

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ESKİŞEHİR İLİ, SİVRİHİSAR İLÇESİ,
KURŞUNLU MAHALLESİ,
ARSA NİTELİKLİ
4955 ADA 34 PARSEL
ÜZERİNDE ÜST HAKKI BULUNAN ARSANIN
ÇIPLAK MÜLKİYETİ**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	03.11.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	04.11.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2025
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NO	RYGYO-2510112
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	Eskişehir İli, Sivrihisar İlçesi, Kurşunlu Mahallesi, 4955 ada 34 parsel, üzerinde üst hakkı bulunan arsanın çıplak mülkiyetinin Pazar değer tespiti
DEĞERLEME ADRESİ	KURŞUNLU MAHALLESİ, BEYPINARI SOKAK, NO: 1 (4955 ADA, 34 PARSEL), SİVRİHİSAR/ESKİŞEHİR
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ozan ALDOĞAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 409553) Metin EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402617) Eren KURT -Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

- 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

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

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan arsanın 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 etkileneceği 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 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 4955 ada 34 parsel üzerinde üst hakkı bulunan arsanın çıplak mülkiyetinin değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için RYGYO-2510112 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ozan ALDOĞAN Değerleme Uzmanı olarak raporun hazırlanmasında, Metin EVLEK 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 2 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	RYGYO-2310109	RYGYO-2410152	
Rapor Tarihi	03.01.2024	06.01.2025	
Rapor Konusu	Eskişehir İli, Sivrihisar İlçesi, Kurşunlu Mahallesi, 237 ada 72 parsel, üzerinde üst hakkı bulunan arsanın çıplak mülkiyetinin Pazar değer tespiti	Eskişehir İli, Sivrihisar İlçesi, Kurşunlu Mahallesi, 4955 ada 34 parsel, üzerinde üst hakkı bulunan arsanın çıplak mülkiyetinin Pazar değer tespiti	
Raporu Hazırlayanlar	Onur ÖZGÜR Metin EVLEK Eren KURT	A. Özgün HERGÜL Metin EVLEK Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	3.010.000	5.100.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

4955 ADA 34 PARSEL	
İli	: ESKİŞEHİR
İlçesi	: SİVRİHİSAR
Bucağı	:
Mahallesi	: KURŞUNLU
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	: BEYPINARI
Pafta No	:
Ada No	: YENİ: 4955, ESKİ: 237
Parsel No	: YENİ: 34, ESKİ: 72
Alanı	: 11.254,43 m ²
Vasfı	: ARSA
Sınırı	:
Sahibi	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)
Yevmiye No	: 17093
Cilt No	: 27
Sayfa No	: 2601
Tapu Tarihi	: 18.12.2023

Taşınmazın çıplak mülkiyeti REYSAŞ GYO A.Ş. Mülkiyetinde olup, taşınmaz üzerinde TÜVTÜRK Kuzey Taşıt Muayene İstasyonları Yapım ve İşletim A.Ş. lehine, sürekli ve bağımsız nitelikte üst (inşaat) hakkı olduğu bilgisi edinilmiştir. KVK kapsamında güncel üst hakkı takbis belgesi temin edilememiş, 18.10.2021 tarihli "daimi müstakil hak" takbis belgesi görülmüştür. 22.08.2008 tarihinde 30 yıl süre ile üst hakkı kurulduğu görülmüştür.

Tarafımıza iletilen maktu Alt İşletim Sözleşmesi'nde "gayrimenkul üzerindeki binalar, Araç Muayene İstasyonları, Seyyar Muayene İstasyonları, teçhizat ve malzemeler İşletici'nin (TÜVTÜRK Kuzey Taşıt Muayene İstasyonları Yapım ve İşletim A.Ş.) mülkiyetinde olup, Alt İşletici (Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.), bunların çalışır ve kullanılabilir durumda muhafaza edilmesinin ve Araç Muayene Tesisleri'nde münhasıran bu sözleşmede belirtilen amaçlara uygun olarak kullanılmasının sağlanmasından sorumlu olacaktır. Alt İşletici, Araç Muayene İstasyonları'nın, Seyyar Muayene İstasyonları'nın, binanın, teçhizatın ve malzemelerin, bu sözleşmede belirtilenler dışında başka bir maksat için kullanılmayacağını beyan, kabul ve taahhüt eder" denilmektedir.

Bu kapsamda taşınmazın çıplak mülkiyet değeri takdir edilmiştir.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 05.11.2025 tarih ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

*** Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:**

-TÜVTÜRK Kuzey Taşıt Muayene İstasyonları Yapım ve İşletim A.Ş. lehine, sürekli ve bağımsız nitelikte 30 yıl süreli üst (inşaat) hakkı (22.08.2008 – 2316).

NOT: Sivrihisar Tapu Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; değerlendirme konusu taşınmazın çıplak mülkiyetinin yüzölçümü, 15.10.2018 gün ve 2601 yevmiye no'lu ile alım ve birleştirme işlemi ile 11.254,26 m2'ye yükselmiştir. Üst (inşaat) hakkı kütüğünde yüzölçümü değişmemiş olup 11.117 m2'dir.

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

Söz konusu taşınmaz Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlıdır. Ancak taşınmazın kullanım hakkı 22.08.2008 tarih 2316 yevmiye ile konulan 30 yıllık üst hakkı süresi sonrası 2038 yılına kadar TÜVTURK KUZEY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE İŞLETİM ANONİM ŞİRKETİ 'ne aittir. Ayrıca üst hakkına istinaden Reysaş GYO A.Ş. ve TÜVTURK KUZEY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE İŞLETİM ANONİM ŞİRKETİ arasında 11.12.2018 tarihinde başlayan, 11.12.2028 tarihinde son bulunan 10 yıllık kira sözleşmesi bulunmaktadır. Kira sözleşmesine göre taşınmazın kirası aylık 10.000 TL+KDV'dir. Bu değer her yıl belli oranda TEFE-TÜFE oranına göre artış gösterecektir.

Bu kapsamda taşınmazın çıplak mülkiyet değeri takdir edilmiştir.

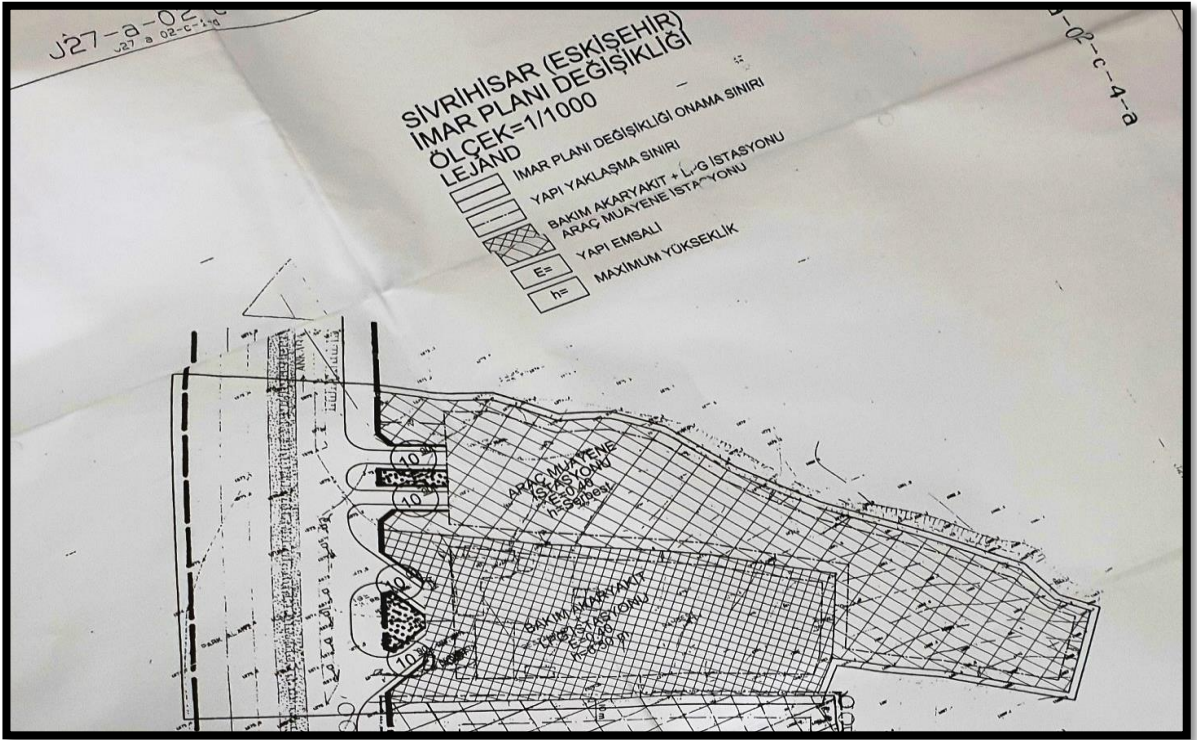
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazın son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür. Ancak 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili işlemi ile yüzölçümü küçük miktarda değişmiş (yüzölçümü 11254,43 m2 olmuştur.) aynı zamanda ada/parsel bilgilerinde 4955 ada 34 parsel olarak değişiklik yaşanmıştır. 18.12.2023 tarih ve 17093 yevmiye numarası ile tescil edilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Sivrihisar Belediyesinden alınan bilgiye göre söz konusu 4955 ada 34 parsel, 15.03.1998 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Araç Muayene İstasyonu" içerisinde kalmaktadır. Emsal:0.40 H: Serbest yapılaşma koşullarına sahiptir.



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

Son üç yıl içerisinde imar planında değişiklik bulunmamaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerlemeye konu parsel üzerinde yer almakta olan yapıya ait;

- 27.10.2008 tarih ve 2008/14 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yeni yapı ruhsatı Araç Bakım ve Muayene İstasyonu amacıyla yol altı 0, yol üstü 1 olmak üzere 1 kat ve 375 m² kapalı alan için verilmiştir.

- 27.03.2009 tarih ve 2009/03 sayılı Yapı Kullanma İzin belgesi bulunmaktadır. Yapı Kullanma İzin belgesi Araç Bakım ve Muayene İstasyonu amacıyla yol altı 0, yol üstü 1 olmak üzere 1 kat ve 375 m² kapalı alan için verilmiştir.

* Yeni yapı ruhsatına esas 27.10.2008 tarih onaylı mimari projesi Sivrihisar İlçe Belediyesi'ne incelenmiştir. Taşınmazın projeye konum ve kullanım alanı olarak uygun inşa edildiği tespit edilmiş olup yaklaşık 109 m² idari kısım, 257 m² araç muayene kısmı, 3 m² bekçi kulübesi, 6 m² giriş holü bölümü referans alınarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Resmi belgeler 237 ada 72 parsel için düzenlenmiş olup güncel ada/parselinde değişiklik yapılmıştır.

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)
237/72	27.10.2008	2008/14	Yeni Yapı	Araç Bakım ve Muayene İstasyonu	1	0	1	1	III-A	375,00

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)
237/72	27.03.2009	2009/03	Yeni Yapı	Araç Bakım ve Muayene İstasyonu	1	0	1	1	III-A	375,00

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Yeni yapı ruhsatına esas 27.10.2008 tarih onaylı mimari projesi Sivrihisar İlçe Belediyesi'nde incelenmiştir. Taşınmazın yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve mimari projesine konum ve kullanım alanı olarak uygun inşa edildiği tespit edilmiş olup yaklaşık 109 m² idari kısım, 257 m² araç muayene kısmı, 3 m² bekçi kulübesi, 6 m² giriş holü bölümü referans alınarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Söz konusu parsel üzerindeki yapının denetimi Yunusemre Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilmiştir.

Adres: Yeni Mah. Sivrihisar-1 Caddesi No.130/4

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkule ait enerji verimlilik sertifikasına rastlanmamıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Eskişehir İli, Sivrihisar İlçesi, Kurşunlu Mahallesi, Beypınarı Mevkiinde yer alan 11.254,43 m² yüzölçümlü 4955 ada, 34 parsel numaralı "Arsa" nitelikli taşınmazdır.

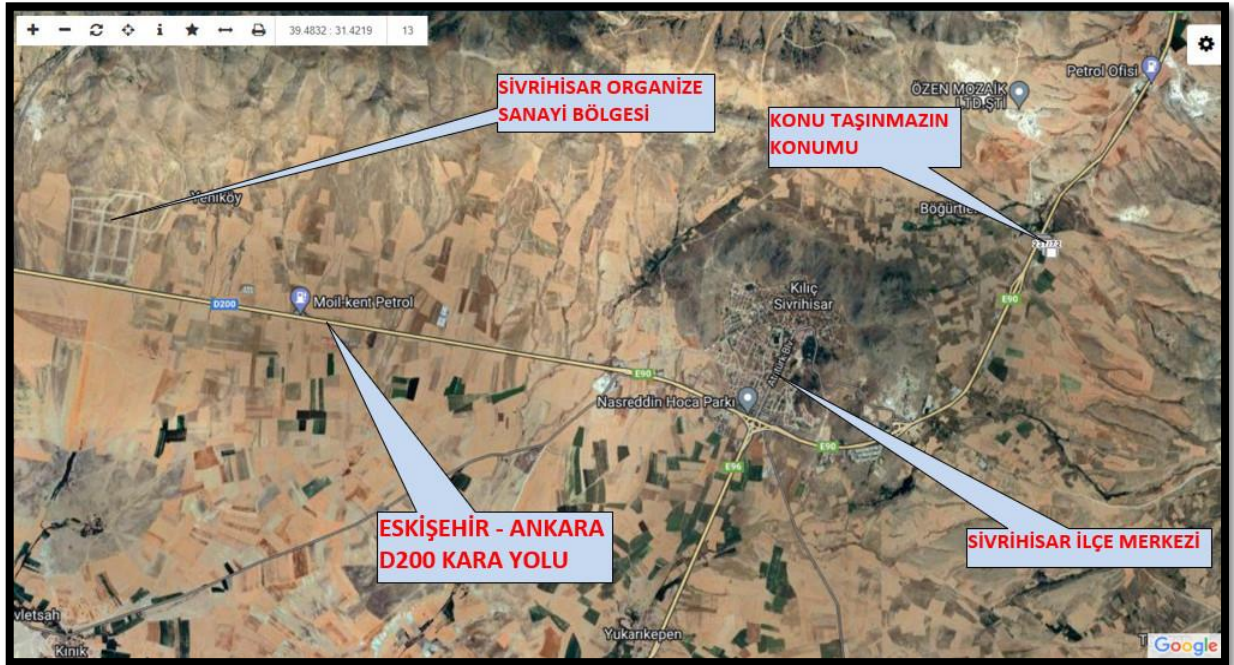
Mahallinde parsel üzerinde Tuv Türk tarafından araç muayene istasyonu olarak kullanılan yapılar inşa edilmiştir.



3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

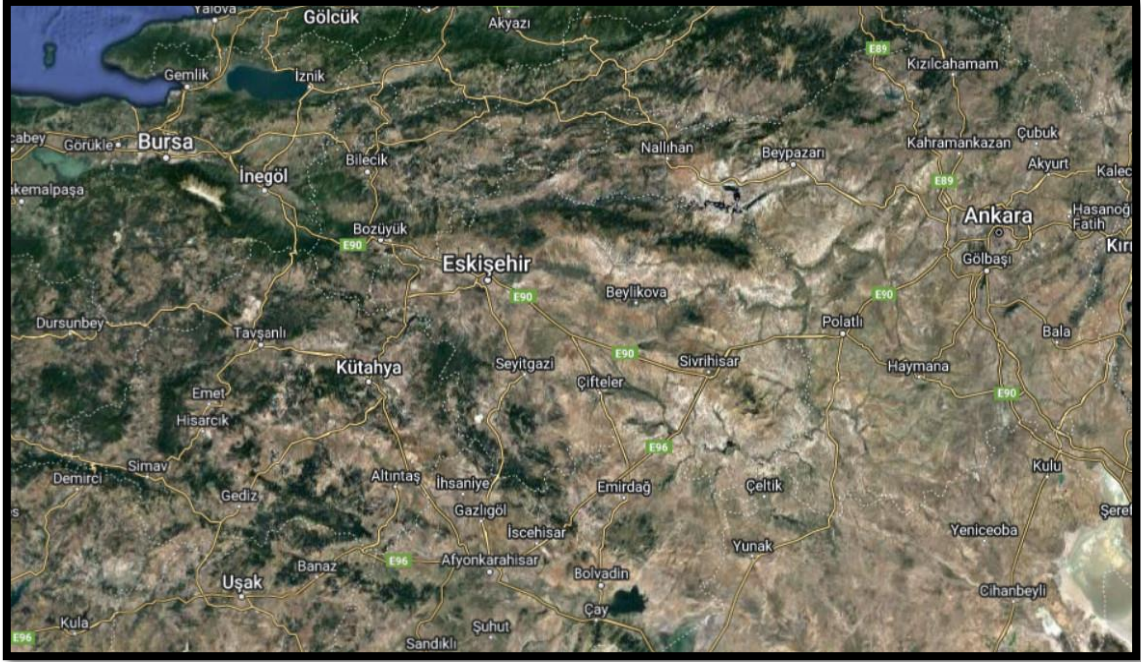
Gayrimenkul; Eskişehir İli, Sivrihisar İlçesi, Kurşunlu Mahallesi, 4955 ada 34 nolu parselde bulunmaktadır. Taşınmaz Ankara-Eskişehir Yolu (Dumlupınar Bulvarına) cepheli, Sivrihisar'a 4 km ve Eskişehir'e 97 km kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

Taşınmaza Sivrihisar yönünden ulaşmak için; Ankara-Eskişehir Yolu takip edilerek taşınmaza ulaşım sağlanır. Gayrimenkulün yer aldığı bölgede, tarlalar, dinlenme tesisi, akaryakıt istasyonu, fabrika gibi ticari ve sanayi nitelikli taşınmazlar bulunmaktadır. Bölgede altyapı problemi bulunmamaktadır. Ayrıca günlük ihtiyaçların karşılanması için restoran, hazır yemek şirketleri de bulunmaktadır. Taşınmaz şehirlerarası yolların geçiş güzergahındadır.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Eskişehir, ülke ulaşım sistemi içinde önemli bir konuma sahiptir. İstanbul'un İç Anadolu ile Ankara'nın da Güney Marmara ve Batı Anadolu ile bağlantısını sağlayan yollar üzerinde önemli bir duraktır. Eskişehir'in ana karayolu bağlantısı İstanbul-Eskişehir-Ankara devlet yoludur. Adapazarı'ndan ayrılan bu yol güneye inerek Bilecik'ten geçer ve Bozüyük'ten doğuya yönelerek Eskişehir İl sınırı içine girer. Tüm ili kuzeybatı-güneydoğu yönünde geçen bu yol il ulaşımının omurgasıdır. Merkez ilçe ve Sivrihisar bu yol üzerinde yer alır. İl'in diğer karayolu bağlantıları bu yoldan ayrılır. Eskişehir'de ulaşımı olmayan köy bulunmamaktadır.



Eskişehir Anadolu Havalimanı Özel sektöre hava taşımacılığı ve havaalanı işletmeciliği yapabilme hakkı 1983 yılında yayınlanan 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu ile verilmiştir. Anadolu Üniversitesi Havacılık ve Uzay Bilimleri Fakültesi'ne aittir, Anadolu Üniversitesi İki Eylül Kampüsü'nde bulunmaktadır. Eskişehir Anadolu Havalimanı, Tren Garına uzaklığı 6,4 km'dir. Eskişehir otogarına uzaklığı 5,8 km'dir. Yurtiçi seferleri, yolcu sayısının yetersiz olması nedeniyle kaldırılmıştır. Sadece Brüksel-Eskişehir, Eskişehir-Brüksel arası uçak seferleri vardır. Eskişehir'e en yakın havaalanı Ankara Esenboğa Havalimanıdır. Eskişehir'e uzaklığı 272km'dir.

Eskişehir, ülke demiryolu sisteminin en önemli kavşak noktalarındandır. Ankara ve tüm Anadolu'ya bağlantılıdır. Merkezi garlar arasındaki mesafeler Eskişehir-Ankara 264 km. Eskişehir-Haydarpaşa 375 km. Eskişehir-Afyon 162 km.dir. Devlet Demiryollarının il içindeki uzunluğu 215 km.dir. Her yöne giden ekspres ve posta trenlerinin kilit noktası durumundadır. Ankara - Eskişehir - Ankara Arasında Her Gün İşleyen Yüksek Hızlı Trenler seferleri vardır. Eskişehir-Ankara arası Yüksek Hızlı Tren ile seyahat 1,5 saat sürmektedir. Ankara - Konya – Ankara Arasında Her Gün İşleyen Yüksek Hızlı Trenler seferleri vardır. Eskişehir-Konya arası Yüksek Hızlı Tren ile seyahat 2 saat sürmektedir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri / İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Eskişehir İli, Sivrihisar İlçesi, Kurşunlu Mahallesi, Beypınarı Mevkiinde yer alan 11.254,43 m² yüzölçümlü 4955 ada, 34 parseldir. Kuzeybatı cephesinde Ankara - Eskişehir D200 Kara Yolu, güneybatı, kuzeydoğu ve güneydoğu cephesinde diğer parseller yer almaktadır. Çokgen şemalı bir parseldir. Ankara - Eskişehir Kara Yolu'na yaklaşık 40,5 metre cephelidir. Düz bir alanda yer almaktadır. Konu taşınmazın kuzeybatı cephesi Araç Bakım ve Muayene İstasyonu olarak kullanılmakta, binanın arka tarafında yer alan arsa kısmı ise boş durumdadır.

Araç Bakım ve Muayene İstasyonu yapısı, zemin kattan oluşmakta olup toplamda 375 m2 inşaat alanına sahiptir.

Bekçi kulübesi ~3 m2, giriş holü ~6 m2, idari kısım ~109 m2 ve araç muayene kısmı ~257 m2 olmak üzere toplam 375 m2 kullanım alanıdır. Binanın idari bölümünde müşteri karşılama alanı, ofis, mutfak, dinlenme odası, teknik oda, bay-bayan wc hacimleri bulunmaktadır.

Yapı dış cephesi alüminyum panel, iç duvarların bir kısmı sıva üzeri plastik boyalı, bir kısmı panel, bir kısmı ise duvar kağıdı kaplı, çatı örtüsü ise çelik konstrüksiyon üzerine panel kaplanmış vaziyettedir. Yapı oturumunun dışını çevreleyen parsel alanının yaklaşık 2.000 metrekaresi saha betonu ile kaplanmıştır. Sınırlarında 300 m uzunluğunda çevre duvarı bulunmaktadır. Yapı; çelik malzemelerden yapılmıştır. Yapı 2008 yapımı olup, yapının inşaat ve malzeme kalitesi orta seviyedir.



Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	3A
Kullanım Amacı	:	Araç Bakım ve Muayene İstasyonu
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Kombi
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	-
Hidrofor	:	-
Asansör	:	-
Jeneratör	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Panel Saç
Dış Cephe	:	Dış cephe boyası- Kısmen giydirme
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	-
Cephesi	:	-
Deprem Bölgesi	:	1.Derece ☐ 2.Derece ☐ 3.Derece ☒ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

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

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

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Eskişehir İli

Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında yer alan, ortasından Porsuk Çayı geçen şehir, içerisinde Eskişehir Osmangazi Üniversitesi ve Anadolu Üniversitesi'nin bulunması nedeniyle bir öğrenci kenti görünümündedir. 2024 yılı ADNKS verilerine göre ilin toplam nüfusu 921.630 kişidir. Yüzölçümü 13.902 km², rakımı 792 m olan Eskişehir'in büyük bölümünde karasal iklim hakimdir.

İç Anadolu'nun kuzeybatı köşesinde yer alan Eskişehir ilinin topografik yapısını, Sakarya ve Porsuk havzalarındaki düzlükler ile bunları çevreleyen dağlar oluşturur. Yaklaşık %22'sini dağların oluşturduğu ilin, yeryüzü şekilleri içinde ovaların payı %26 dolayındadır. Havza düzlüklerini, kuzeyden Bozdağ-Sündiken sıradağları, batı ve güneyden ise İç Batı Anadolu eğiğinin doğu kenarında yer alan Türkmen Dağı, Yazılıkaya Yaylası ve Emirdağ kuşatır. Sarısu, Porsuk ve Yukarı Sakarya ovaları ilin en önemli ovalarıdır. Eskişehir'de Porsuk Çayı ve bunun üzerindeki Porsuk barajı, Sakarya ırmağı üzerindeki Gökçekaya ve Yenice barajları şehrin önemli su kaynaklarındandır.

Eskişehir savunma sanayi, havacılık ve raylı sistemler sektörlerinde yüksek teknoloji ürünler üreten Türkiye'nin önde illeri arasında yer almaktadır. Eskişehir'in önde olduğu bir diğer sektör ise kültür endüstrisi içerisinde önemli bir alan ifade eden animasyon sektörüdür. Türkiye'de animasyon bölümü olan 10 üniversiteden birisi de Eskişehir Anadolu Üniversitesi'dir. Eskişehir yetiştirdiği nitelikli işgücü potansiyeli ve yaşanılabilir sosyal ve kültürel dokusu ile önemli bir avantaja sahiptir.

Eskişehir ilinin ihracat rakamları karşılaştırıldığında 2013 yılına göre 2022 yılında %60,87 'lik bir artış gözlenmektedir. Eskişehir ili 2022'de 1 milyar 317 milyon \$'lık ihracat ile Türkiye'de büyük gelişme yaşayan iller arasında yer almaktadır.

Eskişehir ili 2022 yılında teknoloji sınıflamasına göre imalat sanayi verileri incelendiğinde ilin toplam imalat sanayi ihracatında orta-yüksek ve yüksek teknoloji ürün sınıflaması grubu payı %58,8'e ulaşmakta ve Eskişehir, Türkiye'de teknoloji yoğunluğu en yüksek olan iller arasında yer almaktadır.

Eskişehir'de 2021 yılında kişi başı GSYH rakamları 10.158 \$ ile Türkiye ortalamasının üzerindedir.

Ülkemizde halihazırda faaliyet gösteren Ar-Ge merkezleri sayıları ele alındığında, Aralık 2022 sonu itibarıyla, 20 Ar-Ge merkezi ile Eskişehir ve Konya 8. sırada yer almaktadır. Aralık 2022 itibarıyla Eskişehir'de 4 tasarım merkezi bulunmaktadır.



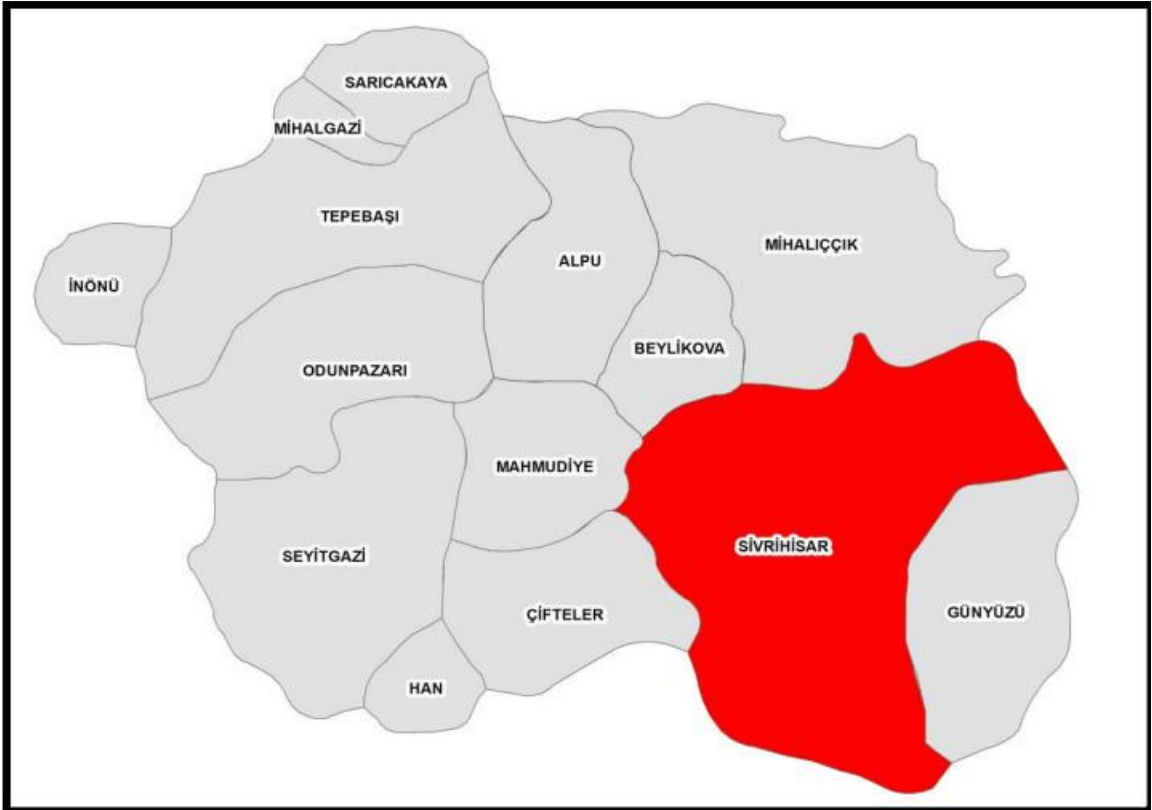
Harita 1 - Eskişehir'in Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Eskişehir'in Toplam Nüfusu 921.630 kişidir.

4.1.2 - Sivrihisar İlçesi

2024 yılı ADNKS verilerine göre ilçe toplam nüfusu 20.258 kişidir.

İlçe Ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanır. Sivrihisar çok eski devirlerden beri önemli ulaşım merkezlerinin kesiştiği nokta da bulunup, buradaki tarihi kalıntılar ve tarihi eserlerin fazla olması, İlçenin önceleri, bir ticaret ve sanat merkezi olduğunun belirtisidir. Ancak zaman içerisinde çevresindeki yerleşim merkezlerinin büyümesi, ulaşım imkanlarının artması, İlçenin bu özelliğinin kaybolmasına yol açmıştır. Eski tarihlerden özellikle halı ve kilim dokumacılığı, çorap ve seccade örmeciliğinin bir hayli yaygın olduğu ve burada yapılan dokuma işlerinin, başka yerlerde beğenilerek ilgi gördüğü anlaşılmaktadır. Bir kısım dokümanların tetkikinden bu konudaki kayıtların incelenmesinde, Sivrihisar'ın eskiden beri başta Buğday ve Arpa ambarı teşkil ettiği, diğer mahsullerinde bol miktarda yetiştirilmekte olduğu bilinmektedir. Sivrihisar'ın tarihi isimli kitabın iktisadi vaziyet bölümünde Sivrihisar'da bir zamanlar pamuk üreticiliğinin yapıldığı, bazı kaynaklara dayanılarak ileri sürülmektedir. Yine İlçenin yıllardan beri koyun ve keçi yetiştiriciliğinde önemli bir yer tuttuğu, hatta Ankara Tiftik keçilerinin büyük bir kısmının Sivrihisar'da yetiştirildiği incelenmiştir. İlçemizin bazı yerlerinde yıllarca Pazar ve panayırılar kurulduğu tespit edilmiştir. İlçemiz' de 1990 yılından bu yana süt inekçiliğine büyük önem verilmektedir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler geriledi. Ancak önümüzdeki dönemde küresel ticaret hacminde ve büyüme oranlarında yavaşlama görülebileceği tahmin ediliyor. Politika belirsizliklerinin azalmasıyla finansal piyasalarda oynaklık gerilerken, AI (yapay zekâ) kaynaklı gelişmelerin de desteğiyle küresel risk iştahı yüksek seyreliyor. ABD Merkez Bankası (Fed) hedefin üzerinde seyreden enflasyona rağmen, istihdam verilerinde görülen zayıflamanın etkisiyle Eylül ayında yılın ilk faiz indirimine gitti ve yıl sonuna kadar iki ilave faiz indirimi olabileceğine dair işaretler verdi. Yükselen faiz indirim beklentileri de piyasaları destekleyen bir faktör olarak son dönemde öne çıkıyor. ABD dolarına olan güvenin görece zayıf seyretmesi, jeopolitik belirsizlikler ve Fed'in faiz indirimlerini sürdüreceği beklentisi sonucunda değerli metal fiyatlarında yükseliş görülüyor.

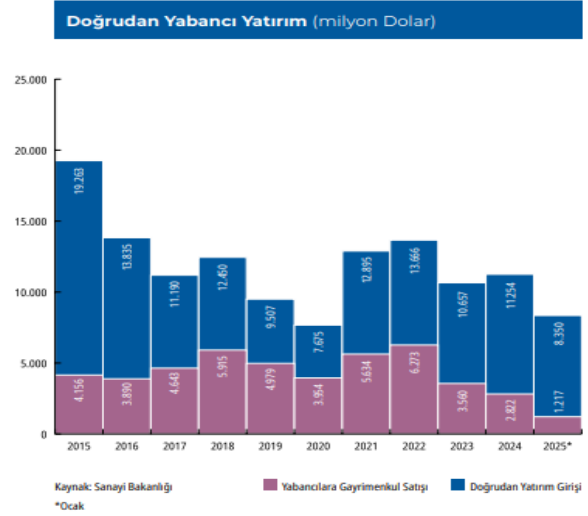
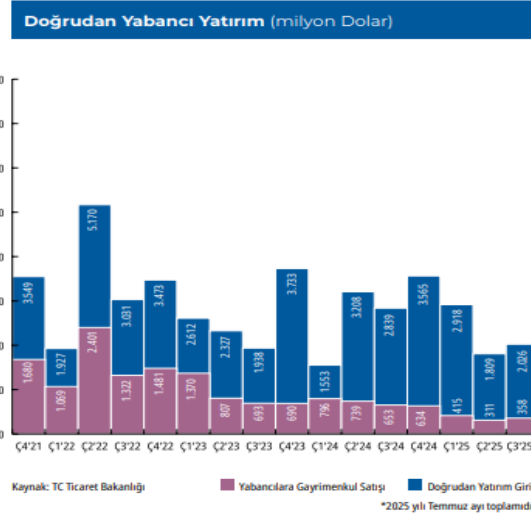
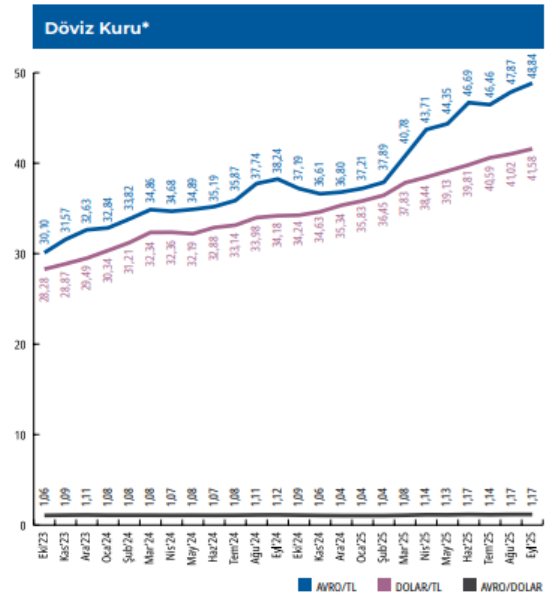
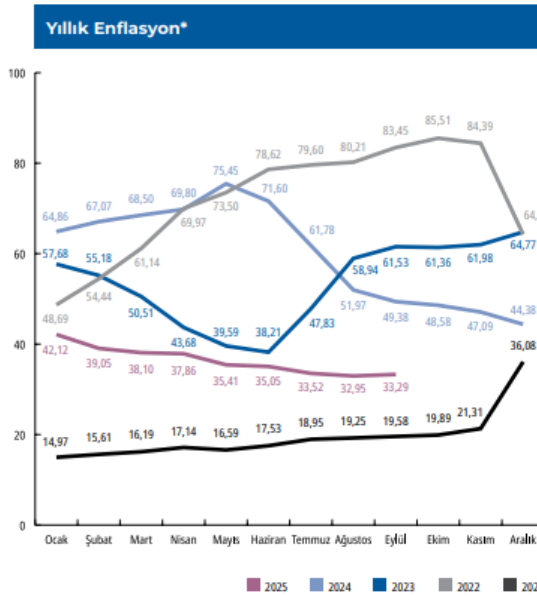
Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görüldü ve iç-dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama olabileceğine işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 46,7 seviyesini takiben inişli çıkışlı bir grafik çizerek Eylül'de 46,7 seviyesinde kapandı ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda gerileme kaydederken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü.

Üçüncü çeyrekte dış dengede yataya yakın bir seyir görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalatta bir miktar ivme kaybı gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatta da %5,9 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Eylül döneminde 60,0 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 67,0 milyar dolara çıktı. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Haziran 2025'te 19,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2025'te 18,8 milyar dolara geriledi.

Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksine (Yi-ÜFE) göre yıllık enflasyon %24,5'ten %26,6'ya yükseldi. Ağustos ve Eylül ayında enflasyon tahminlerin üzerinde gerçekleşirken, beklenti kanalında da iyileşmenin duraksadığı görüldü. TCMB Temmuz ayında yeniden faiz indirim sürecini başlatırken, Eylül ayında adımların büyüklüğünü azaltarak da olsa indirimi sürdürdü. Son dönemde tahminlerden yüksek gelen veriler, beklentilerdeki katılık ve enflasyon üzerinde yukarı yönlü risklerin artması nedeniyle TCMB'nin faiz indirimlerini sürdürse de, daha ihtiyatlı bir patika izleyeceği düşünülüyor. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,30	32,83
Ç1'25	12.493.445	-	345.695	-	2,30	-
Ç2'25	14.578.556	-	377.622	-	4,80	-

Kaynak: TÜİK



(Kaynak:(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek))

Gayrimenkul Sektörü:

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lık bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk sekiz ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği gibi unsurlar sayılabilir.

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk sekiz ayında aldığı konut adedi 13.077 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgiyi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesi ve 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği sayılabilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımlarında ödediği tutar 2024'te bir önceki yıla göre %20,5 artarak 2 milyar 513 milyon dolara ulaşmıştır. Trend 2025 yılında da devam edecek bir momentuma sahiptir. Türk vatandaşlarının yurtdışında taşınmaz almalarında; altın vize ve vize kolaylığı, eğitim, göreceli olarak taşınmaz fiyatlarının ucuz olması, yatırımın geri dönüş süresinin hızı gibi unsurlar belirleyici olmaktadır.

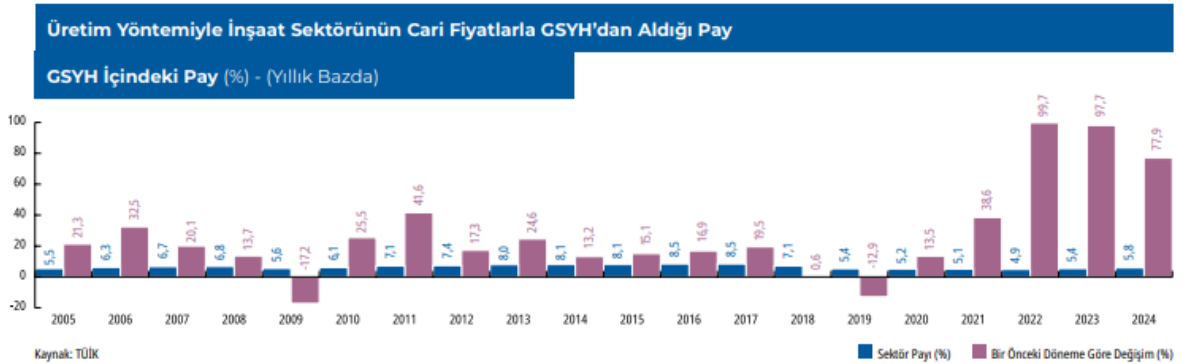
Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancıların Türkiye'den taşınmaz alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

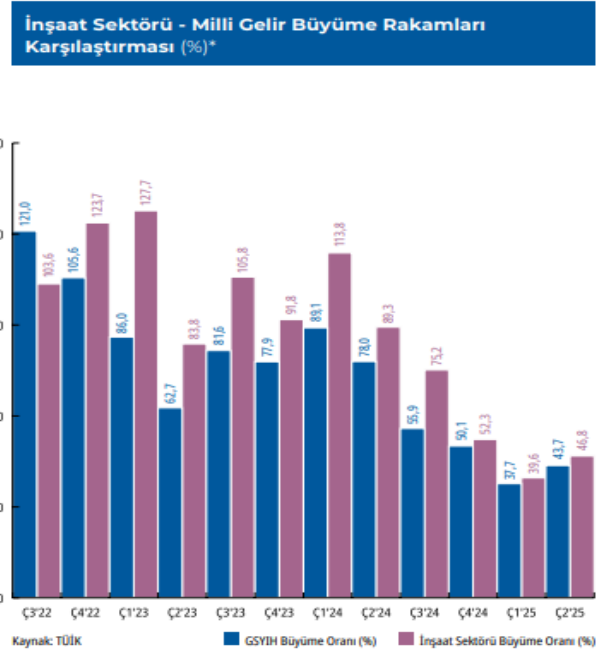
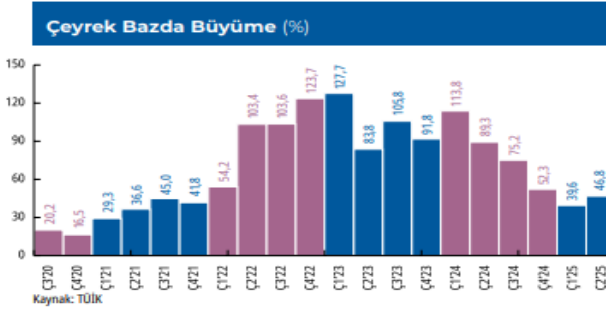
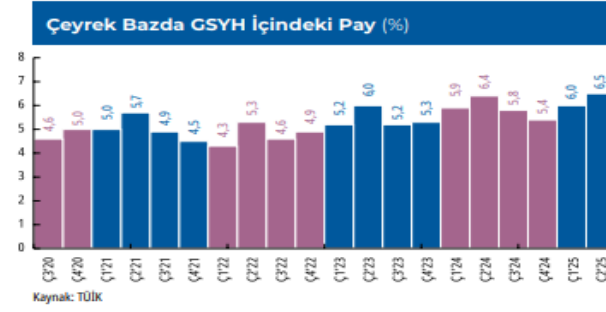
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış gözlemliyoruz. Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz ölçümün %61,8 arttığını gözlemliyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izni verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapım ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerde sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık verilmesi yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri inşaat ve gayrimenkul şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)





(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Sivrihisar 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

- * Ankara - Eskişehir (E-90) Karayolu'na cepheli olması
- * Amaca uygun bir bölgede bulunması.
- * İmarlı alanda yer alması
- * Tek bir mülkiyetinin bulunması

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Taşınmazın niteliği ve alanı bakımından kısıtlı alıcı kitlesine hitap ediyor olması

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
Taşınmazın değerinin tespitinde
- Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

ARSA/TARLA EMSALLERİ

Satılık Emsaller

1 Tam Nokta Eskişehir

Tel 0 (532) 452 80 91

Taşınmaz ile aynı bölgede Eskişehir - Ankara asfaltı üzerinde yer alan Hızırbey Mahallesi 5723 ada 2 parsel numaralı taşınmaz satılık durumdadır. 11.268 m² yüzölçümlü parsel Kaks:1,80, Ticaret + Konut alanında kalmakta olup, 57.000.000 TL bedelle satılıktır. Ana asfalta cephesi bulunmaktadır. İlçe merkezinde, ana yola cepheli ve imar hakkının değerlemeye konu taşınmaza göre çok daha iyi olması nedeniyle birim değerinin yüksektir.

SATILIK 11268 .-M² 57.000.000 .-TL 5.059 .-TL/M²

2 Sahibi

Tel 0 (543) 582 89 61

Elmalı Mahallesi 4793 ada 4 parsel numaralı sanayi imarlı taşınmaz satılık durumdadır. 9.186 m² yüzölçümlü taşınmaz için 35.000.000 TL bedel istenmektedir. Eskişehir-Ankara asfaltına 2. sırada yer almaktadır. İlçe merkezine daha yakın, sanayi gelişmekte olan bölge içerisinde yer alması nedeniyle birim değeri yüksektir.

SATILIK 9186 .-M² 35.000.000 .-TL 3.810 .-TL/M²

3 Çetiner Emlak

Tel 0 (505) 705 63 66

Kurşunlu Mahallesi 49545 ada 17 ve 19 parsel numaralı tarla vasıflı taşınmazlar kadastral yola cephelidir. Sivrihisar merkezine 3-4 dakika mesafede yer aldığı beyan edilmiştir. Toplam 9.568 m² yüzölçümlü taşınmazlar için 3.800.000 TL bedelle satılıktır. Düz bir topoğrafyada çiftlik ve bağ-bahçe yapısına uygun olduğu beyan edilmiştir. İmarsız ve kadastral yola cepheli durumdadır.

SATILIK 9568 .-M² 3.800.000 .-TL 397 .-TL/M²

4 Maxstars Gayrimenkul

Tel 0 (532) 237 00 01

Elmalı Mahallesi 4769 ada 4 parsel numaralı tarla vasıflı taşınmazlar yola cephelidir. Değerlemeye konu taşınmaza yakın, Böğürtlen Köyü Yolu üzerinde yer almaktadır. 18.087 m² yüzölçümlü taşınmaz için 7.500.000 TL bedelle satılıktır. Düz bir topoğrafyada çiftlik ve bağ-bahçe yapısına uygun olduğu beyan edilmiştir. İmarsız ve yola cepheli durumdadır.

SATILIK 18087 .-M² 7.500.000 .-TL 415 .-TL/M²

5 Esmâ Gökçe Gayrimenkul

Tel 0 (535) 053 26 64

Babadat Mahallesi 1195 parsel numaralı tarla vasıflı taşınmaz Ankara yoluna 2. sırada yer almakta ve kadastro yola cephelidir. 2.960 m² yüzölçümlü taşınmaz için 1.660.000 TL bedelle satılıktır. Düz bir topoğrafyada çiftlik ve bağ-bahçe yapısına uygun olduğu beyan edilmiştir. İmarsız ve yola cepheli durumdadır.

SATILIK	2960 .-M ²	1.660.000 .-TL	561 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	-------------------------

6 Piramit-2 Gayrimenkul

Tel 0 (506) 357 78 72

Sivrihisar Kurşunlu Mahallesi'nde merkezde yer alan 935 m² yüzölçümlü 697 ada 5 parsel 4.750.000 TL bedelle satılıktır. Merkezde yerleşim yeri içerisinde, konut imarlı olması nedeniyle birim değeri yüksektir.

SATILIK	935 .-M ²	4.750.000 .-TL	5.080 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

7 Sahibi

Tel 0 (541) 914 06 26

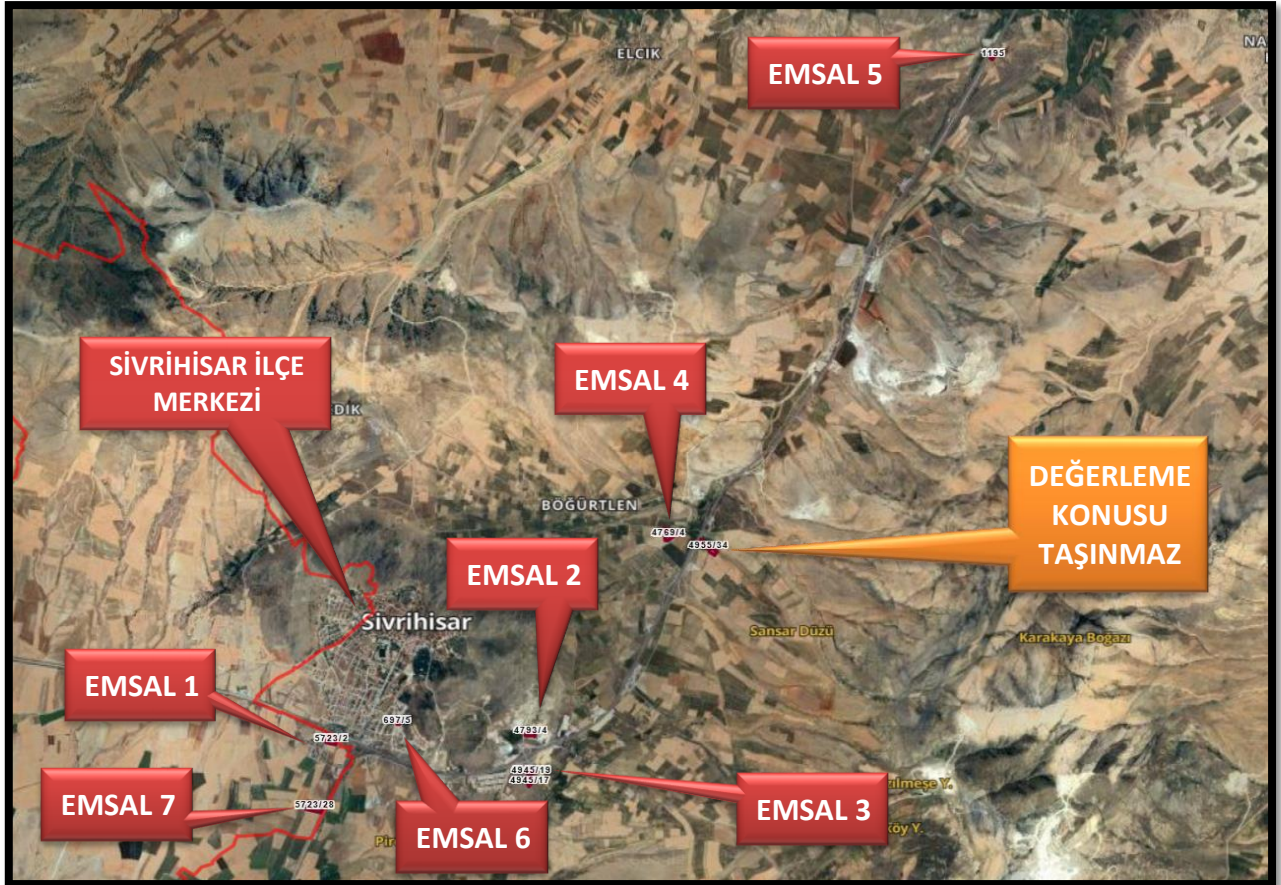
Hızırbey Mahallesi, Afyonkarahisar Yolu üzerinde 5723 ada 28 parsel numaralı Tarla nitelikli 17.556 m² yüzölçümlü taşınmaz 41.000.000 TL bedelle satılıktır. Ana yola cepheli durumdadır.

SATILIK	17556 .-M ²	41.000.000 .-TL	2.335 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA - 4955 ADA 34 PARSEL)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		57.000.000 SATILIK 0%	35.000.000 SATILIK 0%	3.800.000 SATILIK 0%	7.500.000 SATILIK 0%	1.660.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	11.254,43	11.268 5.059 BENZER 0%	9.186 3.810 BENZER 0%	9.568 397 BENZER 0%	18.087 415 ORTA BÜYÜK 7%	2.960 561 ÇOK KÜÇÜK -25%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	ARSA	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	TARLA ORTA KÖTÜ 5%	TARLA ORTA KÖTÜ 5%	TARLA ORTA KÖTÜ 5%
İMAR DURUMU İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME	E=0.40	KAKS:1,80 T+K ÇOK İYİ -25%	SANAYİ E:0,80 İYİ -20%	İmarsız KÖTÜ 11%	İmarsız KÖTÜ 11%	İmarsız KÖTÜ 11%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK İYİ -20%	ÇOK İYİ -23%	ÇOK İYİ -25%	ÇOK İYİ -25%	ORTA KÖTÜ 5%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	TEK MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET BENZER 0%	TEK MÜLKİYET BENZER 0%	TEK MÜLKİYET BENZER 0%	TEK MÜLKİYET BENZER 0%	TEK MÜLKİYET BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-55%	-53%	-19%	-12%	-14%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1045	2.276	1.779	322	365	482

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda, değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir nitelikte benzer imar lejantlı satılık ya da yakın dönemde satılmış arsalar bulunamamıştır. Bu nedenle, değerlendirme konusu taşınmaza yakın bölgelerde yer alan arsalar araştırılmış ve yukarıda açıklandığı gibi düzeltmeler yapılmıştır. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, lokasyonu, yola cephesi, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmaza buna göre değer takdir edilmiştir. Yukarıdaki emsaller dikkate alınarak arsa metrekaresi satış fiyatı bu bilgiler doğrultusunda 1045 TL/m² olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

TAŞINMAZIN ARSA DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
4955	34	11.254,43	1.045	11.759.964,46
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)				11.760.000,00

Taşınmazın çıplak mülkiyeti REYSAŞ GYO A.Ş. Mülkiyetinde olup, taşınmaz üzerinde TÜVTÜRK Kuzey Taşıt Muayene İstasyonları Yapım ve İşletim A.Ş. lehine, sürekli ve bağımsız nitelikte üst (inşaat) hakkı olduğu bilgisi edinilmiştir. KVK kapsamında güncel üst hakkı takbis belgesi temin edilememiş, 18.10.2021 tarihli "daimi müstakil hak" takbis belgesi görülmüştür. 22.08.2008 tarihinde 30 yıl süre ile üst hakkı kurulduğu görülmüştür.

Tarafımıza iletilen maktu Alt İşletim Sözleşmesi'nde "gayrimenkul üzerindeki binalar, Araç Muayene İstasyonları, Seyyar Muayene İstasyonları, teçhizat ve malzemeler İşletici'nin (TÜVTÜRK Kuzey Taşıt Muayene İstasyonları Yapım ve İşletim A.Ş.) mülkiyetinde olup, Alt İşletici (Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.), bunların çalışır ve kullanılabilir durumda muhafaza edilmesinin ve Araç Muayene Tesisleri'nde münhasıran bu sözleşmede belirtilen amaçlara uygun olarak kullanılmasının sağlanmasından sorumlu olacaktır. Alt İşletici, Araç Muayene İstasyonları'nın, Seyyar Muayene İstasyonları'nın, binanın, teçhizatın ve malzemelerin, bu sözleşmede belirtilenler dışında başka bir maksat için kullanılmayacağını beyan, kabul ve taahhüt eder" denilmektedir.

Bu kapsamda taşınmazın çıplak mülkiyet değeri takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz 4955 Ada 34 Parsel için emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup en benzer özelliklerde 5 emsal karşılaştırma tablosunda dikkate alınmıştır. Taşınmazın olumlu/olumsuz özellikleri karşılaştırılarak, değerlendirme konusu taşınmazın arsası için 1045- TL/m² birim değer öngörülmüştür.

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

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

ARSA DEĞERİ HESAPLAMALARI		
Arsa Tapu Yüzölçümü	11.254,43	m²
<i>Üst Hakkı Kurulan Arsa Yüzölçümü</i>	<i>11.117,00</i>	<i>m²</i>
<i>Üst Hakkı Harici Tam Mülkiyetli Arsa Alanı</i>	<i>137,43</i>	<i>m²</i>
Arsa Birim Değeri	1.045	-TL/M ²
ARSA DEĞERİ (Tapu Yüzölçümüne Göre)	11.760.000	.-TL
<i>ARSA DEĞERİ (Üst Hakkı Harici Tam Mülkiyetli Arsa Alanı)</i>	<i>144.000</i>	<i>.-TL</i>
<i>ARSA DEĞERİ (Üst Hakkı Alanı İçin)</i>	<i>11.616.000</i>	<i>.-TL</i>
Üst Hakkı Oranı Katsayısı*	67%	
Üst Hakkı Kalan Süre Katsayısı**	0,57	17/30
Üst Hakkı İçin Birim Arsa Değeri (TL)	397	-TL/M²
ARSA DEĞERİ (Üst Hakkı İçin)	4.410.345	.-TL

REYSAŞ GYO A.Ş. İÇİN ARSA DEĞERİ HESAPLAMASI (Çıplak Mülkiyet Arsa Değeri + Üst Hakkı Harici Tam Mülkiyetli Arsa Değeri)		
ARSA DEĞERİ (Üst Hakkı Alanı İçin)	11.616.000	-TL
Arsa Üst Hakkı Değeri	4.410.345	-TL
Çıplak Mülkiyet Arsa Değeri (TL)	7.205.655	-TL
ARSA DEĞERİ (Üst Hakkı Harici Tam Mülkiyetli Arsa Alanı) (TL)	144.000	-TL
REYSAŞ GYO A.Ş.'NİN YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ (TL)		7.350.000 -TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

Yapının 2025 yılı Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından belirlemiş olan m² birim fiyatları dikkate alınmıştır. İdari bölüm, Araç Muayene bölümü ve egzoz gazı emisyon ölçüm bölümü III.A, çevre düzenlemesi için I.A yapı sınıfı öngörülmüştür. I.A yapı birim maliyeti 2.100.- TL/m², III.A yapı birim maliyet ise 17.100.-TL'dir. İdari binanın tadilatlı olması göz önünde bulundurulmuş olup yıpranması göz önünde bulundurularak ~%20-25 civarında amortisman bedeli düşülmüştür. Çevre düzenlemesi için %25 civarında amortisman bedeli düşülmüştür. Değer arttırıcı unsurların (Girişimci Karı, Saha Betonlu , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.) arsa+ bina maliyetine de eklenmiştir.

TAŞINMAZIN (TAM MÜLKİYETİNİN) DEĞERİ				
Arsa Değeri	1.045 .-TL/M²	X	11.254,43 M² =	11.760.000 .-TL
İdari Bölüm	13.680 .-TL/M²	X	109,00 M² =	1.491.120 .-TL
Araç Muayene Bölümü	13.680 .-TL/M²	X	257,00 M² =	3.515.760 .-TL
Giriş Holü	13.680 .-TL/M²	X	6,00 M² =	82.080 .-TL
Bekçü Kulubesi	13.680 .-TL/M²	X	3,00 M² =	41.040 .-TL
Çevre Düzenlenmesi	1.680 .-TL/M²	X	2.000,00 M² =	3.360.000 .-TL
TOPLAM =				20.250.000 .-TL
TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ =				20.250.000 .-TL

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

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Söz konusu taşınmazın, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut durumunun en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri;

TAŞINMAZIN REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.E ÇIPLAK MÜLKİYETİNE DÜŞEN ARSA DEĞERİ (.-TL)	7.350.000 TL
--	---------------------

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

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

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup, arsa niteliklidir. Parsel üzerindeki yapılar üst hakkına konu olup, değerlemede dikkate alınmamıştır.

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

Onaylı mimari projesi incelenmiştir. Parsel üzerindeki yapılara ait ruhsat ve iskan belgelerinin alındığı görülmüştür.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmaz için kira emsalleri araştırılmış olup bölgedeki ticari emsaller incelenmiştir. Parsel için arsa kira değeri hesaplanırken kapitalizasyon oranları irdelenmiş, üzerinde Tüvtürk işletmesinin bulunması nedeni ile amorte süresinin daha uzun olacağı öngörülmüştür. Öngörülen arsa kira değeri 29.000.-TL/ay olarak öngörülmüştür.

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

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

Parsel üzerinde yapı bulunmaktadır.

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

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

Taşınmazın çıplak mülkiyeti REYSAŞ GYO A.Ş. Mülkiyetinde olup, taşınmaz üzerinde TÜVTÜRK Kuzey Taşıt Muayene İstasyonları Yapım ve İşletim A.Ş. lehine, sürekli ve bağımsız nitelikte üst (inşaat) hakkı olduğu bilgisi edinilmiştir. KVK kapsamında güncel üst hakkı takbis belgesi temin edilememiş, 18.10.2021 tarihli "daimi müstakil hak" takbis belgesi görülmüştür. 22.08.2008 tarihinde 30 yıl süre ile üst hakkı kurulduğu görülmüştür.

Tarafımıza iletilen maktu Alt İşletim Sözleşmesi'nde "gayrimenkul üzerindeki binalar, Araç Muayene İstasyonları, Seyyar Muayene İstasyonları, teçhizat ve malzemeler İşletici'nin (TÜVTÜRK Kuzey Taşıt Muayene İstasyonları Yapım ve İşletim A.Ş.) mülkiyetinde olup, Alt İşletici (Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.), bunların çalışır ve kullanılabilir durumda muhafaza edilmesinin ve Araç Muayene Tesisleri'nde münhasıran bu sözleşmede belirtilen amaçlara uygun olarak kullanılmasının sağlanmasından sorumlu olacaktır. Alt İşletici, Araç Muayene İstasyonları'nın, Seyyar Muayene İstasyonları'nın, binanın, teçhizatın ve malzemelerin, bu sözleşmede belirtilenler dışında başka bir maksat için kullanılmayacağını beyan, kabul ve taahhüt eder" denilmektedir.

Bu kapsamda taşınmazın çıplak mülkiyet değeri takdir edilmiştir.

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

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

Taşınmazın çıplak mülkiyeti REYSAŞ GYO A.Ş. Mülkiyetinde olup, taşınmaz üzerinde TÜVTÜRK Taşıt Muayene İstasyonları Yapım ve İşletim A.Ş. lehine, sürekli ve bağımsız nitelikte üst (inşaat) hakkı olduğu bilgisi edinilmiştir. KVK kapsamında güncel üst hakkı takbis belgesi temin edilememiş, 18.10.2021 tarihli "daimi müstakil hak" takbis belgesi görülmüştür. 22.08.2008 tarihinde 30 yıl süre ile üst hakkı kurulduğu görülmüştür.

Tarafımıza iletilen maktu Alt İşletim Sözleşmesi'nde "gayrimenkul üzerindeki binalar, Araç Muayene İstasyonları, Seyyar Muayene İstasyonları, teçhizat ve malzemeler İşletici'nin (TÜVTÜRK Kuzey Taşıt Muayene İstasyonları Yapım ve İşletim A.Ş.) mülkiyetinde olup, Alt İşletici (Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.), bunların çalışır ve kullanılabilir durumda muhafaza edilmesinin ve Araç Muayene Tesisleri'nde münhasıran bu sözleşmede belirtilen amaçlara uygun olarak kullanılmasının sağlanmasından sorumlu olacaktır. Alt İşletici, Araç Muayene İstasyonları'nın, Seyyar Muayene İstasyonları'nın, binanın, teçhizatın ve malzemelerin, bu sözleşmede belirtilenler dışında başka bir maksat için kullanılmayacağını beyan, kabul ve taahhüt eder" denilmektedir.

Bu kapsamda taşınmazın çıplak mülkiyet değeri takdir edilmiştir. Ana gayrimenkul niteliği "arsa" olup REYSAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin parsel üzerindeki yapılardan bir tasarrufu olmaması ve yapıların üst hakkı sözleşmesi dahilinde kullanıcıya ait olması dikkate alınarak tapu niteliği ile REYSAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin parsel üzerindeki hakkının uyumlu olduğu kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;

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

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ÇIPLAK MÜLKİYET DEĞERİ**;

31.12.2025 tarihli toplam değeri için;

7.350.000 .-TL

(Yedi Milyon Üç Yüz Elli Bin TürkLirası)

Katme Değer Vergisi Dahil değeri için;

8.085.000 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

Değerleme Uzmanı



Metin EVLEK

Lisans No: 402617

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.