



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

(KARGİR İDARE BİNASI VE DÖRT ADET DEPO VE ARSASI)

GİRESUN/BULANCAK DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2019-ÖZEL-257

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN : REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEMESİ YAPILAN

GAYRİMENKULLERİN ADRESİ: Pazarsuyu Köyü, Dere Kenarı Mevkii, Bulancak/Giresun

RAPOR NO : 2019-ÖZEL-257

EKSPERTİZ TARİHİ : 02.12.2019

RAPOR TARİHİ : 06.12.2019

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen '**Kargir İdare Binası ve Dört Adet Depo ve Arsası**' nin piyasa değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

İçindekiler	Sayfa No
➤ Uygunluk Beyanı	3
➤ Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	3
➤ Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	3
➤ Taşınmazın Tapu Kayıtları	4
➤ İmar Durumu	4
➤ Bölge Hakkında Genel Bilgiler	5-7
➤ Taşınmazın Çevre Konumu	8-9
➤ Değerlemeye Etki Eden Kriterler	9
➤ Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	9-11
➤ Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Açıklamalar	11
➤ Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi	12
➤ Maliyet Yöntemi Analizi	12-13
➤ Gelir Yöntemi Analizi	13-14
➤ Hesaplamalar, Analizler ve Fiyatlandırma	14
➤ Sonuç	14-15
➤ Ekler	15
➤ Ek.1: Uydu Fotoğrafı	16
➤ Ek.2: Belgeler	17-27
➤ Ek.3: Fotoğraflar	28-31
➤ EK.4: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. SPK Yetki Belgesi	32
➤ EK.5: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. BDDK Yetki Belgesi	33
➤ EK.6: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı	34
İmza Sirküsü	

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

DEĞERLEMENİN AMACI VE TASARLANAN KULLANIMI

Söz konusu değerleme çalışması Giresun ili, Bulancak ilçesi, Pazarsuyu köyü Dere Kenarı Mevki Mevki adresinde konumlu gayrimenkulün piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkullerin durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak ve sözleşme gereğince üzerlerindeki yapılar dikkate alınmaksızın sadece arsaların piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

DEĞERİN TANIMI VE PİYASA DEĞERİ AÇIKLAMASI

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI**Ana Gayrimenkul 282 Ada / 31 Parsel**

İLİ	:	GİRESUN			
İLÇESİ	:	BULANCAK			
MAHALLESİ	:	-			
KÖYÜ	:	PAZARSUYU			
MEVKİİ	:	DERE KENARI			
SOKAĞI	:	-			
CİLT NO	:	1			
SAYFA NO	:	30			
SINIRI	:	Planındadır			
PAFTA NO	:	G40-A-09-A-2-C			
ADA NO	:	282			
PARSEL NO	:	31			
YÜZÖLÇÜMÜ	:	15.700,72 m²			
YEVİMİYE NO	:	2153			
TARİH/VERİLİŞ TARİHİ	:	16.05.2012/01.11.2018			
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	Kargir İdare Binası ve Dört Adet Depo ve Arsası			
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		CİNS TASHİHİ	X
ARSA		TARLA		DEVRE MÜLK	

İMAR DURUMU**Sanayi Alanı****İmar Planı Tasdiki:**

1/1000 ölçekli uygulama imar planıdır.

Hmax: 10.50**Kaks:** 0.40**Taks:** -

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi, güncel imar planıyla uyumludur.

Proje, Ruhsat vb. Bilgiler:

Bulancağ Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin, 22.04.2008 onay tarihli mimari proje incelenmiş; 22.04.2008 gün ve 1/29 sayılı yapı ruhsatı ile 04.07.2008 gün ve 2/3 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Ruhsat belgesine göre, 4 adet depo, idari bina, kantar binası ve 4 adet alım binasından oluşmaktadır. Toplam 5.992 m² inşaat alanına sahiptir. Parselde, yapıların oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 6.700 m²'lik bölümde saha betonu ve 500 m uzunluğunda bahçe duvarı bulunmaktadır.

Taşınmazın yapılanması, konum ve alan olarak mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesine uyumludur. Yapılan incelemede, yapı için herhangi bir olumsuz karara (yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb.) rastlanılmamıştır.

BÖLGE HAKKINDA GENEL BİLGİLER



GİRESUN İLİ TARİHÇESİ

Giresun, Anadolu'nun kuzeydoğusunda, yeşille mavinin kucaklaştığı Karadeniz'in inci kentlerinden birisidir. Şehir, denize doğru uzanan yarımada'nın üzerinde yer almaktadır. Yarımada'nın karşısında Karadeniz'in tek adası olan Giresun Adası, kentin bir kolyesi gibi durmaktadır.

Şehrin nerede kurulduğu ve kimler tarafından iskan edildiği konusu tartışmalıdır. Bu tereddüt M.Ö. 350 yıllarına ait kaynaklarda da yer almaktadır. Coğrafyacı Strabon, Farnakia dediği şehrin; bugünkü Giresun kentinin olduğu yerde kurulduğu üzerinde durmuştur. Romalı idareci Arrien Farnakia'nın eski adının Kerasus olduğunu belirtmiş ve buranın Sinoplular tarafından kurulduğunu yazmıştır.

Eski Anadolu tarihi araştırmalarında, şehir ve kasaba tarihlerinde dil incelemeleri sonucunda, bu bölgede M.Ö. 2000'li yıllardan beri Türk varlığının mevcut olduğu anlaşılmıştır.

M.Ö. 7.y.y.da İskitlerin Karadeniz'e göç etmesi ile Oğuz unsurları da bu bölgeye yerleşmişlerdir. Bu bölgede Oğuz boylarından Yazır, Döğer, Avşar, Karkın, Halaç'ların; Akhun, Kuşan, Peçenek, Hazar, Hun, Kıpçak Türklerinin yerleşimi mevcuttur.

Karadeniz bölgesinde, ilk ve orta çağlarda, İskit, Kimmerler, Hun, Hazar, Bulgar, Uz, Peçenek göçlerinin sonucu Türk iskanının olduğu, Karadeniz ağzlarının fonetik ve morfolojik yapısıyla birlikte yer adlarından da anlaşılır. Giresun'un batı yakasındaki Çıtlakkale mahallesinin adının Deliorman ve Selanik civarından gelerek buraya yerleşmiş olan Türk topluluğu Çıtlaklardan geldiği, bölgede konuşulan lehçenin ve kültür unsurlarının Çıtak ve Gagavuz Türklerinin ki ile benzerlik gösterdiği görülür.

Hitit İmparatorluk dönemi tabletlerine dayanan tarihi kaynaklarda, Giresun'un Azzi Bölgesi sınırları içinde kaldığı anlaşılmaktadır. Karadeniz bölgesinde 90'a yakın koloni şehri kuran Miletoslular, Giresun ve Tirebolu şehirlerinin de kurucularıdır. Amaçları bu bölgeyi kendilerine yurt edinmek olmayıp, buraların her türlü yer altı ve yer üstü kaynaklarını sömürmektir. Bu yüzden yerleşim birimlerinin korunabilecek kısımlarını alıp buralara yerleşmişlerdir.

Çevresinde önemli gümüş ve demir üretim yerleri olan Giresun'a Romalılar tam bir hakimiyet kurmamışlardır. Onların döneminde bu bölgede para basıldığı rivayet edilmektedir. Roma idaresinin ilk dönemlerinde Romalı yazarlardan Ammianus Marcel'e göre Romalı komutan Lucullus buraya geldiğinde yabancı kiraz ağaçlarını görmüş ve bu ağacın fidanlarını Roma'ya götürmüştür. Bu bilgi kirazın dünyaya Giresun'dan yayıldığı inancının kaynağı olmakla birlikte Roma'da daha önce de kirazın varolduğu belirtilmektedir. Giresun Romalıların ardından Bizanslıların denetimine geçmiştir.

Anadolu Selçuklu Devletine vergi vermeyi kabul eden ve 1244'te Moğolların egemenliği altına giren Trabzon Türklerin bir eyaleti haline gelmiştir.

Trabzon'a bağlı bulunan Giresun ve çevresi Moğol nüfuzu altına girmiştir. İşte bu sırada, Oğuzların Üçok koluna mensup boylardan biri olan Çepniler; Ordu, Giresun ve Trabzon illeri sınırlarına yerleşmeye başlamışlardır.

Böylece Giresun ve çevresinin fethi ve Türkleşmesi tam manasıyla sağlanmıştır. Giresun merkezi, 1397 yılından bu yana düşman işgali görmemiştir.

COĞRAFİ YAPISI

Coğrafi Konumu: Karadeniz Bölgesinin Doğu Karadeniz Bölümünde yer alan Giresun ili 37 50 ve 39 12 doğu boylamları ile 40 07 ve 41 08 kuzey enlemleri arasında bulunmaktadır. İl doğusunda Trabzon ve Gümüşhane batısında Ordu güneyinde Sivas ve Erzincan güneybatısında yine Sivas illeriyle komşu olup kuzeyi Karadeniz ile kuşatılmıştır.

Komsu illeri: Erzincan (296 km), Gümüşhane (160 km), Ordu (45 km), Sivas (298 km), Trabzon (130 km)

Topografyası: (Dağlar, Nehirler, Göller vb.)

Yüz ölçümü 6.934 km² dir. Topraklarının; %94,3 dağlar, %0,2 ovalar, %1,2 yaylalar, %4,3 platolardır. Giresun dağları (Eğribel geçidi 2,075 m, Şehitler geçidi 2,000 m), Gavur dağları (Balaban dağları), Abbas Musa tepesi 3,331 m, Gavur dağı tepesi 3,248 m, Küçükkor tepesi 3,004 m, Cankurtaran tepesi 3,278 m.), Erimez dağı 2,701m. , Karagöl dağları (Karataş tepesi 3,107 m.), Kırkızlar tepesi 3,025 m, Yürücek tepe 2,313 m) dır. Giresun ovaları il bütününün küçük bir kısmını oluşturmaktadır. Akarsuları; Kelkit ırmağı, Doğankent çayı (Harşit çayı), Özlüce deresi, Yağlıdere, Aksu, Pazar suyu' dur. Ayrıca doğal bitki örtüsü zengindir, Karadeniz'e bakan kesimlerinde fındık, kestane, kızılgaç, akçaağaç, akasya, gürgen, meşe, dişbudak, ıhlamur ağaçları vardır. Geniş bir kemer biçiminde dağları kuşatan alpin bitkileri, yöre bol yağış aldığı için bütün yaz süresince yeşilliğini korur.

EKONOMİK YAPISI

Giresun ilinin ekonomisi tarıma (fındığa), balıkçılık ve tarıma dayalı sanayiye dayanır. Faal nüfusun yüzde 80'i tarımla uğraşır.

Tarım: Giresun'da ekim yapılan alanların yarısı fındık bahçeleri ile kaplıdır. Giresun fındığı dünyanın en kaliteli fındığıdır. Dünyada fındık ihracatında Türkiye ilk sırada olup, Türkiye'de yetişen fındığın da yüzde 25'ine yakını Giresun temin eder. Fındık, Giresun tarımının bel kemiğidir. 90 milyona yakın fındık ağacından, 70.000 ton civarında fındık istihsal edilir. Giresun'da fındıktan sonra en çok mısır, buğday, arpa, fiğ, patates ve baklagiller yetişir. Sebzeçilik gelişmiştir. Karalahana, domates ve fasulye yetiştirilir. Meyve olarak elma, armut ve kiraz yetişir.

Hayvancılık: Giresun ilinde hayvancılık gittikçe gelişmektedir. Bol yağış sebebiyle, yaylalar, mera ve çayırlar yazın bile yeşillik içindedir. Koyun, siğir, kıl keçisi beslenir. Arıcılık gelişmiştir. Kıyı bölgesinde balıkçılık önemli bir geçim kaynağıdır. Balıkçılık henüz modern bir şekle girememiştir. Fakat devamlı gelişme hâlinindedir. Hamsi, istavrit, palamut, torik, sargan, kefal, kötek, barbunya, mezigit, kalkan ve izmarit sahillerde ve açıklarda avlanır.

Ormancılık: Karadeniz kıyılarındaki diğer iller gibi Giresun da orman varlığı bakımından zengindir. Giresun Dağlarının Karadeniz'e bakan yamaçları tamamen ormanlarla kaplıdır. İlin yüzde 38'i ormanlıktır. Orman sahası 250.000 hektara yakındır. Ayrıca 20.000 hektara yakın fundalık saha vardır. Ormanların yarısı normal koruluktur. Geri kalanı bozuk korular ve baltalıktır. Senede 200.000 m³'e yakın sanayi odunu, 300 bin stere yakın yakacak odun elde edilir. Bu oldukça önemli bir orman ürünüdür.

Madenleri: Giresun'da kurşun, kaolen, çinko, linyit, manganez, antimon, demir, şap, barit, maden kömürü ve uranyum vardır.

NÜFUSU

Giresun ili nüfusu: 453.912'dür. Bu nüfusun % 65,7' si şehirlerde yaşamaktadır (2018 sonu). İlin yüzölçümü 7.025 km²'dir. İlde km²'ye 65 kişi düşmektedir. (Bu sayı Merkezde 361'dir.) İlde yıllık nüfus artışı oranı %3,78 olmuştur.

01 Şubat 2019 TÜİK verilerine göre 16 İlçe, 24 belediye, bu belediyelerde 198 mahalle, ayrıca 551 köy bulunmaktadır.

ULAŞIM

Giresun ilinde ulaşım sahil kesiminden geçen 010 no lu Devlet Kara yolu ile sağlanmaktadır. Giresun ilinde hava ulaşımı mevcut değildir. Giresun Limanı 1959 yılında hizmete girmiştir. Doğuda Çamburnu, Batıda Piraziz arasındaki Deniz alanını kapsar. Limanın şilep rıhtımı, Yolcu rıhtımı, motor rıhtımı, balıkçı rıhtımı ve kılavuzluk rıhtımı olmak üzere (5) adet rıhtımı bulunmaktadır. İlin yurtdışına açılan önemli bir kapısı da deniz yoludur.

Bulancak İlçesi Hakkında Genel Bilgi

Bulancak, Giresun ilinin nüfus ve ekonomi bakımından en büyük ilçesidir. Karadeniz kıyısında yer alır. Batısında Giresun'un Piraziz ilçesi, doğusunda Giresun şehir merkezi yer alır.

Topraklarının büyüklüğü 608 kilometrekaredir. İlçeye bağlı 61 köy mevcuttur. Yerli halkın önemli bir bölümünü Türkmen Çepniler oluşturur. İklim ve coğrafi özellikler bakımından Giresun ile benzerlik gösterir. 1887 yılında belediye kurulmuş, 1934 yılında ilçe olmuştur. Ayrıca bölgedeki Artvin, Bayburt ve Gümüşhane il merkezlerinden de büyüktür. Giresun ilinin en gelişmiş ilçesidir.

Bulancak ilçesinin yüz ölçümü 608 km²'dir. Sahil şeridinde kurulu olan ilçenin sınırları, Giresun şehir merkezi, Dereli ilçesi, Ordu ili ve Piraziz ilçe sınırları ile çevrilidir. İlçenin Coğrafi yapısı tipik Karadeniz coğrafi yapısının özelliklerini yansıtmaktadır. Sahilden itibaren hızlı bir yükselme başlar bu yüzden arazi çok engebeliktir.

İlçenin ekilip dikilebilir alanlarının büyük bir kısmı tarım alanı, kalanı ise mera ve otlak olarak kullanılmaktadır. Tarımsal ürün olarak çoğunlukla fındık üretilmekte, bunun yanı sıra ise hububat, sebze ve meyve üretilmektedir. Hayvancılık ise yüksek köylerde yaşayan halkın geçim kaynağıdır. İlçede deniz balıkçılığının yanı sıra son yıllarda tatlı su balıkçılığı da gelişmektedir. Arıcılıkta da artış ve gelişme gözlenmektedir.

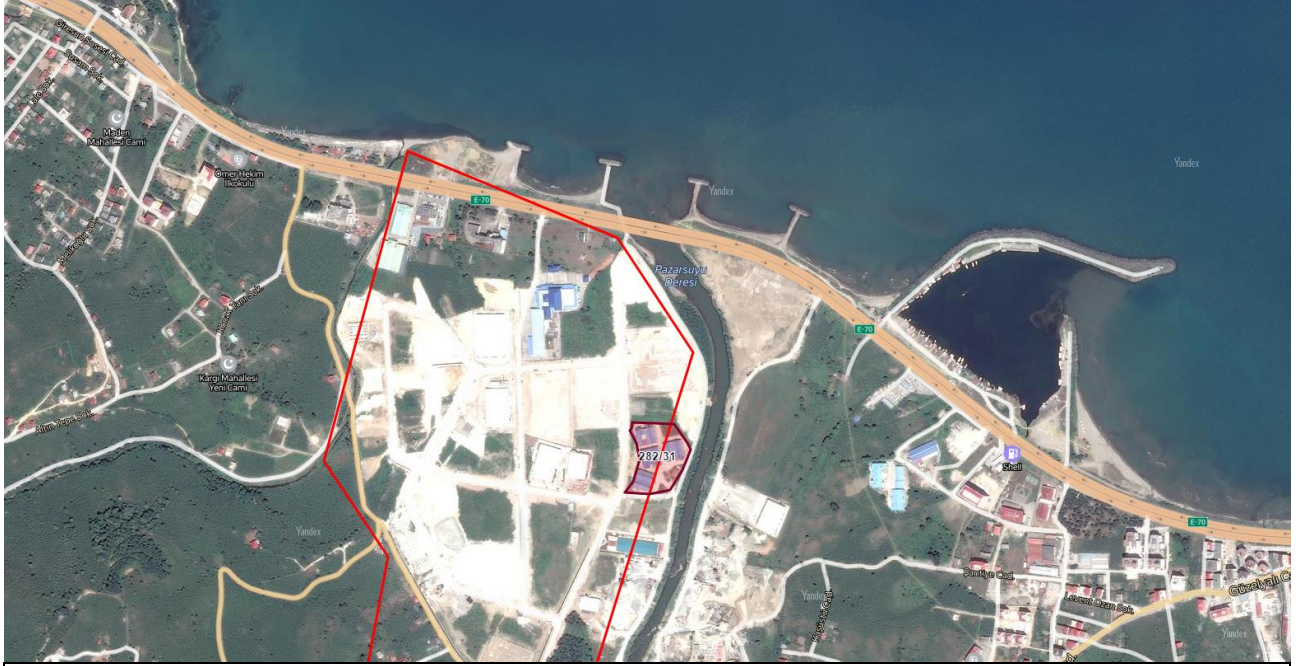
Bulancak ilçesinde turizm çok gelişmemiş olsa da yayla turizmi yapılmaktadır. Bulancak nüfusu 2018 yılına göre 66.736 kişidir. Bu nüfus, 33.181 erkek ve 33.555 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,72 erkek, %50,28 kadındır.

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz; Giresun ili Bulancak ilçesi Pazarsuyu Köyü, Dere Kenarı Mevkii 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.

Parsel eğimsiz ve düz yapıdadır. Doğu ve güneydoğu sınırları imar yoluna yaklaşık 99 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişik durumdadır. Parsel, bölgedeki altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; "40.9404, 38.1754" biçimindedir.

KONUM KROKİSİ



KONUM: E: 40.9404, B: 38.1754

TAŞINMAZIN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: Prefabrik Betonarme
YAPIM SINIFI	: 3A
MALZEME DURUMU	: Lüks ☐ İyi ☐ Orta ☒ Düşük ☐
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
DIŞ CEPHE	: Beton
KAT ADEDİ	: 1
YAPI İNŞAAT ALANI	: 5.600 m ²
HALİHAZIR İNŞAAT SEVİYESİ:	%100
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
SU DEPOSU	: Yok
HİDROFOR	: Yok
ISITMA SİSTEMİ	: Yok

ASANSÖR	:Yok
YANGIN TESİSATI	:Yok
GÜVENLİK	:Var
PARK YERİ	:Var
DEPREM BÖLGESİ	:1.Derece
SATIŞ KABİLİYETİ	: Değerleme konusu taşınmaz " Satılabilir " olarak değerlendirilmiştir.

AÇIKLAMALAR

Depolar: 1 katlı olup 350'şer m²'lik 4 bölümden oluşmaktadırlar. Her bir depo 1.400 m² olup toplam 5.600 m² yapı inşaat alanıdır.

İdari Bina: Zemin kat toplam 60 m² lik çalışma odaları, mutfak, hol ve wc bölümlerinden, üst kat da 160 m² lik çalışma odaları, çay ocağı ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. Toplam 320 m² inşaat alanına sahiptir.

Kantar Binası: 1 katlı olup kantar kumanda ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. 30 m² inşaat alanına sahiptir.

Alım Binaları: 1 katlı olup kumanda ve alım bölümlerinden oluşmaktadırlar. Her bir bina 42 m² olup toplam 168 m² inşaat alanına sahiptir.

Kısıtlayıcı Bir Durumun(Sit Alanı, Heyelan, Deprem Hasarı vs.) Olup Olmadığı:

Herhangi bir deprem hasarı, sit alanı ve su baskını riski gibi kısıtlayıcı duruma rastlanmamıştır. Kanaatimiz yerinde çıplak gözle yapılan tespitler sonucu oluşmuş olup, resmi bir bulgu niteliği taşımamaktadır. Konu hakkında kesin tespitlerin yetkili makamlarca yapılması gerekmektedir.

DEĞERLEMESİNE ETKİ EDEN KRİTERLER

Olumlu etkenler:

- Sanayi Depolama alanında yer alması
- Proje ve ruhsat belgelerine uygun yapılanması
- Yapı kullanma izin belgelerinin bulunması
- Ordu - Giresun Yolu'na yakın olması nedeniyle ulaşılabilir olması

Olumsuz etken:

-

DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZLER

DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Yapılan değerleme çalışmasında değerleme yöntemlerinden olan **Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi** kullanılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ**EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI**

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya kame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerin dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Kullanım alanları

- Yeterli ve güvenilir ver bulunabilmesi durumunda her cins gayrimenkule uygulanabilir.
- Ver olması durumunda değer belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
- Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, cam, okul vs.)
- Genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin (arsa gibi) değerlendirilmesinde kullanılır.
- Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkleri için en y göstergeler sağlar.
- Geçmiş verileri değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

Uygulamadaki Zorluklar

- Basit ancak uygulanması söylenildiği kadar kolay olmayan bir yöntemidir.
- Belli bir dönem içinde satışı gerçekleşmiş emsaller bulmak zor olduğu gibi gerçek satış bedellerine ulaşmak kolay değildir.
- Emsaller arasındaki farkları matematikselleştirmenin de zorlukları bulunmaktadır.

Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar

- Verilerin yetersiz olduğu ortamlarda yanılgılara neden olur.
- Fiyatların hızlı değiştiği (Volatil) dönemlerde kullanılması yanıltıcıdır.

Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar

- Gerçekleşmiş satışlar
- Kontratlar
- Teklifler
- Resim kayıtlar
- Emlak komisyoncularından alınan bilgiler
- Medya: Gazeteler/internet/gayrimenkul dergiler bilgileri
- Diğer değerlendirme uzmanları
- Müzayedeler
- Mülk yöneticileri
- Değerleme uzmanının arşivleri

Her ne kadar bu kaynaklardan birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlendirilen mülkle bu gayrimenkullerin benzerliği ve bilgilerin doğruluğu irdelenmeli ayrıca diğer tekniklerle değerlendirme çalışması desteklenmelidir. Çalışmalardaki proses adımları aşağıdaki gibi gerçekleştirilmelidir.

1. Verilerin araştırılması
2. Verilerin doğrulanması
3. İlgili karşılaştırma birimlerinin seçim
4. Emsal satışların incelenmesi ve düzeltilmesi
5. Birçok değer göstergesinin tek bir değere denkleştirilmesi

MALİYET YÖNTEMİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünüldükçe değerlendirilmeleri gerekebilir.

Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE AÇIKLAMALAR

Taşınmazın değerinin tespitinde; niteliği, kullanım amacı, parsel üzerindeki yapıların fiziksel özellikleri dikkate alınarak ve de çevresinde benzer özelliklerdeki satışa sunulan gayrimenkuller elde edilmiş olması sebebiyle "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Analizi Yöntemi**" birlikte kullanılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın arsası ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, benzer imar durumuna sahip satılık arsalar rastlanılmamıştır. Güncel durumda farklı kullanım olanakları üzerinden sağlayabileceği değer göz önüne alındığında, mevzii imar planı ile arsa niteliğine kavuşturulmuş olan taşınmazın, bölgede yer alan imarsız parsellere göre değerinde önemli artış olamayacağı anlaşılmaktadır. Bu çerçevede, bölgede yer alan imarsız araziler araştırılmış ve taşınmazın bulunduğu konuma yakın köylerdeki tarla, bağ bahçe vasıflı emsaller değerlendirilmiştir.

ARSA EMSALLERİ

Emsal 1: Sava Yapı İnşaat- TEL: 0 (536) 355 72 72

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu arazi niteliğinde olan arsa toplamda 5.014 m² alanlı olup 1.400.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	5.014 m ²	279,- TL/m ²
----------------	----------------------	-------------------------

EMSAL 2: Gökdemir Emlak- TEL: 0 (554) 802 28 28

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu arazi niteliğinde olan arsa toplamda 5.000 m² alanlı olup 850.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	5.000 m ²	170,- TL/m ²
----------------	----------------------	-------------------------

EMSAL 3: Cesur Kurt- TEL: 0 (850) 251 80 21

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu bağ-bahçe niteliğinde olan arsa toplamda 1.055 m² alanlı olup 180.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	1.055m ²	171,- TL/m ²
----------------	---------------------	-------------------------

EMSAL 4: Samet Yakan- TEL: 0 (542) 490 90 18

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu arsa niteliğinde olan arsa toplamda 6.000 m² alanlı olup 1.500.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	6.000 m ²	250,- TL/m ²
----------------	----------------------	-------------------------

TOPLAM BİRİM FİYAT		EMSAL SAYISI		BİRİM FİYAT
870-TL	:	4	=	217,5-TL

BİRİM FİYAT		M ²		GAYRİMENKUL DEĞERİ
217,5-TL	x	15.700,72 M ²	=	3.414.907,-TL

MALİYET YÖNTEMİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapının kullanım amacı, yaşı, fiziki ve yapısal özellikleri göz önünde bulundurulmuş ve yapı grubu/sınıfları belirlenmiştir. 30716 sayılı ve 16.03.2019 tarihli resmi gazetede yayımlanan 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2019 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ve 2.12.1982 Gün ve 17886 Sayılı Resmi Gazetede

yayımlanan aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvel esas alınarak yapı yaklaşık maliyet bedelleri hesaplanmıştır. Parsel üzerinde yer alan yapıların sınıfı 3B ve 1A olarak belirlenmiştir.

YAPININ DEĞERİ					
Niteliği	Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	2019 Birim Fiyatı (TL/m ²)	Amortisman (%)	Maliyet Değeri (TL)
Depolar	5.600	3A	980	% 10	4.939.200,-TL
İdari Bina	320	3A	980	% 10	282.240,-TL
Kantar Binası	30	2B	590	% 10	15.930,-TL
Alım Binaları	168	2B	590	% 10	89.208,-TL
Çevre Düzenlemesi	6.700	1A	185	% 15	1.053.575,-TL

YAPI DEĞERİ = 6.380.153,-TL

GELİR YÖNTEMİ ANALİZİ

İŞYERİ/DEPO/DÜKKAN EMSALLER

Değerleme konusu taşınmazın çevresinde kullanım amacı ve niteliği bakımından taşınmaza benzer özellikte yapılaşma bulunmadığından Tirebolu ilçesindeki benzer nitelikteki emsaller değerlendirilmiştir.

EMSAL 1: Ergun Öztürk- TEL: 0 (535) 932 32 38

Değerleme konusu taşınmaz ile benzer nitelikleri taşıyan, toplamda 100 m² alanlı depo, 600,- TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	100 m ²	6,- TL/m ²
----------------	--------------------	-----------------------

EMSAL 2: Hakan Yaman- TEL: 0 (532) 200 83 87

Değerleme konusu taşınmaz ile benzer nitelikleri taşıyan, 150 m² alanlı işyeri 2.500,-TL' ye kiralıktır.

KİRALIK	150 m ²	16,6,- TL/m ²
----------------	--------------------	--------------------------

EMSAL 3: Mabel Gayrimenkul Bulancak- TEL: 0 (544) 698 30 15

Değerleme konusu taşınmaz ile benzer nitelikleri taşıyan 850 m² alanlı dükkan 8.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	850 m ²	9,4- TL/m ²
----------------	--------------------	------------------------

EMSAL 4: Klik Emlak- TEL: 0 (530) 134 35 78

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, bina yaşı 2 olan, toplam 100 m² alanlı depo 500,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	100 m ²	5,- TL/m ²
----------------	--------------------	-----------------------

EMSAL 5: Ergüner Emlak- TEL: 0 (537) 602 58 12

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, toplam 350 m² alanlı dükkan 3.500,- TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	350 m ²	10,- TL/m ²
----------------	--------------------	------------------------

TOPLAM BİRİM FİYAT		EMSAL SAYISI		BİRİM FİYAT
30,4-TL	:	4	=	7,6-TL

Taşınmazın Aylık Kira Değeri: $7,6\text{-M}^2/\text{TL} \times 6.118 \text{ M}^2 = 46.496,8\text{-TL}$

Taşınmazın Yıllık Kira Değeri: $46.496,8\text{-TL} \times 12 = 557,961,6\text{-TL} \sim 558.000\text{-TL}$

Taşınmazın 15 Yıllık Kira Değeri: $558.000\text{-TL} \times 15 = 8.370.000\text{-TL}$

Üzerindeki yapılaşma yoğunluğunun düşük ve taşınmaz ile ulaşılabilecek geliri göstermekte oldukça yetersiz kalması nedeniyle, taşınmazın olması gereken piyasa değerinin maliyet yöntemi ve emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilen değer olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

HESAPLAMALAR, ANALİZLER VE FİYATLANDIRMA

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı arsa ile üzerinde yer alan 4 adet depo, idari bina, kantar binası ve 4 adet alım binası yapı ruhsatı ile değerlendirilerek sonuçlara ulaşılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın arsa değeri tespitinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi; yapı değeri tespitinde ise Maliyet Analizi Yöntemi kullanılmıştır. Yapılan hesaplamalar sonucu arsa değeri 3.414.907,-TL; yapının değeri ise 6.380.153,-TL olarak belirlenmiş ve taşınmazın arsa ve yapı değerlerine ulaşılmıştır.

TAŞINMAZIN DEĞERİ:

ARSA DEĞERİ: 3.414.907,-TL

YAPI DEĞERİ: 6.380.153,-TL

TOPLAM: 9.795.060,-TL $\sim 9.796.000\text{-TL}$

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen “**Kargir İdare Binası ve Dört Adet Depo ve Arsası**” nitelikli taşınmazın kullanım amacı, konum ve çevre özellikleri, fiziksel özellikleri, yüz ölçümü, yapı alanları, bölgenin yatırım potansiyeli, çevresindeki diğer gayrimenkullerin satış bedelleri ile günümüz ekonomik koşulları göz önünde bulundurularak taşınmazın esas piyasa (pazar) değeri belirlenmiştir.

TOPLAM: 9.795.060,-TL $\sim 9.796.000\text{-TL}$ takdir edilmiştir.

(*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-Euro =6,36 ,-TL; USD = 5,74-TL'dir.

Euro ve USD bazındaki alış değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

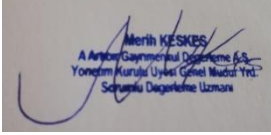
Bu takdirimiz, taşınmaz ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır. Konumu, imar durumu ve diğer özellikleri ile benzer arsa değerleri dikkate alınarak satış kabiliyeti için SATILABİLİR değerlendirmesi yapılmıştır.

İşbu **2019-ÖZEL-257** no.lu rapor, **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** 'nin talebi üzerine ve çit orijinal olarak özel rapor formatında düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir. İşbu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatına tabi işlerde kullanılamaz.

Bilgilerinize sunulur. 06.12.2019

Saygılarımızla,

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MERİH KESKES	BURHANETTİN TANDOĞAN	BURHANETTİN TANDOĞAN
Spk Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 410990)	Yönetim Kurulu Başkanı Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)	Yönetim Kurulu Başkanı Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		

EKLER:

EK.1: UYDU FOTOĞRAFLARI

EK.2: BELGELER

EK.3: FOTOĞRAFLAR

EK 4: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. S.P.K. (Sermaye Piyasası Kurulu) Lisansı

EK 5: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. B.D.D.K. (Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu) Lisansı

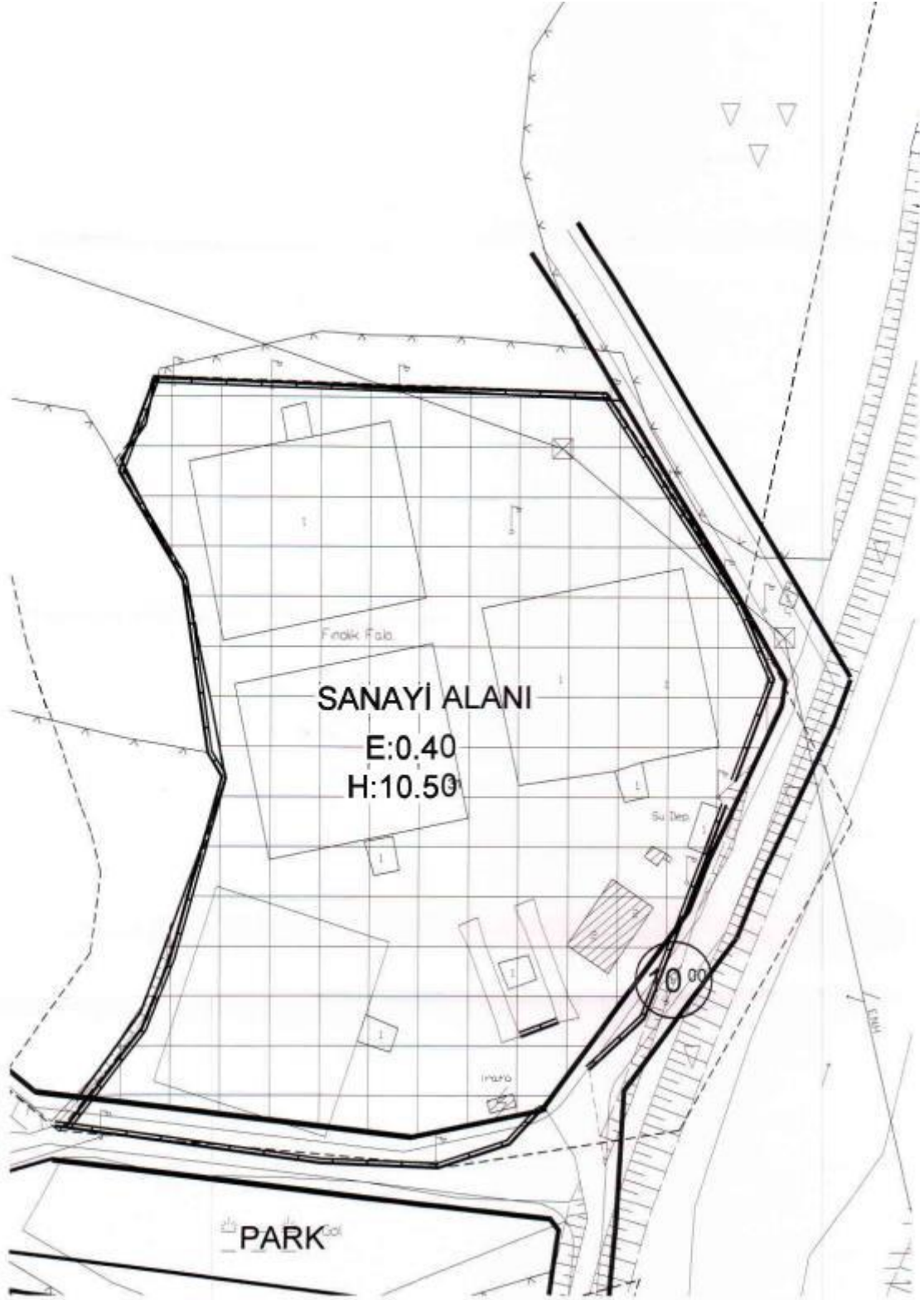
EK 6: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü



EK.2: BELGELER

İli GİRESUN		<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  <i>TAPU SENEDİ</i>		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	m ²	dm ²
				15.790,72 m ²			
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	KARGIR İDARE BİNASI VE DÖRT ADET DEPO VE ARSASI					
	Planındadır						
	Sınırı	Zemin Sistem No : 77762108 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.					
	Tapu Senedi İşleminde	01/11/2018					
Edinme Sebebi							
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		153	1	30		16/05/2012	Cilt No.
Sahife No.		Sicilinde Uygundur. Çevre Kanunu Tapu Kanunu Tapu Sicil Müdürlüğüne İzmir				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni hakları ile ilgili tapu sicilinde münasele edilmelidir. ** Tarihler Kanunu Hükmüne göre düzenlenmiş ve Tapu Sicil Müdürlüğüne tescillenmiştir.							
D.M.O. Basım İst. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.				Sıra No 126	

İmar Durumu



Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No : 990002908	
1. Ruhsatı Veren Kurum BELEDİYE BAŞKANLIĞI GİRESUN BULANCAK		2. Ruhsatın veriliş amacı ☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat duvar ☐ Bahçe duvar ☐ Yenileme ☐ Yeniden ☐	
3. Ruhsatın onay tarihi 22.4.2008		4. Ruhsat no 1/29	
5. Pafta no. 1		6. Ada no. -	
7. Parsel no. 31		8. İmar planı onay tarihi 12.9.2008	
9. Parselasyon planı onay tarihi 25.01.2008/16		10. İmar durumu tarihi ve no 25.01.2008/16	
11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m²) Depo+İdari Bina 15699.38 Bulanca T.L.31.12.2007/		12. Tapu tescil belgesi veren kurum 13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no.	
14. Zemin etüdü onay tarihi 1-30		15. ÇED raporu onay tarihi 1-30	
16. Planlanan inşaat başlama tarihi 1-30		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi 1-30	
18. Ruhsatın veriliş tarihi 1-30		19. Ruhsatın bitme tarihi 1-30	
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
19. Adı soyadı ünvanı REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		24. Adı soyadı ünvanı Sultanzade/İSTANBUL	
20. Başlıca işyeri adresi 7350191735		25. Hukuki durumu 34. Adı soyadı ünvanı	
21. Vergi dairesi sicil no 7350191735		26. Kurum sicil no. 27. Bağlı olduğu vergi dairesi	
22. Adres Pazarsuyu Köyü BULANCAK		28. Vergi dairesi sicil no. 29. Sigorta sicil no.	
23. İmza 32. Adres		30. Sözleşme tarihi ve no. 31. Muteahhittik kame no.	
33. İmza 40. Adres		35. Oda sicil no. 36. Büro tescil no.	
34. İmza 41. İmza		37. Oda belge no. 38. Sigorta sicil no.	
35. İmza 42. Adres		39. Sözleşme tarihi ve no 40. Adres	
41. İmza 42. Adres		43. İmza 43. Adres	
42. Yapının ünitelerinin kullanma amacı Depo		43. Ünite sayısı 4	
44. Yüzölçümü (m²) 5600.00		45. Benzer yapı sayısı 4	
46. Toplam yapı sayısı 4		47. Yapının taban alanı (m²) 1400.00	
48. Toplam taban alanı (m²) 1400.00		49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 6	
50. Toplam bağımsız bölüm sayısı 6		51. Yapı inşaat alanı (m²) 5992.00	
52. Toplam Yapı inşaat alanı (m²) 5992.00		53. Yapının yol kotu alt kat sayısı 1	
54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 1		55. Yapının toplam kat sayısı 1	
56. İlave kat sayısı 1		57. Yapının yüksekliği (m) 10.50	
58. İlave kat yüksekliği (m) 3.00		59. Yapının sınıfı 3	
60. Yapının grubu A		61. 1 m² maliyeti (Bin TL) 212.22	
62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL) 1.272.00		63. Yapının arsa değeri (Bin TL) 1.272.00	
64. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL) 1.272.00		65. İTİSMA SİSTEMLERİ	
66. YAKIT CİNSİ		67. TESİSATLAR	
68. SİCAK SU		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI	
70. YAPIM SİSTEMLERİ		71. KULLANILAN MALZEME	
72. DÖŞEME		73. Onay tarihi	
74. Adı Soyadı		75. Oda Sicil no.	
76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza	
80. Adı Soyadı		81. Oda Sicil no.	
82. Büro tescil no.		83. Oda belge no.	
84. Adresi		85. İmza	
86. Adı Soyadı		87. Oda Sicil no.	
88. Büro tescil no.		89. Oda belge no.	
90. Adresi		91. İmza	
92. Adı Soyadı		93. Oda Sicil no.	
94. Büro tescil no.		95. Oda belge no.	
96. Adresi		97. İmza	
98. Adı Soyadı		99. Oda Sicil no.	
100. Büro tescil no.		101. Oda belge no.	
102. Adresi		103. İmza	

Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		Belge Takip No: 02005308	
1. Beşeri ve diğer kurumlar	2. Belgenin verilmesi amacı	3. Belgeye esas ruhsat	4. Belgenin onay tarihi
Başkanlık	☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat	☒ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat duvarı ☐ Bahçe duvarı	4.7.08
İlçe: BULANCAK	☐ Yenileme ☐ Yeniden		5. Belge no: 213
Bucak: PAZARSUYU	9. Parçanın onay tarihi	10. Parselasyon planı onay tarihi	11. İnşaat ruhsatı onay tarihi
Köy: BULANCAK	12.9.00	25.01.2008/16	12.01.2008/16
Belediye: BULANCAK	13. ÇED raporu onay tarihi	14. Zemin etüdü onay tarihi	15. İnşaat ruhsatı onay tarihi
Mahalle: PAZARSUYU	22.4.08	25.01.2008/16	25.01.2008/16
Muhtarlık: PAZARSUYU	17. Yapı ruhsatı tarihi	18. Tadilat ruhsatı tarihi	19. Ruhsat yenileme tarihi
	1-29		
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
22. Adı soyadı ünvanı	27. Adı soyadı ünvanı	28. Hukuki durumu	37. Adı soyadı ünvanı
REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK	TİCARET ANONİM ŞİRKETİ/Sultanbeyli/İSTANBUL		
23. Bağlı olduğu vergi dairesi	29. Kurum sicil no.	30. Bağlı olduğu vergi dairesi	31. Vergi dairesi sicil no.
7350191735			
24. Vergi dairesi sicil no.	32. Sigorta sicil no.	33. Sözleşme tarihi ve no.	34. Müteahhitlik kame no.
Adı: Pazarsuyu K5/11	35. Adres	36. İmza	43. Adres
Bulancağ			
45. Yapının ünitelerinin kullanma amacı	46. Ünite sayısı	47. Yüzölçümü (m²)	48. Benzer yapı sayısı
Depo	4	5600.00	1
İdari Bina	1	320.00	6
Alım ve Kumanda	1	72.00	10.50
Odası ve Kantar			
Toplam	6	5992.00	212.22
49. Toplam yapı sayısı	50. Yüzölçümü (m²)	51. Toplam yapı alanı (m²)	52. Yüzölçümü (m²)
1	1400.00	1400.00	5992.00
53. Toplam bağımsız bölüm sayısı	54. Yüzölçümü (m²)	55. Toplam yapı inşaat alanı (m²)	56. Yüzölçümü (m²)
6	5992.00	5992.00	5992.00
57. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	58. Yapının toplam kat sayısı	59. İlave kat sayısı	60. Yapının yüksekliği (m)
1	1		3.
61. İlave kat yüksekliği (m)	62. Yapının sınıfı	63. Yapının grubu	64. 1 m² maliyeti (Bin TL)
			212.22
65. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL)	66. Yapının arsa değeri (Bin TL)	67. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL)	
1,272,000.00			
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER			
68. ISITMA SİSTEMİ	70. TESİSATLAR	72. ORTAK KULLANIM ALANLARI	73. YAPIM SİSTEMLERİ
☐ Uzaktan ısıtmalı kalorifer	☐ Yangın tesisatı	☐ Kömürlük	☒ Yığma (Kagir)
☒ Bina içi kalorifer	☐ Haberleşme tes.	☐ Sığınak	☐ İskelet (Karkas)
☐ Kat kaloriferi	☐ Kanalizasyon	☐ Otopark	☐ Çelik
☐ Doğalgaz sobası	☒ Fosseptik	☐ Yangın merdiveni	☐ Ahşap
☐ Soba	☐ Antma	☐ Asansör	☐ Betonarme
☐ Klima		☐ Ortak depo	☐ Tünel kağıdı
		☒ Kapıcı dairedesi	☐ Yerinde dökme
		☐ Bekçi kulübesi	
		☐ Su deposu	☒ Kompozit
		☐ Kuyu suyu	☐ Prefabrik
		☐ Şehir suyu	
69. YAKIT CİNSİ	71. SICAK SU		
☒ Katı yakıt	☐ Termostat		
☐ Güneş	☐ Otogaz		
☐ Fuel-oil	☐ LPG		
☐ Doğalgaz	☐ Fuel-oil		
☐ Rüzgar	☐ Elektrik		
☐ LPG	☐ Katı Yakıt		
☐ Elektrik	☐ Termal		
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 dairedesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlik elektrik, su, vb. hizmetlerden faydalanılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar)			
YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN		KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER	
76. Tarih ve numarası	77. Ünitenin adı	Konutun salon dahil oda sayısı	1 Odalı
		78. Daire sayısı	Depo+İdari Bina+Alım ve Kumanda Odası Kantar
		79. Parke olan daire sayısı	
		80. Bir dairenin yüzölçümü	5992.00

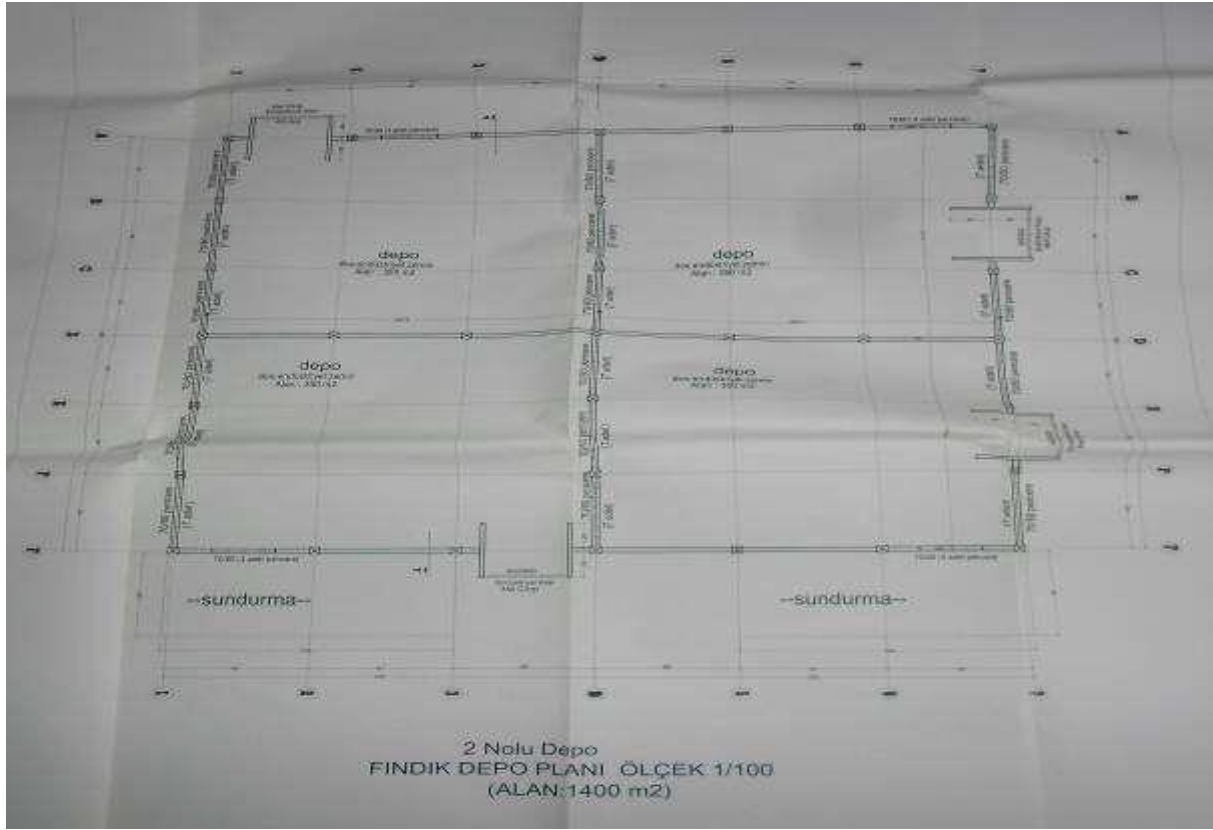
Mimari Proje

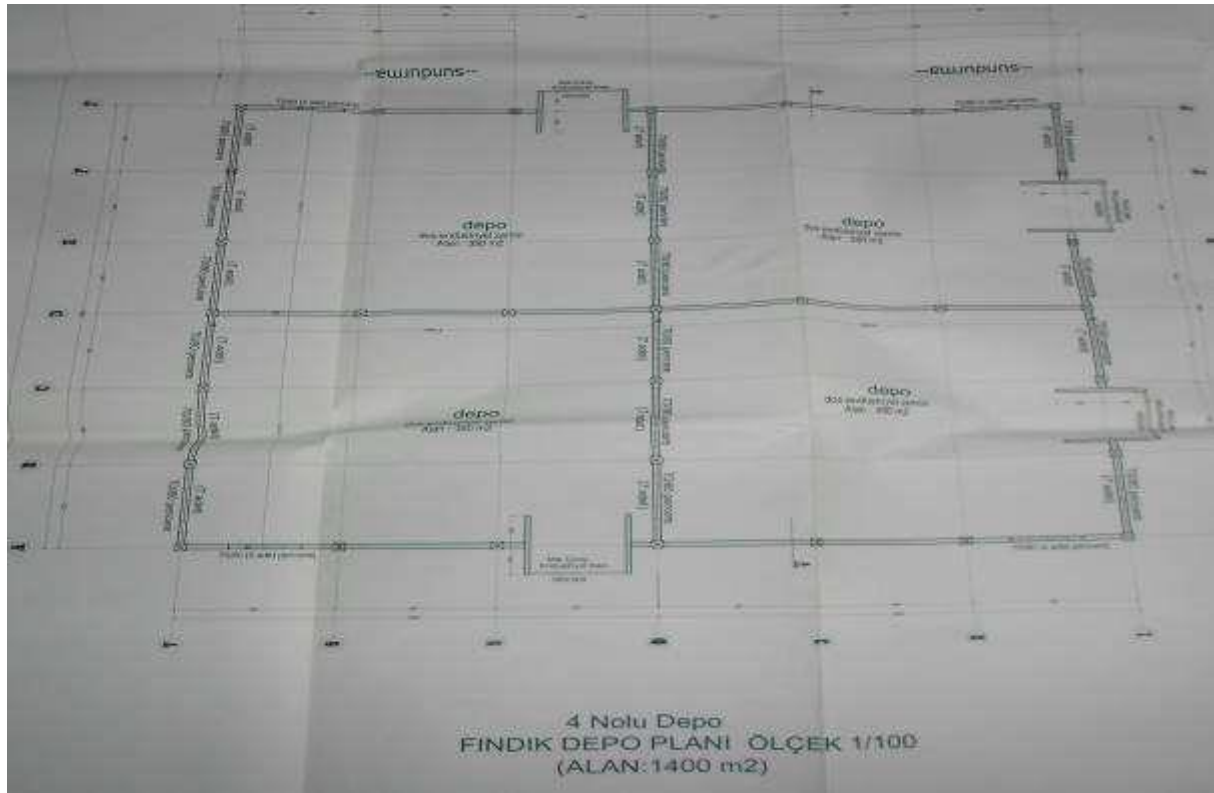
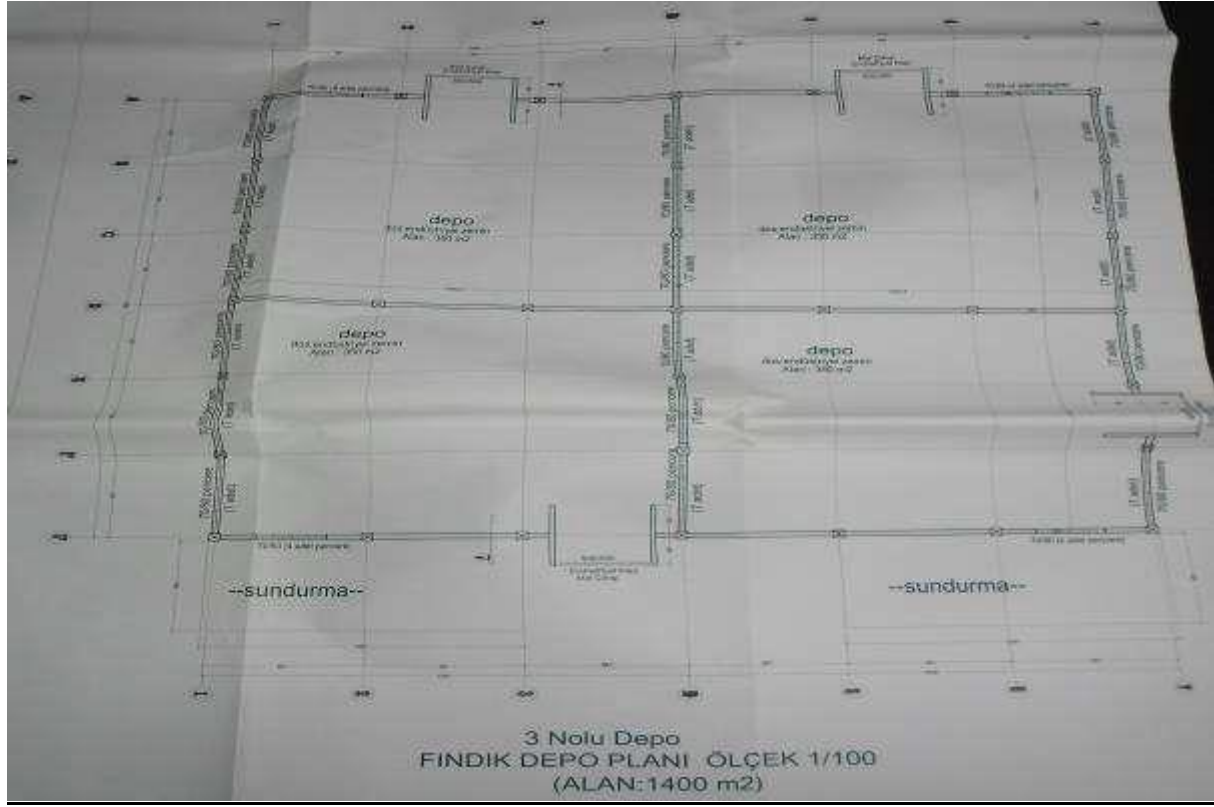
 PENAH mimarlık mühendislik		OLMADAN YAYINLANAMAZ ÇOĞALTILAMAZ-KULLANILAMAZ DEĞİSTİRİLEMEZ * BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR * 5846 SAYILI FİKRİ VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.					
		H.HALİL MH. YILMAZ İŞHANI K:3 NO:23 www.penah.com.tr e-mail: insaat@penah.com.tr - penahmimarlik@hotmail.com Tlf.: 0 262 646 85 42 Fax.: 0 262 646 86 50					
M		PROJE MÜELLİFİNİN					
		ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİCİL NO	BÜRO TESCİL NO	İMZASI	
		Mehtap YILMAZEL	Mimar	30279	41-0056	Mehtap YILMAZEL Mimar Oda Sicil No: 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			
 MİMARLAR ODASI GİRESUN ŞUBESİ MESLEKİ DENETİM ONAYI Bu proje Mimarlar Odası'na verilmiş... nolu Yetki Belgesine Sahip MİMAR tarafından hazırlanmıştır. İlgili yasa, yönetmelik, performans ve standartlara uygunluğu denetlenmiştir. Sayı 2003/0158 Tarih 3 MAR 2000 Mimarlar Odası adına:				TASTİK OLUNUR.  Ertan İSİKDEMİR İnşaat Mühendisi			
BELEDİYE ONAYI							

Vaziyet Planı

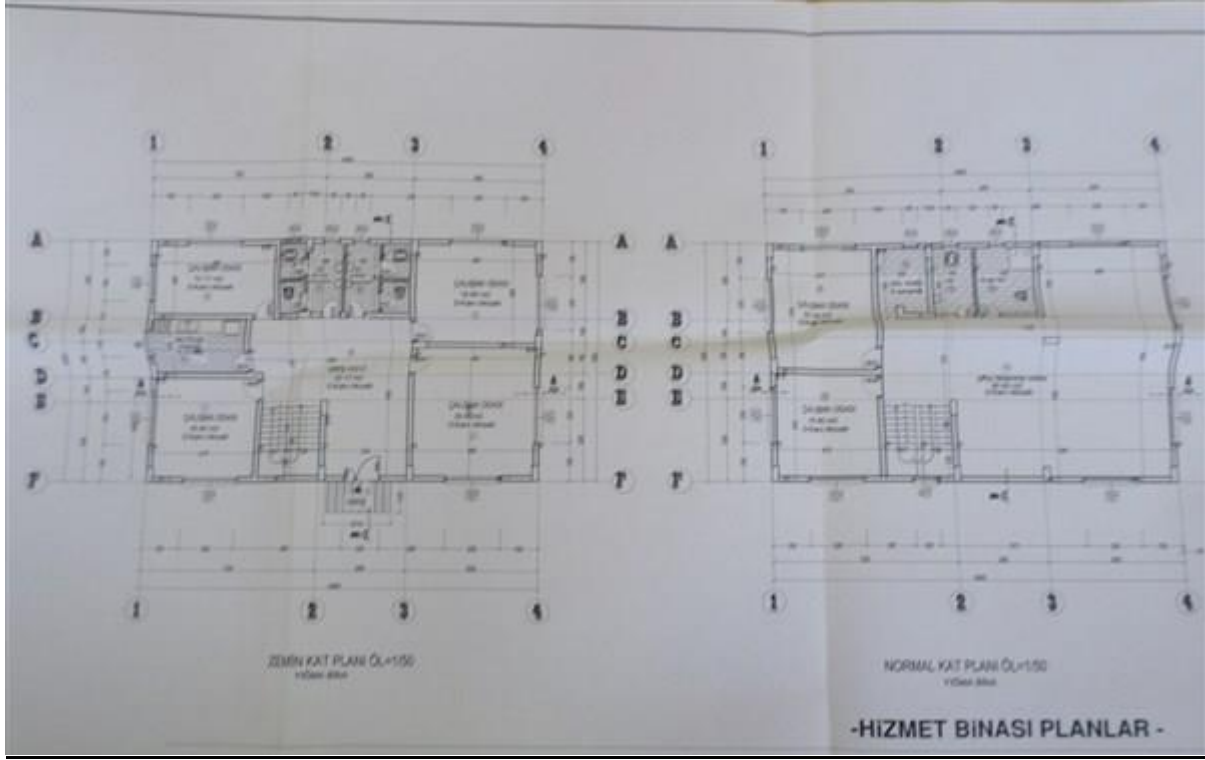


Kat Planları Depolar





İdari Bina



Kantar Binası



Alım Binası



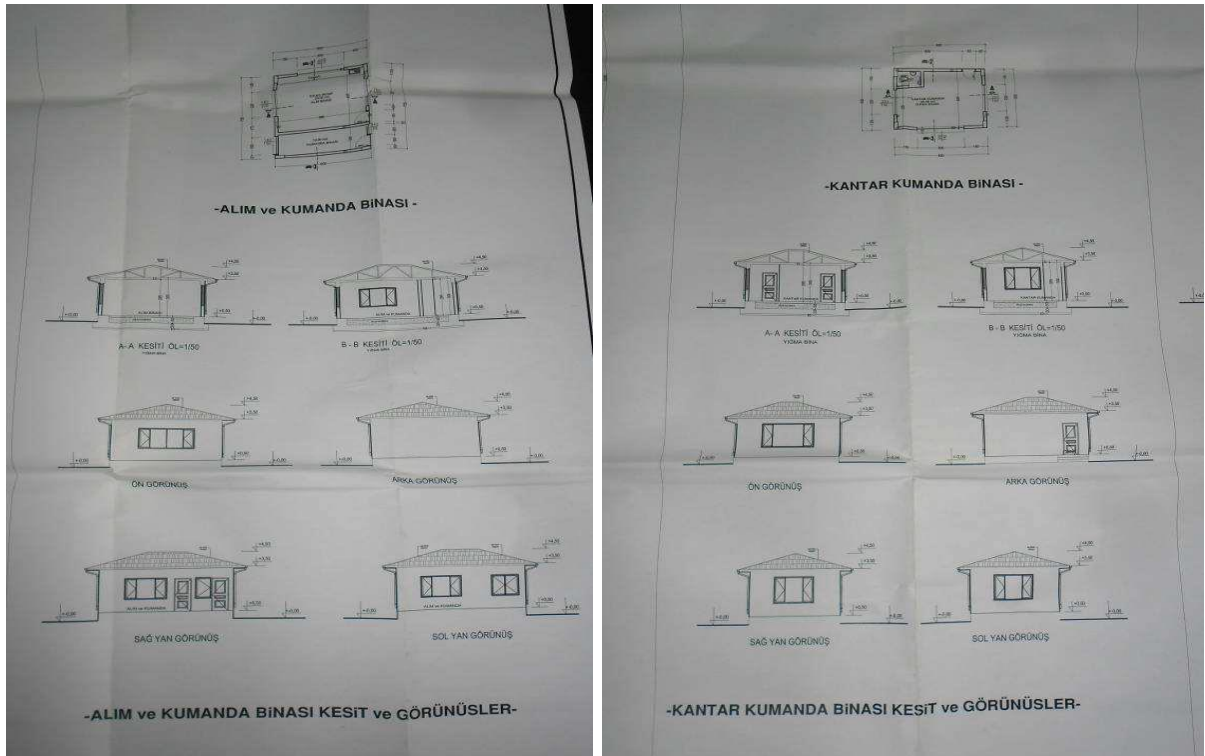
Kesitler Depolar



İdari Bina



Kantar ve Alım Binası



EK.3: FOTOĞRAFLAR









EK.4: A ARTİBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi



**T.C.
RASRAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu**

20/8/2010

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803

8536

Konu : **A ARTİBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**
 Demirci İş Merkezi B Blok Kat:3 No:303
 Selçuklu / KONYA

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 19.08.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

26548

MERKEZ : Eskişehir Yolu 8 Akm No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 80 90 Faks:(312) 292 80 00 Ayrıntılı bilgi için irtibat:
 İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ : Harbiye Mah. Akmerkez 3. Kat. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 58 00 www.spk.gov.tr 1/2

EK.5: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
 (Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55 - 944 8

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 07.04.2011 tarih ve 4150 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporunu hazırlattırarakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde

Atatürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
 Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 17 47
 İnternet adresi: www.bddk.org.tr

Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Özgür DALGIÇ
 Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

**EK 6: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A. Ş.
YÖNETİM KURULU BAŞKANI İMZA SİRKÜSÜ**

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 07/03/2019 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	İMZA SİRKÜLERİ	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADRES : Nişantaş Mah. Dr.m.hulusi Baybal Cad. No: Kat:7-8 / 708-808 Selçuklu / KONYA YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854 YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 20.11.2018 tarihinden itibaren 3(üç) yıl TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557 VERGİ DAİRESİ - NO : 042253 MERAM - 0010670214	
NİŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUSAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261	Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 20.11.2018 tarihli genel kurul toplantı tutanağı ve 20.12.2018 tarihli 9728 Sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 199. sayfasında yayınlanan karara göre: 20.11.2021 tarihine kadar (Yönetim Kurulu Başkanı) temsile yetkili olarak seçilmiştir. Yetki Şekli: Münferiden temsile yetkilidir. denildiğinden, şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.	
	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN	
	İMZA	İMZA
	İMZA	İMZA
	Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Selçuklu Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/08/2016 tarih, 20075 kayıt, Y13 seri ve 49175 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin , ana adı Salise , doğum tarihi 8/6/1960 , doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurunda alındığını, onaylarım. Yedi Mart ikibinondokuz, Perşembe günü 07/03/2019	
	DAYANAK: İlgili Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi fotokopisi eklidir.	
	KONYA 9. NOTERİ Ali CAN Yerine İmzaya Yetkili Başkatip Abdurrahman TOSUN	