

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**KARABÜK İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
ÇERÇİLER MAHALLESİ,
(170 ADA, 1 PARSEL)
ÜZERİNDE ÜST HAKKI BULUNAN ARSANIN
ÇIPLAK MÜLKİYETİ**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	3.11.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	10.11.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2025
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NO	RYGYO-2510110
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	Karabük İli, Merkez İlçesi, Çerçiler Mahallesi, 170 ada 1 parsel, üzerinde üst hakkı bulunan arsanın çıplak mülkiyetinin Pazar değer tespiti
DEĞERLEME ADRESİ	ÇERÇİLER MAHALLESİ, ANKARA KARAYOLU, NO:7 MERKEZ/KARABÜK(UAVT:3198716080)
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur ÖZGÜR- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402) Onur Fuat TINAZ- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401153) 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** - 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; Karabük İli, Merkez İlçesi, Çerçiler Mahallesi, 170 ada 1 parsel, üzerinde üst hakkı bulunan arsanın çıplak mülkiyetinin değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, Karabük İli, Merkez İlçesi, Çerçiler Mahallesi, 170 ada 1 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-2510110 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Onur ÖZGÜR 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 2 adet rapor bulunmaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	LG-2301096	RYGYO-2410150	
Rapor Tarihi	29.12.2023	6.01.2025	
Rapor Konusu	Karabük İli, Merkez İlçesi, Çerçiler Mahallesi, 170 ada 1 parsel, üzerinde üst hakkı bulunan	Karabük İli, Merkez İlçesi, Çerçiler Mahallesi, 170 ada 1 parsel, üzerinde üst hakkı bulunan	
Raporu Hazırlayanlar	Onur ÖZGÜR Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)	Onur ÖZGÜR Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402) - Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	11.647.000	22.200.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

170 ADA 1 PARSEL		
İli	:	KARABÜK
İlçesi	:	MERKEZ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	ÇERÇİLER
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	GÜMBÜK
Pafta No	:	
Ada No	:	170
Parsel No	:	1
Alanı	:	5291,74 m ²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	
Sahibi	:	REYSAŞ GAYİRMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No	:	11355
Cilt No	:	19
Sayfa No	:	1796
Tapu Tarihi	:	26.11.2018

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, 11.11.2021 tarihli "daimi müstakil hak" takbis belgesi görülmüştür. 24.03.2008 tarihinde 30 yıl süre ile üst hakkı kurulduğu görülmüştür.

Tarafımıza iletilen 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.

* Beyanlar Hanesinde:

-Herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.

* Şerhler Hanesinde:

-Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

* Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

-Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

* Rehinler Hanesinde:

-Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Karabük Belediyesi'nden alınan imar durum belgesine göre; 1/1000 Ölçekli Karabük Uygulama İmar Planı'nda küçük sanayi alanında kalmaktadır. Yapılaşma şartları ön ve arka cepheden 5 m yan cephelerden 0 m, Hmax : 11,50 m yapılaşma şartlarına sahiptir.



KARABÜK İLÇESİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

Küçük Sanayi Alanı

- Bu alanlarda küçük ölçekte ve zararlı yan etkileri olmayan imalat yapan işletmeler yer alacaktır.
- Yapılar planda belirtildiği karar doğrultusunda yapılacaktır.

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

Son üç yıl içerisindeki imar planında değişiklik bulunmamaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Konu taşınmaz ile ilgili olarak Karabük Belediyesi'nde yapılan incelemelerde parsel üzerinde yer alan;

Araç Bakım ve Muayene İstasyonu için düzenlenmiş 17.06.2008 tarih ve 2008/47 sayılı yapı ruhsatı, 13.11.2008 tarih ve 217/32 sayılı yapı kullanma izin belgesi ,
Emisyon gazı ölçüm binası için düzenlenmiş 17.06.2008 tarih ve 2008/47 sayılı yapı ruhsatı, 11.06.2010 tarih ve 2010/33 sayılı tadilat ruhsatı, 30.12.2010 tarih ve 221/55 sayılı yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir.

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)
170/1	17.06.2008	2008/47	Yeni Yapı	Araç Muayene İstasyonu	1	0	1	1	III-B	585,00
170/1	11.06.2010	2010/33	Yapı İlavesi Tadilat	Egzoz Emisyonu	1	0	1	1	III-B	7,20
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)
170/1	13.11.2008	217/32	Yeni Yapı	Araç Bakım Muayene İstasyonu	1	0	1	1	III-B	585,00
170/1	30.12.2010	221/55	Yeni Yapı	Egzoz Emisyonu	1	0	1	1	III-B	7,20

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Konu taşınmaz ile ilgili olarak Karabük Belediyesi'nde yapılan incelemelerde parsel üzerinde yer alan Araç Bakım ve Muayene İstasyonu için düzenlenmiş 17.06.2008 tarihli mimari projesi, emisyon gazı ölçüm binası için düzenlenmiş 11.06.2010 tarihli mimari projesi incelenmiştir. Mahallinde yapılan incelemelerde yapıların blok, kat, konum, alan ve mimari açıdan projesine uygun olduğu tespit edilmiştir. Parsel üzerinde ruhsata tabi olmayan ahşap yapı tarzında inşa edilmiş 16 m² alanlı kamelya bulunduğu tespit edilmiştir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Taşınmaz yapı denetim kuruluşu denetimine tabi değildir.

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın enerji verimlilik sertifikasına rastlanmamıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Karabük İli, Merkez İlçesi, Çerçiler Mahallesi, Ankara Bulvarı üzerinde yer alan 5291,74 m² yüzölçümlü 170 ada, 1 parselde yer almaktadır. Ana gayrimenkul Arsa niteliğinde olarak cins tahsisi yapılmamıştır. Mahallinde parsel üzerinde araç muayene istasyonu ve egzoz emisyonu olmak üzere 2 adet bina mevcuttur.



3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için semtin ana ulaşım arterlerinden olan Zonguldak Caddesi'ni dik kesen Ankara Karayolu üzerinde 4 km gidildikten sonra sol kola dönülür. Taşınmaz 160 m ileride sağ kolda yer almaktadır. Bölgedeki yapılaşma sanayi ve ticari dükkanlardan ve 1-2 katlı birimlerden oluşmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede ağırlıklı olarak depolama amaçlı yapılar ve sanayi yapıları bulunmakta olup yapılaşma sürmektedir. Taşınmazın yakın çevresinde Karabük Demir Çelik, Bölge Trafik Şube Müdürlüğü, Kemal Oyman Sanayi Sitesi yer almaktadır. Parsel bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Parselin koordinatları; 41.168528, 32.639863 .



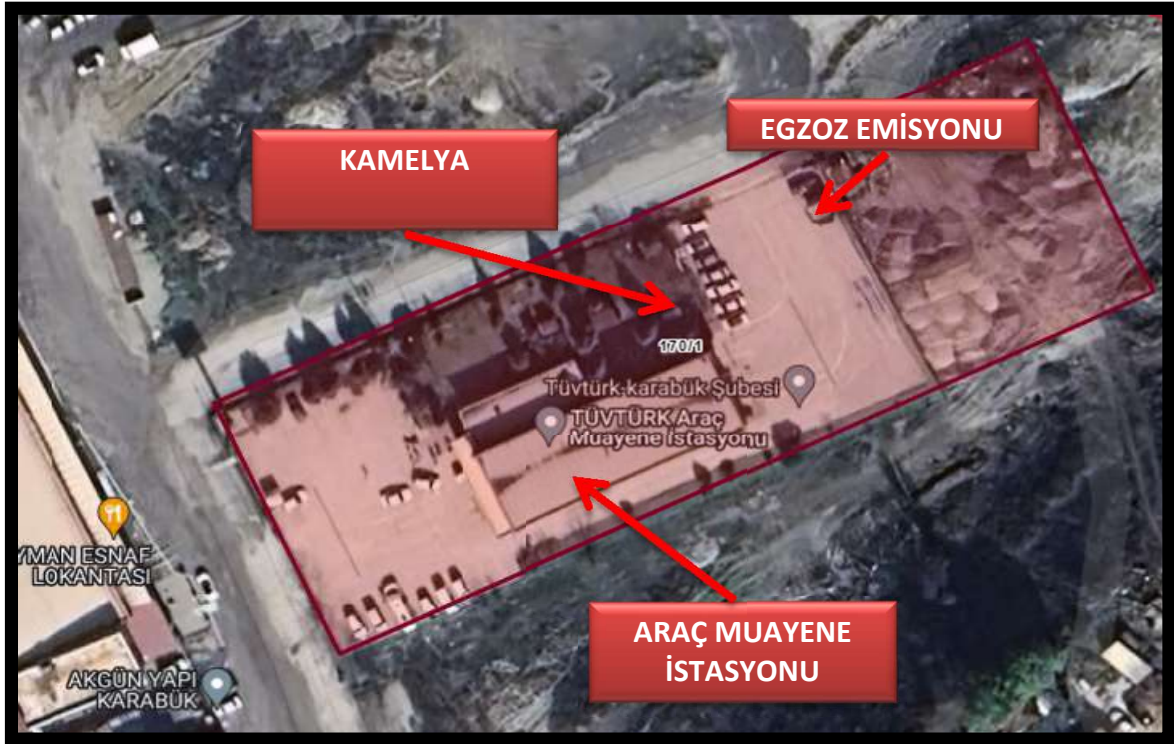
3.3 - Ulaşım Özellikleri

Karabük merkez olmasına rağmen, Safranbolu ilçesi tarihsel evleri sebebiyle ismini daha çok duyurmuştur. Bunun yanında Türkiye'nin ilk demir çelik fabrikasının bulunduğu Karabük merkezinde, bu fabrika sayesinde geniş bir iş sahası oluşturularak Karabük'ün gelişimi sağlanmıştır. Karabük, kurulan demir çelik fabrikası ve yan sanayilerle hızla gelişmiş ve büyük bir kalkınma örneği yaratmıştır. Ayrıca il genelinde tekstil sanayi özellikle hazır giyim sektöründe gelişmiştir.

Karabük, güney yönünden Karadeniz ana yolu ve Gerede'den TEM otoyoluna ve E-5 Karayoluna bağlıdır. Kuzeydoğusundan Bartın'a Güneydoğusundan da Kastamonu'ya bağlıdır. Batı yönünden Yenice Çayı vadisini izleyen ve yapım halinde olan yol ile de Yenice ilçesi üzerinden Zonguldak'a bağlantı çalışmaları sürmektedir..

Karabük demiryolu ulaşım imkanlarına da sahip bir ildir. Demiryolu ile Zonguldak'a ve Çankırı üzerinden Ankara'ya bağlantısı mevcuttur. Karaelmas Ekspresi ile Ankara-Zonguldak arasında yolcu taşımacılığı yapıldığı gibi, Karabük-Zonguldak arasında da işçi ağırlıklı yolcu taşımacılığı yapılmaktadır. Mevcut demiryolu hattından ayrıca Kardemir D.Ç İşletmelerinin hammadde (Demir Cevheri ve Taşkömürü) ihtiyacı da karşılanmakta ve ürün naklinde de kullanılmaktadır. Kent sınırları içinde 120 Km.lik demiryolu ağı bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz Karabük-Ankara Yolu'na ikinci parsel konumdadır.



Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	ÇELİK
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	3B
Kullanım Amacı	:	Ticari Bina
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi Kombi
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	-
Hidrofor	:	-
Asansör	:	-
Jeneratör	:	-
Yangın Tesisatı	:	-
Çatı Tipi	:	Sandviç panel çatı kaplama
Dış Cephe	:	Kompozit Dış Cephe Kaplama
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	-
Cephesi	:	-
Deprem Bölgesi	:	

1.Derece ☒ 2.Derece ☐ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Araç muayene istasyonunda zeminler servis alanında beton kaplı, diğer hacimlerde seramik kaplıdır. Duvarlar servis alanında poliüretan dolgulu sac kaplı, diğer hacimlerde saten boyalıdır. Taşınmazın giriş kapışı ve pencereleri alüminyum cam doğrama, iç kapıları ahşap doğramadır. Bina dış cephesi alüminyum kompozit kaplama ile kaplı, çatısı sac ile kaplıdır. Taşınmazda ısıtma merkezi sistem kaloriferi ile sağlanmaktadır.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz için ruhsat ve iskan belgeleri alınmış olup, yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir hususa rastlanmamıştır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Karabük İli

Yüzölçümü 4.145 km² olan ve Karadeniz Bölgesi'nin Batı Karadeniz Bölümü'nde yer alan Karabük ili, 40° 57' ve 41° 34' kuzey enlemleriyle 32° 04' ve 33° 06' doğu boylamları arasında yer almaktadır. Yüzölçümü 4.145 km² olup, kuzeyde Bartın (80 km.), kuzeydoğu ve doğuda Kastamonu (120 km.), güneydoğuda Çankırı (195 km.), güneybatıda Bolu (130 km.), batıda Zonguldak (170 km.) illeriyle komşudur. Ankara'ya 230 km., İstanbul'a 400 km. uzaklıktadır.

Karabük ili nüfusu: 252.058'dir. Bu nüfusun % 78,74'ü şehirlerde yaşamaktadır (2022 sonu). İlin yüzölçümü 4.142 km²'dir. İlde km²'ye 61 kişi düşmektedir. (Bu sayı Merkezde 171'dir.) İlde yıllık nüfus artış oranı % 1.11 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Eskipazar (%1,52), Yenice (% -2,46) 06 Şubat 2023 TÜİK verilerine göre merkez ilçeyle beraber 7 İlçe, 7 belediye, bu belediyelerde 80 mahalle ve ayrıca 277 köy vardır.

En önemli akarsuyu Filyos Çayı olan Karabük'ün diğer önemli akarsuları ise Araç, Soğanlı ve Eskipazar Çayları'dır. İl merkezinin rakımı 278 metre, merkez ilçenin yüzölçümü ise 704 km²'dir. İl'de coğrafi yapı engebeli olup büyük düzlükler görülmemektedir. Vadi tabanları da geniş olmamakla birlikte tarıma müsait araziler bulunmaktadır. Nüfusun büyük kısmı vadi tabanlarına yakın alanlarda kümelenmiştir.

İlçeler itibariyle en önemli yükseltiler; Merkez ilçede Keltepe (2.000 m.), Eskipazar'da Hodulca Dağı (1.700 m.), Eflani'de Tepe Dağ (1.043 m.), Ovacık'ta Kırış Tepesi (1.400 m.), Safranbolu'da Sarıçiçek Tepesi (1.750 m.) ve Yenice'de Keçikıran Tepesi (1.400 m.)'dir.

Karabük'ün toplam alanının 93.020 hektarını tarım toprakları, 271.403 hektarını ormanlar, kalan kısmını ise mera, yerleşim yeri ve diğer alanlar oluşturmaktadır. Bu verilere göre il'in % 65.48'i ormanlarla kaplıdır.

Karabük'te III. Jeolojik zamanda oluşan, kalkerli (kireçtaşı) araziler geniş yer kaplar. Kireçtaşları arasında killi ve kumlu tabakalar da bulunmaktadır. IV. Jeolojik zamanda (Kuvaterner), Ovacık çevresindeki traverten alanı oluşmuştur. Vadiler, kuvaternerde akarsuların gelişip, plato yüzeylerini yarmasıyla oluşmuştur. Safranbolu ve Eflani çevresindeki kalkerli arazi, metamorfizmaya (başkalaşım) zengin mermer yatakları oluşmuştur. Eflani'de mermer dışında, çakmak taşı ve kömür yatakları da bulunmaktadır. Ovacık'ta bol miktarda alçı taşı bulunmakta, ara ara gnays ve bazaltlara da rastlanmaktadır. Yenice'de dolomit ve kuvarsit, Eflani'de kuvarsit yatakları bulunmaktadır.



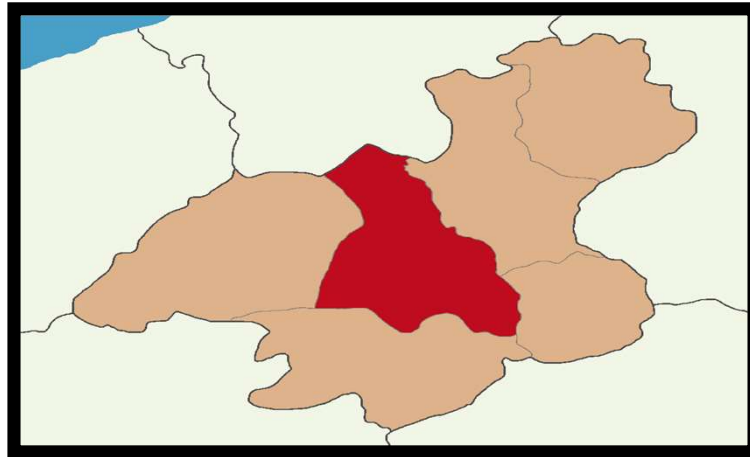
Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Karabük'ün Toplam Nüfusu 243.496 kişidir.

4.1.2 - Karabük İlçesi

Merkez İlçe nüfusu 2023 yılına göre 134.486'dir. Karabük'ün sosyo-ekonomik yapısını oluşturan faktörlerin içinde en önemlisi demir-çelik işletmeleridir. Karabük'ün geçmişini ve bugününü belirleyen unsur da demir-çelik fabrikalarıdır.

Ülke ekonomisindeki dalgalanmalar nedeniyle bir süre krize giren Kardemir, bugün bu sıkıntıyı aşmış ve yeni yatırımlara yönelmiştir. Hala Karabük ekonomisinin lokomotifliğini sürdürmektedir. Kentin sosyo-ekonomik gelişiminde önem arzeden hususiyetlerden biri tekstil ve konfeksiyon sektörüdür. Bu alanda diğer Anadolu kentlerine bakıldığında Karabük'te de bu konuda büyük bir atılım olduğu görülmektedir. Üretilen malların tamamı yurt dışına ihraç edilmektedir.

Bunun dışında orman envali gelirleri çok yüksektir. Çünkü coğrafyanın 60'ı ve köylerin tamamı orman içi köy statüsünde. İlçelerin ekonomik yapısı daha ziyade ormana bağlıdır. Safranbolu ayrıca kültür ve turizmle de kalkınmaktadır. Ev pansiyonculuğu da ciddi ölçüde gelişmiştir. İl kültür turizminden de payını almaktadır.



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 seyrediyor. 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.

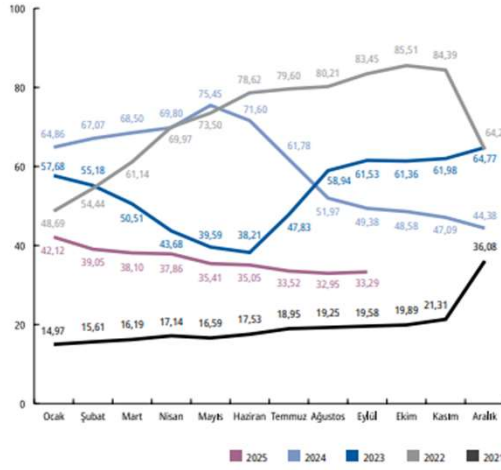
Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksine (Yi-ÜFE) göre yıllık enflasyon %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

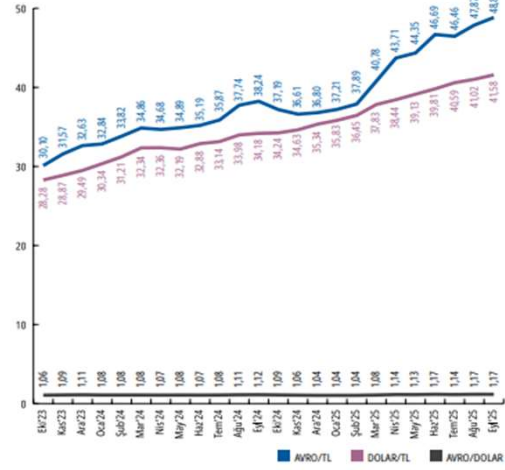
Yıllık Enflasyon*



Kaynak: TÜİK

*Bir önceki aya göre değişim

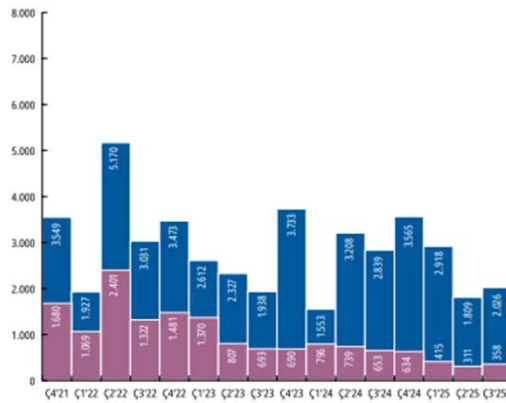
Döviz Kuru*



Kaynak: TCMB

*İlgili ayın son günü itibarıyla

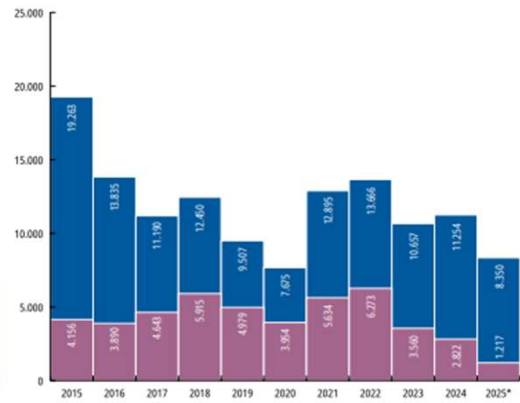
Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: TC Ticaret Bakanlığı

*2025 yılı Temmuz ayı toplamıdır.

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: Sanayi Bakanlığı

*Ocak

(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 ilgisi 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 alımlarında; 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.

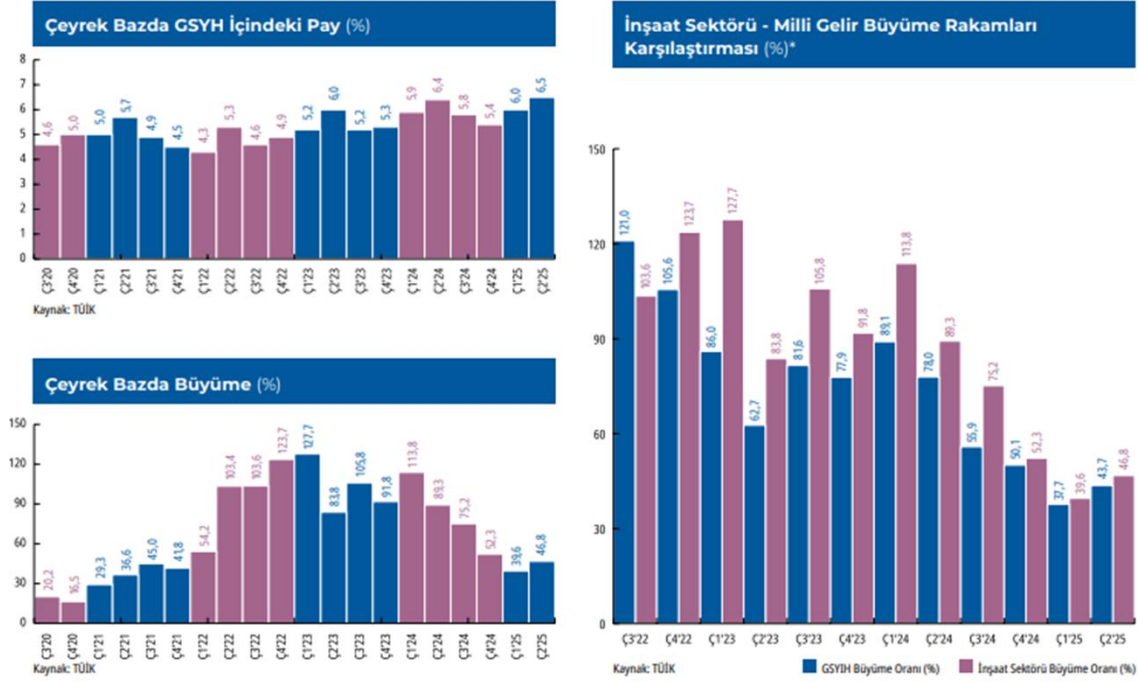
2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, 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)

Lojistik ve Sanayi Sektörüne İlişkin Veri ve Analizler

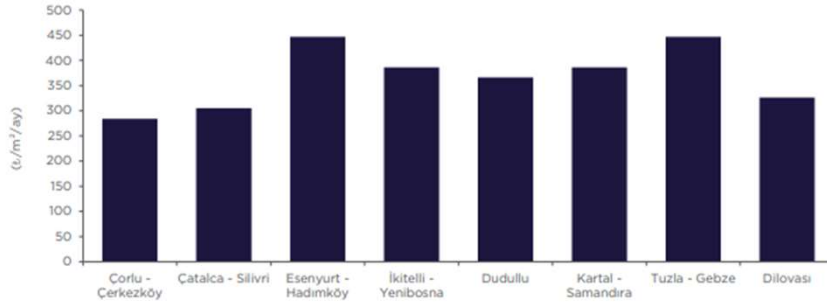
Üretim ve lojistik alanında 2025 3. çeyrekte yavaşlayan talep ve artan maliyet baskıları öne çıkmaktadır. Dünyada ihracat büyümesi %2'nin altında gerçekleşirken, kritik bileşenlerin özellikle Çin kaynaklı az bulunan ve kıymetli madenler ihracatında gerileme gözlenmiştir. Öte yandan, ABD'nin Çin'den gelen sanayi ürünlerine yönelik tarifeleri yeniden yükselmekte ve lojistik ağlarında alternatif üs arayışı ivme kazanmaktadır. Lojistik şirketlerinde birleşme-satın alma faaliyetlerinde daralma görülmekte, navlun ve kapasiteler açısından da kapasite fazlası riski doğmaktadır.

Ağustos 2025 döneminde ihracat ticaret hacmi, bir önceki yılın aynı ayına göre %1,2 gerileme göstererek ABD\$21,7 milyar olarak gerçekleşmiştir. Ocak – Ağustos 2025 döneminde ise ihracat hacmi, geçen yılın aynı dönemine kıyasla %4,3 oranında artışla toplam ABD\$178,1 milyar seviyesinde kaydedilmiştir. İthalat ticaret hacmi, Ağustos ayında yıllık %3,9 azalışla ABD\$25,9 milyar olarak gerçekleşirken, Ocak – Ağustos döneminde ise ithalat hacmi geçen yılın aynı dönemine göre %5,6 artışla ABD\$238 milyar seviyesine ulaşmıştır. Bu dönemde dış ticaret açığı %9,7 oranında arttı, ABD\$54,8 milyardan ABD\$60,1 milyara yükselmiştir. Eylül ayında Türkiye İmalat PMI değeri 46,7 seviyesine gerileyerek azalmaya devam etti. Mayıs Ağustos ayına kıyasla üretimde düşüş seyretmeye devam ederken, sanayi üretimindeki ivme kaybı net bir şekilde devam etmektedir. Buna karşılık, küresel imalat PMI ise Eylül ayında aylık bazda 2,7 puan artışla 50,3'ten 53,0 seviyesine yükselmiştir

Mevcut verilere göre, İstanbul ve çevresi A sınıfı depo kiralama faaliyetlerinde 2025 yılının üçüncü çeyreğinde 78.900 m² işlem gerçekleşerek yılın ilk üç çeyreğinde toplam 199.848 m² kiralama işlemi gerçekleşmiştir. Geçtiğimiz yılın aynı dönemine kıyasla işlem hacmi %4'lük bir artış yaşanmıştır. Yükselen inşaat ve işletme maliyetleri geliştirme faaliyetlerini yavaşlatırken, talep güçlü, arz sınırlı kalmış; bu durum İstanbul birincil kira değerlerinde dolar bazında %5'lik yıllık artışla sonuçlanmıştır.

Yılın üçüncü çeyreğinde kategori bazında önemli kiralama işlemleri lojistik ve yapı market sektörlerinde faaliyet gösteren firmalardan oluşmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde A sınıfı depolarda gerçekleşen büyük kiralama işlemleri arasında bir lojistik firması (54.889 m², İstanbul/Tuzla), yine bir lojistik firması (20.000 m², Kocaeli/Gebze) ve bir firmanın Avrasya OSB'de (5.000 m², Yalova/Çiftlikköy) gerçekleştirdiği işlemler yer almaktadır.

KUZEY MARMARA LOJİSTİK BÖLGELERİ BİRİNCİL KİRALAR



BİRİNCİL LOJİSTİK KİRALAR - EYLÜL 2025

LOJİSTİK BÖLGELER	İ	ABD\$	€	ABD\$	BÖYÜME %	
	M²/AY	M²/AY	M²/YIL	FT²/YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul	447	11.00	113	12.26	4.76	19.57
Ankara	264	6.50	67	7.25	0.00	18.77

BİRİNCİL LOJİSTİK GETİRİ ORANLARI - EYLÜL 2025

LOJİSTİK BÖLGELER (RAKAMLAR BRÜTTÖR, %)	2025	2025	2024	10 YIL	
	1. Ç.	2. Ç.	3. Ç.	YÜKSEK	DÜŞÜK
İstanbul	8.50	8.50	8.50	9.25	8.50
Ankara	9.50	9.50	9.50	10.25	9.50

*Belirtilen birincil ofis getiri oranları parçali mülkiyet için geçerli olmamaktadır.

İnşaat maliyetlerinin yüksekliği ve yeni stok üretimindeki yavaşlama nedeniyle mevcut tesislere olan talep güçlü seyrini korumaktadır. Yeni inşaat arzı sınırlı kalırken, stok azlığı ve mevcut kiracının çıkmaması sebebiyle boşalan alanlarda kira beklentileri yüksek seyretmiştir. Bu nedenle lojistik şirketleri ve büyük hacimli lojistik kullanıcıları, İstanbul çevresinde daha düşük maliyetli, uzak lokasyonlara yönelmiştir.

Likidite sıkışıklığı ve finansman maliyetlerindeki artış, arsa fiyatlarında dolar bazında sınırlı düşümlere yol açmıştır. Piyasa genel olarak “alıcı lehine” (buyers’ market) bir yapıya geçmiş, buna rağmen güçlü finansal yapıya sahip eczacılık, gıda ve perakende sektörlerinden küçük ve orta ölçekli depo satın alımları gözlemlenmiştir

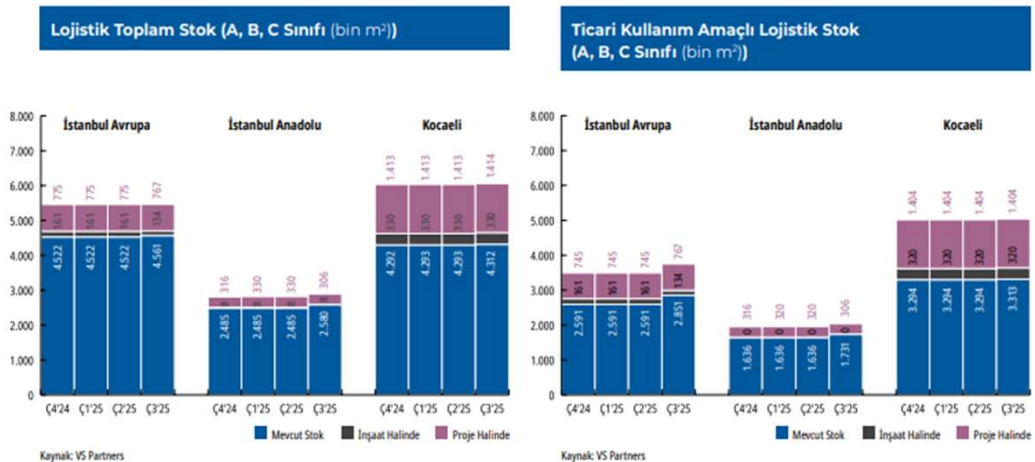
2025’in üçüncü çeyreğinde Türk tekstil sektörü, zayıf Avrupa talebi ve artan üretim maliyetleri nedeniyle baskı altında kalmıştır. Türkiye İhracatçıları Meclisi (TİM) verilerine göre, hazır giyim ve konfeksiyon ihracatı bu dönemde %6 oranında gerilemiştir. Markalar yeni mağaza açılışlarına rağmen kârlılıkta zorlanmakta; finansman sıkışıklığı ve yüksek işçilik maliyetleri özellikle orta ölçekli üreticileri konsolidasyona yöneltmektedir. Yeşim Tekstil, Şahinler Holding ve Eroğlu Holding (Colin’s) gibi firmalar, maliyet avantajı sağlamak amacıyla üretim faaliyetlerinin bir kısmını Mısır ve Kuzey Afrika’daki tesislerine kaydırmıştır. Bu eğilim, sektörün artan rekabet baskısı karşısında daha düşük maliyetli üretim merkezlerine yönelme sürecini hızlandırmaktadır. (Kaynak:TR International, Cushman & Wakefield)

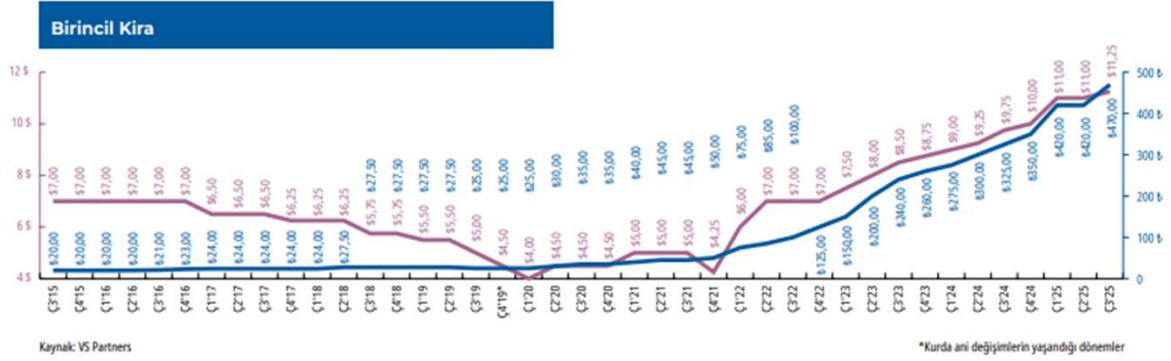
Mevcut veriler itibarıyla, birincil lojistik pazarları olan İstanbul-Kocaeli bölgesinde yaklaşık 11.4 milyon metrekare toplam depo stokunda 7.9 milyon metrekare ticari kullanım amaçlı lojistik arzı gerçekleşmiştir. İnşaat halindeki projelerin hacmi ise yaklaşık 471.000 metrekare olarak kayıt altına alınmıştır ve söz konusu projelerin tamamına yakını ticari kullanım amaçlı projelerden oluşmaktadır.

Pazarda yüksek talep doğrultusunda gerçekleşen depo kiralama işlem hacmi 2025 üçüncü çeyrekte 114.000 metrekare olarak kayıt altına alınırken, yıl toplamında yaklaşık 170.000 metrekareye ulaşmıştır. Her ne kadar yılın üçüncü çeyreğinde önemli bir işlem hacmi gerçekleşse de yıl toplamında işlem hacmi geçen senenin aynı dönemine göre %16 oranında düşüş göstermiştir.

2025 üçüncü çeyrekte boşluk oranları sırasıyla İstanbul Avrupa pazarında %1,9, İstanbul Asya pazarında %1,3 ve Kocaeli pazarında %1,8 seviyesinde kaydedilmiştir. 2025 üçüncü çeyrekte lojistik depo birincil kiralari 11,25 ABD doları/metrekare /ay seviyesine yükselerek geçen yıla kıyasla %15,4 oranında artış göstermiştir. TL bazında ise geçen yılın aynı dönemine göre %41,5 oranında artış göstererek 470 TL/metrekare/ay seviyesine yükselmiştir.

Birincil pazarlarda kira fiyatları üzerindeki yukarı yönlü baskının mevcut arzın kısıtlı olması nedeniyle önümüzdeki dönemlerde de devam etmesi beklenmektedir. Yüksek inşaat ve arsa maliyetleri, geliştirme faaliyetleri açısından önemli bir zorluk olmaya devam etmektedir. (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; Karabük 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
- * Ulaşımın kolay olması
- * Binanın iskanlı olması
- * Belediye sınırları içinde yer alması

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

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

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

6.1 - Pazar Yaklaşımı

SATILIK ARSA EMSALLERİ

Satılık Emsaller

1 Eylül Emlak 5527607608

Tel 0 552 760 76 08

Konu taşınmaza göre konumu daha kötü akaryakıt istasyonu imarlı 3038 m2 alanlı arsanın 15.000.000 TL bedelle 6 ay önce satıldığı bilgisine ulaşılmıştır. Taşınmazın imar şartları ve konumu sebebiyle taşınmaza göre daha dezavantajlıdır.

SATILMIŞ 3038 .-M² 15.000.000 .-TL 4.937 .-TL/M²

2 Yücel Emlak (Satılık)

Tel 0 542 459 62 87

Konu taşınmaza göre konumu daha iyi yola cepheli Antepoğlu Sanayi Sitesi içerisinde sanayi alanı imarlı Emsal 0,80 yapılaşma şartlarına sahip 24.222 m2 alanlı 165 ada 9 parselde yer alan arsanın 260.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Taşınmaz uzun süredir satılıktır.

SATILIK 24222 .-M² 260.000.000 .-TL 10.734 .-TL/M²

3 Bağlar Emlak (Satılık)

Tel 0 543 280 30 41

Konu taşınmaza göre konumu benzer konum daha iyi ve benzer imar şartına sahip Emsal:0,80 Hamks:Serbest yapılaşma şartlarına sahip 6238 m2 arsanın 78.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Pazarlık payı mevcuttur.

SATILIK 6238 .-M² 78.000.000 .-TL 12.504 .-TL/M²

4 Yalçın Emlak (Satılmış)

Tel 0 533 499 62 85

Konu taşınmaza yakın konumda 174 ada 1 parselde yer alan aynı imar şartlarına sahip 2125 m2 arsanın 13.000.000 TL bedelle 1 yıl önce satıldığı bilgisine ulaşılmıştır.

SATILMIŞ 2125 .-M² 13.000.000 .-TL 6.118 .-TL/M²

5 Ar Emlak (Görüş Alınmıştır.)

Tel 0 536 881 63 15

Konu taşınmaz ile benzer konum ve imar şartlarına sahip arsaların m² değerinin 7000-8000 TL/m2 arasında bedel edebileceği bilgisine ulaşılmıştır.

GÖRÜŞ 1 .-M² 8.000 .-TL 8.000 .-TL/M²

6 Egemen Emlak (Görüş Alınmıştır.)

Tel 0 532 620 78 96

Konu taşınmaz ile benzer konum ve imar şartlarına sahip arsaların m² değerinin 8000-10.000 TL/m2 arasında bedel edebileceği bilgisine ulaşılmıştır.

GÖRÜŞ 1 .-M² 10.000 .-TL 10.000 .-TL/M²

KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ

7 Elit Emlak (Kiralık)

Tel 0 536 397 02 70

Konu taşınmazın günümüz koşulları ile 140.0000-150.000 TL arasında kira bedeli olabileceği bilgisine ulaşılmıştır.

KİRALIK 592 .-M² 150.000 .-TL 253 .-TL/M²

8 Yücel Emlak (Kiralık)

Tel 0 542 459 62 87

Konu taşınmazın günümüz koşulları ile 130.0000-150.000 TL arasında kira bedeli olabileceği bilgisine ulaşılmıştır.

KİRALIK 592 .-M² 150.000 .-TL 253 .-TL/M²

9 Ar Emlak (Beyan)

Tel 0 (545) 878 97 78

Konu taşınmazın günümüz koşulları ile 120.000-140.000 TL arasında kira bedeli olabileceği bilgisine ulaşılmıştır.

KİRALIK 592 .-M² 140.000 .-TL 236 .-TL/M²



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirme 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 değerlendirme 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 - 170 ADA 1 PARSEL)					
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		15.000.000 SATILMIŞ 10%	260.000.000 SATILIK 0%	78.000.000 SATILIK 0%	13.000.000 SATILMIŞ 20%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	5291.74	3.038 4.937 -5%	24.222 10.734 10%	6.238 12.504 0%	2.125 6.118 -10%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	ARSA	ARSA 0%	ARSA 0%	ARSA 0%	ARSA 0%
İMAR DURUMU İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME	KSA	AKARYAKIT 20%	KSA 0%	KSA 0%	KSA 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		30%	-21%	-21%	14%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		26%	6%	-6%	18%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-15%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		71%	-20%	-32%	37%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	8481	8.443	8.587	8.503	8.390

Değerleme konusu taşınmaz arsa nitelikli olup, benzer nitelikteki sanayi imarlı arsa değerleri hesaplamak suretiyle taşınmazların olumlu/olumsuz özellikleri karşılaştırılarak yukarıdaki emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Emsal düzeltme tablosuna göre kullanım alanının büyük olması nedeniyle 170 ada, 1 parselin, arsanın birim m² değerinin 8481 TL/m² olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)
170	1	5.291,74	8.481	44.876.601,07
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)				44.900.000,00

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, 11.11.2021 tarihli "daimi müstakil hak" takbis belgesi görülmüştür. 24.03.2008 tarihinde 30 yıl süre ile üst hakkı kurulduğu görülmüştür.

Tarafımıza iletilen 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 170 Ada 1 Parsel için emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup en benzer özelliklerde 4 adet emsal karşılaştırma tablosunda dikkate alınmıştır. Taşınmazın olumlu/olumsuz özellikleri karşılaştırılarak, değerleme konusu taşınmazın arsası için 7937-TL/m² birim değer öngörülmüştür.

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

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

ARSA DEĞERİ HESAPLAMALARI		
Arsa Tapu Yüzölçümü	5.291,74	m²
<i>Üst Hakkı Kurulan Arsa Yüzölçümü</i>	<i>4.011,21</i>	<i>m²</i>
<i>Üst Hakkı Harici Tam Mülkiyetli Arsa Alanı</i>	<i>1.280,53</i>	<i>m²</i>
Arsa Birim Değeri	8.481	-TL/M ²
ARSA DEĞERİ (Tapu Yüzölçümüne Göre)	44.876.601	.-TL
<i>ARSA DEĞERİ (Üst Hakkı Harici Tam Mülkiyetli Arsa Alanı)</i>	<i>10.859.535</i>	<i>.-TL</i>
<i>ARSA DEĞERİ (Üst Hakkı Alanı İçin)</i>	<i>34.017.066</i>	<i>.-TL</i>
Üst Hakkı Oranı Katsayısı*	67%	
Üst Hakkı Kalan Süre Katsayısı**	0,43	13/30
Üst Hakkı İçin Birim Arsa Değeri (TL)	2.462	-TL/M²
ARSA DEĞERİ (Üst Hakkı İçin)	9.876.288	.-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)	34.017.066	-TL
Arsa Üst Hakkı Değeri	9.876.288	-TL
Çıplak Mülkiyet Arsa Değeri (TL)	24.140.778	-TL
ARSA DEĞERİ (Üst Hakkı Harici Tam Mülkiyetli Arsa Alanı) (TL)	10.859.535	-TL
REYSAŞ GYO A.Ş.'NİN YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ (TL)	35.000.000	-TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

Yapının 2024 yılı Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından belirlemiş olan m² birim fiyatları dikkate alınmıştır. Yapılar için III.B yapı birim maliyeti düşülmüştür. Yapılar için %15 civarında amortisman bedeli düşülmüştür. Değer arttırıcı unsurların (Girişimci Karı, Saha Betonu , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.) arsa+ bina maliyetine de eklenmiştir.

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

TAŞINMAZIN (TAM MÜLKİYETİNİN) DEĞERİ				
Arsa Değeri	8.481 .-TL/M²	X	5.291,74 M²	= 44.900.000 .-TL
Araç Muayene İstasyonu	13.680 .-TL/M²	X	585,00 M²	= 8.002.800 .-TL
Egzoz Binası	13.680 .-TL/M²	X	7,00 M²	= 95.760 .-TL
Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı Saha Betonu , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.)				= 2.649.928 .-TL
TOPLAM				= 55.648.488 .-TL
TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ				= 56.000.000 .-TL

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

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

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

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri;

TAŞINMAZIN REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ÇIPLAK MÜLKİYETİNE DÜŞEN ARSA DEĞERİ (-TL)	35.000.000 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 taşınmazların değer tespiti yapılırken Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Onaylı mimari projesi Karabük İlçe Belediyesi'ne incelenmiştir. Parsel üzerindeki yapılara ait ruhsat ve iskan belgelerinin alındığı görülmüştür.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmaz için kira emsalleri araştırılmış olup bölgedeki ticari emsaller incelenmiştir. Parsel için arsa kira değeri hesaplanırken kapitalizasyon oranları irdelenmiş, üzerinde Tüvtürk işletmesinin bulunması nedeni ile amorte süresinin daha uzun olacağı öngörülmüştür. 450 ayda amorte edeceği öngörülere arsa kira değeri 78.000.-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, 11.11.2021 tarihli "daimi müstakil hak" takbis belgesi görülmüştür. 24.03.2008 tarihinde 30 yıl süre ile üst hakkı kurulduğu görülmüştür.

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

Bu kapsamda taşınmazın çıplak mülkiyet değeri takdir edilmiştir.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı
6.5.9 - 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 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, 11.11.2021 tarihli "daimi müstakil hak" takbis belgesi görülmüştür. 24.03.2008 tarihinde 30 yıl süre ile üst hakkı kurulduğu görülmüştür.

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

31.12.2025 tarihli toplam değeri için;

35.000.000 .-TL

(Otuz Beş Milyon TürkLirası)

Katme Değer Vergisi Dahil değeri için;

38.500.000 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402

- * 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 değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

Değerleme Uzmanı



Onur Fuat TINAZ

Lisans No: 401153

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003