

Fabrika Değerleme *Raporu*



DENGE
DEĞERLEME



www.dengedegerleme.com



0 (216) 369 9669



Cevizli Mah. Tugay Yolu Cd.
Ofisim İstanbul Blok No:20
Maltepe/İST.



RICS
Regulated by RICS



YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN	:	CASA EMPTİA PETROL KİMYEVİ VE TÜREVLERİ SAN. TİC. A.Ş.
DEĞERLEMENİN AMACI	:	MEVCUT DURUM ADİL PİYASA DEĞER TESPİTİ
RAPOR NO	:	CSEMP-202600002
TALEP TARİHİ	:	03.03.2026
DEĞERLEME TARİHİ	:	05.03.2026
RAPOR TARİHİ	:	10.03.2026
TAŞINMAZ ADRESİ	:	Karaağaç Köyü, Geves Mevkii, Geves Küme Evler Sokak, 216 ada 23 parsel Dikmen / SİNOP

TAPU BİLGİLERİ

İL	:	SİNOP	PAFTA	:	E34-C-08-B-3	KAT	:	-
İLÇE	:	DİKMEN	ADA	:	216	BLOK	:	-
BUCAK	:		PARSEL	:	23	BAĞ. BÖL. NO	:	-
MAHALLE	:		YÜZÖLÇÜM	:	14.570,87 m ²	ARSA PAYI	:	-
KÖY	:	KARAAĞAÇ	NİTELİK	:	FABRİKA BİNASI VE MÜŞTEMLATİ VE ARSASI	B.B. NİTELİK	:	-
MEVKİİ	:	GEVES MAH	MALİK	:	-			
TAŞINMAZID	:	-						

BİNANIN	KAT ADETİ					Yaşı	15	Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	-
	Bodrum	Zemin	Asma	Normal	Çatı				
	-	1	-	1	-				
Yapı Sınıfı/ Grubu				3 / A	Deprem Bölgesi	3.	Enerji Kimlik Belgesi	-	
YAPININ CİNSİ	☒ Betonarme Karkas			☐ Kâgir / Yığma			☐ Ahşap	☐ Diğer	
MEVCUT TESİSAT	☒ Sıhhi Tesisat			☒ Elektrik		☐ Doğalgaz	☐ Klorifer	☐ Asansör	

DEĞERLENDİRME SONUCU

Mevcut Durum Adil Piyasa Değeri:	35.000.000 TL
----------------------------------	---------------

Yerinde yapılan inceleme sonucunda, konumu, kullanım maksadı, büyüklüğü ve çevre emsal değerleri kriterleri göz önüne alınarak rapor tarihindeki **Mevcut Durum Adil Piyasa Değerinin 35.000.000 ₺** Yazıyla: (Otuz Beş Milyon Türk Lirası) olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

DEĞERLEME UZMANI KANAATİ

AÇIKLAMA: Değerlemesi yapılan taşınmazın mevcut durum değeri yukarıda takdir edilmiştir. Değerleme detayı raporun Değerlendirme ve Sonuç bölümünde belirtilmiştir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

OĞUZ MURAT MACİT Lisanslı Değerleme Uzmanı 410956	DOĞA DEMİRTAŞ Lisanslı Değerleme Uzmanı 406687	BAKİ BUDAKOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı 400159
--	---	---

İçindekiler

I)	TAPU TAKYİDATI	4
II)	RUHSAT ve EKLERİNİN MEVCUDA UYGUNLUK BİLGİSİ	4
III)	GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU VE PLAN NOTLARI	5
IV)	GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE YAPILAŞMA BİLGİLERİ	7
V)	ANA GAYRİMENKUL VE YAPININ ÖZELLİKLERİ	8
VI)	HALİ HAZIR KULLANIM ŞEKLİ	9
VII)	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	9
VIII)	VARSA RİSK YARATACAK HUSUSLAR	10
IX)	EMSAL KROKİSİ	10
X)	EMSALLER	12
XI)	DEĞERLENDİRME VE SONUÇ	15
XII)	EKLER	16

Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

Yapılan değerleme çalışmalarında üç farklı değerleme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar “Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı”dır.

Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Emsal karşılaştırma yaklaşımı değerlendirilecek gayrimenkule benzer yakın zamanda satılmış olan gayrimenkullerin satış fiyatları uygun karşılaştırma kriterleri kullanılarak gerekli düzeltme işlemleri yapılarak gayrimenkulün değerinin tespit edildiği yaklaşımdır.

Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir indirgeme yaklaşımında değerlemesi yapılan ve gelir getiren mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, piyasada alım satımı pek olmayan özel amaçlı genel olarak fabrika, otel, tatil köyleri, fabrika, işhanı vb. gibi kira geliri bilinmeyen gayrimenkuller için kullanılır. Muhtemel bir alıcının, belli bir gayrimenkul için yerine koyma maliyetinden fazla bir bedel ödemeyeceği varsayımından yola çıkılır.

Yıpranma, plan eksiklikleri ve komşuluk çevresi etkilerinden kaynaklanan değer kaybı yeniden inşa maliyetlerinden düşülür. Amorti edilmiş yapıların maliyet tahminine arazi değeri tahmini ilave edilerek maliyet yaklaşımıyla belirlenen değere ulaşılır.

Müşterinin Bilgileri, Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Tapu kayıtlarına göre Sinop ili Dikmen İlçesi Karaağaç Mahallesi 216 ada 23 parseldeki taşınmazın değerleme çalışması olup, müşteri bilgisi dahilinde takbis belgesi alınmamış, değerleme takyidatlardan bağımsız ve dışarıdan yer görme işlemi yapılmıştır.

I) TAPU TAKYİDATI

Müşteri bilgisi dahilinde takbis belgesi alınmamış olup değerlendirme takyidatlardan bağımsız yapılmıştır.

II) RUHSAT ve EKLERİNİN MEVCUDA UYGUNLUK BİLGİSİ

Ekspertize konu taşınmazın; ada-parcel bazında konumunun doğruluğu Sinop İl Özel İdaresi imar müdürlüğünde bulunan imar paftalarından, bina bazında parcel içindeki konumunun ve oturumunun doğruluğu vaziyet planından ve Sinop İl Özel İdaresi'nde incelenen projesinden tespit edilmiştir.

Konu Taşınmazın Sinop İl Özel İdaresinde 05.03.2026 Tarihinde yapılan sorgulamada, binanın;

09.02.2015 tarih ve 2015/2 sayılı 676,08 m² alanlı yapı için düzenlenen kaçak yapı ruhsatına,
09.02.2015 tarih ve 2015/3 sayılı 207,64 m² alanlı yapı için düzenlenen kaçak yapı ruhsatına,
22.04.2015 tarih ve 2015/9 sayılı 3.282,64 m² alanlı yapı için düzenlenen kaçak yapı ruhsatına,

16.10.2015 tarih 2015/9 sayılı 676,08 m² alanlı yapı için düzenlenen iskan belgesine,
16.10.2015 tarih 2015/11 sayılı 207,64 m² alanlı yapı için düzenlenen iskan belgesine,
16.10.2015 tarih 2015/10 sayılı 3.282,64 m² alanlı yapı için düzenlenen iskan belgesine rastlanılmıştır.

Dosyasında tespit, tutanak, yıkım kararı, vb. olumsuz evrakın bulunmadığı tespit edilmiştir.
Taşınmaza ait ruhsat – iskan ve mimari projelerin taşınmazın eski ada/parseli olan 525 parsel için düzenlendiği tespit edilmiştir.

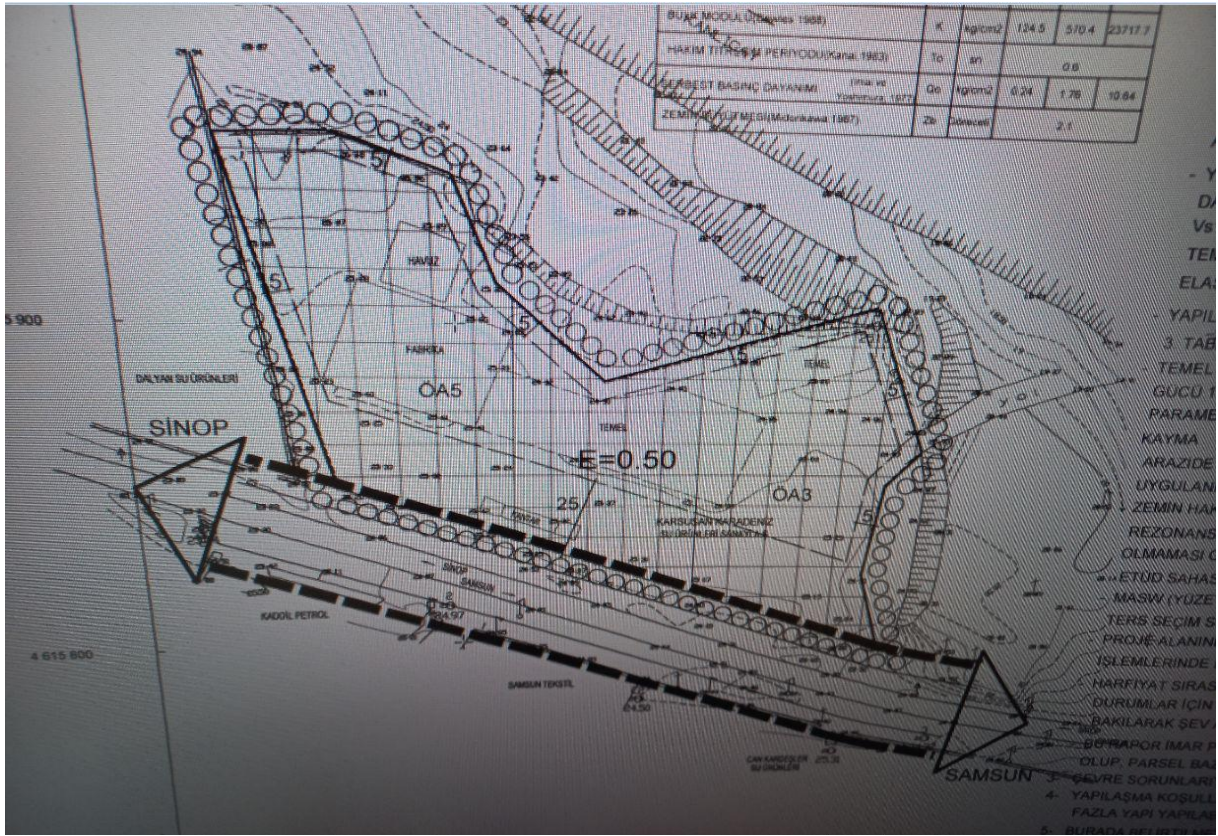
BELGE TÜRÜ	TARİH	SAYI	AÇIKLAMA
Kaçak Yapı Ruhsatı	09.02.2015	2015/2	İdari bina niteliğindeki 676,08 m ² inşaat alanlı yapıya ait.
Kaçak Yapı Ruhsatı	09.02.2015	2015/3	Tek Katlı Çelik Balık Boşaltma Havuzu niteliğindeki 207,64 m ² inşaat alanlı yapıya ait.
Kaçak Yapı Ruhsatı	22.04.2015	2015/9	Fabrika Niteliğindeki 3.282,64 m ² inşaat alanlı yapıya ait.
Yapı Kullanma İzni	16.10.2015	2015/9	İdari bina niteliğindeki 676,08 m ² inşaat alanlı yapıya ait.
Yapı Kullanma İzni	16.10.2015	2015/11	Tek Katlı Çelik Balık Boşaltma Havuzu niteliğindeki 207,64 m ² inşaat alanlı yapıya ait.
Yapı Kullanma İzni	16.10.2015	2015/10	Fabrika Niteliğindeki 3.282,64 m ² inşaat alanlı yapıya ait.

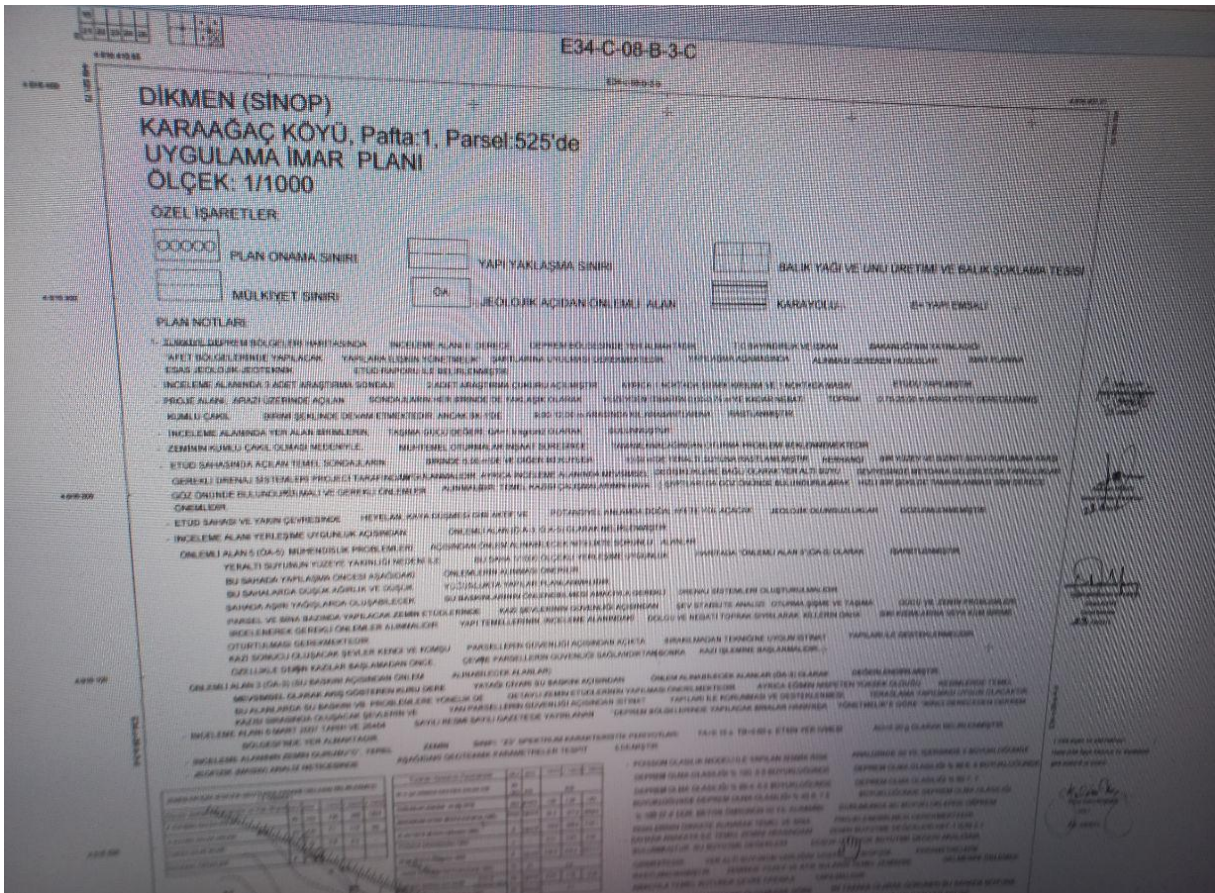
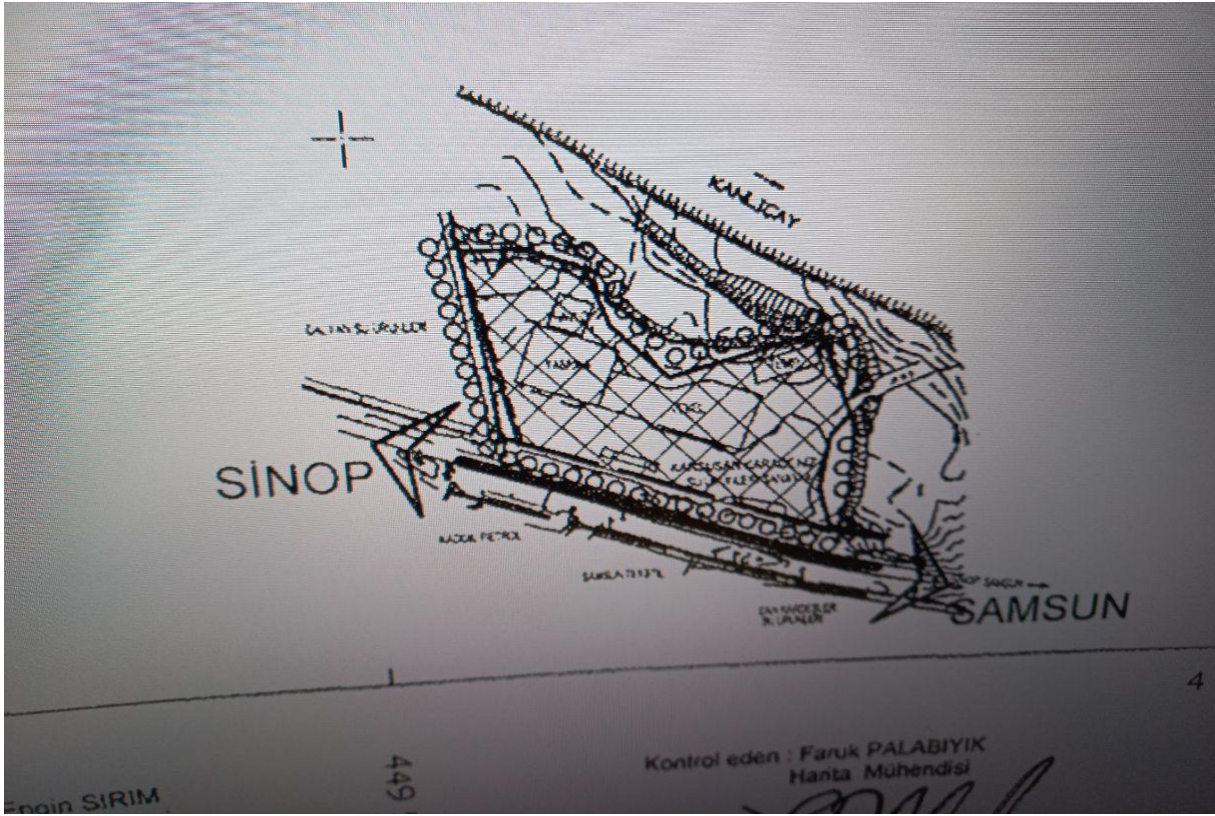
III) GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU VE PLAN NOTLARI

05.03.2026 tarihinde, Sinop İl Özel İdaresinden alınan şifahi bilgiye göre, konu taşınmaz, 06.01.2014 tasdik tarihli 1/5000 ve 1/1000 ölçekli U.İ.P na göre, Balık Yağı ve Unu Üretimi ve Balık Şoklama Tesisi alanında kalmakta olup, Emsal : 0,50 yapılaşma şartlarına sahip olup yola veya parka terki olmadığı bilgisi alınmıştır.

05.03.2026 tarihinde, imar planından yapılan incelemeye göre, değerlemeye konu parsel, ÇAP belgesi ile uygundur.

Resmi imar durum belgesinin yazılı olarak temin edilmesi tavsiye edilmektedir.





IV) GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

Konumu: Çalışmaya konu gayrimenkul ulaşım açısından bölgenin ana arteri üzerinde yer alması ve şehrin önemli ana yollarına yakın olmaları açısından da ulaşımın kolay olduğu konumdadır. Sinop ili ölçeğinde bakıldığında gayrimenkulün merkeze uzak, ancak ana ulaşım yollarına yakın bir konumda olduğu görülmektedir. D010 Karayoluna olan yakınlığı, gayrimenkulün özel ulaşım açısından avantajlı bir konumda olduğunu göstermektedir. Konu gayrimenkule erişim D010 Karayolu üzerinden Doğu yönde ilerlenirken Güney yönde bulunan Geves Küme Evler Sokağına girilir. Ekspertize konu taşınmaz yaklaşık 2,11 km sonra sağ kolda bulunmaktadır.



Ulaşım İmkânı: D010 Karayolu'na olan yakınlığı ulaşımında rahatlık yaşanmasını sağlamaktadır. Özel araç ile ulaşım imkanı bulunmaktadır.

Çevre ve Yapılaşma Özellikleri: Taşınmazın yakın çevresinde tarımsal amaçlı parseller, imalathane ve fabrika amaçlı kullanılan yapılar ve köy yerleşik alanı yer almaktadır. Bölge genelde tarımsal amaçlı kullanılmaktadır. Ayrıca bölgede az sayıda olmakla birlikte, balık yağı ve hayvansal ürün üretimi yapan fabrika ve imalathane niteliğinde tesisler bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde bilinen önemli referans noktaları Tepeköy Köyü, Dikmen İlçesi, Karadeniz Sahil Yolu'dur. Taşınmaz Dikmen ilçe merkezine yaklaşık 11,52 km mesafededir.

V) ANA GAYRİMENKUL VE YAPININ ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu 216 ada 23 parsel, Fabrika Binası Ve Müştemilatı Ve Arsası vasfında olup, 14.570,87 m² alanlıdır. Amorf bir geometrik şekle sahiptir. 29.82 m x 30.40 m x 23.25 m x 97.44 m x 47.07 m x 19.45 m x 30.35 m x 27.24 m x 46.49 m x 2.37 m x 27.71 m x 27.15 m x 14.39 m x 46.44 m x 74.01 m x 39.63 m kenar uzunluklarına sahiptir. Parselin güney cephesi, Geves Küme Evler Sokağına cephelidir. Cepheli olduğu yol fiilen açılmış durumda olan asfalt yoldur. Diğer cepheleri ise komşu parseller ile çevrili durumdadır. Parsel düz bir topografyadadır. Parsel sınırları yerinde işaretlenmiş durumda olup, parsel çevresi beton duvar ile çevrilidir. Parsel üzerinde projesine göre 1 adet fabrika binası, 1 adet idari bina, 1 adet balık havuzu bölümü bulunmaktadır.

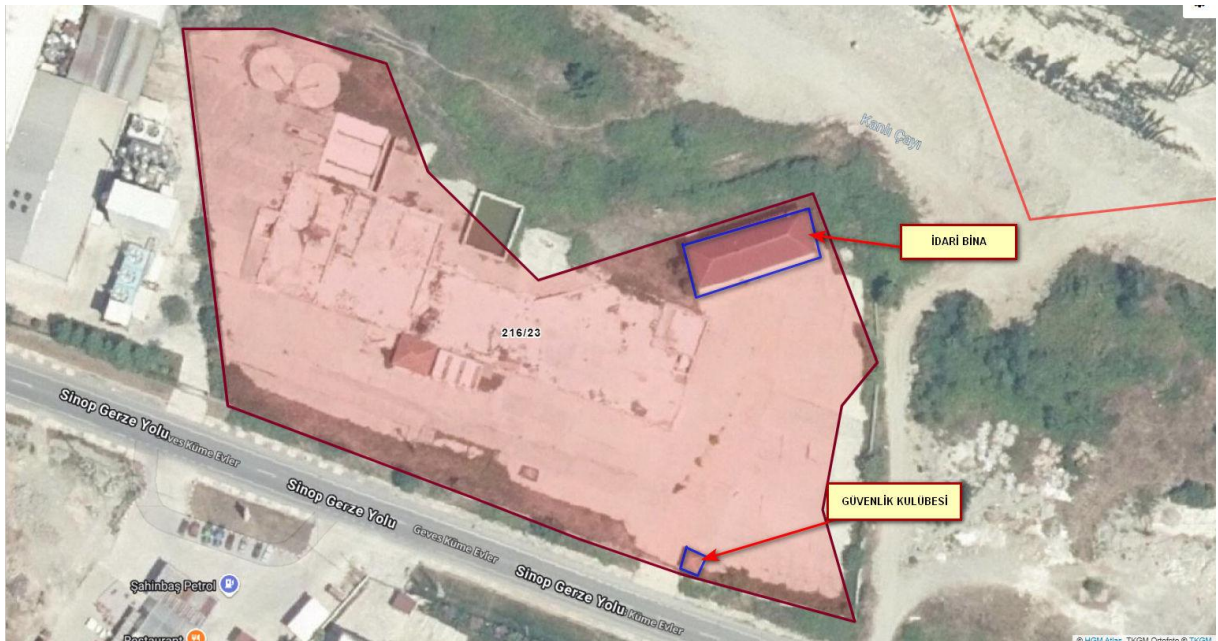
Mahallinde yapılan tespitlerde ise Fabrika binasının ve Fabrika binasına ek bölümlerin yıkılmış durumda olduğu tespit edilmiştir. İdari kısım ve güvenlik kulübesinin ise parsel üzerinde halihazırda bulunduğu tespit edilmiştir. **İdari Kısım :** Kullanım alanı onaylı mimari projesine göre 676,08 m² alanlıdır. Betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiş durumda olup, Zemin + 1 Normal kattan ibarettir. Yerinde konu yapının yıkılmadığı görülmüştür.

Fabrika Bölümü : Kullanım alanı onaylı mimari projesine göre 3282,64 m² alanlıdır. Projesine göre Çelik ve Panel inşaat tarzında olup, Zemin kattan ibarettir. Yerine konu yapının yıkıldığı tespit edilmiştir.

Havuz Bölümü : Kullanım alanı onaylı mimari projesine göre 207,64 m² alanlıdır. Projesine göre Betonarme inşaat tarzında olup, Zemin kattan ibarettir. Yerine konu yapının yıkıldığı tespit edilmiştir.

Güvenlik Kulübesi : Kullanım alanı yerinde yapılan tespitlere göre 15 m² alanlıdır. Zemin kattan ibaret olup, yağma yapı tarzında inşa edilmiştir.

Yapıların içerisine müşteri bilgisi dahilinde girilememiş olup, dışarıdan tespit yapılmıştır. Projelendirilmiş yapılardan Fabrika Binası ve müştemilatı ile fabrikaya ek bölümlerin mahallinde yıkıldığı tespit edilmiştir. İdari kısım ve güvenlik kulübesinin halihazırda bulunduğu tespit edilmiştir.





Mevcut Durum Krokisi

AÇIKLAMA	ALAN
FABRİKA BÖLÜMÜ	3.282,64 m²
İDARİ BİNA ZEMİN KAT	338,04 m ²
İDARİ BİNA 1. KAT	338,04 m ²
HAVUZ BÖLÜMÜ	207,64 m²
GÜVENLİK KULÜBESİ	15,00 m ²

Mevcut Alan Tablosu

VI) HALİ HAZIR KULLANIM ŞEKLİ

Taşınmaz halihazırda metruk halde olup, kullanılmamaktadır.

VII) GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler;

- Ulaşımın kolay olduğu lokasyonda olması
- Benzer nitelikli sanayi yapılarının bulunması
- İmarlı olması

Olumsuz Faktörler;

- Parsel üzerindeki projelendirilmiş yapıların yıkılmış olması
- Yapıların metruk halde olması

VIII) VARSA RİSK YARATACAK HUSUSLAR

Parselin arsa açısından riski bulunmamaktadır ancak yerinde yapılan incelemelerde fabrika binasının söküldüğü/yıkıldığı tespit edilmiştir. Fabrika binasının kullanılamaz olduğu dikkate alındığında diğer yapıların bütünlüğünü ve fonksiyonunu yitirmesi, bütüncül kullanım açısından risk unsuru olarak değerlendirilmiştir.

Müşteri bilgisi dahilinde takbis belgesi alınmamış olup, değerlendirme takyidatlardan bağımsız yapılmıştır.

IX) EMSAL KROKİSİ

ARSA EMSALLERİ



FABRİKA EMSALLERİ



Değerlemesi yapılan gayrimenkulde, çevrede benzer nitelikte emsallerin seçilerek eklenmesine özen gösterilmiş olmakla birlikte yukarıda yer alan krokide emsallerin konumları gösterilmiştir.

X) EMSALLER

EMSAL BİLGİLERİ								
EMSAL BİLGİLERİ	0,0%		14,0%		10,0%		30,0%	
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Niteliği	Arsa		Arsa		Arsa		Arsa	
Konu taşınmaza yaklaşık uzaklığı	42.000metre		18.760metre		500metre		200metre	
Emsal İrtibat bilgileri	Bafra OSB 0362 542 4236		Samyap Emlak 0542 659 2412		Rönesans Emlak 0552 759 47 46		Rönesans Emlak 0552 759 47 46	
Brüt alanı (m²)	1,00m²		5.587,00m²		4.439,00m²		3.553,98m²	
Satılık/Kiralık	Satılık		Satılık		Satılık		Satılık	
Talep edilen Fiyat / Satış fiyatı	3.000	₺	45.000.000	₺	7.250.000	₺	30.000.000	₺
Satış TL karşılığı	3.000,00 ₺		45.000.000,00 ₺		7.250.000,00 ₺		30.000.000,00 ₺	
m² birim fiyatı	3.000,00 ₺		8.054,41 ₺		1.633,25 ₺		8.441,24 ₺	
Gerçekçi satış fiyatı	3.000,00 ₺		38.700.000,00 ₺		6.525.000,00 ₺		21.000.000,00 ₺	
Gerçekçi m² birim fiyatı	3.000,00 ₺		6.926,79 ₺		1.469,93 ₺		5.908,87 ₺	
Konum ve şerefiye indirgemesi	20%	-	35%	-	65%	+	30%	-
Alan ve imar durumu indirgemesi	0%	+	30%	-	0%	+	30%	-
İndirgenmiş birim fiyat	2.400,00 ₺		2.424,38 ₺		2.425,38 ₺		2.363,55 ₺	
Ortalama Birim fiyat	2.403 ₺							
AÇIKLAMA (Emsallerle ilgili belirtilmesi gereken diğer özellikler bu başlık altında verilecektir.)	Konu taşınmaza kısmen yakın konumda bulunan Bafra OSB içerisinde konumlu, Emsal : 0,60 Sanayi imarlı taşınmazların tahsis bedellerinin 15.000 TL/m² olduğu, % 80 teşvik ile 3.000 TL/m² bedelle tahsis edilebileceği bilgisi alınmıştır. OSB içerisinde ve tercih edilme durumu daha iyi olması nedeniyle şerefiye uygulanmıştır.		Konu taşınmaza kısmen yakın konumda yer alan, Samsun - Alaçam - Yenicamii Mahallesi, 637 ada 1 ve 2 parsellerde kayıtlı toplamda 5587 m² alanlı, Kısmen Emsal :0,20 Akaryakıt İstasyonu ve Kısmen Emsal : 1,20 Konut imarlı arsa için 45.000.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. Konu emsal daha iyi konum ve yapılaşma şartlarına sahiptir.		Konu taşınmaza yakın konumda yer alan, 216 ada 12-13-14 parsellerde kayıtlı, toplamda 4439 m² alanlı, henüz imarı ve yola cephesi olmayan tarla nitelikli taşınmazlar için 7.250.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. Konu emsal imar durumu ve yola cephesi bakımından daha düşük şerefiyelidir.		Konu taşınmaza yakın konumda yer alan, 212 ada 6 parselde kayıtlı, Emsal : 0,50 Akaryakıt İstasyonu imarlı, 3.553,98 m² alanlı arsa ve üzerinde bulunan halihazırda kapalı durumda olan Petrol İstasyonunun yakın tarihte 30.000.000 TL bedelle satılık durumda olduğu, ancak herhangi bir alıcı tarafından ilgi görmediği bilgisi alınmıştır. Konu emsal daha yüksek şerefiyeli imar yapılaşma şartlarına sahiptir. Pazarlık payı yüksek tutulmuştur.	

EMSAL BİLGİLERİ							
Gerçekçi İskonto ve düzeltme oranı	10,0%		10,0%		12,0%		
İçerik	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		
Niteliği	Fabrika		Fabrika		Fabrika		
Konu taşınmaza yaklaşık uzaklığı	26.600metre		38.300metre		42.890metre		
Emsal İrtibat bilgileri	Fabrika Sahibi - Saldıray Bey - 0544 661 1861		Nuri Sezer Emlak 0551 985 3007		Biga Emlak 0532 267 9920		
Brüt alanı (m²)	3.000,00m²		4.000,00m²		6.000,00m²		
Yaşı	15		10		0		
Satılık/Kiralık	Satılık		Satılık		Satılık		
Talep edilen Fiyat / Satış fiyatı	69.500.000	₺	95.920.000	₺	165.000.000	₺	
Aylık Kira Tutarı	300.000	₺	450.000	₺	750.000	₺	
Satış TL karşılığı	69.500.000,00 ₺		95.920.000,00 ₺		165.000.000,00 ₺		
Kira TL karşılığı	300.000,00 ₺		450.000,00 ₺		750.000,00 ₺		
m² birim fiyatı	23.166,67 ₺		23.980,00 ₺		27.500,00 ₺		
Gerçekçi satış fiyatı	62.550.000,00 ₺		86.328.000,00 ₺		145.200.000,00 ₺		
Gerçekçi m² birim fiyatı	20.850,00 ₺		21.582,00 ₺		24.200,00 ₺		
Konum ve şerefiye indirgemesi	15%	-	20%	-	25%	-	
İnşaat kalitesi ve alan indirgemesi	0%	+	0%	+	0%	+	
İndirgenmiş birim fiyat	17.722,50 ₺		17.265,60 ₺		18.150,00 ₺		
Ortalama Birim fiyat	17.713 ₺						
AÇIKLAMA (Emsallerle ilgili belirtilmesi gereken diğer özellikler bu başlık altında verilecektir.)	Konu taşınmaza kısmen yakın konumda yer alan Gerze Yaykıl Köyü 142 ada 55 parselde kayıtlı, 11.817,36 m² arsa üzerinde, 3000 m² kapalı alanlı fabrika yapısı için 69.500.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı bulunmakta olup, aylık kira bedelinin 300.000 TL/Ay olabileceği bilgisi alınmıştır. Konu emsal daha iyi konumdadır.		Konu taşınmaza kısmen yakın konumda yer alan Sinop OSB içerisinde konumlu 10.000 m² arsa üzerinde, 4000 m² kapalı alanlı fabrika yapısı için 95.920.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı bulunmakta olup, aylık kira bedelinin 450.000 TL/Ay olabileceği bilgisi alınmıştır. Konu emsal daha iyi konumdadır.		Konu taşınmaza kısmen yakın konumda yer alan Bafra OSB içerisinde konumlu, 10.000 m² arsa içerisinde yer alan, 6.000 m² kapalı alanlı fabrika yapısı için 165.000.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. Aylık kira bedelinin 750.000 TL/Ay olabileceği bilgisi alınmıştır. Konu emsal daha iyi konumdadır.		

BİNA ÇIKARMA YÖNTEMİ

EMSAL NO	5	6	7	O R T A L A M A
DURUM	SATILIK	SATILIK	SATILIK	
NİTELİK	FABRİKA	FABRİKA	FABRİKA	
TALEP EDİLEN FİYAT	69.500.000,00 TL	95.920.000,00 TL	165.000.000,00 TL	
TALEP EDİLEN FİYAT TL	69.500.000,00 TL	95.920.000,00 TL	165.000.000,00 TL	
PAZARLIK PAYI	10%	10%	12%	
GERÇEKÇİ FİYAT	62.550.000 TL	86.328.000 TL	145.200.000 TL	
ARSA ALANI	11817,36 m ²	10000 m ²	10000 m ²	
BİNA ALANI	3000 m ²	4000 m ²	6000 m ²	
BİNA BİRİM FİYATI	10.000 TL	10.000 TL	12.000 TL	
BİNA DEĞERİ	30.000.000 TL	40.000.000 TL	72.000.000 TL	
ŞEREFİYE (Mütahhit Karı) ORANI	5%	5%	5%	
ŞEREFİYE (Mütahhit Karı)	3.127.500 TL	4.316.400 TL	7.260.000 TL	
ARSAYA DÜŞEN	29.422.500 TL	42.011.600 TL	65.940.000 TL	
ŞEREFİYESİZ ARSA BİRİM FİYATI	2.490TL/m ²	4.201TL/m ²	6.594TL/m ²	
KAKS (MEVCUT BİNAYA GÖRE)	0,25	0,40	0,60	
1 M2 YAPI İÇİN GEREKLİ ARSANIN BİRİM FİYATI	9.808TL/m ²	10.503TL/m ²	10.990TL/m ²	10.433 TL/m ²
KONU TAŞINMAZLA AYNI YAPILAŞMA DURUMUNDAKİ ARSANIN BİRİM FİYATI	2.814TL/m ²	3.014TL/m ²	3.154TL/m ²	2.994 TL/m ²
KONUM/ŞEREFİYE İNDİRGEMESİ	0,85	0,80	0,75	
ARSA BİRİM FİYATI	2.392TL/m ²	2.411TL/m ²	2.365TL/m ²	2.390 TL/m ²

XI) DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Emsal Karşılaştırma Yöntemi

MEVCUT DURUM DEĞERİ			
AÇIKLAMA	YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM FİYAT	TOPLAM DEĞER
216 Ada 23 Nolu Parsel Değeri	14.570,87m ²	2.403TL/m ²	35.000.000,00 ₺
TOPLAM DEĞERİ	35.000.000,00 ₺		

UZMAN GÖRÜŞÜ: Konu gayrimenkulün değerlemesinde arsa değerinin takdiri için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve bina çıkarma yöntemi uygulanmıştır.

Yerinde yapılan incelemelerde fabrika binasının söküldüğü/yıkıldığı tespit edilmiştir. Tesisin mevcut hali ile yapı durumu dikkate alındığında, diğer yapıların bütünlüğünü ve fonksiyonunu yitirmesi değerlendirilerek taşınmaza sadece arsa değeri takdir edilmiştir.

Konu gayrimenkulün değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, yaşı, fiziki özellikleri, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınmıştır.

Değerleme raporu teminat amaçlı yasal durum değer tespiti amacıyla hazırlanmamış olup, mevcut durum adil piyasa değer tespiti için hazırlanmıştır.

Konu Gayrimenkul İçin Denge Değerleme Tarafından Hazırlanmış Son 3 Rapor Bilgileri

RAPOR NO	-	-	-
RAPOR TARİHİ	-	-	-
GAYRİMENKUL DEĞERİ	-	-	-

XII) EKLER

Cevizli Mah. Tugay Yolu Cad. No: 20 Ofisim İstanbul B Blok
No: 33-34-35-37 Maltepe 34846 İstanbul - TR
T +90 216 369 9669 • info@dengedegerleme.com



RICS
Regulated by RICS



dengedegerleme.com









TAŞINMAZ GÖRSELLERİ

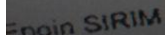
Cevizli Mah. Tugay Yolu Cad. No: 20 Ofisim İstanbul B Blok
No: 33-34-35-37 Maltepe 34846 İstanbul - TR
T +90 216 369 9669 • info@dengedegerleme.com



RICS
Regulated by RICS



dengedegerleme.com



T.C. SİNOP İL ÖZEL İDARE İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü		İsim Karsusan Karadeniz Su Ürünleri Sanayi A.Ş.	
Sayı Konu : İmar Durumu		Adres KARAAĞAÇ/ DİKMEN	
		İlgili	08/01/2015
Tarihli dilekçesine istinaden hazırlanmıştır.			

İmar durumu ve inşaat şartları meri planı veya imar mevzuatına uygun olarak boş arsa için aşağıda gösterilmiştir. Bu imar durumu ile yalnız proje tanzim ettirilebilir. İnşaat yapılamaz. İmar planında ve mevzuattaki değişiklik olursa hiç bir hak iddia edilemez.

NOT= PLAN NOTLARI ARKA SAYFADADIR.
NOT= YAPI İZİN TALEBİ BALIK YAĞI VE UNU ÜRETİMİ VE BALIK ŞOKLAMA TESİSİ İÇİNDİR. VE RUHSATA TABİDİR.

UYGULAMA İMAR PLANI		Kat Adedi	İnşaat Nizamı
İL GENEL MECLİSİ'NİN		Bina Yüksekliği	TAKS %
Tasdik tarihi : 05/03/2014 tarih ve 103 say.		Bina Derinliği	EMSAL : 0.50
Köyü : KARAAĞAÇ		Ön Bahçe Mesafesi : 25m Min.	Kot Alınacak Nokta
Mah. :		Yan Bahçe Mesafesi : 5m Min.	
		Arka Bahçe Mesafesi : 5m Min.	

Kadastr	Pafta	Ada	Parsel	Yüz Ölçümü	İmar Durumu
	6	---	525	13680.00M2	a- İskan Sahasındadır b- Konut Dışı Kent. Çel. Al. c- İskan Dışı Sahasındadır

İmar durumu imar plan ve imar mevzuatına uygun tanzim ve imza edildi.

HAZIRLAYAN
Faruk Burak PALABYIK
Harita Mühendisi

TASDİK EDEN
Ozkan ALTIN
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürü

İMAR PLANI



Öznitelik Bilgisi

Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
İl	Sinop
İlçe	Dikmen
Mahalle/Köy	Karaağaç
Mahalle No	13754
Ada	216
Parsel	23
Tapu Alanı	14.570,87
Nitelik	Fabrika Binası Ve Müştemilatı Ve Arsası
Mevkii	Geves Mah
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	E34-C-08-B-3

CBS KAYDI

Cevizli Mah. Tugay Yolu Cad. No: 20 Ofisim İstanbul B Blok
No: 33-34-35-37 Maltepe 34846 İstanbul - TR
T +90 216 369 9669 • info@dengederleme.com



Regulated by RICS



dengederleme.com

EK-11

FORM - 9

İŞ BİTİRME TUTANAĞI ÖRNEĞİ

İŞ BİTİRME TUTANAĞI			YİBF No: 1075985
İlgili İdare		: Sinop İl Özel İdaresi	
Yapı Sahibi		: Karsusan Karadeniz Su Ürn.San.A.Ş	
Yapı Ruhsat Tarihi ve No		: 22.04.2015 2015/9	
Yapının Adresi		: Karaağaç Köyü Geves Mah. Dikmen/Sinop	
Pafta/Ada/Parsel No		: 1 / - / 525	
Yapı İnşaat Alanı (m ²) ve Cinsi		: 4480 m ² B.A.K	
Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı/İzin Belge No		: AKAY YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. - 1259	
DÜZENLEYENLER			
YİBF'de Yer Alan Denetçi Mimar ve Mühendisler			Yapı Sahibi
Adı-Soyadı	Unvanı	İmza	
Nedim ÇEPNİ	MİMAR		Karsusan Karadeniz Su Ürn.San.A.Ş
Mustafa Feyzi ABALI	İNŞ.MÜH.		Yapı Müteahhidi veya adına Şantiye Şefi
Mehmet BİLGİN	İNŞ.MÜH		Oktar Tarım Makina San.Ve Tic. Ltd. Şti
Adil AÇIKGÖZ	MAK.MÜH		
Aslı Ayla KESGİNCİ	ELK.MÜH		
(Yapı Denetim Kuruluşu Adına)			
ONAY (İlgili İdare)			
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER			
Adı-Soyadı Unvanı İmza	Adı-Soyadı Unvanı İmza	Adı-Soyadı Unvanı İmza	
BELGEYİ TETKİK EDEN YETKİLİLER		ONAYLAYAN	
Adı-Soyadı Unvanı İmza	Adı-Soyadı Unvanı İmza	Adı-Soyadı Unvanı İmza	
Yukarıda özellikleri belirlenen yapı 06/05/2015. tarihi itibarıyla %100 seviyede tamamlanmıştır.			
İşbu tutanak (3) nüsha olarak düzenlenmiştir.			

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Bina Bilgileri:

Adı: Ofis

Alan: 681,14

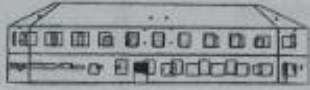
Adres: KARAAĞAÇ KOYU DİKKEN/SINOP

Sahibinin Adı: KARSUSAN KARADENİZ SU ÜRÜNLERİ A.Ş.

Yerleşim Yeri: KARAAĞAÇ KOYU DİKKEN/SINOP

Yerleşim Yeri Sahibi (gerektiğinde):

Binanın Resmi



Performansı

Ortalama Enerji Tüketimi: 110,00 kWh/m².yıl

Sera Gazı Emisyonu

Ortalama Sera Gazı Emisyonu: 58,91 kg eqd. CO₂/m².yıl

Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00

Sistem	Kullanım Sistemi	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıf
		Isıtma (kWh/yıl)	Soğutma (kWh/yıl)	Diğer Enerji (kWh/yıl)	
Isıtma	Isıtma Sistemi	81.058,91	134.281,67	119,00	ABCDEF G
Isıtma	Isıtma Sistemi	35.100,00	35.100,00	51,53	ABCDEF G
Sıcak Su	Sıcak Su Sistemi, Sıcak Su Sistemi	6.824,53	6.824,53	10,02	ABCDEF G
Soğutma	Soğutma Sistemi, Soğutma Sistemi	22.517,71	53.141,80	33,06	ABCDEF G
Diğer Enerji		0,00	0,00	0,00	
Toplam		16.616,67	39.215,35	24,40	ABCDEF G

Notlar

Aslı Gibidir.

Belgeyi Düzenleyen

Adı Soyadı: Sinan Evkaya

Firma: Oz Volkan Mim.Muh.Pj.İnş. Erişim Tic.Ltd.Şti.

Ödeme No: ATLASLT-06-0009

Belgeyi Düzenleyen

Adı Soyadı: Sinan Evkaya

Firma: Oz Volkan Mim.Muh.Pj.İnş. Erişim Tic.Ltd.Şti.

Ödeme No: ATLASLT-06-0009

[illegible]

Cevizli Mah. Tugay Yolu Cad. No: 20 Ofisim İstanbul B Blok
No: 33-34-35-37 Maltepe 34846 İstanbul - TR
T +90 216 369 9669 • info@dengededegerleme.com

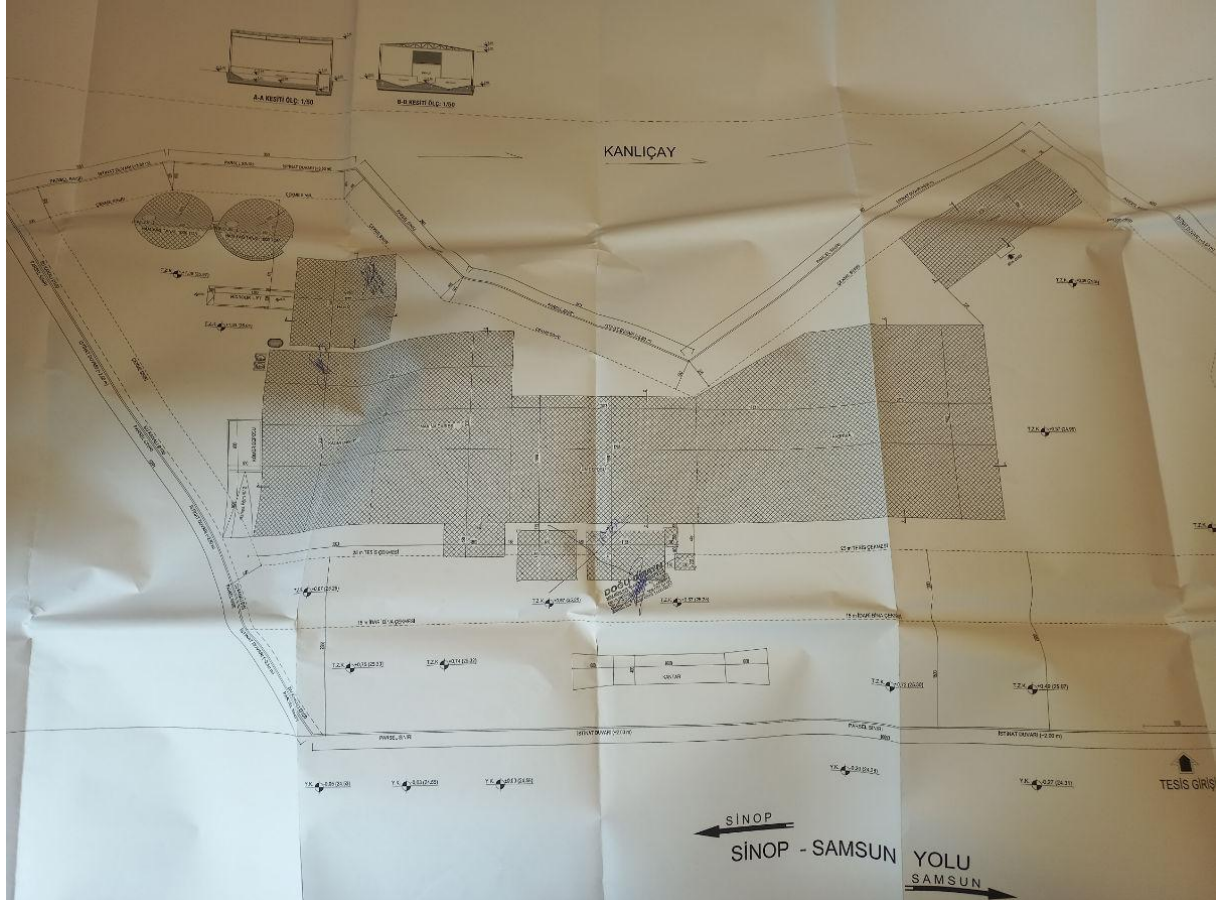
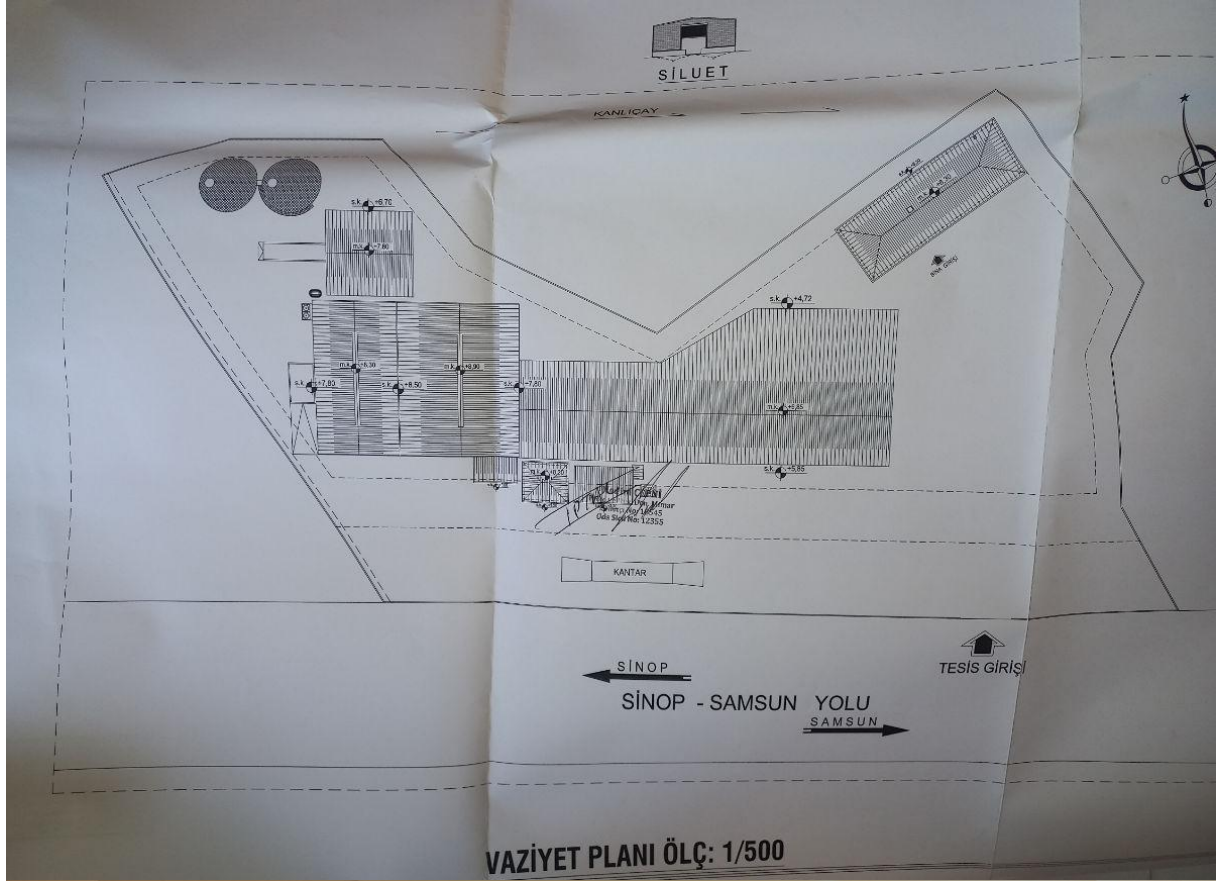
[Handwritten signature]

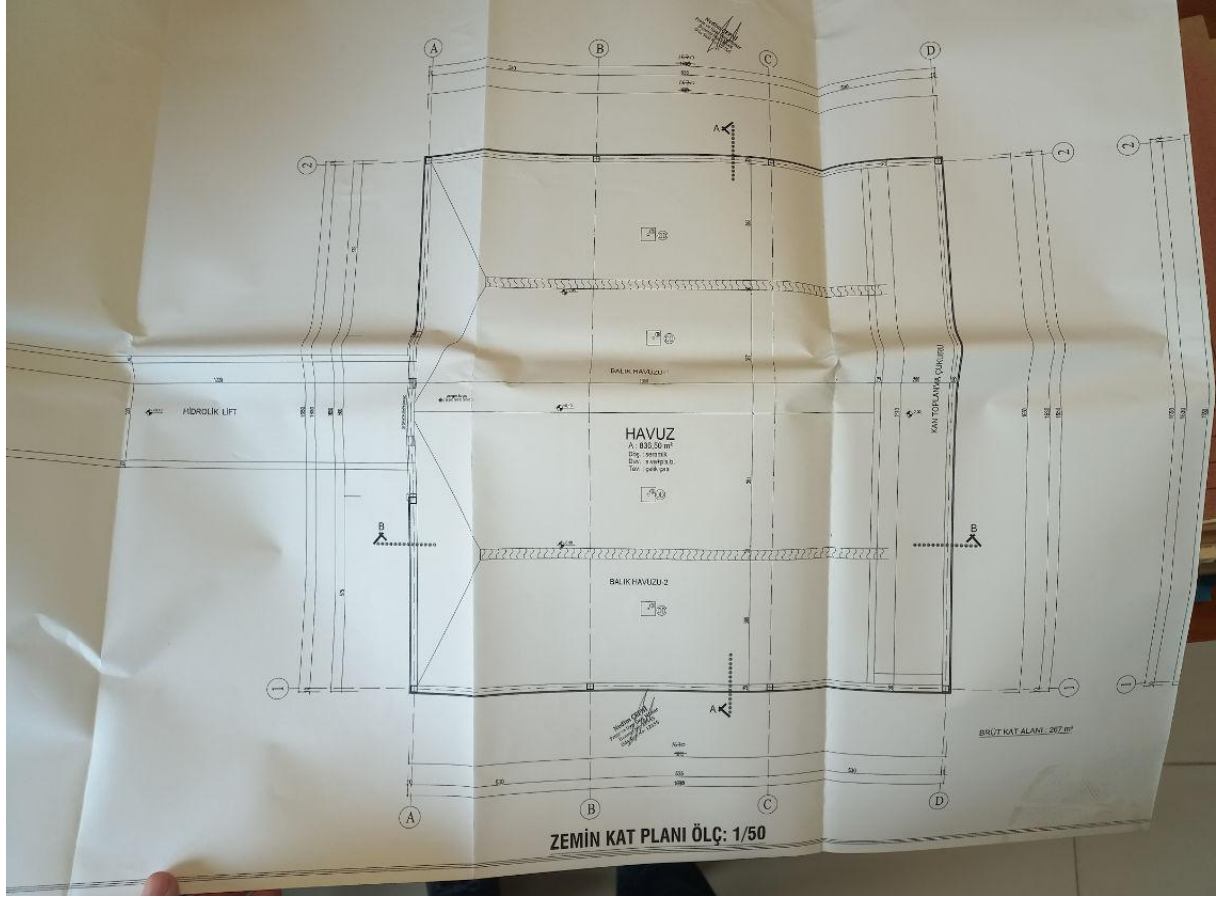
Cevizli Mah. Tugay Yolu Cad. No: 20 Ofisim İstanbul B Blok
No: 33-34-35-37 Maltepe 34846 İstanbul - TR
T +90 216 369 9669 • info@dengedegelerleme.com

[illegible]

RUHSAT – İSKAN BELGELERİ

 DOĞU DİZAYN MİM. MÜH. İNŞ. TAHA. SAN. TİC. LTD. ŞTİ. Kale Mahallesi Kapıcağa Caddesi Ortaklar İşhanı Kat: 5 No: 25 İkadım / SAMSUN Tel: (0 362) 433 00 32		MİMARIN ADI-SOYADI : ERİN ERTÜRK DİPLOMA NO : 21554 ODA SİCİL NO : 26031 DOĞU DİZAYN MİM. MÜH. İNŞ. TAHA. SAN. TİC. LTD. ŞTİ. Kale Mahallesi Kapıcağa Caddesi Ortaklar İşhanı Kat: 5 No: 25 İkadım / SAMSUN Tel: (0 362) 433 00 32 Fax: (0 362) 433 00 33 Web: www.dogudizayn.com.tr - HAVUZ BİNASI -	
MİMARİ PROJE			
YAPI SAHİBİNİN		ADI-SOYADI : KARSUSAN KARDENİZ SU ÜRÜNLERİ A.Ş. ADRESİ : SIRA MAĞAZALAR NO:25/2 TRABZON VERGİ DAİRESİ : TRABZON VERGİ NO : 5250017268	
YAPININ		İLİ : SINOP İLÇESİ : DİKMEN MAHALLESİ : KARAĞAÇ KÖYÜ ALANI : 267 m²	
ARSANIN		PAFTA : --- ADA : --- PARSEL : 525 ALANI : 13682.24 m²	
MİMARLAR ODASI		YAPI DENETİMİ Nedim ERPIN Proje ve Kontrol Mimar Dış. No: 19545 ODA Sicil No: 12355 22.04.2015	
		BELEDİYE VİZESİ SINOP İL ÖZEL İDARESİ İmar ve Kontrol İyileştirme Mühür Onay Tarihi Ruhatı No Kontrol Eden Onaylayan Kurumumuzda Onaylanmıştır 22.04.2015	





DOĞU DİZAYN

MİM. MÜH. İNŞ. TAAH. SAN. TİC. LTD. ŞTİ.

Kale Mahallesi Kaptanaga Caddesi

Ortaokul İğnani Kat: 5 Blok: 25

İlkadım / SAMSUN

Tel : (0 362) 433 00 32

MİMARIN

ADI-SOYADI : ERİN ERTÜRK

DİPLOMA NO : 21554

ODA SİCİL NO : 26031

- FABRİKA BİNASI -

DOĞU DİZAYN

MİM. MÜH. İNŞ. TAAH. SAN. TİC. LTD. ŞTİ.

Kale Mahallesi Kaptanaga Caddesi

Ortaokul İğnani Kat: 5 Blok: 25

İlkadım / SAMSUN

Tel : (0 362) 433 00 32

MİMARİ PROJE

**YAPI
SAHİBİNİN**

ADI SOYADI : KARSUSAN KARDENİZ SU ÜRÜNLERİ A.Ş.

ADRESİ : SIRA MAĞAZALAR NO:25/2 TRABZON

VERGİ DAİRESİ : TRABZON

VERGİ NO : 5250017268

YAPININ

İLİ : SİNOP

İLÇESİ : DİKMEN

MAHALLESİ : KARAAGAÇ KÖYÜ

ALANI : 2992 m²

ARSANIN

PAFTA : ---

ADA : ---

PARSEL : 525

ALANI : 13682.24 m²

MİMARLAR ODASI

YAPI DENETİMİ

BELEDİYE VİZESİ

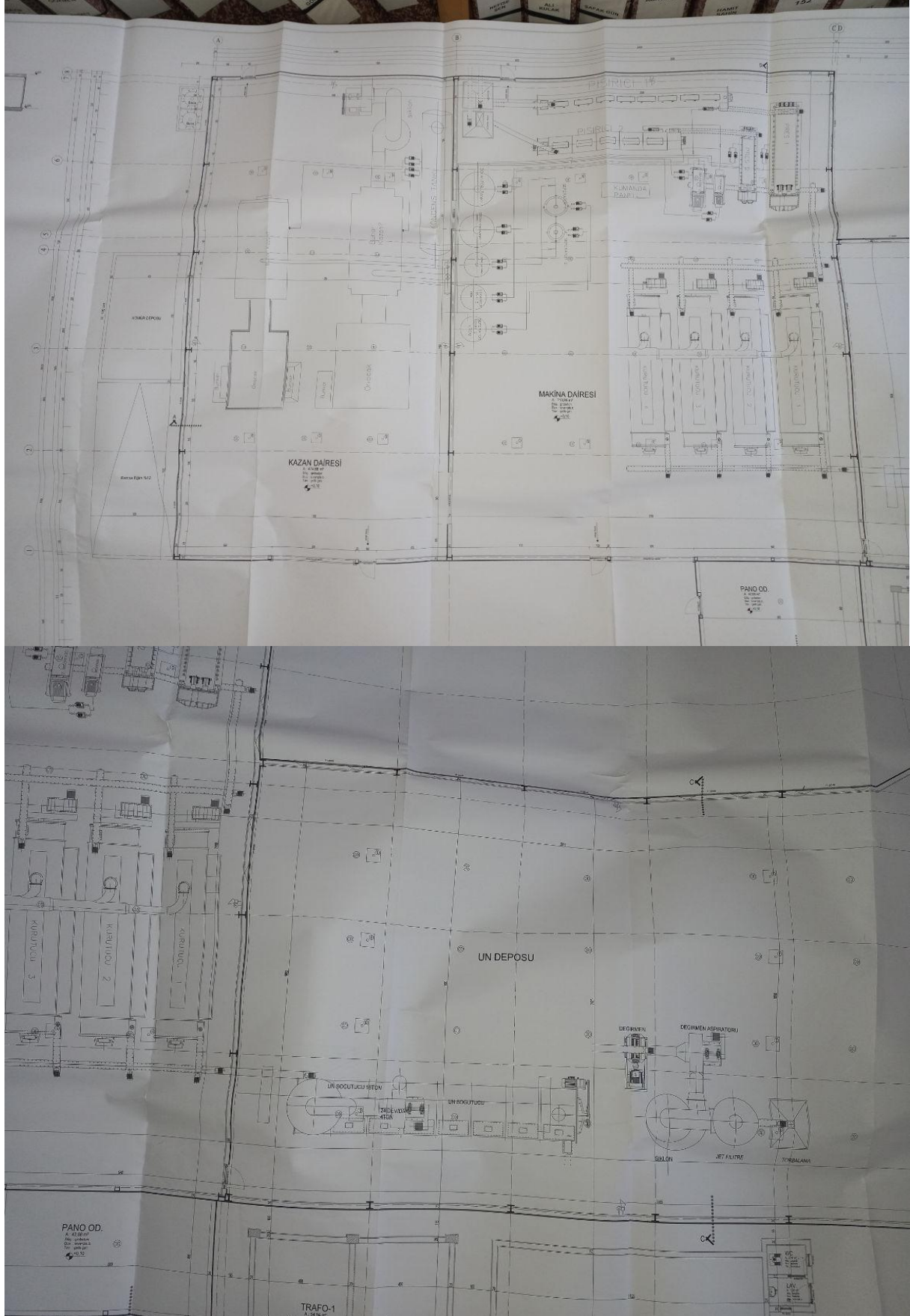
Nedim ÇEPNİ
Proje ve Yapı Denetim Mimar
Denetim No: 115-45
Oda Sicil No: 12355

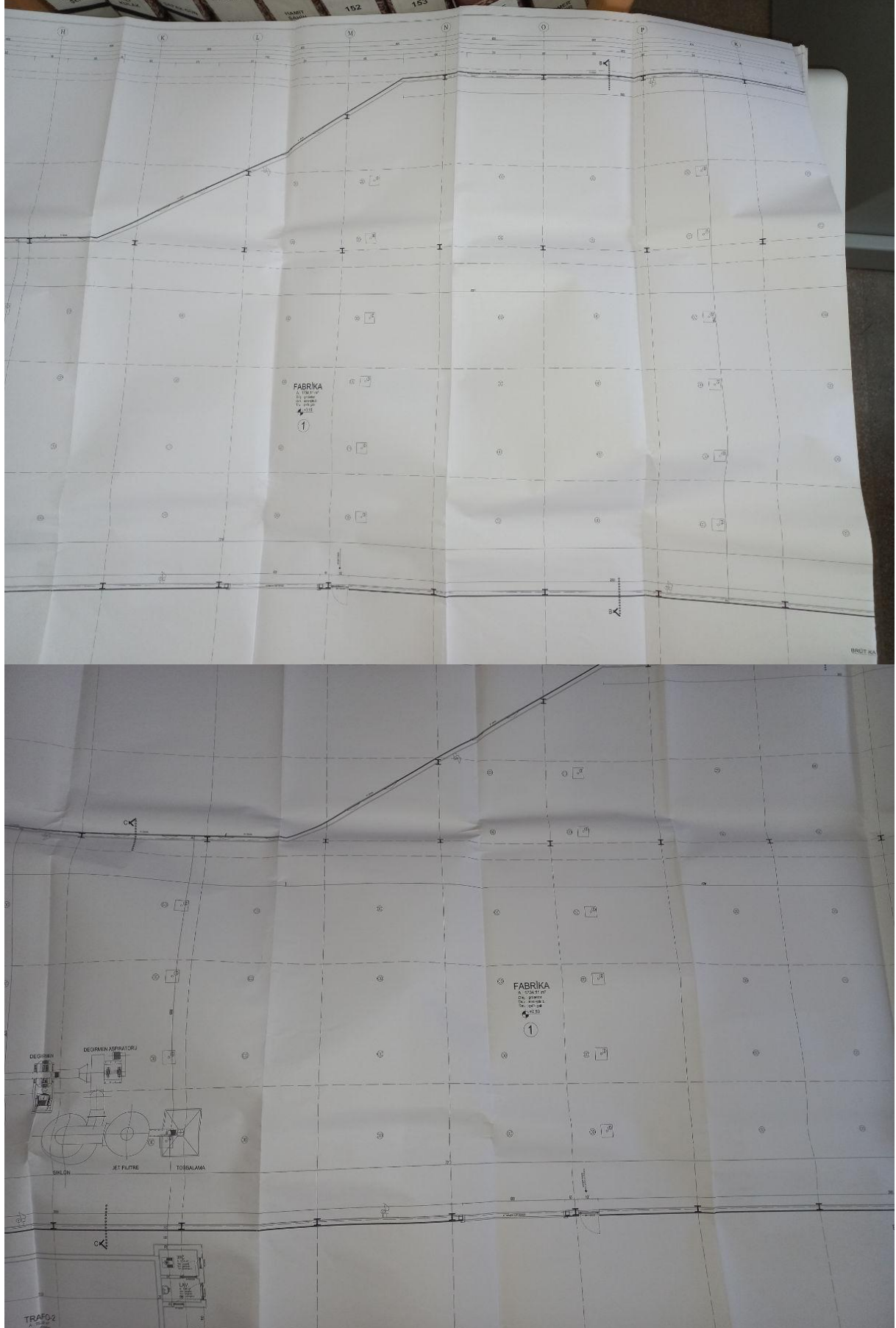
Yapı Denetim Mimar
Proje ve Yapı Denetim Mimar
Denetim No: 115-45
Oda Sicil No: 12355

SİNOP İL ÖZEL İDARESİ	
İmar ve Kentsel Yönetim	
Müdürlüğü	BİRAL TEKİNALP
Onay Etti	Mehmet
Ruhsat No	
Montaj Eden	
Bakım Eden	
Çekimci	
Kurulumuna Onaylanmıştır	

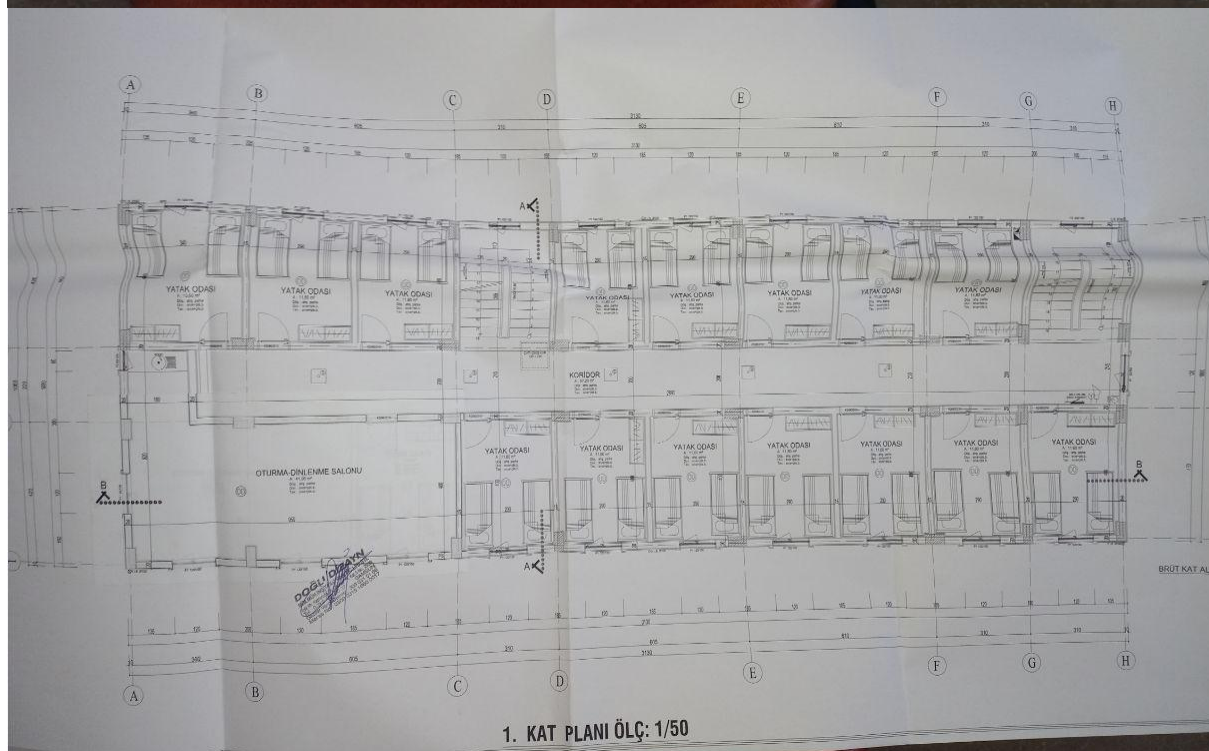
Ozan ÇETİN
İmar ve Kentsel Yönetim

22.04.2015





 DOĞU DİZAYN MİM. MÜH. İNŞ. TAAH. SAN. TİC. LTD. ŞTİ. Kale Mahallesi Kaptanağa Caddesi Ortaklar İstasyonu Kat: 5 No: 25 İstanbul / SAMSUN Tel: (0 362) 433 00 32	MİMARIN ADI-SOYADI : ERİN ERTÜRK DİPLOMA NO : 21554 ODA SİCİL NO : 12355 DOĞU DİZAYN MİM. MÜH. İNŞ. TAAH. SAN. TİC. LTD. ŞTİ. Kale Mahallesi Kaptanağa Caddesi Ortaklar İstasyonu Kat: 5 No: 25 İstanbul / SAMSUN Tel: (0 362) 433 00 32 Gaziler Yolu Dağı: 309 031 61 68 Karaağaç No: 0349 0315 1680 0017 - YATAKHANE BİNASI -	
	MİMARİ PROJE	
YAPI SAHİBİNİN	ADI-SOYADI : KARSUSAN KARDENİZ SU ÜRÜNLERİ A.Ş. ADRESİ : SIRA MAĞAZALAR NO:25/2 TRABZON VERGİ DAİRESİ : TRABZON VERGİ NO : 5250017268	
YAPININ	İLİ : SINOP İLÇESİ : DİKMEN MAHALLESİ : KARAAĞAÇ KÖYÜ ALANI : 676 m²	
ARSANIN	PAFTA : --- ADA : --- PARSEL : 525 ALANI : 13682.24 m²	
MİMARLAR ODASI	YAPI DENETİMİ Nedim ÇİFTÇİ Proje ve Yapı Denetimi Denetim No: 12355 Oda Sicil No: 12355	BELEDİYE VİZESİ SINOP İL ÖZEL İDARESİ İmar ve Kentsel İyileştirme Mühürüğü Onay Edildi Rüfuzat No Kentsel Edebiyat TEKNİKALİ Tarih: 22.04.2015 Onaylayan Rüfuzat No: 12355



Cevizli Mah. Tugay Yolu Cad. No: 20 Ofisim İstanbul B Blok
No: 33-34-35-37 Maltepe 34846 İstanbul - TR
T +90 216 369 9669 • info@dengedegerleme.com

