



TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

www.tskbgd.com.tr

f facebook.com/tskbgd

twitter.com/tskb\_gd

Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı'na  
Eskişehir Yolu 8. Km No:156  
06530 Ankara

12.05.2022

İşbu İzahname'nin bir parçası olan raporda (Balsu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. için hazırladığımız 01.03.2022 tarih ve 2022A110 ile 2022A111 numaralı gayrimenkul değerleme raporları) yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Saygılarımızla

Sorumlu Değerleme Uzmanı

**SİMGE SEVIN**  Bu belge \*\*\*\*\*  
kimlik numaralı  
SİMGE SEVIN  
tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.  
Tarih: 12/05/2022  
11:29

**OZAN KOLCUOĞLU**  Bu belge \*\*\*\*\*  
kimlik numaralı  
OZAN KOLCUOĞLU  
tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.  
Tarih: 12/05/2022  
13:30

**İstanbul (Merkez)**  
Ömer Avni Mah. Karun  
Çıkmazı Sok. No: 2/1 34427  
Beyoğlu / İstanbul  
T: 0 212 334 50 54  
F: 0 212 334 50 35

**Adana**  
T: 0 322 459 59 80

**Ankara**  
T: 0 312 441 75 22

**Antalya**  
T: 0 242 322 20 90

**Bursa**  
T: 0 224 225 40 30

**Diyarbakır**  
T: 0 412 229 09 00

**İzmir**  
T: 0 232 463 12 00

**Malatya**  
T: 0 422 504 50 54

**Trabzon**  
T: 0 462 229 06 91



08.10.2024  
TSKBGD-2730

### Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı'na

Balsu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. ait tesis için hazırlanan 11.03.2024 tarih 2024A205, 07.03.2024 tarih 2024MAKA87, 08.03.2024 tarih 2024REV178 numaralı raporlarda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, tüm yönleriyle gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Saygılarımızla,  
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Gökhan EFE  
Müdür

Ozan KOLCUOĞLU  
Genel Müdür Yardımcısı

GÖKHAN  
EFE



Bu belge \*\*\*\*\*  
kimlik numaralı  
GÖKHAN EFE  
tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.

E-POSTA  
degerleme@tskb.com.tr

Tarih: 08/10/2024  
13:49

OZAN  
KOLCUOĞLU



Bu belge \*\*\*\*\*  
kimlik numaralı  
OZAN KOLCUOĞLU  
tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.

WWW  
tskbgd.com.tr

Tarih: 08/10/2024  
14:23





## Balsu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş

**Gayrimenkul**

**Fabrika**

**Değerleme**

**Hendek/ Sakarya**

**Raporu**

**2024REV178 / Rapor Tarihi: 08.03.2024**

**Değer Tarihi: 31.12.2023**



**Balsu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.**

Paşabahçe Mahallesi, Cemal Bey Sk, No:11/1

**Sayın Biran YILDIRIM;**

Talebiniz doğrultusunda Hendek'te konumlu olan "**Fabrika**"nın pazar değerine yönelik **2024REV178** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 100.365,39 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde toplam 25.975,85 m<sup>2</sup> brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ			
Rapor Tarihi	08.03.2024		
Değer Tarihi	31.12.2023		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	651.990.000.-TL	Altyüzellibirmilyondokuzyüzdoksanbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	782.388.000.-TL	Yediyüzseksenikimilyonüçyüzseksensekizbin.-TL	

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 26.02.2024 tarih, 551-555 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

**Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.**

Saygılarımızla,

**TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Değerlemeye Yardım Eden  
Selin SÖNMEZİŞİK

Doğuşcan İĞDIR, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 402293

## İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri .....	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	19
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri .....	22
SWOT Analizi.....	27
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....	29
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	39
Ekler .....	42

**Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;**

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

## Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Çalışma kapsamında herhangi özel bir varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Çalışma kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda, değerlendirme konusu varlığa 31.12.2023 tarihli değer takdir edilmiştir.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Necatipaşa Mahallesi, Balsu Cd. No:2, 54100 Hendek/Sakarya
TAPU KAYDI	Sakarya ili, Hendek ilçesi, Çağlayan Mahallesi, 895 ada 6 no.lu parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	100.365,39 m <sup>2</sup>
İMAR DURUMU	Lejant: Sanayi KAKS: 1,00 H <sub>maks</sub> : Serbest
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Sanayi Alanı
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER	
MEVCUT FONKSİYONLAR	Fabrika
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı 25.975,85 m <sup>2</sup> (Yasal duruma göre) 28.104,85 m <sup>2</sup> (Mecut duruma göre)
FİNANSAL GÖSTERGELER	
KAPİTALİZASYON ORANI	%7,50
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	13,33 Yıl
ARSA BİRİM SATIŞ DEĞERİ	3.500.-TL/m <sup>2</sup>

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	08.03.2024
DEĞER TARİHİ	31.12.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	651.990.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	782.388.000.-TL



# **BÖLÜM 1**

## **RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

## Bölüm 1

### Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Balsu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. için şirketimiz tarafından 08.03.2024 tarihinde, 2024REV178 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Sakarya ili, Hendek ilçesi, Çağlayan Mahallesi, 895 ada, 6 no.lu parsel üzerinde yer alan gayrimenkulün 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan İĞDIR (Lisans No:404244) tarafından hazırlanmıştır. Bu raporun hazırlanmasına Değerleme Uzmanı Selin SÖNMEZİŞİK yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 26.02.2024 tarihinde çalışmalara başlamış ve 08.03.2024 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Balsu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 551-555 no.lu ve 26.02.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### 1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 551-555 no.lu ve 26.02.2024 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Sakarya ili, Hendek ilçesi, Çağlayan Mahallesi, 895 ada, 6 no.lu parsel üzerinde yer alan gayrimenkulün 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda, değerlendirme konusu varlığın 31.12.2023 tarihli değeri takdir edilmiştir.

#### 1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

## 1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	01.03.2022	2022A110	Ozan KOLCUOĞLU Yaşar ÇARK	159.790.000

## 1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: [www.tskbgd.com.tr](http://www.tskbgd.com.tr)

## 1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Paşabahçe Mahallesi, Cemal Bey Sk, No:11/1 34800 Beykoz/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Balsu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. için hazırlanmıştır.

## **BÖLÜM 2**

### **DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER**

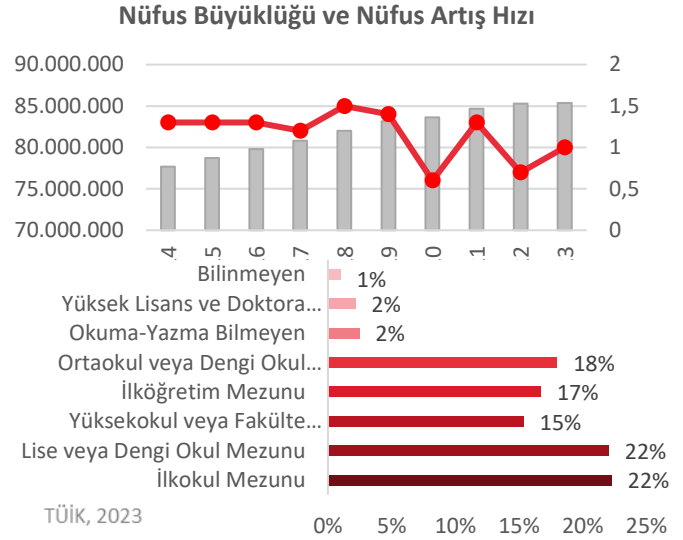
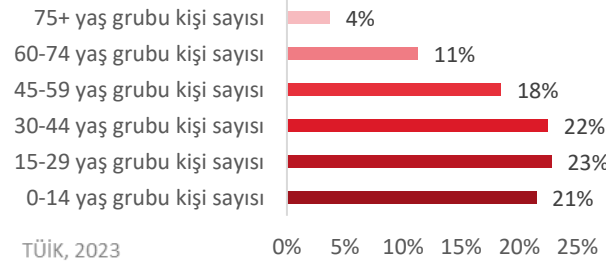
## Bölüm 2

### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.372.377 kişidir. 2023 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 92.824 kişi (%0,001 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.734.071 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.638.306 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son

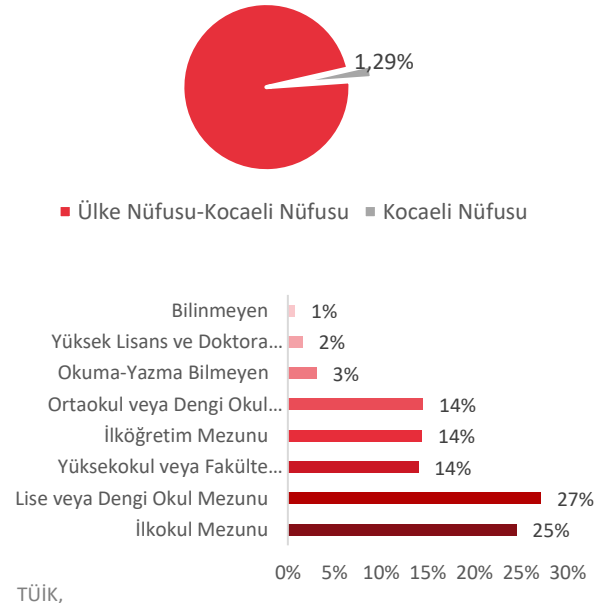
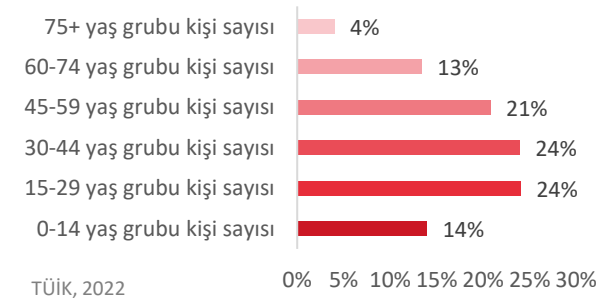


beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

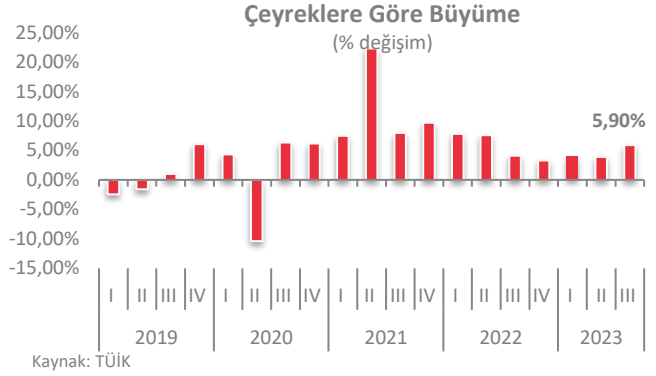
##### Sakarya

2023 yılında, Türkiye nüfusunun %1,37’inin ikamet ettiği Sakarya, 1.098.115 kişi nüfusa sahiptir. Sakarya nüfusu, 2023 yılında yaklaşık yüzde 1,67 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Sakarya ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

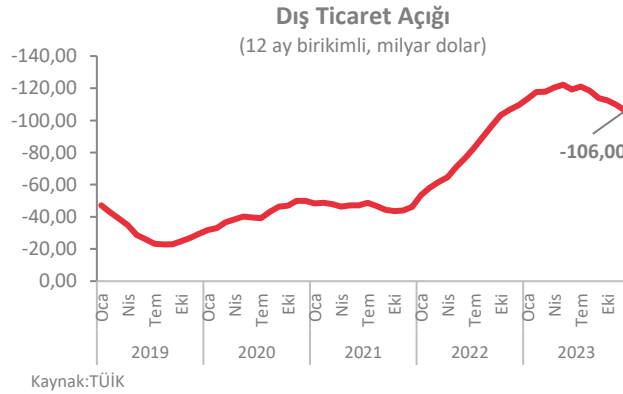


## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

Üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmamış verilere göre çeyreklik bazda %13,2 artarken yıllıklandırılmış büyüme %5,9 olmuştur. İkinci çeyrekte 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken stoklar ve dış talep büyümeyi aşağı çekmeyi sürdürmüştür. İktisadi faaliyet kollarında hizmetler ağırlıklı faaliyetler yavaşlarken sanayide toparlanma kaydedilmiştir.



Ocak ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık bazda %6,7 artarken yıllık enflasyon aralık ayındaki %64,8'den %64,9'a yükselmiştir. Gıda ve alkolsüz içeceklerde aylık enflasyon %5,2 seviyesinde gelirken genel enflasyona katkısı 1,3 yüzde puan olmuştur. Ulaştırma ana grubunda aylık enflasyon %6,5 olurken genel enflasyona gelen katkısı 1,1 yüzde puan seviyesinde gerçekleşmiştir. Ocak ayında yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) aylık bazda hızlı artsa da yıllık enflasyon yatay seyretmiştir. Yi-ÜFE aylık bazda %4,1 artarken yıllık bazda aralık ayındaki %44,2 seviyesinde kalmıştır.



Aralık ayında ihracat yıllık bazda %0,4 artışla 23,0 milyar dolar olurken ithalat %11,0 gerileyerek 29,0 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde aralık ayında ihracatta aylık bazda %2,4 artış yaşanırken ithalatta %0,2 yükseliş kaydedilmiştir. 2022 Aralık ayında %70,2 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2023'ün aynı ayında %79,2'ye çıkmıştır. Dış ticaret açığı 9,7 milyar dolardan 6,0 milyar dolara inmiştir. Böylece, 2023 yılında ihracat bir önceki yıla göre %0,6 yükselirken ithalatta %0,5 düşüş olmuş ve dış ticaret açığı %3,2 gerilemeyle 106,0 milyar dolar olmuştur.

<sup>1</sup> TSKB A.Ş.

## **BÖLÜM 3**

### **GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

## Bölüm 3

### Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

#### 3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Sakarya
İlçesi	Hendek
Mahallesi	Çağlayan
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Eski Arpalık
Ada No	895
Parsel No	6
Ana Gayrimenkulün Niteliği	İki Adet Betonarme Fındık Fabrika Binası Ve Dört Adet Depo ve On İki Adet Müştemilatı ve Arsası ve Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	100.365,39 m <sup>2</sup>
Malik / Hisse	Balsu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. / Tam

#### 3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.02.2024 tarih, saat 15:38 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Taşınmaz üzerinde çok sayıda teferruat bilgisi bulunmakta olup raporun ekler kısmında detaylı olarak sunulmuştur.

#### Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

#### Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

#### 3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.02.2024 tarih, saat 15:38 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir. 25.10.2022 tarih, 19399 yevmiye no ile tevhid işlemi gerçekleşmiştir.

#### 3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Değerleme konusu taşınmaz Hendek ilçe merkezine 2,6 km mesafede yer almakta olup taşınmazın bulunduğu bölgede fabrika, hastane, lise ve spor salonu gibi sanayi, sağlık ve eğitim fonksiyonları yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde 3-4 katlı düşük yoğunluklu konut yerleşimleri de yer almaktadır.



Hendek Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 27.02.2024 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

**Plan Adı:** 1/1.000 ölçekli "Hendek Revizyon Uygulama İmar Planı"



**Plan Onay Tarihi:** 10.11.2014, 11.09.2023

\* Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.09.2023 tarih ve 8/500 sayılı kararı ile uygulama imar planı değişikliğidir.

**Lejandı:** Sanayi Alanı

**Yapılaşma şartları;**

- Emsal: 1,00
- H<sub>maks</sub>: Serbest
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam

 T.C.  
HENEK BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 

Sayı : E-42670884-100-30167 27.02.2024  
Konu : Bilgilendirme(Balsu Gıda Sanayi ve Ticaret AŞ.)

Sayın BALSU GIDA SANAYİ VE TİCARET AŞ.

İlgi : 27.02.2024 tarihli dilekçeniz

İlgi dilekçeniz ile, ilçemiz Çağlayan mahallesi 895 ada 6 nolu, 900 ada 87 nolu, 901 ada 1-2-3-5 nolu, 902 ada 1-2-3 nolu parseller ile ilgili imar plan bilgisi talep etmektesiniz.  
Henek 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında;

- 895 ada 6 nolu parsel "Emsal: 1.00 Yencok:Serbest Sanayi Alanında" kalmaktadır.
- 901 ada 3 nolu parsel "park alanı ve imar yolunda",
- 901 ada 5 ve 2 nolu parseller "park alanı, imar yolu, demiryolu geçiş güzergahı, kültürel tesis alanında",
- 900 ada 87 nolu parsel "kültürel tesis alanında",
- 902 ada 3 nolu parsel "park alanı, demiryolu geçiş güzergahı, kültürel tesis alanında",
- 901 ada 1 nolu ve 902 ada 1 ve 2 nolu parseller "park alanı, imar yolu ve demiryolu geçiş güzergahı alanlarında" kalmakta olup,

Ancak demiryolu hattı projesinin iptal edilmesi ile birlikte 900 ada 87 nolu, 901 ada 1-2-3-5 nolu, 902 ada 1-2-3 nolu parsellerin bulunduğu bölgede bu parsellerin "sanayi alanı, park alanı ve imar yolu" olarak tekrar planlanması yönünde yapılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan değişikliği Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08/01/2024 tarih ve 1/11 sayılı kararı ile onaylanmış olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği Sakarya Büyükşehir Belediye İmar ve Bayındırlık Komisyonunda değerlendirme aşamasındadır.


Bilgilerinize rica ederim.

Hızır Çağrı GÜNGÖR  
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: zXPtFf-we21Dr-aM5UrI-FM8xOH-nfV12W/t Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebvs>

Kemaliye Mahallesi Cumhuriyet Meydanı No:11 54300  
Telefon No: (264)444 54 03 Dahili: 1401 Faks No: (264)614 64 56  
e-Posta: [bilgi@henek.bel.tr](mailto:bilgi@henek.bel.tr) İnternet Adresi: <http://www.henek.bel.tr>  
Kep Adresi: [henekbelediyesi@hs01.kep.tr](mailto:henekbelediyesi@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Rabia YAZICI  
Mühendis  
Telefon No:1403



1

### 3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 10.11.2014 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Henek Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında Sanayi Alanı" lejandında kalmakta olup H<sub>maks</sub>:Serbest, KAKS: 0,50 yapılaşma koşullarına sahiptir. Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.09.2023 tarih ve 8/500 sayılı kararı ile uygulama imar planı değişikliği ile değerlendirme konusu taşınmazda emsal artışı meydana gelmiştir. Güncel durumda 1/1.000 ölçekli "Henek Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında Sanayi Alanı" lejandında kalmakta olup H<sub>maks</sub>:Serbest, KAKS: 1,00 yapılaşma koşullarına sahiptir.

### 3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Hendek Belediyesi'nde 27.02.2024 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

#### 895 ada 5 parsel:

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m <sup>2</sup> )	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	30.06.2014	-	3.552,30	Yeni Yapı	Çelik konstrüksiyonlu depo projesi için verilmiştir.
Onaylı Mimari Proje	08.07.2014	-	-	Yeni Yapı	Depolar için verilmiştir.
Onaylı Mimari Proje	01.06.2016	-	10.429,75	Yeni Yapı	Çelik konstrüksiyonlu betonarme depo projesi için verilmiştir.
Yapı Ruhsatı	01.06.2016	46/15	10.231,55	Kaçak Yapı	Depolar için verilmiştir.
Yapı Ruhsatı	31.12.2014	37/06	3.552,30	Yeni Yapı	Depolar için verilmiştir.
Yapı Ruhsatı	16.04.2021	73/48	2.240	Yeni Yapı	Depolar için verilmiştir.
Yapı Kullanma İzni	30.12.1994	-	5.750	Yeni Yapı	Fabrika ve Depo için verilmiştir.
Yapı Kullanma İzni	04.09.1996	11	3.180	Yeni Yapı	Fabrika için verilmiştir.
Yapı Kullanma İzni	21.11.2009	20/05	1.022,41	Yeni Yapı	Fabrika için verilmiştir.
Yapı Kullanma İzni	06.05.2016	35/24	3.552,30	Yeni Yapı	Depolar için verilmiştir.
Yapı Kullanma İzni	07.05.2018	43/18	10.231,55	Kaçak Yapı	Depolar için verilmiştir.
Yapı Kullanma İzni	03.08.2022	63/28	2.240	Yeni Yapı	Depolar için verilmiştir.

#### Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Cumhuriyet Mahallesi, Kayın Sk. No:15 İç Kapı no:2 Adapazarı/SAKARYA adresinde faaliyet gösteren Osmanlı Tuğra Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

### 3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

### 3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 30.04.2014, 08.07.2014 ve 01.06.2016 tarihli "Mimari Proje"ler ve fabrika ve depo için 30.12.1994 tarihli, "Yapı Kullanma İzin Belgesi"; fabrika yapısı için 04.09.1996 tarih, 1 no.lu ve 21.11.2009 tarih, 20/05 no.lu; depolar için 06.05.2016 tarih, 35/24 no.lu, 07.05.2018 tarih, 43/18 no.lu ve 03.08.2022 tarih, 63/28 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Sahada yapılan incelemelerde taşınmaza yapılan ilave inşaatların bir kısmı için ruhsat düzenlenmediği tespit edilmiş olup ilgili ilaveler için ruhsat ve iskan alınması durumunda taşınmaz yasal süreçlerini tamamlamış olacaktır.

### 3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, ofis binası için düzenlenmiş 07.08.2015-07.08.2025 tarihleri arasında geçerli olan "B sınıfı" enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır.

### 3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerleme çalışması, proje değerlemesi kapsamında hazırlanmamıştır.

# **BÖLÜM 4**

## **GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ**

## Bölüm 4

### Gayrimenkulün Konum Analizi

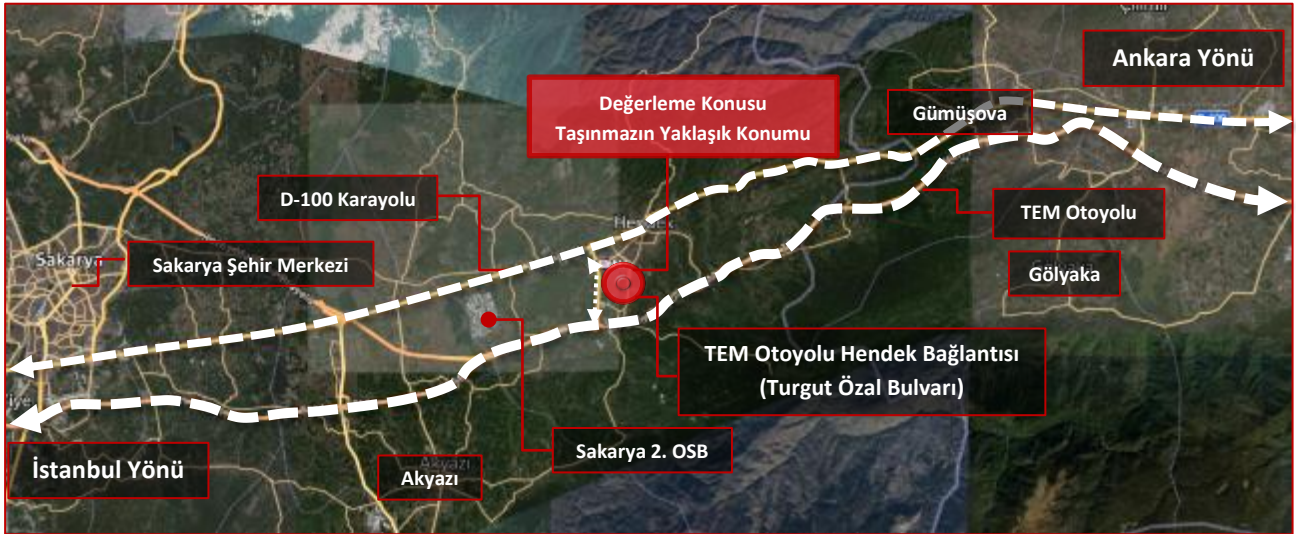
#### 4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

#### 4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

**Gayrimenkulün açık adresi:** Necatipaşa Mahallesi, Balsu Cd. No:2, 54100 Hendek/Sakarya

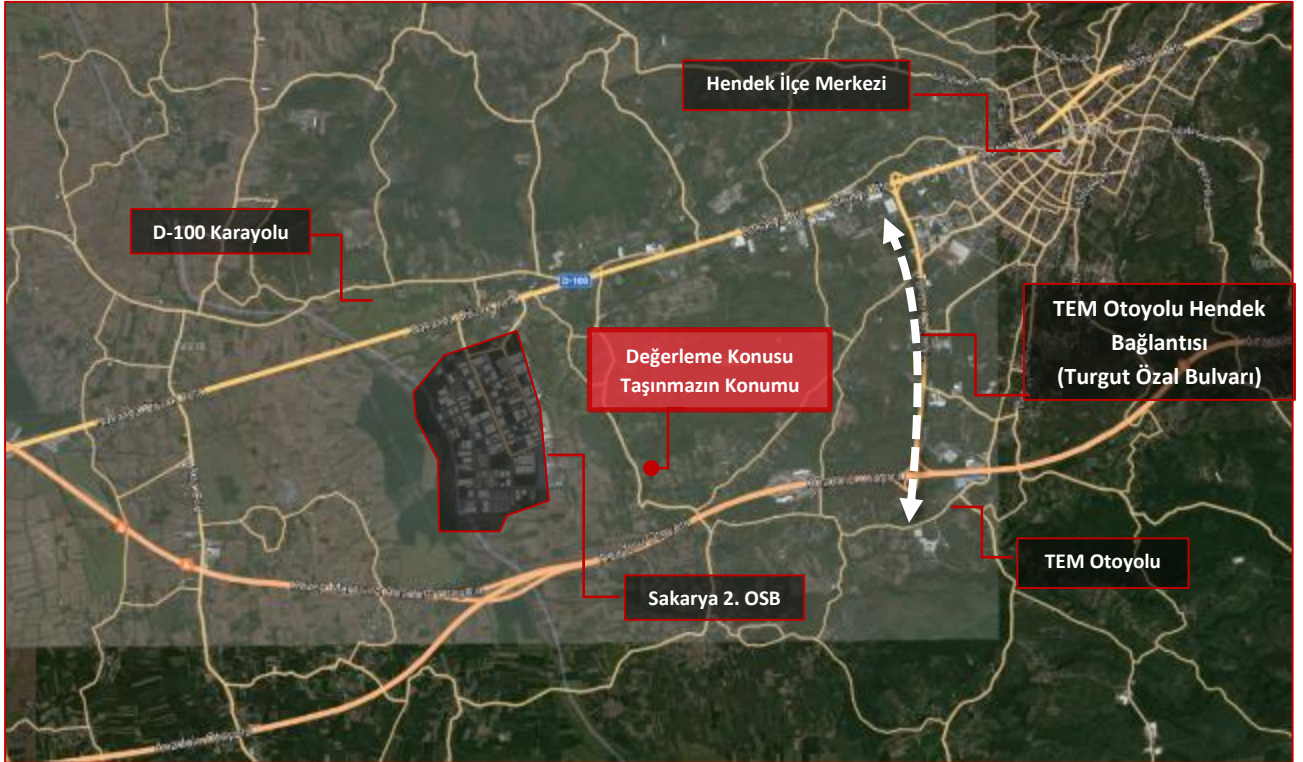
Değerleme konusu taşınmaz, Sakarya ilinin 33,9 km uzaklığında doğusunda kalan Hendek ilçesinde yer almaktadır. İlçe kuzeyden Kocaeli ve Karasu ilçeleri, güney ve güneybatıdan Akyazı ilçesi, batıdan Adapazarı ilçesi, kuzeybatıdan Ferizli ve Söğütü ilçeleri, doğudan ise Düzce-Gümüşova ve Düzce-Gölyaka ilçeleri ile çevrilidir. İlçenin nüfusu 2023 ADNKS verilerine göre 90.153 kişi olup nüfus artış hızı durağan seyretmektedir.

Konu taşınmaz, Sakarya ilinin Hendek ilçesinde konumlu olup ilçe, Marmara ve Batı Karadeniz bölgelerinin geçiş noktasında yer almaktadır. D-100 Karayolu ilçe içerisinden, TEM Otoyolu ise ilçenin güneyinden geçmektedir. Konu taşınmaz D-100 Karayolu ve TEM Otoyolu arasında yer almakta olup değerlendirme konusu taşınmaz iki ana yolu birbirine bağlayan Turgut Özal Bulvarına yakın konumda yer almaktadır. Söz konusu taşınmaz Turgut Özal Bulvarına bağlanan Balsu Sokak'a cepheli olup taşınmazın yakın çevresinde konut ve sanayi amaçlı yapılar bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım otobüs, minibüs gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.



Hendek ilçe merkezi zemin katta ticari işlevli düşük katlı konut yoğunluğuna sahip olup ilçe çeperlerine doğru konut yoğunluğu azalır sanayi yoğunluğu artmaktadır. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazın kuzeydoğu cephesinde kalan parsellerde site tipi yeni konut yapılaşmaları gözlemlenmiştir.

Taşınmazın yakın çevresinde, Turkuaz Peçete Fabrikası, Bim Hendek Deposu, Şehit Ali Gaffar Okkan İlkokulu, CP Yem Fabrikası, Şen Piliç Yem Fabrikası, Thermaflex Isı Yalıtım, Noksel Fabrikası, Yenikent Sitesi, Beyzade Sitesi, Mehmet Sürek Cami, Demantaş Fabrikası gibi bilinirliği yüksek yapılar yer almaktadır.



#### Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
TEM Karayolu	0,5 km
Hendek İlçe Merkezi	2,6 km
D-100 Otoyolu	1,5 km
Sakarya İl Merkezi	32,9 km
Karasu Limanı	55,2 km
Derince Limanı	83,7 km

## **BÖLÜM 5**

### **GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ**



## Bölüm 5

### Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

#### 5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, Sakarya ili, Hendek ilçesi, Çağlayan Mahallesi, 895 ada, 6 parsel no.lu ana gayrimenkul üzerinde konumlu mevcut durumda faal olarak kullanılan fındık işleme fabrikasıdır. Değerleme konusu ana taşınmaz 100.365,39 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne ve düze yakın bir topoğrafik yapıya sahiptir.

Söz konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapılar yasal evraklarına göre; depolar, lojman, idari bina, fındık kırım binası alanlarından oluşmaktadır. Değerleme konusu tesiste yer alan binaların kullanım fonksiyonu, kapalı alan bilgileri ve kat sayıları aşağıdaki tabloda detaylıca belirtilmiştir.

KULLANIM DURUMU	Yasal Durum Alanı (m <sup>2</sup> )	Mevcut Durum Alanı (m <sup>2</sup> )
1 no.lu depo-A	3.180,00	3.180,00
2 no.lu depo-B	3.552,30	3.552,30
Fındık İşleme Binası-C	2.400,00	2.400,00
D Binası	1.022,00	1.022,00
3 no.lu depo E	10.231,55	10.231,55
Güvenlik ve Satın Alma Binası-F	-	200,00
Su Deposu-G	-	300,00
Ara Depo L	-	150,00
M ve N Binası	-	193,00
2 no.lu kabuklu fındık ambarı (O)	-	400,00
Yedek Parça Deposu-R	-	330,00
Atık Deposu-S	-	176,00
1 no.lu kabuklu fındık ambarı	3.350,00	3.350,00
Kırım Ofis	-	60,00
Kabuk Silosu-J	-	120,00
4 no.lu depo	2.240,00	2.240,00
Geri Dönüşüm Tesisi	-	200,00
<b>TOPLAM</b>	<b>25.975,85</b>	<b>28.104,85</b>

Taşınmazlar yasal durumda 25.975,85 m<sup>2</sup> kapalı alana sahipken mevcut durumda 28.104,85 m<sup>2</sup> kapalı alandan oluşmaktadır. Sundurmaların tamamı ise harici müteferrik işler kapsamında değerlendirilmiştir.

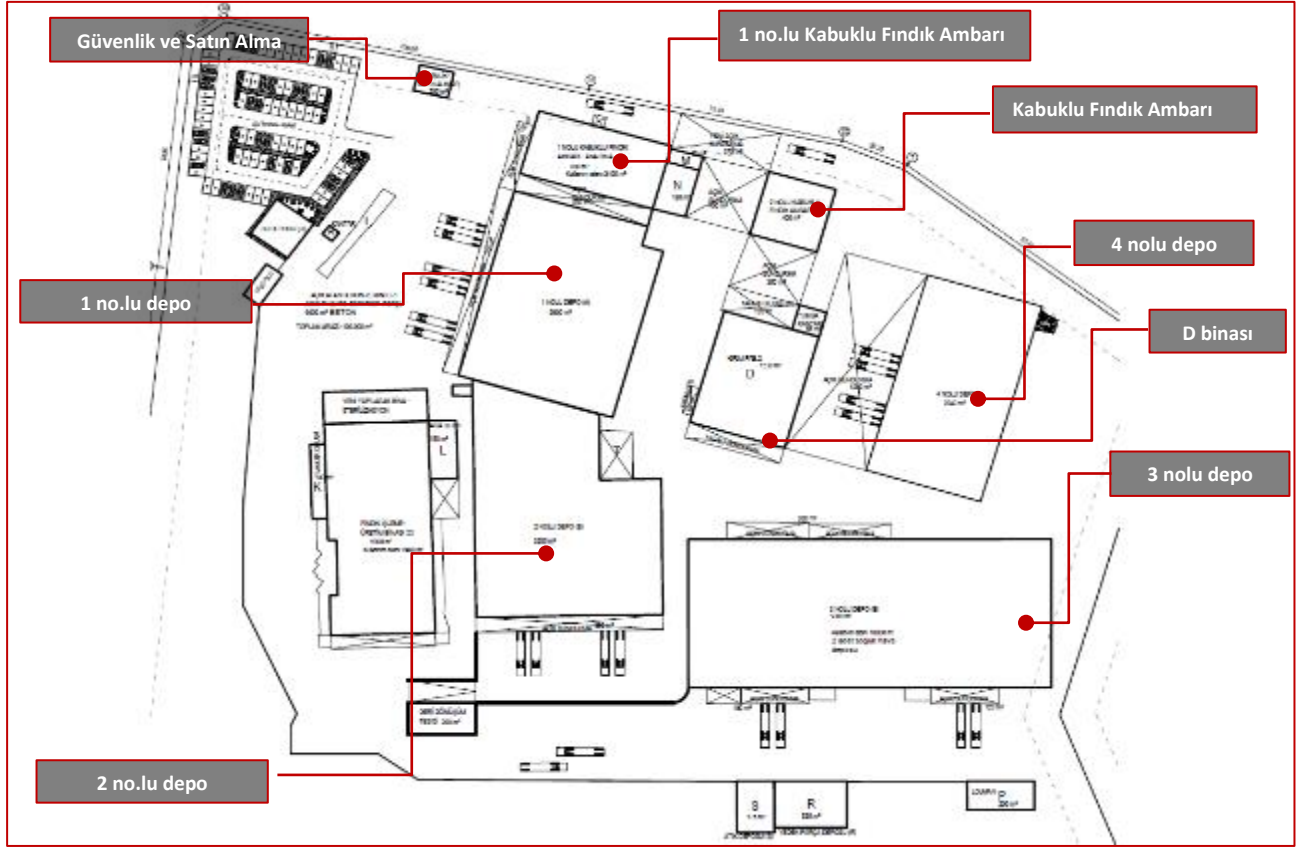
Parsel üzerinde yer alan yapıların konumları aşağıdaki vaziyet planında yer almaktadır. Sundurma alanları vaziyet planında gösterilmiş olup konu alanlara ilişkin herhangi bir yasal evraka rastlanmamıştır.

Tesis, D-100 ve E-80 Otoyolları'nı bağlayan Anadolu Yolu Hendek Bağlantısı üzerinde yer almakta olup tesise giriş kuzeybatı cephesinden Balsu Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.

Tesiste inşa edilen ilk yapı için alınan ruhsat 1994 yılında olup 2021 yılına kadar birçok ilave yapı inşa edilmiş ve bunlar için ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Binaların bir kısmı yıpranmış olup bir kısmı ise yenidir.

Tesinin batı, güneybatı ve kuzey cephesi betonarme duvar üzeri tel çit ile çevrili olup doğu ve güneydoğu cephesi istinat duvarı ile çevrilidir.





## 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Bina Adı	1 no.lu depo-A	2 no.lu depo-B	Fındık İşleme Binası-C
İnşaat Tarzı	Kompozit (Karma)	Kompozit (Karma)	Kompozit (Karma)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam	Ayrık nizam	Ayrık Nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin kat	Zemin kat	Zemin kat + 1 normal kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	3.180 m <sup>2</sup> Yasal durumda toplam bina alanı)	3.552,30 m <sup>2</sup> Yasal durumda toplam bina alanı)	2.400 m <sup>2</sup> Yasal durumda toplam bina alanı)
Yaşı	26	6	25
Dış Cephe	Prefabrik beton ve sandviç panel	Kısmen Çelik	Kısmen Çelik
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke	Kısmen Betonarme	Kısmen Betonarme
Isıtma Sistemi	Mevcut	Şebeke	Şebeke
Havalandırma Sistemi	Mevcut Değil	Mevcut	Mevcut
Asansör	Mevcut Değil	Mevcut Değil	Mevcut Değil
Jeneratör	Mevcut	Mevcut Değil	Mevcut Değil
Yangın Merdiveni	Mevcut Değil	Mevcut	Mevcut
Park Yeri	Açık otopark	Mevcut Değil	Mevcut
Diğer	Yangın algılama ve güvenlik sistemi, spring sistemi	Açık otopark	Açık otopark

### 5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

<b>Kullanım Amacı</b>	Fabrika ve Depo (Yasal ve mevcut duruma göre)
<b>Alanı</b>	25.975,85 m <sup>2</sup> (Yasal duruma göre toplam bina alanı) 28.104,85 m <sup>2</sup> (Mevcut duruma göre toplam bina alanı)
<b>Zemin</b>	Ofis hacimlerinde: Kısmen laminat parke, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans Fabrika ve depo hacimlerinde: kısmen epoksi, kısmen beton
<b>Duvar</b>	Ofis hacimlerinde: Boya Depo ve fabrika hacimlerinde: kısmen boya kısmen panel kaplama
<b>Tavan</b>	Ofis hacimlerinde: Asma tavan Dpo ve fabrika hacimlerinde: Çelik kontrüksiyon
<b>Aydınlatma</b>	Ofis hacimlerinde: Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma Depo ve fabrika hacimlerinde: Floresan aydınlatma

### 5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ile taşınmazların uyumlu olmadığı görülmüştür. Buna göre taşınmazların yer aldığı tesis yasal durumda toplam 25.975,85 m<sup>2</sup> kapalı alana sahipken mevcut durumda toplam 28.104,85 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir.

### 5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün mevcut durumda bazı yapılara ilişkin yasal evrakının bulunmadığı tespit edilmiştir. Konu yapılar için 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

## **BÖLÜM 6**

### **SWOT ANALİZİ**

## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmaza ulaşım otobüs, minibüs gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.
- Değerleme konusu taşınmaz konumu itibari ile D-100 Karayolu ve TEM Otoyolu arasında bulunmakta olup ulaşım açısından avantajlı bir bölgede yer almaktadır.
- Konu taşınmaz Sakarya 2. Organize Sanayi Bölgesi yakınında yer almaktadır.
- Söz konusu taşınmazın otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.

#### - ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu 895 ada 6 no.lu taşınmaz üzerinde yer alan bazı yapıların yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

#### ✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazın çevresinde sanayi fonksiyonlu yapıların artması, yatırımcılar için bölgenin çekiciliğini artırmaktadır.
- Taşınmazın yer aldığı bölge endüstriyel anlamda gelişme gösteren bir bölge olmakla birlikte bu durumun ilerleyen süreçte bölgenin kalkınmasına olumlu yansıtacağı düşünülmektedir.

#### \* TEHDİTLER

- Ekonomideki belirsizlik ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.

## **BÖLÜM 7**

### **DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ**

## Bölüm 7

### Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

#### 7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

##### Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

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

##### Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

##### Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

#### 7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “**Pazar Değeri**” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.



## **Pazar Değeri**

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

### **7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri**

Bu değerlendirme çalışmasında, cins tashihli tapuya sahip değerlendirme konusu taşınmazın sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak "Maliyet Yaklaşımı"; taşınmazın yer aldığı pazarda "Fabrika" amaçlı benzer nitelikteki taşınmazların kiralamaya konu olması nedeniyle gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak "Gelir Yaklaşımı" uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle "Pazar Yaklaşımı"na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

## **Pazar Yaklaşımı**

### **Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

## Arsa Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
İrtibat Bilgisi	OSB Müdürlüğü	Remax Ay	Birik Emlak Ofisi	Emlak Grup	Velioğlu Gayrimenkul
	0264 654 58 33	0 (532) 774 43 96	0 (533) 627 64 32	0 (543) 711 70 01	0 (534) 565 11 16
Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4	5
Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	3.281	3.999	3.000	4.583	2.953
Satış Durumu	Satılmış / Mart 2023	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
Piyasa Düzeltmesi	50%	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı	0%	-5%	-3%	-4%	-3%
Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
	0%	0%	0%	0%	0%
Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
	0%	0%	0%	0%	0%
Ruhsata Sahip Olma Durumu	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
	0%	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı	0,70	1,00	1,00	1,00	0,80
	21%	0%	0%	0%	14%
Net/Brüt Arsa Düzeltmesi	0%	10%	0%	0%	0%
Konum	Daha Avantajlı	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Çok Daha Dezavantajlı	Avantajlı	Çok Daha Dezavantajlı
	-15%	-5%	20%	-10%	20%
Yüz Ölçümü	Çok Daha Küçük	Küçük	Daha Küçük	Küçük	Daha Küçük
	-25%	-10%	-15%	-10%	-15%
Yasal Özellikleri	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
	0%	0%	0%	0%	0%
Fiziksel Özellikleri	Benzer	Benzer	Daha Dezavantajlı	Benzer	Benzer
	0%	0%	15%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer	3.573	3.552	3.492	3.520	3.429

**Değerlendirme:**

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge ve çevredeki OSB'lerde yapılan emsal araştırmaları sonucunda taşınmazın yer aldığı arsayla benzer nitelikteki arsaların birim satış fiyatının yapılaşma koşulları, konum, yola cephe durumu, yüz ölçümü gibi etkenlere bağlı olarak değişmekte olduğu, buna istinaden konu taşınmazın yer aldığı parselin birim satış fiyatının 3.400-3.600.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

## Fabrika Emsalleri / Kira

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
İrtibat Bilgisi		Özgür Oktay	Tam Nokta Hendek	Hendek Sultan Emlak	Wise Eagle Emlak
		0 (533) 225 86 55	0 (530) 728 48 54	0 (532) 595 37 09	0 (533) 272 71 17
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4
Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> /ay)		64	142	113	116
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Kiralama Durumu	Satılmış / Mart 2024	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	80%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	0%	-3%	-3%	-3%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%
	Kiralama Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Niteliksiz	Benzer Nitelikte	Niteliksiz	Benzer Nitelikte
		10%	0%	10%	0%
	Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Benzer
		-5%	-5%	0%	15%
Kullanım Alanı		Daha Küçük	Çok Daha Küçük	Çok Daha Küçük	Çok Daha Küçük
		-15%	-20%	-20%	-20%
Bina Yaşı		11	10	25	13
		-13%	-14%	-4%	-12%
Bulunduğu Kat/Manzara		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
Konfor Koşulları		Daha Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı	Dezavantajlı	Dezavantajlı
		15%	15%	10%	10%
Düzeltilmiş Değer		103	104	105	105

## Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge ve çevredeki OSB'lerde yapılan emsal araştırmaları sonucunda konu taşınmazla benzer fabrikaların birim kira değerlerinin konum, yola cephe durumları, OSB içinde olup olmama durumu, bina yaşı, kat yüksekliği kat sayısı gibi konfor koşullarına bağlı olarak değişmekte olduğu, buna istinaden konu taşınmazın birim kira değerinin 100-110.-TL/m<sup>2</sup>/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

## Emsal Krokisi



### ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri (TL)
895/6	100.365,39	3.500	351.280.000
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>			<b>351.280.000</b>

### Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün arsa değeri ile birlikte bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

### Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Gebze	Fabrika	2022	9.000 m <sup>2</sup>	8.500 TL/m <sup>2</sup>
2	Yüklenici Firma	Kocaeli	Fabrika	2023	5.200 m <sup>2</sup>	11.000 TL/m <sup>2</sup>
3	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı; Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2023/2. Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ					10.200 TL/m <sup>2</sup>
4	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı; Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2024/1. Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ					15.300 TL/m <sup>2</sup>

### ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri (TL)
895/6	100.365,39	3.500	351.280.000
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>			<b>351.280.000</b>

<b>BİNA DEĞERİ</b>				
Binalar	Bina Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
1 no.lu depo-A	3.180,00	9.000	36%	18.316.800
2 no.lu depo-B	3.552,30	12.000	10%	38.364.840
Fındık İşleme Binası-C	2.400,00	13.000	36%	19.968.000
D Binası	1.022,00	11.750	19%	9.726.885
3 no.lu depo E	10.231,55	11.000	8%	103.543.286
1 no.lu kabuklu fındık ambarı	3.350,00	9.500	36%	20.368.000
4 No.lu Depo	2.240,00	14.000	0%	31.360.000
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>				<b>241.647.811</b>

<b>HARİCİ MÜTEFERİK İŞLER</b>			
Harici ve Müteferik İşler	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Değeri (TL)
Beton Zemin ve Tesis İçi Yollar	32.000	700	22.400.000
Betonarme duvar üzeri tel çit	20.000	650	13.000.000
Çevre Tanzimi ve Arazi Düzeltmesi			2.000.000
Sundurmalar	3.735	5.800	21.663.000
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>			<b>59.063.000</b>

<b>MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ</b>	
Arsa Değeri	351.280.000 TL
Bina Değeri	241.647.811 TL
Harici Müteferik İşler	59.063.000 TL
<b>TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>651.990.811 TL</b>
<b>TAŞINMAZIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b>	<b>651.990.000 TL</b>

### Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

### Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

### Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Sakarya 2. OSB'de konumlu 3.000 m<sup>2</sup> kapalı alanlı fabrika aylık 425.000.-TL bedelle kiralanabilmekte olup 68.000.000 TL fiyat ile satılabilmektedir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 425.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 68.000.000 = 0,0750$$

- Yeni Mahalle'de konumlu, 5.160 m<sup>2</sup> kapalı alanlı fabrika aylık 600.000.-TL fiyat ile kiralanabilmekte olup 95.000.000.-TL fiyat ile kiralanabileceği öğrenilmiştir.

**Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 600.000 TL / Ay / 95.000.000 = 0,0758**

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre taşınmazın kira değerinin; 82.- TL/m<sup>2</sup>/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı % 7,50 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkulden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

<b>DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN YASAL DURUM DEĞERİ</b>					
Ada/Parsel No	Bina Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
895/6	25.975,85	105	2.727.464,25	7,50%	<b>436.394.280</b>
<b>TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ</b>					<b>436.395.000</b>

#### 7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımudur.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak “**Sanayi**” amaçlı kullanımudur.

#### 7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

<b>KDV ORANLARI</b>		
<b>İş Yeri Teslimlerinde</b>		20%
<b>Arsa/Arazi Teslimlerinde</b>		10%
<b>01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI</b>		
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda</b>		
Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'den Fazla Olan Kısmı İçin		20%
Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Olan Kısmı İçin *		10%
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup>'ye Kadar Konutlarda *</b>		10%
<b>01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI</b>		
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda</b>		20%
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup>'ye Kadar Konutlarda */**</b>		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	10%

Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	20%
---------------------------------------------------------------	----------------	-----

\* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

\*\* lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m<sup>2</sup>'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

\*\*\* Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.



## **BÖLÜM 8**

### **ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ**

## Bölüm 8

### Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

#### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

#### 8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

#### 8.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaza ait bazı yapıların yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamakta olup konu yapılara ilişkin tüm yasal gerekliliklerin tamamlanarak cins tahsis işleminin yenilenmesi gerekmektedir.

#### 8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde teferruat kaydı bulunmaktadır.

#### 8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde teferruat kaydı bulunmakta olup devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

#### 8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz “İki Adet Betonarme Fındık Fabrika Binası Ve Dört Adet Depo ve On İki Adet Müştemilatı ve Arsası ve Tarla” niteliğindedir.

#### 8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

#### 8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	651.990.000
Gelir Yaklaşımı*	436.395.000

\*Taşınmaz emsal hakkının tamamını kullanmadığı için gelir yaklaşımı ile hesaplanan değer ile maliyet yaklaşımı ile hesaplanan değer arasında fark oluşmaktadır.

Maliyet yaklaşımında değerlemesi yapılan tesisin üzerinde konumlu olduğu arsa, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır. Arsa üzerindeki yapılar ise her biri için belirlenen birim maliyet değerleri üzerinden değerlendirilmiş ve binanın yıpranma oranı dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazdan yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade maliyet yaklaşımı dikkate alınarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, maliyet yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir.

### 8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ			
Rapor Tarihi	08.03.2024		
Değer Tarihi	31.12.2023		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	651.990.000.-TL	Altıyüze libirmilyondokuzyüzdoksanbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	782.388.000.-TL	Yediyüzseksenikimilyonüçyüzseksensekizbin.-TL	

Değerlemeye Yardım Eden  
Selin SÖNMEZİŞİK

Doğuşcan İĞDIR, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 402293

## **BÖLÜM 9**



### **EKLER**

## Bölüm 9

### Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	İmar Durumu
4	Vaziyet Planı
5	Yapı Ruhsatları
6	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
7	Enerji Kimlik Belgesi
8	Fotoğraflar
9	Özgeçmişler
10	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

## Ek 1: Tapu Belgesi

İl		SAKARYA		 <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf	
İlçesi		HENDEK					
Mh. İlçe		NECATİPAŞA (BALIKLIŞEHİR)					
Köyü							
Sokağı							
Mevkii		ESKİ ARPALIK					
Satış Bedeli		Pafta No:	Ada No:	Parsel No:	Yüzölçümü		
0,00		G25A25D2C-3B	495	5	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
Niteliği		BETONARMI, TİNDİK FABRİKASI DEPO VE ARSA					
Sınırı		Zemin Sistem No : 84168505					
Edinme Sebebi		Diğer Cins Değişiklikleri İşlemlerinden					
Sahibi		BALSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		605996/4757325			
		BALSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		4152233/4757319			
Geldi	Yevmiye No:	DİH No:	Sahife No:	Sıra No:	Tarih:	Gittisi	
Gitt No:	216-1	11	987		20/03/2014	Gitt No:	
Sahife No:						Sahife No:	
Sıra No:						Sıra No:	
Tarih:						Tarih:	
 NOT : "Mevkiyi diğer bir mevkii ile zemin sistem numarası değişikliği" için Tapu Kanunu Madde 25/1'de belirtilen şartların sağlanması halinde Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.							
DİMÇ Basın İş. MÜ.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.				Sak No: 129	

## Ek 2: Takyidat Belgesi

**\*Taşınmaz üzerinde çok sayıda teferruat bilgisi bulunmakta olup takyidat belgesi ayrıca ek olarak iletilmektedir.**

## Ek 3: İmar Durum Belgesi



T.C.  
HENDEK BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-42670884-100-30167  
Konu : Bilgilendirme(Balsu Gıda Sanayi ve Ticaret  
AŞ.)

27.02.2024

Sayın BALSU GIDA SANAYİ VE TİCARET AŞ.

İlgi : 27.02.2024 tarihli dilekçeniz

İlgi dilekçeniz ile, ilçemiz Çağlayan mahallesi 895 ada 6 nolu, 900 ada 87 nolu, 901 ada 1-2-3-5 nolu, 902 ada 1-2-3 nolu parseller ile ilgili imar plan bilgisi talep etmekteyiz.

Hendek 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında;

- 895 ada 6 nolu parsel "Emsal: 1.00 Yençok:Serbest Sanayi Alanında" kalmaktadır.
- 901 ada 3 nolu parsel "park alanı ve imar yolunda",
- 901 ada 5 ve 2 nolu parseller "park alanı, imar yolu, demiryolu geçiş güzergahı, kültürel tesis alanında",
- 900 ada 87 nolu parsel "kültürel tesis alanında",
- 902 ada 3 nolu parsel "park alanı, demiryolu geçiş güzergahı, kültürel tesis alanında",
- 901 ada 1 nolu ve 902 ada 1 ve 2 nolu parseller "park alanı, imar yolu ve demiryolu geçiş güzergahı alanlarında" kalmakta olup,

Ancak demiryolu hattı projesinin iptal edilmesi ile birlikte 900 ada 87 nolu, 901 ada 1-2-3-5 nolu, 902 ada 1-2-3 nolu parsellerin bulunduğu bölgede bu parsellerin "sanayi alanı, park alanı ve imar yolu" olarak tekrar planlanması yönünde yapılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan değişikliği Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08/01/2024 tarih ve 1/11 sayılı kararı ile onaylanmış olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği Sakarya Büyükşehir Belediye İmar ve Bayındırlık Komisyonunda değerlendirme aşamasındadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Hızır Çağrı GÜNGÖR  
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: zXPTff-We21Dr-aM5UrI-FMsxOH-nfV1ZW/t Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

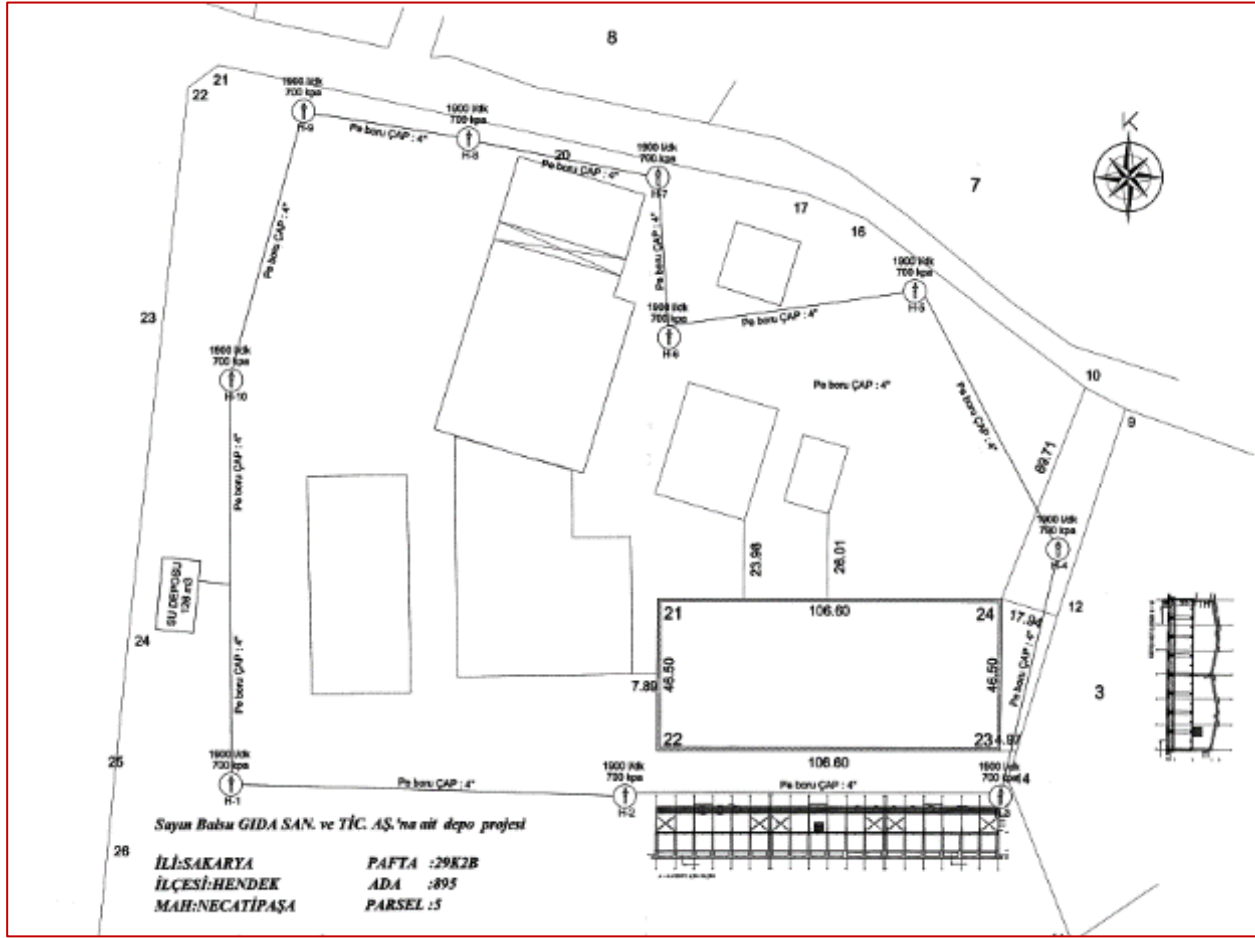
Kemaliye Mahallesi Cumhuriyet Meydanı No:11 54300  
Telefon No: (264)444 54 03 Dahili: 1401 Faks No: (264)614 64 56  
e-Posta: [bilgi@hendek.bel.tr](mailto:bilgi@hendek.bel.tr) İnternet Adresi: <http://www.hendek.bel.tr>  
Kep Adresi: [hendekbelediyesi@hs01.kep.tr](mailto:hendekbelediyesi@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Rabia YAZICI  
Mühendis  
Telefon No:1403





## Ek 4: Vaziyet Planı





YAPI RUHSATI				101010668
1. Proje Adı: YENİ MAHAL YAKINIM BEYAZIT ÇALIŞTIRILAN BLOK NO: 3 İÇ KAPISIZ SAĞARAYA	2. Proje Yürüten Kurum: HEMERK BELEDİYESİ	3. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 03.06.2016	4. Ruhsat No: 46/LS	5. Ruhsatın Durumu: 101010668
6. Proje Sahibi: İSMAİL BAĞ	7. Proje Yürüten Kurum: HEMERK BELEDİYESİ	8. Proje Adı: YENİ MAHAL YAKINIM BEYAZIT ÇALIŞTIRILAN BLOK NO: 3 İÇ KAPISIZ SAĞARAYA	9. Proje Yürüten Kurum: HEMERK BELEDİYESİ	10. Proje Yürüten Kurum: HEMERK BELEDİYESİ
11. Proje Adı: YENİ MAHAL YAKINIM BEYAZIT ÇALIŞTIRILAN BLOK NO: 3 İÇ KAPISIZ SAĞARAYA	12. Proje Yürüten Kurum: HEMERK BELEDİYESİ	13. Proje Adı: YENİ MAHAL YAKINIM BEYAZIT ÇALIŞTIRILAN BLOK NO: 3 İÇ KAPISIZ SAĞARAYA	14. Proje Yürüten Kurum: HEMERK BELEDİYESİ	15. Proje Yürüten Kurum: HEMERK BELEDİYESİ
16. Proje Adı: YENİ MAHAL YAKINIM BEYAZIT ÇALIŞTIRILAN BLOK NO: 3 İÇ KAPISIZ SAĞARAYA	17. Proje Yürüten Kurum: HEMERK BELEDİYESİ	18. Proje Adı: YENİ MAHAL YAKINIM BEYAZIT ÇALIŞTIRILAN BLOK NO: 3 İÇ KAPISIZ SAĞARAYA	19. Proje Yürüten Kurum: HEMERK BELEDİYESİ	20. Proje Yürüten Kurum: HEMERK BELEDİYESİ
21. Proje Adı: YENİ MAHAL YAKINIM BEYAZIT ÇALIŞTIRILAN BLOK NO: 3 İÇ KAPISIZ SAĞARAYA	22. Proje Yürüten Kurum: HEMERK BELEDİYESİ	23. Proje Adı: YENİ MAHAL YAKINIM BEYAZIT ÇALIŞTIRILAN BLOK NO: 3 İÇ KAPISIZ SAĞARAYA	24. Proje Yürüten Kurum: HEMERK BELEDİYESİ	25. Proje Yürüten Kurum: HEMERK BELEDİYESİ
26. Proje Adı: YENİ MAHAL YAKINIM BEYAZIT ÇALIŞTIRILAN BLOK NO: 3 İÇ KAPISIZ SAĞARAYA	27. Proje Yürüten Kurum: HEMERK BELEDİYESİ	28. Proje Adı: YENİ MAHAL YAKINIM BEYAZIT ÇALIŞTIRILAN BLOK NO: 3 İÇ KAPISIZ SAĞARAYA	29. Proje Yürüten Kurum: HEMERK BELEDİYESİ	30. Proje Yürüten Kurum: HEMERK BELEDİYESİ

Yapı Sahibinin	Yapı Mühendisinin	Şantiye Şefinin
31. Adres: YENİ MAHAL YAKINIM BEYAZIT ÇALIŞTIRILAN BLOK NO: 3 İÇ KAPISIZ SAĞARAYA	32. Adres: YENİ MAHAL YAKINIM BEYAZIT ÇALIŞTIRILAN BLOK NO: 3 İÇ KAPISIZ SAĞARAYA	33. Adres: YENİ MAHAL YAKINIM BEYAZIT ÇALIŞTIRILAN BLOK NO: 3 İÇ KAPISIZ SAĞARAYA
34. Doğum Tarihi: 1980	35. Doğum Tarihi: 1980	36. Doğum Tarihi: 1980
37. İmza: [İmza]	38. İmza: [İmza]	39. İmza: [İmza]

Form Düzenlenen Kısmıyla İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler			
40. Kat Sayısı: 1	41. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000	42. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000	43. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000	44. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000	45. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000	46. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000
47. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000	48. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000	49. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000	50. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000	51. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000	52. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000	53. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000
54. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000	55. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000	56. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000	57. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000	58. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000	59. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000	60. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000
61. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000	62. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000	63. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000	64. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000	65. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000	66. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000	67. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000
70. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000	71. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000	72. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000	73. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000	74. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000	75. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000	76. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000

Yapının Teknik Özellikleri			
77. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000	78. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000	79. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000	80. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000
81. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000	82. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000	83. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000	84. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000
85. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000	86. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000	87. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000	88. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000
89. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000	90. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000	91. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000	92. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000
93. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000	94. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000	95. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000	96. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000
97. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000	98. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000	99. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000	100. Kat Alanı (m <sup>2</sup> ): 1000

Yapı Projeleri					
101. Proje Adı: YENİ MAHAL YAKINIM BEYAZIT ÇALIŞTIRILAN BLOK NO: 3 İÇ KAPISIZ SAĞARAYA	102. Proje Adı: YENİ MAHAL YAKINIM BEYAZIT ÇALIŞTIRILAN BLOK NO: 3 İÇ KAPISIZ SAĞARAYA	103. Proje Adı: YENİ MAHAL YAKINIM BEYAZIT ÇALIŞTIRILAN BLOK NO: 3 İÇ KAPISIZ SAĞARAYA	104. Proje Adı: YENİ MAHAL YAKINIM BEYAZIT ÇALIŞTIRILAN BLOK NO: 3 İÇ KAPISIZ SAĞARAYA	105. Proje Adı: YENİ MAHAL YAKINIM BEYAZIT ÇALIŞTIRILAN BLOK NO: 3 İÇ KAPISIZ SAĞARAYA	106. Proje Adı: YENİ MAHAL YAKINIM BEYAZIT ÇALIŞTIRILAN BLOK NO: 3 İÇ KAPISIZ SAĞARAYA
107. Proje Adı: YENİ MAHAL YAKINIM BEYAZIT ÇALIŞTIRILAN BLOK NO: 3 İÇ KAPISIZ SAĞARAYA	108. Proje Adı: YENİ MAHAL YAKINIM BEYAZIT ÇALIŞTIRILAN BLOK NO: 3 İÇ KAPISIZ SAĞARAYA	109. Proje Adı: YENİ MAHAL YAKINIM BEYAZIT ÇALIŞTIRILAN BLOK NO: 3 İÇ KAPISIZ SAĞARAYA	110. Proje Adı: YENİ MAHAL YAKINIM BEYAZIT ÇALIŞTIRILAN BLOK NO: 3 İÇ KAPISIZ SAĞARAYA	111. Proje Adı: YENİ MAHAL YAKINIM BEYAZIT ÇALIŞTIRILAN BLOK NO: 3 İÇ KAPISIZ SAĞARAYA	112. Proje Adı: YENİ MAHAL YAKINIM BEYAZIT ÇALIŞTIRILAN BLOK NO: 3 İÇ KAPISIZ SAĞARAYA
113. Proje Adı: YENİ MAHAL YAKINIM BEYAZIT ÇALIŞTIRILAN BLOK NO: 3 İÇ KAPISIZ SAĞARAYA	114. Proje Adı: YENİ MAHAL YAKINIM BEYAZIT ÇALIŞTIRILAN BLOK NO: 3 İÇ KAPISIZ SAĞARAYA	115. Proje Adı: YENİ MAHAL YAKINIM BEYAZIT ÇALIŞTIRILAN BLOK NO: 3 İÇ KAPISIZ SAĞARAYA	116. Proje Adı: YENİ MAHAL YAKINIM BEYAZIT ÇALIŞTIRILAN BLOK NO: 3 İÇ KAPISIZ SAĞARAYA	117. Proje Adı: YENİ MAHAL YAKINIM BEYAZIT ÇALIŞTIRILAN BLOK NO: 3 İÇ KAPISIZ SAĞARAYA	118. Proje Adı: YENİ MAHAL YAKINIM BEYAZIT ÇALIŞTIRILAN BLOK NO: 3 İÇ KAPISIZ SAĞARAYA
119. Proje Adı: YENİ MAHAL YAKINIM BEYAZIT ÇALIŞTIRILAN BLOK NO: 3 İÇ KAPISIZ SAĞARAYA	120. Proje Adı: YENİ MAHAL YAKINIM BEYAZIT ÇALIŞTIRILAN BLOK NO: 3 İÇ KAPISIZ SAĞARAYA	121. Proje Adı: YENİ MAHAL YAKINIM BEYAZIT ÇALIŞTIRILAN BLOK NO: 3 İÇ KAPISIZ SAĞARAYA	122. Proje Adı: YENİ MAHAL YAKINIM BEYAZIT ÇALIŞTIRILAN BLOK NO: 3 İÇ KAPISIZ SAĞARAYA	123. Proje Adı: YENİ MAHAL YAKINIM BEYAZIT ÇALIŞTIRILAN BLOK NO: 3 İÇ KAPISIZ SAĞARAYA	124. Proje Adı: YENİ MAHAL YAKINIM BEYAZIT ÇALIŞTIRILAN BLOK NO: 3 İÇ KAPISIZ SAĞARAYA



## Ek 6: Yapı Kullanma İzin Belgeleri

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ												127271401
1. Belgeyi veren kurum: HENDEK BELEDİYESİ	2. Belgeyi veren yetkili personel: E. SAKARYA İyic HİDİDOL			3. Belgemizin yapı türü: <input type="checkbox"/> Karada kullanılmayan yapı <input checked="" type="checkbox"/> Yapı kullanma izin belgesi <input type="checkbox"/> Gecde			4. Belgemizin onay tarihi: 07-05-2010			5. Belgenin no: 43/18		
6. Bina No: HENDEK BELEDİYESİ	7. Bina Adı: HENDEK BELEDİYESİ	8. Bina Adresi: HENDEK BELEDİYESİ	9. Bina Durumu: HENDEK BELEDİYESİ	10. Bina Durumu: HENDEK BELEDİYESİ	11. Bina Durumu: HENDEK BELEDİYESİ	12. Bina Durumu: HENDEK BELEDİYESİ	13. Bina Durumu: HENDEK BELEDİYESİ	14. Bina Durumu: HENDEK BELEDİYESİ	15. Bina Durumu: HENDEK BELEDİYESİ	16. Bina Durumu: HENDEK BELEDİYESİ	17. Bina Durumu: HENDEK BELEDİYESİ	
18. İnşaat ruhsat tarihi: 01.08.2010	19. İnşaat ruhsat no: 4815	20. İnşaat ruhsat tarihi: 01.08.2010	21. İnşaat ruhsat no: 4815	22. İnşaat ruhsat tarihi: 01.08.2010	23. İnşaat ruhsat no: 4815	24. İnşaat ruhsat tarihi: 01.08.2010	25. İnşaat ruhsat no: 4815	26. İnşaat ruhsat tarihi: 01.08.2010	27. İnşaat ruhsat no: 4815	28. İnşaat ruhsat tarihi: 01.08.2010	29. İnşaat ruhsat no: 4815	
30. Mülkiyet bilgileri: İKİMKÖY ÇAYIRLIYERİ			31. İmar durumları: İKİMKÖY ÇAYIRLIYERİ			32. İmar durumları: İKİMKÖY ÇAYIRLIYERİ			33. İmar durumları: İKİMKÖY ÇAYIRLIYERİ			
34. Yapı Sahibinin Bilgileri: İKİMKÖY ÇAYIRLIYERİ			35. Yapı Mütahhedinin Bilgileri: İKİMKÖY ÇAYIRLIYERİ			36. Şantiye Şefinin Bilgileri: İKİMKÖY ÇAYIRLIYERİ			37. İnşaat ruhsat no: İKİMKÖY ÇAYIRLIYERİ			
<b>Yapı Sahibinin</b>												
38. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: İKİMKÖY ÇAYIRLIYERİ												
39. Belgeyi verdiğini onaylayan kişi: İKİMKÖY ÇAYIRLIYERİ												
40. Adres: İKİMKÖY ÇAYIRLIYERİ												
<b>Yapı Mütahhedinin</b>												
41. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: İKİMKÖY ÇAYIRLIYERİ												
42. Belgeyi verdiğini onaylayan kişi: İKİMKÖY ÇAYIRLIYERİ												
43. Adres: İKİMKÖY ÇAYIRLIYERİ												
<b>Şantiye Şefinin</b>												
44. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: İKİMKÖY ÇAYIRLIYERİ												
45. Belgeyi verdiğini onaylayan kişi: İKİMKÖY ÇAYIRLIYERİ												
46. Adres: İKİMKÖY ÇAYIRLIYERİ												
<b>Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler</b>												
47. Beton sınıfı: 12/25	48. Beton sınıfı: 12/25	49. Beton sınıfı: 12/25	50. Beton sınıfı: 12/25	51. Beton sınıfı: 12/25	52. Beton sınıfı: 12/25	53. Beton sınıfı: 12/25	54. Beton sınıfı: 12/25	55. Beton sınıfı: 12/25	56. Beton sınıfı: 12/25	57. Beton sınıfı: 12/25	58. Beton sınıfı: 12/25	
<b>Yapı ile İlgili Özellikler</b>												
59. Beton sınıfı: 12/25	60. Beton sınıfı: 12/25	61. Beton sınıfı: 12/25	62. Beton sınıfı: 12/25	63. Beton sınıfı: 12/25	64. Beton sınıfı: 12/25	65. Beton sınıfı: 12/25	66. Beton sınıfı: 12/25	67. Beton sınıfı: 12/25	68. Beton sınıfı: 12/25	69. Beton sınıfı: 12/25	70. Beton sınıfı: 12/25	
<b>Yapının Teknik Özellikleri</b>												
71. Beton sınıfı: 12/25	72. Beton sınıfı: 12/25	73. Beton sınıfı: 12/25	74. Beton sınıfı: 12/25	75. Beton sınıfı: 12/25	76. Beton sınıfı: 12/25	77. Beton sınıfı: 12/25	78. Beton sınıfı: 12/25	79. Beton sınıfı: 12/25	80. Beton sınıfı: 12/25	81. Beton sınıfı: 12/25	82. Beton sınıfı: 12/25	
<b>Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin</b>												
83. Değer:	84. Değer:	85. Değer:	86. Değer:	87. Değer:	88. Değer:	89. Değer:	90. Değer:	91. Değer:	92. Değer:	93. Değer:	94. Değer:	
<b>Konut ile İlgili Özellikler</b>												
95. Değer:	96. Değer:	97. Değer:	98. Değer:	99. Değer:	100. Değer:	101. Değer:	102. Değer:	103. Değer:	104. Değer:	105. Değer:	106. Değer:	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			124620824		
1. Başvuru alanı/konu: HEMDEK SELEK-100		10. Başvuru tarihi/amaç: <input type="checkbox"/> Yeni Kullanma İzin Belgesi <input checked="" type="checkbox"/> Yeni Kullanma İzin Belgesi		11. Başvuru tarihi: 06.10.2016	12. Kağıt no: 35/24
2. Başvuru alanı/konu: SAĞLIKLI İYİ HAYAT		3. Başvuru alanı/konu: SAĞLIKLI İYİ HAYAT		4. Başvuru alanı/konu: SAĞLIKLI İYİ HAYAT	
5. Başvuru alanı/konu: SAĞLIKLI İYİ HAYAT		6. Başvuru alanı/konu: SAĞLIKLI İYİ HAYAT		7. Başvuru alanı/konu: SAĞLIKLI İYİ HAYAT	
8. Başvuru alanı/konu: SAĞLIKLI İYİ HAYAT		9. Başvuru alanı/konu: SAĞLIKLI İYİ HAYAT		10. Başvuru alanı/konu: SAĞLIKLI İYİ HAYAT	
11. Başvuru alanı/konu: SAĞLIKLI İYİ HAYAT		12. Başvuru alanı/konu: SAĞLIKLI İYİ HAYAT		13. Başvuru alanı/konu: SAĞLIKLI İYİ HAYAT	
14. Başvuru alanı/konu: SAĞLIKLI İYİ HAYAT		15. Başvuru alanı/konu: SAĞLIKLI İYİ HAYAT		16. Başvuru alanı/konu: SAĞLIKLI İYİ HAYAT	
17. Başvuru alanı/konu: SAĞLIKLI İYİ HAYAT		18. Başvuru alanı/konu: SAĞLIKLI İYİ HAYAT		19. Başvuru alanı/konu: SAĞLIKLI İYİ HAYAT	
20. Başvuru alanı/konu: SAĞLIKLI İYİ HAYAT		21. Başvuru alanı/konu: SAĞLIKLI İYİ HAYAT		22. Başvuru alanı/konu: SAĞLIKLI İYİ HAYAT	
23. Başvuru alanı/konu: SAĞLIKLI İYİ HAYAT		24. Başvuru alanı/konu: SAĞLIKLI İYİ HAYAT		25. Başvuru alanı/konu: SAĞLIKLI İYİ HAYAT	
26. Başvuru alanı/konu: SAĞLIKLI İYİ HAYAT		27. Başvuru alanı/konu: SAĞLIKLI İYİ HAYAT		28. Başvuru alanı/konu: SAĞLIKLI İYİ HAYAT	
29. Başvuru alanı/konu: SAĞLIKLI İYİ HAYAT		30. Başvuru alanı/konu: SAĞLIKLI İYİ HAYAT		31. Başvuru alanı/konu: SAĞLIKLI İYİ HAYAT	

Yapı Sahibinin	Yapı Mühendislerinin	Şantiye Şefinin
32. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no KARLU ODA GAZLİ TİC. A.Ş.	33. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no A. J. KUTLU, İMZA KUTLU YAPILAR İNŞAAT TAHHÜT ORMAN ÜRÜNLERİ GIDA PETROL ÜRÜNLERİ İNŞAAT VE İNŞAAT LİMİTED ŞİRKETİ, SİZİSİZİSİZ	34. Adı soyadı, unvanı İNŞİN MÜHÜR ŞİF. MADEN MÜHÜRÜSÜ
35. Bağı (başvuru yapıldığı) adres ad SÜYÜK MEKEM, İZMİR YERİNDİ DİŞİSİZİSİZ	36. Bağı (başvuru yapıldığı) adres ad HEMDEK VERİSİ DİŞİSİZİSİZ	37. T.C. kimlik no 9081750173
38. Vergi kimlik no 136210310	39. Vergi kimlik no 1213443916	38. Ödeme tarihi 22.12.2014
39. Adres HEMDEK VERİSİ DİŞİSİZİSİZ NO: 3 HEMDEK VERİSİ DİŞİSİZİSİZ	40. Adres HEMDEK VERİSİ DİŞİSİZİSİZ NO: 3 HEMDEK VERİSİ DİŞİSİZİSİZ	39. Adres HEMDEK VERİSİ DİŞİSİZİSİZ NO: 3 HEMDEK VERİSİ DİŞİSİZİSİZ

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler	Yapı İle İlgili Özellikler
41. Kullanma amacına göre yapılan başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar	42. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar
43. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar	44. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar
45. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar	46. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar
47. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar	48. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar
49. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar	50. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar
51. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar	52. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar
53. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar	54. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar
55. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar	56. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar
57. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar	58. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar
59. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar	60. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar
61. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar	62. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar
63. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar	64. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar
65. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar	66. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar
67. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar	68. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar
69. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar	70. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar
71. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar	72. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar
73. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar	74. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar
75. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar	76. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar
77. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar	78. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar
79. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar	80. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar
81. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar	82. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar
83. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar	84. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar
85. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar	86. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar
87. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar	88. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar
89. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar	90. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar
91. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar	92. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar
93. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar	94. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar
95. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar	96. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar
97. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar	98. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar
99. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar	100. Başlıca amaçlar (1-10) 1252 - Depolar

Yapının Teknik Özellikleri				
81. Temeller 1. Betonarme, 2. Taş, 3. Çelik, 4. Diğer	82. Duvarlar 1. Betonarme, 2. Taş, 3. Çelik, 4. Diğer	83. Çatılar 1. Betonarme, 2. Taş, 3. Çelik, 4. Diğer	84. Zeminler 1. Betonarme, 2. Taş, 3. Çelik, 4. Diğer	85. Diğer teknik özellikler 1. Betonarme, 2. Taş, 3. Çelik, 4. Diğer
86. Temeller 1. Betonarme, 2. Taş, 3. Çelik, 4. Diğer	87. Duvarlar 1. Betonarme, 2. Taş, 3. Çelik, 4. Diğer	88. Çatılar 1. Betonarme, 2. Taş, 3. Çelik, 4. Diğer	89. Zeminler 1. Betonarme, 2. Taş, 3. Çelik, 4. Diğer	90. Diğer teknik özellikler 1. Betonarme, 2. Taş, 3. Çelik, 4. Diğer
91. Temeller 1. Betonarme, 2. Taş, 3. Çelik, 4. Diğer	92. Duvarlar 1. Betonarme, 2. Taş, 3. Çelik, 4. Diğer	93. Çatılar 1. Betonarme, 2. Taş, 3. Çelik, 4. Diğer	94. Zeminler 1. Betonarme, 2. Taş, 3. Çelik, 4. Diğer	95. Diğer teknik özellikler 1. Betonarme, 2. Taş, 3. Çelik, 4. Diğer
96. Temeller 1. Betonarme, 2. Taş, 3. Çelik, 4. Diğer	97. Duvarlar 1. Betonarme, 2. Taş, 3. Çelik, 4. Diğer	98. Çatılar 1. Betonarme, 2. Taş, 3. Çelik, 4. Diğer	99. Zeminler 1. Betonarme, 2. Taş, 3. Çelik, 4. Diğer	100. Diğer teknik özellikler 1. Betonarme, 2. Taş, 3. Çelik, 4. Diğer

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısmı ile ilgili olarak, bu bölümüne hizmet veren ortak kullanım alanlarının tanımlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanmaz. Toprağa göre bölümler, yapının kapısı, dış cephe, çatı, ortak alanlar ile projesinde belirtilmeyen alanlar kullanılmaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, komünikasyon, bağımsız bölümlere bağlı elektrik, su vb. hizmetlerinden faydalanmaz. Mülkiyet ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ..... adet dükkan veya ..... adet diğer kullanımlar) tamamı beldeyiye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin	Konut İle İlgili Özellikler
96. Başlangıç tarihi	97. Konut alanı (m <sup>2</sup> )
98. Bitiş tarihi	98. Konut alanı (m <sup>2</sup> )
99. Başlangıç tarihi	99. Konut alanı (m <sup>2</sup> )
100. Bitiş tarihi	100. Konut alanı (m <sup>2</sup> )
101. Başlangıç tarihi	101. Konut alanı (m <sup>2</sup> )
102. Bitiş tarihi	102. Konut alanı (m <sup>2</sup> )
103. Başlangıç tarihi	103. Konut alanı (m <sup>2</sup> )
104. Bitiş tarihi	104. Konut alanı (m <sup>2</sup> )
105. Başlangıç tarihi	105. Konut alanı (m <sup>2</sup> )
106. Bitiş tarihi	106. Konut alanı (m <sup>2</sup> )
107. Başlangıç tarihi	107. Konut alanı (m <sup>2</sup> )
108. Bitiş tarihi	108. Konut alanı (m <sup>2</sup> )
109. Başlangıç tarihi	109. Konut alanı (m <sup>2</sup> )
110. Bitiş tarihi	110. Konut alanı (m <sup>2</sup> )

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		DİKKAT: Bu form 4. maddesiyle değiştirilmiştir. Yeni yapı sahibine, 4 nüsha belgesi veren kurumdaki kâhraman özele, 1 nüshası Mal ve Güv. Bakanlığına, 1 nüshası ise DİE'ye, 1 nüshası ise DİE'ye.	
1. Belgenin verildiği yer (il, ilçe)		2. Belgenin tarih	3. Belgenin numarası
SAKARYA - Hendek Belediyesi		04.09.1996	11
4. Belgenin veriliş maksadı		5. Mahalle, cadde, sokak, bina no	
Ticaret		Çağlayan Mah.	
6. Kata	7. Ada No	8. Parsel No	9. İmar durumu tarihi
1		762	
11. Tapu tesvi belgesi verilen kurum		12. Tapu tesvi belgesi tarihi	14. İmar durumu
Hendek Tapu Sicil Müd.		31.02.1995	Kaliteli
13. Tapu tesvi belgesi No		15. Yapılış tarihi	16. Emsal yapı ruhsatının tarihi ve numarası
601		Katı-Sivil	
17. Verilecek ruhsatın niteliği ve numarası		18. Verilecek ruhsatın tarihi ve numarası	
		çift = 21 31.5.1995	
YAPI SAHİBİNİN			
19. Adı soyadı / Unvanı		22. Adı soyadı / Unvanı	
Bis-T.C.A.S.			
20. Vergi dairesi sicil numarası		23. Kurum sicil numarası	
21. Adres		24. Başlı okluğu veya diğer	
Hendek V. Dairesi Çağlayan Mah. Otlaban başplanti yolu - Hendek			
YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
25. Adı soyadı / Unvanı		26. Adres	
27. Yapının her bir ünitesinin katlarına göre		28. Ünite sayısı	29. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )
Kod		Kod	Kod
Yapının her bir ünitesinin		30. Yatay kesit alanı (m <sup>2</sup> )	31. Yatay kesit alanı (m <sup>2</sup> )
Kod		Kod	Kod
Yapının her bir ünitesinin		32. Toplam kat sayısı	33. Yapının yüksekliği
Kod		Kod	Kod
Yapının her bir ünitesinin		34. 1 m <sup>2</sup> alan malzeme	35. Yapının sınıfı
Kod		Kod	Kod
Yapının her bir ünitesinin		36. Yapının grubu	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		37. İnşaat toplam maliyet tutarına karşılık	38. Ali okluğu
Kod		Kod	Kod
Yapının her bir ünitesinin		39. Yapının bina değeri	40. Toplam maliyet (faisle dahil)
Kod		Kod	Kod
Yapının her bir ünitesinin		41. İskan etim cinsi	42. İskan etim sınıfı
Kod		Kod	Kod
Yapının her bir ünitesinin		43. Yüksek yapılmış cinsi	44. Yapı tipi diğer
Kod		Kod	Kod
Yapının her bir ünitesinin		45. Yapı kullananın için belgeyi veren bina müdürlüğü işi sisteme	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		İnşaatla T.S.E. uygun malzeme kullanılmaktadır	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		55 11	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		46. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		47. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		48. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		49. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		50. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		51. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		52. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		53. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		54. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		55. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		56. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		57. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		58. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		59. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		60. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		61. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		62. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		63. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		64. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		65. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		66. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		67. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		68. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		69. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		70. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		71. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		72. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		73. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		74. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		75. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		76. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		77. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		78. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		79. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		80. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		81. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		82. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		83. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		84. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		85. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		86. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		87. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		88. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		89. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		90. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		91. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		92. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		93. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		94. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		95. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		96. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		97. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		98. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		99. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	
Yapının her bir ünitesinin		100. Dairelerin dağılımı	
Kod		Kod	

Yükanda tarih ve numarası yazılı Yayı Ruhsatı ile yapılan inşaatın belirlenen yapı ruhsatı ve inşaat uygun ölçüler ve kullandıkları inşaat malzemeleri ile ilgili olarak 30. maddesiyle belirtilen "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.

BİNA MAHALLESİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER

48. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih  
49. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih  
50. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih

BELGENİN ORYAN BÖLÜMÜ

51. Tebliğ eden yetkili kişi adı, unvanı, imzası  
52. Ornyanın adı, soyadı, unvanı, imzası, tarih

HENDEK BELEDİYESİ  
YAPI İŞLERİ DAİRESİ  
4 Eylül 1996


ERTAN KIRTASIYE 513 01 87 1528 69 10 - 525 27 27 - 513 10 64 1994, 1.000.000 adet, T2 10670







## Ek 7: Enerji Kimlik Belgesi



# ENERJİ KİMLİK BELGESİ

**Binanın**

**Tipi** : Ofis

**İnşaat Yılı** :

**Kapalı Kullanma Alanı** : 3.250,00

**Ada, Parseli** : 895/29K2B/1

**Adresi** : NECATIPASA MAH. HENDEK/SAKARYA

**Bina Sahibinin**

**Adı Soyadı** : BALSU GIDA SAN. VE TİC. AŞ.


**Adresi** : NECATIPASA MAH. HENDEK/SAKARYA

**Müşterek Tesisatların Sahibi (gerekliyse)**

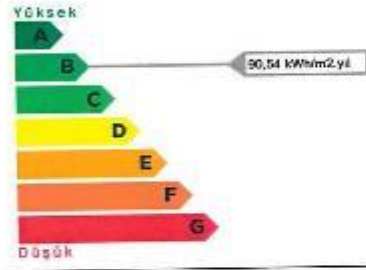
**Adı Soyadı** : BALSU GIDA SAN. VE TİC. AŞ.

**Adresi** : NECATIPASA MAH. HENDEK/SAKARYA

**Binanın Resmi**



**Enerji Performansı**



Yüksek

A

B

C

D

E

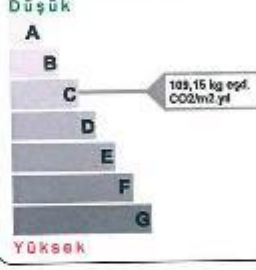
F

G

Düşük

90,54 kWh/m<sup>2</sup>.yıl

**Sera Gazı Emisyonu**



Düşük

A

B

C

D

E

F


G

Yüksek

103,15 kg eqf. CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.yıl

**Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı**

%0,00



Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıfı
		Bina (kwh/yıl)	Birimi (kwh/yıl)	Kullanım Alanı Başına (kwh/m <sup>2</sup> .yıl)	
TOPLAM		294.265,34	372.901,47	90,54	ABCDEF G
ISITMA	Isıtma Sistemi	203.795,39	203.795,39	62,71	ABCDEF G
SİHİ SICAĞ SU	Sıcak Su Sistemi	32.649,26	32.649,26	10,05	ABCDEF G
SOGUTMA	Sogutma Sistemi	19.231,36	45.386,01	5,92	ABCDEF G
HAVALANDIRMA	Havalandırma Sistemi	39,38	92,95	0,01	ABCDEF G
AYDINLATMA		38.549,94	90.977,86	11,86	ABCDEF G

**Açıklamalar**

**Belgenin**

**Numarası** : 5346E7619A166

**Veriliş Tarihi** : 07.08.2015


**Son Geçerlilik Tarihi** : 07.08.2025

**Belgeyi Düzenleyenin**

**Adı Soyadı** : İSMAIL İBAÇ

**Firması** : İSMAIL İBAÇ

**Oda Sicil No** : IMO-34-0074



İsmail İBAÇ  
 İnşaat Kurumundaki  
 Oda Sicil No: 85339  
 Diploma No: 5147/01.859

## Ek 8: Fotoğraflar



## Ek 8: Özgeçmişler

<b>Adı ve Soyadı</b>	Doğuşcan İĞDIR		
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	İstanbul, 27.11.1987		
<b>Mesleği</b>	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi		
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
<b>Eğitim Durumu</b>	<p><b>Lise</b> Yedikule Lisesi (Yabancı Dil Ağırlıklı) (2001-2005)</p> <p><b>Lisans</b> Yıldız Teknik Üniversitesi / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği (2005-2011) Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing. Geodesica / Cartografica y Topografica / Erasmus Öğrenci Değişim Programı (2009-2010)</p> <p><b>Yüksek Lisans</b> Yıldız Teknik Üniversitesi / Geomatik Yüksek Lisans Programı (2011-) Maltepe Üniversitesi/ MBA (2016-2017)</p>		
<b>İş Tecrübesi</b>	2023-....	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Müdür
	2020-2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici
	2016- 2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici Yardımcısı
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Stajyer
	2008	Gözlem Harita	Stajyer
<b>Üyelikler</b>	İstanbul Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası		
<b>Sertifikalar</b>	İspanyolca Kursu / Universidad Politecnica De Valencia / İspanya (2010) İspanyolca Kursu / İstanbul Cervantes Enstitüsü (2010) Yeşil Binalar ve LEED Sertifikasyon Sistemi Eğitimi (2013) Yapı Malzemelerinde Sürdürülebilirlik ve Sürdürülebilir Yapılar (2014) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Member		
<b>Yabancı Diller</b>	İngilizce İspanyolca		

<b>Adı ve Soyadı</b>	Ozan KOLCUOĞLU		
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	İstanbul, 17.11.1981		
<b>Mesleği</b>	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
<b>Eğitim Durumu</b>	<b>Lisans</b> YTÜ, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği, (2004) <b>Yüksek Lisans</b> İstanbul Üniversitesi, MBA, (2005-2007) <b>Sertifika Programı</b> University of Florida, Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik, (2013-2014)		
<b>İş Tecrübesi</b>	2015-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014 - 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012 - 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010 - 2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006 - 2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2006 - 2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
<b>Üyelikler</b>	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB), Ataköy Marina Yat Kulübü YTU Mezunlar Derneği (YTUMED)		
<b>Sertifikalar</b>	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
<b>Yabancı Diller</b>	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

## Ek 9: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 24.03.2015 No : 404244

### 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

**Doğuşcan İĞDIR**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



**Levent HANLIOĞLU**  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



**Tuba ERTUGAY YILDIZ**  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

**Ozan KOLCUOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

  
Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1844

**Sayın Doğuşcan İĞDIR**

(T.C. Kimlik No: 21980782084 - Lisans No: 404244 )

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: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

**Sayın Ozan KOLCUOĞLU**

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293 )

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





## Balsu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş

**Gayrimenkul**

**Fabrika**

**Değerleme**

**Hendek/ Sakarya**

**Raporu**

**2022A110 / 01.03.2022**



**Balsu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.**

Paşabahçe Mahallesi, Cemal Bey Sk, No:11/1

**Sayın Necati KAPTANOĞLU;**

Talebiniz doğrultusunda Hendek'te konumlu olan "**Fabrika**"nın pazar değerine yönelik **2022A110** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplamda 100.365,39 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde toplam 25.975,85 m<sup>2</sup> brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	01.03.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	159.790.000 TL	Yüzellidokuzmilyonyediyüzdoksanbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	188.528.600 TL	Yüzseksensekizmilyonbeşyüzellikibinikiyüz-TL

**\*Taşınmazların 31.12.2020 tarihli pazar değeri 77.435.000 TL. (KDV Hariç) olarak hesaplanmıştır.**

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 18.02.2022 tarih, 458 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

**Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.**

Saygılarımızla,

**TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

**Değerlemeye Yardım Eden;  
Sertan SAĞALTICI**

**Yaşar ÇARK**  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No:411337

**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 402293

## İçindekiler

Yönetici Özeti.....	5
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri .....	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	18
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri .....	21
SWOT Analizi.....	27
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....	29
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	44
Ekler .....	47

**Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;**

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

## Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Konu rapor, bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında, herhangi özel bir varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında, herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda, raporda taşınmazların 31.12.2020 tarihli değerleri de belirtilmiştir.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Necatipaşa Mahallesi, Balsu Cd. No:2, 54100 Hendek/Sakarya
TAPU KAYDI	Sakarya ili, Hendek ilçesi, Çağlayan Mahallesi, 895 ada, 3 ve 5 no.lu parseller
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	<u>895 ada 3 no.lu parsel:</u> 10.440,05 m <sup>2</sup> <u>895 ada 5 no.lu parsel:</u> 89.925,34 m <sup>2</sup>
İMAR DURUMU	Lejant: Sanayi    TAKS: -    KAKS: 0,50    H <sub>maks</sub> : Serbest
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Sanayi
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER	
MEVCUT FONKSİYONLAR	Fabrika
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı    25.975,85 m <sup>2</sup> (Yasal duruma göre) 28.104,85 m <sup>2</sup> (Mecut duruma göre)
FİNANSAL GÖSTERGELER	
KAPİTALİZASYON ORANI	%7,0
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	14,2 Yıl
ARSA BİRİM DEĞERİ	775-800 TL/m <sup>2</sup>
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	01.03.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	159.790.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	188.552.200.-TL

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

# **BÖLÜM 1**

## **RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

## Bölüm 1

### Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Balsu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. için şirketimiz tarafından 01.03.2022 tarihinde, 2022A110 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Sakarya ili, Hendek ilçesi, Çağlayan Mahallesi, 895 ada, 3 ve 5 parsel no.lu gayrimenkullerin 01.03.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmamıştır.

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla ile hazırlanmıştır.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Yaşar ÇARK (Lisans No:411337) tarafından hazırlanmıştır. Değerleme raporunun hazırlanmasına Değerleme Uzmanı Sertan SAĞALTICI (Lisans No:913101) yardım etmiştir. Yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı verilmiştir.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 22.02.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 01.03.2022 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Balsu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 458 no.lu ve 18.02.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### 1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 458 no.lu ve 18.02.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Sakarya ili, Hendek ilçesi, Çağlayan Mahallesi, 895 ada, 3 ve 5 parsel no.lu gayrimenkullerin 01.03.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda, raporda taşınmazların 31.12.2020 tarihli değerleri de belirtilmiştir.

#### 1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

## **1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

### **1.10 Şirket Bilgileri**

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: [www.tskbgd.com.tr](http://www.tskbgd.com.tr)

### **1.11 Müşteri Bilgileri**

Bu değerlendirme raporu, Paşabahçe Mahallesi, Cemal Bey Sk, No:11/1 adresinde faaliyet gösteren Balsu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. için hazırlanmıştır.



## **BÖLÜM 2**

### **DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER**

## Bölüm 2

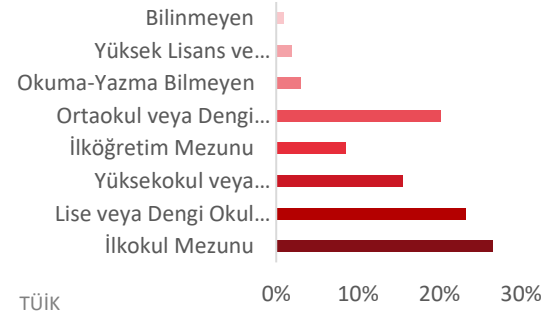
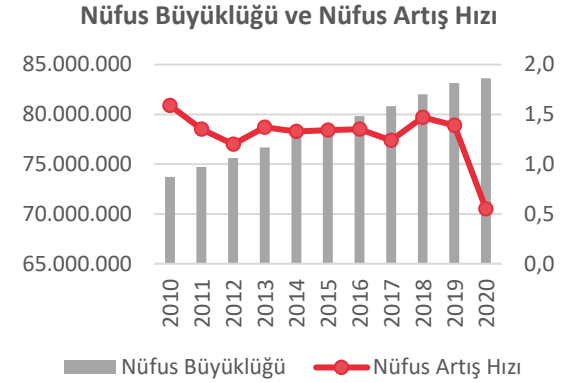
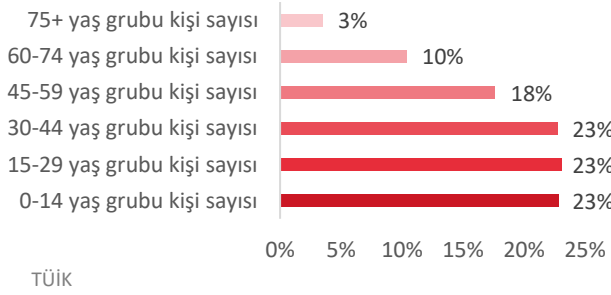
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

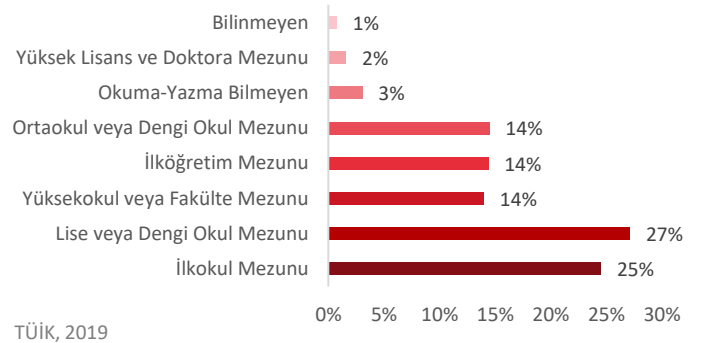
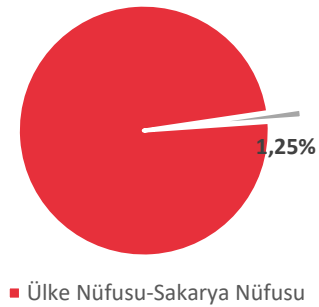
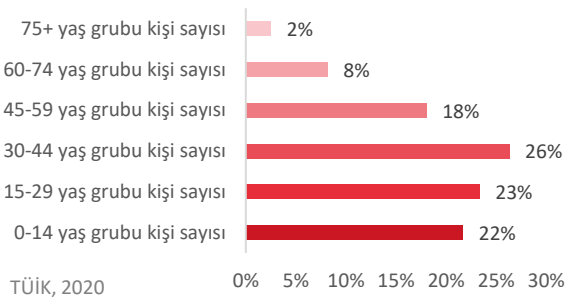
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.614.362 kişidir. 2020 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 459.365 kişi (%0,6 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (41.915.985 kişi) erkekler, %49,9’unu (41.698.377 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



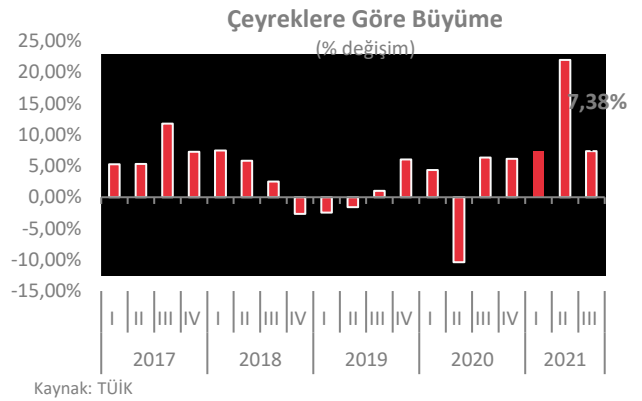
##### Sakarya

2020 yılında, Türkiye nüfusunun %1,25’inin ikamet ettiği Sakarya, 1.042.649 kişilik nüfusa sahiptir. Sakarya nüfusu, 2020 yılında yaklaşık yüzde 1,26 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,5 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Sakarya ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

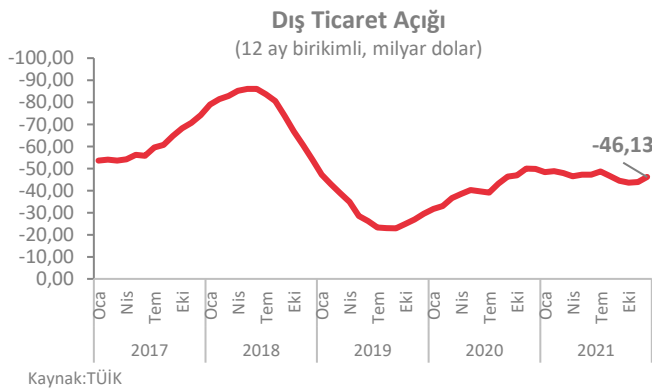


## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

2021 yılı üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi gücünü korumuştur. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %2,7 büyürken, yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış verilerde %7,8, arındırılmamış verilerde %7,4 olarak gerçekleşmiştir. Önceki iki döneme ilişkin yapılan yukarı yönlü güncellemelerle birlikte dört çeyrek toplamlar üzerinden yıllık büyüme performansı ise %10,0'dan %10,2'ye çıkmıştır. Dolar bazında GSYH ise bir önceki çeyrekteki 766,3 milyar dolardan 795,2 milyar dolara yükselmiştir.



Ocak ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %11,1 artarken, yıllık enflasyon %36,1'den 2003 başlangıçlı serinin rekor seviyesi olan %48,7'ye yükselmiştir. Ocak ayında enflasyona en yüksek katkı gıda ve fiyatı yönetilen/yönlendirilen ürünlerdeki zamların etkisiyle konut ve ulaştırmadan gelmiş olup bir süredir olduğu gibi Ocak ayında da lokanta ve oteller grubunda birikmiş maliyetlerle fiyat artışları yüksek seviyesini korumuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) bir önceki aya göre %10,4 artarken, genel ÜFE yıllık enflasyonu Aralık ayındaki %79,9'dan %93,5'e yükselmiş ve ÜFE-TÜFE arasındaki fark 43,8 yüzde puandan 44,8 yüzde puana genişlemiştir.



Aralık'ta Türkiye'nin ithalatı ihracattan hızlı artışını sürdürmüştür. İhracat yıllık bazda %24,9 artışla 22,3 milyar dolar olurken ithalat %29,9'u bulan artışla 29,1 milyar dolar seviyesine ulaşmıştır. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler de hem ihracatın hem de ithalatın güçlü arttığına işaret etmiştir. Söz konusu dönemde aylık bazda ihracat %3,8, ithalat %13,6 artmıştır. Böylece yıl genelinde ihracat 2020 yılına göre %32,8 artışla 225,3 milyar dolara çıkarken ithalat %23,6 artışla 271,4 milyar dolar olmuş; dış ticaret açığı ise yıllık bazda %7,5 azalarak 46,1 milyar dolara gerilemiştir.

<sup>1</sup> TSKB A.Ş.

## **BÖLÜM 3**

### **GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

## Bölüm 3

### Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

#### 3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Sakarya	
İlçesi	Hendek	
Mahallesi	Çağlayan	
Köyü	-	
Sokağı	-	
Mevki	-	
Ada No	895	
Parsel No	5	3
Ana Gayrimenkulün Niteliği	İki Adet Betonarme Fındık Fabrika Binası Ve Üç Adet Depo Ve Onbeş Adet Müştemilatı Ve Arsası	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	89.925,34 m <sup>2</sup>	10.440,05 m <sup>2</sup>
Malik / Hisse	Balsu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. / Tam	

#### 3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 24.02.2022 tarih, saat 10:10-11 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 895 ada 3 no.lu parsel üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır.

895 ada 5 no.lu parsel üzerinde teferruat bilgileri bulunmakta olup raporun ekler kısmında detaylı olarak sunulmuştur.

#### Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

#### Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

#### 3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Sakarya ili, Hendek İlçesi Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu 895 ada 5 no.lu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir. Değerleme konusu 895 ada 3 no.lu parselin 05.03.2021 tarihinde 3526 yevmiye no ile Balsu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş adına tescil edildiği tespit edilmiştir.

### 3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, ara sokaklarda genellikle konut alanları ve Turgut Özal Bulvarı Caddesi ve çevresi ise 0.50 emsalli sanayi alanları olarak planlanmıştır. Sakarya Hendek Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 22.02.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

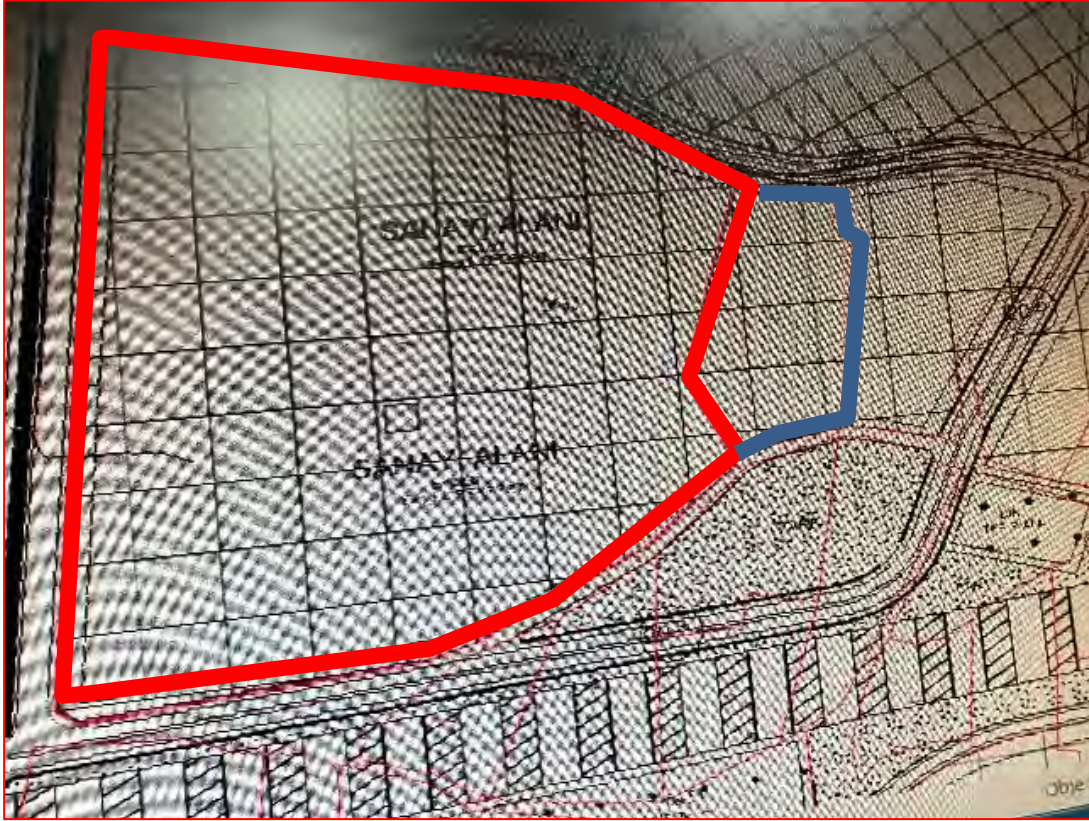
**Plan Adı:** 1/1.000 ölçekli "Hendek Revizyon Uygulama İmar Planı"

**Plan Onay Tarihi:** 10.11.2014

**Lejandı:** Sanayi Alanı

**Yapılaşma şartları;**

- Emsal: 0,50
- H<sub>maks</sub>: Serbest
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam



### 3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu parsel mevcut durumda, 10.11.2014 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Hendek Revizyon Uygulama İmar Planı” kapsamında “Sanayi Alanı” lejandında kalmakta olup Emsal:0,50 yapılaşma koşullarına sahiptir.

### 3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Hendek Belediyesi’nde 22.02.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

#### 895 ada 5 parsel

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m <sup>2</sup> )	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	08.07.2014	-	-	Yeni Yapı	Depolar için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	01.06.2016	46/15	10.231,55	Kaçak Yapı	Depolar için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	31.12.2014	37/06	3.552,30	Yeni Yapı	Depolar için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	16.04.2021	73748	2.240	Yeni Yapı	Depolar için verilmiş.
Yapı Kullanma İzni	06.05.2016	36/24	3.552,30	Yeni Yapı	Depolar için verilmiş.
Yapı Kullanma İzni	07.05.2018	43/18	10.231,55	Kaçak Yapı	Depolar için verilmiş.
Yapı Kullanma İzni	04.09.1996	11	3.180	Yeni Yapı	Fabrika için verilmiş.
Yapı Kullanma İzni	30.12.1994	-	5.750	Yeni Yapı	Fabrika ve Depo için verilmiş.

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu’na tabi olup yapı denetimi, Cumhuriyet Mahallesi, Kayın Sk. No:15 İç Kapı no:2 Adapazarı/SAKARYA adresinde faaliyet gösteren Osmanlı Tuğra Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

### 3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

### 3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 08.07.2014 tarihli “Mimari Proje” ve muhtelif sayıda “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Değerleme konusu 895 ada 5 no.lu parsel üzerinde yer alan bazı yapılara ilişkin yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. Taşınmaz üzerinde inşaatı yeni tamamlanan 4 no.lu depoya ilişkin yapı kullanma izin belgesi de henüz alınmamıştır. Konu yapılara ilişkin yapı ruhsatlarının ve yapı kullanma izin belgelerinin alınarak cins tahsis işleminin güncellenmesi gerekmektedir.

### 3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, ofis binası için düzenlenmiş “B sınıfı” enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır.

### 3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

---

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

Konu rapor, bir proje değerlemesi kapsamında hazırlanmamıştır.



## **BÖLÜM 4**

### **GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ**

## Bölüm 4

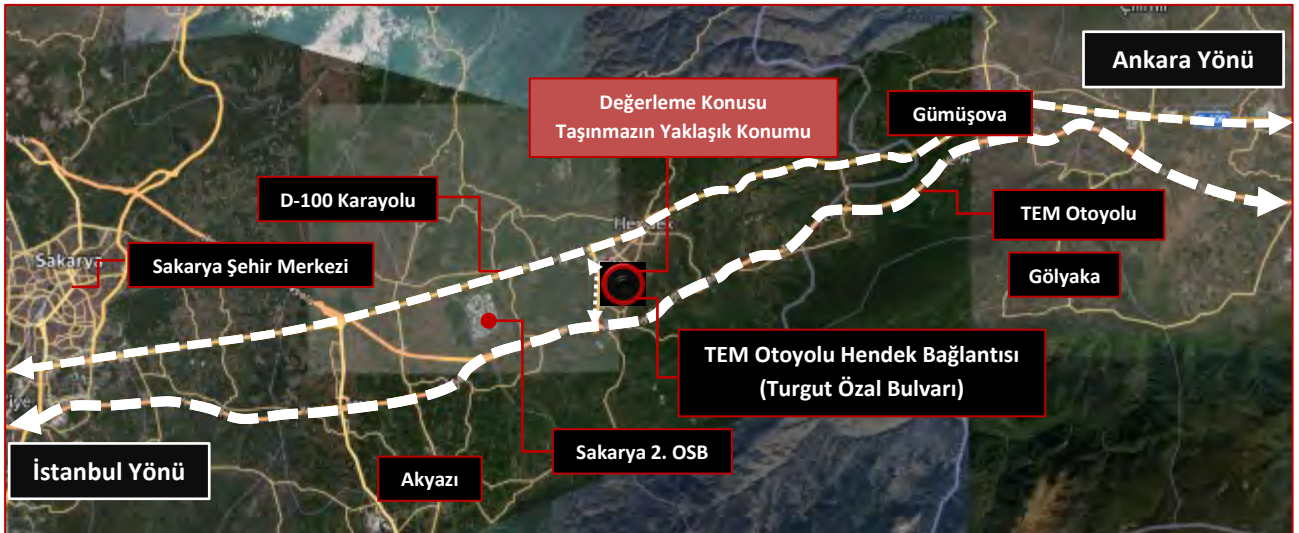
### Gayrimenkulün Konum Analizi

#### 4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

**Gayrimenkulün açık adresi:** Necatipaşa Mahallesi, Balsu Cd. No:2, 54100 Hendek/Sakarya

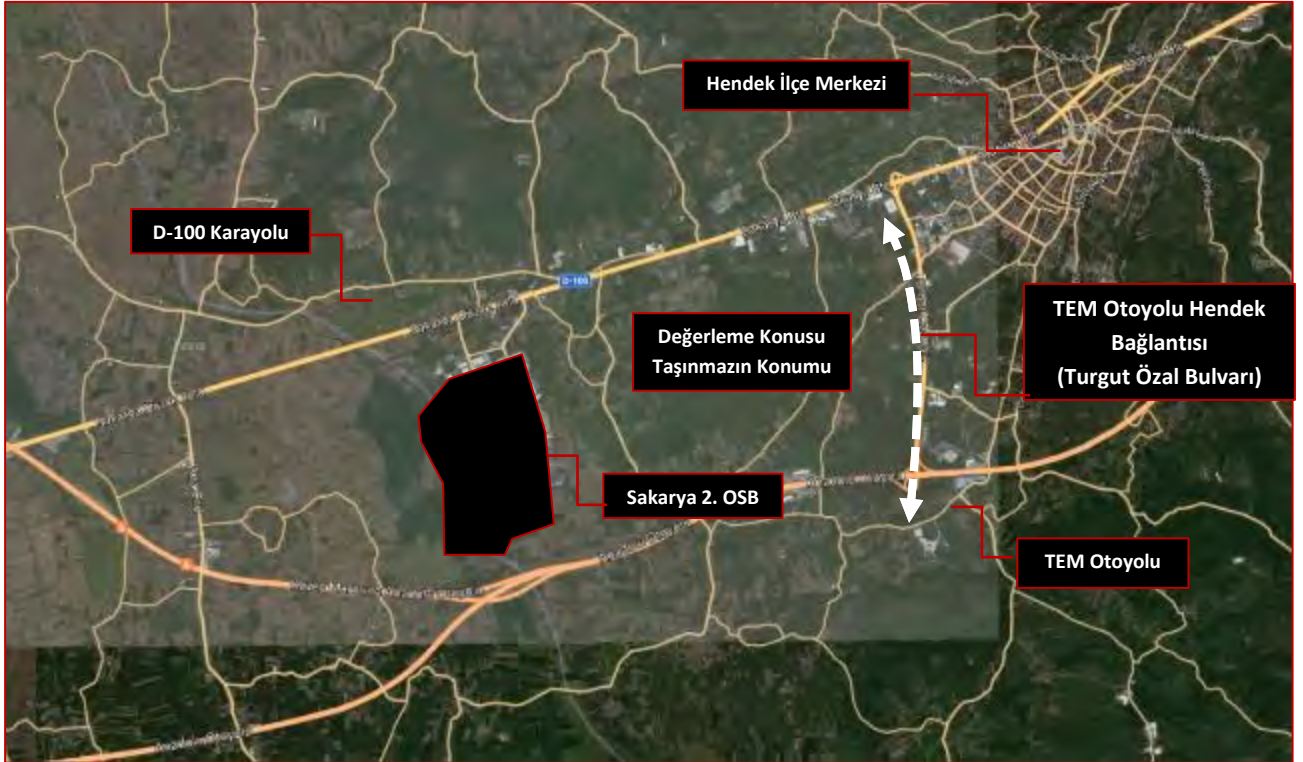
Değerleme konusu taşınmaz, Sakarya ilinin 33,9 km uzaklığında doğusunda kalan Hendek ilçesinde yer almaktadır. İlçe kuzeyden Kocaeli ve Karasu ilçeleri, güney ve güneybatıdan Akyazı ilçesi, batıdan Adapazarı ilçesi, kuzeybatıdan Ferizli ve Söğütlü ilçeleri, doğudan ise Düzce-Gümüşova ve Düzce-Gölyaka ilçeleri ile çevrilidir. İlçenin nüfusu 2021 ADNKS verilerine göre 88.105 kişi olup nüfus artış hızı durağan seyretmektedir.

Konu taşınmaz, Sakarya ilinin Hendek ilçesinde konumlu olup ilçe, Marmara ve Batı Karadeniz bölgelerinin geçiş noktasında yer almaktadır. D-100 Karayolu ilçe içerisinden, TEM Otoyolu ise ilçenin güneyinden geçmektedir. Konu taşınmaz D-100 Karayolu ve TEM Otoyolu arasında yer almakta olup değerlendirme konusu taşınmaz iki ana yolu birbirine bağlayan Turgut Özal Bulvarına yakın konumda yer almaktadır. Söz konusu taşınmaz Turgut Özal Bulvarına bağlanan Balsu Sokak'a cepheli olup taşınmazın yakın çevresinde konut ve sanayi amaçlı yapılar bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım otobüs, minibüs gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.



Hendek ilçe merkezi zemin katta ticari işlevli düşük katlı konut yoğunluğuna sahip olup ilçe çeperlerine doğru konut yoğunluğu azalıp sanayi yoğunluğu artmaktadır. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazın kuzeydoğu cephesinde kalan parsellerde site tipi yeni konut yapılaşmaları gözlemlenmiştir.

Taşınmazın yakın çevresinde, Turkuaz Peçete Fabrikası, Bim Hendek Deposu, Şehit Ali Gaffar Okkan İlkokulu, CP Yem Fabrikası, Şen Piliç Yem Fabrikası, Thermaflex Isı Yalıtım, Noksel Fabrikası, Yenikent Sitesi, Beyzade Sitesi, Mehmet Sürek Cami, Demantaş Fabrikası gibi bilinirliği yüksek yapılar yer almaktadır.



#### Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
TEM Karayolu	0,5 km
Hendek İlçe Merkezi	2,6 km
D-100 Otoyolu	1,5 km
Sakarya İl Merkezi	32,9 km
Karasu Limanı	55,2 km
Derince Limanı	83,7 km

## **BÖLÜM 5**

### **GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ**

## Bölüm 5

### Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

#### 5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, Sakarya ili, Hendek ilçesi, Çağlayan Mahallesi, 895 ada, 5 parsel no.lu gayrimenkul üzerinde konumlu mevcut durumda faal olarak kullanılan fındık işleme fabrikası ve Sakarya ili, Hendek ilçesi, Çağlayan Mahallesi, 895 ada, 3 parsel no.lu "tarla" vasıflı taşınmazdır. Değerleme konusu parseller, toplam 100.365,39 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne ve düze yakın bir topoğrafik yapıya sahiptir.

Söz konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapılar yasal evraklarına göre; depolar, lojman, idari bina, fındık kırım binası alanlarından oluşmaktadır. Değerleme konusu tesiste yer alan binaların kullanım fonksiyonu, kapalı alan bilgileri ve kat sayıları aşağıdaki tabloda detaylıca belirtilmiştir.

KULLANIM DURUMU	Yasal Durum Alanı (m <sup>2</sup> )	Mevcut Durum Alanı (m <sup>2</sup> )
1 no.lu depo-A	3.180,00	3.180,00
2 no.lu depo-B	3.552,30	3.552,30
Fındık İşleme Binası-C	2.400,00	2.400,00
D Binası	1.022,00	1.022,00
3 no.lu depo E	10.231,55	10.231,55
Güvenlik ve Satın Alma Binası-F	-	200,00
Su Deposu-G	-	300,00
Ara Depo L	-	150,00
M ve N Binası	-	193,00
2 no.lu kabuklu fındık ambarı (O)	-	400,00
Yedek Parça Deposu-R	-	330,00
Atık Deposu-S	-	176,00
1 no.lu kabuklu fındık ambarı	3.350,00	3.350,00
Kırım Ofis	-	60,00
Kabuk Silosu-J	-	120,00
4 no.lu depo	2.240,00	2.240,00
Geri Dönüşüm Tesisi	-	200,00
<b>TOPLAM</b>	<b>25.975,85</b>	<b>28.104,85</b>

Taşınmazlar yasal durumda 25.975,85 m<sup>2</sup> kapalı alana sahipken mevcut durumda 28.104,85 m<sup>2</sup> kapalı alandan oluşmaktadır. Sundurmaların tamamı ise harici müteferrik işler kapsamında değerlendirilmiştir.

Parsel üzerinde yer alan yapıların konumları aşağıdaki vaziyet planında yer almaktadır. Sundurma alanları vaziyet planında gösterilmiş olup konu alanlara ilişkin herhangi bir yasal evraka rastlanmamıştır.

Tesis, D-100 ve E-80 Otoyolları'nı bağlayan Anadolu Yolu Hendek Bağlantısı üzerinde yer almakta olup tesise giriş kuzeybatı cephesinden Balsu Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.

Tesiste inşa edilen ilk yapı için alınan ruhsat 1994 yılında olup 2021 yılına kadar birçok ilave yapı inşa edilmiş ve bunlar için ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Binaların bir kısmı yıpranmış olup bir kısmı ise yenidir.

Tesisin batı, güneybatı ve kuzey cephesi betonarme duvar üzeri tel çit ile çevrili olup doğu ve güneydoğu cephesi istinat duvarı ile çevrilidir.





## 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

<b>Bina Adı</b>	1 no.lu depo-A	2 no.lu depo-B	Fındık İşleme Binası-C
<b>İnşaat Tarzı</b>	Kompozit (Karma)	Kompozit (Karma)	Kompozit (Karma)
<b>İnşaat Nizamı</b>	Ayrık nizam	Ayrık nizam	Ayrık Nizam
<b>Ana Gayrimenkulün Kat Adedi</b>	Zemin kat	Zemin kat	Zemin kat + 1 normal kat
<b>Bina Toplam İnşaat Alanı</b>	3.180 m <sup>2</sup> Yasal durumda toplam bina alanı)	3.552,30 m <sup>2</sup> Yasal durumda toplam bina alanı)	2.400 m <sup>2</sup> Yasal durumda toplam bina alanı)
<b>Yaşı</b>	26	6	25
<b>Dış Cephe</b>	Prefabrik beton ve sandviç panel	Kismen Çelik	Kismen Çelik
<b>Elektrik / Su / Kanalizasyon</b>	Şebeke	Kismen Betonarme	Kismen Betonarme
<b>Isıtma Sistemi</b>	Mevcut	Şebeke	Şebeke
<b>Havalandırma Sistemi</b>	Mevcut Değil	Mevcut	Mevcut
<b>Asansör</b>	Mevcut Değil	Mevcut Değil	Mevcut Değil
<b>Jeneratör</b>	Mevcut	Mevcut Değil	Mevcut Değil
<b>Yangın Merdiveni</b>	Mevcut Değil	Mevcut	Mevcut
<b>Park Yeri</b>	Açık otopark	Mevcut Değil	Mevcut
<b>Diğer</b>	Yangın algılama ve güvenlik sistemi, spring sistemi	Açık otopark	Açık otopark

<b>Bina Adı</b>	D Binası	3.nolu Depo	4.nolu depo
<b>İnşaat Tarzı</b>	Kompozit (Karma)	Kompozit (Karma)	Kompozit (Karma)
<b>İnşaat Nizamı</b>	Ayrık nizam	Ayrık nizam	Ayrık Nizam
<b>Ana Gayrimenkulün Kat Adedi</b>	Zemin kat	Zemin kat	Zemin kat
<b>Bina Toplam İnşaat Alanı</b>	1.022,00 m <sup>2</sup> Yasal durumda toplam bina alanı)	10.231,55 m <sup>2</sup> Yasal durumda toplam bina alanı)	2.240 m <sup>2</sup> Yasal durumda toplam bina alanı)
<b>Yaşı</b>	12	4	0
<b>Dış Cephe</b>	Kismen çelik Kismen betonarme	Kismen çelik Kismen betonarme	Kismen çelik Kismen betonarme
<b>Elektrik / Su / Kanalizasyon</b>	Şebeke	Şebeke	Şebeke
<b>Isıtma Sistemi</b>	Mevcut	Şebeke	Şebeke
<b>Havalandırma Sistemi</b>	Mevcut Değil	Mevcut Değil	Mevcut Değil
<b>Asansör</b>	Mevcut Değil	Mevcut Değil	Mevcut Değil
<b>Jeneratör</b>	Mevcut Değil	Mevcut Değil	Mevcut Değil
<b>Yangın Merdiveni</b>	Mevcut Değil	Mevcut Değil	Mevcut Değil
<b>Park Yeri</b>	Açık otopark	Açık otopark	Açık otopark
<b>Diğer</b>	Yangın algılama ve güvenlik sistemi, spring sistemi	Yangın algılama ve güvenlik sistemi, spring sistemi	Yangın algılama ve güvenlik sistemi, spring sistemi



<b>Bina Adı</b>	1 no.lu kabuklu fındık ambarı
<b>İnşaat Tarzı</b>	Betonarme Ahşap
<b>İnşaat Nizamı</b>	Ayrık nizam
<b>Ana Gayrimenkulün Kat Adedi</b>	Zemin kat
<b>Bina Toplam İnşaat Alanı</b>	3.350 m <sup>2</sup> (Yasal durumda toplam bina alanı)
<b>Yaşı</b>	26
<b>Dış Cephe</b>	Kismen çelik Kismen betonarme
<b>Elektrik / Su / Kanalizasyon</b>	Şebeke
<b>Isıtma Sistemi</b>	Mevcut
<b>Havalandırma Sistemi</b>	Mevcut Değil
<b>Asansör</b>	Mevcut Değil
<b>Jeneratör</b>	Mevcut Değil
<b>Yangın Merdiveni</b>	Mevcut Değil
<b>Park Yeri</b>	Açık otopark
<b>Diğer</b>	Yangın algılama ve güvenlik sistemi, spring sistemi

### 5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

<b>Kullanım Amacı</b>	Fabrika ve Depo (Yasal ve mevcut duruma göre)
<b>Alanı</b>	25.975,85 m <sup>2</sup> (Yasal duruma göre toplam bina alanı) 28.104,85 m <sup>2</sup> (Mevcut duruma göre toplam bina alanı)
<b>Zemin</b>	Ofis hacimlerinde: Kismen laminat parke, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans Fabrika ve depo hacimlerinde: kısmen epoksi, kısmen beton
<b>Duvar</b>	Ofis hacimlerinde: Boya Depo ve fabrika hacimlerinde: kısmen boya kısmen panel kaplama
<b>Tavan</b>	Ofis hacimlerinde: Asma tavan Dpo ve fabrika hacimlerinde: Çelik kontrüksiyon
<b>Aydınlatma</b>	Ofis hacimlerinde: Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma Depo ve fabrika hacimlerinde: Floresan aydınlatma

### 5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ile taşınmazların uyumlu olmadığı görülmüştür. Buna göre taşınmazların yer aldığı tesis yasal durumda toplam 25.975,85 m<sup>2</sup> kapalı alana sahipken mevcut durumda toplam 28.104,85 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir.

### 5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün mevcut durumda bazı yapılara ilişkin yasal evrakının bulunmadığı tespit edilmiştir. Konu yapılar için 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

## **BÖLÜM 6**

### **SWOT ANALİZİ**

## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmaza ulaşım otobüs, minibüs gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.
- Değerleme konusu taşınmaz konumu itibari ile D-100 Karayolu ve TEM Otoyolu arasında bulunmakta olup ulaşım açısından avantajlı bir bölgede yer almaktadır.
- Konu taşınmaz Sakarya 2. Organize Sanayi Bölgesi yakınında yer almaktadır.
- Söz konusu taşınmazın otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.

#### - ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 895 ada 3 no.lu parselin niteliği "tarla" olup muhtemel uygulama sırasında terk etmesi gereken alanlar bulunmaktadır.
- Değerleme konusu 895 ada 5 no.lu taşınmaz üzerinde yer alan bazı yapıların yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

#### ✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazın çevresinde sanayi fonksiyonlu yapıların artması, yatırımcılar için bölgenin çekiciliğini artırmaktadır.
- Taşınmazın yer aldığı bölge endüstriyel anlamda gelişme gösteren bir bölge olmakla birlikte bu durumun ilerleyen süreçte bölgenin kalkınmasına olumlu yansıtacağı düşünülmektedir.

#### \* TEHDİTLER

- Ekonomideki belirsizlik ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.

## **BÖLÜM 7**

### **DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ**

## Bölüm 7

### Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

#### 7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

#### Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırılmalı olarak belirlenmesini sağlar.

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

#### Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

#### Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

## 7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

### Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

## 7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, cins tashihli tapuya sahip değerlendirme konusu taşınmazın sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak **“Maliyet Yaklaşımı”**; taşınmazın yer aldığı pazarda **“Fabrika”** amaçlı benzer nitelikteki taşınmazların kiralamaya konu olması nedeniyle gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle **“Pazar Yaklaşımı”**na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

### Pazar Yaklaşımı

#### Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

### Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejand	Satış Durumu/ Zamanı	Net Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	İlerin Gayrimenkul 0536 669 54 45	Yeni Mahallesi'nde konumlu	Sanayi Emsal: 0,50 Hmax: Serbest	Satılık	2.500	2.940.000	1.176	* Değerleme konusu taşınmaza göre kısmen dezavantajlı konumdur. * Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmaza göre oldukça küçüktür. * Pazarlık payı mevcuttur.
2	Sultan Emlak 0532 595 37 09	Çağlayan Mahallesi'nde konumlu	Sanayi Emsal: 0,50 Hmax: Serbest	Satılmış/ Yaklaşık 3 ay önce	40.000	30.000.000	750	* Değerleme konusu taşınmazla benzer konumdur. * Ana caddeye cephelidir. * Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmaza göre küçüktür.
3	Yarıcı Emlak 0538 473 22 22	Çağlayan Mahallesi'nde konumlu	Sanayi Emsal: 0,50 Hmax: Serbest	Satılık	5.010	5.500.000	1.098	* Söz konusu taşınmaz 192 ada 358 no.lu parseldir * Değerleme konusu taşınmaza göre kısmen avantajlı konumludur. * Turgut Özal Bulvarı'na cephelidir. * Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmaza göre oldukça küçüktür. * Pazarlık payı mevcuttur.
4	Acet Gayrimenkul 0542 422 81 48	Çağlayan Mahallesi'nde konumlu	Sanayi Emsal: 0,50 Hmax: Serbest	Satılık	3.000	3.300.000	1.100	* Değerleme konusu taşınmazla benzer konumdur. * Ana caddeye cephelidir. * Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmaza göre oldukça küçüktür. * Brüt parsel olduğu öğrenilmiştir. * Pazarlık payı vardır.

### Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve yakın bölgede emsal araştırmaları sonucu taşınmaza benzer imar lejandına sahip arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu taşınmazın emsallerine kıyasla oldukça büyük yüz ölçümüne sahip olduğu göz önünde bulundurularak birim satış değerinin ortalama yaklaşık 740-800.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

**Fabrika Emsalleri / Kira**

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu / Zamanı	Alanı (m <sup>2</sup> )	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/ay/m <sup>2</sup> )	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Lavi Gayrimenkul 0532 497 20 70	Başpınar Mahallesi'nde konumlu.	Fabrika	Kiralık	1.500	35.000	23,3	* Değerleme konusu taşınmazla benzer konumludur. * Kapalı alanı taşınmaza göre oldukça küçüktür. * 500 m <sup>2</sup> açık alanı bulunmaktadır. * Tavan yüksekliği 8 m'dir. * Sıfır bir yapıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Dörtüüz Gayrimenkul 0546 277 04 00	Sakarya 2. OSB'de konumlu	Fabrika	Kiracılı	10.000	300.000	30,0	* Değerleme konusu taşınmaza göre avantajlı konumludur. * Kapalı alanı taşınmaza göre küçüktür. * 1.000 m <sup>2</sup> açık alanı bulunmaktadır. * Tavan yüksekliği 7 m'dir. * Yaklaşık 15 yıllık bir yapıdır.
3	Dörtüüz Gayrimenkul 0546 277 04 00	Sakarya 2. OSB'de konumlu	Fabrika	Kiralık	13.350	500.000	37,5	* Değerleme konusu taşınmaza göre avantajlı konumludur. * Kapalı alanı taşınmaza göre küçüktür. * 6.000 m <sup>2</sup> açık alanı bulunmaktadır. * Tavan yüksekliği 8 m'dir. * Yaklaşık 1 yıllık bir yapıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Sultan Emlak 0532 595 37 09	Yeni Mahalle'de konumlu	Fabrika	Kiralanmış/5 ay önce	3.200	65.000	20,3	* Değerleme konusu taşınmazla benzer konumludur. * Kapalı alanı taşınmaza göre küçüktür. * 1.500 m <sup>2</sup> açık alanı bulunmaktadır. * 500 m <sup>2</sup> idari binası bulunmaktadır. * Tavan yüksekliği 8 m'dir. * Yaklaşık 10 yıllık bir yapıdır.

**Değerlendirme:**

- Değerleme konusu taşınmazın yakın bölgesinde ve emsal olarak nitelendirilebilecek bölgelerde yapılan araştırmalara göre, kira bedellerinin yapıların konumuna, niteliğine, bakımlı durumda olup olmamasına bağlı olarak değişiklik gösterdiği görülmüş olup taşınmaza benzer nitelikte olan yapıların, taşınmazın kapalı alanının emsallerine kıyasla oldukça büyük olması da göz önünde bulundurularak, yaklaşık 25-30.-TL/m<sup>2</sup>/ay aralığında olacağı tespit edilmiştir.



**Arsa Emsalleri / Satış-31.12.2020**

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Lejand	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m <sup>2</sup> )	
1	Yarıcı Emlak Gayrimenkul 0 (532) 779 32 82	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur.	Arsa	Sanayi E: 0,50 Hmaks: Serbest	Satılmış / Yaklaşık 1,5 yıl önce	10.036	3.750.000	374	* Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumludur. * Konu taşınmazla benzer yapılaşma koşuluna sahiptir. * Yüz ölçümü konu taşınmaza göre oldukça küçüktür. * Konu taşınmaza göre daha dezavantajlı konumda yer almaktadır.
2	Melikşah Gayrimenkul 0 (541) 837 18 60	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur.	Arsa	Sanayi E: 0,50 Hmaks: Serbest	Satılmış / Yaklaşık 1 yıl önce	9.568	3.500.000	366	* Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumludur. * Konu taşınmazla benzer yapılaşma koşuluna sahiptir. * Yüz ölçümü konu taşınmaza göre oldukça küçüktür. * Konu taşınmaza göre daha dezavantajlı konumda yer almaktadır.
4	Haneler Yapı İnşaat 0 (543) 899 92 04	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur.	Arsa	Sanayi E: 0,50 Hmaks: Serbest	Satılık	5.950	2.400.000	403	* Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumludur. * Konu taşınmazla benzer yapılaşma koşuluna sahiptir. * Yüz ölçümü konu taşınmaza göre oldukça küçüktür. * Konu taşınmaza göre daha dezavantajlı konumda yer almaktadır. * D-100 Karayolu'na 2. parseldir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
5	TSKB GD Rapor Arşivleri	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur.	Arsa	Sanayi E: 0,50 Hmaks: Serbest	Satılık	3.000	1.350.000	450	* Değerleme konusu taşınmazlarla aynı lokasyonda yer almaktadır. * Değerleme konusu taşınmazlarla aynı yapılaşma şartlarına sahiptir. * Değerleme konusu taşınmazlara kıyasla daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Lejand	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
6	TSKB GD Rapor Arşivleri	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur.	Arsa	Sanayi E: 0,50 Hmaks: Serbest	Satılık	10.036	4.500.000	448	* Değerleme konusu taşınmazlarla aynı lokasyonda yer almaktadır. * Değerleme konusu taşınmazlarla aynı yapılaşma şartlarına sahiptir. * Yüz ölçümü konu taşınmaza göre oldukça küçüktür. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
7	TSKB GD Rapor Arşivleri	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur.	Arsa	Sanayi E: 0,50 Hmaks: Serbest	Satılık	10.000	4.250.000	425	* Değerleme konusu taşınmazlarla aynı lokasyonda yer almaktadır. * Değerleme konusu taşınmazlarla aynı yapılaşma şartlarına sahiptir. * Yüz ölçümü konu taşınmaza göre oldukça küçüktür. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

### Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve yakın bölgede emsal araştırmaları sonucu taşınmaza benzer imar lejandına sahip arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu taşınmazın emsallerine kıyasla oldukça büyük yüz ölçümüne sahip olduğu göz önünde bulundurularak birim satış değerinin ortalama yaklaşık 350-400.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

**Fabrika Emsalleri / Kira-31.12.2020**

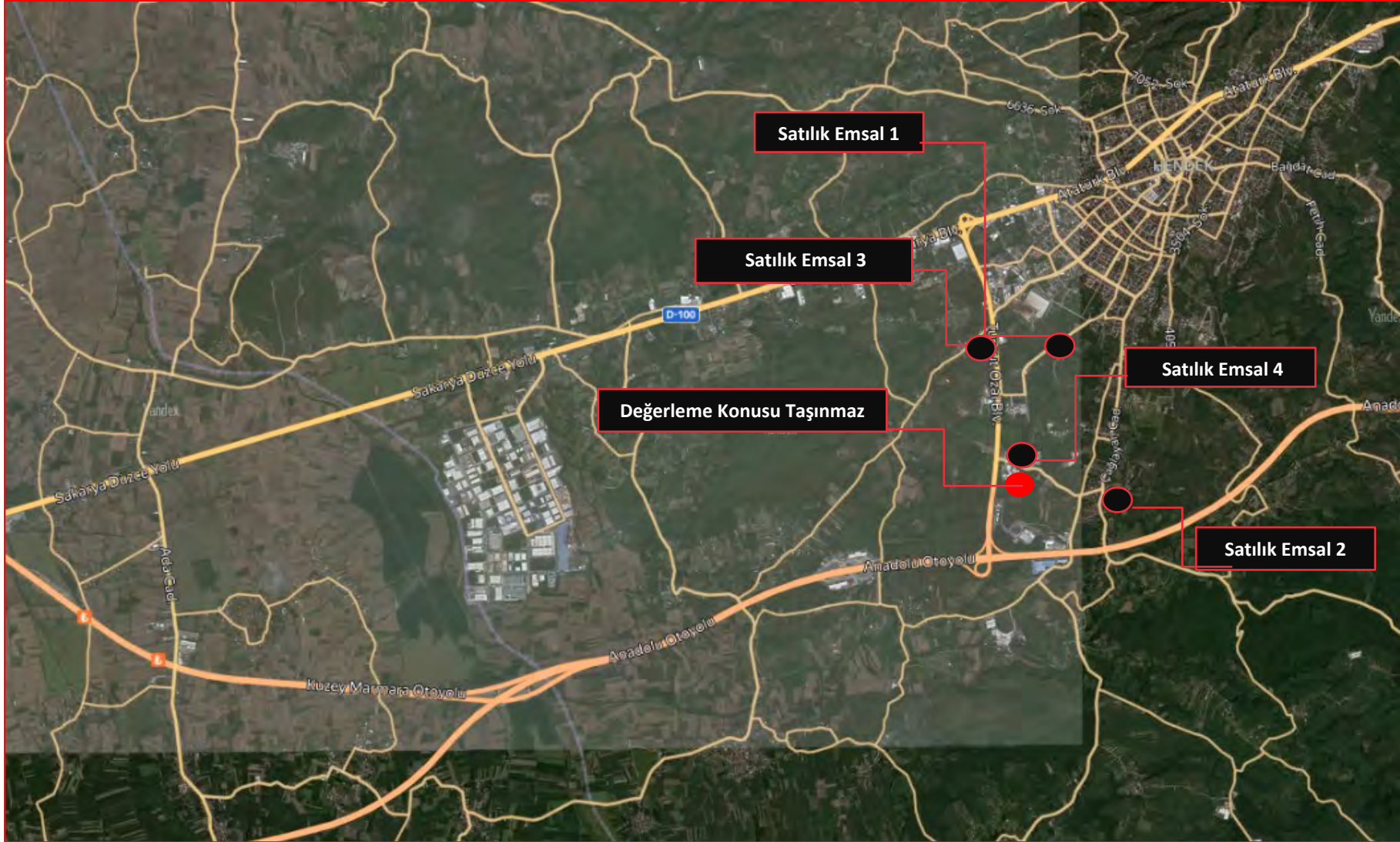
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu/ Zamanı	Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Kira Fiyatı	Birim Kira Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m <sup>2</sup> )	
1	Remax Hür 0 (532) 297 24 40	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur.	Fabrika	Kiralanmış / Yakın zaman önce	12.000	155.000	12,9	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumludur.</li> <li>* Sakarya 2. OSB'de yer almaktadır.</li> <li>* Konu taşınmaza göre daha dezavantajlı konuma sahiptir.</li> <li>* Kullanım alanı konu taşınmaza göre daha küçüktür.</li> <li>* Söz konusu taşınmaz yaklaşık 5 senelik olup bakımlı durumdadır.</li> </ul>
2	Şeker Emlak 0 (537) 220 44 93	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur.	Depo	Kiralanmış / Yakın zaman önce	2.500	30.000	12,0	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumludur.</li> <li>* Sakarya 2. OSB'de yer almaktadır.</li> <li>* Konu taşınmaza göre daha dezavantajlı konuma sahiptir.</li> <li>* Kullanım alanı konu taşınmaza göre daha küçüktür.</li> <li>* Söz konusu taşınmaz yaklaşık 5 senelik olup yıpranmış durumdadır.</li> </ul>
3	Yarıcı Emlak Gayrimenkul 0 (532) 779 32 82	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur.	Depo	Kiralık	2.000	23.000	11,5	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumludur.</li> <li>* D-100 Karayolu'na 100 m mesafede yer almaktadır.</li> <li>* Konu taşınmaza göre daha dezavantajlı konuma sahiptir.</li> <li>* Yaklaşık 1.200 m<sup>2</sup> açık kullanım alanı olduğu bilgisi edinilmiştir.</li> <li>* Kullanım alanı konu taşınmaza göre oldukça küçüktür.</li> <li>* Söz konusu taşınmaz yaklaşık 10 yıllık bir yapı olup yıpranmış durumdadır.</li> </ul>

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu/ Zamanı	Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Kira Fiyatı	Birim Kira Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m <sup>2</sup> )	
4	Coldwell Banker Referans 0 (532) 540 35 26	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur.	Depo	Kiralık	1.720	27.500	16,0	* Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumludur. * D-100 Karayolu'na 100 m mesafede yer almaktadır. * Konu taşınmaza göre daha dezavantajlı konuma sahiptir. * Yaklaşık 2.200 m <sup>2</sup> açık kullanım alanı olduğu bilgisi edinilmiştir. * Kullanım alanı konu taşınmaza göre oldukça küçüktür. * Söz konusu taşınmaz yeni bir yapı olup bakımlı durumdadır.

#### Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın yakın bölgesinde ve emsal olarak nitelendirilebilecek bölgelerde yapılan araştırmalara göre, kira bedellerinin yapıların konumuna, niteliğine, bakımlı durumda olup olmasına bağlı olarak değişiklik gösterdiği görülmüş olup taşınmaza benzer nitelikte olan yapıların, taşınmazın kapalı alanının emsallerine kıyasla oldukça büyük olması da göz önünde bulundurularak, yaklaşık 11-13.-TL/m<sup>2</sup>/ay aralığında olacağı tespit edilmiştir.
- \*Geçmişe dönük arsa emsalleri, müşteri talebi doğrultusunda taşınmazların 31.12.2020 tarihli değerlerinin hesaplanması amacıyla eklenmiştir.**

## Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - ARSA					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	1.176	750	1.098	1.100
	Pazarlık Payı	-10%	0%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	10%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-26%	-8%	-20%	-22%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
<b>Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>		<b>783</b>	<b>759</b>	<b>790</b>	<b>772</b>

\*Konu tablo 895 ada 5 no.lu taşınmaza göre hazırlanmıştır. 895 ada 3 no.lu parselde de şerefiyelendirme yapılarak değer takdir edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - FABRİKA					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> /ay)	23,33	30,00	37,45	20,31
	Pazarlık Payı	-2%	0%	-10%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	8%	0%	15%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	15%	-4%	-5%	4%
	Bina Yaşı/Kalitesi	12%	0%	0%	15%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-19%	-8%	-6%	-12%
	Konfor Koşulları	15%	0%	0%	15%
<b>Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>/ay)</b>		<b>28,13</b>	<b>28,51</b>	<b>30,00</b>	<b>28,50</b>

#### ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri (TL)
895/5	89.925,34	775	69.690.000
895/3	10.440,05	800	8.350.000
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>			<b>78.040.000</b>

ARSA DEĞERİ-31.12.2020			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri (TL)
895/5	89.925,34	375	33.720.000
895/3	10.440,05	400	4.175.000
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>			<b>37.895.000</b>

### Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

### Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Balıkesir	Fabrika	2021	7.000 m <sup>2</sup>	2.000 TL/m <sup>2</sup>
2	Yüklenici Firma	Edirne	Fabrika	2021	15.000 m <sup>2</sup>	2.700 TL/m <sup>2</sup>
3	Yüklenici Firma	Tuzla	Fabrika	2020	5.000 m <sup>2</sup>	2.250 TL/m <sup>2</sup>
4	Yüklenici Firma	Çayırova	Depo	2021	19.800 m <sup>2</sup>	2.200 TL/m <sup>2</sup>

Değerleme konusu taşınmazların yukarıda bilgisi edinilen taşınmazlara göre daha nitelikli malzeme kullanılarak inşa edildiği ve dayanım güçlerinin daha iyi olduğu tespit edilmiştir.

\*Yapılan incelemelerde, konu taşınmazların nitelikleri de dikkate alınarak, 3.000-3.500 TL/m<sup>2</sup> aralığında inşaat maliyetine ulaşabileceği sonucuna varılmıştır.

### ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri (TL)
895/5	89.925,34	775	69.690.000
895/3	10.440,05	800	8.350.000
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>			<b>78.040.000</b>

<b>BİNA MALİYET DEĞERİ</b>				
Binalar	Bina Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
1 no.lu depo-A	3.180,00	2.450	35%	5.064.150
2 no.lu depo-B	3.552,30	3.400	9%	10.990.816
Fındık İşleme Binası-C	2.400,00	3.500	35%	5.460.000
D Binası	1.022,00	3.400	19%	2.814.588
3 no.lu depo E	10.231,55	3.250	7%	30.924.860
1 no.lu kabuklu fındık ambarı	3.350,00	2.600	35%	5.661.500
4 no.lu depo	2.240,00	3.900	0%	8.736.000
				<b>69.651.914</b>
				<b>69.650.000</b>

<b>HARİCİ MÜTEFERİK İŞLER</b>			
Harici ve Müteferik İşler	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Değeri (TL)
Beton Zemin ve Tesis İçi Yollar	32.000	110	3.520.000
Betonarme duvar üzeri tel çit	20.000	130	2.600.000
Çevre Tanzimi ve Arazi Düzeltmesi			750.000
Sundurmalar	3.735	1.400	5.229.000
		<b>TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>12.099.000</b>
		<b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b>	<b>12.100.000</b>

<b>MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ</b>	
Arsa Değeri	78.040.000 TL
Bina Değeri	69.650.000 TL
Harici Müteferik İşler	12.100.000 TL
<b>TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>159.790.000 TL</b>

**31.12.2020 Değeri**

<b>ARSA DEĞERİ-31.12.2020</b>			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri (TL)
895/5	89.925,34	375	33.720.000
895/3	10.440,05	400	4.175.000
		<b>TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>37.895.000</b>

Binalar	Bina Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
1 no.lu depo-A	3.180,00	1.300	33%	2.769.780
2 no.lu depo-B	3.552,30	1.750	7%	5.781.368
Fındık İşleme Binası-C	2.400,00	1.800	33%	2.894.400
D Binası	1.022,00	1.700	17%	1.442.042
3 no.lu depo E	10.231,55	1.550	5%	15.065.957
1 no.lu kabuklu fındık ambarı	3.350,00	1.350	33%	3.030.075
				<b>30.983.623</b>
				<b>30.985.000</b>



HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Değeri (TL)
Beton Zemin ve Tesis İçi Yollar	32.000	90	2.880.000
Betonarme duvar üzeri tel çit	20.000	100	2.000.000
Çevre Tanzimi ve Arazi Düzeltmesi			500.000
Sundurmalar	3.735	850	3.174.750
TOPLAM DEĞERİ			8.554.750
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			8.555.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	37.895.000 TL
Bina Değeri	30.985.000 TL
Harici Müteferrik İşler	8.555.000 TL
<b>TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>77.435.000 TL</b>

### Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

### Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

### Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede konumlu 2.900 m<sup>2</sup> alanlı fabrika binası, 12.500.000 TL fiyat ile satılabilecek olup aylık 75.000 TL kira talep edilmektedir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 75.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 12.000.000 \text{ TL} = 0,072$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 25-30 TL/m<sup>2</sup>/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %7,0 olarak kabul edilmiştir.

### ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Gayrimenkulden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN YASAL DURUM DEĞERİ					
Ada/Parsel No	Bina Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
895/5	25.975,85	28,5	740.311,73	7,00%	126.910.581
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ					126.910.000

**DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN YASAL DURUM DEĞERİ-31.12.2020**

Ada/Parsel No	Bina Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
895/5	23.735,85	12	284.830,20	7,00%	<b>48.828.034</b>
<b>TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ</b>					<b>48.830.000</b>

**7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi**

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımudur.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**Sanayi**” amaçlı kullanımudur.

**7.8 KDV Konusu**

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararına göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

<b>KDV ORANI</b>		
<b>İş Yeri Teslimlerinde</b>		18%
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda</b>		18%
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup>'ye Kadar Konutlarda */**</b>		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-1.999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri	2.000 TL ve üzeri	18%

*\*Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m<sup>2</sup>' nin altında ise KDV oranı %1' dir.*

*\*\* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.*

*\*\*\* Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.*

30.12.2007 tarihli, 26742 sayılı Resmi Gazete’de, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden yayımlanan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” doğrultusunda KDV oranı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda KDV oranı söz konusu “Tarla” vasıflı taşınmaz için %18 olarak hesaplanmıştır.

## **BÖLÜM 8**

### **ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ**

## Bölüm 8

### Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

#### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

#### 8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

#### 8.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlardan 895 ada 5 no.lu parsel üzerinde yer alan bazı yapıların yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamakta olup konu yapılara ilişkin tüm yasal gerekliliklerin tamamlanarak cins tahsis işleminin yenilenmesi gerekmektedir.

#### 8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır.

#### 8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamakta olup devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

#### 8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar “tarla” ve “iki Adet Betonarme Fındık Fabrika Binası Ve Üç Adet Depo Ve Onbeş Adet Müştemilatı Ve Arsası” niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

#### 8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

#### 8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	159.790.000
Gelir Yaklaşımı	126.910.000*

\*Taşınmaz emsal hakkının tamamını kullanmadığı için gelir yaklaşımı ile hesaplanan değer ile maliyet yaklaşımı ile hesaplanan değer arasında fark oluşmaktadır.

Maliyet yaklaşımında değerlemesi yapılan tesisin üzerinde konumlu olduğu arsa, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır. Arsa üzerindeki yapılar ise her biri için belirlenen birim

maliyet değerleri üzerinden değerlendirilmiş ve binanın yıpranma oranı dikkate alınarak değer takdir yapılmıştır.

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazdan yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade maliyet yaklaşımı dikkate alınarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, maliyet yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir.

### 8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	01.03.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	159.790.000 TL	Yüzellidokuzmilyonyediyüzdoksanbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	188.528.600 TL	Yüzseksensekizmilyonbeşyüzlükibinikiyüz-TL

**\*Taşınmazların 31.12.2020 tarihli pazar değeri 77.435.000 TL. (KDV Hariç) olarak hesaplanmıştır.**

Değerlemeye Yardım Eden;  
Sertan SAĞALTICI

Yaşar ÇARK  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No:411337

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 402293

## **BÖLÜM 9**



### **EKLER**

## Bölüm 9

### Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	Vaziyet Planı
4	Yapı Ruhsatları
5	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
6	Fotoğraflar
7	Özgeçmişler
8	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

## Ek 1: Tapu Belgesi

SAKARYA						
İl	SAKARYA		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçesi	HENDEK					
Mahalles	NECATİPAŞA(BALIKLIŞEHİR)					
Köyü						
Sokağı						
Mevki	ESKİ ARPALIK		TAPU SENEDİ			
Satış Bedeli	Pafta No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü		
0,00	G25A25D2U-3B	495	5	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
BETONARMI, FİNDİK FABRİKASI DEPO VE AKŞA						
Niteliği	Planlıdır					
Sınır	Zemin Sistem No: 84168505					
Diğer Uns Değişiklikleri İşlemleri:						
Eolunme Sebebi						
Eski Sahibi						
BALSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - 4152233/4757329						
Beldel	Yerleşme No	Çift No	Sahife No	Sıra No	Tarih	Gittisi
Çift No	2161	11	987		20/03/2014	Çift No:
Sahife No						Sahife No
Sıra No						Sıra No
Tarih						Tarih
<small>NOT: Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu ile değiştirilmiştir. Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu ile değiştirilmiştir. Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu ile değiştirilmiştir.</small>						
0417 Bazısı 144		Dünya Kırmızıya İşler, Sakarya'dan bastırılmıştır.			Bazı No: 129	



## Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-2-2022-10:10



### Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parşel:	895/3
Taşınmaz Kimlik No:	34423701	AT Yüzölçüm(m2):	10440.05
İl/İlçe:	SAKARYA/HENDEK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Hendek	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAĞLAYAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ESKİ ARPALIK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/53	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
571690723	(SN:6328140) BALSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10440.05	10440.05	Satış 05-03-2021 3526	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **kqw8ZVbjFU5Z** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 67 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-2-2022-10:11



### Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	895/5
Taşınmaz Kimlik No:	84468505	AT Yüzölçüm(m2):	89925.34
İl/İlçe:	SAKARYA/HENDEK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Hendek	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAĞLAYAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ESKİ ARPALIK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	11/987	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET BETONARME FINDIK FABRİKA BİNASI VE ÜÇ ADET DEPO VE ONBEŞ ADET MÜŞTEMİLATI VE ARSASI

#### TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değer	Tesis Kurum Tarihi-Yevmiye
265236	ÇİĞ HAMMEDDE BESLEME BUNKERİ	ÇİĞ HAMMEDDE BESLEME BUNKERİ	1	485000000 .00000 Eski Türk Lirası	-
265237	ÇİĞ FINDIK SILO BESLEME BANTI	ÇİĞ FINDIK SILO	1	185000000	-

1 / 67











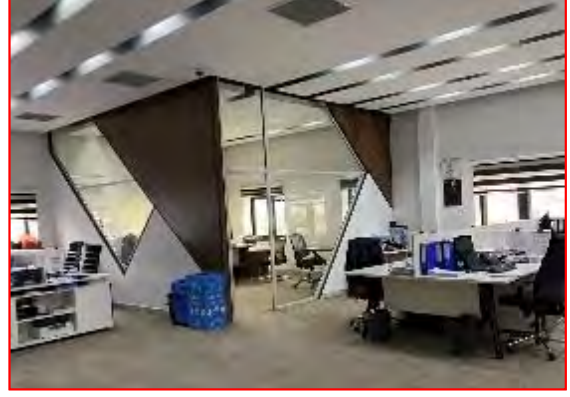








## Ek 6: Fotoğraflar



## Ek 7: Özgeçmişler

<b>Adı ve Soyadı</b>	Yaşar ÇARK		
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	Giresun, 01.01.1991		
<b>Mesleği</b>	Harita Mühendisi, Değerleme Uzmanı		
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme, Yönetici Yardımcısı		
<b>Eğitim Durumu</b>	<b>Lisans</b> Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Harita Mühendisliği, (2010 – 2014) <b>Yüksek Lisans</b> Bahçeşehir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, MBA-Genel İşletmecilik (2017- )		
<b>İş Tecrübesi</b>	01.2022-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	01.2020-01.2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	03.2017- 01.2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2015-2017	Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
<b>Sertifikalar</b>	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, No:411337		
<b>Yabancı Diller</b>	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

<b>Adı ve Soyadı</b>	Ozan KOLCUOĞLU		
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	İstanbul, 17.11.1981		
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Genel Müdür Yardımcısı		
<b>Eğitim Durumu</b>	<p><b>Lisans</b> Yıldız Teknik Üniversitesi / Elektrik-Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004</p> <p><b>Yüksek Lisans</b> İstanbul Üniversitesi / MBA / 2005-2007</p> <p><b>Sertifika Programı</b> University of Florida / Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / Sertifika Programı / 2013-2014</p>		
<b>İş Tecrübesi</b>	2015-....	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010-2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006-2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2006-2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
<b>Üyelikler</b>	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Ataköy Marina Yat Kulübü YTU Mezunlar Derneği (YTUMED)		
<b>Sertifikalar</b>	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
<b>Yabancı Diller</b>	İngilizce (iyi düzey)		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

## Ek 8: Spk Lisansları ve Tecrübe Belgeleri



**SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 27.12.2018 No : 411337

### 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

### Yaşar ÇARK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuha ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





Tarih : 21.03.2013


No : 402293

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

**Ozan KOLCUOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

  
Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.01.2021

Belge No: 2021-01.3798

**Sayın Yaşar ÇARK**

(T.C. Kimlik No: 39535352612 - Lisans No: 411337 )

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: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

**Sayın Ozan KOLCUOĞLU**

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293 )

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





## Balsu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş

**Gayrimenkul**

3 Adet Tarla

**Değerleme**

Cumayeri / Düzce

**Raporu**

2022A111/ 01.03.2021



**Balsu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.**

Paşabahçe Mahallesi, Cemal Bey Sk, No:11/1

**Sayın Necati KAPTANOĞLU,**

Talebiniz doğrultusunda Cumayeri'nde konumlu olan **"3 adet tarla"**nın toplam pazar değerine yönelik **2022A111** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 2.212,92 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip parsellerdir. Taşınmazların pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	01.03.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.830.000.-TL	Birmilyonsekizyüzotuzbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	2.159.400.-TL	İkimilyonyüzeİidokuzbindörtüyz.-TL

**\*Taşınmazların 31.12.2020 tarihli pazar değeri 735.000 TL. (KDV Hariç) olarak hesaplanmıştır.**

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 18.02.2022 tarih, 458 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

**Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.**

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden;  
Sertan SAĞALTICI

Yaşar ÇARK  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No:411337

Simge SEVİN, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 401772

## Önemli Not

COVID-19 salgını ve salgınla mücadeleye yönelik önlemler, küresel olarak ekonomileri ve gayrimenkul piyasalarını etkilemeye devam etmektedir. Bununla birlikte, değerlendirme tarihi itibarıyla, gayrimenkul piyasaları genellikle işlem hacimleri ve diğer ilgili kanıtlarla, değere ilişkin görüşlerin dayandırılacağı yeterli piyasa kanıtını sağlayacak düzeyde faaliyet göstermektedir. Bu doğrultuda ve herhangi bir şüpheye mahal vermemek için, değerlendirme çalışmamız RICS Değerleme – Global Standartları'nın VPS 3 ve VPGA 10 maddelerinde tanımlanan "önemli değerlendirme belirsizliğine" tabi olarak raporlanmamıştır.

Bu açıklayıcı not, şeffaflığı sağlamak ve değerlendirme görüşünün oluşturulduğu piyasa bağlamı hakkında daha fazla bilgi sağlamak üzere eklenmiştir. COVID-19'un kontrolündeki veya gelecek dönemlerde yayılımındaki değişiklikler karşısında, pazar koşullarının hızlı bir şekilde hareket etme potansiyeli bakımından değerlendirme tarihinin önemini vurgulamaktayız.

## İçindekiler

Önemli Not .....	3
Yönetici Özeti.....	6
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	8
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri .....	14
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	19
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri .....	22
SWOT Analizi.....	24
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....	26
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	42
Ekler .....	45

**Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;**

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

## Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Konu rapor, bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında, herhangi özel bir varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında, herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazların üzerindeki yapılar rapor kapsamı dışında tutulmuş ve raporda taşınmazların 31.12.2020 tarihli değerleri de belirtilmiştir.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Cumayeri, Yaka, 81700 Cumayeri/Düzce
TAPU KAYDI	Düzce ili, Cumayeri ilçesi, Yaka Mahallesi, 424 ada, 5, 6 ve 7 no.lu parseller
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	2.212,92 m <sup>2</sup> (Toplam)
İMAR DURUMU	Detayların raporun 3.3 "Gayrimenkullerin İmar Durumu" başlığında verilmiştir.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut Alanı ve Konut+Ticaret Alanı
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER	
MEVCUT FONKSİYONLAR	Tarla
FİNANSAL GÖSTERGELER	
İNDİRGE ME ORANI	%19,50
ARSA BİRİM DEĞERİ	750-1.050 TL/m <sup>2</sup>
DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	01.03.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.830.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	2.159.400.-TL

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

# **BÖLÜM 1**

## **RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

## Bölüm 1

### Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Balsu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. için şirketimiz tarafından 01.03.2022 tarihinde, 2022A111 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Düzce ili, Cumayeri ilçesi, Yaka Mahallesi, 424 ada, 5, 6 ve 7 parsel no.lu gayrimenkullerin 01.03.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmamıştır.

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Simge SEVİN (Lisans No: 401772) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Yaşar ÇARK (Lisans No: 411337) tarafından hazırlanmıştır. Değerleme raporunun hazırlanmasına Değerleme Uzmanı Sertan SAĞALTICI (Lisans No:913101) yardım etmiştir. Yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı verilmiştir.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 22.02.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 01.03.2022 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Balsu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 458 no.lu ve 18.02.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### 1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 458 no.lu ve 18.02.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Düzce ili, Cumayeri ilçesi, Yaka Mahallesi, 424 ada, 5, 6 ve 7 parsel no.lu gayrimenkullerin 01.03.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazların üzerindeki yapılar rapor kapsamı dışında tutulmuş ve raporda taşınmazların 31.12.2020 tarihli değerleri de belirtilmiştir.

#### 1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.



## **1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

### **1.10 Şirket Bilgileri**

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: [www.tskbgd.com.tr](http://www.tskbgd.com.tr)

### **1.11 Müşteri Bilgileri**

Bu değerlendirme raporu, Paşabahçe Mahallesi, Cemal Bey Sk, No:11/1 adresinde faaliyet gösteren Balsu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. için hazırlanmıştır.

## **BÖLÜM 2**

### **DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER**

## Bölüm 2

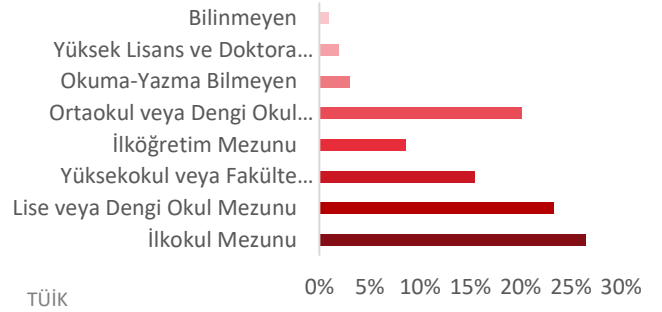
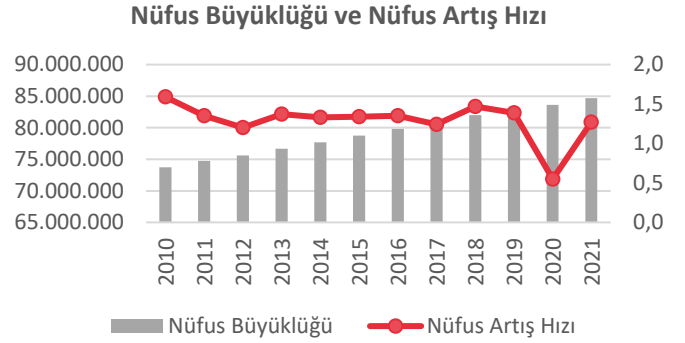
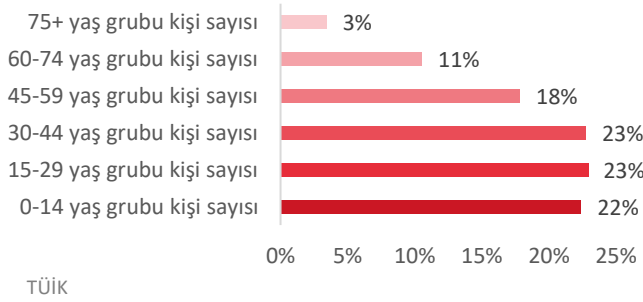
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

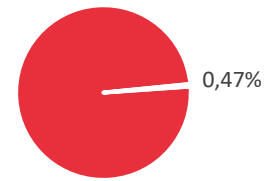
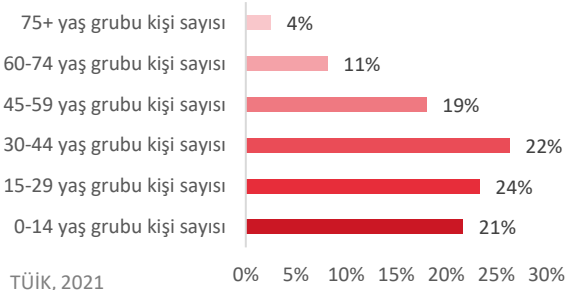
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



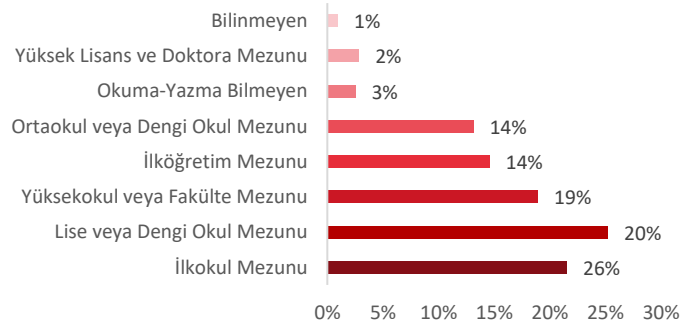
##### Düzce

2020 yılında, Türkiye nüfusunun % 0,47'sinin ikamet ettiği Düzce, 365.679 kişi nüfusa sahiptir. Düzce nüfusu, 2020 yılında yaklaşık % 0,90 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,53 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Düzce ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



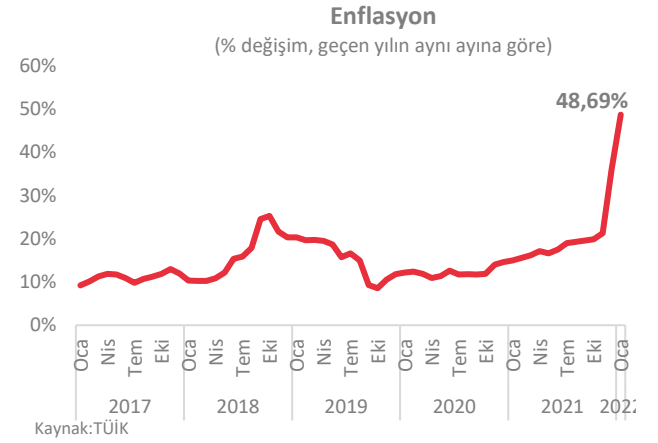
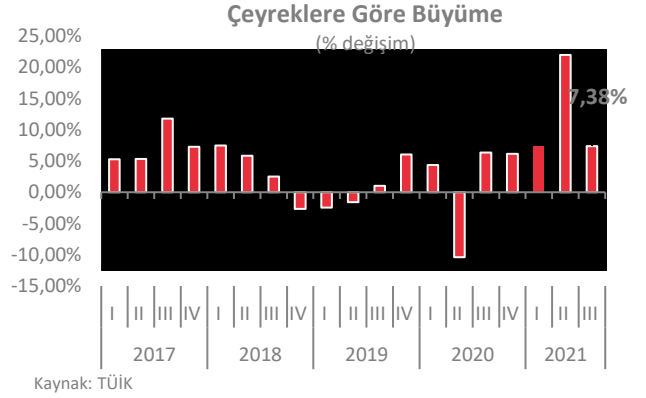
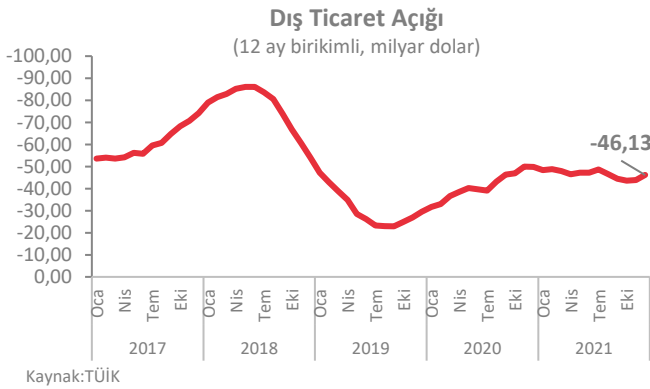
■ Ülke Nüfusu-Düzce Nüfusu ■ Düzce Nüfusu



## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

2021 yılı üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi gücünü korumuştur. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %2,7 büyürken, yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış verilerde %7,8, arındırılmamış verilerde %7,4 olarak gerçekleşmiştir. Önceki iki döneme ilişkin yapılan yukarı yönlü güncellemelerle birlikte dört çeyrek toplamlar üzerinden yıllık büyüme performansı ise %10,0'dan %10,2'ye çıkmıştır. Dolar bazında GSYH ise bir önceki çeyrekteki 766,3 milyar dolardan 795,2 milyar dolara yükselmiştir.

Ocak ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %11,1 artarken, yıllık enflasyon %36,1'den 2003 başlangıçlı serinin rekor seviyesi olan %48,7'ye yükselmiştir. Ocak ayında enflasyona en yüksek katkı gıda ve fiyatı yönetilen/yönlendirilen ürünlerdeki zamların etkisiyle konut ve ulaştırmadan gelmiş olup bir süredir olduğu gibi Ocak ayında da lokanta ve oteller grubunda birikmiş maliyetlerle fiyat artışları yüksek seviyesini korumuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) bir önceki aya göre %10,4 artarken, genel ÜFE yıllık enflasyonu Aralık ayındaki %79,9'dan %93,5'e yükselmiş ve ÜFE-TÜFE arasındaki fark 43,8 yüzde puandan 44,8 yüzde puana genişlemiştir.



Aralık'ta Türkiye'nin ithalatı ihracattan hızlı artışını sürdürmüştür. İhracat yıllık bazda %24,9 artışla 22,3 milyar dolar olurken ithalat %29,9'u bulan artışla 29,1 milyar dolar seviyesine ulaşmıştır. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler de hem ihracatın hem de ithalatın güçlü arttığına işaret etmiştir. Söz konusu dönemde aylık bazda ihracat %3,8, ithalat %13,6 artmıştır. Böylece yıl genelinde ihracat 2020 yılına göre %32,8 artışla 225,3 milyar dolara çıkarken ithalat %23,6 artışla 271,4 milyar dolar olmuş; dış ticaret açığı ise yıllık bazda %7,5 azalarak 46,1 milyar dolara gerilemiştir.

<sup>1</sup> TSKB A.Ş.

## **BÖLÜM 3**

### **GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

## Bölüm 3

### Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

#### 3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Düzce		
İlçesi	Cumayeri		
Mahallesi	Yaka		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	-		
Ada No	424		
Parsel No	5	6	7
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla	Tarla	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	795,11 m <sup>2</sup>	844,60 m <sup>2</sup>	573,21 m <sup>2</sup>
Malik / Hisse	Balsu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. / Tam		

#### 3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 24.02.2022 tarih, saat 15:41 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır.

#### Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

#### Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

#### 3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Yapılan incelemelere göre, değerlemeye konu taşınmazların son üç yıllık döneminde 3402 sayılı kanunun 22/A maddesi gereğince yenilemenin tescili ile 14.07.2021 tarihinde "Balsu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş." adına tescil edilmiştir.

#### 3.4 Gayrimenkulünve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, genellikle konut alanı ve ticaret+konut alanı" lejandına sahip parseller yer almaktadır. "Konut Alanı" lejandındaki taşınmazlar E: 1,20 yapılaşma şartına sahiptir.

Cumayeri Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 22.02.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

#### 5 ve 6 parsel

**Plan Adı:** 1/1.000 ölçekli "Cumayeri Revizyon Uygulama İmar Planı"

**Plan Onay Tarihi:** 29.03.2019

**Lejandı:** Konut Alanı

**Yapılaşma şartları;**

- Taks:0.40
- Kaks:1.20
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 5 m, yan bahçe mesafesi: 4 m, arka bahçe mesafesi: 3 m

### **7 parsel**

**Plan Adı:** 1/1.000 ölçekli "Cumayeri Revizyon Uygulama İmar Planı"

**Plan Onay Tarihi:** 29.03.2019

**Lejandı:** Konut+Ticaret Alanı

**Yapılaşma şartları;**

- Taks:0.40
- Kaks:1.60
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 5 m, yan bahçe mesafesi: 4 m, arka bahçe mesafesi: 3 m

**\*Taşınmazlardan 5 parselin 63 m<sup>2</sup>, 6 parselin 73 m<sup>2</sup> ve 7 parselin 54 m<sup>2</sup> yola terki bulunmaktadır.**

### **Plan Notları**

- Ticaret+konut alanlarında (tick); taşıt yollarından cephe alan ticaret+konut parsellerinde yapılacak olan inşaat alanlarında birinci kata kadar (zemin kat) ticaret kullanımı yapılması zorunludur. Zemin katların taşıt yoluna cepheli kısımları hiçbir şekilde konut kullanımına ayrılamaz. Geriye kalan inşaat alanları konut kullanımına ayrılabilir. Ancak talep olması halinde ve cumayeri belediyesinin uygun görmesi halinde birinci kattan daha fazlası kadar (talep edilen katı kadar) ticaret kullanımlı inşaat yapılabilir. Birden fazla taşıt yoluna cepheli tick alanlarında mahreç aldığı yol tarafındaki yapılaşma koşullarına uyulacaktır.
- Ticaret+konut ve yerleşik (meskûn) konut alanlarında aynı ada içerisinde emsal teşkil edecek ruhsatlı yapı bulunmaması durumlarında plan üzerinde değişiklik gösterse de yapı nizamı her koşulda ayrık niteliğinde olması zorunludur. Yapı yaklaşma mesafelerinde yine aynı ada içerisinde emsal teşkil edecek ruhsatlı yapı bulunmaması durumlarında ön cepheden 5 (beş) metre yan ve komşu cephelerden 3 (üç) metre çekme bırakılması zorunludur.
- Ticaret+konut alanlarında; ticaret olarak yapılacak bölümlerinde, iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu ve özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazine, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, rezidans, yurt, kurs, dersane, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilir.
- Ancak ada bazlı uygulamalarda (site tarzı toplu konut alanı yapılacak alanlarda); adanın tamamını kapsayacak şekilde ve minimum ada büyüklüğü 5.000m<sup>2</sup> ve üzerinde olan adalarda, varsa bütün parseller tevhid edilmek şartı ile belediyesinin de uygun görüş verdiği yerlerde 5 (beş) katlı yapılar yapılabilir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları; emsal (e)= 2.00 ve maksimum yapı yüksekliği 5 (beş) kattır. Yapı yaklaşma mesafeleri ise her cepheden en az 5(beş) metre olmak kaydıyla ilgili belediyesi yetkilidir. 2 (iki) katlı villa

tipi yapılaşmanın olduğu imar adaları site tarzı toplu konut alanı uygulamasını kapsamaktadır. Bu alanlarda iki (2) katlı yapılaşma koşulları geçerlidir.

- Revizyon+ilave imar planı sınırları içerisinde çatı katı, asma kat, çıkma ve çekme kat yapılabilir. Ancak çatı katı 5(beş) katlı toplu konut alanlarında ve 2(iki) katlı villa tipi konut alanlarında yapılamaz. Çıkma, çekme veya asma katlar ancak yola cephe kısımlarda verilebilir. İlgili belediyesinin uygun görüşü alınarak çatı katı, asma kat ve çekme katlar planda belirtilen taks alanını aşmamak kaydıyla en fazla 0.10 kaks(emsal) ilave edilebilir.



### **3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazların bir önceki imar planı kapsamında ticaret+konut imarlı parseller için TAKS:0,60 KAKS:2,60 ve konut imarlı parseller için TAKS:0,40 KAKS:1,40 şeklinde yapılaşma koşulları belirtilmişken 29.03.2019 tarihinde yapılan plan değişikliği sonrasında yapılaşma koşullarının ticaret+konut imarlı parseller için TAKS:0,40 KAKS:1,60 ve konut imarlı parseller için TAKS:0,40 KAKS:1,20 olarak plan değişikliği bilgisi edinilmiştir.

### **3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler**

Cumayeri Belediyesi'nde 22.02.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin herhangi bir yasal belgeye rastlanmamıştır.

### **3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde bulunan yapılar rapor kapsamı dışında tutulmuştur.



### **3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde bulunan yapılara ilişkin belediye arşiv dosyasında herhangi bir belgeye rastlanmamıştır. Taşınmazların, mevcut imar durumuna göre yapılaşabilmesi için uygulama imar planında görülen terkleri yapması akabinde yapı ruhsatı düzenlenmesi gerekecektir.

### **3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi**

Değerleme tarihi itibarıyla konu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

### **3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)**

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışmasında bir proje değerlemesi yapılmamış olup çalışmanın konusu “tarla” nitelikli 3 adet taşınmazdır.

## **BÖLÜM 4**

### **GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ**

## Bölüm 4

### Gayrimenkulün Konum Analizi

#### 4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

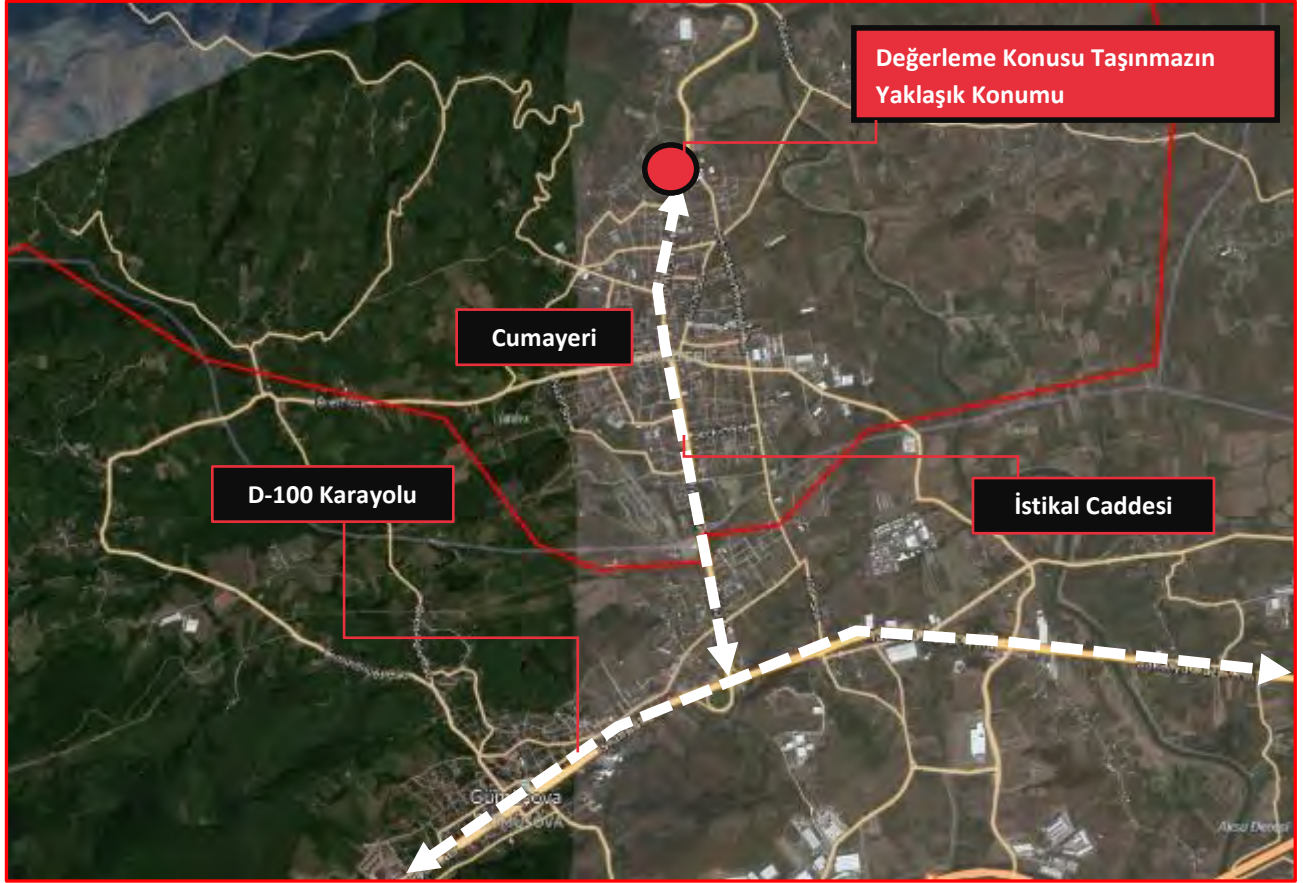
**Gayrimenkulün açık adresi:** Düzce ili, Cumayeri ilçesi, Yaka Mahallesi, 424 ada, 5, 6 ve 7 no.lu parseller

Konu taşınmaz, Düzce ilinde konumludur. Ankara ve İstanbul arasında yer alan Düzce ili doğu ve güneyde Bolu, batıda Sakarya, kuzeyde Zonguldak ve Karadeniz ile çevrilidir. Aynı zamanda ilin kuzey yönünde Karadeniz'e uzaklığı 30 kilometredir. 17 Ağustos ve 12 Kasım 1999 depremlerinden sonra kısa sürede yeniden kalkınabilmesi için; 09 Aralık 1999 tarihinde 81. il olan Düzce'nin nüfusu 2021 ADNKS verilerine göre 400.976 kişidir.

Taşınmazın konumlu olduğu Cumayeri ilçesi, Düzce iline 25 km mesafede olup Düzce il merkezi ile Hendek ilçe merkezinin ortasında konumludur. Gümüşova ilçesi D-100 Karayolu üzerinde bulunmakta olup kuzeyde Gümüşova ilçesi, doğuda Selamlar ilçesi, batıda Hendek ilçesi, güneyde Yongalık Köyü ile çevrilidir. İlçenin 2021 yılı ADNKS'ye göre nüfusu 15.060'dir. Bölgede çok sayıda sanayi tesisi bulunmakta olup bu tesisler D-100 Karayolu ve E-80 Karayolu Otoyolu boyunca konumlanmıştır. Taşınmaz, sınırları içerisinde yer aldığı Elmacık Köyü merkezinin kuzeyinde ve TEM Otoyolu'na cepheli durumdadır.

Cumayeri'nin yüzölçümü 10.011 hektardır. İlçe Batı Karadeniz dağlarının sahile paralel olarak uzanan şeridin hududunu teşkil etmektedir. İlçe topraklarının 5.619 hektarı fındık bahçeleri, 214 hektarı tarla arazisi, 163 hektarı mera arazisi, 3.520'si ormanlık saha ve 200'üde başka arazileri teşkil eder. Buna göre %55'i meyvelik saha, %3'ü tarla arazisi, %3'ü mera, %34'ü ormanlık, %2'si diğer ve %3'ü elverişsiz arazidir. Ekonomisi tarımda büyük ölçüde fındık üretimi ve hayvancılığa dayalıdır.





Yer	Mesafe (~)
Cumayeri İlçe Merkezi	0,5 km.
D-100 Karayolu	5 km.
TEM Otoyolu Bağlantısı	8 km.
Düzce İl Merkezi	25 km.

## **BÖLÜM 5**

### **GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ**

## Bölüm 5

### Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

#### 5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar; Düzce ili, Cumayeri ilçesi, Yaka Mahallesi, 424 ada, 5, 6 ve 7 no.lu "tarla" vasıflı gayrimenkullerdir.

Değerleme konusu taşınmaz dörtgen bir geometrik şekle sahip olup düz bir topografyaya sahiptir. Değerleme tarihi itibarıyla üzerinde depo ve konut bulunmakta olup bu yapılar müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme kapsamı dışında tutulmuştur. Taşınmazların mahallinde sınırlarını belirleyen herhangi bir ayırıcı eleman bulunmamaktadır. Konu taşınmazlara erişim oldukça kolay olmakla birlikte taşınmazlar kadastral yola cephelidir. 424 ada 7 no.lu parsel Cumhuriyet Caddesi'ne 5 ve 6 no.lu parseller ise kadastral toprak yola cephelidir.

PARSEL NO	BRÜT YÜZ ÖLÇÜMÜ	TERK MİKTARI	NET YÜZ ÖLÇÜMÜ
424/5 no.lu parsel	795,11	63	732,11
424/6 no.lu parsel	844,6	73	771,60
424/7 no.lu parsel	573,21	54	519,21



#### 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme çalışması kapsamında parseller üzerinde yer alan yapılar müşteri talebi doğrultusunda kapsam dışı tutulmuştur.

#### 5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değerleme çalışması kapsamında parseller üzerinde yer alan yapılar müşteri talebi doğrultusunda kapsam dışı tutulmuştur.

## **BÖLÜM 6**

### **SWOT ANALİZİ**

## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar D-100 Karayolu ve TEM Otoyoluna yakın konumlu olup yüksek erişilebilirliğe sahiptir.

#### - ZAYIF YANLAR

- Değerlemeye konu taşınmazlar, Cumayeri ve çevresinde konut yapılaşmalarının bulunduğu kısma bir çeper çizildiğinde bu alanın en son noktasında kalmaktadır.
- Taşınmazların mevcut uygulama imar planı kapsamında terkleri bulunmaktadır.
- Konu taşınmazlardan 6 parsel no.lu taşınmaz üzerinde mevcut imar durumu ile uyumsuz bir yapı bulunmaktadır.

#### ✓ FIRSATLAR

- Taşınmazların konumlu olduğu bölgede bölgede elektrik, su vb. her türlü altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.
- Söz konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge, ilçede yapılaşmanın arttığı bir bölge niteliğindedir.

#### ✘ TEHDİTLER

- Taşınmazların konumlu olduğu bölgede boş arza arzı fazladır.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.



## **BÖLÜM 7**

### **DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ**

## Bölüm 7

### Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

#### 7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

#### Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırılmalı olarak belirlenmesini sağlar.

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

#### Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

#### Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

## 7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

### Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

### 7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”**; gayrimenkullerin, geçerli bir uygulama imar planı kapsamında yapılaşma hakkına sahip parseller olması nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan yapıların yasal evrakının bulunmaması nedeniyle **“Maliyet Yaklaşımı”** kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

### Pazar Yaklaşımı

#### Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

**Arsa Emsalleri / Satış**

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Lejandı	Yapılaşma Koşulları	Brüt Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	
1	Uyar Emlak 0 (543) 424 36 81	Konu taşınmaza yakın konumlu	Satılık	Ticaret+Konut Alanı	Taks: 0,40 Kaks: 1,60	960	820.000	854	*Değerleme konusu taşınmaza göre kısmen dezavantajlı konumdadır. *Parsel alanı taşınmaza göre daha büyüktür. *Konut lejantlı taşınmaz ile ticaret+konut lejantlı arsa beraber satılmaktadır. *Yapılaşma koşulları benzerdir. *Net parsel alanıdır.
2	Sahibinden 0 (539) 637 99 01	Konu taşınmaza yakın konumlu	Satılık	Konut Alanı	Taks: 0,40 Kaks: 1,20	453	450.000	993	*Değerleme konusu taşınmaza göre kısmen avantajlı konumdadır. *Yapılaşma koşulları benzerdir. *Net parseldir. *Topografik koşulları taşınmazla benzerdir. *Pazarlık payı mevcuttur.
3	Poyraz Emlak 0 (533) 672 24 00	Konu taşınmaza yakın konumlu	Satılık	Konut Alanı	Taks: 0,40 Kaks: 1,20	872	670.000	768	*Değerleme konusu taşınmaza göre kısmen dezavantajlı konumdadır. *Yapılaşma koşulları benzerdir. *Net parseldir. *Topografik koşulları taşınmazla benzerdir. *Pazarlık payı mevcuttur.
4	Poyraz Emlak 0 (533) 672 24 00	Konu taşınmaza yakın konumlu	Satılık	Konut Alanı	Taks: 0,40 Kaks: 1,20	450	500.000	1.111	*Değerleme konusu taşınmaza göre kısmen avantajlı konumdadır. *Yapılaşma koşulları benzerdir. *Net parseldir. *Topografik koşulları taşınmazla benzerdir. *Kısıtlı pazarlık payı mevcuttur.
5	MK Yapı 0(506) 456 68 37	Konu taşınmaza yakın konumlu	Satılmış/Yakın zaman önce	Konut Alanı	Taks: 0,40 Kaks: 1,20	700	600.000	857	*Değerleme konusu taşınmaza göre kısmen avantajlı konumdadır. *Yapılaşma koşulları benzerdir. *Net parseldir. *Topografik koşulları taşınmazla benzerdir. *Cadde üzerinde yer almaktadır.

**Değerlendirme:**

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucu benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların yapılaşma şartları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik ve geometrik yapıları, manzara durumu gibi durumları dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazlardan "konut alanı lejandına sahip" taşınmazların birim satış değerinin 740-800.-TL/m<sup>2</sup>, 'konut+ticaret alanı lejandına sahip" taşınmazların ise 1000-1.100.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

**Arsa Emsalleri / Satış-31.12.2020**

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Lejandı	Yapılaşma Koşulları	Brüt Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	İstanbul Gayrimenkul 0532 323 57 91	Konu taşınmaza yakın konumlu	Satılık	Konut Alanı	Taks: 0,40 Kaks: 1,60	500	155.000	310	*Değerleme konusu taşınmaza göre kısmen dezavantajlı konumdur. *Parsel alanı taşınmaza göre daha büyüktür. *Yapılaşma hakkı konut imarlı taşınmazlara göre kısmen avantajlıdır. *Yapılaşma koşulları benzerdir.
2	Özlem Öksüz 0530 544 85 54	Konu taşınmaza yakın konumlu	Satılık	Konut Alanı	Taks: 0,40 Kaks: 1,20	595	180.000	303	*Değerleme konusu taşınmaza göre kısmen dezavantajlı konumdur. *Yapılaşma koşulları benzerdir. *Net parseldir. *Topografik koşulları taşınmazla benzerdir. *Pazarlık payı mevcuttur.
3	Gümüşova Emlak 0536 771 42 89	Konu taşınmaza yakın konumlu	Satılmış/1 yıl önce	Konut Alanı	Taks: 0,40 Kaks: 1,20	400	120.000	300	*Değerleme konusu taşınmaza göre kısmen dezavantajlı konumdur. *Yapılaşma koşulları benzerdir. *Net parseldir. *Topografik koşulları taşınmazla benzerdir.
4	Karaca Gayrimenkul 0532 062 89 12	Konu taşınmaza yakın konumlu	Satılık	Konut Alanı	Taks: 0,40 Kaks: 1,20	647	180.000	278	*Değerleme konusu taşınmaza göre kısmen dezavantajlı konumdur. *Yapılaşma koşulları benzerdir. *Net parseldir. *Topografik koşulları taşınmazla benzerdir. *Pazarlık payı mevcuttur.

**Değerlendirme:**

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucu benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların yapılaşma şartları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik ve geometrik yapıları, manzara durumu gibi durumları dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazlardan "konut alanı lejandına sahip" taşınmazların birim satış değerinin 280-300.-TL/m<sup>2</sup>, 'konut+ticaret alanı lejandına sahip" taşınmazların ise 400-500.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.
- \*Geçmişe dönük arsa emsalleri, müşteri talebi doğrultusunda taşınmazların 31.12.2020 tarihli değerlerinin hesaplanması amacıyla eklenmiştir.**

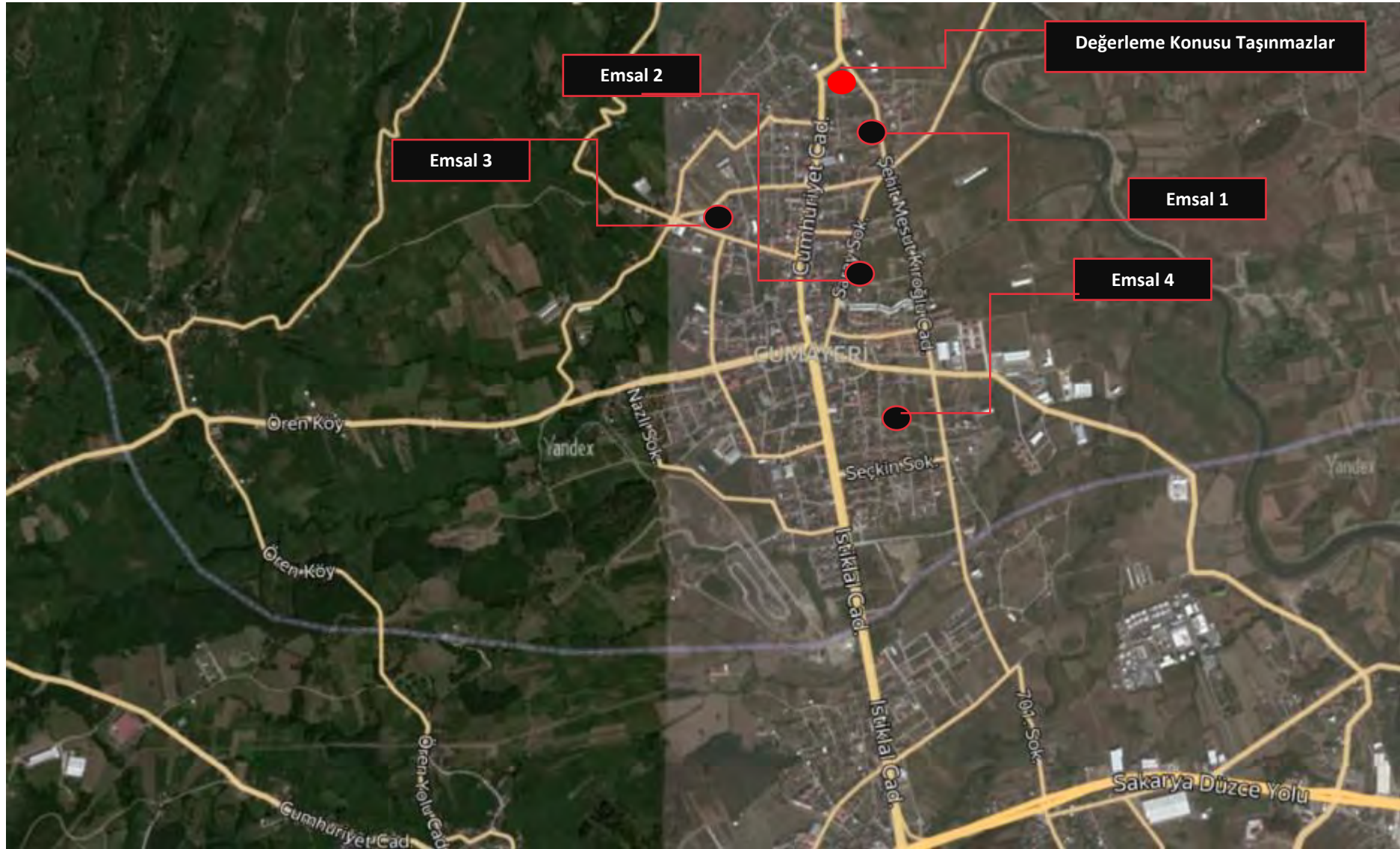
**Konut Emsalleri / Satış**

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Satış Durumu/	Brüt Kapalı Alan(m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	MK Yapı 0(506) 456 68 37	Aynı bölgede konumlu	Konut	Satılık	125	395.000	3.160	* Taşınmaza yakın konumda yer almaktadır. Konum olarak daha dezavantajlı konumda yer almaktadır. *Bina sıfırdır. * 3+1 daire tipindedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Ay Yıldız 0 (532) 634 44 10	Aynı bölgede konumlu	Konut	Satılık	150	510.000	3.400	* Taşınmaza yakın konumda yer almaktadır. Konum olarak benzer konumdadır. *Bina sıfırdır. * 3+1 daire tipindedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Vedat Aksoy 0 (535) 945 62 43	Aynı bölgede konumlu	Villa	Satılık	115	430.000	3.739	* Taşınmaza yakın konumda yer almaktadır. Konum olarak daha dezavantajlı konumda yer almaktadır. *Bina sıfırdır. * 3+1 daire tipindedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Gül Grup 0 (532) 278 00 90	Aynı bölgede konumlu	Villa	Satılık	100	350.000	3.500	* Taşınmaza yakın konumda yer almaktadır. Konum olarak daha dezavantajlı konumda yer almaktadır. *Bina sıfırdır. * 3+1 daire tipindedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

**Değerlendirme:**

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucu villaların konumu, bahçe kullanım alanı ve sahip olduğu sosyal olanaklar, kullanım alanı, iç mekân özellikleri, manzara durumu vb. etkenler dikkate alındığında taşınmaz üzerinde geliştirilebilecek bir projede yer alması muhtemel konutların birim satış değerinin 4.500-5.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir

## Emsal Krokisi-Arsa



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-ARSA						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	854	993	768	1.111	857
	Pazarlık Payı	-5%	-10%	-5%	-10%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	5%	-5%	10%	-15%	-7%
	Yapılaşma Hakkı	-12%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	4%	-3%	2%	-3%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	-5%	-8%	-8%	-8%	-5%
<b>Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>		<b>747</b>	<b>751</b>	<b>759</b>	<b>740</b>	<b>754</b>

\*Karşılaştırma tablosu 424 ada 6 no.lu parselde göre hazırlanmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KONUT					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	3.160	3.400	3.739	3.500
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-10%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	25%	25%	25%	25%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	8%	0%	8%	8%
	Bina Yaşı/Kalitesi	18%	18%	5%	10%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
<b>Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>		<b>4.728</b>	<b>4.764</b>	<b>4.753</b>	<b>4.904</b>

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.



PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ			
Ada / Parsel	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Taşınmazın Değeri (TL)
424/5 no.lu parsel	795,11	750	596.333
424/6 no.lu parsel	844,60	750	633.450
424/7 no.lu parsel	573,21	1.050	601.871
TAŞINMAZIN DEĞERİ			1.831.653
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ			1.830.000

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ-31.12.2020			
Ada / Parsel	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Taşınmazın Değeri (TL)
424/5 no.lu parsel	795,11	290	230.582
424/6 no.lu parsel	844,60	290	244.934
424/7 no.lu parsel	573,21	450	257.945
TAŞINMAZIN DEĞERİ			733.460
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ			735.000

### Maliyet Yaklaşımı

Bu çalışmada maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

### Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

### İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlemesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlemesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

### ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

### İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirmek için kullanılan indirgeme oranının hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtması gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zimnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,

- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 10 yıllık TL bazlı tahvilin son 6 aylık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

- Risksiz faiz oranı: %15,48
- Risk primi: %4,02
- İndirgeme oranı: %19,50 olarak hesaplanmıştır.

### **Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları**

Bu değerlendirme çalışması için bölgede yapılan araştırmalarda,

- 1.000 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip benzer imar durumuna sahip arsadan elde edilecek hasıllardan arsa sahibi %15-20 pay alacak şekilde anlaşıldığı öğrenilmiştir.

### **Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar**

- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır. Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Çalışmalar sırasında Türk Lirası kullanılmıştır.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup, kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Projedeki inşaat ve malzeme kalitesinin, projenin hedef kitesinin taleplerine uygun olacağı varsayılmıştır.
- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüldüğü varsayılmıştır.
- Proje kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ile proje genel gider maliyeti öngörülmüştür. Altyapı maliyeti içerisinde, bina oturma alanına ilişkin arazi hafriyat bedeli ve zemin güçlendirme çalışması, doğalgaz, elektrik, atık-ıçme suyu ve telekom altyapısı vb. maliyetler yer alacağı öngörülmüştür. Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri yer almaktadır. Proje genel giderleri içerisinde binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri, şantiye giderleri, pazarlama ve reklam giderleri yer almaktadır.
- Değerleme konusu parsel üzerinde, mevcut imar planı dikkate alınarak nitelikli bir konut projesi geliştirilmiştir.

<b>Ada/Parsel No</b>	5 parsel
<b>İmar Durumu</b>	Konut Alanı
<b>Brüt Parsel Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	732,11
<b>Emsale Konu Parsel Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	732,11

Emsale Dahil Alanı (m <sup>2</sup> )	878,53
Emsal Harici Katsayısı	10%
<b>Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>966,39</b>
<b>Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>966,39</b>
<b>Konut Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>966,39</b>

<b>İnşaat Maliyetleri</b>			
Fonksiyon	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m <sup>2</sup> )	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	966,39	2.900	2.802.517
<b>Toplam</b>	<b>966,39</b>		<b>2.802.517</b>

<b>Altyapı Maliyeti</b>			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
2.802.517	5,5%	154.138	

<b>Toplam Maliyet (TL)</b>	
İnşaat Maliyeti	2.802.517
Altyapı Maliyeti	154.138
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	28.025
<b>Toplam (TL)</b>	<b>2.984.681</b>

<b>Proje Genel Giderleri</b>		
Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)
2.984.681	7,0%	208.928

<b>Toplam Maliyet (TL)</b>	
İnşaat Maliyeti	2.802.517
Altyapı Maliyeti	154.138
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	28.025
Proje Genel Giderleri	208.928
<b>Toplam (TL)</b>	<b>3.193.608</b>

<b>Villa Fonksiyonu</b>	
Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	4.750,00
Fiyat Artış Oranı	25,50%

<b>Proje Nakit Akışı (TL)</b>			
Yıllar	01/03/2022	01/03/2023	01/03/2024
<b>Konut Fonksiyonu</b>			
Toplam Satılabilir Alan (m <sup>2</sup> )	966,39	966,39	966,39

Satış Oranı (%)	0,00%	60,00%	40,00%
Satılan Alan (m <sup>2</sup> )	-	579,83	386,55
Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )		4.750,00	5.961,25
<b>Toplam Konut Ünite Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>2.754.198</b>	<b>2.304.346</b>
<b>Proje Toplam Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>2.754.198</b>	<b>2.304.346</b>
<b>İnşaat Maliyeti</b>	<b>0</b>	<b>3.193.608</b>	
<b>Net Nakit Akışları</b>	<b>0</b>	<b>-439.411</b>	<b>2.304.346</b>
<b>Arsa Sahibi Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>413.130</b>	<b>345.652</b>
<b>Müteahhit Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>-852.540</b>	<b>1.958.694</b>

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	13,91%	15,48%	15,48%
Risk Primi	5,09%	3,52%	4,52%
İndirgeme Oranı	19,00%	19,00%	20,00%
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>1.257.220</b>	<b>1.257.220</b>	<b>1.233.265</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>1.260.000</b>	<b>1.260.000</b>	<b>1.230.000</b>

<b>Arsa Sahibi</b>	15%
<b>Müteahhit</b>	85%

Arsa Değeri (TL)	<b>591.139</b>
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	<b>590.000</b>
<b>Birim Arsa Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>807</b>
<b>Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>805</b>
Ada/Parsel No	7
İmar Durumu	Konut ve Ticaret
Emsale Konu Parsel Alanı (m <sup>2</sup> )	519,21
TAKS	0,40
Emsal / KAKS	1,60
<b>Toplam Taban Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>207,68</b>
<b>Emsale Dahil Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>830,74</b>
<b>Emsal Harici Katsayısı</b>	<b>10%</b>
<b>Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>913,81</b>
<b>Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>913,81</b>
<b>Konut Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>731,05</b>
<b>Ticaret Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>182,76</b>

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m <sup>2</sup> )	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	731,05	3.200	2.339.353
Ticaret Fonksiyonu	182,76	2.700	493.457
Otopark	421,29	1.200	505.547
Ortak Alan	27,62	1.400	38.661
<b>Toplam</b>	<b>1.362,71</b>		<b>3.377.018</b>

#### Altyapı Maliyeti

Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
3.377.017,55	5%	168.851

#### Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri

Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
3.377.017,55	1,0%	33.770

#### Toplam Maliyet (TL)

İnşaat Maliyeti	3.377.017,55
Altyapı Maliyeti	168.850,88
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	33.770,18
<b>Toplam (TL)</b>	<b>3.579.638,60</b>

#### Proje Genel Giderleri

Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)
3.579.638,60	5%	178.982

#### Toplam Maliyet (TL)

İnşaat Maliyeti	3.377.018
Altyapı Maliyeti	168.851
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	33.770
Proje Genel Giderleri	178.982
<b>Toplam (TL)</b>	<b>3.758.621</b>

#### Ticaret Fonksiyonu

Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	6.000,00
Fiyat Artış Oranı	25,00%

#### Proje Nakit Akışı (TL)

Yıllar	01/03/2022	01/03/2023	01/03/2024	01/03/2025
<b>Konut Fonksiyonu</b>				
Toplam Satılabilir Alan (m <sup>2</sup> )	731,05	731,05	731,05	731,05
Satış Oranı (%)	0,00%	60,00%	40,00%	0,00%
Satılan Alan (m <sup>2</sup> )	-	438,63	292,42	0,00
Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	-	4.750,00	5.937,50	5.937,50
<b>Toplam Konut Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>2.083.486</b>	<b>1.736.238</b>	<b>0</b>
<b>Ticaret Fonksiyonu</b>				
Toplam Satılabilir Alan (m <sup>2</sup> )	182,76	182,76	182,76	182,76
Satış Oranı (%)	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%
Satılan Alan (m <sup>2</sup> )	-	182,76	0,00	0,00
Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	-	6.000,00	7.500,00	9.375,00
<b>Toplam Ticari Ünite Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>1.096.572</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Proje Toplam Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>3.180.057</b>	<b>1.736.238</b>	<b>0</b>

İnşaat Maliyeti	0	3.758.621	0	0
Pazarlama Gideri	0	31.801	17.362	0
<b>Net Nakit Akışları</b>	<b>0</b>	<b>-610.364</b>	<b>1.718.876</b>	<b>0</b>
Arsa Sahibi Gelirleri	0	472.239	257.831	0
Müteahhit Gelirleri	0	-1.082.602	1.461.044	0

Değerleme Tablosu				
Risksiz Getiri Oranı		16,07%	16,07%	16,07%
Risk Primi		2,43%	3,43%	3,43%
İndirgeme Oranı		18,50%	19,50%	19,50%
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>		<b>708.430</b>	<b>692.322</b>	<b>692.322</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>		<b>710.000</b>	<b>690.000</b>	<b>690.000</b>

Arsa Değeri (TL)	575.642
Müteahhit Geliri (TL)	116.680
<b>Birim Arsa Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.109</b>
<b>Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.100</b>

Ada/Parsel No	6 parsel
İmar Durumu	Konut Alanı
Brüt Parsel Alanı (m <sup>2</sup> )	771,60
Emsale Konu Parsel Alanı (m <sup>2</sup> )	771,60

Emsal / KAKS	1,20
--------------	------

Emsale Dahil Alanı (m <sup>2</sup> )	925,92
Emsal Harici Katsayısı	10%
<b>Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.018,51</b>

<b>Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.018,51</b>
<b>Konut Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.018,51</b>

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m <sup>2</sup> )	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	1.018,51	2.900	2.953.685
<b>Toplam</b>	<b>1.018,51</b>		<b>2.953.685</b>

Altyapı Maliyeti		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
2.953.685	5,5%	162.453

**Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri**

Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
2.953.685	1,0%	29.537

**Toplam Maliyet (TL)**

İnşaat Maliyeti	2.953.685
Altyapı Maliyeti	162.453
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	29.537
<b>Toplam (TL)</b>	<b>3.145.674</b>

**Proje Genel Giderleri**

Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)
3.145.674	7,0%	220.197

**Toplam Maliyet (TL)**

İnşaat Maliyeti	2.953.685
Altyapı Maliyeti	162.453
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	29.537
Proje Genel Giderleri	220.197
<b>Toplam (TL)</b>	<b>3.365.872</b>

**Konut Fonksiyonu**

Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	4.750,00
Fiyat Artış Oranı	25,50%

**Proje Nakit Akışı (TL)**

Yıllar	01/03/2022	01/03/2023	01/03/2024
<b>Konut Fonksiyonu</b>			
Toplam Satılabilir Alan (m <sup>2</sup> )	1.018,51	1.018,51	1.018,51
Satış Oranı (%)	0,00%	60,00%	40,00%
Satılan Alan (m <sup>2</sup> )	-	611,11	407,40
Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )		4.750,00	5.961,25
<b>Toplam Konut Ünite Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>2.902.759</b>	<b>2.428.642</b>
<b>Proje Toplam Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>2.902.759</b>	<b>2.428.642</b>
<b>İnşaat Maliyeti</b>	<b>0</b>	<b>3.365.872</b>	
<b>Net Nakit Akışları</b>	<b>0</b>	<b>-463.112</b>	<b>2.428.642</b>
Arsa Sahibi Gelirleri	0	435.414	364.296
Müteahhit Gelirleri	0	-898.526	2.064.346

**Değerleme Tablosu**

Risksiz Getiri Oranı	13,91%	15,48%	15,48%
Risk Primi	5,09%	4,02%	4,52%
İndirgeme Oranı	19,00%	19,50%	20,00%
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>1.325.034</b>	<b>1.312.328</b>	<b>1.299.788</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>1.330.000</b>	<b>1.310.000</b>	<b>1.300.000</b>

Arsa Değeri (TL)	619.344
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	620.000
<b>Birim Arsa Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>803</b>
<b>Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>805</b>

#### 7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımudur.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**Konut Alanı ve Konut+Ticaret Alanı**” amaçlı kullanımudur.

#### 7.5 KDV Konusu

30.12.2007 tarihli, 26742 sayılı Resmi Gazete’de, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine istinaden yayımlanan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” doğrultusunda KDV oranı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda KDV oranı söz konusu “Tarla” vasıflı taşınmazlar için %18 olarak hesaplanmıştır.



## **BÖLÜM 8**

### **ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ**

## Bölüm 8

### Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

#### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

#### 8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

#### 8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul üzerindeki yapılar için yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınması gerekmektedir. Taşınmazlar, değerlendirme tarihi itibarıyla 29.03.2019 onay tarihli 1/1.000 ölçekli "Cumayeri Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında, kısmen "Konut Alanı", kısmen "konut+ticaret alanı" lejandlarında kalmakta olup mevcut imar durumuna göre yapılaşabilmesi için uygulama imar planında görülen terkleri yapması akabinde yapı ruhsatı düzenlenmesi gerekecektir.

#### 8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır.

#### 8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde takyidat kaydı bulunmamakta olup devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

#### 8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar "tarla" niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

#### 8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

#### 8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı"; gayrimenkulün, geçerli bir uygulama imar planı kapsamında yapılaşma hakkına sahip bir parsel olması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan yapıların herhangi yasal evrak bulunmaması nedeniyle "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmamıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	1.830.000
Gelir Yaklaşımı	1.950.000

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

#### 8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZILARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	01.03.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.830.000.-TL	Birmilyonsekizyüzotuzbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	2.159.400.-TL	İkimilyonyüzellidokuzbindörtüüz.-TL

**\*Taşınmazların 31.12.2020 tarihli pazar değeri 735.000 TL. (KDV Hariç) olarak hesaplanmıştır.**

Değerlemeye Yardım Eden;  
Sertan SAĞALTICI

Yaşar ÇARK  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No:411337

Simge SEVİN, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 401772

## **BÖLÜM 9**

### **EKLER**

## Bölüm 9

### Ekler

1 Tapu Belgesi

---

2 Takyidat Belgesi

---

3 Fotoğraflar

---

4 Özgeçmişler

## Ek 1: Tapu Belgesi

## Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-2-2022-15:41



Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
009222009425	20220224-1753-F06189	942

### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Tasınmaz	Ada/Parset:	424/5
Taşınmaz Kimlik No:	115772576	AT Yüzölçümü(m2):	795.11
İl/ilçe:	DÜZCE/CUMAYERİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Cumayeri	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YAKA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Büyüktarla	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Ölç/Sayfa No:	7/619	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
596057189	(SN:6328140) BALSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	795.11	795.11	3402 S.Ynın 22/A Md. Gereğince Yenilenenin Tescili	-

1 / 2

						14-07-2021 2418	
--	--	--	--	--	--	--------------------	--

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Pm2hDiWuu25 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-2-2022-15:41

Kaydı Oluşturan: **OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Bağvuru No
009222009425	20220224-1753-F06189	942

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	424/6
Taşınmaz Kimlik No:	115772578	AT Yüzölçüm(m2):	844.60
İl/İlçe:	DÜZCE/CUMAYERİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Cumayeri	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YAKA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Büyüktarla	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	7/620	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
596057199	(SN.6328140) BALSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	844.60	844.60	3402 S.Y'nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesçilli	

1 / 2

						14-07-2021 2418	
--	--	--	--	--	--	--------------------	--

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **v6Z9AOZJ0IK** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-2-2022-15:41

**Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
009222009425	20220224-1753-F06189	942

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	424/7
Taşınmaz Kimlik No:	115772581	AT Yüzölçüm(m2):	573.21
İl/ilçe:	DÜZCE/CUMAYERİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Cumayeri	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YAKA Mah	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Büyükarla	Blok/Kat/Ginç/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	7/621	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
596057209	(SN:6328140) BALSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	573.21	573.21	3402 S.Y'nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili	-

1 / 2

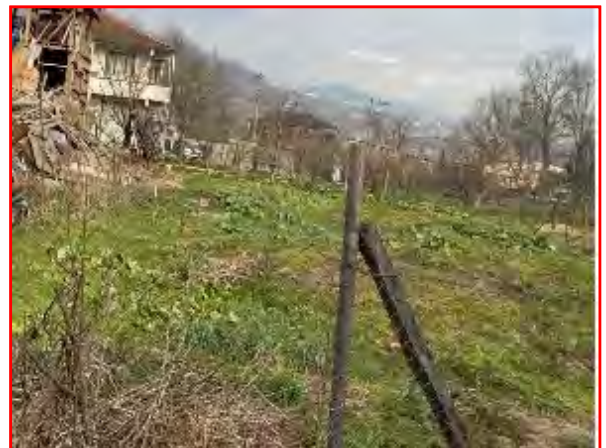
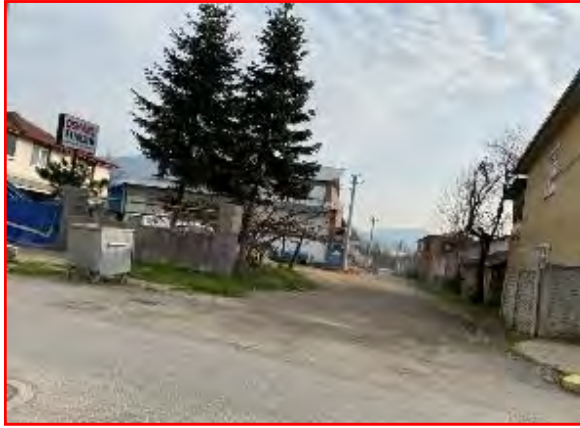
						14-07-2021 2418	
--	--	--	--	--	--	--------------------	--

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **wZjtVNED5wa** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

### Ek 3: Fotoğraflar



## Ek 4: Özgeçmişler

<b>Adı ve Soyadı</b>	Yaşar ÇARK		
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	Giresun, 01.01.1991		
<b>Mesleği</b>	Harita Mühendisi, Değerleme Uzmanı		
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme, Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
<b>Eğitim Durumu</b>	<b>Lisans</b> Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Harita Mühendisliği, (2010 – 2014) <b>Yüksek Lisans</b> Bahçeşehir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, MBA-Genel İşletmecilik (2017- )		
<b>İş Tecrübesi</b>	2020- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2017- 2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2015-2017	Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
<b>Sertifikalar</b>	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, No:411337		
<b>Yabancı Diller</b>	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

<b>Adı ve Soyadı</b>	Simge SEVİN		
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
<b>Mesleği</b>	Şehir ve Bölge Plancısı, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme, Müdür / Lisanslı Değerleme Uzmanı (401772) SPK		
<b>Eğitim Durumu</b>	<b>Lisans</b> Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006) <b>Yüksek Lisans</b> Bahçeşehir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, MBA-Genel İşletmecilik (İngilizce)(2018-2019)		
<b>İş Tecrübesi</b>	2020-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2010-2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2008 - 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2012 - 2013	KentYapı Planlama	Şehir Plancısı
<b>Üyelikler</b>	İstanbul ODTÜ Mezunlar Derneği Üyeliği İstanbul Şehir Plancıları Odası Üyeliği Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)		
<b>Sertifikalar</b>	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772)		
<b>Yabancı Diller</b>	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

## Ek 5: Spk Lisansları ve Tecrübe Belgeleri



**SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 27.12.2018 No : 411337

### 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

### Yaşar ÇARK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuha ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





Tarih : 05.04.2018

No : 401772

## 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

**Simge SEVİN**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuha ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.01.2021

Belge No: 2021-01.3798

**Sayın Yaşar ÇARK**

(T.C. Kimlik No: 39535352612 - Lisans No: 411337 )

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: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

**Sayın Simge SEVİN**

(T.C. Kimlik No: 25147272820 - Lisans No: 401772 )

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







## Balsu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.

**Gayrimenkul**

1 Adet Arsa ve 7 Adet Tarla

**Değerleme**

Hendek/ Sakarya

**Raporu**

2024A205/ Rapor Tarihi:11.03.2024

Değer Tarihi: 31.12.2024

**Balsu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.**

Paşabahçe Mahallesi, Cemal Bey Sk, No:11/1

**Sayın Biran YILDIRIM;**

Talebiniz doğrultusunda Hendek'te konumlu olan "1 Adet Arsa ve 7 Adet Tarla"nın toplam pazar değerine yönelik **2024A205** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 49.129,40 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip parsellerdir. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	11.03.2024	
Değer Tarihi	31.12.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	201.400.000.-TL	İkiyüzbirmilyondörtüyüzbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	221.540.000.-TL	İkiyüzyirmibirmilyonbeşyüzkırkbin.-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 26.02.2024 tarih, 551-555 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

**Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.**

Saygılarımızla,

**TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Değerlemeye Yardım Eden  
Selin SÖNMEZİŞİK

Doğuşcan İĞDIR, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 402293

## İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri .....	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	17
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri .....	20
SWOT Analizi.....	23
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....	25
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	33
Ekler .....	36

**Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;**

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

## Yönetici Özeti

### DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması amacıyla hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Çalışma kapsamında herhangi özel bir varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Çalışma kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda, değerlendirme konusu varlığa 31.12.2023 tarihli değer takdir edilmiştir.

### ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Necatipaşa Mahallesi, Eskiarpalık Mevkii, 900 ada 87, 901 ada 1, 2, 3, 5 ve 902 ada 1, 2 ve 3 no.lu parseller Hendek/Sakarya
TAPU KAYDI	Sakarya ili, Hendek ilçesi, Çağlayan Mahallesi, 900 ada 87, 901 ada 1, 2, 3, 5 ve 902 ada 1, 2 ve 3 no.lu parseller
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	49.129,40 m <sup>2</sup> (Taşınmazları toplam yüz ölçümü)
İMAR DURUMU	* Değerleme konusu taşınmazların imar durum bilgisi raporun 3. Bölümünde detaylı olarak belirtilmiştir.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Sanayi

### FİNANSAL GÖSTERGELER

ARSA BİRİM SATIŞ DEĞERİ	3.750-4.500.-TL/m <sup>2</sup>
-------------------------	--------------------------------

### DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	11.03.2024
DEĞER TARİHİ	31.12.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	201.400.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	221.540.000.-TL

# **BÖLÜM 1**

## **RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

## Bölüm 1

### Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Balsu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. için şirketimiz tarafından 11.03.2024 tarihinde, 2024A205 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Sakarya ili, Hendek ilçesi, Çağlayan Mahallesi, 900 ada 87, 901 ada 1, 2, 3, 5 ve 902 ada 1, 2 parsel no.lu gayrimenkullerin 31.12.2023 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan İĞDIR (Lisans No:404244) tarafından hazırlanmıştır. Bu raporun hazırlanmasına Değerleme Uzmanı Selin SÖNMEZİŞİK yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 26.02.2024 tarihinde çalışmalara başlamış ve 11.03.2024 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Balsu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 551-555 no.lu ve 26.02.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### 1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 551-555 no.lu ve 26.02.2024 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Sakarya ili, Hendek ilçesi, Çağlayan Mahallesi, 900 ada 87, 901 ada 1, 2, 3, 5 ve 902 ada 1, 2 parsel no.lu gayrimenkullerin 31.12.2023 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda, değerlendirme konusu varlığın 31.12.2023 tarihli değeri takdir edilmiştir.

#### 1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

## 1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlara ait şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılmış herhangi bir rapor bulunmamaktadır.

### 1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: [www.tskbgd.com.tr](http://www.tskbgd.com.tr)

### 1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Paşabahçe Mahallesi, Cemal Bey Sk, No:11/1 34800 Beykoz/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Balsu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. için hazırlanmıştır.



## **BÖLÜM 2**

### **DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER**

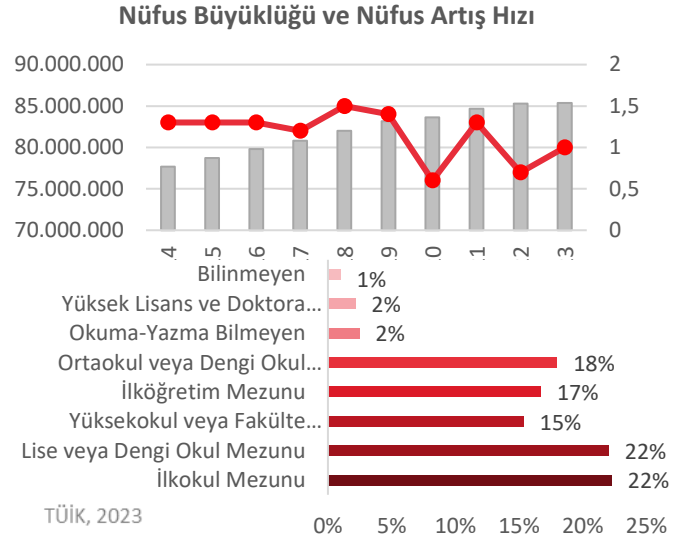
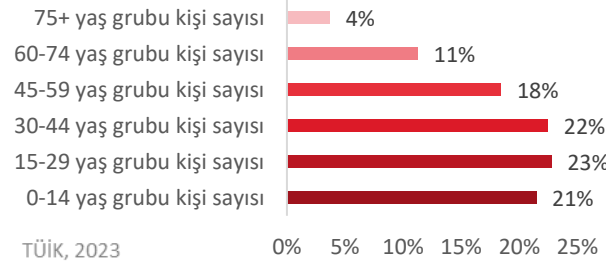
## Bölüm 2

### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.372.377 kişidir. 2023 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 92.824 kişi (%0,001 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.734.071 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.638.306 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son

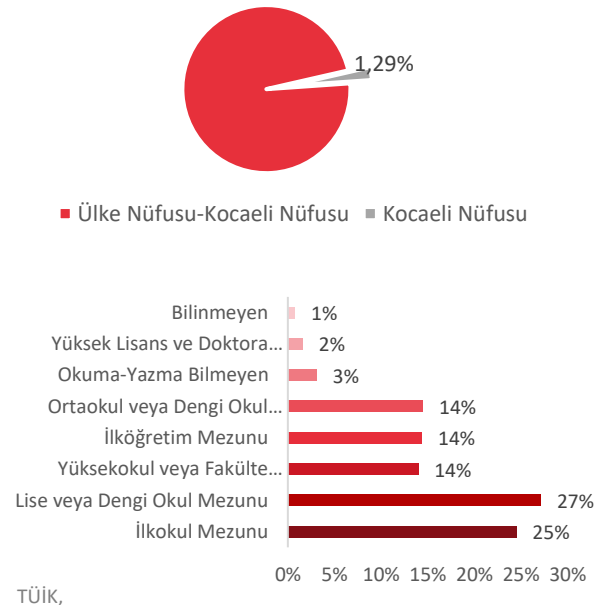
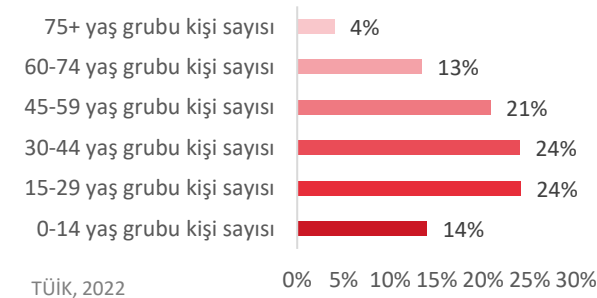


beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

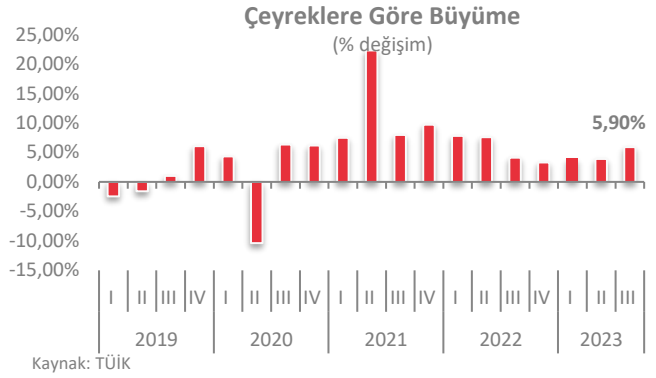
##### Sakarya

2023 yılında, Türkiye nüfusunun %1,129’unun ikamet ettiği Sakarya, 1.098.115 kişi nüfusa sahiptir. Sakarya nüfusu, 2023 yılında yaklaşık yüzde 1,67 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Sakarya ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

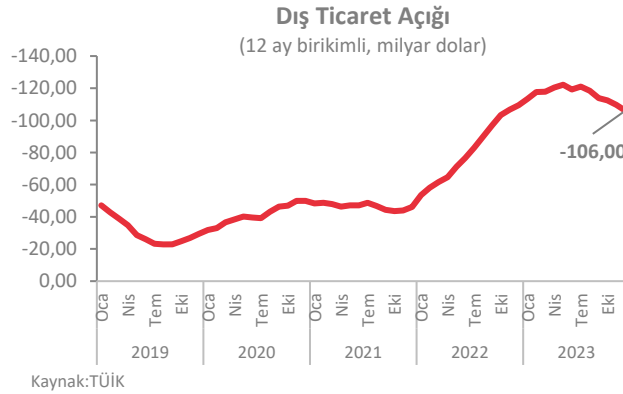


## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

Üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmamış verilere göre çeyreklik bazda %13,2 artarken yıllıklandırılmış büyüme %5,9 olmuştur. İkinci çeyrekte 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken stoklar ve dış talep büyümeyi aşağı çekmeyi sürdürmüştür. İktisadi faaliyet kollarında hizmetler ağırlıklı faaliyetler yavaşlarken sanayide toparlanma kaydedilmiştir.



Ocak ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık bazda %6,7 artarken yıllık enflasyon aralık ayındaki %64,8'den %64,9'a yükselmiştir. Gıda ve alkolsüz içeceklerde aylık enflasyon %5,2 seviyesinde gelirken genel enflasyona katkısı 1,3 yüzde puan olmuştur. Ulaştırma ana grubunda aylık enflasyon %6,5 olurken genel enflasyona gelen katkısı 1,1 yüzde puan seviyesinde gerçekleşmiştir. Ocak ayında yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) aylık bazda hızlı artsa da yıllık enflasyon yatay seyretmiştir. Yi-ÜFE aylık bazda %4,1 artarken yıllık bazda aralık ayındaki %44,2 seviyesinde kalmıştır.



Aralık ayında ihracat yıllık bazda %0,4 artışla 23,0 milyar dolar olurken ithalat %11,0 gerileyerek 29,0 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde aralık ayında ihracatta aylık bazda %2,4 artış yaşanırken ithalatta %0,2 yükseliş kaydedilmiştir. 2022 Aralık ayında %70,2 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2023'ün aynı ayında %79,2'ye çıkmıştır. Dış ticaret açığı 9,7 milyar dolardan 6,0 milyar dolara inmiştir. Böylece, 2023 yılında ihracat bir önceki yıla göre %0,6 yükselirken ithalatta %0,5 düşüş olmuş ve dış ticaret açığı %3,2 gerilemeyle 106,0 milyar dolar olmuştur.

<sup>1</sup> TSKB A.Ş.

## **BÖLÜM 3**

### **GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

## Bölüm 3

### Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

#### 3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Sakarya
İlçesi	Hendek
Mahallesi	Çağlayan
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Eski Arpalık

Ada	Parsel	Nitelik	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Malik
900	87	Arsa	6.837,83	
901	1	Tarla	3.859,17	
901	2	Tarla	7.041,42	
901	3	Tarla	6.392,64	
901	5	Tarla	5.680,61	Balsu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. / Tam
902	1	Tarla	11.096,76	
902	2	Tarla	2.968,32	
902	3	Tarla	5.252,65	

#### 3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 08.03.2024 tarih, saat 15:58-16:00 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

##### **900 Ada 87 no.lu Parsel:**

##### **Beyanlar Hanesinde;**

- 11. Maddesi gereğince yenilemeye tabidir. (01.06.2004 tarih, 1141 yevmiye no ile)

Değerlemeye konu diğer parseller üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

##### **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:**

Değerleme konusu taşınmazlardan 900 ada 87 parsel ile ilişkin takyidat kayıtlarında, taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır. Diğer parseller üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

##### **Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:**

Değerleme konusu taşınmazlardan 900 ada 87 parsel ile ilişkin takyidat kaydının , taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır. Diğer parseller üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

### 3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 08.03.2024 tarih, saat 15:58-16:00 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre 15.11.2023 tarih, 23943 yevmiye numaralı satış işlemi ile taşınmazların mülkiyeti Balsu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.ye geçmiştir.

### 3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmî kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Değerleme konusu taşınmaz Hendek ilçe merkezine 2,6 km mesafede yer almakta olup taşınmazın bulunduğu bölgede fabrika, hastane, lise ve spor salonu gibi sanayi, sağlık ve eğitim fonksiyonları yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde 3-4 katlı düşük yoğunluklu konut yerleşimleri de yer almaktadır.

Hendek Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 27.02.2024 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

**Plan Adı:** 1/1.000 ölçekli "Hendek Revizyon Uygulama İmar Planı", 1/5.000 ölçekli "Nazım İmar Planı Değişikliği", 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı Değişikliği"

**Plan Onay Tarihi:** 10.11.2014, 08.01.2024\*, 11.03.2024\*

\* Değerleme konusu taşınmazların "sanayi alanı, park alanı ve imar yolu" olarak tekrar planlanması yönünde yapılan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Sakarya Büyükşehir Belediyesi tarafından 08.01.2024 tarih, 1/11 sayılı karar ile ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Sakarya Büyükşehir Belediye'sinin 11.03.2024 tarih ve 3/146 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

**Lejandı:** Sanayi Alanı, Park Alanı, İmar Yolu

\* Değerleme konusu taşınmazlar 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Sakarya Büyükşehir Belediye İmar ve Bayındırlık Komisyonu tarafından onaylanması durumunda 18. Madde uygulamasına tabii tutulacaklardır. (DOP oranı %45'tir.)

\* Konu taşınmazlardan 900 ada 87 no.lu parsel değerlendirme tarihi itibarıyla arsa vasfında olup 18. Madde uygulamasına tabi olacaktır. Hendek Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalardan ilgili parselin önceden yapılmış bir kesinti payının bulunduğu ancak kesinti oranına 1/1.000 ölçekli plan yapılmadan ulaşılamadığı bilgisi şifahi olarak edinilmiştir.



T.C.  
HENDEK BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-42670884-100-30768  
Konu : Bilgilendirme(Balsu Gıda Sanayi)

19.03.2024

Sayın BALSU GIDA SANAYİ

İlgi : 19.03.2024 tarihli dilekçeniz

İlgi dilekçeniz ile, ilçemiz Çağlayan mahallesi 895 ada 6 nolu, 900 ada 87 nolu, 901 ada 1-2-3-5 nolu, 902 ada 1-2-3 nolu parseller ile ilgili imar plan bilgisi talep etmekteyiz.

Hendek 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında;

- 895 ada 6 nolu parsel "Emsal: 1.00 Yençok:Serbest Sanayi Alanında" kalmaktadır.
- 901 ada 3 nolu parsel "park alanı ve imar yolunda",
- 901 ada 5 ve 2 nolu parseller "park alanı, imar yolu, demiryolu geçiş güzergahı, kültürel tesis alanında",
- 900 ada 87 nolu parsel "kültürel tesis alanında",
- 902 ada 3 nolu parsel "park alanı, demiryolu geçiş güzergahı, kültürel tesis alanında",
- 901 ada 1 nolu ve 902 ada 1 ve 2 nolu parseller "park alanı, imar yolu ve demiryolu geçiş güzergahı alanlarında" kalmakta olup,

Ancak demiryolu hattı projesinin iptal edilmesi ile birlikte 900 ada 87 nolu, 901 ada 1-2-3-5 nolu, 902 ada 1-2-3 nolu parsellerin bulunduğu bölgede bu parsellerin "sanayi alanı, park alanı ve imar yolu" olarak tekrar planlanması yönünde yapılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan değişikliği Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08/01/2024 tarih ve 1/11 sayılı kararı ile onaylanmış olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği Sakarya Büyükşehir Belediyesinin 11/03/2024 tarih ve 3/146 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Bilgilerinize rica ederim.

Hızır Çağrı GÜNGÖR  
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belgeyi yeminli olarak imza ve onaylamıştır.

Doğrulama Kodu: H7Yem-5mI4Pb-7YBDo2-aXedns-H2RLFXHk Doğrulama Linki: <https://www.kerkire.gov.tr/eisleri-belodiyeebys>

Kemaliye Mahallesi Cumhuriyet Meydanı No:11 54300  
Telefon No: (264)444 54 03. Dış Hat: 1401. Faks No: (264)614 64 56  
e-Posta: [bilgi@hendek.bel.tr](mailto:bilgi@hendek.bel.tr) İnternet Adresi: <http://www.hendek.bel.tr>  
Kop Adresi: [hendekbelodiyeebys@is37.com.tr](mailto:hendekbelodiyeebys@is37.com.tr)

Bilgi için: Rahat YAZICI  
Mühendis  
Telefon No: 1403



### **3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi**

10.11.2014 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Hendek Revizyon Uygulama İmar Planı” kapsamında 901 Ada 1 ve 3 no.lu Parseller ve 902 Ada 1 ve 2 no.lu Parseller “Park Alanı ve İmar Yolu”, 901 Ada 2 ve 5 no.lu Parsel “Park Alanı, İmar Yolu, Demiryolu Geçiş Güzergâh Alanı ve Kültürel Tesis Alanı”, 902 Ada 3 no.lu Parsel “Park Alanı, Demiryolu Geçiş Güzergâh Alanı ve Kültürel Tesis Alanı” ve 900 Ada 87 no.lu Parsel “Kültürel Tesis Alanı”nda kalmakta iken değerlendirme konusu taşınmazlarda “sanayi alanı, park alanı ve imar yolu” olarak tekrar planlanması yönünde yapılan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Sakarya Büyükşehir Belesiyesi tarafından 08.01.2024 tarih, 1/11 sayılı kararı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Sakarya Büyükşehir Belediye’sinin 11.03.2024 tarih ve 3/146 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

### **3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler**

Hendek Belediyesi’nde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin herhangi bir yasal belgeye rastlanmamıştır.

### **3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

### **3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

### **3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

### **3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)**

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerleme çalışması, proje değerlemesi kapsamında hazırlanmamıştır.



## **BÖLÜM 4**

### **GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ**

## Bölüm 4

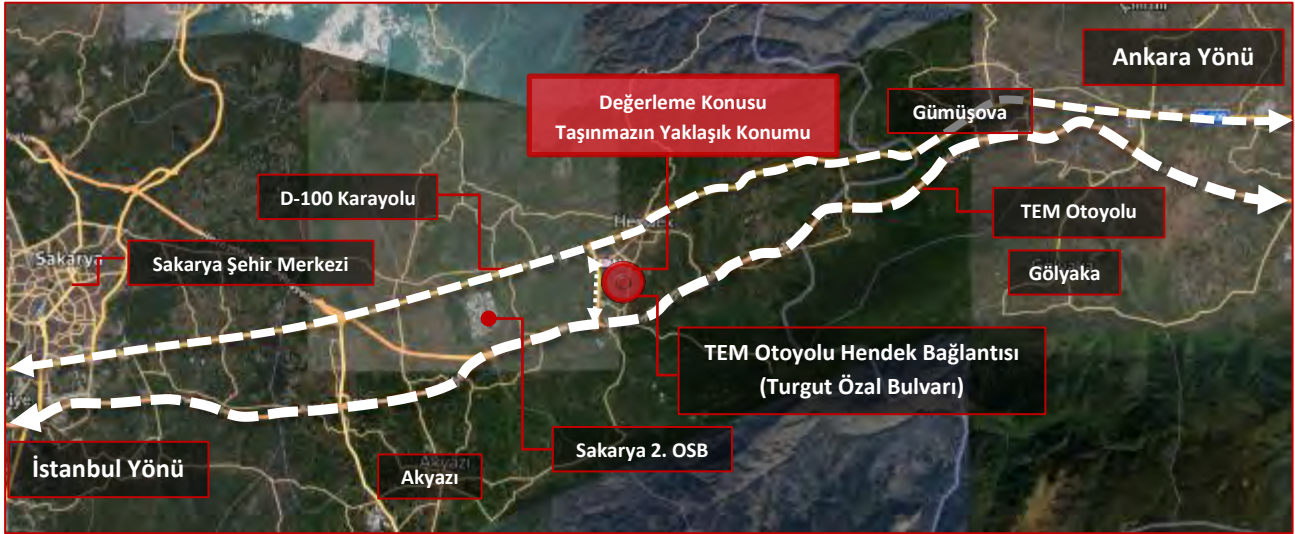
### Gayrimenkulün Konum Analizi

#### 4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

**Gayrimenkulün açık adresi:** Necatipaşa Mahallesi, Eskiarpalık Mevkii, 900 ada 87, 901 ada 1, 2, 3, 5 ve 902 ada 1, 2 ve 3 no.lu parseller Hendek/Sakarya

Değerleme konusu taşınmazlar, Sakarya ilinin 33,9 km uzaklığında doğusunda kalan Hendek ilçesinde yer almaktadır. İlçe kuzeyden Kocaeli ve Karasu ilçeleri, güney ve güneybatıdan Akyazı ilçesi, batıdan Adapazarı ilçesi, kuzeybatıdan Ferizli ve Söğütü ilçeleri, doğudan ise Düzce-Gümüşova ve Düzce-Gölyaka ilçeleri ile çevrilidir. İlçenin nüfusu 2023 ADNKS verilerine göre 90.153 kişi olup nüfus artış hızı durağan seyretmektedir.

Konu taşınmazlar, Sakarya ilinin Hendek ilçesinde konumlu olup ilçe, Marmara ve Batı Karadeniz bölgelerinin geçiş noktasında yer almaktadır. D-100 Karayolu ilçe içerisinden, TEM Otoyolu ise ilçenin güneyinden geçmektedir. Konu taşınmazlar D-100 Karayolu ve TEM Otoyolu arasında yer almakta olup değerlendirme konusu taşınmazlara iki ana yolu birbirine bağlayan Turgut Özal Bulvarına yakın konumda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar Turgut Özal Bulvarına bağlanan Balsu Sokak'a cepheli olup taşınmazın yakın çevresinde konut ve sanayi amaçlı yapılar bulunmaktadır. Taşınmazlara ulaşım otobüs, minibüs gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.



Hendek ilçe merkezi zemin katta ticari işlevli düşük katlı konut yoğunluğuna sahip olup ilçe çeperlerine doğru konut yoğunluğu azalıp sanayi yoğunluğu artmaktadır. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazların kuzeydoğu cephesinde kalan parsellerde site tipi yeni konut yapılaşmaları gözlemlenmiştir.

Taşınmazların yakın çevresinde, Turkuaz Peçete Fabrikası, Bim Hendek Deposu, Şehit Ali Gaffar Okkan İlkokulu, CP Yem Fabrikası, Şen Piliç Yem Fabrikası, Thermaflex Isı Yalıtım, Noksel Fabrikası, Yenikent Sitesi, Beyzade Sitesi, Mehmet Sürek Cami, Demantaş Fabrikası gibi bilinirliği yüksek yapılar yer almaktadır.



#### Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
TEM Karayolu	0,5 km
Hendek İlçe Merkezi	2,6 km
D-100 Otoyolu	1,5 km
Sakarya İl Merkezi	32,9 km
Karasu Limanı	55,2 km
Derince Limanı	83,7 km

## **BÖLÜM 5**

### **GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ**

## Bölüm 5

### Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

#### 5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar, Sakarya ili, Hendek ilçesi, Çağlayan Mahallesi'nde konumlu 7 adet tarla ve 1 adet arsadır. Konu taşınmazlardan 900 ada 87 no.lu parsel tapu kaydına göre "arsa" vasfında olup 901 ada 1, 2, 3, 5 no.lu parseller, 902 ada 1, 2 ve 3 no.lu parseller tapu kaydına göre "tarla" vasfındadır. Taşınmazların mülkiyeti Balsu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.ye aittir.

Konu taşınmazlar şeklen amorf bir forma sahip olup hafif eğimli bir arazi üzerinde konumlanmaktadır. Değerleme konusu 902 ada 1 no.lu parselin Turgut Özel Bulvarı'nın paralelinde yer alan kadastral yola cephesi bulunmaktadır. 901 ada 1, 2, 3, 5 no.lu parseller ve 902 ada 2 ve 3 no.lu parsellerin yola cephesi bulunmamaktadır. 901 ada 1, 2 ve 3 no.lu ve 902 ada 1 no.lu parseller kuzeyde Balsu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetindeki 895 ada 6 no.lu parsel ile cephelidir.

Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı ve sınırlayıcı tel çit bulunmamakta olup taşınmazların yüzeyi doğal bitki örtüsüyle kaplıdır.

Konu taşınmazların yüz ölçümü ve nitelikleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Ada	Parsel	Nitelik	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )
900	87	Arsa	6.837,83
901	1	Tarla	3.859,17
901	2	Tarla	7.041,42
901	3	Tarla	6.392,64
901	5	Tarla	5.680,61
902	1	Tarla	11.096,76
902	2	Tarla	2.968,32
902	3	Tarla	5.252,65



**5.2 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

**5.3 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklik Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

## **BÖLÜM 6**

### **SWOT ANALİZİ**

## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazlara ulaşım otobüs, minibüs gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazlar konumu itibari ile D-100 Karayolu ve TEM Otoyolu arasında bulunmakta olup ulaşım açısından avantajlı bir bölgede yer almaktadır.
- Konu taşınmazlar Sakarya 2. Organize Sanayi Bölgesi yakınında yer almaktadır.

#### - ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 901 ada 1, 2, 3, 5, 902 ada 1, 2 ve 3 no.lu parsellerin niteliği "tarla" olup muhtemel uygulama sırasında terk etmesi gereken alanlar bulunmaktadır.

#### ✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazın çevresinde sanayi fonksiyonlu yapıların artması, yatırımcılar için bölgenin çekiciliğini artırmaktadır.
- Taşınmazın yer aldığı bölge endüstriyel anlamda gelişme gösteren bir bölge olmakla birlikte bu durumun ilerleyen süreçte bölgenin kalkınmasına olumlu yansıtacağı düşünülmektedir.

#### ✘ TEHDİTLER

- Ekonomideki belirsizlik ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.
- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.



## **BÖLÜM 7**

### **DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ**

## Bölüm 7

### Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

#### 7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

#### Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırılmalı olarak belirlenmesini sağlar.

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

#### Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

#### Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

## 7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

### Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

## 7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Gayrimenkullerin, henüz geçerli bir uygulama imar planı kapsamında olmaması ve yapılaşma hakkına sahip parseller olmamaları nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmamıştır. Değerleme konusu taşınmazların arsa ve tarla niteliğinde değerlendirilmesi ve parseller üzerinde herhangi bir yapı olmaması nedeniyle **“Maliyet Yaklaşımı”** ile değerlendirme yapılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

### Pazar Yaklaşımı

#### Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

## Arsa Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Irtibat Bilgisi	Murat Esen 0 (533) 965 87 00	Yeniyapı Gayrimenkul 0 (541) 484 13 00	Coldwell Banker Eva 0 (507) 497 97 59	Birik Emlak Ofisi 0 (533) 627 64 32	Coldwell Banker Envoy Gayrimenkul 0 (532) 594 00 41	Remax Ay 0 (532) 774 43 96
Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4	5	6
<b>Birim Fiyatı (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>3.768</b>	<b>3.000</b>	<b>4.410</b>	<b>3.750</b>	<b>3.942</b>	<b>3.905</b>
<b>Satış Durumu</b>	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
<b>Piyasa Düzeltmesi</b>	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Pazarlık Payı</b>	-25%	-15%	-27%	-9%	-25%	-8%
<b>Mülkiyet Durumu</b>	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Satış Koşulları</b>	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Ruhsata Sahip Olma Durumu</b>	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Yapılaşma Hakkı</b>	0,50	0,50	0,50	0,80	0,50	1,00
	35%	35%	35%	14%	35%	0%
<b>Net/Brüt Arsa Düzeltmesi</b>	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Konum</b>	Dezavantajlı	Çok Daha Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı
	10%	20%	15%	5%	5%	5%
<b>Yüz Ölçümü</b>	Büyük	Kısıtlı Derecede Küçük	Küçük	Büyük	Büyük	Çok Daha Büyük
	10%	-5%	-10%	10%	10%	20%
<b>Yasal Özellikleri</b>	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Fiziksel Özellikleri</b>	Benzer	Daha Dezavantajlı	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
	0%	15%	0%	0%	0%	0%
<b>Düzeltilmiş Değer</b>	<b>4.578</b>	<b>4.475</b>	<b>4.563</b>	<b>4.474</b>	<b>4.590</b>	<b>4.491</b>

**Değerlendirme:**

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge ve çevresinde yapılan emsal araştırmaları sonucunda taşınmazlardan konu taşınmazlarla benzer nitelikteki brüt parsellerin birim satış fiyatının yapılaşma koşulları, konum, yola cephe durumu, yüz ölçümü gibi etkenlere bağlı olarak değişmekte olduğu, buna istinaden konu taşınmazların brüt birim satış fiyatının 3.700-4.600.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.
- Karşılaştırma tablosu 900 ada 87 no.lu parsel dikkate alınarak hazırlanmıştır.

## Emsal Krokisi



### ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri (TL)
900/87	6.837,83	4.500	30.770.235
901/1	3.859,17	4.500	17.366.265
901/2	7.041,42	3.900	27.461.538
901/3	6.392,64	3.900	24.931.296
901/5	5.680,61	4.000	22.722.440
902/1	11.096,76	3.750	41.612.850
902/2	2.968,32	4.700	13.951.104
902/3	5.252,65	4.300	22.586.395
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>			<b>201.402.123</b>
<b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b>			<b>201.400.000</b>

### 7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımudur.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak **"Sanayi Alanı"** amaçlı kullanımudur.

## 7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %10 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
<b>01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI</b>		
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda</b>		
Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'den Fazla Olan Kısmı İçin		20%
Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Olan Kısmı İçin *		10%
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup>'ye Kadar Konutlarda *</b>		10%
<b>01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI</b>		
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda</b>		20%
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup>'ye Kadar Konutlarda */**</b>		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	20%

\* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

\*\* lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m<sup>2</sup>'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

\*\*\* Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.



## **BÖLÜM 8**

### **ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ**

## Bölüm 8

### Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

#### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

#### 8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

#### 8.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup ilgili belediyesinde yapılan incelemelerde taşınmazlara ait herhangi bir yasal belgeye rastlanmamıştır.

#### 8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlardan 900 ada 87 no.lu parsel üzerinde 01.06.2004 tarih, 1141 yevmiye no.lu "11. Maddesi gereğince yenilemeye tabidir." beyanı bulunmaktadır. Değerleme konusu 901 ada 1, 2, 3, 5 no.lu ve 902 ada 1, 2 ve 3 no.lu parseller üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

#### 8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlardan 900 ada 87 no.lu parsel üzerinde 01.06.2004 tarih, 1141 yevmiye no.lu "11. Maddesi gereğince yenilemeye tabidir." beyanı bulunmakta olup taşınmazın devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Değerleme konusu 901 ada 1, 2, 3, 5 no.lu ve 902 ada 1, 2 ve 3 no.lu parseller üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamakta olup taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

#### 8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlardan 900 ada 87 no.lu parsel "arsa", 901 ada 1, 2, 3, 5 no.lu ve 902 ada 1, 2 ve 3 no.lu parseller "tarla" niteliğinde olup alımından itibaren taşınmazlar üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

#### 8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

#### 8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	201.400.000

Pazar yaklaşımında değerlendirilmesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir.

### 8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	11.03.2024	
Değer Tarihi	31.12.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	201.400.000.-TL	İkiyüzbirmilyondörtüyüzbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	221.540.000.-TL	İkiyüzyirmibirmilyonbeşyüzkırkbin.-TL

Değerlemeye Yardım Eden  
Selin SÖNMEZİŞİK

Doğuşcan İĞDIR, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 402293

## **BÖLÜM 9**

### **EKLER**

## Bölüm 9

### Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	İmar Durumu
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

## Ek 1: Tapu Belgesi



### TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	SAKARYA		
	İlçe:	HENDEK		
	Mahalle/Köy:	ÇAĞLAYAN		
	Mevki:	ESKİ ARPALIK		
	Ada:	901	Parsel:	1
	Yüz Ölçümü:	3.859,17 m2	Çift/Sayfa No:	1 - 72
	Niteliği:	TARLA		

MALİK BİLGİLERİ	Acı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m <sup>2</sup> :
	BALSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam	3.859,17

TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	34423713	Satış	11.025.648,69
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur

	15/11/2023 - 23943	Veriliş Tarihi: 15/11/2023 Abdullah Hicri EŞME Yetkili Müdür Yardımcısı
-------------------------------------------------------------------------------------	--------------------	-------------------------------------------------------------------------------

*Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile şart ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.*



## TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	SAKARYA		
	İlçe:	HENDEK		
	Mahalle/Köy:	AĞLAYAN		
	Mevki:	ESKİ ARPALIK		
	Ada:	902	Parsel:	3
	Yüz Ölçümü:	5.252,65 m2	Cilt/Sayfa No:	1 - 14
	Niteliği:	TARLA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m <sup>2</sup> :
	BALSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam	5.252,65

TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	34423672	Satış	15.006.821,05
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	15/11/2023 - 23943	Veriliş Tarihi : 15/11/2023 Abdullah Hilmi EŞME Yetkili Müdür Yardımcısı	

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şart ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



## TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	SAKARYA		
	İlçe:	HENDEK		
	Mahalle/Köy:	ÇAĞLAYAN		
	Mevki:	ESKİARPALIK		
	Ada:	902	Parsel:	2
	Yüz Ölçümü:	2.968,32 m2	Cilt/Sayfa No:	1 - 13
	Niteliği:	TARLA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m <sup>2</sup> :
	BALSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam	2.968,32

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	34424252	Satış	8.480.490,24
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	15/11/2023 - 23943	Veriliş Tarihi : 15/11/2023 Abdullah Hicri EŞME Yetkili Müdür Yardımcısı	

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsî haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.





## TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

<b>TAŞINMAZ BİLGİLERİ</b>	İl:	SAKARYA			
	İlçe:	HENDEK			
	Mahalle/Köy:	ÇAĞLAYAN			
	Mevki:	ESKİARPALIK			
	Ada:	902		Parsel:	1
	Yüz Ölçümü:	11.096,76 m2		Cilt/Sayfa No:	1 - 12
	Niteliği:	TARLA			

<b>MALİK BİLGİLERİ</b>	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hissese düşen m <sup>2</sup> :
	BALSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam	11.096,76

<b>TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER</b>	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	34423671	Satış	31.703.443,32
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		15/11/2023 - 23943	Veriliş Tarihi: 15/11/2023 Abdullah Hacı EŞME Yetkili Müdür Yardımcısı

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



## TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

<b>TAŞINMAZ BİLGİLERİ</b>	İl:	SAKARYA			
	İlçe:	HENDEK			
	Mahalle/Köy:	ÇAĞLAYAN			
	Mevki:	ESKİ ARPALIK			
	Ada:	901		Parsel:	5
	Yüz Ölçümü:	5.680,61 m <sup>2</sup>		Çilt/Sayfa No:	1 - 56
	Niteliği:	TARLA			

<b>MALİK BİLGİLERİ</b>	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m <sup>2</sup> :
	BALSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam	5.680,61

<b>TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER</b>	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	34423704	Satış	16.229.502,77
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
	15/11/2023 - 23943	Veriliş Tarihi: 15/11/2023 Abdullah Hicri ESME Yetkili Müdü Yardımcısı	

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



## TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

<b>TAŞINMAZ BİLGİLERİ</b>	İl:	SAKARYA		
	İlçe:	HENDEK		
	Mahalle/Köy:	ÇAĞLAYAN		
	Mevki:	ESKİ ARPALIK		
	Ada:	901	Parsel:	3
	Yüz Ölçümü:	6.392,64 m <sup>2</sup>	Cilt/Sayfa No:	1 - 57
	Niteliği:	TARLA		

<b>MALİK BİLGİLERİ</b>	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hissese düşen m <sup>2</sup> :
	BALSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam	6.392,64

<b>TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER</b>	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	34423705	Satış	18.263.772,48
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline uygundur	
	15/11/2023 - 23943	Veriliş Tarihi : 15/11/2023 Abdullah Hicri EŞME Yetkili Müdür Yardımcısı	

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



## TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

<b>TAPINMAZ BİLGİLERİ</b>	İl:	SAKARYA		
	İlçe:	HENDEK		
	Mahalle/Köy:	ÇAĞLAYAN		
	Mevki:	ESKİ ARPALIK		
	Ada:	901	Parsel:	2
	Yüz Ölçümü:	7.041,42 m <sup>2</sup>	Cilt/Sayfa No:	1 - 55
	Niteliği:	TARLA		

<b>MALİK BİLGİLERİ</b>	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m <sup>2</sup> :
	BALSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam	7.041,42

<b>TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER</b>	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	34423703	Satış	20.117.336,94
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	15/11/2023 - 23943	Veriliş Tarihi : 15/11/2023 Abdullah Hicri EŞME Yetkili Müdür Yardımcısı	

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsî haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.




## TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	SAKARYA		
	İlçe:	HENDEK		
	Mahalle/Köy:	ÇAĞLAYAN		
	Mevki:	ESKİARPALIK		
	Ada:	900	Parsele:	87
	Yüz Ölçümü:	6.837,83 m2	Çilt/Sayfa No:	11 - 1017
	Niteliği:	arsa		



MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m <sup>2</sup> :
	BALSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam	6.837,83

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	87609488	Satış	19.535.680,31
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	Veriliş Tarihi: 15/11/2023
	15/11/2023 - 23943	Abdullah Efendi EŞME	Yetkili Müdür Yardımcısı

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

## Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-3-2024-15:58



Kaydı Oluşturan: DOĞUŞCAN İĞDIR ( Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş. )

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
016524060738	20240308-1753-F04278	6073

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	900/87
Taşınmaz Kimlik No:	87609488	AT Yüzölçüm(m2):	6837.83
İl/İlçe:	SAKARYA/HENDEK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Hendek	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAĞLAYAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ESKİARPALIK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	11/1017	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	11. MADDESİ GEREĞİNCE YENİLEMeye TABİDİR 01/06/2004 YEV:1141( Şablon: Yenileme Yapılacağıın Belirtilmesi)		Hendek - 01-06-2004 00:00 - 1141	

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
783210484	(SN:6328140) BALSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6837.83	6837.83	Satış 15-11-2023 23943	-

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

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

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-3-2024 16:00



Kaydı Oluşturan: DOĞUŞCAN İGDIR ( Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş. )

Makbuz No	Dokü No	Daşvuru No
016524060728	20240308-1753-F04290	6072

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	901/1
Taşınmaz Kimlik No:	34423/13	Al Yüzölçüm(m2):	3859,17
İl/İlçe:	SAKARYA/HENDEK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İcendek	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAĞLAYAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	LSKİ ARPALIK	Blok/Kat/Giriş/BDNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/72	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Akıl	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
783210485	(SN:6328140) BALSU GIDA SANAYİ VE İİCARLI ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	3859,17	3859,17	Satış 15.11.2023 23943	

1 / 2

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 7ZS\_qB06MtN kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-3-2024-16:00



Kaydı Oluşturan: DOĞUŞCAN İĞDIR ( Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş. )

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
016524060728	20240308-1753-F04290	6072

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	901/2
Taşınmaz Kimlik No:	34423703	AT Yüzölçüm(m2):	7041.42
İl/İlçe:	SAKARYA/HENDEK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Hendek	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAĞLAYAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ESKİ ARPALIK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/55	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
783210486	(SN:6328140) BALSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	7041.42	7041.42	Satış 15-11-2023 23943	-

1 / 2

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) cRkGpIKd7x1 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-3-2024-15:59



Kaydı Oluşturan: DOĞUŞCAN İĞDIR ( Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş. )

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
016524060728	20240308-1753-F04290	6072

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	901/3
Taşınmaz Kimlik No:	34423705	AT Yüzölçüm(m2):	6392.64
İl/İlçe:	SAKARYA/HENDEK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Hendek	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAĞLAYAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ESKİ ARPALIK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/57	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
783210487	(SN:6328140) BALSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6392.64	6392.64	Satış 15-11-2023 23943	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **kfİK3bR-onM** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-3-2024-15:59



Kaydı Oluşturan: DOĞUŞCAN İĞDIR ( Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş. )

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
016524060728	20240308-1753-F04290	6072

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	901/5
Taşınmaz Kimlik No:	34423704	AT Yüzölçüm(m2):	5680.61
İl/İlçe:	SAKARYA/HENDEK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Hendek	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAĞLAYAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ESKİ ARPALIK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/56	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
783210489	(SN:6328140) BALSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5680.61	5680.61	Satış 15-11-2023 23943	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 70bjoOWI\_la kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-3-2024 15:59



Kaydı Oluşturan: DOĞUŞCAN İĞDIR ( Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş. )

Makbuz No	Dokü No	Daşvuru No
016524060738	20240308-1753-F04278	6073

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	902/1
Taşınmaz Kimlik No:	344236/1	Al Yüzölçüm(m2):	11096,76
İl/İlçe:	SAKARYA/HENDEK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İcendek	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAĞLAYAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	LSKİARPAKLIK	Blok/Kat/Giriş/BDNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/12	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Akıl	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
783210490	(SN:6328140) BALSU GIDA SANAYI VE TİCARLİ ANONİM ŞİRKLİ T.Ş.		1/1	11096.76	11096.76	Satış 15.11.2023 23943	

1 / 2

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) QX2FolWTDtk kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-3-2024-15:59



Kaydı Oluşturan: DOĞUŞCAN İĞDIR ( Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş. )

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
016524060738	20240308-1753-F04278	6073

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	902/2
Taşınmaz Kimlik No:	34424252	AT Yüzölçüm(m2):	2968.32
İl/İlçe:	SAKARYA/HENDEK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Hendek	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAĞLAYAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ESKİARPALIK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/13	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
783210491	(SN:6328140) BALSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2968.32	2968.32	Satış 15-11-2023 23943	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 8gNtd5vaSkr kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-3-2024 15:58



Kaydı Oluşturan: DOĞUŞCAN İĞDIR ( Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş. )

Makbuz No	Dokü No	Daşvuru No
016524060738	20240308-1753-F04278	6073

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	902/3
Taşınmaz Kimlik No:	344236/2	Al Yüzölçüm(m2):	5252.65
İl/İlçe:	SAKARYA/HENDEK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İcendek	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAĞLAYAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	LSKİ ARPALIK	Blok/Kat/Giriş/BDNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/14	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Akıl	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
783210492	(SN:6328140) BALSU GIDA SANAYİ VE İİCARLI ANONİM ŞİRKLİ V		1/1	5252.65	5252.65	Satış 15.11.2023 23943	


1 / 2

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


veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) rr0P30wgq1h kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

## Ek 3: İmar Durum Belgesi



T.C.  
HENDEK BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-42670884-100-30167 27.02.2024  
Konu : Bilgilendirme(Balsu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.)

Sayın BALSU GIDA SANAYİ VE TİCARET AŞ,

İlgi : 27.02.2024 tarihli dilekçeniz

İlgi dilekçeniz ile, ilçemiz Çağlayan mahallesi 895 ada 6 nolu, 900 ada 87 nolu, 901 ada 1-2-3-5 nolu, 902 ada 1-2-3 nolu parseller ile ilgili imar plan bilgisi talep etmekteyiz.  
Hendek 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında;

- 895 ada 6 nolu parsel "Emsal: 1.00 Yençok:Serbest Sanayi Alanında" kalmaktadır,
- 901 ada 3 nolu parsel "park alanı ve imar yolunda",
- 901 ada 5 ve 2 nolu parseller "park alanı, imar yolu, demiryolu geçiş güzergahı, kültürel tesis alanında",
- 900 ada 87 nolu parsel "kültürel tesis alanında",
- 902 ada 3 nolu parsel "park alanı, demiryolu geçiş güzergahı, kültürel tesis alanında",
- 901 ada 1 nolu ve 902 ada 1 ve 2 nolu parseller "park alanı, imar yolu ve demiryolu geçiş güzergahı alanlarında" kalmakta olup,

Ancak demiryolu hattı projesinin iptal edilmesi ile birlikte 900 ada 87 nolu, 901 ada 1-2-3-5 nolu, 902 ada 1-2-3 nolu parsellerin bulunduğu bölgede bu parsellerin "sanayi alanı, park alanı ve imar yolu" olarak tekrar planlanması yönünde yapılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan değişikliği Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08/01/2024 tarih ve 1/11 sayılı kararı ile onaylanmış olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği Sakarya Büyükşehir Belediye İmar ve Bayındırlık Komisyonunda değerlendirme aşamasındadır.


Bilgilerinize rica ederim.

Hızır Çağrı GÜNGÖR  
Belediye Başkan Yardımcısı

Ünvan: Genel Müdürlük, Adres: 01500 Hendek/İzmir, Telefon: 0312 444 4444  
Doğrulama Kodu: zKPTZF-W6213F-4M5U1C-FW540H-n7V12N/T Doğrulama Linki: <https://www.nispetiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Kemaliye Mahallesi Cumhuriyet Meydanı No:11 54300  
Telefon No: (264)444 54 03 Dahili: 1401 Faks No: (264)614 64 56  
e-Posta: [bilgi@hendek.bel.tr](mailto:bilgi@hendek.bel.tr) İnternet Adresi: <http://www.hendek.bel.tr>  
Kup Adresi: [hendekbelediyesi@hs01.kep.tr](mailto:hendekbelediyesi@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Rabia YAZICI  
Mühendis  
Telefon No:1403



## Ek 4: Fotoğraflar



## Ek 5: Özgeçmişler

<b>Adı ve Soyadı</b>	Doğuşcan İĞDIR		
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	İstanbul, 27.11.1987		
<b>Mesleği</b>	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi		
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
<b>Eğitim Durumu</b>	<p><b>Lise</b> Yedikule Lisesi (Yabancı Dil Ağırlıklı) (2001-2005)</p> <p><b>Lisans</b> Yıldız Teknik Üniversitesi / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği (2005-2011) Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing. Geodesica / Cartografica y Topografica / Erasmus Öğrenci Değişim Programı (2009-2010)</p> <p><b>Yüksek Lisans</b> Yıldız Teknik Üniversitesi / Geomatik Yüksek Lisans Programı (2011-) Maltepe Üniversitesi/ MBA (2016-2017)</p>		
<b>İş Tecrübesi</b>	2023-....	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Müdür
	2020-2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici
	2016- 2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici Yardımcısı
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Stajyer
	2008	Gözlem Harita	Stajyer
<b>Üyelikler</b>	İstanbul Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası		
<b>Sertifikalar</b>	İspanyolca Kursu / Universidad Politecnica De Valencia / İspanya (2010) İspanyolca Kursu / İstanbul Cervantes Enstitüsü (2010) Yeşil Binalar ve LEED Sertifikasyon Sistemi Eğitimi (2013) Yapı Malzemelerinde Sürdürülebilirlik ve Sürdürülebilir Yapılar (2014) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Member		
<b>Yabancı Diller</b>	İngilizce İspanyolca		



<b>Adı ve Soyadı</b>	Ozan KOLCUOĞLU		
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	İstanbul, 17.11.1981		
<b>Mesleği</b>	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
<b>Eğitim Durumu</b>	<b>Lisans</b> YTÜ, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği, (2004) <b>Yüksek Lisans</b> İstanbul Üniversitesi, MBA, (2005-2007) <b>Sertifika Programı</b> University of Florida, Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik, (2013-2014)		
<b>İş Tecrübesi</b>	2015-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014 - 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012 - 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010 - 2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006 - 2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2006 - 2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
<b>Üyelikler</b>	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB), Ataköy Marina Yat Kulübü YTU Mezunlar Derneği (YTUMED)		
<b>Sertifikalar</b>	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
<b>Yabancı Diller</b>	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

## Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



**SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 24.03.2015 No : 404244

### 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

**Doğuşcan İĞDIR**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



**Levent HANLIOĞLU**  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



**Tuba ERTUGAY YILDIZ**  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI





Tarih : 21.03.2013


No : 402293

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

**Ozan KOLCUOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

  
Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1844

**Sayın Doğuşcan İGDIR**

(T.C. Kimlik No: 21980782084 - Lisans No: 404244 )

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: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

**Sayın Ozan KOLCUOĞLU**

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293 )

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