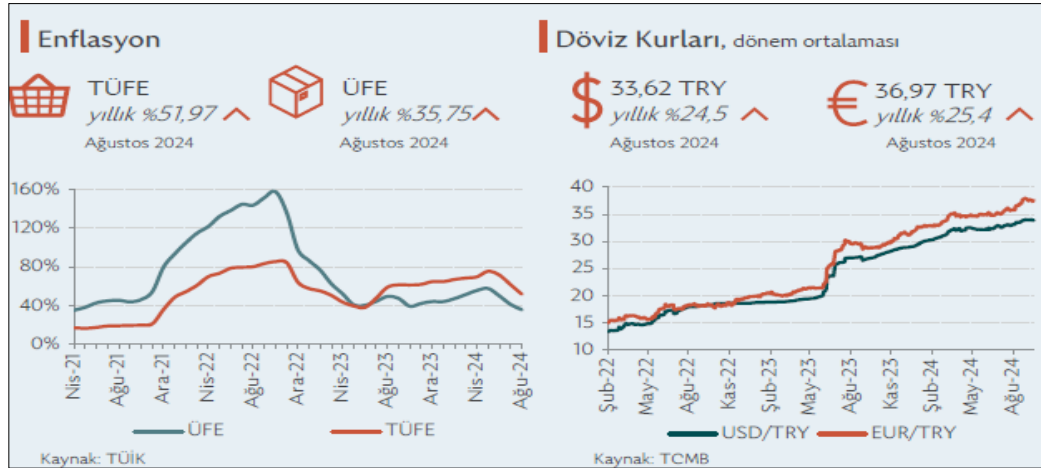
Türkiye Ekonomik Görünüm

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 (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.

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 seyrin 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 gerçekleşmeler 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.

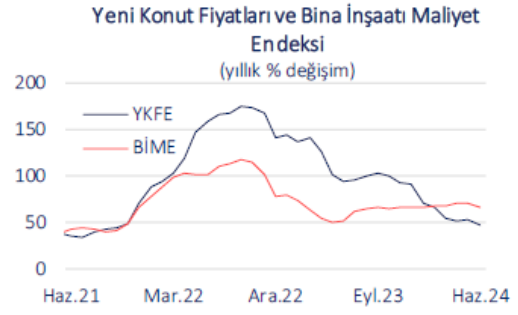
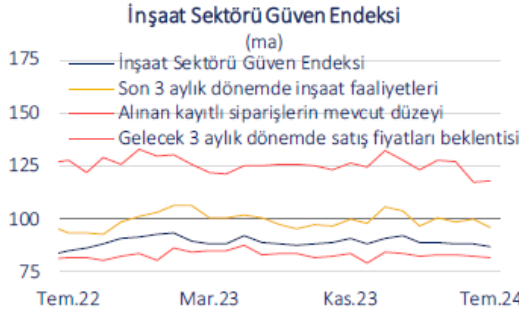
İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

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)



OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

İstanbul ofis pazarında merkezi iş alanı bölgesinde nitelikli ofis alanlarına olan güçlü talep nedeniyle, A Sınıfı ofis boşluk oranı son üç senedir her çeyrekte aralıksız düşüş eğilimini sürdürürken, 2Ç 2024'te %5,4 seviyesine gerilemiş ve bazı ofis binaları ve alt pazarlarda neredeyse tam doluluk seviyesine ulaşmıştır.

Mevcut A Sınıfı ofis arzı sabit seyrini sürdürürken, 2021'de tamamlanan Maslak Square binası dışında 2019 yılından beri ofis pazarına yeni arz girişi kaydedilmemiştir.

Sınırlı arz karşısında nitelikli ofis alanlarına olan güçlü talep ve enflasyonist ortamın etkisiyle birincil ofis kiralari daha önce tarihi rekor seviye olan 45 USD/m²/ay seviyesine tekrar ulaşmıştır.

Gerçekleşen kiralama işlemleri 2024 yılının ilk yarısında İstanbul genelinde alan bakımından %40 artış gösterirken, MİA'da gerçekleşen yeni kiralama işlemleri yaklaşık üç katına çıkmıştır. Ataşehir Kozyatağı bölgesinde ise sınırlı müsait arz nedeniyle %54 düşüş kaydedilmiştir.

İFM projesinin yakın çevresinde yer alan Ataşehir ve Kozyatağı alt pazarlarında boşluk oranı 2Ç 2024'te %1,1 olarak kaydedilmiştir. Projedeki ofis alanlarının pazara sunulmasıyla önemli bir ihtiyacı karşılaması beklenmektedir.

Pazar koşullarının orta vadede mal sahibi dostu olmaya devam etmesi beklenirken pandemi döneminde hibrit çalışma düzeni ekseninde hızlı karar alarak ofis alanlarını küçülten şirketlerin tekrar büyüme faaliyetlerinde zorlandığı gözlemlenmektedir.

Kullanıcıların yüksek erişilebilirlik sunan bölgelere yönelimi devam ederken, hazır dekorasyonlu ofis alanları inşaat maliyetlerine katlanmak istemeyen kullanıcılar tarafından yüksek talep görmeye devam etmektedir. Önümüzdeki dönemlerde kira fiyatları üzerindeki yukarı yönlü baskının devam etmesi beklenmektedir. (VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)

Propin'in yayınladığı İstanbul Ofis Pazarı'nın 2024 Üçüncü Çeyrek Dönemi özet verileri aşağıda yer almaktadır.

Merkezi İş Alanı (MİA)'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %12,2; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %9,7 düzeyindeydi. MİA'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 28,6 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında 14,7 ABD Doları /m² /ay olarak hesaplandı.

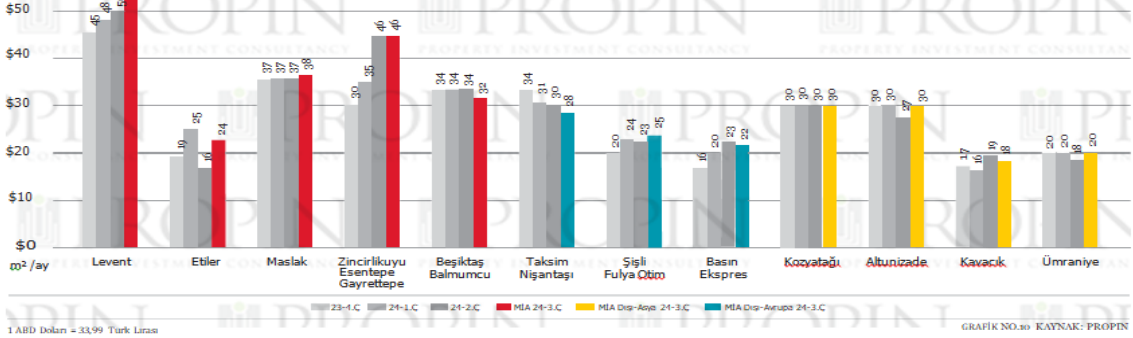
MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %7,7; A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 14,0 ABD Doları /m² /ay olarak kaydedildi.

MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %9,3; kira ortalaması 20,0 ABD Doları /m² /ay şeklinde kayıtlara geçti.

2024 üçüncü çeyrek dönemde en yüksek kira rakamı 54 ABD Doları /m² /ay ile MİA'da yer alan Levent'te talep edildi.

İSTANBUL BÖLGELERE GÖRE TALEP EDİLEN “EN YÜKSEK KİRA” LİSTE RAKAMLARI

Son Dört Çeyrek

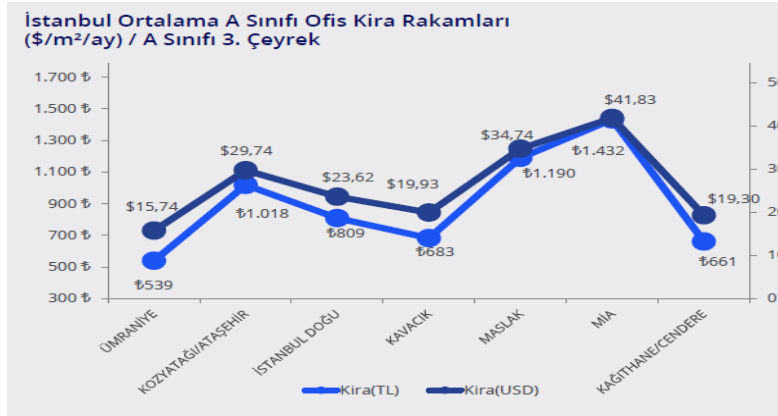


İstanbul A sınıfı ofis piyasasında; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde, 2024 yılı ikinci çeyreğine göre ortalama kira rakamları, Türk Lirası ve Amerikan Doları bazında genel ve bölgesel ortalamalarda yükselmiştir. Aynı dönemde boşluk oranlarının genel ortalamalarda hafif de olsa düştüğünü gözlemliyoruz. Bölgesel bazda ise Maslak bölgesinde yeni bir A sınıfı ofis binası Peker Tower'ın stoka eklenmesi dolayısıyla bu bölgede boşluk oranlarında küçük bir artış gözlemliyoruz.

İstanbul genelinde; A sınıfı ofis ortalama kira rakamlarında 2024 yılının ikinci çeyreğine göre TL cinsinden artış oranı %16 seviyesinde iken 2023 yılının üçüncü çeyreğine göre ise artış oranı %50'nin üzerinde gerçekleşmiştir. MİA bölgesinde ortalama kira rakamları \$41,83, Maslak bölgesinde \$34,74 ve Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde ise \$29,74 olarak kaydedildi.

Arz sıkıntısı, yüksek faiz oranları ve enflasyonist baskılar, döviz kurlarındaki belirsizlikler kiralari yükseltmeye devam ediyor.

İstanbul'un her iki yakasında boşluk oranlarının azalmaya devam ettiğini görüyoruz. 2024 yılının üçüncü çeyreğinde MİA bölgesinde boşluk oranları %6,30, Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde ise boşluk oranları %4,33 seviyelerindedir.



4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Tek bir mülkiyetinin bulunması.
- * Havaalanı ve otoyol gibi ulaşım yollarının bulunması.
- * Parselin cins tashihli olması.
- * İmarlı alanda yer alması.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

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

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden 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, Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Emsaller

1 Coldwell Banker Park

Tel 0 538 692 08 32

Değerleme konusu taşınmaz ile komşu mahalle olan Eğercili Mahallesi'nde konumlu 56.456,11 m2 yüzölçümlü "Kısmen Bağ Evi ve Kısmen Konut Alanı"nda kalmakta olan 460 ada 31 nolu parselin 37.500 m2'si pazarlıklı olarak 140.000.000 TL bedelle satılıktır. Konut alanı yapılaşma şartlarının Emsal:0,90 ve Hmaks:12,50 m. ve Bağ evi alanının ise Emsal:0,10 ve Hmaks:6,50 m. şeklinde olduğu öğrenilmiştir. Emsal imar lejantı ve yapılaşma şartları bakımından dezavantajlıdır.

SATILIK 37500 .-M² 140.000.000 .-TL 3.733 .-TL/M²

2 Group Emlak

Tel 0 543 126 55 57

Değerleme konusu taşınmaz ile komşu mahalle olan Eğercili Mahallesi'nde konumlu toplam 7483,55 m2 yüzölçümlü "Gelişme Konut Alanı"nda kalmakta olan 397 ada 1,2,3,4,5,6,7 ve 8 nolu parsellerden oluşan imar adası 35.400.000 TL bedelle satılıktır. Yapılaşma şartlarının Emsal:0,90 ve Hmaks:12,50 m. şeklinde olduğu öğrenilmiştir. Emsal yapılaşma şartları bakımından dezavantajlıdır.

SATILIK 7483,6 .-M² 36.400.000 .-TL 4.864 .-TL/M²

3 Bulut Emlak

Tel 0 549 595 85 01

Değerleme konusu taşınmaz ile komşu mahalle olan Eğercili Mahallesi'nde konumlu toplam 1.123 m2 yüzölçümlü "Gelişme Konut Alanı"nda kalmakta olan 393 ada 2 nolu parsel 6.850.000 TL bedelle satılıktır. Yapılaşma şartlarının Emsal:0,90 ve Hmaks:12,50 m. şeklinde olduğu öğrenilmiştir. Emsal yapılaşma şartları bakımından dezavantajlıdır.

SATILIK 1123 .-M² 6.850.000 .-TL 6.100 .-TL/M²

4 Meriç Gayrimenkul

Tel 0 545 581 39 57

Değerleme konusu taşınmaz ile komşu mahalle olan Dikbiyık Mahallesi'nde konumlu toplam 672,19 m2 yüzölçümlü "Ticaret + Konut Alanı"nda kalmakta olan 104 ada 11 nolu parsel 2.950.000 TL bedelle satılıktır. Yapılaşma şartlarının Kat Aded:4 şeklinde olduğu öğrenilmiştir. Emsal yapılaşma şartları bakımından dezavantajlıdır.

SATILIK	672,19 .-M ²	2.950.000 .-TL	4.389 .-TL/M ²
----------------	-------------------------	----------------	---------------------------

5 Berat Gayrimenkul

Tel 0 552 669 61 55

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan 7203 m2 yüz ölçümlü 217 ada 113 ve 114 nolu parseller pazarlıklı olarak 33.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal imarsız parsel olması bakımından dezavantajlı olup konum bakımından oldukça avantajlıdır.

SATILIK	7203 .-M ²	33.000.000 .-TL	4.581 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

6 Berat Gayrimenkul

Tel 0 552 669 61 55

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede taşınmazla benzer özelliklere sahip Samsun Ordu Karayoluna cepheli 513 m2 yüz ölçümlü iş yeri aylık 52.000 TL bedelle kiralıktır.

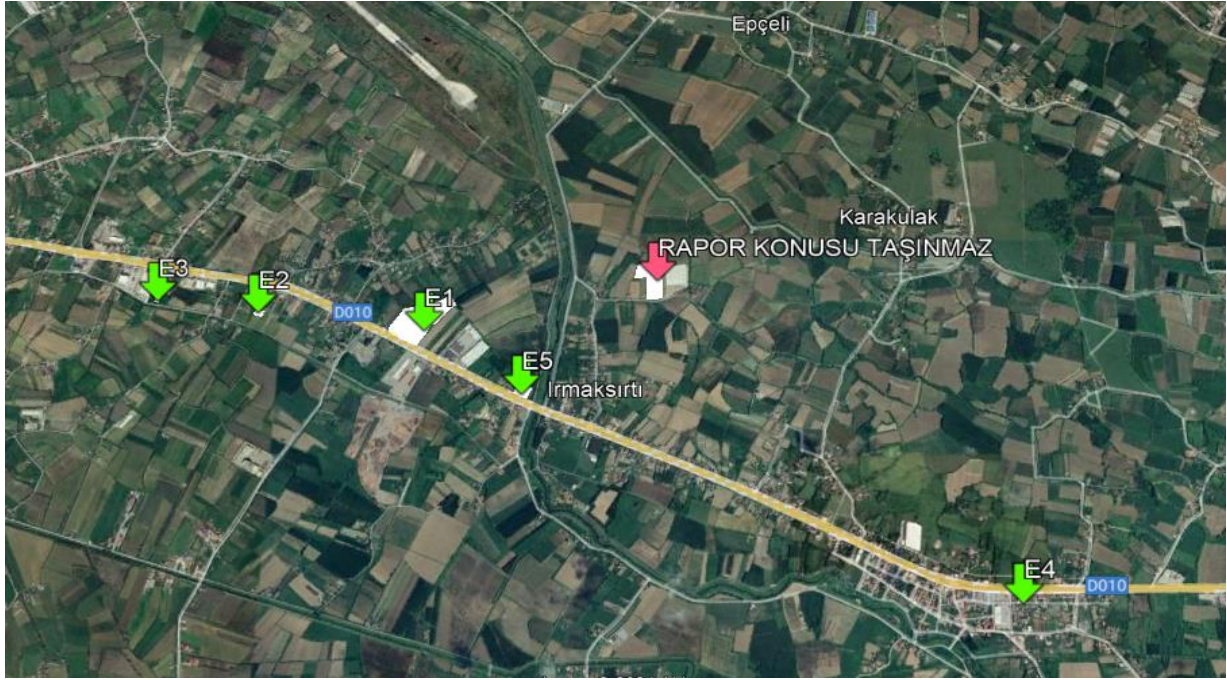
SATILIK	513 .-M ²	52.000 .-TL	101 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

7 Mentis Gayrimenkul

Tel 0 362 230 30 34

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede taşınmazla benzer özelliklere sahip Samsun Ordu Karayoluna cepheli 500 m2 yüz ölçümlü soğuk hava deposu 65.000 TL bedelle kiralıktır.

SATILIK	500 .-M ²	65.000 .-TL	130 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		140.000.000 SATILIK 0%	36.400.000 SATILIK 0%	6.850.000 SATILIK 0%	2.950.000 SATILIK 0%	33.000.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	22.504,78	37.500 3.733 20%	7.484 4.864 -10%	1.123 6.100 -15%	672 4.389 -15%	7.203 4.581 -15%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	ARSA	ARSA 0%	ARSA 0%	ARSA 0%	ARSA 0%	TARLA 20%
İMAR DURUMU İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME	E=1,00	E:0,90 , E:0,10 15%	E:0,90 10%	E:90 10%	TİCARİ Kat:4 15%	PLANSIZ 35%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-30%	-10%	-10%	-10%	-25%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	ÜZERİNDE YAPI MEVCUTTUR	BOŞ TARLA 0%	BOŞ TARLA 0%	BOŞ TARLA 0%	BOŞ TARLA 0%	BOŞ TARLA 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	-20%	-25%	-20%	5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	4030	3.360	3.891	4.575	3.511	4.810

Değerleme konusu taşınmaz depo binası nitelikli olup, benzer nitelikteki depolama imarlı arsa değerleri hesaplanmak suretiyle taşınmazların olumlu/olumsuz özellikleri karşılaştırılarak yukarıdaki emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Taşınmazın arsa değeri için bölgedeki arsa emsalleri incelenmiş olup, imarsız parseller tercih edilmeyip komşu mahallelerdeki imarlı bölgelerde yer alan arsa emsalleri tercih edilmiştir. (Bu nedenle Emsal 1-2-3-4-5 nolu emsaller tercih edilmiştir.) Emsal düzeltme tablosuna göre kullanım alanının büyük olması nedeniyle 217 ada, 2 parselin, arsanın birim m² değerinin 4.030 TL/m² olduğu tahmin ve takdir edilmiştir. Kira emsalleri incelenmiş olup arsa büyüklüğü ve arsa üzerindeki yapıların büyüklüğü dikkate alınarak taşınmaz için 130.-TL/m² kira birim değeri öngörülmüştür.

TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
217	2	22.504,78	4.030	90.694.263,40
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)				90.694.000,00

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

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

TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ				
Arsa Değeri	4.030 .-TL/M ²	X	22.504,78 M ²	= 90.694.000 .-TL
Numune Alma Binası	12.000 .-TL/M ²	X	174,00 M ²	= 2.088.000 .-TL
Depo	20.000 .-TL/M ²	X	3.770,00 M ²	= 75.400.000 .-TL
Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı Saha Betonu , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.)			=	33.636.400 .-TL
			TOPLAM =	201.818.400 .-TL
			TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ =	201.900.000 .-TL

6.3 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.4 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri;

TAŞINMAZIN ARSA DEĞERİ (.-TL)	90.694.000 TL
-------------------------------	---------------

■ Yeniden İnşa Etme Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri;

TAŞINMAZIN DEĞERİ (.-TL)	201.900.000 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 arsa değerinin tespitinde Pazar yaklaşımı yöntemi ve nihai değer tahmininde maliyet yöntemi yaklaşımı kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

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

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmaz için kira emsalleri araştırılmış olup bölgedeki fabrika/depo emsalleri incelenmiştir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde numune alma ve depo binası yer almaktadır. Emsal karşılaştırmada bu durum da dikkate alınmış olup taşınmaz için aylık kira birim değerleri aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

217 ADA 2 PARSEL VE ÜZERİNDE YER ALAN BİNALARIN AYLIK KİRA DEĞERİ			519.220,00
m2	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)
3994,00	130,00	519.220,00	6.230.640,00
TOPLAM		519.220,00	6.230.640,00

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

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

Parsel üzerinde yapı bulunmaktadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel

6.5.8 - Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

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

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

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmaza dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmaz üzerinde portföye alınmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNA" başlığı altına bulunmasında herhangi bir engel bulunmayacağı düşünülmektedir.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

31.12.2024 tarihli toplam değeri için;

201.900.000 .-TL

(İki Yüz Bir Milyon Dokuz Yüz Bin TürkLirası)

Katme Değer Vergisi Dahil değeri için;

242.280.000 .-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.

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003