



**Emek Taşınmaz Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.**

## **DEĞERLEME RAPORU**

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

**GİRESUN - BULANCAK - PAZARSUYU**

**282 ADA - 31 PARSEL**

**DEPO**

Bu değerleme raporu, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin istemi üzerine hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında, Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı onayı alınmadan üçüncü kişiler tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz ve dağıtılamaz.

*www.emektd.com.tr*  
*E-Posta : emek@emektd.com.tr*  
*Telefon : + 90 (216) 201 21 12*  
*Faks : + 90 (216) 201 21 15*

## ÖZET BİLGİLER

|                                                |                                          |
|------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Rapor No                                       | REYS-201800076                           |
| Rapor Tarihi                                   | 21.12.2018                               |
| Değerleme Tarihi                               | 19.12.2018                               |
| Rapor Türü                                     | Değerleme Raporu                         |
| Raporu Hazırlayanlar                           | Müştak Duran SARIOĞLU - Değerleme Uzmanı |
| Sorumlu Değerleme Uzmanı                       | Fatih ÖZER                               |
| Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası          | 29.01.2018 – 002                         |
| Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır? | SPK Standartlarına Uygundur.             |

|                                         |                                                                      |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Taşınmazın Adresi                       | Pazarsuyu Köyü, Dere Kenarı Mevkii, Bulancak/Giresun                 |
| Tapu Kayıt Bilgileri                    | Giresun İli, Bulancak İlçesi, Pazarsuyu Köyü, 282 Ada, 31 Parsel     |
| Tapu Kütüğündeki Niteliği               | Kagir İdare Binası ve Dört Adet Depo ve Arsası                       |
| Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum | Sanayi Alanı, Ayırık Düzen, KAKS: 0,40, Hmax: 10,50 m                |
| Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu       | Fındık Deposu                                                        |
| Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri   | <b>KDV Hariç: 7.890.000.- TL</b><br><b>KDV Dahil: 9.310.200.- TL</b> |

### **Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:**

- ✓ Raporla sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporla yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.
- ✓ Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.
- ✓ Değerleme hizmeti, SPK ve BDDK düzenlemelerinde, değerlendirme kuruluşları ve değerlendirme uzmanları için belirlenmiş ölçütler ve kurallara çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı, bu değerlendirme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.

## **BÖLÜM 1**

### **DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI**

#### **1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi**

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. temelleri 1989 yılında Ankara’da atılmış Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.’nin iştirakidir. Depoculuk alanında taşınmaz ve taşınmaz projelerine yatırım yapmak, geliştirmek ve bu yerleri uzun süreli kiralamak üzere, 03.09.2008 tarihinde kurulmuştur. 12.07.2010 tarihinde halka arz edilmiş olup hisseleri RYGYO koduyla Borsa İstanbul’da işlem görmektedir. Depo geliştirmeye odaklanmış Türkiye’nin ilk ve tek gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.

Merkezi; “Küçük Çamlıca Mahallesi, Erkan Ocaklı Sokak, No: 11, Üsküdar/İstanbul” adresindedir.

#### **1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar**

Giresun İli, Bulancak İlçesi, Pazarsuyu Köyü, 282 ada, 31 parsel sayılı, 15.700,72 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Kagir İdare Binası ve Dört Adet Depo ve Arsası” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

#### **1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar**

Değerleme çalışmamızda, müşterinin de istemi doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların değeri, “Pazar Değeri” tanımı çerçevesinde belirlenmiştir.

**Pazar Değeri:** Uygun süreli bir beğendirme (pazarlama) çalışmasının ardından, birbirinden bağımsız, bilgili, tutarlı, iyi düşünceli ve istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında, bir zorlama olmaksızın ve alıcı ile satıcının pazar dışı etkenlerden etkilenmeyecekleri koşullar altında yapacakları anlaşma çerçevesinde, taşınmaz için karşılık el değiştirmesi gereken kestirimsel (tahmini) tutardır.

#### **Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:**

- ✓ Alıcı ve satıcı bilinçli davranmaktadırlar.
- ✓ Alıcı ve satıcı taşınmazla ilgili tüm konuları eksiksiz bilmektedirler.
- ✓ Taşınmazın satışı için uygun bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme, para olarak ya da benzeri biçimlerde yapılacaktır.
- ✓ Taşınmazın satın alınmasında gerekebilecek kaynak, piyasa faiz oranları üzerinden, kolaylıkla sağlanabilecektir.

Bir taşınmazın pazar değeri, onun yalın yapısal durumundan çok, pazarın varsaydığı yararlılıklarını gösterir; pazarın ortak algılama ve eylemlerini yansıtır. Pazar değeri tabanlı değerlemelerde, alım satım işlemlerinin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığı varsayılır.

#### **1.4. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler**

Taşınmaza ilişkin; 25.03.2015 gün ve REYS-201500013 sayılı kira değeri belirleme raporumuz ile 21.07.2015 gün ve REYS-201500026 sayılı, 29.12.2015 gün ve REYS-201500057 sayılı, 28.12.2016 gün ve REYS-201600059 sayılı değerlendirme raporlarımız bulunmaktadır.

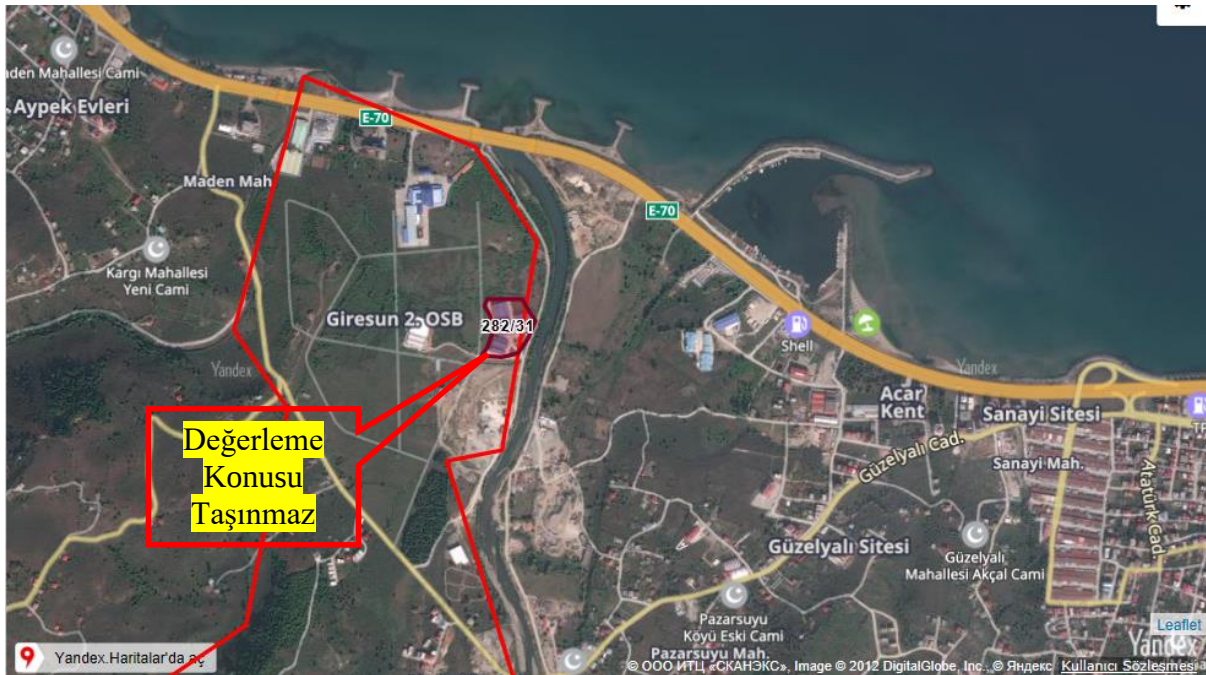
## BÖLÜM 2

### TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Pazarsuyu Köyü, Dere Kenarı Mevkii, 31 Parsel, Bulancak/Giresun” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Bulancak Küçük Sanayi Bölgesi olarak bilinen bölgenin yaklaşık 1,5 km batısında yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde; ağırlıklı olarak fındık bahçeleri, Gümüştaş Hazır Beton Fabrikası, Fatoğlu Soğuk Hava Deposu, az sayıda iki katlı konut amaçlı müstakil yapılar ve boş araziler bulunmaktadır. Taşınmaz, doğusundan geçen Aksu Çayı’na yaklaşık 25 m, kuzeyinden geçen Ordu - Giresun Karayolu’na yaklaşık 600 m uzaklıktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak çok kenarlı yamuk biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Üzerinde 4 adet depo, idari bina, kantar binası ve 4 adet alım binası bulunmaktadır. Doğu ve güneydoğu sınırları imar yoluna yaklaşık 99 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişik durumdadır. Parsel, bölgedeki altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40.94025633, 38.17455239” biçimindedir.



#### 2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

| ANA TAŞINMAZIN; |                                                |                |               |
|-----------------|------------------------------------------------|----------------|---------------|
| İli             | Giresun                                        | Ada No         | 282 (Eski: 0) |
| İlçesi          | Bulancak                                       | Parsel No      | 31 (Eski: 31) |
| Mahallesi       | -                                              | Yüzölçümü (m2) | 15.700,72     |
| Köyü            | Pazarsuyu                                      | Yevmiye No     | 2153          |
| Sokağı          | -                                              | Cilt No        | 1             |
| Mevkii          | Dere Kenarı                                    | Sayfa No       | 30            |
| Pafta No        | G40-A-09-A-2-C                                 | Tapu Tarihi    | 16.05.2012    |
| Niteliği        | Kagir İdare Binası ve Dört Adet Depo ve Arsası |                |               |

| Sahibi | Adı, Soyad / Unvan                        | Pay Oranı |
|--------|-------------------------------------------|-----------|
|        | Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Tam       |

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

### 2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Bulancak Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, taşınmazın parselinin güncel imar durumu "Sanayi Alanı, KAKS: 0,40, Hmax: 10,50" biçimindedir.

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi, güncel imar durumuna uygundur.

Bulancak Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin, 22.04.2008 onay tarihli mimari proje incelenmiş; 22.04.2008 gün ve 1/29 sayılı yapı ruhsatı ile 04.07.20008 gün ve 2/3 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi: 3-A yapı sınıfında, 1 kat (yol kotu üstü) ve toplam 5.992 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari projesine, yapı ruhsatına ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

### 2.4. Yapılaşma Bilgileri

#### 2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde 4 adet depo, idari bina, kantar binası ve 4 adet alım binası bulunmaktadır. Parselde, yapıların oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 6.700 m2'lik bölümde saha betonu ve 500 m uzunluğunda bahçe duvarı bulunmaktadır.

Mimari projesine göre;

Depolar: Tek katlı olup 350'şer m2'lik 4 bölümden oluşmaktadırlar. Depoların her biri 1.400 m2 olup toplam 5.600 m2 yapı inşaat alanıdır.

İdari Bina: Zemin katta (160 m2) çalışma odaları, mutfak, hol ve wc bölümleri, normal katta (160 m2) çalışma odaları, çay ocağı ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. Toplam 320 m2 yapı inşaat alanıdır.

Kantar Binası: Tek katlı olup kantar kumanda ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. 30 m2 yapı inşaat alanıdır.

Alım Binaları: Tek katlı olup kumanda ve alım bölümlerinden oluşmaktadırlar. Binaların her biri 42 m2 olup toplam 168 m2 yapı inşaat alanıdır.

#### Depoların;

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| <b>Yapı Tarzı</b>             | : Prefabrik Betonarme |
| <b>Yapı Düzeni</b>            | : Ayrık               |
| <b>Yapı Sınıfı</b>            | : 3-A                 |
| <b>Binanın Kat Adedi</b>      | : 1                   |
| <b>Yapı İnşaat Alanı (m2)</b> | : 5.600 (Toplam)      |

|                                    |                                         |
|------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Yaşı</b>                        | : 10                                    |
| <b>Elektrik</b>                    | : Şebeke                                |
| <b>Su</b>                          | : Şebeke                                |
| <b>Kanalizasyon</b>                | : Şebeke                                |
| <b>Su Deposu</b>                   | : Yok                                   |
| <b>Hidrofor</b>                    | : Yok                                   |
| <b>Isıtma Sistemi</b>              | : Yok                                   |
| <b>Jeneratör</b>                   | : Yok                                   |
| <b>Asansör</b>                     | : Yok                                   |
| <b>Çatı</b>                        | : Çelik Konstrüksiyon Üzerine Panel Sac |
| <b>Dış Cephe</b>                   | : Beton                                 |
| <b>Kapı ve Pencere Doğramaları</b> | : Demir Doğrama                         |
| <b>Manzarası</b>                   | : Bulunmamaktadır                       |
| <b>Park Yeri</b>                   | : Var                                   |
| <b>Güvenlik</b>                    | : Var                                   |
| <b>Yangın Tesisatı</b>             | : Yok                                   |
| <b>Deprem Bölgesi</b>              | : 1. Derece                             |

Yerinde yapılan incelemede;

**Depolar:** 3-A yapı sınıfında ve prefabrik betonarme olarak yapılmış depoların her birinin 1.400 m2 yapı inşaat alanlı olduğu ve 350'şer m2'lik birbirinden bağımsız 4 bölümden oluştuğu görülmüştür. Depoların iç bölümlerinde zemin beton kaplama, duvarlar sıvasız ve boyasız olup iç yükseklik yaklaşık 10 m'dir. Dış cepheler sıvasız ve boyasız olup çatılar çelik konstrüksiyon üzeri panel sac örtülüdür. Depolarda 4'er adet katlanabilir kapı bulunmaktadır.

**İdari Bina:** 3-A yapı sınıfında ve betonarme karkas olarak yapılmış idari binanın, 2 kattan oluştuğu ve toplam 320 m2 yapı inşaat alanlı olduğu görülmüştür. Binanın iç bölümlerinde zeminler seramik, duvarlar ve tavanlar sıva üzeri boyalı, mutfak bölümünde zemin seramik, tezgah mermer ve dolaplar ahşap olup iç kapılar ahşap, pencereler PVC doğramalı ve ısıcamlıdır. Dış cephe boyalı olup çatı kiremit örtülüdür.

**Kantar Binası:** 2-B yapı sınıfında ve betonarme karkas olarak yapılmış kantar binasının, tek kattan oluştuğu ve 30 m2 yapı inşaat alanlı olduğu görülmüştür. Binanın iç bölümlerinde zemin seramik, duvar ve tavanlar sıva üzeri boyalıdır. Dış cephe boyalı olup çatı kiremit örtülüdür.

**Alım Binası:** 2-B yapı sınıfında ve betonarme karkas olarak yapılmış alım binalarının her birinin 42 m2 yapı inşaat alanlı olduğu ve tek kattan oluştuğu görülmüştür. Binaların iç bölümlerinde zemin seramik, duvarlar ve tavanlar sıva üzeri boyalıdır. Dış cepheler boyalı olup çatılar kiremit örtülüdür.

## 2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

### 2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

## 2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

## 2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

## 2.6. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

### 2.6.1. Olumlu Faktörler

- Sanayi ve depolama amaçlı olarak gelişen bölgede bulunması,
- Ordu - Giresun Yolu'na yakın olması nedeniyle ulaşımının kolay olması.

### 2.6.2. Olumsuz Faktörler

-

## BÖLÜM 3

### DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

Taşınmazın değerlemesinde karşılaştırma (*emsal*), maliyet ve gelir yöntemleri kullanılmıştır.

#### 3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

**Arsa Değeri:** Değerlemesi yapılan taşınmazın arsası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, benzer imar durumuna sahip satılık ya da yakın dönem içinde satılmış arsalara rastlanılmamıştır. Güncel koşullarda var olan ve değişik kullanım olanakları üzerinden sağlayabileceği gelir göz önüne alındığında, mevzii imar planı ile arsa niteliğine kavuşturulmuş olan taşınmazın, bölgede yer alan imarsız parsellere göre değerinde önemli artış olmadığı ve olamayacağı anlaşılmaktadır. Bu çerçevede, bölgede yer alan imarsız araziler de araştırılmış ve emlak komisyoncuları ile görüşmeler yapılmıştır. Elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Satılık Arazi (Gürpa Emlak / 530 493 33 73):** Taşınmazın kuş uçuşu yaklaşık 2 km güneyinde, yola cepheli, 20.600,38 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arazi 3.750.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 182.- TL]
- **Satılık Arazi (Fatih Habiboğlu / 532 – 204 88 85):** Taşınmazla aynı bölgede, 11.206,24 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arazi 2.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 179.- TL]
- **Satılık Arazi (Gidal Emlak / 454 – 318 50 12):** Taşınmazla aynı bölgede, üzerinde fındık ağaçları bulunan, 1.600 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arazi 280.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 175.- TL]
- **Satılık Arazi (Serdar Çoban / 553 – 573 20 34):** Taşınmazla aynı bölgede, 1.269 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arazi 230.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 181.- TL]
- **Piyasa Araştırması (Gidal Emlak / 454 – 318 50 12):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmaza benzer konum ve nitelikteki arazilerin 160 - 180 TL/m<sup>2</sup> aralığında satılabileceği bilgisi alınmıştır. [Ortalama metrekare satış fiyatı: 170.- TL]

Değerleme konusu taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arazilerin satışı için, 160 - 180 TL/m<sup>2</sup> fiyatlar istendiği görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazın metrekare satış fiyatının 170.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın arsa değeri;  $(15.700,72 \text{ m}^2 \times 170.- \text{ TL}) = \sim 2.670.000.-\text{TL}$  bulunmuştur.

### 3.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

**Yapılı Değer:** Değerleme konusu taşınmazın yapı değerinin saptanabilmesi için maliyet yönteminin uygulanmasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı birim maliyet fiyatları ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na dayanılarak çıkarılıp, 15.03.1972 tarih ve 14129 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'te yer alan ve sonradan yapılan değişiklikleri 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan “Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel” kullanılmıştır.

| Yapılar           | Yapı Sınıfı | Alan (m2) | Yapım Yılı | Yaş | Metrekare Maliyeti (TL) | Maliyet Bedeli (TL) | Yıpranma Oranı | Yıpranma Payı Tutarı (TL) | Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL) |
|-------------------|-------------|-----------|------------|-----|-------------------------|---------------------|----------------|---------------------------|--------------------------------|
| Depolar           | 3-A         | 5.600     | 2008       | 10  | 800                     | 4.480.000           | % 10,00        | 448.000                   | 4.032.000                      |
| İdari Bina        | 3-A         | 320       | 2008       | 10  | 800                     | 256.000             | % 10,00        | 25.600                    | 230.400                        |
| Kantar Binası     | 2-B         | 30        | 2008       | 10  | 483                     | 14.490              | % 10,00        | 1.449                     | 13.041                         |
| Alım Binaları     | 2-B         | 168       | 2008       | 10  | 483                     | 81.144              | % 10,00        | 8.114                     | 73.030                         |
| Çevre Düzenlemesi | 1-A         | 6.700     | 2008       | 10  | 153                     | 1.025.100           | % 15,00        | 153.765                   | 871.335                        |
|                   |             |           |            |     |                         | 5.856.734           |                | 636.928                   | <b>5.219.806</b>               |

**Taşınmazın Değeri:** Karşılaştırma (emsal) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 2.670.000.- TL'lik arazi değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 5.220.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **7.890.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

### 3.3. Gelir Yöntemi

Üzerindeki yapılaşma tamamlanmış olan taşınmazın için yıllık gelir akımları üzerinden “*Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi*” uygulanmıştır.

#### 3.3.1. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi Açıklaması

Taşınmazdan sağlanan ve gelecekte de sağlanacağı öngörülen harcanabilir (net) gelirlerin, uygun bir anaparaya dönüş oranı üzerinden bugünkü değeri saptanır. Bu yöntem taşınmazın harcanabilir gelirini taşınmazın değerine dönüştüren bir süreci kapsar. Anaparaya dönüş oranı da, beklenen getiri oranının bir yansıması olarak, yöntemin ana ögesidir.

#### Kullanılan Formüller

##### Taşınmaz Değeri Formülü:

Yılsonlarında elde edileceği varsayılan harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri (indirgenmiş gelir akımları) yönteminde kullanılan temel formül aşağıdadır:

$$Td = [Hg \times (((1 + Ao)^d - (1 + b)^d) / ((1 + Ao)^d \times (Ao - b)))] + [Ud / (1 + Ao)^{(d+1)}]$$

$$Ud = [Hg \times (1 + b)^{(d+1)}] / (Ao - b)$$

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir (*net*) gelir

Ao: Taşınmaz için anaparaya dönüş (*genel kapitalizasyon*) oranı

d: Dönem sayısı (*vade*)

Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri

Ud: Uç değer

b: Büyüme oranı

Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

$$Ao = [(((Ro + Rp) - Eo) / (1 + Eo)) \times (1 - Ya)] + Ya$$

Ao: Genel anaparaya dönüş (*kapitalizasyon*) oranı

Ro: Risksiz getiri oranı

Rp: Risk primi

Eo: Enflasyon oranı

Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

### 3.3.2. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması

Taşınmazın yıllık gelirinin belirlenmesi için karşılaştırma (*emsal*) yöntemi uygulanmıştır.

Taşınmazdan kira geliri elde edilmektedir. Kira gelirinin ne olabileceğinin belirlenmesi yolunda, taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikte sanayi alanı lejantlı parseller üzerine yapılmış depolama amaçlı yapılara rastlanılmamıştır. Bu nedenle, yakın çevrede depolama amaçlı da kullanılabilecek nitelikteki taşınmazlar araştırılmış ve emlak komisyoncularından görüş alınmıştır. Yapılan araştırmalar ve görüşmelerde elde edilen bilgi ve bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık İşyeri (Sahibinden / 530 – 493 33 73):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, ticari olarak daha hareketli bir konumda, zemin kat, 420 m2 yapı inşaat alanlı işyeri aylık 3.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 7,14.- TL*]
- **Kiralık Depo (Ahmet Ünal / 536 – 954 88 74):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, depolama kapasitesi kısıtlı, 300 m2 kapalı alanlı depo aylık 2.000 TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 6,67.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Gidal Emlak / 530 - 978 34 97):** Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazla benzer özelliklere sahip, depolama amaçlı yapıların aylık metrekare kira fiyatının 6 - 7 TL aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır. [*Ortalama metrekare kira fiyatı: 6,50.- TL*]

Kira değeri belirlenmesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 6 - 7 TL aralığında değiştiği görülmüş; değerleme konusu taşınmazın deposunun piyasa metrekare aylık kira fiyatının 6,50.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu depoların yıllık kira değeri; (6.118 m<sup>2</sup> x 6,50.- TL x 12 Ay) = ~ **477.000.- TL** olacaktır.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayrı (istisna) tutulmuş olup gelir vergisi stopaj oranı ise % 0'dır. Bu kapsamda GYO'lar portföy kazançları üzerinden kurumlar vergisi ödemezler. Buna karşın, değerlendirme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Ters durumda, değerlendirme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerlendirme konusu taşınmazın mülkiyetinin GYO'da olup olmamasına değerinin de değişeceğidir ki, bu durum GYO için ancak özel değer tanımı kapsamında açıklanabilir. Değerlememiz piyasa değerini belirlemeye yönelik olduğu için yıllık gelirden % 20 oranında kurumlar vergisi düşülmüştür.

### Veriler

- |                                                            |             |
|------------------------------------------------------------|-------------|
| - Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi | : ~ % 25,00 |
| - Risk Primi                                               | : ~ % 6,00  |
| - TUIK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı    | : ~ % 24,00 |
| - Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı              | : ~ % 9,81  |

### Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan) 15 yıl olacağı;
- Gerçek (reel) gelirlerin yıllara göre büyümeyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **2.077.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

| <b>"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi " ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı " Tablosu</b>                                                                        |             |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|
| Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi ( <i>Arsanın Ekonomik Ömrü</i> )                                                                                                                                |             | Sonsuz           |
| Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)                                                                                                                                                     | [Yy]        | 15               |
| Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)                                                                                                                  |             | 477.000          |
| İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı                                                                                                                                   | ~           | % 70,00          |
| İşletme Giderleri [ <i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i> ] (TL)                                                                                                                         | ~           | 70.000           |
| Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı                                                                                                                                                                  |             | % 20,00          |
| Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Bugünkü Gelir (TL)                                                                                                             | [Hg]        | 211.120          |
| Karşılaştırma ( <i>Emsal</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)                                                                                                                         | ~           | 2.670.000        |
| Maliyet ( <i>Gider</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı ( <i>Amortismanlı</i> ) Yasal Yapı Değeri (TL)                                                                                      | ~           | 5.220.000        |
| Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)                                                                                                                  |             | 7.890.000        |
| Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı                                                                                                                     | [Yo]        | ~ % 66,16        |
| Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı                                                                                                                  | [Ya]        | ~ % 4,41         |
| Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı                                                                                                                             | ~           | % 95,59          |
| Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)                                                                                                                                                   |             | 71.444           |
| Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)                                                                                                                                                   |             | 139.676          |
| Risksiz ( <i>Kesin</i> ) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı                                                                                         | [Ro]        | % 25,00          |
| Risk Primi ( <i>Belirsizlik Karşılığı</i> ) Oranı                                                                                                                                             | [Rp]        | % 6,00           |
| Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı                                                                                                                                                         | [Bo]        | % 31,00          |
| Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı                                                                                                                      | [Eo]        | % 24,00          |
| Gerçek ( <i>Reel</i> ) İndirgeme Oranı                                                                                                                                                        |             | % 5,65           |
| <b>Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı</b>                                                                                                                 | <b>[Ao]</b> | <b>% 9,81</b>    |
| Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek ( <i>Reel</i> ) Büyüme Oranı                                                                                                         | [b]         | % 0,00           |
| 10. Yılın Sonundaki Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Gelir (TL)                                                                                                                                    |             | 211.120          |
| Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)                                                                                                                                                | [Ud]        | 769.270          |
| <b>Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)</b>                                                                                                          | <b>[Td]</b> | <b>2.077.347</b> |
| <b>Not:</b> Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır. |             |                  |

### 3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Taşınmaz için kira değeri belirlemesi, “3.3.2. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması” başlığı altında yapılmıştır.

### 3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

Ortak kullanılan ya da belli taşınmaza özgül olmuş alanlar söz konusu değildir.

### 3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

Yıpranmasız yapı yaklaşık birim maliyetleri ve yapı inşaat alanları üzerinden, parsel üzerinde yer alan yapıların sigorta değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

| Yapılar       | Yapı Sınıfı | m2    | Metrekare Maliyeti (TL) | Sigorta Değeri (TL) |
|---------------|-------------|-------|-------------------------|---------------------|
| Depolar       | 3-A         | 5.600 | 800                     | 4.480.000           |
| İdari Bina    | 3-A         | 320   | 800                     | 256.000             |
| Kantar Binası | 2-B         | 30    | 483                     | 14.490              |
| Alım Binaları | 2-B         | 168   | 483                     | 81.144              |
|               |             |       |                         | <b>4.831.634</b>    |

## **BÖLÜM 4**

### **DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ**

#### **4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler**

Değerleme işlemi sırasında değerlemeyi olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan etmenler söz konusu olmamıştır.

#### **4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi**

Sürekli kullanım ilkesinin sonucu olarak ortaya çıkmış bir kavram ve çözümleme (*analiz*) türüdür. Arazi kalıcı bir varlıktır ve taşınmazlığı nedeniyle tüm arazi parçalarının özgün birer durumları vardır. Arazinin kalıcılığı ve kendine özgü özellikleri onun en etkin ve verimli kullanımını belirler. Bir arazi parçası, kendisinde ya da üzerindeki yapılarda iyileştirmeler yapıldıkça değer değiştirir. Arazinin bir başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki değeri arasındaki ayırt (*fark*), en etkin ve verimli kullanım durumu ile açıklanabilir.

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

- Yasal düzenlemelere uygun,
- Boyut ve biçim (*fiziksel*) olarak olanaklı,
- Finansal açıdan gerçekleştirilebilir

ve değerlendirme yapılan taşınmazı en yüksek değerine ulaştıran, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

Yasal düzenlemelere uygun olmayan ya da boyut ve biçim açısından olanaklı olmayan kullanım, en etkin ve verimli kullanım biçimi olamaz. Çözümlemeler sonucunda, yasal düzenlemelere uygun, boyut ve biçim açısından olanaklı birden çok akılcı kullanım biçimi olduğu belirlenebilir. Bu durumda, birden çok akılcı ve gerçekçi kullanım seçeneği için finansal gerçekleştirilebilirlik (*fizibilite*) çalışması yapılır. Öteki sınamaların yanı sıra, finansal gerçekleştirilebilirlik sınamasında da en iyi değeri veren seçenek, en etkin ve verimli kullanım biçimi olarak belirlenir.

Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin “*sanayi (depolama) alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

#### **4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler**

Değerleme konusu taşınmazın niteliği, yüzölçümü, imar, mülkiyet ve yapılaşma durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır.

#### **4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama**

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar durumuna uygundur.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje, yapı ruhsatına ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

#### **4.5. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama**

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

**4.6. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmaz Değerine Etkisi**  
Taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

**4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik**

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “*Kagir İdare Binası ve Dört Adet Depo ve Arsası*” olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “*Kagir İdare Binası ve Dört Adet Depo ve Arsası*” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

**BÖLÜM 5**

**SONUC**

**5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması**

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 2.670.000.- TL;
- yapı değeri, maliyet yöntemine göre, 7.890.000.- TL;
- yapı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 2.077.000.- TL olarak bulunmuştur.

Üzerindeki yapılaşma yoğunluğunun oldukça düşük ve taşınmazdan elde edilebilecek geliri göstermekte oldukça yetersiz kalması dolayısıyla, taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin maliyet yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **7.890.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

**5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi**

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, yüzölçümü, yapılanması, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın “**SATILABİLİR**” nitelikte olduğu öngörülmektedir.

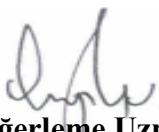
**5.3. Sonuç Değer**

Giresun İli, Bulancak İlçesi, Pazarsuyu Köyü, 282 ada, 31 parsel sayılı, 15.700,72 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*Kagir İdare Binası ve Dört Adet Depo ve Arsası*” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

**KDV hariç, 7.890.000.- TL;**

**KDV (% 18) dahil, 9.310.200.- TL**

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

  
**Değerleme Uzmanı**  
**Müştak Duran SARIOĞLU**  
SPK Lisans No: 406396



Emek Taşınmaz Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.  
Üsküdar V.D. – 3330 730 793  
www.emektd.com.tr

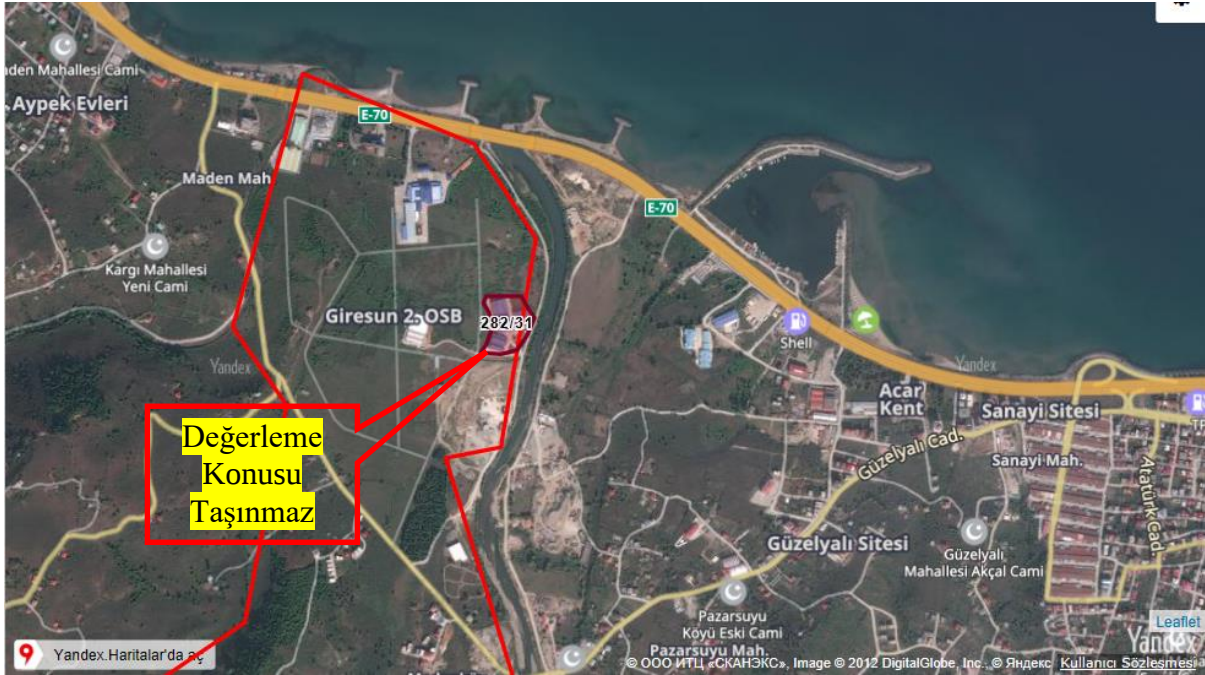
  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
**Fatih ÖZER**  
SPK Lisans No: 400799

- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi'ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

## **BÖLÜM 6**

### **İLİŞİKLER**

#### **6.1. Uydu Görüntüsü**



## 6.2. Fotoğraflar









### 6.3. Tapu Kaydı

|                  |                  |                      |                                                 |
|------------------|------------------|----------------------|-------------------------------------------------|
| Taınmaz Tipi:    | AnaTasınmaz      | Ada/Parsel:          | 282/31                                          |
| Taınmaz ID:      | 77762108         | YBzölçüm(m2):        | 15700.72                                        |
| İl/İlçe          | GİRESUN/BULANCAK | Ana Taınmaz Nitelik: | KARGİR İDARE BİNASI VE DÖRT ADET DEFO VE ARSASI |
| Kurum Adı:       | BulancaK TM      |                      |                                                 |
| Mahalle/Köy Adı: | PAZARSUYU K.     |                      |                                                 |
| Mevkii:          | DERE KENARI      |                      |                                                 |
| Cilt/Sayfa No:   | 1/30             |                      |                                                 |
| Kayıt Durum:     | Aktif            |                      |                                                 |

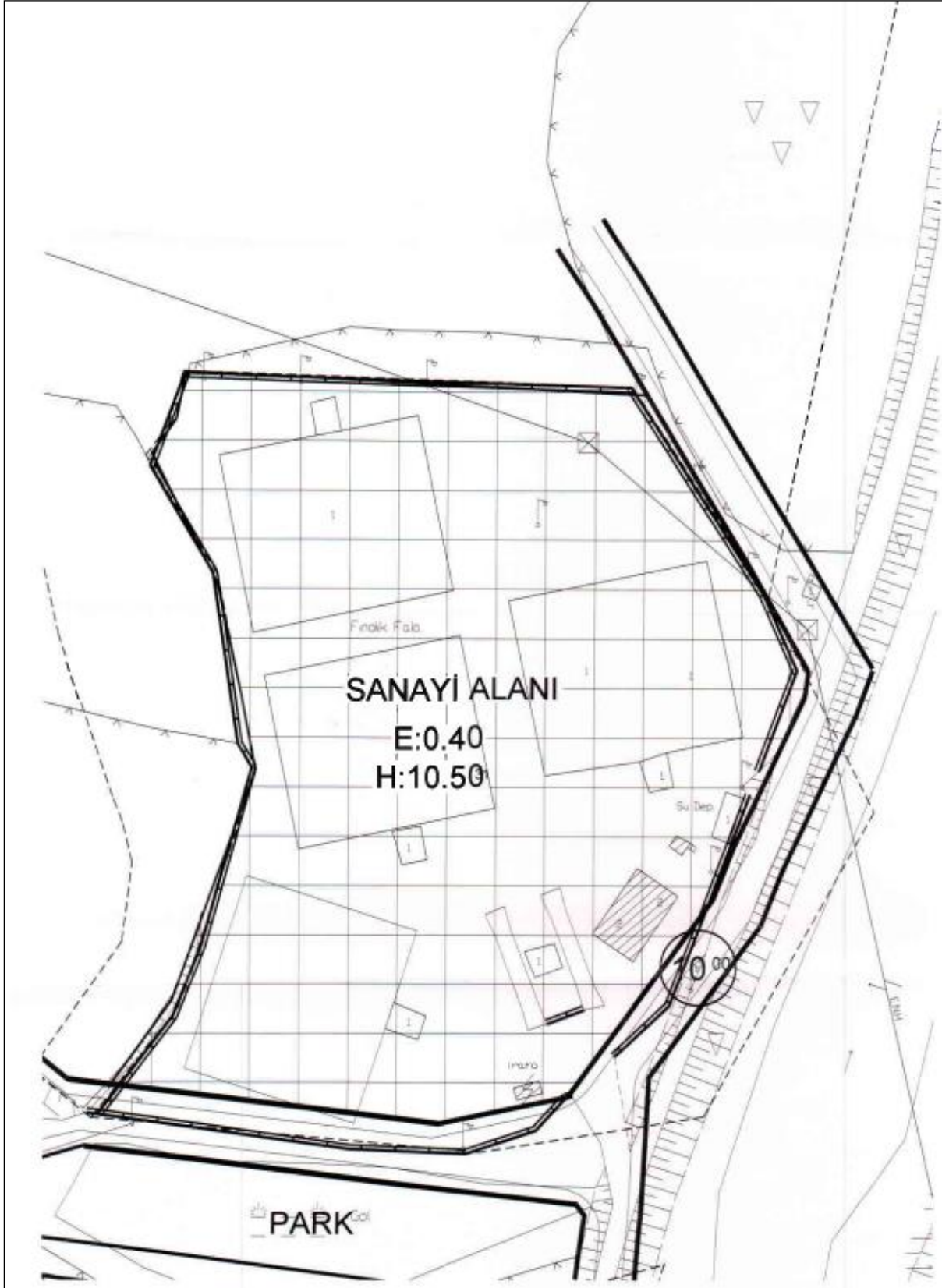
#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                                          | El Birliğı No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye                                                                                                          | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| (H1) 212564640    | (SN:6590583) REYSAS<br>GAYRİMENKUL YATIRIM<br>ORTAKLIĞI A.Ş.<br>VKN:7350641817 | -             | 1 / 1           | 15700.72  | BulancaK TM 3402<br>Sayılı Kadastro<br>Kanunun 22. Md.<br>Fıkrasının (A)<br>Bendi Gereğı<br>Belirtmenin Terkini<br>16/05/2012 - 2153 | -                           |

|               |                                                                                     |                                                      |            |            |                             |            |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------|------------|-----------------------------|------------|
| İli           | GİRESUN                                                                             | <b>Türkiye Cumhuriyeti</b><br><br><b>TAPU SENEDİ</b> |            | Fotoğraf   |                             |            |
| İlçesi        | BULANCAK                                                                            |                                                      |            |            |                             |            |
| Mahallesi     |                                                                                     |                                                      |            |            |                             |            |
| Köyü          | PAZARSUYU                                                                           |                                                      |            |            |                             |            |
| Sokağı        |                                                                                     |                                                      |            |            |                             |            |
| Mevkii        | DERE KENARI                                                                         |                                                      |            |            |                             |            |
| Satış Bedeli  |                                                                                     | Pafta No.                                            | Ada No.    | Parsel No. | Yüzölçümü                   |            |
| 0,00          | G40-A-09-A-2-C;                                                                     | 282                                                  | 31         |            | ha m² dm²                   |            |
|               |                                                                                     |                                                      |            |            | 15.700,72 m2                |            |
| Niteliği      | KARGIR IDARE BİNASI VE DÖRT ADET DEPO VE ARSASI                                     |                                                      |            |            |                             |            |
| Planındadır   |                                                                                     |                                                      |            |            |                             |            |
| Sınırı        | Zemin Sistem No : 77762108 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz. |                                                      |            |            |                             |            |
| Edinme Sebebi | Tapu Senedi işleminden. 01/11/2018                                                  |                                                      |            |            |                             |            |
| Sahibi        | REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam                                       |                                                      |            |            |                             |            |
| Geldisi       | Yevmiye No.                                                                         | Cilt No.                                             | Sahife No. | Sıra No.   | Tarihi                      | Gittisi    |
| Cilt No.      | 2153                                                                                | 1                                                    | 30         |            | 16/05/2012                  | Cilt No.   |
| Sahife No.    |                                                                                     |                                                      |            |            | Veriliş Tarihi : 01/11/2018 | Sahife No. |
| Sıra No.      |                                                                                     |                                                      |            |            |                             | Sıra No.   |
| Tarih         |                                                                                     |                                                      |            |            |                             | Tarih      |

NOT : \* Mülkiyetin gayri ayni hakları ile ilgili tapu siciline müracaat edilmelidir.  
 \*\* Tebliğat Kanunu Hükmüne gereğince adına bedeliyle ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

#### 6.4. İmar Durumu

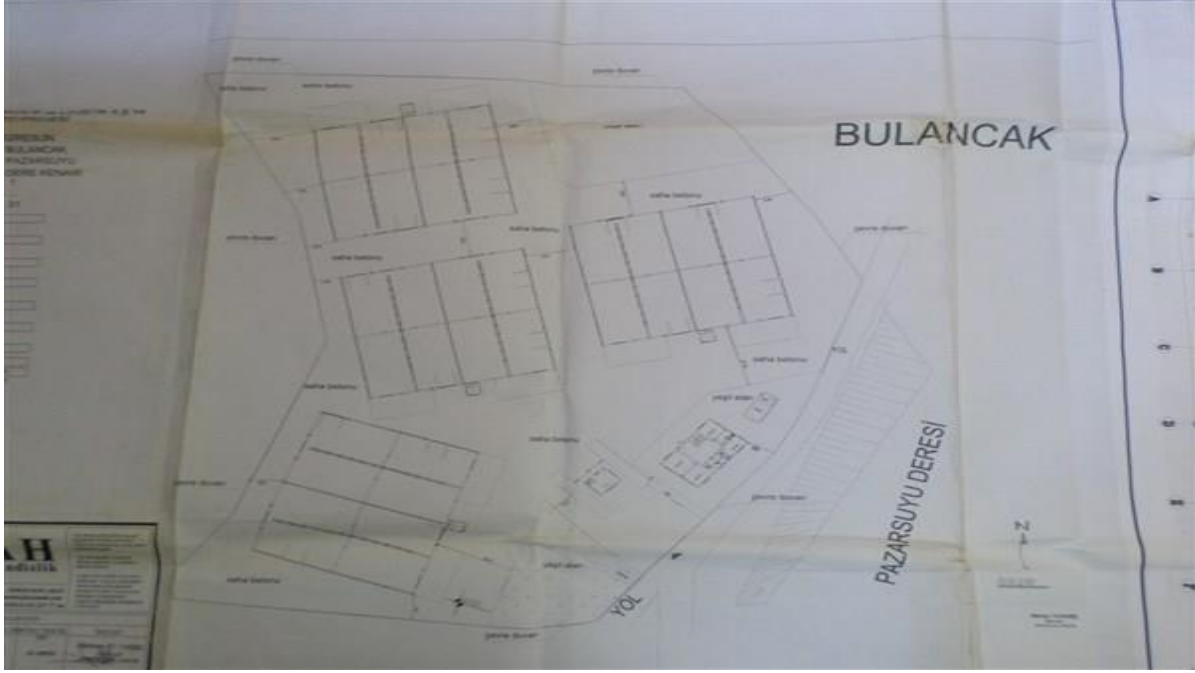


## 6.5. Mimari Proje

### Mimari Proje Kapağı

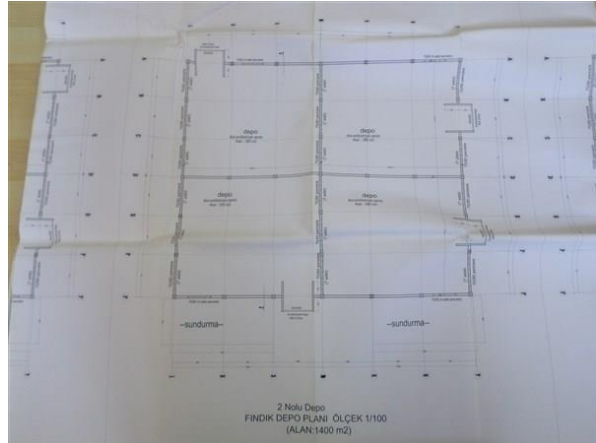
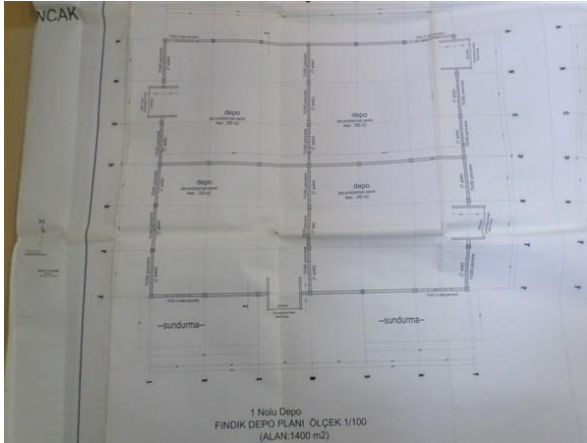
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |                                                                                                             |              |                                                                                                                                                                                                |                                                     |           |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------|---------------|
|  <b>PENAH</b><br>mimarlık mühendislik                                                                                                                                                                                                           |                   | * BU PROJE, MÜCELLE JETİN OLARAK<br>OLMADAN YATIRILANAMAZ<br>ÇOKALTI İLANI VE KULLANILAMAZ<br>DİĞİTİZASYON. |              |                                                                                                                                                                                                |                                                     |           |               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   | * BU PROJEDEKİ TAŞIYICI<br>SİSTEMİN MİMARİ TASARIMI<br>BİR KÖTÜNÜDÜR.                                       |              |                                                                                                                                                                                                |                                                     |           |               |
| İLHALİL MHL. YILMAZ İŞHANI K:3 NO:23<br>www.penah.com.tr e-mail: insaat@penah.com.tr - penahmimarlik@hotmail.com<br>TEL: 0 262 646 85 42 Fax: 0 262 646 86 50                                                                                                                                                                    |                   | GERZE/KOCAELİ<br>GSM: 0 533 237 77 44                                                                       |              |                                                                                                                                                                                                |                                                     |           |               |
| M                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | PROJE MÜELLİFİNİN |                                                                                                             |              |                                                                                                                                                                                                |                                                     |           |               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ADI SOYADI        | ÜNVANI                                                                                                      | ODA SİCİL NO | BÜRO TESCİL NO                                                                                                                                                                                 | İMZASI                                              |           |               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Mehtap YILMAZEL   | Mimar                                                                                                       | 30279        | 41-0056                                                                                                                                                                                        | Mehtap YILMAZEL<br>Nispetiye<br>046 646 85 42 30279 |           |               |
| ARSANIN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | İLİ               | İLÇESİ                                                                                                      | BELEDİYESİ   | MAHALLESİ                                                                                                                                                                                      | PAFTA                                               | ADA       | PARSEL        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | GİRESUN           | BULANCAK                                                                                                    |              |                                                                                                                                                                                                | 1                                                   |           | 31            |
| YAPININ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | HİZMET SINIFI     | TAŞIYICI SİSTEM                                                                                             | KAT ADEDİ    | ZEMİN KAT ALANI                                                                                                                                                                                | TOPLAM İNŞ. ALANI                                   | KAT YÜKS. | HAREKETLİ YÜK |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |                                                                                                             |              |                                                                                                                                                                                                |                                                     |           |               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | SAHİBİ            |                                                                                                             |              |                                                                                                                                                                                                |                                                     |           |               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | KULLANMA AMACI    |                                                                                                             |              |                                                                                                                                                                                                |                                                     |           |               |
| MESLEK ODASI ONAYI                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                                                                                                             |              | YAPI DENETİM ONAYI                                                                                                                                                                             |                                                     |           |               |
| <b>MİMARLAR ODASI</b><br>GİRESUN ŞUBESİ MESLEKİ DENETİM ONAYI<br>Bu proje Mimarlar Odası'na verilmiş 30279<br>numaralı Yetki Belgesine Sahip MİMAR tarafından<br>hazırlanmıştır. İşli yapı, yönetmelik, performans<br>standartlarına uygunluğu denetlenmiştir.<br>Sayın Önceki/Önceki Tarihli 3 MAR 2020<br>Mimarlar Odası adına |                   |                                                                                                             |              | TASTİK OLUNUR.<br><br> |                                                     |           |               |
| BELEDİYE ONAYI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |                                                                                                             |              |                                                                                                                                                                                                |                                                     |           |               |

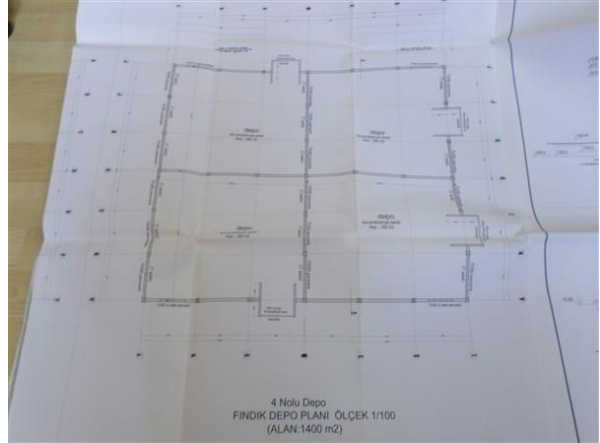
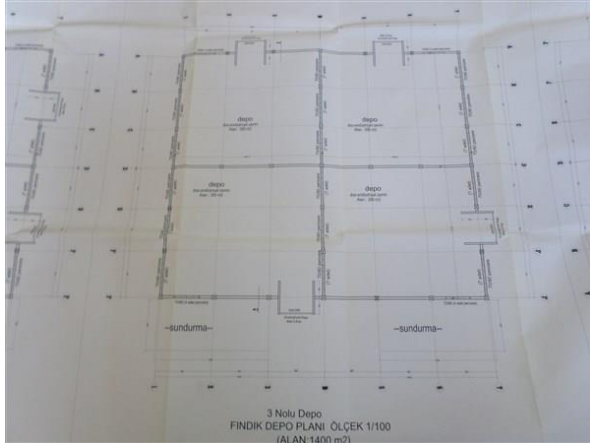
## Vaziyet Planı



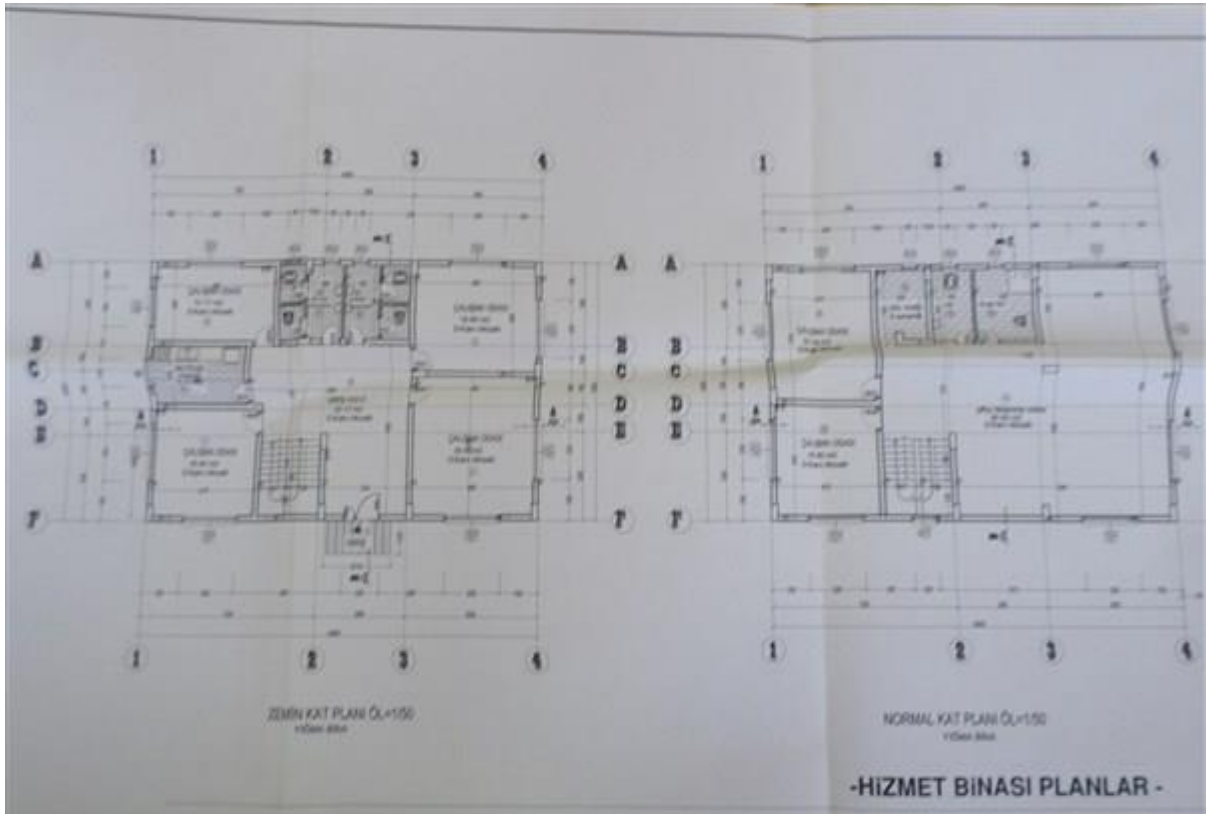
## Kat Planları

### Depolar





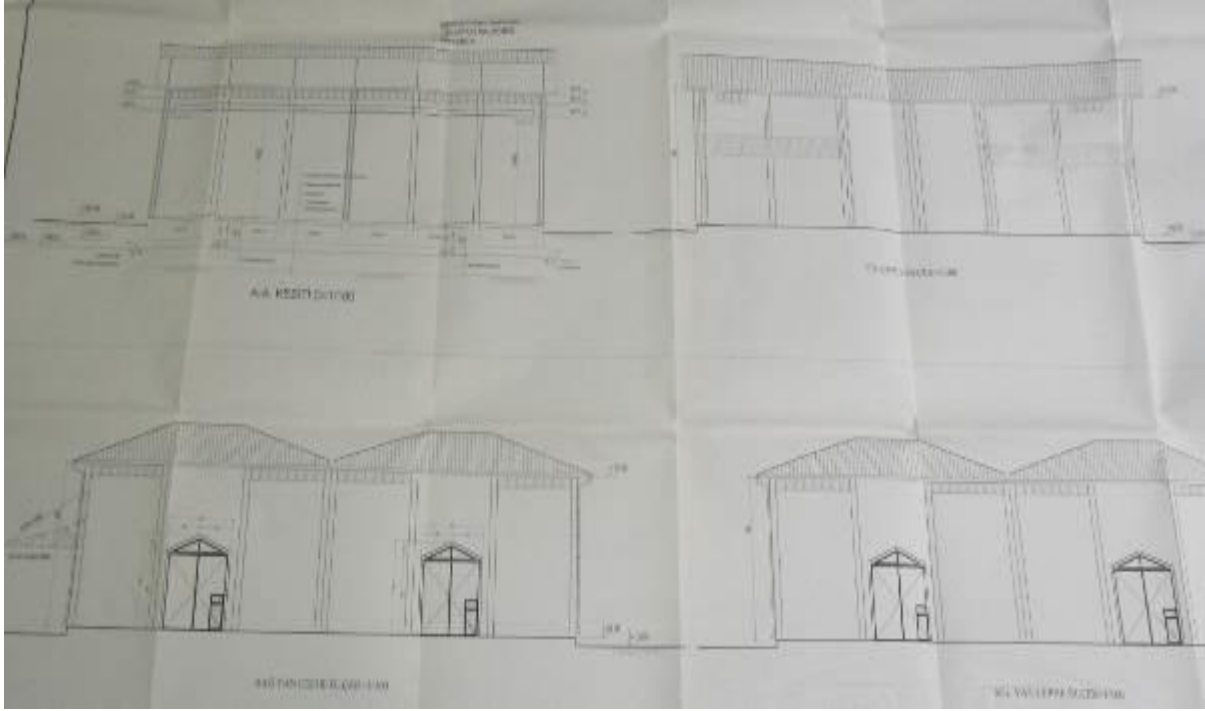
## İdari Bina



Architectural floor plan of the 'KANTAR KUMANDA' (Weighing Station) building. The plan shows a rectangular structure with a total area of 30.00 m². The layout includes a central weighing area, a control room, and a small office. Dimensions are provided in meters (m) and centimeters (cm). The plan is labeled 'D.Karo Muzak' and 'KANTAR KUMANDA 30.00 m2 D.Karo Muzak'.

## Kesitler

### *Depolar*



### *İdari Bina*



*Kantar ve Alım Binası*



[illegible]

## 6.7. Yapı Kullanma İzin Belgesi

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

Belge Takip No : 020257 08

1. Beşeriyet kurumu : **BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI GİRESUN BULANCAK**

2. Belgenin veriliş amacı : ☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat duvar ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden

3. Belgeye esas ruhsat : ☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat duvar ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden

4. Belgenin onay tarihi : 4.7.08

5. Belge no : 213

6. Pafta no : 1

7. Ada no : 1

8. Parsel no : 1

9. İnşaat planı onay tarihi : 22.9.00

10. Parseleyn planı onay tarihi : 25.01.2008/16

11. İnşaat ruhsatı onay tarihi : 31.12.2007/1-30

12. Depo+İdari Bina 15699.38

13. ÇED raporu onay tarihi : 22.4.08

14. Zemin etüdü onay tarihi : 22.4.08

15. İnşaat ruhsatı onay tarihi : 22.4.08

16. İnşaat ruhsatı onay tarihi : 22.4.08

17. Yapı ruhsatı tarihi : 22.4.08

18. Tadilat ruhsatı tarihi : 22.4.08

19. Ruhsat yenileme tarihi : 22.4.08

20. Yeniden ruhsat tarihi : 22.4.08

21. Ruhsat takip no : 22.4.08

22. Adı soyadı ünvanı : **REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ/Sultanbeyli/İSTANBUL**

23. Bağlı olduğu vergi dairesi : **7350191735**

24. Vergi dairesi sicil no : **7350191735**

25. Adres : **Pazarsuyu K5511 Bulancak**

26. Adres : **Pazarsuyu K5511 Bulancak**

27. Adı soyadı ünvanı : **REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ/Sultanbeyli/İSTANBUL**

28. Hukuki durumu : **REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ/Sultanbeyli/İSTANBUL**

29. Kurum sicil no : **7350191735**

30. Bağlı olduğu vergi dairesi : **7350191735**

31. Vergi dairesi sicil no : **7350191735**

32. Sigorta sicil no : **7350191735**

33. Sözleşme tarihi ve no : **7350191735**

34. Müteahhitlik kame no : **7350191735**

35. Adres : **Pazarsuyu K5511 Bulancak**

36. İmza : **Pazarsuyu K5511 Bulancak**

37. Adı soyadı ünvanı : **REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ/Sultanbeyli/İSTANBUL**

38. Oda sicil no : **7350191735**

39. Büro tescil no : **7350191735**

40. Oda belge no : **7350191735**

41. Sigorta sicil no : **7350191735**

42. Sözleşme tarihi ve no : **7350191735**

43. Adres : **Pazarsuyu K5511 Bulancak**

44. İmza : **Pazarsuyu K5511 Bulancak**

45. Yapının ünitelerinin kullanma amacı : **Depo**

46. Ünite sayısı : **4**

47. Yüzölçümü (m<sup>2</sup>) : **5000.00**

48. Benzer yapı sayısı : **1**

49. Toplam yapı sayısı : **1**

50. Yüzölçümü (m<sup>2</sup>) : **1400.00**

51. Toplam yüzölçümü (m<sup>2</sup>) : **1400.00**

52. Yüzölçümü (m<sup>2</sup>) : **320.00**

53. Toplam yüzölçümü (m<sup>2</sup>) : **320.00**

54. Yüzölçümü (m<sup>2</sup>) : **72.00**

55. Toplam yüzölçümü (m<sup>2</sup>) : **72.00**

56. Yapının yol kotu alt kat sayısı : **1**

57. Yapının yol kotu üst kat sayısı : **1**

58. Yapının toplam kat sayısı : **1**

59. İlave kat sayısı : **1**

60. Yapının yüksekliği (m) : **10.50**

61. İlave kat yüksekliği (m) : **10.50**

62. Yapının sınıfı : **3.**

63. Yapının grubu : **A**

64. 1 m<sup>2</sup> maliyeti (Bin TL) : **212.22**

65. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL) : **1272.000.00**

66. Yapının arsa değeri (Bin TL) : **1272.000.00**

67. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL) : **1272.000.00**

**YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER**

68. ISITMA SİSTEMİ : ☒ Uzaktan ısıtmalı kalorifer ☐ Bina içi kalorifer ☐ Kat kaloriferi ☐ Doğalgaz sobası ☐ Soba ☐ Klima

69. YAKIT CİNSİ : ☒ Katı yakıt ☐ Güneş ☐ Fuel-oil ☐ Termal ☐ Doğalgaz ☐ Rüzgar ☐ LPG ☐ Elektrik

70. TESİSATLAR : ☐ Yangın tesisatı ☐ Paratoner ☐ Haberleşme tes. ☐ Elektrik ☐ Kanalizasyon ☐ Jeneratör ☒ Fosseptik ☐ Hidrofor ☐ Antma

71. SICAK SU : ☐ Temin Şekli ☐ Yakıt Cinsi ☐ Termosifon ☐ Otogaz ☐ Şofben ☐ Kombi ☐ Fuel-oil ☐ Güneş Kollektörü ☐ Elektrik ☐ Müşterek ☐ Katı Yakıt ☐ Termal

72. ORTAK KULLANIM ALANLARI : ☐ Kömürlük ☐ Sigınak ☐ Otopark ☐ Yangın merdiveni ☐ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☐ Bekci kulübesi ☐ Su deposu ☐ Kuyu suyu ☐ Şehir suyu

73. YAPIM SİSTEMLERİ : ☒ Yığma (Kagir) ☐ İskelet (Karkas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☐ Betonarme ☐ Tünel kağıdı ☐ Yerinde dökme ☐ Kompozit ☐ Prefabrik

74. KULLANILAN MALZEME : ☐ Briket ☐ Beton blok ☐ Tuğla ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Kerpiç ☐ Gazbeton ☐ Plak Kiriş ☐ Mantar döşeme ☐ Asmolen ☐ Ahşap

75. DÖŞEME : ☐ Plak Kiriş ☐ Mantar döşeme ☐ Asmolen ☐ Ahşap

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve / veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su, vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ..... adet dükkan veya ..... adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

**YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN**

76. Tarih ve numarası : 77. Ünitenin adı : **Depo+İdari Bina+Alım ve Kumanda Odası Kantar**

Konutun salon dahil oda sayısı : 1 Odalı

78. Daire sayısı : **1**

79. Parke olan daire sayısı : **1**

80. Bir dairenin yüzölçümü : **5992.00**

**6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi**



Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 10.02.2017

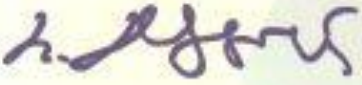
No : 406396

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Müştak Duran SARIOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



## 6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

