



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Net Özel 2020 - 855

Kasım, 2020



Talep Sahibi	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	30.11.2020
Rapor Numarası	Özel 2020-855
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; Giresun İli, Bulancak İlçesi, Pazarsuyu Köyü, “Kargir İdare Binası ve Dört Adet Depo ve Arsası” nitelikli 282 ada 31 parselde bulunan taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Kırk Dört (44) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 İşin Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	10
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	11
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	11
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	20
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerın tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerın farklı olabileceğine ilişkin açıklama	20
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	20
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	20
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	20
4.2 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	26
4.3 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	26

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

4.4	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	30
4.5	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	30
4.6	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	30
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	30
5.1	Pazar Yaklaşımı	32
5.2	Maliyet Yaklaşımı	35
5.3	Gelir Yaklaşımı	36
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	37
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	38
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	38
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	38
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	38
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	38
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	38
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	38
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	38
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	39
7.	SONUÇ	39
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	39
7.2	Nihai Değer Takdiri	40
8.	UYGUNLUK BEYANI	41
9.	RAPOR EKLERİ	41

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Net Özel 2020-855 / 30.11.2020
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Pazarsuyu Köyü, Dere Kenarı Mevkii, 282 ada 31 parsel, Bulancak / Giresun
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Tapuda; Giresun İli, Bulancak İlçesi, Pazarsuyu Köyü, “Kargir İdare Binası ve Dört Adet Depo ve Arsası” nitelikli 282 ada 31 parsel.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz halihazırda depo olarak kullanılmaktadır
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 282 ada 31 parsel, 1/1000 ölçekli imar planına göre “Sanayi Alanı Alanı” içerisinde kalmakta olup, Emsal:0,40, Hmax: 10,50 yapılaşma koşuluna sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	11.250.000,00-TL (On Bir Milyon İki Yüz Elli Bin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	13.275.000,00-TL (On Üç Milyon İki Yüz Yetmiş Beş Bin Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AKBALIK – SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 (Denetmen)
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 28.08.2020 itibariyle başlanmış 27.11.2020 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 30.11.2020 tarihinde Özel 2020-855 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Giresun İli, Bulancak İlçesi, Pazarsuyu Köyü, "Kargir İdare Binası ve Dört Adet Depo ve Arsası" nitelikli 282 ada 31 parselde bulunan taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" Kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 31.01.2020 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AKBALIK tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "**Elektronik İmza Kanunu**" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara’da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009’da “Kurul Listesine” alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr__www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 Üsküdar/İstanbul
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermayesi : 246.000.001,-TL
Halka Açıklık : % 37,96
Telefon : 0 216 564 20 00 Pbx
E-Posta : info@reysasgyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine Giresun İli, Bulancak İlçesi, Pazarsuyu Köyü, “Kargir İdare Binası ve Dört Adet Depo ve Arsası” nitelikli 282 ada 31 parselde bulunan taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

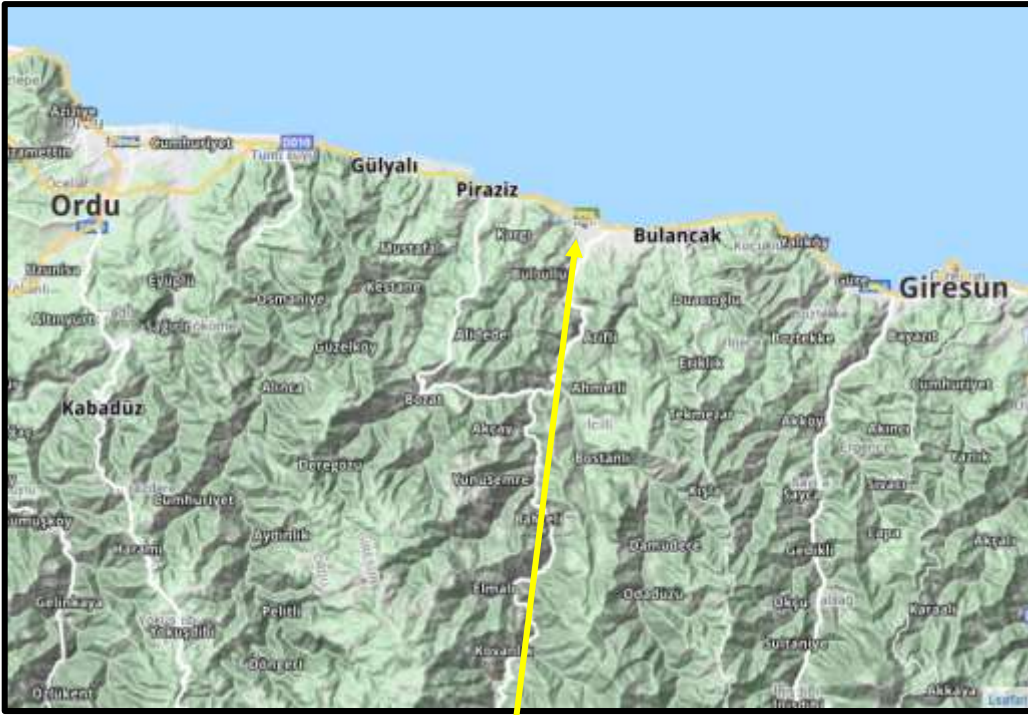
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Gayrimenkul; Giresun İli, Bulancak İlçesi, Pazarsuyu Köyü sınırları içerisinde 282 ada 31 parselde bulunmaktadır. Ana taşınmaz tapu kaydında “Kargir İdare Binası ve Dört Adet Depo ve Arsası” olarak gözükmektedir. Taşınmazın bulunduğu parsel, geometrik olarak çok köşeli ve amorf forma sahiptir. Topografik olarak eğimsiz ve engebesizdir. Taşınmaz, Giresun 2. Organize Sanayi Bölgesi’nin doğusunda Aksu Çayı’nın ise batısında yer almaktadır. Taşınmaz Ordu-Giresun Otoyoluna (D010-E70) 450 m, Ordu-Giresun Havalimanına 8 km, Bulancak ilçe merkezine 5 km , Giresun şehir merkezine ise 20 km kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

Taşınmaza Bulancak yönünden ulaşmak için; Ordu-Giresun yolu batı istikamette 3 km takip edilir ve pazarsuyu yoluna girilir. Yol 2 km kadar takip edildikten sonra sağa(kuzeye) dönülür ve 750 m ilerlendiğinde taşınmaz solda kalmaktadır. Gayrimenkulün yer aldığı bölgede; Sanayi tesisleri, (Alternatif enerji, Egessa mutfak, Yavuz Gıda Sanayi, Bioak palet vb.) hazır beton fabrikası gibi üretim tesisleri bulunmaktadır. Gayrimenkulün kuzeyinde limanlar, uygulma oteli, halk plajı ve günlük ihtiyaçların karşılanabileceği küçük ölçekli dükkanlar bulunmaktadır. Güneyinde ise çok sayıda tarla ve fındık bahçesi bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgeye ulaşım özel araçlarla sağlanabilmektedir. Gayrimenkulün altyapı problemi bulunmamaktadır.



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



Konu Taşınmaz



Koordinatlar: Enlem: 40.9403 - Boylam: 38.1745

*Bu Rapor, 5070 sayılı **"Elektronik İmza Kanunu"** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

TAPU KAYIT BİLGİSİ			
Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	282/31
Tasınmaz Kimlik No:	77762108	AT Yüzölçümü(m2):	15700.72
İl/İlçe:	GİRESUN/BULANCAK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bulancağ	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	PAZARSUYU Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/30	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	KARGIR İDARE BİNASI VE DÖRT ADET DEPO VE ARSASI

3.3 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 03.09.2020 tarihi 10:33 itibariyle alınan Tapu Kayıt Belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat bulunmaktadır. Taşınmazın maliki 16.05.2012 tarih, 2153 yevmiye ile "REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ" dir. Gayrimenkulün devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

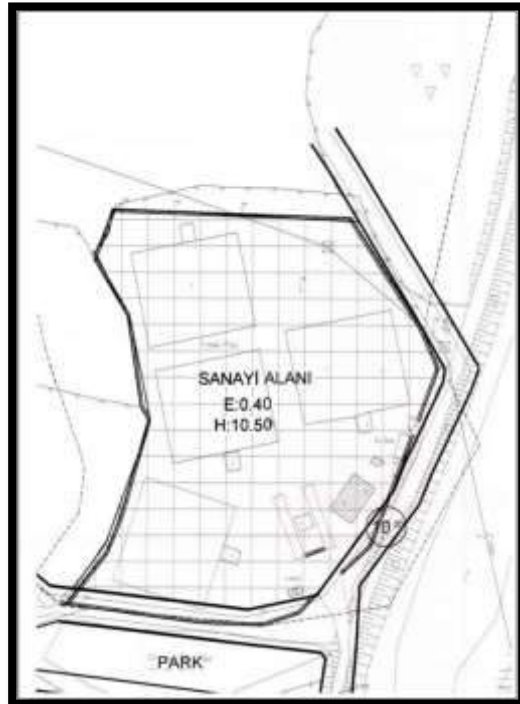
Rehin: Taşınmaz üzerinde, DENİZBANK A.Ş. lehine 1. Derededen 18.000.000,00- TL bedel ile ipotek tesis edilmiştir. (Tarih: 16.07.2019- Yevmiye: 16644)

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Konu taşınmazın tapu kayıtlarında ve imar, hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Bulancağ Belediyesi ilgili şube amirliğinde görevli memurdan alınan şifahi bilgiye göre; Söz konusu 282 ada 31 parsel, 1/1000 ölçekli imar planına göre "Sanayi Alanı" içerisinde kalmakta olup, Emsal:0,40 Hmax: 10,50 m yapılaşma koşuluna sahiptir.



*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkul için Bulancak Belediyesi imar servisinde yapılan incelemeler neticesinde dosyasında herhangi bir olumsuz karara rastlanmamıştır.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlıdır. Herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Bulancak Belediyesi imar servisinde ve araştırmaya göre 22.04.2008 onay ve tarihli mimari projesi mevcuttur. Parsel üzerindeki yapılaşma ve fiili kullanımı mimari projesine ile ruhsat belgeleri ile uyumludur.

Taşınmazın 5.992 m2 yapı inşaat alanının tamamını kapsayan;

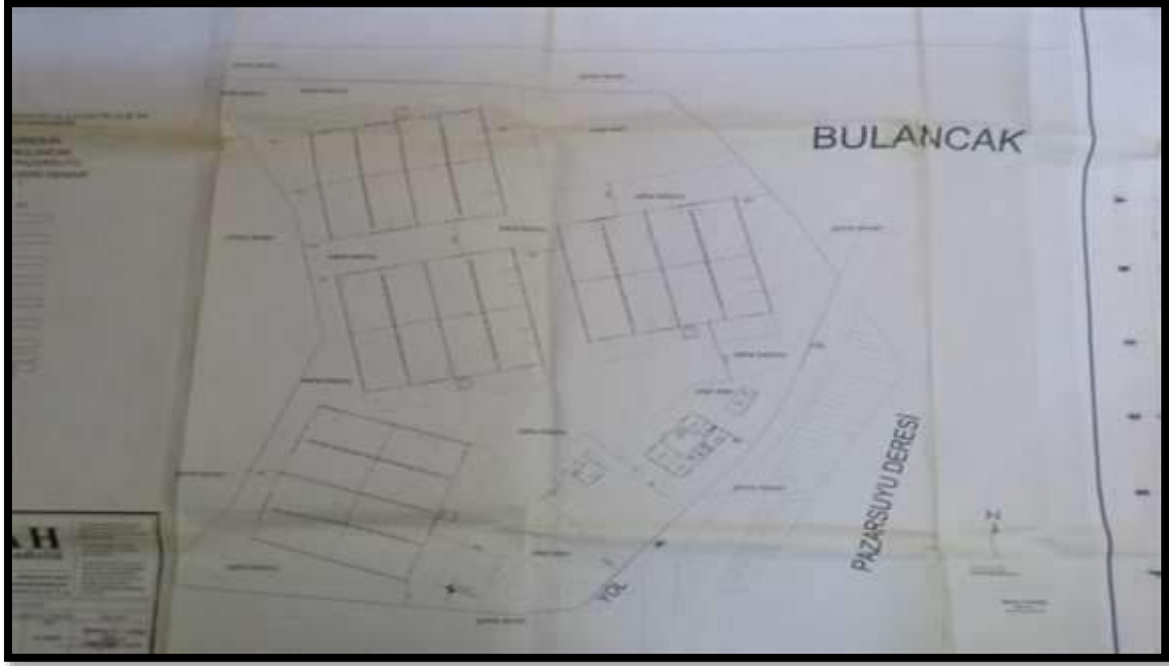
22.04.2008 Tarih ve 1/29 sayılı Yapı Ruhsatı ile 04.07.2008 Tarih ve 2/3 Sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. Parsel üzerindeki yapılaşma ve resmi evraklar birbirleri ile uyumludur. Taşınmaz üzerinde herhangi bir olumsuz belge görülmemiştir.

Mimari Proje Kapağı

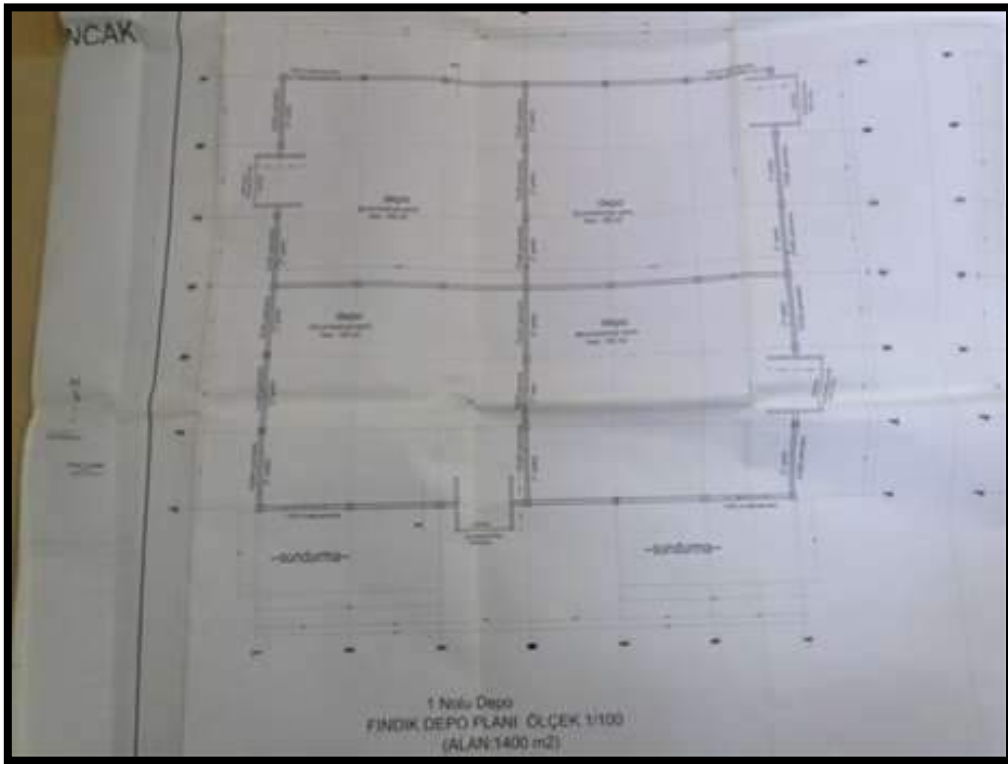
PENAH mimarlık mühendislik		1. MİMARLIK MÜHÜRÜ (MİMARLAR ODASI) MİMARLAR ODASI BAŞKANLIĞI T.C. MİMARLAR ODASI BAŞKANLIĞI MİMARLIK MÜHÜRÜ 2. MİMARLIK MÜHÜRÜ (MİMARLAR ODASI) MİMARLAR ODASI BAŞKANLIĞI T.C. MİMARLAR ODASI BAŞKANLIĞI MİMARLIK MÜHÜRÜ 3. MİMARLIK MÜHÜRÜ (MİMARLAR ODASI) MİMARLAR ODASI BAŞKANLIĞI T.C. MİMARLAR ODASI BAŞKANLIĞI MİMARLIK MÜHÜRÜ
İLHAZEL MİR, YILMAZ EDİHA K. 3 NO/21 www.gocak.com.tr e-mail: yilmaz@gocak.com.tr - yilmazmimarlik@icloud.com TEL: 0 262 440 81 42 Fax: 0 262 440 84 30		GERZE KOCALIK GYM.0 533 237 77 44
PROJE MÜELLİFİNİN		
ADN SOYAD	ÜSN ANI İDA SİRE NO/NO TESCİL NO/3	İMZASI
Mektap YILMAZEL Mimar	30279 41-0056	Mektap YILMAZEL 30279
ARSANIN		
İLİ	İLÇESİ	BELEDİYESİ MAHALLESİ PAFTA ADA PARSEL
GİRİŞİN	BULANCAK	1 31
YAPININ		
İZMET SINIFI	TASFIYICI SİSTEM	KAT ADI
KAMİ	KULLANMA AMAÇI	ZEMİN KAT ALANI TOPLAM FNE ALANI KAT YÖRE HAREKETLİ YER
MESLEK ODASI ONAYI		YAPI DENETİM ONAYI
MİMARLAR ODASI MİMARLAR ODASI BAŞKANLIĞI T.C. MİMARLAR ODASI BAŞKANLIĞI MİMARLIK MÜHÜRÜ 31.03.2024		YAPI DENETİM ONAYI TASTIK OLUNUR. YAPI DENETİM MÜHÜRÜ 31.03.2024
BELEDİYE ONAYI		

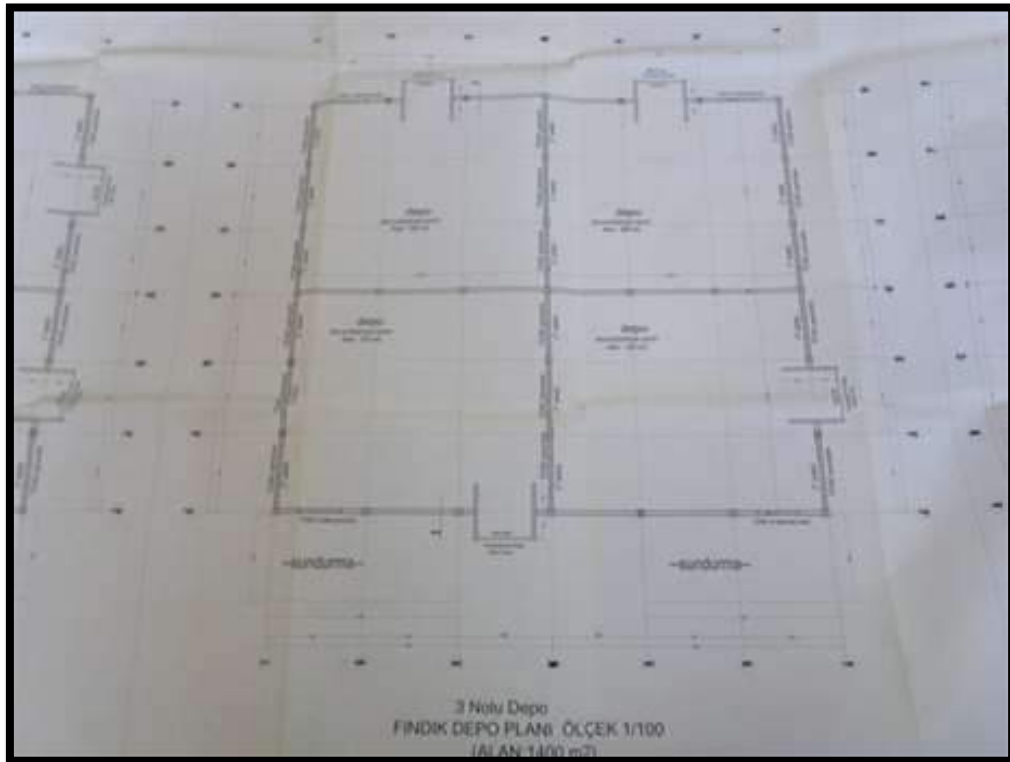
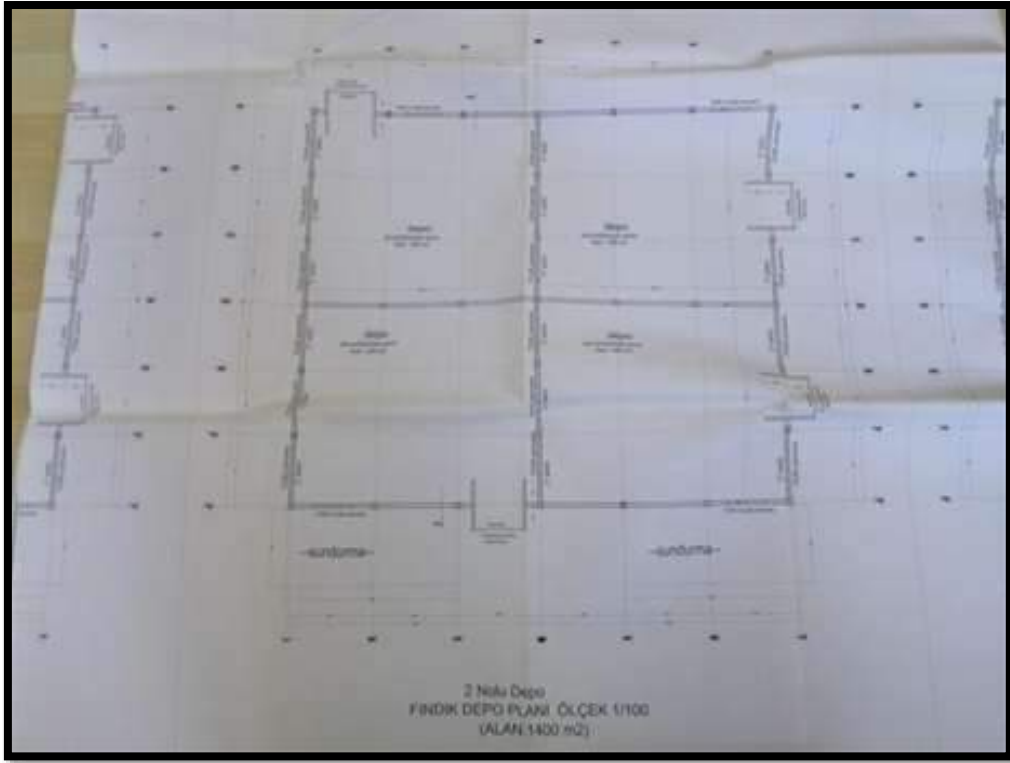
*Bu Rapor, 5070 sayılı “**Elektronik İmza Kanunu**” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

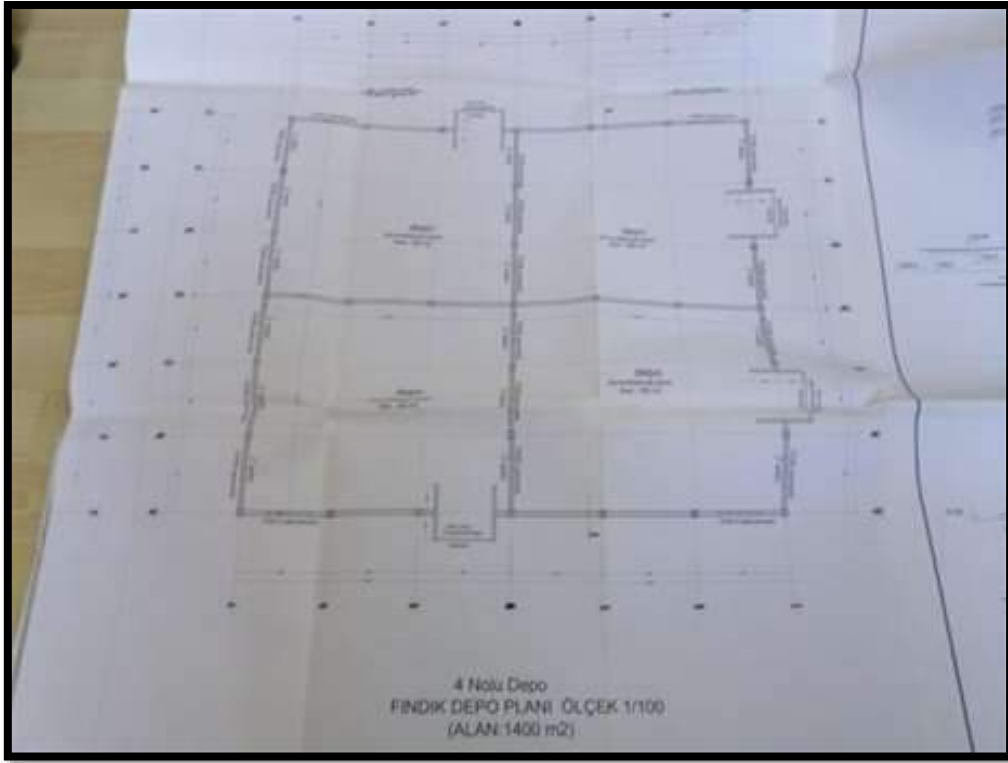
Vaziyet Planı



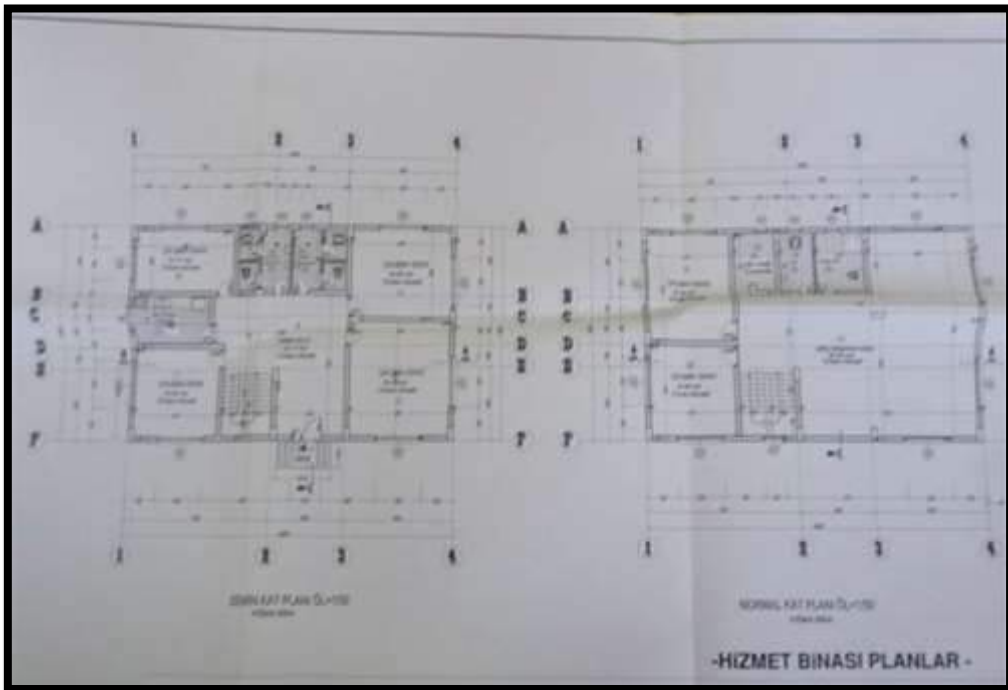
Depo Kat Planları







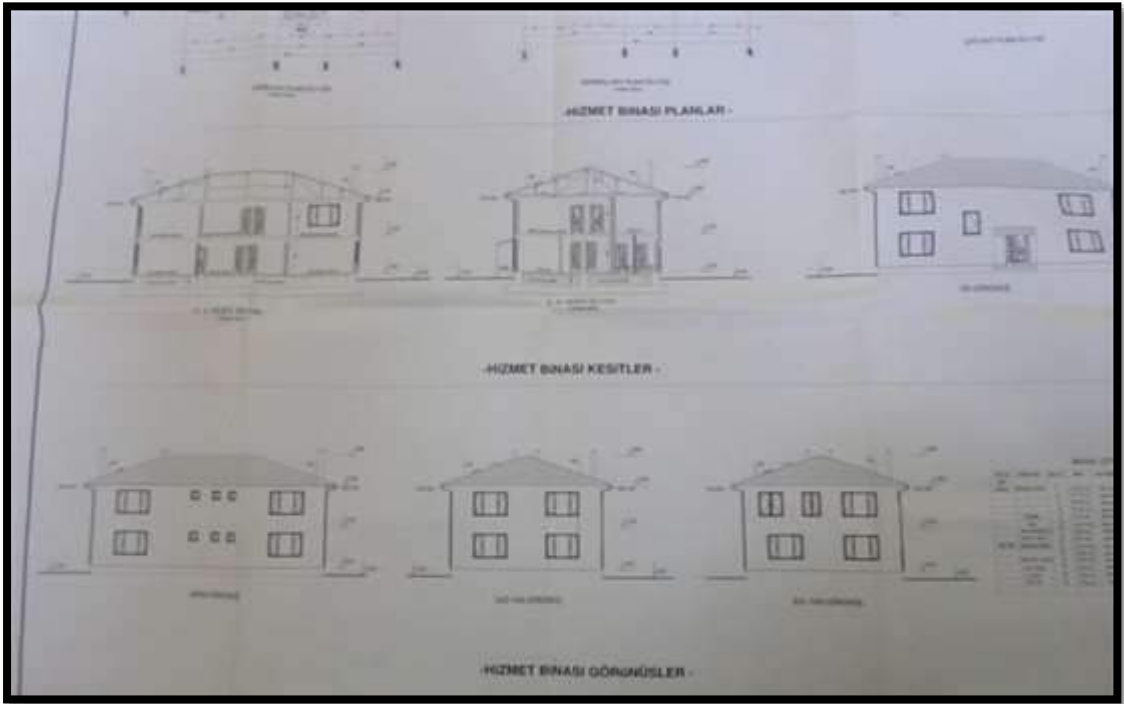
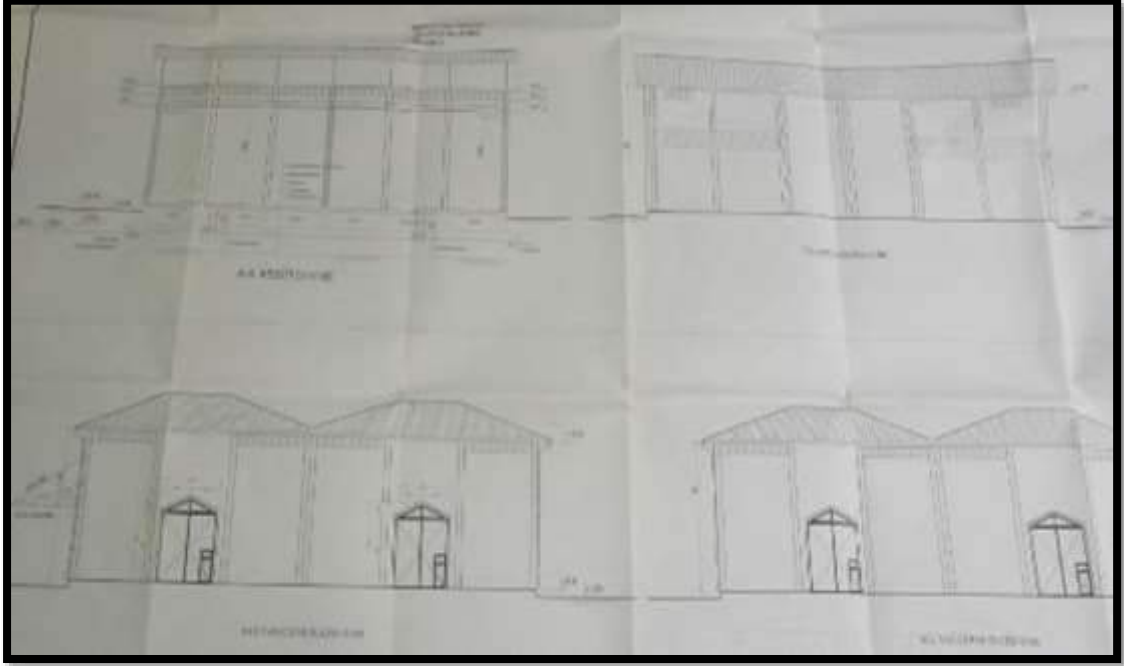
Hizmet Binası Planı

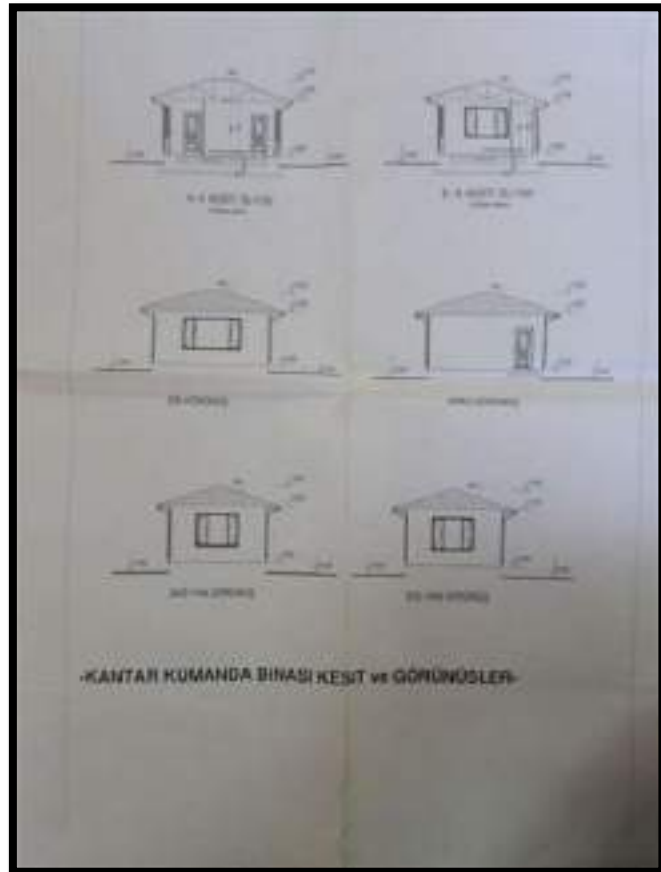


KANTOR KUMANDAN
30.00 m²
D.P. 1000 mm

S a y f a 15 | 44

Kesit ve Görünüşler





Yapı Ruhsatı:

YAPI RUHSATI									
1. Ruhsat Veriş Kurumu BELEDİYE BAŞKANLIĞI GİRESUN BULANCAK		2. Ruhsatın verildiği amaç ☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat katması ☐ Tadilat		3. Ruhsatın onay tarihi 22.4.2008		4. Ruhsat no 1/29			
5. Proje no 1		6. Ada no -		7. Parsel no 31					
8. İmar planı onay tarihi 12.9.00		9. Parçeleasyon planı onay tarihi 20		10. İmar durumu tarihi ve no 25.01.2008/16					
11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²) Depo+İdari Bina 15699.38		12. Tapu tesisi belgesi veriliş tarihi Bulancağ T.L. 31.12.2007/		13. Tapu tesisi belgesi tarihi ve no 1-30					
14. Zemin etüdü onay tarihi 20		15. ÇED raporu onay tarihi 20		16. Parçeleasyon raporu tarihi 20		17. Parçeleasyon raporu tarihi 20		18. Ruhsat tarihi 20	
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN			ŞANTİYE ŞEFİNİN			
19. Adı soyadı ünvanı REYSAS TASIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			24. Adı soyadı ünvanı Bulancaklı/İSTANBUL			34. Adı soyadı ünvanı			35. Oda sicil no
20. T.C. Kimlik no 7350141735			27. Bağlı olduğu vergi dairesi			36. Büro tesisi no			37. Oda belge no
21. T.C. Kimlik no 7350141735			30. Sicil no			38. Sigorta sicil no			39. Gözetim tarihi ve no
22. Adres PAZARSUYU KÖYÜ BULANCAK			32. Adres			40. Adres			41. İmtiza
42. Yapının işletilmesinin kullanma amacı		43. Oda no	44. Yüzölçümü (m ²)	45. Benzer yapı sayısı	46. Toplam yapı sayısı	47. Yapının taban alanı (m ²)	48. Toplam taban alanı (m ²)		
Depo	4	5600.00	6	6	6	1400.00	1400.00		
İdari Bina	1	320.00	6	6	6	5992.00	5992.00		
Alın ve Kumanda Odası ve Kantar	1	72.00	6	6	6	5992.00	5992.00		
53. Yapının yüksekliği (m)		54. Yapının yeri kotu (m)	55. Yapının toplam kat sayısı	56. Kat sayısı	57. Yapının yüksekliği (m)	58. Yapının sınıfı	59. Yapının grubu		
10.50		1	1	1	3.50	A	A		
61. 1 m ² malîyet (TL)		62. Yapının inşaat malîyeti (TL)	63. Yapının arsa değeri (TL)	64. Arsa değeri yapının malîyetine (TL)					
212.22		1.272.00	1.272.00	1.272.00					
YAPILAN İLGLİ ÖZELLİKLER									
65. ISITMA SİSTEMLERİ		67. TESİSLER		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI		70. YAPIM SİSTEMLERİ		71. KULLANILAN MALZEMELER	
☒ Lüks (ısıtma) katları ☒ Bina içi kapılar ☒ Kat kapıları ☒ Doğalgaz sobası ☒ Soba ☒ Kötü		☒ Yangın sensörü ☒ Haberleşme tes. ☒ Kanalizasyon ☒ Filtreleme ☒ Arıtma		☒ Paratoner ☒ Elektrik ☒ Jeneratör ☒ Hava soğutma ☒ Asansör ☒ Ortak depo ☒ Karıcı dairesi ☒ Bekçi kulübesi ☒ Su deposu ☒ Kuyu suyu ☒ Geliştirme		☒ Yığma (kagir) ☒ İskelet (kafes) ☒ Çelik ☒ Ahşap ☒ Betonarme ☒ Tuvalet katı ☒ Yerde döşeme		☒ Beton blok ☒ Braket ☒ Tuğla ☒ Yag ☒ Ahşap ☒ Kiremit ☒ Gazbeton ☒ Döşeme	
66. SOĞUK SU		68. YAKIT ÇİNGİ		72. YAKIT ÇİNGİ		73. YAKIT ÇİNGİ		74. YAKIT ÇİNGİ	
☒ Termosifon ☒ Şofben ☒ Kombi ☒ Güneş kolektörü ☒ Mutfak		☒ Yalıtım ☒ LPG ☒ Fuel-oil ☒ Elektrik ☒ Kızıl Yakıt ☒ Termal		☒ Yalıtım ☒ LPG ☒ Fuel-oil ☒ Elektrik ☒ Kızıl Yakıt ☒ Termal		☒ Yalıtım ☒ LPG ☒ Fuel-oil ☒ Elektrik ☒ Kızıl Yakıt ☒ Termal		☒ Yalıtım ☒ LPG ☒ Fuel-oil ☒ Elektrik ☒ Kızıl Yakıt ☒ Termal	
YAPI PROJELERİ									
75. Onay tarihi	76. Adı Soyadı	77. Oda Sicil no	78. Durum no	79. Oda belge no	80. Adres	81. İmtiza			
22.4.08	Mehmet YILMAZ	34279	41-0056		M. Halil Mah. Gebze	M. Halil Mah. Gebze			
22.4.08	Yavuz MUTLU	59721	20/04285		Musa Mah. Denizli	Musa Mah. Denizli			
22.4.08	Mustafa YAKARISIK	17869	9516		M. Nihat Mah.	M. Nihat Mah.			
22.4.08	Mustafa TURKDOĞAN	14208	3367		Çitte Hamam Cad. Sarıyer	Çitte Hamam Cad. Sarıyer			

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

YAP KULLANMA İZİN BELGESİ		Belge Tablosu No: 000052 03	
1. Bina Adı: BAŞKANLIĞI GİRESUN BULANCAK	2. Belgenin varlığı amacı: ☒ Yeni yapı ☐ Kırım kullanma izni ☐ Yapı kullanma izni	3. Belgenin esas ruhsatı: ☒ Yere yapı ☐ İskele ☐ Kalıpsız ☐ Tadilat	4. Belgenin orijinal tarihi: 29.01.2009/16
5. Bina no: 213	6. Fatura no: 1	7. Ada no: 1	8. Parçesi no: 1
9. Bina adı: PAZARSUYU BULANCAK	10. Parçesiyle ilgili orijinal tarihi: 29.01.2009/16	11. Bina adı: Depo+İdari Bina	12. Bina no: 15699.38
13. CED raporu orijinal tarihi: 22.4.08	14. Zemin etüdü orijinal tarihi: 22.4.08	15. Bina adı: PAZARSUYU	16. Bina no: 31.12.2007/1-30
17. Tadilat ruhsatı tarihi: 22.4.08	18. Tadilat ruhsatı tarihi: 22.4.08	19. Ruhsat yenileme tarihi: 22.4.08	20. Yarıllanma tarihi: 22.4.08
21. Ruhsat tarihi: 22.4.08	22. Ruhsat tarihi: 22.4.08	23. Ruhsat tarihi: 22.4.08	24. Ruhsat tarihi: 22.4.08
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
25. Adı soyadı ünvanı: REYSAS TASİMAĞİTİK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ/Sultanbeyli/İSTANBUL	26. Adı soyadı ünvanı: REYSAS TASİMAĞİTİK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ/Sultanbeyli/İSTANBUL	27. Hukuki durumu: REYSAS TASİMAĞİTİK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ/Sultanbeyli/İSTANBUL	28. Hukuki durumu: REYSAS TASİMAĞİTİK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ/Sultanbeyli/İSTANBUL
29. Kurum sicil no: 7350191755	30. Belgesiz vergi no: 7350191755	31. Vergi dairesi sicil no: 7350191755	32. Vergi dairesi sicil no: 7350191755
33. Sigorta sicil no: 7350191755	34. Mühür no: 7350191755	35. Sigorta sicil no: 7350191755	36. Mühür no: 7350191755
37. Adı soyadı ünvanı: PAZARSUYU KEYS BULANCAK	38. Adı soyadı ünvanı: PAZARSUYU KEYS BULANCAK	39. Adı soyadı ünvanı: PAZARSUYU KEYS BULANCAK	40. Adı soyadı ünvanı: PAZARSUYU KEYS BULANCAK
41. Adres: PAZARSUYU KEYS BULANCAK	42. Adres: PAZARSUYU KEYS BULANCAK	43. Adres: PAZARSUYU KEYS BULANCAK	44. Adres: PAZARSUYU KEYS BULANCAK
45. Yapının üstelendirme kullanma amacı: Depo	46. Üstelendirme sayısı: 4	47. Yüzölçümü (m ²): 5000.00	48. Benzer yapı sayısı: 1
49. Üstelendirme kullanma amacı: İdari Bina	50. Üstelendirme sayısı: 1	51. Yüzölçümü (m ²): 320.00	52. Benzer yapı sayısı: 1
53. Üstelendirme kullanma amacı: Alan ve Kuvvet	54. Üstelendirme sayısı: 1	55. Yüzölçümü (m ²): 72.00	56. Benzer yapı sayısı: 1
57. Üstelendirme kullanma amacı: Odalar ve Kantar	58. Üstelendirme sayısı: 1	59. Yüzölçümü (m ²): 10.50	60. Benzer yapı sayısı: 1
61. Üstelendirme kullanma amacı: Toplam	62. Üstelendirme sayısı: 6	63. Yüzölçümü (m ²): 5992.00	64. Benzer yapı sayısı: 1
65. Üstelendirme kullanma amacı: Toplam	66. Üstelendirme sayısı: 6	67. Yüzölçümü (m ²): 5992.00	68. Benzer yapı sayısı: 1
69. Üstelendirme kullanma amacı: Toplam	70. Üstelendirme sayısı: 6	71. Yüzölçümü (m ²): 5992.00	72. Benzer yapı sayısı: 1
73. Üstelendirme kullanma amacı: Toplam	74. Üstelendirme sayısı: 6	75. Yüzölçümü (m ²): 5992.00	76. Benzer yapı sayısı: 1
77. Üstelendirme kullanma amacı: Toplam	78. Üstelendirme sayısı: 6	79. Yüzölçümü (m ²): 5992.00	80. Benzer yapı sayısı: 1
81. Üstelendirme kullanma amacı: Toplam	82. Üstelendirme sayısı: 6	83. Yüzölçümü (m ²): 5992.00	84. Benzer yapı sayısı: 1
85. Üstelendirme kullanma amacı: Toplam	86. Üstelendirme sayısı: 6	87. Yüzölçümü (m ²): 5992.00	88. Benzer yapı sayısı: 1
89. Üstelendirme kullanma amacı: Toplam	90. Üstelendirme sayısı: 6	91. Yüzölçümü (m ²): 5992.00	92. Benzer yapı sayısı: 1
93. Üstelendirme kullanma amacı: Toplam	94. Üstelendirme sayısı: 6	95. Yüzölçümü (m ²): 5992.00	96. Benzer yapı sayısı: 1
97. Üstelendirme kullanma amacı: Toplam	98. Üstelendirme sayısı: 6	99. Yüzölçümü (m ²): 5992.00	100. Benzer yapı sayısı: 1

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkule ait denetim yapan yapı denetim kuruluşu ve yapı denetimi hakkında bilgi edinilememiştir.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerın tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerın farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Söz konusu gayrimenkul için herhangi bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkule ait enerji verimlilik sertifikası ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Giresun, fındığı ile tanınan ve Karadeniz Bölgesi'nin doğusunda yer alan il. Kirazın bütün dünyaya buradan yayıldığı kabul edilir. Karadeniz'e kıyısı olan Giresun doğudan batıya Trabzon, Gümüşhane, Erzincan, Sivas ve Ordu illeriyle çevrilidir. Trafik numarası 28'dir. Yerli halkın çoğunluğunu Çepniler oluşturur. 1500'lü yıllardaki Osmanlı Tahrir Defterlerinde yöreye Vilayet-i Çepni de denmektedir. Giresun ili, Mustafa Kemal'in 19 Mayıs 1919'da Samsun'a çıktıktan sonraki dönemde olan kişisel muhafızlarının (Topal Osman ve Silah Arkadaşları) memleketi olan bir ildir. Şehir, Aksu ve Batlama vadileri arasında denize doğru uzanan bir yarımada üzerinde kurulmuştur, tam karşısında Karadeniz'in bir adası olan Giresun Adası (Aretias) vardır. Giresun ili 1920 yılına kadar Trabzon iline bağlı kalmış, bu tarihte müstakil sancak, 1923 yılında ise il olmuştur. 1923 yılında Giresun ili; merkez, Bulancak ve Görele ilçesi ile bunlara bağlı Bulancak, Keşap ve Espiye bucaklarından ibaretti. 1933 yılında Şebinkarahisar'ın illiğinin kaldırılması ile Şebinkarahisar ve Alucra ilçeleri de Giresun'a bağlanmıştır. 1934 yılında Bulancak, 1945 yılında Keşap, 1957 yılında Espiye, 1958 yılında Dereli, 1960 yılında Eynesil, 1987 yılında Piraziz ve Yağlıdere, 1992 yılında Çanakçı, Güce, Doğankent ve Çamoluk ilçelerinin kurulması ile ilçe sayısı 15 olmuştur. Giresun'da şehir içi ulaşım dolmuşlar ile sağlanır. Şehirler arası yolculuklarda terminallerden kalkan otobüsler mevcuttur ve hemen hemen her şehre otobüs bulmak mümkündür. Ordu-Giresun Havalimanı'ndan kalkan uçaklar ile şehirler arası yolculuk ve uluslararası yolculuk yapılabilir. Ayrıca Ordu'ya her 20 dakikada bir, Trabzon'a her yarım saat başı dolmuş bulunmaktadır.

Giresun yeryüzü şekilleri bakımından engebeli bir görünüme sahiptir ve dağlar, vadiler ve dik kıyılar geniş yer kaplamaktadır. Karadeniz kıyısı boyunca uzanan oldukça dar ve alçak düzlüklerden oluşan bir kıyı şeridi ile güneyde Kelkit Çayı Vadisi arasını kaplayan Giresun Dağları şehrin yeryüzü şekillerinin çatısını meydana getirir. Kıydan 50–60 km içeride, kıyıya paralel olarak yükselen bu dağların ortalama yüksekliği 2000 metredir.

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

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

Giresun ilinde hayvancılık gittikçe gelişmektedir. Bol yağış sebebiyle, yaylalar, mera ve çayırlar yazın bile yeşillik içindedir. Koyun, sığır, 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, mezgit, kalkan ve izmarit sahillerde ve açıklarda avlanır. 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 m³e yakın sanayi odunu, 300 bin stere yakın yakacak odun elde edilir. Bu oldukça önemli bir orman ürünüdür. Giresun ili nüfusu: 453.912'dür. Bu nüfusun % 65,7' si Şehirlerde yaşamaktadır (2018 sonu itibarıyla). İlin yüzölçümü 7.025 km²'dir. İlde km²'ye 65 kişi düşmektedir. (Bu sayı Merkezde 361'dir.) İlde yıllık nüfus artış oranı %3,78 olmuştur. 01 Şubat 2019 TÜİK verilerine göre 16 İlçe, 24 belediye, bu belediyelerde 198 mahalle, ayrıca 551 köy bulunmaktadır.

Bulancak İlçesi

Bulancak, Giresun ilinin bir ilçesidir. Giresun (eskiden "Vilayet-i Çepni") ilinin nüfus ve ekonomi bakımından en büyük ilçesidir. Önceden Ordu'ya bağlı olan ilçe daha sonradan Giresun iline bağlanmıştır. Eski adı Terastios'tur. Karadeniz kıyısında yer alır. Batısında Giresun'un Piraziz ilçesi, Ordu Altınordu ilçesi ile Kabadüz ilçesi doğusunda Giresun şehir merkezi yer alır.

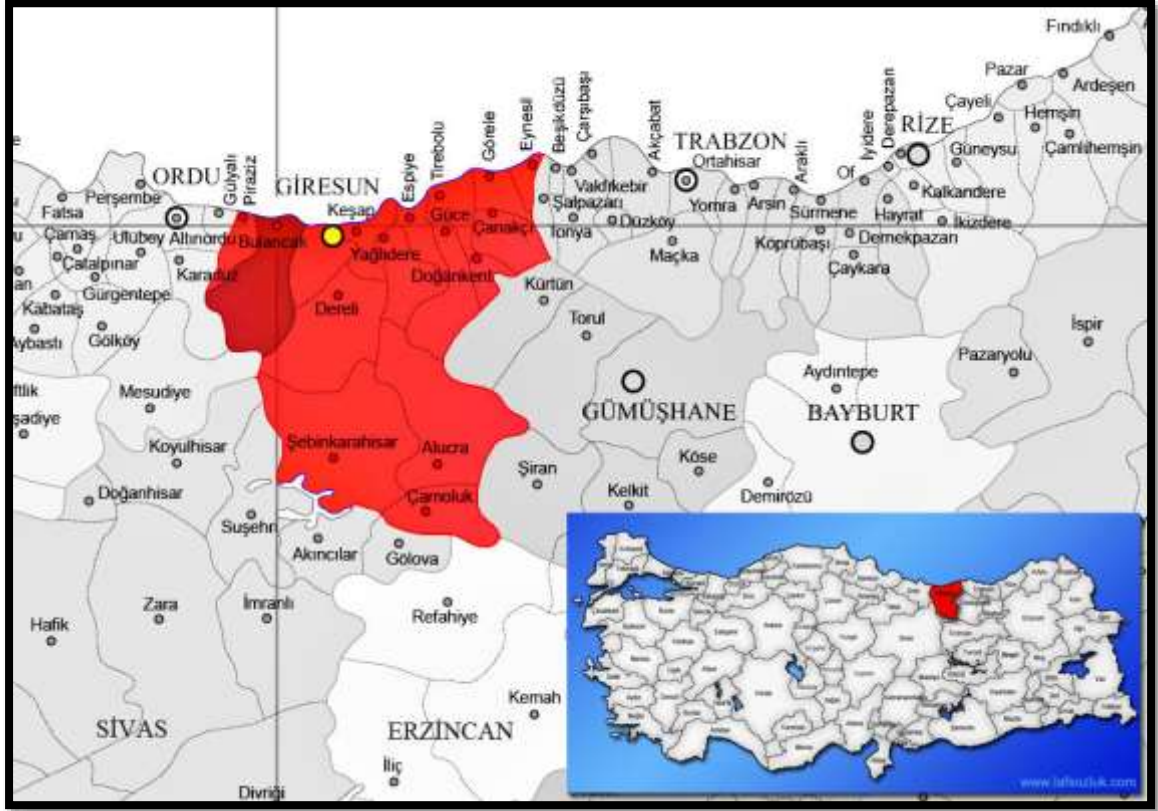
Bulancak ilçesinin yüz ölçümü 608 km²'dir. Sahil şeridinde kurulu olan ilçenin sınırları, Giresun şehir merkezi, Dereli ilçesi, Ordu ili ve Piraziz ilçe sınırları ile çevrilidir. İlçenin coğrafi yapısı tipik Karadeniz coğrafi yapısının özelliklerini yansıtmaktadır. Sahilden itibaren hızlı bir yükselme başlar bu yüzden arazi çok engebeldir. Bitki örtüsü bakımından çok zengin olup, kıydan itibaren fındık bahçeleri 2000 metre yüksekliğe kadar bu örtünün çoğunluğunu teşkil eder. Sahilden itibaren kestane ormanları başlar yer yer kızılğaç, karağaç, gürgen, kavak, ıhlamur gibi orman bitkileri görülmektedir. Yine sahilden iç kesimlere çıkıldıkça bitki örtüsü yüksekliğe bağlı olarak değişmektedir, sırasıyla Meşe, Gürgen, Ladin, Köknar ve Çam ormanları görülmektedir.

İlçeye bağlı 61 köy mevcuttur. Yerli halkın önemli bir bölümünü Türkmen Çepniler oluşturur. İklim ve coğrafi özellikler bakımından Giresun ve Ordu ile benzerlik gösterir. 1887 yılında belediye kurulmuş, 1934 yılında ilçe olmuştur. 2015 tarihinde yapılan nüfus sayımına göre ilçenin toplam nüfusu 63.368'dir. Bu nüfusun 43.635'i ilçe merkezinde yaşamaktadır. En önemli gelir kaynağı fındık tarımıdır. Giresun il merkezine 15 km uzaklıkta bulunan ilçe merkezi Piraziz ilçesi ve kovanlık beldesine asfalt yol ile bağlı olup, tüm köy yolları sabitlenmiştir. Giresun'un en çok gelişmiş ilçesi olup, Deniz yolu ile taşımacılık imkânlarına da sahiptir. 261 m uzunluğundaki deniz iskelesi Karadeniz Sahil Yolu'nun yapılması ile biraz kısalmışsa da, Karadeniz'in en uzun iskelesidir. 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. İlçe sanayi yönünden de gelişme göstermiş olup başlıcaları, fındık mamulleri, balık unu ve yağı, konfeksiyon ve mobilya üreten tesisler mevcuttur.

Bulancak'ta ulaşım ağıları şu şekildedir; Şehir içi ulaşım dolmuşlar tarafından yapılmaktadır. Giresun ve Ordu dolmuşları mevcuttur. Sahilde Giresun Durağından Giresun dolmuşları kalkarken, her 20 dakikada bir sahil iç yolundan Ordu Dolmuşları geçmektedir. Şehirler arası ulaşım için Ordu-Giresun Havalimanı'ndan doğrudan veya aktarmalı olarak Türkiye'deki her havaalanına uçuş seferleri ve Bulancak Otogarındansa neredeyse her ile otobüs bulunmaktadır. Uluslararası ulaşımında Ordu-Giresun Havalimanı kullanılmaktadır ve dünyanın her yerine ulaşım doğrudan

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

veya aktarmalı olarak sağlanmaktadır. Ayrıca Gürcistan'a haftanın belirli günlerinde Bulancak Otagarından seferler yapılmaktadır. İlçede Turizm çok gelişmemiş olsa da yayla turizmi yapılmaktadır. Bektaş Yaylası görülmeye değer bir yerdir. Yaylalardaki kasaplarda ocakbaşı kültürü vardır. İlçeyi, yabancı turistlerden ziyade, yerliler ziyaret etmektedir. Karadeniz Sahil Yolu ile kıyı şeridinin yapılarak yeşillendirilmesi, ilçeye ek bir güzellik ve özellik kazandırmış olup, bunun sonucunda yerli ziyaretçi sayısında artış görülmektedir.



Bulancak Nüfusu - Giresun

BULANCAK
Nüfus: 67.582

Bulancak nüfusu 2019 yılına göre 67.582.

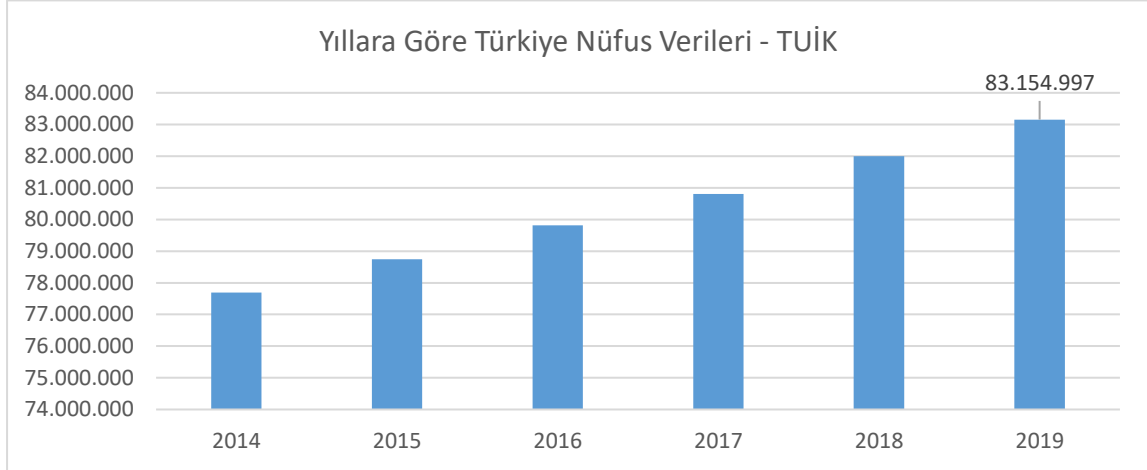
Bu nüfus, 33.645 erkek ve 33.937 kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: %49,78 erkek, %50,22 kadındır.

Δ Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

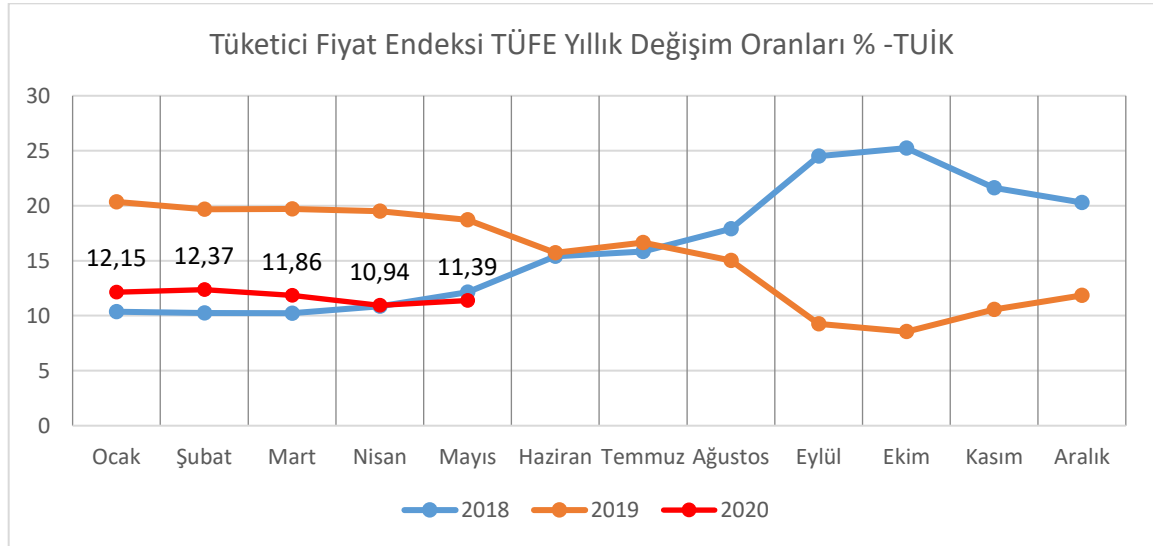
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



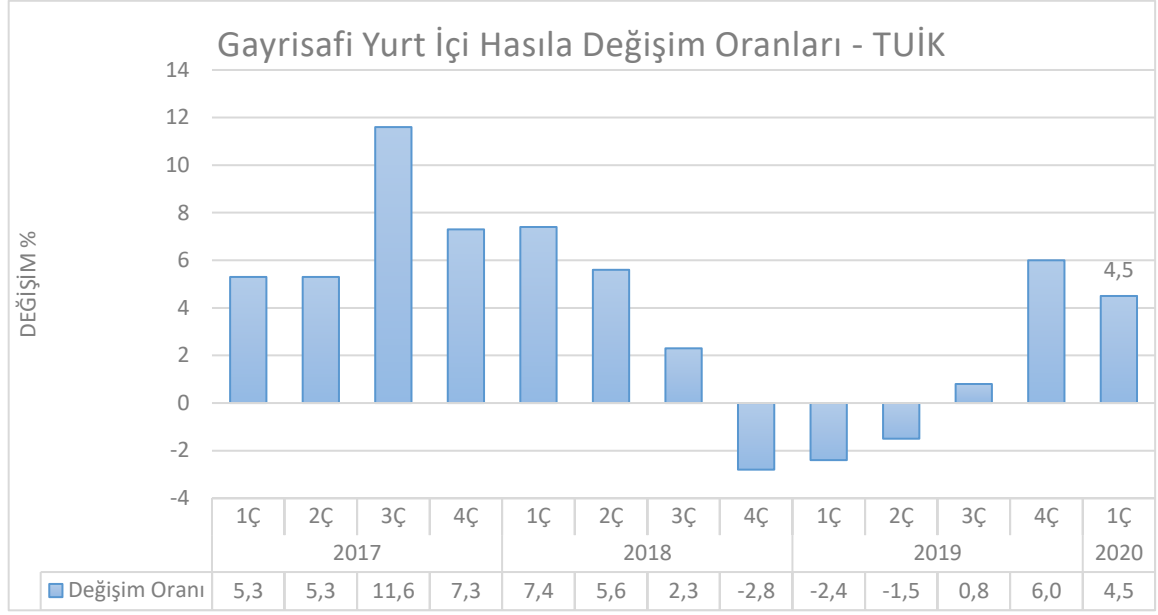
Türkiye'nin nüfusu, 2019 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişi oldu. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun yüzde 50,2'sini erkekler, yüzde 49,8'ini ise kadınlar oluşturdu. (TÜİK)

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan rakamlara göre enflasyon oranı Mayıs ayında bir önceki aya göre %1,36, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,39 arttı. (TÜİK.)

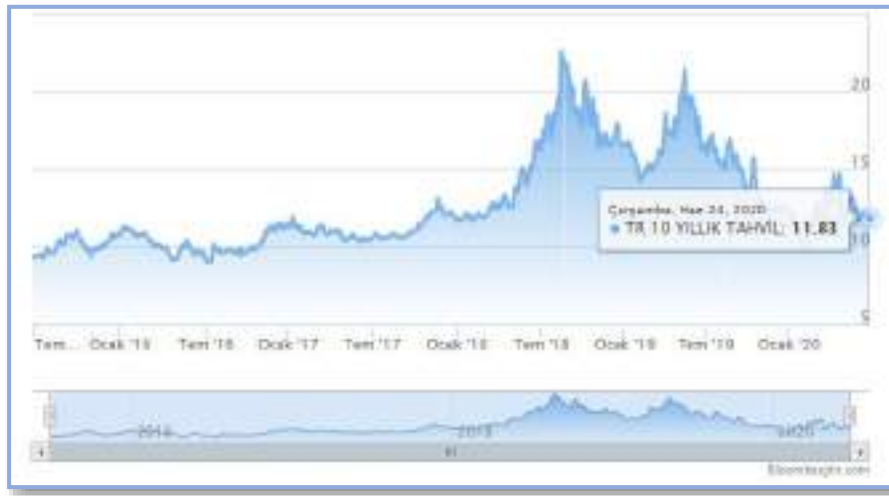
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



TÜİK tarafından açıklanan verilerde zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi yurtiçi hasıla 2018 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 artış gösterdi. 2Ç18 büyümesi %5,2'den %5,3'e revize edildi. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH bir önceki çeyreğe göre %1,1 daraldı.

GSYH 2020 yılının ilk çeyreğinde yüzde 4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü yüzde 3, sanayi sektörü yüzde 6,2 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ilk çeyreğinde yüzde 0,6 olarak gerçekleşmiştir. Harcama yönünden bakıldığında ise söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 1,4 oranında gerilerken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 5,1 ve yüzde 6,2 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı negatif 4,3 puan olmuştur. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 3,0 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,9 puan katkı vermiştir. (TÜİK)

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları 10% seviyelerinde gezinirken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Haziran 2020 itibariyle ortalama %12,00 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeydeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nın öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

4.2 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.3 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerlemeye konu **282 ada 31 parsel** numaralı “Kargir İdare Binası ve Dört Adet Depo ve Arsası” nitelikli taşınmaz, tapu kaydına göre 15.700,72 m² yüz ölçüme sahiptir. Söz konusu parsel üzerinde tek katlı, betonarme ve ayırık nizamda inşa edilmiş 4 adet depolama binası, idari bina, kantar binası ve 2 adet alım binası bulunmaktadır. Taşınmaz toplam 6.118 m² inşaat alanına sahiptir. Yapı oturumu dışında kalan yaklaşık 6.700 m² alan sıkıştırılmış saha betonu ile kaplanmıştır. Parselin etrafı beton duvar üzerine tel örgü çekilmiş vaziyette çevrilmiştir.

Depo Binaları: Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemeye göre her bina; tek katlı, yaklaşık 10 m yüksekliğinde, 4 ayrı bölüm ve 1.400 m² inşaat alanından oluşmaktadır. Her bir bölüm 350m² alana sahiptir. 4 depo toplamda 5.600 m² inşaat alanından oluşmaktadır. Depoların zemini şap beton duvarlar ise sıvasız ve boyasızdır. Depolar, prefabrik betonarme yapı tarzında çatısı ise çelik konstrüksiyon üzerine panel saç yerleştirilerek inşa edilmiştir. Gayrimenkuller günümüzden yaklaşık 12 yıl önce 3B yapı sınıfında inşa edilmiştir.

Hizmet Binası: Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemeye göre, zemin + 1. Kat olmak üzere toplam 320 m² inşaat alanından oluşmaktadır. İç mekanda, zeminler seramik, duvarlar ve tavanlar sıva üzeri boyalı, iç kapıları ahşap, pencereler PVC doğramalıdır. Günümüzden yaklaşık 12 yıl önce 3A yapı sınıfında inşa edilmiştir.

Alım ve Kumanda Binaları: Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemeye göre; her bina tek katlı, betonarme şekilde, 2B yapı sınıfında inşa edilmiştir. İç ve dış cepheleri sıva üzeri boya ile çatı ise kiremitle kaplıdır. Her biri 42m² olarak inşa edilmiştir. Toplamda 4 adet ve 168 m² inşaat alanına sahiptir.

Kantar Binası: Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemeye göre; tek katlı ve 30 m² inşaat alanından oluşmaktadır. İç ve dış cepheleri sıva üzeri boya ile çatı ise kiremitle kaplıdır. 2B yapı sınıfında inşa edilmiştir.



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Söz konusu parsel üzerinde herhangi bir ruhsata aykırı durum bulunmamaktadır.

4.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel üzerinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir.

4.6 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz hâlihazırda depo olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmemiş bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerek* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan üretilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler *kullanılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan üretilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede fakat konum ve imar durumu (konut alanı) açısından avantajlı; (338 ada 12 parsel) 1.600 m² yüz ölçüme sahip olduğu beyan edilen arsa, 900.000, - TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

$(790.000\text{-TL} / 1.600 \text{ m}^2 * 0,90 \text{ Pazarlık payı} * 0,5 \text{ Konum ve İmar şerefiyesi} = 253,00 \text{ TL/m}^2)$

Sahibinden: 0 532 412 60 22

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan fakat konum ve imar durumu (konut alanı) açısından avantajlı; 3.800 m² yüz ölçüme sahip olduğu beyan edilen yola cepheli arsa 4.560.000, - TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

$(4.560.000\text{-TL} / 3.800 \text{ m}^2 * 0,90 \text{ Pazarlık payı} * 0,5 \text{ Konum ve İmar şerefiyesi} = 540,00 \text{ TL/m}^2)$

Mal Sahibi: 0 538 688 73 43

[E:3 Satılık Arazi] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede fakat konum açısından dezavantajlı, Pazarsuyu Köyü'nde yer alan; 5.000 m² yüz ölçüme sahip olduğu beyan edilen fındık bahçesi 850.000, - TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

$(850.000\text{-TL} / 5.000 \text{ m}^2 * 0,90 \text{ Pazarlık payı} * 1,5 \text{ Konum ve İmar Şerefiyesi} = 230,00 \text{ TL/m}^2)$

Gökdemir Emlak: 0 554 802 28 28

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan; manzara ve imar durumu (konut alanı) açısından avantajlı, kadastro yoluna cepheli 872 m² yüz ölçüme sahip arsa, 750.000, - TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

$(750.000\text{-TL} / 872,00 \text{ m}^2 * 0,90 \text{ Pazarlık payı} * 0,5 \text{ Konum ve İmar şerefiyesi} = 387,00 \text{ TL/m}^2)$

Piraziz Emlak: 0 532 650 12 28

[E:5 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan fakat konum ve imar durumu (konut alanı) açısından avantajlı; 880 m² yüz ölçüme sahip olduğu beyan edilen yola cepheli arsa 750.000, - TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

$(750.000\text{-TL} / 880 \text{ m}^2 * 0,90 \text{ Pazarlık payı} * 0,5 \text{ Konum ve İmar şerefiyesi} = 383,00 \text{ TL/m}^2)$

Mal Sahibi: 0 538 688 73 43

[Bilgi] Söz konusu taşınmazın batısında bulunan Giresun 2. Organize sanayi bölgesinde tahsis edilen arsalar için belirlenen tahsis bedeli 330,00-TL/m² olarak belirlenmiştir. Söz konusu bölge teşvik kapsamında olduğundan % 80 oranında indirimle gidilmiş ve teşvik sonucunda arsa bedeli, 66,00-TL olarak belirlenmiştir. OSB'de arsa bedelleri ek alt yapı katılım payının da eklenmesi ile 150,00-TL/m² fiyat ile tahsis edilmektedir. (Giresun O.S.B: 0 454 316 28 28)

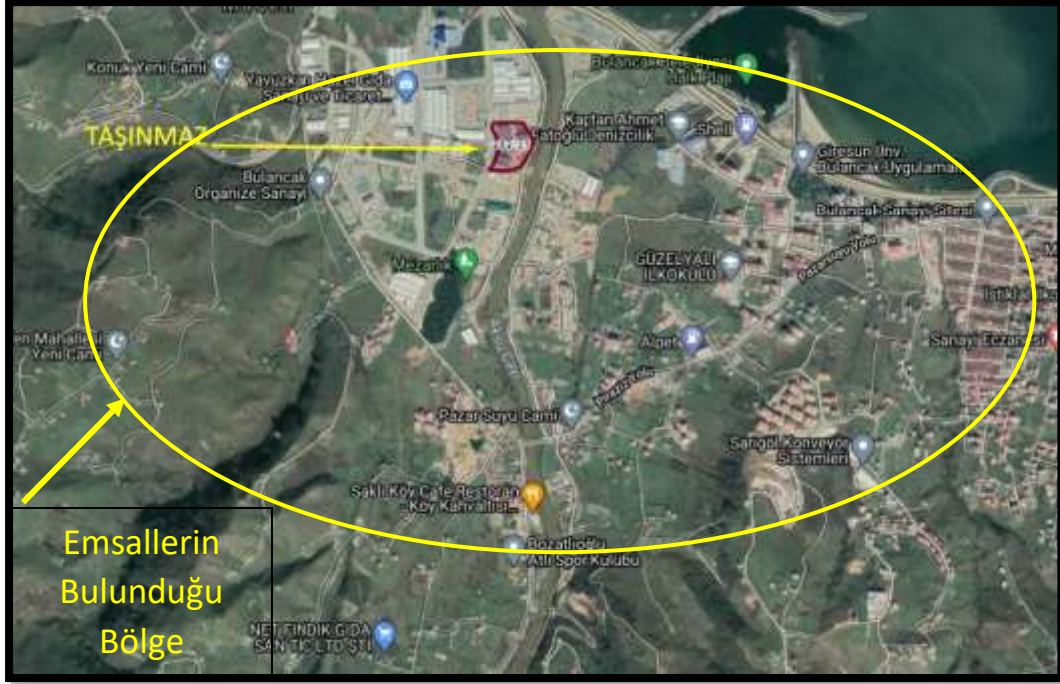
[Görüş] Yapılan piyasa araştırmaları sonucunda bölgede 4-5 kata müsaadeli konut imar lejantına sahip arsaların 500 TL/m² ile 800 TL/m² arasında talep gördüğü, tarlaların konum ve ulaşım özelliklerine göre 50 TL/m² ile 100 TL/m² arasında talep gördüğü bilgisi edinilmiştir.

[E:6 Kiralık Depo Beyanı] Taşınmazın bulunduğu bölgede benzer nitelikte kiralık depo ve ya arsa ilanı bulunmamakta olup bölge emlakçıları ile yapılan görüşmede , bölgede kiralama olasılığının çok düşük olduğu, benzer depoların 25.000 TL ile 30.000 TL civarında kiralanabileceği belirtilmiştir.

İlgilisi : Bölge Emlakçıları

*Bu Rapor, 5070 sayılı **"Elektronik İmza Kanunu"** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmada kendisi ile benzer/farklı konumda satılık veya kiralık depo/antrepo emsaline ulaşılamamıştır. Yapılan araştırmalar sonucu Balıncak İlçesinde Depo cinsinde taşınmaz için kira piyasası ve depo satış piyasası oluşmadığı görülmüştür. Yapılan görüşmelerde depo nitelikli taşınmaza ihtiyaç halinde arazi alınıp gerekli yapılaşma izinleri alınarak depo ihtiyacının karşılandığı bilgisi edinilmiştir. Bu nedenle söz konusu bölgede satılık arazi emsalleri ve depo yapımına uygun olabilecek parseller incelenmiştir. Söz konusu taşınmazın batısında bulunan Giresun 2. Organize sanayi bölgesinde arsa tahsis bedeli 330,00-TL/m2 olarak belirlenmiştir. Taşınmazın teşvik kapsamının dışında bulunması ve organize sanayi bölgelerine göre çevre arsaların birim değerlerinin genellikle daha düşük olduğu bilinmektedir. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, lokasyonu, yola cephesi, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmaza değer takdir edilmiştir. Arazi metrekaresi satış fiyatları bu bilgiler doğrultusunda 220 TL ile 300 TL arasında olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın konumu, arazi yapısı, yola olan yakınlığı, asfalt yol ile ulaşımın sağlanabilmesi vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında 282 ada 31 parselin birim arsa değerine 250 TL/m2 takdir edilmiştir.

Arsa Değeri: $15.700,72 \text{ m}^2 \times 250,00 \text{ TL/m}^2 = \sim 3.925.000,00 \text{ TL}$ Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) **3.925.000,00- TL** takdir edilmiştir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parselin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri, bölge esnafı ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Söz konusu taşınmazın yapı değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 10.03.2020 tarihinde yayınlanan 2020 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ile birlikte 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmıştır. Yerinde yapılan incelemede, Depo binalarının 3B yapı sınıfında, İdari binanın 3A yapı sınıfında, kantar ve alım binalarının ise 2B yapı sınıfında inşa edildiği görülmüştür.

Niteliği	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m2)	Yapım Yılı	Maliyeti (TL/m2)	Maliyet Tutarı (TL)	Yıpranma Payı	Yıpranma Payı Tutarı(TL)	Yıpranma Tutarı Düşülmüş Maliyet Bedeli (TL)
Depo Binaları	3-B	5.600	2008	1.450,00 ₺	8.120.000,00 ₺	15,00%	1.218.000,00 ₺	6.902.000,00 ₺
İdari Bina	3-A	320	2008	1.100,00 ₺	352.000,00 ₺	15,00%	52.800,00 ₺	299.200,00 ₺
Kantar Binası	2-B	30	2008	750,00 ₺	22.500,00 ₺	15,00%	3.375,00 ₺	19.125,00 ₺
Alım ve Kumanda Binaları	2-B	168	2008	750,00 ₺	126.000,00 ₺	15,00%	18.900,00 ₺	107.100,00 ₺
GENEL TOPLAM								7.327.425,00 ₺

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Arsa Değeri = 3.925.000,00-TL

Yapı Değeri = 7.325.000,00- TL

Toplam Değeri = 11.250.000,00-TL

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri bulunmuş, maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri tespit edilmiştir. Gayrimenkulün değeri, arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla **11.250.000,00-TL** olarak tespit edilmiştir.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir: (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmada kendisi ile benzer/farklı konumda satılık veya kiralık depo/antrepo emsaline ulaşılamamıştır. Yapılan araştırmalar sonucu Bulancak İlçesi, Pazarsuyu Köyü'nde depo cinsinde taşınmaz için kira piyasası ve depo satış piyasası oluşmadığı görülmüştür. Yapılan görüşmelerde depo nitelikli taşınmaza ihtiyaç halinde arazi alınıp gerekli yapılaşma izinleri sonucunda depo inşa edilip ihtiyacın karşılandığı bilgisi edinilmiştir. Ancak alınan bilgilere dayanarak aylık kira bedelinin 50.000 TL civarında olabileceği öngörülmüştür.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması sonucunda taşınmazın aylık kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında 50.000,00-TL olarak tespit edilmiştir.

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

Söz konusu taşınmaz hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle herhangi bir çalışma bu yönde yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu taşınmazın mevcut kullanım durumunun imar durumuna göre en verimli şekilde kullanıldığı görüşü sebebiyle proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazın tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu 282 ada 31 parselde bulunan “Kargir İdare Binası ve Dört Adet Depo ve Arsası” nitelikli taşınmaz için değerlendirme çalışması, raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile yapı değeri tespit edilmiştir. Değer oluşumu Pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda arazi emsalleri bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın arazi yapısı, lokasyonu, yüzölçümü, yola yakınlığı vb. olumlu / olumsuz faktörler ile taşınmaz değerlendirilmiştir.

2020 yılının başından itibaren tüm dünyada etkisini gösteren Covid-19 pandemi sürecinde özellikle e-ticaret sektörünün hız kazanması ile internet üzerinden alışverişin artması sebebiyle depo ve antrepo nitelikli taşınmazlara talep artmıştır. Bu durum da ülkemiz sınırlarında talebi karşılayamayacak çoklukta olan depoların kira ve piyasa değerlerinin artmasına sebep olmuştur.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu parselin niteliği Kargir İdare Binası ve Dört Adet Depo ve Arsası olup, üzerinde bulunan yapı neticesinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) ve (r) bendi gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle ve yasal zorunlulukların yerine getirilmiş olması sebebiyle GYO portföyünde bulunmalarına bir engel yoktur. Ayrıca aynı tebliğin 7.bölüm 30.madde 2.fıkrasına göre tapu kaydında bulunan ipotek gayrimenkul değerini finanse etmek amacıyla kullanılan rehin kaydı olduğu ve ipotek malikinin Reysaş GYO olduğu görülmüş ve bu durumdan kaynaklı da GYO portföyünde bulunmasına engel olmadığına kanaat getirilmiştir.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; Giresun İli, Bulancak İlçesi, Pazarsuyu Köyü, “Kargir İdare Binası ve Dört Adet Depo ve Arsası” nitelikli 282 ada 31 parselde bulunan taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazın Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle maliyet yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Maliyet yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen toplam piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **11.250.000,00-TL** ve Yazıyla **On Bir Milyon İki Yüz Elli Bin Bin Türk Lirasıdır.**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 13.275.000,00-TL dir.

- 1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
- 2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
- 3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
- 4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
- 5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:7,8233 TL dir.*

Mehmet AKBALIK Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 911340	Raci Gökcehan SONER Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Tapu Kayıtları,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	282/31
Taşınmaz Kimlik No:	77762108	AT Yüzölçümü(m ²):	15700.72
İl/İlçe:	GIRESUN/BULANCAK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	BulancaK	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	PAZARSUYU Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/30	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR İDARE BİNASI VE DÖRT ADET DEPO VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
212564640	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	15700.72	15700.72	3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (A) Bendi Gereği Belirtmenin Terkini 16-05-2012 2153	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Hayır	18000000.00 TL	%60	1/0	F.B.K.	Düzce - 16-07-2019 17:23 - 16644

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
BulancaK - PAZARSUYU Köyü - (Aktif) - 282 Ada - 31 Parsel	1/1	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	18000000.00 TL	Düzce - 16-07-2019 17:23 - 16644	



*Bu Rapor, 5070 sayılı "**Elektronik İmza Kanunu**" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43933302186- Lisans No: 404622)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.08.2020

Belge No: 2019-01.3399

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 20800721448 - Lisans No: 911340)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan