



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 değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplamda 100.365,39 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde toplam 25.975,85 m² 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 amacıyla 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 ² <u>895 ada 5 no.lu parsel:</u> 89.925,34 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Sanayi TAKS: - KAKS: 0,50 H _{maks} : Serbest
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Sanayi
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER	
MEVCUT FONKSİYONLAR	Fabrika
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı 25.975,85 m ² (Yasal duruma göre) 28.104,85 m ² (Mecut duruma göre)
FİNANSAL GÖSTERGELER	
KAPİTALİZASYON ORANI	%7,0
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	14,2 Yıl
ARSA BİRİM DEĞERİ	775-800 TL/m ²
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

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

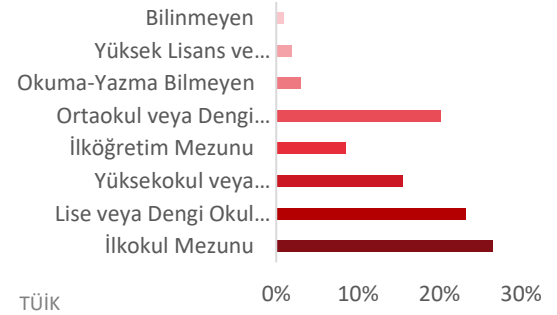
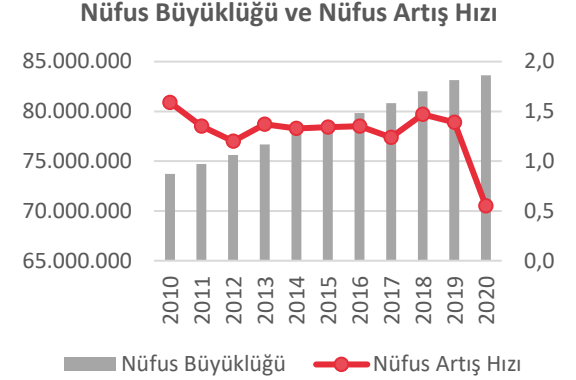
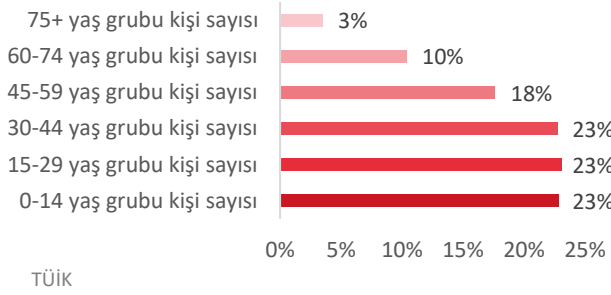
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

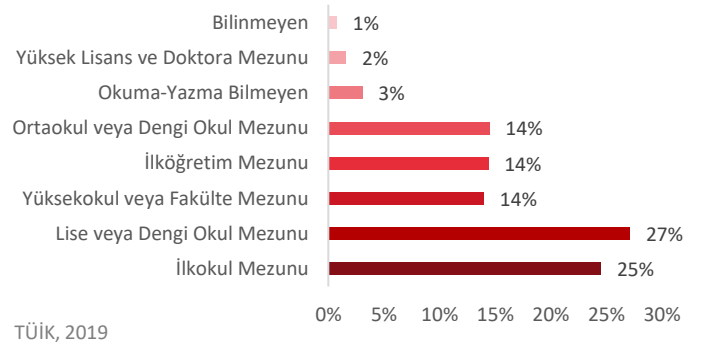
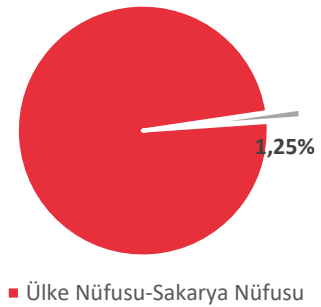
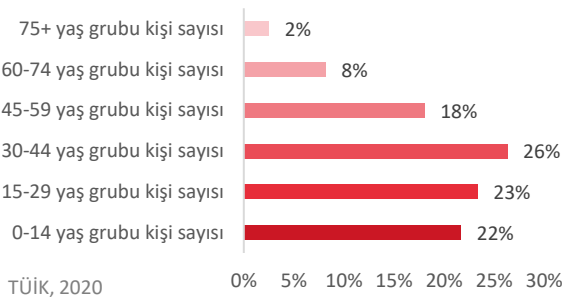
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.614.362 kişidir. 2020 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 459.365 kişi (%0,6 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (41.915.985 kişi) erkekler, %49,9’unu (41.698.377 kişi) 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

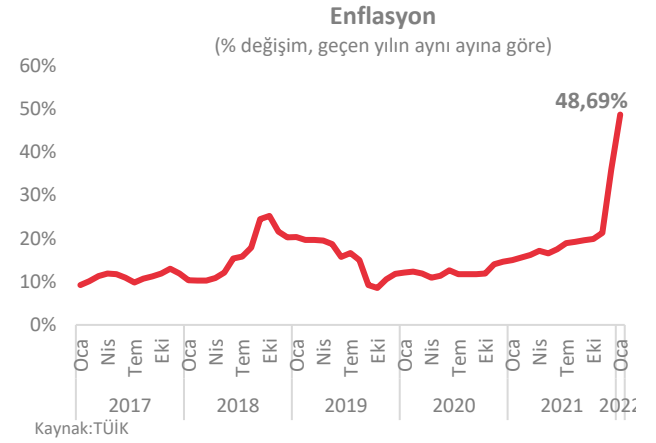
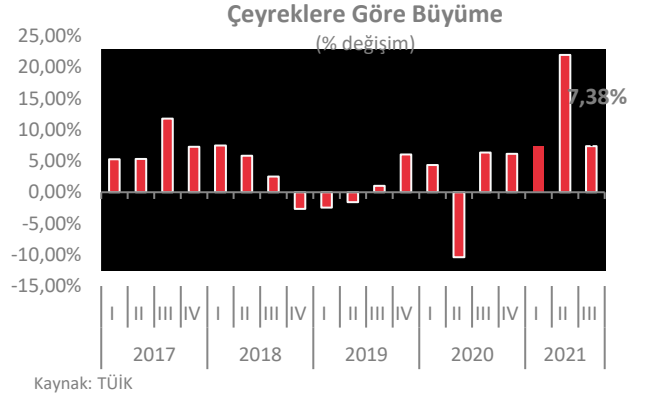
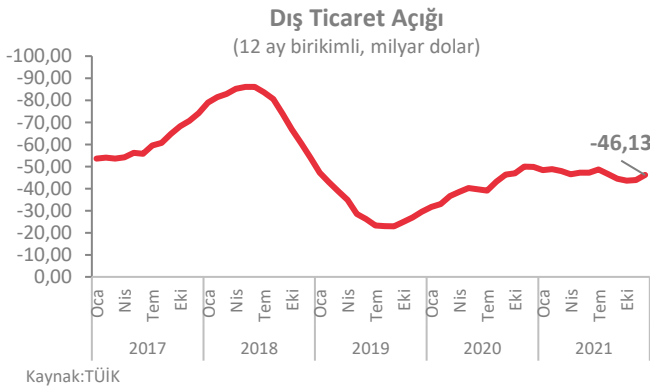
2020 yılında, Türkiye nüfusunun %1,25’inin ikamet ettiği Sakarya, 1.042.649 kişilik nüfusa sahiptir. Sakarya nüfusu, 2020 yılında yaklaşık yüzde 1,26 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,5 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine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



2.2 Ekonomik Veriler¹

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.

¹ 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 ²	10.440,05 m ²
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.

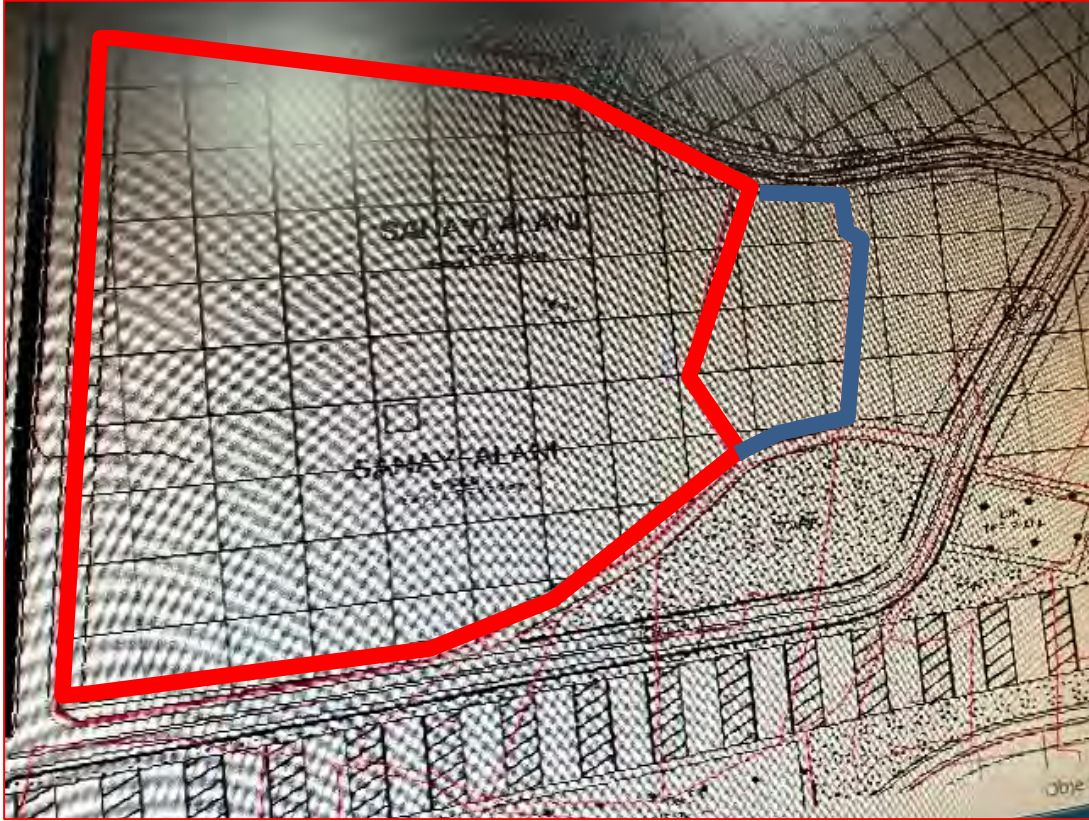
Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Hendek Revizyon Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 10.11.2014

Lejandı: Sanayi Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 0,50
- H_{maks}: 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 ²)	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

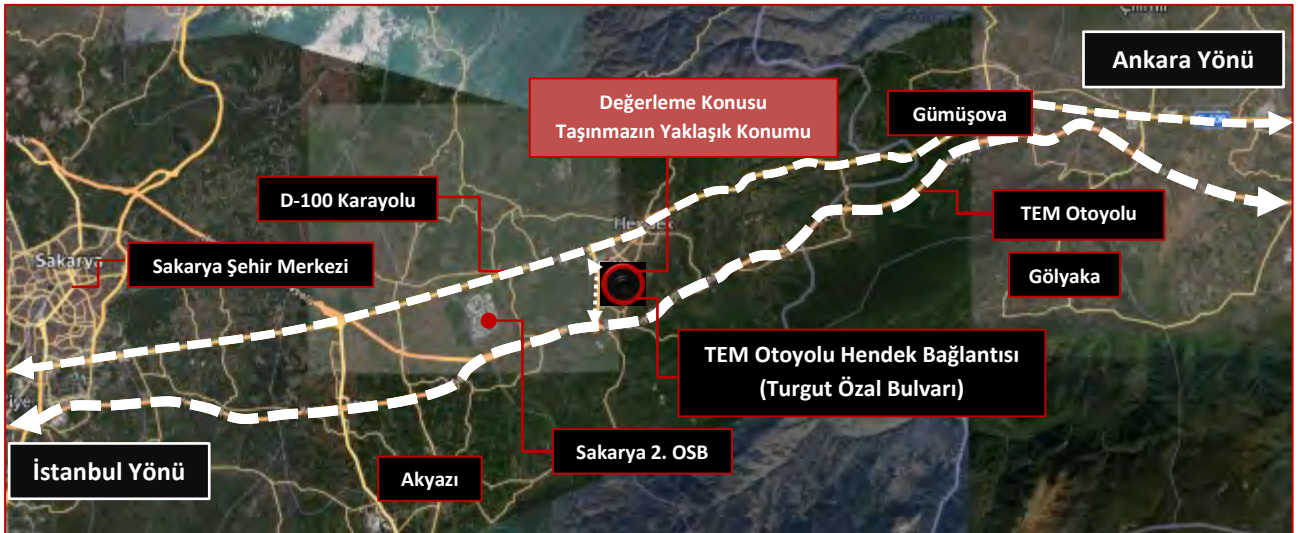
Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

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

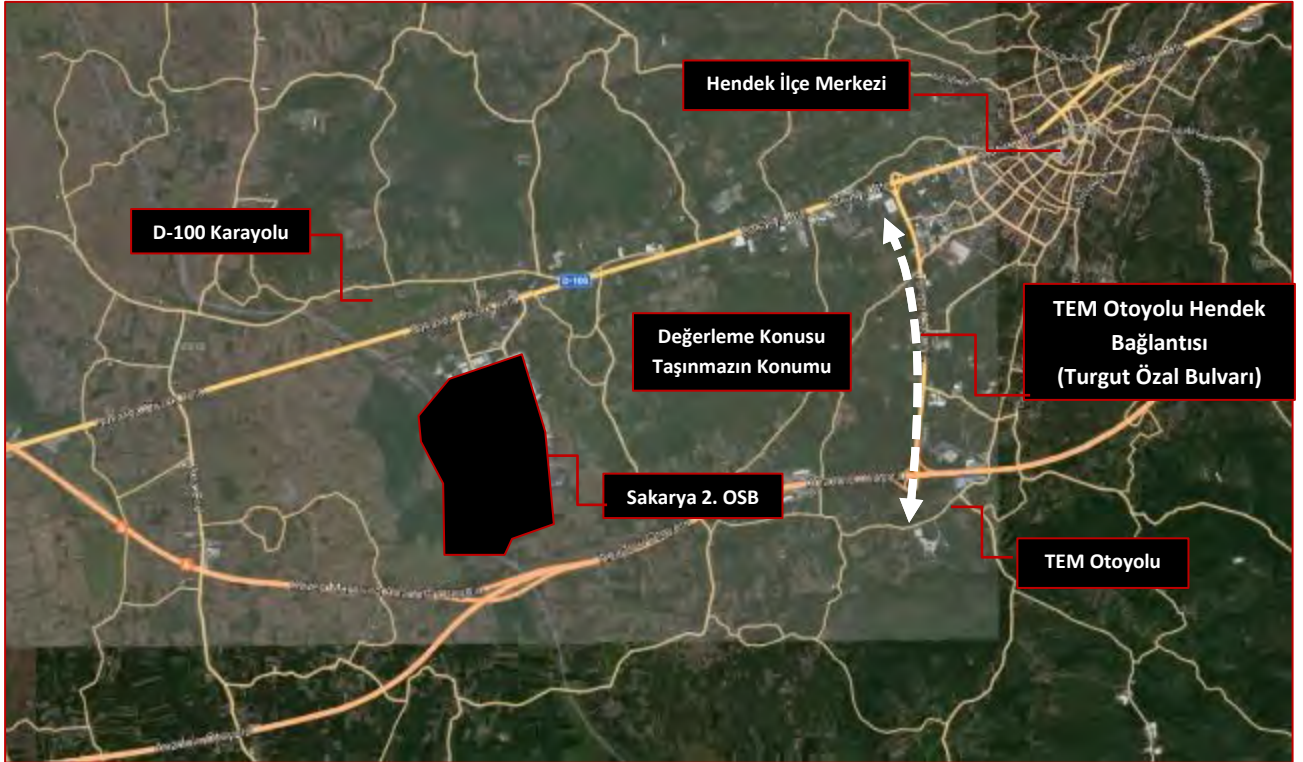
Değerleme konusu taşınmaz, Sakarya ilinin 33,9 km uzaklığında doğusunda kalan Hendek ilçesinde yer almaktadır. İlçe kuzeyden Kocaeli ve Karasu ilçeleri, güney ve güneybatıdan Akyazı ilçesi, batıdan Adapazarı ilçesi, kuzeybatıdan Ferizli ve Söğütlü ilçeleri, doğudan ise Düzce-Gümüşova ve Düzce-Gölyaka 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 m² 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 ²)	Mevcut Durum Alanı (m ²)
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
TOPLAM	25.975,85	28.104,85

Taşınmazlar yasal durumda 25.975,85 m² kapalı alana sahipken mevcut durumda 28.104,85 m² 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

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 ² Yasal durumda toplam bina alanı)	3.552,30 m ² Yasal durumda toplam bina alanı)	2.400 m ² Yasal durumda toplam bina alanı)
Yaşı	26	6	25
Dış Cephe	Prefabrik beton ve sandviç panel	Kismen Çelik	Kismen Çelik
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke	Kismen Betonarme	Kismen 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

Bina Adı	D Binası	3.nolu Depo	4.nolu depo
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
Bina Toplam İnşaat Alanı	1.022,00 m ² Yasal durumda toplam bina alanı)	10.231,55 m ² Yasal durumda toplam bina alanı)	2.240 m ² Yasal durumda toplam bina alanı)
Yaşı	12	4	0
Dış Cephe	Kismen çelik Kismen betonarme	Kismen çelik Kismen betonarme	Kismen çelik Kismen betonarme
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke	Şebeke	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut	Şebeke	Şebeke
Havalandırma Sistemi	Mevcut Değil	Mevcut Değil	Mevcut Değil
Asansör	Mevcut Değil	Mevcut Değil	Mevcut Değil
Jeneratör	Mevcut Değil	Mevcut Değil	Mevcut Değil
Yangın Merdiveni	Mevcut Değil	Mevcut Değil	Mevcut Değil
Park Yeri	Açık otopark	Açık otopark	Açık otopark
Diğer	Yangın algılama ve güvenlik sistemi, spring sistemi	Yangın algılama ve güvenlik sistemi, spring sistemi	Yangın algılama ve güvenlik sistemi, spring sistemi

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

Kullanım Amacı	Fabrika ve Depo (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	25.975,85 m ² (Yasal duruma göre toplam bina alanı) 28.104,85 m ² (Mevcut duruma göre toplam bina alanı)
Zemin	Ofis hacimlerinde: Kismen laminat parke, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans Fabrika ve depo hacimlerinde: kısmen epoksi, kısmen beton
Duvar	Ofis hacimlerinde: Boya Depo ve fabrika hacimlerinde: kısmen boya kısmen panel kaplama
Tavan	Ofis hacimlerinde: Asma tavan Dpoe ve fabrika hacimlerinde: Çelik kontrüksiyon
Aydınlatma	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 m² kapalı alana sahipken mevcut durumda toplam 28.104,85 m² 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 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, 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 ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	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/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Fabrika Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu / Zamanı	Alanı (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/ay/m ²)	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 ² açık alanı bulunmaktadır. * Tavan yüksekliği 8 m'dir. * Sıfır bir yapıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Dörtüyz 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 ² açık alanı bulunmaktadır. * Tavan yüksekliği 7 m'dir. * Yaklaşık 15 yıllık bir yapıdır.
3	Dörtüyz 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 ² 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 ² açık alanı bulunmaktadır. * 500 m ² 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/m²/ay aralığında olacağı tespit edilmiştir.

Arsa Emsalleri / Satış-31.12.2020

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Lejand	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
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 ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	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/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Fabrika Emsalleri / Kira-31.12.2020

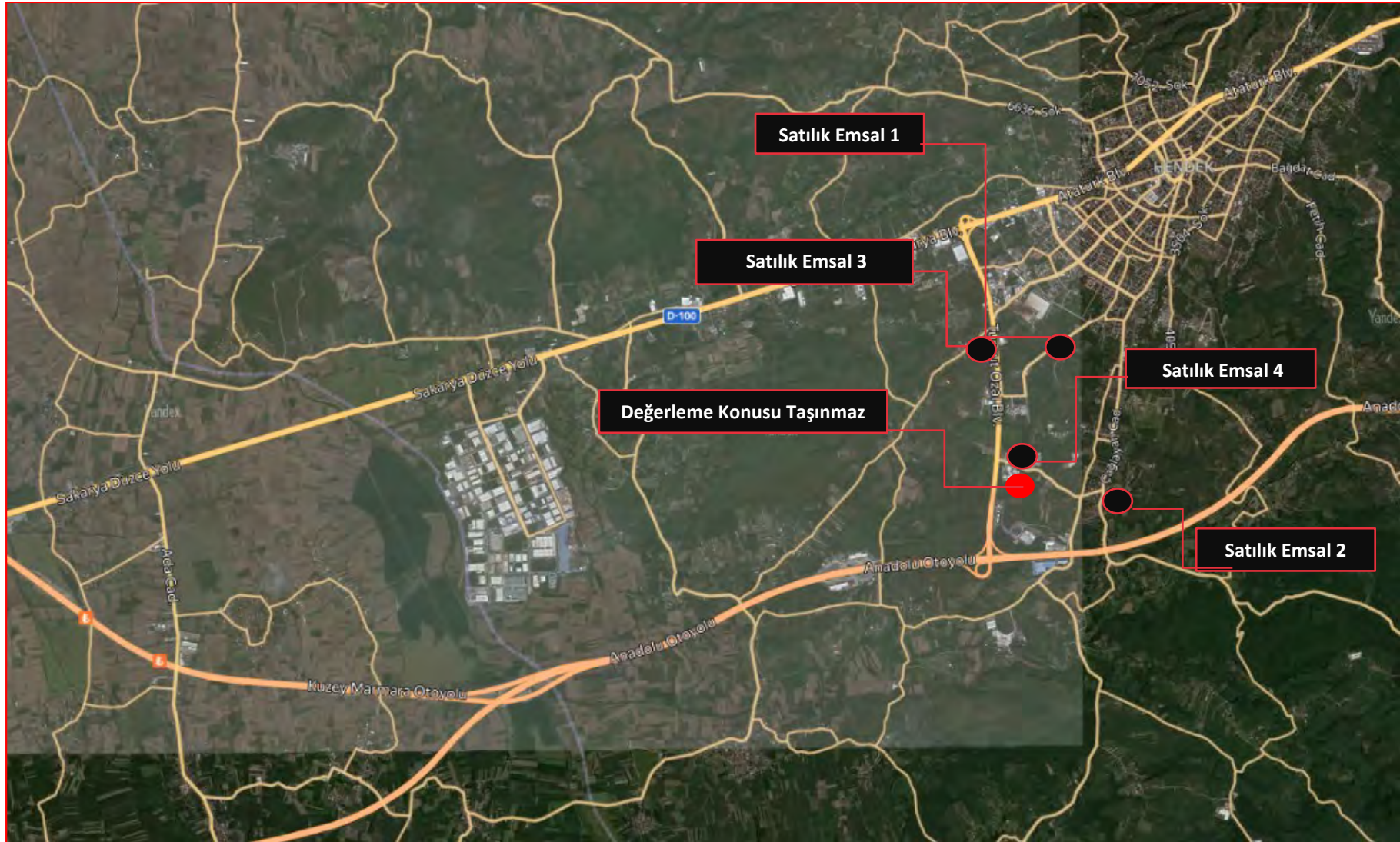
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu/ Zamanı	Kullanım Alanı (m ²)	Kira Fiyatı	Birim Kira Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
1	Remax Hür 0 (532) 297 24 40	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur.	Fabrika	Kiralanmış / Yakın zaman önce	12.000	155.000	12,9	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumludur. * Sakarya 2. OSB'de yer almaktadır. * Konu taşınmaza göre daha dezavantajlı konuma sahiptir. * Kullanım alanı konu taşınmaza göre daha küçüktür. * Söz konusu taşınmaz yaklaşık 5 senelik olup bakımlı durumdadır.
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"> * Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumludur. * Sakarya 2. OSB'de yer almaktadır. * Konu taşınmaza göre daha dezavantajlı konuma sahiptir. * Kullanım alanı konu taşınmaza göre daha küçüktür. * Söz konusu taşınmaz yaklaşık 5 senelik olup yıpranmış durumdadır.
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"> * Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumludur. * D-100 Karayolu'na 100 m mesafede yer almaktadır. * Konu taşınmaza göre daha dezavantajlı konuma sahiptir. * Yaklaşık 1.200 m² açık kullanım alanı olduğu bilgisi edinilmiştir. * Kullanım alanı konu taşınmaza göre oldukça küçüktür. * Söz konusu taşınmaz yaklaşık 10 yıllık bir yapı olup yıpranmış durumdadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu/ Zamanı	Kullanım Alanı (m ²)	Kira Fiyatı	Birim Kira Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
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 ² 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 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 11-13.-TL/m²/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 ²)	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%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		783	759	790	772

*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 ² /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%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ² /ay)		28,13	28,51	30,00	28,50

✓ 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 ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
895/5	89.925,34	775	69.690.000
895/3	10.440,05	800	8.350.000
TOPLAM DEĞERİ			78.040.000

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

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 ²	2.000 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Edirne	Fabrika	2021	15.000 m ²	2.700 TL/m ²
3	Yüklenici Firma	Tuzla	Fabrika	2020	5.000 m ²	2.250 TL/m ²
4	Yüklenici Firma	Çayırova	Depo	2021	19.800 m ²	2.200 TL/m ²

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/m² aralığında inşaat maliyetine ulaşabileceği sonucuna varılmıştır.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

BİNA MALİYET DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	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
				69.651.914
				69.650.000

HARİCİ MÜTEFERİK İŞLER			
Harici ve Müteferik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	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
		TOPLAM DEĞERİ	12.099.000
		TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	12.100.000

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

31.12.2020 Değeri

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

Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	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
				30.983.623
				30.985.000

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	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
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	77.435.000 TL

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 m² 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/m²/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 ²)	Birim Değeri (TL/m ² /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 ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
895/5	23.735,85	12	284.830,20	7,00%	48.828.034
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ					48.830.000

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.

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
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 ² 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 ² 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 m²' 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	Yüze dokuz milyon yedi yüz doksan bin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	188.528.600 TL	Yüz seksensekiz milyon beş yüz ellik biniki yüz-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		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf					
İli	HENDEK	 TAPU SENEDİ							
İlçesi	NECATİPAŞA(BALIKLIŞEHİR)								
Mahalles									
Köyü									
Sokağı									
Mevki	ESKİ ARPALIK								
Satış Bedeli	Pafta No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü					
0,00	G25A25D2U-3B	495	5	ha	m ² dm ²				
38.925,34 m ²									
BETONARMI, FİNDİK FABRİKASI DEPO VE AKŞA									
Niteligi	Planlıdır								
Sınır	Zemin Sistem No: 84168505								
Diğer Uns Değişiklikleri İşlemleri:									
Eolunme Sebebi									
BALSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - 605996/4757325									
Eski BalSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - 4152233/4757329									
Geldiği		Yerine No	Çift No	Sahife No	Sıra No	Tarhi	Gittiği		
Çift No		2161	11	987		20/03/2014	Çift No:		
Sahife No								Sahife No	
Sıra No								Sıra No	
Tarhi								Tarhi	
									
NOT: Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde elektronik ortamda imzalanmıştır. Bu belgeyi kontrol etmekte ilgililerden biriyle iletişime geçiniz.									
0417 Bazısı 144		Dünya Kırmızıya İşlemes. Takvinden 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

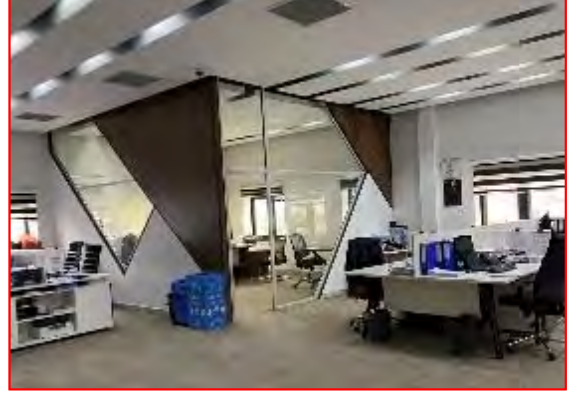
Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	895/5
Taşınmaz Kimlik No:	84468505	AT Yüzölçüm(m2):	89925.34
İl/İlçe:	SAKARYA/HENDEK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Hendek	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAĞLAYAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ESKİ ARPALIK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa 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

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

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

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