

İTİ

BAŞKENT

TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**GİRESUN İLİ, ESPIYE İLÇESİ, KARADERE
MAHALLESİ, 814 ADA 1 PARSELDE KONUMLU ARSA
VASIFLI TAŞINMAZIN DEĞER TESPİTİ**

RAPOR TARİHİ: 28.03.2023

RAPOR NO: SPK-2023-65

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak Palmiye İş Merkezi No:4 D:19 Çankaya/ANKARA

Tel: 0312 999 53 48 Faks: 0312 999 68 03

info@baskenttd.com.tr - www.baskenttd.com.tr

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	ORÇAY ORTAKÖY ÇAY SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Raporu Hazırlayan Kurum	Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	28.03.2023
Rapor No	SPK-2023-65
Talep Tarihi	26.03.2023
Taşınmaz İnceleme Tarihi	27.03.2023
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	Giresun İli, Espiye İlçesi, Karadere Mahallesi, 814 Ada 1 Parsel
Çalışmanın Konusu	GİRESUN İLİ, ESPIYE İLÇESİ KARADERE MAHALLESİ 814 ADA 1 PARSELDE YER ALAN TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ TESPİTİ
Cinsi(Tapu Kaydı)	ARSA
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Alanı	Arsa Toplam Kullanım Alanı: 24364,87 m2
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, E:1.00, hmax:9.50 m
Pazar Değeri (KDV HARİÇ)	33.100.000,00 TL

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı

: Olcay Usta

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

: Burak KÜLEKÇİ

İÇİNDEKİLER:

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 RAPOR TARİHİ	5
1.2 RAPOR NUMARASI	5
1.3 RAPOR TÜRÜ	5
1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
1.5 DEĞERLEME TARİHİ	5
1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	5
1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA.....	5
1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	5
2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI.....	6
2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ	6
2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)	7
3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR.....	7
3.1 KABULLER.....	7
3.2 UYGUNLUK BEYANI	8
4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	9
4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ.....	9
4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	24
4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI	26
4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR	26
4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ	26
4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ	27
4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	27
4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	28
4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJESİNE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA,	28
4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	28
5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	29

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER ELAZIĞ İLİ.....	29
5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	34
5.2.1. KÜRESEL EKONOMİK DURUM	34
5.2.2. TÜRKİYE'DE GENEL EKONOMİK DURUM	35
5.2.3. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI.....	36
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	36
5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	37
5.4.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ	38
5.4.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ.....	38
5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	42
5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR	42
5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.....	43
5.8. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ.....	43
5.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	44
5.10. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ	44
5.11. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ	46
5.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ	48
5.13. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ	48
5.14. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	48
5.15. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI	48
6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	49
6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	49
6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	49
6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	49
6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	49
7. BÖLÜM SONUÇ	49
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	49
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	50

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ

Bu rapor 26.03.2023 tarihinde talep edilmiştir.

1.2 RAPOR NUMARASI

Bu rapor 28.03.2023 tarihinde **SPK-2023-65** rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.3 RAPOR TÜRÜ

Taşınmazların günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/ya karşılığı Pazar Değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu rapor; taşınmazların mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak KÜLEKÇİ tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Olcay Usta tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerlendirme uzmanlarına ait lisans belgeleri rapor ekindedir.

1.5 DEĞERLEME TARİHİ : 27.03.2023

1.6 DAYANAKSÖZLEŞMETARİHİ : 26.03.2023

1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

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 yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri esas olmak üzere hazırlanmıştır.

1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından değerlendirme raporu düzenlenmemiştir.

2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN ÜNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ: CEVİZLİDERE MAHALLESİ, 1243. SOKAK, PALMIYE İŞ MERKEZİ
NO:4/19 ÇANKAYA/ANKARA

İLETİŞİM: info@baskenttd.com.tr

KURULUŞ TARİHİ: 21.09.2017

SERMAYESİ: 1.000.000 TL

TİCARET SİCİL NO: 412467

FAALİYET KONUSU: GAYRİMENKUL DEĞERLEME

İZİN/YETKİLER: Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.03.2018 Tarih 14/417 Sayılı Kararıyla, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i çerçevesinde gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır. Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu Başkanlığı'nın 26.07.2018 Tarih ve 7890 Sayılı Kararı ile Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğinin 11. Maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren 'Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projelerinin veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Değerlemesi' kapsamında hizmet verme yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ

MÜŞTERİNİN ÜNVANI: ORÇAY ORTAKÖY ÇAY SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

MÜŞTERİNİN ADRESİ: ORTAKÖY KÖYÜ ORTAKÖY KÜME EVLERİ ORÇAY BLOK NO: 103
GÜNEYSU / RİZE

ŞİRKET AMACI: Orçay, 1986 yılında Doğu Karadeniz Bölgesi'nde Rize ilinin Güneysu ilçesinde günde 30 ton çay işleme kapasitesi ile kurulmuştur. Orçay 2011 yılında ek fabrika bina inşaatını bitirilmesi ile kapasite artırımına gitmiş ve 2011 ile 2014 yılları arasında yeni ekipman ve makine yatırımları yapmıştır.

SERMAYESİ: -

HALKA AÇIKLIK: -

İLETİŞİM: +90 216 369 77 72-73 – info@orcay.com.tr

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Giresun İli, Espiye İlçesi, Karadere Mahallesi, 814 ada 1 parsel Espiye / GİRESUN adresinde yer alan Kömür Eleme-Paketleme ve Depolama Tesisi müşterinin talebi doğrultusunda güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR

3.1 KABULLER

Raporun hazırlanma koşul ve şartlarını hangi amaçla kim tarafından kullanılabileceği ile raporu hazırlayan ve kullananların hak ve mükellefiyetlerini açıklar.

1. Değerleme raporu içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
2. Bu rapordaki hiçbir yorum, hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
3. Değerleme raporunda ilgili Kadastro Müdürlüğü, Tapu Sicil Müdürlüğü ve Belediye yetkililerinden alınan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır. Bilgi ve belgeler bu kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
4. Mülkün, takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Uzmanlığımız dışındaki bu husus, zeminde ve binalarda yapılacak aletsel gözlemler ve hesaplamalar ile statik projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek ayrı bir ihtisas konusudur. Bu tür mühendislik etüt gerektiren şartlar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.
5. Mülk üzerinde yer alan ipotek, haciz, hak ve kısıtlayıcı şerhler ve takyidatlar dikkate alınmamış, bunların mülkü pazarlamasında bir mani olmadığı kabul edilerek değerlendirilmiştir.
6. Vergisel ve diğer mali sorumlulukların rapor kapsamı dışında kalacağı varsayılmıştır.
7. Mülk üzerindeki alacak ve teminat hakları TAKBİS kayıtları incelenmek suretiyle dikkate alınmıştır.
8. Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
9. Tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk kabul edilmez. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
10. Değerleme raporuna dahil edilen güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bu şartlar gelecekteki şartlara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin

mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Takdir edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır.

12. Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
13. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı
14. bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
15. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
16. Bu rapor ORÇAY ORTAKÖY ÇAY SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ. talebi doğrultusunda hazırlanmış olup, başka kurum ve kuruluşlar tarafından rapor içeriğinin kullanılması Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. 'nin yazılı izni ile mümkündür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve tecrübelerim doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederim:

1. Raporunda sunulan bulgular, Değerleme Uzman'ının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme Uzman'ının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarı veya ön yargısı bulunmamaktadır.
4. Değerleme Uzman'ının bu görevle ilgili olarak verdiği hizmet ve aldığı ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme Uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
6. Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
7. Değerleme Uzmanı, bu raporun konusu olan mülkü şahsen incelemiştir.
8. Değerleme Uzman'ının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Raporunda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir. Beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Burak KÜLEKÇİ



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Olca USTA



4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER**4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ**

İli	:	GİRESUN
İlçesi	:	ESPIYE
Mahallesi/Köyü	:	KARADERE MAHALLESİ
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	814
Parsel No	:	1
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	ARSA
Alanı	:	24.364,87 m2
Blok No	:	-
Kat No	:	-
Bağımsız Bölüm No	:	-
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	-
Sahibi-Hissesi	:	MUSTAFA ÇAKIROĞLU: HASAN OĞLU (1/1)
Cilt No	:	6
Sayfa No	:	531
Yevmiye No	:	5475
Tapu Tarihi	:	24/09/2021

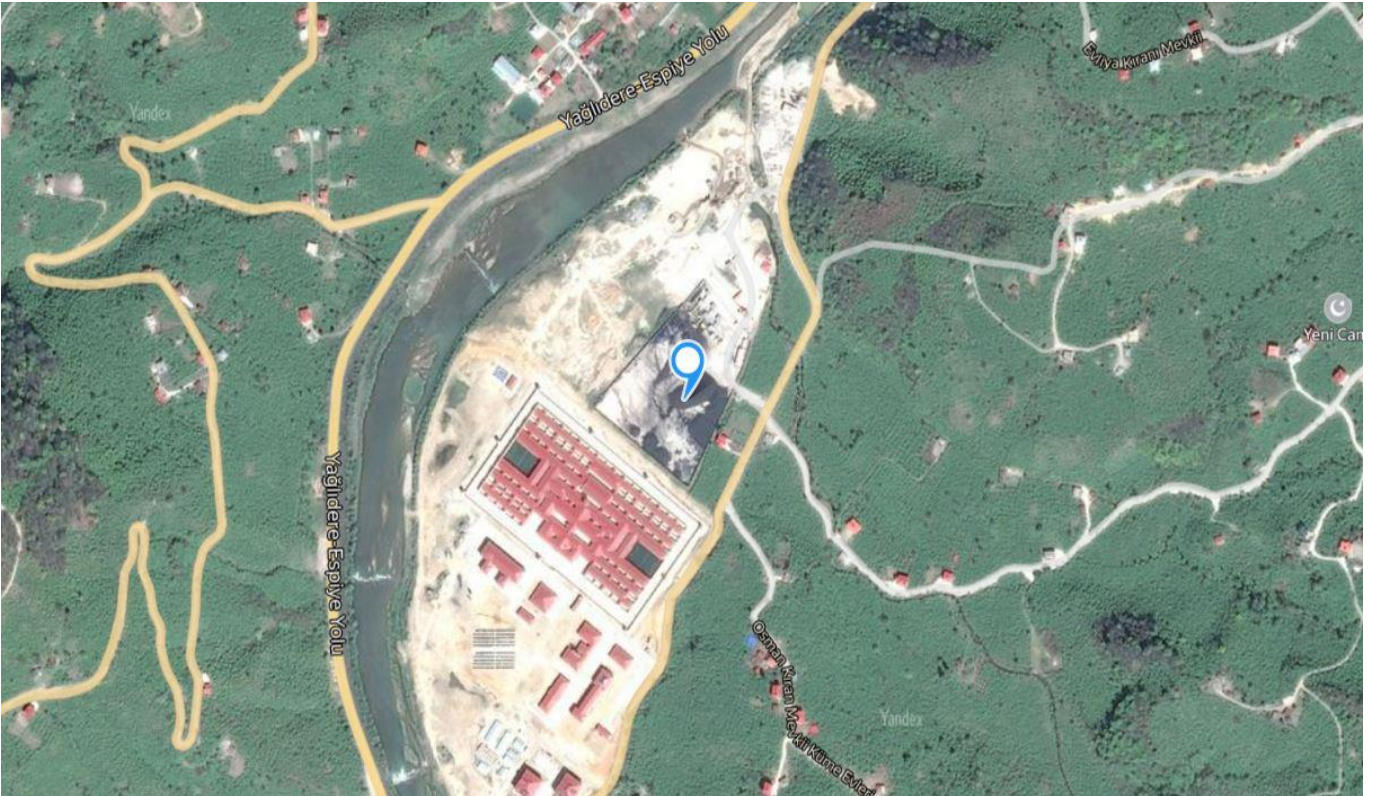
4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz Giresun İli, Espiye İlçesi, Karadere Mahallesi, 814 ada 1 parselde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım Espiye-Yağlıdere yolu üzerinden sağlanmaktadır. Ulaşım için ana arter nitelikli Espiye- Yağlıdere ana yolu üzerinden 1,30 km ilerlenir. Değerleme konu taşınmaz sol kol üzerinde yer almaktadır. Taşınmaz, Espiye L tipi açık ve kapalı infaz kurumunun yanında yer almaktadır. Taşınmaza Karayolu ile direk ulaşım sağlanmaktadır. Bölgede çay bahçesi ve çalılık nitelikli tarım arazileri bulunmaktadır. Bölgenin herhangi bir şekilde ticari ve sanayileşme olarak gelişme gösterme olasılığı düşüktür. Taşınmazın bulunduğu bölge tarım fonksiyonlu olarak gelişme gösteren bölgedir. Bölgede yapılaşma hızı düşüktür.



E:40.933299

B:38.692148



4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Değerleme konusu taşınmaz Giresun İli, Espiye İlçesi, Karadere Mahallesi adresinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım Espiye-Yağlıdere yolu üzerinden sağlanmaktadır

4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR

Espiye Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde; değerleme konusu parsellerin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak gösterilen bölge içerisinde kaldığı ve kadastral konumlarının doğru olduğu belirlenmiş olup plan notlarına göre yapılaşma koşullarının; Ayrık Nizam, E:1.00, Hmax: 9.50 m, yoldan çekme mesafesi:5.00 m olduğu bilgisi alınmıştır. Parseller 1/1000 ölçekli imar planı kapsamında, parselasyonu ve 18. Madde uygulaması yapılmış, net parsel olup parsel alanında başkaca bir kesinti yapılması söz konusu değildir. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde kalmaktadır.

Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri

* Espiye Belediyesi İmar arşivinde değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu ana taşınmaza ait 04.04.2011 onay tarihli mimari projesi incelenmiş olup, konumu ve alanı tespit edilmiştir.

* Espiye Belediyesi'nde değerleme konu taşınmaz için verilmiş, 03.05.2011 tarih ve 12 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı ile 20.06.2011 tarih ve 763 sayılı Yapı Kullanım izin belgesi incelenmiştir. Söz konusu iskan belgesine göre, 1 adet ofis(işyeri) ve toplam 199,5 m2 için düzenlenmiş olup, yol kotu üstü kat sayısı 2 olmak üzere toplam 2 katlıdır.

**Espiye Belediyesi'nde değerlemeye konu gayrimenkule ait incelenen evraklarda olumsuzluk yaratacak bir karara rastlanmamış, ilgili memurdan olumsuzluk yaratacak bir karar olmadığı bilgisi şifahen alınmıştır.

**Değerleme konu taşınmaza ait Giresun Valiliği İl Çevre ve Orman Müdürlüğü tarafından verilmiş, 06.09.2011 tarih 2011/34 karar no ile Çevresel Etki Değerlendirme Belgesi bulunmaktadır.

4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Espiye Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu taşınmaz 24.09.2021 tarih ve 5475 yevmiye numarası ile 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili ile işlem görmüştür. Hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

28.03.2023 tarih, 09:19 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgesinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir tapu kaydı bulunmamaktadır.

4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili Espiye Belediyesi İmar Arşivinde çıkartılan dosyasında değerlendirme günü itibari ile taşınmazlar için veya ana yapı için düzenlenmiş olumsuz bir encümen kararı, para cezası, yapı tatil zaptı ve tutanak bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi, 22.c maddesi ve 22.r maddesi uyarınca;

22.b) "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir."

22.c) "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller il gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir."

22.r) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir."

4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yeni herhangi bir inşaat faaliyeti olmadığından dolayı her hangi bir **Yapı Denetim** Tarafından denetlenmemektedir.

4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA,

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Espiye Belediyesi, Tapu Müdürlüğü, Kadastro Müdürlüğü ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazların taşınmaz değeri oluşturulmuştur.

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konu taşınmazların enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER GİRESUN İLİ

Yüzölçümü: 6.934 km²

Nüfus: 453.912 (2019)

İl Trafik No: 28



Giresun, fındığı ile tanınan ve Karadeniz Bölgesi'nin doğusunda yer alan il. Kirazın bütün dünyaya buradan yayıldığı kabul edilir. Karadeniz'e kıyısı olan Giresun doğudan batıya Trabzon, Gümüşhane, Erzincan, Sivas ve Ordu illeriyle çevrilidir. Trafik numarası 28'dir. Yerli halkın çoğunluğunu Çepniler oluşturur. 1500'lü yıllardaki Osmanlı Tahrir Defterlerinde yöreye Vilayet-i Çepni de denmektedir. Giresun ili, Mustafa Kemal'in 19 Mayıs 1919'da Samsun'a çıktuktan sonraki dönemde olan kişisel muhafızlarının (Topal Osman ve Silah Arkadaşları) memleketi olan bir ildir. Şehir, Aksu ve Batlama vadileri arasında denize doğru uzanan bir yarımada üzerinde kurulmuştur, tam karşısında Karadeniz'in bir adası olan Giresun Adası (Aretias) vardır. Giresun ili 1920 yılına kadar Trabzon iline bağlı kalmış, bu tarihte müstakil sancak, 1923 yılında ise il olmuştur. 1923 yılında Giresun ili; merkez, Tirebolu ve Görele ilçesi ile bunlara bağlı Bulancak, Keşap ve Espiye bucaklarından ibaretti. 1933 yılında Şebinkarahisar'ın illiğinin kaldırılması ile Şebinkarahisar ve Alucra ilçeleri de Giresun'a bağlanmıştır. 1934 yılında Bulancak, 1945 yılında Keşap, 1957 yılında Espiye, 1958 yılında Dereli, 1960 yılında Eynesil, 1987 yılında Piraziz ve Yağlıdere, 1992 yılında Çanakçı, Güce, Doğankent ve Çamoluk ilçelerinin kurulması ile ilçe sayısı 16 olmuştur.

Giresun isminin kökeni hakkında üç rivayet vardır. Rivayetlerden birincisi; "Kerasus" kelimesinden gelmektedir. Birinci rivâyete göre bu isim, "Kerasus"ta bol miktarda yetişen kirazdan gelmiştir. İkinci rivâyete göre ise; Giresun denize doğru uzanan bir yarımada'nın üzerine kurulmuştur. Bu yarımada'nın şekli de boynuz benzemektedir. İşte bu sebepten Yunancada boynuz anlamına gelen "Keras"dan türemiştir. Üçüncü rivayet ise Spartaküs isyanını bastıran ünlü Romalı General Kerasus'a atfen verilmiş olmasıdır.

Giresun, bir Miletos kolonisi olarak kurulmuştur. Yunanca adı "Kerasus"dur. İsmi'nin, yabancı kiraz ağaçlarından dolayı "Kiraz diyarı" olabileceği söylenir. Giresun, 1397 yılında Türkmen beyi Emir Oğlu Süleyman Bey tarafından fethedilerek Türk yurdu haline getirilmiş olup, Eski Türklerde adı Vilayet-i Çepni'dir. Vilayet-i Çepni güneyde Gümüşhane/Koyulhisar, Gürgentepe; doğuda Beşikdüzü Abdal Musa (Sis) dağının etekleri, Kürtün hattı iç kesimlere yayılan bölgedir. Türkmen boylarından olan Çepnilerin buraya Horasan'dan tarihi İpek Yolu'nun Gümüşhane,Kürtün civarındaki gümüş madenlerinin ve limanların güvenliğini sağlamak üzere gönderilmiş olabileceği belirtilmektedir. Giresun Çepnileri makamı Güvendi yaylasında bulunan Güvenç Abdal'ın müridleriydiler. Giresun merkezi, 1397 yılından bu yana düşman işgali görmemiştir.

Giresun yeryüzü şekilleri bakımından engebeli bir görünüme sahiptir ve dağlar, vadiler ve dik kıyılar geniş yer kaplamaktadır. Karadeniz kıyısı boyunca uzanan oldukça dar ve alçak düzlüklerden oluşan bir kıyı şeridi ile güneyde Kelkit Çayı Vadisi arasını kaplayan Giresun Dağları şehrin yeryüzü şekillerinin çatısını meydana getirir. Kıyıda 50–60 km içeride, kıyıya paralel olarak yükselen bu dağların ortalama yüksekliği 2000 metredir. Bazı yerlerde 3000 m'yi aşan Giresun Dağları'nın en önemli yükseltileri şunlardır: Abdal Musa Tepesi (3.331 m), AkılBaba 3300, Cankurtaran Tepesi (3.278 m), Gâvur Dağı Tepesi (3.067 m), Küçükkor Tepesi (3.044 m), Karagöl Dağları üzerindeki Karataş Tepesi (3.107 m) ve Kırkkızlar Tepesi (3.040 m). Kıyıya paralel olarak yükselen bu dağlar üzerinde, kıyı ile iç kesimler arasındaki ulaşım, Şehitler (2.350 m), Eğribel (2.200 m) geçitlerinden, Kurtbeli Mevkii'nden (1760 m) ve ilçelerin yayla yollarından sağlanır. Şebinkarahisar, Alucra ve Güce ilçelerini içine alan ve daha az engebeli olan güney kesiminde ortalama yükseklik 1000-1500 metre civarında olup arazi Kelkit Vadisi'ne doğru eğimlidir. Giresun'un güneyini kuşatan dağlar kuzeye ve güneye doğru alçalarak belirli yerlerde düzlükler oluşturur. 1750-2200 metre yükseklikteki bu düzlüklerde

pek çok yayla vardır. Giresun Dağları üzerindeki bu yaylaların başlıcaları Kümbet, Kulakkaya, Bektaş, Tamdere, Karagöl, Eğribel, Kazıkbeli, Çakrak, Paşakonağı, Karaovacık ve Sisdağı yaylarıdır. Espiye ilçesinin düzenlemiş olduğu yayla şenlikleri vardır.

ESPIYE İLÇESİ

Türkmen yerleşkesidir. Osmanlı öncesi dönemde muhafız gruplarının atlarını otlatmak amacıyla saldıkları yer anlamına gelen 'Esbıye' adıyla anılmıştır. Esb sözcüğü Farsça'da at olup Esbiye'nin Türkçe karşılığı at alanı, at meydanıdır. Zengin maden kaynaklarının deniz yoluyla başka bölgelere nakledilmesine olanak sağlayan iskelesinin olması nedeniyle 17. yüzyılın sonlarından itibaren giderek gelişmiş, 1957 yılında ilçe olmuştur. Yüzölçümü 230 km²'dir. İlçe Giresun merkeze 33 km uzaklıktadır. Doğuda Tirebolu ve Güce batıda Keşap, güneyde Yağlıdere ilçeleri, kuzeyde Karadeniz ile çevrilidir. İlçe genellikle dağlık olup, dağlar kıyıya paralel olarak uzanmıştır. Arazi derin vadilerle yarılmış engebeli bir yapı arz etmektedir. Yüksek kesimlerden Karaovacık vadisinde önemli düzlükler vardır. 600 m. Yüksekliğe kadar fındık, kızılgağaç, kavak, kayın, karaağaç, kestane, kiraz vs bulunur. İlçede ekip dikilebilir alanların çoğunda, fındık, bir kısmında çay yetiştirilmektedir. Diğer kesimlerin çoğunluğu orman, çayır ve meradır. Köylerden ilçe merkezine ve diğer şehirlere çok fazla göç yaşanmış olup halen devam etmektedir. Hayvancılık, arıcılık ve ormancılık da ekonomik girdi sağlayan faaliyetlerdendir. Deniz balıkçılığı yanında son yıllarda alabalık yetiştiriciliği de yapılmaktadır. Doğa turizmi yönünden çok büyük bir potansiyele sahip olan ilçede güzel kumsal sahiller bulunmasına rağmen, turizm çok gelişmemiş olup ekonomiye katkısı yoktur. İlçenin önemli tarihi eserleri arasında Andoz Kalesi, tarihi yapılardan en çok göze çarpanıdır. İlçede yaylacılık çok gelişmiştir. Karaovacık, Yaşmaklı, Ağaçaş yaylalarında haziran, temmuz aylarında çeşitli şenlikler düzenlenmektedir. İğne oyası, örme, semercilik, ağaç oymacılığı, el dokuma kilim ve halıcılığı, hartama yapımı ve tabanca süslemeleri el sanatları arasındadır.

EKONOMİK YAPISI

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

TARIM

Giresun'da ekim yapılan alanların yarısı fındık bahçeleri ile kaplıdır. Giresun fındığı dünyanın en kaliteli fındığıdır. Dünyada fındık ihracatında Türkiye ilk sırada olup, Türkiye'de yetişen fındığın da yüzde 25'ine yakını Giresun temin eder. Fındık, Giresun tarımının bel kemiğidir. 90 milyona yakın fındık ağacından, 70.000 ton civarında fındık istihsal edilir. Giresun'da fındıktan sonra en çok mısır, buğday, arpa, fiğ, patates ve baklagiller yetişir. Sebzeçilik gelişmiştir. Karalahana, domates ve fasulye yetiştirilir. Meyve olarak elma, armut ve kiraz yetişir.

HAYVANCILIK

Giresun ilinde hayvancılık gittikçe gelişmektedir. Bol yağış sebebiyle, yaylalar, mera ve çayırlar yazın bile yeşillik içindedir. Koyun, sığır, kıl keçisi beslenir. Arıcılık gelişmiştir. Kıyı bölgesinde balıkçılık önemli bir geçim kaynağıdır. Balıkçılık henüz modern bir şekle girememiştir. Fakat devamlı gelişme hâlinindedir. Hamsi, istavrit, palamut, torik, sargan, kefal, kötek, barbunya, mezgıt, kalkan ve izmarit sahillerde ve açıklarda avlanır.

ORMANCILIK

Karadeniz kıyılarındaki diğer iller gibi Giresun da orman varlığı bakımından zengindir. Giresun Dağlarının Karadeniz'e bakan yamaçları tamamen ormanlarla kaplıdır. İlin yüzde 38'i ormanlıktır. Orman sahası 250.000 hektara yakındır. Ayrıca 20.000 hektara yakın fundalık saha vardır. Ormanların yarısı normal koruluktur. Geri kalanı bozuk korular ve baltalıktır. Senede 200.000 m³e yakın sanayi odunu, 300 bin stere yakın yakacak odun elde edilir. Bu oldukça önemli bir orman ürünüdür.

MADENLERİ

Giresun'da kurşun, kaolen, çinko, linyit, manganez, antimon, demir, Şap, barit, maden kömürü ve uranyum vardır.

5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

IMF yayımladığı Ocak ayı "Dünya Ekonomik Görünüm" raporu güncellemesinde küresel ekonomi için 2022 yılı daralma tahminini Nisan ayı raporunda açıklamış olduğu %4,4'ten %3,6'e revize etti. Söz konusu gelişmede, Rusya ve Ukrayna savaşı yaşanan gıda sorunu neden oldu. Raporda 2022 yılı için küresel ekonomik büyüme beklentisi %4,4'ten %3,6'ya düşürürken, 2023 yılı için %3,6 oranında büyüme tahmininde bulunuldu. IMF'nin yayımlanan rapora ilişkin gerçekleştirdiği video konferansta, ekonomik toparlanmanın, Rusya ve Ukrayna savaşının büyümeyi yavaşlattığı vurgulandı. Kuruluş Nisan raporunda 2022 yılında Türkiye ekonomisi için %2,7 büyüme yönünde revize ederken, 2023 yılı büyüme tahminini de %3 olarak tahminde bulundu. IMF, enflasyonun da 2022 sonunda bir miktar düşüş kaydetmekle birlikte hedeflenen seviyenin üzerinde gerçekleşeceğini, cari açığın ise turizmdeki toparlanma ve altın ithalatındaki gerilemeye bağlı olarak yılsonunda düşüş kaydedeceğini tahmin ediyor.

Annex Table 1.1.1. European Economies: Real GDP, Consumer Prices, Current Account Balance, and Unemployment
(Annual percent change, unless noted otherwise)

	Real GDP			Consumer Prices ¹			Current Account Balance ²			Unemployment ³		
	2021	Projections		2021	Projections		2021	Projections		2021	Projections	
		2022	2023		2022	2023		2022	2023		2022	2023
Europe	5.9	1.1	1.9	4.9	12.6	7.5	3.0	2.0	2.0	...	...	...
Advanced Europe	5.5	3.0	2.2	2.6	5.5	2.7	3.2	1.8	2.1	6.9	6.5	6.4
Euro Area ^{4,5}	5.3	2.8	2.3	2.6	5.3	2.3	2.4	1.8	2.2	7.7	7.3	7.1
Germany	2.8	2.1	2.7	3.2	5.5	2.9	7.4	5.9	6.9	3.5	3.2	3.2
France	7.0	2.9	1.4	2.1	4.1	1.8	-0.9	-1.8	-1.7	7.9	7.8	7.6
Italy	6.6	2.3	1.7	1.9	5.3	2.5	3.3	1.8	2.4	9.5	9.3	9.4
Spain	5.1	4.8	3.3	3.1	5.3	1.3	0.9	0.3	0.4	14.8	13.4	13.1
The Netherlands	5.0	3.0	2.0	2.8	5.2	2.3	9.5	7.4	7.3	4.2	4.0	4.0
Belgium	6.3	2.1	1.4	3.2	8.0	1.3	0.9	0.5	0.9	6.3	6.0	5.8
Ireland	13.5	5.2	5.0	2.4	5.7	2.7	13.9	10.2	8.4	6.3	6.0	5.4
Austria	4.5	2.6	3.0	2.8	5.6	2.2	-0.6	-0.6	0.8	6.2	5.2	4.9
Portugal	4.9	4.0	2.1	0.9	4.0	1.5	-1.1	-2.6	-1.4	6.6	6.5	6.4
Greece	8.3	3.5	2.6	0.6	4.5	1.3	-6.4	-6.3	-6.1	15.0	12.9	12.4
Finland	3.3	1.6	1.7	2.1	3.8	2.7	0.9	0.4	0.0	7.6	7.0	6.7
Slovak Republic	3.0	2.6	5.0	2.8	8.4	4.1	-2.0	-5.0	-4.8	6.8	6.4	6.2
Lithuania	4.9	1.8	2.6	4.6	13.3	4.3	2.7	-0.7	-2.1	7.1	7.3	7.0
Slovenia	8.1	3.7	3.0	1.9	6.7	5.1	3.3	-0.5	-1.4	4.7	4.5	4.5
Luxembourg	6.9	1.8	2.1	3.5	5.6	2.0	2.8	2.0	2.7	5.7	5.0	5.0
Latvia	4.7	1.0	2.4	3.2	10.0	3.9	-2.9	-1.6	-1.7	7.6	8.1	8.1
Estonia	8.3	0.2	2.2	4.5	11.9	4.6	-1.1	1.6	1.8	6.2	7.2	6.9
Cyprus	5.5	2.1	3.5	2.2	5.3	2.3	-7.6	-9.4	-8.3	7.5	8.5	7.5
Malta	9.4	4.8	4.5	0.7	4.7	2.8	-5.1	-1.7	-1.4	3.6	3.5	3.5
United Kingdom	7.4	3.7	1.2	2.6	7.4	5.3	-2.6	-5.5	-4.8	4.5	4.2	4.6
Switzerland	3.7	2.2	1.4	0.6	2.5	1.6	9.3	6.3	7.0	3.0	2.6	2.7
Sweden	4.8	2.9	2.7	2.7	4.8	2.2	5.5	4.9	4.4	8.8	7.8	7.2
Czech Republic	3.3	2.3	4.2	3.8	9.0	2.3	-0.8	-0.7	-1.2	2.8	2.5	2.3
Norway	3.9	4.0	2.6	3.5	3.5	1.8	15.3	19.9	16.8	4.4	3.9	3.8
Denmark	4.1	2.3	1.7	1.9	3.8	2.1	8.4	7.3	7.1	5.1	5.1	5.1
Iceland	4.3	3.3	2.3	4.5	6.9	5.5	-2.8	0.6	1.0	6.0	4.7	4.0
Andorra	8.9	4.5	2.7	1.7	2.9	1.3	15.9	16.9	17.4	2.9	2.0	1.8
San Marino	5.2	1.3	1.1	2.1	4.9	2.0	2.7	0.3	1.2	6.2	5.8	5.7
Emerging and Developing Europe⁶	6.7	-2.9	1.3	9.5	27.1	18.1	1.7	3.2	1.7	...	...	...
Russia	4.7	-8.5	-2.3	6.7	21.3	14.3	6.9	12.4	8.1	4.8	9.3	7.8
Turkey	11.0	2.7	3.0	19.6	60.5	37.2	-1.8	-5.7	-2.0	12.0	11.3	10.6
Poland	5.7	3.7	2.9	5.1	8.9	10.3	-0.9	-2.9	-2.7	3.5	3.2	3.0
Romania	5.9	2.2	3.4	5.0	9.3	4.0	-7.1	-7.0	-6.5	5.3	5.6	5.5
Ukraine ⁷	3.4	-35.0	...	9.4	...	...	-1.1	...	...	9.8	...	...
Hungary	7.1	3.7	3.6	5.1	10.3	6.4	-0.9	-1.3	0.1	4.1	4.3	4.2
Belarus	2.3	-6.4	0.4	9.5	12.6	14.1	2.7	-1.2	-1.0	3.9	4.5	4.3
Bulgaria ⁸	4.2	3.2	4.5	2.8	11.0	3.3	-2.0	-2.2	-2.0	5.3	4.9	4.6
Serbia	7.4	3.5	4.0	4.1	7.7	4.7	-4.4	-6.1	-5.7	10.1	9.9	9.7
Croatia	10.4	2.7	4.0	2.6	5.9	2.7	2.0	-0.4	0.3	8.2	7.7	7.4

Source: IMF staff estimates.

Note: Data for some countries are based on fiscal years. Please refer to Table F in the Statistical Appendix for a list of economies with exceptional reporting periods.

¹Movements in consumer prices are shown as annual averages. Year-end to year-end changes can be found in Tables A5 and A6 in the Statistical Appendix.

5.2.2. Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

Yıllık en düşük artış %15,08 ile haberleşme ana grubunda gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre artışın düşük olduğu diğer ana gruplar sırasıyla %26,73 ile eğitim, %26,95 ile giyim ve ayakkabı ve %34,95 ile sağlık oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, %99,12 ile ulaştırma, %70,33 ile gıda ve alkolsüz içecekler, %69,26 ile ev eşyası oldu.

Ana harcama grupları itibarıyla 2022 yılı Mart ayında en az artış gösteren ana gruplar %1,78 ile giyim ve ayakkabı, %1,84 ile konut ve %2,78 ile eğlence ve kültür oldu. Buna karşılık, 2022 yılı Mart ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, %13,29 ile ulaştırma, %6,55 ile eğitim, %6,04 ile lokanta ve oteller oldu.

Mart 2022’de, endekste kapsanan 409 maddeden, 69 maddenin ortalama fiyatında düşüş gerçekleşirken, 27 maddenin ortalama fiyatında değişim olmadı. 313 maddenin ortalama fiyatında ise artış gerçekleşti.

İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE’de 2022 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %4,24, bir önceki yılın Aralık ayına göre %16,38, bir önceki

yılın aynı ayına göre %51,34 ve on iki aylık ortalamalara göre %27,48 artış gerçekleşti.

5.2.3. İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2022 Mart ayında bir önceki aya göre 12.24%, geçen yılın aynı dönemine göre 27.22% ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise 161.30% oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi'nde, 2022 Mart ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde 13.31%, 2+1 konut tipinde 21.91%, 3+1 konut tipinde 5.29% ve 4+1 konut tipinde 0.68% oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

2022 Mart ayında markalı konutlardaki stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde adet bazında 3.67% oranında erime gözlenmiştir. 2022 Mart ayında, satışı gerçekleştirilen markalı konutların 71.30%'u bitmiş konut stoklarından, 28.70%'i bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

2022 Mart ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların 20.68%'lik (son 6 aylık ortalama 11.17%) kısmının yabancı yatırımcılara yapıldığı gözlenmiştir. 2022 Mart ayında, ağırlıklı olarak 1+1 özellikteki konutların 63.16%'lık tercih oranı ile öne çıktığı görülmektedir.

Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, 2022 Mart ayında peşinat kullanım oranı 61.20%, banka kredisi kullanım oranı 4.08% ve senet kullanım oranı 34.72% olarak gerçekleşmiştir.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Yapı kullanma izin belgesi bulunması,
- İmarlı olması.

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- İl ve ilçe merkezine uzak olması,
- Sınırlı sayıda alıcıya hitap etmesi,

5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği	: Kırsal
Yapılaşma Yoğunluğu	: %10
Çevresel Gelişim Hızı	: Düşük
Yapılaşma Türü	: Konut Dışı
Kentsel Çalışma Alanı	imarlıdır.
İnşaat Tarzı	: Prefabrik
İnşaat Nizamı	: Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	: 4
Yapı Sınıfı	: 2C
Deprem Bölgesi	: 3. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
Kat irtifakı	: Yok
Toplam B.Bölüm Sayısı	: Yok
İskan Belgesi	: 20.06.2011
Yaşı	: 12
Malzeme Durumu	: Orta
İşçilik Durumu	: Orta
Elektrik	: Var
Su	: Var
Kanalizasyon	: Var
Isıtma Sistemi	: Yok
Otopark	: Var
Asansör	: Yok
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Yok
Kullanım Durumu	: Kömür Eleme-
Depolama	
Kullanım Şekli	: Kömür Eleme-
Depolama	

5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri

Değerlemeye konu olan gayrimenkul; Giresun İli, Espiye İlçesi, Karadere Mahallesi, 814 ada 1 parsel no lu Arsa vasıflı taşınmaz, 24.364,87 m² yüz ölçümüne sahiptir. Sayısal paftalarında yapılan incelemelerde parseller geometrik olarak yaklaşık dikdörtgen bir yapıda olduğu, yerinde yapılan gözlemlerde ise parsellerin topografik olarak düz bir arazi yapısına sahip olduğu belirlenmiştir. Değerleme günü itibari ile parsel üzerinde zemin+1 normal katlı, yaklaşık 200 m2 kullanım alanlı prefabrik yapıda idari bina bulunmaktadır. Değerleme konu taşınmaza ait 20.06.2011 tarih ve 76 sayılı Yapı Kullanım İzin belgesi bulunmaktadır.

*Uydudan yapılan ölçümlere göre parsel yaklaşık 14.000 m2 saha betonu ile kaplıdır.

5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar bağımsız bölüme konu değildir.

5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazın nihai değerinin belirlenmesinde Piyasa değeri yaklaşımı varsayım yöntemi kullanılmıştır. -Karşılaştırmada esas alınan veriler, yapılan piyasa araştırmalarına dayanmaktadır. -Piyasa araştırması sonucunda elde edilen veriler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir. -Seçilen örneklerin aynı bölgede ve benzer özelliklerde olduğu bilgisi kabul edilmiştir. Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen değerlemeye konu taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mevcut kullanım şartlarına, çevrede yapılan piyasa araştırmalarına bölgede daha önce yapılan ekspertiz çalışmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki m² birim değeri, emsallerin pazarlık payları da dikkate alınarak tahmin ve takdir edilmiştir.

5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR

Değerlemeye konu taşınmazın teknik özellikleri yerinde yaptığımız incelemeler ve yetkililerinin beyanları doğrultusunda düzenlenmiş olup, 5.4 ve 5.5 numaralı başlıklarda açıklanmıştır.

5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme işleminde herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

5.8. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında, konu mülk için en uygun yöntem olan, arsa için Emsal Karşılaştırma Yöntemi, yapılar için Maliyet Yöntemi uygulanmıştır.

MALİYET ANALİZİ:

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. 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 göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır “ şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında geliştirilen amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile

gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanda saklı kalır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI:

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dahilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo - ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

5.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

5.10. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

İndirgenmiş nakit akımları analizi, şirketin gelecekte yaratacağı nakit akımlarının iskonto edilerek net bugünkü değeriyle ifadesidir. Şirketin gelişme trendini fiyatlara yansıtıyor olması sebebiyle, diğer yaklaşımlara göre üstünlükleri bulunmakta olup, dünyada genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan bir analiz yöntemidir.

Faaliyetlerden elde edilen nakit akımı şirketin nakit girişleri ile nakit çıkışları arasındaki farkın nakit olarak ödenecek vergiler ile düzeltilmesi sonucu bulunur. Şirketin nakit akımını sağlaması için hazırladığı işletme stratejisini destekleyecek işletme sermayesi ve sabit kıymet ilaveleri için gerekli yatırımlar nakit çıkışlarına dahil edilmelidir. Vergi sonrası net nakit akımı şirketin alacaklılarına yapılacak olan ödemeler için hissedarlarına ödenecek kar payları (veya yapılacak yeni yatırımlar) için elde bulunan

nakdi gösterir.

Bu analiz yöntemi kullanılarak şirket değerlemesi gerçekleştirilmesine yönelik uygulamalarda, üç temel değişken kullanılmaktadır. Bunlar;

- Şirketin gelecek yıllarda gerçekleştireceği nakit akımları,
- İskonto oranı
- Devam eden değerdir.

Şirketin devam eden değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

Şirketin devam eden değerinin hesaplanmasında şirketin Aralık 2016 yılından sonra faiz öncesi vergi sonrası karının sonsuza kadar aynı kalacağı varsayılmakta ve aşağıdaki formüle göre hesaplanmaktadır.

Sonsuza kadar devam edeceği varsayılan yıllık nakit akım Devam eden Değer =
(İskonto oranı - Büyüme oranı)

Bu işlem sonucu ortaya çıkan değer normal metot kullanılarak iskonto edilerek cari değere indirgenmiştir.

Şirketin, gelecekte yaratması beklenen serbest nakit akımlarının belirlenebilmesi için beş yada on yıl gibi uzun dönemli projeksiyonlar yapılmakta ve elde edilen nakit akımları, şirketin, sektörün ve ekonominin taşıdığı risk seviyesine göre belirli bir iskonto oranı ile indirgenerek, şirketin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Nakit akımı modelinde, iskonto edilen nakit akımı aşağıdaki gibi tanımlanmıştır.

Faaliyet Karı(+)

Cari yıl amortismanı(+) Karşılıkları (+)

Nakit çıkışı gerektirmeyen diğer giderler(+) Sabit kıymet yatırımları (-)

Net işletme sermayesindeki artış yada azalışlar(+/-) +

Faaliyet Nakit Akımı

5.11. DEĞERLEMEDE ESASALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIMI VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmaza, yerinde yapılan incelemeye istinaden, konumu, kullanım alanı büyüklüğü, yapı kalitesi, mimari özellikleri ve çevrede yapılan piyasa araştırmaları dikkate alınarak, tüm olumlu ve olumsuz yönlerinin kıyaslanması neticesinde, tasdikli mimari projesindeki metraj esas alınmak suretiyle, günümüz ekonomik koşulları doğrultusunda nihai değer takdir edilmiştir.

TAŞINMAZ KROKİ



ARSA EMSALLERİ

EMSAL-1

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede, Yağlıdere Yolu üzerinde, yola cepheli, değerlendirme konu taşınmaz ile aynı yapılaşma koşullarına sahip, 2406 m² kullanım alanlı arsa 3.000.000 TL bedel istenmekte olup, pazarlık payı bulunmaktadır. (% 10 pazarlık, 1122, -TL/m²)

EKSPER EMLAK 0 (537) 371 35 60

EMSAL-2

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 1052 ada 34 parselde konumlu, 2005,61 m² kullanım alanlı tek tapu tarla vasıflı taşınmaz 1.500.000 TL bedel istenmekte olup, pazarlık payı bulunmaktadır. **Emsal daha iyi konumda ve daha iyi yapılaşma koşullarına sahiptir.** (% 10 pazarlık, +50 imar şerefiyesi, 1050 -TL/m²)

KADİR GÜLER EMLAK - 0 (542) 317 83 23

EMSAL-3

Bölgeye hakim emlakçı ile yapılan görüşmede, değerlendirme konu taşınmazın imarlı olması sebebiyle arsasının 1000-1250,-TL/m² aralığında satılabileceği bilgisi alınmıştır. (1200 -TL/m²)

ÇINAR EMLAK- 0 (554) 880 18 35

EMSAL-4

Bölgeye hakim emlakçı ile yapılan görüşmede, değerlendirme konu taşınmazın arsasının 1000-1200,-TL/m² aralığında satılabileceği bilgisi alınmıştır.

BÖLGE EMLAKÇISI

5.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili mevcutta herhangi bir hukuki problem teşkil edilecek unsur bulunmamaktadır.

5.13. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

Rapora konu gayrimenkulün imar planı doğrultusunda mimari projesine göre inşa edilmesi durumunda konu mülkün en etkin ve verimli kullanılacaktır. En Verimli Ve En İyi Kullanım Analizi: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır. Üstte verilen tanım çerçevesinde rapor konusu taşınmazlar değerlendirildiğinde: taşınmazların en iyi ve faydalı kullanımının mevcut yapılaşma ile birlikte projenin satışa sunulması olduğu düşünülmektedir.

5.14. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Konu taşınmaz içerisinde müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmaz için bir bütün olarak değerlendirme analizi yapılmıştır.

5.15. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

Taşınmazların değerlemesinde herhangi bir hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı analizi yapılmamıştır.

6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

Taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte satış görmüş, satışta olan gayrimenkuller ve bölgedeki gayrimenkul firmalarının görüşleri dikkate alınarak tarlaların cephe, konum, yüz ölçüm ve arazi yapısına göre değer takdirinde “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Yapılan çalışmada;

- Bölgede yer alan taşınmaza emsal arsaların satılık m² birim fiyatı 1000 -1250-TL/m² olarak tespit edilmiştir. Buna göre ortalama m² birim değeri alınmış olup, arsa 1200,- TL/m² kabul edilerek değer takdiri yapılmıştır. HESAP DETAYI EKTE SUNULMUŞTUR.

Konu mülk için emsal karşılaştırma yöntemi ve proje geliştirme yöntemi ile değer verilmesi uygun görülmüş bu durumda taşınmazın toplam güncel nihai değer **33.100.000 TL (OTUZÜÇMİLYONYÜZBİN TÜRK LİRASI)** olarak takdir edilmiştir.

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI

Taşınmazlar ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri madde 4.4’de listelenmiştir.

6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün portföyüne alınmasında SPK Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

7. BÖLÜM SONUÇ

7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerlendirme yöntemlerinden, "Emsal Karşılaştırma Yöntemi"nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz.

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 44 (KırkDört) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.)

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI/YÜZ ÖLÇÜMÜ (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
814	1	ARSA	24.364,87	1.200,00	1,00	29.237.844,00	29.240.000,00
		İDARİ BİNA	200,00	3.575,00	0,85	607.750,00	610.000,00
		(ÇEVRE DÜZENLEMESİ+SAHA BETONU+ALTYAPI )						3.250.000,00
YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)							33.100.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)							\$ 1.723.231,35
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)							€ 1.578.588,43
1 DOLAR							₺ 19,2081
1 EURO							₺ 20,9681

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Burak KÜLEKÇİ



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Olcay USTA



Ekler:

- Lisans belgesi
- Fotoğraflar
- İmar Durumu
- Kadastral Durum
- Tapu Kayıtları
- Tapu sureti

LİSANS BELGESİ



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 02.07.2018 No : 409822

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

Burak KÜLEKÇİ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 28.07.2017

No : 407179

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

Olcay USTA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.04.2021

Belge No: 2021-01.3918

Sayın Burak KÜLEKÇİ

(T.C. Kimlik No: 48145903510 - Lisans No: 409822)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:03.01.2020

Belge No: 2019-01.2847

Sayın Olcay USTA

(T.C. Kimlik No: 33400548254 - Lisans No: 407179)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-3-2023-09:19



Kaydı Oluşturan: **MUSTAFA ÇAKIROĞLU**

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	814/1
Taşınmaz Kimlik No:	116981507	AT Yüzölçüm(m2):	24364.87
İl/ilçe:	GİRESUN/ESPIYE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Espiye	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARADERE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/531	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
609869827	(SN:106936883) MUSTAFA ÇAKIROĞLU : HASAN Oğlu	-	1/1	24364.87	24364.87	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenenin Tescili 24-09-2021	-

1 / 2

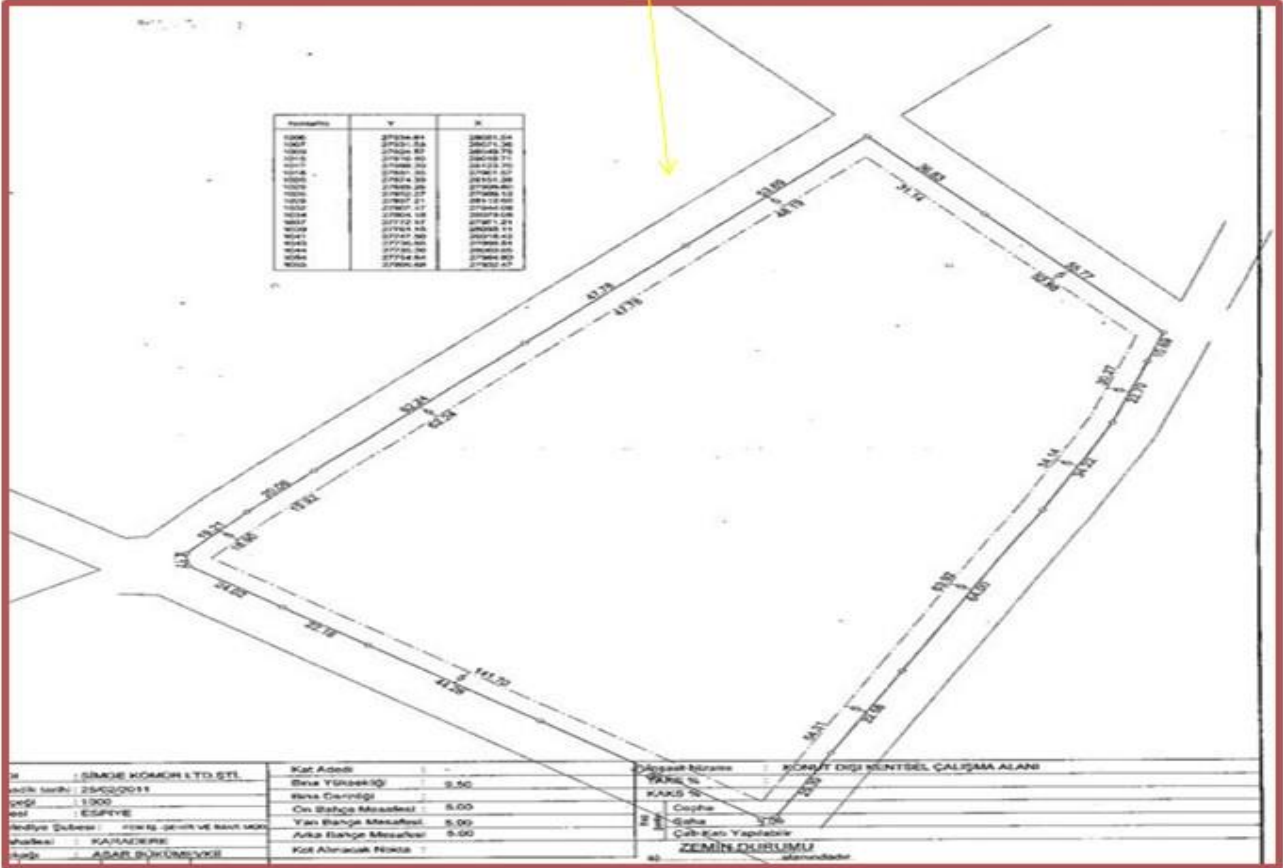
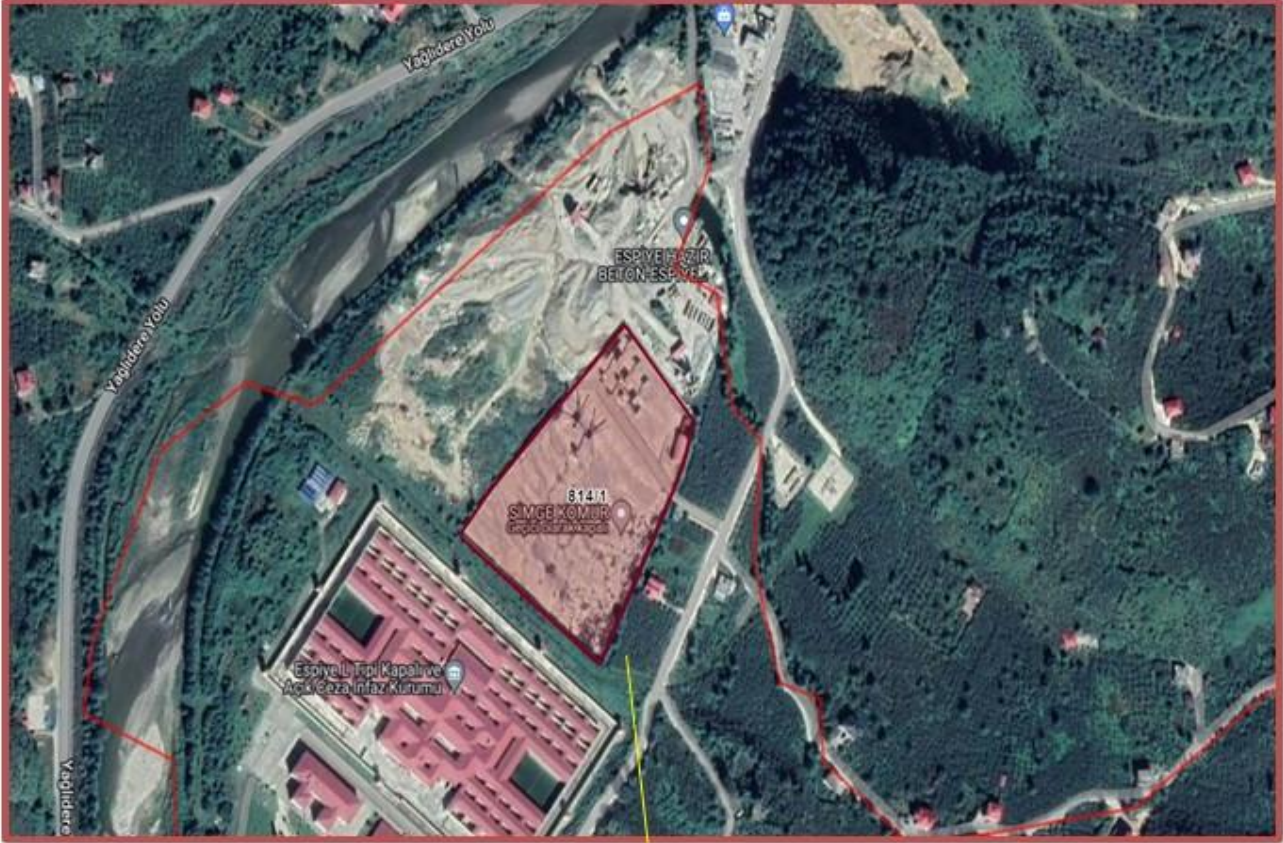
						5475	
--	--	--	--	--	--	------	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) XcWJLLWQDJ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2











YAPI RUHSATI						1106/012
1. Ruhsatın Verildiği Yer:		2. ESPIYE BELEDİYESİ		3. Ruhsatın Verildiği Yer:		4. Ruhsatın Verildiği Tarihi:
5. Ruhsatın Verildiği Yer:		6. Ruhsatın Verildiği Yer:		7. Ruhsatın Verildiği Yer:		8. Ruhsatın Verildiği Tarihi:
9. Ruhsatın Verildiği Yer:		10. Ruhsatın Verildiği Yer:		11. Ruhsatın Verildiği Yer:		12. Ruhsatın Verildiği Tarihi:
13. Ruhsatın Verildiği Yer:		14. Ruhsatın Verildiği Yer:		15. Ruhsatın Verildiği Yer:		16. Ruhsatın Verildiği Tarihi:
17. Ruhsatın Verildiği Yer:		18. Ruhsatın Verildiği Yer:		19. Ruhsatın Verildiği Yer:		20. Ruhsatın Verildiği Tarihi:
21. Ruhsatın Verildiği Yer:		22. Ruhsatın Verildiği Yer:		23. Ruhsatın Verildiği Yer:		24. Ruhsatın Verildiği Tarihi:
25. Ruhsatın Verildiği Yer:		26. Ruhsatın Verildiği Yer:		27. Ruhsatın Verildiği Yer:		28. Ruhsatın Verildiği Tarihi:
29. Ruhsatın Verildiği Yer:		30. Ruhsatın Verildiği Yer:		31. Ruhsatın Verildiği Yer:		32. Ruhsatın Verildiği Tarihi:

Yapı Sahibinin			Yapı Müteahhidinin			Şantiye Şefinin		
27. Adı Soyadı, TC Kimlik No, Doğum Tarihi, Adres, Kimlik No, Telefon No			33. Adı Soyadı, TC Kimlik No, Doğum Tarihi, Adres, Kimlik No, Telefon No			43. Adı Soyadı, TC Kimlik No, Doğum Tarihi, Adres, Kimlik No, Telefon No		
37. Adı Soyadı, TC Kimlik No, Doğum Tarihi, Adres, Kimlik No, Telefon No			47. Adı Soyadı, TC Kimlik No, Doğum Tarihi, Adres, Kimlik No, Telefon No			57. Adı Soyadı, TC Kimlik No, Doğum Tarihi, Adres, Kimlik No, Telefon No		
67. Adı Soyadı, TC Kimlik No, Doğum Tarihi, Adres, Kimlik No, Telefon No			77. Adı Soyadı, TC Kimlik No, Doğum Tarihi, Adres, Kimlik No, Telefon No			87. Adı Soyadı, TC Kimlik No, Doğum Tarihi, Adres, Kimlik No, Telefon No		

Form Düzenlenen Kısımın İlgili Özellikler			Yapı ile İlgili Özellikler				
39. Kısımın İçeriğinin Genel Tanımı	40. Bölümün İçeriği	41. Kısımın İçeriği	44. Zemin yapı yüksekliği	45. Zemin yapı genişliği	46. Zemin yapı alanı	47. Zemin yapı çevre yüksekliği	48. Zemin yapı çevre genişliği
42. Kısımın İçeriği	43. Kısımın İçeriği	44. Kısımın İçeriği	49. Zemin yapı yüksekliği	50. Zemin yapı genişliği	51. Zemin yapı alanı	52. Zemin yapı çevre yüksekliği	53. Zemin yapı çevre genişliği
46. Kısımın İçeriği	47. Kısımın İçeriği	48. Kısımın İçeriği	54. Zemin yapı yüksekliği	55. Zemin yapı genişliği	56. Zemin yapı alanı	57. Zemin yapı çevre yüksekliği	58. Zemin yapı çevre genişliği
50. Kısımın İçeriği	51. Kısımın İçeriği	52. Kısımın İçeriği	59. Zemin yapı yüksekliği	60. Zemin yapı genişliği	61. Zemin yapı alanı	62. Zemin yapı çevre yüksekliği	63. Zemin yapı çevre genişliği
54. Kısımın İçeriği	55. Kısımın İçeriği	56. Kısımın İçeriği	64. Zemin yapı yüksekliği	65. Zemin yapı genişliği	66. Zemin yapı alanı	67. Zemin yapı çevre yüksekliği	68. Zemin yapı çevre genişliği
58. Kısımın İçeriği	59. Kısımın İçeriği	60. Kısımın İçeriği	69. Zemin yapı yüksekliği	70. Zemin yapı genişliği	71. Zemin yapı alanı	72. Zemin yapı çevre yüksekliği	73. Zemin yapı çevre genişliği
62. Kısımın İçeriği	63. Kısımın İçeriği	64. Kısımın İçeriği	74. Zemin yapı yüksekliği	75. Zemin yapı genişliği	76. Zemin yapı alanı	77. Zemin yapı çevre yüksekliği	78. Zemin yapı çevre genişliği

Yapının Teknik Özellikleri			
79. Zemin durumu	80. Yapı türü	81. Yapı türü	82. Yapı türü
83. Zemin durumu	84. Yapı türü	85. Yapı türü	86. Yapı türü
87. Zemin durumu	88. Yapı türü	89. Yapı türü	90. Yapı türü
91. Zemin durumu	92. Yapı türü	93. Yapı türü	94. Yapı türü
95. Zemin durumu	96. Yapı türü	97. Yapı türü	98. Yapı türü
99. Zemin durumu	100. Yapı türü	101. Yapı türü	102. Yapı türü
103. Zemin durumu	104. Yapı türü	105. Yapı türü	106. Yapı türü
107. Zemin durumu	108. Yapı türü	109. Yapı türü	110. Yapı türü
111. Zemin durumu	112. Yapı türü	113. Yapı türü	114. Yapı türü
115. Zemin durumu	116. Yapı türü	117. Yapı türü	118. Yapı türü
119. Zemin durumu	120. Yapı türü	121. Yapı türü	122. Yapı türü

Yapı Projesi					
123. Proje No:	124. Proje Adı:	125. Proje Adı:	126. Proje Adı:	127. Proje Adı:	128. Proje Adı:
129. Proje No:	130. Proje Adı:	131. Proje Adı:	132. Proje Adı:	133. Proje Adı:	134. Proje Adı:
135. Proje No:	136. Proje Adı:	137. Proje Adı:	138. Proje Adı:	139. Proje Adı:	140. Proje Adı:
141. Proje No:	142. Proje Adı:	143. Proje Adı:	144. Proje Adı:	145. Proje Adı:	146. Proje Adı:
147. Proje No:	148. Proje Adı:	149. Proje Adı:	150. Proje Adı:	151. Proje Adı:	152. Proje Adı:
153. Proje No:	154. Proje Adı:	155. Proje Adı:	156. Proje Adı:	157. Proje Adı:	158. Proje Adı:
159. Proje No:	160. Proje Adı:	161. Proje Adı:	162. Proje Adı:	163. Proje Adı:	164. Proje Adı:
165. Proje No:	166. Proje Adı:	167. Proje Adı:	168. Proje Adı:	169. Proje Adı:	170. Proje Adı:
171. Proje No:	172. Proje Adı:	173. Proje Adı:	174. Proje Adı:	175. Proje Adı:	176. Proje Adı:
177. Proje No:	178. Proje Adı:	179. Proje Adı:	180. Proje Adı:	181. Proje Adı:	182. Proje Adı:
183. Proje No:	184. Proje Adı:	185. Proje Adı:	186. Proje Adı:	187. Proje Adı:	188. Proje Adı:
189. Proje No:	190. Proje Adı:	191. Proje Adı:	192. Proje Adı:	193. Proje Adı:	194. Proje Adı:
195. Proje No:	196. Proje Adı:	197. Proje Adı:	198. Proje Adı:	199. Proje Adı:	200. Proje Adı:
201. Proje No:	202. Proje Adı:	203. Proje Adı:	204. Proje Adı:	205. Proje Adı:	206. Proje Adı:
207. Proje No:	208. Proje Adı:	209. Proje Adı:	210. Proje Adı:	211. Proje Adı:	212. Proje Adı:
213. Proje No:	214. Proje Adı:	215. Proje Adı:	216. Proje Adı:	217. Proje Adı:	218. Proje Adı:
219. Proje No:	220. Proje Adı:	221. Proje Adı:	222. Proje Adı:	223. Proje Adı:	224. Proje Adı:
225. Proje No:	226. Proje Adı:	227. Proje Adı:	228. Proje Adı:	229. Proje Adı:	230. Proje Adı:

T.C. GİRESUN İLİ ESFİYE İLÇESİ BÖLGEYE BAŞKANLIĞI		İmar Durumu : SİMGİ KÖMÜR LTD ŞTİ	Adres : ÇEVİZDÖRE KOYU ÖNYE																																																																														
Sayı : 5		İlgil : 22622011 Tarifi ve 451 Sayılı Yazılı Kararlar																																																																															
İmar Durumu ve İnşaat şartları için plan ve imar mevzuatına uygun olarak boş arsa için aşağıda gösterilmiştir. Bu imar durumu ile yazılı proje şartları değiştirilmez. İnşaat yapılmadan önce plan ve imar mevzuatına değişiklik olursa işin bir hata koda edilmiştir.																																																																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Asanlar</th> <th>Y</th> <th>X</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1006</td><td>27234.81</td><td>28021.34</td></tr> <tr><td>1007</td><td>27231.59</td><td>28021.36</td></tr> <tr><td>1008</td><td>27234.87</td><td>28040.78</td></tr> <tr><td>1009</td><td>27234.80</td><td>28043.71</td></tr> <tr><td>1010</td><td>27234.70</td><td>28043.70</td></tr> <tr><td>1011</td><td>27234.55</td><td>27961.57</td></tr> <tr><td>1012</td><td>27234.55</td><td>28021.36</td></tr> <tr><td>1013</td><td>27234.29</td><td>27961.57</td></tr> <tr><td>1014</td><td>27234.27</td><td>27961.57</td></tr> <tr><td>1015</td><td>27234.27</td><td>28021.36</td></tr> <tr><td>1016</td><td>27234.17</td><td>27961.57</td></tr> <tr><td>1017</td><td>27234.18</td><td>28021.36</td></tr> <tr><td>1018</td><td>27234.17</td><td>27961.57</td></tr> <tr><td>1019</td><td>27234.15</td><td>28021.36</td></tr> <tr><td>1020</td><td>27234.15</td><td>27961.57</td></tr> <tr><td>1021</td><td>27234.15</td><td>28021.36</td></tr> <tr><td>1022</td><td>27234.15</td><td>27961.57</td></tr> <tr><td>1023</td><td>27234.15</td><td>28021.36</td></tr> <tr><td>1024</td><td>27234.15</td><td>27961.57</td></tr> <tr><td>1025</td><td>27234.15</td><td>28021.36</td></tr> <tr><td>1026</td><td>27234.15</td><td>27961.57</td></tr> <tr><td>1027</td><td>27234.15</td><td>28021.36</td></tr> <tr><td>1028</td><td>27234.15</td><td>27961.57</td></tr> <tr><td>1029</td><td>27234.15</td><td>28021.36</td></tr> <tr><td>1030</td><td>27234.15</td><td>27961.57</td></tr> </tbody> </table>				Asanlar	Y	X	1006	27234.81	28021.34	1007	27231.59	28021.36	1008	27234.87	28040.78	1009	27234.80	28043.71	1010	27234.70	28043.70	1011	27234.55	27961.57	1012	27234.55	28021.36	1013	27234.29	27961.57	1014	27234.27	27961.57	1015	27234.27	28021.36	1016	27234.17	27961.57	1017	27234.18	28021.36	1018	27234.17	27961.57	1019	27234.15	28021.36	1020	27234.15	27961.57	1021	27234.15	28021.36	1022	27234.15	27961.57	1023	27234.15	28021.36	1024	27234.15	27961.57	1025	27234.15	28021.36	1026	27234.15	27961.57	1027	27234.15	28021.36	1028	27234.15	27961.57	1029	27234.15	28021.36	1030	27234.15	27961.57
Asanlar	Y	X																																																																															
1006	27234.81	28021.34																																																																															
1007	27231.59	28021.36																																																																															
1008	27234.87	28040.78																																																																															
1009	27234.80	28043.71																																																																															
1010	27234.70	28043.70																																																																															
1011	27234.55	27961.57																																																																															
1012	27234.55	28021.36																																																																															
1013	27234.29	27961.57																																																																															
1014	27234.27	27961.57																																																																															
1015	27234.27	28021.36																																																																															
1016	27234.17	27961.57																																																																															
1017	27234.18	28021.36																																																																															
1018	27234.17	27961.57																																																																															
1019	27234.15	28021.36																																																																															
1020	27234.15	27961.57																																																																															
1021	27234.15	28021.36																																																																															
1022	27234.15	27961.57																																																																															
1023	27234.15	28021.36																																																																															
1024	27234.15	27961.57																																																																															
1025	27234.15	28021.36																																																																															
1026	27234.15	27961.57																																																																															
1027	27234.15	28021.36																																																																															
1028	27234.15	27961.57																																																																															
1029	27234.15	28021.36																																																																															
1030	27234.15	27961.57																																																																															
ADI : SİMGİ KÖMÜR LTD ŞTİ Tescil tarih : 25/02/2011 Ölçöl : 1/1000 İşlet : ESFİYE Bölünme Şekli : FIKKİŞ, GEÇİŞ VE KAVRANMA Mahallesi : KARADÖRE Şehir : ASAR DÜZÜMELİ		Kat Adedi : Bina Yüksekliği : 9.50 Bina Çevreliği : Ön Bahçe Mesafesi : 5.00 Yan Bahçe Mesafesi : 5.00 Arka Bahçe Mesafesi : 5.00 Kot Alınacak Nokta :																																																																															
Katsayı : Pafta : 29KRA.0/154 Ada : 1 Parsel Yüz Ölçümü : 24365.75		İşlet Müruri : KÖMÜR DEĞİŞTİRİLMİŞ ÇALIŞMA ALANI YAPIL : KAAK : Çeşit : Şişe : Çubuklu Yapı : ZEMİN DURUMU a) alınılmıştır. b)Görmek Etiler gerekli. c)Sonda Etiler gerekli.																																																																															
HAZIRLAYAN Mehmet KILIÇ Mersis : 25/02/2011		KONTROL EDEN Mustafa BOZKUR Mersis : 25/02/2011																																																																															
İmar durumu imar plan ve imar mevzuatına uygun olarak belirlenmiş ve arsa edilmiştir.																																																																																	



ÇELİK PREFABRİK YAPI & KONTENEYER

SÖZLEŞME NO:

SÖZLEŞMETARİHİ:
31.03.2011

Sipariş Veren:	BİMCİ KÖMÜR İÇ VE DİŞ TİC. A.Ş.	Tel/Fax:	0216 3607452-3557100
Fatura Adresi:	Ataberk cad no 88/3 Kızılayağvüs ANKUL	Yetkili İsim:	MUSTAFA ÇAKIROĞLU
Vergi Dairesi:	Cevizdere KÖYÜ/ÜNYE	Savak tarihi:	10/4/11
Vergi No:	7700148243	Teslim tarihi:	10/4/11
Teslim Yeri:	İST Fabrika		
Montaj Yeri:			

SİPARİŞİN ADI	TİPİ-ÖLÇÜSÜ	MİKTARI	BİRİM FİYATI	TUTARI
İKİ KATLI	199m ² PREFABRİK BİNA	1adet	51.840TL	51.840TL
TEK KATLI	45.5m ² PREFABRİK BİNA	1adet	15.350TL	15.850TL
ÖDEME ŞEKLİ				
79.296TL	Nakit olarak ödenecektir.	TOPLAM		67.200TL
		%16 KDV		12.096TL
		GENEL TOPLAM		79.296TL

TEB Pendik E-5 ŞUBESİ ŞUBE KODU:037 HESAP NO: 61 374

IBAN NO:TR03 0003 2000 0370 0000 0613 74

İŞİN TANIMI	CİNSİ	ÖLÇÜSÜ	KALTI	LTİK	OPSİYONLAR	CİNSİ	RENK	MİKTAR
DUVARLAR	Metopar / Belupar	1,25-250	10cm		BOYA	İç / Dış	Plastik boya / Orj. orj. boya	
PENCERE	PVC	120x100 / 180-100			LAVABO		beysiz	1adet
CAM	İsicam				EYVE TEZGAHI	Var	1mik ab / dolap	1adet
VASİTAS	PVC	60-60			DİŞ TEKNESİ	Var	beysiz	1adet
KAPI	İç / Dış	Amerikan kapi / PVC kapi (3.1 katlı binanın) / Sac kapi (1.4 katlı binanın)			KLOZET	Alaturka / Alaturka	beysiz / beysiz	2adet / 1adet
ÇATI ÖRTÜSÜ		Kırmızı Ördüklü			PRİZ		var	
ASMA TAVAN		Yok / alçı / sıva			GLÖP		var	
ÇATI İZOLASYON		8cm çalınma			AMPUL		var	
SACAĞ		20cm SİNGÜLÜR			SİGORTA		var	
DERE		var			ÖZEL İSTEK			

Narhiye ve montaj şahsının hazırlanması (çelik beton, kaplama vs...) işleme tesisleri, bina harici hatlar, resmi kurumlardan alınacak ruhsat izin ve harçlar ALICIYA aittir. Montaj için gerekli elektronik ALICI tarafından sağlanacaktır. Sipariş bdenen ALICI tarafından firmamıza ödenmesi ile kesinlik kazanır.

Montaj ekibinin yeme ve yaltma imtyacı müşteriyeye aittir.

Ödemelerde aksama olması halinde firmamız sipariş ismen veya tamamen iptal edebilir.

Sipariş formunda belirlen bütün ödemeleri yerine getirmeye kadar satış konusu malm mülkiyet sahibi firmamıza aittir.

Montaj şahsı aşağıda belirlen savak tarihinden önce montaja hazır hale getirilmelidir. Montaj şahsı teslimin gnaikmesi halinde

firmamız almış olan ödemeyi gelir kaydedip sipariş iptal edebilir veya aylık %5 vade farkı tahakkuk ettirerek uygun görüleceği için

Montaj firmamızın yapılacak işlerde, montaj şahsının ALICI ön ödemesinde ve siparişinde bir hak talep etmemiz

Montaj firmamızın yapılacak işlerde, montaj şahsının girmiş malzemenin teslim ve korunması ALICI sorumludur.

Anlaşmazlık halinde İstanbul Mahkeme ve İcra Dairesi ile yetkilidir.

Firma Yetkilisi: SERPİL GÜRSUN

Sipariş veren:

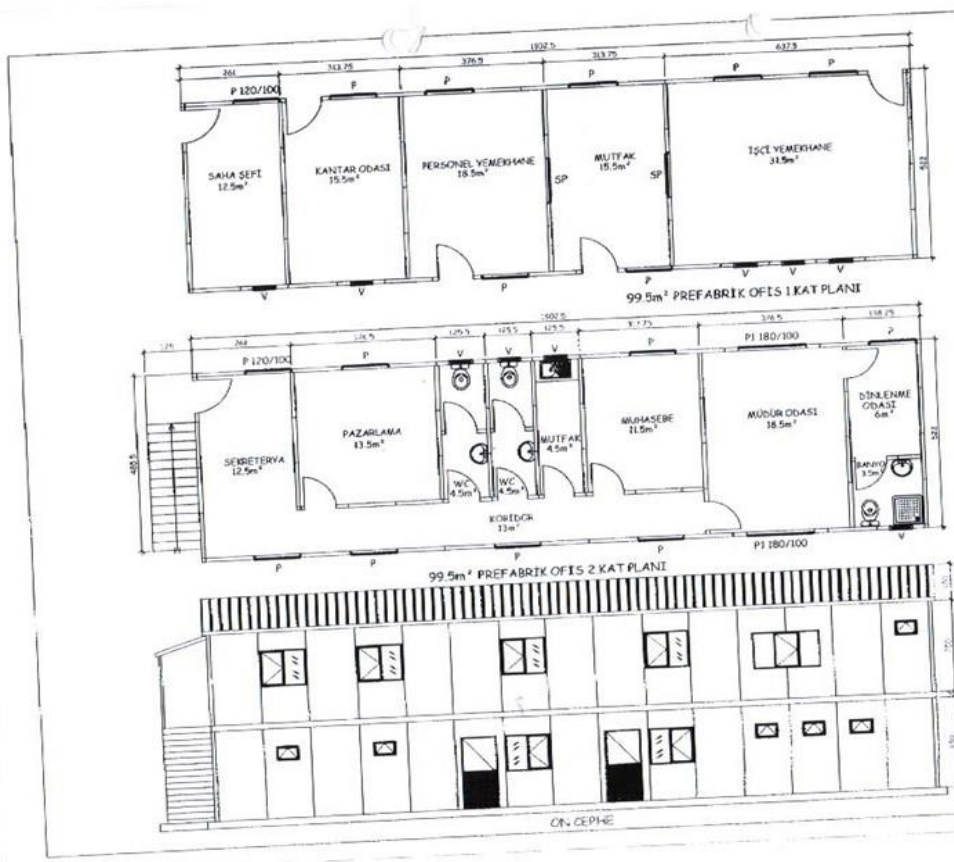
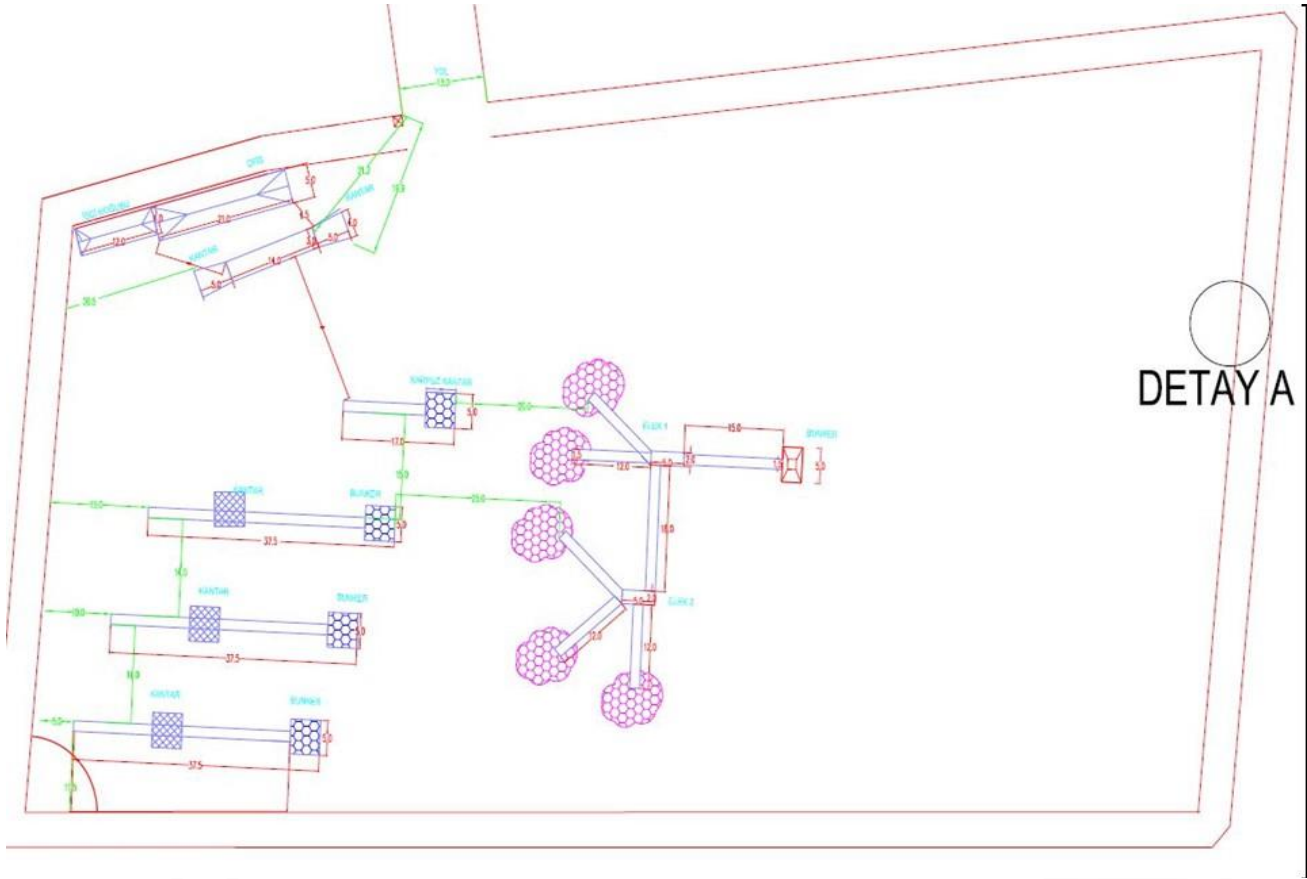
Yetkili
İmza

MUSTAFA ÇAKIROĞLU

MTN PREFABRİK YAPILAR İNŞAAT
SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.

Merkez: Güzelsu Mah. İstanbul Şişli No: 2
Pendik / İSTANBUL Tel: 0 216 494 22 12
Fax: 0 216 494 29 92 Tuzla V.D: 023 920 2382

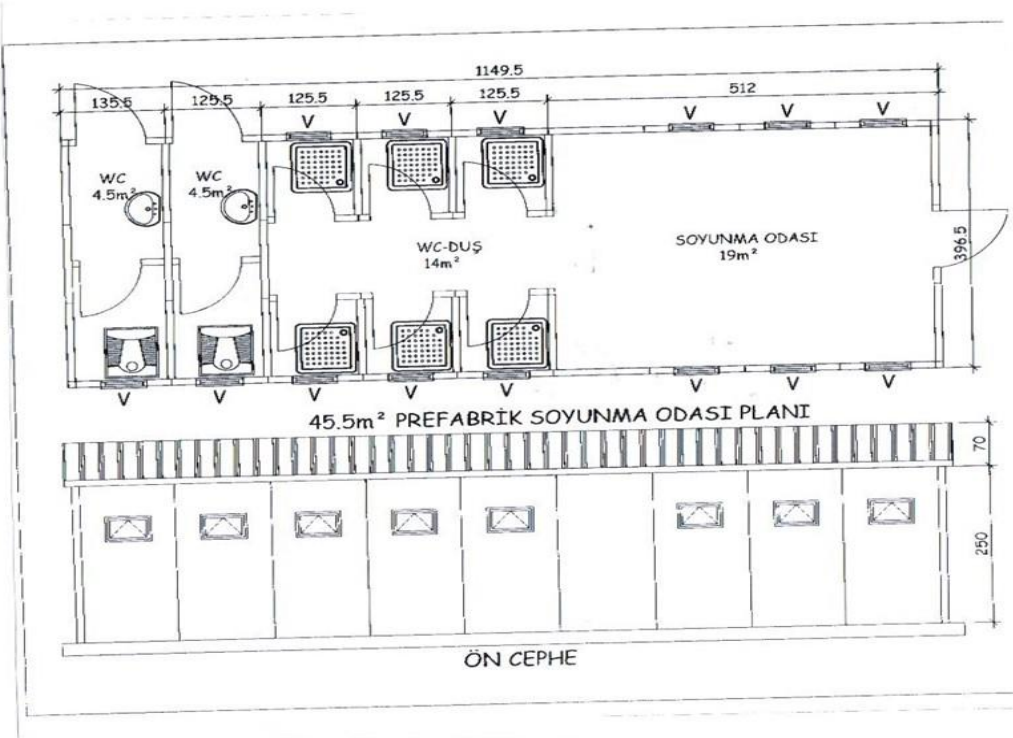
SİNİCE KÖMÜR
İÇ VE DİŞ TİC. LTD. ŞTİ.
Dışişleri Mah. Çirç
No: 17/31 Pendik/İSTANBUL (MERSİ: 0810 001 0001 0001 0001 0001 0001 0001)
ÜNYE V.D. 170 014 2440



199m ² İKİ KATLI PREFABRİK OFİS PLANI	
Çizen	SERPİL DURSUN (İnş. Teknikeri)
Kontrol	SERPİL DURSUN (İnş. Teknikeri)
Onay	NURCAN KARAKUŞ
Tarih	24.03.2011

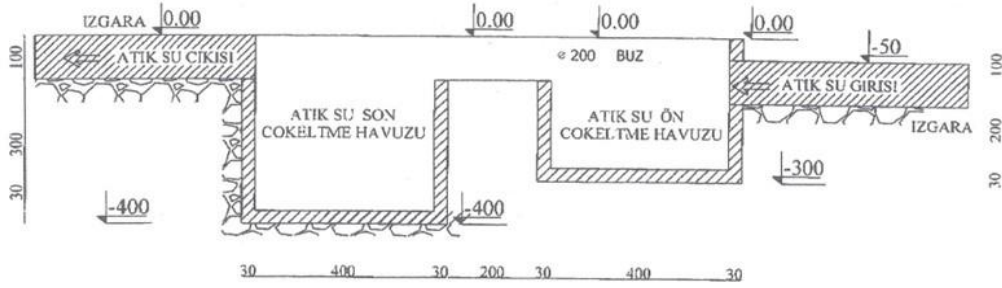
MTN BELLEK PREFABRİK YAPITAKONTENVER
M. T. NURCAN KARAKUŞ
Adres: M. T. NURCAN KARAKUŞ
M. T. NURCAN KARAKUŞ
Tel: 0312 999 53 48 - Faks: 0312 999 68 03
E-posta: info@baskenttd.com.tr

KİTİDEN : MTN PREFABRİK 1YH1



P 1/1

04523211707
04524242786 >>



2011-07-12 19:05 SEDİR

