



Balsu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

1 Adet Arsa ve 7 Adet Tarla

Hendek/ Sakarya

2024A205/ Rapor Tarihi:11.03.2024

Değer Tarihi: 31.12.2024

Balsu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.

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

Sayın Biran YILDIRIM;

Talebiniz doğrultusunda Hendek'te konumlu olan **"1 Adet Arsa ve 7 Adet Tarla"**nın toplam pazar değerine yönelik **2024A205** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 49.129,40 m² yüz ölçümüne sahip parsellerdir. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

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

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

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

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Selin SÖNMEZİŞİK

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

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

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme 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, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması 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, Eskiarpalık Mevkii, 900 ada 87, 901 ada 1, 2, 3, 5 ve 902 ada 1, 2 ve 3 no.lu parseller Hendek/Sakarya
TAPU KAYDI	Sakarya ili, Hendek ilçesi, Çağlayan Mahallesi, 900 ada 87, 901 ada 1, 2, 3, 5 ve 902 ada 1, 2 ve 3 no.lu parseller
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	49.129,40 m ² (Taşınmazları toplam yüz ölçümü)
İMAR DURUMU	* Değerleme konusu taşınmazların imar durum bilgisi raporun 3. Bölümünde detaylı olarak belirtilmiştir.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Sanayi

FİNANSAL GÖSTERGELER

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

DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

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

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

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

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

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

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

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

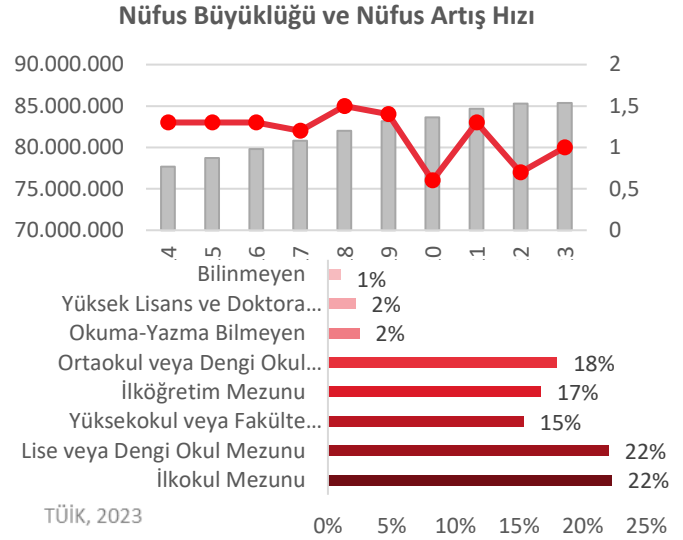
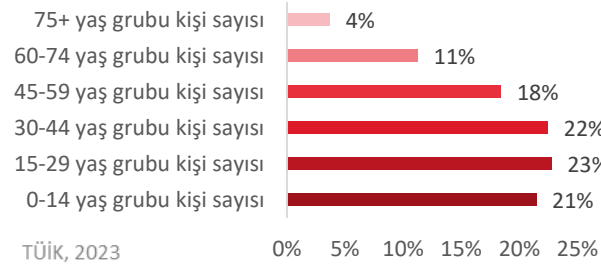
Bölüm 2

Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

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

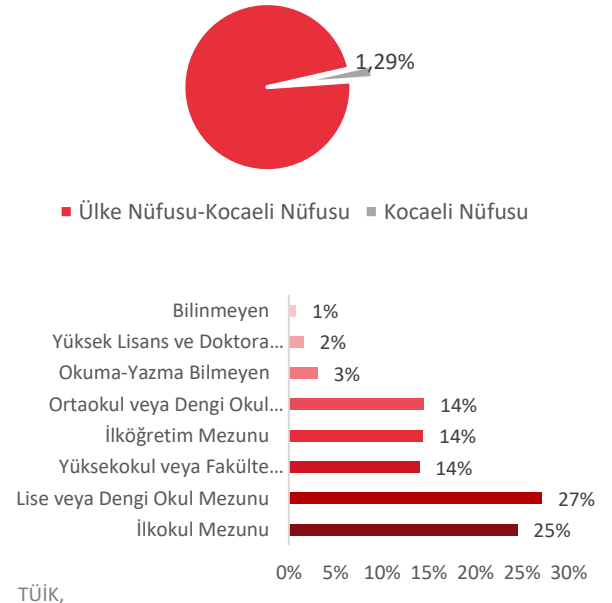
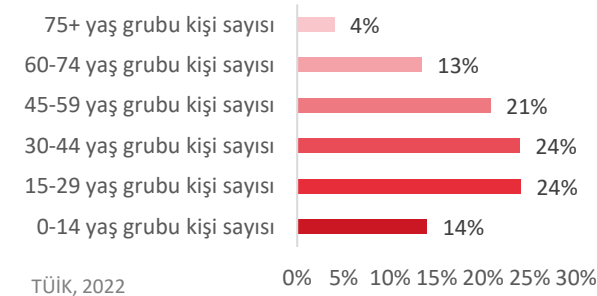


beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

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

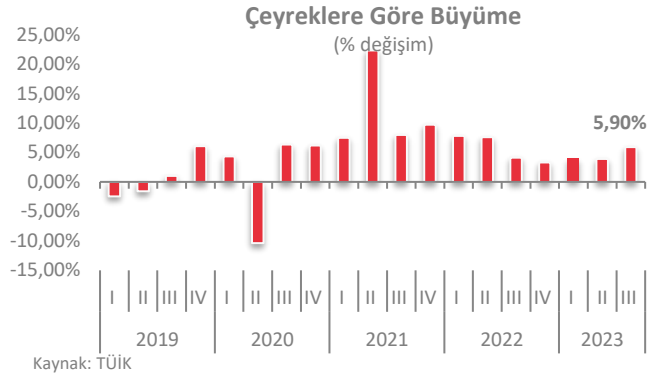
Sakarya

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

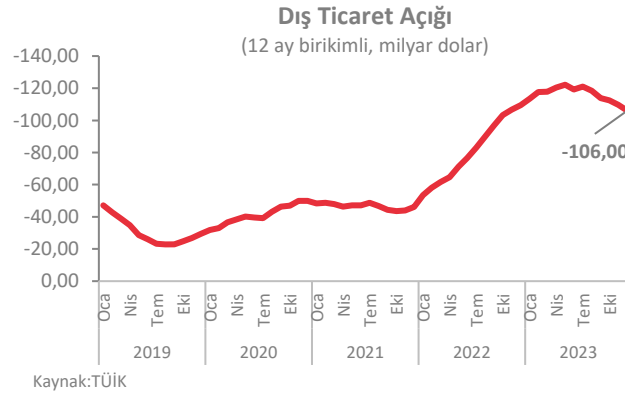


2.2 Ekonomik Veriler¹

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 ithalat %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 ithalat %0,5 düşüş olmuş ve dış ticaret açığı %3,2 gerilemeyle 106,0 milyar dolar olmuştur.

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	Eski Arpalık

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

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

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

900 Ada 87 no.lu Parsel:

Beyanlar Hanesinde;

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

Değerlemeye konu diğer parseller üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

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

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

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

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

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

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

Plan Onay Tarihi: 10.11.2014, 08.01.2024*, 11.03.2024*

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

Lejandı: Sanayi Alanı, Park Alanı, İmar Yolu

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

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



T.C.
HENDEK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



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

19.03.2024

Sayın BALSU GIDA SANAYİ

İlgi : 19.03.2024 tarihli dilekçeniz

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

Hendek 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında;

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

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

Bilgilerinize rica ederim.

Hızır Çağrı GÜNGÖR
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge elektronik ortamda imzalanmıştır. Yht onaylanmıştır.

Doğrulama Kodu: H7Yem-5mI4Ph-7YBDa2-aXed5-H2RLFX3B Doğrulama Linki: <https://www.kerkir.gov.tr/izmiri-belediye-ehys>

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

Bilgi için: Rahat YAZICI
Mühendis
Telefon No: 1403



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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerleme çalışması, proje değerlemesi kapsamında hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

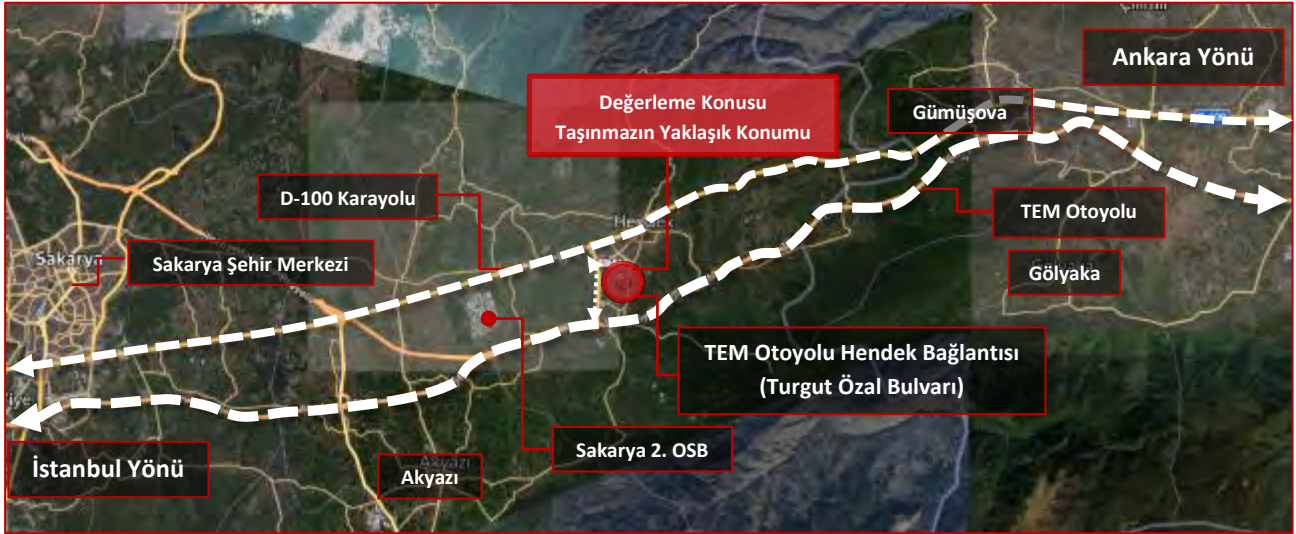
Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

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

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

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



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

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



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

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

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

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

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

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

Konu taşınmazların yüz ölçümü ve nitelikleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

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



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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

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

- ZAYIF YANLAR

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

✓ FIRSATLAR

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

✗ TEHDİTLER

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

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile 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 esas ve değerlemede 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, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır. Gayrimenkullerin, henüz geçerli bir uygulama imar planı kapsamında olmaması ve yapılaşma hakkına sahip parseller olmamaları nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır. Değerleme konusu taşınmazların arsa ve tarla niteliğinde değerlendirilmesi ve parseller üzerinde herhangi bir yapı olmaması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirme yapılmamıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arsa Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
İrtibat Bilgisi		Murat Esen 0 (533) 965 87 00	Yeniyapı Gayrimenkul 0 (541) 484 13 00	Coldwell Banker Eva 0 (507) 497 97 59	Birik Emlak Ofisi 0 (533) 627 64 32	Coldwell Banker Envoy Gayrimenkul 0 (532) 594 00 41	Remax Ay 0 (532) 774 43 96
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4	5	6
Birim Fiyatı (TL/m²)		3.768	3.000	4.410	3.750	3.942	3.905
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Satış Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	-25%	-15%	-27%	-9%	-25%	-8%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Yapılaşma Hakkı	0,50	0,50	0,50	0,80	0,50	1,00
		35%	35%	35%	14%	35%	0%
	Net/Brüt Arsa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Konum	Dezavantajlı	Çok Daha Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı
		10%	20%	15%	5%	5%	5%
	Yüz Ölçümü	Büyük	Kısıtlı Derecede Küçük	Küçük	Büyük	Büyük	Çok Daha Büyük
		10%	-5%	-10%	10%	10%	20%
	Yasal Özellikleri	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	Benzer	Daha Dezavantajlı	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	15%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		4.578	4.475	4.563	4.474	4.590	4.491

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge ve çevresinde yapılan emsal araştırmaları sonucunda taşınmazlardan konu taşınmazlarla benzer nitelikteki brüt parsellerin birim satış fiyatının yapılaşma koşulları, konum, yola cephe durumu, yüz ölçümü gibi etkenlere bağlı olarak değişmekte olduğu, buna istinaden konu taşınmazların brüt birim satış fiyatının 3.700-4.600.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.
- Karşılaştırma tablosu 900 ada 87 no.lu parsel dikkate alınarak hazırlanmıştır.

Emsal Krokisi



✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

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

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 kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak **“Sanayi Alanı”** amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

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

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

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	10%
	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 m²'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 Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	201.400.000

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

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

8.9 Nihai Değer Takdiri

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

Değerlemeye Yardım Eden
Selin SÖNMEZİŞİK

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

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

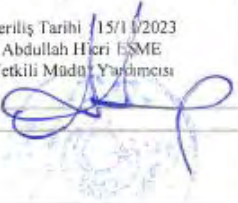
Ek 1: Tapu Belgesi

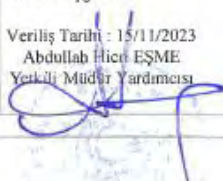
			
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ			
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	SAKARYA	
	İlçe:	HENDEK	
	Mahalle/Köy:	ÇAĞLAYAN	
	Mevki:	ESKİ ARPALIK	
	Ada:	901	
	Parsel:	1	
	Yüz Ölçümü:	3.859,17 m2	
Niteliği:	TARLA		
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hisse:	
	BALSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam	
TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	34423713	Satış	11.025.648,69
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		15/11/2023 - 23943	Veriliş Tarihi: 15/11/2023 Abdullah Hicri EŞME Yetkili Müdür Yardımcısı
			
Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.			

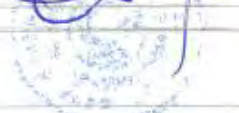
			
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ			
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	SAKARYA	
	İlçe:	HENDEK	
	Mahalle/Köy:	AĞLAYAN	
	Mevki:	ESKİ ARPALIK	
	Ada:	902	
	Parsel:	3	
	Yüz Ölçümü:	5.252,65 m2	
Niteliği:	TARLA		
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	BALSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam	5.252,65
TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	34423672	Satış	15.006.821,05
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
	15/11/2023 - 23943	Veriliş Tarihi : 15/11/2023 Abdullah Hilmi EŞME Yetkili Müdür Yardımcısı	
			
Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.			

			
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ			
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	SAKARYA	
	İlçe:	HENDEK	
	Mahalle/Köy:	ÇAĞLAYAN	
	Mevki:	ESKİARPALIK	
	Ada:	902	
	Parsel:	2	
	Yüz Ölçümü:	2.968,32 m2	
Cilt/Sayfa No:	1 - 13		
Niteliği:	TARLA		
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m²:
	BALSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam	2.968,32
TESCİLİ İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	34424252	Satış	8.480.490,24
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		15/11/2023 - 23943	Veriliş Tarihi : 15/11/2023 Abdullah Hicri EŞME Yetkili Müdür Yardımcısı
			
Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsî haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.			

			
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ			
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	SAKARYA	
	İlçe:	HENDEK	
	Mahalle/Köy:	ÇAĞLAYAN	
	Mevki:	ESKİARPALIK	
	Ada:	902	
	Parsel:	1	
	Yüz Ölçümü:	11.096,76 m2	
Cilt/Sayfa No:	1 - 12		
Niteliği:	TARLA		
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	BALSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam	11.096,76
TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	34423671	Satış	31.703.443,32
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		15/11/2023 - 23943	Veriliş Tarihi: 15/11/2023 Abdullah Hacı EŞME Yetkili Müdür Yardımcısı
			
Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belırtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.			

			
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ			
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	SAKARYA	
	İlçe:	HENDEK	
	Mahalle/Köy:	ÇAĞLAYAN	
	Mevki:	ESKİ ARPALIK	
	Ada:	901	
	Parsel:	5	
	Yüz Ölçümü:	5.680,61 m ²	
Niteliği:	TARLA		
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	BALSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam		5.680,61
TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	34423704	Satış	16.229.502,77
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		15/11/2023 - 23943	Veriliş Tarihi: 15/11/2023 Abdullah Hicri ESME Yetkili Müdü Yardımcısı
			
Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsî haklar ile perh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.			

			
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ			
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	SAKARYA	
	İlçe:	HENDEK	
	Mahalle/Köy:	ÇAĞLAYAN	
	Mevki:	ESKİ ARPALIK	
	Ada:	901	
	Parsel:	3	
	Yüz Ölçümü:	6.392,64 m2	
Niteliği:	TARLA		
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m²:
	BALSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam	6.392,64
TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	34423705	Satış	18.263.772,48
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
	15/11/2023 - 23943	Veriliş Tarihi : 15/11/2023 Abdullah Hicri EŞME Yerli Müdür Yardımcısı	
			
Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.			

			
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ			
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	SAKARYA	
	İlçe:	HENDEK	
	Mahalle/Köy:	ÇAĞLAYAN	
	Mevki:	ESKİ ARPALIK	
	Ada:	901	
	Parsel:	2	
	Yüz Ölçümü:	7.041,42 m2	
Niteliği:	TARLA		
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hisse:	Hisseye düşen m²:
	BALSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam	7.041,42
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	34423703	Satış	20.117.336,94
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		15/11/2023 - 23943	Veriliş Tarihi : 15/11/2023 Abdullah Hüseyin EŞME Yetkili Müdür Yardımcısı
			
Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsî haklar ile şerh ve beyanlar için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.			



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

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

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

TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	87609488	Satış	19.535.680,31
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		15/11/2023 - 23943	Veriliş Tarihi: 15/11/2023 Abdullah Efendi EŞME Yetkili Müdür Yardımcısı

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

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-3-2024-15:58



Kaydı Oluşturan: DOĞUŞCAN İĞDIR (Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
016524060738	20240308-1753-F04278	6073

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	900/87
Taşınmaz Kimlik No:	87609488	AT Yüzölçüm(m2):	6837.83
İl/İlçe:	SAKARYA/HENDEK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Hendek	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAĞLAYAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ESKİARPAK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	11/1017	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	11. MADDESİ GEREĞİNCE YENİLEMEYE TABİDİR 01/06/2004 YEV:1141(Şablon: Yenileme Yapılacağıının Belirtilmesi)		Hendek - 01-06-2004 00:00 - 1141	

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
783210484	(SN:6328140) BALSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6837.83	6837.83	Satış 15-11-2023 23943	-

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

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

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-3-2024 16:00



Kaydı Oluşturan: DOĞUŞCAN İĞDIR (Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Daşvuru No
016524060728	20240308-1753-F04290	6072

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	901/1
Tasınmaz Kimlik No:	34423/13	Al Yüzölçümü(m2):	3859,17
İli/İlçe:	SAKARYA/HENDEK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Hendek	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAĞLAYAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	LSKİ ARPAKLIK	Blok/Kat/Giriş/BDNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/72	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Akıl	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
783210485	(SN:6328140) BALSU GIDA SANAYİ VE TİCARİ ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	3859,17	3859,17	Satış 15.11.2023 23943	

1 / 2

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 7ZS_qB06MtN kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-3-2024-16:00



Kaydı Oluşturan: DOĞUŞCAN İĞDIR (Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
016524060728	20240308-1753-F04290	6072

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	901/2
Taşınmaz Kimlik No:	34423703	AT Yüzölçüm(m2):	7041.42
İl/İlçe:	SAKARYA/HENDEK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Hendek	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAĞLAYAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ESKİ ARPALIK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/55	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
783210486	(SN:6328140) BALSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	7041.42	7041.42	Satış 15-11-2023 23943	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) cRkGpIKd7x1 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-3-2024-15:59



Kaydı Oluşturan: DOĞUŞCAN İĞDIR (Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
016524060728	20240308-1753-F04290	6072

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	901/3
Taşınmaz Kimlik No:	34423705	AT Yüzölçüm(m2):	6392.64
İl/İlçe:	SAKARYA/HENDEK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Hendek	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAĞLAYAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ESKİ ARPALIK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/57	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
783210487	(SN:6328140) BALSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6392.64	6392.64	Satış 15-11-2023 23943	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **kfIK3bR-onM** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-3-2024-15:59



Kaydı Oluşturan: DOĞUŞCAN İĞDIR (Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
016524060728	20240308-1753-F04290	6072

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	901/5
Taşınmaz Kimlik No:	34423704	AT Yüzölçüm(m2):	5680.61
İl/İlçe:	SAKARYA/HENDEK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Hendek	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAĞLAYAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ESKİ ARPALIK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/56	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
783210489	(SN:6328140) BALSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5680.61	5680.61	Satış 15-11-2023 23943	-

1 / 2

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 70bjoOWI_la kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-3-2024 15:59



Kaydı Oluşturan: DOĞUŞCAN İĞDIR (Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Daşvuru No
016524060738	20240308-1753-F04278	6073

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	902/1
Tasınmaz Kimlik No:	344236/1	Al Yüzölçümü(m2):	11096,76
İl/İlçe:	SAKARYA/HENDEK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Hendek	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAĞLAYAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	LSKİARPAK	Blok/Kat/Giriş/BDNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/12	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktül	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
783210490	(SN:6328140) BALSU GIDA SANAYİ VE TİCARİ ANONİM ŞİRKETİ		1/1	11096.76	11096.76	Satış 15.11.2023 23943	

1 / 2

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) QX2FolWTDtk kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-3-2024-15:59



Kaydı Oluşturan: DOĞUŞCAN İĞDIR (Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
016524060738	20240308-1753-F04278	6073

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	902/2
Taşınmaz Kimlik No:	34424252	AT Yüzölçüm(m2):	2968.32
İl/İlçe:	SAKARYA/HENDEK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Hendek	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAĞLAYAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ESKİARPAK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/13	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
783210491	(SN:6328140) BALSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2968.32	2968.32	Satış 15-11-2023 23943	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 8gNtd5vaSkr kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-3-2024 15:58



Kaydı Oluşturan: DOĞUŞCAN İĞDIR (Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Daşvuru No
016524060738	20240308-1753-F04278	6073

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	902/3
Tasınmaz Kimlik No:	344236/2	Al Yüzölçümü(m2):	5252.65
İl/İlçe:	SAKARYA/HENDEK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İcendek	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAĞLAYAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	LSKİ ARPAKLIK	Blok/Kat/Giriş/BDNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/14	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktül	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARİ A

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
783210492	(SN:6328140) BALSU GIDA SANAYİ VE İİCARLİ ANONİM ŞİRKLTİ V		1/1	5252.65	5252.65	Satış 15.11.2023 23943	

1 / 2

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) rr0P30wgq1h kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

Ek 3: İmar Durum Belgesi



T.C.
HENDEK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



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

27.02.2024

Sayın BALSU GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

İlgi : 27.02.2024 tarihli dilekçeniz

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

Hendek 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında;

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

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

Bilgilerinize rica ederim.

Hızır Çağrı GÜNGÖR
Belediye Başkan Yardımcısı

Ünvan: Belediye Başkanı, T.C. Cumhurbaşkanlığı

Doğrulama Kodu: zKPTZF-W62LDr-4MSUzC-FMSaOH-nTV12W/t Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/cildari-belediye-ehys>

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 İnternet Adresi: <http://www.hendek.bel.tr>
Kup Adresi: hendekbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Rabia YAZICI
Mühendis
Telefon No:1403



Ek 4: Fotoğraflar



Ek 5: Özgeçmişler

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

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği, (2004) Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, (2005-2007) Sertifika Programı University of Florida, Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik, (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.	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		

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

Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 24.03.2015

No : 404244

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Doğuşcan IĞDIR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1844

Sayın Doğuşcan İGDIR

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan