

BTB BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

RAPOR TARİHİ: 30.06.2022
RAPOR NO: SPK-2022-30

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



SAKARYA İLİ, HENDEK İLÇESİ, ÇAĞLAYAN MAHALLESİ, 900 ADA / 79, 84 VE 85 PARSEL
NOLU FABRİKA VE ARSA NİTELİKLİ TAŞINMAZLARIN PİYASA DEĞER TESPİTİ

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara

Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03

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

UBA MAXAMACILIK
SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
4. Org. San. Böl. 82.500 No'lu Cad. No 1
Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tel: 0342 823 46 00 Faks: 0342 823 46 10
Şirketin V.D. 622 005 3045

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Raporu Hazırlayan Kurum	Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	30.06.2022
Rapor No	SPK-2022-30
Talep Tarihi	25.06.2022
Taşınmaz İnceleme Tarihi	30.06.2022
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	Sakarya İli, Hendek İlçesi, Çağlayan Mahallesi, 900 Ada / 79, 84 ve 85 Parselde bulunan Fabrika ve Arsa
Çalışmanın Konusu	Sakarya İli, Hendek İlçesi, Çağlayan Mahallesi, 900 Ada 79, 84 ve 85 Parsel numarası ile kayıtlı olan ekte mülkiyet bilgileri belirtilen taşınmazların piyasa satış değerinin tespiti amacıyla; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Madde-34/1 a fıkrasında yer alan "Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul projeleri, altyapı yatırım ve hizmetleri ile projelerinin portföye dahil edilmesi veya portföyden çıkarılması" hükmüne binaen Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan " Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1'inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Cinsi(Tapu Kaydı)	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri raporun "Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri" bölümünde açıklanmaktadır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Alanı	900 Ada 79 Parsel: Yasal Alan: 0 m ² ,Mevcut Alan: 0 m ² 900 Ada 84 Parsel: Yasal Alan: 30.074,9 m ² , Mevcut Alan: 33.407,64m ² 900 Ada 85 Parsel: Yasal Alan: 16.251,04 m ² , Mevcut Alan: 17.251,04m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	Emsal:0.50, Hmax: Serbest, Sanayi Alanlı
TAŞINMAZIN KDV HARIÇ PAZAR DEĞERİ TL	900 Ada 79 Parsel:51.100.000 TL 900 Ada 84 Parsel:141.145.000 TL 900 Ada 85 Parsel: 67.800.000 TL
TAŞINMAZIN KDV HARIÇ PAZAR DEĞERİ USD	900 Ada 79 Parsel:3.054.393 USD 900 Ada 84 Parsel:8.436.640 USD 900 Ada 85 Parsel:4.052.600 USD
30.06.2022 Tarihli TCMB Döviz Kuru : 1 USD=16,73 TL,1 EUR:17,54 olarak esas alınmıştır.	

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı

: İrfan ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

: Serdar KARAKUŞ

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ	4
1.1 RAPOR TARİHİ	4
1.2 RAPOR NUMARASI	4
1.3 RAPOR TÜRÜ	4
1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR	4
1.5 DEĞERLEME TARİHİ	4
1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	4
1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA.	4
1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	5
2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI	5
2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ	5
2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ	5
2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)	7
3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR	7
3.1 KABULLER	7
3.2 UYGUNLUK BEYANI	8
4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	9
4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ	9
4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	10
4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI	11
4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR	11
4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ	13
4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ	13
4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	13
4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	14
4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA,	14
4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	14
5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	15

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER SAKARYA- İLİ.....	15
5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	16
5.2.1. KÜRESEL EKONOMİK DURUM	16
5.2.2. TÜRKİYE’DE GENEL EKONOMİK DURUM	17
5.2.3. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI	19
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	20
5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	20
5.4.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ	21
5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	21
5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR	21
5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	22
5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	22
5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	22
5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	23
5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ	23
5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ	24
5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ	26
5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ	26
5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	26
5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI	26
6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	27
6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	27
6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	28
6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	28
6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	29
7. BÖLÜM SONUÇ	29
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	29
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	29

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ

Bu rapor 30.06.2022 tarihinde düzenlenmiştir.

1.2 RAPOR NUMARASI

Bu rapor, SPK-2022-30 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.3 RAPOR TÜRÜ

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

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

1.5 DEĞERLEME TARİHİ : 30.06.2022

1.6 DAYANAKSÖZLEŞME TARİHİ : 25.06.2022

1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA

HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri esas olmak üzere hazırlanmıştır.

1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi Bir değerleme raporu hazırlanmamıştır.

2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI**2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ**

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN ÜNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

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

İLETİŞİM: info@baskenttd.com.tr

KURULUŞ TARİHİ: 21.09.2017

SERMAYESİ: 1.000.000 TL

TİCARET SİCİL NO: 412467

FAALİYET KONUSU: GAYRİMENKUL DEĞERLEME

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

2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ

MÜŞTERİNİN ÜNVANI: OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V

MÜŞTERİNİN ADRESİ: BAŞPINAR (ORGANİZE) OSB Mah. OSB 4.BÖLGE 83422 Nolu
Cadde OBA MAKARNACILIK No: 1 / ŞEHİTKAMİL / GAZİANTEP

ŞİRKET AMACI: Şirketin 1966 yılında Gaziantep'te kurulan OBA Makarnacılık San. Ve Tic. A.Ş. yüksek teknolojik yatırımları ve insan sağlığına önem veren kaliteli üretimi ile sektöründe öncü bir kuruluştur. 2005 Yılında ÖZGÜÇLÜ AİLESİ tarafından satın alınan OBA Makarnacılık San. ve Tic. A.Ş. Gaziantep 4.Organize sanayi bölgesinde 110.000 m'2 açık, 65,000.m'2 kapalı alana sahip tesislerinde en son İtalyan teknolojisi ve yüksek kapasitesi ile dünya standartlarında üretim yapmaktadır. 2010 ve 2012 yılları arasında yaptığı 50.000.000 Euro'luk yatırımlarının ardından günlük 1.500 ton buğday kırma ve 1.000 ton/gün makarna üretimi ile Türkiye'nin 1.si Dünya'nın 2.si olarak sektörün en büyük firması olmuştur. 2017 yılında Sakarya/Hendek' te 55 bin m² alanda kurulu Piyale Makarna fabrikasını devir alarak bünyesine katan Oba Makarna, günlük 1.500 ton makarna üretimiyle şu anda Türkiye'nin en büyük makarna üreticisi olmanın haklı gururunu yaşıyor. Başta Türkiye, Afrika, Ortadoğu, Uzakdoğu pazarı olmak üzere İngiltere, Almanya, Çin, Güney Kore, Hindistan, Ukrayna ve Kolombiya'yı içeren 86 ülkenin raflarında Oba markası ile yer almaktadır.

Güneydoğu Anadolu Bölgesinin bereketli topraklarında yetiştirilen %100 sert durum buğdayını kullanarak tüketicisine 40 farklı ürün çeşidi sunan Oba Makarna, entegre modern üretim tesislerinde el değmeden, en gelişmiş kontrol cihazlarıyla donatılmış laboratuvar analizleri ile hizmet vermektedir. Hammaddelerin seçimi, deneyimli uzman kadro tarafından, ürünün kalitesini etkileyecek her faktör (buğday cinsi, hava durumu, toprak cinsi, üretimde çevreye saygı) göz önünde bulundurularak gerçekleştirilmektedir. Üretim partilerinden alınan örnekler, yapılan analizler, ürün izlenebilirliği ve periyodik kalite toplantıları ile her üründe, her ülkede aynı kaliteyi taahhüt eder.

SERMAYESİ: TL **HALKA AÇIKLIK:-**

İLETİŞİM: + +90 (342) 323 46 00 –

info@obamakarna.com.tr

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Bu değerleme raporu müşterinin talebı doğrultusunda, Sakarya ili, Hendek ilçesi, Çağlayan mahallesi, 4545. Caddesi, No:21 açık adresinde yer alan 2 adet Fabrika Binası ve Arsa niteliğinde olan 900 ada nolu 79I-84 ve 85 parsel nolu 3 adet taşınmazın müşterinin talebi doğrultusunda güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

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

3.1 KABULLER

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

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

zorunda değildir.

13. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı
14. Bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
15. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
16. Bu rapor OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V talebi doğrultusunda hazırlanmış olup, başka kurum ve kuruluşlar tarafından rapor içeriğinin kullanılması Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. 'nin yazılı izni ile mümkündür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve tecrübelerim doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederim:

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

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Serdar KARAKUŞ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
İrfan Öztürk



4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER**4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ****900 ADA 79 PARSEL TAPU BİLGİLERİ**

TAPU BİLGİLERİ			
<i>İli</i>	SAKARYA	<i>Pafta</i>	-
<i>İlçesi</i>	HENDEK	<i>Ada</i>	900
<i>Bucağı</i>	-	<i>Parsel</i>	79
<i>Mahallesi</i>	ÇAĞLAYAN	<i>Yüzölçümü</i>	46.454,40 m ²
<i>Köyü</i>	-	<i>Arsa Payı</i>	
<i>Mevkii</i>	ESKİARPAKLIK	<i>Blok / Kat</i>	
<i>Cilt-Sayfa</i>	11-1009	<i>B.B.No</i>	
<i>Maliki/Hisse</i>	OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ / (1/1)	<i>Niteliği</i>	
<i>Vasfı</i>	ARSA	<i>Tapu Türü</i>	ANA TAŞINMAZ

900 ADA 84 PARSEL TAPU BİLGİLERİ

TAPU BİLGİLERİ			
<i>İli</i>	SAKARYA	<i>Pafta</i>	-
<i>İlçesi</i>	HENDEK	<i>Ada</i>	900
<i>Bucağı</i>	-	<i>Parsel</i>	84
<i>Mahallesi</i>	ÇAĞLAYAN	<i>Yüzölçümü</i>	55.243,34 m ²
<i>Köyü</i>	-	<i>Arsa Payı</i>	
<i>Mevkii</i>	ESKİARPAKLIK	<i>Blok / Kat</i>	
<i>Cilt-Sayfa</i>	11-1014	<i>B.B.No</i>	
<i>Maliki/Hisse</i>	OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ / (1/1)	<i>Niteliği</i>	
<i>Vasfı</i>	FABRİKA BİNASI OFİS VE ARSA	<i>Tapu Türü</i>	ANA TAŞINMAZ

900 ADA 85 PARSEL TAPU BİLGİLERİ

TAPU BİLGİLERİ			
<i>İli</i>	SAKARYA	<i>Pafta</i>	-
<i>İlçesi</i>	HENDEK	<i>Ada</i>	900
<i>Bucağı</i>	-	<i>Parsel</i>	85
<i>Mahallesi</i>	ÇAĞLAYAN	<i>Yüzölçümü</i>	26.612,16 m ²
<i>Köyü</i>	-	<i>Arsa Payı</i>	
<i>Mevkii</i>	ESKİARPAKLIK	<i>Blok / Kat</i>	
<i>Cilt-Sayfa</i>	11-1015	<i>B.B.No</i>	
<i>Maliki/Hisse</i>	OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ / (1/1)	<i>Niteliği</i>	
<i>Vasfı</i>	BİR KATLI ÇELİK FABRİKA, ÇELİK SİLO VE ARSASI	<i>Tapu Türü</i>	ANA TAŞINMAZ

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, Sakarya ili, Hendek ilçesi, Çağlayan mahallesi, 4545. Caddesi, No:21 açık adresinde yer almakta olan fabrikadır. Söz konusu tesis, değerleme raporuna konu olan 900 ada 79-84-85 nolu parsellerin tamamından ibarettir. Bu parseller müşterek kullanılmaktadır.

Konu taşınmazlara ulaşım taraf olarak; D-100 üzerinde batı yönde ilerlerken E-80 çevreyoluna dönülür, yaklaşık 3 km ilerledikten sonra gişelere varmadan sola Balsu Caddesine dönülür, yaklaşık 35 metre ilerledikten sonra sola Yeni Yol Sokağına dönülür, yaklaşık 500 metre ilerledikten sonra sağa 4543. Sokağına dönülür, yaklaşık 100 metre ilerledikten sonra sola 4545. Sokağına dönülür, yaklaşık 450 metre ilerledikten sonra sol kol üzerinde kalmaktadır. Konu taşınmazların bulunduğu bölgede Saka Su fabrikası, Karayolları 17. Bölge Müdürlüğü, Balsu Fabrikası ve boş tarlalar bulunmaktadır. Konu taşınmazlara ulaşım özel araçlar ile sağlanmaktadır.



Koordinatlar: (40.757044, 30.721236)

4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Konu taşınmazlara ulaşım özel araçlar ile sağlanmaktadır. Konu taşınmazlara ulaşım ana arterler olan Turgut Özal Bulvarı ve Balsu Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Bölge merkezi konumda olup ulaşım sıkıntısı yaşanmamaktadır. Taşınmazlar, konum olarak belirtilen akslar ile bağlantılı konumda olan 4545. Cadde üzerinde yer almaktadır.

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

Hendek Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden şifai olarak alınan bilgilere göre 900 Ada 79, 84 ve 85 Parsel sayılı konu taşınmaz, 23.11.2020 tasdik tarihli, 1/100 Ölçekli, Hendek Revizyon İmar Planında E:0.50, Hmax:Serbest, "Sanayi Alanı"nda yer almaktadır.

Alınan imar durum bilgisi şifahi bilgi olup kesin sonuçlar için resmi başvurunun yapılması gerekmektedir. Konu taşınmazın yola/parka terki bulunmadığı, taşınmazın tevhit-ıfraz şartı ve 18. madde uygulaması tamamlanmış net parsel vasfında olduğu öğrenilmiştir.

Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazların, ada/parsel bazında yerinin doğruluğunu Hendek Kadastro Müdürlüğü arşivinde yer alan kadastral paftası, imar planının ve CBS görüntüsünün karşılaştırılması ile tespit edilmiştir. Hendek Belediyesi İmar Arşivinde mevcut 11.12.2018, 28.06.2019 ve 11.10.2021 onay tarihli mimari projeler görülmüştür. Konu taşınmazların alanları proje üzerinden incelenmiştir. Hendek Belediyesi'nde yapılan incelemelerde konu taşınmazlara ait dijital arşiv dosyası

incelenmiş olup, dosya içerisinde aşağıda detayları belirtilen evraklar görülmüştür.

Ruhsat;

900 ada 84 parsel için düzenlenmiş, 28.09.2018 tarih, 62/25 numaralı yeni yapı ruhsatı, 28.12.2018 tarih ve 63/44, 45, 46, 47, 48, 49 ve 50 numaralı yeni yapı ruhsatları, 31.12.2018 tarih ve 63/43 sayılı yeni yapı ruhsatı, 02.08.2019 tarih ve 65/49, 50 ve 66/01 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı, 26.08.2020 tarih ve 68/39 ve 40 sayılı tadilat ruhsatı, 21.10.2021 tarih ve bila sayılı tadilat ruhsatı, 10.03.2021 tarih ve 54/03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11 sayılı yapı kullanma izin belgesi ve 14.03.2022 tarih ve 62/04 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Hendek Belediyesi İmar Müdürlüğü Dijital Arşivinde 11.12.2018 tarihli Trafo Binasına ait mimari projesi incelenmiştir. Mimari projesine göre 249,78 m² zemin kat, 249,78 m² 1. kat olarak projelendirilmiş olup ruhsat ve iskan belgesinde toplam kat sayısı sehven 1 kat olarak yazıldığı düşünülmektedir.

11.12.2018 tarihli Buğday Silosu Binasına ait mimari projesi incelenmiştir. Mimari projesine göre 108,00 m² zemin kat olarak projelendirilmiştir.

11.12.2018 tarihli Lisanslı Silo Binasına ait mimari projesi incelenmiştir. Mimari projesine göre 355,00 m² zemin kat ve 6 adet olarak projelendirilmiştir.

11.12.2018 tarihli Kazan Dairesi Binasına ait mimari projesi incelenmiştir. Mimari projesine göre 383,62 m² zemin kat olarak projelendirilmiştir.

28.06.2019 tarihli Değirmen Binasına ait mimari projesi incelenmiştir. Mimari projesine göre her katta 329,12 m² olmak üzere toplam 6 katlı ve 1.974,12 m² olarak projelendirilmiştir.

28.06.2019 tarihli İrmik Silosu Binasına ait mimari projesi incelenmiştir. Mimari projesine göre 109,92 m² zemin kat olarak projelendirilmiştir.

28.06.2019 tarihli Tesisat Bölümüne ait mimari projesi incelenmiştir. Mimari projesine göre 421,82 m² zemin kat olarak projelendirilmiştir.

30.07.2020 tarihli Kontrol Binasına ait mimari projesi incelenmiştir. Mimari projesine göre 182,22 m² zemin kat olarak projelendirilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede 84 nolu parsel üzerinde bulunan fabrika binası, depolama tesisi, eski kazan dairesi ve eski değirmen binasına ait mimari proje bulunamamıştır.

900 ada 85 parsel için düzenlenmiş 15.03.2021 tarih, 72/50 numaralı yeni yapı ruhsatı, 18.06.2021 tarih ve 74/36 numaralı yeni yapı ruhsatı, 19.10.2021 tarih ve 77/30 sayılı isim değişikliği ruhsatı, 21.10.2021 tarih ve 77/33 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı, 14.03.2022 tarih ve 62/05 ve 06 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Hendek Belediyesi İmar Müdürlüğü Dijital Arşivinde 11.10.2021 tarihli Fabrika Binasına ait mimari projesi incelenmiştir. Mimari projesine göre 15859,21 m² zemin kat olarak projelendirilmiştir.

02.06.2021 tarihli Silo Binasına ait mimari projesi incelenmiştir. Mimari projesine göre 391,83 m² zemin kat olarak projelendirilmiştir.

900 ada 79 parselin dosyasında herhangi bir ruhsat ve mimari proje bulunmamaktadır.

Yapı Tatil Tutanağı, Encümen Kararları

Dosyasında yapılan incelemede herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. evrak bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili Hendek Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu taşınmaz son 3 yıl içerisinde 79 nolu parsel 26.11.2020 tarihinde OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ tarafından satın alınmış, diğer parseller satışa konu olmamıştır.

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

28.07.2022 tarihinde, TAKBİS (Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi) ekranından elektronik ortamda alınan ve rapor ekinde sunulan takyidat belgelerine göre, rapora konu taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen takyidatlar olarak bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde:

- 11. MADDESİ GEREĞİNCE YENİLEMESİNE TABİDİR 01/06/2004 YEV:1141(Şablon: Yenileme Yapılacağına Belirtilmesi) (01.06.2004 Tarih, 1141 Yevmiye No)

Şerhler Hanesinde:

- Malik bizzat gelmeden tasarruf işlem yapılamaz. (Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirttiğim hisselerim üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gitmeden tasarrufu işlem yapılmamasına yönelik belirtmenin tesis edilmesini, bu belirtme kaldırılmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapamayacağımı, bu belirtmenin mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirtmenin kaldırılması için bizzat talebimin olması gerektiğini bildiğimi, belirtmenin tüm sonuçlarını kabul ettiğimi kabul ve taahhüt ederim.) (- Tarih, - Yevmiye No)

84 nolu parsel üzerinde;

- 1770000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (NİSSİN YILDIZ GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ LEHİNE KİRA BAŞLANGICI 21 AĞUSTOS 2017 TARİH OLMAK ÜZERE 5 YIL SÜRE İLE TOPLAM 1770000TL BEDELLE KİRA ŞERHİ İŞLENMİŞTİR.) (29.09.2017 Tarih, 8453 Yevmiye No)

Rehinler Hanesinde:

- Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

NOT: Taşınmazlara ait, TKGM sisteminden temin edilen takyidat-tapu-mülkiyet bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur.

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

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

ve 22.r maddesi uyarınca;

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Fabrika ve Arsa olarak alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

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

84 ve 85 nolu parsellerin son hali 3194 Sayılı Kanunun 16.Maddesine göre hazırlanmış olan mimari proje ile uyumlu olup, mevcut hali herhangi bir yapı denetimine tabi değildir. 79 nolu parsel boş arsa olması sebebiyle yapı denetime tabi değildir.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili Hendek Belediyesi, Hendek Tapu Müdürlüğü ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda da analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Yapılan araştırmada değerlendirme konu taşınmazlara ait enerji kimlik belgesi tespit edilmemiştir.

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER SAKARYA İLİ

Türkiye'nin kalabalık yirmi ikinci şehridir. Aynı zamanda 2021 yılında Danimarka'da aldığı ödül ile bisiklet şehri unvanını kazanmıştır.

2020 yılı sonu TÜİK verilerine göre İl Nüfusu: 1.042.649 dır. 16 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 668 mahalle bulunmaktadır. Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümü'nde yer alır. Sakarya'nın kuzeyinde Karadeniz, batısında Kocaeli, Bursa, doğusunda Düzce ve güneyinde de Bolu ile Bilecik bulunmaktadır. Sakarya Nehri, Sakarya'nın Karasu ilçesinde Karadeniz'e dökülür.

Sakarya'da ekonomisinde tarımın önemli bir yeri vardır. Hendek, Karasu ve Kocaeli ilçelerinde fındık yetiştiriciliği mevcuttur. Ayrıca mısır tarımı da yapılmaktadır. Sakarya'da sanayi son zamanlarda gelişmeye başlamıştır. Son yıllarda kurulan sanayi kuruluşları bu sanayileşmeyi daha da artırmıştır. Sakarya, bir milyona yaklaşan toplam nüfusuyla İstanbul, Bursa, Kocaeli ve Balıkesir'in ardından Marmara Bölgesi'nin en büyük beşinci şehridir.

İlin topoğrafyası üç ana kısımda incelenir: 1. Kuzeydeki alçak tepelik alanlar, 2. Orta kısımda Adapazarı ovası düzlüğü, 3. Güneyde engebeli dağlık alanlar. Kuzey Anadolu Fay hattının kuzeyinde olmak üzere, batıdan Kocaeli platosu Sakarya nehrine kadar ilerler. Çam Dağı kütlesi hariç kuzey kısımlar Kocaeli platosunun devamı durumundadır.

Adapazarı ovası (Akova) Sakarya nehrinin taşıdığı alüvyonlarla oluşmuştur. İzmit körfezi ve Sapanca Gölünün devamı olan Adapazarı ve Düzce ovaları tektonik oluşumlu ovalardır. Ovada 400 metreye kadar alüvyon çökeller yer alır. İl topraklarının %34'ü ovalar, %44'ü platolar, %22'si dağlar tarafından oluşturulur.

Hendek İlçesi

Hendek, çok küçük bir bölümü Karadeniz Bölgesi, daha büyük bölümü Marmara Bölgesi sınırları içinde kalan, İdari olarak Sakarya iline bağlı bir ilçedir. 1907 yılında belediye olan Hendek, 1926 yılında Kocaeli iline bağlı bir ilçe olarak yapılmış, 1954 yılında merkezi Adapazarı olmak üzere oluşturulan Sakarya iline dahil edilmiştir. 3 Temmuz 2020'de meydana gelen havai fişek fabrikası patlamasıyla gündeme gelmiş, patlamada can kayıpları ve yaralanmalar yaşanmıştır.

Hendek ilçesi 91 mahalleden oluşmaktadır. 2012 yılı ADNKS verilerine göre ilçe toplam nüfusu 75.113'tür. Bunun 46.273'ü ilçe merkezinde, geri kalan 29.238 kişisi köylerde yaşamaktadır. 2020 yılı verilerine göre Hendek nüfusu 86.612 olarak belirlenmiş. Yeni büyükşehir belediye yasasına göre köylerin hepsi mahalle olduğundan kır nüfusu bulunmamaktadır. İlçe, eski E-5 yeni adı ile D-100 Karayolu üzerinde İstanbul'a 170 km, Ankara'ya 275 km Adapazarı'na 30 km kurulmuştur. TEM Otoyolu da güneyinden geçip deniz seviyesinden yüksekliği 175 metredir. Sakarya merkezin 10 metropol ilçesinden biridir.

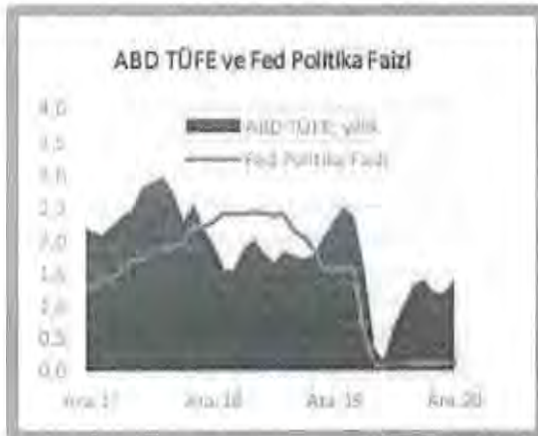
Türbeler bakımından çok zengin olan İlçe Din Turizmi için de uygun sayılabilir. Selman / Salman Dede Türbesi: Kocaeli/Karasu yolu üzerinde Çam Dağı mevkiindedir. Bugün de ziyaret edilen türbenin çevresinde yılın belli bir günü (7 Temmuz), Selman Dede etkinlikleri adı altında hayır pırlavı dağıtılmaktadır. Erenler / Eren Dede Türbesi: Türbe Köprübaşı'ndadır. Burası Dereboğazi Mahallesi'ne bağlı bir mevki iken bugün ayrı bir

mahalle olmuştur. Keremali Dede Türbesi: Keremali Dağı'ndadır. Mevki olarak Göksu Köyü yakınındadır. Dağa adını veren eren için yılda bir (15 Ağustos) Keremali Dede etkinlikleri adı altında etkinlik düzenlenir. Sarı Dede Türbesi: Türbe Mahmutbey Mahallesi, 62 Evler mevkiinde, Bağdat Caddesi'ndedir. Vahap Dede Türbesi: Karadere Köyü yakınındadır. Şeyh İsmail İzzettin Türbesi: Şeyhler Köyü'ndedir. Hendek Bayraktepe projesi: Hendek Belediyesi'nin başlattığı projeye göre, Bayraktepe'sinde Türk boyunun Orta Asya'dan Anadolu topraklarına gelmesinden bu güne kadar kurdukları 16 Türk devletini temsil eden bayraklar, bayrakların altındaki kitabelerde devletlerin simgeleri rölyefler, amfi tiyatro salonu, Zemin çalışmalarında satranç ve çeşitli spor dallarına yönelik çalışmalar, 300 m² 1 katlı betonarme bina, bina üzerine 2 katlı toplamda 600 m² kütük ev, ziyaretçiler için yaklaşık 1000 m² otopark alanı, ziyaretçilerin Bayrak Tepesi'ne ulaşımını sağlayacak üst geçitten oluşuyor.

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

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

IMF yayımladığı ocak ayı "Dünya Ekonomik Görünüm" raporu güncellemesinde küresel ekonomi için 2020 yılı daralma tahminini Ekim ayı raporunda açıklamış olduğu %4,4'ten %3,5'e revize etti. Söz konusu gelişmede, salgında vaka sayılarındaki artışa rağmen yılın ikinci yarısında küresel ekonomik aktivitede beklentilerden daha olumlu bir canlanma sürecinin gerçekleşmesinin etkili olduğu belirtildi. Raporda 2021 yılı için küresel ekonomik büyüme beklentisi %5,2'den %5,5'e yükseltirken, 2022 yılı için %4,2 oranında büyüme tahmininde bulunuldu. Ayrıca, 2020 yılında %9,6 oranında daraldığı tahmin edilen küresel ticaret hacminin, 2021 ve 2022 yıllarında sırasıyla %8,1 ve %6,3 düzeyinde büyümesinin beklendiği ifade edildi. Öte yandan, IMF'nin yayımlanan rapora ilişkin gerçekleştirdiği video konferansta, ekonomik toparlanmanın, aşılama sürecinin ve aşı tedarikinin bölgeden bölgeye ve ülkeden ülkeye büyük ölçüde farklılık gösterdiği, başta turizm ve petrole bağlı sektörlerde olmak üzere halen büyük ölçüde belirsizliklerle karşı karşıya olduğu vurgulandı. Kuruluş Ekim raporunda 2020 yılında Türkiye ekonomisi için %5 daralma yönünde olan tahminini 4. madde konsültasyonu kapsamında yapmış olduğu değerlendirmede %1,2 büyüme yönünde revize ederken, 2021 yılı büyüme tahminini de %5'ten %6'ya çıkardı. IMF, enflasyonun da 2021 sonunda bir miktar düşüş kaydetmekle birlikte hedeflenen seviyenin üzerinde gerçekleşeceğini, cari açığın ise turizmdeki toparlanma ve altın ithalatındaki gerilemeye bağlı olarak yılsonunda düşüş kaydedeceğini tahmin ediyor.



IMF Büyüme Projeksiyonları (yıllık % değişim)			
	2020	2021	2022
Dünya	3,5	5,5	4,2
Gelişmiş Ülkeler	-4,8	4,3	5,1
ABD	-3,4	5,1	2,5
Euro Alanı	-7,2	4,2	3,6
Gelişmekte olan Ülkeler	-2,4	6,3	5,0
Türkiye	1,2	6,0	3,5

5.2.2. Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

İktisadi faaliyet, güçlü kredi ivmesinin desteğiyle 2020 yılının üçüncü çeyreğinde yurt içi talep kaynaklı belirgin bir toparlanma kaydetmiştir. Ekonomideki toparlanma büyük ölçüde sektörler geneline yayılırken, salgından olumsuz etkilenen hizmet gruplarında faaliyet zayıf seyretmiştir. Güçlü kredi ivmesinin desteğiyle ertelenmiş talep hızlı bir şekilde devreye girmiş, özel tüketim ve yatırım harcamaları yılın üçüncü çeyreğinde yüksek oranda artmıştır. Öte yandan, turizmdeki zayıf seyrin de etkisiyle net ihracatın büyümeye katkısı tarihsel olarak en düşük seviyede gerçekleşmiştir.

Milli gelir verilerini takip eden veri akışı iktisadi faaliyetin güç kazandığına işaret etmiştir. Sanayi üretimi ile ticaret ve hizmet cirolarındaki kuvvetli artış eğilimi Ekim-Kasım döneminde sürmüştür. Satış ve sipariş göstergeleri salgın öncesi düzeylerinin ve uzun dönem eğilimlerinin belirgin şekilde üzerine çıkmıştır. Dayanıklı tüketim malı siparişleri kredi genişlemesinin birikimli etkileriyle talep koşullarının canlı seyrettiğine işaret etmiştir. Yatırım talebindeki artış son çeyrekte devam etmiş, imalat sanayi firmalarının yatırım eğilimi güçlenmiştir. Bu veriler ışığında, ekonominin döngüsel durumuna ilişkin değerlendirmeler toplam talep koşullarının enflasyonist düzeylerde olduğu yönündedir. 2020 yılının ikinci yarısında iktisadi faaliyetin geçmiş öngörülerden güçlü seyri, çıktı açığı tahminlerinde belirgin bir yukarı yönlü güncellemeye neden olmuştur.

Salgına bağlı kısıtlamaların ekonomi üzerindeki aşağı yönlü etkileri, geçtiğimiz yılın ikinci çeyreğine kıyasla daha sınırlı seyretmekle birlikte, hizmetler ve bağlantılı sektörlerdeki yavaşlama ve bu sektörlerin kısa vadeli görünümüne dair belirsizlikler sürmektedir. Salgının ilk dönemine göre kısıtlamaların daha sınırlı olması ile tüketim kalıplarındaki değişim, kısıtlamaların faaliyet ve işgücü piyasası üzerindeki olumsuz etkisini sınırlamaktadır. Nitekim, fiziki temasın yüksek olduğu sektörlerdeki istihdam kayıpları, bilgi-iletişim ve ulaştırma-depolama sektörlerindeki istihdam artışı ile kısmen de olsa telafi edilebilmektedir. Salgının seyrine bağlı olarak başta hizmetler sektörü olmak üzere iç ve dış talebe ilişkin belirsizlikler sürmektedir.

Salgın döneminde sağlanan yüksek kredi büyümesinin birikimli etkileriyle güç kazanan iç talebin cari işlemler dengesi ve enflasyon üzerindeki olumsuz etkisi devam etmektedir. Güçlü kredi ivmesi, hem iç talep kanalıyla hem de enflasyon beklentileri ve dolarizasyon kanalıyla ithalatı artırmış ve 2020 yılında cari işlemler dengesindeki bozulmanın önemli bir belirleyicisi olmuştur. Son dönemde artış gösteren vaka sayılarına bağlı olarak dış ticaret ortaklarımızda iktisadi faaliyet yavaşlamakla birlikte salgın kısıtlamalarının imalat sanayi faaliyetini kapsamaması ihracat görünümünü desteklemektedir. Diğer taraftan, ithalat talebinde kısmi bir yavaşlama gözlenirken, altın ithalatı tarihsel ortalamaların üzerindeki seyrini korumaktadır. Finansal koşullardaki sıkılaşmayla birlikte son dönemde kredilerde başlayan yavaşlamanın iç talep ve ithalatı sınırlayıcı etkisinin önümüzdeki dönemde daha belirgin hale gelmesinin cari dengeyi olumlu etkilemesi beklenmektedir.

İç talep koşulları, döviz kuru başta olmak üzere birikimli maliyet etkileri, uluslararası gıda ve diğer emtia fiyatlarındaki yükseliş ve enflasyon beklentilerindeki yüksek seviyeler, enflasyon görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Tüketici enflasyonu Ekim Enflasyon Raporu’nda paylaşılan tahminlerin üzerinde gerçekleşmiştir. 2020 yılının ilk on aylık döneminde yüzde 12 civarında yataya yakın bir seyir izleyen tüketici enflasyonu, temel mal ve gıda enflasyonundaki artışın belirginleşmesiyle son çeyrekte yükselmiş ve yıl sonunda yüzde 14,60 olarak gerçekleşmiştir. Temel mal enflasyonundaki yükselişte güçlü kredi ivmesine bağlı talep koşulları ile döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarının sürüklediği maliyet baskıları etkili olmuştur. Salgına bağlı olarak talep koşullarının zayıf olduğu mal ve hizmet kalemleri tüketici enflasyonunu sınırlarken, kredi ve döviz kuru gelişmelerine görece daha duyarlı gruplarda enflasyon yüksek seyretmektedir. Bu görünüm altında çekirdek enflasyon göstergeleri yükselişini sürdürürken, fiyat artırma eğilimi genele yayılmaktadır.

Güçlü parasal sıkılaştırmanın etkileriyle enflasyon üzerinde etkili olan talep ve maliyet unsurlarının kademeli olarak zayıflayacağı öngörülmektedir. Bununla birlikte, uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmeler, bazı sektörlerde belirginleşen arz kısıtları ile yakın dönemdeki ücret ve yönetilen fiyat ayarlamaları, orta

vadeli enflasyon görünümü üzerindeki önemini korumaktadır. Türk lirasındaki değerlenmeye rağmen emtia fiyatlarındaki artışlar ve bazı sektörlerde belirginleşen arz kısıtları üretici enflasyonundaki yükselişin sürmesine yol açmaktadır. Kuraklık ve korumacı gıda politikalarının etkisiyle küresel gıda emtialarında sert fiyat artışları gözlenmektedir. Endüstriyel metal ve petrol fiyatlarındaki yükselişler temel mal ve enerji grupları üzerinde etkili olmaktadır. Yönetilen fiyatlar tarafında elektrik, doğalgaz ve çiğ süt referans alım fiyatındaki artışlara karşılık, tütün ürünlerindeki vergi ayarlaması kısa vadeli enflasyon görünümünde belirleyici olmuştur. Asgari ücretteki enflasyon hedeflerine kıyasla belirgin yüksek artışın, önümüzdeki dönemde özellikle hizmet fiyatları ve artan enflasyon katılığı kanalıyla enflasyonu olumsuz etkileyeceği değerlendirilmektedir.

Ekim Enflasyon Raporu'nu takip eden dönemde enflasyon görünümü üzerinde etkili olan unsurlar, sıkı para politikası duruşunun uzun bir müddet korunması gerektiğine işaret etmiştir. Kredilerde başlayan yavaşlamanın gecikmeli etkilerinin önümüzdeki dönemde daha belirgin hale gelmesi beklenmekle birlikte, kısa vadede etkili arz yönlü unsurlar nedeniyle yıllık enflasyon oranlarının birkaç ay daha yukarı yönlü seyredebileceği değerlendirilmektedir. Sıkı parasal duruşun kararlı bir şekilde sürdürülmesi, enflasyon beklentileri, fiyatlama davranışları ve finansal piyasa gelişmelerinin dışsal ve geçici oynaklıklarına karşı önemli bir tampon işlevi görecektir. Mevcut verilerin yanı sıra elde edilecek her türlü yeni verinin enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarında, orta vadeli dezenflasyon patikasından sapma riskine işaret etmesi durumunda kararlılıkla ilave sıkılaştırma yapılacaktır.

TCMB Kasım ayından itibaren fiyat istikrarına odaklı para politikasının aynı zamanda makrofinansal risklerin sınırlandırılması için de kritik önemde olduğunu değerlendirerek enflasyon hedeflemesi rejimini tüm unsurlarıyla kararlı bir şekilde uygulayacağını açıklamıştır. TCMB, Kasım ayının ilk haftasından itibaren mevcut riskleri dikkate alan ve enflasyonda düşüşü önceliklendiren bir politika duruşunu benimseyeceğine yönelik güçlü bir iletişim yapmıştır. Bu söylemle tutarlı olarak, enflasyon görünümü üzerindeki risklerin bertaraf edilmesi, enflasyon beklentilerinin kontrol altına alınması ve dezenflasyon sürecinin en kısa sürede tesisi için, Kasım ve Aralık aylarında sade bir operasyonel çerçevede net ve güçlü bir parasal sıkılaştırma yapılmıştır. Para politikası kararları, TCMB'nin politika duruşunu sadece fiyat istikrarı odağıyla belirleyeceğine vurgu yapan bir iletişim politikası ile desteklenmiştir. Ocak ayı PPK toplantısında ise sıkı para politikası duruşunun enflasyonda kalıcı düşüşe ve fiyat istikrarına işaret eden güçlü göstergeler oluşana kadar "uzun bir müddet" korunacağı ve "gerekmesi durumunda ilave sıkılaştırma yapılacağı" belirtilerek, ileriye dönük güçlü bir yönlendirme yapılmış ve politika öngörülebilirliği artırılmıştır.

Para politikasındaki sıkılaştırma ve fiyat istikrarına yönelik güçlü iletişim piyasalara olumlu yansımış, finansal göstergelerde iyileşme sağlanmıştır. Fiyat istikrarı odaklı sade bir operasyonel çerçeve benimsenerek politika öngörülebilirliğinin artırılması sonucunda, Kasım ayından itibaren risk primi, döviz kuru oynaklığı ve uzun vadeli faizler gerilemiş, sermaye girişleri artmıştır (Kutu 1.1). Ayrıca, enflasyon beklentilerindeki bozulma eğilimi, para politikasında sıkılaştırma adımlarının belirginleşmesiyle önemli ölçüde yavaşlamış ve Ocak ayında tersine dönmüştür. Nitekim, piyasa beklentilerinin üzerinde gerçekleşen Kasım ayı enflasyon oranını ve Aralık ayında asgari ücret artışını takiben, orta vadeli enflasyon beklentilerinde büyük bir değişikliğin olmaması, fiyat istikrarı odaklı para politikası iletişiminin beklentilerin yönetilmesinde etkili olduğuna dair önemli bir göstergedir. Politika faizlerindeki artışın mevduat ve kredi faizlerine de yansımaları parasal aktarım mekanizmasının etkin işlediğini göstermektedir. Mevduat faizlerinin politika faizleriyle uyumlu hale gelmesi yerleşiklerin portföy tercihlerinde arzu edilen değişimin sağlanması için önemli bir etmendir. Sıkı para politikasının orta vadeli yüzde 5 hedefi gözetilerek kararlı bir şekilde uygulanması, enflasyon beklentilerinin hedefle uyumlu hale gelmesini, döviz kuru geçişkenliğinin makul oranlara gerilemesini ve enflasyon katılığının azalmasını sağlayacaktır.

Mevcut makrofinansal risklerin sınırlandırılması için krediler ve yurt içi talebin ılımlı bir patikaya yönelmesi büyük önem arz etmektedir. Aktarım mekanizmasının etkin çalışmasıyla birlikte, krediler önemli ölçüde yavaşlamaktadır. Bireysel kredilerin gelişimi yakından takip edilmekte; son dönemde bu alanda kullanılabilecek hedefli makroihtiyati araçlar da ilgili paydaşlarla birlikte değerlendirilmektedir. Kasım ve Aralık

PPK toplantılarında gerçekleştirilen güçlü parasal sıkılaştırmanın krediler ve iç talep üzerindeki yavaşlatıcı etkilerinin daha belirgin hale gelmesi beklenmekte, böylelikle enflasyon üzerinde etkili olan talep ve maliyet unsurlarının kademeli olarak zayıflayacağı öngörülmektedir.

Para politikası duruşu orta vadeli enflasyon hedefine kademeli olarak yakınsayacak şekilde oluşturulacaktır. Para politikası kararlarının toplam talep ve enflasyon üzerindeki etkileri gecikmeli olarak görüldüğünden, politika duruşunun enflasyon tahminlerine yönelik oluşturulması daha etkin bir uygulamadır. Bu çerçevede, Enflasyon Raporlarında paylaşılan tahminler aynı zamanda bir "tahmin hedefi" olacak ve enflasyon beklentilerine referans oluşturmak suretiyle ara hedeftir. Bir diğer ifadeyle, orta vadeli enflasyon hedefine yakınsarken beklentileri daha etkin şekilde yönetebilmek için, enflasyonun gelecek dönemdeki seyri konusunda iktisadi birimler için referans olacak değer kısa vadede enflasyon tahminleri, orta vadede ise enflasyon hedefleridir.

TCMB, 2021 yılında enflasyon hedeflemesi rejimini tüm unsurlarıyla uygulayacak, para politikası kararlarını fiyat istikrarı temel amacı doğrultusunda alacaktır. Parasal duruşun sıklığı, enflasyonu etkileyen tüm unsurlar dikkate alınarak, enflasyonda kalıcı düşüşe ve fiyat istikrarına işaret eden güçlü göstergeler oluşana kadar kararlılıkla sürdürülecektir. Para politikası iletişimi şeffaflık, hesap verebilirlik ve öngörülebilirlik ilkeleri doğrultusunda güçlendirilecektir.

5.2.3. İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

2020 yılına görece olumlu bir başlangıç yapan Türkiye ekonomisinde Mart ayı ile birlikte, COVID-19 salgınının yayılmasını sınırlamaya dönük alınan tedbirlerin etkisiyle ivme kaybı gözlenmiştir. 2020 ilk çeyrekte GSYH yıllık büyümesi %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2019 sonunda 753,7 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar cinsi GSYH, 2020 ilk çeyrek itibarıyla 758,1 milyar dolara çıkmıştır.

Öncü veriler Nisan'da iktisadi faaliyetin sert daraldıktan sonra Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkisiyle toparlanmaya başladığına işaret etmektedir. Nisan'da bir önceki aya göre %30,2 daralan sanayi üretimi, Mayıs'ta %17,4 oranında artış kaydetmiştir. Benzer şekilde, perakende satışlar ve ciro endeksi Nisan'daki sert daralışların ardından Mayıs'ta kademeli bir şekilde toparlanma göstermiştir. Haziran ayı ile başlayan normalleşme sürecinde ekonomik aktivitedeki toparlanma daha belirgin hale gelmeye başlamıştır. Nisan'da 33,4 ile dip seviyeleri gören imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran itibarıyla 53,9 ile son iki buçuk yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Sektörel güven endeksleri hizmetler ve perakendede görece daha yavaş bir toparlanma olduğuna işaret ederken, inşaat ve imalat sanayinde hızlı bir iyileşmeye işaret etmektedir. Söz konusu gelişmede Haziran ile konut ve taşıt kredilerinde başlatılan kampanyaların etkili olduğu değerlendirilmektedir.

Uluslararası emtia fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle Nisan'da gerilemeye devam eden tüketici enflasyonu Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkileriyle yükselmeye başlamıştır. 2020 ilk çeyrek sonunda %11,86 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu, Nisan'da %10,94'e inmiştir. Ancak Mayıs ve Haziran aylarında sırasıyla %11,39 ve %12,62 seviyelerine çıkmıştır. Öte yandan, üretici fiyatları endeksinde (ÜFE) enflasyon dalgalı bir seyir izlemektedir. Mart'ta %8,50 olan genel TÜFE yıllık enflasyonu Nisan ve Mayıs'ta gerilemeye devam ederek %5,53'e inmiştir. Haziran'da ise %6,17 seviyesine çıkmıştır.

Salgın sürecinde dış talebin iç talepten daha zayıf bir görünüm sergilemesiyle dış ticaret dengesinde bozulma ikinci çeyrekte de sürmüştür. İkinci çeyrekte dış ticaret açığı 2019'un aynı dönemindeki 7,9 milyar dolardan 10,8 milyar dolara çıkmıştır. İlk yarı genelinde ise yıllık bazda ihracatta %15,1 küçülme yaşanırken, ithalat %3,2 gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise 2019 ilk yarıdaki 13,8 milyar dolardan 2020 ilk yarıda 23,8 milyar dolara genişlemiştir.

Salgının etkilerini sınırlamak üzere Mart ayı ile birlikte, faiz indiriminin yanında likidite tedbiri alan TCMB, bu adımlara ikinci çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Nisan'daki 100 baz puanlık indirimin ardından

TCMB Mayıs ayında 50 baz puan daha indirimle gitmiştir. Ancak Haziran'da enflasyon görünümü üzerinde artan riskleri dikkate alarak indirimlere ara vermiştir.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Sanayi alanında yer alması
- Cins değişikliği yapılmış olması
- Taşınmazların bitişik parseller olması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Proje harici yapılar olması
- Sınırlı bir alıcı kitlesinin olması

5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği	: Kent Çeperi
Yapılaşma Yoğunluğu	: %5
Çevresel Gelişim Hızı	: Yavaş
Yapılaşma Türü	: Sanayi.
İnşaat Tarzı	: Betonarme+Çelik
İnşaat Nizamı	: Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı Sınıfı	: 2-C
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
Kat irtifakı	: -
Toplam B.Bölüm Sayısı	: -
İskan Belgesi	: 10.03.2021 ve 14.03.2022
Yaşı	: 1
Malzeme Durumu	: Lüks
İşçilik Durumu	: Lüks
Elektrik	: Var
Su	: Var
Kanalizasyon	: Var
Isıtma Sistemi	: Var
Otopark	: Var

Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Var
Kullanım Durumu	: Fabrika
Kullanım Şekli	: Fabrika

5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri

Değerleme Konusu taşınmazlar; Çağlayan Mahallesi, 4545. Cadde, No: 21, Hendek/Sakarya posta adresinde yer almaktadır.

79 nolu taşınmaz 46.454,40 m² kullanım alanlı geometrik olarak dikdörtgen formunda topoğrafik olarak düz bir arazi parçası olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

84 nolu parsel 55.243,34 m² kullanım alanlı arsa üzerinde iskan belgelerine göre 18.000 m² kullanım alanlı fabrika, 421,82 m² kullanım alanlı tesisat bölümü, 182,82 m² kullanım alanlı kontrol binası, 355 m² taban alanına sahip 6 adet olmak üzere 2130 m² kullanım alanlı lisanslı silo, 329,12 m² taban alana sahip 6 katlı olmak üzere toplam 1974,72 m² kullanım alanlı değirmen binası, 108 m² kullanım alanlı buğday silosu, 109,92 m² kullanım alanlı ırmık silosu, 499,56 m² kullanım alanlı trafo binası, 383,62 m² kullanım alanlı kazan dairesi, 6259,04 m² kullanım alanlı depo bölümlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemede 160 m² kullanım alanlı eski kazan dairesi, ırmık silosunun yanında yaklaşık 170 m² kullanım alanlı un yükleme alanı ve 6 adet 125 m² olmak üzere toplam 750 m² siloya ait mimari proje, ruhsat ve iskan belgesi bulunamamıştır. Ayrıca kontrol binası 17,78 m² büyütülmüş, 6259,04 m² kullanım alanlı depo 2240,94 m² büyütülerek 8500 m² olup, yapılan büyümenin büyük bir kısmı başka parsel üzerine inşa edilmiştir. Dosyasında yapılan incelemede fabrika, depo ve eski kazan dairesine ait mimari proje bulunamamıştır.

85 nolu parsel 26.612,16 m² kullanım alanlı arsa üzerinde onaylı mimari projelerine göre 15.859,21 m² kullanım alanlı fabrika, 391,83 m² kullanım alanlı silo bölümlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemede fabrikaya bitişik idari bina inşa edilmekte olup 1. Kat döşemesi atılmış durumdadır. Dosyasında yapılan incelemede idari binaya ait herhangi bir mimari proje, ruhsat ve yapı tatil tutanağı bulunamamıştır.

5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazların nihai değerinin belirlenmesinde Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Analizi yöntemleri kullanılmıştır.

-Karşılaştırmada esas alınan veriler, yapılan piyasa araştırmalarına dayanmaktadır.

-Piyasa araştırması sonucunda elde edilen veriler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir.

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen değerlemeye konu taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mevcut kullanım şartlarına, çevrede yapılan piyasa araştırmalarına bölgede daha önce yapılan ekspertiz çalışmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki m² birim değeri, emsallerin pazarlık payları da dikkate alınarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

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

5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Analizi Yöntemleri uygulanmıştır.

5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER**GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

- Sanayi alanında yer alması
- Cins değişikliği yapılmış olması
- Taşınmazların bitişik parseller olması

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Sınırlı bir alıcı kitlesinin olması

5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında, konu mülkler için en uygun yöntem olan Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Analizi Yöntemleri uygulanmıştır.

MALİYET ANALİZİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

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

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:

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

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

kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanda saklı kalır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

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

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

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

5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Değerleme işlemine konu olan taşınmazlar sanayi tesisi ve sanayi arsaları olması sebebiyle değerleme işleminde proje değerlemesi yapılmamıştır.

5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

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

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

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

- Şirketin gelecek yıllarda gerçekleştireceği nakit akımları,

- İskonto oranı
- Devam eden değerdir.

Şirketin devam eden değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

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

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

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

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

Faaliyet Karı(+)

Cari yıl amortismanı(+) Karşılıkları (+)

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

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

Faaliyet Nakit Akımı

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

Konu taşınmazların yakın çevresinde benzer nitelikte ofis/büro kullanımının yaygın olduğu ve yapılan araştırmalarda tespit edilen pazar bilgilerinin konum, kullanım fonksiyonu ve büyüklük kriterleri değerlendirme çalışmasında esas olarak alınmıştır. Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazların piyasa değeri, bulunan emsallerle taşınmazın sahip olduğu olumlu ve olumsuz etkenler karşılaştırılarak belirlenmiştir.

EMSAL KROKİ



Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara

Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03

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

Sayfa 24 / 94

**EMSALLER**

EMSAL 1: Konu taşınmaz ile aynı bölgede 3204 m² kullanım alanlı sanayi imarlı arsa 2.000.000 TL bedel ile satılıktır. Coldwell Banker Gayrimenkul: 0532 463 40 08(m² Fiyat: 624,22 TL/m²)

EMSAL 2: Konu taşınmaz ile aynı bölgede 5863 m² kullanım alanlı sanayi imarlı arsa 4.000.000 TL bedel ile satılıktır. Coldwell Banker Gayrimenkul: 0532 463 40 08(m² Fiyat: 682,25 TL/m²)

EMSAL 3: Konu taşınmaz ile aynı bölgede, Yeni Mahallesi, 6687 m² kullanım alanlı sanayi imarlı arsa 4.500.000 TL bedel ile satılıktır. Sahibinden: 0555 005 35 37(m² Fiyat: 672,94 TL/m²)

EMSAL 4: Konu taşınmaz ile aynı bölgede, Yeni Mahallesi, 10036 m² kullanım alanlı sanayi imarlı arsa 12.400.000 TL bedel ile satılıktır. Coldwell Banker Gayrimenkul: 0532 463 40 08(m² Fiyat: 1235,55 TL/m²)

EMSAL ANALİZ TABLOSU

DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
		624,22 TL/m ²	682,25 TL/m ²	672,94 TL/m ²	1.235,55 TL/m ²
Konum	ÇAĞLAYAN MAHALLESİ	50%	40%	45%	15%
İmar Durumu	SANAYİ ALANI	0%	0%	0%	0%
Alan	128.309,00	10%	10%	5%	-10%
Diğer	SATIŞ KAPASİTESİ	15%	15%	20%	-5%
Pazarlık Payı %		-5%	-5%	-5%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		70%	60%	65%	-10%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m ²)		1.061,17 TL/m ²	1.091,60 TL/m ²	1.110,35 TL/m ²	1.112,00 TL/m ²
Birim Piyasa Değeri (TL/m ²)				1.093,78 TL/m ²	

5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

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

5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır. Üstte verilen tanım çerçevesinde rapor konusu taşınmazlar değerlendirildiğinde konu taşınmazların mevcut kullanımının en iyi kullanım olduğu düşünülmektedir.

5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Konu taşınmaz içerisinde müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar için bir bütün olarak değerlendirilmiştir.

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

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

6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI**

Taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte satış görmüş, satışta olan gayrimenkuller ve bölgedeki gayrimenkul firmalarının görüşleri dikkate alınarak arsaların hisseli olup olmaması, yola cepheli olup olmaması göre arsanın değer takdirinde “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmış olup, üzerindeki yapılar için yapı birim maliyetleri ve yıpranma oranları dikkate alınarak değer takdirinde bulunulmuştur.

Yapılan çalışmada;

- Tespit edilen satılık bina emsalleri ve görüşlerine göre arsa birim fiyatı ortalama 1100 TL/m² tespit edilmiştir.(Bknz. Emsal Analizi Tablosu)

Firma portföyüne dahil edilecek konu mülkler için emsal karşılaştırma ve maliyet analizi yöntemi ile değer verilmesi uygun görülmüş bu durumda,

PARSELLERE AİT YASAL DURUM DEĞERLEME TABLOSU(TABLO 1)

YASAL DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
900	79	ARSA	46.454,40	1.100,00	1,00	51.099.840,00	51.100.000,00
	84	ARSA	55.243,34	1.100,00	1,00	60.767.674,00	133.440.000,00
		FABRİKA	18.000,00	2.425,00	0,80	34.920.000,00	
		TESİSAT BÖLÜMÜ	421,82	5.440,00	0,95	2.179.965,76	
		LİSANSLI SİLO	2.130,00	2.425,00	0,95	4.906.987,50	
		İRMİK SİLOSU	109,92	2.425,00	0,95	253.228,20	
		DEĞİRMEN BİNASI	1.974,72	5.440,00	0,95	10.205.352,96	
		BUĞDAY SİLOSU	108,00	2.425,00	0,95	248.805,00	
		TRAFO BİNASI	499,56	5.440,00	0,95	2.581.726,08	
		KAZAN DAİRESİ	383,62	5.440,00	0,95	1.982.548,16	
		KONTROL BİNASI	188,22	5.440,00	0,95	972.720,96	
		DEPO	6.259,04	2.425,00	0,95	14.419.263,40	
	85	ARSA	26.612,16	1.100,00	1,00	29.273.376,00	66.710.000,00
		FABRİKA	15.859,21	2.425,00	0,95	36.535.655,04	
		SİLO	391,83	2.425,00	0,95	902.678,36	
TOPLAM DEĞER							251.250.000,00

*** 900 ADA 79 PARSEL YASAL DURUM DEĞERİ: 51.100.000 TL

KDV (18%)Dahil Yasal Değer TL: 60.298.000 TL (AltmışMilyonİkiYüzDoksanSekizBin TürkLirası)

*** 900 ADA 84 PARSEL YASAL DURUM DEĞERİ: 133.440.000 TL

KDV (18%)Dahil Yasal Değer TL: 157.459.200 TL (YüzElliYediMilyonDörtYüzElliDokuzBinİkiYüz Türk Lirası)

*** 900 ADA 85 PARSEL YASAL DURUM DEĞERİ: 66.710.000 TL

KDV (18%)Dahil Yasal Değer TL: 78.717.800 TL(YetmişSekizMilyonYediYüzOnYediBinSekizYüz Türk Lirası)

PARSELLERE AİT MEVCUT DURUM DEĞERLEME TABLOSU(TABLO 2)

MEVCUT DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
900	79	ARSA	46.454,40	1.100,00	1,00	51.099.840,00	51.100.000,00
	84	ARSA	55.243,34	1.100,00	1,00	60.767.674,00	141.145.000,00
		FABRİKA	18.000,00	2.425,00	0,80	34.920.000,00	
		TESİSAT BÖLÜMÜ	421,82	5.440,00	0,95	2.179.965,76	
		LİSANSLI SİLO	2.130,00	2.425,00	0,95	4.906.987,50	
		İRMİK SİLOSU	109,92	2.425,00	0,95	253.228,20	
		DEĞİRMEN BİNASI	1.974,72	5.440,00	0,95	10.205.352,96	
		BUĞDAY SİLOSU	108,00	2.425,00	0,95	248.805,00	
		TRAFİKO BİNASI	499,56	5.440,00	0,95	2.581.726,08	
		KAZAN DAİRESİ	383,62	5.440,00	0,95	1.982.548,16	
		KONTROL BİNASI	200,00	5.440,00	0,95	1.033.600,00	
		DEPO	8.500,00	2.425,00	0,95	19.581.875,00	
		ESKİ KAZAN DAİRESİ	160,00	5.440,00	0,80	696.320,00	
		UN YÜKLEME ALANI	170,00	2.425,00	0,80	329.800,00	
		ESKİ SİLO	750,00	2.425,00	0,80	1.455.000,00	
	85	ARSA	26.612,16	1.100,00	1,00	29.273.376,00	67.800.000,00
		FABRİKA	15.859,21	2.425,00	0,95	36.535.655,04	
		SİLO	391,83	2.425,00	0,95	902.678,36	
		İDARİ BİNA	1.000,00	5.440,00	0,20	1.088.000,00	
TOPLAM DEĞER							260.045.000,00

*** 900 ADA 79 PARSEL MEVCUT DURUM DEĞERİ: 51.100.000 TL

KDV (18%)Dahil Mevcut Değer TL:60.298.000 TL (AltmışMilyonİkiYüzDoksanSekizBin Türk Lirası)

*** 900 ADA 84 PARSEL MEVCUT DURUM DEĞERİ: 141.145.000 TL

KDV (18%)Dahil Mevcut Değer TL: 166.511.100 TL (YüzAltmışAltıBinBeşYüzOnBirBinYüz TürkLirası)

*** 900 ADA 85 PARSEL MEVCUT DURUM DEĞERİ: 67.800.000 TL

KDV (18%)Dahil Mevcut Değer TL: 80.004.000 TL (SeksenMilyonDörtBin Türk Lirası)

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

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

Gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumlu olmakla birlikte tebliğin 22.c) "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir." hükmü gereği şerhlerin terki önerilmektedir.

7. BÖLÜM SONUÇ**7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ**

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

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 95 (Doksanbeş) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ**PARSELLERE AİT YASAL DURUM DEĞERLEME TABLOSU(TABLO 1)**

YASAL DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
900	79	ARSA	46.454,40	1.100,00	1,00	51.099.840,00	51.100.000,00
	84	ARSA	55.243,34	1.100,00	1,00	60.767.674,00	133.440.000,00
		FABRİKA	18.000,00	2.425,00	0,80	34.920.000,00	
		TESİSAT BÖLÜMÜ	421,82	5.440,00	0,95	2.179.965,76	
		LİSANSLI SİLO	2.130,00	2.425,00	0,95	4.906.987,50	
		İRMİK SİLOSU	109,92	2.425,00	0,95	253.228,20	
		DEĞİRMEN BİNASI	1.974,72	5.440,00	0,95	10.205.352,96	
		BUĞDAY SİLOSU	108,00	2.425,00	0,95	248.805,00	
		TRAFİKO BİNASI	499,56	5.440,00	0,95	2.581.726,08	
		KAZAN DAİRESİ	383,62	5.440,00	0,95	1.982.548,16	
		KONTROL BİNASI	188,22	5.440,00	0,95	972.720,96	
		DEPO	6.259,04	2.425,00	0,95	14.419.263,40	
	85	ARSA	26.612,16	1.100,00	1,00	29.273.376,00	66.710.000,00
		FABRİKA	15.859,21	2.425,00	0,95	36.535.655,04	
		SİLO	391,83	2.425,00	0,95	902.678,36	
TOPLAM DEĞER							251.250.000,00

900 ADA 79 PARSELİN YASAL DURUM İÇİN RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)	\$3.054.393,31
900 ADA 84 PARSELİN YASAL DURUM İÇİN RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)	\$7.976.090,85
900 ADA 85 PARSELİN YASAL DURUM İÇİN RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)	\$3.987.447,70
900 ADA 79 PARSELİN YASAL DURUM İÇİN RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (EUR)	€ 2.913.340,94
900 ADA 84 PARSELİN YASAL DURUM İÇİN RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (EUR)	€ 7.607.753,71
900 ADA 85 PARSELİN YASAL DURUM İÇİN RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (EUR)	€ 3.803.306,73
1 DOLAR	\$16,73
1 EURO	€ 17,54

PARSELLERE AİT MEVCUT DURUM DEĞERLEME TABLOSU(TABLO 2)

MEVCUT DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
900	79	ARSA	46.454,40	1.100,00	1,00	51.099.840,00	51.100.000,00
	84	ARSA	55.243,34	1.100,00	1,00	60.767.674,00	141.145.000,00
		FABRİKA	18.000,00	2.425,00	0,80	34.920.000,00	
		TESİSAT BÖLÜMÜ	421,82	5.440,00	0,95	2.179.965,76	
		LİSANS LI SİLO	2.130,00	2.425,00	0,95	4.906.987,50	
		İRMİK SİLOSU	109,92	2.425,00	0,95	253.228,20	
		DEĞİRMEN BİNASI	1.974,72	5.440,00	0,95	10.205.352,96	
		BUĞDAY SİLOSU	108,00	2.425,00	0,95	248.805,00	
		TRAFİ BİNASI	499,56	5.440,00	0,95	2.581.726,08	
		KAZAN DAİRESİ	383,62	5.440,00	0,95	1.982.548,16	
		KONTROL BİNASI	200,00	5.440,00	0,95	1.033.600,00	
		DEPO	8.500,00	2.425,00	0,95	19.581.875,00	
		ESKİ KAZAN DAİRESİ	160,00	5.440,00	0,80	696.320,00	
		UN YÜKLEME ALANI	170,00	2.425,00	0,80	329.800,00	
		ESKİ SİLO	750,00	2.425,00	0,80	1.455.000,00	
	85	ARSA	26.612,16	1.100,00	1,00	29.273.376,00	67.800.000,00
		FABRİKA	15.859,21	2.425,00	0,95	36.535.655,04	
		SİLO	391,83	2.425,00	0,95	902.678,36	
		İDARİ BİNA	1.000,00	5.440,00	0,20	1.088.000,00	
TOPLAM DEĞER							260.045.000,00

900 ADA 79 PARSELİN MEVCUT DURUM İÇİN RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)	\$3.054.393,31
900 ADA 84 PARSELİN MEVCUT DURUM İÇİN RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)	\$8.436.640,77
900 ADA 85 PARSELİN MEVCUT DURUM İÇİN RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)	\$4.052.600,12
900 ADA 79 PARSELİN MEVCUT DURUM İÇİN RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (EUR)	€ 2.913.340,94
900 ADA 84 PARSELİN MEVCUT DURUM İÇİN RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (EUR)	€ 8.047.035,35
900 ADA 85 PARSELİN MEVCUT DURUM İÇİN RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (EUR)	€ 3.865.450,40
1 DOLAR	\$16,73
1 EURO	€ 17,54

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Serdar KARAKUŞ

Sorumlu Değerleme Uzmanı Serdar
İrfan Öztürk

Ekler:

- Lisans belgesi
- Tapu Kayıtları
- Tapu Sureti
- Fotoğraflar
- Mimari Projeler
- Resmi Evraklar
- İmar Durumu
- Plan Örneği
- Ekler

LİSANS BELGESİ

Tarih: 12.07.2017

No: 406765

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

İrfan ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-7-2022-12:43

weblopu
TARAFINDAN

Kaydı Oluşturan: OLCAY USTA

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
016522159285	20220728-1531-F02632	15928

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	900/79
Taşınmaz Kimlik No:	87609400	AT Yüzölçümü(m2):	46454.40
İl/ilçe:	SAKARYA/HENDEK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Hendek	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAĞLAYAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ESKİARPALIK	Blok/Kat/Giriş/DDNo:	
Cilt/Sayfa No:	11/1009	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	11. MADDESİ GEREĞİNCE YENİLEMESİNE TABİDİR 01/06/2004 YEV:1141(Şablon: Yenileme Yapılacağına Belirtilmesi)		Hendek - 01-06-2004 00:00 - 1141	

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
551035683	(SN:8290767) OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	46454.40	46454.40	Satış 26-11-2020 13821	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Malik bizzat gelmeden tasarrufi işlem yapılamaz. (Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirttiğim hisselerim üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gitmeden tasarrufi işlem yapılmamasına yönelik belirtmenin tesis edilmesini, bu belirtme kaldırılmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapamayacağımı, bu belirtmenin mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirtmenin kaldırılması için bizzat talebimin olması gerektiğini bildiğimi, belirtmenin tüm sonuçlarını kabul ettiğimi kabul ve taahhüt ederim.)	OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			

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

2 / 3

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara

Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03

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

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28.7.2022-12:43

webtopu
10000000000000000000

Kaydı Oluşturan: OLCAY USTA

Makbuz No	Dekorit No	Bağvuru No
016522159285	20220728-1531-F02632	15928

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	900/84
Taşınmaz Kimlik No:	87609485	AT Yüzölçümü(m2)	55243.34
İl/İlçe:	SAKARYA/HENDEK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Hendek	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAĞLAYAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ESKİARPAKLIK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	11/1014	Arsa Pay/Payda:	
Kayıtlı Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	fabrika binası ofis ve arsa

TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	11. MADDESİ GEREĞİNCE YENİLEMeye TABİDİR 01/06/2004 YEV.1141(Şablon: Yenileme Yapılacağına Belirlenmesi)		Hendek - 01-06-2004 00.00 - 1141	

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	E/ Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
393807689	(SN:8290767) OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	55243.34	55243.34	Satış 21-08-2017 7137	

MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Malik bizzat gelmeden tasarrufu işlem yapamaz. (Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirttiğim hisselerim üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gitmeden tasarrufu işlem yapılmamasına yönelik, belirtmenin tesis edilmesini, bu belirtme kaldırılmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapamayacağımı, bu belirtmenin mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirtmenin kaldırılması için bizzat talebimin olması gerektiğini bildiğimi, belirtmenin tüm sonuçlarını kabul ettiğimi kabul ve taahhüt ederim.)	OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			
Serh	1770000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (NISSIN YILDIZ GIDA	OBA MAKARNACILIK	(SN:7793333) NISSIN YILDIZ GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Hendek - 29-09-2017 17:07 -	

2 / 3

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara

Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03

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

SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ LEHİNE KİRA BAŞLANGICI 21 AĞUSTOS 2017 TARİH OLMAK ÜZERE 5 YIL SÜRE İLE TOPLAM 1770000TL. BEDELİLE KİRA ŞERHİ İŞLENMİŞTİR.)	İK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	VKN:6410034701	8453	
---	--	----------------	------	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) KRL1gtlZXKJ kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-7-2022-12:43



Kaydı Oluşturan: OLCAY USTA

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
016522159285	20220728-1531-F02632	15928

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	900/85
Tasınmaz Kimlik No:	87609486	AT Yüzölçümü(m2):	26612.16
il/ilçe:	SAKARYA/HENDEK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Hendek	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Koy Adı:	ÇAĞLAYAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ESKİARPALIK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	11/1015	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	BİR KATLI ÇELİK FABRİKA, ÇELİK SILO VE ARSASI

TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 3

Beyan	11. MADDESİ GEREĞİNCE YENİLEMEYE TABİDİR 01/06/2004 YEV:1141(Şablon: Yenileme Yapılacağıın Belirtilmesi)	Hendek 01-06-2004 00:00 - 1141
-------	--	--------------------------------------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
475243047	(SN:8290757) OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	25612.16	25612.16	Satış 04-03-2019 2303	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
Beyan	Malik bizzat gelmeden tasarrufi işlem yapamaz. (Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirttiğim hisselerim üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gitmeden tasarrufi işlem yapılmamasına yönelik belirtmenin tesis edilmesini, bu belirtme kaldırılmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapamayacağımı, bu belirtmenin mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirtmenin kaldırılması için bizzat talebimin olması gerektiğini bildiğimi, belirtmenin tüm	OBA MAKARNACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			

2 / 3

sonuçlarını kabul ettiğimi kabul ve taahhüt ederim.)				
--	--	--	--	--

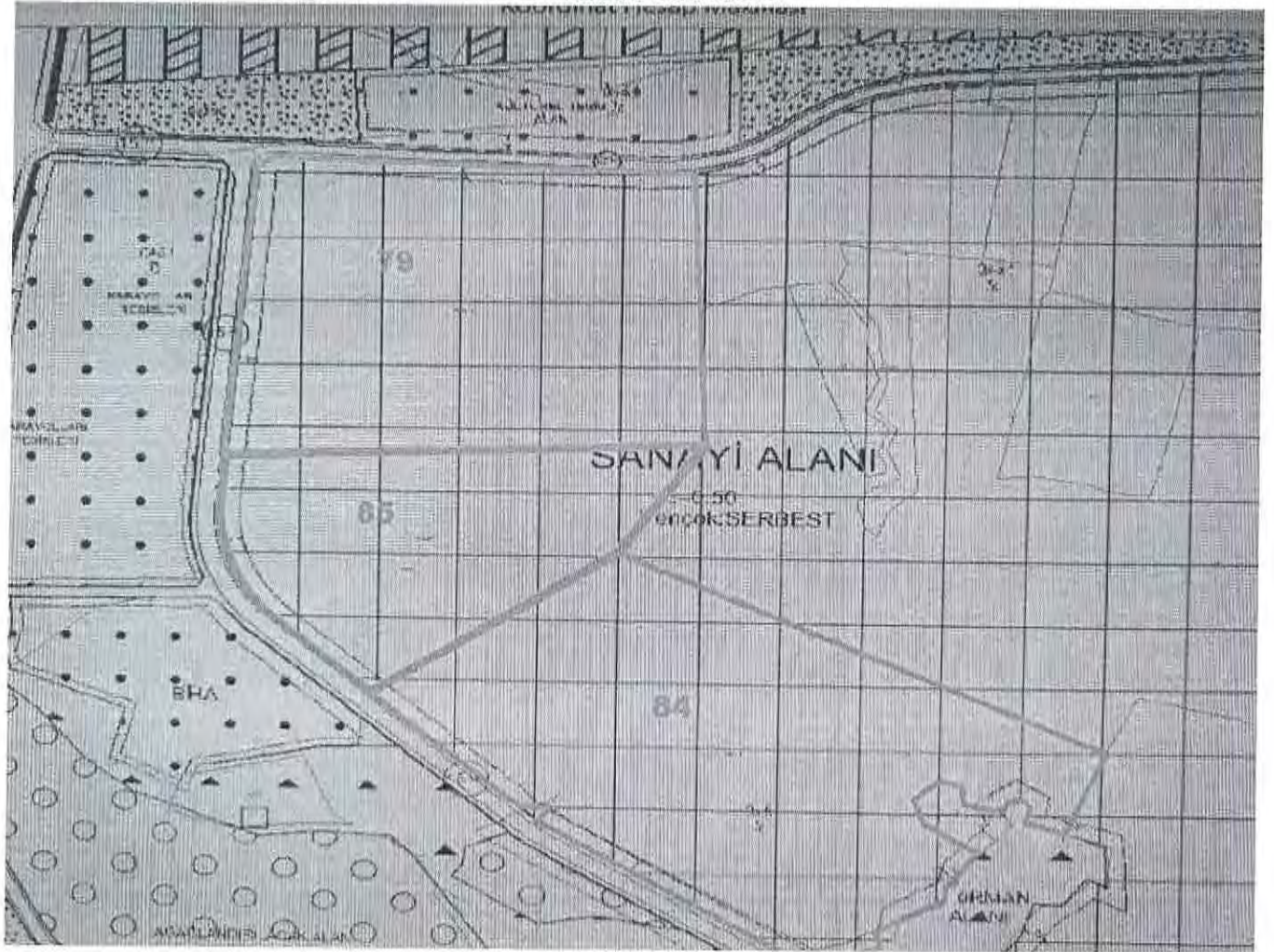
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) X3eeeVm_NsjD kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

İMAR DURUMU



RESİMLER



