

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

**ORDU İLİ, ÜNYE İLÇESİ,  
YÜCELER MAHALLESİ,  
160 ADA 43 PARSEL**

### **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR BİLGİLERİ**

|                                   |                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>            | 2.12.2024                                                                                                                                                                                                       |
| <b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b> | 3.12.2024                                                                                                                                                                                                       |
| <b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>     | 31.12.2024                                                                                                                                                                                                      |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>               | 6.01.2025                                                                                                                                                                                                       |
| <b>RAPOR NO</b>                   | RYGYO-2410208                                                                                                                                                                                                   |
| <b>KULLANIM AMACI</b>             | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ                                                                                                                                                                                            |
| <b>GİZLİLİK DERECE</b>            | HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.                                                                                                                                                       |
| <b>DEĞERLEME KONUSU</b>           | TEK KATLI BEŞ ADET BETON PREFABRİK DEPO VE İKİ KATLI İDARİ BİNA VE ARSASI                                                                                                                                       |
| <b>DEĞERLEME ADRESİ</b>           | YÜCELER MAHALLESİ, ORTA SOKAK, NO: 42<br>ÜNYE/ORDU                                                                                                                                                              |
| <b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b> | Ahmet İPEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:411627)<br>Onur Fuat TINAZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401153)<br>Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)                                          |
| <b>RAPORUN KAPSAMI</b>            | Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. |

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler

#### Ekler

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

## EKLER

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

## UYGUNLUK BEYANI

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

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

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; 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-2410208 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 taşınmaz için daha önceki tarihlerde şirketimiz tarafımızdan hazırlanmış 1 adet rapor bulunmaktadır.

|                                                          | RAPOR-1                                                                               | RAPOR-2 | RAPOR-3 |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Rapor Numarası                                           | RYGYO-2310169                                                                         |         |         |
| Rapor Tarihi                                             | 3.01.2024                                                                             |         |         |
| Rapor Konusu                                             | TEK KATLI BEŞ<br>ADET BETON<br>PREFABRİK DEPO<br>VE İKİ KATLI İDARİ<br>BİNA VE ARSASI |         |         |
| Raporu Hazırlayanlar                                     | Ahmet İPEK -<br>Onur Fuat TINAZ -<br>Eren KURT                                        |         |         |
| Takdir Edilen Toplam<br>Nihai Değeri<br>(TL) (KDV Hariç) | 125.000.000                                                                           |         |         |

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

| 160 ADA 43 PARSEL |                                                                             |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| İli               | : ORDU                                                                      |
| İlçesi            | : ÜNYE                                                                      |
| Bucağı            | :                                                                           |
| Mahallesi         | : YÜCELER                                                                   |
| Köyü              | :                                                                           |
| Sokağı            | :                                                                           |
| Mevkii            | : YALI                                                                      |
| Pafta No          | : F38-C-18-B-2-A                                                            |
| Ada No            | : 160                                                                       |
| Parsel No         | : 43                                                                        |
| Alanı             | : 23274,44 m <sup>2</sup>                                                   |
| Vasfı             | : TEK KATLI BEŞ ADET BETON PREFABRİK DEPO VE İKİ KATLI İDARİ BİNA VE ARSASI |
| Sınırı            | :                                                                           |
| Sahibi            | : REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)                 |
| Yevmiye No        | : 1866                                                                      |
| Cilt No           | : 14                                                                        |
| Sayfa No          | : 1593                                                                      |
| Tapu Tarihi       | : 28.02.2014                                                                |

### 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.

**Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.**

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

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

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

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Ünye Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre parsel 02.06.2018 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Ünye Revizyon Uygulama Planında Kaks: 1,00, Yençok= 10,50 m olarak uygulanacak olup, Sanayi Depolama alanında kalmaktadır. Parselin yaklaşık 460 m2 alanı ise park alanında kalmakta olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmaz eski 1328 parsel iken 160 ada 43 parsel olarak değişikliğe uğradığı tespit edilmiştir.





### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerlemeye konu parsel üzerinde yer almakta olan yapılara ait;

-Ünye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde taşınmaza ait 05.06.2008 tarihli mimari proje incelenmiş; 05.06.2008 gün ve 324/10/175 sayı ile idari bina için toplam 320m2 alan için ve 2 kat olarak, 05.06.2008 gün ve 324/11/176 sayı ile toplam 5 adet depo için toplam 7.000m2 alan olarak yapı ruhsatı alınmıştır. 14.07.2008 gün ve 122/25/79 sayı ile idari bina için ve 14.07.2008 tarih ve 122/24/78 sayı ile depolar için yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

-Yapı kullanma izin belgesi; toplam 7.000m2 depo ve toplam 320m2 idari bina için alınmıştır. Proje de yer alan kantar binası ve her deponun girişinde bulunan toplam 5 adet alım ve kumanda binası için ise ruhsat ve iskan belgesine ulaşılamamıştır. Kumanda binası proje üzerinde ve mahalinde 30m2 alanlıdır. Alım ve kumanda binaları ile 42 m2 alanlı olup, toplam 210m2 alana sahiptir. Bu alanlar proje üzerinde bulunmakta olup, yasal olarak değerlendirilmeleri uygun görülmüştür. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. herhangi bir olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

| 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) |
| 160/43                               | 05.06.2008 | 324/10/175 | Yeni Yapı      | İDARİ BİNA     | 1                     | 0             | 2             | 3                 | 3-B         | 320,00            |
| 160/43                               | 05.06.2008 | 324/11/176 | Yeni Yapı      | 5 ADET DEPO    | 5                     | 0             | 1             | 1                 | 3-B         | 7.000,00          |
| 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) |
| 160/43                               | 14.07.2008 | 122/25/79  | İskan          | İDARİ BİNA     | 1                     | 0             | 2             | 2                 | III-B       | 320,00            |
| 160/43                               | 14.07.2008 | 122/24/78  | İskan          | 5 ADET DEPO    | 1                     | 1             | 1             | 1                 | III-B       | 7.000,00          |

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

Değerlemeye konu parsel üzerinde yer almakta olan yapılara ait;

-Ünye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde taşınmaza ait 05.06.2008 tarihli mimari proje incelenmiş; 05.06.2008 gün ve 324/10/175 sayı ile idari bina için toplam 320m2 alan için ve 2 kat olarak, 05.06.2008 gün ve 324/11/176 sayı ile toplam 5 adet depo için toplam 7.000m2 alan olarak api ruhsatı alınmıştır. 14.07.2008 gün ve 122/25/79 sayı ile idari bina için ve 14.07.2008 tarih ve 122/24/78 sayı ile depolar için yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

-Yapı kullanma izin belgesi; toplam 7.000m2 depo ve toplam 320m2 idari bina için alınmıştır. Proje de yer alan kantar binası ve her deponun girişinde bulunan toplam 5 adet alım ve kumanda binası için ise ruhsat ve iskan belgesine ulaşılammıştır. Kumanda binası proje üzerinde ve mahalinde 30m2 alanlıdır. Alım ve kumanda binaları ile 42 m2 alanlı olup, toplam 210m2 alana sahiptir. Bu alanlar proje üzerinde bulunmakta olup, yasal olarak değerlendirilmeleri uygun görülmüştür. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. herhangi bir olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

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

Yapının 2011 tarih öncesi ruhsat Alındığı için yapı denetim zorunluluğu bulunmamaktadır.

#### **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 değerleme 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

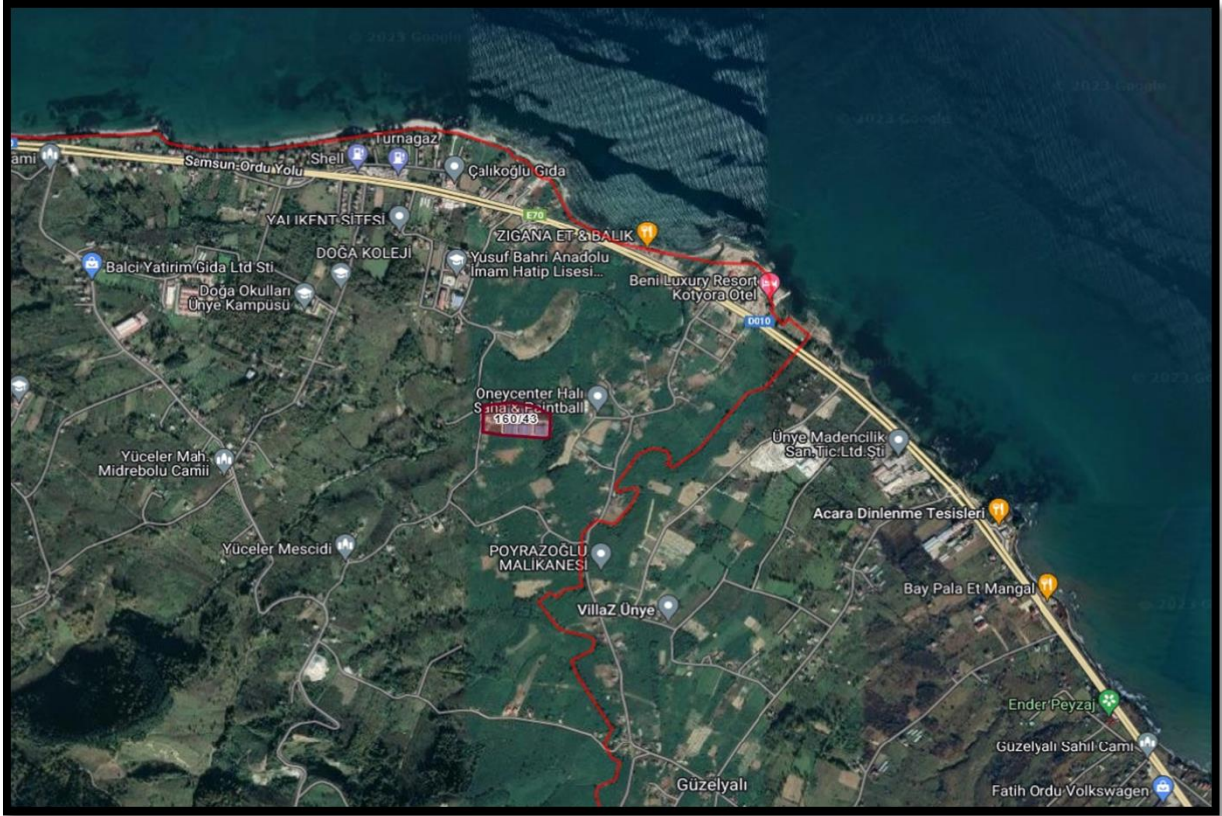
#### 3.1 - Tanımı

Rapora konu taşınmaz; Ordu İli, Ünye İlçesi, Yüceler Mahallesi, Yalı Mevkii, Orta Sokak, Reysaş Depoları, No/42, 160 ada - 43 Parsel posta adresinde kayıtlı 23.274,44 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Tek Katlı Beş Adet Prefabrik Depo ve İki Katlı İdari Bina ve Arsası” vasfı ile tescilli taşınmaz ve üzerindeki yapılarıdır. Parsel üzerinde 2008 yılında betonarme çelik yapı tarzında inşa edilmiş tek katlı 5 adet depo, 2 katlı idari bina, 5 adet alım ve kumanda binası ve kantar binası nitelikli yapılar bulunmaktadır.



### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Rapora konu taşınmaz, Ordu İli, Ünye İlçesi, Yüceler Mahallesi, Yalı Mevkii, Orta sokak, No/42, 160 ada - /43 Parsel, (Eski 1328 Parsel) adresinde yer almakta ve N: 41.097917, E: 37.387644 coğrafi koordinatlarda konumlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz kiracıları tarafından depo olarak kullanılmaktadır. Samsun - Ordu Devlet Karayolu bölgenin ana arterleri arasında yer almakta olup yoğun bir araç trafiğine sahiptir. Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım için Samsun - Ordu Devlet Karayolu üzerinden doğu yönde devam edilirken sağa sapılarak girilen Yusuf Basri İmam Hatip Lisesi tabelasından Orta Sokağa girilir, Sokak girişinden asfalt yol yaklaşık 800m kadar takip edilerek taşınmaza ulaşım sağlanır. Yakın çevresinde Doğa Koleji, İmam Hatip Lisesi, henüz üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan Fındık Bahçeleri mevcuttur.



### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge, Ünye İlçe Merkezine yaklaşık 8 km, Ordu İl Mekeğine 54 km Ordu - Giresun Havalimanı'na yaklaşık 64 km, Ordu - Samsun Karayoluna 670 m mesafededir.



### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Rapora konu taşınmaz; Ordu İli, Ünye İlçesi, Yüceler Mahallesi, Yalı Mevkii, Orta Sokak, Reysaş Depoları, No/42, 160 ada - 43 Parsel posta adresinde kayıtlı 23.274,44 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Tek Katlı Beş Adet Prefabrik Depo ve İki Katlı İdari Bina ve Arsası” vasfı ile tescilli taşınmazdır.

Parsel üzerinde 1 adet zemin + 1 normal kat olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiş olan betonarme yapı tarzında III-A sınıfında idari bina bulunmaktadır. İdari bina projesine göre zemin kat 160m<sup>2</sup> alanlı olup, 4 adet çalışma odası, mutfak, hol, lavabo-wc hacimlerinden oluşmaktadır. 1. kat ise projesine göre 1.katta 2 adet çalışma odası, hol, çay ocağı, dinlenme bölümü, lavabo-wc bölümleri olarak projelidir. Zeminleri seramik olup, duvarları sıva üzeri boyalıdır. İç kapılar ahşap kapı, dış kapı demir doğrama, camlar PVC kaplamalıdır.

Parsel üzerinde her biri toplam 1400m<sup>2</sup> alanlı olan toplam 5 adet depo binası bulunmaktadır. Yapılar kendi içlerinde 4'e bölünmüş olup, her biri 350'şer m<sup>2</sup> alanlı depolar mevcuttur. Depoların yüksekliği yaklaşık 10m olup, Toprak Mahsülleri ofisi tarafından kapıları kilitlemiş ve mühürlü olmasından dolayı içlerine girilememiştir. Depolar toplam 7.000m<sup>2</sup> alana sahiptir.

Kantar Binası projeye göre 30m<sup>2</sup> alanlı olup, betonarme yapı olarak inşa edilmiştir. Zeminleri seramik olup, duvarları sıvalı ve boyalıdır. Camlar Pvc ve dış kapısı pvc kapıdır. İçersinde lavabo-wc bölümü bulunmaktadır.

Parsel üzerinde toplam 5 adet depo binası için inşa edilmiş olan toplam 5 adet her biri 42'şer m<sup>2</sup> olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiş olan Alım ve Kumanda binası mevcuttur. Zeminleri seramik olup, camlar ve kapı PVC'dir.

| Bina                   | Kat Sayısı | Alan            |
|------------------------|------------|-----------------|
| İdari Bina             | 2          | 320,00          |
| Depolar                | 1          | 7.000,00        |
| Kantar Binası          | 1          | 30,00           |
| Alım ve Kumanda Binası | 1          | 210,00          |
| <b>TOPLAM</b>          |            | <b>7.560,00</b> |



### Binaların Genel Özellikleri

|                 |   |                                                                                                                                                                                      |
|-----------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Yapı Tarzı      | : | Betonarme-Çelik                                                                                                                                                                      |
| Yapı Nizamı     | : | Ayrık                                                                                                                                                                                |
| Yapı Sınıfı     | : | 3B                                                                                                                                                                                   |
| Kullanım Amacı  | : | Depo - İdari Bina                                                                                                                                                                    |
| Elektrik        | : | Şebeke                                                                                                                                                                               |
| Su              | : | Şebeke                                                                                                                                                                               |
| Isıtma Sistemi  | : | Diğer                                                                                                                                                                                |
| Kanalizasyon    | : | Şebeke                                                                                                                                                                               |
| Su Deposu       | : | -                                                                                                                                                                                    |
| Hidrofor        | : | -                                                                                                                                                                                    |
| Asansör         | : | -                                                                                                                                                                                    |
| Jeneratör       | : | -                                                                                                                                                                                    |
| Yangın Tesisatı | : | -                                                                                                                                                                                    |
| Çatı Tipi       | : | Sandviç panel çatı kaplama                                                                                                                                                           |
| Dış Cephe       | : | Dış cephe boyası- Kısmen giydirme                                                                                                                                                    |
| Park Yeri       | : | Mevcut                                                                                                                                                                               |
| Güvenlik        | : | Mevcut                                                                                                                                                                               |
| Manzarası       | : | -                                                                                                                                                                                    |
| Cephesi         | : | Depolama Tesis                                                                                                                                                                       |
| Deprem Bölgesi  | : | 1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input checked="" 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 betonarme olarak inşa edilmiş olup, iç hacimde zemin bölümleri seramik kaplama, duvar bölümleri saten boyalıdır. Kullanım alanlarına göre depo bölümleri sandviç panel ile kaplıdır. Zeminler güçlendirilmiş şap ile kaplıdır.

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

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

Proje de yer alan kantar binası ve her deponun girişinde bulunan toplam 5 adet alım ve kumanda binası için ise ruhsat ve iskan belgesine ulaşılammıştır. Kumanda binası proje üzerinde ve mahalinde 30m2 alanlıdır. Alım ve kumanda binaları ile 42 m2 alanlı olup, toplam 210m2 alana sahiptir. Bu alanlar proje üzerinde bulunmakta olup, yasal olarak değerlendirilmeleri uygun görülmüştür.

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - Ordu İli

Ordu; Merkezi Ordu olan ilin 2020 yılı verilerine göre nüfusu 761.400'dür. Türkiye'de sahip olduğu Karadeniz ikliminden ve dağlık coğrafi konumundan dolayı en çok yağış alan 3. İldir. Karadeniz Bölgesinde Doğu Karadeniz bölümünde yer almaktadır. Ancak yeni oluşturulan ve bölgesel karışıklıkları ortadan kaldırmak için düzenlenen yeni bölgesel istatistik düzenlemelere göre Ordu ilinin tamamı Doğu Karadeniz topraklarında kaldı. İlin kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Tokat ve Sivas illeri, batısında Samsun, doğusunda Giresun ili vardır. Büyükşehir statüsünde olan Ordu, 19 ilçeden oluşmaktadır. Yüzölçümü bakımından en büyük 57'nci ildir.

Ordu İlinin genel Ekonomik ve sosyal yapısı, fındık ve fındık istihsaline bağımlı bir konum arz eder. Yıllık Gayri Safi hâsılânın ve iktisadi gelirlerin, büyük oranda fındık gelirine bağılı olduğu ilimizin, fındık istihsalinde doğal nedenlerle ortaya çıkan ürün oynamaları veya fındığın mübaaya ve pazarlamasında yaşanan sorunlara bağılı olarak ekonomik faaliyetlerinde de ciddi oranda oynamalar yaşanmaktadır. İlimizde Kişi Başına Safi Yurt İçi Hasıla ( KBGSYİH) 1.375 dolar olup, Gelişmişlik sıralamasında, -5.6 gelişme hızı ile tüm iller arasında elli sekizinci sırada yer almaktadır.



Harita 1 - Ordu nun Konumu

Ordu; Merkezi Ordu olan ilin 2020 yılı verilerine göre nüfusu 761.400'dür.

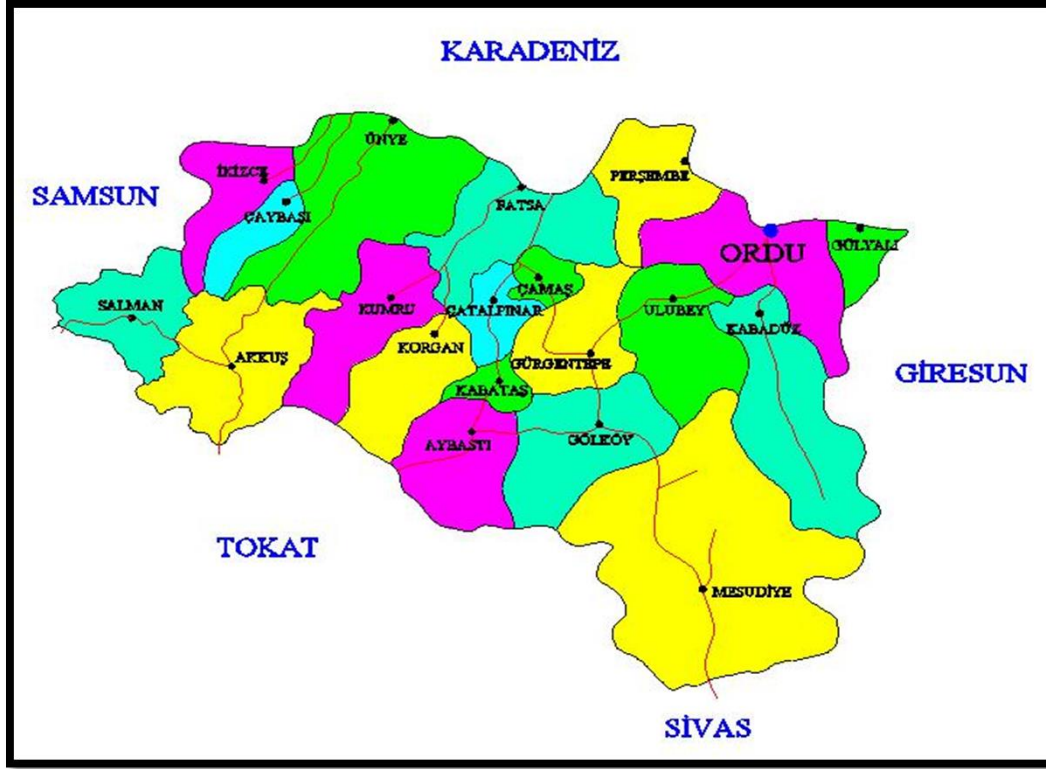
#### 4.1.2 - Ünye İlçesi

Ünye, tarihi milattan önceye kadar dayanan bir şehir. Tarih boyunca birçok millet tarafından kullanılmış. Gerek savaşla alınıp gerekse göç edilerek çoğu halka ev sahipliği yapmış. Son zamanlarda ise balıkçıların gelip burada deniz kenarlarına ev kurması ve yerleşmesiyle şehrin kalabalıklaştığı da söyleniyor.

Ünye'nin tarihini, genel olarak toplu ve düzenlenmiş, çokta uzun olmayan bir yazı olmaması hasebiyle araştırarak kaleme aldım. Yazımı bu sayfada sizlere çok ayrıntılı olmayacak şekilde genel hatlarıyla yazacağım. Tartışmalar çıkmaması adına tüm varsayımları ve tahminleri kullanmadım, çok kişi tarafından kabul gören fikirleri seçtim. Bir sonraki satırdan itibaren kronolojik sırayla ilçemizin tarihini günümüze kadar takip edebilirsiniz. Milattan önce 10.000 ilâ 15.000 civarında Ünye'ye ilk mütemekkin yaşam kurulduğu düşünülüyor. Fakat bu toplumun veya toplumların adı bilinmiyor. Bu zamanlarda ilçemiz civarında yaşayan toplumların varlığı ise son yıllarda yapılan kazılarda ortaya çıkan el baltası, araç-gereç ve silahların ortaya çıkmasıyla kanıtlanıyor.

Bulunan aletlerin devrinin ise yontma taş devri ve cilalı taş devrine dek dayandığı görülüyor. Milattan önce bu topraklarda yaşayan ve adını bildiğimiz en eski iki toplum ise kaşkalılar ve hititliler. Bu toplumlar birbirinin düşmanı olmasına ve sürekli savaşlarının sürmesine karşın topraklarının sürekli birbirleri arasında yer değiştirmesi yada işgal edilmesi sonucunda her iki folkta orta karadeniz bölgesine yaşamışlar. Bu halkların yaşadığı bilinen tarihler ise milattan önce 1400 ile 1300 yılları arası. Bu budunlardan sonra milattan önce dokuzuncu yüzyıla kadar bir devlet kurumu olmadan hitit ve uzakdoğudan gelen bir kavmin yaşadığı söyleniyor. Milattan önce sekiz ve dokuzuncu yüzyıllarda Ünye civarında bulunan bir diğer devlet ise iran civarından geldiği düşünülen sakalar. Milattan önce yedi ile beşinci asırlar arasında ise ordu hatta giresun illeri genelinde Mossinoik, Tibaren ve demircilikle uğraşan Khalib halklarının yaşadığı biliniyor. Khaliblerin demircilikle uğraştığı biliniyor.

Milattan önce yedi yüz yılı civarında ise miletolalılar buraya daha da şehir gibi kabul edilen bir kent kurdular. Milattan önce beş yüz yılı dolaylarında ise iran ilhanlığı şuanki ülkemizin çoğunluğunu da içine alacak şekilde ilçemizide ele geçirmiş. Milattan önce üç yüz otuz senesinde ise iskender ilhanlığı tarafından kullanılmış. İskenden ilhanlığından 50 yıl sonra ise pontus rum devleti bu toprakları ele geçirmiş ve bu civara bazı eserler bırakmışlar. Pontuslulardan 100-120 yıl kadar sonra milattan önce topraklarımızda son yaşayan toplum olan romalılar topraklarımızda yaşamışlar. Dörtüzyı yılı civarında ise bizans imparatorluğu bu topraklara sahip olmuş. Gördüğünüz üzere 1600 yıl kadar önce bu topraklarda -tabii müslümanlık henüz gelmemiş- müslüman olmayan kavimler yaşamış, şarap üretmiş ve kendi dinlerini yaşadıkları tapınak gibi yapılar inşa etmişler. Binseksen yılında ise selçuklular bizansı miryokefalon savaşında yenerek tüm karadeniz sahiliyle birlikte Ünye'yi de topraklarına katıyorlar. Bin seksen yılında ise danışmend beyliği Sivas, Amasya ve Tokat ile birlikte Ünyeyi de içine alan bir emirlik kuruyor. Hatta bir danışmend hükümdarı olan Melik Yağbasan'ın adı Tekkiraz beldemizin büyük bir mahallesi(köyü) olan Yağbasan Mahallesi veriliyor. Ayrıca melik yağıbasan'ın ilçemizin türk topraklarına katılmasında büyük rolü olduğu biliniyor.

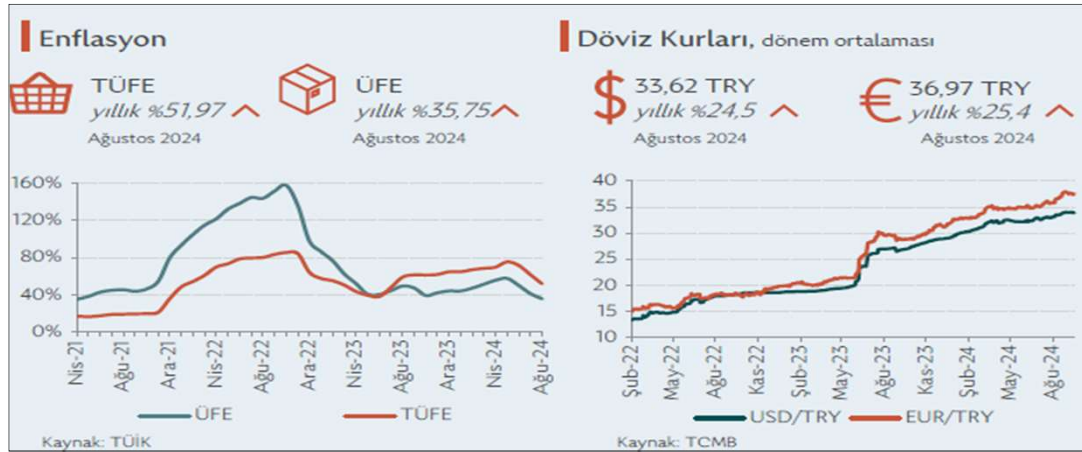


#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

##### Türkiye Ekonomik Görünüm

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

- Türkiye'nin kredi notunu Moody's Temmuz'da B3'ten B1'e, Fitch Eylül'de B+'ten BB-'ye yükseltirken, 2021 yılında Mali Eylem Görev Gücü (FATF) tarafından gri listeye alınan Türkiye, bu iyileşme ortamından yararlanarak gri listeden çıkarılmıştır. Gelişmiş ülkelerde sıkı para politikalarının gevşetilmesine yönelik atılan adımlar orta vadede Türkiye'ye sermaye akışını hızlandırabilir.
- 2024 yılının ilk yedi ayında Türkiye'ye yapılan toplam DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri geçen yıl ile benzer seviyede kaydedilirken, gayrimenkule yapılan DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri %23,5 düşüşle toplam yatırımlar içinde %31 pay almıştır.
- Gayrimenkul yatırım işlemlerinde perakende sektörü en yüksek payı alırken, son dönemlerde yükselişe geçen ofis yatırımları sırayı takip etmiştir. Yüksek finansman maliyetleri yatırım faaliyetlerinde en önemli zorluk olmaya devam etmektedir.(VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)



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

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

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

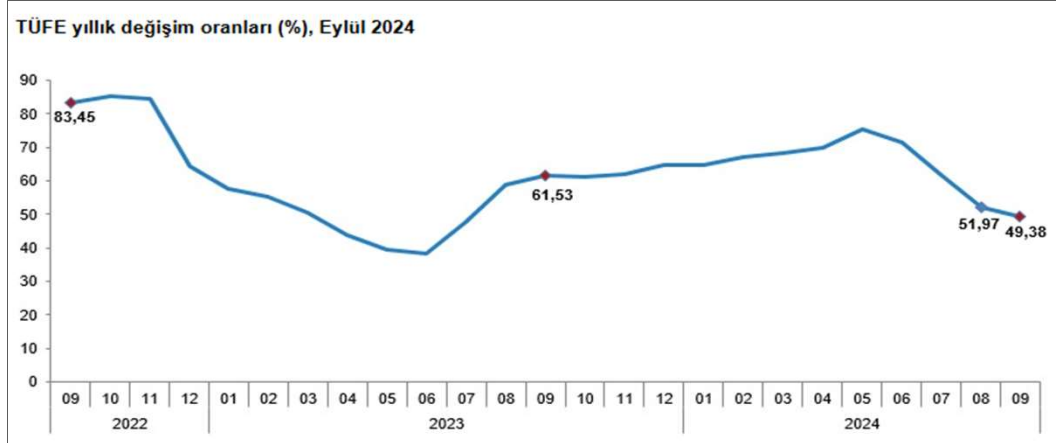
**GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024**

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

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

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

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



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

OECD Eylül ayında yayımladığı Ekonomik Görünüm Raporu'nda küresel ekonominin 2024 yılının ilk yarısında dirençli kaldığını ve enflasyonun ılımlı seyrini sürdürdüğünü belirtti. Kuruluş, küresel ekonomik büyüme tahminini 2024 yılı için Mayıs ayında öngördüğü %3,1 seviyesinden %3,2'ye yükseltirken, 2025 yılı için %3,2 olarak korudu. OECD, Türkiye ekonomisi için 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin büyüme tahminlerini ise aşağı yönlü revize ederek sırasıyla %3,2 ve %3,1 olarak açıkladı. Küresel enflasyon beklentilerini aşağı yönlü revize eden OECD, Türkiye'ye ilişkin enflasyon tahminlerini ise bir miktar yükseltti. Satın alma gücünün birçok ülkede henüz pandemi öncesindeki seviyelere ulaşamadığına işaret edilen raporda, küresel ekonomi için risk faktörleri olarak hizmet enflasyonun 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 öngörülerini ise TCMB'nin son Enflasyon Raporu'nda açıkladığı tahmin aralığının içinde kalacak şekilde yukarı yönlü revize edilerek sırasıyla %41,5, %17,5, %9,7 ve %7,0 şeklinde belirtildi. Program, bütçe açığının GSYH'ye oranının bu dönemde sırasıyla %4,9, %3,1, %2,8 ve %2,5 düzeylerinde olmasını öngörüyor.

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

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

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

### **Gayrimenkul Sektörü:**

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

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

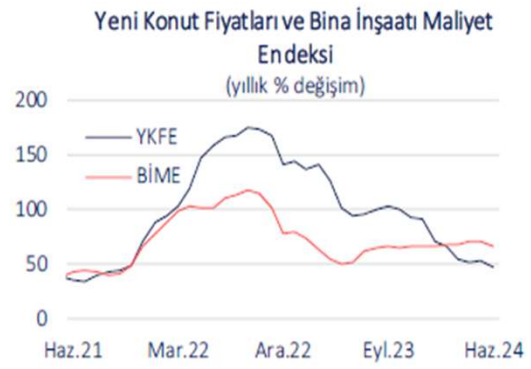
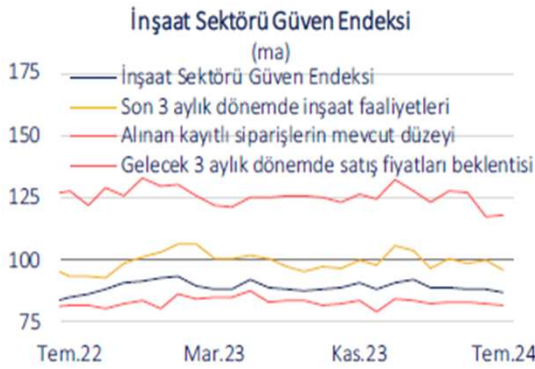
İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

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

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

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

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



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

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Çayirova 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
- \* İmar planı içinde yer alıyor olması
- \* Parselin cins tashihli olması
- \* İskan belgesinin olması,

##### **4.4.2 - Olumsuz Faktörler**

- \* Taşınmazın niteliği ve alanı bakımından kısıtlı alıcı kitlesine hitap ediyor olması
- \* Yeşil alana terki olması,

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar ( Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

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

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

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

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### ARSA EMSALLERİ

##### Satılık Emsaller

#### 1 SAHİBİNDEN

Tel 553 975 22

Taşınmaza yakın konumda yer almakta olan 3680 ada 3 parsel 1.200 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip olup, 10 kat konut alanında yer almakta olan parselin pazarlıklı 4.600.000 TL. bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

|                |                       |                |                           |
|----------------|-----------------------|----------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 1200 .-M <sup>2</sup> | 4.600.000 .-TL | 3.833 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|----------------|---------------------------|

#### 2 Finans Gayrimenkul

Tel 546 165 52 52

Taşınmaza yakın konumda yer almakta olan 3680 ada 4 parsel 2.825 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip olup, 10 kat konut alanında yer almakta olan parselin pazarlıklı 8.000.000 TL. bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

|                |                       |                |                           |
|----------------|-----------------------|----------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 2825 .-M <sup>2</sup> | 8.000.000 .-TL | 2.832 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|----------------|---------------------------|

#### 3 Sahibinden

Tel 549 505 00 52

Taşınmaza yakın konumda yer almakta olan 101 ada 185 parsel 1.000 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip olup, 2 kat konut alanında yer almakta olan parselin pazarlıklı 2.350.000 TL. bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

|                |                       |                |                           |
|----------------|-----------------------|----------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 1000 .-M <sup>2</sup> | 2.350.000 .-TL | 2.350 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|----------------|---------------------------|

#### 4 Sahibinden

Tel 543 694 95 74

Taşınmaza yakın konumda yer almakta olan 101 ada 203 parsel 1.375 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip olup, 2 kat konut alanında yer almakta olan parselin pazarlıklı 4.900.000 TL. bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

|                |                       |                |                           |
|----------------|-----------------------|----------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 1375 .-M <sup>2</sup> | 4.900.000 .-TL | 3.564 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|----------------|---------------------------|

## 5 Ramax Yalı 2

Tel 542 364 54 54

Taşınmaza yakın konumda yer almakta olan 3642 ada 3 parsel 1.156 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip olup, 8 kat konut alanında yer almakta olan parselin pazarlıklı 2.600.000 TL. bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

|                |                       |                |                           |
|----------------|-----------------------|----------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 1156 .-M <sup>2</sup> | 2.600.000 .-TL | 2.249 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|----------------|---------------------------|

## 6 Öz Şahin Emlak

Tel 539 273 52 52

Değerleme konusu taşınmazın arsa m2 birim değeri olarak 2.500 TL./m2 ila 3.500 TL/m2 aralığında pazarlanabileceği bilgisi alınmıştır.

|                |                    |            |                           |
|----------------|--------------------|------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 1 .-M <sup>2</sup> | 2.500 .-TL | 2.500 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|--------------------|------------|---------------------------|

## KİRALIK EMSALLERİ

## 7 Mabel Gayrimenkul

Tel 542 414 14 39

Taşınmaza yakın konumda, Cevizdere mahallesinde 1.000 m2 kapalı alanlı deponun aylık 150.000 TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz çok daha iyi konumdadır.

|                |                       |              |                         |
|----------------|-----------------------|--------------|-------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 1000 .-M <sup>2</sup> | 150.000 .-TL | 150 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|--------------|-------------------------|

## 8 Öz Şahin Emlak

Tel 539 273 52 52

Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazla benzer özelliklere sahip depolama amaçlı yapıların aylık metrekare kira fiyatının 45.- TL ila 55 TL dolayında olabileceği bilgisi edinilmiştir.

|                |                    |         |                        |
|----------------|--------------------|---------|------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 1 .-M <sup>2</sup> | 45 .-TL | 45 .-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 - 160 ADA 43PARSEL)                  |                           |                            |                            |                            |                            |                            |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| BİLGİ                                                            | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | EMSAL (1)                  | EMSAL (2)                  | EMSAL (3)                  | EMSAL (4)                  | EMSAL (5)                  |
| SATIŞ FİYATI<br>SATIŞ TARİHİ<br>ZAMAN<br>DÜZELTMESİ              |                           | 4.600.000<br>SATILIK<br>0% | 8.000.000<br>SATILIK<br>0% | 2.350.000<br>SATILIK<br>0% | 4.900.000<br>SATILIK<br>0% | 2.600.000<br>SATILIK<br>0% |
| ALAN<br>BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ<br>ALANA İLİŞKİN<br>DÜZELTME | 23.274,44                 | 1.200<br>3.833<br>-5%      | 2.825<br>2.832<br>-10%     | 1.000<br>2.350<br>-5%      | 1.375<br>3.564<br>-5%      | 1.156<br>2.249<br>-5%      |
| NİTELİĞİ<br>NİTELİĞİNE<br>İLİŞKİN<br>DÜZELTME                    | ARSA                      | ARSA<br>0%                 | ARSA<br>0%                 | ARSA<br>0%                 | ARSA<br>0%                 | ARSA<br>0%                 |
| İMAR DURUMU<br>İMAR DURUMUNA<br>İLİŞKİN<br>DÜZELTME              | 1.00                      | E=2<br>0%                  | E=2<br>0%                  | E=0.40<br>0%               | E=0.40<br>20%              | E=2.00<br>0%               |
| KONUM<br>KONUMA İLİŞKİN<br>DÜZELTME                              |                           | 0%                         | 0%                         | 0%                         | 0%                         | 0%                         |
| DİĞER BİLGİLER<br>DİĞER BİLGİLERE<br>İLİŞKİN<br>DÜZELTME         |                           | 0%                         | 0%                         | 5%                         | 0%                         | 0%                         |
| PAZARLAMA<br>PAYINA İLİŞKİN<br>DÜZELTME                          |                           | -20%                       | -6%                        | -10%                       | -20%                       | -8%                        |
| <b>TOPLAM<br/>DÜZELTME</b>                                       |                           | -25%                       | -16%                       | 8%                         | -5%                        | -13%                       |
| <b>DÜZELTİLMİŞ<br/>DEĞER</b>                                     | <b>2630</b>               | <b>2.875</b>               | <b>2.379</b>               | <b>2.538</b>               | <b>3.385</b>               | <b>1.957</b>               |

Değerleme konusu taşınmaz depo binası nitelikli olup, benzer nitelikteki sanayi imarlı arsa değerleri hesaplanmak sureiyle taşınmazların olumlu/olumsuz özellikleri karşılaştırılarak yukarıdaki emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Taşınmazın arsa değeri için bölgedeki arsa emsalleri incelenmiş olup, karayollarına cephesi bulunan arsalar tercih edilmeyip daha iç bölgelerde yer alan arsa emsalleri tercih edilmiştir. (Bu nedenle Emsal 1-2-3-4-5 nolu emsaller tercih edilmiştir.) Emsal düzeltme tablosuna göre kullanım alanının büyük olması nedeniyle 160 ada, 42 parselin, net arsanın birim m<sup>2</sup> değerinin 2.630,00 TL/m<sup>2</sup> olduğu tahmin ve takdir edilmiştir(460 m2 yeşil alana terk değerlemede dikkate alınmıştır, brüt alana göre 2.578 TL/m2 denk gelmektedir.).

Kira emsalleri incelenmiş olup arsa büyüklüğü ve arsa üzerindeki yapıların büyüklüğü dikkate alınarak taşınmaz için 58.-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) |
| 160                                                  | 43        | 23.274,44               | 2.578                       | 60.000.000,00          |
| YEŞİL ALANA TERK                                     |           | 460,00                  |                             |                        |
| 160                                                  | 43        | 22.814,44               | 2.630                       | 60.000.000,00          |
| PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)                 |           |                         |                             | 60.000.000,00          |

## 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 TOPLAM DEĞERİ                                                                                     |                            |   |                            |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---|----------------------------|-------------------|
| Arsa Değeri                                                                                                  | 2.578 .-TL/M <sup>2</sup>  | X | 23.274,44 M <sup>2</sup> = | 60.000.000 .-TL   |
| İdari Bina                                                                                                   | 15.000 .-TL/M <sup>2</sup> | X | 320,00 M <sup>2</sup> =    | 4.800.000 .-TL    |
| Depolar                                                                                                      | 15.000 .-TL/M <sup>2</sup> | X | 7.000,00 M <sup>2</sup> =  | 105.000.000 .-TL  |
| Kantar Binası                                                                                                | 7.750 .-TL/M <sup>2</sup>  | X | 30,00 M <sup>2</sup> =     | 232.500 .-TL      |
| Alım ve Kumanda Binası                                                                                       | 7.750 .-TL/M <sup>2</sup>  | X | 210,00 M <sup>2</sup> =    | 1.627.500 .-TL    |
| Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı Saha Betonu , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.) |                            |   |                            | = 38.340.000 .-TL |
| TOPLAM =                                                                                                     |                            |   |                            | 210.000.000 .-TL  |
| TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ =                                                                     |                            |   |                            | 210.000.000 .-TL  |

## 6.3 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

#### 6.4 - Verilerin Değerlendirilmesi

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

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| TAŞINMAZIN ARSA DEĞERİ (-TL) | 60.000.000 TL |
|------------------------------|---------------|

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

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| TAŞINMAZIN DEĞERİ (-TL) | 210.000.000 TL |
|-------------------------|----------------|

#### 6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. " denmektedir. Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken arsa değerinin tespitinde Pazar yaklaşımı yöntemi ve nihai değer takdirinde maliyet yöntemi yaklaşımı kullanılmıştır

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

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

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

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

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

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

**Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması**

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

Değerlemeye konu parsel üzerinde yer almakta olan yapılara ait;

-Ünye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde taşınmaza ait 05.06.2008 tarihli mimari proje incelenmiş; 05.06.2008 gün ve 324/10/175 sayı ile idari bina için toplam 320m2 alan için ve 2 kat olarak, 05.06.2008 gün ve 324/11/176 sayı ile toplam 5 adet depo için toplam 7.000m2 alan olarak yapı ruhsatı alınmıştır. 14.07.2008 gün ve 122/25/79 sayı ile idari bina için ve 14.07.2008 tarih ve 122/24/78 sayı ile depolar için yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

-Yapı kullanma izin belgesi; toplam 7.000m2 depo ve toplam 320m2 idari bina için alınmıştır. Proje de yer alan kantar binası ve her deponun girişinde bulunan toplam 5 adet alım ve kumanda binası için ise ruhsat ve iskan belgesine ulaşılamamıştır. Kumanda binası proje üzerinde ve mahalinde 30m2 alanlıdır. Alım ve kumanda binaları ile 42 m2 alanlı olup, toplam 210m2 alana sahiptir. Bu alanlar proje üzerinde bulunmakta olup, yasal olarak değerlendirilmeleri uygun görülmüştür.

**6.5.6 - Kira Değeri Analizi**

Taşınmaz için kira emsalleri araştırılmış olup bölgedeki depo emsalleri incelenmiştir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde 5 adet depo, sosyal ve diğer binalar yer almaktadır. Emsal karşılaştırmada bu durum da dikkate alınmış olup taşınmaz için aylık kira birim değerleri aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

|                                                                           |            |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>160 ADA 43 PARSEL VE ÜZERİNDE YER ALAN BİNALARIN AYLIK KİRA DEĞERİ</b> | 440.000,00 |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|

| Toplam Alanı (m²) | m² Birim Kira Değeri (TL/AY/m²) | Aylık Kira Değeri (TL) | Yıllık Kira Değeri (TL) |
|-------------------|---------------------------------|------------------------|-------------------------|
| 7560,00           | 58,20                           | 440.000                | 5.280.000               |
| <b>TOPLAM</b>     |                                 | <b>440.000</b>         | <b>5.280.000</b>        |

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

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

Parsel üzerinde yapı bulunmaktadır.

**Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının**

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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

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

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;**

Tebliğin 22-1-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 cins değişikliği yapılmış olup Tek Katlı Beş Adet Beton Prefabrik Depo Ve İki Katlı İdari Bina Ve Arsası olarak tescil edilmiş olup 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 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

31.12.2024 tarihli toplam değeri için;

**210.000.000 .-TL**

**(İki Yüz On Milyon TürkLirası )**

**Katme Değer Vergisi Dahil değeri için;**

**252.000.000 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

#### Değerleme Uzmanı



**Ahmet İPEK**

Lisans No: 411627

#### Değerleme Uzmanı



**Onur Fuat TINAZ**

Lisans No: 401153

#### Sorumlu Değerleme Uzmanı



**Eren KURT**

Lisans No: 402003

- \* 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.