



## 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 HARIÇ)	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**

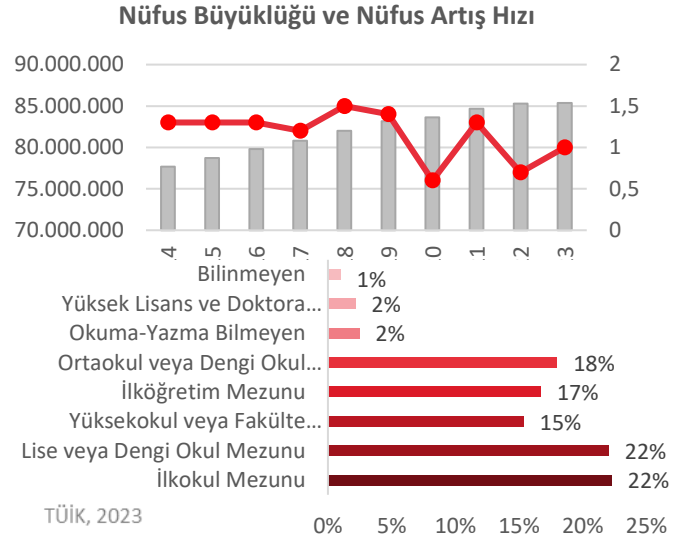
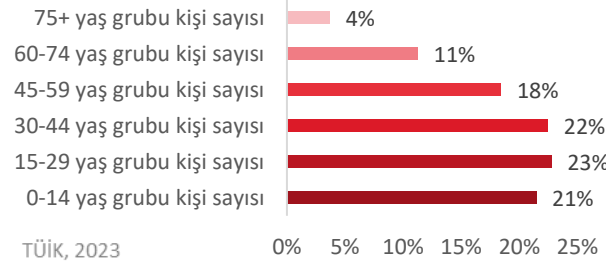
## Bölüm 2

### 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

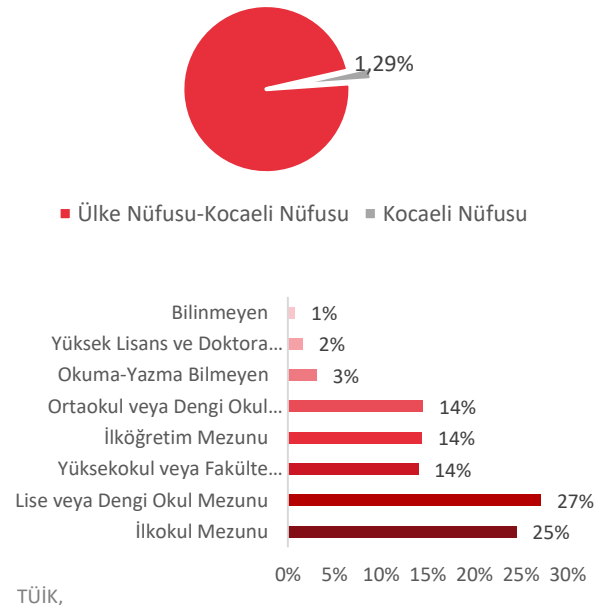
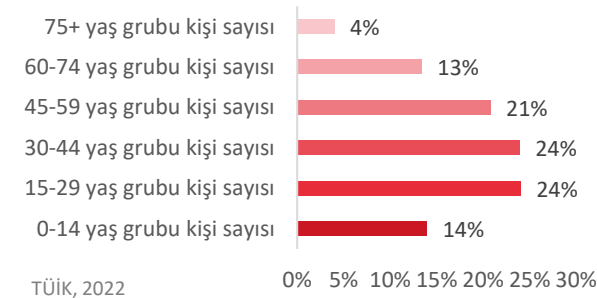


beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

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

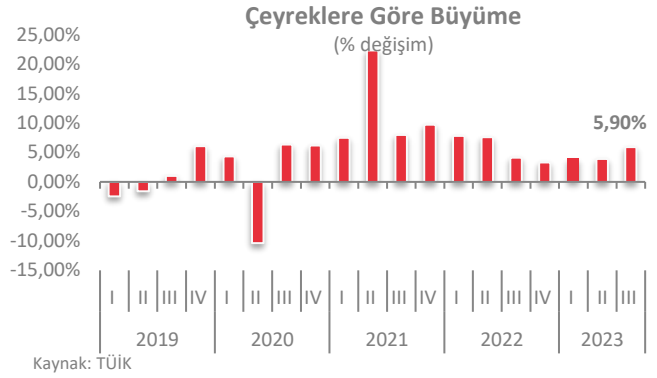
##### Sakarya

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.

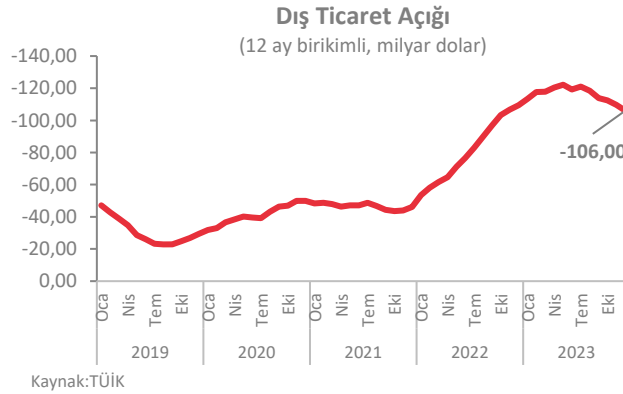


## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

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 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.  
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-nfV1Zw/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

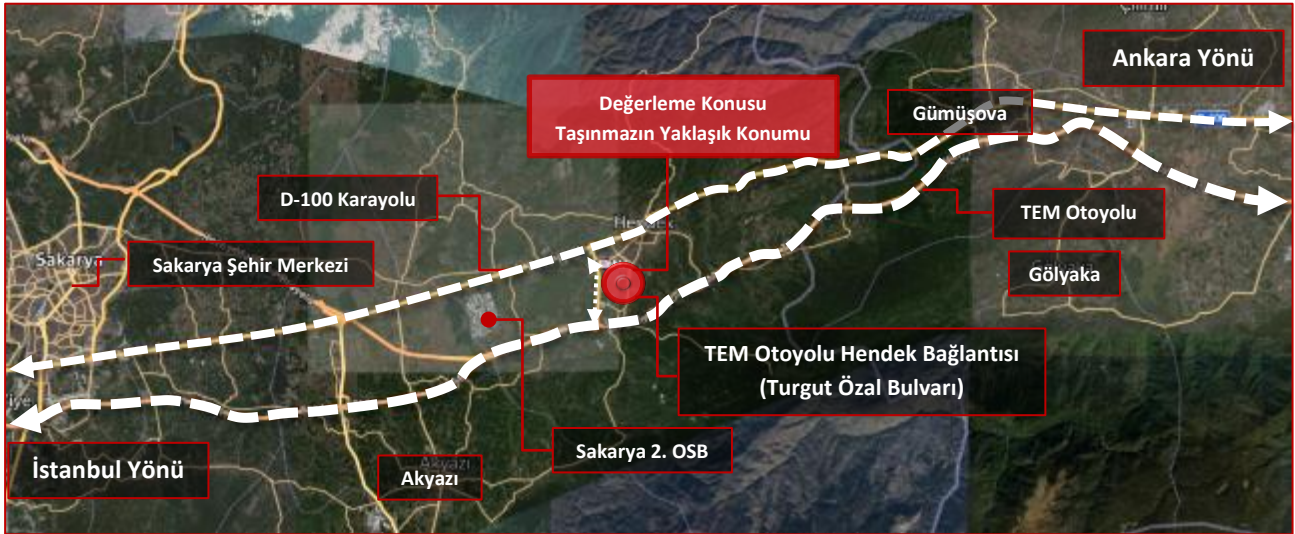
#### 4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

#### 4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

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

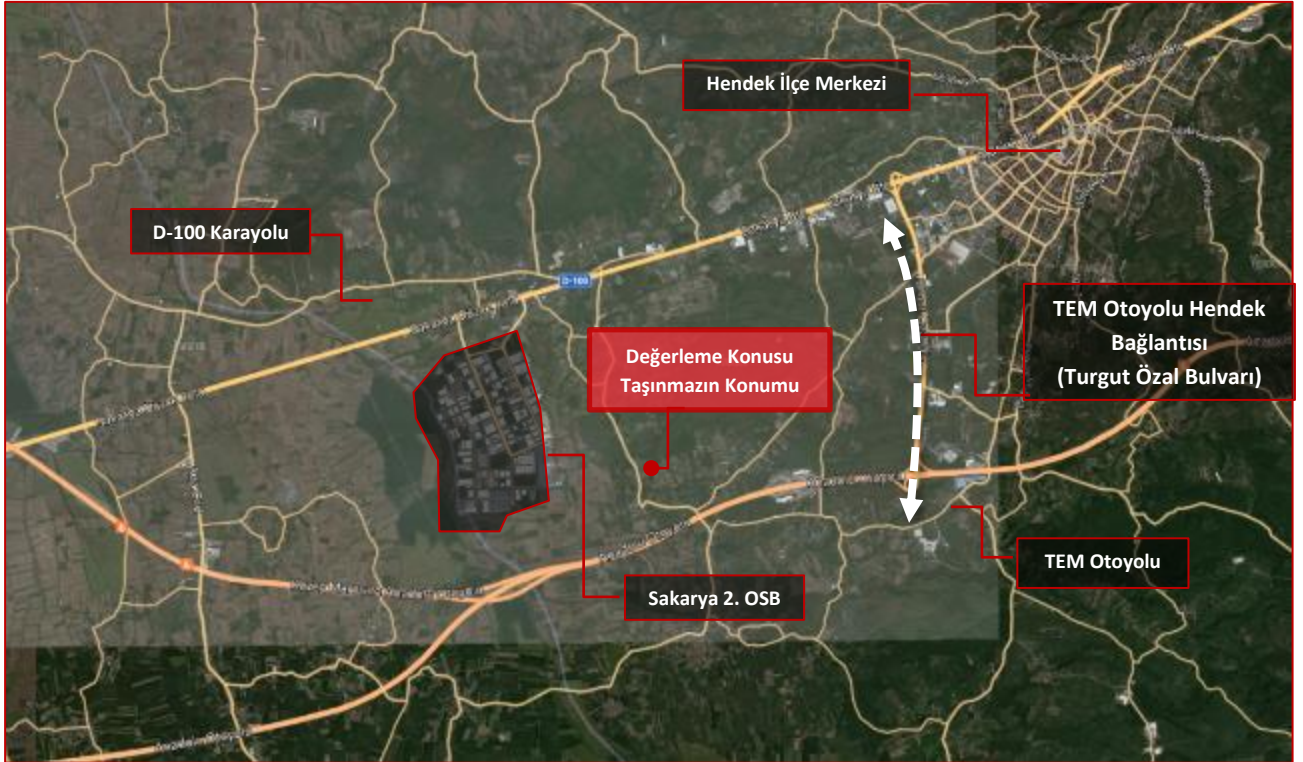
Değerleme konusu taşınmaz, Sakarya ilinin 33,9 km uzaklığında doğusunda kalan Hendek ilçesinde yer almaktadır. İlçe kuzeyden Kocaali ve Karasu ilçeleri, güney ve güneybatıdan Akyazı ilçesi, batıdan Adapazarı ilçesi, kuzeybatıdan Ferizli ve Söğütlü ilçeleri, doğudan ise Düzce-Gümüşova ve Düzce-Gölyaka ilçeleri ile çevrilidir. İlçenin nüfusu 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 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, 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.

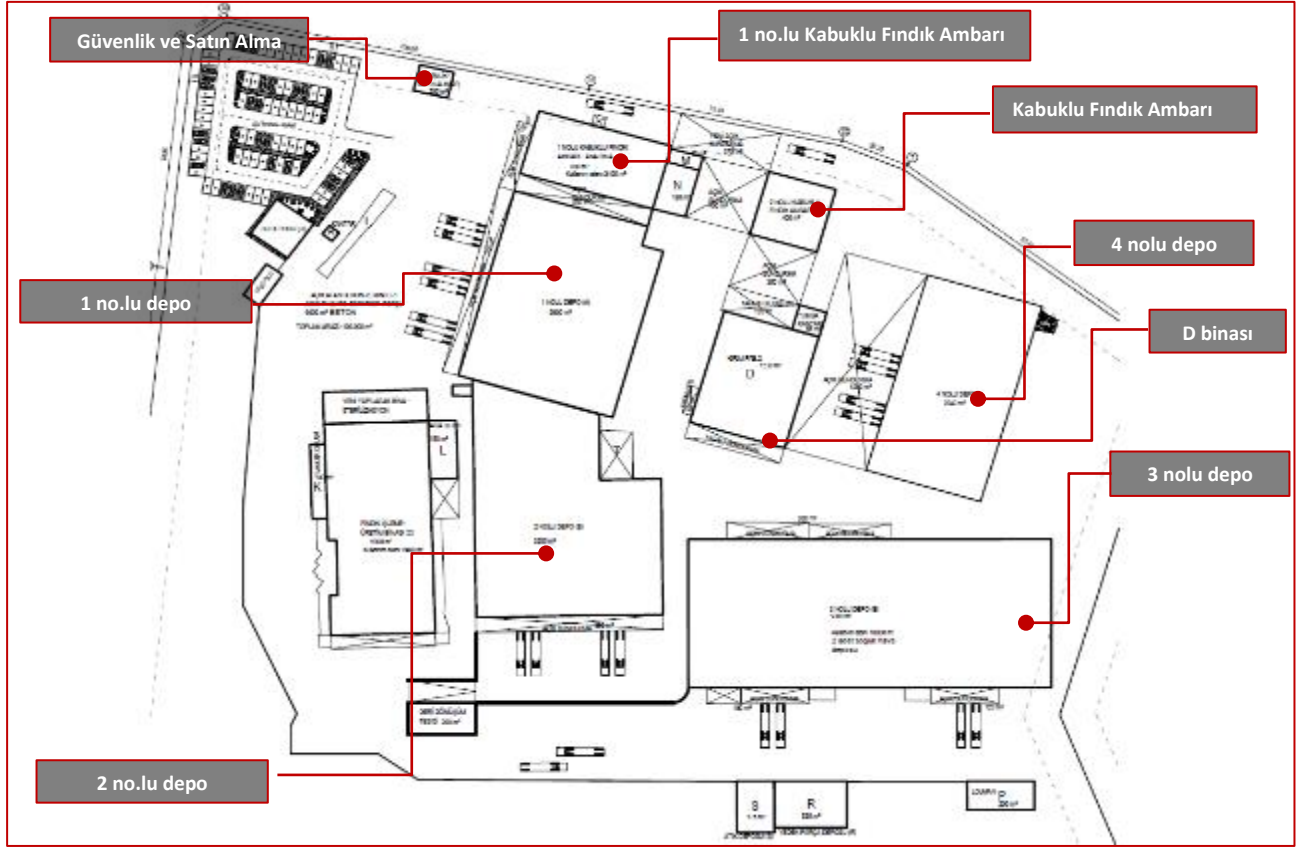
Tesis, D-100 ve E-80 Otoyolları'nı bağlayan Anadolu Yolu Hendek Bağlantısı üzerinde yer almakta olup tesise giriş kuzeybatı cephesinden Balsu Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.

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 bulundularak 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 takdiri 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

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

İli		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			
Geldiği	Yevmiye No:	Cilt No:	Sahife No:	Sıra No:	Tarih:	Gittiği	
Cilt No:	216-1	11	987		20/03/2014	Cilt No:	
Sahife No:						Sahife No:	
Sıra No:						Sıra No:	
Tarih:						Tarih:	
 NOT: "Mevkiyi cins ve mülkiyeti zemin ve diğer hususlar muvafak olmalıdır." "Tebliğ Kanununa göre tapu sicil no aynı değilse bu belge sicil müdürlüğünde bakanlıktır."							
DAMC Basın İş. Mf.		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.

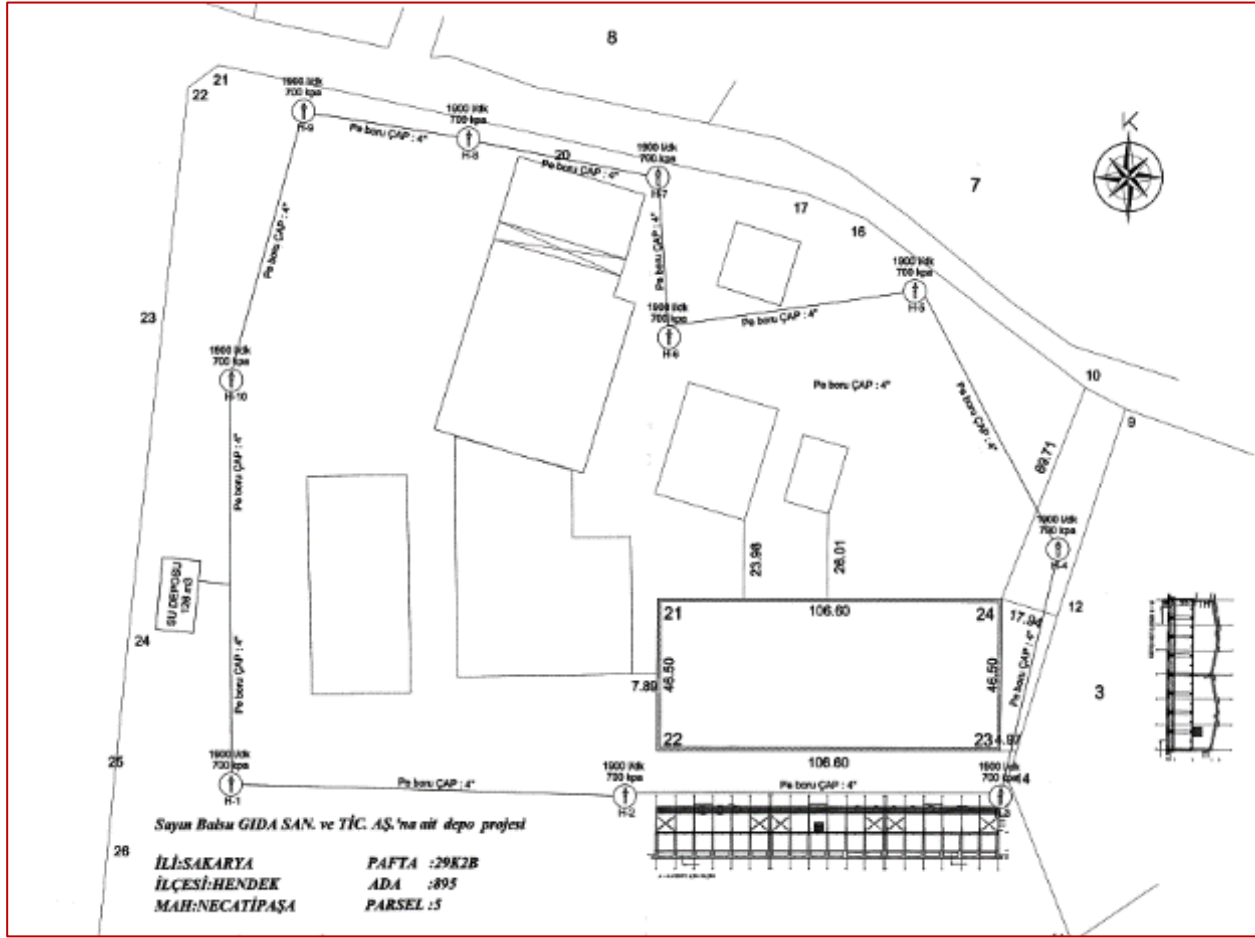
Doğrulama Kodu: zXPTff-We21Dr-aM5UrI-FMsxOH-nfV1ZW/t Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

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 KULLANMA İZİN BELGESİ**

**DİKKAT:** Bu form 4 maddesi ile değiştirilmiştir. Yeni yapı sahibine, 4 maddesi belgenin yerini kullandıkça belgeyi, 4 maddesi ile değiştirilmiştir. Mal ve Güç belgenin yerini kullandıkça belgeyi, 4 maddesi ile değiştirilmiştir. 1 nüsha ve DİE cilt=55

1. Belgenin verildiği yer (il, ilçe) Kod: **SAKARYA - Hendek**  
 2. Belgenin tarihi: **04.09.1996**  
 3. Belgenin numarası: **11**  
 4. Belgenin veriliş maksadı: **Tamamı**

5. Mahalle, cadde, sokak, bina no: **Çağlayan Mah.**  
 6. Paha: **1**  
 7. Ada No: **762**  
 8. Parsel No: **762**  
 9. İmar durumu tarihi: **---**  
 10. İmar durumu numarası: **---**

11. Tapu işleri belgesi verilen kurum: **Hendek Tapu Sicil Müd.**  
 12. Tapu işleri belgesi tarihi: **31.03.1995**  
 14. İmar durumu: **Kaliteli**  
 16. Emsal yapı ruhsatının tarihi ve numarası: **---**  
 17. Verilecek ruhsatın tarihi ve numarası: **cilt=21, 31.5.1995**

13. Tapu işleri belgesi No: **601**  
 15. Yapı türü: **Katı-Suvi**  
 17. Verilecek ruhsatın tarihi ve numarası: **cilt=21, 31.5.1995**

**YAPI SAHİBİNİN**  
 18. Adı soyadı / Unvanı: **Baki-İbrahim Koca**  
 22. Adı soyadı / Unvanı: **---**  
 23. Kurum adı numarası: **---**

19. Bağı okluğu veya adresi: **Hendek U. Dairesi**  
 20. Vergi Dairesi sicil numarası: **---**  
 24. Bağı okluğu veya adresi: **---**  
 25. Vergi dairesi sicil numarası: **---**

21. Adres: **Çağlayan Mah. Otoban başlangıcı Hendek**  
 26. Adres: **---**

27. Yapının her bir ünitesinin katlarına göre	Kod	28. Ünite sayısı	Kod	29. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Kod	30. Yatay kesit alanı (m <sup>2</sup> )	31. Yatay kesit alanı (m <sup>2</sup> )	32. Toplam kat sayısı	Kod	33. Yapının yüksekliği	34. 1 m <sup>2</sup> için maliyet	Kod	35. Yapının sınıfı	36. Yapının grubu
Yapının her bir ünitesinin katlarına göre		5		660 m <sup>2</sup>		---	---	---		---	---		III	A
Yapının her bir ünitesinin katlarına göre		10		1980 m <sup>2</sup>		---	---	---		---	---		III	A
Yapının her bir ünitesinin katlarına göre		6		540 m <sup>2</sup>		---	---	---		---	---		III	A
<b>Toplam</b>		<b>21</b>		<b>3180 m<sup>2</sup></b>		<b>---</b>	<b>---</b>	<b>---</b>		<b>---</b>	<b>---</b>		<b>III</b>	<b>A</b>

37. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (fatura dahil): **20.452.940.000**  
 38. Ali okluğu: **1996**  
 39. Yapının brüt değeri: **500.000.000**  
 40. Toplam maliyet (fatura dahil): **20.956.940.000**

41. İsteklinin cinsi: **B:Arme**  
 42. İsteklinin ölçü birimi: **Tuzla**  
 43. Yüksek yapının cinsi: **---**

44. Yapı türü ile özellikler:  
 Elektrik  Hava girişi  Doğal gaz  Kaliteli  Sıhır suyu  Sıhır suyu  Kanalizasyon  Kaldırım  Asfalt

45. Yapı kullananın izin belgesi verilen bölüme ile ilgili açıklama: **İnşaatla T.S.E. uygun mülzeme kullanılmaktadır**

46. Üçüncü kişi özellikleri:  
 47. Dairelerin dağılımı:  

Koridor	Oda sayısı							Toplam	Daire sayısı	47. Dairelerin dağılımı			
	1	2	3	4	5	6	7			Mutfak	Banyo	Hava (ısıt)	Park
Daire sayısı								3180	olar	---	---	---	---
Bir dairenin Yüzölçümü								3180 m <sup>2</sup>	Orta	---	---	---	---
									Toplam	---	---	---	---

Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yayımlanan inşaat ruhsatı ile yapılan inşaatın belirlenen yapı ruhsatı ve inşaatın uygun ölçü ve kalite standartları ile bakılmadan mevcut görülmüştür. 3154 sayılı imar kanununun 30 üncü maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.

**BİNA MAHALİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER**

48. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih: **---**  
 49. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih: **---**  
 50. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih: **---**

**BELGENİN ORAY BÖLÜMÜ**


51. Teknik odanın yetkilisi adı, ünvanı, imzası: **HENDEK BELEDİYESİ YAPI İŞLERİ DAİRESİ**  
 52. Oray yapının adı, ünvanı, imzası, tarih: **4 Eylül 1996**

ERTAN KIRTASIYE, 513 01 87 1528 69 10 - 525 27 27 - 513 10 64 1994, 1.000.000 adet, T2 10870





## 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)**

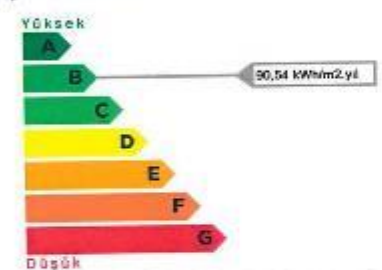
**Adı Soyadı** : BALSU GIDA SAN. VE TİC. AŞ.

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

**Binanın Resmi**



**Enerji Performansı**



Yüksek

A

B

C

D

E

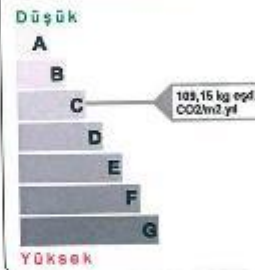
F

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** : ISMAIL İBAÇ

**Firması** : ISMAIL 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></p> <p>Yedikule Lisesi (Yabancı Dil Ağırlıklı) (2001-2005)</p> <p><b>Lisans</b></p> <p>Yıldız Teknik Üniversitesi / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği (2005-2011)</p> <p>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></p> <p>Yıldız Teknik Üniversitesi / Geomatik Yüksek Lisans Programı (2011-)</p> <p>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>	<p>İspanyolca Kursu / Universidad Politecnica De Valencia / İspanya (2010)</p> <p>İspanyolca Kursu / İstanbul Cervantes Enstitüsü (2010)</p> <p>Yeşil Binalar ve LEED Sertifikasyon Sistemi Eğitimi (2013)</p> <p>Yapı Malzemelerinde Sürdürülebilirlik ve Sürdürülebilir Yapılar (2014)</p> <p>Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Member</p>		
<b>Yabancı Diller</b>	<p>İngilizce</p> <p>İspanyolca</p>		

<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