

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU
(UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

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

RAPOR NO: RYS-201700053

RAPOR TARİHİ: 29.12.2017

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	3
1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI	3
1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	3
1.4 DEĞERLEME TARİHİ	3
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	3
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	3
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	3
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	3
1.10 UYGUNLUK BEYANI	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	4
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ.....	4
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	5
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	6
3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI	6
3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	7
3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	8
4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	8
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	8
4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	10
4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	14
4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	14
4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	14
4.6 GAYRİMENKUL MAHALİNDE YAPILAN TESPİTLER	14
4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	15
5. GENEL VE ÖZEL VERİLER	17
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER.....	17
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	22
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	25
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI	25
6.2 GELİR YAKLAŞIMI	25
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI	25
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	26
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	27
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	29
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER.....	29
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	29
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	29
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	32
7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ	32
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	32
7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	32
7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	32
8.SONUÇ BÖLÜMÜ	33
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	33
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	33
9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)	34

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 29.12.2017, rapor no: RYS-201700053'tür.

1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

Bu rapor; Giresun İli, Bulancak İlçesi, Pazarsuyu Mahallesi, 282 Ada, 31 Parsel numarasında kayıtlı "Kagir İdare Binası ve Dört Adet Depo ve Arsası" vasıflı taşınmazın Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: Alper Yasin ÖZDEMİR – SPK Lisans No: 404772

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Esra BAŞÇINAR – SPK Lisans No: 400488

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi 27.12.2017'dir.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 31.01.2017 tarihli 2017/003 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 4 (dört) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor "REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." ile karşılıklı olarak imzalanmış 31.01.2017 tarihli 2017/003 numaralı sözleşmeye istinaden, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını beyan ederiz.

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 11.07.2011 Tarih ve 7855 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde şirket ana sözleşmesine göre "yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi vb. kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile makine, teçhizat, vb. malların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermek" olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacı ile 270.000,00-Türk Lirası sermaye ile kurulmuş, halihazırda sermayesi 500.000,00-Türk Lirası'dır. Şirket, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 02.12.2011 tarih ve 11/539 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. Ayrıca şirkete, T.C. Başbakanlık Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik kararı uyarınca; "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve

gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık yapma” konularında hizmet etme yetkisi verilmiştir.

Faaliyetlerini İstanbul Merkez ofisi, Adana, Ankara, Diyarbakır, İzmir, Konya Şubeleri, Isparta İrtibat bürosu ve sözleşmeli çözüm ortağı olarak Türkiye'nin farklı bölgelerine yayılmış birimleri vasıtasıyla sürdürmekte olan Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Türkiye genelinde bankalara, kamu kurumlarına, belediyelere, özel ve tüzel kişiliklere değerlendirme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz, Kozyatağı Mahallesi, Kaya Sultan Sokak, No:77, D:8 Kozyatağı-Kadıköy / İstanbul adresinde hizmet vermektedir.

Telefon: 0216 4102678, Faks: 0216 4102679

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., şirket ana sözleşmesine göre Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak 03.09.2008 tarihinde tescil edilmiş, halka açık anonim ortaklıktır. Şirketin çıkarılmış/tamamı ödenmiş sermayesi 246.000.001,00-Türk Lirası'dır.

Şirketin merkez adresi Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 PK:34696

Üsküdar/İSTANBUL'dur.

Telefon: 0216 5642000, Faks: 0216 5642099

2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

2.3.1 PAZAR:

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetric bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

2.3.2 PAZAR DEĞERİ:

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 kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esas, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

BÖLÜM 3

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

282 ADA - 31 PARSEL	
İLİ	: GİRESUN
İLÇESİ	: BULANCAK
MAHALLESİ	: -
KÖYÜ	: PAZARSUYU
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: DERE KENARI
SINIRI	: PLANINDADIR
PAFTA NO	: G40-A-09-A-2-C
ADA NO	: 282
PARSEL NO	: 31
YÜZÖLÇÜMÜ	: 15.700,72
NİTELİĞİ	: KAGİR İDARE BİNASI VE DÖRT ADET DEPO VE ARSASI
CİLT NO	: 1
SAHİFE NO	: 30
TARİH	: 16.05.2012
YEVİMİYE NO	: 2153
MALİK	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYIDAT BİLGİLERİ

282 ADA 31 PARSEL

BULANCAK Tapu Müdürlüğünde yapılan inceleme ve takbis sisteminden 04.12.2017 tarihinde, saat: 11:02'de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Rehinler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Şerhler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Beyanlar Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

3.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYIDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü portalı üzerinden 04.12.2017 tarihinde, saat: 11:02'de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Bulancağ Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu 283 ada, 31 parsel, 2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli İmar Planı kapsamında Sanayi Alanındadır ve KAKS:0.40, Hmax:10.50 m şartlarına haiz yapılaşmaya uygundur.

Parselin kullanım şekli ve yapılması, mer'i imar planında belirtilen yapılaşma şartlarına uygundur.

3.3.1 BULANCAĞ BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER

Bulancağ 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.

3.3.2 YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Parsel üzerindeki yapı, Yapı Denetim Kanununun Giresun İlinde uygulanmaya başlamasından önce inşa edilmiş olduğundan, yapı bu kanun kapsamında değildir.

3.3.3 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Parsel üzerindeki yapıya ait mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta; yapı anılan resmi belgelere uygun şekilde inşa edilmiştir.

3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

3.4.1 MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü portalı üzerinden 04.12.2017 tarihinde, saat: 11:02'de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre son üç yıllık dönemde taşınmazın mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Bulancağ Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu 282 ada, 31 parsel, 2015 onay tarihli, 1/1000 ölçekli İmar Planı kapsamında Sanayi Alanındadır ve KAKS: 0.40, Hmax: 10,50 m şartlarına haiz yapılaşmaya uygundur. Parselin yapı ruhsatı düzenlendiği tarihteki imar durumu ile mer'i imar planındaki yapılaşma şartları aynı olmakla birlikte, son 3 yılda imar durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

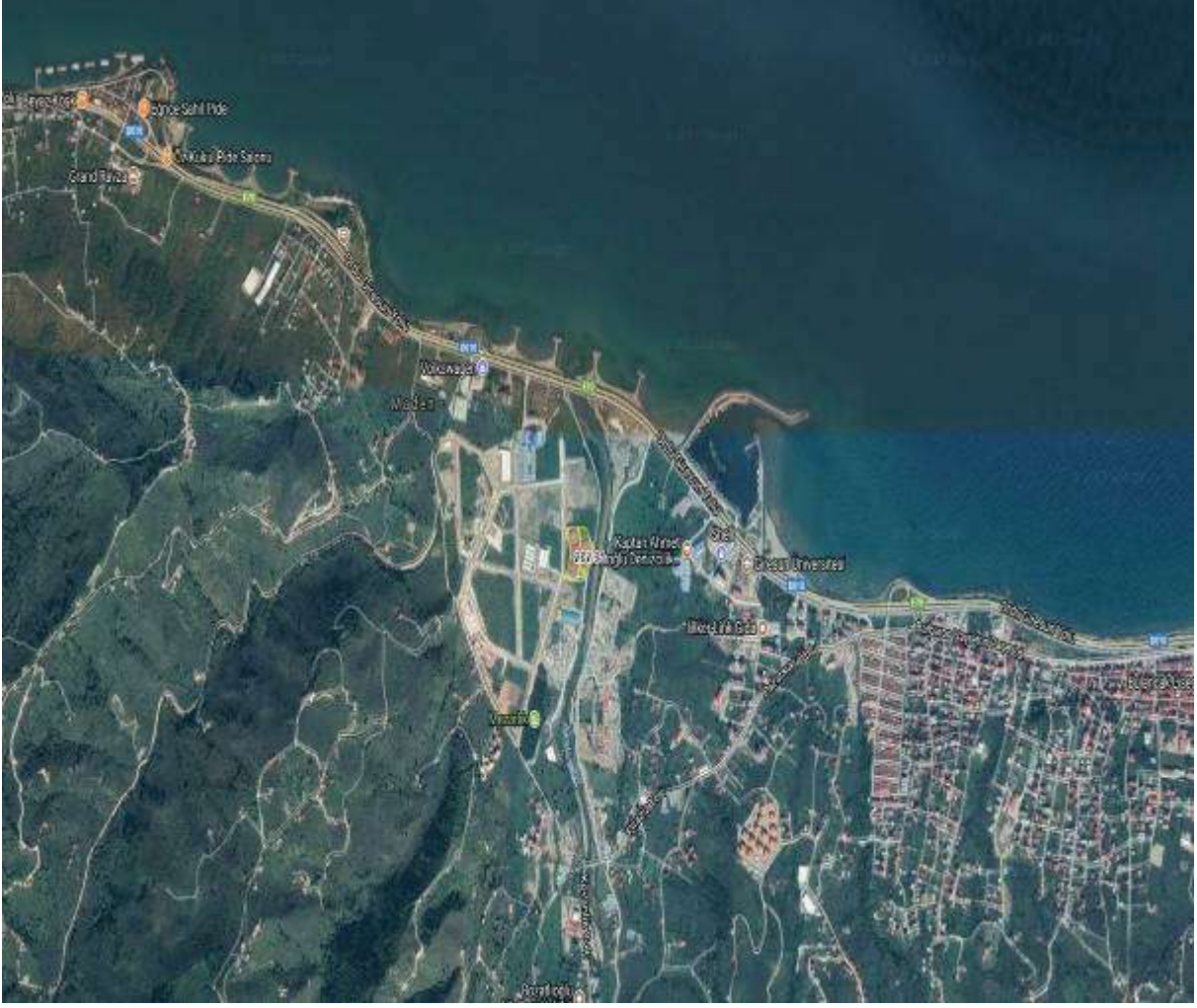
BÖLÜM 4

4. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Rapora konu taşınmaz, Giresun İli, Bulancağ İlçesi, Pazarsuyu Köyü, 282 ada, 31 parsel adresinde yer almakta ve **N: 40.940294, E: 38.174596** coğrafi koordinatlarda konumlandırılmıştır. 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. Kuzey yönünden yaklaşık 550 m ilerlendiğinde taşınmaza ulaşılır. Yakın çevresinde Girsan Fabrika İnşaatı, Gümüştaş Hazır Beton fabrikası, Egessa Mutfak yapısı ile henüz üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan Fındık Bahçeleri mevcuttur.



Taşınmaz Pazarsuyu Köyü, 282 ada, 31 parsel üzerinde, Giresun-Ordu Devlet Karayolunun 600 m güneyinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım genelde asfalt satırlı yollardan sağlanmakta iken yakın konumda bulunan yolların çoğunun stabilize ve toprak yol olduğu görülmüştür. Bölge, Balıncak Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.



4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu taşınmaz; Giresun İli, Bulancak İlçesi, Pazarsuyu Köyü, Reysaş Depoları, 282 ada, 31 parsel posta adresinde kayıtlı, 15.700,72 m² yüzölçümlü “Kagir 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.

4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI







4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	: BETONARME ÇELİK
Yapı Sınıfı	: Depolar ve İdari Bina (III-A), Alım ve Kantar Binaları (II-B)
Yapının Yaşı	: 9
Yapı Nizamı	: AYRIK
Otopark	: VAR (AÇIK)
Güvenlik	: VAR
Sosyal Tesis	: YOK
Su Deposu	: VAR
Hidrofor	: YOK
Asansör	: YOK
Elektrik	: VAR
Su	: VAR
Kanalizasyon	: VAR
Dış Cephe	: DIŞ CEPHE BOYASI
Çatı	: ÇELİK KONSTRÜKSİYON ÜZERİ PANEL SAC ÖRTÜLÜDÜR.
Isıtma-Soğutma:	YOK
Yangın Tesisatı	: YOK
Diğer	: Parsel sınırları bahçe duvarı ve tel örgü ile çevrilmiştir. Parsel girişinde demir doğrama kapı mevcuttur. Parselin tamamı beton ile kaplanmıştır.

4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkule ilişkin,

İnşaat Kalitesi	: ORTA
Malzeme Kalitesi	: ORTA
Fiziksel Eskime	: BULUNMAMAKTADIR
Altyapı	: TAMAMLANMIŞ

4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, üzerindeki yapının fiziksel durumu, konumu, alanı ve bölgedeki emsal taşınmazların kira ve satış değerleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

4.6 GAYRİMENKUL MAHALİNDE YAPILAN TESPİTLER

İdari Bina: Zemin kat + 1 normal kat olarak projelendirilmiş ve betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olan III-A sınıfında idari binanın projesine göre zemin katı 160 m2 alanlı olup, 4 adet çalışma odası, mutfak, hol, lavabo-wc hacimlerinden oluşmaktadır. 1. katı ise projesine göre 160 m2 alanlı olup, 2 adet çalışma odası, hol, çay ocağı, dinlenme bölümü, lavabo-wc hacimlerinden oluşmaktadır. Zeminleri seramik kaplı, duvarları sıva üzeri boyalıdır. İç kapılar ahşap kapı, dış kapı demir doğrama, camlar pvc malzemedendir.

Depolar: Parsel üzerinde her biri toplam 1400 m2 alanlı olan toplam 4 adet depo binası bulunmaktadır. Yapılar kendi içlerinde 4'e bölünmüş olup, her biri 350'şer m2 alanlıdır. Depoların yüksekliği yaklaşık 10 m olup, zeminleri beton kaplamalı, duvarları sıvasız ve boyasızdır. Depolar toplam 5600 m2 alana sahiptir.

Kantar Binası: Projeye göre 30 m2 alanlı olup, betonarme yapı tarzında inşa edilmiştir. Zeminleri seramik kaplı, duvarları sıvalı ve boyalıdır. Camlar ve dış kapısı pvc kapıdır. İçerisinde lavabo-wc bölümü bulunmaktadır.

Alım ve Kumanda Binaları: Parsel üzerinde her biri 42'şer m2 alanlı şekilde projelendirilmiş ve inşa edilmiş olan 4 adet Alım ve Kumanda binası mevcuttur. Zeminleri seramik kaplı, camlar ve kapı pvc malzemeden imal edilmiştir.

Kat	Mahal Özellikleri	İnşaat Alanı
DEPOLAR	4 ADET OLUP, TANESİ 1400 m2 ALANLIDIR. HER DEPO KENDİ İÇİNDE 4 AYRI BÖLÜME AYRILMIŞTIR.	5.600 m ²
İDARİ BİNA	2 KATLI OLUP, ZEMİN VE 1. KATTAN OLUŞMAKTADIR. HER KAT 160 m2 ALANLIDIR.	320 m ²
KANTAR BİNASI	TOPLAM 30 m2 ALANLI OLUP, TEK KATLIDIR.	30 m ²
ALIM VE KUMANDA BİNASI	TOPLAM 4 ADET VE TEK KATLI ALIM VE KUMANDA BİNASI BULUNMAKTADIR. HER BİNA 42'ŞER m2 ALANLIDIR.	168 m ²
TOPLAM		6118 m²

4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Parsel üzerinde bulunan yapıların tamamına girilmiş ve inceleme yapılmıştır. Yapılar kiracı tarafından depo olarak kullanılmaktadır. 4.6 nolu bölümde iç mekanlarla ilgili açıklama yapılmıştır.

İDARİ BİNA





DEPOLAR



BÖLÜM 5

5. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

5.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER



Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir. Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km² lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 81 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.

5.1.2 NÜFUS

TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI

Yıllara ve cinsiyete göre il/ilçe merkezleri ve beldeler/köyler nüfusu, 1927-2016										Population of provinces/district centers and towns/villages by years and sex, 1927-2016									
Yıl	Toplam - Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Beldeler ve köyler Towns and villages			Toplam - Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Beldeler ve köyler Towns and villages			Year
	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi⁽²⁾																			
Address Based Population Registration System (%)																			
2007	70 586 296	35 375 533	35 209 723	49 747 859	24 528 985	24 818 874	20 838 297	10 447 548	10 390 845	100,0	100,0	100,0	70,5	70,5	70,5	29,5	29,5	29,5	2007
2008 ⁽⁴⁾	71 517 100	35 901 164	35 615 945	53 611 723	26 946 805	26 664 917	17 905 377	8 954 348	8 951 029	100,0	100,0	100,0	75,0	75,1	74,9	25,0	24,9	25,1	2008 ⁽⁴⁾
2009	72 961 312	36 462 470	36 018 842	54 807 219	27 589 487	27 217 732	17 754 093	8 872 983	8 881 110	100,0	100,0	100,0	75,5	75,7	75,4	24,5	24,3	24,6	2009
2010	73 772 988	37 043 182	36 679 806	56 222 356	28 308 856	27 913 500	17 500 632	8 734 326	8 796 305	100,0	100,0	100,0	76,1	76,4	76,1	23,7	23,6	23,9	2010
2011	74 724 269	37 632 904	37 191 315	57 385 706	28 863 675	28 522 031	17 338 563	8 679 379	8 669 104	100,0	100,0	100,0	76,8	76,9	76,7	23,2	23,1	23,3	2011
2012	75 627 384	37 956 168	37 671 216	58 448 431	29 348 230	29 100 201	17 178 953	8 607 938	8 571 035	100,0	100,0	100,0	77,3	77,3	77,2	22,7	22,7	22,8	2012
2013 ⁽⁴⁾	76 667 864	38 473 360	38 194 504	70 034 413	35 135 795	34 898 618	6 633 451	3 337 565	3 295 886	100,0	100,0	100,0	91,3	91,3	91,4	8,7	8,7	8,6	2013 ⁽⁴⁾
2014	77 695 904	38 904 302	38 791 602	71 286 182	35 755 990	35 530 192	6 409 722	3 220 312	3 181 410	100,0	100,0	100,0	91,8	91,7	91,8	8,2	8,3	8,2	2014
2015	78 741 953	39 511 191	39 229 862	72 523 134	36 376 395	36 146 739	6 217 919	3 134 796	3 083 123	100,0	100,0	100,0	92,1	92,1	92,1	7,9	7,9	7,9	2015
2016	79 814 871	40 043 650	39 771 221	73 671 788	36 936 010	36 735 738	6 143 123	3 107 640	3 035 483	100,0	100,0	100,0	92,3	92,2	92,4	7,7	7,8	7,6	2016

Kaynak: Genel Nüfus Sayımı sonuçları, 1927-2000 ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları, 2007-2016

(1) Cinsiyete göre nüfus: 1945 ve 1955 ya cinayet oranlarından tahmin edilmiştir.

(2) İl, ilçe, belediye ve köyler nüfusları belirlenirken; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİGİM) tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı (SADVT) data yeriyeğin yerlerine yönelik olarak yapılan idari bölünme ve birleşme değişiklikleri dikkate alınmıştır.

(3) Bir önceki yıla göre "İl ve ilçe merkezleri" ile "Beldeler ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 6747 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünme değişiklikleridir.

(4) Bir önceki yıla göre "İl ve ilçe merkezleri" ile "Beldeler ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 6360 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünme değişiklikleridir.

Source: Results of Population Censuses, 1927-2000 and results of Address Based Population Registration System, 2007-2016

(1) Population by sex has been estimated by 1945 and 1955 sex-ratio.

(2) Population of provinces, districts, municipalities and villages are determined according to the administrative attachment, legality and name changes recorded in the national address Database (NAD) by the General Directorate of Civil Registration and Nationality (GDCA) in accordance with the related regulations and administrative registers.

(3) The main reason of the major differences in the population of "provinces and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 6747.

(4) The main reason of the major differences in the population of "provinces and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 6360.

5.1.3 EKONOMİK VERİLER

Taşınmaz sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin başında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin başında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarşisi bağlamında incelendiğinde, gayrimenkullerin barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengelerine bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkullere talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkullerin fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatür de bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratabilmektedir. Şu an itibarıyla arz açığı temeline bağlı kalarak yüksek fiyatlarla satılan gayrimenkuller bile çoğu zaman maket üzerinden satılmaktadır. Dolayısıyla, pazar dinamik bir yapıda gelişmektedir.

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir, 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmakla birlikte, olumlu etkileri 2008 yılında beklenirken, küresel ekonomiden kaynaklanan dalgalanmalar konut talebi önemli ölçüde azalma göstermiştir.

ABD mortgage krizinde, borçlulardan, kredi veren kuruluşlara, menkul kıymet ihraç edenlerden kredi derecelendirme ve yatırımcılara kadar tüm mortgage piyasası taraflarının sorumlu olduğu görülmektedir. Özellikle sorunlu kredilerin büyük kısmını oluşturan subprime mortgage kredilerinin hükümet tarafından desteklenmesi ve batık kredilerin hükümet politikaları gereği fonlanması, değerlendirme ve ölçümü zor olan bir sistemin oluşmasına neden olmuştur. ABD’de başlayan sorunların diğer ülke piyasalarında domino etkisi yaratmasına neden olmuş, sonuçta ise ABD kaynaklı ortaya çıkan mortgage krizi tüm dünya piyasalarını derinden etkilemiştir. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler henüz mortgage sistemi uygulamasının çok başlarında oldukları için taşınmaz piyasalarında önemli ölçüde kırılmalar yaşamadılar. Ancak krizin etkileri ülkemizde de psikolojik olarak daha sonra belirginleşmeye başladı. Yakın geçmişte açıklanan rekor küçülme rakamları da bunu kanıtlamaktadır.

2009 yılında derinleşen ekonomik krizin etkisiyle inşaat sektörü daralmış, gayrimenkul piyasasında fiyatlar gerilemiştir. Ancak ekonomik krize rağmen yurtiçi faiz oranlarında düşüş yaşanmış, kredi faiz oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi gayrimenkule olan talebin daha da fazla düşmesine engel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki gerilemeyi sınırlamıştır.

2010 yılında Türkiye inşaat sektörü ve gayrimenkul piyasası yeniden büyüme sürecine girmiş, konut piyasasında yeni başlangıçlar ve kredi kullanımında önemli gelişmeler yaşanırken ticari gayrimenkullerde AVM ve ofis piyasaları da canlanmıştır. Küresel finans krizi sebebiyle daralma yaşayan ekonominin yıl boyunca iyileşme gösterip nitelikli Konut projeleri sayısında artış izlenmiştir. Yine ofis ve alışveriş merkezi kiralama taleplerinde ve yeni yatırımlarda artış görülmüştür.

2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde konut sektöründe alınan yapı ruhsatları ve yapı kullanım izni belgesi sayısı artmıştır. Konut kredisi faiz oranları ikinci çeyrekte yüzde 1’in üzerine çıktıktan sonra artışını yılın üçüncü ve son çeyreğinde de sürdürmektedir. Merkez Bankası’nın sıkılaştırıcı önlemleri uyguladığı Ağustos ayından sonra ticari ve tüketici kredisi faizleri yükselme eğilimine girmiştir. Buna bağlı olarak konut kredisi aylık ortalama faiz oranları da yükselmiştir. Tüketicilerin konut satın alma eğilimi 2011 yılı genelinde dalgalanma göstermiştir. Yılın ilk çeyrek döneminde artan satın alma eğilimi ikinci çeyrekte zayıflamış, üçüncü çeyrekte ise son dönemlerin en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Yılın dördüncü çeyrek döneminde ise Ekim ayı verilerine göre tüketicilerin konut satın alma eğilimi yeniden gerilemiştir.

Perakende yatırım pazarı, 2011 yılı içerisinde uluslararası yatırımcıların ilgisini yoğun bir şekilde çekmeye devam etmiştir. 2011 yılında ekonomide yaşanan canlanmayla birlikte, lojistik pazarında kiracı talebinde gözle görülür bir düzelmeye görülmüş fakat bu düzelmeye tam anlamıyla kira işlemleri ve kira oranları üzerinde etkili olamamıştır. Uluslararası piyasalarda görülen toparlanmayla beraber, Türkiye otel piyasasına olan ilgi de artmıştır.

2012 de Avrupa piyasalarında ciddi bir belirsizlik söz konusu iken, ülkemiz Avrupalı gayrimenkul yatırımcıları için Avrupa’da orta ve uzun vadedeki yatırım seçeneklerinden biri olmaya devam etmiştir.

2013 yılı itibariyle gelinen nokta konut kredilerinin bankacılık kesimi açısından önem taşımaya devam ettiği. Konut kredisi faiz oranları açısından yaklaştığımızda ise, yılın ilk yarısında tarihin en düşük oranları gözlemlenmiş, yılın ikinci yarısında ise özellikle Amerika’nın parasal politikalarından kaynaklanan unsurların etkisi ile yılsonunda aylık %1 seviyelerini zorlamıştır.

Türkiye’de gerek reel, gerek nominal faizlerin oldukça hızlı düştüğü 2002–2013 Mayıs döneminin ardından Fed’in açıklamaları ve iç ekonomik risk algısının artmasına paralel hızlı bir yükseliş trendi yaşanmıştır. Bu süreç kredi faizleri ve diğer tüm faiz türlerinin de (TL cinsinden) artmasına neden olmuştur. 2014 başında görülen döviz çıkışları ve artan diğer risk algıları yüzünden TCMB’nin döviz ve faiz piyasasına müdahalesi ile faiz oranlarında yükseliş devam etmiştir. Daha sonra gerek TCMB eli ile gerekse piyasa da oluşan faiz oranlarında belli bir gerileme 2015 ilk yarısına kadar yaşanmıştır. 2016 yılında ise 2015 Kasım seçimlerinden sonra tekrar tek partili hükümet döneminin başlaması ile piyasalar yeniden dengeli bir görünüme kavuşmuş fakat iç tüketimde yaşanan artışa rağmen hız kaybeden stok artışı nedeniyle büyüme ilk çeyrekte yavaşlamıştır. 2016 yılının son çeyreğinde

Amerika Birleşik Devletleri'nde yapılan başkanlık seçimleri ile birlikte dünya ekonomisinde önemli dalgalanmalar yaşanmıştır. Seçim sonucu piyasalarda büyük bir belirsizlik oluşturmuştur. Bu belirsizliğin etkileri Türkiye'de de kendini göstermektedir.

2016 yılı başlarında büyümeyi destekleyici politikalar hayata geçirilmeye çalışılmıştır. Ancak 15 Temmuz darbe girişimi, jeopolitik riskler nedeniyle faiz oranlarında ve risk primlerinde istenilen hedefe ulaşılmamıştır. Ancak her türlü olumsuz gelişmeye karşın 2016 yılı büyüme oranı ve genel ekonomik şartlar bakımından kötü geçmemiştir. 2017 yılının ilk yarısında, finansal sistemi destekleyici makro ihtiyati politikalar ile kamu maliyesi tedbir ve teşvikleri sayesinde, kredi büyümesindeki canlanma devam etmiştir. Finansal istikrar açısından önem arz eden ve kredi büyümesinin iktisadi faaliyet ve toplam taleple ilişkisini özetleyen bir gösterge olan net kredi kullanımının GSYH'ye oranı, yılın ikinci çeyreğinde de artış kaydederek yüzde 8,7 seviyesine yükselmiştir.

Yurtiçi Kredi Stoku ve Net Kredi Kullanımı (GSYH'ye Oranı Yıllık,%)*



* Yurt içi krediler, katılım bankaları dahil toplam bankacılık sektörü kredileri olup; yurt dışı şubeler ve kredi kartları dahildir. Kur etkisinden arındırılmamıştır. Net Kredi Kullanımı nominal kredi stokunun yıllık değişimi olarak hesaplanmaktadır. Kur etkisinden arındırılmıştır. 2017 yılı ikinci çeyrek GSYİH verisi tahminidir.

Kaynak: TCMB

Bu çerçevede, finansal olmayan kesime kullanılan, kur etkisinden arındırılmış toplam kredilerin yıllık büyümesi artarak yaklaşık yüzde 18,8 oranında gerçekleşmiştir. 2016 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren artış eğiliminde olan toplam kredilerin büyüme oranı, 2017 yılının ikinci çeyreği boyunca, ticari krediler kaynaklı olarak geçmiş yıllar ortalamasının üstünde seyretmiştir. Ancak KGF destekli kredilerin önceden belirlenen sınırlara yaklaşması neticesinde, Haziran ayı ortasından itibaren Türk lirası cinsinden ticari kredi büyümesinde gözlenen dengelenme, toplam kredi büyümesine de yansımış ve toplam kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 21 Temmuz 2017 itibarıyla yaklaşık yüzde 21,6 olarak gerçekleştirilmiştir.

2017 yılı ilk yarı itibarı ile makro dengeleri sağlamak ve belli bir büyüme potansiyeline ulaşmak için iktisat-maliye politikaları kullanılmaya başlanmış (KGF-Kredi Garanti Fonu) devreye alınmış, TCMB tarafında ise sıkı para politikası ve örtülü faiz artışı silahları devreye sokulmuştur. Uygulanan araçlar büyüme üzerinde oldukça olumlu sonuçlar vermiştir. Ancak faiz maliyetleri istenilen yerde olmaktan uzaktır.

Konut kredileri özelinde faiz oranlarına baktığımızda ise 2016 yılı ikinci çeyreğinden itibaren yaşanan gerileme eğilimi Mart 2017'den sonra yerini yükselişe bırakmıştır. Haziran 2017 dönemi itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %0,93, bileşik faiz oranı ise %11,78 seviyesine gelmiştir. 2017 üçüncü çeyreğinde ise bankalar tarafından sağlanan 120 aylık konut kredi oranları aylık

olarak %0,99 ile %1,29 arasında dalgalanmaktadır. Bu aralar geçtiğimiz bir önceki çeyrek döneme göre yükselişi işaret etmektedir. Ağustos 2017 döneminde konut faizleri geçen bir yılın zirvesine işaret etmektedir.

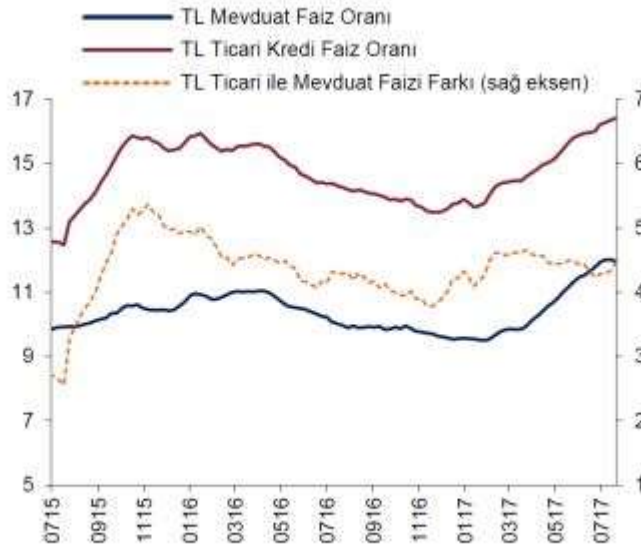


Kaynak: TCMB ve GYODER

Konut kredisi faiz oranlarının artış nedenlerine bakıldığında ise en önemli gerekçe olarak bankaların fonlama maliyetlerindeki artışı verdikleri kredilere yansıtmasıdır.

Bankalar açısından diğer bir sorunda en önemli finansman kaynağı olan ve ağırlıklı olarak üç aydan kısa vadeye sahip mevduat faiz oranlarında yaşanan artışlardır. Mevduat faiz oranlarında yaşanan artışlar kredi faiz oranlarına da yansımıştır.

TL Ticari Kredi ve TL Mevduat Faizi (Akım Veri, Yıllık Faiz 4 Haftalık H.O.%)



Kaynak: TCMB

Kredilere ait diğer önemli bir veri de dönemsel olarak kredilerin miktarsal değişimidir. Çeyrek dönemler itibarıyla miktarlara baktığımızda 2016 yılı son çeyreğinde gerek kampanyalar gerekse ekonomiye sahip çıkma güdüsüyle tüketicilerin olumlu davranışı hem adet hem de miktar olarak konut kredilerini artırmıştır.

Kullandırılan Konut Kredisi (Miktar-TL)

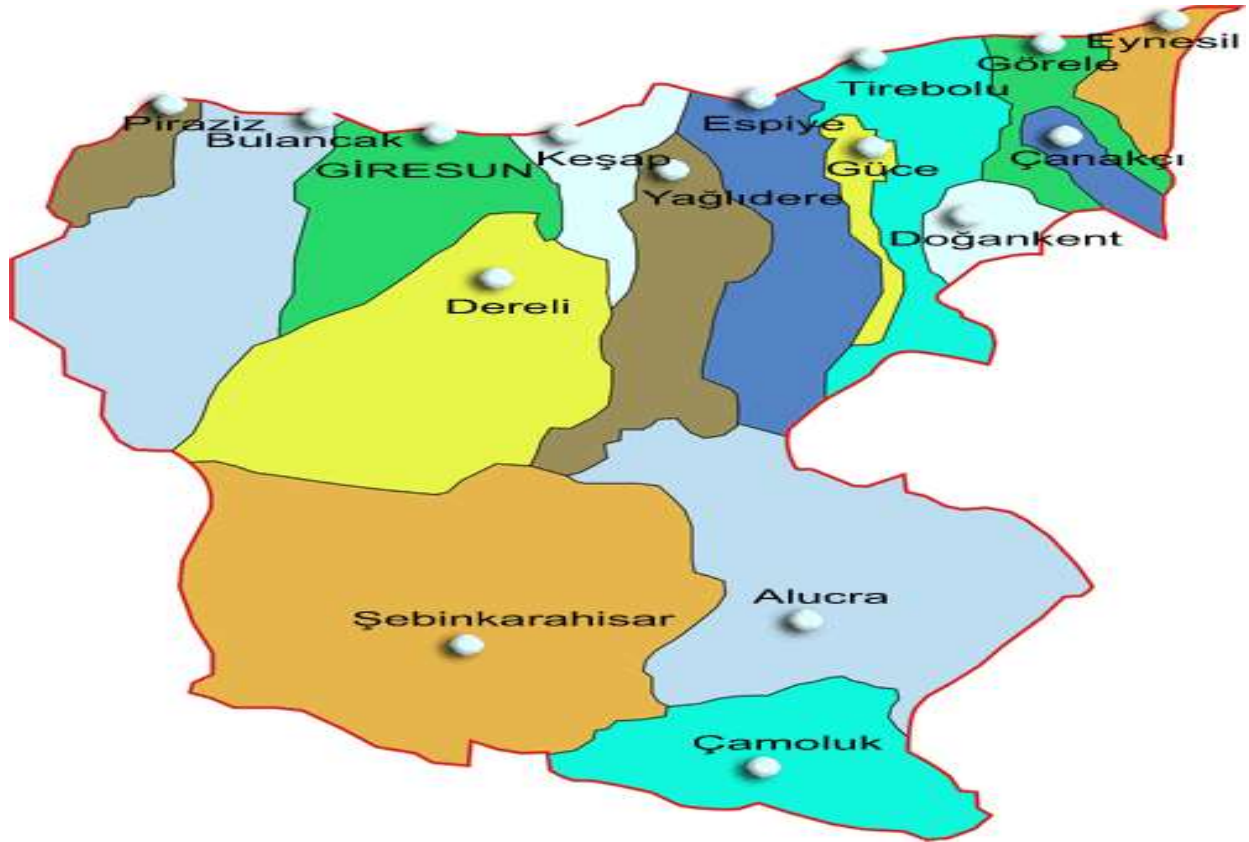
Dönem	Ç1'15	Ç2'15	Ç3'15	Ç4'15	Ç1'16	Ç2'16	Ç3'16	Ç4'16	Ç1'17
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	12.483	12.748	11.173	10.382	11.223	13.280	13.215	19.378	18.815
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	129.040	116.023	100.141	92.963	98.016	110.918	115.179	151.019	134.212

Kaynak: TBB, GYODER

Kullandırılan konut miktarı ise çeyrek dönemler itibarıyla son iki çeyrekte artış göstermiştir.

2015 yılında yapılan toplam satışlar 1.289.320 adet olurken ipotekli konut satışı ise 434.388 adet olmuştur (Oranı yaklaşık %33,6 dır). 2016 yılında yapılan toplam konut satış adedi 1.341.453 olurken bu rakamın 449.508 tanesi ipotekli satışlardan kaynaklanmıştır (Oranı yaklaşık %33,5 dır). 2017 yılı ilk yedi aylık sürecinde ise yapılan toplam satışlar 770.232 adet olurken ipotekli satışlar 283.950 adet olmuştur (Oranı yaklaşık %33,3 dır). 2017 yılı içinde ipotekli satış oranı şimdiden son iki seneki oranı yakalamıştır. Yılısonu itibarı ile son iki senedeki oranı geçebilme ihtimali son derece yüksektir.

5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ



GİRESUN İLİNE AİT BİLGİLER

COĞRAFİ KONUM:

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 yarımadanın doğusunda ve 2 km. açığında Doğu Karadeniz'in tek adası olan Giresun Adası bulunmaktadır.



- Giresun ili'nin Türkiye içindeki Konumu

ULAŞIM

Karayolu

Giresun ilinden yurdun her tarafına karayolu bağlantısı vardır. Yurtiçi ulaşımının hareket noktası, Giresun il Merkezinde bulunan şehirler arası otoyoldur. Giresun'a batıdan ulaşım D010 karayolları üzerinden, doğudan ise yine D010 karayolları üzerinden sağlanmaktadır.

Demiryolu

Giresun ilinde demir yolu bulunmamaktadır.

Havayolu

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 tamamlanmıştır.

Havalimanının pist uzunluğu 3 bin, genişliği ise 45 metredir. Günde 2 bin seferle yaklaşık 36 milyon ton taşın denize doldurulmasıyla yapılan havalimanının daha konforlu olması için piste "stone mastic

asfalt” dökülmüştür. Havalimanı’nın yapımında kullanılan 36 milyon ton taş için kamyonlar 950 bin sefer yapmıştır. 2015 yılının Mayıs ayında hizmete başlamış olup, faal şekilde çalışmaya devam etmektedir.

Deniz Yolu

Deniz yolu ulaşımı özel araçlarla sağlanmaktadır.

Şehir İçi

Giresun’da şehir içi ulaşım konusunda kara ulaşımı dışında bir alternatif bulunmamaktadır. İlde şehir içinde 3 adet dolmuş hattı çalışmaktadır. Tüm ilçeler için ayrıca dolmuş hatları bulunmaktadır.

BULANCAK İLÇESİNE AİT BİLGİLER

Bulancağ 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 Bulancağ’ın batısındaki Pazarsuyu Deltası en önemli düzlüğü oluşturur. Bulancağ kıyı Şeridinde, batı kesiminde Yassıtaş, İncevüz kumsalları yer alırken, doğu kısmında Karaburun, Burunucu, Küçükklü ve Yalıköy kumsalları yer almaktadır. Giresun ili, Bulancağ 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.

En son 2016 yılında yapılan Adrese Dayalı Nüfus Sayımına göre Bulancağ İlçesinin nüfusu 64.176 kişi olarak tespit edilmiştir. Bu nüfusun 31.741’i erkek, 32.435’i kadın nüfusundan oluşmaktadır.

Bulancağ İlçesinin yıllara göre değişen nüfus oranı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yıl	Nüfus	Değişim %	Şehir %
1 2016	64.176	1,26	14,44
2 2015	63.368	1,16	14,55
3 2014	62.644	1,31	14,57
4 2013	61.833	1,74	14,55
5 2012	60.774	0,16	14,49
6 2011	60.677	-0,02	14,46
7 2010	60.688	1,06	14,48
8 2009	60.053	0,33	14,24
9 2008	59.857	0,90	14,19

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

6.2 GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilebilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

6.3 MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlendirme yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın

ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

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. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Taşınmazın rayiç değerinin tespitinde "**Maliyet Yaklaşımı**" yöntemi kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı içerisinde kullanılan arsa değerinin tespitinde "**Pazar Yaklaşımı**" yöntemi kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımında, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılarak yıpranma bedeli düşülerek değer takdiri yapılır.

6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Emsal Satılık Arsalar

* Emsal 1: Sahibi: 0 535 282 9430

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, (güney-doğu cephede) yaklaşık 1.900 m uzaklıkta, 5624 m² yüzölçümlü fındık bahçesi 650.00.-TL bedelle satışıdır. Emsalin imar planı sınırına yakın bölgede konumlandığı bilgisi alınmıştır. (116.-TL/m²)

* Emsal 2: Çulfaz Emlak: 0 532 247 2468

Değerleme konusu taşınmazın yakınında bulunan, organize sanayi sitesinin ilk etapta 75.-TL/m² birim fiyattan, daha sonra 150.-TL/m² birim fiyattan 4 yıl önce kamulaştırıldığı, değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu parselin 2012 yılında 145.-TL/m² birim fiyattan kamulaştırıldığı bilgisi alınmıştır. Emlak yetkilisi, değerlendirme konusu taşınmazın 225.-TL/m² ile 275.-TL/m² birim fiyat aralığında pazarlanabileceğini belirtmiştir.

* Emsal 3: MSN Emlak: 0 505 560 8857

Değerleme konusu taşınmazın arsasının 225.-TL/m² ile 275.-TL/m² birim fiyat aralığında pazarlanabileceğini belirtmiştir.

* Emsal 4: Moda Gayrimenkul 0 543 936 4262

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, 3.500 m² imarlı parselin 1,5 yıl önce 200.-TL/m² birim fiyattan alıcı bulunduğu bilgisi alınmıştır. Emlak yetkilisi, değerlendirme konusu taşınmazın m² birim değerinin büyük alan olması göz önünde bulundurularak 225.-TL/m² ile 250.-TL/m² birim fiyat aralığında pazarlanabileceğini belirtmiştir.

Kiralık Emsaller

* Emsal 5: MSN Emlak: 0 505 560 8857

Değerleme konusu taşınmaza göre daha iyi konumda, ilçe merkezinde 550 m² işyerinin aylık 6.000.-TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal, konumu bakımından taşınmaza göre avantajlıdır. (10,90.-TL/m²/Ay)

* Emsal 6: Sahibi: 0 531 574 5434

Değerleme konusu taşınmaza göre daha iyi konumda, ilçe merkezinde 105 m² işyeri aylık 583.-TL bedel ile kiralıktır. Emsal, konumu bakımından taşınmaza göre avantajlıdır. (5,55.-TL/m²/Ay)

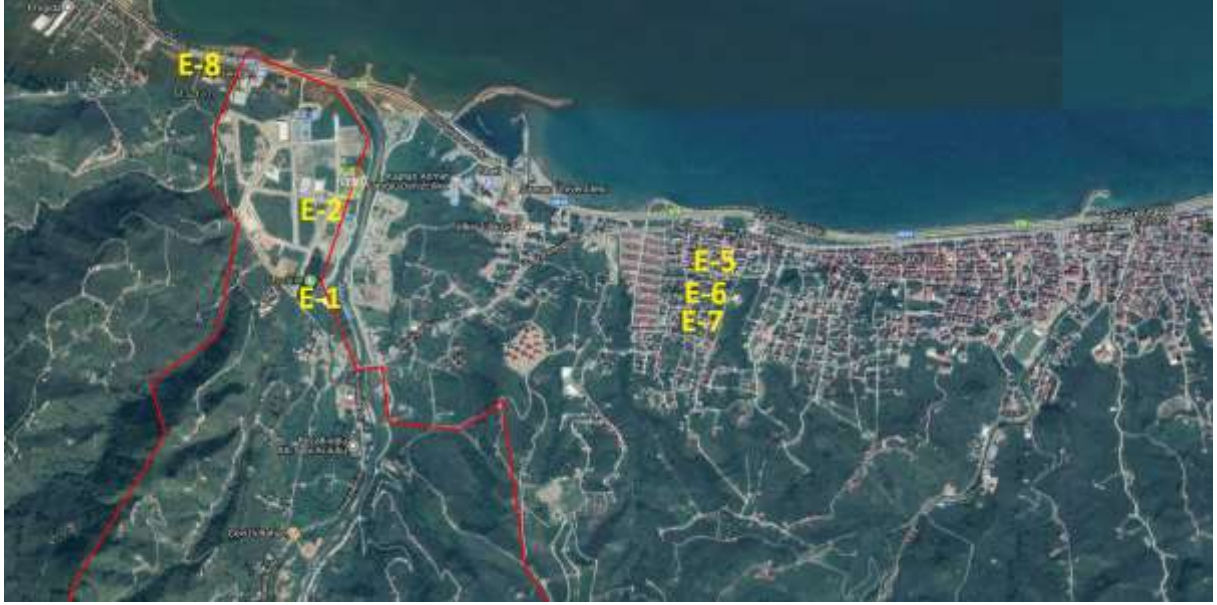
* Emsal 7: Sahibi: 0 535 460 0584

Değerleme konusu taşınmaza göre daha iyi konumda, ilçe merkezinde, 200 m² işyeri yıllık 7.000 TL bedel ile kiralıktır. Emsal, konumu bakımından taşınmaza göre avantajlıdır. (2,91.-TL/m²/Ay)

* Emsal 8: Çulfaz Emlak: 0 532 247 2468

Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede konumlu, 1400 m² arsanın yıllık 25.000.-TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (1,49.-TL/m²/Ay)

Yukarıda listelenmiş arsa emsalleri, taşınmazın yakınından elde edilmiş, halihazırda satışta, kiralık ve kiralanmış gayrimenkullerdir. Emsallere ilişkin veriler beyana dayalıdır. Emsal taşınmazların bir kısmının konumu yaklaşık olarak, bir kısmının ise tam olarak tespit edilmiş olup bu konumları gösteren kroki aşağıdaki gibidir.



- Emsallerin konumunu gösteren kroki

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER

- 0.40 Emsal Sanayi alanında yer alması.
- Ulaşım kolaylığı.
- Ruhsat ve eklerine uygun olarak inşa edilmiş olması.
- Yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Ulaşım sağlanan yolların kısmen bozuk olması.

7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. 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." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, topoğrafik özellikleri ve imar durumu ile bölgede talep gören gayrimenkul nitelikleri dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanımının mevcut haliyle depo olarak kullanımı olduğu düşünülmektedir.

7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.3.1 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Maliyet yaklaşımında, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılarak yıpranma bedeli düşülerek değer takdiri yapılır.

Arsa Değeri

6.5 maddesinde listelenmiş arsa emsalleri içinden taşınmaza en çok benzerlik gösteren 4 adet emsal taşınmaz seçilerek aşağıdaki emsal karşılaştırma tablosu oluşturulmuştur.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

BİLGİ		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 5
SATIŞ FİYATI		650.000	250	250	238
ALAN	15.700,72	5.624	1	1	1
BİRİM M ² DEĞERİ		116	250	250	238
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK	BENZER	BENZER	BENZER
		-5%	0%	0%	0%
İMAR KOŞULLARI					
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	0,4	KÖTÜ	BENZER	BENZER	BENZER
		20%	0%	0%	0%
FONKSİYON	Sanayi Depolama Alanı	Tarla	Sanayi Depolama	Sanayi Depolama	Sanayi Depolama
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ	BENZER	BENZER	BENZER
		20%	0%	0%	0%
ULAŞIM		KÖTÜ	BENZER	BENZER	BENZER
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		20%	0%	0%	0%
KONUM		KÖTÜ	BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER					
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		70%	-5%	-5%	-5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	220	196	238	238	226

$$\text{Salt Arsa Değeri} \quad (1 / 1) \quad \times \quad 220 \text{ TL/M}^2 \quad \times \quad 15.700,72 \text{ m}^2 \quad = \quad \mathbf{3.454.000 \text{ ₺}}$$

Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere değerlendirme konusu taşınmazın arsa birim değeri için 220.- TL/m², taşınmazın toplam arsa değeri için ise 3.454.000.-TL takdir edilmiştir.

Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Değeri

Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan depo/imalathane yapısı inşa edilmiş olup tamamlanmış ve kullanılabilir haldedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır. Depo binaları ve idari bina yapı maliyeti III-A yapı sınıfına göre, kantar ve alım binaları bina yapı maliyeti II-B yapı sınıfına göre hesaplanmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2017 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı III-A olan yapıların m² birim bedeli 694.-TL, yapı sınıfı II-B olan yapıların m² birim bedeli 419.-TL'dir. Yapılar 2008 yılında inşa edilmiş olmakla birlikte, bakımlı olması nedeniyle yaklaşık %10 amortisman indirilmesi yapılarak inşaat maliyeti hesaplanmıştır.

Bu kabulden hareketle yapının maliyetine ilişkin yapılan hesaplama aşağıdaki gibidir;

Proje Maliyetinin Analizi		DEPO/FABRİKA	
Toplam İnşaat Alanı			5.600,00 m ²
İnşaat Birim m ² Değeri (III-A)			694 ₺/m ²
Toplam İnşaat Maliyeti			3.886.400,00 ₺
Amortisman	10%		388.640,00 ₺
Proje Maliyetinin Analizi		İDARİ BİNA	
Toplam İnşaat Alanı			320,00 m ²
İnşaat Birim m ² Değeri (III-A)			694 ₺/m ²
Toplam İnşaat Maliyeti			222.080,00 ₺
Amortisman	10%		22.208,00 ₺
Proje Maliyetinin Analizi		ALIM BİNALARİ	
Toplam İnşaat Alanı			168,00 m ²
İnşaat Birim m ² Değeri (II-B)			419 ₺/m ²
Toplam İnşaat Maliyeti			70.392,00 ₺
Amortisman	10%		7.039,20 ₺
Proje Maliyetinin Analizi		KANTAR BİNASI	
Toplam İnşaat Alanı			30,00 m ²
İnşaat Birim m ² Değeri (II-B)			419 ₺/m ²
Toplam İnşaat Maliyeti			12.570,00 ₺
Amortisman	10%		1.257,00 ₺
Saha Düzenlemesi			400.000,00 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri			3.897.760,00 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri (Yuvarlatılmış)			3.900.000,00 ₺

Taşınmazın yukarıda ayrı ayrı hesaplanmış olan arsa ve inşai yatırımlar değerlerinin toplanması sonucunda elde edilmiş toplam mevcut değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır;

Arsa TOPLAM DEĞERİ =	220 TL/M ²	X	15.700,72 M ²	=	3.454.000 .-TL
İnşai Yatırımların TOPLAM DEĞERİ	637,46 TL/M ²	X	6.118,00 M ²	=	3.900.000 .-TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ					7.354.000 .-TL

Maliyet yöntemine göre yapılan hesaplamalar sonucu arsa değeri 3.454.000.-TL, yeniden inşai maliyeti 3.900.000.-TL olmak üzere taşınmazın arsa + yapı maliyeti toplam değeri 7.354.000.-TL olarak hesaplanmaktadır.

7.3.2 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değer tespit edildiği bir yöntemdir. Ancak taşınmazın yakın çevresinde taşınmaza emsal nitelikte depo bulunmadığından, bu yöntem uygulanamamıştır.

7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Değerleme konusu taşınmazın çevresinde kullanım amacı ve niteliği bakımından taşınmaza benzer özellikte yapılaşma bulunmadığından, “Pazar Yaklaşımı” yöntemi kullanılmamıştır. Bölgede emlak danışmanlığı yapan ilgililerden taşınmazın aylık kira değeri hakkında görüşler alınmış, ancak bölge genelinde kapitalizasyon oranı hesaplamasında kullanabileceğimiz depo kira geliri ve depo satış bedellerine ilişkin veri olmadığından “Gelir Yaklaşımı” yöntemi de kullanılamamış; yalnızca “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır. “Maliyet Yaklaşımı” yönteminde kullanılan arsa değeri tespitinde, yine bölgede mevzi imar planı yapılmış arsa emsali bulunmadığından, plansız alanda kalan ve tarımsal amaçla kullanılan taşınmazlar dikkate alınarak, karşılaştırma tablosu oluşturulmuştur.

7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazın çevresinde kullanım amacı ve niteliği bakımından taşınmaza benzer özellikte yapılaşma bulunmadığından bölgede emlak danışmanlığı yapan ilgililerden taşınmazın aylık kira değeri hakkında görüşler alınmıştır. Alınan görüşler doğrultusunda değerlemeye konu olan 282 ada, 31 parsel nolu taşınmazın aylık kira değerinin **30.000.-TL**, yıllık kira değeri ise **360.000.-TL**’dir.

7.6 ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Arsa üzerinde inşa edilmiş olan depo binası için gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “Bina” olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 8

8.SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemeye konu taşınmaz konumu ve yapılaşma özellikleri itibariyle talep gören bir bölgede konumlanmıştır.

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, halihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle pazar değeri için 7.354.000.-TL (YediMilyonÜçYüzElliDört-BinTürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

282 ADA 31 PARSEL	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	7.354.000-TL	1.926.493.-\$

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 8.677.720,-TL'dir.

29.12.2017 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3,8104.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3,8173.-TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

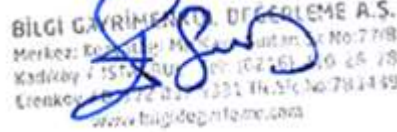
** Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

*** Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Alper Yasin ÖZDEMİR
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 404772



Esra BAŞÇINAR
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400488





BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Merkez: Etiler, Beşiktaş, İstanbul No:77/B
Kadıköy 71511/Şişli No:102161 No:26/28
Etiler No:77/B No:10311 No:26/28
www.bilgidegerleme.com

BÖLÜM 9

9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER

TAPU SENEDİ ÖRNEĞİ

İli	GİRESUN	<p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf						
İlçesi	BULANCAK									
Mahalesi										
Köyü	PAZARSUYU									
Sokağı										
Mevki	DERE KENARI									
Satış Bedeli	TASHİH-7.098.863,05TL	Pafta No.	1	Ada No.	--	Parsel No.	31	Yüzölçümü		
								ha	m ²	dm ²
								1	5699	38
Nileliği	KARGIR İDARE BİNASI VE DÖRT ADET DEPO VE ARSASI									
Sınırı	Paftasındadır.									
Edinme Sebebi	Taşınmazın tamamı Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı iken; Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret Anonim Şirketi'nin Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne sermaye bedeli olarak ortaya konulmasından tasahhühen tescil edildi.									
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ									
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittai				
Cilt No.	2974	1	30	--	07/05/2010	Cilt No.				
Sahife No.	<p>Stilize İşaretleme</p>  <p>Yücel YILMAZ Tapu Sicil Müdürü</p> <p><small>NOT: * Mülkiyetin gayrimenkul hukuku ile bağlantılı olduğu hususlarda öncelikli olarak Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.</small></p>					Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				

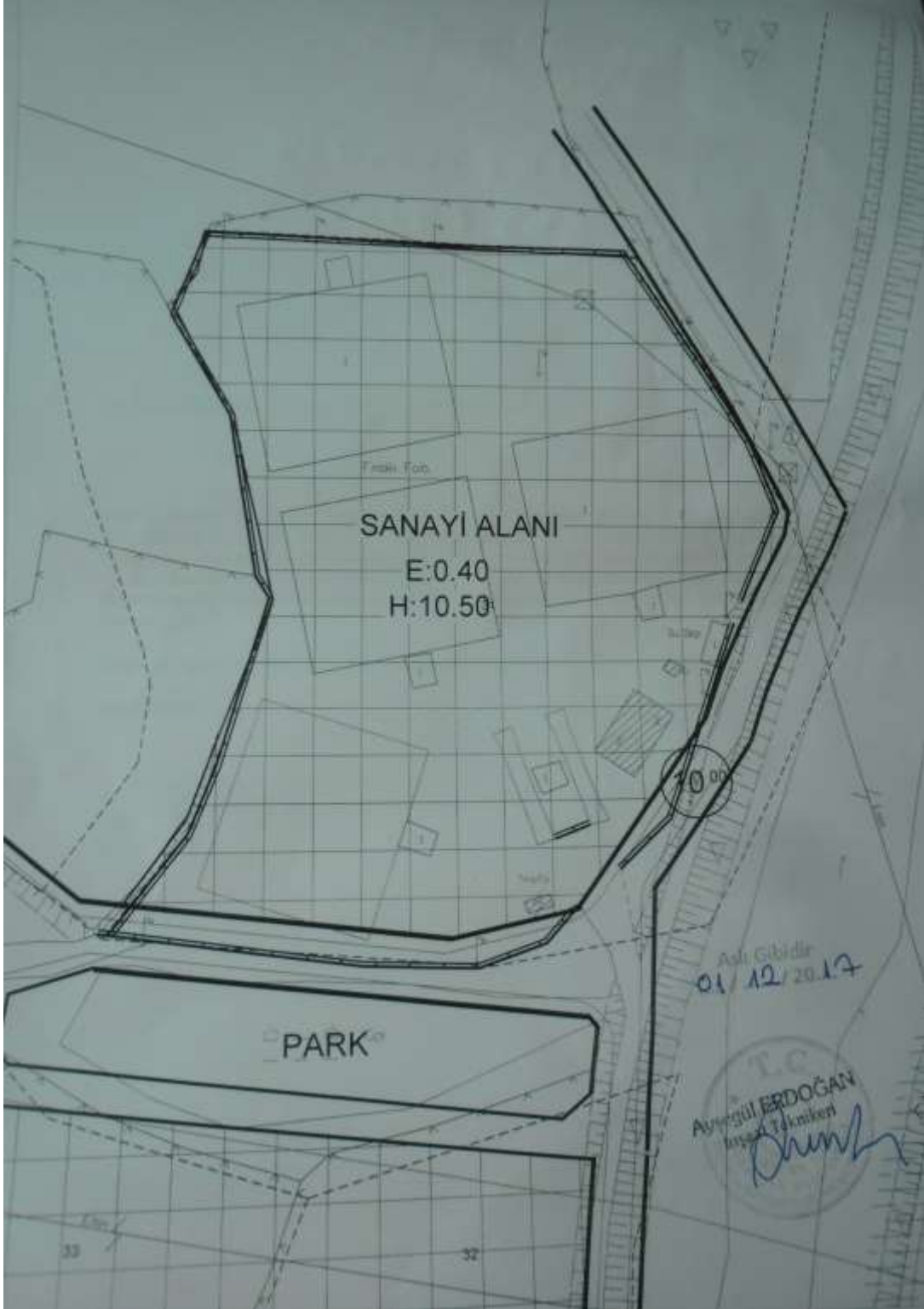
TAKBİS**TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

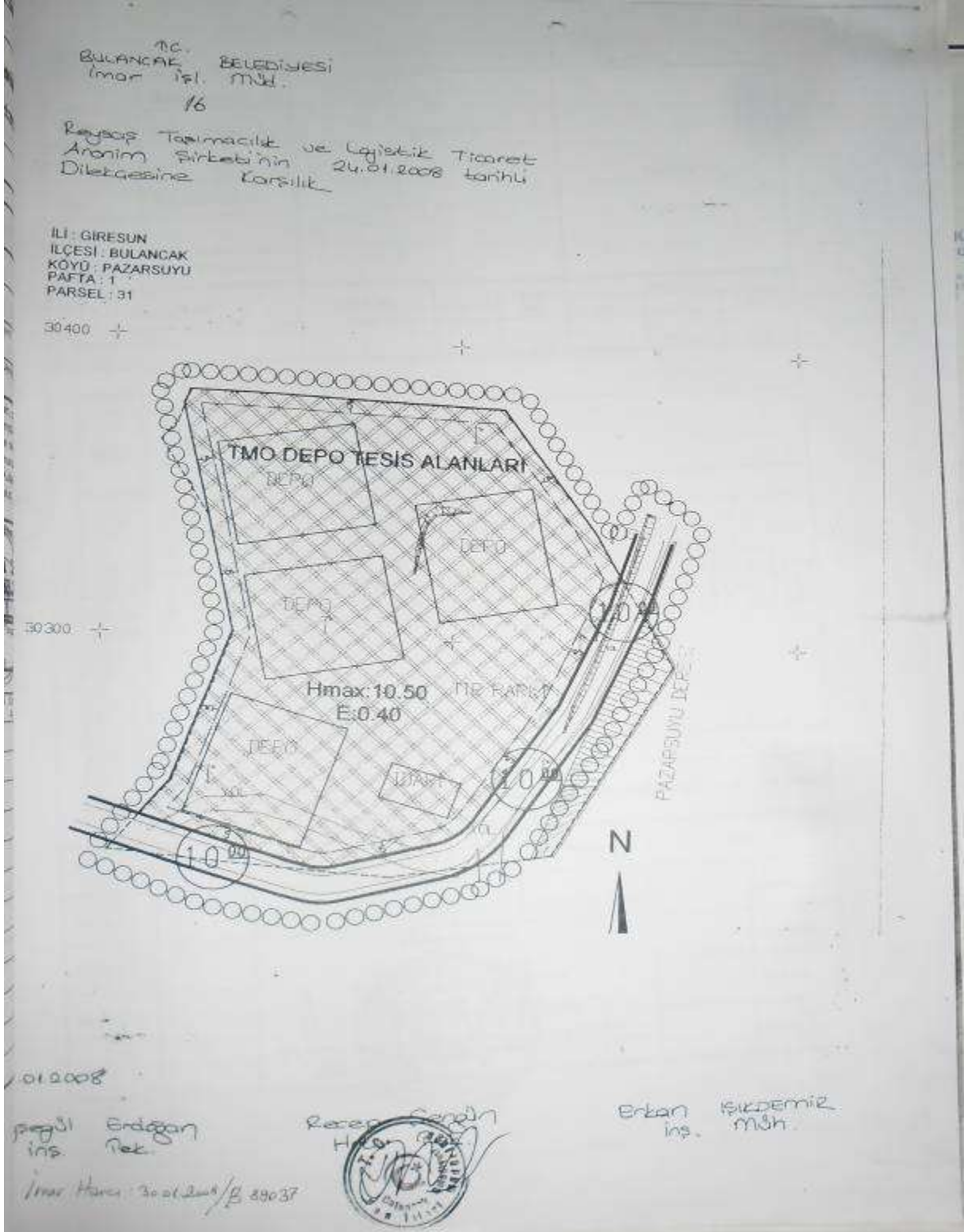
Evida Alanı:ADDM - F3333		Tarih:12/4/2017 11:02:44 AM	
MakbuzeNo:0497A7112944	DeKontNo:2017A064-2217-F01324	BeyanNo:11544	
Taınmaz Tipi:	AnaTaınmaz	Ada/Parsel:	222/31
Taınmaz ID:	77762108	Yüzölçüm(m2):	15700.72
İl/İlçe:	SİĞIRCI/BOLANCAK	Ana Taınmaz Nitelik:	KARŞI İKİME BİNASI VE DÖRT ADET DEPO VE ARSAZ
Kurum Adı:	BulancaK TM		
Mahalle/Köy Adı:	PAZARSUYU E		
Mevki:	DERE FENARİ		
Cilt/Sayfa No:	1/30		
Kayıt Durumu:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliğı No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(M1) 212564640	(SN:6590583) REYTAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:7350641817	-	1 / 1	15700.72	BulancaK TM 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkresinin (A) Bend. Gereğİ Belirtmenin Terkimi 16/02/2012 - 1153	-

İMAR DURUMU







İli		Giresun		Bukacal		Kadastro Müdürlüğü		No.		Y		X							
İlçesi		Bukacal		Bukacal		Kadastro Müdürlüğü		m		cm		m		cm					
Köyü/Mah.		Pazarcağı		Bukacal		Kadastro Müdürlüğü		296		26941		66		20337		16			
Plan No.						APLIKASYON KROKISI		297		26947		40		20339		30			
Pafta No.		Ada No.		Parsel No.		Yüzölçümü		298		26821		92		20381		55			
Tapu No.		Alım		Yüzölçümü		Tapu		299		26819		00		20370		49			
1		-		31		15699,38		03.02.2008		27		03.02.2008		000.938					
Aplikasyonun Tarihi		No.su		Mutemet Alındısı Tarihi		No.su		300		26829		25		20338		66			
03.02.2008		27		03.02.2008		000.938		301		26827		76		20301		06			
302		26827		36		20252		304		26814		49		20264		26			
306		26804		82		20230		309		26859		28		20226		84			
310		26903		22		20275		313		26907		00		20277		24			
314		26949		19		20322		D.N.		26949		19		Açı		Mesafe			
Kutupsal Aplikasyon Ölçüleri																			
Köşe Noktaları																			
No.		Y		X		No.		Y		X		No.		Y		X			
m		cm		m		cm		m		cm		m		cm		m		cm	
973		26901		54		20221		69											
1341		26950		79		20338		44											

31

G P.041

G P.973

Ölçü huzurunda yapılmıştır.	Aplikasyonu yapan		Kontrol eden		Tasdik Olunur.
Taşınmaz Maliki	Kad. Tel.	Kad.	Kont. Me.	Kont. Müh.	Kad. Müdürü
A. ATINAYSOZ	H. KEFELI YANAR	Selim Keleşli		M. Akın Arslan	Ergün Keleş
02.02.2008	02.02.2008	02.02.2008		02.02.2008	02.02.2008



YENİ YAPI RUHSATI

API RUHSATI - Ruhsatı Talep No: **999029108**

Yapı Sahibinin Adı: **BELEDİYE BAŞKANLIĞI GİRESUN BULANCAK PAZARSUYU BULANCAK PAZARSUYU**

2. Ruhsatın verildiği alanın: Yeni yapı Ayrık Kat ilavesi Taktir Kullanım değişikliği Fesih İzinin devri Başka devir Verilmesi Yeniden

3. Ruhsatın onay tarihi: **02.04.2008** Ruhsat: **1/29**

4. İnşaat planı onay tarihi: **12.9.2008** 5. Paralelasyon planı onay tarihi: **25.01.2008/16**

6. İnşaat planı onay tarihi: **12.9.2008** 7. Tapu tesadüf belgesi veren kurum: **Depo+İdari Bina 15699.38 Bulancağ T.L. 31.12.2007/**

8. Zemin etekleri ölçüsü: **20** 9. ÇED raporu ölçüsü: **20** 10. Harita ölçüsü: **20** 11. Harita ölçüsü: **20**

14. Zemin etekleri ölçüsü: **20** 15. ÇED raporu ölçüsü: **20** 16. Harita ölçüsü: **20** 17. Harita ölçüsü: **20** 18. Harita ölçüsü: **20**

YAPI SAHİBİNİN Adı soyadı ünvanı: **MEYBAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ** Bulancağ/İSTANBUL 7350191735

YAPI MÜTEAHHİDİNİN Adı soyadı ünvanı: **PAZARSUYU KİŞİ BULANCAK**

SANTİYE ŞEFİNİN Adı soyadı ünvanı: **PAZARSUYU KİŞİ BULANCAK**

24. Adı soyadı ünvanı: **PAZARSUYU KİŞİ BULANCAK**

25. Hukukî durumu: **PAZARSUYU KİŞİ BULANCAK**

26. Vergi dairesi kod no: **PAZARSUYU KİŞİ BULANCAK**

27. Şişli bölge no: **PAZARSUYU KİŞİ BULANCAK**

28. Vergi dairesi kod no: **PAZARSUYU KİŞİ BULANCAK**

29. Şişli bölge no: **PAZARSUYU KİŞİ BULANCAK**

30. Sigorta kod no: **PAZARSUYU KİŞİ BULANCAK**

31. Mülkiyetli kat no: **PAZARSUYU KİŞİ BULANCAK**

32. Adres: **PAZARSUYU KİŞİ BULANCAK**

33. İnce: **PAZARSUYU KİŞİ BULANCAK**

34. Adı soyadı ünvanı: **PAZARSUYU KİŞİ BULANCAK**

35. Oda bölge no: **PAZARSUYU KİŞİ BULANCAK**

36. Büro tesadüf no: **PAZARSUYU KİŞİ BULANCAK**

37. Oda bölge no: **PAZARSUYU KİŞİ BULANCAK**

38. Sigorta kod no: **PAZARSUYU KİŞİ BULANCAK**

39. Şişli bölge no: **PAZARSUYU KİŞİ BULANCAK**

40. Adres: **PAZARSUYU KİŞİ BULANCAK**

41. İnce: **PAZARSUYU KİŞİ BULANCAK**

Yapının kullanıldığı bölgenin adı	33. Etiler ölçüsü	34. Yüzölçümü (m ²)	35. Barınak yapı sayısı	36. Toplam yapı sayısı	37. Yapının alanı (m ²)	38. Toplam alan (m ²)
Depo	4	5600.00	8	4	1400.00	1400.00
İdari Bina	1	320.00	6	6	5992.00	5992.00
İlim ve Kütüphane	1	72.00	-	1	1	1
İdari ve Kantar	-	-	10.50	1	3	3
Toplam	6	5992.00	212.22	1.272.00	YTL	YTL

YAPILARLA İLGİLİ ÖZELLİKLER

67. TESİSATLAR	68. SIKIYI	69. ORTAK KULLANILAN ALANLAR	70. YAPIM SİSTEMLERİ	71. KULLANILAN MALZEME
<input checked="" type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input checked="" type="checkbox"/> Fesatçik <input checked="" type="checkbox"/> Arama	<input checked="" type="checkbox"/> Paratoner <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> Jeneratör <input checked="" type="checkbox"/> Hidrofor <input checked="" type="checkbox"/> Arama	<input type="checkbox"/> Korumalık <input type="checkbox"/> Sigorta <input checked="" type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Karıcı dairesi <input checked="" type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input checked="" type="checkbox"/> Kuyu suyu <input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu	<input checked="" type="checkbox"/> Yalıtım (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Alüminyum <input type="checkbox"/> Betonarme <input checked="" type="checkbox"/> Tünel kalıp <input type="checkbox"/> Yarımda döküm <input type="checkbox"/> Kompozit <input checked="" type="checkbox"/> Prefabrik	<input type="checkbox"/> Beton tekli <input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Anjap <input type="checkbox"/> Karo <input type="checkbox"/> Çimento <input checked="" type="checkbox"/> DOĞRUM <input type="checkbox"/> Plastik Kırık <input type="checkbox"/> Mantar ölçümüne <input type="checkbox"/> Asfalt <input type="checkbox"/> Anjap

YAPI PROJELERİ

1. Onay tarihi	24. Adı Soyadı	25. Oda Sicil no.	26. Büro tesadüf no.	27. Oda bölge no.	28. Adres	29. İnce
2 4 08	Mehmet YILMAZEL	38279	41-0056		M. Halil Mah. Gebze	K. GAZEL
2 4 08	Yavuz MUTLU	59721	20/04285		Musa Mah. Denizli	M. MUTLU
2 4 08	Mustafa YAKARISIK	17869	9516		M. Miktat Mah.	M. YAKARISIK
2 4 08	Mustafa TUHKOGIL	14208	3367		Citte Hasan Cad. B. TUHKOGIL	M. TUHKOGIL



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		Belge Takip No: 00005708								
1. Belgenin esas amacı: BALDEYYE BAĞKANLIĞI GİRESUN BULANCAK	2. Belgenin verildiği amaç: <input type="checkbox"/> Kamu kullanma izni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı kullanma izni	4. Belgenin onay tarihi: 4.7.2008	5. Belge no: 213							
3. Belgeye esas ruhsat: <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> İnatat duvar <input type="checkbox"/> Bançe duvar <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yanıdan	6. Parsel no: 1	7. Ada no:	8. Parsel no: 2							
Bucak: PAZARSUYU	10. Parselasyon plan onay tarihi: 25.01.2008/16	12. Depo+İdari Bina	15699.38							
Köy: BULANCAK	13. CED raporu onay tarihi: 22.4.08	14. Zemin etüdü onay tarihi: BulancaK 3.11.	15. 1/500 ölçekli kadastral plan no: 21.12.2007/1-30							
Belediye: PAZARSUYU	16. Yapı ruhsatı onay tarihi: 22.4.08	18. Tadilat ruhsatı tarihi: /20	19. Ruhsat yenileme tarihi: /20	20. Yandan ruhsat tarihi: /20	21. Ruhsat fakı no: /20					
Mahalle: PAZARSUYU	22. Adı soyadı unvanı: REYŞAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ/Sultanbeyli/İSTANBUL	27. Adı soyadı unvanı: REYŞAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ/Sultanbeyli/İSTANBUL	28. Hukuki durumu:	37. Adı soyadı unvanı:	38. Oda sicil no:					
Muhitani: PAZARSUYU	29. Kurum sicil no: 7350191735	30. Bağlı olduğu vergi dairesi:	31. Vergi dairesi sicil no:	39. Büro tescil no:	40. Oda belge no:					
	32. Sigorta sicil no:	33. Sözleşme tarihi ve no:	34. Mülkiyet hakkı kayıtlı no:	41. Sigorta sicil no:	42. Sözleşme tarihi ve no:					
	35. Adres: Paşarsuyu K51 BulancaK	36. İmza:	43. Adres:	44. İmza:						
45. Yapının kullanılma amacı: Depo İdari Bina Alım ve Kumanda Odası ve Kantar	46. Ünite sayısı: 4	47. Yüzölçümü (m ²): 5000.00	48. Benzer yapı sayısı: 1	49. Toplam yapı sayısı: 1400.00	50. Toplam yapı alanı (m ²): 1400.00					
		52. Yapı başlangıç bölümü: 1	53. Toplam bölme bölümü sayısı: 6	54. Yapının toplam alanı (m ²): 5992.00	55. Toplam yapı maliyeti (milyon TL): 5992.00					
		56. Yapının yalıtım kat sayısı: 1	57. Yapının yol kotu değeri: 1	58. Yapının toplam kat sayısı: 1	59. İlave kat sayısı: 0					
		60. Yapının yüksekliği (m): 10.50	61. İlave kat yüksekliği (m): -	62. Yapının katları: 3	63. Yapının grubu: A					
		64. 1 m ² inşaat (Bin TL): 212.22	65. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL): 1.272.000.00	66. Yapının arsa değeri (Bin TL):	67. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL):					
Toplam	6	5992.00	212.22	1.272.000.00						
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER										
68. ISITMA SİSTEMİ: <input checked="" type="checkbox"/> Uzaktan ısıtmak kalorifer <input type="checkbox"/> Dışarı içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3 kat kalorifer <input type="checkbox"/> Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Kömür	70. TESİSATLAR: <input type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input checked="" type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> Anma <input type="checkbox"/> Paratoner <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/> 71. SİCAK SU: <input checked="" type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Güneş Kolektörü <input type="checkbox"/> Müsterek <input type="checkbox"/> Yakıt Cinsi: <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Katı Yakıt <input type="checkbox"/> Termal	72. ORTAK KULLANIM ALANLARI: <input type="checkbox"/> Kömürlük <input type="checkbox"/> Sigorta <input checked="" type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Köprü suyu <input type="checkbox"/> Sehir suyu	73. YAPIM SİSTEMLERİ: <input checked="" type="checkbox"/> Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> Tesevüt (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Betonarme <input checked="" type="checkbox"/> Tünel kalı. <input type="checkbox"/> Yarıde dökm. <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik	74. KULLANILAN MALZEME: <input type="checkbox"/> Braket <input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gazbeton <input type="checkbox"/> 75. DÖŞEME: <input checked="" type="checkbox"/> Plak Kiriş <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap						
Yapının kullanım alanlarına ilişkin olarak, kamu kullanma izni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamının ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve / veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirtilmeyen atarlar, ikametgah atarlar, bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su, vb. hizmetlerden faydalanabilir. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet dairesi adet dükkan veya adet diğer kullanımlar)										
YAPININ SİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPILANMA İZİN BELGESİNİN		KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER								
76. Tarih ve numarası:	77. Ünerinin adı:	Konutun siten dahil oda sayısı:	1 Odalı	2 Odalı	3 Odalı	4 Odalı	5 Odalı	6 Odalı	7+ Odalı	TOPLAM
		78. Daire sayısı:								Depo+İdari Bina+Alım ve Kumanda Odası Kantar
		79. Parke olan daire sayısı:								5992.00
		80. Bir dairenin yüzölçümü:								

MİMARİ PROJE

PENAH

mimarlık mühendislik

OLMADAN YAYINLANAMAZ
ÇOĞALTI LAMAZ-KULLANILAMAZ
DEĞİŞTİRİLEMEZ

* BU PROJEDEKİ TAŞIYICI
SİSTEM MİMARİ TASARIMLA
BİR BÜTÜNDÜR

* 5846 SAYILI FİKRİ VE SANAT
ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE
PROJE MÜELLİFİ MİMARIN
HABERİ VE ONAYI OLMADAN
PROJEDE VE PROJEDEKİ
TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK
YAPILAMAZ.

H.HALİL MH. YILMAZ İŞHANI K:3 NO:23
www.penah.com.tr e-mail: inaat@penah.com.tr - penahmimarlik@hotmail.com
Tlf.: 0 262 646 85 42 Fax.: 0 262 646 86 50

GEBZE/KOCAELİ
GSM:0 533 237 77 44

PROJE MÜELLİFİNİN							
M	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİCİL NO	SİCİL NO	TESCİL NO	İMZASI	
		Mehtap YILMAZEL	Mimar	30279	41-0056		Mehtap YILMAZEL Mimar Oda Sicil No: 30279

ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	BELEDİYESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL
		GİRESUN	BULANCAK			1	

YAPININ	HİZMET SINIFI	TAŞIYICI SİSTEM	KAT ADEDİ	ZEMİN KAT ALANI	TOPLAM İNŞ. ALANI	KAT YÜKS.	HAREKETLİ YÜK
SAHİBİ							
KULLANMA AMACI							

MESLEK ODASI ONAYI

MİMARLAR ODASI

GİRESUN ŞUBESİ MESLEKİ DENETİM ONAYI

Bu proje Mimarlar Odası'na verilmiş 30279

nolu Yetki Belgesine Sahip MİMAR tarafından

hazırlanmıştır. İlgili yasa, yönetmelik, şartname ve

standartlara uygunluğu denetlenmiştir.

Sayı: 2025/0158 Tarih: 3 MAR 2025

Mimarlar Odası adına:

YAPI DENETİM ONAYI

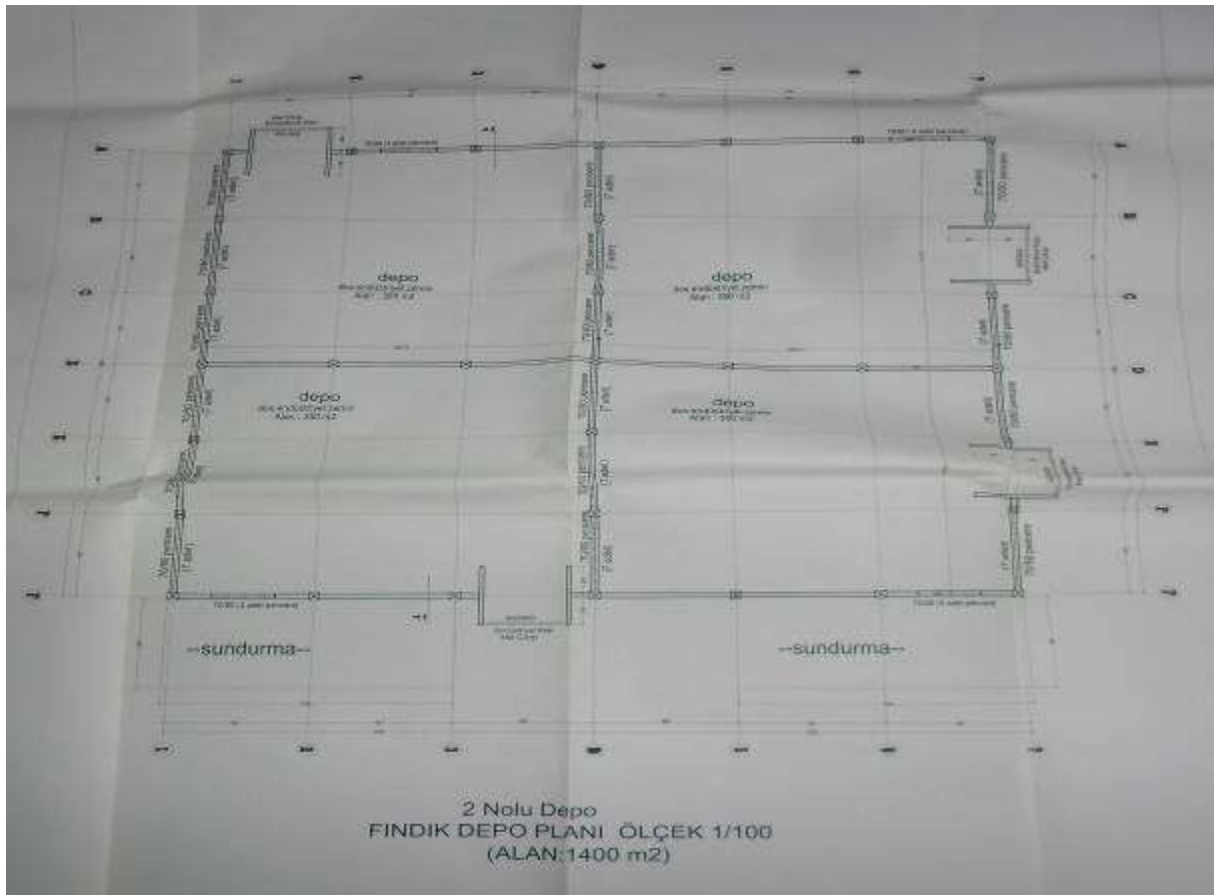
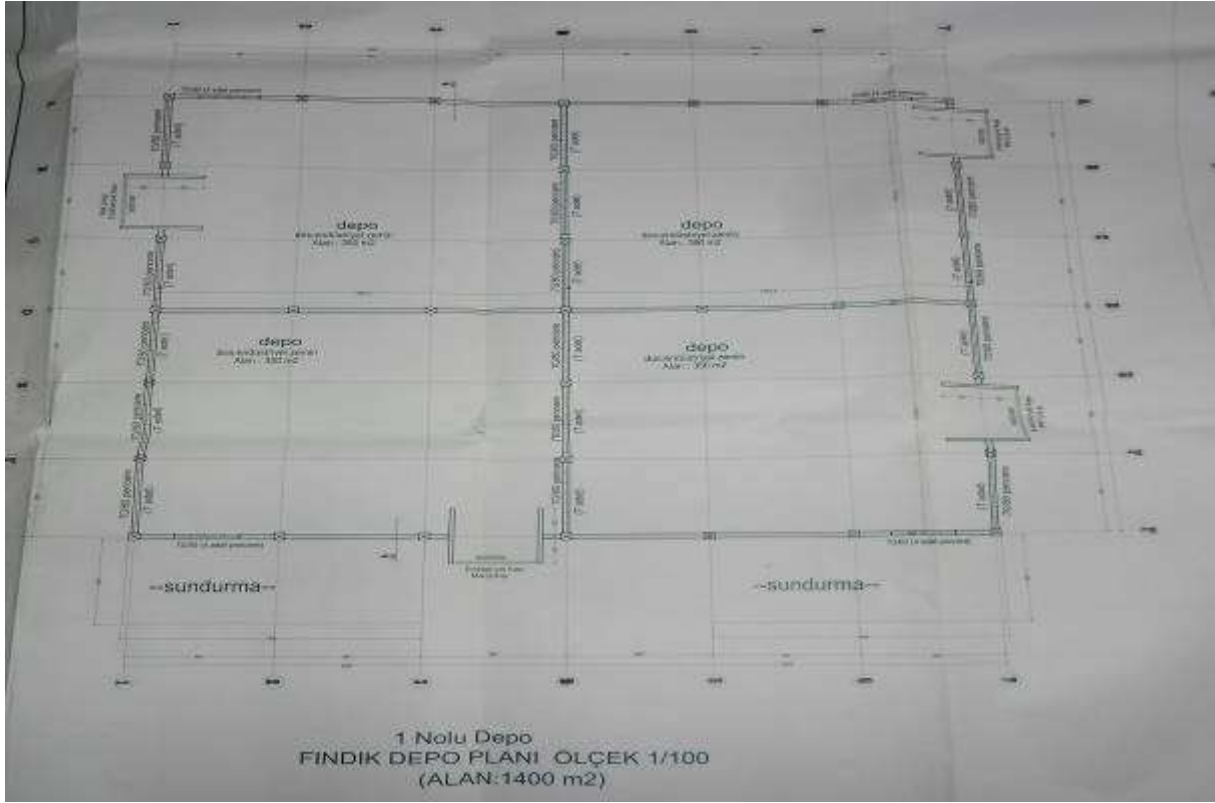
TASTİK OLUNUR.

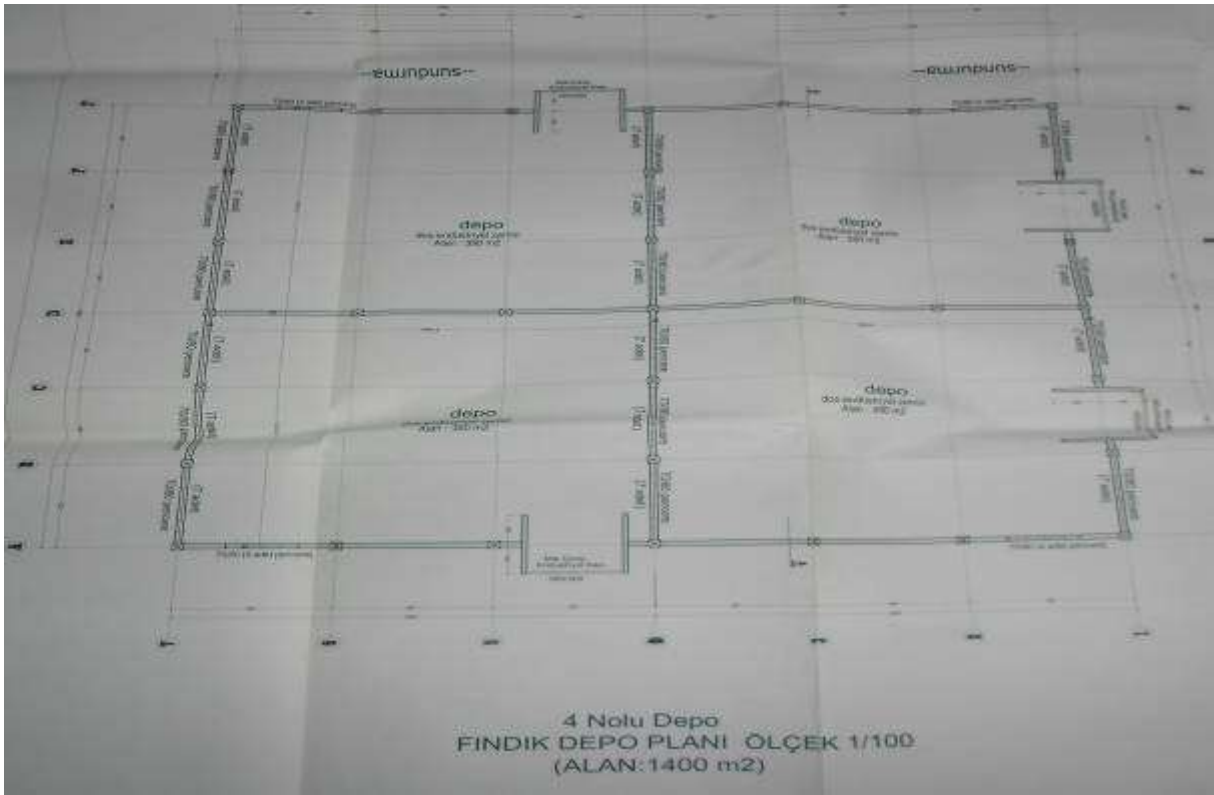
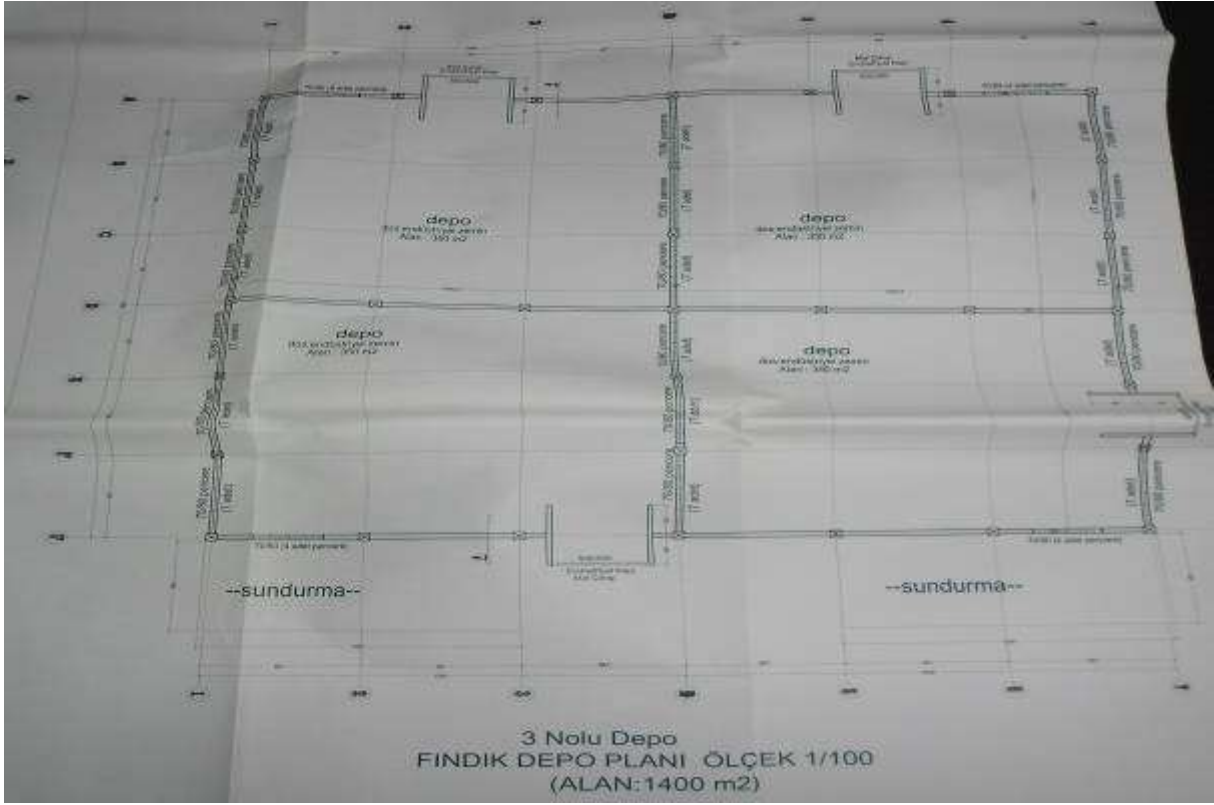


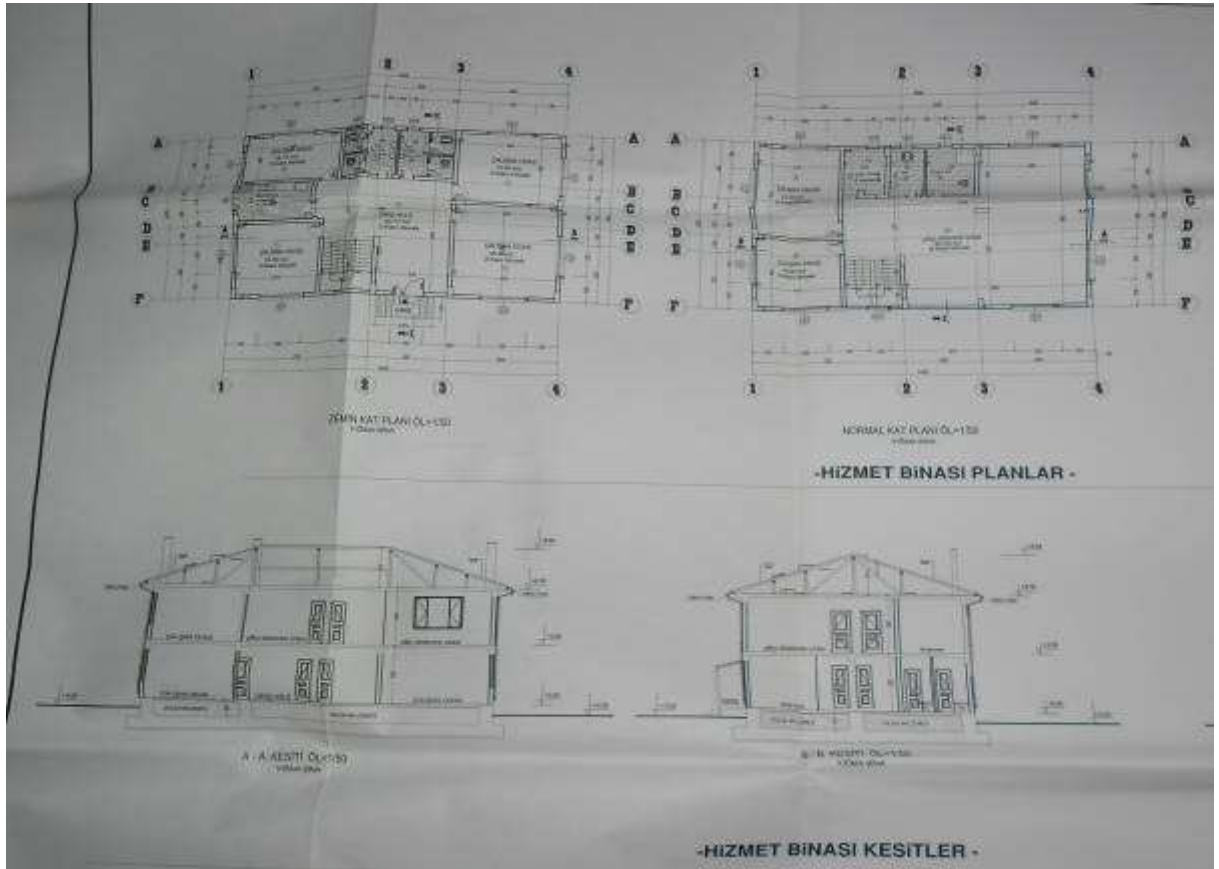
Ertuğrul İSİKDEMİR
İnşaat Mühendisi

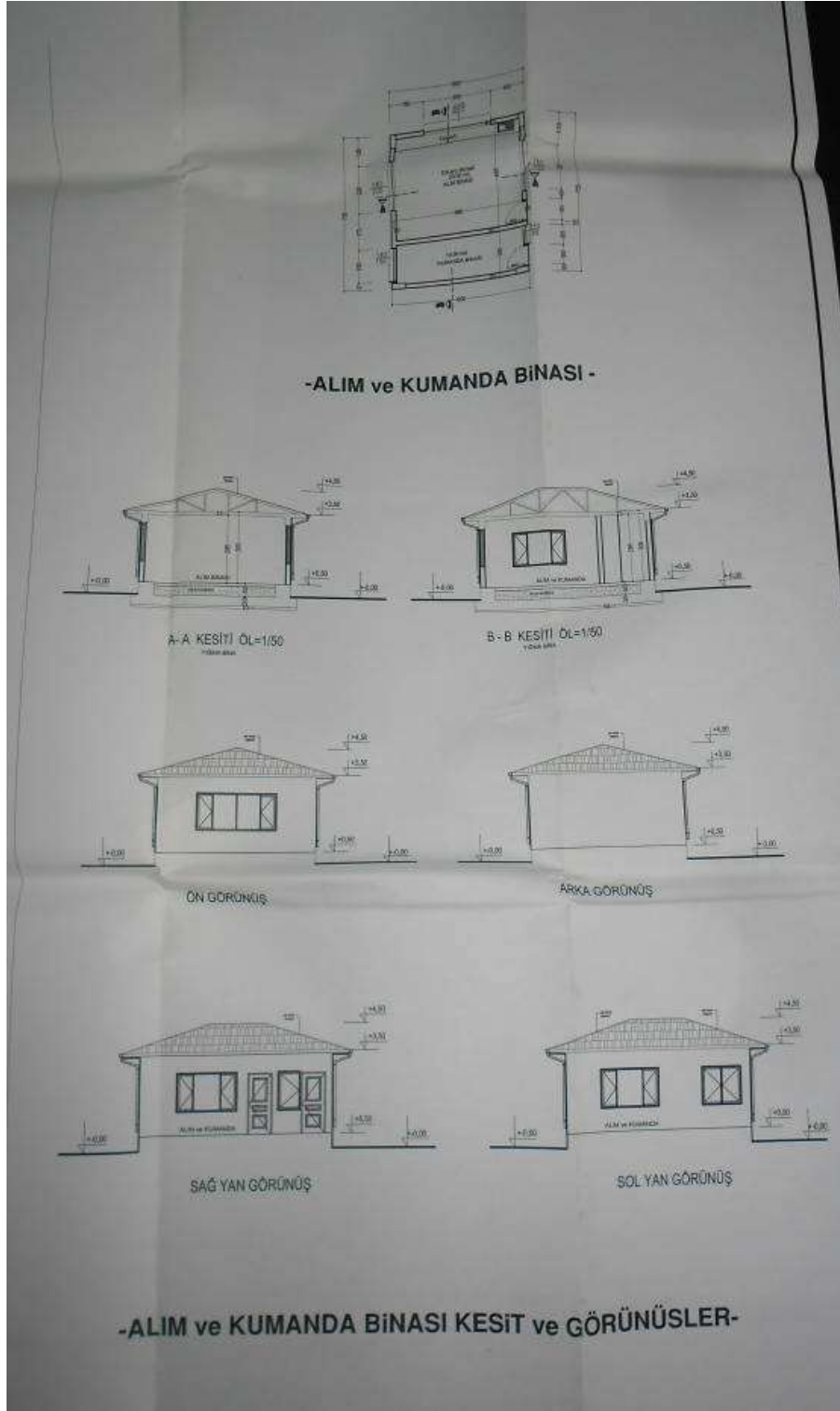
BELEDİYE ONAYI

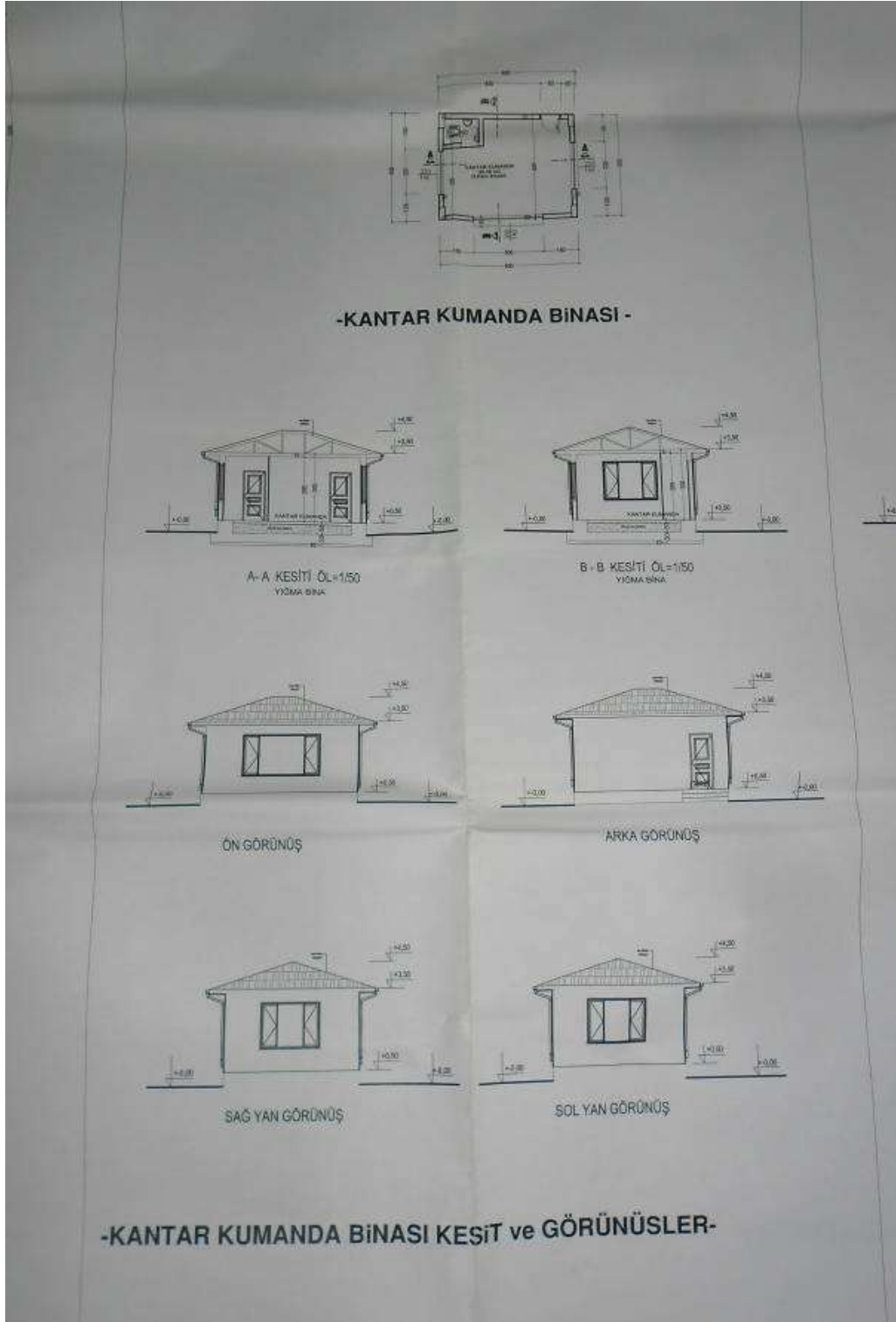


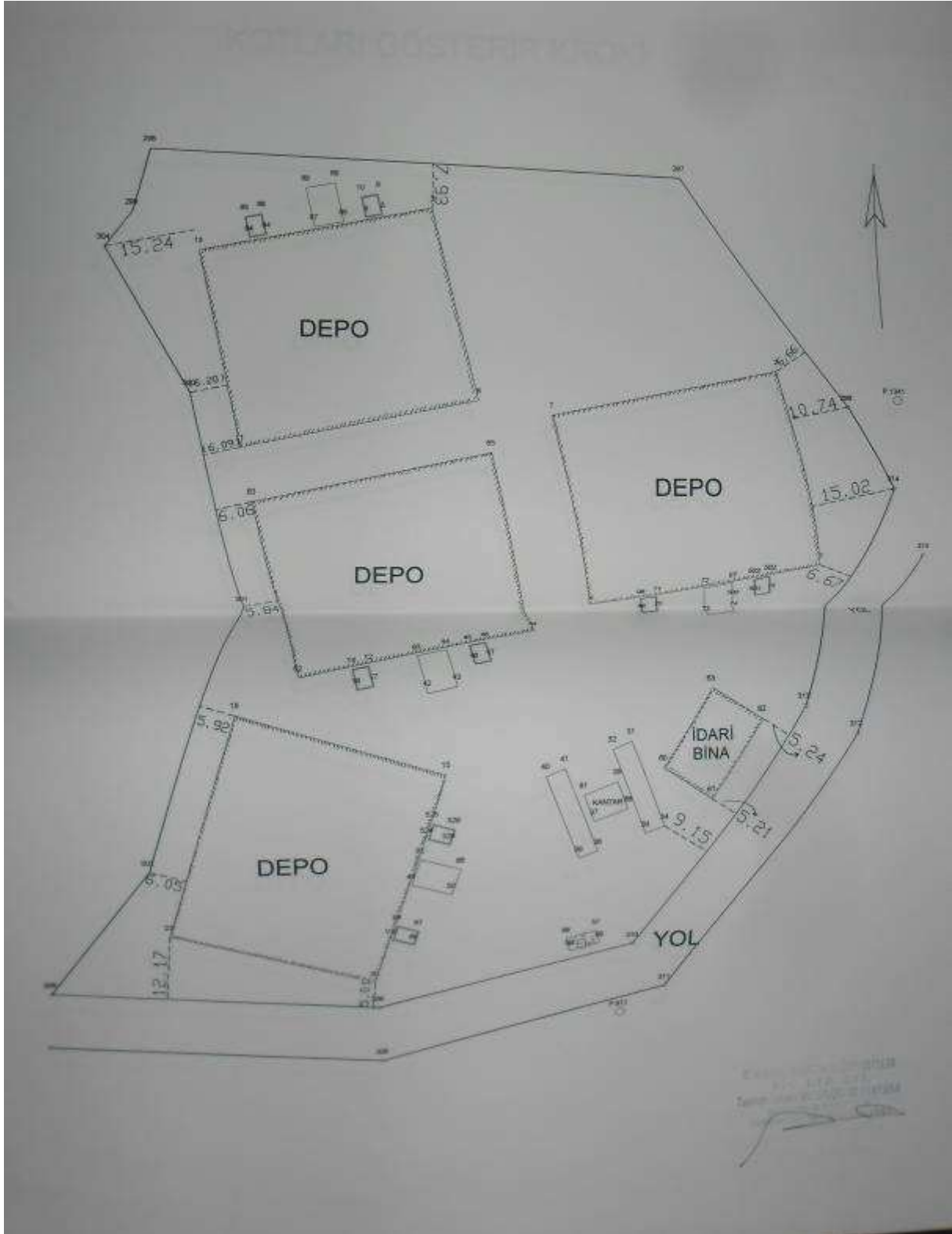


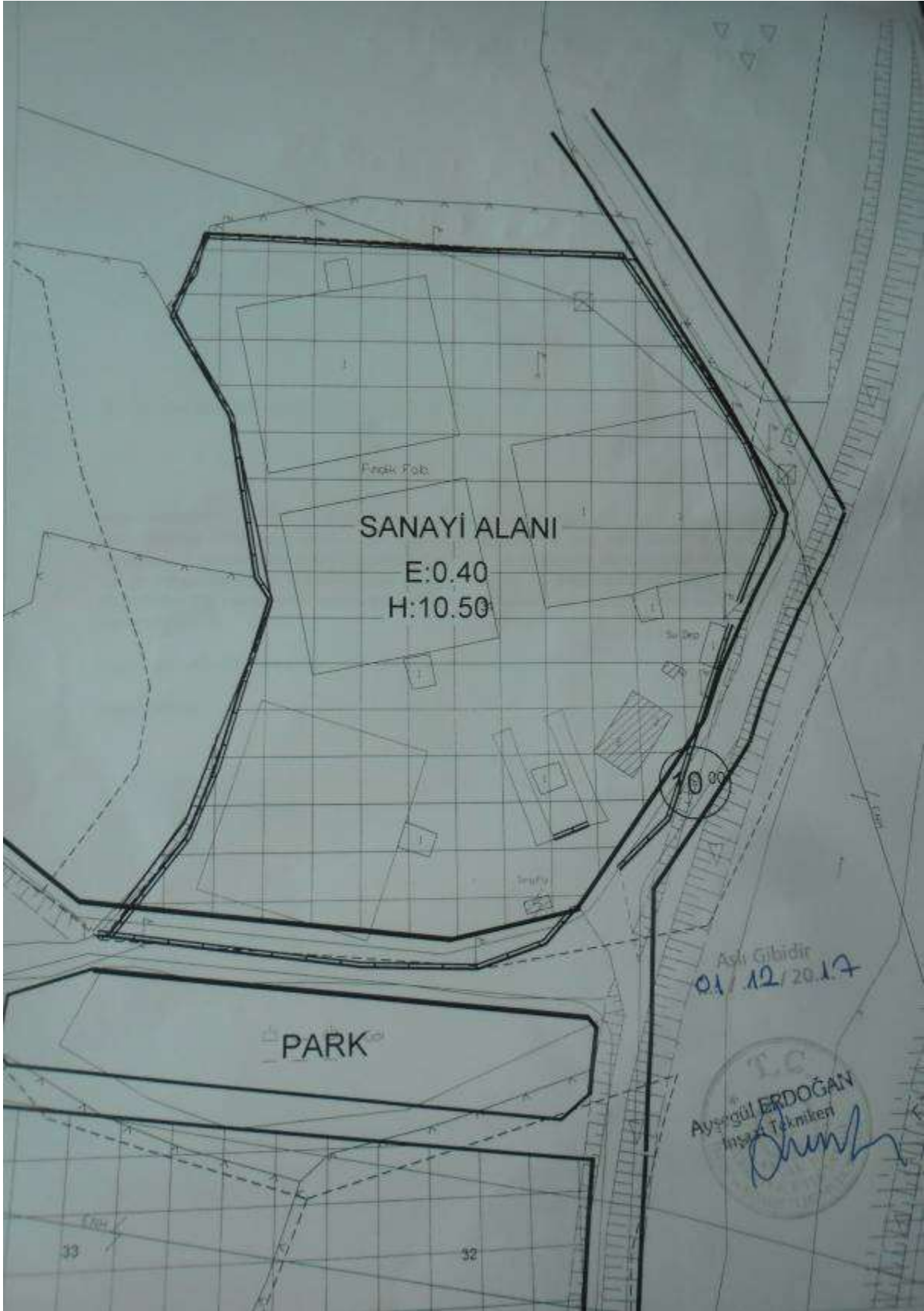












DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ



Tarih : 31.07.2015

No : 404772

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Alper Yasin ÖZDEMİR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent MANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ		
Tarih : 26.04.2007	No : 400488	
DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI		
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca		
Esra BAŞÇINAR		
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.		
 İlkyay ARIKAN GENEL SEKRETER		 Tüvrik Metin AYIŞIK BİRLİK BAŞKANI

ŞİRKET YETKİ BELGESİ



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01-**855**

14/12/2011

Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

11539

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sok. No:77/8

34742 Kadıköy / İSTANBUL

İlgi: 05.09.2011 tarih ve 2011/001 sayılı yazınız.

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

Kurulumuz Karar Organı'nın 02.12.2011 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

Bu çerçevede;

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Kürşad Sait BABUÇCU
Muhasebe Standartları Daire Başkanı