

# REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SAMSUN İLİ, TERME İLÇESİ,  
SÖĞÜTLÜ MAHALLESİ,  
DEPO BİNASI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

### RAPOR BİLGİLERİ

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>            | 01.12.2023  |
| <b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b> | 04.12.2023  |
| <b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>     | 30.12.2023  |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>               | 3.01.2024   |
| <b>RAPOR NO</b>                   | RYGYO-2310171   |
| <b>KULLANIM AMACI</b>             | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ  |
| <b>GİZLİLİK DERECE</b>            | HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.   |
| <b>DEĞERLEME KONUSU</b>           | 1 ADET ARSA VE ÜZERİNDE DEPO BİNASI   |
| <b>DEĞERLEME ADRESİ</b>           | Söğütlü Mahallesi, Yeni yol Mevkii, 122 Ada, 12 Parsel, Terme/Samsun  |
| <b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b> | Ahmet İPEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:411627)<br>Onur Fuat TINAZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401153)<br>Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)  |
| <b>RAPORUN KAPSAMI</b>            | Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. |

## 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 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 değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan depo binasının değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

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

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

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

**Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan depo binasının değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

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

Söz konusu taşınmaz için RYGYO-2310171 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ahmet İPEK Değerleme Uzmanı olarak raporun hazırlanmasında, Onur Fuat TINAZ Değerleme Uzmanı olarak raporun kontrol edilmesinde, Eren KURT Sorumlu Değerleme Uzmanı olarak raporun onaylanmasında görev almıştır.

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

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

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

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

| 122 ADA 12 PARSEL |   |
|-------------------|---|
| İli               | : SAMSUN  |
| İlçesi            | : TERME   |
| Bucağı            | :   |
| Mahallesi         | : SÖĞÜTLÜ   |
| Köyü              | :   |
| Sokağı            | :   |
| Mevkii            | :   |
| Pafta No          | : F37-C-03-C-1                                    |
| Ada No            | : 122   |
| Parsel No         | : 12  |
| Alanı             | : 14.783,58 m <sup>2</sup>                        |
| Vasfı             | : Fındık Deposu Ve İdari Bina Ve Arsa             |
| Sınırı            | :   |
| Sahibi            | : REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1) |
| Yevmiye No        | : 480   |
| Cilt No           | : 6   |
| Sayfa No          | : 559   |
| Tapu Tarihi       | : 28.01.2015                                      |

### 2.2 - Takyidat Bilgileri

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

\* **Beyanlar:** Diğer (Konusu: Parsel Samsun Çarşamba Ovası Koruma Alanı içersindedir. Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 SK kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz ) Tarih: 02/10/2023 Sayı:10198595( Şablon: Diğer) ( 03.10.2023 tarih 19002 yevmiye)

#### 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

Terme Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre parsel 1/1.000 mevzi imar planı göre "Tarımsal Amaçlı Depolama Alanı, KAKS: 0,90, Hmax: 8,50" m olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.



|                    |                                     |
|--------------------|-------------------------------------|
| FONKSİYON          | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Tasdik Tarihi      | -                                   |
| Ölçeği             | 1/1000                              |
| İlçe               | TERME                               |
| Mahalle            | SÖĞÜTLÜ                             |
| Pafta              | F37C03C1C                           |
| Ada                | 122                                 |
| Parsel             | 12                                  |
| Hesap Alanı        | 14783,58 m <sup>2</sup>             |
| Bina Yüksekliği    | -                                   |
| Ön Bahçe           | -                                   |
| Yan Bahçe          | -                                   |
| Arka Bahçe         | -                                   |
| Bina Derinliği     | -                                   |
| Kat Adedi          | -                                   |
| İnşaat Nizamı      | -                                   |
| T.A.K.S            | -                                   |
| K.A.K.S (Emsal)    | - (-)                               |
| 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;

- 31.07.2008 gün ve 2008/2 sayılı yapı ruhsatı ile 08.08.2008 gün ve 2008/1 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesi, yol altı 0, yol üstü 1 olmak üzere 1 kat ve 345 m<sup>2</sup> kapalı alan için verilmiştir.

- 11.07.2012 tarih ve 2012/02 sayılı Yapı Kullanma İzin belgesi bulunmaktadır. Yapı Kullanma İzin belgesi yol altı 0, yol kotu üstü 1 kat ve toplam 3.168 m<sup>2</sup> kapalı alan için verilmiştir.

\* Taşınmaza ait bir adet onaylı mimari proje Terme İlçe Belediyesi'ne incelenmiştir. Mimari projesine göre parsel üzerinde 2 adet depo binası, 1 adet kantar binası, 2 adet alım binası ve 1 adet idari bina yer almaktadır. Parsel üzerindeki 2 adet depo olarak kullanılan binaların her biri tek hacimden oluşmakta ve 1400 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olup toplamda 2800 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır. \*\* Parsel üzerinde idari bina olarak kullanılan kısım zemin + 1 normal kat olmak üzere toplamda 2 katlıdır. Taşınmazın zemin katı bina girişi, 3 adet oda, mutfak, wc hacimlerinden oluşmakta olup 110 m<sup>2</sup> kullanım alanı, 1.normal katta dinlenme odası, 2 adet oda, duş ve wc hacimlerinden oluşmakta olup 110 m<sup>2</sup> kullanım alanı olup idari bina toplamda 220 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır.\*\*\*Parsel üzerinde 1 adet kantar binası bulunmakta olup tek katta kantar kumanda ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. Yaklaşık 30 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanıdır.\*\*\*Parsel üzerinde 2 adet alım binası bulunmakta olup tek katta kumanda ve alım bölümlerinden oluşmaktadır. Binaların her biri yaklaşık 42 m<sup>2</sup> olup toplam 84 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanıdır.

| 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) |
| 122/12                   | 31.07.2008 | 2008/2 | Yeni Yapı      | DEPO, OFİS, ALIM BİNASI VE İDARI BİNA | 1                     | 0             | 1             | 1                 | 3A          | 3.168,00          |

| 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) |
| 122/12                               | 8.08.2008 | 110/405<br>1 | İskan          | DEPO, OFİS, ALIM BİNASI VE İDARI BİNA | 1                     | 0             | 1             | 1                 | III-A       | 3.168,00          |

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

Onaylı mimari projesi Terme İlçe Belediyesi'nde incelenmiştir. Taşınmaza ait 11.07.2012 tarih ve 2012/02 sayılı Yapı Kullanma İzin belgesi bulunmaktadır. Yapı Kullanma İzin belgesi yol altı 0, yol kotu üstü 1 kat ve toplam 3.168 m2 kapalı alan için verilmiştir. Mahallindeki yapıların mimari projesi ile uyumlu olmasından dolayı yasal ve mevcut durum değerlemesinde ruhsat belgesinde belirtilen alanlar dikkate alınmıştır.

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

Parsel üzerinde konumlu yapılara ait Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

#### **2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

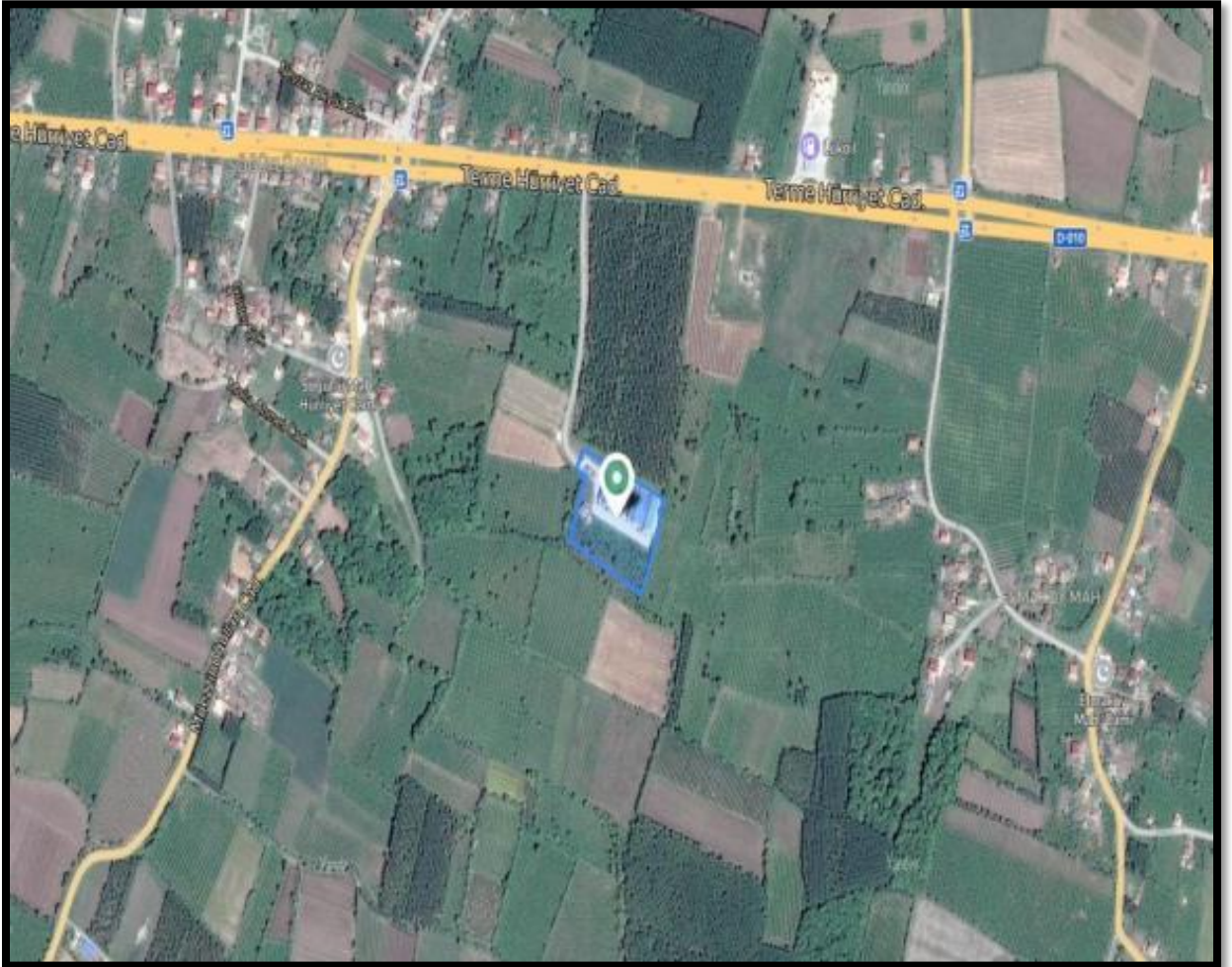
#### **2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazın enerji verimlilik sertifikasına rastlanmamıştır.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

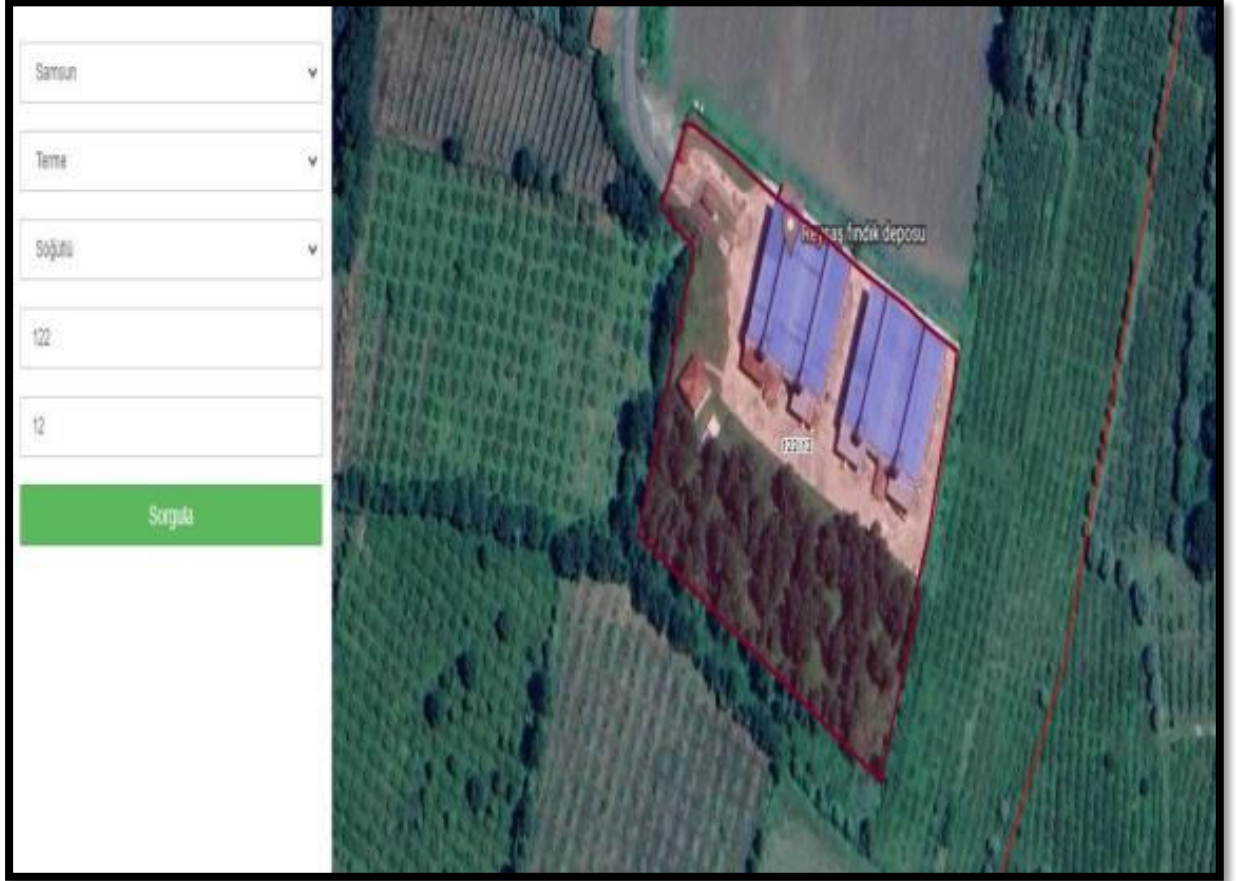
Değerleme konusu taşınmaz; Samsun İli, Terme İlçesi, Söğütlü Mahallesi, 122 ada 12 parsel 14.783,58 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahiptir. Ana gayrimenkul Fındık Deposu Ve İdari Bina Ve Arsa niteliğinde olarak cins tashihi yapılmıştır. Parsel üzerinde 2 adet depo binası, 1 adet kantar binası, 2 adet alım binası ve 1 adet idari işler binası bulunmaktadır.



#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

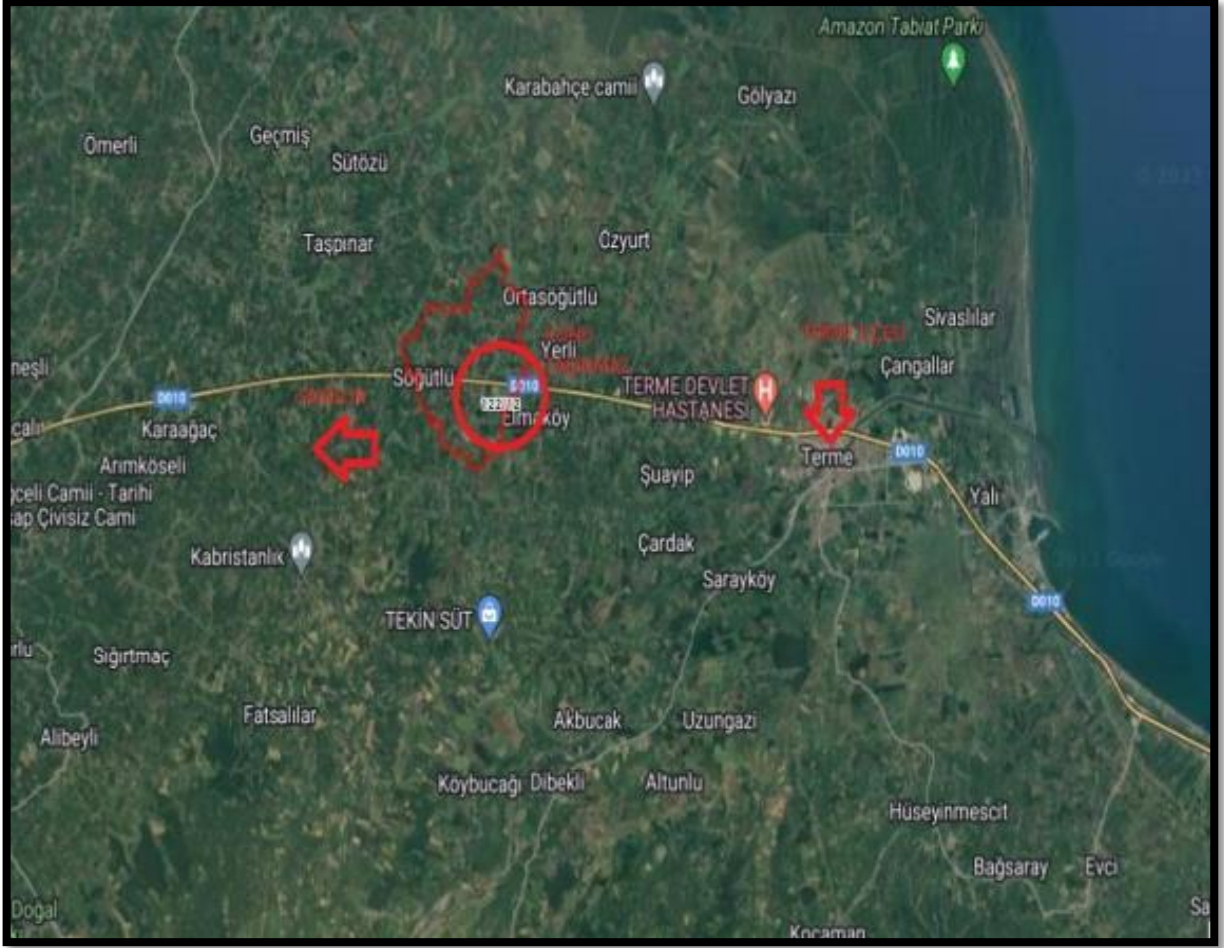
Değerleme konusu taşınmaz Samsun İli, Terme İlçesi, Söğütlü Mahallesi, Hürriyet 1 Sokak No: 1, 1/1..9 adresinde yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede ağırlıklı olarak 1-2 katlı mesken olarak kullanılan yapılar ve tarım arazileri bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Samsun Ordu Karayolu, ticari işletmeler yer almaktadır.

Parsel bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Parselin koordinatları; "41.215995, 36.885499" .



### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge Terme ilçe merkezinden Samsun istikametinde yaklaşık 8 km gidildikten sonra sol tarafa Terme Hürriyet 1. Sokağa dönülür ve güney yönde yaklaşık 120 metre ilerledikten sonra değerleme konusu taşınmaza ulaşılır



### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Samsun İli, Terme İlçesi, Söğütlu Mahallesi 122 ada 12 parsel 14.783,58 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahiptir.

Onaylı mimari projesi Terme İlçe Belediyesi'ne incelenmiştir. Taşınmaza ait 11.07.2012 tarih ve 2012/02 sayılı Yapı Kullanma İzin belgesi bulunmaktadır. Yapı Kullanma İzin belgesi yol altı 0, yol kotu üstü 1 kat ve toplam 3.168 m<sup>2</sup> kapalı alan için verilmiştir. Mahallindeki yapıların mimari projesi ile uyumlu olmasından dolayı yasal ve mevcut durum değerlemesinde ruhsat belgesinde belirtilen alanlar dikkate alınmıştır.

| Bina               | Kat Sayısı | Alan            |
|--------------------|------------|-----------------|
| 2 Adet depo        | 1          | 2.800,00        |
| İdari İşler Binası | 2          | 220,00          |
| Kantar binası      | 1          | 30,00           |
| 2 adet alım binası | 1          | 84,00           |
| <b>TOPLAM</b>      |            | <b>3.134,00</b> |



#### Binaların Genel Özellikleri

|                 |   |  |
|-----------------|---|--|
| Yapı Tarzı      | : | Betonarme-Çelik  |
| Yapı Nizamı     | : | Ayrık  |
| Yapı Sınıfı     | : | 3B   |
| Kullanım Amacı  | : | İdari Bina - Depo  |
| Elektrik        | : | Şebeke   |
| Su              | : | Şebeke   |
| Isıtma Sistemi  | : | Diğer  |
| Kanalizasyon    | : | Şebeke   |
| Su Deposu       | : | -  |
| Hidrofor        | : | -  |
| Asansör         | : | -  |
| Jeneratör       | : | -  |
| Yangın Tesisatı | : | -  |
| Çatı Tipi       | : | Çelik konstrüksiyon üzeri panel kaplı  |
| Dış Cephe       | : | BETON KAPLAMA  |
| Park Yeri       | : | Mevcut   |
| Güvenlik        | : | Mevcut   |
| Manzarası       | : | -  |
| Cephesi         | : | Depolama Tesisi  |
| Deprem Bölgesi  | : | 1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/> |

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Parselin ana girişi otomatik demir sürgü kapı ile güvenlikle sağlanmaktadır.

İdari bölüm, kantar binası ve alım binaları betonarme olarak inşa edilmiştir. Taşınmazların dış cepheleri dış cephe boyalı olup, iç kısımların zeminleri seramik duvarları ve tavanları plastik boyalıdır. Pencere PVC olup çatı kaplaması kiremittir. Depo olarak kullanılan kısımların taşıyıcı sistemleri betonarme kolon ve kirişlerden oluşmakta olup duvarları beton blok duvarlar ile örülmüştür. Depoların iç kısımlarında zeminler beton kaplama, çatı kısmı ise çelik konstrüksiyon olarak inşa edilmiştir. Parsel üzerindeki depoların içlerine girilememiş olup iç özellikleri dışardan yapılan gözlemler sonucu tespit edilmiştir.

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

Parsel üzerindeki yapılar ruhsat ve yapı kullanma izin belgeleri ve eklerine uyumlu 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.



Harita 1 - SAMSUN'nin Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Samsun'nin Toplam Nüfusu 1.368.488 kişidir.



#### 4.1.2 - Terme İlçesi

Terme, Karadeniz Bölgesi'nin Orta Karadeniz bölümünde bulunan Samsun iline bağlıdır. Nüfus açısından Samsun'un 7. büyük ilçesidir. Samsun ilinin doğusunda yer alır. Batıda Çarşamba, doğuda Ünye, güneyde Salıpazarı ve Ayvacık ilçeleriyle çevrilidir. İlçe merkezi Samsun'a 55 km uzaklıktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Terme ilçesinin Toplam Nüfusu 71.092 kişidir.

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

##### Türkiye Ekonomik Görünüm

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

| Yıl   | GSYH (milyon TL) | Kişi Başı Gellr (TL) | GSYH (milyon Dolar) | Kişi Başı Gellr (Dolar) | Büyüme** (%) | Yılı İç Ortalama Kur (Dolar/TL) |
|-------|------------------|----------------------|---------------------|-------------------------|--------------|---------------------------------|
| 2016  | 2.626.560        | 33.131               | 862.744             | 10.964                  | 3,30         | 3,04                            |
| 2017  | 3.133.704        | 39.019               | 852.618             | 10.696                  | 7,50         | 3,68                            |
| 2018  | 3.758.773        | 46.167               | 797.124             | 9.792                   | 3,00         | 4,72                            |
| 2019  | 4.317.787        | 52.316               | 760.355             | 9.213                   | 0,90         | 5,68                            |
| 2020  | 5.048.220        | 60.537               | 717.092             | 8.599                   | 1,90         | 7,04                            |
| 2021  | 7.248.789        | 85.672               | 807.109             | 9.539                   | 11,40        | 8,98                            |
| 2022* | 15.006.574       | 176.589              | 905.501             | 10.655                  | 5,60         | 16,57                           |

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

Kaynak: TÜİK

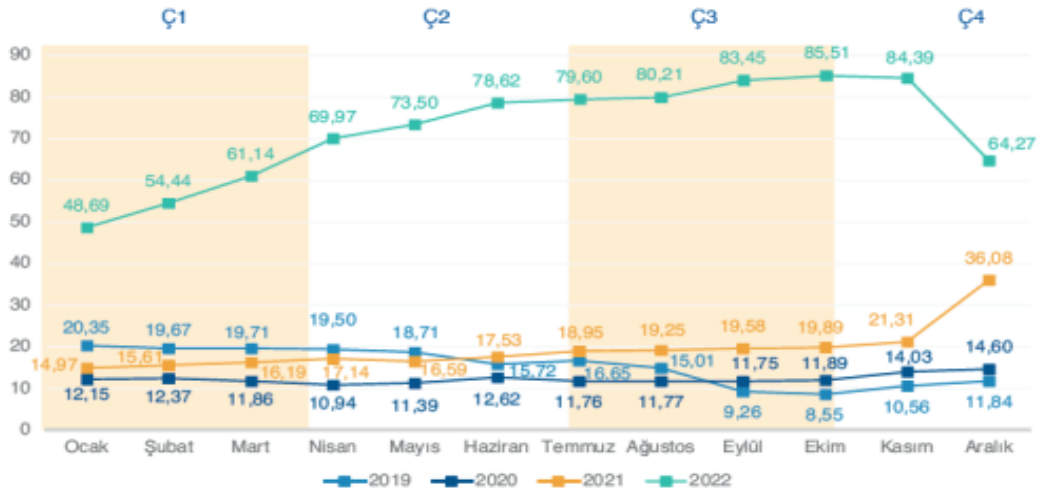
\*4.Çeyrek sonu verisidir.

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

Baz etkisi ve uluslararası enerji fiyatlarındaki düşüşün katkısıyla enflasyon yılın son bölümünde sert düşüş kaydetmiştir. 2022 üçüncü çeyrek sonunda %83,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Aralık ayında %64,3'e inmiştir. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %151,5'ten %97,7'ye gerilemiştir.

Öte yandan, TCMB küresel büyümedeki zayıflamayı göz önünde bulundurarak yurt içi ekonomide yakalanan ivmenin ve istihdam artışının sürdürülebilmesi için para politikası faizini Ekim ve Kasım toplantılarında 150'şer baz puan indirerek %12,00'den %9,00'a düşürmüştür. Aralık ve Ocak toplantılarında faiz oranları %9,00'da sabit tutulmuştur. Aynı zamanda para politikası aktarım mekanizmasının etkinliğinin artırmak için makro ihtiyati adımlar atmaya sürdürmüştür. (Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

### Yıllık Enflasyon\*



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

Kaynak: TÜİK

\*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

### **Gayrimenkul Sektörü:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

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

2. Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebini oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufları azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2022 yılı sonu itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir. Enflasyondan korunmak amacıyla yapılan bu tip satın almalar fiyatlar genel seviyesinde 2023 yılında istikrar sağlanırsa önemli ölçüde gerileyerek gerçek talep sahibi için bir fırsat doğurabilir.
3. Arz yönlü üretim azalmış talebin fazla olması başta satış fiyatları olmak üzere kiralar dahil tüm değerleri yukarıya itmiştir.
4. Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde etkisiyle yabancı talebi devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi canlılığı artırmaktadır.
5. Maliyet artışı yanında inşaat malzemesi hammaddelerinin ithal edilen kısımlarının tedariki için yaşanan güçlükler, iç piyasada fiyatları daha da hızlı artırmaktadır.
6. Büyük şehirlerde konut yapılabilir yerlerin değer artışının da sürdüğü gözlenmektedir.
7. Bazı yüklenici ve müteahhitlerin işletme sermayesi ve nakit akışı sorunları yaşamaları da piyasadaki arz talep dengesini olumsuz etkilemektedir.
8. TOKİ eliyle başlatılan konut ve arsa kampanyasının fiyatlar üzerindeki etkisi önümüzdeki aylarda daha net olarak gözlemlenecektir. Çalışmanın arz yönlü olarak dar ve orta gelirli için bir fırsat penceresi yarattığı düşünülebilir.
9. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir.
10. İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü içinde önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır.
11. Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapı için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerinde olacaktır. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir. (Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

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

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### **4.3 - Bilgilerin Kaynağı**

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Terme 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
- \* Anayola yakın olması
- \* 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 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 değerlendirme çalışmasında;

Taşınmazın değerinin tespitinde

- Pazar Yaklaşımı yöntemi, Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### Satılık Emsaller

##### 1 Mülk sahibi

Tel 0 531 630 42 89

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan 1131 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü 109 ada 22 nolu parsel pazarlıklı olarak 1.400.000 TL bedelle satılıktır. Emsal imarsız parsel olması bakımından dezavantajlı, mahalle merkezinde olması ve alan bakımından avantajlıdır.

**SATILIK** 1131 .-M<sup>2</sup> 1.400.000 .-TL 1.238 .-TL/M<sup>2</sup>

##### 2 Emlak ofisi

Tel 0 (507) 131 05 55

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan 13.160 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü parsel pazarlıklı olarak 6.700.000 TL bedelle satılıktır. Emsal imarsız olması bakımından dezavantajlıdır.

**SATILIK** 13160 .-M<sup>2</sup> 6.700.000 .-TL 509 .-TL/M<sup>2</sup>

##### 3 Emlak ofisi

Tel 0 (546) 256 52 55

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan 4.465 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü parsel pazarlıklı olarak 2.200.000 TL bedelle satılıktır. Emsal imarsız olması ve konumu bakımından dezavantajlıdır.

**SATILIK** 4465 .-M<sup>2</sup> 2.200.000 .-TL 493 .-TL/M<sup>2</sup>

##### 4 Emlak ofisi

Tel 0 (546) 256 52 55

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan 11.500 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü parsel pazarlıklı olarak 3.600.000 TL bedelle satılıktır. Emsal imarsız olması ve konumu bakımından dezavantajlıdır.

**SATILIK** 11500 .-M<sup>2</sup> 3.600.000 .-TL 313 .-TL/M<sup>2</sup>



### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA - 122 ADA 12 PARSEL)                 |                               |                                      |                                      |                                      |                                      |                                       |
|--|-------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| BİLGİ  | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ     | EMSAL (1)                            | EMSAL (2)                            | EMSAL (3)                            | EMSAL (4)                            | EMSAL (5)                             |
| SATIŞ FİYATI<br>SATIŞ TARİHİ<br>ZAMAN<br>DÜZELTMESİ              |                               | 1.400.000<br>SATILIK<br>BENZER<br>0% | 6.700.000<br>SATILIK<br>BENZER<br>0% | 2.200.000<br>SATILIK<br>BENZER<br>0% | 3.600.000<br>SATILIK<br>BENZER<br>0% | 11.250.000<br>SATILIK<br>BENZER<br>0% |
| ALAN<br>BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ<br>ALANA İLİŞKİN<br>DÜZELTME | 14.783,58                     | 1.131<br>1.238<br>KÜÇÜK<br>-20%      | 13.160<br>509<br>BENZER<br>0%        | 4.465<br>493<br>ORTA KÜÇÜK<br>-10%   | 11.500<br>313<br>BENZER<br>0%        | 7.600<br>1.480<br>ORTA KÜÇÜK<br>-8%   |
| NİTELİĞİ<br>NİTELİĞİNE İLİŞKİN<br>DÜZELTME                       | ARSA                          | ARAZİ<br>KÖTÜ<br>30%                 | ARAZİ<br>KÖTÜ<br>55%                 | ARAZİ<br>KÖTÜ<br>55%                 | ARAZİ<br>KÖTÜ<br>60%                 | ARAZİ<br>KÖTÜ<br>30%                  |
| İMAR DURUMU<br>İMAR DURUMUNA<br>İLİŞKİN DÜZELTME                 | E=0.90                        | KÖTÜ<br>30%                          | KÖTÜ<br>55%                          | KÖTÜ<br>55%                          | KÖTÜ<br>60%                          | KÖTÜ<br>30%                           |
| KONUM<br>KONUMA İLİŞKİN<br>DÜZELTME                              |                               | İYİ<br>-18%                          | BENZER<br>0%                         | ÇOK KÖTÜ<br>45%                      | KÖTÜ<br>110%                         | ÇOK İYİ<br>-50%                       |
| DİĞER BİLGİLER<br>DİĞER BİLGİLERE<br>İLİŞKİN<br>DÜZELTME         | ÜZERİNDE<br>YAPI<br>MEVCUTTUR | BOŞ ARSA<br>ORTA İYİ<br>-5%          | BOŞ ARSA<br>ORTA İYİ<br>-5%          | BOŞ ARSA<br>ORTA İYİ<br>-5%          | BOŞ ARSA<br>ORTA İYİ<br>-5%          | BOŞ ARSA<br>ORTA İYİ<br>-5%           |
| PAZARLAMA<br>PAYINA İLİŞKİN<br>DÜZELTME                          |                               | -23%                                 | 0%                                   | -10%                                 | 0%                                   | -20%                                  |
| <b>TOPLAM<br/>DÜZELTME</b>                                       |                               | -6%                                  | 105%                                 | 130%                                 | 225%                                 | -23%                                  |
| <b>DÜZELTİLMİŞ<br/>DEĞER</b>                                     | <b>1100</b>                   | <b>1.164</b>                         | <b>1.044</b>                         | <b>1.133</b>                         | <b>1.017</b>                         | <b>1.140</b>                          |

Değerleme konusu taşınmaz cins tashihtir. Bölgede benzer nitelikte mevzi imarlı parsel bulunmamakta olup bölgedeki tarla nitelikli taşınmazlar ile değerlendirme konusu taşınmaz arasında uygunlaştırma yapılarak emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Taşınmazın arsa değeri için bölgedeki arsa ve tarla emsalleri incelenmiş olup, karayollarına cephesi bulunan arsalar tercih edilmeyip daha iç bölgelerde yer alan arsa emsalleri tercih edilmiştir. Emsal düzeltme tablosuna göre kullanım alanının büyük olması nedeniyle 122 ada, 12 parselin, arsanın birim m<sup>2</sup> değerinin yuvarlatılarak 1.100 TL/m<sup>2</sup> olduğu tahmin ve takdir edilmiştir. Kira emsalleri incelenmiş olup arsa büyüklüğü ve arsa üzerindeki yapıların büyüklüğü dikkate alınarak taşınmaz için 40-TL/m<sup>2</sup> kira birim değeri öngörülmüştür.

| TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN) |           |                         |                             |                        |
|--|-----------|-------------------------|-----------------------------|------------------------|
| Ada No   | Parsel No | Alanı (m <sup>2</sup> ) | Birim m <sup>2</sup> Değeri | Parselin Değeri (-.TL) |
| 122  | 12        | 14.783,58               | 1.100                       | 16.261.938,00          |
| PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)                 |           |                         |                             | 16.262.000,00          |

## 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. Güncel bina maliyetleri dikkate alınarak aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

| TAŞINMAZIN YASAL DURUM DEĞERİ  |                           |   |                          |                   |
|--|---------------------------|---|--------------------------|-------------------|
| Arsa Değeri  | 1.100 .-TL/M <sup>2</sup> | X | 14.783,58 M <sup>2</sup> | = 16.261.938 .-TL |
| Depolar  | 9.000 .-TL/M <sup>2</sup> | X | 2.800,00 M <sup>2</sup>  | = 25.200.000 .-TL |
| İdari İşler Binası   | 9.000 .-TL/M <sup>2</sup> | X | 220,00 M <sup>2</sup>    | = 1.980.000 .-TL  |
| 2 adet alım binası   | 5.000 .-TL/M <sup>2</sup> | X | 84,00 M <sup>2</sup>     | = 420.000 .-TL    |
| Kantar binası  | 5.000 .-TL/M <sup>2</sup> | X | 30,00 M <sup>2</sup>     | = 150.000 .-TL    |
| <b>Değer Arttırıcı Unsurlar</b> (Girişimci Karı Saha Beton , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.) |                           |   |                          | = 4.401.194 .-TL  |
| <b>TOPLAM</b>  |                           |   |                          | = 48.413.132 .-TL |
| <b>TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ</b>  |                           |   |                          | = 48.500.000 .-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) | 16.262.000 TL |
|-------------------------------|---------------|

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

|                          |               |
|--------------------------|---------------|
| TAŞINMAZIN DEĞERİ (.-TL) | 48.500.000 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 değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denmektedir. Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken arsa değerinin tespitinde Pazar yaklaşımı yöntemi ve nihai değer takdirinde maliyet yöntemi yaklaşımı kullanılmıştır.

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

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup, cins tashihi 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, değerlendirilmede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

#### 6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

#### Yasal Gereklere 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 Terme İlçe Belediyesinde incelenmiştir. Taşınmaza ait 11.07.2012 tarih ve 2012/02 sayılı Yapı Kullanma İzin belgesi bulunmaktadır. Yapı Kullanma İzin belgesi yol altı 0, yol kotu üstü 1 kat ve toplam 3.168 m<sup>2</sup> kapalı alan için verilmiştir. Mahallindeki yapıların mimari projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

#### 6.5.6 - Kira Değeri Analizi

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

|   |            |
|---|------------|
| <b>122 ADA 12 PARSEL VE ÜZERİNDE YER ALAN BİNALARIN AYLIK KİRA DEĞERİ</b> | 125.360,00 |
|---|------------|

| Toplam Alanı (m <sup>2</sup> ) | m <sup>2</sup> Birim Kira Değeri (TL/AY/m <sup>2</sup> ) | Aylık Kira Değeri (TL) | Yıllık Kira Değeri (TL) |
|--------------------------------|--|------------------------|-------------------------|
| 3134,00                        | 40,00  | 125.360,00             | 1.504.320,00            |
| <b>TOPLAM</b>                  |  | <b>125.360,00</b>      | <b>1.504.320,00</b>     |

#### 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

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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

**6.5.9 - 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.

Değerlemeye konu taşınmazın iskan belgesi bulunmakta olup FINDIK DEPOSU VE İDARİ BİNA VE ARSA olarak cins değişikliği yapılmıştır. 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 serhi 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 Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

### 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

### 7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

30.12.2023 tarihli toplam değeri için;

**48.500.000 .-TL**

**(Kırk Sekiz Milyon Beş Yüz Bin TürkLirası )**

**Katme Değer Vergisi Dahil değeri için;**

**58.200.000 .-TL** kıymet takdir edilmiştir.

#### Değerleme Uzmanı



#### Ahmet İPEK

Lisans No: 411627

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- \* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- \* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- \* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

#### Değerleme Uzmanı



#### Onur Fuat TINAZ

Lisans No: 401153

#### Sorumlu Değerleme Uzmanı



#### Eren KURT

Lisans No: 402003