

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**GİRESUN İLİ, BULANCAK İLÇESİ, PAZARSUYU
MAHALLESİ, 282 ADA, 31 PARSEL
NUMARASINDA KAYITLI “KAGİR İDARE BİNASI
VE DÖRT ADET DEPO VE ARSASI” VASIFLI
TAŞINMAZ**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	1.12.2023
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	4.12.2023
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2023
RAPOR TARİHİ	3.01.2024
RAPOR NO	Öİ-2310168
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEŚİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	KAGİR İDARE BİNASI VE DÖRT ADET DEPO VE ARSASI
DEĞERLEME ADRESİ	GİRESUN İLİ, BULANCAK İLÇESİ, PAZARSUYU MAHALLESİ, DERE KENARI MEVKİİ, 282 ADA 31 PARSEL BULANCAK/GİRESUN
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ahmet İPEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:411627) Onur Fuat TINAZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401153) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Ruhsat - İskan ve Mimari Projeler
Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 4 - Tapu Sureti
Ek 5 - İmar Durumu (kopya)
Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan depo binasının değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan depo binasının değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için RYGYO-2319167 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ahmet İPEK Değerleme Uzmanı olarak raporun hazırlanmasında, Onur Fuat TINAZ Değerleme Uzmanı olarak raporun kontrol edilmesinde, Eren KURT Sorumlu Değerleme Uzmanı olarak raporun onaylanmasında görev almıştır.

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

Söz konusu taşınmazlar için daha önceki tarihlerde şirketimiz tarafımızdan rapor bulunmamaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

282 ADA 31 PARSEL	
İli	: GİRESUN
İlçesi	: BULANCAK
Bucağı	:
Mahallesi	: PAZARSUYU
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	: DERE KENARI
Pafta No	: G40-A-09-A-2-C
Ada No	: 282
Parsel No	: 31
Alanı	: 15700,72 m ²
Vasfı	: KAGIR İDARE BİNASI VE DÖRT ADET DEPO VE ARSASI
Sınırı	:
Sahibi	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No	: 2153
Cilt No	: 1
Sayfa No	: 30
Tapu Tarihi	: 16.05.2012

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 07.11.2023 tarih ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

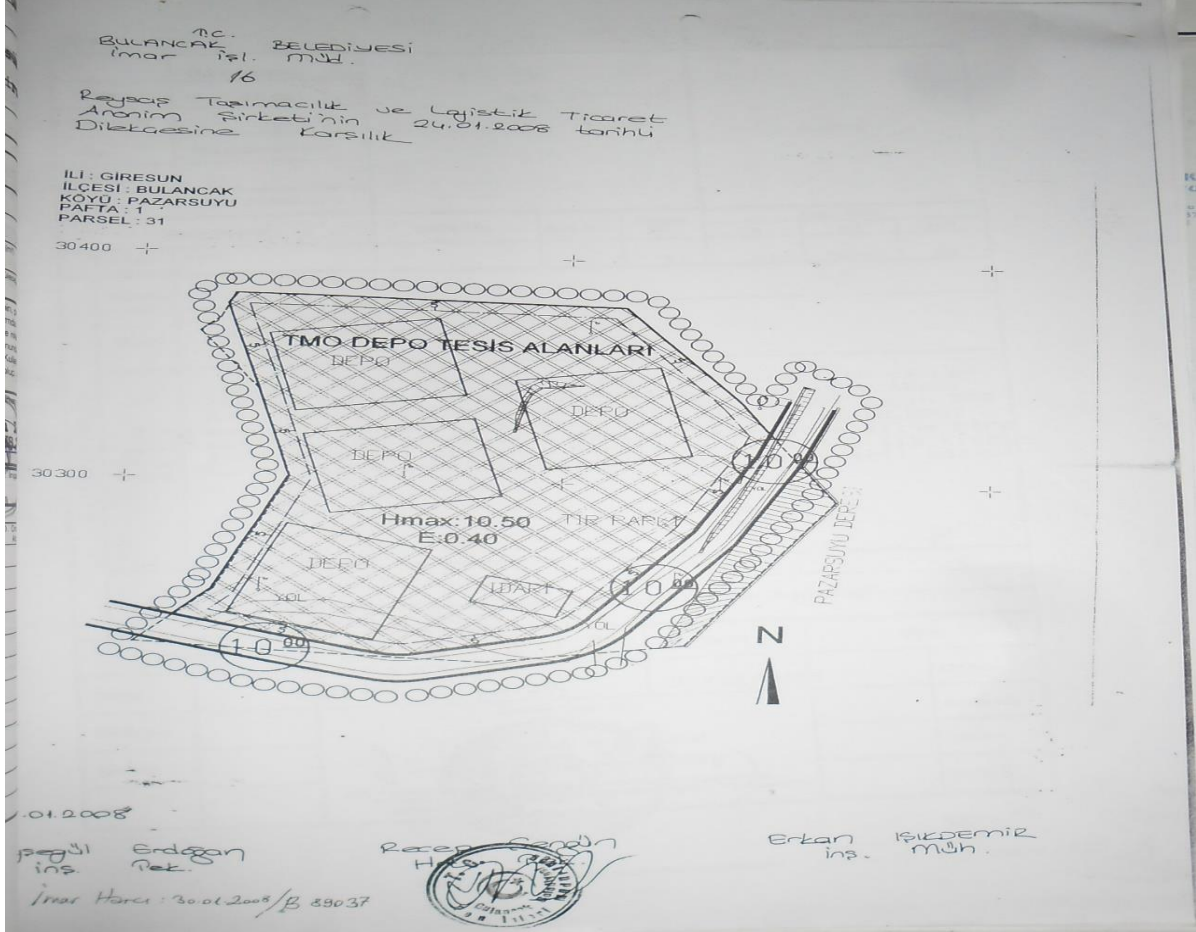
2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Bulancak Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu 282 ada, 31 parsel, 07.03.2022 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Revirzyonu İmar Planı kapsamında, Sanayi alanında, KAKS: 0.40, Hmax;10,50 şartlarına haiz yapılaşmaya uygundur. Taşınmaz eski 32 parsel iken 282 ada 31 parsel olarak değişikliğe uğradığı tespit edilmiştir. Taşınmazın yaklaşık 600 m2 yola terki olduğu bilgisi öğrenilmiştir. Parselin kullanım şekli ve yapılanması, mer'i imar planında belirtilen yapılaşma şartlarına uygundur.



BULANCAK İLÇESİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

Sanayi Depolama Alanları



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

Son üç yıl içerisindeki imar planında değişiklik bulunmamaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerlemeye konu parsel üzerinde yer almakta olan yapılara ait;

-Bulancak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde taşınmaza ait 22.04.2008 tarihli mimari proje incelenmiş; 22.04.2008 gün ve 1/29 sayı ile idari bina için toplam 5992 m2 alan için 4 adet depo binası, 1 adet idari bina, 1 adet kantar binası ve 1 adet alım binası olarak yapı ruhsatı alınmıştır. Mimari proje üzerinde gözüken diğer 3 adet alım binası yapı ruhsatında belirtilmemiştir. 04.07.2008 gün ve 2/3 sayı ile yapı ruhsatında belirtilen tüm yapılar için yapı kullanma izin belgesi alındığı görülmüştür.

Proje de yer alan ve her deponun girişinde bulunan toplam 4 adet alım ve kumanda binası için sadece 1 adeti için ruhsat ve iskan belgesi alınmış diğer 3 adet için ise ruhsat ve iskan belgesine ulaşılamamıştır. Bu alanlar proje üzerinde bulunmakta olup, yasal olarak değerlendirilmeleri uygun görülmüştür.

Parsel üzerindeki yapı, mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. herhangi bir olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ										
ADA / PARSEL NO	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
282/31	22.04.2008	1/29	Yeni Yapı	İDARİ BİNA	1	0	2	3	3-B	320,00
282/31	22.04.2008	1/29	Yeni Yapı	4 ADET DEPO	2	0	1	1	3-B	5.798,00
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ										
ADA / PARSEL NO	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
282/31	4.07.2008	2/3	İskan	İDARİ BİNA	1	0	2	2	III-B	320,00
282/31	4.07.2008	2/3	İskan	4 ADET DEPO	1	1	1	1	III-B	5.798,00

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerlemeye konu parsel üzerinde yer almakta olan yapılara ait;

-Bulancak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde taşınmaza ait 22.04.2008 tarihli mimari proje incelenmiş; 22.04.2008 gün ve 1/29 sayı ile idari bina için toplam 5992 m2 alan için 4 adet depo binası, 1 adet idari bina, 1 adet kantar binası ve 1 adet alım binası olarak yapı ruhsatı alınmıştır. Mimari proje üzerinde gözüken diğer 3 adet alım binası yapı ruhsatında belirtilmemiştir. 04.07.2008 gün ve 2/3 sayı ile yapı ruhsatında belirtilen tüm yapılar için yapı kullanma izin belgesi alındığı görülmüştür.

Proje de yer alan ve her deponun girişinde bulunan toplam 4 adet alım ve kumanda binası için sadece 1 adeti için ruhsat ve iskan belgesi alınmış diğer 3 adet için ise ruhsat ve iskan belgesine ulaşılamamıştır. Bu alanlar proje üzerinde bulunmakta olup, yasal olarak değerlendirilmeleri uygun görülmüştür.

Parsel üzerindeki yapı, mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. herhangi bir olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Yapının 2011 tarih öncesi ruhsat Alındığı için yapı denetim zorunluluğu bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın enerji verimlilik sertifikasına rastlanmamıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

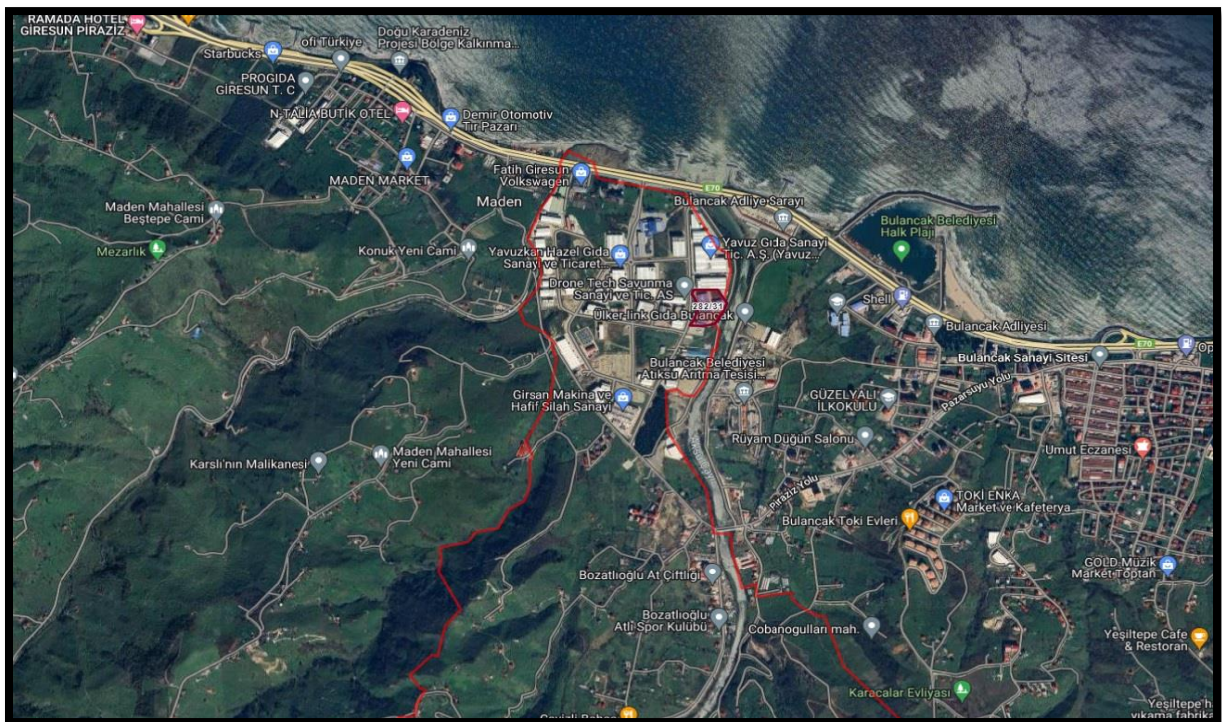
Rapora konu taşınmaz, Giresun İli, Bulancak İlçesi, Pazarsuyu Mahallesi, Dere Kenarı Mevkii, Reysaş Depoları, 282 ada - 31 Parsel posta adresinde kayıtlı 15.700,72 m² yüzölçümlü “ Kargir İdare Binası Ve Dört Adet Depo Ve Arsası” vasfı ile tescilli taşınmaz ve üzerindeki yapılardır. Parsel üzerinde 2008 yılında betonarme çelik yapı tarzında inşa edilmiş tek katlı 4 adet depo, 2 katlı idari bina, 4 adet alım ve kumanda binası ve kantar binası nitelikli yapılar bulunmaktadır.



3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Rapora konu taşınmaz, Giresun İli,Bulancak İlçesi, Pazarsuyu Köyü, 282 ada - 31 Parsel, (Eski 31 Parsel) adresinde yer almakta ve N: 40.940416, E: 37.174368 coğrafi koordinatlarda konumlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz kiracıları tarafından depo olarak kullanılmaktadır.

Giresun - Ordu Devlet Karayolu bölgenin ana arterleri arasında yer almakta olup yoğun bir araç trafiğine sahiptir. Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım için Giresun - Ordu Devlet Karayolu üzerinden batı yönde devam edilirken sanayi sitesi girişinde bulunan kavşaktan sağa girilerek, Eski Piraziz Yolu üzerinde güney - batı yönünde ilerlenir, Aksu Çayı üzerinde bulunan köprü geçildikten sonra sağ kolda kalan stabilize yol takip edilir, yolun sağında bulunan mezarlık alanı geçilince sağda yeni açılmış toprak yola girilir, 400m kadar kuzey yönde taşınmaz konumlandır. Yakın çevre de Girsan Fabrika İnşaatı, Gümüştaş Hazır Beton, Egessa Mutfak bulunmakta olup, henüz üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan Fındık Bahçeleri mevcuttur.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaz Pazarsuyu Köyü, 282 ada - 31 Parsel üzerinde, Giresun - Ordu Devlet Karayolunun 400m güneyinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım genelde asfalt satırlı yollardan sağlanmakta iken yakın konumda bulunan yolların çoğunun stabilize ve toprak yol olduğu görülmüştür. Bölge, Bulancak Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Rapora konu taşınmaz, Giresun İli, Bulancak İlçesi, Pazarsuyu Köyü, 282 ada - 31 Parsel, (Eski 31 Parsel) adresinde yer almakta ve N: 40.940416, E: 37.174368 coğrafi koordinatlarda konumlandırılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz kiracıları tarafından depo olarak kullanılmaktadır.

Parsel üzerinde 1 adet zemin + 1 normal kat olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiş olan betonarme yapı tarzında III-A sınıfında idari bina bulunmaktadır. İdari bina projesine göre zemin kat 160m2 alanlı olup, 4 adet çalışma odası, mutfak, hol, lavabo-wc hacimlerinden oluşmaktadır. 1. kat ise projesine göre 1.katta 2 adet çalışma odası, hol, çay ocağı, dinlenme bölümü, lavabo-wc bölümleri olarak projelidir. Zeminleri seramik olup, duvarları sıva üzeri boyalıdır. İç kapılar ahşap kapı, dış kapı demir doğrama, camlar PVC kaplamalıdır. Parsel üzerinde her biri toplam 1400m2 alanlı olan toplam 4 adet depo binası bulunmaktadır. Yapılar kendi içlerinde 4'e bölünmüş olup, her biri 350'şer m2 alanlı depolar mevcuttur. Depoların yüksekliği yaklaşık 10m olup, zeminleri beton kaplamalı, duvarları sıvasız ve boyasızdır. Depolar toplam 5.600m2 alana sahiptir. Kantar Binası projeye göre 30m2 alanlı olup, betonarme yapı olarak inşa edilmiştir. Zeminleri seramik olup, duvarları sıvalı ve boyalıdır. Camlar Pvc ve dış kapısı pvc kapıdır. İçerisinde lavabo-wc bölümü bulunmaktadır. Parsel üzerinde toplam 4 adet depo binası için inşa edilmiş olan toplam 4 adet her biri 42'şer m2 olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiş olan Alım ve Kumanda binası mevcuttur. Zeminleri seramik olup, camlar ve kapı PVC'dir.

Bina	Kat Sayısı	Alan
İdari Bina	2	320,00
Depolar	1	5.600,00
Kantar Binası	1	30,00
Alım ve Kumanda Binası	1	168,00
TOPLAM		6.118,00



Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme-Çelik
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	3B
Kullanım Amacı	:	Depo - İdari Bina
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Diğer
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	-
Hidrofor	:	-
Asansör	:	-
Jeneratör	:	-
Yangın Tesisatı	:	-
Çatı Tipi	:	Sandviç panel çatı kaplama
Dış Cephe	:	Dış cephe boyası- Kısmen giydirme
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	-
Cephesi	:	Depolama Tesis
Deprem Bölgesi	1.Derece ☐ 2.Derece ☐ 3.Derece ☒ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐	

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Parselin ana girişi otomatik demir sürgü kapı ile güvenlikle sağlanmaktadır.

İdari bölüm betonarme olarak inşa edilmiş olup, iç hacimde zemin bölümleri seramik kaplama, duvar bölümleri saten boyalıdır. Kullanım alanlarına göre depo bölümleri sandviç panel ile kaplıdır. Zeminler güçlendirilmiş şap ile kaplıdır.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21.

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

Parsel üzerinde ana yapı iskan ve mimari projesi ile uyumlu olup yeniden ruhsat alınmasına gerektirecek bir duruma rastlanmamıştır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Giresun İli

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. Giresun ili, 6934 km karelik yüzölçümü ile ülke topraklarının binde 8.5'ini kaplamaktadır. 1997 nüfus sayım sonuçlarına göre, il nüfusu 471.876 olup, km'ye 72 kişi düşmektedir. Nüfus yoğunluğu kıyı şeridinde il ortalamasının üzerinde iken, bu oran, kıyı şeridinden iç kesimlere doğru gidildikçe belirgin bir şekilde il ortalamasının altına düşmektedir. İl Merkezi, Aksu ve Batlama vadileri arasında denize doğru uzanan bir yarımada üzerinde kurulmuş olup, bu yarımada'nın doğusunda ve 2 km. açığında Doğu Karadeniz'in tek adası olan Giresun Adası bulunmaktadır.

Giresun İlinden yurdun her tarafına karayolu bağlantısı vardır. Yurtiçi ulaşımının hareket noktası, Giresun İl Merkezinde bulunan şehirler arası otogardır. Giresun'a batıdan ulaşım D010 karayolları üzerinden, doğudan ise yine D010 karayolları üzerinden sağlanmaktadır. Türkiye'nin deniz üzerine kurulan ilk havalimanı projesi olan Ordu-Giresun Havalimanı Ordu ili, Gülyalı İlçesinde bulunmaktadır. Yapımına 2011 yılında başlanan ve Ordu'nun Gülyalı ilçesinde deniz üzerine taş dolguyla inşa edilen dünyanın üçüncü, Avrupa'nın ve Türkiye'nin ilk havalimanı olan Ordu-Giresun Havalimanı (OGU) yaklaşık 360 milyon liraya tamamlandı.

Havalimanı'nın pist uzunluğu 3 bin, genişliği ise 45 metre. Günde 2 bin seferle yaklaşık 36 milyon ton taşın denize doldurulmasıyla yapılan havalimanı'nın daha konforlu olması için piste "stone mastic asphalt" döküldü. Havalimanı'nın yapımında kullanılan 36 milyon ton taş için kamyonlar 950 bin sefer yaptı. 2015 yılının Mayıs ayında hizmete başlamış olup, faal şekilde çalışmaya devam etmektedir.



Giresun'un 2022 verilerine göre il nüfusu 450 bin 862 kişi olarak belirlendi.

İLÇE ADI	BELEDİYE	BELDE-KÖY	TOPLAM
Merkez	122.787	20716	143.503
Alucra:	4341	4551	8892
Bulancak	48.076	21.250	69.326
Çamoluk	3004	3731	6735
Çanakçı:	2050	4061	6111
Dereli	5992	13001	18993
Doğankent	4431	2077	6508
Espiye	26653	10.531	37184
Eynesil	7226	5355	12581
Görele	19100	12038	31138
Güce	4303	3795	8098
Keşap	9404	9864	19268
Piraziz	8609	5529	14138
Şebinkarahisar	10859	8698	19557
Tirebolu	20977	11517	32494
Yağlıdere	7641	7987	15628

Bulancak İlçesi; Giresun İl merkezine batı yönünde yaklaşık 14 km uzaklıkta bulunan sahil ilçesidir. Doğuda Giresun, batı ve güneybatıda Ordu İli, Kuzeyde Karadeniz ile çevrili olup yüzölçümü 608 km²'dir. 2013 yılı ADKS' ne göre nüfusu 61.883 dır. İlçeye bağlı 61 köy mevcuttur. 1887 yılında belediye kurulmuş, 1934 yılında ilçe olmuştur Bulancak'ın batısındaki Pazarsuyu Deltası en önemli düzlüğü oluşturur. Bulancak kıyı Şeridinde, batı kesiminde Yassıtaş, İncevüz kumsalları yer alırken, doğu kısmında Karaburun, Burunucu, Küçükklü ve Yalıköy kumsalları yer almaktadır. Giresun ili, Bulancak ilçesi deprem haritasına göre kısmen 3"üncü derece deprem bölgesinde, kısmen de 4"üncü derece deprem bölgesinde kalmaktadır. Konu gayrimenkul ise 4. Derece deprem bölgesinde kalmaktadır. İlçeye bağlı 61 köy mevcuttur.1887 yılında belediye kurulmuş, 1934 yılında ilçe olmuştur. En önemli gelir kaynağı fındık tarımıdır. 2004 yılında yapımı büyük aşamada tamamlanan Karadeniz Sahil Yolu projesi nedeniyle iskelenin büyük bir bölümü yıkılıp üzerinden sahil yolu geçirilene kadar, Doğu Karadeniz sahilinin en uzun iskelesi de bu ilçede bulunmaktaydı. 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.

Günümüzde resmi rakamlara göre; toplam nüfusu 61 bin 833 olan ve 39 bin 160 şehir nüfusuna (1), sahip olan Bulancak ilçesinin yüz ölçümü 608 km²'dir. 16 Mahalle (2), ve 61 Köyü (3), bulunan Bulancak, Giresun'un gerek nüfus gerekse ekonomik olarak en büyük ilçesidir. Karadeniz Sahil şeridinde kurulu olan ilçenin sınırları, Giresun şehir merkezi, Dereli ilçesi, Ordu ili ve Piraziz ilçe sınırları ile çevrilidir. Günümüze ait bu genel bilgilendirmeden sonra, Giresun ve Ordu arasında ki en önemli yerleşim merkezi olarak dikkat çeken Bulancak'ın tarihine göz attığımızda inebildiğimiz en eski bilgiler Hititlere kadar inmektedir. M.Ö.1400-1200 yıllarında bölge Hititlerin yönetiminde iken, Trabzon-Erzurum-Giresun yörelerine AZZİ ülkesi denilmekte idi. Bu yöreler, M.Ö.1200 yıllarından sonra Deniz kavimleri göçleriyle çeşitli kavimlerin egemenliğine girmiştir. Hitit Devletinin yıkılmasından sonra bölge Frigya Krallığının yönetimine girmiştir. Doğudan gelen İskit ile Kimmerler (Kırım) tarafından Frigler yıkılınca, bölge M.Ö. 7.YY.larda Ege bölgesinde hüküm süren, ticaret yapan ve Koloni şehirler kuran Miletosluların hakimiyetine girmiştir. M.Ö. 4.yüzyılda gezgin bir Yunan tarihçisi olan Ksenophon'un, Yunan ordusuyla katıldığı bir Anadolu seferi sırasında kaleme aldığı Anabasis (Onbinlerin dönüşü) adlı eserinde bu dönemde yörede yaşayan kavimler hakkında ayrıntılı bilgilere yer verilmiştir. Ksenophon'un Anabasis'inde, o yıllarda Bulancak ve çevresinde Kalibler, Tibarenler ve Mosinekler isimleriyle anılan eski Anadolu kavimlerinin yaşadıklarını öğreniyoruz. Bunlardan Kalibler ve Tibarenler'in orta Asya'da yaşayan eski Türk kavimleri olmaları ve bölgeye geleneksel Türk madenciliğini getirmeleri önemlidir.

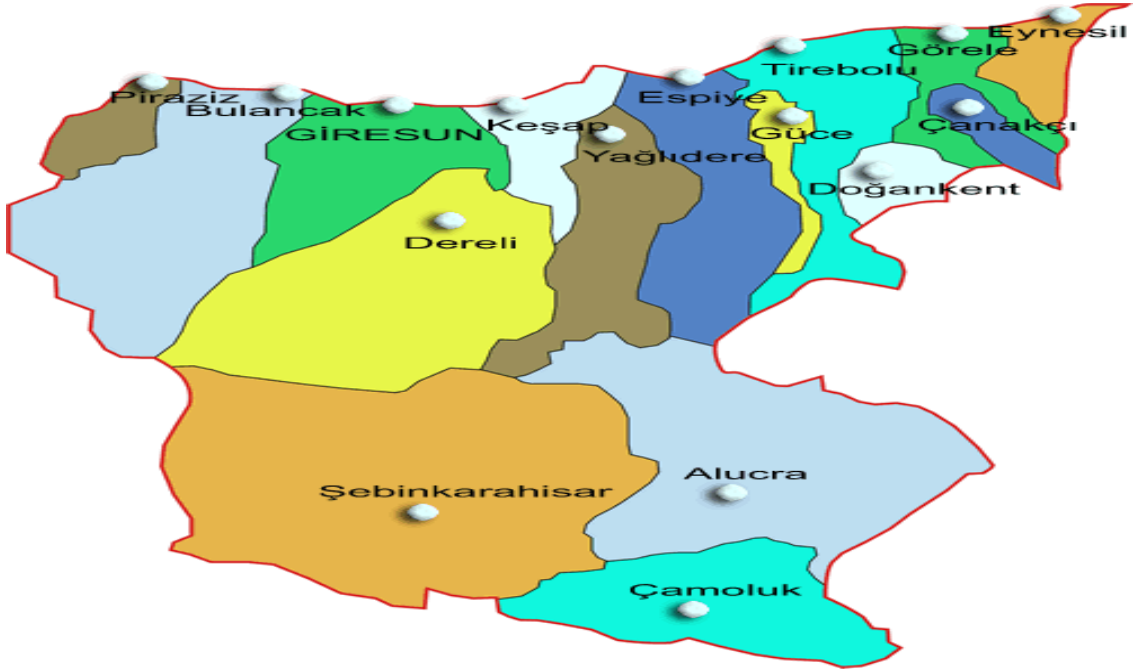
M.Ö. 2. ve 1.Yüzyıllarda bölgeye Pontuslular hakim oldu. M.Ö. 61.inci yılda Pontus Kralı Midridates Roma Komutanı Luculus'a yenilince yöre Roma yönetimine girmiştir. M.S. 395 yılında Roma İmparatorluğu ikiye ayrılınca, Bulancak Doğu Roma İmparatorluğunun sınırları içinde kalmıştır. M.S.11.Yüzyılda Doğu Roma Devletinin Başkenti İstanbul, Haçlılar tarafından istila edilince, İmparator Kommenus'un çocukları Trabzon'a gelerek M.S. 1204 yılında Trabzon Başkent olmak üzere Trabzon Rum (4) Devletini kurdular. Bulancak'ta bu devletin sınırları içinde kaldı.

Bilindiği gibi Türkler, 1071'lerden itibaren Anadolu'ya hakim olmaya başlamışlardır. Fakat, Ordu ve Giresun yöresi, Türkler tarafından ancak 14. yy sonlarından itibaren fethedilmeye başlanmıştır. 26 Ağustos 1071'de Malazgirt Meydan Savaşı'ndan sonra Anadolu'nun fethine başlayan, akın akın Anadolu'ya gelen Selçuklu Türkleri Karadeniz sahillerini de Türk hakimiyeti altına almıştır. Haçlı Seferleri sırasında Anadolu Selçuklu Devleti'nin zayıflaması sonunda sahil şeridi Türklerin elinden çıkmış, M.S.1204 yılında kurulan Trabzon Pontus Devletinin eline geçmiştir.

M.S. 1277 yılında Oğuzların bir kolu olan ve Anadolu'ya gelen Çepni Türkleri, önce Sinop'u aldı. Bu sırada Anadolu'da Moğol baskısı da zayıflıyordu. Daha sonra Çepni Türkleri bütün Canik (5) Bölgesine hakim olmaya başladılar.

Niksar'ın doğu taraflarındaki bölgede kurulmuş olan ve bir Çepni Türk Beyliği olan Hacı Emirli Beyliği, faaliyetlerini 14. yy sonlarında doğuya doğru geliştirmiş ve bu Türk beyliğinin en büyük beylerinden biri olan Süleyman Bey 1397'de Ordu ve Giresun şehirlerini fethetmiştir.

Süleyman Bey'in bu fethiyle birlikte bölgeye; Çepni, Döğer, Eymir, Karkın, Ala-Yuntlu, Bayındır, İğdir gibi Oğuz boyları gelip yerleşmişlerdir. Bu boyların isimleri, bazı yer adlarında hala yaşatılmaktadır. Böylece Trabzon Rum Devletinin toprakları Trabzon ve çevresi olarak kalmıştır. Artık yöre Osmanlı İmparatorluğunun hâkimiyetine geçmiş ve Türk yurdu olmuştur. Buradaki "yurd" kelimesi önemlidir. Çünkü buraya gelen Türkler bölgeyi istila için değil, yurd edinmek için gelmişlerdir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldirmiştir. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu." (Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

2019 Aralık ayında başlayan COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert olmuştur. Salgının etkileri daha da belirginleşince salgının kontrol altına alınması önlemler alınmış ve ekonomide duraksama yaşanmıştır. 2020 yılında başlayarak gayrimenkul sektörünü etkisi altına alan pandemi, 2022 yılının son çeyreğinde gündemden düşmeye ve pandemiden etkilenen sektörler kendilerini toparlamaya başlamıştır.

2022 yılı dördüncü çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir miktar azaldığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarına devam etmiş olsa da, faiz artırımı hızlarında yavaşlamaya gidildiği gözlenmiştir. Küresel aktivitede ivme kaybı sürmüş, resesyon endişelerinde az da olsa gerileme kaydedilmiştir. Ham petrol ve emtia fiyatlarındaki gerileme devam ederken enflasyon küresel ölçekte yüksek seyretmiştir. Enflasyonda zirvenin görülmüş olduğu değerlendirilirken, düşüşün zaman alabileceği öngörülmüştür. Çin'in sıfır COVID politikasını terk edip, açılmaya gitmesi küresel risk iştahını olumlu yönde etkilerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılma riskleri sürmüştür.

Türkiye'de 2022 üçüncü çeyrekte ekonomik aktivite hız keserken, son çeyreğe dair öncü veriler yavaşlamaya işaret etmiştir. 2022 üçüncü çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) çeyreklik bazda %0,1 daralırken, yıllık bazda GSYH %3,9 büyümüştür. Bununla birlikte, sektörel güven endeksleri ılımlı iyileşme kaydederken, Aralık ayında bir miktar toparlansa da, dördüncü çeyrekte imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) daralma bölgesinde kalmıştır.

Son çeyrekte dış dengede bozulma sürmüştür. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, Ocak-Aralık döneminde ihracat 2021'in aynı dönemine göre %12,9 artarken, ithalatta artış %34,2 olmuştur. Bundan dolayı 2021 ilk 12 ayında 46,2 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2022'nin aynı döneminde 110,2 milyar dolara ulaşmıştır. Turizm ve diğer hizmetlerdeki toparlanmaya rağmen 2021 Ocak-Kasım döneminde 4,1 milyar dolar olan cari açık 2022'nin aynı döneminde 41,8 milyar dolara genişlemiştir. Sermaye akımlarının netten çıkışa işaret ettiği bu dönemde dış borçlanmalar ve net-hata noksan kalemleriyle döviz rezervlerinde dalgalı bir seyir gözlenmiştir. (Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gellr (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gellr (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.220	60.537	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.248.789	85.672	807.109	9.539	11,40	8,98
2022*	15.006.574	176.589	905.501	10.655	5,60	16,57

GSYH 2022 yılı dördüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,5 arttı.

Kaynak: TÜİK

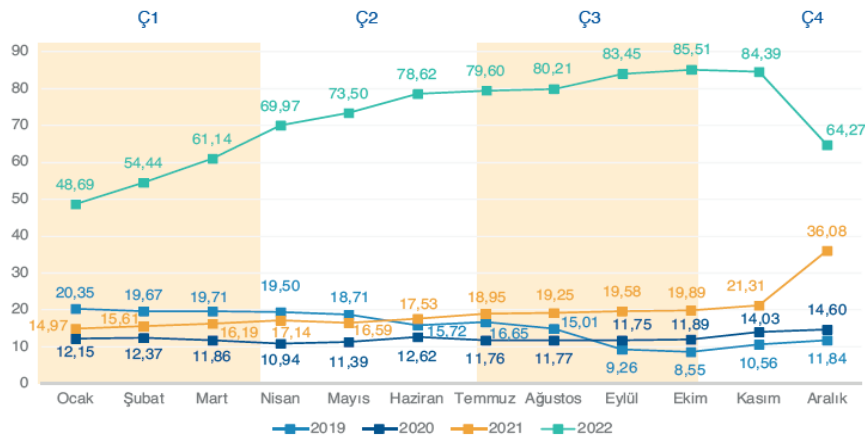
*4. Çeyrek sonu verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Baz etkisi ve uluslararası enerji fiyatlarındaki düşüşün katkısıyla enflasyon yılın son bölümünde sert düşüş kaydetmiştir. 2022 üçüncü çeyrek sonunda %83,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Aralık ayında %64,3'e inmiştir. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %151,5'ten %97,7'ye gerilemiştir.

Öte yandan, TCMB küresel büyümedeki zayıflamayı göz önünde bulundurarak yurt içi ekonomide yakalanan ivmenin ve istihdam artışının sürdürülebilmesi için para politikası faizini Ekim ve Kasım toplantılarında 150'şer baz puan indirerek %12,00'den %9,00'a düşürmüştür. Aralık ve Ocak toplantılarında faiz oranları %9,00'da sabit tutulmuştur. Aynı zamanda para politikası aktarım mekanizmasının etkinliğinin artırmak için makro ihtiyati adımlar atmayı sürdürmüştür. (Gyoder, 2022, 4. Çeyrek Raporu)

Yıllık Enflasyon*



Tüketici fiyat endeksi'nde (TÜFE) 2022 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,18, bir önceki yılın Aralık ayına göre %64,27, bir önceki yılın aynı ayına göre %64,27 ve on iki aylık ortalamalara göre %72,31 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Gayrimenkul Sektörü:

2020 yılında başlayarak gayrimenkul sektörünü etkisi altına alan pandemi, 2022 yılının son çeyreğinde gündemden düşmeye ve pandemiden etkilenen sektörler kendilerini toparlamaya başladı. Pandemi dijitalleşmenin ne kadar önemli olduğunu bir kez daha hatırlatarak sektörün ajanda konularını değiştirmişti. Uzunca bir süre dijitalleşme konularına odaklanan gayrimenkul sektörü şu anda yeni bir gündem maddesi ile meşgul: ESG. Geçmiş yıllarda her ne kadar iklim değişikliği konusunda farkındalık yüksek olsa da bu konuda adım atan şirket sayısı yeterli düzeyde değildi. Bugün ise yatırımcılar ve paydaşlar yalnızca şirketlerin ulaştığı finansal sonuçlara değil, yatırım kararlarında, çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) verilerine daha fazla dikkat etmekte ve kararlarını buna göre vermektedir. Gayrimenkul sektörünün, Avrupa'nın karbon emisyonlarına katkısı olmakta küresel ısınmaya etkisi yoğun olarak görülmektedir. Çevresel boyutuyla ele alındığında, gayrimenkul yatırımlarının iklim değişikliği üzerinde yarattığı etki, karbon salım miktarı, su tasarrufu becerisi, yenilenebilir enerji üretebilmesi, enerji verimliliği, atık geri dönüşümü dikkate gelmektedir. Sürdürülebilirlik kriterlerine uymayan gayrimenkullerin yakında değer kaybı yaşamaları veya yaptırımlara tabi tutulması öngörülmektedir.

Buna göre hareket eden, planlar geliştiren gayrimenkul tedarikçilerinin gittikçe öne çıkacağı beklenen bir durumdur. Ellerindeki ve yeni inşa ettikleri gayrimenkul portföyünü sürdürülebilirlik çerçevesinde dönüştüren ve inşa eden firmaların öne çıkacağını ve şirketlerin sürdürülebilirlik hedeflerine uyum sağlaması, ESG kriterlerine uygun yatırımlar yapması ve sürdürülebilirlik değerlendirmelerine önem vererek yüksek puan almalarının da artık bir gereklilik haline geldiğini söyleyebiliriz. Aksi takdirde, şirketler, rekabette geri kalma, yakın gelecekte müşteri bulma sıkıntısı, finansmana erişme sorunu, karbon vergisi ödeme ve faaliyetlerinin durdurulması gibi risklerle karşı karşıya kalabilirler.

Türkiye AB ile olan gümrük ortaklığı ve olan gelişmelerden geri kalmamak için koyulan hedeflere uyum sağlamalıdır. Bu noktada, gayrimenkul sektöründe hem sektörel hem de yatay düzenlenmeler yapılması beklenmektedir. Bu bağlamda, Yeşil Mutabakat Eylem Planı ve çalışma grupları kurulmuştur. Ticaret Bakanlığı, AB tarafından hedeflenen finansal olmayan raporlama gereksinimine dikkat etmeyi ve yeşil dönüşümle insan haklarına katkı sağlamayı hedeflemektedir. Ayrıca, Çevre Bakanlığı, AB taksonomisine uygun hedefler kurmayı planlamaktadır. Türkiye'nin AB Taksonomisine uygun hedefler belirlemesinin, gayrimenkul sektörü üzerinde hem doğrudan hem de dolaylı etkileri olacaktır. Gayrimenkul yatırımın belirlenen hedeflere uygun olması dört şekilde gerçekleşti: En az %10 altında olması gereken enerji talebine sahip yeni binaların inşası, mevcut binaların en az %30 enerji tasarrufu ile yenilenmesi, bireysel önlemler alınması, ulusal veya bölgesel stokun %15'ini aşan düşük enerji talebine sahip binalar yapılması bu adımların özetidir.

Ayrıca, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakan Yardımcısı Hasan Suver, Türkiye'nin kendi yeşil binaların değerlendirilmesi, derecelendirilmesi ve sürdürülebilirliğin tasdikini sağlayacağı Yeşil sertifika (YeS-TR) sistemini kullanıma hazır hale getirildiğini açıklamıştır. Ek olarak, bakanlık, çevreye daha az zarar veren, enerjiyi en verimli şekilde kullanan, atığını değerlendiren, yeşil alan ve sosyal donatısı sağlanmış, üst seviyede ses yalıtımı olan, ulaşım planlaması yapılmış, bina ve yerleşim alanlarının oluşturulmasını hedeflediklerini belirtmiştir.

Emerging Trends Europe araştırmasına göre, veri merkezleri, enerji altyapısı, yaşam bilimleri tesisleri, müşteri hizmetleri, marka ve itibar, teknoloji, sosyal ve yönetim (ESG) ile uygulamalar gittikçe artmaktadır. Daha sonra, en kalıcı sorunlar, siber güvenlik, enflasyon ve faiz oranlarıdır. Yapılan araştırmaya göre, çevre sorunları, sosyal/politik kaygılar listesinin başında gelmektedir; konut satın alınabilirliği ikinci sırada ve sosyal eşitsizlik üçüncü sıradadır. Ayrıca, enerji krizi ile birlikte enflasyonla ilgili endişeler de artmaktadır. Ek olarak, konut fiyatlarının artmasıyla, uygun fiyatlı ve sosyal konutların yapımı teşvik edilmektedir.

Ek olarak, Gelişen Trendler Avrupa anketinde, İstanbul birleşik yatırım ve kalkınma için en çok tercih edilen şehirler arasında listede 30. sırada yer almaktadır. Türkiye gayrimenkule, özellikle teknoloji, veri merkezleri ve enerji altyapı tesislerine yatırım yapmak için büyük bir fırsata sahiptir. Büyüme potansiyeli doğru önlemlerle güçlendirilmeli ve ESG temalı iş modellerine özel olarak odaklanılmalıdır. (Gyoder, 2022, 3.Çeyrek Raporu)

OECD tarafından yayınlanan (Kasım-2023 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Krizle Yüzleşmek') raporunda Türkiye'nin 2022 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 5,4'ten yüzde 5,3'e revize edilirken, 2023 yılı büyüme tahmini yüzde 3 olarak sabit tutulmuştur. Türkiye ekonomisinin 2024 yılında ise yüzde 3,4 büyüme kaydetmesinin beklendiği bildirilmiştir.

Raporda Türkiye ekonomisine ilişkin olarak, "Maliye politikası, enerji tüketicilerine yönelik destek tedbirleri ve devletin iddialı sosyal konut projeleri ile projeksiyon dönemi boyunca destekleyici olmaya devam edecektir" ifadesine yer verilmiştir. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler ve uygulanan ekonomi politikalarındaki değişiklikler etkili olmuş görülmektedir.

Ülkemizde 2022 yılı boyunca fiyatlar genel seviyesindeki artış devam etmiş olup yılı baz etkisi ve alınan makro ihtiyati önlemlerinde etkisi ile yüze 64,2 düzeyinde tamamlamıştır.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının tam olarak sağlanamaması da tüm sektörleri olumsuz yönde etkilemektedir. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olması fiyatlar genel seviyesindeki istikrara bağlı görülmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılı 1 milyon 485 bin adet konut el değiştiren geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 0,4'lük bir azalışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılında ipotekli satışlar 2021 yılına göre yüzde 4.8 oranında azalarak 280 bin adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Kasım ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 174,3, reel olarak ise yüzde 54 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 16,984 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 26.904 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

1. İnşaat maliyet endeksi TÜİK verilerine göre Kasım 2022 de yıllık olarak yüzde 103,4 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 108,5, işçilik maliyetlerinin de yüzde 87,9 olarak yükselmiştir. Maliyet artışı tekil ürün bazında (örneğin çimento ve demir gibi daha yüksek oranlarda gerçekleşmiştir.) Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.

2. Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebini oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufları azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2022 yılı sonu itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir. Enflasyondan korunmak amacıyla yapılan bu tip satın almalar fiyatlar genel seviyesinde 2023 yılında istikrar sağlanırsa önemli ölçüde gerileyerek gerçek talep sahibi için bir fırsat doğurabilir.
3. Arz yönlü üretim azalmış talebin fazla olması başta satış fiyatları olmak üzere kiralar dahil tüm değerleri yukarıya itmiştir.
4. Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde etkisiyle yabancı talebi devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi canlılığı artırmaktadır.
5. Maliyet artışı yanında inşaat malzemesi hammaddelerinin ithal edilen kısımlarının tedariki için yaşanan güçlükler, iç piyasada fiyatları daha da hızlı artırmaktadır.
6. Büyük şehirlerde konut yapılabilir yerlerin değer artışının da sürdüğü gözlenmektedir.
7. Bazı yüklenici ve müteahhitlerin işletme sermayesi ve nakit akışı sorunları yaşamaları da piyasadaki arz talep dengesini olumsuz etkilemektedir.
8. TOKİ eliyle başlatılan konut ve arsa kampanyasının fiyatlar üzerindeki etkisi önümüzdeki aylarda daha net olarak gözlemlenecektir. Çalışmanın arz yönlü olarak dar ve orta gelirli için bir fırsat penceresi yarattığı düşünülebilir.
9. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir.
10. İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü içinde önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır.
11. Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapım için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerinde olacaktır. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir. (Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Bulancak Belediyesi İmar Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Tek bir mülkiyetinin bulunması
- * İmar planı içinde yer alıyor olması
- * Parselin cins tashihli olması
- * İskan belgesinin olması,

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Taşınmazın niteliği ve alanı bakımından kısıtlı alıcı kitlesine hitap ediyor olması
- * İlçe merkezine kısmen uzak olması,

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

Taşınmazın değerinin tespitinde

- Pazar Yaklaşımı yöntemi, Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi ve Gelir Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon) kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

ARSA EMSALLERİ

Satılık Emsaller

1 MEGA KENT EMLAK

Tel 537 853 71 85

Taşınmaza yakın konumda yer alana kısmen daha kötü konumlu 25.000 m² yüz ölçümüne sahip olup, fındık bahçesi vasıflı parselin pazarlıklı 29.750.000 TL. bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	25.000 .-M ²	29.750.000 .-TL	1.190 .-TL/M ²
----------------	-------------------------	-----------------	---------------------------

2 ÜNSAL PLAZA EMLAK

Tel 532 462 18 28

Taşınmaza yakın konumda yer alana kısmen daha kötü konumlu ancak imar planında konut alanında kalan 271 ada 31 parsel 2.929 m² yüz ölçümüne sahip olup, arsa vasıflı parselin pazarlıklı 16.000.000 TL. bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	2929 .-M ²	16.000.000 .-TL	5.463 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

3 SAHİBİNDEN

Tel 535 024 23 62

Taşınmaza yakın konumda yer alana kısmen daha kötü konumlu ancak imar planında konut alanında kalan 271 ada 29 parsel 1.238 m² yüz ölçümüne sahip olup, arsa vasıflı parselin pazarlıklı 4.510.000 TL. bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	1238 .-M ²	4.510.000 .-TL	3.643 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

4 YUVAM EMLAK

Tel 533 574 71 78

Taşınmaza yakın konumda yer alana kısmen daha iyi konumlu Güzelyalı Mahallesinde olan 1054 ada 14 parsel 1.900 m² yüz ölçümüne sahip olup, 7 kat konut imarlı arsa vasıflı parselin pazarlıklı 11.500.000 TL. bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	1900 .-M ²	11.500.000 .-TL	6.053 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

5 ARSEV GAYRİMNEKUL

Tel 535 445 71 60

Taşınmaza yakın konumda yer alana kısmen daha iyi konumlu Güzelyalı Mahallesi içinde olan 868 ada 24 parsel 425 m² yüz ölçümüne sahip olup, 8 kat konut imarlı arsa vasıflı parselin pazarlıklı 2.150.000 TL. bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	425 .-M ²	2.150.000 .-TL	5.059 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

6 MEGA KENT EMLAK

Tel 537 853 71 85

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede depolama imarlı olmasından dolayı 3.000 TL/m² ile 3.500 TL/m² aralığında pazarlana bileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	1 .-M ²	3.500 .-TL	3.500 .-TL/M ²
----------------	--------------------	------------	---------------------------

KİRALIK EMSALLERİ

7 MEGA KENT EMLAK

Tel 537 853 71 85

Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazla benzer özelliklere sahip depolama amaçlı yapıların aylık metrekare kira fiyatının 25.- TL ile 30 TL dolayında olabileceği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	1 .-M ²	30 .-TL	30 .-TL/M ²
----------------	--------------------	---------	------------------------

8 MABEL GAYRİMENKUL

Tel 530 776 4728

Değerleme konusu taşınmaza yakın mahalle olan çok daha iyi konumda Sanayi mahallesinde 200 m² iş yeri depo tarzında bulunan mağaza için aylık 15.000 TL. /ay kira talep edilmektedir.

KİRALIK	200 .-M ²	15.000 .-TL	75 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA - 282 ADA 31 PARSEL)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (6)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		29.750.000 SATILIK BENZER 0%	16.000.000 SATILIK BENZER 0%	4.510.000 SATILIK BENZER 0%	11.500.000 SATILIK BENZER 0%	3.500 SATILIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	15.100,72	25.000 1.190 BÜYÜK 11%	2.929 5.463 KÜÇÜK -15%	1.238 3.643 KÜÇÜK -15%	1.900 6.053 KÜÇÜK -15%	1 3.500 BENZER 0%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	ARSA	FINDIK BAHÇESİ ÇOK KÖTÜ 30%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%
İMAR DURUMU İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME	0,4	2 KAT KÖTÜ 65%	5 KAT ÇOK İYİ -39%	5 KAT ÇOK İYİ -26%	7 KAT ÇOK İYİ -30%	E=0,40 BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 15%	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	ÜZERİNDE YAPI MEVCUTTUR	BOŞ ARSA ORTA KÖTÜ 10%	BOŞ ARSA ORTA KÖTÜ 10%	BOŞ ARSA ORTA KÖTÜ 10%	BOŞ ARSA ORTA KÖTÜ 10%	BOŞ ARSA GÖRÜŞ 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-15%	-5%	-10%	-21%
TOPLAM DÜZELTME		131%	-49%	-21%	-55%	-21%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2785	2.749	2.791	2.878	2.724	2.783

Değerleme konusu taşınmaz depo binası nitelikli olup, benzer nitelikteki sanayi imarlı arsa değerleri hesaplanmak suretiyle taşınmazların olumlu/olumsuz özellikleri karşılaştırılarak yukarıdaki emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Taşınmazın arsa değeri için bölgedeki arsa emsalleri incelenmiş olup, karayollarına cephesi bulunan arsalar tercih edilmeyip daha iç bölgelerde yer alan arsa emsalleri tercih edilmiştir. (Bu nedenle Emsal 1-2-3-4-5 nolu emsaller tercih edilmiştir.) Emsal düzeltme tablosuna göre kullanım alanının büyük olması nedeniyle 282 ada, 31 parselin, arsanın net alana göre birim m² değerinin 2875 TL/m² olduğu tahmin ve takdir edilmiştir (600 m² terk olması değerlemede dikkate alınmıştır).

Kira emsalleri incelenmiş olup arsa büyüklüğü ve arsa üzerindeki yapıların büyüklüğü dikkate alınarak taşınmaz için 30.-TL/m² kira birim değeri öngörülmüştür.

TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
282	31	15.100,72	2.785	42.052.088,00
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)				42.052.000,00

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

Farklı resmi kurumlarca açıklanan çeşitli yapı birim maliyetleri bulunmaktadır. Ancak bu yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Ayrıca inşaat maliyetlerinin döviz kuruna endeksli olması ve döviz kurundaki ani dalgalanmalar nedeni ile piyasa koşullarının kurumlarca belirli dönemlerde belirlenen yapı birim maliyetlerinden çok farklı olduğu görülmektedir. Güncel bina maliyetleri dikkate alınarak aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ				
Arsa Değeri	2.785 .-TL/M²	X	15.100,72 M²	= 42.052.000 .-TL
İdari Bina	9.000 .-TL/M²	X	320,00 M²	= 2.880.000 .-TL
Deplar	9.000 .-TL/M²	X	5.600,00 M²	= 50.400.000 .-TL
Kantar Binası	5.000 .-TL/M²	X	30,00 M²	= 150.000 .-TL
Alım ve Kumanda Binası	5.000 .-TL/M²	X	168,00 M²	= 840.000 .-TL
Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı Saha Beton u , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.)				= 9.548.200 .-TL
TOPLAM =				105.870.200 .-TL
TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ =				106.000.000 .-TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri;

TAŞINMAZIN ARSA DEĞERİ (.-TL)	42.052.000 TL
--------------------------------------	----------------------

■ Yeniden İnşa Etme Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri;

TAŞINMAZIN DEĞERİ (.-TL)	106.000.000 TL
---------------------------------	-----------------------

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

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

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup, cins tahsihi yapılmıştır. Parsel üzerindeki yapıların tamamı dikkate alınarak taşınmazların tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Değerlemeye konu parsel üzerinde yer almakta olan yapılara ait;
-Bulancak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde taşınmaza ait 22.04.2008 tarihli mimari proje incelenmiş; 22.04.2008 gün ve 1/29 sayı ile idari bina için toplam 5992 m2 alan için 4 adet depo binası, 1 adet idari bina, 1 adet kantar binası ve 1 adet alım binası olarak yapı ruhsatı alınmıştır. Mimari proje üzerinde gözüken diğer 3 adet alım binası yapı ruhsatında belirtilmemiştir. 04.07.2008 gün ve 2/3 sayı ile yapı ruhsatında belirtilen tüm yapılar için yapı kullanma izin belgesi alındığı görülmüştür. Proje de yer alan ve her deponun girişinde bulunan toplam 4 adet alım ve kumanda binası için sadece 1 adeti için ruhsat ve iskan belgesi alınmış diğer 3 adet için ise ruhsat ve iskan belgesine ulaşılamamıştır. Bu alanlar proje üzerinde bulunmakta olup, yasal olarak değerlendirilmeleri uygun görülmüştür. Parsel üzerindeki yapı, mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. herhangi bir olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmaz için kira emsalleri araştırılmış olup bölgedeki depo emsalleri incelenmiştir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde 2 adet depo, sosyal ve diğer binalar yer almaktadır. Emsal karşılaştırmada bu durum da dikkate alınmış olup taşınmaz için aylık kira birim değerleri aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

282 ADA 31 PARSEL VE ÜZERİNDE YER ALAN BİNALARIN AYLIK KİRA DEĞERİ	183.540,00
---	------------

Toplam Alanı (m²)	m² Birim Kira Değeri (TL/AY/m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)
6118,00	30,00	183.540,00	2.202.480,00
TOPLAM		183.540,00	2.202.480,00

6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Parsel üzerinde yapı bulunmaktadır.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında
6.5.9 - Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir.

Değerlemeye konu taşınmazın cins tashihi yapılmış olup KARGİR İDARE BİNASI VE DÖRT ADET DEPO VE ARSASI olarak tescil edilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNA" başlığı altına bulunmasında herhangi bir engel bulunmayacağı düşünülmektedir.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmaza dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmaz üzerinde portföye alınmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

30.12.2023 tarihli toplam değeri için;

106.000.000 .-TL

(Yüz Altı Milyon TürkLirası)

Katme Değer Vergisi Dahil değeri için;

127.200.000 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Ahmet İPEK

Lisans No: 411627

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.

Değerleme Uzmanı



Onur Fuat TINAZ

Lisans No: 401153

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.