



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2021 - 1894

Aralık, 2021



Talep Sahibi	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	29.12.2021
Rapor Numarası	Özel 2021-1894
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; Giresun İli, Bulancak İlçesi, Pazarsuyu Köyü, Dere Kenarı Mevkii, “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 Yedi (47) 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.

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 ile 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	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri ile 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 ile 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 ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	11
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama	11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	11

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

4.1	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	11
4.2	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	13
4.3	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	19
4.4	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	19
4.5	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçiler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	19
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	19
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	20
5.1	Pazar Yaklaşımı	22
5.2	Maliyet Yaklaşımı	25
5.3	Gelir Yaklaşımı	26
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	27
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	28
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	28
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	28
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	28
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	28
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	28
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.....	28
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	28
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	29
7.	SONUÇ.....	29
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	29
7.2	Nihai Değer Takdiri	30
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	31
9.	RAPOR EKLERİ	31

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2021-1894 / 29.12.2021
<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, Balıncak / Giresun
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Tapuda; Giresun İli, Balıncak 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>	17.750.000,00-TL (On Yedi Milyon Yedi Yüz Elli Bin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	20.945.000,00-TL (Yirmi Milyon Dokuz Yüz Kırk 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
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 14.10.2021 itibariyle başlanmış 27.12.2021 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 29.12.2021 tarihinde Özel 2021-1894 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 değerleme 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 değerleme 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 14.01.2021 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 son üç yıl içerisinde 2020 yılında ÖZEL 2020 – 855 rapor numarasıyla değerleme raporu hazırlanmıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "**Elektronik İmza Kanunu**" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme 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 değerlendirme 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 : 500.000.000,-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 değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı veya elektronik imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

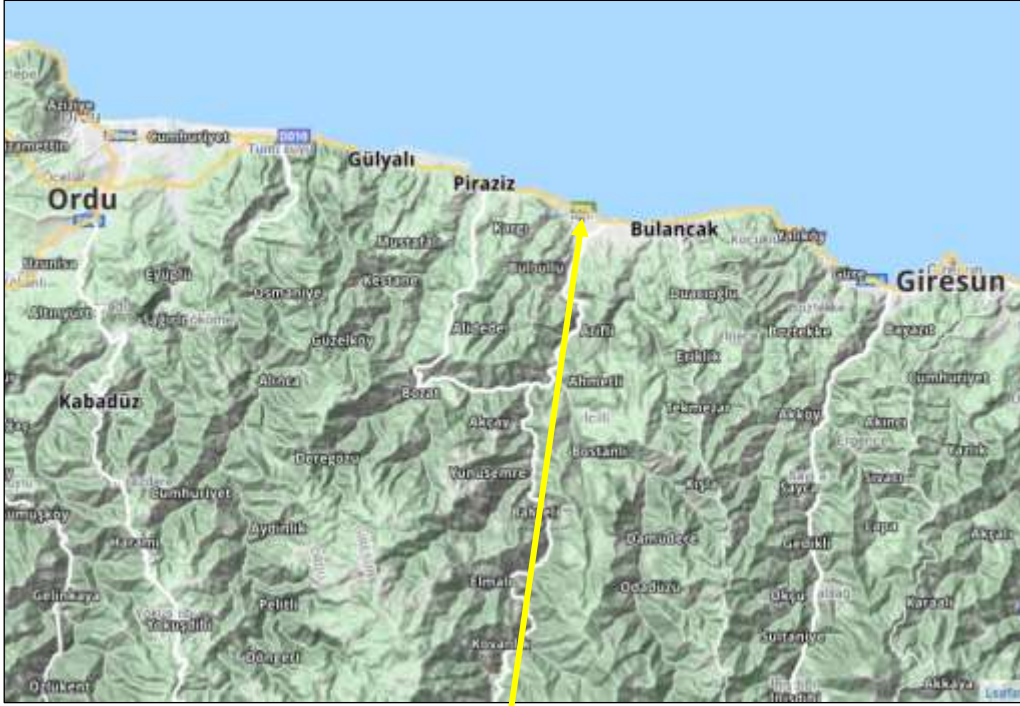
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

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

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: GİRESUN/BULANCAK
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: PAZARSUYU Köyü / DERE KENARI Mevkii
CİLT - SAYFA NO	: 1/30
ADA - PARSEL	: 2282 ADA 31 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 15700.72 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: KARGİR İDARE BİNASI VE DÖRT ADET DEPO VE ARSASI
TAŞINMAZ ID	: 77762108
MALİK - HİSSE	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (A) Bendi Gereği Belirtmenin Terkini 16.05.2012 – 2153

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 14.10.2021 tarihi 20:00 itibarıyla alınan Tapu Kayıt Belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat bulunmaktadır.

Rehin: Taşınmaz üzerinde, DENİZBANK A.Ş. lehine 1. Dereceden 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.

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

Söz konusu gayrimenkul için Bulancağ 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,

22.04.2008 Tarih ve 1/29 sayılı Yapı Ruhsatı

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. Parsel üzerindeki yapılaşma ve fiili kullanımı mimari projesine ile ruhsat belgeleri ile uyumludur. Taşınmaz toplamda 5.992 m2 yapı alanına sahiptir.

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 değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer 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, bulunduğu 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. Kıyıda 50-60 km içeride, kıyıya paralel olarak yükselen bu dağların ortalama yüksekliği 2000 metredir.

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

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.

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 ilçe, 24 belediye, bu belediyelerde 198 mahalle, ayrıca 551 köy bulunmaktadır.

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 engebeliktir. Bitki örtüsü bakımından çok zengin olup, kıyıdan itibaren fındık bahçeleri 2000 metre yüksekliğe kadar bu örtünün çoğunluğunu teşkil eder. Sahilden itibaren kestane ormanları başlar yer yer kızılgaç, karaağaç, 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.

Bulancak nüfusu 2020 yılına göre 68.557. Bu nüfus, 34.262 erkek ve 34.295 kadından oluşmaktadır. 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. 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 ulaşımlarda Ordu-Giresun Havalimanı kullanılmaktadır ve dünyanın her yerine ulaşım doğrudan veya aktarmalı olarak sağlanmaktadır. Ayrıca Gürcistan'a haftanın belirli günlerinde Bulancak Otogarından seferler

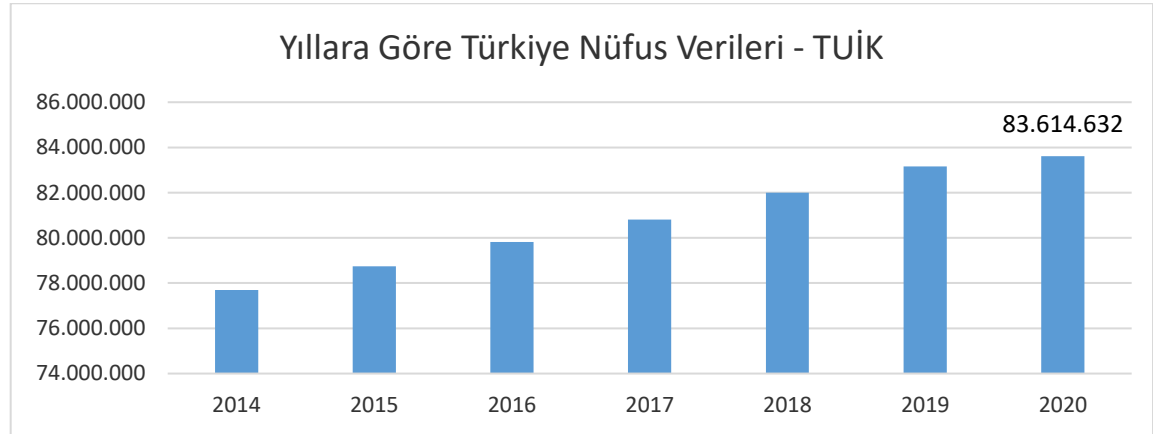
*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

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.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

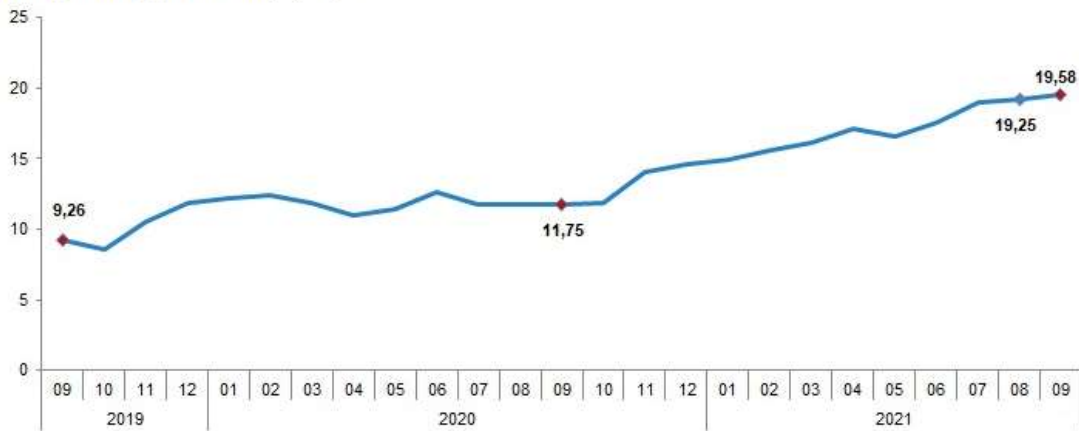
Δ Nüfus;



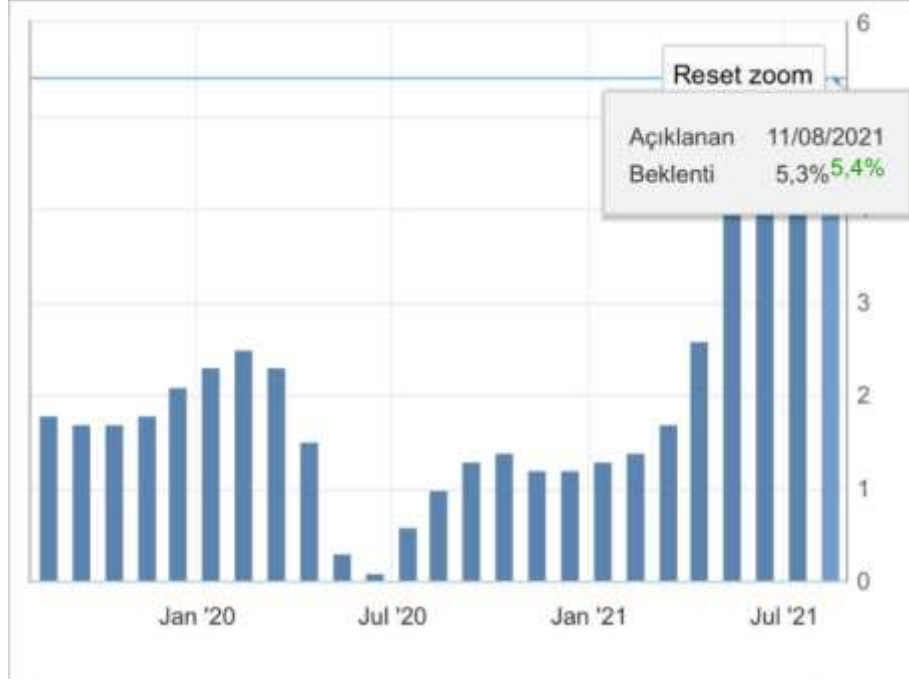
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır. (TÜİK)

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Eylül 2021

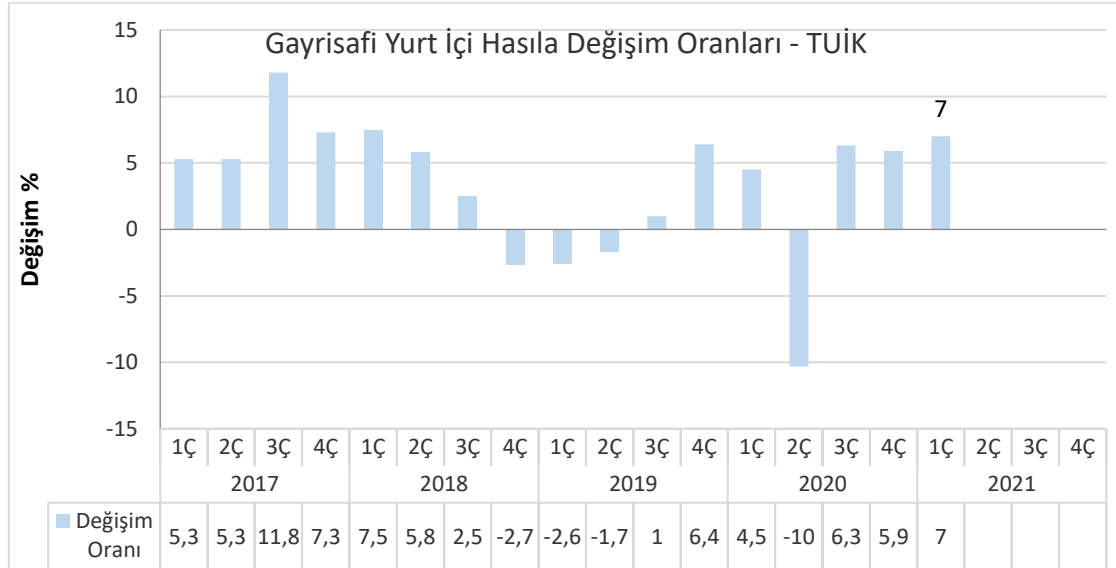


TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %1,25, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,58 ve on iki aylık ortalamalara göre %16,42 artış gerçekleşti. (TÜİK.)



A.B.D son yıl tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek Ağustos ayı itibariyle % 5,4 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

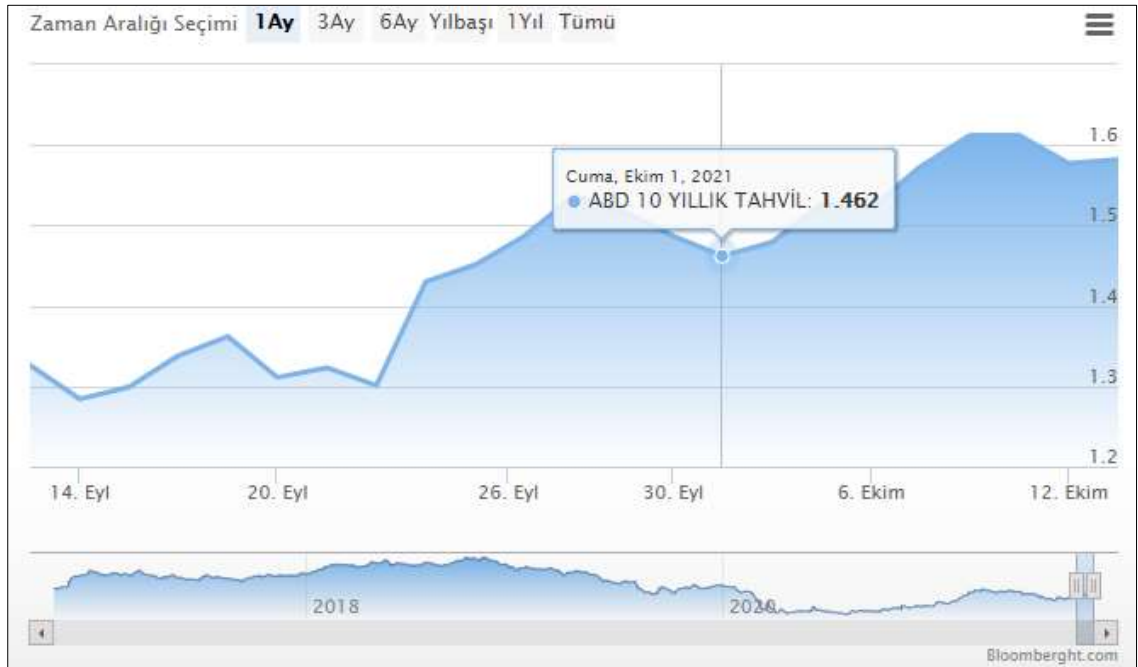


Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) 2021 yılı birinci çeyreğinde %7,0 artmıştır. 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri %18,1, diğer hizmet faaliyetleri %14,4, sanayi %11,7, tarım %7,5, hizmetler %5,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %5,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,7, finans ve sigorta faaliyetleri %2,9, inşaat %2,8 ve gayrimenkul faaliyetleri %2,4 artmıştır. (TUİK)

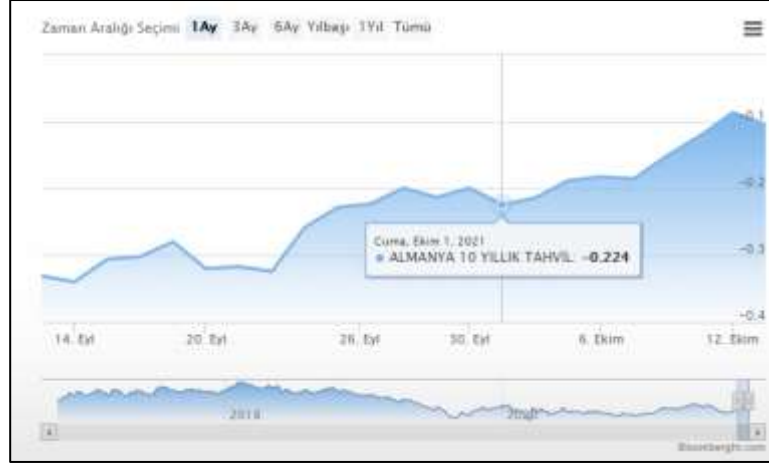
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Ekim 2021 itibariyle ortalama %18,49 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

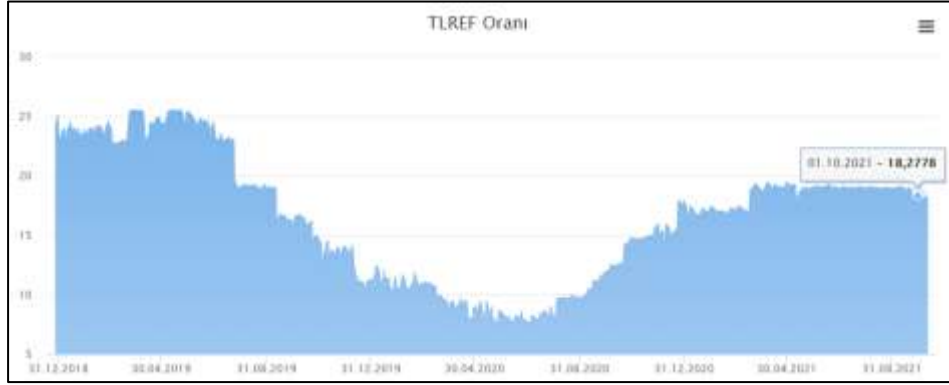


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Ekim 2021 itibariyle ortalama 1,462 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

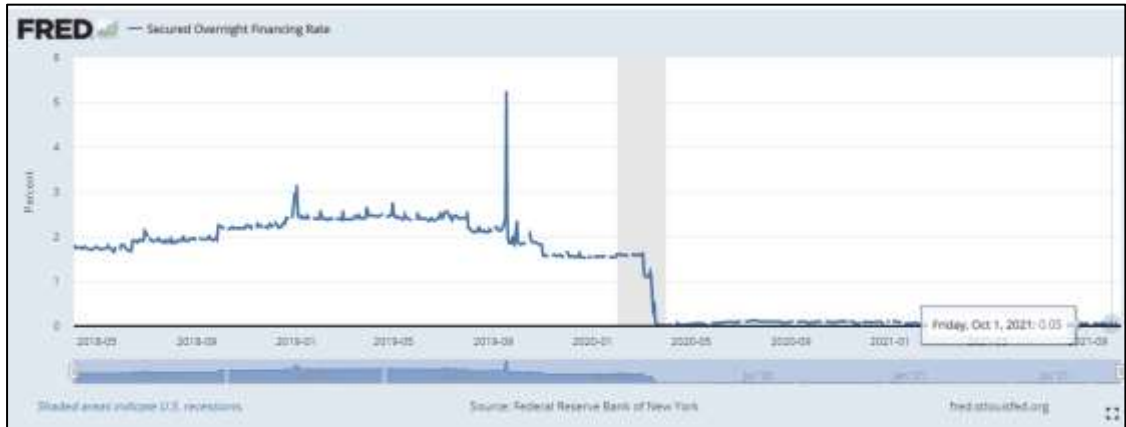


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Ekim 2021 itibariyle ortalama -0,224 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

LIBOR Faiz Oran Değişimi;



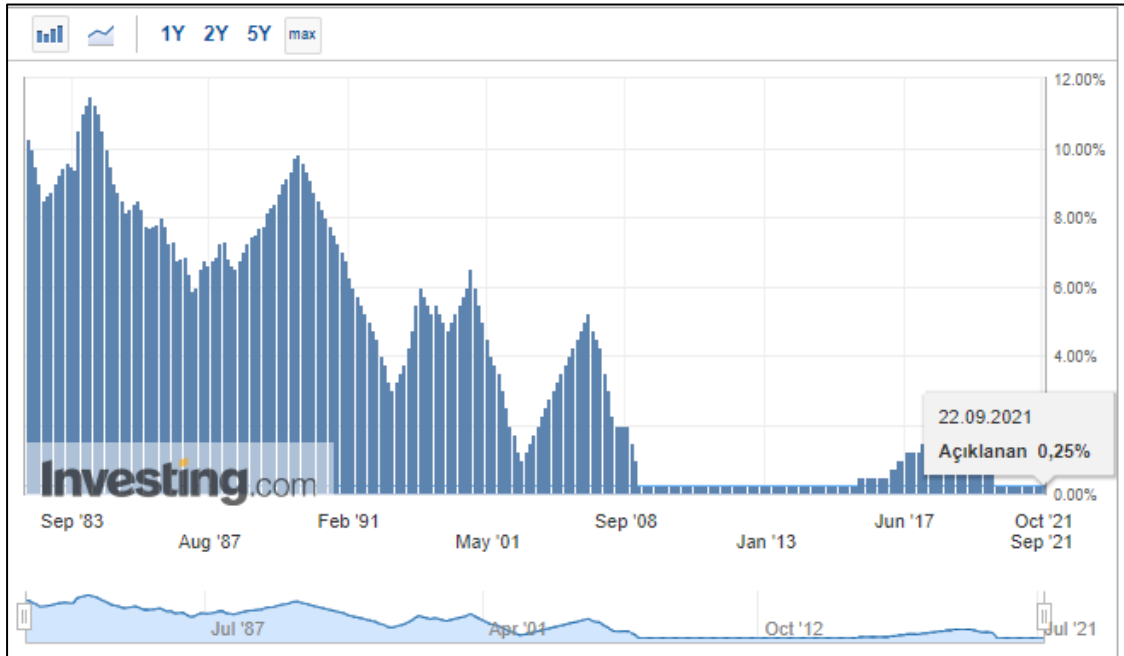
TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle alış %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekimsonrası %18-19 seyrine devam etmektedir.



ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı kimli itibariyle 0,5% altında seyrine devam etmektedir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 19,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Ekim 2021'de tekrar artışa geçerek rapor tarihi itibariyle %18,00 dur.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2021 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altında seyrine devam etmektedir.

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 görülmüyor.

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. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

4.3 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.

4.4 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 13 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 13 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.

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

Söz konusu parsel üzerinde herhangi bir ruhsata aykırı durum bulunmamaktadır.

4.6 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.

4.7 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 kiralama sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malik 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 görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar 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,

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

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme 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, değerleme 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 türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler *kullanılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş 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 değerleme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz 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 değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

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

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

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

Bir varlığa ilişkin değerleme 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) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerleme 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) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerleme 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 değerleme 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 sayısallaştırdıklarına 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.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde konum ve imar durumu (konut alanı) açısından avantajlı; 435 m2 yüz ölçüme sahip olduğu beyan edilen arsa vasıflı taşınmaz 227.000, - TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmaz konum ve imar durumu bakımından değerleme konusu taşınmaza göre avantajlıdır.

Sahibinden: 0 532 651 75 25

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde imar durumu (konut alanı) açısından avantajlı; 402 m2 yüz ölçüme sahip olduğu beyan edilen arsa vasıflı taşınmaz 225.000, - TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmaz konum ve imar durumu bakımından değerleme konusu taşınmaza göre avantajlıdır.

Ares Gayrimenkul: 0 544 698 30 16

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde; konum, manzara ve imar durumu (Konut Alanı) açısından avantajlı, 1070 m2 yüz ölçüme sahip olduğu beyan arsa vasıflı taşınmaz 1.190.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

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

Not: Emsal taşınmaz konum imar durumu ve deniz manzaralı olması bakımından değerlendirme konusu taşınmaza göre avantajlıdır.

Realty Ordu : 0 505 906 70 57

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde; konum, manzara ve imar durumu (Konut Alanı) bakımından avantajlı, 3.195 m² yüz ölçümüne sahip arsa, 3.150.000, - TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmaz konum imar durumu ve deniz manzaralı olması bakımından değerlendirme konusu taşınmaza göre avantajlıdır.

İlgilisi : 0 534 226 37 40

[E:5 Satılık Arazi] Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde 3.900 m² yüzölçümüne sahip olduğu beyan edilen fındık bahçesi 799.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz konum ve imar durumu bakımından emsal taşınmaza göre avantajlıdır.

Sava Emlak: 0 536 355 72 72

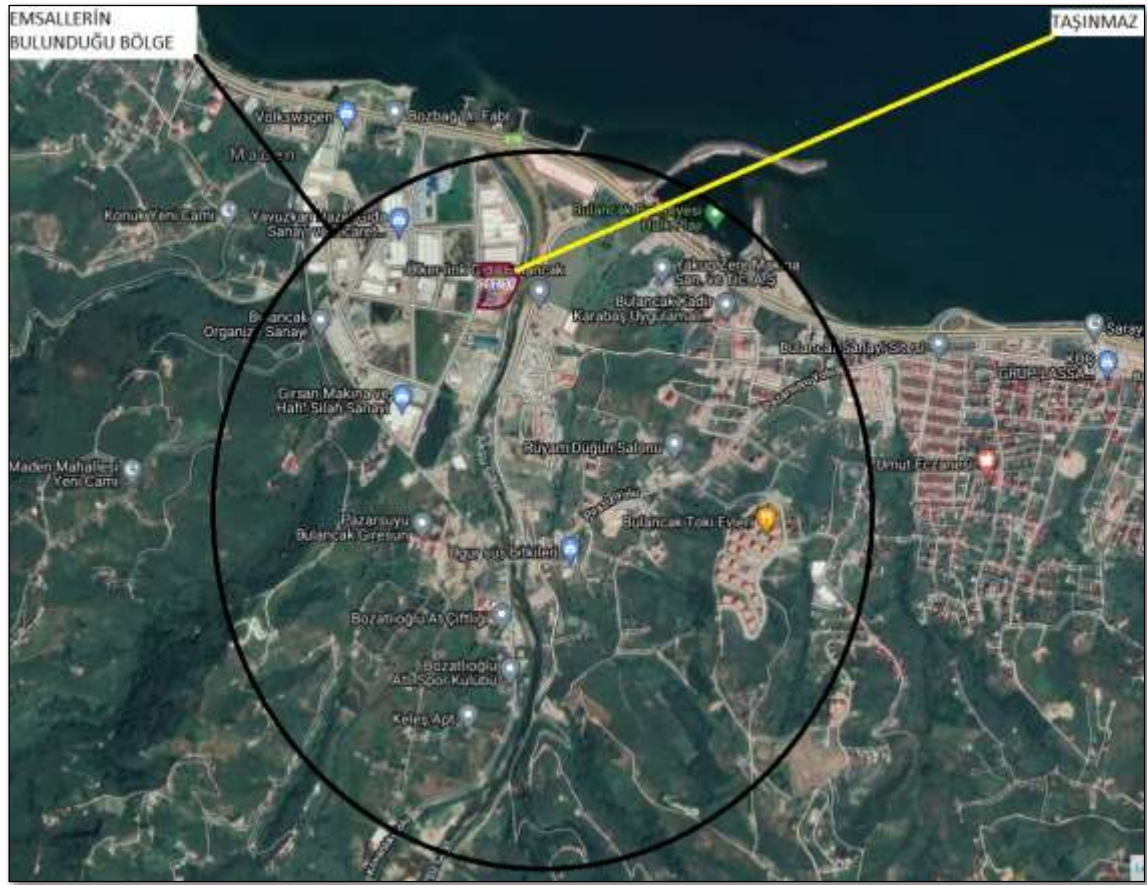
EMSAL DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt alanı (m ²)	435,00m ²		402,00m ²		1.070,00m ²		3.195,00m ²		3.900,00m ²	
Satış fiyatı	227.000 TL		225.000 TL		1.190.000 TL		3.150.000 TL		799.000 TL	
m ² birim fiyatı	522 TL		560 TL		1.112 TL		986 TL		205 TL	
Konum ve şerefiye düzeltmesi	30%	-	30%	-	50%	-	50%	-	35%	+
Pazarlık payı	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Düzenlenmiş Birim Fiyat	339 TL		364 TL		500 TL		444 TL		266 TL	
Ortalama Birim fiyat	383TL/m ²									

[Görüş] Yapılan piyasa araştırmaları sonucunda bölgede 4-5 kata müsaadeli konut imar lejantına sahip arsaların 500 TL/m² ile 700 TL/m² arasında talep gördüğü, tarlaların konum ve ulaşım özelliklerine göre 75 TL/m² ile 150 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 30.000 TL ile 40.000 TL civarında kiralanabileceği belirtilmiştir.

Bölge Emlakçıları

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 çalışmada kendisi ile benzer/farklı konumda satılık veya kiralık depo/antrepo emsaline ulaşılamamıştır. Yapılan çalışmaları sonucu Bulancak 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. 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 metrekare satış fiyatları bu bilgiler doğrultusunda 300 TL ile 400 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 382 TL/m² takdir edilmiştir.

Arsa Değeri: $15.700,72 \text{ m}^2 \times 382,00 \text{ TL/m}^2 = \sim 6.000.000,00 \text{ TL}$

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) **6.000.000,00- TL** takdir edilmiştir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı **“Elektronik İmza Kanunu”** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme 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, artan inşaat maliyetleri de dikkate alınarak depo binalarının 4B yapı sınıfında, İdari binanın 4B yapı sınıfında, kantar ve alım binalarının ise 2C yapı sınıfında inşa edildiği görülmüştür.

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

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	4-B	5.600	2008	2.300,00 ₺	12.880.000,00 ₺	15,00%	1.932.000,00 ₺	10.948.000,00 ₺
İdari Bina	4-B	320	2008	2.300,00 ₺	736.000,00 ₺	15,00%	110.400,00 ₺	625.600,00 ₺
Kantar Binası	2-C	30	2008	1.030,00 ₺	30.900,00 ₺	15,00%	4.635,00 ₺	26.265,00 ₺
Alım ve Kumanda Binaları	2-C	168	2008	1.030,00 ₺	173.040,00 ₺	15,00%	25.956,00 ₺	147.084,00 ₺
GENEL TOPLAM								11.746.949,00 ₺

Δ Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Arsa Değeri = 6.000.000,00-TL Yapı Değeri = ~11.750.000,00- TL

Toplam Değeri = 17.750.000,00-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 **17.750.000,00-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.

→ 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 kiralanabilir 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 60.000 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 60.000,00-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.

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.

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

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 ile alışveriş artmıştır. 2021 yılı sonuna doğru pandemi etkisi azalsa da e-ticaret sektöründeki artış devam etmektedir. Bu artış dünya genelinde depo ve antrepo nitelikli taşınmazlara olan talebi artırmıştır. 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 (a) ve (b) 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 ipoteğin 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.

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

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; **17.750.000,00-TL** ve Yazıyla **On Yedi Milyon Yedi Yüz Elli Bin Türk Lirasıdır.**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 20.945.000,00-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\$:12,2219 TL dir.*

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

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda 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 Takyidat Belgeleri,

Δ İmar Durumu Belgeleri,

Δ Yasal Evraklar,

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-10-2021-20:00



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

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:	Bulancak	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	PAZARSUYU Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	DERE KENARI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/30	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	KARGİR 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) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	15700.72	15700.72	3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22.	-

1 / 3

						Md. Fikrasının (A) Bendi Gereği Belirtmenin Terkini 16-05-2012 2153
--	--	--	--	--	--	---

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

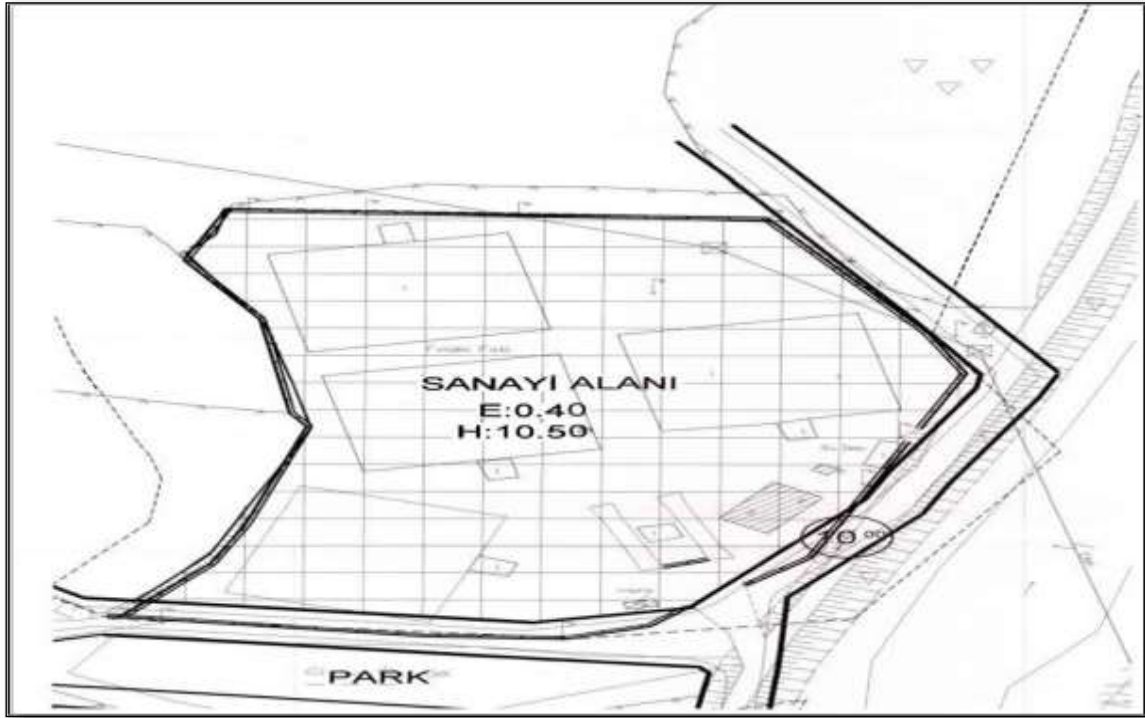
2 / 3

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	
Bulancağ - 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 belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) xbtGLN_eX0F kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3



PENAH

mimarlık mühendislik

İLHALİL MİL. YILMAZ İŞHANI K:3 NO:23
www.penah.com.tr e-mail: insaat@penah.com.tr - penahmimarlik@hotmail.com
TEL: 0 262 646 85 42 Fax: 0 262 646 86 50

GERZE/KOCAELİ
GSM: 0 533 237 77 44

PROJE MÜELLİFİNİN

ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİCİL NO	BÜRO TESCİL NO	İMZASI
Mehtap YILMAZEL	Mimar	30279	41-0056	Mehtap YILMAZEL Mimar 0262 646 85 42

ARSANIN

İLİ	İLÇESİ	BELEDİYESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL
GİRESUN	BULANCAK			1		31

YAPININ

HİZMET SINIFI	TAŞIYICI SİSTEM	KAT ADEDİ	ZEMİN KAT ALANI	TOPLAM İNŞ. ALANI	KAT YÜKS.	HAREKETLİ YÜK

MESLEK ODASI ONAYI

MİMARLAR ODASI

GİRESUN İLİ MİMARLAR ODASI'NA VERİLEN 30279 Nolu Yetki Belgesine Sahip MİMAR tarafından hazırlanmış. İlgili yasa, yönetmelik, performans standartlarına uygunluğu doğrulanmıştır.
Sayı: 0262/646855 Tarih: 3 MAY 2020
Mimarlar Odası adına

YAPI DENETİM ONAYI

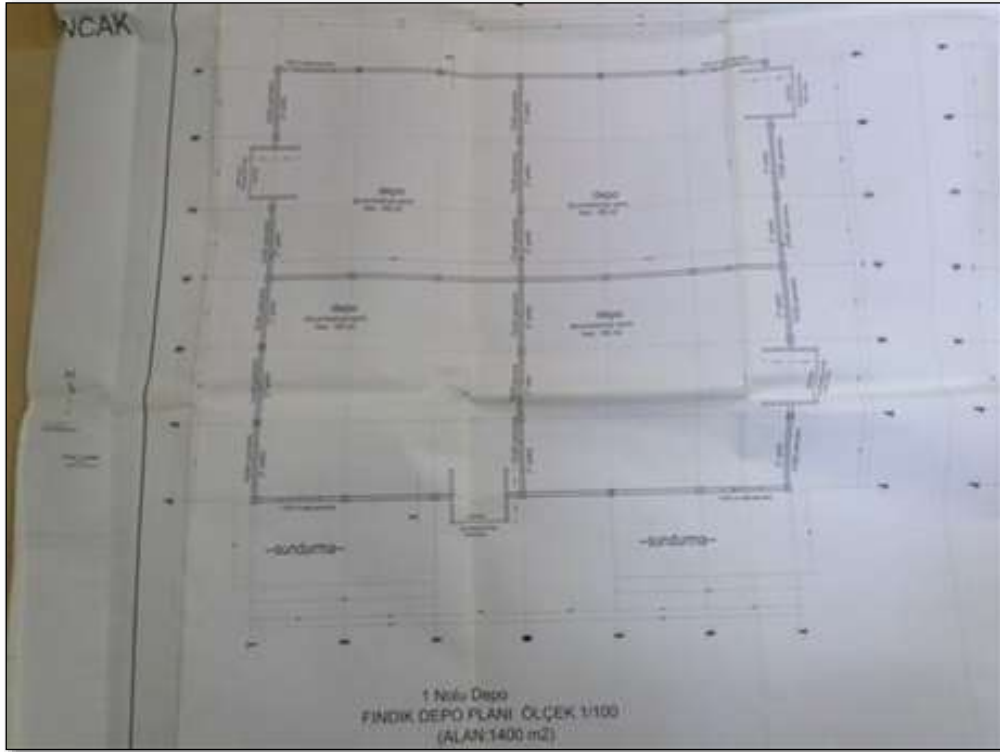
TASTİK OLUNUR.

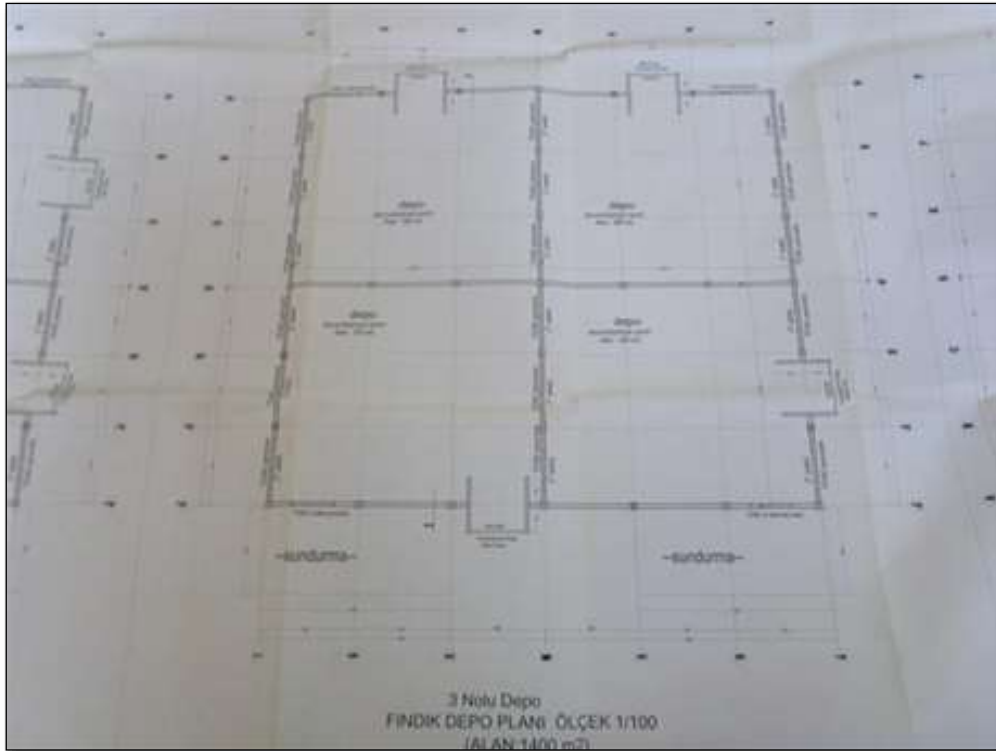
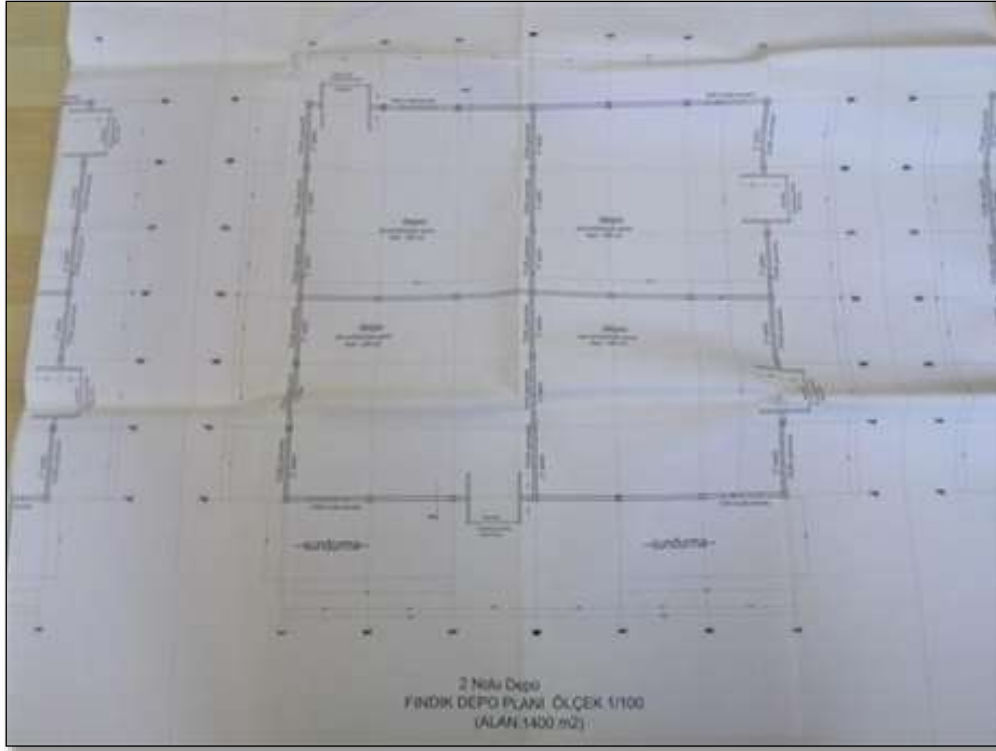


BELEDİYE ONAYI

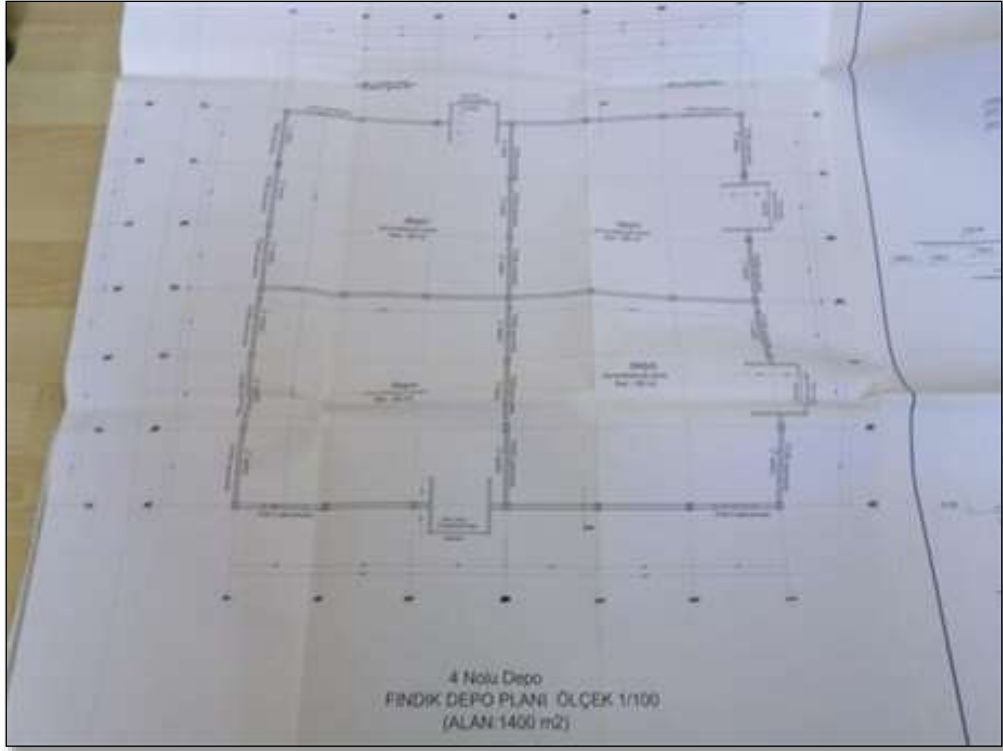


Depo Kat Planları

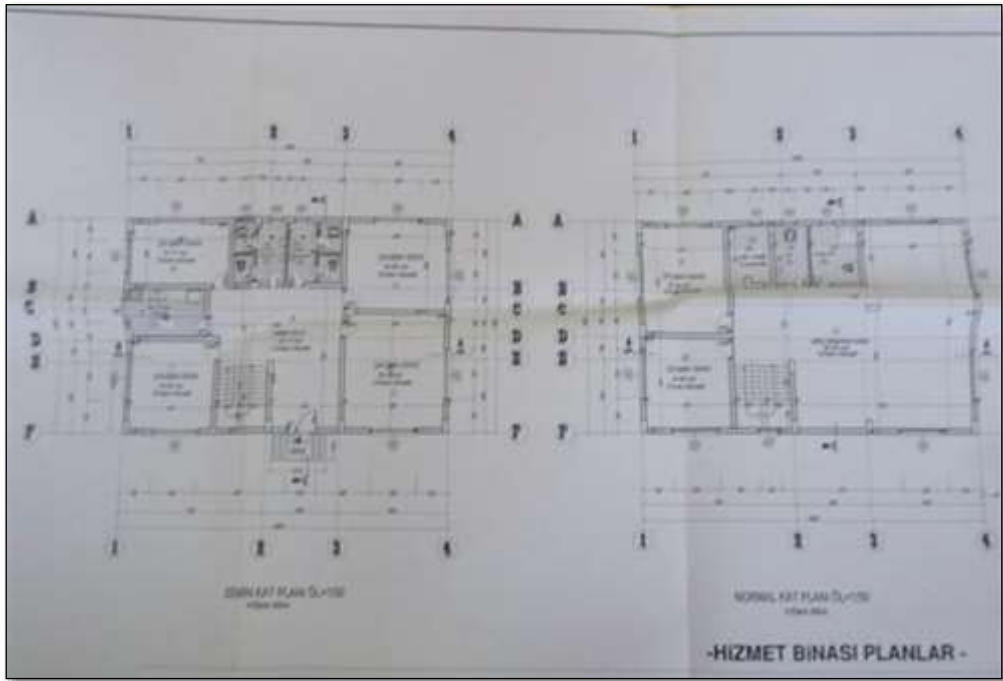


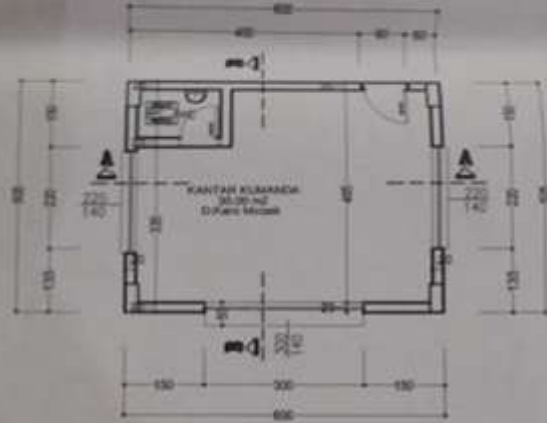


*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



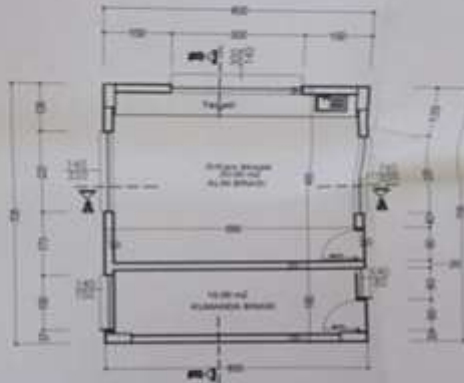
Hizmet Binası Planı





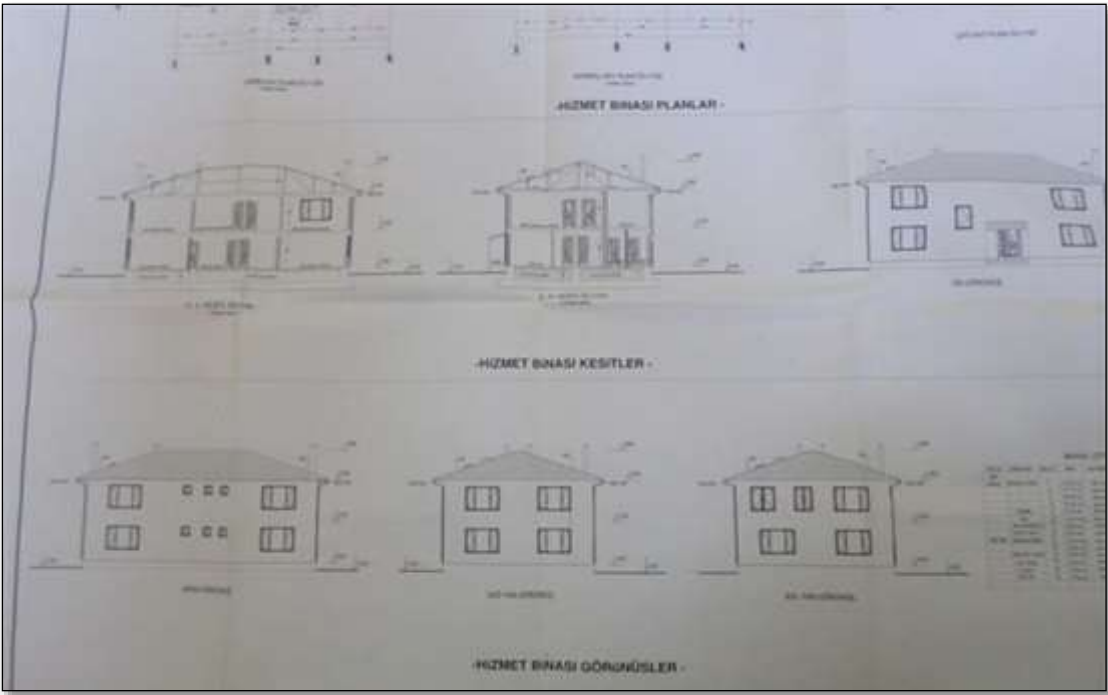
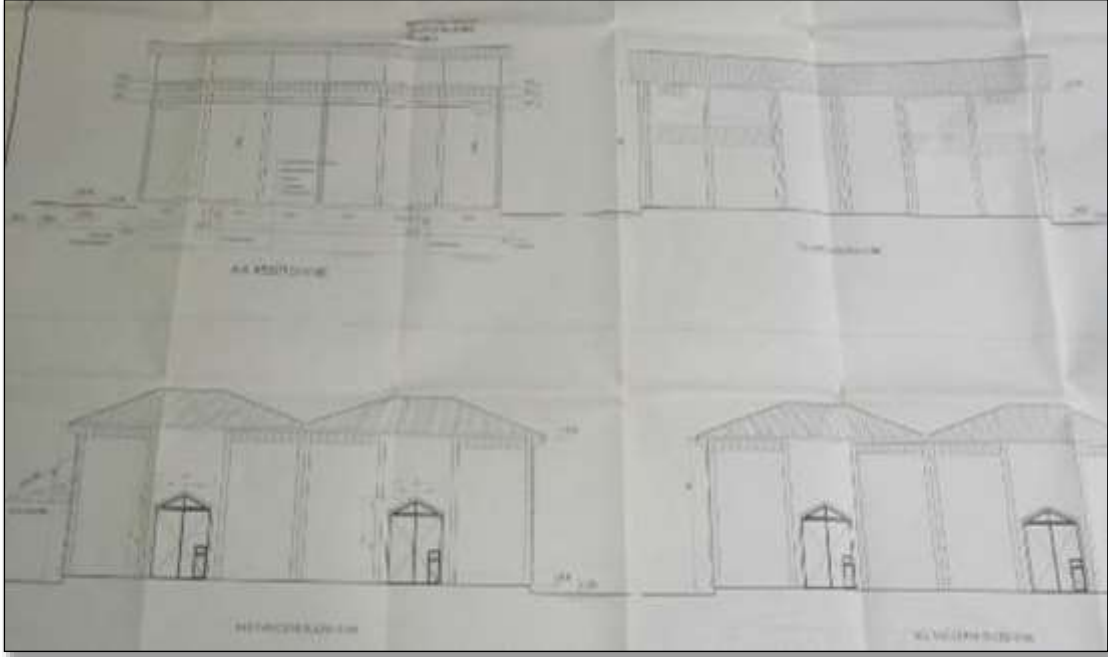
-KANTAR KUMANDA BİNASI -

Kantar Kumanda Bina



-ALIM ve KUMANDA BİNASI -

Kesit ve Görünüşler





Yapı Ruhsatı:

YAPI RUHSATI		Ruhsat Taktip No: 0900029008	
1. Ruhsat Verilen Kurum BELEDİYE BAŞKANLIĞI GİRESUN BULANCAK		2. Ruhsatın verildiği amaç: ☒ Yeni yapı ☐ Bave ☐ Kat katları ☐ Tadırlar ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fesih ☐ İstisna ☐ Başka duvar ☐ Yeniden ☐ Yeniden	
3. Ruhsatın verildiği tarih: 22.4.2008		4. Ruhsatın verildiği tarih: 22.4.2008	
5. Pafta no: 1		6. Ada no: 1	
7. Parsel no: 1		8. Parsel no: 1	
9. İmar planı onay tarihi: 12.9.00		10. İmar planı onay tarihi: 25.01.2008/16	
11. Parselin kullanımı amacı ve alanı (m ²): Depo+İdari Bina 15699.38		12. Tapu tesisi belgesi veriliş tarihi: Bulanca T.L. 31.12.2007/1	
13. Zemin etekli onay tarihi: 12.9.00		14. ÇED raporu onay tarihi: 12.9.00	
15. ÇED raporu onay tarihi: 12.9.00		16. Parselin inşaat başlangıcı tarihi: 12.9.00	
17. Parselin inşaat bitimi tarihi: 12.9.00		18. Ruhsatın iptali tarihi: 12.9.00	
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
19. Adı soyadı unvanı: REYSAŞ TASİMACILIK VE LOJİSTİK TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ		24. Adı soyadı unvanı: 25. Hukuki durumu: 34. Adı soyadı unvanı: 35. Oda sicil no:	
20. Adres: Bulanca T.L. 31.12.2007/1		26. Vergi dairesi no: 27. Bağı oikulu vergi dairesi: 28. Vergi dairesi no: 36. Büro tesisi no: 37. Oda belge no:	
21. 7350191735		29. Sigorta sicil no: 30. Sığama tarihi ve no: 31. Mülkiyet hakkı no: 38. Sigorta sicil no: 39. Güvence tarihi ve no:	
22. Adres: Bulanca T.L. 31.12.2007/1		32. Adres: 33. İmza: 40. Adres: 41. İmza:	
42. Yapının islemlerinin kullanma amacı: Depo		43. Yüzölçümü (m ²): 5600.00	
44. Yüzölçümü (m ²): 320.00		45. Yüzölçümü (m ²): 72.00	
46. Yüzölçümü (m ²): 10.50		47. Yüzölçümü (m ²): 10.50	
48. Yüzölçümü (m ²): 10.50		49. Yüzölçümü (m ²): 10.50	
50. Yüzölçümü (m ²): 10.50		51. Yüzölçümü (m ²): 10.50	
52. Yüzölçümü (m ²): 10.50		53. Yüzölçümü (m ²): 10.50	
54. Yüzölçümü (m ²): 10.50		55. Yüzölçümü (m ²): 10.50	
56. Yüzölçümü (m ²): 10.50		57. Yüzölçümü (m ²): 10.50	
58. Yüzölçümü (m ²): 10.50		59. Yüzölçümü (m ²): 10.50	
60. Yüzölçümü (m ²): 10.50		61. Yüzölçümü (m ²): 10.50	
62. Yüzölçümü (m ²): 10.50		63. Yüzölçümü (m ²): 10.50	
64. Yüzölçümü (m ²): 10.50		65. Yüzölçümü (m ²): 10.50	
66. Yüzölçümü (m ²): 10.50		67. Yüzölçümü (m ²): 10.50	
68. Yüzölçümü (m ²): 10.50		69. Yüzölçümü (m ²): 10.50	
70. Yüzölçümü (m ²): 10.50		71. Yüzölçümü (m ²): 10.50	
72. Yüzölçümü (m ²): 10.50		73. Yüzölçümü (m ²): 10.50	
74. Yüzölçümü (m ²): 10.50		75. Yüzölçümü (m ²): 10.50	
76. Yüzölçümü (m ²): 10.50		77. Yüzölçümü (m ²): 10.50	
78. Yüzölçümü (m ²): 10.50		79. Yüzölçümü (m ²): 10.50	
80. Yüzölçümü (m ²): 10.50		81. Yüzölçümü (m ²): 10.50	
82. Yüzölçümü (m ²): 10.50		83. Yüzölçümü (m ²): 10.50	
84. Yüzölçümü (m ²): 10.50		85. Yüzölçümü (m ²): 10.50	
86. Yüzölçümü (m ²): 10.50		87. Yüzölçümü (m ²): 10.50	
88. Yüzölçümü (m ²): 10.50		89. Yüzölçümü (m ²): 10.50	
90. Yüzölçümü (m ²): 10.50		91. Yüzölçümü (m ²): 10.50	
92. Yüzölçümü (m ²): 10.50		93. Yüzölçümü (m ²): 10.50	
94. Yüzölçümü (m ²): 10.50		95. Yüzölçümü (m ²): 10.50	
96. Yüzölçümü (m ²): 10.50		97. Yüzölçümü (m ²): 10.50	
98. Yüzölçümü (m ²): 10.50		99. Yüzölçümü (m ²): 10.50	
100. Yüzölçümü (m ²): 10.50		101. Yüzölçümü (m ²): 10.50	
102. Yüzölçümü (m ²): 10.50		103. Yüzölçümü (m ²): 10.50	
104. Yüzölçümü (m ²): 10.50		105. Yüzölçümü (m ²): 10.50	
106. Yüzölçümü (m ²): 10.50		107. Yüzölçümü (m ²): 10.50	
108. Yüzölçümü (m ²): 10.50		109. Yüzölçümü (m ²): 10.50	
110. Yüzölçümü (m ²): 10.50		111. Yüzölçümü (m ²): 10.50	
112. Yüzölçümü (m ²): 10.50		113. Yüzölçümü (m ²): 10.50	
114. Yüzölçümü (m ²): 10.50		115. Yüzölçümü (m ²): 10.50	
116. Yüzölçümü (m ²): 10.50		117. Yüzölçümü (m ²): 10.50	
118. Yüzölçümü (m ²): 10.50		119. Yüzölçümü (m ²): 10.50	
120. Yüzölçümü (m ²): 10.50		121. Yüzölçümü (m ²): 10.50	
122. Yüzölçümü (m ²): 10.50		123. Yüzölçümü (m ²): 10.50	
124. Yüzölçümü (m ²):			

*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: 0109057 03	
1. Başvuru sahibi REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ BULANCAK	2. Belgenin verildiği amaç ☒ Kiri kullanma izni ☒ Yapı kullanma izni	4. Belgenin onay tarihi 29.01.2007/15	5. Belge no 213
3. Belgenin esas ruhsatı ☒ Yarı yapı ☐ İskele ☐ Kalıplar ☐ Tadırlar ☐ Kılavuz değeri ☐ Fosseptik ☐ İnatlar ☐ İnatlar ☐ İnatlar	6. Parçesi no 1	7. Ada no 1	8. Parçesi no 1
9. Yarı yapı PAZARSUYU	10. Parçesi onay tarihi 29.01.2007/15	11. Depo+İdari Bina 15699.38	12. Depo+İdari Bina 15699.38
13. QED raporu onay tarihi 22.4.08	14. Zemin etüdü onay tarihi 22.4.08	15. Bulancak 1.11	16. Bulancak 1.11
17. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	18. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	19. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	20. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU
21. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	22. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	23. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	24. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU
25. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	26. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	27. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	28. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU
29. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	30. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	31. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	32. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU
33. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	34. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	35. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	36. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU
37. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	38. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	39. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	40. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU
41. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	42. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	43. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	44. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU
45. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	46. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	47. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	48. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU
49. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	50. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	51. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	52. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU
53. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	54. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	55. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	56. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU
57. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	58. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	59. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	60. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU
61. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	62. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	63. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	64. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU
65. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	66. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	67. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	68. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU
69. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	70. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	71. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	72. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU
73. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	74. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	75. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	76. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU
77. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	78. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	79. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	80. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU
81. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	82. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	83. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	84. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU
85. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	86. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	87. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	88. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU
89. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	90. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	91. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	92. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU
93. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	94. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	95. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	96. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU
97. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	98. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	99. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU	100. Adı soyadı ünvanı PAZARSUYU

*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.





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