

ÖZYAŞAR TEL VE GALVANİZLEME SANAYİ A.Ş.

İSTANBUL İLİ SİLİVRİ İLÇESİ
DEĞİRMENKÖY MAHALLESİ
129 ADA 1-2-3-6-7-8 PARSELLER
(ÖZYAŞAR TEL VE GALVANİZLEME SANAYİ A.Ş.)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ÖZYAŞAR
TEL VE GALVANİZLEME SAN. A.Ş.
Seyrithisari Mah. Demirler Sit. 10. Cad.
Ayaz. İş. Merkezi No: 7/B Blok Kat: 1
Zeytinburnu / İSTANBUL
Tel: 0212 634 04 44 Fax: 0212 735 24 11
Yenikapı V.D.: 717 0022 641

ONUR
ÖZGÜR

Bu belge
***** kimlik
numaralı ONUR
ÖZGÜR tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 11/10/2023
12:02

SERİFE
SEDA
YÜCEL
KARAGÖZ

Bu belge *****
kimlik numaralı
SERİFE SEDA
YÜCEL KARAGÖZ
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

Tarih: 11/10/2023 15:
39

EREN
KURT

Bu belge *****
kimlik numaralı
EREN KURT
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 11/10/2023
15:49

ÖZY-2309004 SİLİVRİ

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	1.09.2023
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	4.09.2023
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	10.11.2023
RAPOR TARİHİ	11.10.2023
RAPOR NO	ÖZY-2309004
KULLANIM AMACI	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
GİZLİLİK DERECEŚİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DİŐİNDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ SİLİVRİ İLÇESİ DEĞİRMENKÖY MAHALLESİ 129 ADA 1-2-3-6-7-8 NOLU PARSELLERİN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	FEVZİPAŞA MAHALLESİ GÖLET CADDESİ 129 ADA 6-7 NOLU PARSELLER, DİNÇ SOKAK 129 ADA 1-8 NOLU PARSELLER, ARDIÇ SOKAK 129 ADA 2-3 NOLU PARSELLER, SİLİVRİ / İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur ÖZGÜR - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402) Ő. Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
 - 2.4 - Arsa Payı Karşılığı Kat Yapımı Modelinin İncelenmesi
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 5.4 - Pazar Araştırmaları
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Takbis Belgeleri (kopya)
- Ek 3** - Yapılaşmaya ilişkin belgeler (kopya)
- Ek 4** - İmar Durumu
- Ek 5** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; İstanbul İli, Silivri İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi'nde bulunan 129 ada 1-2-3-6-7-8 nolu parsellerin değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Özyaşar Tel ve Galvanizleme Sanayi A.Ş.

Seyitnizam Mahallesi Demirciler Sitesi 10.Cadde Aydaş İş Merkezi B Blok No:7 Kat:1
Zeytinburnu / İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2,
Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 129 ada 1-2-3-6-7-8 nolu parsellerin değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için ÖZY-2309004 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Onur ÖZGÜR, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde 2 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır. 2021 yılında hazırlanmış olan rapor SPK Mevzuatı kapsamında hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ÖZY-2101088	ÖZY-2201104	ÖY-2208054
Rapor Tarihi	18.02.2021	15.02.2022	24.08.2022
Rapor Konusu	129 ADA 1-2-3-6-7-8 NOLU PARSELERİN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	129 ADA 1-2-3-6-7-8 NOLU PARSELERİN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	129 ADA 1-2-3-6-7-8 NOLU PARSELERİN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
Raporu Hazırlayanlar	Onur ÖZGÜR Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Onur ÖZGÜR Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Onur ÖZGÜR Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	12.230.000 TL	24.541.000 TL	37.081.000 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

191 Nolu Parsel

İli : İSTANBUL
İlçesi : SİLİVRİ
Bucağı :
Mahallesi : DEĞİRMENKÖY MAH.
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : TAHTA KÖPRÜ
Pafta No :
Ada No : EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Parsel No : EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Alanı : EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Vasfı : EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Sınırı :
Tapu Cinsi : ANA TAŞINMAZ
Sahibi : ÖZYAŞAR TEL VE GALVANİZLEME SAN. A.Ş. 1 / 1
Yevmiye No : EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Cilt No : EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Sayfa No : EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Tapu Tarihi : EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No	Sahife No	Yevmiye No	Tapu Tarihi
1	129	1	ARSA	1.285,00	104	10222	4979	24.09.2003
2	129	2	ARSA	602,28	104	10223	3401	18.08.1999
3	129	3	ARSA	2.277,72	104	10224	3300	07.07.2003
4	129	6	ARSA	685,31	105	10227	8539	21.05.2013
5	129	7	ARSA	3.452,49	105	10228	2168	23.03.2006
6	129	8	ARSA	902,46	105	10229	8820	14.07.2008

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 04.09.2023 tarihinde, Web Tapu Portal Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

129 Ada 6 Parsel Üzerinde;

Şerhler Hanesinde:

TEDAŞ lehine 25.12.2019 tarih, 35985 yevmiye ile 1 TL bedel karşılığında 99 yıl süre ile kira sözleşmesi vardır.

Diğer taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Son üç yıllık mülkiyet bilgileri sorgulandığında taşınmazın mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik bulunmadığı gözlemlenmiştir.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Silivri Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan imar durumu belgesine göre;

129 ada 1-2-3-6-7-8 nolu parseller; 21.10.1992 onay tarihli 1/1000 ölçekli Değirmenköy Uygulama İmar Planı kapsamında E=0.50, H=2 kat, 12,50 metre olmak üzere sanayi alanında kalmaktadırlar. Minimum parsel büyüklüğü 5000 m²'dir. Çekme mesafesi 10 metredir. Sosyal ve İdari Tesislerde max.h=9.50 metredir. (emsale dahildir)

Silo, Baca, su deposu, asansör kulesi ile üretimde kullanılan araç gereç ve makineler gibi teknolojik gereklilikler nedeniyle ihtiyaç duyulan yapı ve tesislerde yükseklik yarıçap=27.50 metreyi aşmamayacak şekilde yan ve arka bahçe mesafeleri 5 metreden az olmamak koşulu ile uygulama yapılabilir.

İlgili parsellerde yapı ruhsatına esas imar durumu aşamasında talep edilen parsellere göre tevhid şartı değerlendirilecektir.

Parsellerin net parsel olduğu, terklerinin bulunmadığı bilgisi şifahi edinilmiştir.

DEĞİRMENKÖY 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER:

- Planlarda işlenen kadastro tasdiksizdir.
- Plan uygulama koşulları ile geçerlidir.
- Yapılarda Deprem Yönetmeliği'ne uyulacaktır.
- Eğimden dolayı 1 kattan fazla iskân kazanılmaz.
- E.N.H altında kalan parseller için BEDAŞ' in görüşü alınır.
- Kamuya ait alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

KATLAR:

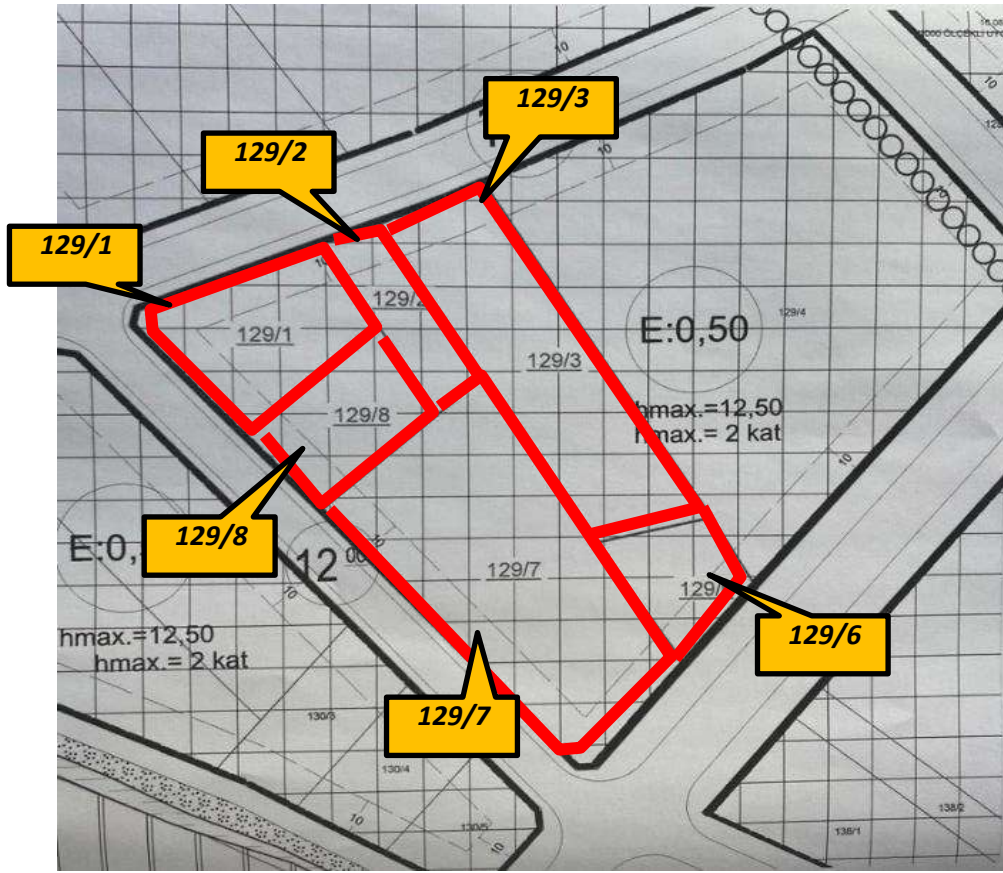
- İmar Planında Yapı Adaları içerisinde belirtilmiş Yapı Düzeni, İnşaat Emsalleri ve Yapı Yükseklikleri esastır.
- Çatı ve çekme kat yapılamaz.
- Yapı inşaat alanı= KAKS x İmar parseli alanıdır.
- Bu planlarda yer almayan hususlarda Planlı alanlar Tip İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

II. Grup Sanayi:

Sütten mamül gıdalar, meyve ve konserve yapımı, nişasta, glikoz, maya, salça, çay, makarna vs. yiyecek maddeler, alkolsüz içecekler, tütün işletmesi, iplik, kesim, büküm, sarma vb. kağıt mamülleri, trikotaj fabrikası, süt, kenevir, yapıştırıcılar, kozmik tuvalet eşyası, parfümeri, kokulu sabun, ecza, sabun, temizleyicilerin paketlenmesi, seramik imalatı, teneke, alüminyum vs. metal ambalaj maddeleri, makina montajı, elektrik aletleri, ışıklandırma araçları, fotoğraf makineleri, otomotiv tali malzemeleri, metal ürünlerini levha şeklinde mal, buz fabrikası, plastik mamüller, ambalaj malzemeleri, imalat. Min parsel alanı: 5000 m² dir. Çekme mesafesi: 10 m dir. Hmaks:2 kat 12.50 m dir. Sosyal ve İdari Tesislerde Max H: 9.50 metredir (Emsale dahildir).

- Uygulama imar planında sadece emsal değeri belirtilmiş sanayi ve konut dışı kentsel çalışma alanlarında; çekme ve bahçe mesafeleri içinde taban alanı kullanımı serbesttir Ön ve arka bahçe mesafesi hiç bir koşulda 10m'den az olamaz. Parsel cephesi 40 m'den fazla olan parsellerde yan bahçe mesafesi 10 m olarak uygulanacaktır. Parsel cephesi 40 m ve daha az olan parsellerde ise parsel cephesinin 1/4'ü oranında yan bahçe mesafesi uygulanacaktır.

(İlgi plan notları; SİLİVRİ İlçesi, 21.10.1992 tasdik tarihli köy yerleşik alanı, 30.03.2001 tasdik tarihli II.Etap, 16.05.2001 tasdik tarihli III.Etap, 01.06.2001 tasdik tarihli IV.Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarına ait plan notları paftalarının tek bir plan notu şeklinde düzenlenmesine ilişkin imar plan tadilatı Belediye Meclisinin 11/11/2016 tarih ve 92 sayılı kararı doğrultusunda hazırlanan, ilgi uygulama imar planı değişikliği İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 11/05/2017 tarih ve 710 sayılı kararı ile kabul edilmiş ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca 10/07/2017 tarihinde onaylanmıştır.)



2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; herhangi bir değişikliğin olmadığı görülmüştür.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Silivri Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde **129 ada 6 parsele ait olan imar dosyası tarafımızca incelenmiştir. İncelenen dosyasında;**

* 08.04.1975 tarih, 2/27 sayılı inşaat ruhsatnamesi (yol kotu üzerinde 1 katlı, 91 m² alanlı yapı için tanzim edilmiş)

* Tarihi okunamayan, 3/24 sayılı inşaat ruhsatnamesi (yol kotu üzerinde 1 katlı, 161 m² alanlı yapı için tanzim edilmiş, yapı ilavesi için verilmiş olan) - bu ruhsatnamenin projesi bulunmamaktadır.

* 05.03.1985 tarihli 16/130 sayılı yıkım kararı (ruhsatsız ve yola tecavüzlü kısmının yıkım kararı)

* 30.12.1976 tarih, 1/7 sayılı yapı tatil tutanağı (14,00 * 7,60) m² lik temel döşemesi nedeni ile tanzim edilmiş

* 15.05.1991 tarih, 228/19 sayılı encümen kararı (yapının batı cephesinde 179 m² alanlı 2 katlı müştemilat yapımı nedeni ile tanzim edilmiş)

* 22.12.2018 tarihli K9LV5E47 sayılı yapı kayıt belgesi (1.170 m² alanlı yapı için verilmiş) görülmüştür.

* 08.04.1975 tarihli onaylı mimari projesi incelenmiştir.

Diğer taşınmazlara ait imar arşivinde herhangi bir dosya bulunmamaktadır.

2.3.3 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.4 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

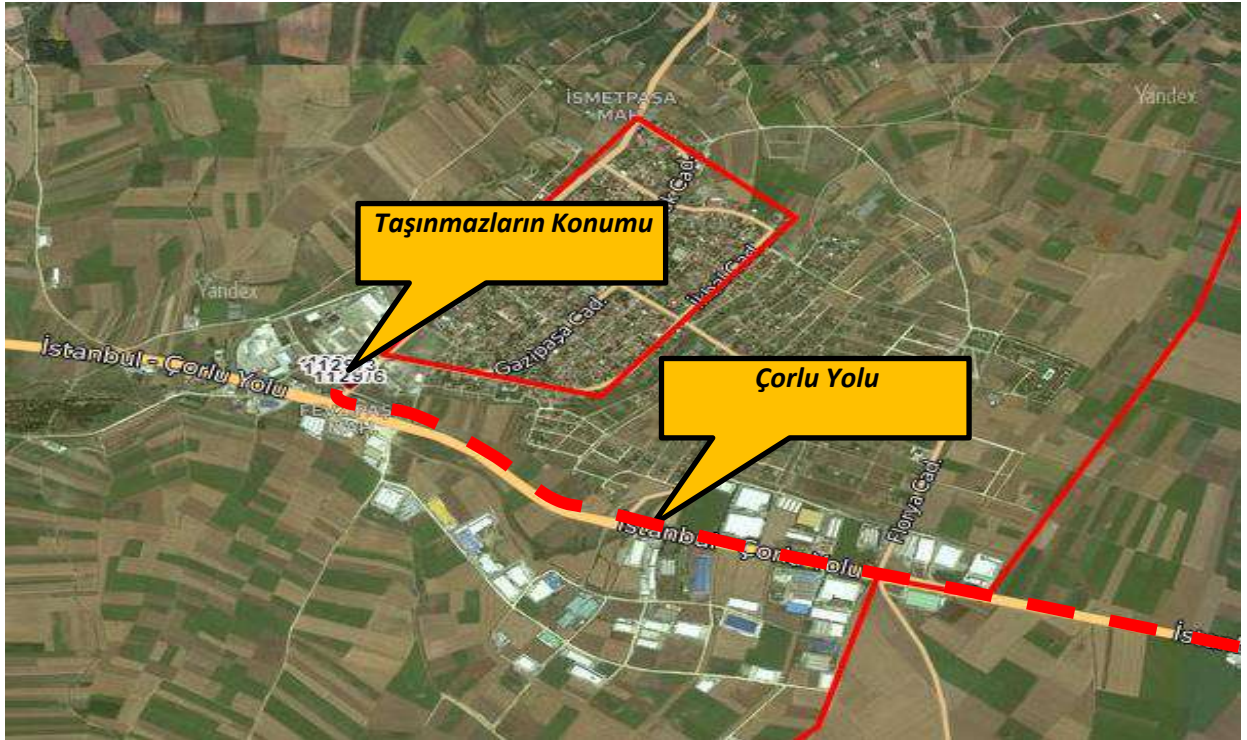
İş bu rapora konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Silivri İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi'nde bulunan 129 ada 1-2-3-6-7-8 nolu, arsa vasıflı parsellerdir. Parseller dörtgen şeklinde olup, düz bir topoğrafyaya sahiptirler. 129 ada 1 parsel üzerinde sökülüp taşınabilir prefabrik tek katlı yatakhane amaçlı kullanılan konteyner tipi yapı bulunmaktadır. 129 ada 2 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 129 ada 3 parsel üzerinde 1 adet trafo, ekonomik değeri olmayan sac-galvaniz tek katlı depo tarzı yapılar bulunmaktadır. 129 ada 6 parsel üzerinde 2 katlı imalathane tarzı yapı bulunmaktadır. 129 ada 7 parsel üzerinde 2 adet sac-galvanizden mamul depo tarzı yapı bulunmaktadır. 129 ada 8 parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.

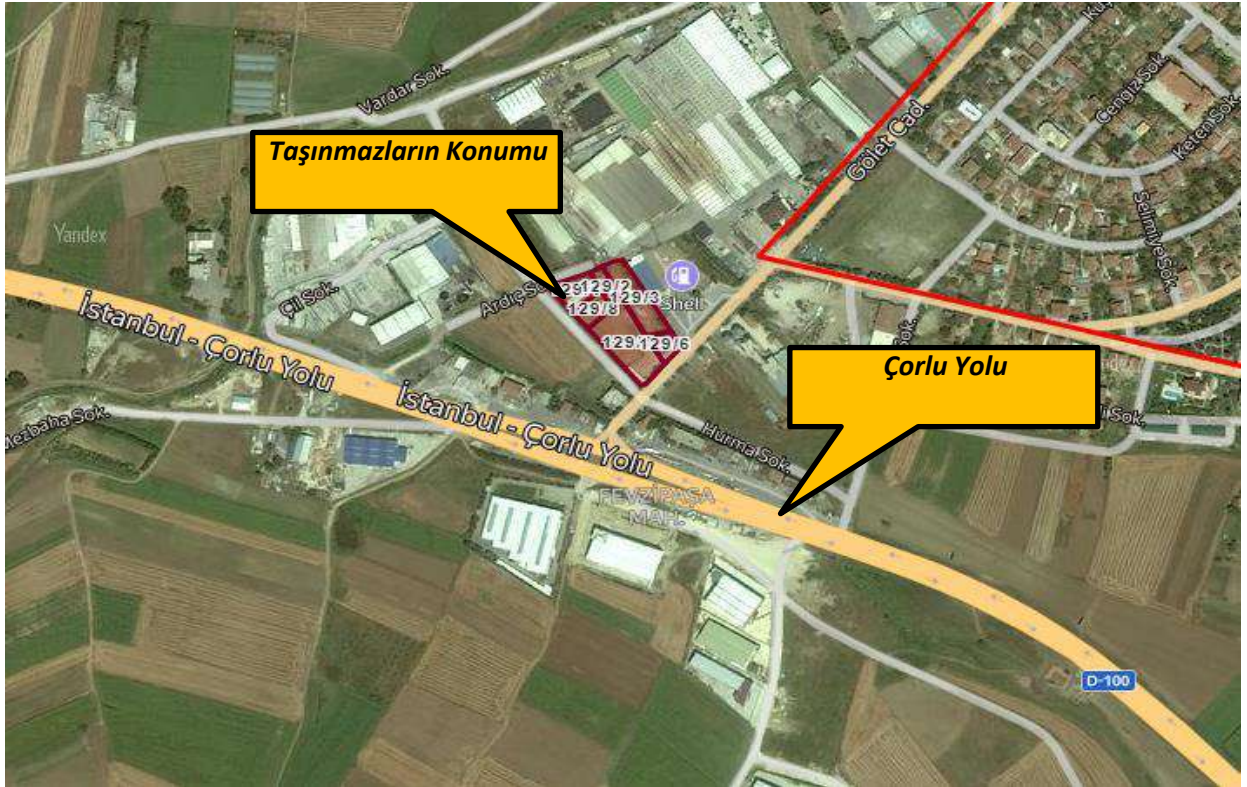
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Çorlu- İstanbul Yolu'na yakın konumludur. Konu taşınmazların bulunduğu bölge depolar, fabrikalar ve yer yer boş arsaların bulunduğu bir konumdur. Alt yapı imkanları tamamlanmıştır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

İstanbul İli, Silivri İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi 'nde yer almakta olup taşınmazlara ulaşım yakın konumlu Gölet Caddesi'ni kullanan toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

129 Ada 1 Nolu Parsel: Taşınmaz arsa vasıflı olup geometrik olarak yamuk şeklinde olup, düz bir topografyada yer almaktadır. Tapu yüz ölçümü 1.285,00 m²'dir. Parselin planda kuzey cephesinde Ardıç Sokağa yaklaşık 42 metre cephesi, batısında bulunan Dinç Sokağa yaklaşık 32 metre cephesi bulunmaktadır. Üzerinde sökülüp taşınabilir prefabrik tek katlı yatakhane amaçlı kullanılan konteyner tipi yaklaşık brüt 270 m² alanlı yapı bulunmaktadır. Bu prefabrik yapılar taşınabilir olduklarından değerlendirme esnasında dikkate alınmamıştır.

129 Ada 2 Nolu Parsel: Taşınmaz arsa vasıflı olup geometrik olarak dörtgen şeklinde olup, düz bir topografyada yer almaktadır. Tapu yüz ölçümü 602,28 m²'dir. Parselin planda kuzey cephesinde Ardıç Sokağa yaklaşık 13 metre cephesi bulunmaktadır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

129 Ada 3 Nolu Parsel: Taşınmaz arsa vasıflı olup geometrik olarak dörtgen şeklinde olup, düz bir topografyada yer almaktadır. Tapu yüz ölçümü 2.277,72 m²'dir. Parselin planda kuzey cephesinde Ardıç Sokağa yaklaşık 23 metre cephesi bulunmaktadır. Üzerinde 1 adet trafo, ekonomik değeri olmayan sac-galvaniz tek katlı depo tarzı yapılar bulunmaktadır. Bu yapılar ekonomik değerlerinin olmaması nedeni ile değerlendirme esnasında dikkate alınmamıştır.

129 Ada 6 Nolu Parsel: Taşınmaz arsa vasıflı olup geometrik olarak dörtgen şeklinde olup, düz bir topografyada yer almaktadır. Tapu yüz ölçümü 685,31 m²'dir. Parselin planda güney cephesinde Gölet Caddesi'ne yaklaşık 25 metre cephesi bulunmaktadır. Üzerinde 2 kattan ibaret olan, zemin katı yaklaşık brüt 658 m², normal katı yaklaşık brüt 372 m² kapalı alan olmak üzere toplam yaklaşık brüt 1.030 m² alanlı yapı bulunmaktadır. Zemin katı depolama ve imalathane olarak, normal katı ofis, yatakhane amaçlı olarak kullanılmaktadır.

129 Ada 7 Nolu Parsel: Taşınmaz arsa vasıflı olup geometrik olarak dörtgen şeklinde olup, düz bir topografyada yer almaktadır. Tapu yüz ölçümü 3.452,49 m²'dir. Parselin planda güney cephesinde Gölet Caddesi'ne yaklaşık 32 metre cephesi, batısında bulunan Dinç Sokağa yaklaşık 85 metre cephesi bulunmaktadır. Üzerinde 2 adet sac-galvanizden mamul depo tarzı yaklaşık brüt 128 m² yapı bulunmaktadır. Bu yapılar ekonomik değerlerinin olmaması nedeni ile değerlendirme esnasında dikkate alınmamıştır.

129 Ada 8 Nolu Parsel: Taşınmaz arsa vasıflı olup geometrik olarak dörtgen şeklinde olup, düz bir topografyada yer almaktadır. Tapu yüz ölçümü 902,46 m²'dir. Parselin planda batısında bulunan Dinç Sokağa yaklaşık 22 metre cephesi bulunmaktadır. Üzerinde yapı bulunmamaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.907.951 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Silivri İlçesi

İstanbul Avrupa yakası'nın batı kısmında, 41 derece, 3 dakika kuzey paraleli ve 28 derece, 20 dakika doğu meridyenlerinin kesiştiği noktadadır. Batısında Tekirdağ iline bağlı Çorlu ve Marmaraereğlisi ilçeleri, doğusunda İstanbul iline bağlı Büyükçekmece ilçesi, kuzeyinde İstanbul iline bağlı Çatalca ilçesi, kuzeybatıda Tekirdağ iline bağlı Çerkezköy ilçesi, güneyinde ise Marmara Denizi yer alır. Marmara Denizi'ne kıyılarının uzunluğu yaklaşık 45 km. olan ilçenin yüzölçümü yaklaşık 760 km²'dir (tarım arazileriyle birlikte 860 km²). 18 mahallesi ve 8 belde bulunan ilçenin merkezi ise 7 mahalleye ayrılmıştır. Beldeleri şunlardır: Selimpaşa, Değirmenköy, Gümüşyaka, Çanta, Celaliye-Kamiloba, Ortaköy, Kavaklı ve Büyük Çavuşlu. Köylerin adları ise; Akören, Alipaşa (5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Yasası ile Silivri'nin mahallesi konumuna düşürüldü), Bekirli, Beyciler, Çayırdere, Çeltik, Danamandıra, Fener, Gazitepe (5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Yasası ile Silivri'nin mahallesi konumuna düşürüldü), Kadıköy, Küçük Kılıçlı (5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Yasası ile Silivri'nin mahallesi konumuna düşürüldü), Büyük Kılıçlı, Kurfallı, Sayalar, Seymen, Küçük Sinekli, Büyük Sinekli ve Yolçatı'dır. İlçe toprakları genelde az eğimli alanlardır. Silivri yöresinin içinde bulunduğu bölgedeki topoğrafya, hafif dalgalı düzlükler biçiminde, yüksekliği 60 metreyi geçmeyen tepeler şeklindedir. Söz konusu topoğrafya; güneyde deniz kıyısından başlamakta ve kuzeye doğru yavaş yavaş yükselmektedir. Doğuda, Muratçeşme bölgesindeki Keltepe ile Araptepe, başlıca engebeleri oluşturmaktadırlar. İlçe dahilinde yüksek dağlar bulunmamaktadır.

1970'lere kadar birçok yerde bağ olmasına rağmen, günümüzde üzüm yetiştiriciliği neredeyse hiç yapılmamaktadır. Bağcılığın yok olmasının sebebi, ilçedeki Rumlar'ın göçe zorlanmış olmasıdır. Sebze yetiştiriciliğinin de günden güne azaldığı görülen Silivri'de, karpuz yetiştirme konusunda bir saplantı olduğu görülmektedir. Çok az miktarda arıcılık yapılmakla birlikte, büyükbaş hayvan yetiştiriciliği de günden güne azalmaktadır. Genellikle sığır-inek ve koyun yetiştirilmekte olup Danamandıra Köyü'nde manda yetiştiriciliği az da olsa devam etmektedir. İlman iklim kuşağı özelliklerine sahiptir. Uzun yıllar ortalamasına göre Silivri'de yağışlar sonbaharda başlamakta ve özellikle kış aylarında yoğunlaşmaktadır. Bölgede, Trakya ikliminin özellikleri görülmektedir. Kışlar genellikle soğuk ve yağışlı, yazlar ılık geçmektedir. Her kış olmasa da bazı kışlar ilçe merkezinde kar yağışı görülebilmektedir. Yıllık ortalama yağış miktarı 600–700 mm'dir. Kuzeye ve batıya gidildikçe kara ikliminin etkileri artmaktadır. Yıllık ısı ortalaması 13,7 C'dir. En sıcak ay (35,4 C) Ağustos, en soğuk ay ise (ortalama 2,0 C) Şubat ayıdır. Yıllık rutubet ortalaması yüzde 77, yağış ortalaması ise 691,4 mm'dir. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Silivri'nin Toplam Nüfusu 217.163 kişidir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldirmiştir. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu." (Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

2019 Aralık ayında başlayan COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert olmuştur. Salgının etkileri daha da belirginleşince salgının kontrol altına alınması önlemler alınmış ve ekonomide duraksama yaşanmıştır. 2020 yılında başlayarak gayrimenkul sektörünü etkisi altına alan pandemi, 2022 yılının son çeyreğinde gündemden düşmeye ve pandemiden etkilenen sektörler kendilerini toparlamaya başlamıştır.

2022 yılı dördüncü çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir miktar azaldığı bir dönem olarak geride kalmıştır.

Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarına devam etmiş olsa da, faiz artırımı hızlarında yavaşlamaya gidildiği gözlenmiştir. Küresel aktivitede ivme kaybı sürmüş, resesyon endişelerinde az da olsa gerileme kaydedilmiştir. Ham petrol ve emtia fiyatlarındaki gerileme devam ederken enflasyon küresel ölçekte yüksek seyretmiştir. Enflasyonda zirvenin görülmüş olduğu değerlendirilirken, düşüşün zaman alabileceği öngörülmüştür. Çin'in sıfır COVID politikasını terk edip, açılmaya gitmesi küresel risk iştahını olumlu yönde etkilerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılğanlıklar sürmüştür. (Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

Pandemi döneminden güçlü bir şekilde çıkan Türkiye ekonomisinin büyüme hızı, 2022 yılı itibarıyla beklendiği gibi yavaşladı. Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksine göre 2022 yılında %5,6 oranında büyüdü. Geçtiğimiz yıldaki bu iyi performansını bu yılın ilk çeyreğinde bir miktar ivme kaybetmekle birlikte koruyan Türkiye ekonomisi, 2023 yılının ilk çeyreğinde ise yıllık bazda %4 ile piyasa beklentileri paralelinde büyüdü. (Colliers International, 2023, İkinci Yarı Raporu).

Dünya ekonomisinde 2023 ikinci çeyreği küresel büyüme kaygılarının artmasına rağmen risk iştahının bir miktar toparlandığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Küresel ölçekte pozitif ayrışan hizmet sektörü son dönemde yavaşlamaya başlarken, imalat aktivitesinde daralma derinleşmektedir. Çin'de toparlanma beklenen hızda gerçekleşmezken, Çin Merkez Bankası (PBoC) ve Çin hükümetinin destek paketleri büyüme kaygılarını yatıştırmaya yeterli olmamıştır. Çin'deki bu gelişmeler ve gelişmiş ülkelerde merkez bankalarının faizleri daha uzun bir süre yüksek seviyelerde tutacağı beklentisi küresel büyüme üzerinde aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Enerji emtialarındaki fiyatların gerilemesi enflasyonist baskıyı bir miktar hafifletse de sıkı işgücü piyasası hizmet fiyatlarında ve fiyatlama davranışlarındaki bozulma çekirdek enflasyonda katılığa neden olarak enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklerin sürmesine neden olmaktadır.

Türkiye'de 2023 yılı ilk çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) dış talebin sınırlayıcı etkisine ve depreme rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,3 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Ülkenin geri kalanındaki faaliyetlerin canlı kalması ile Şubat ayındaki depremin toplam GSYH üzerindeki etkisi sınırlı kalmıştır. Yurtiçinde 2023 ikinci çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitedeki direncin sürdüğünü teyit etmektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran dahil son üç ayda 51,5 ile genişleme bölgesinde kalırken, kapasite kullanım oranında son üç ayda yükseliş görülmektedir. Güven endeksleri yataya yakın bir seyir izlerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler bir miktar yavaşlasa da iç talebin dirençli kaldığına işaret etmektedir.

İkinci çeyrekte dış dengede bozulma sürmüştür. İhracatta yavaşlama gözlenirken, uluslararası enerji fiyatlarındaki düşüş ithalatı sınırlamaktadır. Dış ticaret açığındaki artışın yavaşlamasına karşın hizmet gelirlerindeki ivme kaybı ile cari açıkta artışın Nisan ve Mayıs aylarında sürdüğü görülmüştür. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, ilk altı ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %1,8 azalırken, ithalatta %4,3 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk yarıda 51,6 milyar dolar olan dış ticaret açığı 61,4 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak-Mayıs döneminde 26,1 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 37,7 milyar dolara genişlemiştir.

Enerji fiyatlarındaki gerilemeler ve baz etkisiyle enflasyonda düşüş ikinci çeyrekte devam etmiştir. 2023 ilk çeyrek sonunda %50,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %38,2'ye gerilemiştir. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %62,5'ten %40,4'e inmiştir. Ancak döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları yukarı yönlü riskleri beslemektedir. TCMB Haziran toplantısında politika faizini 650 baz puan artırmış ve parasal sıkılaştırma döngüsünün başladığını belirtmiştir. Ayrıca mevcut makro ihtiyatı tedbirlerde kademeli ve yumuşak bir geçiş süreci dahilinde sadeleştirmeye başlamıştır. TCMB son Temmuz toplantısında ise politika faizini 250 baz puan artırarak %15,00'dan %17,50'ye çıkarırken, faiz artırımının yanı sıra parasal sıkılaştırma sürecini destekleyecek seçici kredi ve miktarsal sıkılaştırma kararları alacağını belirtmiştir. (Gyoder, 2023, 2.Çeyrek Raporu)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.220	60.537	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.248.789	85.672	807.109	9.539	11,40	8,98
2022	15.006.574	176.589	905.501	10.655	5,60	16,57
2023*	4.631.792	54.313	245.464	2.878	4,00	18,87

GSYH 2023 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 arttı.

Kaynak: TÜİK

*1.Çeyrek verisidir

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*



Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,29, bir önceki yılın Aralık ayına göre %12,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %50,51 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,20 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Rusya-Ukrayna savaşının olumsuz etkileriyle beraber küresel ekonomik aktivitede gözlenen ivme kaybı nedeniyle sene başında büyüme konusunda daha ihtiyatlı olan uluslararası kuruluşlar, enflasyonun yavaşlaması ve gelişmekte olan ülkelerdeki ekonomik toparlanmanın beklenenden iyi olması dolayısıyla 2023 ve 2024 yıllarına ilişkin küresel büyüme beklentilerini yükselttiler. Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme tahminleri ise 2022 yılında ve 2023 yılı ilk çeyreğindeki güçlü büyüme performansıya beraber, 2023 ve 2024 yılları için yukarı yönlü revize edildi. OECD haziran ayı tahminlerine göre, ekonomik faaliyetlerdeki ani toparlanmanın pozitif yansımalarının devamı olarak Türkiye ekonomisinin 2023 yılında yaklaşık %3,6 oranında ve takip eden 2024 yılında ise %3,7 oranında büyümesi bekleniyor.

TCMB yönetiminin Mart 2021'den Mayıs 2023'e kadar kademeli olarak %8,5 seviyesine kadar indirdiği politika faizini, yeni ekonomi yönetimi kademeli normalleşme mesajları vererek haziran ayında %15'e; temmuz ayında ise %17,5 seviyesine yükseltti. TCMB yeni yönetiminin enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaşmaya kademeli olarak devam etmesi bekleniyor. Devam etmesi beklenen faiz artışlarının konut satışları üzerinde olumsuz etki yaratacağını düşünüyoruz. (Colliers International, 2023, İkinci Yarı Raporu).

Gayrimenkul Sektörü:

Küresel ekonomik gelişmelere yılın ilk çeyreğinde ABD ve AB kökenli bazı bankaların zor duruma düşmesi ve kamu otoritelerinin devreye girerek krizi daha büyümeden önleme çabaları damga vurmuştur. Bankacılık sektörünün diğer birçok sektör ve finansal sistemle olan doğrudan bağlantıları finansal sağlık ve sistemik risk yaratma açısından dikkatli takip edilmesi gereken unsurlar olarak öne çıkmaktadır. Şimdilik sönümlenmiş görünen bu gelişmeler sıkı para politikalarında geçici yumuşamaları da beraberinde getirmiştir. Ancak gerek Fed gerekse ECB enflasyonu önlemek için katı tutumlarını sürdüreceklerini ifade etmişlerdir.

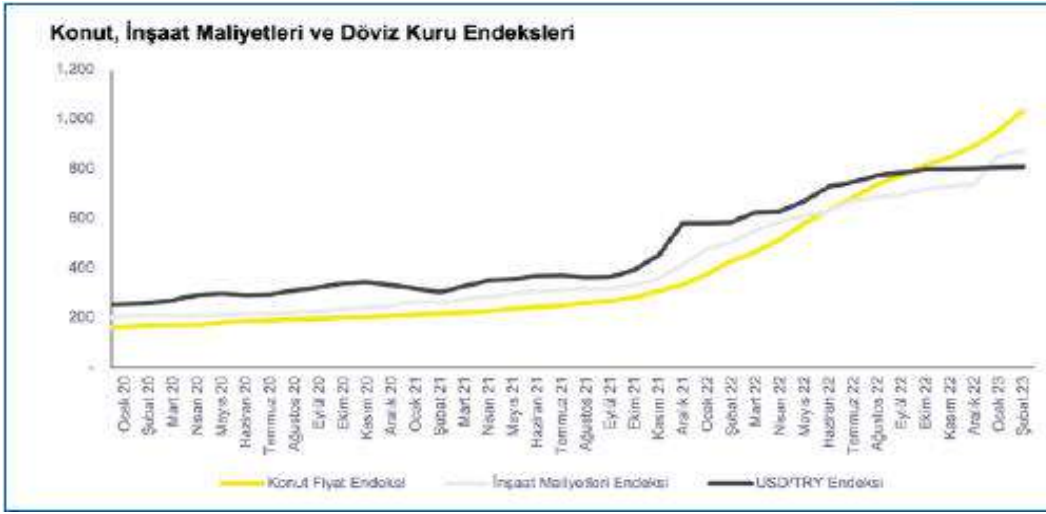
Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel büyüme oranlarında ivme kaybı yaşanmaya başlamış, özellikle son çeyrekte iyiden iyiye hissedilmiştir. Benzer bir yavaşlamanın 2023 boyunca sürme beklentisi devam etmektedir (Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

TÜİK tarafından açıklanan Şubat 2023 verilerine göre inşaat maliyetleri ve döviz kuru endeksleri incelendiğinde, Ekim 2021 - Şubat 2023 arası dönemde inşaat maliyet endeksi %162, dolar kuru %105 oranında artış göstermiş olup, inşaat maliyetlerinin döviz kuruna oranla daha yüksek bir artış gösterdiği gözlemlenmektedir.

Konut fiyatlarında ise Ekim 2021'den Şubat 2023'e kadar olan dönemde %265 oranında artış gerçekleşmiştir. Aşağıdaki grafikten de görülebileceği üzere döviz kurunun özellikle Ekim 2021 - Aralık 2021 arasında %37 oranında daha dikey yönde artmış olması ve buna bağlı olarak Ekim 2021 ve Mayıs 2022 tarihleri arasında inşaat maliyetlerindeki %84 oranındaki keskin artış, konut fiyatlarındaki yükselişin temel sebepleridir.

Sonrasında dolar kurunun yükselişini sürdürmesi ve Ekim 2021 tarihinden Haziran 2022 tarihine kadar %86 oranında artması da konut fiyatlarının artışını desteklemeyi sürdürmüştür. EY Gayrimenkul Birimi analistleri tarafından oluşturulan regresyon denklemi yardımıyla konut fiyatlarındaki değişim ölçülmeye çalışılmış olup, söz konusu denklem, piyasada da bilinmekte olduğu üzere döviz kuru ve inşaat maliyetlerinin pozitif bir korelasyon içerisinde olduğunu göstermektedir.

Ancak, özellikle Eylül 2022 tarihinden sonra, döviz kurundaki artış sürmesine rağmen, konut fiyat endeksinin geçmiş döneme göre daha durağan bir seyir izlediği görülmektedir. Ekim 2022 tarihinden önce dövize göre nispeten daha düşük bir artış gösteren konut fiyat endeksi ve inşaat maliyeti endeksi, bu tarihten sonra dövize göre daha yüksek bir oranda artmaya başlamıştır. Bu durumla birlikte Merkez Bankası tarafından uygulanan para politikaları faiz indirimlerini desteklese de, öz kaynak kullanmayıp ipotekli satış şeklinde konut alacak yatırımcılar için yeterli kredi temin edilememiştir. Tüm bunların sonucunda erişilemez konut fiyatları ve kira sorunu oluşmuş, bu durum beraberinde özellikle yaşam maliyetlerinin yüksek olduğu İstanbul ve diğer büyük şehirlerde temel barınma sorunlarının oluşmasına sebep olmuştur. Türkiye’de 6 Şubat 2023’te gerçekleşen deprem felaketi sebebiyle artan konut talebi de barınma sorununun artışına sebep olan faktörlerden biri olarak ön plana çıkmıştır.



EY Gayrimenkul Birimi analistleri tarafından oluşturulan regresyon denklemi yardımıyla konut fiyatlarındaki değişim ölçülmeye çalışılmış olup, söz konusu denklem, piyasada da bilinmekte olduğu üzere döviz kuru ve inşaat maliyetlerinin pozitif bir korelasyon içerisinde olduğunu göstermektedir.

Ancak, özellikle Eylül 2022 tarihinden sonra, döviz kurundaki artış sürmesine rağmen, konut fiyat endeksinin geçmiş döneme göre daha durağan bir seyir izlediği görülmektedir. Ekim 2022 tarihinden önce dövize göre nispeten daha düşük bir artış gösteren konut fiyat endeksi ve inşaat maliyeti endeksi, bu tarihten sonra dövize göre daha yüksek bir oranda artmaya başlamıştır. Bu durumla birlikte Merkez Bankası tarafından uygulanan para politikaları faiz indirimlerini desteklese de, öz kaynak kullanmayıp ipotekli satış şeklinde konut alacak yatırımcılar için yeterli kredi temin edilememiştir.

Tüm bunların sonucunda erişilemez konut fiyatları ve kira sorunu oluşmuş, bu durum beraberinde özellikle yaşam maliyetlerinin yüksek olduğu İstanbul ve diğer büyük şehirlerde temel barınma sorunlarının oluşmasına sebep olmuştur. Türkiye’de 6 Şubat 2023’te gerçekleşen deprem felaketi sebebiyle artan konut talebi de barınma sorununun artışına sebep olan faktörlerden biri olarak ön plana çıkmıştır. Bu durum konut fiyatlarının devamlı yukarı gitmesinin sürdürülebilir bir durum olmadığını göstermektedir. Yukarıdaki sebeplerle oluşan barınma sorunu hakkında, arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği, yeni ve uygun finansman ihtiyaçlarının kısa vadede çözümler yaratabileceği düşünülmektedir.

Artan inşaat maliyetleri ve azalan talep ile birçok geliştirici, şehir merkezinde konut geliştirmek yerine, pandemi ve sonrasında şehirden uzaklaşmak isteyen kitlenin oluşturduğu talep ile şehir dışı ve deniz kenarı bölgelerde arsa ve tarla yatırımlarına başlamıştır. Şehirlere göre daha düşük nüfusa sahip olan sürdürülebilir köyler ve yeni yerleşim alanları ortaya çıkmaya başlamıştır. Yerli geliştiricilerin bu alanda iştahı devam etmekte olup, kurulacak yeni gayrimenkul yatırım fonlarının bu bölgelere yabancı ilgisi oluşmasına, bölgelerin gelişimine ve ekonomik anlamda sürdürülebilir olmasına katkı sağlayacağı düşünülmektedir. Diğer taraftan hali hazırda mevcut yatırımların çalışma sermayesine katkı sağlanması ve borçların finanse edilmesi adına kira getirili gayrimenkuller için yeni yatırım fonları oluşturulmasının mevcut yatırımların ekonomik sürdürülebilirliği açısından önemli olduğu düşünülmektedir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ve gayrimenkul yatırım fonlarının temettü dağıtması, yatırımcıların bu alana yatırım yaparak gayrimenkullerin değerlerinin pozitif yönde artmasına katkı sağlamakla beraber düzenli bir getiri elde etmesini sağlamaktadır. Bu hedef ile yola çıkılarak üretilmekte olan finansman modelleri birçok mevcut yatırımın finansman ihtiyacını hafifletmektedir. Özellikle geçtiğimiz birkaç yıl içerisinde halka arzı yapılan ve önümüzdeki süreçte de halka arz edilmesi planlanan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının da söz konusu fonlamayı doğru kullanması önem arz etmektedir.

Geliştirilecek projelerin satışı veya operasyonu sonucu ortaya çıkacak kazançlarının yatırımcılarına temettü dağıtımı ile paylaşılması; sermaye piyasalarında faaliyet gösteren gayrimenkul yatırım fonları ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarına olan talebi ve güvenilirliği olumlu olarak etkileyebilecek ve ekonomik anlamda sürdürülebilir kılacaktır. Pazarın iyi analiz edilerek doğru yatırım stratejilerin oluşturulması, mevcut yatırım portföylerinin çeşitlendirilmesi, uygun yatırım araçlarının ve doğru finansmanın kullanılması ve çekirdek yatırımcılara ulaşılması tüm bu süreçte öncelikli bir misyon oluşturmaktadır. Tüm bu gelişim trendlerinin işinde uzman ve yetkili kişiler ve kurumlardan profesyonel danışmanlık hizmeti alınarak yürütülmesinin ortaya yeni ve sürdürülebilir yatırım fırsatlarını çıkarabileceği, bu kapsamda sektörün ülke ekonomisine katkısının giderek artabileceği düşünülmektedir. (Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşanmıştır. Haziran ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüzde 38,21 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 40,42 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. TCMB'nin Temmuz ayında yaptığı enflasyon raporu sunumunda enflasyon beklentisi yüzde 58 düzeyine yükseltilmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivitede yavaşlamayı getirebilecektir. Türkiye'de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk altı aylık döneminde toplam 565 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 726 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 22,1'lik bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk altı aylık döneminde 170 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 28,6'lık bir düşüş ile 121 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 45,5 azalarak 19 bin 275 olmuştur.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Mayıs ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 103,6, reel olarak ise yüzde 45 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 23,573 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul'da gerçekleşmiş olup 36,004 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- İnşaat maliyet endeksi (Mayıs-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 47,95 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 33,55, işçilik maliyetlerinin de yüzde 104,83 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.
- Yakın coğrafyalardaki gelişmelerin de etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır.
- Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durum değildir.

• İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü için de önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır.

• Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapı için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.

• Bu bağlamda inşaat sektörü paydaşlarının finansal sistemin klasik unsurları yerine sermaye piyasalarının etkin olduğu bir yapıya kavuşmaları da önem taşımaktadır.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerinde olacaktır. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir. (Gyoder, 2023, 2.Çeyrek Raporu)

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Silivri Belediyesi İmar Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Sanayi bölgesinde yer almaları.
- * Çevre yollarına yakın olmaları.
- * 1/1000 ölçekli plan kapsamında olmaları
- * Planda yol cepheli olmaları.
- * 129 ada 6 parsel üzerindeki yapı için yapı kayıt belgesi alınmıştır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Yakın çevresinde boş ve satılık parsellerin fazla olması.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirme yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

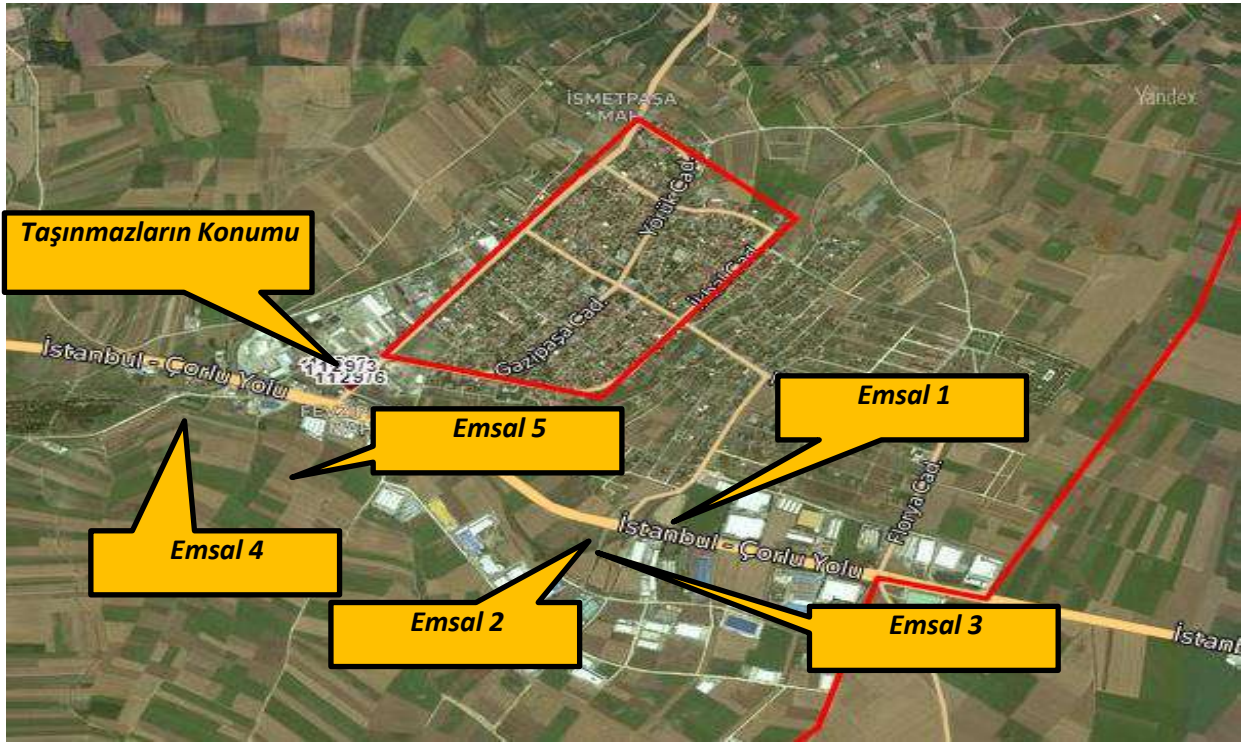
Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

129 ada 1-2-3-7-8 parsellerin değerlemesinde, 129 ada 6 parselin arsa değeri takdirinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi, 129 ada 6 parselin yasal ve mevcut durum değerlemesinde Yeniden İnşa Etme Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

ARSA EMSALLERİ EMSAL HARİTASI



1 Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 0 532 233 27 79

ALINAN BİLGİ

İstanbul Çorlu Yolu'na cepheli olan E=0.50, H=12,50 metre olmak üzere sanayi imarlı olduğu belirtilen net 12.845 m² alanlı olarak pazarlanan arsadır. Konumu nedeni ile şerefiyesi yüksektir. (313 ada 5 parsel)

SATILIK 12845 .-M² 257.000.000 .-TL 20.008 .-TL/M²

2 Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 0 543 916 04 58

ALINAN BİLGİ

İstanbul Çorlu Yolu ile arasında park alanı bulunan E=0.50, H=12,50 metre olmak üzere sanayi imarlı olduğu belirtilen net 14.120 m² alanlı olarak pazarlanan arsadır. Konumu nedeni ile şerefiyesi yüksektir. (284 ada 7 parsel)

SATILIK 14120 .-M² 250.000.000 .-TL 17.705 .-TL/M²

3 Beyan Eden Kişi, Kurum

REMAX GELİŞİM

TEL 1 ; 0 212 856 11 12

ALINAN BİLGİ

İstanbul Çorlu Yolu ile arasında park ve refüj alanı bulunan E=0.50, H=12,50 metre olmak üzere sanayi imarlı olduğu belirtilen net 1.443 m² alanlı olarak pazarlanan arsadır. Konumu nedeni ile şerefiyesi yüksektir. (284 ada 8 parsel)

SATILIK 1443 .-M² 16.000.000 .-TL 11.088 .-TL/M²

4 Beyan Eden Kişi, Kurum

REMAX REFERNAS

TEL 1 ; 0 212 824 44 24

ALINAN BİLGİ

Yakın konumda bulunan E=0.50, H=12,50 metre olmak üzere sanayi imarlı olduğu belirtilen net 5.467 m² alanlı olarak pazarlanan arsadır.

SATILIK 5467 .-M² 54.000.000 .-TL 9.877 .-TL/M²

5 Beyan Eden Kişi, Kurum

EMKA GAYRİMENKUL

TEL 1 ; 0 212 728 38 38

ALINAN BİLGİ

Yakın konumda bulunan E=0.50, H=12,50 metre olmak üzere sanayi imarlı olduğu belirtilen net 3.673 m² alanlı olarak pazarlanan arsadır.

SATILIK 3673 .-M² 35.000.000 .-TL 9.529 .-TL/M²

ARSA İÇİN EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olacaktır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA - 129 ADA 7 PARSEL)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		257.000.000	250.000.000	16.000.000	54.000.000	35.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	3452,49	12.845	14.120	1.443	5.467	3.673
BİRİM M ² DEĞERİ		20.008	17.705	11.088	9.877	9.529
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 8%	ORTA BÜYÜK 8%	ORTA KÜÇÜK -10%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİĞİ	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
İMAR DURUMU	SANAYİ E=0.50	SANAYİ	SANAYİ	SANAYİ	SANAYİ	SANAYİ
İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME		E=0.50 BENZER 0%	E=0.50 BENZER 0%	E=0.50 BENZER 0%	E=0.50 BENZER 0%	E=0.50 BENZER 0%
KONUM		ÇOK İYİ	ÇOK İYİ	İYİ	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-40%	-40%	-20%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER	TEK MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-52%	-52%	-50%	-20%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	7830	9.604	8.499	5.544	7.902	7.623

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

ARSA EMSAL ANALİZİ:

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölge gelişmekte olduğu için boş arsa arzı yüksektir. Yapılan incelemeler ve görüşmeler sonucu arsaların m² birim değeri için imar şartları, konumu, topoğrafik özellikleri, altyapısına göre belirlenmekte olup istenilen rakamlarım 9.500-TL/m² ile 20.000.-TL/m² arasında değiştiği ancak bu rakamlar üzerinde pazarlık payları olduğu öğrenilmiştir. 129 ada 7 parselin ortalama satış birim m² değeri emsal karşılaştırma tablosunda 7.830.-TL/m² olarak öngörülmüştür. Diğer parsellerin birim m² değerleri 129 ada 7 parsel nirengi alınarak takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN ARSA DEĞERİ TABLOSU			
Ada/Parsel No	Tapu Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (TL)
129/1	1.285,00	7.830	10.062.000 TL
129/2	602,28	7.830	4.716.000 TL
129/3	2.277,72	7.830	17.835.000 TL
129/6	685,31	7.830	5.366.000 TL
129/7	3.452,49	7.830	27.033.000 TL
129/8	902,46	7.830	7.066.000 TL
TOPLAM			72.078.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi

129 ada 6 parselin üzerinde 2 kattan ibaret olan, zemin katı yaklaşık brüt 658 m², normal katı yaklaşık brüt 372 m² kapalı alan olmak üzere toplam yaklaşık brüt 1.030 m² alanlı yapı bulunmaktadır. Zemin katı depolama ve imalathane olarak, normal katı ofis, yatakhane amaçlı olarak kullanılmaktadır. Yapının 252 m² lik kısmı ruhsatlı olup diğer kısmı sonradan ruhsatsız olarak imal edilmiş bu kısımlarla birlikte toplamda 1.170 m² alanlı yapı için alınmış olan yapı kayıt belgesi bulunmaktadır. İmar barışının 2. aşaması olan tapu tescili tamamlanmamıştır. Ancak yapı kayıt belgesinin alınmış olması nedeni ile yasal olarak dikkate alınmıştır. Fiili durumda yaklaşık 1030 m² kapalı alan ölçülmüş olup bu kadarlık kısım yasal ve mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır.

129 ADA 6 Parsel TAŞINMAZIN YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ				
Arsa Değeri	7.830 .-TL/M ²	X	685,31 M ² =	5.366.000 .-TL
Bina Değeri (Yasal Alan)	2.900 .-TL/M ²	X	252,00 M ² =	730.800 .-TL
Bina Değeri (Kaçak Alan)	2.600 .-TL/M ²	X	778,00 M ² =	2.022.800 .-TL
Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı ve Geliştirme Maliyeti v.b.) =				762.400 .-TL
TOPLAM =				8.882.000 .-TL
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ =				8.882.000 .-TL

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU		
Ada/Parsel No	Taşınmazın Yasal Durum Değeri (TL)	Taşınmazın Mevcut Durum Değeri (.-TL)
129/1	10.062.000 TL	10.062.000 TL
129/2	4.716.000 TL	4.716.000 TL
129/3	17.835.000 TL	17.835.000 TL
129/6	8.882.000 TL	8.882.000 TL
129/7	27.033.000 TL	27.033.000 TL
129/8	7.066.000 TL	7.066.000 TL
TOPLAM	75.594.000 TL	75.594.000 TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Taşınmazların sanayi imarlı olmaları, müteahhit tarafından proje geliştirilmesi tercih edilmeyeceği nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin en etkin ve verimli kullanımlarının plan fonksiyonlarına uygun olarak proje geliştirilmesi olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar ve Maliyet Yaklaşımları Yöntemlerine göre;

TAŞINMAZLARIN TOPLAM YUVARLATILMIŞ YASAL DURUM DEĞERİ (-.TL)	75.594.000 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YUVARLATILMIŞ MEVCUT DURUM DEĞERİ (-.TL)	75.594.000 TL

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığına değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Taşınmazın değer takdirinde tek yöntem kullanılmıştır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak emsal karşılaştırma yönteminin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile pazar yöntemi ile değer elde etmenin uygun olduğu kanaatine varılmıştır. 129 ada 6 parsel üzerinde yapı bulunması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yöntemi kullanılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar arsa nitelikli olup, 129 ada 6 parsel dışındakilerde değerlemeye konu olacak ekonomik değeri olan bir yapı bulunmamaktadır. 129 ada 6 parseldeki yapının tamamı için değer takdir edilmiştir.

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Söz konusu arsa için herhangi bir kat karşılığı/hasılat sözleşmesi bulunmamaktadır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazların tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

129 ada 6 parselin üzerinde 2 kattan ibaret olan, zemin katı yaklaşık brüt 658 m², normal katı yaklaşık brüt 372 m² kapalı alan olmak üzere toplam yaklaşık brüt 1.030 m² alanlı yapı bulunmaktadır. Zemin katı depolama ve imalathane olarak, normal katı ofis, yatakhane amaçlı olarak kullanılmaktadır. Yapının 252 m² lik kısmı ruhsatlı olup diğer kısmı sonradan ruhsatsız olarak imal edilmiş bu kısımlarla birlikte toplamda 1.170 m² alanlı yapı için alınmış olan yapı kayıt belgesi bulunmaktadır. İmar barışının 2. aşaması olan tapu tescili tamamlanmamıştır. Ancak yapı kayıt belgesinin alınmış olması nedeni ile yasal olarak dikkate alınmıştır. Fiili durumda yaklaşık 1030 m² kapalı alan ölçülmüş olup bu kadarlık kısım yasal ve mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya/tarlaya rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Devrine/Alım/Satımına Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri , İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

Taşınmazların takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde değerini veya devrini olumsuz etkileyecek takyidat bulunmadığı görülmüştür.

Taşınmazların nitelikleri ve alanları nedeni ile belirli bir alıcı kitlesine hitap ettikleri düşünülmektedir.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 6 adet taşınmazın

11.10.2023 tarihli toplam yasal ve mevcut durum değeri için;

75.594.000 TL .-TL

(Yetmiş Beş Milyon Beş Yüz Doksan Dört Bin Türk Lirası)

kıymet takdir edilmiştir.

6 ADET TAŞINMAZIN YASAL ve MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
75.594.000	84.041.600

Değerleme Uzmanı



Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

FOTOGRAFLAR











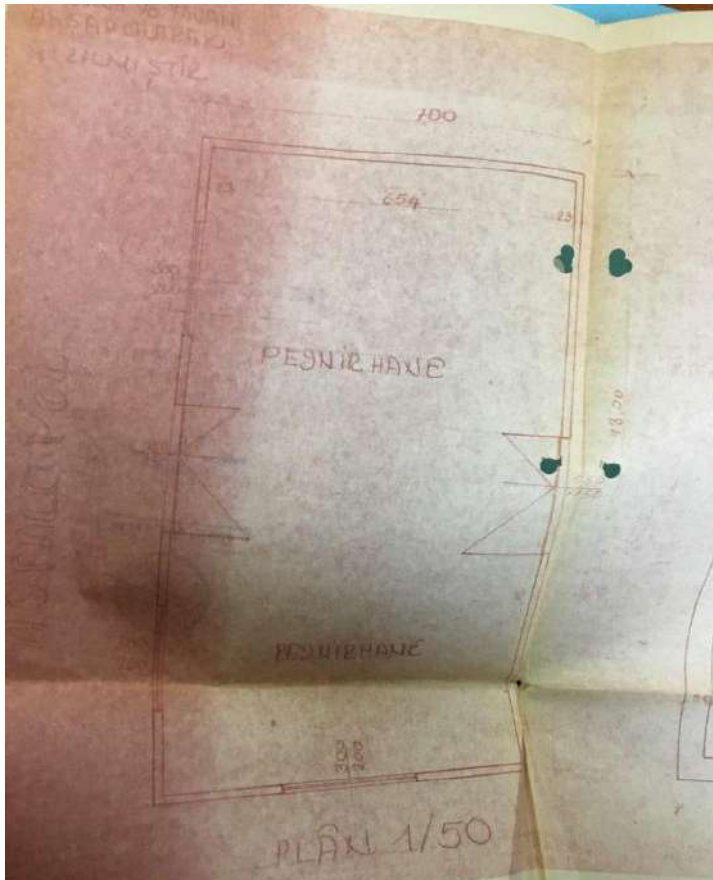
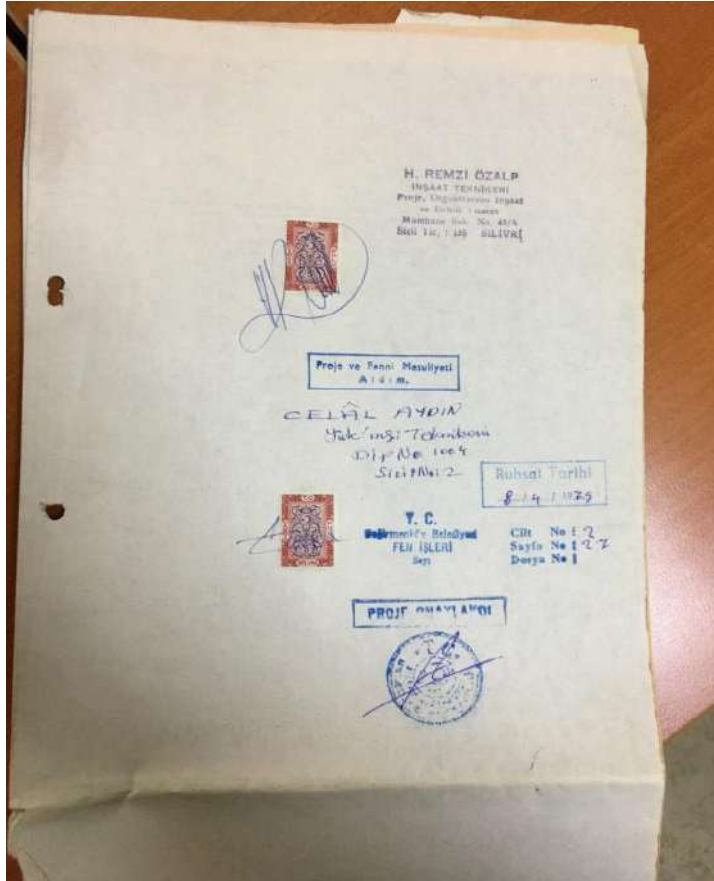


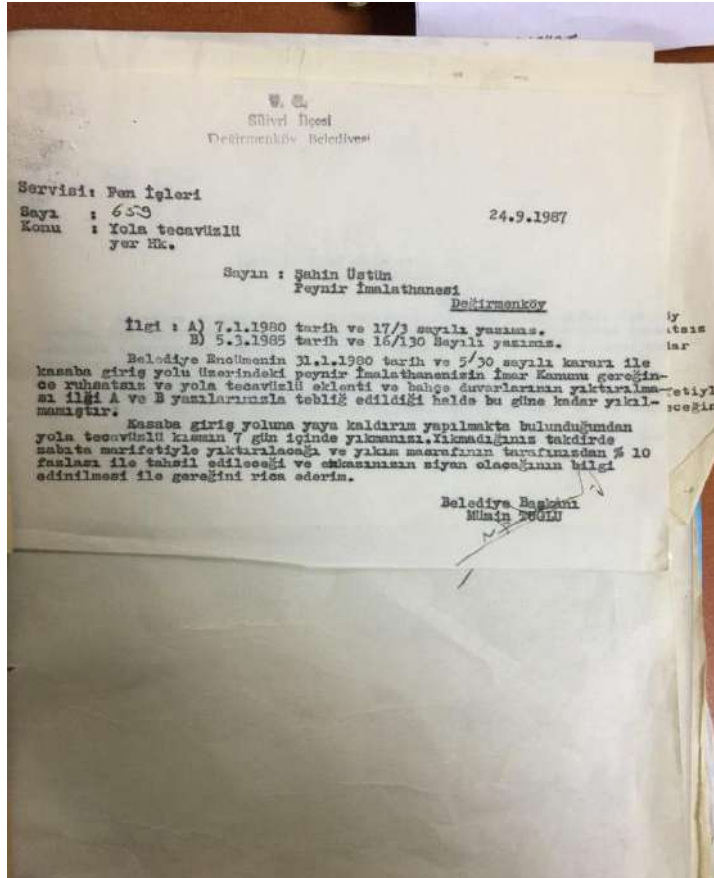
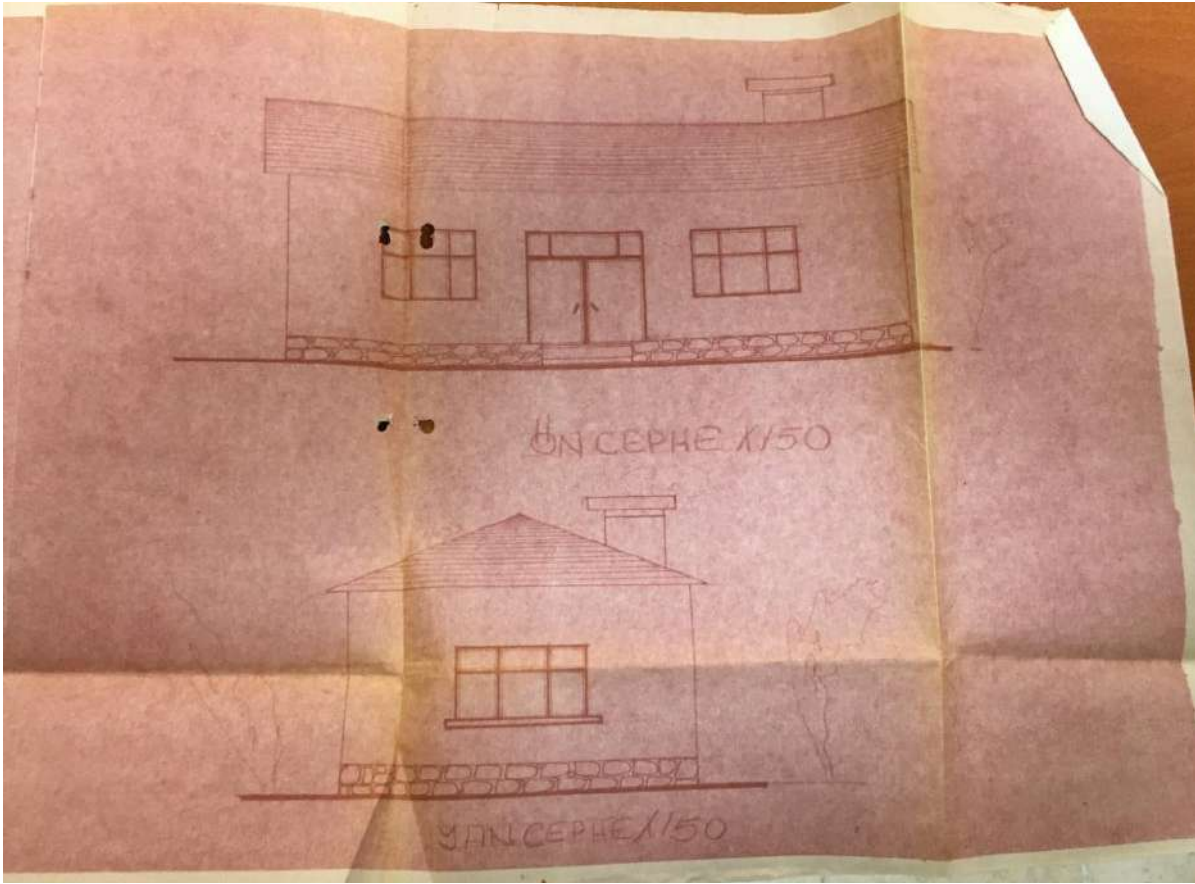
129/6 Parsel

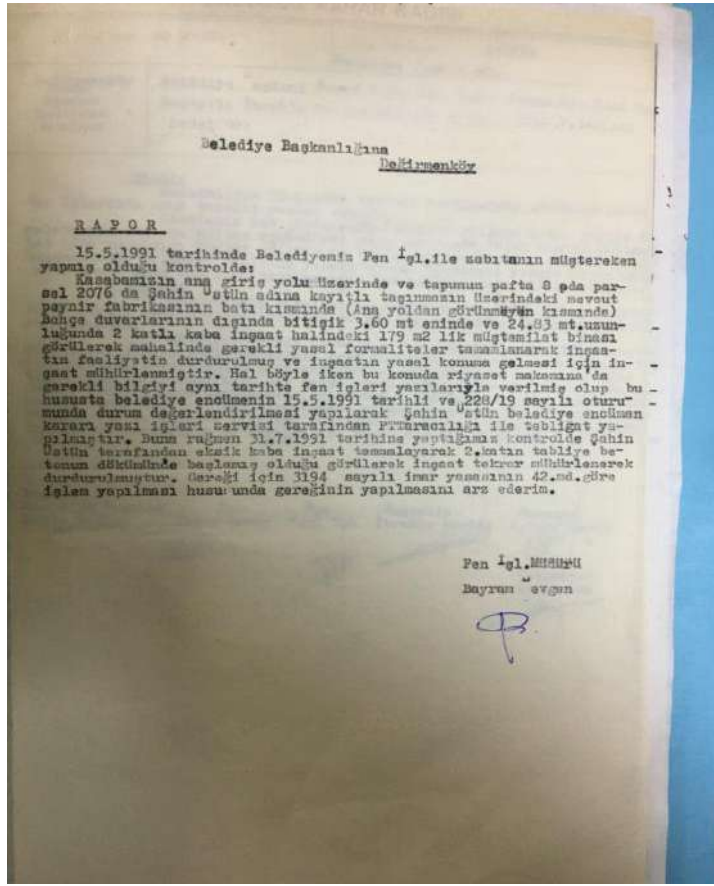












**Kayı Oluşturan: EREN KURT (Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182223688033	2023008183251770	68803

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	129/2
Taşınmaz Kimlik No:	23828974	AT Yüzölçüm(m2):	602.28
İl/İlçe:	İSTANBUL/SİLİVRİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Silivri	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DEĞİRMENKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	TAHTA KÖPRÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	104/10223	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
54416015	(SN:6288068) ÖZYAŞAR TELVE GALVANİZLEMESANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	602.28	602.28	İmar (TSM) 18-08-1999 3401	-

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



BİLGİ AMAÇLIDIR

**Kayı Oluşturan: EREN KURT (Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182223688033	2023008183251770	68803

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	129/3
Taşınmaz Kimlik No:	23899924	AT Yüzölçüm(m2):	2277.72
İl/İlçe:	İSTANBUL/SİLİVRİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Silivri	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DEĞİRMENKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	TAHTA KÖPRÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	105/10224	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
54516578	(SN:6288068) ÖZYAŞAR TELVE GALVANİZLEMESANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2277.72	2277.72	Satış 07-07-2003 3300	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) n9tipGdlIN kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AMAÇLIDIR

**Kayı Oluşturan: EREN KURT (Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182223688033	2023008183251770	68803

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	129/6
Taşınmaz Kimlik No:	23886022	AT Yüzölçüm(m2):	685.31
İl/İlçe:	İSTANBUL/SİLİVRİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Silivri	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DEĞİRMENKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	TAHTA KÖPRÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	105/10227	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
238955686	(SN:6288068) ÖZYAŞAR TELVE GALVANİZLEMESANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	685.31	685.31	Satış 21-05-2013 8539	-

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
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 Yıl)	ÖZYAŞAR TELVE GALVANİZLE MESANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Silivri - 25-12-2019 15:59 - 35985	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 18DR2Exrh9 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



**Kayı Oluşturan: EREN KURT (Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182223688033	2023008183251770	68803

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	129/7
Taşınmaz Kimlik No:	23828976	AT Yüzölçüm(m2):	3452.49
İl/İlçe:	İSTANBUL/SİLİVRİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Silivri	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DEĞİRMENKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	TAHTA KÖPRÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	105/10228	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
54416017	(SN:6288068) ÖZYAŞAR TELVE GALVANİZLEMESANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3452.49	3452.49	Satış 23-03-2006 2168	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) hO-eDr9ovy kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AMAÇLIDIR

**Kayı Oluşturan: EREN KURT (Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182223688033	2023008183251770	68803

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	129/8
Taşınmaz Kimlik No:	23828977	AT Yüzölçüm(m2):	902.46
İl/İlçe:	İSTANBUL/SİLİVRİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Silivri	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DEĞİRMENKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	TAHTA KÖPRÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	105/10229	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
73013858	(SN:6288068) ÖZYAŞAR TELVE GALVANİZLEMESANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	902.46	902.46	Satış 14-07-2008 8820	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) DXLPaYVs3W kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AMAÇLIDIR

**Kayı Oluşturan: EREN KURT (Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182223688033	2023008183251770	68803

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	129/1
Taşınmaz Kimlik No:	23828973	AT Yüzölçüm(m2):	1285.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/SİLİVRİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Silivri	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DEĞİRMENKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	TAHTA KÖPRÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	104/10222	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

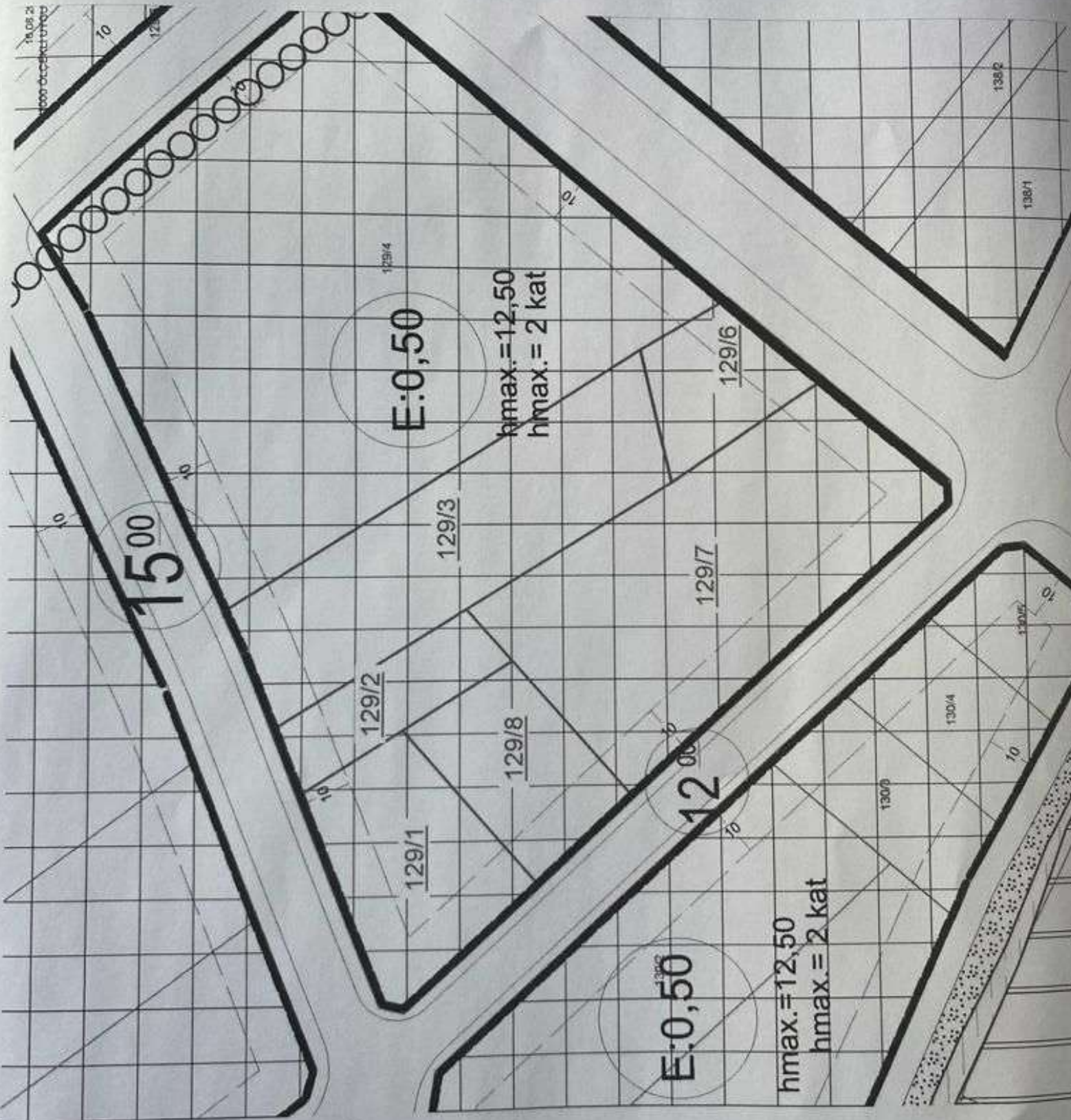
MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
54416014	(SN:6288068) ÖZYAŞAR TELVE GALVANİZLEMESANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1285.00	1285.00	Satış 24-09-2003 4979	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) GI_GrdRlr0 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AMAÇLIDIR





T.C.
SİLİVRİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : E-18360723-310.05-1445455
Konu : İmar Durumu Verilmesi

19.08.2022

ÖZYAŞAR TEL VE GALVANİZLEME SANAYİ ANONİM ŞİRKETİNE

Seyitnizam Mah., Demireiler Sitesi 10. Cad. No : 7/5, Zeytinburnu-İSTANBUL

İlgi 29/07/2022 tarihli ve 1430539 sayılı yazınız.

İlgi dilekçe ile İstanbul İli, Silivri İlçesi, Değirmenköy Fevzipaşa Mahallesi, 129 ada 1-2-3-6-7-8 no'lu parsellerin imar durumu bilgisi Belediyemizden istenmiştir.

Değirmenköy Fevzipaşa Mahallesi, 129 ada 1-2-3-6-7-8 no'lu parseller, 21.10.1992 tarihli Değirmenköy 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Sanayi Alanında kalmakta olup, Emsal:0.50, min parsel alanı: 5000 m² dir. Çekme mesafesi: 10 m dir. Hmaks:2 kat 12.50 m dir. Sosyal ve İdari Tesislerde Max H: 9.50 metredir (Emsale dahildir).

Uygulama imar planında sadece emsal değeri belirtilmiş sanayi ve konut dışı kentsel çalışma alanlarında; çekme ve bahçe mesafeleri içinde taban alanı kullanımı serbesttir Ön ve arka bahçe mesafesi hiç bir koşulda 10m'den az olamaz. Parsel cephesi 40 m'den fazla olan parsellerde yan bahçe mesafesi 10 m olarak uygulanacaktır. Parsel cephesi 40 m ve daha az olan parsellerde ise parsel cephesinin 1/4'ü oranında yan bahçe mesafesi uygulanacaktır.

Silo, baca, su deposu, asansör kulesi ile üretimde kullanılan araç gereç ve makinalar gibi; Teknolojik gereklilikler nedeniyle ihtiyaç duyulan yapı ve tesislerde yükseklik Yençok=27.50 metreyi aşmayacak şekilde, yan ve arka bahçe mesafeleri 5 metreden az olmamak koşulu ile uygulama yapılabilir.

İlgili parsellerde yapı ruhsatına esas imar durumu aşamasında talep edilen parsellere göre tevhid şartı değerlendirilecektir.

Bilgilerinize rica ederim.

Harun AKKAN
Başkan Yardımcısı

Ek: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge doğrulama kodu:A101A8C0FDE2 Doküman No:1445455 Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/silivri-belediyesi-ebys>
Alibey Mahallesi Turgut Özal Bulvarı No:3 34570 Silivri / İSTANBUL
Telefon: 4442047 dhl.1303 Faks.: 0212 727 08 29
Kep:silivribelediyesi@hs03.kep.tr e-posta: harita@silivri.bel.tr
internet adresi: <http://www.silivri.bel.tr>

Bilgi için:
Muhammet AKSU
4442047 dhl.1303





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.10.2019

Belge No: 2019-01.1865

Sayın Şerife Seda YÜCEL

(T.C. Kimlik No: 41494155722 - Lisans No: 405453)

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

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 02.05.2012

No : 402003

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 Tebliğ"i uyarınca

Eren KURT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Köksal

K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.12.2019

Belge No: 2019-01.2671

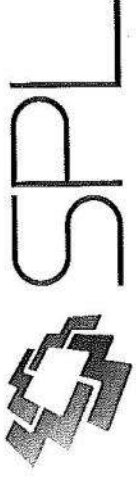
Sayın Eren KURT

(T.C. Kimlik No: 16357600794 - Lisans No: 402003)

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



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 28.06.2013

No : 402402

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

Onur ÖZGÜR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.2113

Sayın Onur ÖZGÜR

(T.C. Kimlik No: 39112599942 - Lisans No: 402402)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Gayrimenkul Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



Tarih : 04.03.2016

No : 405453

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

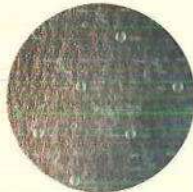
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Şerife Seda YÜCEL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



ÖZYAŞAR TEL VE GALVANİZLEME SANAYİ A.Ş.

İSTANBUL İLİ SİLİVRİ İLÇESİ
DEĞİRMENKÖY MAHALLESİ
18 ADA 145-146-147-148-149 PARSELLER
(ÖZYAŞAR TEL VE GALVANİZLEME SANAYİ A.Ş.)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ÖZYAŞAR
TEL VE GALVANİZLEME SAN. A.Ş.
Seyit Zami Mah. Demirciler Sit. 10. Kad.
Aydoğan Merkezi No: 8 Blok Kat: 1
Zeytinburnu İSTANBUL
Tel: 0212 634 04 44 / Fax: 0212 735 24 11
Tic. Sic. No: 27170022641

ONUR
ÖZGÜR

Bu belge
***** kimlik
numaralı ONUR
ÖZGÜR tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 11/10/2023
12:01

SERİFE
SEDA
YÜCEL
KARAGÖZ

Bu belge *****
kimlik numaralı
SERİFE SEDA
YÜCEL KARAGÖZ
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

Tarih: 11/10/2023 15:
38

EREN
KURT

Bu belge *****
kimlik numaralı
EREN KURT
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 11/10/2023
15:48

ÖZY-2309005 SİLİVRİ

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	1.09.2023
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	4.09.2023
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	10.10.2023
RAPOR TARİHİ	11.10.2023
RAPOR NO	ÖZY-2309005
KULLANIM AMACI	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ SİLİVRİ İLÇESİ DEĞİRMENKÖY MAHALLESİ 18 ADA 145-146-147-148-149 NOLU PARSELERİN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	FEVZİPAŞA MAHALLESİ KULELİ SOKAK 18 ADA 145-146-147-148-149 NOLU PARSELLER SİLİVRİ / İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur ÖZGÜR - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402) Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
 - 2.4 - Arsa Payı Karşılığı Kat Yapımı Modelinin İncelenmesi
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - SWOT Analizi
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 5.4 - Pazar Araştırmaları
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Takbis Belgeleri
- Ek 3** - İmar Durumu
- Ek 4** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,- * değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; İstanbul İli, Silivri İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi'nde bulunan 18 ada 145-146-147-148-149 nolu parsellerin değerlendirilme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirilme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Özyaşar Tel ve Galvanizleme Sanayi A.Ş.

Seyitnizam Mahallesi Demirciler Sitesi 10.Cadde Aydaş İş Merkezi B Blok No:7 Kat:1
Zeytinburnu / İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2,
Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirilme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 18 ada 145-146-147-148-149 nolu parsellerin değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için ÖZY-2309005 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Onur ÖZGÜR, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde 3 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır. 2021 yılında hazırlanmış olan rapor SPK Mevzuatı kapsamında hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ÖZY-2101089	ÖZY-2201105	ÖZY-2208055
Rapor Tarihi	18.02.2021	15.02.2022	24.08.2022
Rapor Konusu	18 ADA 145-146-147-148-149 NOLU PARSELERİN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	18 ADA 145-146-147-148-149 NOLU PARSELERİN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	18 ADA 145-146-147-148-149 NOLU PARSELERİN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
Raporu Hazırlayanlar	Onur ÖZGÜR Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Onur ÖZGÜR Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Onur ÖZGÜR Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	3.748.000 TL	6.906.000 TL	9.950.000 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

191 Nolu Parsel

İli : İSTANBUL
İlçesi : SİLİVRİ
Bucağı :
Mahallesi : DEĞİRMENKÖY MAH.
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : KINIKLI YOLU
Pafta No :
Ada No : EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Parsel No : EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Alanı : EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Vasfı : EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Sınırı :
Tapu Cinsi : ANA TAŞINMAZ
Sahibi : ÖZYAŞAR TEL VE GALVANİZLEME SAN. A.Ş. 1 / 1
Yevmiye No : EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Cilt No : EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Sayfa No : EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Tapu Tarihi : EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No	Sahife No	Yevmiye No	Tapu Tarihi
1	18	145	ARSA	938,25	96	9354	2189	27.05.1998
2	18	146	ARSA	561,93	96	9355	2189	27.05.1998
3	18	147	ARSA	620,23	96	9356	2189	27.05.1998
4	18	148	ARSA	554,38	96	9357	2189	27.05.1998
5	18	149	ARSA	2.287,27	96	9358	2189	27.05.1998

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 05.09.2023 tarihinde, Web Tapu Portal Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

18 Ada 145-146-147-148 Parseller Üzerinde;

Beyanlar Hanesinde:

* 3402 sayılı kanunun Ek 1.nci maddesi uygulanmasına tabidir. (29.06.2020-14505)

18 Ada 149 Parsel Üzerinde;

Beyanlar Hanesinde:

* 3402 sayılı kanunun Ek 1.nci maddesi uygulanmasına tabidir. (29.06.2020-14505)

* 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (02.07.2020-15268)

Kadastro veya tapulama haritaları, arazi kontrolü yapılmak suretiyle sayısal hale getirilir. Yapılan çalışmaların sonucu, 11 inci maddeye göre ilân edilir ve ilân süresi içerisinde dava açılmayan taşınmaz malların kayıtlarında gerekli düzeltme yapılır.

Tapu kayıtlarında icareteyn veya mukataalı olduğuna dair vakıf şerhi bulunan taşınmazlarda 12 nci maddenin 3 üncü fıkraya hükümleri uygulanmaz." şeklindedir.

6306 sayılı Kanun Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun olup parsel üzerindeki yapıların riskli yapı tespit edilmesi sonrası yapıların yıkılacağına dair tapuya şerh düşülmektedir.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Son üç yıllık mülkiyet bilgileri sorgulandığında taşınmazın mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik bulunmadığı gözlemlenmiştir.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Silivri Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan imar durumu belgesine göre;

18 ada 145 nolu parsel; 21.10.1992 onay tarihli 1/1000 ölçekli Değirmenköy Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen ayrık-ikiz nizam, H=4 kat olmak üzere konut alanında, kısmen de yolda kalmaktadır. Görevli memurdan alınan bilgiye göre konut alanında kalan kısmı yaklaşık 900 m² dir.

18 ada 146 nolu parsel; 21.10.1992 onay tarihli 1/1000 ölçekli Değirmenköy Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen ayrık-ikiz nizam, H=4 kat olmak üzere konut alanında, kısmen su kanalı alanında, kısmen park alanında, kısmen de yolda kalmaktadır. Görevli memurdan alınan bilgiye göre konut alanında kalan kısmı yaklaşık 180 m² dir.

18 ada 147 nolu parsel; 21.10.1992 onay tarihli 1/1000 ölçekli Değirmenköy Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen ayrık-ikiz nizam, H=4 kat olmak üzere konut alanında, kısmen su kanalı alanında, kısmen park alanında, kısmen de yolda kalmaktadır. Görevli memurdan alınan bilgiye göre konut alanında kalan kısmı yaklaşık 250 m² dir.

18 ada 148 nolu parsel; 21.10.1992 onay tarihli 1/1000 ölçekli Değirmenköy Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen ayırık-ikiz nizam, H=4 kat olmak üzere konut alanında, kısmen su kanalı alanında, kısmen park alanında, kısmen de yolda kalmaktadır. Görevli memurdan alınan bilgiye göre konut alanında kalan kısmı yaklaşık 260 m² dir.

18 ada 149 nolu parsel; 21.10.1992 onay tarihli 1/1000 ölçekli Değirmenköy Uygulama İmar Planı kapsamında ayırık-ikiz nizam, H=4 kat olmak üzere konut alanında, kısmen park alanında, kısmen de yolda kalmaktadır. Görevli memurdan alınan bilgiye göre konut alanında kalan kısmı yaklaşık 1.600 m² dir.

Görevli memurdan alınan bilgiye göre parsel alanında imar kanununun 18.maddesinde tanımlanan maksimum düzenleme ortaklık değeri olan %45 in üzerindeki bir oranda kamu alanına bedelsiz terkin çıkması durumunda, uygulama parsel yüzölçümünden %45 lik kısım düşüldükten sonra kalan alanı üzerinden yapılacaktır. Buna istinaden görevli memur tarafımıza 18 ada 146 parsel için ruhsatlandırmanın 309 m² yüzölçümünden, 18 ada 147 parsel için ruhsatlandırmanın 341 m² yüzölçümünden, 18 ada 148 parsel için ruhsatlandırmanın 305 m² yüzölçümünden yapılacağı bilgisini vermiştir.

DEĞİRMENKÖY 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN NOTLARI

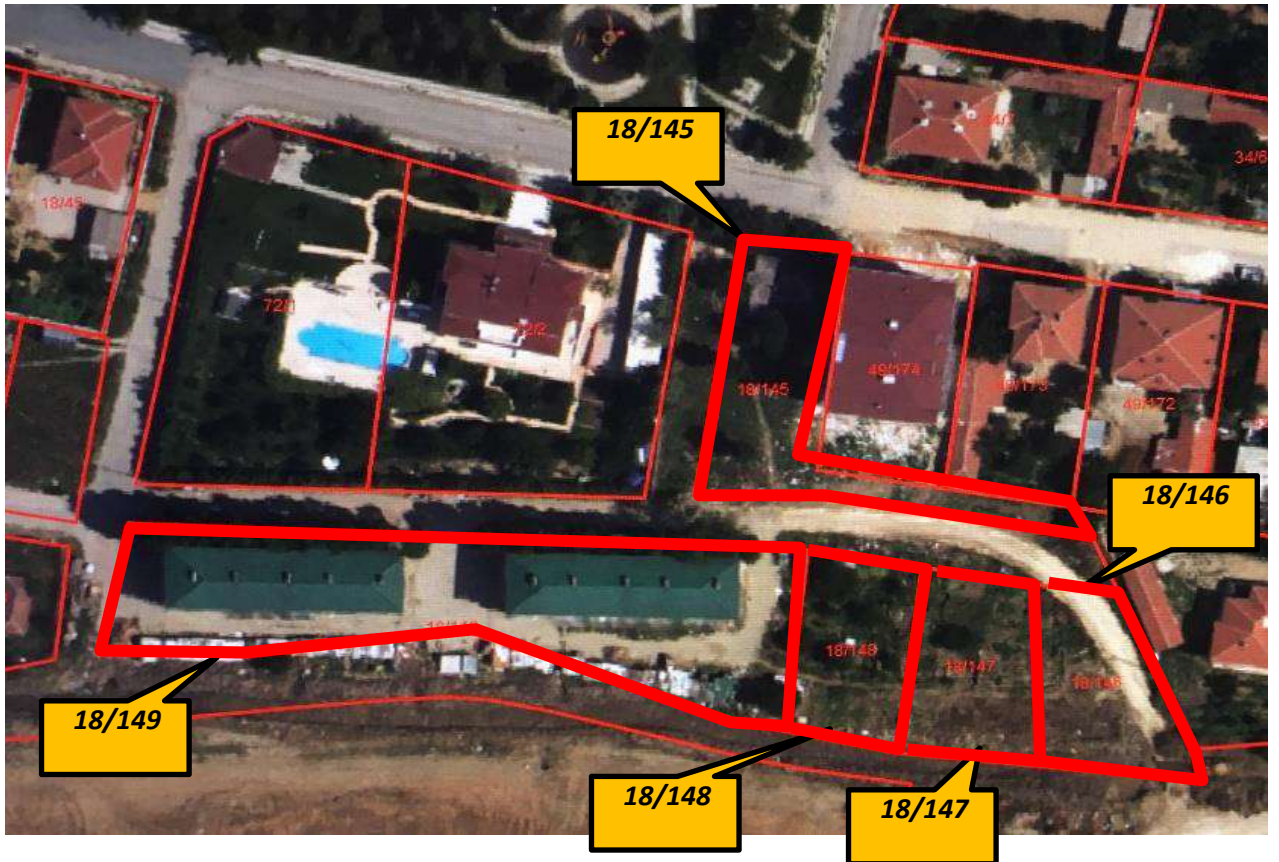
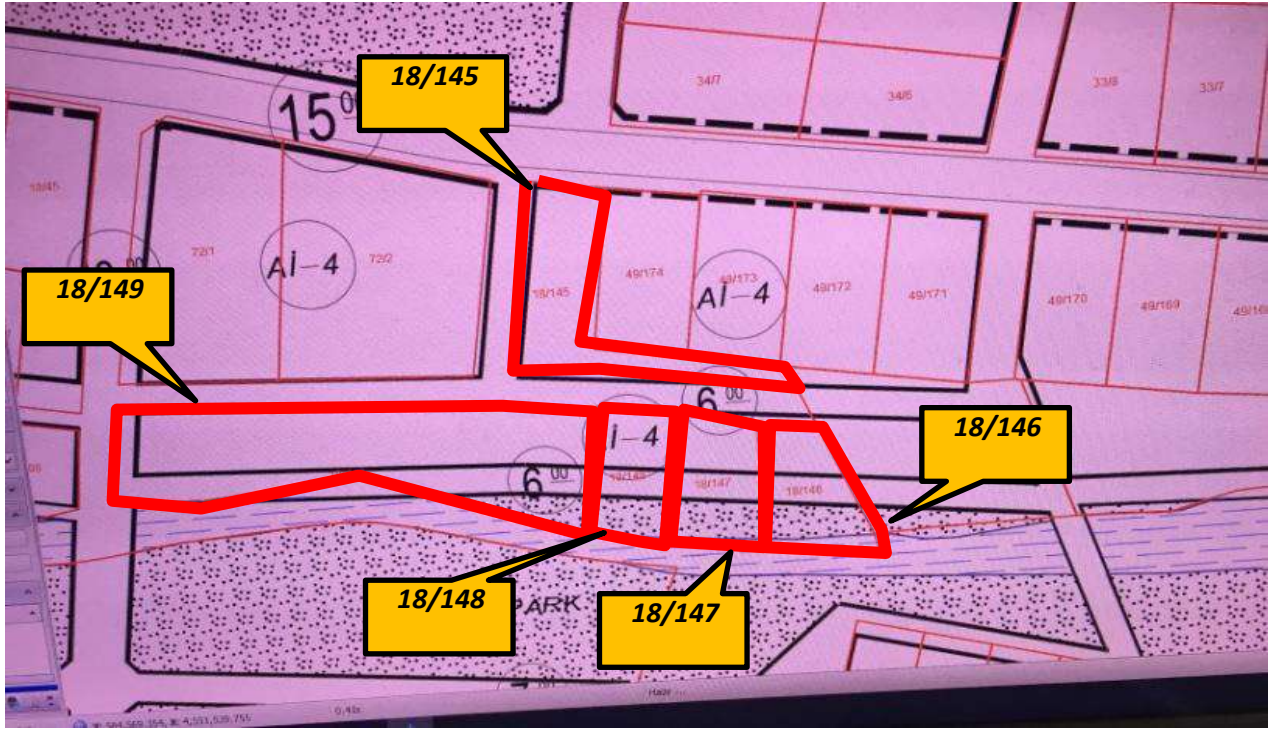
GENEL HÜKÜMLER:

- Planlarda işlenen kadastro tasdiksizdir.
- Plan uygulama koşulları ile geçerlidir.
- Yapılarda Deprem Yönetmeliği'ne uyulacaktır.
- Eğimden dolayı 1 kattan fazla iskân kazanılmaz.
- E.N.H altında kalan parseller için BEDAŞ' in görüşü alınır.
- Kamuya ait alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

KATLAR:

- İmar Planında Yapı Adaları içerisinde belirtilmiş Yapı Düzeni, İnşaat Emsalleri ve Yapı Yükseklikleri esastır.
- Çatı ve çekme kat yapılamaz.
- Yapı inşaat alanı= KAKS x İmar parseli alanıdır.
- Bu planlarda yer almayan hususlarda Planlı alanlar Tip İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

(İlgi plan notları; SİLİVRİ İlçesi, 21.10.1992 tasdik tarihli köy yerleşik alanı, 30.03.2001 tasdik tarihli II.Etap, 16.05.2001 tasdik tarihli III.Etap, 01.06.2001 tasdik tarihli IV.Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarına ait plan notları paftalarının tek bir plan notu şeklinde düzenlenmesine ilişkin imar plan tadilatı Belediye Meclisinin 11/11/2016 tarih ve 92 sayılı kararı doğrultusunda hazırlanan, ilgi uygulama imar planı değişikliği İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 11/05/2017 tarih ve 710 sayılı kararı ile kabul edilmiş ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca 10/07/2017 tarihinde onaylanmıştır.)



2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; herhangi bir değişikliğin olmadığı görülmüştür.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

18 ada 145 nolu parsel üzerinde ruhsat ve projesi bulunmayan yaklaşık brüt 90 m² alanlı gecekondulu tarzı yapı bulunmakta olup bu yapı değerlendirme esnasında ekonomik değeri olmadığı düşünüldüğünden dikkate alınmamıştır. Diğer parsellerin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. (18 ada 149 parsel üzerinde bulunan 2 adet lojman binasının değerlendirme gününde yıkılmış olduğu gözlemlenmiştir.)

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.4 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

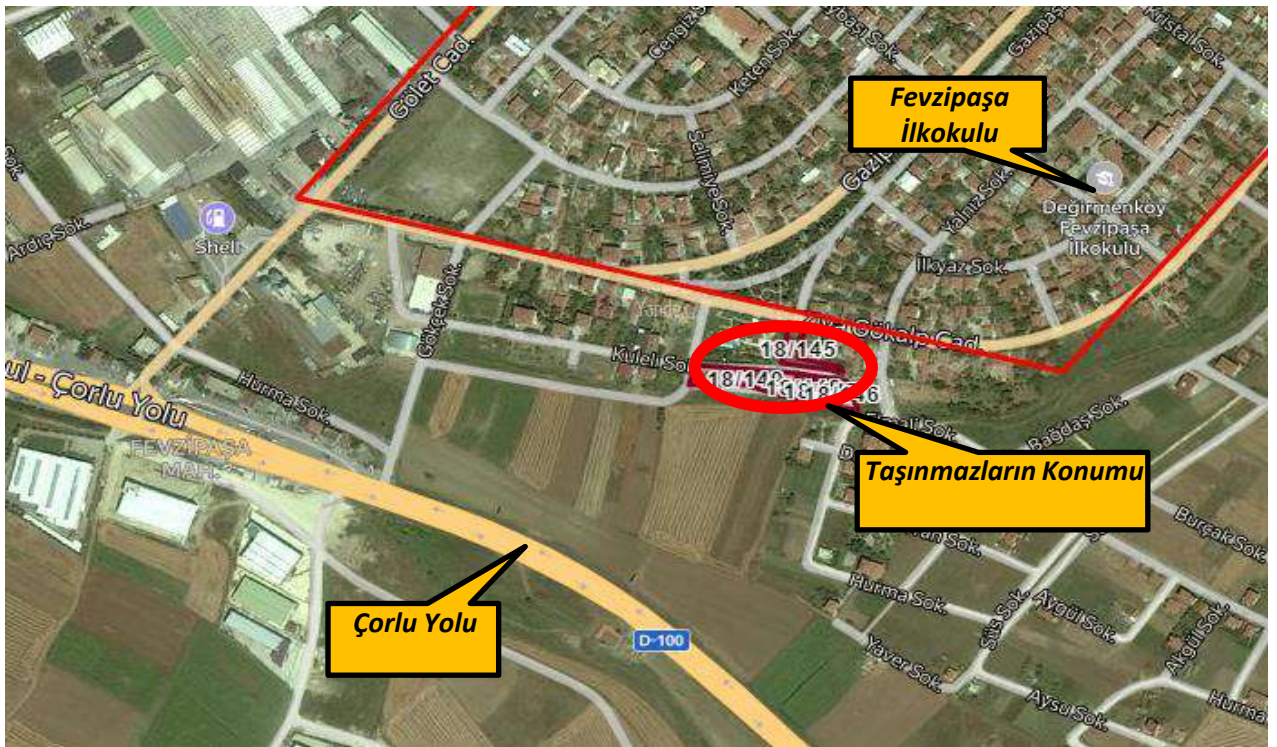
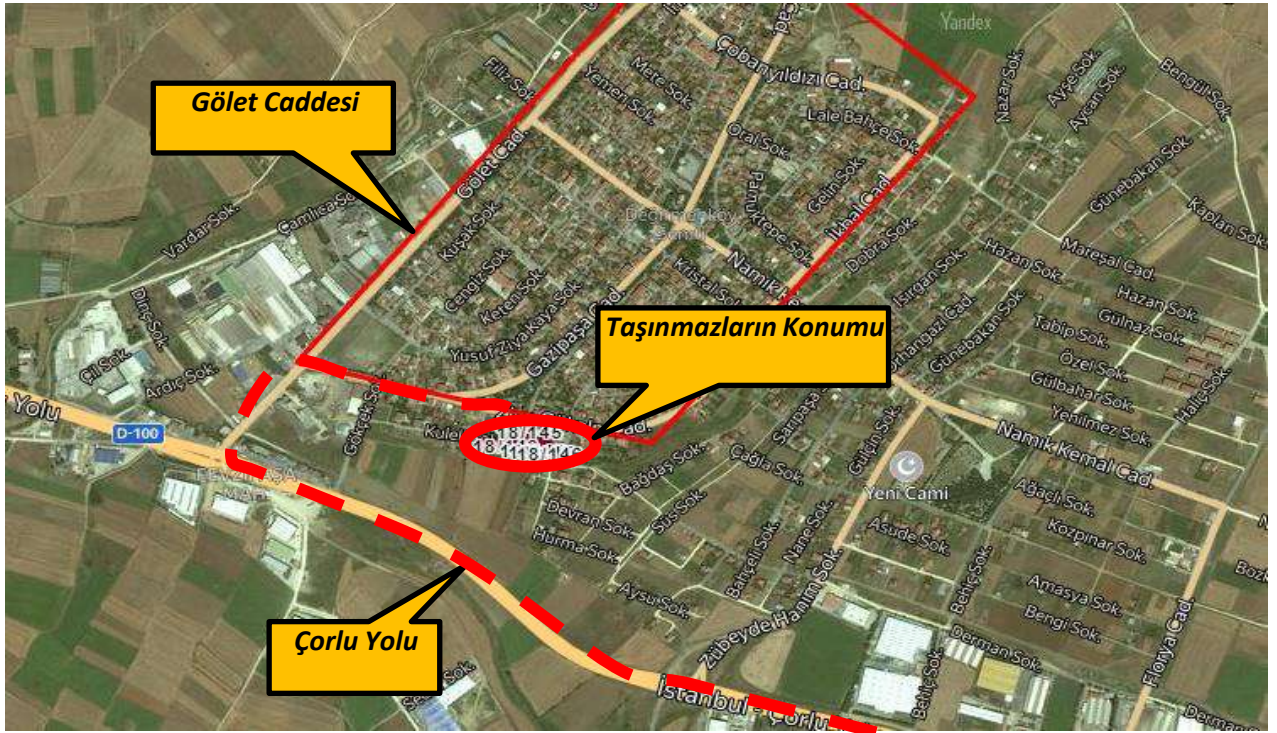
İş bu rapora konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Silivri İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi'nde bulunan 18 ada 145-146-147-148-149 nolu, arsa vasıflı parsellerdir. Parseller çokgen şeklinde olup, 18 ada 145 parsel eğimli bir topografyaya, 18 ada 146-147-148-149 parseller düz bir topoğrafyaya sahiptirler. 18 ada 145 nolu parsel üzerinde ruhsat ve projesi bulunmayan yaklaşık brüt 90 m² alanlı gecekondulu yapı bulunmakta olup bu yapı değerlendirme esnasında ekonomik değeri olmadığı düşünüldüğünden dikkate alınmamıştır. Diğer parsellerin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. (18 ada 149 parsel üzerinde bulunan 2 adet lojman binasının değerlendirme gününde yıkılmış olduğu gözlemlenmiştir.)

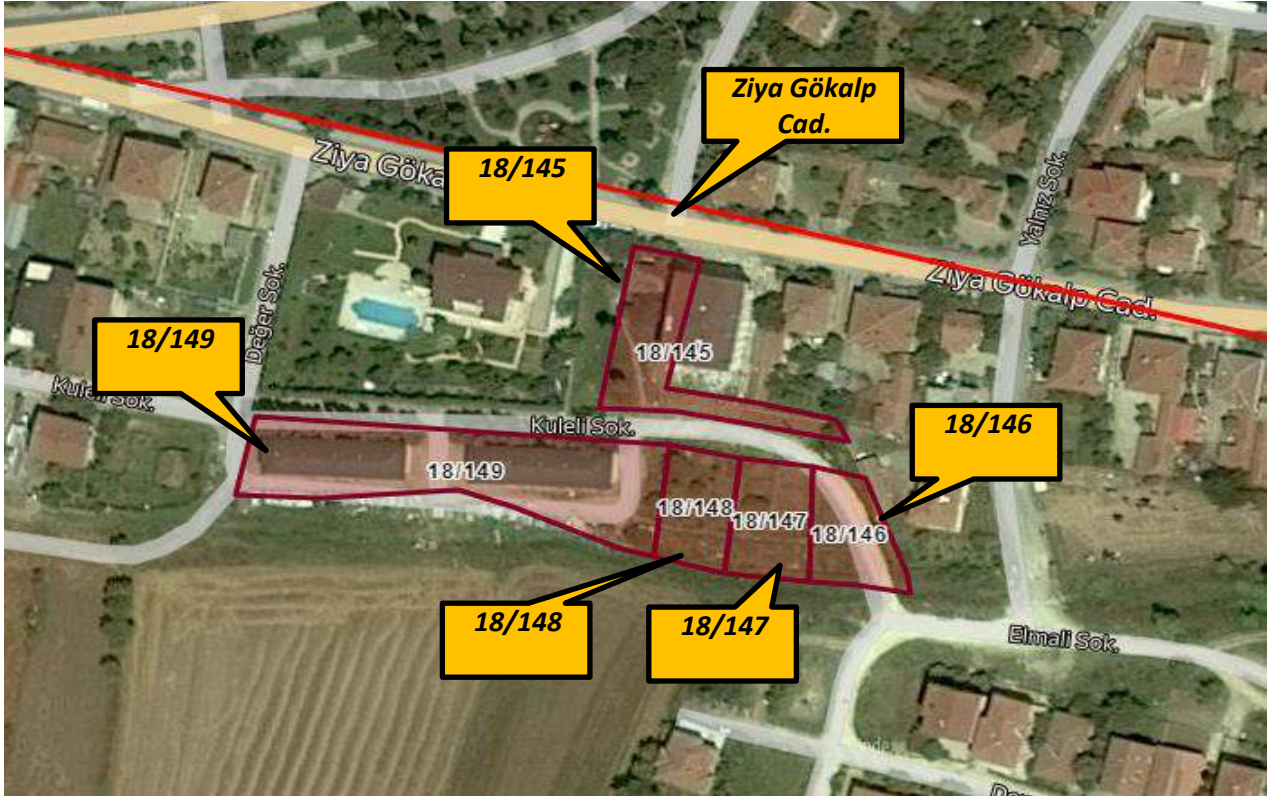
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Çorlu - İstanbul Yolu'na yakın konumdadır. Konu taşınmazların bulunduğu bölge 2-3 katlı deprem öncesi, 4-5 katlı deprem sonrası yapı binaların ve yer yer boş arsaların bulunduğu bir konumdur. Alt yapı imkanları tamamlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Değirmenköy Çarısı, Değirmenköy Camii, Değirmenköy Sağlık Ocağı, Namık Kemal Caddesi yakın konumdadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

İstanbul İli, Silivri İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi 'nde yer almakta olup taşınmazlara ulaşım Kuleli Sokak üzerinden ulaşım sağlanabilmektedir





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

18 Ada 145 Nolu Parsel: Taşınmaz arsa vasıflı olup geometrik olarak çokgen şeklinde olup, eğimli bir topografyada yer almaktadır. Tapu yüz ölçümü 938,25 m²'dir. Parselin planda batı cephesinde halihazırda açılmamış olan 6 metre genişliğindeki yola yaklaşık 44 metre cephesi, güneyinde bulunan açılmış olan 6 metre genişliğindeki yola (Kuleli Sokak) yaklaşık 62 metre cephesi bulunmaktadır. Sınırları yerinde işaretlenmemiş durumdadır. Konu taşınmazın üzerinde ruhsat ve projesi bulunmayan yaklaşık brüt 90 m² alanlı gecekondu tarzı yapı bulunmakta olup bu yapı değerlendirme esnasında ekonomik değeri olmadığı düşünüldüğünden dikkate alınmamıştır.

18 Ada 146 Nolu Parsel: Taşınmaz arsa vasıflı olup geometrik olarak yamuk şeklinde olup, düz bir topografyada yer almaktadır. Tapu yüz ölçümü 561,93 m²'dir. Planda parselin içinden halihazırda açılmamış olan 6 metre genişliğinde yol geçmektedir. Parselin planda coğrafi olarak kuzey cephesinde bulunan açılmış olan 6 metre genişliğindeki yola (Kuleli Sokak) yaklaşık 11 metre cephesi bulunmaktadır. Sınırları yerinde işaretlenmemiş durumdadır. Konu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Mevcutta içinden planda olmayan yol geçmektedir.

18 Ada 147 Nolu Parsel: Taşınmaz arsa vasıflı olup geometrik olarak yamuk şeklinde olup, düz bir topografyada yer almaktadır. Tapu yüz ölçümü 620,23 m²'dir. Planda parselin içinden halihazırda açılmamış olan 6 metre genişliğinde yol geçmektedir. Parselin planda coğrafi olarak kuzey cephesinde bulunan açılmış olan 6 metre genişliğindeki yola (Kuleli Sokak) yaklaşık 18 metre cephesi bulunmaktadır. Sınırları yerinde işaretlenmemiş durumdadır. Konu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

18 Ada 148 Nolu Parsel: Taşınmaz arsa vasıflı olup geometrik olarak dikdörtgen şeklinde olup, düz bir topografyada yer almaktadır. Tapu yüz ölçümü 554,38 m²'dir. Planda parselin içinden halihazırda açılmamış olan 6 metre genişliğinde yol geçmektedir. Parselin planda coğrafi olarak kuzey cephesinde bulunan açılmış olan 6 metre genişliğindeki yola (Kuleli Sokak) yaklaşık 18 metre cephesi bulunmaktadır. Sınırları yerinde işaretlenmemiş durumdadır. Konu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

18 Ada 149 Nolu Parsel: Taşınmaz arsa vasıflı olup geometrik olarak dikdörtgen şeklinde olup, düz bir topografyada yer almaktadır. Tapu yüz ölçümü 2.287,27 m²'dir. Planda parselin içinden halihazırda açılmamış olan 6 metre genişliğinde yol geçmektedir. Parselin planda coğrafi olarak kuzey cephesinde bulunan açılmış olan 6 metre genişliğindeki yola (Kuleli Sokak) yaklaşık 104 metre cephesi, batısında bulunan Değer Sokağa yaklaşık 22 metre cephesi bulunmaktadır. Sınırları yerinde işaretlenmemiş durumdadır. Konu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.907.951 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Silivri İlçesi

İstanbul Avrupa yakası'nın batı kısmında, 41 derece, 3 dakika kuzey paraleli ve 28 derece, 20 dakika doğu meridyenlerinin kesiştiği noktadadır. Batısında Tekirdağ iline bağlı Çorlu ve Marmaraereğlisi ilçeleri, doğusunda İstanbul iline bağlı Büyükçekmece ilçesi, kuzeyinde İstanbul iline bağlı Çatalca ilçesi, kuzeybatıda Tekirdağ iline bağlı Çerkezköy ilçesi, güneyinde ise Marmara Denizi yer alır. Marmara Denizi'ne kıyılarının uzunluğu yaklaşık 45 km. olan ilçenin yüzölçümü yaklaşık 760 km²'dir (tarım arazileriyle birlikte 860 km²). 18 mahallesi ve 8 belde bulunan ilçenin merkezi ise 7 mahalleye ayrılmıştır. Beldeleri şunlardır: Selimpaşa, Değirmenköy, Gümüşyaka, Çanta, Celaliye-Kamiloba, Ortaköy, Kavaklı ve Büyük Çavuşlu. Köylerin adları ise; Akören, Alipaşa (5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Yasası ile Silivri'nin mahallesi konumuna düşürüldü), Bekirli, Beyciler, Çayırdere, Çeltik, Danamandıra, Fener, Gazitepe (5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Yasası ile Silivri'nin mahallesi konumuna düşürüldü), Kadıköy, Küçük Kılıçlı (5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Yasası ile Silivri'nin mahallesi konumuna düşürüldü), Büyük Kılıçlı, Kurfallı, Sayalar, Seymen, Küçük Sinekli, Büyük Sinekli ve Yolçatı'dır. İlçe toprakları genelde az eğimli alanlardır. Silivri yöresinin içinde bulunduğu bölgedeki topoğrafya, hafif dalgalı düzlükler biçiminde, yüksekliği 60 metreyi geçmeyen tepeler şeklindedir. Söz konusu topoğrafya; güneyde deniz kıyısından başlamakta ve kuzeye doğru yavaş yavaş yükselmektedir. Doğuda, Muratçeşme bölgesindeki Keltepe ile Araptepe, başlıca engebeleri oluşturmaktadırlar. İlçe dahilinde yüksek dağlar bulunmamaktadır.

1970'lere kadar birçok yerde bağ olmasına rağmen, günümüzde üzüm yetiştiriciliği neredeyse hiç yapılmamaktadır. Bağcılığın yok olmasının sebebi, ilçedeki Rumlar'ın göçe zorlanmış olmasıdır. Sebze yetiştiriciliğinin de günden güne azaldığı görülen Silivri'de, karpuz yetiştirme konusunda bir saplantı olduğu görülmektedir. Çok az miktarda arıcılık yapılmakta birlikte, büyükbaş hayvan yetiştiriciliği de günden güne azalmaktadır. Genellikle sığır-inek ve koyun yetiştirilmekte olup Danamandıra Köyü'nde manda yetiştiriciliği az da olsa devam etmektedir. İlman iklim kuşağı özelliklerine sahiptir. Uzun yıllar ortalamasına göre Silivri'de yağışlar sonbaharda başlamakta ve özellikle kış aylarında yoğunlaşmaktadır. Bölgede, Trakya ikliminin özellikleri görülmektedir. Kışlar genellikle soğuk ve yağışlı, yazlar ılık geçmektedir. Her kış olmasa da bazı kışlar ilçe merkezinde kar yağışı görülebilmektedir. Yıllık ortalama yağış miktarı 600–700 mm'dir. Kuzeye ve batıya gidildikçe kara ikliminin etkileri artmaktadır. Yıllık ısı ortalaması 13,7 C'dir. En sıcak ay (35,4 C) Ağustos, en soğuk ay ise (ortalama 2,0 C) Şubat ayıdır. Yıllık rutubet ortalaması yüzde 77, yağış ortalaması ise 691,4 mm'dir. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Silivri'nin Toplam Nüfusu 217.163 kişidir

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldirmiştir. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu." (Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

2019 Aralık ayında başlayan COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert olmuştur. Salgının etkileri daha da belirginleşince salgının kontrol altına alınması önlemler alınmış ve ekonomide duraksama yaşanmıştır. 2020 yılında başlayarak gayrimenkul sektörünü etkisi altına alan pandemi, 2022 yılının son çeyreğinde gündemden düşmeye ve pandemiden etkilenen sektörler kendilerini toparlamaya başlamıştır.

2022 yılı dördüncü çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir miktar azaldığı bir dönem olarak geride kalmıştır.

Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarına devam etmiş olsa da, faiz artırımı hızlarında yavaşlamaya gidildiği gözlenmiştir. Küresel aktivitede ivme kaybı sürmüş, resesyon endişelerinde az da olsa gerileme kaydedilmiştir. Ham petrol ve emtia fiyatlarındaki gerileme devam ederken enflasyon küresel ölçekte yüksek seyretmiştir. Enflasyonda zirvenin görülmüş olduğu değerlendirilirken, düşüşün zaman alabileceği öngörülmüştür. Çin'in sıfır COVID politikasını terk edip, açılmaya gitmesi küresel risk iştahını olumlu yönde etkilerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılğanlıklar sürmüştür. (Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

Pandemi döneminden güçlü bir şekilde çıkan Türkiye ekonomisinin büyüme hızı, 2022 yılı itibarıyla beklendiği gibi yavaşladı. Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksine göre 2022 yılında %5,6 oranında büyüdü. Geçtiğimiz yıldaki bu iyi performansını bu yılın ilk çeyreğinde bir miktar ivme kaybetmekle birlikte koruyan Türkiye ekonomisi, 2023 yılının ilk çeyreğinde ise yıllık bazda %4 ile piyasa beklentileri paralelinde büyüdü. (Colliers International, 2023, İkinci Yarı Raporu).

Dünya ekonomisinde 2023 ikinci çeyreği küresel büyüme kaygılarının artmasına rağmen risk iştahının bir miktar toparlandığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Küresel ölçekte pozitif ayrışan hizmet sektörü son dönemde yavaşlamaya başlarken, imalat aktivitesinde daralma derinleşmektedir. Çin'de toparlanma beklenen hızda gerçekleşmezken, Çin Merkez Bankası (PBoC) ve Çin hükümetinin destek paketleri büyüme kaygılarını yatıştırmaya yeterli olmamıştır. Çin'deki bu gelişmeler ve gelişmiş ülkelerde merkez bankalarının faizleri daha uzun bir süre yüksek seviyelerde tutacağı beklentisi küresel büyüme üzerinde aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Enerji emtialarındaki fiyatların gerilemesi enflasyonist baskıyı bir miktar hafifletse de sıkı işgücü piyasası hizmet fiyatlarında ve fiyatlama davranışlarındaki bozulma çekirdek enflasyonda katılığa neden olarak enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklerin sürmesine neden olmaktadır.

Türkiye'de 2023 yılı ilk çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) dış talebin sınırlayıcı etkisine ve depreme rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,3 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Ülkenin geri kalanındaki faaliyetlerin canlı kalması ile Şubat ayındaki depremin toplam GSYH üzerindeki etkisi sınırlı kalmıştır. Yurtiçinde 2023 ikinci çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitedeki direncin sürdüğünü teyit etmektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran dahil son üç ayda 51,5 ile genişleme bölgesinde kalırken, kapasite kullanım oranında son üç ayda yükseliş görülmektedir. Güven endeksleri yataya yakın bir seyir izlerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler bir miktar yavaşlasa da iç talebin dirençli kaldığına işaret etmektedir.

İkinci çeyrekte dış dengede bozulma sürmüştür. İhracatta yavaşlama gözlenirken, uluslararası enerji fiyatlarındaki düşüş ithalatı sınırlamaktadır. Dış ticaret açığındaki artışın yavaşlamasına karşın hizmet gelirlerindeki ivme kaybı ile cari açıda artışın Nisan ve Mayıs aylarında sürdüğü görülmüştür. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, ilk altı ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %1,8 azalırken, ithalatta %4,3 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk yarıda 51,6 milyar dolar olan dış ticaret açığı 61,4 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak-Mayıs döneminde 26,1 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 37,7 milyar dolara genişlemiştir.

Enerji fiyatlarındaki gerilemeler ve baz etkisiyle enflasyonda düşüş ikinci çeyrekte devam etmiştir. 2023 ilk çeyrek sonunda %50,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %38,2'ye gerilemiştir. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %62,5'ten %40,4'e inmiştir. Ancak döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları yukarı yönlü riskleri beslemektedir. TCMB Haziran toplantısında politika faizini 650 baz puan artırmış ve parasal sıkılaştırma döngüsünün başladığını belirtmiştir. Ayrıca mevcut makro ihtiyatı tedbirlerde kademeli ve yumuşak bir geçiş süreci dahilinde sadeleştirmeye başlamıştır. TCMB son Temmuz toplantısında ise politika faizini 250 baz puan artırarak %15,00'dan %17,50'ye çıkarırken, faiz artırımının yanı sıra parasal sıkılaştırma sürecini destekleyecek seçici kredi ve miktarsal sıkılaştırma kararları alacağını belirtmiştir. (Gyoder, 2023, 2.Çeyrek Raporu)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.220	60.537	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.248.789	85.672	807.109	9.539	11,40	8,98
2022	15.006.574	176.589	905.501	10.655	5,60	16,57
2023*	4.631.792	54.313	245.464	2.878	4,00	18,87

GSYH 2023 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 arttı.

Kaynak: TÜİK

*1.Çeyrek verisidir

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*



Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,29, bir önceki yılın Aralık ayına göre %12,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %50,51 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,20 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Rusya-Ukrayna savaşının olumsuz etkileriyle beraber küresel ekonomik aktivitede gözlenen ivme kaybı nedeniyle sene başında büyüme konusunda daha ihtiyatlı olan uluslararası kuruluşlar, enflasyonun yavaşlaması ve gelişmekte olan ülkelerdeki ekonomik toparlanmanın beklenenden iyi olması dolayısıyla 2023 ve 2024 yıllarına ilişkin küresel büyüme beklentilerini yükselttiler. Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme tahminleri ise 2022 yılında ve 2023 yılı ilk çeyreğindeki güçlü büyüme performansı ile beraber, 2023 ve 2024 yılları için yukarı yönlü revize edildi. OECD haziran ayı tahminlerine göre, ekonomik faaliyetlerdeki ani toparlanmanın pozitif yansımalarının devamı olarak Türkiye ekonomisinin 2023 yılında yaklaşık %3,6 oranında ve takip eden 2024 yılında ise %3,7 oranında büyümesi bekleniyor.

TCMB yönetiminin Mart 2021'den Mayıs 2023'e kadar kademeli olarak %8,5 seviyesine kadar indirdiği politika faizini, yeni ekonomi yönetimi kademeli normalleşme mesajları vererek haziran ayında %15'e; temmuz ayında ise %17,5 seviyesine yükseltti. TCMB yeni yönetiminin enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaşmaya kademeli olarak devam etmesi bekleniyor. Devam etmesi beklenen faiz artışlarının konut satışları üzerinde olumsuz etki yaratacağını düşünüyoruz. (Colliers International, 2023, İkinci Yarı Raporu).

Gayrimenkul Sektörü:

Küresel ekonomik gelişmelere yılın ilk çeyreğinde ABD ve AB kökenli bazı bankaların zor duruma düşmesi ve kamu otoritelerinin devreye girerek krizi daha büyümeden önleme çabaları damga vurmuştur. Bankacılık sektörünün diğer birçok sektör ve finansal sistemle olan doğrudan bağlantıları finansal sağlık ve sistemik risk yaratma açısından dikkatli takip edilmesi gereken unsurlar olarak öne çıkmaktadır. Şimdilik sönümlenmiş görünen bu gelişmeler sıkı para politikalarında geçici yumuşamaları da beraberinde getirmiştir. Ancak gerek Fed gerekse ECB enflasyonu önlemek için katı tutumlarını sürdüreceklerini ifade etmişlerdir.

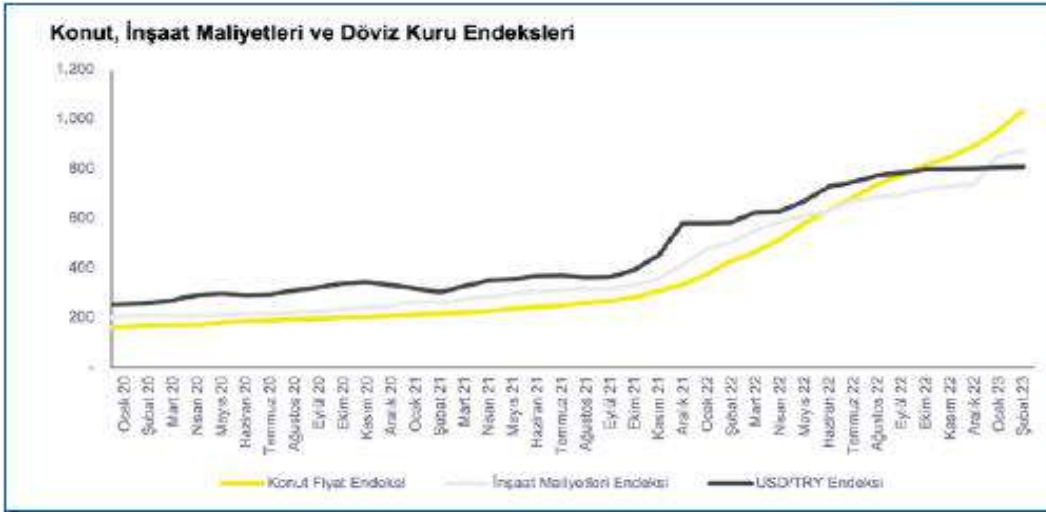
Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel büyüme oranlarında ivme kaybı yaşanmaya başlamış, özellikle son çeyrekte iyiden iyiye hissedilmiştir. Benzer bir yavaşlamanın 2023 boyunca sürme beklentisi devam etmektedir (Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

TÜİK tarafından açıklanan Şubat 2023 verilerine göre inşaat maliyetleri ve döviz kuru endeksleri incelendiğinde, Ekim 2021 - Şubat 2023 arası dönemde inşaat maliyet endeksi %162, dolar kuru %105 oranında artış göstermiş olup, inşaat maliyetlerinin döviz kuruna oranla daha yüksek bir artış gösterdiği gözlemlenmektedir.

Konut fiyatlarında ise Ekim 2021'den Şubat 2023'e kadar olan dönemde %265 oranında artış gerçekleşmiştir. Aşağıdaki grafikten de görülebileceği üzere döviz kurunun özellikle Ekim 2021 - Aralık 2021 arasında %37 oranında daha dikey yönde artmış olması ve buna bağlı olarak Ekim 2021 ve Mayıs 2022 tarihleri arasında inşaat maliyetlerindeki %84 oranındaki keskin artış, konut fiyatlarındaki yükselişin temel sebepleridir.

Sonrasında dolar kurunun yükselişini sürdürmesi ve Ekim 2021 tarihinden Haziran 2022 tarihine kadar %86 oranında artması da konut fiyatlarının artışını desteklemeyi sürdürmüştür. EY Gayrimenkul Birimi analistleri tarafından oluşturulan regresyon denklemi yardımıyla konut fiyatlarındaki değişim ölçülmeye çalışılmış olup, söz konusu denklem, piyasada da bilinmekte olduğu üzere döviz kuru ve inşaat maliyetlerinin pozitif bir korelasyon içerisinde olduğunu göstermektedir.

Ancak, özellikle Eylül 2022 tarihinden sonra, döviz kurundaki artış sürmesine rağmen, konut fiyat endeksinin geçmiş döneme göre daha durağan bir seyir izlediği görülmektedir. Ekim 2022 tarihinden önce dövize göre nispeten daha düşük bir artış gösteren konut fiyat endeksi ve inşaat maliyeti endeksi, bu tarihten sonra dövize göre daha yüksek bir oranda artmaya başlamıştır. Bu durumla birlikte Merkez Bankası tarafından uygulanan para politikaları faiz indirimlerini desteklese de, öz kaynak kullanmayıp ipotekli satış şeklinde konut alacak yatırımcılar için yeterli kredi temin edilememiştir. Tüm bunların sonucunda erişilemez konut fiyatları ve kira sorunu oluşmuş, bu durum beraberinde özellikle yaşam maliyetlerinin yüksek olduğu İstanbul ve diğer büyük şehirlerde temel barınma sorunlarının oluşmasına sebep olmuştur. Türkiye’de 6 Şubat 2023’te gerçekleşen deprem felaketi sebebiyle artan konut talebi de barınma sorununun artışına sebep olan faktörlerden biri olarak ön plana çıkmıştır.



EY Gayrimenkul Birimi analistleri tarafından oluşturulan regresyon denklemi yardımıyla konut fiyatlarındaki değişim ölçülmeye çalışılmış olup, söz konusu denklem, piyasada da bilinmekte olduğu üzere döviz kuru ve inşaat maliyetlerinin pozitif bir korelasyon içerisinde olduğunu göstermektedir.

Ancak, özellikle Eylül 2022 tarihinden sonra, döviz kurundaki artış sürmesine rağmen, konut fiyat endeksinin geçmiş döneme göre daha durağan bir seyir izlediği görülmektedir. Ekim 2022 tarihinden önce dövize göre nispeten daha düşük bir artış gösteren konut fiyat endeksi ve inşaat maliyeti endeksi, bu tarihten sonra dövize göre daha yüksek bir oranda artmaya başlamıştır. Bu durumla birlikte Merkez Bankası tarafından uygulanan para politikaları faiz indirimlerini desteklese de, öz kaynak kullanmayıp ipotekli satış şeklinde konut alacak yatırımcılar için yeterli kredi temin edilememiştir.

Tüm bunların sonucunda erişilemez konut fiyatları ve kira sorunu oluşmuş, bu durum beraberinde özellikle yaşam maliyetlerinin yüksek olduğu İstanbul ve diğer büyük şehirlerde temel barınma sorunlarının oluşmasına sebep olmuştur. Türkiye’de 6 Şubat 2023’te gerçekleşen deprem felaketi sebebiyle artan konut talebi de barınma sorununun artışına sebep olan faktörlerden biri olarak ön plana çıkmıştır. Bu durum konut fiyatlarının devamlı yukarı gitmesinin sürdürülebilir bir durum olmadığını göstermektedir. Yukarıdaki sebeplerle oluşan barınma sorunu hakkında, arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği, yeni ve uygun finansman ihtiyaçlarının kısa vadede çözümler yaratabileceği düşünülmektedir.

Artan inşaat maliyetleri ve azalan talep ile birçok geliştirici, şehir merkezinde konut geliştirmek yerine, pandemi ve sonrasında şehirden uzaklaşmak isteyen kitlenin oluşturduğu talep ile şehir dışı ve deniz kenarı bölgelerde arsa ve tarla yatırımlarına başlamıştır. Şehirlere göre daha düşük nüfusa sahip olan sürdürülebilir köyler ve yeni yerleşim alanları ortaya çıkmaya başlamıştır. Yerli geliştiricilerin bu alanda iştahı devam etmekte olup, kurulacak yeni gayrimenkul yatırım fonlarının bu bölgelere yabancı ilgisi oluşmasına, bölgelerin gelişimine ve ekonomik anlamda sürdürülebilir olmasına katkı sağlayacağı düşünülmektedir. Diğer taraftan hali hazırda mevcut yatırımların çalışma sermayesine katkı sağlanması ve borçların finanse edilmesi adına kira getirili gayrimenkuller için yeni yatırım fonları oluşturulmasının mevcut yatırımların ekonomik sürdürülebilirliği açısından önemli olduğu düşünülmektedir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ve gayrimenkul yatırım fonlarının temettü dağıtması, yatırımcıların bu alana yatırım yaparak gayrimenkullerin değerlerinin pozitif yönde artmasına katkı sağlamakla beraber düzenli bir getiri elde etmesini sağlamaktadır. Bu hedef ile yola çıkılarak üretilmekte olan finansman modelleri birçok mevcut yatırımın finansman ihtiyacını hafifletmektedir. Özellikle geçtiğimiz birkaç yıl içerisinde halka arzı yapılan ve önümüzdeki süreçte de halka arz edilmesi planlanan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının da söz konusu fonlamayı doğru kullanması önem arz etmektedir.

Geliştirilecek projelerin satışı veya operasyonu sonucu ortaya çıkacak kazançlarının yatırımcılarına temettü dağıtımı ile paylaşılması; sermaye piyasalarında faaliyet gösteren gayrimenkul yatırım fonları ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarına olan talebi ve güvenilirliği olumlu olarak etkileyebilecek ve ekonomik anlamda sürdürülebilir kılacaktır. Pazarın iyi analiz edilerek doğru yatırım stratejilerin oluşturulması, mevcut yatırım portföylerinin çeşitlendirilmesi, uygun yatırım araçlarının ve doğru finansmanın kullanılması ve çekirdek yatırımcılara ulaşılması tüm bu süreçte öncelikli bir misyon oluşturmaktadır. Tüm bu gelişim trendlerinin içinde uzman ve yetkili kişiler ve kurumlardan profesyonel danışmanlık hizmeti alınarak yürütülmesinin ortaya yeni ve sürdürülebilir yatırım fırsatlarını çıkarabileceği, bu kapsamda sektörün ülke ekonomisine katkısının giderek artabileceği düşünülmektedir. (Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşanmıştır. Haziran ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüzde 38,21 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 40,42 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. TCMB'nin Temmuz ayında yaptığı enflasyon raporu sunumunda enflasyon beklentisi yüzde 58 düzeyine yükseltilmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmeye ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivitede yavaşlamayı getirebilecektir. Türkiye'de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satışı' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk altı aylık döneminde toplam 565 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 726 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 22,1'lik bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk altı aylık döneminde 170 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 28,6'lık bir düşüş ile 121 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 45,5 azalarak 19 bin 275 olmuştur.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Mayıs ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 103,6, reel olarak ise yüzde 45 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 23,573 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul'da gerçekleşmiş olup 36,004 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- İnşaat maliyet endeksi (Mayıs-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 47,95 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 33,55, işçilik maliyetlerinin de yüzde 104,83 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.
- Yakın coğrafyalardaki gelişmelerin de etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır.
- Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durum değildir.

• İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü için de önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır.

• Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapı için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.

• Bu bağlamda inşaat sektörü paydaşlarının finansal sistemin klasik unsurları yerine sermaye piyasalarının etkin olduğu bir yapıya kavuşmaları da önem taşımaktadır.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerinde olacaktır. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir. (Gyoder, 2023, 2.Çeyrek Raporu)

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Silivri Belediyesi İmar Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Konut bölgesinde yer almaları.
- * Çevre yollarına yakın olmaları.
- * 1/1000 ölçekli plan kapsamında olmaları
- * Planda yol cepheli olmaları.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Yakın çevresinde boş ve satılık parsellerin fazla olması.
- * Planda parsellerin terklerinin bulunuyor olması.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirme yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

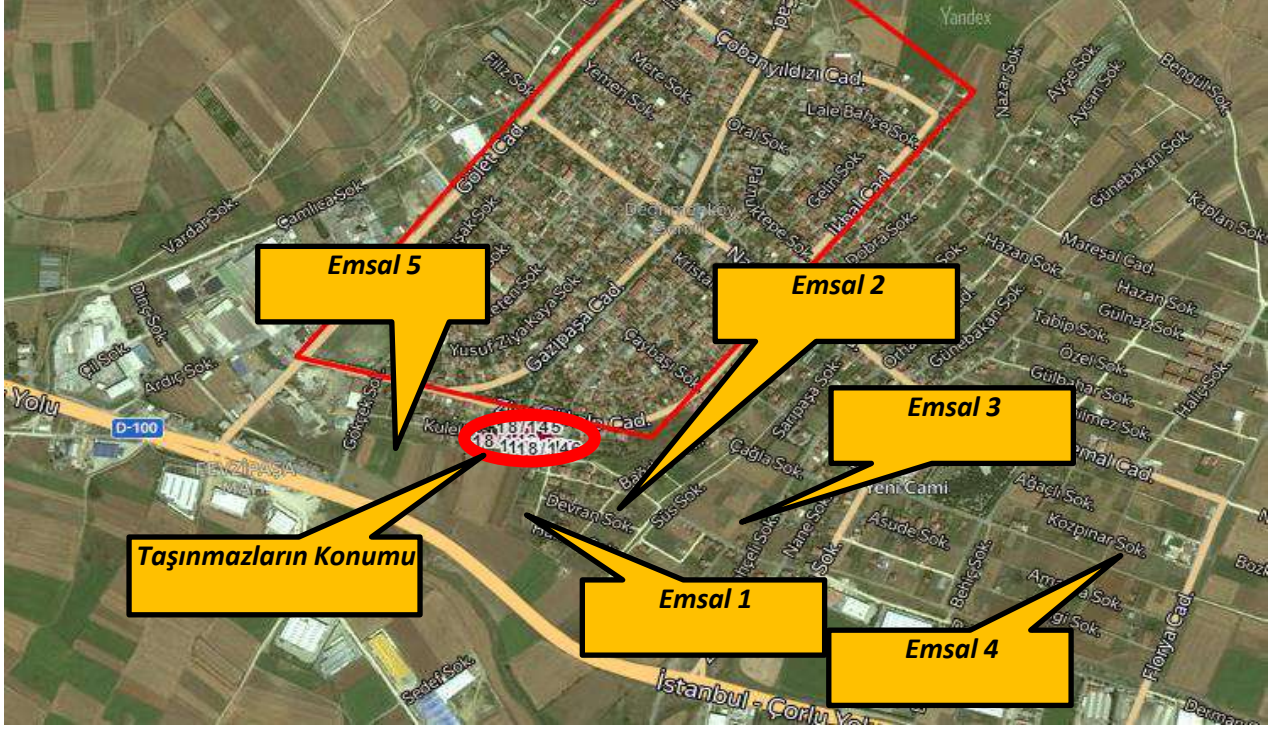
Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu parsellerin değerlemesinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

ARSA EMSALLERİ EMSAL HARİTASI



1 Beyan Eden Kişi, Kurum
TEL 1 ; 0 532 172 82 74
ALINAN BİLGİ

DUMAN EMLAK

Yakın konumda bulunan ayırık nizam, TAKS=0.25, E=1.00, H=4 kat olmak üzere konut imarlı olduğu belirtilen net 474 m² alanlı olarak pazarlanan arsadır.

SATILIK 474 .-M² 3.500.000 .-TL 7.384 .-TL/M²

2 Beyan Eden Kişi, Kurum
TEL 1 ; 0 532 799 18 24
ALINAN BİLGİ

DÜNYA EMLAK

Yakın konumda bulunan ayırık nizam, TAKS=0.25, E=1.00, H=4 kat olmak üzere konut imarlı olduğu belirtilen net 500 m² alanlı olarak pazarlanan arsadır.

SATILIK 500 .-M² 3.550.000 .-TL 7.100 .-TL/M²

3 Beyan Eden Kişi, Kurum

EMPIRE TÜRK EMLAK

TEL 1 ; 0 536 709 83 40

ALINAN BİLGİ

Yakın konumda bulunan ayırık nizam, TAKS=0.25, E=1.00, H=4 kat olmak üzere konut imarlı olduğu belirtilen net 520 m² alanlı olarak pazarlanan arsadır.

SATILIK 520 .-M² 3.499.000 .-TL 6.729 .-TL/M²

4 Beyan Eden Kişi, Kurum

AKGÜN GAYRİMENKUL

TEL 1 ; 0 532 572 53 84

ALINAN BİLGİ

Yakın konumda bulunan ayırık nizam, TAKS=0.35, E=1.00, H=3 kat olmak üzere konut imarlı olduğu belirtilen net 500 m² alanlı olarak pazarlanan arsadır.

SATILIK 500 .-M² 2.950.000 .-TL 5.900 .-TL/M²

5 Beyan Eden Kişi, Kurum

DÜNYA EMLAK

TEL 1 ; 0 532 799 18 24

ALINAN BİLGİ

Yakın konumda bulunan ayırık nizam, TAKS=0.25, E=1.00, H=4 kat olmak üzere konut imarlı olduğu belirtilen net 525 m² alanlı olarak pazarlanan arsadır.

SATILIK 525 .-M² 4.050.000 .-TL 7.714 .-TL/M²

ARSA İÇİN EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olacaktır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA - 18 ADA 149 PARSEL)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		3.500.000 SATILIK BENZER 0%	3.550.000 SATILIK BENZER 0%	3.499.000 SATILIK BENZER 0%	2.950.000 SATILIK BENZER 0%	4.050.000 SATILIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	1600 (net)	474 7.384 ORTA KÜÇÜK -8%	500 7.100 ORTA KÜÇÜK -8%	520 6.729 ORTA KÜÇÜK -8%	500 5.900 ORTA KÜÇÜK -8%	525 7.714 ORTA KÜÇÜK -8%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	ARSA	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%
İMAR DURUMU İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME	KONUT H=4 KAT	KONUT H=4 KAT BENZER 0%	KONUT H=4 KAT BENZER 0%	KONUT H=4 KAT BENZER 0%	KONUT H=3 KAT ORTA KÖTÜ 10%	KONUT H=4 KAT BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	TEK MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET BENZER 0%	TEK MÜLKİYET BENZER 0%	TEK MÜLKİYET BENZER 0%	TEK MÜLKİYET BENZER 0%	TEK MÜLKİYET BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-18%	-18%	-18%	-8%	-18%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	5830	6.055	5.822	5.518	5.428	6.326

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

ARSA EMSAL ANALİZİ:

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölge gelişmekte olduğu için boş arsa arzı yüksektir. Yapılan incelemeler ve görüşmeler sonucu arsaların m² birim değeri için istenen fiyatların imar şartları, konumu, topoğrafik özellikleri, altyapısına göre belirlenmekte olup 6.000.-TL/m² ile 7.500.-TL/m² arasında değişmektedir. Emsal taşınmazlar için istenilen rakamlarda pazarlık payı mevcuttur. 18 ada 149 parselin tapu yüzölçümü 2.287,27 m² olup ilgili belediyeden alınan şifahi bilgiye göre konut alanında kalan kısmı yaklaşık 1.600 m² dir. Emsallerin tümünün net arsa vasıflı olması nedeni ile 18 ada 149 parsel için karşılaştırma tablosu bu veriler dikkate alınarak yapılmıştır. Parselin net alanı üzerinden ortalama satış birim m² değeri emsal karşılaştırma tablosunda 5.830.-TL/m² olarak öngörülmüştür. Diğer parsellerin birim m² değerleri 18 ada 149 parsel nirengi alınarak takdir edilmiştir. 18 ada 145 parselin tapu yüzölçümü 938,25 m² olup ilgili belediyeden alınan şifahi bilgiye göre konut alanında kalan kısmı yaklaşık 900 m² dir. 18 ada 146 parselin tapu yüzölçümü 561,93 m² olup ilgili belediyeden alınan şifahi bilgiye göre konut alanında kalan kısmı yaklaşık 180 m² dir. 18 ada 147 parselin tapu yüzölçümü 620,23 m² olup ilgili belediyeden alınan şifahi bilgiye göre konut alanında kalan kısmı yaklaşık 250 m² dir. 18 ada 148 parselin tapu yüzölçümü 554,38 m² olup ilgili belediyeden alınan şifahi bilgiye göre konut alanında kalan kısmı yaklaşık 260 m² dir. Görevli memurdan alınan bilgiye göre parsel alanında imar kanununun 18.maddesinde tanımlanan maksimum düzenleme ortaklık değeri olan %45 in üzerindeki bir oranda kamu alanına bedelsiz terkin çıkması durumunda, uygulama parsel yüzölçümünden %45 lik kısım düşüldükten sonra kalan alanı üzerinden yapılacaktır. Buna istinaden görevli memur tarafımıza 18 ada 146 parsel için ruhsatlandırmanın 309 m² yüzölçümünden, 18 ada 147 parsel için ruhsatlandırmanın 341 m² yüzölçümünden, 18 ada 148 parsel için ruhsatlandırmanın 305 m² yüzölçümünden yapılacağı bilgisini vermiştir.

NET PARSEL ALANI ÜZERİNDEN TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU				
Ada/Parsel No	İmarlı Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-.TL)
18/145	900,00	5.830	5.247.000,00	5.250.000,00
18/146	309,00	6.200	1.915.800,00	1.920.000,00
18/147	341,00	6.200	2.114.200,00	2.110.000,00
18/148	305,00	6.200	1.891.000,00	1.890.000,00
18/149	1.600,00	5.830	9.328.000,00	9.330.000,00
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)			20.500.000 TL	

TAPU ALANI ÜZERİNDEN TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU			
Ada/Parsel No	Tapu Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)
18/145	938,25	5.596	5.250.000,00
18/146	561,93	3.417	1.920.000,00
18/147	620,23	3.402	2.110.000,00
18/148	554,38	3.409	1.890.000,00
18/149	2.287,27	4.079	9.330.000,00
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)			20.500.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi

Değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde yapı bulunmaması, geçerli ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. 18 ada 145 parsel üzerindeki yapının ekonomik değerinin olmadığı düşünüldüğünden göz ardı edilmiştir.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Taşınmazların yola ve park alanına terklerinin olması, planda içlerinden yol geçiyor olması, üzerinde proje geliştirebilecek yüz ölçüme ve bütünlüğe sahip olmamaları nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin en etkin ve verimli kullanımlarının plan fonksiyonlarına uygun olarak proje geliştirilmesi olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;

5 ADET PARSELİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)	20.500.000 TL
--	---------------

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar arsa nitelikli olup, boş durumdadırlar.

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Söz konusu arsa için herhangi bir kat karşılığı/hasılat sözleşmesi bulunmamaktadır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazların tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

6.5.4 - Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar boş durumda olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 18 ada 145 parsel üzerinde ruhsatsız yapılmış olan gecekondu tipi yapı bulunmaktadır. Ekonomik değeri olmayan bu yapı değerlemede dikkate alınmamıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Devrine/Alım/Satımına Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri , İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

Taşınmazların takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde taşınmazların devrine veya değerine olumsuz etki edecek bir takyidat bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar boş durumda olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 18 ada 145 parsel üzerinde ruhsatsız yapılmış olan gecekondü tipi yapı bulunmaktadır. Ekonomik değeri olmayan bu yapı değerlemede dikkate alınmamıştır.

İmar planına göre terklerinin bulunması, nitelikleri ve alanları göz önünde bulundurulduğunda taşınmazların kısıtlı alıcı kitlesine hitap ettiği düşünülmektedir.

Parsellerin terk miktarları görevli memurdan şifahi olarak öğrenilmiş olup, ruhsat aşamasında değişiklik gösterebileceği düşünülmektedir. Ruhsat aşamasında değerlerin revize edilmesi önerilmektedir.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 5 adet arsanın;

11.10.2023 tarihli toplam değeri için;

20.500.000 TL .-TL

(Yirmi Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

22.550.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

FOTOGRAFLAR











**Kayı Oluşturan: EREN KURT (Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182223688023	2023008204070386	68802

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	18/149
Taşınmaz Kimlik No:	23886015	AT Yüzölçüm(m2):	2287.27
İl/İlçe:	İSTANBUL/SİLİVRİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Silivri	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DEĞİRMENKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KINIKLI YOLU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	96/9358	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)		Silivri - 02-07-2020 16:51 - 15268	
Beyan	3402 Sayılı Kanununun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Silivri - 29-06-2020 11:24 - 14505	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
54497246	(SN:6288068) ÖZYAŞAR TELVE GALVANİZLEMESANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2287.27	2287.27	Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Türkiye Bazında) 27-05-1998 2189	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 09snw2H249 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



**Kayı Oluşturan: EREN KURT (Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182223688023	2023008204070386	68802

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	18/145
Taşınmaz Kimlik No:	23828470	AT Yüzölçüm(m2):	938.25
İl/İlçe:	İSTANBUL/SİLİVRİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Silivri	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DEĞİRMENKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KINIKLI YOLU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	96/9354	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Silivri - 29-06-2020 11:24 - 14505	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
54415166	(SN:6288068) ÖZYAŞAR TELVE GALVANİZLEMESANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	938.25	938.25	Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Türkiye Bazında) 27-05-1998 2189	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **6otvP5Tz4o** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



**Kayı Oluşturan: EREN KURT (Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182223688023	2023008204070386	68802

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	18/146
Taşınmaz Kimlik No:	23828471	AT Yüzölçüm(m2):	561.93
İl/İlçe:	İSTANBUL/SİLİVRİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Silivri	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DEĞİRMENKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KINIKLI YOLU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	96/9355	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Silivri - 29-06-2020 11:24 - 14505	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
54415167	(SN:6288068) ÖZYAŞAR TELVE GALVANİZLEMESANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	561.93	561.93	Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Türkiye Bazında) 27-05-1998 2189	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) EhRN5szRHH kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



**Kayı Oluşturan: EREN KURT (Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182223688023	2023008204070386	68802

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	18/147
Taşınmaz Kimlik No:	23884926	AT Yüzölçüm(m2):	620.23
İl/İlçe:	İSTANBUL/SİLİVRİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Silivri	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DEĞİRMENKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KINIKLI YOLU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	96/9356	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Silivri - 29-06-2020 11:24 - 14505	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
54495645	(SN:6288068) ÖZYAŞAR TELVE GALVANİZLEMESANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	620.23	620.23	Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Türkiye Bazında) 27-05-1998 2189	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **MZUULm6QeN** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



**Kayı Oluşturan: EREN KURT (Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182223688023	2023008204070386	68802

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	18/148
Taşınmaz Kimlik No:	23828472	AT Yüzölçüm(m2):	554.38
İl/İlçe:	İSTANBUL/SİLİVRİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Silivri	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DEĞİRMENKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KINIKLI YOLU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	96/9357	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Silivri - 29-06-2020 11:24 - 14505	

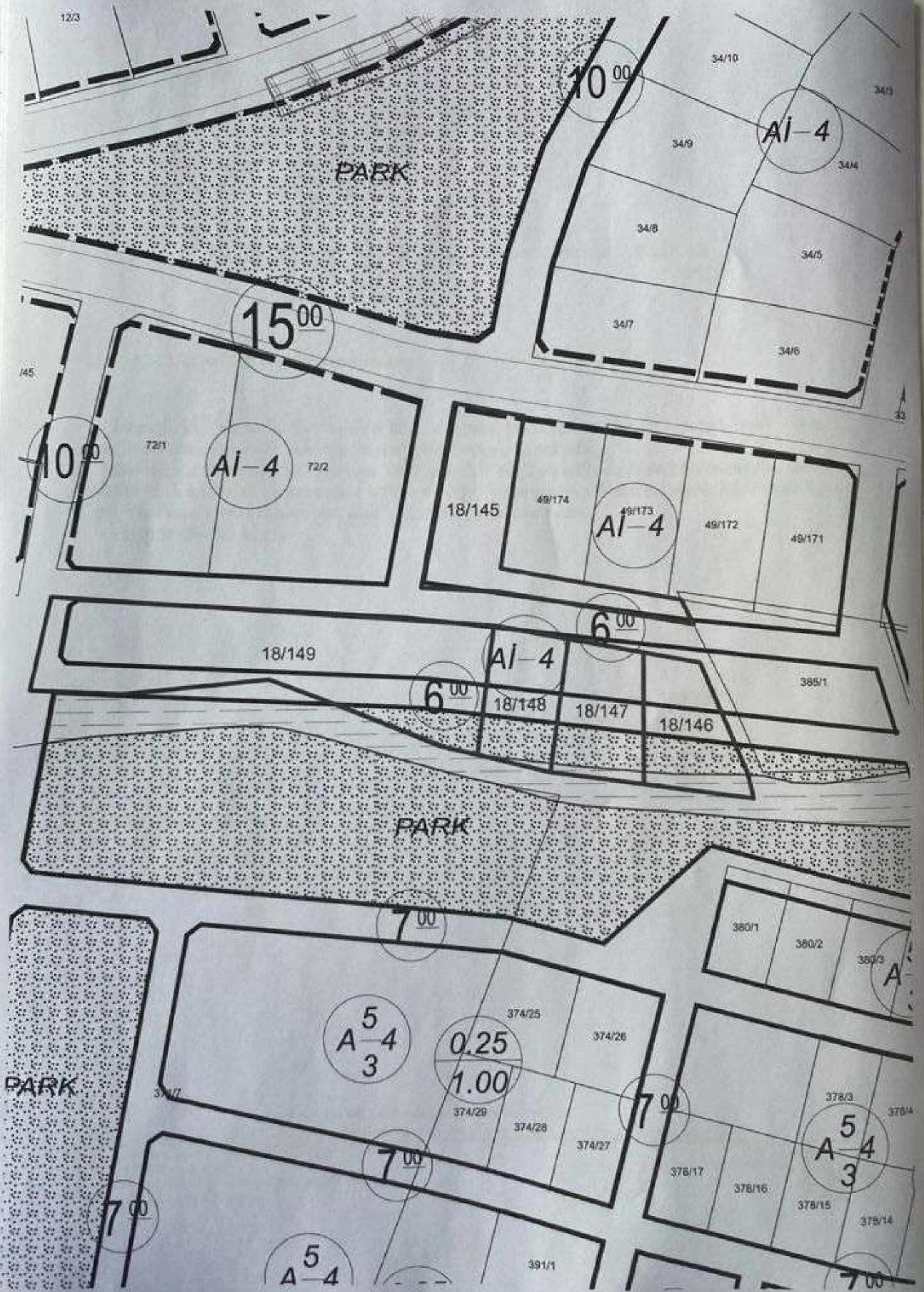
MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
54415168	(SN:6288068) ÖZYAŞAR TELVE GALVANİZLEMESANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	554.38	554.38	Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Türkiye Bazında) 27-05-1998 2189	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 4Vke-s7j5p kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.







T.C.
SİLİVRİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : E-18360723-310.05-1438783
Konu : İmar Durumu Verilmesi

10.08.2022

ÖZYAŞAR TEL VE GALVANİZLEME SANAYİ ANONİM ŞİRKETİNE

Seyitnizam Mah., Demirciler Sitesi 10. Cad. No : 7/5, Zeytinburnu-İSTANBUL

İlgi 29.07.2022 tarihli ve 1430531 sayılı başvurunuz.

İlgi başvurunuz ile İstanbul İli, Silivri İlçesi, Değirmenköy Fevzipaşa Mahallesi, 18 ada 145, 146, 147, 148 ve 149 parsel sayılı taşınmazların imar durumu hakkında bilgi talep edilmektedir.

21.10.1992 onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde; söz konusu 18 ada 145 parsel, kısmen "Ayrık veya İkiz Yapı Nizamında, 4 Kat" yapılaşma koşullarında "Konut Alanı" ve kısmen "Yol Alanı" olarak, 18 ada 146, 147 ve 148 parsel, kısmen "Ayrık veya İkiz Yapı Nizamında, 4 Kat" yapılaşma koşullarında "Konut Alanı", kısmen "Park Alanı", kısmen "Dere Alanı" ve kısmen "Yol Alanı" olarak ve 18 ada 149 parsel ise, kısmen "Ayrık veya İkiz Yapı Nizamında, 4 Kat" yapılaşma koşullarında "Konut Alanı", kısmen "Park Alanı" ve kısmen "Yol Alanı" olarak planlandığı hususunda, gereğini bilgilerinize rica ederim.

Harun AKKAN
Başkan Yardımcısı

Eki:
1- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge doğrulama kodu:A001A8C06166 Doküman No:1438783 Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/silivri-belediyesi-ebys>

Alibey Mahallesi Turgut Özal Bulvarı No:3 34570 Silivri / İSTANBUL
Telefon: 4442047 dhl.1302 Faks.: 0212 727 08 29
Kep:silivribelediyesi@hs03.kep.tr e-posta: harita@silivri.bel.tr
internet adresi: <http://www.silivri.bel.tr>

Bilgi için:
Yemen OBALI
4442047 dhl.1302





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.10.2019

Belge No: 2019-01.1865

Sayın Şerife Seda YÜCEL

(T.C. Kimlik No: 41494155722 - Lisans No: 405453)

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

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 02.05.2012

No : 402003

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 Tebliğ"i uyarınca

Eren KURT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Köksal

K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.12.2019

Belge No: 2019-01.2671

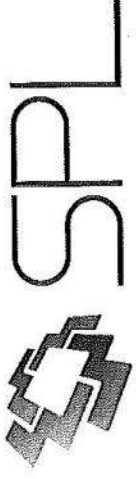
Sayın Eren KURT

(T.C. Kimlik No: 16357600794 - Lisans No: 402003)

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



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 28.06.2013

No : 402402

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

Onur ÖZGÜR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.2113

Sayın Onur ÖZGÜR

(T.C. Kimlik No: 39112599942 - Lisans No: 402402)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Gayrimenkul Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



Tarih : 04.03.2016

No : 405453

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

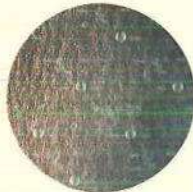
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Şerife Seda YÜCEL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



ÖZYAŞAR TEL VE GALVANİZLEME SANAYİ A.Ş.

İSTANBUL İLİ SİLİVRİ İLÇESİ'NDE
YER ALAN 128 ADA 40 PARSEL ÜZERİNDEKİ
FABRİKA BİNASI MÜŞTEMİLATI VE ARSASI VE
129 ADA 5 PARSELDEKİ ARSA
(ÖZYAŞAR TEL VE GALVANİZLEME SANAYİ A.Ş.)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ÖZYAŞAR
TEL VE GALVANİZLEME SAN. A.Ş.
Seyhanizam Mah. Demirdöler Sok. 10. Cad.
Ayaz İş Merkezi No: 7 Blok Kat: 1
SİLİVRİ / SİLİVRİ / İSTANBUL
Tel: 0212 634 04 44 Fax: 0212 735 24 11
Vergi No V.D.: 727 0022 641

**ONUR
ÖZGÜR**

Bu belge
***** kimlik
numaralı ONUR
ÖZGÜR tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 11/10/2023
12:01

**SERİFE
SEDA
YÜCEL
KARAGÖZ**

Bu belge *****
kimlik numaralı
SERİFE SEDA
YÜCEL KARAGÖZ
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

Tarih: 11/10/2023 15:37

**EREN
KURT**

Bu belge *****
kimlik numaralı
EREN KURT
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 11/10/2023
15:48

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	1.09.2023
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	4.09.2023
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	10.10.2023
RAPOR TARİHİ	11.10.2023
RAPOR NO	ÖZY-2309006
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ SİLİVRİ İLÇESİ'NDE YER ALAN 128 ADA 40 PARSEL VE 129 ADA 5 PARSEL ÜZERİNDEKİ FABRİKA
DEĞERLEME ADRESİ	FEVZİPAŞA MAHALLESİ GÖLET YOLU CADDESİ NO:15 SİLİVRİ / İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur ÖZGÜR- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Ruhsat - İskan ve Mimari Projeler
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar Durumu
- Ek 5** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan bir adet arsa ve bir adet fabrika binası müşterilati ve arsası nitelikli taşınmazların değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Özyaşar Tel ve Galvanizleme Sanayi A.Ş.

Seyitnizam Mahallesi Demirciler Sitesi 10.Cadde Aydaş İş Merkezi B Blok No:7 Kat:1
Zeytinburnu / İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2,
Şişli / İSTANBUL
İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için ÖZY-2309006 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Onur ÖZGÜR raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı olarak ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde 3 adet değerleme raporu hazırlanmıştır. 2021 yılında hazırlanmış olan rapor SPK Mevzuatı kapsamında hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ÖZY-2101138	ÖZY-2201114	ÖZY-2208056
Rapor Tarihi	18.02.2021	15.02.2022	24.08.2022
Rapor Konusu	128 ADA 40 PARSEL VE 129 ADA 5 PARSEL ÜZERİNDEKİ FABRİKA	128 ADA 40 PARSEL VE 129 ADA 5 PARSEL ÜZERİNDEKİ FABRİKA	128 ADA 40 PARSEL VE 129 ADA 5 PARSEL ÜZERİNDEKİ FABRİKA
Raporu Hazırlayanlar	Onur ÖZGÜR Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Onur ÖZGÜR Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Onur ÖZGÜR Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	86.517.000	171.390.000	317.927.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

128 ADA 40 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: SİLİVRİ
Bucağı	:
Mahallesi	: DEĞİRMENKÖY
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	: TAHTAKÖPRÜ
Pafta No	:
Ada No	: 128
Parsel No	: 40
Alanı	: 48.000,96 M ²
Vasfı	: FABRİKA BİNASI MÜŞTEMİLATI VE ARSASI
Sınırı	: Planındadır
Sahibi	: ÖZYAŞAR TEL VE GALVANİZLEME SANAYİ A.Ş.
Yevmiye No	: 21287
Cilt No	: 120
Sayfa No	: 11797
Tapu Tarihi	: 4.12.2013

129 ADA 5 PARSEL

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	SİLİVRİ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	DEĞİRMENKÖY
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	TAHTA KÖPRÜ
Pafta No	:	
Ada No	:	129
Parsel No	:	5
Alanı	:	2.128,76 M ²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	Planındadır
Sahibi	:	ÖZYAŞAR TEL VE GALVANİZLEME SANAYİ A.Ş.
Yevmiye No	:	5809
Cilt No	:	105
Sayfa No	:	10226
Tapu Tarihi	:	1.09.2004

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 04-27.09.2023 tarih ile Web Tapu Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

128 Ada 40 Parsel Üzerinde;

Teferruat Listesi: 09.09.2003 tarih, 4586 yevmiye ile bulunmaktadır.

129 Ada 5 Parsel Üzerinde;

Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Taşınmazların devrini veya değerini olumsuz etkileyen bir takyidata rastlanmamıştır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

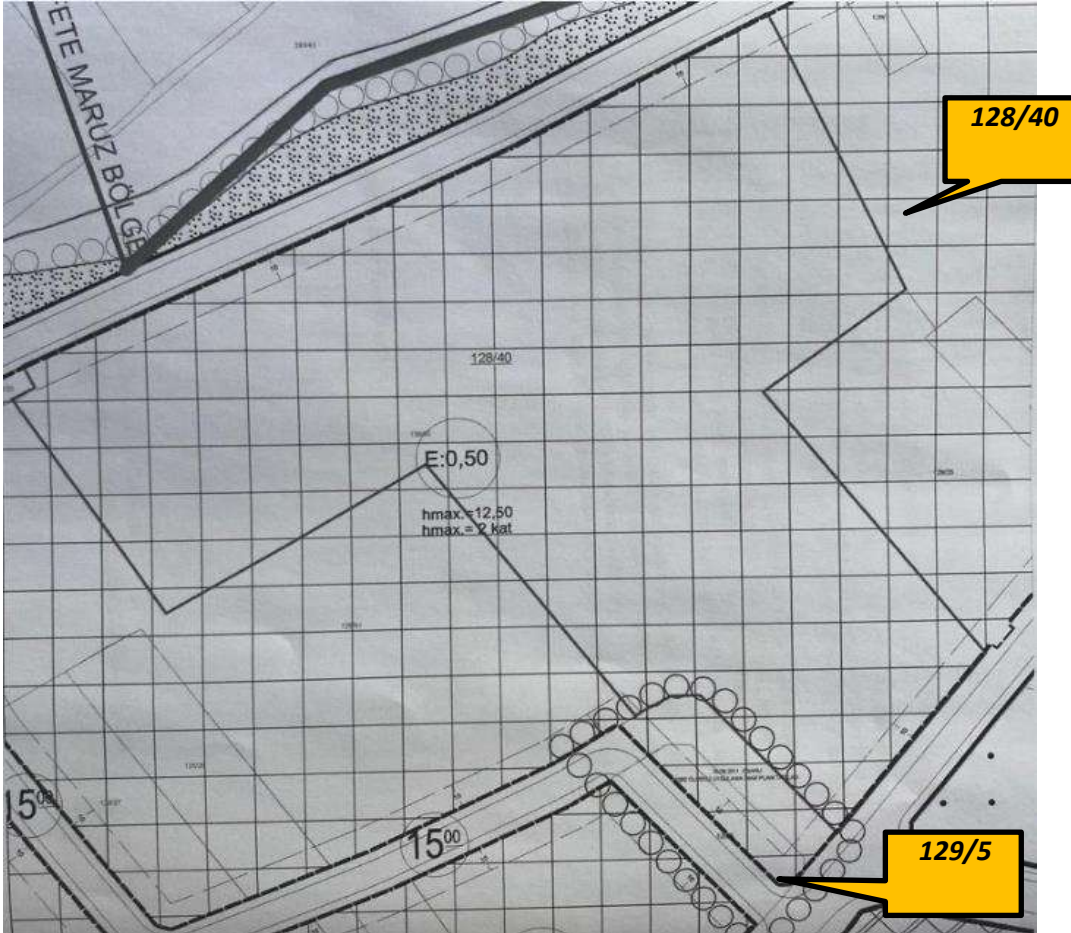
2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Silivri Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede alınan imar durumu bilgisine göre; 128 ada 40 parsel; 21.10.1992 onay tarihli 1/1000 ölçekli Değirmenköy Uygulama İmar Planı kapsamında E=0.50, H=2 kat, 12,50 metre, min. parsel büyüklüğü 5000m², çekme mesafesi 10metre olmak üzere sanayi alanında kalmaktadırlar. Uygulama imar planında sadece emsal değeri belirtilmiş sanayi ve konut dışı kentsel çalışma alanlarında; çekme ve bahçe mesafeleri içinde taban alanı kullanımı serbesttir. Ön ve arka bahçe mesafesi 10m. olarak uygulanacaktır. Parsel cephesi 40 metre ve daha az olan parsellerde ise parsel cephesinin 1/4'ü oranında yan bahçe mesafesi uygulanacaktır. Silo, baca, su deposu, asansör kulesi ile üretimde kullanılan araç gereç makineler gibi teknolojik gereklilikler nedeniyle ihtiyaç duyulan yapı ve tesislerde Yençok=27.50 metreyi aşmayacak şekilde, yan ve arka bahçe mesafeleri 5 metreden az olmamak koşulu ile uygulama yapılabilir.

129 ada 5 parsel, 16.08.2011 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği içerisinde kısmen Emsal=0.50, hmaks=12.50m., 2 kat yapılaşma koşullarında "sanayi alanı" ve kısmen yol alanı olarak planlanmış olup; imar planı gereği 129 ada 5 parselin kuzeydoğu komşuluğunda bulunan kadastral yol boşluğu olarak terki yapılmış tescil harici alan ile tevhid edilmesi ve 129 ada 5 parselin yol alanı olarak planlı kısmının ise terkinin yapılması gerekmektedir.

129 ada 5 parsel 16.08.2011 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı kapsamında yer almaktadır. 128 ada 40 parselin net parsel olduğu, 129 ada 5 parselin ise yaklaşık 993 m² lik kısmının sanayi alanında kaldığı belirtilmiştir. Görevli memurdan alınan bilgiye göre parsel alanında imar kanununun 18.maddesinde tanımlanan maksimum düzenleme ortaklık değeri olan %45 in üzerindeki bir oranda kamu alanına bedelsiz terkin çıkması durumunda, uygulama parsel yüzölçümünden %45 lik kısım düşüldükten sonra kalan alanı üzerinden yapılacaktır. Buna istinaden görevli memur tarafımıza 129 ada 5 parsel için ruhsatlandırmanın ~1.171 m² yüzölçümünden yapılacağı bilgisini vermiştir.

Görevli memurdan alınan bilgiye göre 2084, 2085, 2086, 2087, 2089, 2091, 2092, 2094, 2096, 2097, 2098, 2099, 2101 nolu parsellerin tevhid ile 128 ada 6 parselin oluştuğu, bu parselin de ifraz ile 128 Ada 2, 4, 5, 32 ve 33 parsellerin oluştuğu, sonrasında bu oluşan parsellerin tevhid ve ifraz işlemlerine tabi olduğu, son olarak ile 128 ada 40 ve 128 ada 41 parselin oluştuğu bilgisi edinilmiştir.



DEĞİRMENKÖY 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER:

- Planlarda işlenen kadastro tasdiksizdir.
- Plan uygulama koşulları ile geçerlidir.
- Yapılarda Deprem Yönetmeliği'ne uyulacaktır.
- Eğitimden dolayı 1 kattan fazla iskân kazanılmaz.
- E.N.H altında kalan parseller için BEDAŞ' in görüşü alınır.
- Kamuya ait alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

KATLAR:

- İmar Planında Yapı Adaları içerisinde belirtilmiş Yapı Düzeni, İnşaat Emsalleri ve Yapı Yükseklikleri esastır.
- Çatı ve çekme kat yapılamaz.
- Yapı inşaat alanı= KAKS x İmar parseli alanıdır.
- Bu planlarda yer almayan hususlarda Planlı alanlar Tip İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

II. Grup Sanayi:

Sütten mamül gıdalar, meyve ve konserve yapımı, nişasta, glikoz, maya, salça, çay, makarna vs. yiyecek maddeler, alkolsüz içecekler, tütün işletmesi, iplik, kesim, büküm, sarma vb. kağıt mamülleri, trikotaj fabrikası, süt, kenevir, yapıştırıcılar, kozmik tuvalet eşyası, parfümeri, kokulu sabun, ecza, sabun, temizleyicilerin paketlenmesi, seramik imalatı, teneke, alüminyum vs. metal ambalaj maddeleri, makina montajı, elektrik aletleri, ışıklandırma araçları, fotoğraf makineleri, otomotiv tali malzemeleri, metal ürünlerini levha şeklinde mal, buz fabrikası, plastik mamüller, ambalaj malzemeleri, imalat. Min parsel alanı: 5000 m² dir. Çekme mesafesi: 10 m dir. Hmaks:2 kat 12.50 m dir. Sosyal ve İdari Tesislerde Max H: 9.50 metredir (Emsale dahildir).

- Uygulama imar planında sadece emsal değeri belirtilmiş sanayi ve konut dışı kentsel çalışma alanlarında; çekme ve bahçe mesafeleri içinde taban alanı kullanımı serbesttir Ön ve arka bahçe mesafesi hiç bir koşulda 10m'den az olamaz. Parsel cephesi 40 m'den fazla olan parsellerde yan bahçe mesafesi 10 m olarak uygulanacaktır. Parsel cephesi 40 m ve daha az olan parsellerde ise parsel cephesinin 1/4'ü oranında yan bahçe mesafesi uygulanacaktır.

(İlgi plan notları; SİLİVRİ İlçesi, 21.10.1992 tasdik tarihli köy yerleşik alanı, 30.03.2001 tasdik tarihli II.Etap, 16.05.2001 tasdik tarihli III.Etap, 01.06.2001 tasdik tarihli IV.Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarına ait plan notları paftalarının tek bir plan notu şeklinde düzenlenmesine ilişkin imar plan tadilatı Belediye Meclisinin 11/11/2016 tarih ve 92 sayılı kararı doğrultusunda hazırlanan, ilgi uygulama imar planı değişikliği İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 11/05/2017 tarih ve 710 sayılı kararı ile kabul edilmiş ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca 10/07/2017 tarihinde onaylanmıştır.)

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; herhangi bir değişikliğin olmadığı görülmüştür.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

129 ada 5 parsel üzerinde tek kattan ibaret olan yaklaşık brüt 300 m² alanlı çelik iskelet üzeri branda kaplı olan çadır tarzı depolama alanı mevcut olup bu yapıya ait herhangi bir ruhsat/proje bulunmamaktadır.

128 ada 40 parselin Silivri Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde tarafımıza gösterilmiş olan dosyasında aşağıdaki belgeler görülmüş ve incelenmiştir.

- * 23.03.1988 tarih, 1/35 sayılı; 2094 parselde bulunan yol kotu üzerinde 2 kata sahip olan 612 m² alanlı idari bina için tanzim edilmiş olan inşaat ruhsatnamesi,
- * 27.12.1986 tarih, 1/20 sayılı; 2096 parselde bulunan yol kotu üzerinde 3 kata sahip olan 4.275 m² fabrika binası + 720 m² alanlı idari olmak üzere toplam 4.995 m² alanlı yapı için tanzim edilmiş olan inşaat ruhsatnamesi,
- * 10.11.1994 tarih, 1/1 sayılı; 2094 ve 2096 parselde bulunan binalar için (612 m² + 4.995 m² = 5.607 m² alanlı) tanzim edilmiş olan yapı kullanma izin kağıdı ,
- * 25.12.2013 tarih, 2013/308 sayılı; 128 ada 40 parselde bulunan 150 m² alanlı tek katlı trafo binası için tanzim edilmiş olan yapı kullanma izin belgesi,
- * 25.12.2013 tarih, 2013/308 sayılı; 128 ada 40 parselde bulunan 91 m² alanlı tek katlı arıtma binası için tanzim edilmiş olan yapı kullanma izin belgesi,
- * 25.12.2013 tarih, 2013/308 sayılı; 128 ada 40 parselde bulunan 3.850 m² alanlı tek katlı ilave fabrika 1 binası için tanzim edilmiş olan yapı kullanma izin belgesi,
- * 25.12.2013 tarih, 2013/308 sayılı; 128 ada 40 parselde bulunan 2.000 m² alanlı tek katlı ilave fabrika 2 binası için tanzim edilmiş olan yapı kullanma izin belgesi,
- * 25.12.2013 tarih, 2013/308 sayılı; 128 ada 40 parselde bulunan 2.000 m² alanlı tek katlı ilave fabrika 3 binası için tanzim edilmiş olan yapı kullanma izin belgesi,
- * 2094 parseldeki idari binaya ait olan 23.03.1988 tarihli, üzerinde resmi kurum kaşesi bulunmayan mimari proje.
- * Fabrika binasına ait mimari projesine dosyasında rastlanılmamıştır.
- * 2092 ve 2096 parsel üzerinde bulunan 1.350 m² alanlı kaçak yapının yıkımına karar veren 17.11.1993 tarih, 631/46 sayılı encümen kararı olduğu görülmüştür.

* İstanbul 3.İdari Mahkemesi'nin 08.08.1994 tarihli 1994/95 esas nolu, 17.11.1993 tarih, 631/46 sayılı yıkım kararının iptalini ve yürütmenin durdurulmasını isteminin reddedildiğini içeren kararı görülmüştür.

* 2097 ve 2098 sayılı parseller üzerinde yapılan kaçak inşaatın 3194 sayılı imar kanununa uygun hale getirilmesine ilişkin 07.12.1994 tarihli belediye encümen kararı görülmüştür.

* İstanbul 3.İdari Mahkemesi'nin 30.01.1995 tarihli 1995/107 esas nolu, 17.11.1993 tarih, 631/46 sayılı yıkım kararının iptalini ve yürütmenin durdurulmasını isteminin reddedildiğini içeren kararı görülmüştür.

* Parsel üzerinde bulunan çeşitli yapılara ait alınmış olan 18 adet yapı kayıt belgesi bulunmaktadır. Bu belgeler aşağıdaki tabloda verilmiştir. Alınmış olan yapı kayıt belgelerinin parsel üzerindeki hangi yapıya ait olduğu tespit edilememektedir. Ayrıca süreçte 2.aşamaya geçilmemiştir.

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ										
ADA/PARSEL	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
2096 PARSEL	27.12.1986	1/20	YENİ YAPI	İDARİ BİNA			2	2		612,00
2094 PARSEL	23.03.1988	1/35	YENİ YAPI	FABRİKA+İDARİ BİNA			3	3		4.995,00

İSKAN BELGESİ BİLGİLERİ										
ADA/PARSEL	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
2094-2096 PARSELLER	10.11.1994	1/1	YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI	FABRİKA+İDARİ BİNA						5.607,00
128 ADA 40 PARSEL	25.12.2013	2013/308	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	TRAF0 BİNASI			1	1	3A	150,00
128 ADA 40 PARSEL	25.12.2013	2013/308	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	ARITMA BİNASI		1		1	3A	91,00
128 ADA 40 PARSEL	25.12.2013	2013/308	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	İLAVE FABRİKA 1			1	1	3A	3.850,00
128 ADA 40 PARSEL	25.12.2013	2013/308	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	İLAVE FABRİKA 2			1	1	3A	2.000,00
128 ADA 40 PARSEL	25.12.2013	2013/308	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	İLAVE FABRİKA 3			1	1	3A	2.000,00

YAPI KAYIT BELGELERİ							
ADA/PARSEL	DÜZENLEME TARİHİ	BELGE NO	ARSA ALANI (M ²)	TOPLAM YAPI ALANI (M ²)	BAĞ. BÖL. ALANI (M ²)	B.B. NO	TİCARİ BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI
128 ADA 40 PARSEL	22.12.2018	RZCJY5SJ	4949		3002	1	
128 ADA 40 PARSEL	22.12.2018	CZKRGE22	2589	1570			1
128 ADA 40 PARSEL	22.12.2018	PFJYAJSE	269	163			1
128 ADA 40 PARSEL	22.12.2018	UDZ7VJKM	767	465			1
128 ADA 40 PARSEL	22.12.2018	Y5ZSAHKC	880	534			1
128 ADA 40 PARSEL	22.12.2018	FV1MM41R	105	173			1
128 ADA 40 PARSEL	22.12.2018	PGY3148M	931	565			1
128 ADA 40 PARSEL	22.12.2018	CY2G8AN	35	21			1
128 ADA 40 PARSEL	22.12.2018	85Y5NPGL	651	395			1
128 ADA 40 PARSEL	22.12.2018	5EPH9AE2	496	301			1
128 ADA 40 PARSEL	22.12.2018	VJBT2PFY	127	77			1
128 ADA 40 PARSEL	22.12.2018	491JAGVJ	183	111			1
128 ADA 40 PARSEL	22.12.2018	MD8D16A8	706	428			1
128 ADA 40 PARSEL	22.12.2018	88A38M6L	518	314			1
128 ADA 40 PARSEL	22.12.2018	VFAH8EUC	35	21			1
128 ADA 40 PARSEL	22.12.2018	B2PVNRHD	35	21			1
128 ADA 40 PARSEL	22.12.2018	PSLKBCFM	48	29			1
128 ADA 40 PARSEL	22.12.2018	PYJ3TR61	21	13			1

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

128 ada 40 parsel üzerinde ruhsatlı ve iskanlı toplam yapı alanı 13.698 m² olup mevcutta parsel üzerinde toplam yaklaşık brüt 30.478 m² yapı bulunmaktadır. 129 ada 5 parsel üzerinde ise ruhsatsız olan tek kattan ibaret olan yaklaşık brüt 300 m² alanlı çelik iskelet üzeri branda kaplı olan çadır tarzı depolama alanı mevcut olup bu yapıya ait herhangi bir ruhsat/proje bulunmamaktadır. 128 ada 40 parsel üzerinde bulunan yapıların mimari projelerine ulaşılamamış olması nedeni ile yapıların projesine uyumlu olup olmadığı tespit edilememiştir. Yasal durum değerleri ruhsat, iskan belgelerinde belirtilmiş olan alanları esas alınarak takdir edilmiştir. 128 Ada 40 parsel üzerinde toplam 18 adet yapı için 8203 m2 kapalı kullanım alanı için yapı kayıt belgesi alınmıştır. Ancak herhangi bir mimari proje çizilmediği için hangi yapı için hangi belgenin alındığı tespit edilememiştir. Bu kapsamda yasal durum değerinde yapı kayıt belgeleri dikkate alınamamıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

128 ada 40 parsel üzerinde bulunan 3 adet ilave fabrika binası için;
Foy Yapı Denetim Ltd.Şti.- Ahmediye Cad., No:44/5 Of-Hayrat İş Merkezi Fatih / İSTANBUL
128 ada 40 parsel üzerindeki diğer yapılar 4708 sayılı Yapımı Denetimi Hakkındaki Kanun'un yürürlüğe girmesi öncesi inşa edilmişlerdir.

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

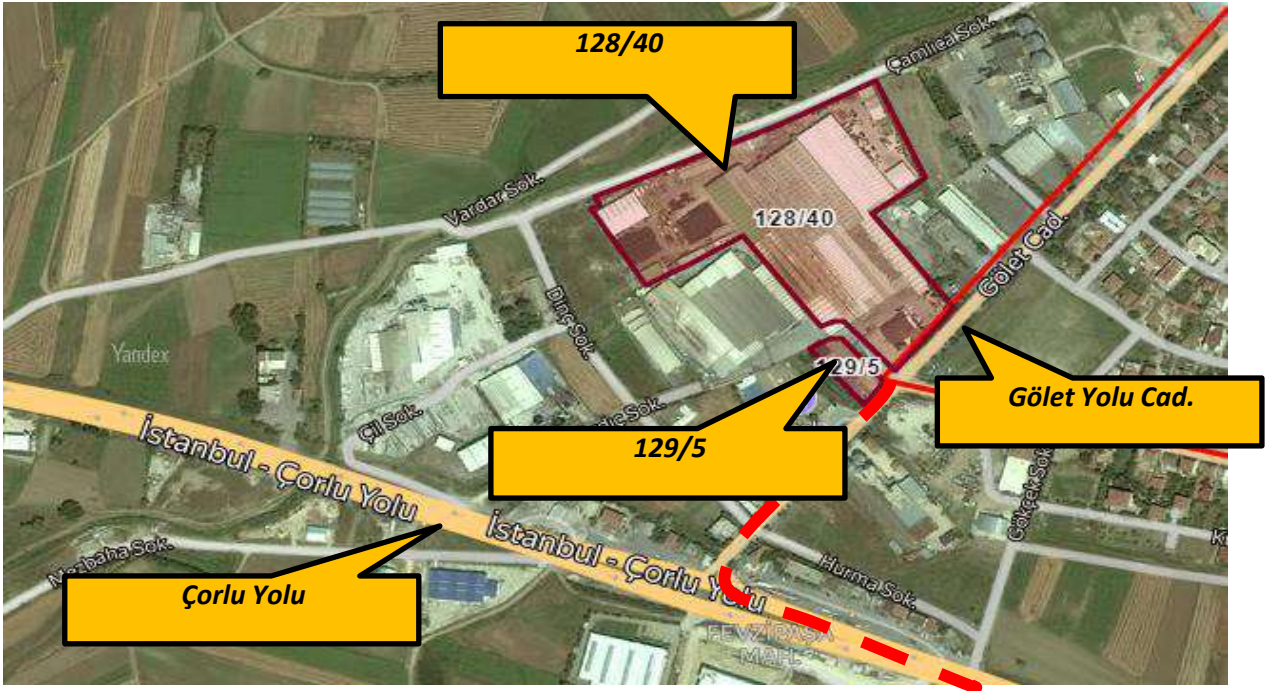
3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz ; İstanbul İli, Silivri İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi'nde bulunan 128 ada 40 parsel numaralı " Fabrika Binası Müştemilatı ve Arsası " nitelikli ana gayrimenkul ile 129 ada 5 parsel numaralı " Arsa " nitelikli ana gayrimenkuldür.

Parseller geometrik olarak çokgen şeklinde, topoğrafik olarak düz yapıya sahiptir. 129 ada 5 parsel üzerinde tek kattan ibaret olan yaklaşık brüt 300 m² alanlı çelik iskelet üzeri branda kaplı olan çadır tarzı depolama alanı mevcut olup bu yapıya ait herhangi bir ruhsat/proje bulunmamaktadır. Ayrıca parselin bir kısmı açık otopark alanı olarak kullanılmaktadır. Üzerinde kamyon ağırlığı ölçen kantar bulunmaktadır. 128 ada 40 parsel üzerinde ise ana fabrika yapıları, trafo, idari bina, sosyal tesis, depo alanlarından oluşan sanayi tesisi bulunmaktadır.

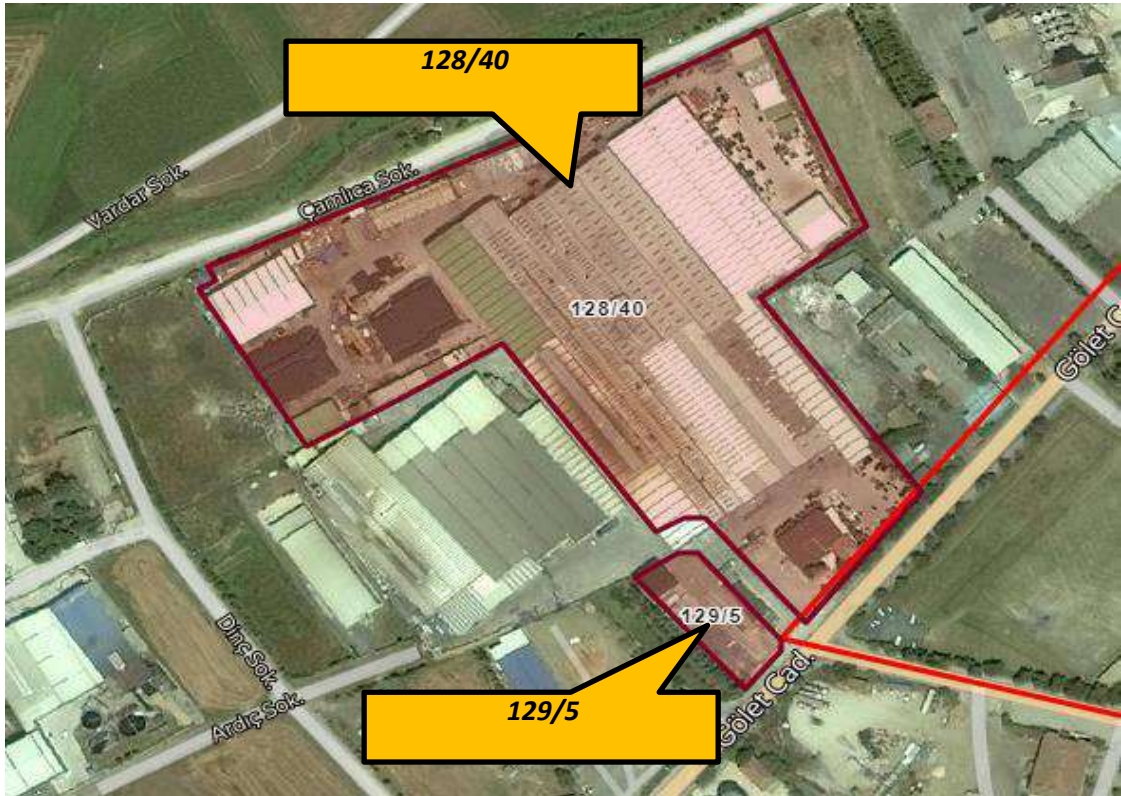
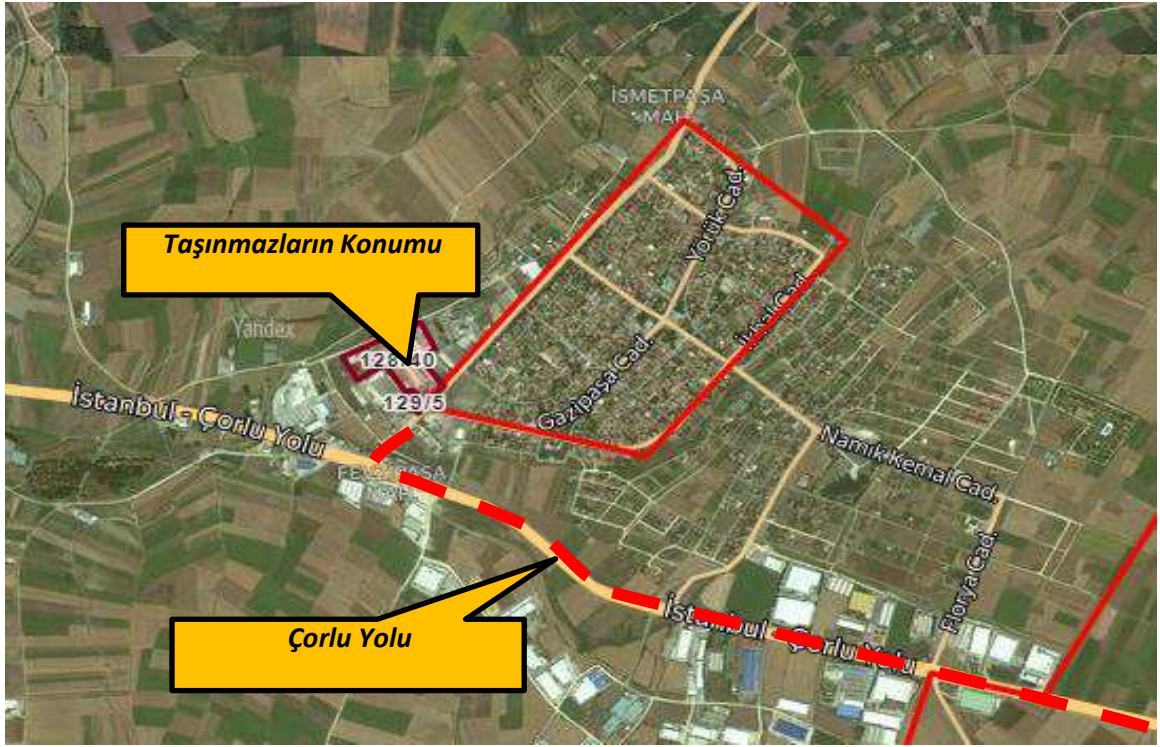
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Çorlu - İstanbul Yolu'na yakın konumdadır. Konu taşınmazların bulunduğu bölge depolar, fabrikalar ve yer yer boş arsaların bulunduğu bir konumdur. Alt yapı imkanları tamamlanmıştır.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

İstanbul İli, Silivri İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi 'nde yer almakta olup taşınmazlara ulaşım yakın konumlu Gölet Caddesi'ni kullanan toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

129 ada 5 parsel üzerinde tek kattan ibaret olan yaklaşık brüt 300 m² alanlı çelik iskelet üzeri branda kaplı olan çadır tarzı depolama alanı mevcut olup bu yapıya ait herhangi bir ruhsat/proje bulunmamaktadır. Ayrıca parselin bir kısmı açık otopark alanı olarak kullanılmaktadır. Üzerinde kamyon ağırlığı ölçen kantar bulunmaktadır. 128 ada 40 parsel üzerinde ise ana fabrika yapıları, trafo, idari bina, sosyal tesis, depo alanlarından oluşan sanayi tesisi bulunmaktadır.

Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme-Çelik-Sundurma
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	2B-3A-3B
Kullanım Amacı	:	Fabrika-Depo-İdari Bina-Sosyal Tesis
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Doğalgaz, Klima
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	-
Hidrofor	:	-
Asansör	:	-
Jeneratör	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Onduline
Dış Cephe	:	Dış cephe kaplamalı - Boyalı
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	-
Cephesi	:	Cadde
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

129 ada 5 parsel üzerinde tek kattan ibaret olan yaklaşık brüt 300 m² alanlı çelik iskelet üzeri branda kaplı olan çadır tarzı depolama alanı mevcut olup bu yapıya ait herhangi bir ruhsat/proje bulunmamaktadır. Ayrıca parselin bir kısmı açık otopark alanı olarak kullanılmaktadır. Üzerinde kamyon ağırlığı ölçen kantar bulunmaktadır.

128 ada 40 parsel üzerinde ise ana fabrika yapıları, trafo, idari bina, sosyal tesis, depo alanlarından oluşan sanayi tesisi bulunmaktadır. 128 ada 40 parsel üzerindeki yapılar;

* Fabrika Binası: Mevcutta yaklaşık brüt 15.950 m² alanlı olup tek kattan ibarettir. Zemini helikopter beton kaplı duvar ve tavanları kompozit malzeme kaplıdır.

* İlave Fabrika Binası 1: Mevcutta yaklaşık brüt 3.850 m² alanlı olup tek kattan ibarettir. Zemini helikopter beton kaplı duvar ve tavanları kompozit malzeme kaplıdır.

* İlave Fabrika Binası 2: Mevcutta yaklaşık brüt 2.000 m² alanlı olup tek kattan ibarettir. Zemini helikopter beton kaplı duvar ve tavanları kompozit malzeme kaplıdır.

* İlave Fabrika Binası 3: Mevcutta yaklaşık brüt 2.000 m² alanlı olup tek kattan ibarettir. Zemini helikopter beton kaplı duvar ve tavanları kompozit malzeme kaplıdır.

* İdari Bina: 2 kattan ibaret olup yaklaşık brüt 1.184 m² alanlıdır.

* Sosyal Tesis: 2 kattan ibaret olup yaklaşık brüt 900 m² alanlıdır.

* Yapı 1: Tek katlı olup bakım atölyesi olarak kullanılmaktadır. Bakım atölyesinin içerisinde kat yüksekliğinden faydalanılarak 18 m² alanlı asma kat inşa edilmiş olup yaklaşık brüt 1.618 m² alanlıdır.

* Yapı 2: Tek katlı olup depo olarak kullanılmakta olup yaklaşık brüt 485 m² alanlıdır.

* Yapı 3: Tek katlı olup depo olarak kullanılmakta olup yaklaşık brüt 525 m² alanlıdır.

* Yapı 4: Tek katlı olup depo olarak kullanılmakta olup yaklaşık brüt 240 m² alanlıdır.

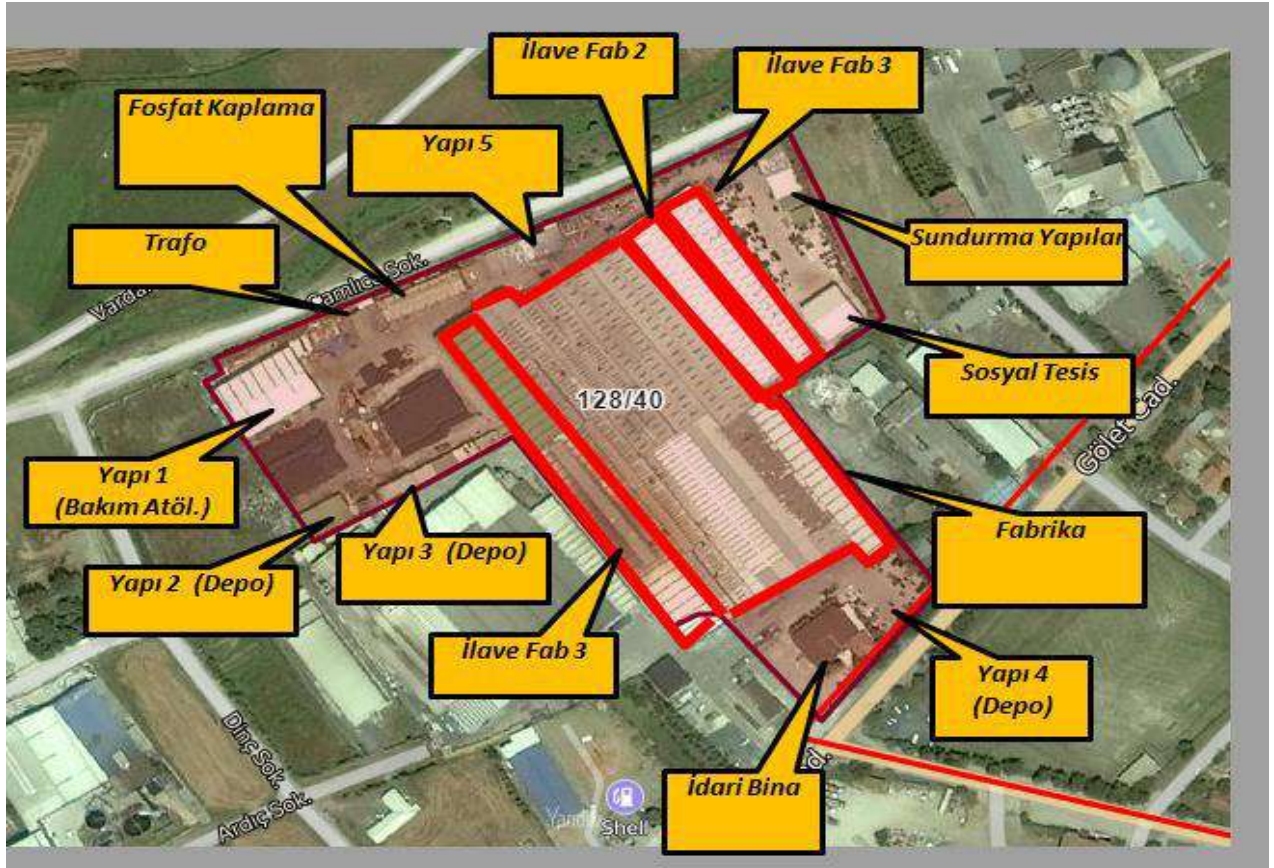
* Yapı 5: Tek katlı olup imalat alanı olarak kullanılmakta olup yaklaşık brüt 495 m² alanlıdır.

* Sundurma Yapılar: Tek katlı olup depo olarak kullanılmakta olup yaklaşık brüt 520 m² alanlıdır.

* Fosfat Kaplama Binası: Tek katlı olup fosfat kaplama binası olarak kullanılmakta olup yaklaşık brüt 470 m² alanlıdır.

* Trafo Binası : Tek katlı olup yaklaşık brüt 150 m² alanlıdır.

128 ada 40 parsel üzerindeki toplam yapı alanı mevcutta yol kotu altında bulunan 91 m² lik arıtma tesisi ile birlikte yaklaşık brüt 30.478 m² dir.



4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.907.951 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Silivri İlçesi

İstanbul Avrupa yakası'nın batı kısmında, 41 derece, 3 dakika kuzey paraleli ve 28 derece, 20 dakika doğu meridyenlerinin kesiştiği noktadadır. Batısında Tekirdağ iline bağlı Çorlu ve Marmaraereğlisi ilçeleri, doğusunda İstanbul iline bağlı Büyükçekmece ilçesi, kuzeyinde İstanbul iline bağlı Çatalca ilçesi, kuzeybatıda Tekirdağ iline bağlı Çerkezköy ilçesi, güneyinde ise Marmara Denizi yer alır. Marmara Denizi'ne kıyılarının uzunluğu yaklaşık 45 km. olan ilçenin yüzölçümü yaklaşık 760 km²'dir (tarım arazileriyle birlikte 860 km²). 18 mahallesi ve 8 beldesi bulunan ilçenin merkezi ise 7 mahalleye ayrılmıştır. Beldeleri şunlardır: Selimpaşa, Değirmenköy, Gümüşyaka, Çanta, Celaliye-Kamiloba, Ortaköy, Kavaklı ve Büyük Çavuşlu. Köylerin adları ise; Akören, Alipaşa (5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Yasası ile Silivri'nin mahallesi konumuna düşürüldü), Bekirli, Beyciler, Çayırdere, Çeltik, Danamandıra, Fener, Gazitepe (5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Yasası ile Silivri'nin mahallesi konumuna düşürüldü), Kadıköy, Küçük Kılıçlı (5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Yasası ile Silivri'nin mahallesi konumuna düşürüldü), Büyük Kılıçlı, Kurfalı, Sayalar, Seymen, Küçük Sinekli, Büyük Sinekli ve Yolçatı'dır. İlçe toprakları genelde az eğimli alanlardır. Silivri yöresinin içinde bulunduğu bölgedeki topoğrafya, hafif dalgalı düzlükler biçiminde, yüksekliği 60 metreyi geçmeyen tepeler şeklindedir. Söz konusu topoğrafya; güneyde deniz kıyısından başlamakta ve kuzeye doğru yavaş yavaş yükselmektedir. Doğuda, Muratçeşme bölgesindeki Keltepe ile Araptepe, başlıca engebeleri oluşturmaktadırlar. İlçe dahilinde yüksek dağlar bulunmamaktadır.

1970'lere kadar birçok yerde bağ olmasına rağmen, günümüzde üzüm yetiştiriciliği neredeyse hiç yapılmamaktadır. Bağcılığın yok olmasının sebebi, ilçedeki Rumlar'ın göçe zorlanmış olmasıdır. Sebze yetiştiriciliğinin de günden güne azaldığı görülen Silivri'de, karpuz yetiştirme konusunda bir saplantı olduğu görülmektedir. Çok az miktarda arıcılık yapılmakla birlikte, büyükbaş hayvan yetiştiriciliği de günden güne azalmaktadır. Genellikle sığır-inek ve koyun yetiştirilmekte olup Danamandıra Köyü'nde manda yetiştiriciliği az da olsa devam etmektedir. İlman iklim kuşağı özelliklerine sahiptir. Uzun yıllar ortalamasına göre Silivri'de yağışlar sonbaharda başlamakta ve özellikle kış aylarında yoğunlaşmaktadır. Bölgede, Trakya ikliminin özellikleri görülmektedir. Kışlar genellikle soğuk ve yağışlı, yazlar ılık geçmektedir. Her kış olmasa da bazı kışlar ilçe merkezinde kar yağışı görülebilmektedir. Yıllık ortalama yağış miktarı 600–700 mm'dir. Kuzeye ve batıya gidildikçe kara ikliminin etkileri artmaktadır. Yıllık ısı ortalaması 13,7 C'dir. En sıcak ay (35,4 C) Ağustos, en soğuk ay ise (ortalama 2,0 C) Şubat ayıdır. Yıllık rutubet ortalaması yüzde 77, yağış ortalaması ise 691,4 mm'dir. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlanmış olduğu 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Silivri'nin Toplam Nüfusu 217.163 kişidir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldirmiştir. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu." (Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

2019 Aralık ayında başlayan COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert olmuştur. Salgının etkileri daha da belirginleşince salgının kontrol altına alınması önlemler alınmış ve ekonomide duraksama yaşanmıştır. 2020 yılında başlayarak gayrimenkul sektörünü etkisi altına alan pandemi, 2022 yılının son çeyreğinde gündemden düşmeye ve pandemiden etkilenen sektörler kendilerini toparlamaya başlamıştır.

2022 yılı dördüncü çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir miktar azaldığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarına devam etmiş olsa da, faiz artırımı hızlarında yavaşlamaya gidildiği gözlenmiştir. Küresel aktivitede ivme kaybı sürmüştür, resesyon endişelerinde az da olsa gerileme kaydedilmiştir. Ham petrol ve emtia fiyatlarındaki gerileme devam ederken enflasyon küresel ölçekte yüksek seyretmiştir. Enflasyonda zirvenin görülmüş olduğu değerlendirilirken, düşüşün zaman alabileceği öngörülmüştür. Çin'in sıfır COVID politikasını terk edip, açılmaya gitmesi küresel risk iştahını olumlu yönde etkilerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılmalıklar sürmüştür. (Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

Pandemi döneminden güçlü bir şekilde çıkan Türkiye ekonomisinin büyüme hızı, 2022 yılı itibarıyla beklendiği gibi yavaşladı. Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksine göre 2022 yılında %5,6 oranında büyüdü. Geçtiğimiz yıldaki bu iyi performansını bu yılın ilk çeyreğinde bir miktar ivme kaybetmekle birlikte koruyan Türkiye ekonomisi, 2023 yılının ilk çeyreğinde ise yıllık bazda %4 ile piyasa beklentileri paralelinde büyüdü. (Colliers International, 2023, İkinci Yarı Raporu).

Dünya ekonomisinde 2023 ikinci çeyreği küresel büyüme kaygılarının artmasına rağmen risk iştahının bir miktar toparlandığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Küresel ölçekte pozitif ayrışan hizmet sektörü son dönemde yavaşlamaya başlarken, imalat aktivitesinde daralma derinleşmektedir. Çin'de toparlanma beklenen hızda gerçekleşmezken, Çin Merkez Bankası (PBoC) ve Çin hükümetinin destek paketleri büyüme kaygılarını yatıştırmaya yeterli olmamıştır. Çin'deki bu gelişmeler ve gelişmiş ülkelerde merkez bankalarının faizleri daha uzun bir süre yüksek seviyelerde tutacağı beklentisi küresel büyüme üzerinde aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Enerji emtialarındaki fiyatların gerilemesi enflasyonist baskıyı bir miktar hafifletse de sıkı işgücü piyasası hizmet fiyatlarında ve fiyatlama davranışlarındaki bozulma çekirdek enflasyonda katılığa neden olarak enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklerin sürmesine neden olmaktadır.

Türkiye'de 2023 yılı ilk çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) dış talebin sınırlayıcı etkisine ve depreme rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,3 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Ülkenin geri kalanındaki faaliyetlerin canlı kalması ile Şubat ayındaki depremin toplam GSYH üzerindeki etkisi sınırlı kalmıştır. Yurtiçinde 2023 ikinci çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitedeki direncin sürdüğünü teyit etmektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran dahil son üç ayda 51,5 ile genişleme bölgesinde kalırken, kapasite kullanım oranında son üç ayda yükseliş görülmektedir. Güven endeksleri yataya yakın bir seyir izlerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler bir miktar yavaşlasa da iç talebin dirençli kaldığına işaret etmektedir.

İkinci çeyrekte dış dengede bozulma sürmüştür. İhracatta yavaşlama gözlenirken, uluslararası enerji fiyatlarındaki düşüş ithalatı sınırlamaktadır. Dış ticaret açığındaki artışın yavaşlamasına karşın hizmet gelirlerindeki ivme kaybı ile cari açıkta artışın Nisan ve Mayıs aylarında sürdüğü görülmüştür. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, ilk altı ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %1,8 azalırken, ithalatta %4,3 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk yarıda 51,6 milyar dolar olan dış ticaret açığı 61,4 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak-Mayıs döneminde 26,1 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 37,7 milyar dolara genişlemiştir.

Enerji fiyatlarındaki gerilemeler ve baz etkisiyle enflasyonda düşüş ikinci çeyrekte devam etmiştir. 2023 ilk çeyrek sonunda %50,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %38,2'ye gerilemiştir. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %62,5'ten %40,4'e inmiştir. Ancak döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları yukarı yönlü riskleri beslemektedir. TCMB Haziran toplantısında politika faizini 650 baz puan artırmış ve parasal sıkılaştırma döngüsünün başladığını belirtmiştir. Ayrıca mevcut makro ihtiyatı tedbirlerde kademeli ve yumuşak bir geçiş süreci dahilinde sadeleştirmeye başlamıştır. TCMB son Temmuz toplantısında ise politika faizini 250 baz puan artırarak %15,00'dan %17,50'ye çıkarırken, faiz artırımının yanı sıra parasal sıkılaştırma sürecini destekleyecek seçici kredi ve miktarsal sıkılaştırma kararları alacağını belirtmiştir.(Gyoder, 2023, 2.Çeyrek Raporu)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.220	60.537	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.248.789	85.672	807.109	9.539	11,40	8,98
2022	15.006.574	176.589	905.501	10.655	5,60	16,57
2023*	4.631.792	54.313	245.464	2.878	4,00	18,87

GSYH 2023 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 arttı.

Kaynak: TÜİK

*1.Çeyrek verisidir

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*



Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,29, bir önceki yılın Aralık ayına göre %12,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %50,51 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,20 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Rusya-Ukrayna savaşının olumsuz etkileriyle beraber küresel ekonomik aktivitede gözlenen ivme kaybı nedeniyle sene başında büyüme konusunda daha ihtiyatlı olan uluslararası kuruluşlar, enflasyonun yavaşlaması ve gelişmekte olan ülkelerdeki ekonomik toparlanmanın beklenenden iyi olması dolayısıyla 2023 ve 2024 yıllarına ilişkin küresel büyüme beklentilerini yükselttiler. Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme tahminleri ise 2022 yılında ve 2023 yılı ilk çeyreğindeki güçlü büyüme performansı ile beraber, 2023 ve 2024 yılları için yukarı yönlü revize edildi. OECD haziran ayı tahminlerine göre, ekonomik faaliyetlerdeki ani toparlanmanın pozitif yansımalarının devamı olarak Türkiye ekonomisinin 2023 yılında yaklaşık %3,6 oranında ve takip eden 2024 yılında ise %3,7 oranında büyümesi bekleniyor.

TCMB yönetiminin Mart 2021'den Mayıs 2023'e kadar kademeli olarak %8,5 seviyesine kadar indirdiği politika faizini, yeni ekonomi yönetimi kademeli normalleşme mesajları vererek haziran ayında %15'e; temmuz ayında ise %17,5 seviyesine yükseltti. TCMB yeni yönetiminin enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaşmaya kademeli olarak devam etmesi bekleniyor. Devam etmesi beklenen faiz artışlarının konut satışları üzerinde olumsuz etki yaratacağını düşünüyoruz. (Colliers International, 2023, İkinci Yarı Raporu).

Gayrimenkul Sektörü:

Küresel ekonomik gelişmelere yılın ilk çeyreğinde ABD ve AB kökenli bazı bankaların zor duruma düşmesi ve kamu otoritelerinin devreye girerek krizi daha büyümeden önleme çabaları damga vurmuştur. Bankacılık sektörünün diğer birçok sektör ve finansal sistemle olan doğrudan bağlantıları finansal sağlık ve sistemik risk yaratma açısından dikkatli takip edilmesi gereken unsurlar olarak öne çıkmaktadır. Şimdilik sönümlenmiş görünen bu gelişmeler sıkı para politikalarında geçici yumuşamaları da beraberinde getirmiştir. Ancak gerek Fed gerekse ECB enflasyonu önlemek için katı tutumlarını sürdüreceklerini ifade etmişlerdir.

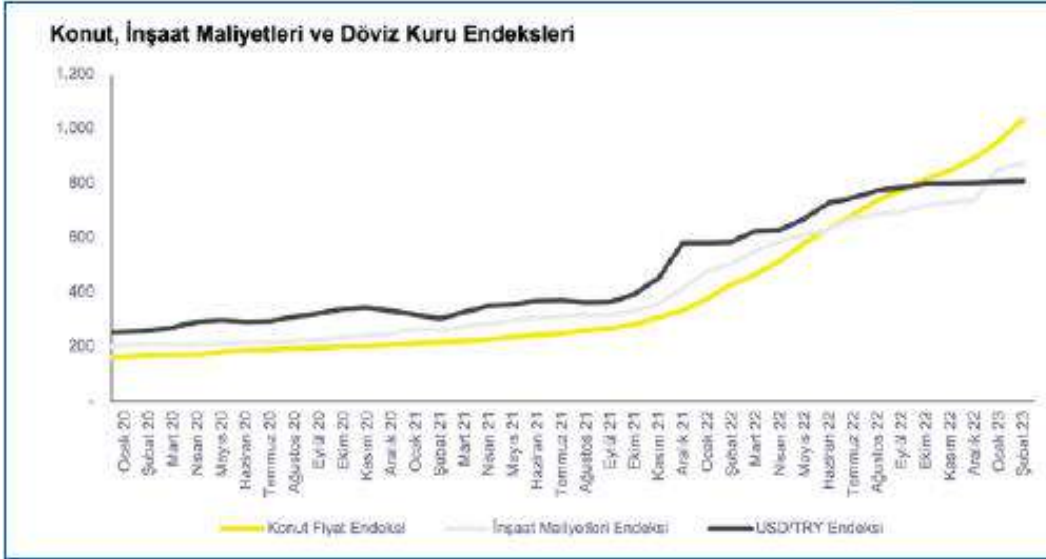
Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel büyüme oranlarında ivme kaybı yaşanmaya başlamış, özellikle son çeyrekte iyiden iyiye hissedilmiştir. Benzer bir yavaşlamanın 2023 boyunca sürme beklentisi devam etmektedir (Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

TÜİK tarafından açıklanan Şubat 2023 verilerine göre inşaat maliyetleri ve döviz kuru endeksleri incelendiğinde, Ekim 2021 - Şubat 2023 arası dönemde inşaat maliyet endeksi %162, dolar kuru %105 oranında artış göstermiş olup, inşaat maliyetlerinin döviz kuruna oranla daha yüksek bir artış gösterdiği gözlemlenmektedir.

Konut fiyatlarında ise Ekim 2021'den Şubat 2023'e kadar olan dönemde %265 oranında artış gerçekleşmiştir. Aşağıdaki grafikten de görülebileceği üzere döviz kurunun özellikle Ekim 2021 - Aralık 2021 arasında %37 oranında daha dikey yönde artmış olması ve buna bağlı olarak Ekim 2021 ve Mayıs 2022 tarihleri arasında inşaat maliyetlerindeki %84 oranındaki keskin artış, konut fiyatlarındaki yükselişin temel sebepleridir.

Sonrasında dolar kurunun yükselişini sürdürmesi ve Ekim 2021 tarihinden Haziran 2022 tarihine kadar %86 oranında artması da konut fiyatlarının artışını desteklemeyi sürdürmüştür. EY Gayrimenkul Birimi analistleri tarafından oluşturulan regresyon denklemi yardımıyla konut fiyatlarındaki değişim ölçülmeye çalışılmış olup, söz konusu denklem, piyasada da bilinmekte olduğu üzere döviz kuru ve inşaat maliyetlerinin pozitif bir korelasyon içerisinde olduğunu göstermektedir.

Ancak, özellikle Eylül 2022 tarihinden sonra, döviz kurundaki artış sürmesine rağmen, konut fiyat endeksinin geçmiş döneme göre daha durağan bir seyir izlediği görülmektedir. Ekim 2022 tarihinden önce dövize göre nispeten daha düşük bir artış gösteren konut fiyat endeksi ve inşaat maliyeti endeksi, bu tarihten sonra dövize göre daha yüksek bir oranda artmaya başlamıştır. Bu durumla birlikte Merkez Bankası tarafından uygulanan para politikaları faiz indirimlerini desteklese de, öz kaynak kullanmayıp ipotekli satış şeklinde konut alacak yatırımcılar için yeterli kredi temin edilememiştir. Tüm bunların sonucunda erişilemez konut fiyatları ve kira sorunu oluşmuş, bu durum beraberinde özellikle yaşam maliyetlerinin yüksek olduğu İstanbul ve diğer büyük şehirlerde temel barınma sorunlarının oluşmasına sebep olmuştur. Türkiye'de 6 Şubat 2023'te gerçekleşen deprem felaketi sebebiyle artan konut talebi de barınma sorununun artışına sebep olan faktörlerden biri olarak ön plana çıkmıştır.



EY Gayrimenkul Birimi analistleri tarafından oluşturulan regresyon denklemi yardımıyla konut fiyatlarındaki değişim ölçülmeye çalışılmış olup, söz konusu denklem, piyasada da bilinmekte olduğu üzere döviz kuru ve inşaat maliyetlerinin pozitif bir korelasyon içerisinde olduğunu göstermektedir.

Ancak, özellikle Eylül 2022 tarihinden sonra, döviz kurundaki artış sürmesine rağmen, konut fiyat endeksinin geçmiş döneme göre daha durağan bir seyir izlediği görülmektedir. Ekim 2022 tarihinden önce dövize göre nispeten daha düşük bir artış gösteren konut fiyat endeksi ve inşaat maliyeti endeksi, bu tarihten sonra dövize göre daha yüksek bir oranda artmaya başlamıştır. Bu durumla birlikte Merkez Bankası tarafından uygulanan para politikaları faiz indirimlerini desteklese de, öz kaynak kullanmayıp ipotekli satış şeklinde konut alacak yatırımcılar için yeterli kredi temin edilememiştir.

Tüm bunların sonucunda erişilemez konut fiyatları ve kira sorunu oluşmuş, bu durum beraberinde özellikle yaşam maliyetlerinin yüksek olduğu İstanbul ve diğer büyük şehirlerde temel barınma sorunlarının oluşmasına sebep olmuştur. Türkiye'de 6 Şubat 2023'te gerçekleşen deprem felaketi sebebiyle artan konut talebi de barınma sorununun artışına sebep olan faktörlerden biri olarak ön plana çıkmıştır. Bu durum konut fiyatlarının devamlı yukarı gitmesinin sürdürülebilir bir durum olmadığını göstermektedir. Yukarıdaki sebeplerle oluşan barınma sorunu hakkında, arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği, yeni ve uygun finansman ihtiyaçlarının kısa vadede çözümler yaratabileceği düşünülmektedir.

Artan inşaat maliyetleri ve azalan talep ile birçok geliştirici, şehir merkezinde konut geliştirmek yerine, pandemi ve sonrasında şehirden uzaklaşmak isteyen kitlenin oluşturduğu talep ile şehir dışı ve deniz kenarı bölgelerde arsa ve tarla yatırımlarına başlamıştır. Şehirlere göre daha düşük nüfusa sahip olan sürdürülebilir köyler ve yeni yerleşim alanları ortaya çıkmaya başlamıştır. Yerli geliştiricilerin bu alanda iştahı devam etmekte olup, kurulacak yeni gayrimenkul yatırım fonlarının bu bölgelere yabancı ilgisi oluşmasına, bölgelerin gelişimine ve ekonomik anlamda sürdürülebilir olmasına katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

Diğer taraftan hali hazırda mevcut yatırımların çalışma sermayesine katkı sağlanması ve borçların finanse edilmesi adına kira getirili gayrimenkuller için yeni yatırım fonları oluşturulmasının mevcut yatırımların ekonomik sürdürülebilirliği açısından önemli olduğu düşünülmektedir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ve gayrimenkul yatırım fonlarının temettü dağıtması, yatırımcıların bu alana yatırım yaparak gayrimenkullerin değerlerinin pozitif yönde artmasına katkı sağlamakla beraber düzenli bir getiri elde etmesini sağlamaktadır. Bu hedef ile yola çıkılarak üretilmekte olan finansman modelleri birçok mevcut yatırımın finansman ihtiyacını hafifletmektedir. Özellikle geçtiğimiz birkaç yıl içerisinde halka arzı yapılan ve önümüzdeki süreçte de halka arz edilmesi planlanan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ve söz konusu fonlamayı doğru kullanması önem arz etmektedir.

Geliştirilecek projelerin satışı veya operasyonu sonucu ortaya çıkacak kazançlarının yatırımcılarına temettü dağıtımı ile paylaşılması; sermaye piyasalarında faaliyet gösteren gayrimenkul yatırım fonları ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarına olan talebi ve güvenilirliği olumlu olarak etkileyebilecek ve ekonomik anlamda sürdürülebilir kılacaktır.

Pazarın iyi analiz edilerek doğru yatırım stratejilerin oluşturulması, mevcut yatırım portföylerinin çeşitlendirilmesi, uygun yatırım araçlarının ve doğru finansmanın kullanılması ve çekirdek yatırımcılara ulaşılması tüm bu süreçte öncelikli bir misyon oluşturmaktadır. Tüm bu gelişim trendlerinin işinde uzman ve yetkili kişiler ve kurumlardan profesyonel danışmanlık hizmeti alınarak yürütülmesinin ortaya yeni ve sürdürülebilir yatırım fırsatlarını çıkarabileceği, bu kapsamda sektörün ülke ekonomisine katkısının giderek artabileceği düşünülmektedir. (Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşanmıştır. Haziran ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüzde 38,21 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 40,42 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. TCMB'nin Temmuz ayında yaptığı enflasyon raporu sunumunda enflasyon beklentisi yüzde 58 düzeyine yükseltilmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivitede yavaşlamayı getirebilecektir. Türkiye'de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk altı aylık döneminde toplam 565 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 726 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 22,1'lik bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk altı aylık döneminde 170 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 28,6'lık bir düşüş ile 121 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 45,5 azalarak 19 bin 275 olmuştur.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Mayıs ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 103,6, reel olarak ise yüzde 45 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 23,573 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 36,004 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- İnşaat maliyet endeksi (Mayıs-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 47,95 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 33,55, işçilik maliyetlerinin de yüzde 104,83 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.

- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.
- Yakın coğrafyalardaki gelişmelerin de etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır.
- Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durum değildir.

- İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü için de önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır.
- Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapılar için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.
- Bu bağlamda inşaat sektörü paydaşlarının finansal sistemin klasik unsurları yerine sermaye piyasalarının etkin olduğu bir yapıya kavuşmaları da önem taşımaktadır.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerinde olacaktır. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir. (Gyoder, 2023, 2.Çeyrek Raporu)

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Silivri Belediyesi İmar Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkeze yakın konumda yer alması
- * Ruhsat ve iskan belgesinin bulunması.
- * Ulaşılabilirliğinin iyi olması.
- * Cins tahsisinin yapılmış olması,

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Yapı kayıt belgelerinin alınmış fakat 2.aşamaya geçilmemiş olması.
- * 129 ada 5 parselin yola terkinin olması.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

Taşınmazın değerinin tespitinde

- Pazar Yaklaşımı yöntemi ve Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Emsaller

Arsa Emsalleri

1 Beyan Eden Kişi, Kurum

SAHİBİNDEN

TEL 1 ; 0 532 233 27 79

ALINAN BİLGİ

İstanbul Çorlu Yolu'na cepheli olan E=0.50, H=12,50 metre olmak üzere sanayi imarlı olduğu belirtilen net 12.845 m² alanlı olarak pazarlanan arsadır. Konumu nedeni ile şerefiyesi yüksektir. (313 ada 5 parsel)

SATILIK 12845 .-M² 257.000.000 .-TL 20.008 .-TL/M²

2 Beyan Eden Kişi, Kurum

AŞAR EMLAK OFİSİ

TEL 1 ; 0 543 916 04 58

ALINAN BİLGİ

İstanbul Çorlu Yolu ile arasında park alanı bulunan E=0.50, H=12,50 metre olmak üzere sanayi imarlı olduğu belirtilen net 14.120 m² alanlı olarak pazarlanan arsadır. Konumu nedeni ile şerefiyesi yüksektir. (284 ada 7 parsel)

SATILIK 14120 .-M² 250.000.000 .-TL 17.705 .-TL/M²

3 Beyan Eden Kişi, Kurum

REMAX GELİŞİM

TEL 1 ; 0 212 856 11 12

ALINAN BİLGİ

İstanbul Çorlu Yolu ile arasında park ve refüj alanı bulunan E=0.50, H=12,50 metre olmak üzere sanayi imarlı olduğu belirtilen net 1.443 m² alanlı olarak pazarlanan arsadır. Konumu nedeni ile şerefiyesi yüksektir. (284 ada 8 parsel)

SATILIK 1443 .-M² 16.000.000 .-TL 11.088 .-TL/M²

4 Beyan Eden Kişi, Kurum

REMAX REFERNAS

TEL 1 ; 0 212 824 44 24

ALINAN BİLGİ

Yakın konumda bulunan E=0.50, H=12,50 metre olmak üzere sanayi imarlı olduğu belirtilen net 5.467 m² alanlı olarak pazarlanan arsadır.

SATILIK 5467 .-M² 54.000.000 .-TL 9.877 .-TL/M²

5 Beyan Eden Kişi, Kurum

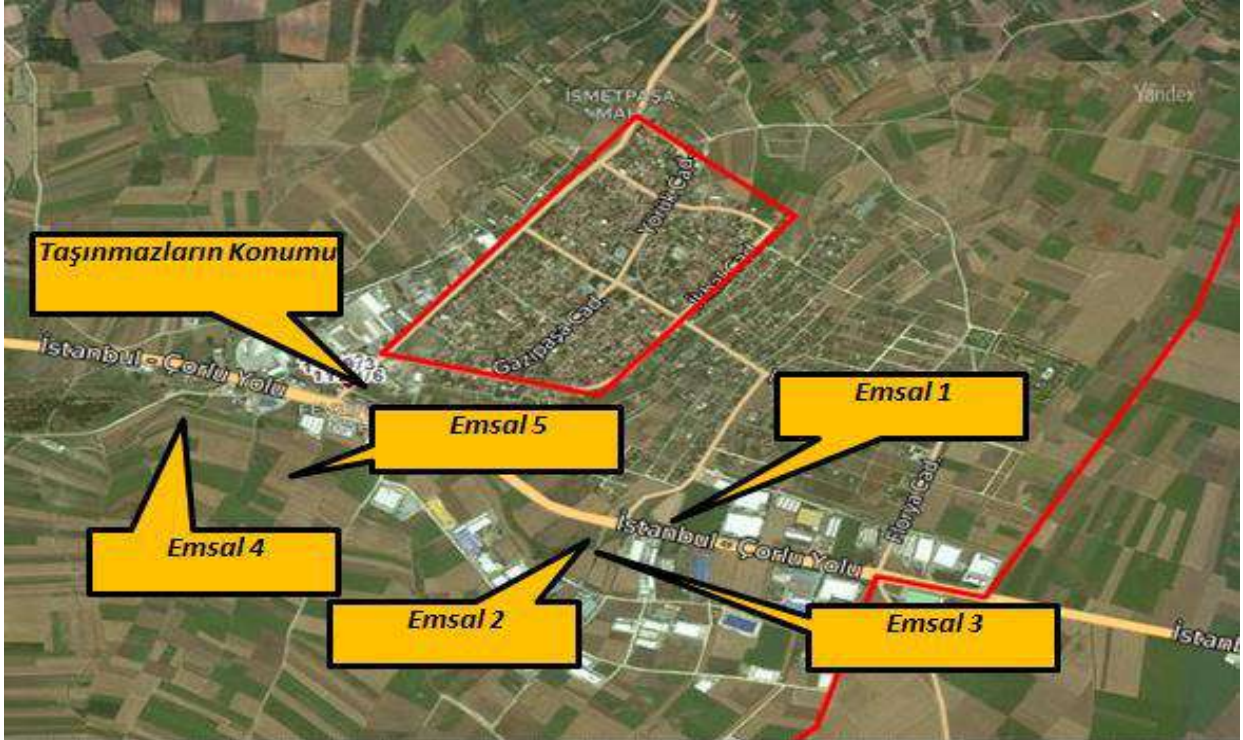
EMKA GAYRİMENKUL

TEL 1; 0 212 728 38 38

ALINAN BİLGİ

Yakın konumda bulunan E=0.50, H=12,50 metre olmak üzere sanayi imarlı olduğu belirtilen net 3.673 m² alanlı olarak pazarlanan arsadır.

SATILIK 3673 .-M² 35.000.000 .-TL 9.529 .-TL/M²



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olacaktır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA - 129 ADA 5 PARSEL)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		257.000.000	250.000.000	16.000.000	54.000.000	35.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	1171	12.845	14.120	1.443	5.467	3.673
BİRİM M ² DEĞERİ		20.008	17.705	11.088	9.877	9.529
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 15%	BÜYÜK 15%	BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 10%
NİTELİĞİ	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
İMAR DURUMU	SANAYİ E=0.50	SANAYİ E=0.50	SANAYİ E=0.50	SANAYİ E=0.50	SANAYİ E=0.50	SANAYİ E=0.50
İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM		ÇOK İYİ	ÇOK İYİ	İYİ	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-40%	-40%	-20%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER	TEK MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-45%	-45%	-40%	-10%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	8970	11.004	9.738	6.653	8.890	8.576

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi**ARSA EMSAL ANALİZİ:**

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölge gelişmekte olduğu için boş arsa arzı yüksektir. Yapılan incelemeler ve görüşmeler sonucu arsaların m² birim değeri için istenen fiyatların imar şartları, konumu, topoğrafik özellikleri, altyapısına göre belirlenmekte olup 9.500.-TL/m² ile 20.000.-TL/m² arasında değişmektedir. 129 ada 5 parselin tapu yüzölçümü 2.128,76 m² olup ilgili belediyeden alınan şifahi bilgiye göre sanayi alanında kalan kısmı yaklaşık 993 m² dir. Görevli memurdan alınan bilgiye göre parsel alanında imar kanununun 18.maddesinde tanımlanan maksimum düzenleme ortaklık değeri olan %45 in üzerindeki bir oranda kamu alanına bedelsiz terkin çıkması durumunda, uygulama parsel yüzölçümünden %45 lik kısım düşüldükten sonra kalan alanı üzerinden yapılacaktır. Buna istinaden görevli memur tarafımıza 129 ada 5 parsel için ruhsatlandırmanın 1.171 m² yüzölçümünden yapılacağı bilgisini vermiştir. Emsallerin tümünün net arsa vasıflı olması nedeni ile 129 ada 5 parsel için karşılaştırma tablosu bu veriler dikkate alınarak yapılmıştır. Parselin net alanı üzerinden ortalama satış birim m² değeri emsal karşılaştırma tablosunda 8.970.-TL/m² olarak öngörülmüştür. Diğer parselin birim m² değerleri 129 ada 5 parsel nirengi alınarak takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN ARSA DEĞERİ TABLOSU (NET ALAN ÜZERİNDEN)				
Ada/Parsel No	İmarlı Alanı (m²)	Birim m² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-.TL)
129/5	1.171,00	8.970	10.503.870	10.500.000
128/40	48.000,96	8.400	403.208.064	403.210.000
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ (-.TL)			413.710.000 TL	

TAŞINMAZLARIN ARSA DEĞERİ TABLOSU (BRÜT ALAN ÜZERİNDEN)			
Ada/Parsel No	Tapu Alanı (m²)	Birim m² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)
129/5	2.128,76	4.932	10.500.000,00
128/40	48.000,96	8.400	403.210.000,00
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ (-.TL)			413.710.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda taşınmazların arsa değerleri aşağıda verilmiştir.

TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)
129	5	2.128,76	4.932	10.500.000,00
128	40	48.000,96	8.400	403.210.000,00
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)				413.710.000,00

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, yapıların amortisman tutarlarının düşülmesi sureti ile elde edilen değer ilave edilmesi ile parsel üzerindeki yapılarla birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

Yapının 2023 yılı Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından belirlemiş olan 2B yapı sınıfı birim maliyeti m²/3.800.-TL, 2C yapı sınıfı birim maliyeti m²/5.350.-TL 3A yapı sınıfı birim maliyeti m²/7.500.-TL, 3B yapı sınıfı birim maliyeti m²/9.000.-TL dir. Yaşına ve gözlemlenen yapı kalitesine göre amortisman düşülmüş ve hesaplamalar yapılmıştır. Değer arttırıcı unsurların (Girişimci Karı Saha Betonu , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.) 129 ada 5 parselde arsa+bina maliyetinin %8'i, 128 ada 40 parselde %5 'i kadar olacağı öngörülmüştür.

129 Ada 5 Parsel - Yasal Durum Değeri -				
Arsa Değeri	4.932 .-TL/M ²	X	2.128,76 M ²	= 10.500.000 .-TL
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ =				10.500.000 .-TL

129 Ada 5 Parsel - Mevcut Durum Değeri -				
Arsa Değeri	4.932 .-TL/M ²	X	2.128,76 M ²	= 10.500.000 .-TL
Bina Değeri	3.800 .-TL/M ²	X	300,00 M ²	= 1.140.000 .-TL
Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı Saha Betonu , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.)		=		700.000 .-TL
TOPLAM =				12.340.000 .-TL
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ =				12.340.000 .-TL

128 Ada 40 Parsel - Yasal Durum Değeri -					
Arsa Değeri	8.400 .-TL/M ²	X	48.000,96 M ²	=	403.210.000 .-TL
Fabrika Binası	5.150 .-TL/M ²	X	5.607,00 M ²	=	28.876.050 .-TL
İlave Fab. Bina 1	6.000 .-TL/M ²	X	3.850,00 M ²	=	23.100.000 .-TL
İlave Fab. Bina 2	6.000 .-TL/M ²	X	2.000,00 M ²	=	12.000.000 .-TL
İlave Fab. Bina 3	6.000 .-TL/M ²	X	2.000,00 M ²	=	12.000.000 .-TL
Trafo	6.000 .-TL/M ²	X	150,00 M ²	=	900.000 .-TL
Arıtma Tesisi	6.000 .-TL/M ²	X	91,00 M ²	=	546.000 .-TL
Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı Saha Betonu , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.)				=	24.031.603 .-TL
				TOPLAM =	504.663.653 .-TL
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ =					504.664.000 .-TL

128 Ada 40 Parsel - Mevcut Durum Değeri -					
Arsa Değeri	8.400 .-TL/M ²	X	48.000,96 M ²	=	403.210.000 .-TL
Fabrika Binası	5.150 .-TL/M ²	X	15.950,00 M ²	=	82.142.500 .-TL
İlave Fab. Bina 1	6.000 .-TL/M ²	X	3.850,00 M ²	=	23.100.000 .-TL
İlave Fab. Bina 2	6.000 .-TL/M ²	X	2.000,00 M ²	=	12.000.000 .-TL
İlave Fab. Bina 3	6.000 .-TL/M ²	X	2.000,00 M ²	=	12.000.000 .-TL
İdari Bina	6.250 .-TL/M ²	X	1.184,00 M ²	=	7.400.000 .-TL
Sosyal Tesis	6.800 .-TL/M ²	X	900,00 M ²	=	6.120.000 .-TL
Yapı 1	3.800 .-TL/M ²	X	1.618,00 M ²	=	6.148.400 .-TL
Yapı 2	3.800 .-TL/M ²	X	485,00 M ²	=	1.843.000 .-TL
Yapı 3	3.800 .-TL/M ²	X	525,00 M ²	=	1.995.000 .-TL
Yapı 4	3.800 .-TL/M ²	X	240,00 M ²	=	912.000 .-TL
Yapı 5	3.800 .-TL/M ²	X	495,00 M ²	=	1.881.000 .-TL
Sundurma Yapılar	2.550 .-TL/M ²	X	520,00 M ²	=	1.326.000 .-TL
Fosfat Kaplama Binası	3.950 .-TL/M ²	X	470,00 M ²	=	1.856.500 .-TL
Trafo	6.000 .-TL/M ²	X	150,00 M ²	=	900.000 .-TL
Arıtma Tesisi	6.000 .-TL/M ²	X	91,00 M ²	=	546.000 .-TL
Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı Saha Betonu , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.)				=	28.169.020 .-TL
TOPLAM				=	591.549.420 .-TL
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ				=	591.550.000 .-TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Parseller üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların en etki ve verimli kullanımının hali hazırdaki gibi ve mevcut şekildeki gibi kullanılması olacağı kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Yeniden İnşa Etme Yaklaşımına Göre Taşınmazın Değeri ;

129 ADA 5 PARSELİN YASAL DURUM DEĞERİ	10.500.000 TL
129 ADA 5 PARSELİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	12.340.000 TL
128 ADA 40 PARSELİN YASAL DURUM DEĞERİ	504.664.000 TL
128 ADA 40 PARSELİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	591.550.000 TL
2 ADET TAŞINMAZIN YASAL DURUM DEĞERİ	515.164.000 TL
2 ADET TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ	603.890.000 TL

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığını değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Parseller üzerinde yapı bulunması nedeni ile yeniden inşa etme maliyeti yönteminin daha az yanıtıcı olduğu kanaatine varılmış ve değer takdiri **yeniden inşa etme yaklaşımı yöntemi** ile yapılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup, parsel üzerindeki yapının tamamı dikkate alınarak taşınmazın tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

6.5.5 - Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklere yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin alındığı ancak ruhsat ve iskanının bulunmayan kapalı alanlar ve sundurma alanları olduğu görülmüştür.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazlar için kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Taşınmazlar bu kapsamda değildirler.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

**Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule
6.5.9 - Bağlı Hak ve Faydaların, Devrine/Alım/Satımına Sermaye Piyasası Mevzuatı
Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

Değerleme konusu taşınmazlardan 129 ada 5 parsel üzerinde ruhsatsız yapı bulunmakta olup, meri imar planına göre yola terki ve kadastral yoldan ihdası bulunmaktadır.

128 ada 40 parsel üzerinde cins tahsisi yapılmış yapı mevcut olup, ruhsat ve iskan harici yapılar mevcuttur. Bir kısım taşınmaz için Yapı Kayıt Belgeleri alındığı görülmüş olup, yapı kayıt belgelerinin hangi binalara denk geldiği tespit edilememiştir. Ayrıca mimari projelerin çizilmemiş ve imar barışı kapsamında 2. aşamaya geçilmemiştir. Mahallinde yapılan tespitlere istinaden mevcut durum değeri, iskan belgelerindeki alanlara göre yasal durum değeri takdir edilmiştir.

Taşınmazlar üzerinde taşınmazın devrini kısıtlayıcı herhangi bir şerh bulunmamaktadır. Alanları ve nitelikleri nedeniyle alıcı kitlelerinin kısıtlı olacağı düşünülmektedir.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 2 adet taşınmazın;

11.10.2023 tarihli toplam mevcut durum değeri için ;

603.890.000 .-TL

(Altı Yüz Üç Milyon Sekiz Yüz Doksan Bin TürkLirası)

yasal durum değeri için ;

515.164.000 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

(Beş Yüz On Beş Milyon Yüz Altmış Dört Bin TürkLirası)

2 ADET TAŞINMAZIN YASAL DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (%18)
515.164.000	617.146.800

2 ADET TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (%20)
603.890.000	724.668.000

Değerleme Uzmanı

Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402

Değerleme Uzmanı

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eren KURT

Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

FOTOĞRAFLAR

























YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
T.No: 452
25/02/2013 2013/308

Yapı Durumu: Katlı Katlı Değil
Yapı Mikatlandırma: Katlı Katlı Değil
Yapı İşleri Durumu: Tamamlandı Tamamlanmadı

Yapı Kullanma İzin Belgesi İçin Gerekli Bilgiler:
Yapı Adı: ...
Yapı Sahibi: ...
Yapı Mikatlandırma: ...
Yapı İşleri Durumu: ...

Yapı Kullanma İzin Belgesi İçin Gerekli Bilgiler (Devamı):
Yapı Mikatlandırma: ...
Yapı İşleri Durumu: ...

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
T.No: 456
25/02/2013 2013/308

Yapı Durumu: Katlı Katlı Değil
Yapı Mikatlandırma: Katlı Katlı Değil
Yapı İşleri Durumu: Tamamlandı Tamamlanmadı

Yapı Kullanma İzin Belgesi İçin Gerekli Bilgiler:
Yapı Adı: ...
Yapı Sahibi: ...
Yapı Mikatlandırma: ...
Yapı İşleri Durumu: ...

Yapı Kullanma İzin Belgesi İçin Gerekli Bilgiler (Devamı):
Yapı Mikatlandırma: ...
Yapı İşleri Durumu: ...

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
T.No: 455
25/02/2013 2013/308

Yapı Durumu: Katlı Katlı Değil
Yapı Mikatlandırma: Katlı Katlı Değil
Yapı İşleri Durumu: Tamamlandı Tamamlanmadı

Yapı Kullanma İzin Belgesi İçin Gerekli Bilgiler:
Yapı Adı: ...
Yapı Sahibi: ...
Yapı Mikatlandırma: ...
Yapı İşleri Durumu: ...

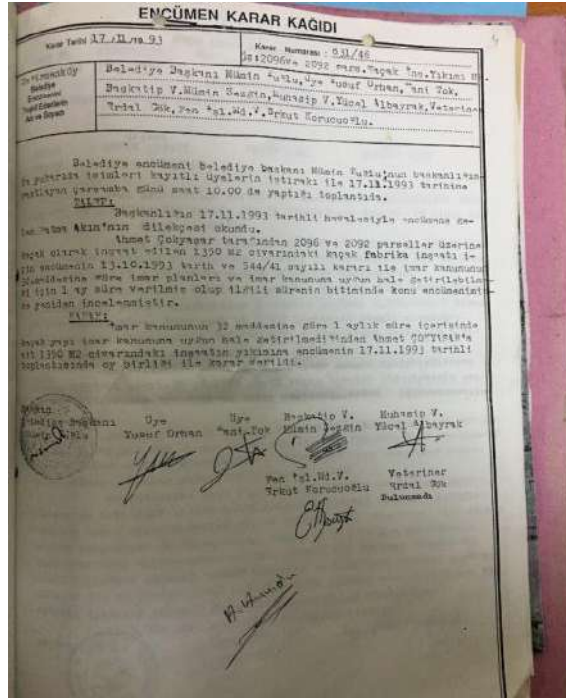
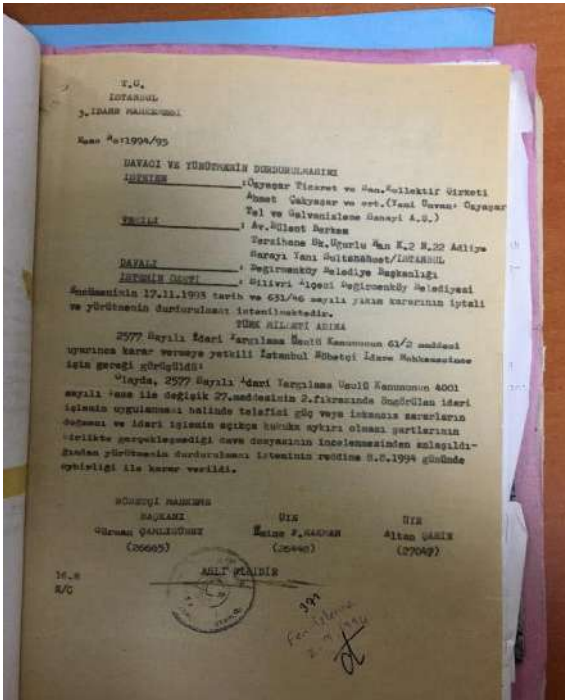
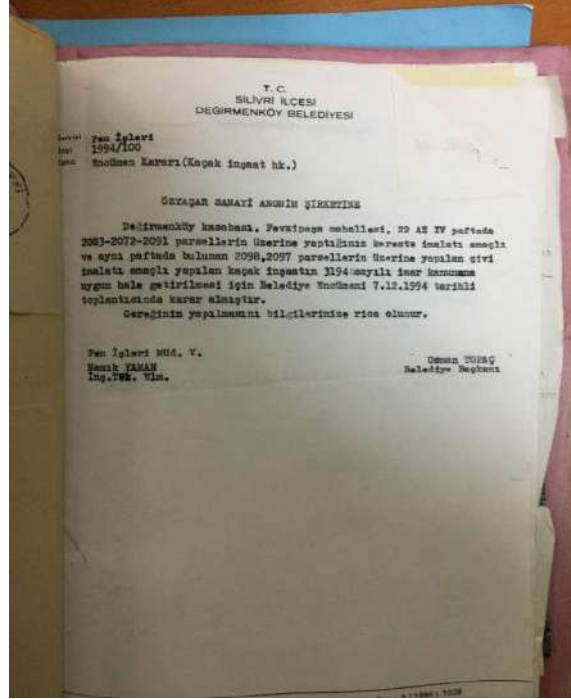
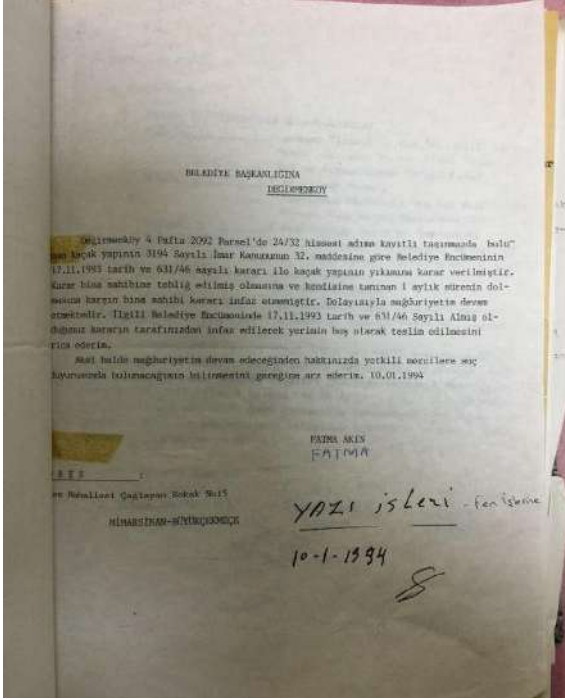
Yapı Kullanma İzin Belgesi İçin Gerekli Bilgiler (Devamı):
Yapı Mikatlandırma: ...
Yapı İşleri Durumu: ...

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
T.No: 450
25/02/2013 2013/308

Yapı Durumu: Katlı Katlı Değil
Yapı Mikatlandırma: Katlı Katlı Değil
Yapı İşleri Durumu: Tamamlandı Tamamlanmadı

Yapı Kullanma İzin Belgesi İçin Gerekli Bilgiler:
Yapı Adı: ...
Yapı Sahibi: ...
Yapı Mikatlandırma: ...
Yapı İşleri Durumu: ...

Yapı Kullanma İzin Belgesi İçin Gerekli Bilgiler (Devamı):
Yapı Mikatlandırma: ...
Yapı İşleri Durumu: ...



T.C.
İSTANBUL
3. İCME HAKKINDA
KANUN NO: 1994/99
KARAR NO: 1995/107

DAVAKİ: Akatlar Köyü ve San. M.İ. A.İ.
Akatlar Köyü ve San. M.İ. A.İ.
YERİNİ: Akatlar Köyü ve San. M.İ. A.İ.
DAVALI: Akatlar Köyü ve San. M.İ. A.İ.
DAVAYA NEREYE: Akatlar Köyü ve San. M.İ. A.İ.

17.11.1993 tarih ve 631/46 sayılı kararname ile belirlenen bu alanın sınırları ve tabii hakları hakkında karar verildi. Akatlar Köyü ve San. M.İ. A.İ. sınırları ve tabii hakları hakkında karar verildi. Akatlar Köyü ve San. M.İ. A.İ. sınırları ve tabii hakları hakkında karar verildi.

TÜRK HUKUKU BAKIMINDAN

Karar verilen İstanbul 3. İcme Hukuk Mahkemesi Açık Gerçekleşme Davası

Dava Sivilizir İktisadi ve Sanayi Kurumu ile Akatlar Köyü ve San. M.İ. A.İ. arasında olup, 17.11.1993 tarih ve 631/46 sayılı kararname ile belirlenen bu alanın sınırları ve tabii hakları hakkında karar verildi.

Dava Sivilizir İktisadi ve Sanayi Kurumu ile Akatlar Köyü ve San. M.İ. A.İ. arasında olup, 17.11.1993 tarih ve 631/46 sayılı kararname ile belirlenen bu alanın sınırları ve tabii hakları hakkında karar verildi.

Dava Sivilizir İktisadi ve Sanayi Kurumu ile Akatlar Köyü ve San. M.İ. A.İ. arasında olup, 17.11.1993 tarih ve 631/46 sayılı kararname ile belirlenen bu alanın sınırları ve tabii hakları hakkında karar verildi.

Dava Sivilizir İktisadi ve Sanayi Kurumu ile Akatlar Köyü ve San. M.İ. A.İ. arasında olup, 17.11.1993 tarih ve 631/46 sayılı kararname ile belirlenen bu alanın sınırları ve tabii hakları hakkında karar verildi.

Dava Sivilizir İktisadi ve Sanayi Kurumu ile Akatlar Köyü ve San. M.İ. A.İ. arasında olup, 17.11.1993 tarih ve 631/46 sayılı kararname ile belirlenen bu alanın sınırları ve tabii hakları hakkında karar verildi.

T.C.
İSTANBUL
3. İCME HAKKINDA
KANUN NO: 1994/99
KARAR NO: 1995/107

DAVAKİ: Akatlar Köyü ve San. M.İ. A.İ.
Akatlar Köyü ve San. M.İ. A.İ.
YERİNİ: Akatlar Köyü ve San. M.İ. A.İ.
DAVALI: Akatlar Köyü ve San. M.İ. A.İ.
DAVAYA NEREYE: Akatlar Köyü ve San. M.İ. A.İ.

17.11.1993 tarih ve 631/46 sayılı kararname ile belirlenen bu alanın sınırları ve tabii hakları hakkında karar verildi. Akatlar Köyü ve San. M.İ. A.İ. sınırları ve tabii hakları hakkında karar verildi. Akatlar Köyü ve San. M.İ. A.İ. sınırları ve tabii hakları hakkında karar verildi.

TÜRK HUKUKU BAKIMINDAN

Karar verilen İstanbul 3. İcme Hukuk Mahkemesi Açık Gerçekleşme Davası

Dava Sivilizir İktisadi ve Sanayi Kurumu ile Akatlar Köyü ve San. M.İ. A.İ. arasında olup, 17.11.1993 tarih ve 631/46 sayılı kararname ile belirlenen bu alanın sınırları ve tabii hakları hakkında karar verildi.

Dava Sivilizir İktisadi ve Sanayi Kurumu ile Akatlar Köyü ve San. M.İ. A.İ. arasında olup, 17.11.1993 tarih ve 631/46 sayılı kararname ile belirlenen bu alanın sınırları ve tabii hakları hakkında karar verildi.

Dava Sivilizir İktisadi ve Sanayi Kurumu ile Akatlar Köyü ve San. M.İ. A.İ. arasında olup, 17.11.1993 tarih ve 631/46 sayılı kararname ile belirlenen bu alanın sınırları ve tabii hakları hakkında karar verildi.

Dava Sivilizir İktisadi ve Sanayi Kurumu ile Akatlar Köyü ve San. M.İ. A.İ. arasında olup, 17.11.1993 tarih ve 631/46 sayılı kararname ile belirlenen bu alanın sınırları ve tabii hakları hakkında karar verildi.

Dava Sivilizir İktisadi ve Sanayi Kurumu ile Akatlar Köyü ve San. M.İ. A.İ. arasında olup, 17.11.1993 tarih ve 631/46 sayılı kararname ile belirlenen bu alanın sınırları ve tabii hakları hakkında karar verildi.

Dava Sivilizir İktisadi ve Sanayi Kurumu ile Akatlar Köyü ve San. M.İ. A.İ. arasında olup, 17.11.1993 tarih ve 631/46 sayılı kararname ile belirlenen bu alanın sınırları ve tabii hakları hakkında karar verildi.

**Kayı Oluşturan: EREN KURT (Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182223688013	2023008183741181	68801

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	128/40
Taşınmaz Kimlik No:	24134878	AT Yüzölçüm(m2):	48000.96
İl/ilçe:	İSTANBUL/SİLİVRİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Silivri	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DEĞİRMENKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	TAHTAKÖPRÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	120/11797	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	FABRİKA BİNASI MÜŞTEMİLATI VE ARSASI

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Deger	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
94642	TEFERRUAT LİSTESİ 09/09/2003 Y:4586	TEFERRUAT LİSTESİ 09/09/2003 Y:4586		Eski Türk Lirası	Silivri 1.Bölge(Kapatildi) - 09-09-2003 00:00 - 4586

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
254118986	(SN:6288068) ÖZYAŞAR TELVE GALVANİZLEMESANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	48000.96	48000.96	Satış 04-12-2013 21287	-

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

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



**Kayı Oluşturan: EREN KURT (Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182223750304	2023009017120545	75030

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	129/5
Taşınmaz Kimlik No:	23881499	AT Yüzölçüm(m2):	2128.76
İl/İlçe:	İSTANBUL/SİLİVRİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Silivri	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DEĞİRMENKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	TAHTA KÖPRÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	105/10226	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
54490832	(SN:6288068) ÖZYAŞAR TELVE GALVANİZLEMESANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2128.76	2128.76	Satış 01-09-2004 5809	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) i7MTLV0o6vI kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AMAÇLIDIR



T.C.
SİLİVRİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : E-18360723-310.05-1438462
Konu : İmar Durumu Verilmesi

10.08.2022

ÖZYAŞAR TEL VE GALVANİZLEME SANAYİ ANONİM ŞİRKETİNE

Seyitnizam Mah., Demirciler Sitesi 10. Cad. No : 7/5, Zeytinburnu-İSTANBUL

İlgi 29.07.2022 tarihli ve 1430546 sayılı başvurunuz.

İlgi başvurunuz ile İstanbul İli, Silivri İlçesi, Değirmenköy Fevzipaşa Mahallesi, 129 ada 5 parsel sayılı taşınmazın imar durumu hakkında bilgi talep edilmektedir.

Söz konusu 129 ada 5 parsel, 16.08.2011 onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği içerisinde kısmen "Emsal:0.50, Hmaks:12.50 m. 2 Kat" yapılaşma koşullarında "Sanayi Alanı" ve kısmen "Yol Alanı" olarak planlanmış olup; imar planı gereği, 129 ada 5 parselin kuzey doğu komşuluğunda bulunan kadastral yol boşluğu olarak terki yapılmış tescil harici alan ile tevhid edilmesi ve 129 ada 5 parselin yol alanı olarak planlı kısmının ise, terkinin yapılması hususunda, gereğini bilgilerinize rica ederim.

Harun AKKAN
Başkan Yardımcısı

Eki:
1- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği

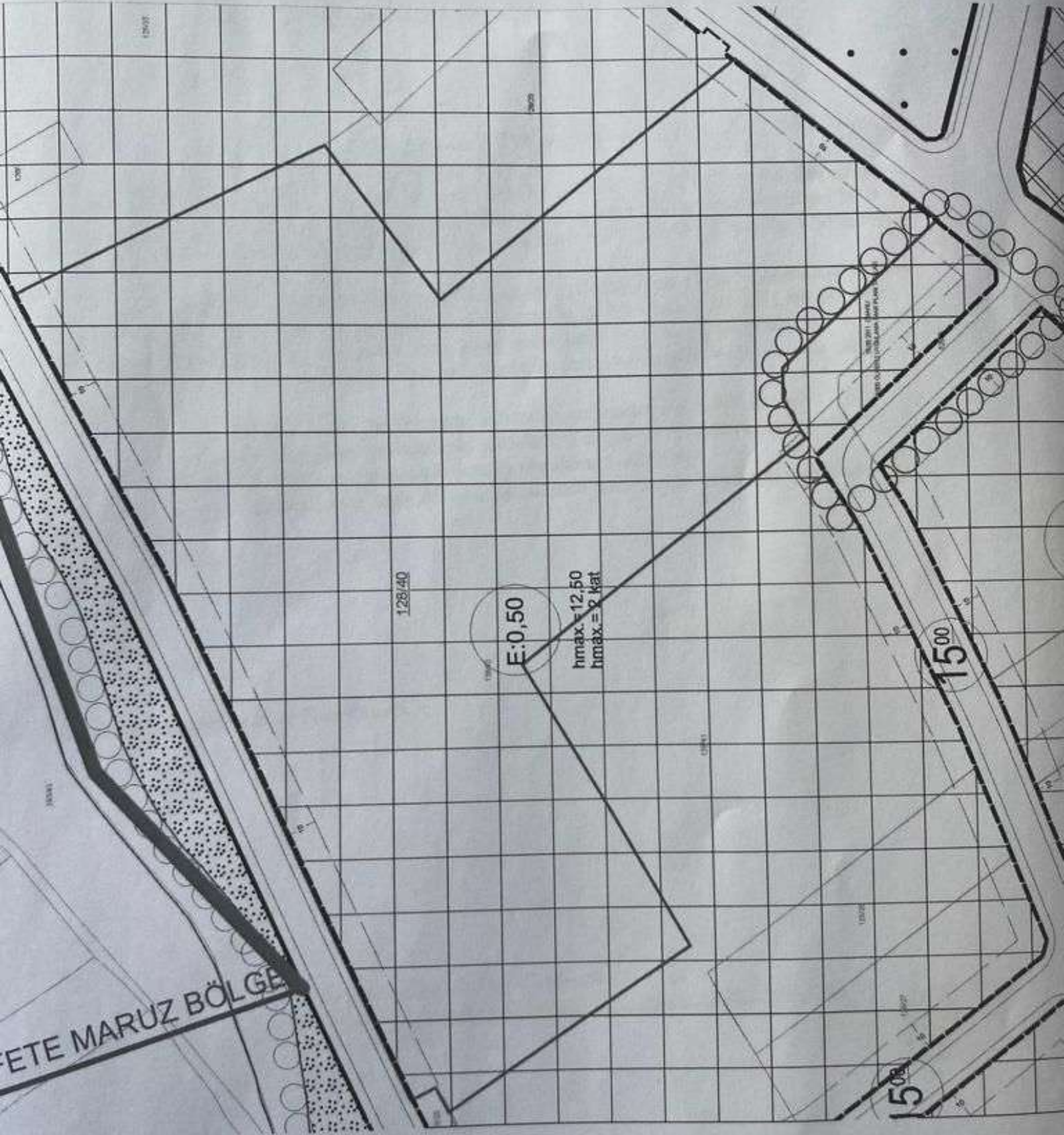
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge doğrulama kodu: A101A8C0EBEF Doküman No: 1438462 Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/silivri-belediyesi-ebys>

Alibey Mahallesi Turgut Ozal Bulvarı No:3 34570 Silivri / İSTANBUL
Telefon: 4442047 dhl 1302 Faks: 0212 727 08 29
Kp: silivribelediyesi@ha03.kep.tr e-posta: harita@silivri.bel.tr
internet adresi: <http://www.silivri.bel.tr>

Bilgi için:
Yemen OBALI
4442047 dhl 1302







T.C.
SİLİVRİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : E-18360723-310.05-1445435
Konu : İmar Durumu Verilmesi

19.08.2022

ÖZYAŞAR TEL VE GALVANİZLEME SANAYİ ANONİM ŞİRKETİNE

Seyitnizam Mah., Demirciler Sitesi 10. Cad. No : 7/5, Zeytinburnu-İSTANBUL

İlgi 29/07/2022 tarihli ve 1430549 sayılı yazınız.

İlgi dilekçe ile İstanbul İli, Silivri İlçesi, Değirmenköy Fevzipaşa Mahallesi, 128 ada 40 no'lu parselin imar durumu bilgisi Belediyemizden istenmiştir.

Değirmenköy Fevzipaşa Mahallesi, 128 ada 40 no'lu parsel, 21.10.1992 tarihli Değirmenköy 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Sanayi Alanında kalmakta olup, Emsal:0.50, min parsel alanı: 5000 m² dir. Çekme mesafesi: 10 m dir. Hmaks:2 kat 12.50 m dir. Sosyal ve İdari Tesislerde Max H: 9.50 metredir (Emsale dahildir).

Uygulama imar planında sadece emsal değeri belirtilmiş sanayi ve konut dışı kentsel çalışma alanlarında; çekme ve bahçe mesafeleri içinde taban alanı kullanımı serbesttir Ön ve arka bahçe mesafesi hiç bir koşulda 10m'den az olamaz. Parsel cephesi 40 m'den fazla olan parsellerde yan bahçe mesafesi 10 m olarak uygulanacaktır. Parsel cephesi 40 m ve daha az olan parsellerde ise parsel cephesinin 1/4'ü oranında yan bahçe mesafesi uygulanacaktır.

Silo, baca, su deposu, asansör kulesi ile üretimde kullanılan araç gereç ve makineler gibi; Teknolojik gereklilikler nedeniyle ihtiyaç duyulan yapı ve tesislerde yükseklik Yençok=27.50 metreyi aşmayacak şekilde, yan ve arka bahçe mesafeleri 5 metreden az olmamak koşulu ile uygulama yapılabilir.

Bilgilerinize rica ederim.

Harun AKKAN
Başkan Yardımcısı

Ek: 1/1000 Ölç. Uygulama İmar Planı Örneği.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge doğrulama kodu:A001A8C09773 Doküman No:1445435 Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/silivri-belediyesi-ebys>
Alibey Mahallesi Turgut Özal Bulvarı No:3 34570 Silivri / İSTANBUL
Telefon: 4442047 dhl.1303 Faks.: 0212 727 08 29
Kep:silivribelediyesi@hs03.kep.tr e-posta: harita@silivri.bel.tr
www.adresi: <http://www.silivri.bel.tr>

Bilgi için:
Muhammet AKSU
4442047 dhl 1303

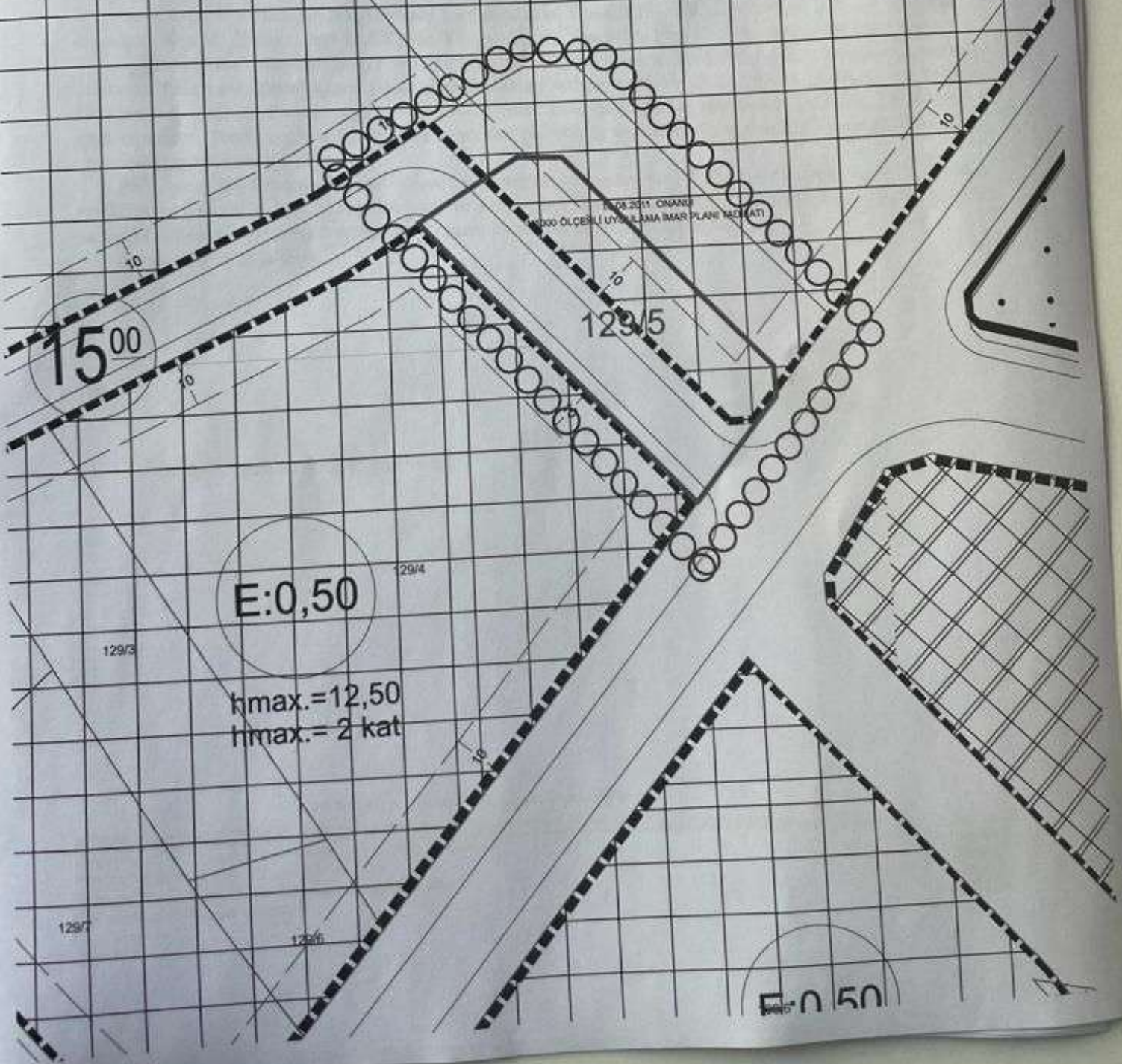


128/40

E:0,50

128/25

hmax.=12,50
hmax.= 2 kat





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.10.2019

Belge No: 2019-01.1865

Sayın Şerife Seda YÜCEL

(T.C. Kimlik No: 41494155722 - Lisans No: 405453)

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

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 02.05.2012

No : 402003

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 Tebliğ"i uyarınca

Eren KURT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Köksal

K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.12.2019

Belge No: 2019-01.2671

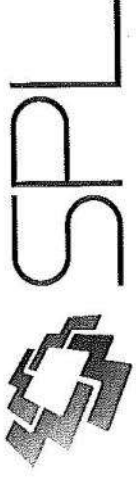
Sayın Eren KURT

(T.C. Kimlik No: 16357600794 - Lisans No: 402003)

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



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 28.06.2013

No : 402402

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

Onur ÖZGÜR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.2113

Sayın Onur ÖZGÜR

(T.C. Kimlik No: 39112599942 - Lisans No: 402402)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Gayrimenkul Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



Tarih : 04.03.2016

No : 405453

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

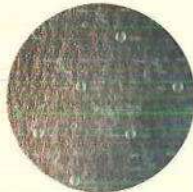
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Şerife Seda YÜCEL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



ÖZYAŞAR TEL VE GALVANİZLEME SANAYİ A.Ş.

ADANA İLİ SARIÇAM İLÇESİ'NDE
ACIDERE OSB'DE
YER ALAN 127 ADA 12 PARSEL
ÜZERİNDEKİ YAPI VE ARSASI
(ÇOKYAŞAR TEL ÖRME VE DOKUMA TEL GALVENİZ.
ÇİVİ SAN. TİC.A.Ş.)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ÖZYAŞAR
TEL VE GALVANİZLEME SAN. A.Ş.
Sarıçam Mah. Demirciler Sok. 10. Cad.
Aydıo İş Merkezi No: 7 B Blok Kat: 1
Zeytinburnu / İSTANBUL
Tel: 0212 654 04 44 Fax: 0212 735 24 11
Tic Sic. No: 27170022641

Bu belge
***** kimlik
numaralı AHMET
IPEK tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

**AHMET
IPEK**

e-imza

Tarih: 11/10/2023 12:57

ÖZY-2309007 SARIÇAM

GİZEM
GEREGÜL
EVLEK

**GİZEM
GEREGÜL
EVLEK**

e-imza

Bu belge *****
kimlik numaralı
GİZEM GEREGÜL
EVLEK tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 11/10/2023
15:48

**EREN
KURT**

Bu belge *****
kimlik numaralı
EREN KURT
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 12/10/2023
10:16

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	1.09.2023
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	4.09.2023
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	10.10.2023
RAPOR TARİHİ	11.10.2023
RAPOR NO	ÖZY-2309007
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	1 ADET ARSA VE BİNASI
DEĞERLEME ADRESİ	SULUCA MAHALLESİ ADANA ACIDERE OSB İNÖNÜ BULVARI NO:19 SARIÇAM/ADANA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ahmet İPEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:411627) Gizem GEREGÜL EVLEK-Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Yapılaşmaya İlişkin Belgeler (kopya)
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar Durumu
- Ek 5** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet arsa ve binasının değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Özyaşar Tel ve Galvanizleme Sanayi A.Ş.

Seyitnizam Mahallesi Demirciler Sitesi 10.Cadde Aydaş İş Merkezi B Blok No:7 Kat:1
Zeytinburnu / İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2,
Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor ÖZY-2209007 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Ahmet İPEK raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Gizem GEREGÜL EVLEK raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak ve Eren KURT kontrol onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde 3 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır. 2021 yılında hazırlanmış olan rapor SPK Mevzuatı kapsamında hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ÖZY-2101097	ÖZY-2201113	ÖZY-2208059
Rapor Tarihi	18.02.2021	15.02.2022	24.08.2022
Rapor Konusu	1 ADET ARSA	1 ADET ARSA + BİNA	1 ADET ARSA + BİNA
Raporu Hazırlayanlar	Nurettin AYRANCI Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Nurettin AYRANCI Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Ahmet İPEK Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	7.094.000	37.120.000	70.800.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

127 ADA 12 PARSEL	
İli	: ADANA
İlçesi	: SARIÇAM
Bucağı	:
Mahallesi	: SULUCA
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 127
Parsel No	: 12
Alanı	: 22.066,00
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PAFTASINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: ÇOKYAŞAR TEL ÖRME VE DOKUMA TEL GALVENİZLEME ÇİVİ SAN. TİC.A.Ş.
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 25830
Cilt No	: 22
Sayfa No	: 2181
Tapu Tarihi	: 18.09.2008

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 20.09.2023 tarih ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Basvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Beyan;

Diğer (Konusu Yaşar Tel örme ve dokuma tel galvaçivi A.Ş. Nin cins tashihi harç beyanı kesilmiştir.) Çukurova Vergi Dairesi Müdürlüğü 26.07.2022 tarih ve 32167 yevm.

Şerh;

Katılımcılara geri alım lerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uyugnluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından aynen kabul edilmiş sayılır. 10.12.2014 tarih ve 12716 yevm.

Taşınmazın OSB içerisinde yer alması nedeni ile 3. kişilere devrinde OSB'den görüş alınması gerekmektedir. İlgili şerh buna ilişkin olarak konulmuştur.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Adana Acıdere OSB Müdürlüğünden edinilen imar durumu yazısına göre; değerlemeye konu parsel Adana Acıdere Organize Sanayi Bölgesi imar sınırları içinde yer almakta olup Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 16.02.2021 tarih 43 Sayılı İlave ve Revizyon İmar Panı ile E=1,00 olmuş, bu tarihten önce Emsal=0.70 olarak uygulanmıştır.

Parsel Sanayi alanı imarlı olup, Çekme mesafesi önden ve arkadan 20m, yanlardan 12m şeklindedir.

ADANA HACI SABANCI ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ		İMAR DURUMU		İLÇE : SARIÇAM	
TARİH : 25/07/2022 SAYI : 115770		FİRMA ADI : ÇOKYASAR TEL ÖRME ve DOKUMA TEL GALVANİZLEME ÇİVİ SAN. TİC. A.Ş.	KÖYÜ : SULLUCA	PAFTA NO : 15 ZF I - 15 ZF II	ADA NO : 127
		ADRES : ACİDERE OSB MAHALLESİ OSB İNÖNÜ BULVARI NO: 22	PARSEL NO : 12	YÜZÖLÇÜMÜ : 22.066,00 m ²	

İmar Durumu Cetveli H. r.
06.09.2023

ACILI GİDİDİR

Y.A.O.S.B.

Alan Kullanımı	: Sanayi	Kat Yüksekliği	: Fonksiyona uygun yapılacaktır.		
Yapı Nizamı	: Serbest	Asma Kat Yüksekliği	: Fonksiyona uygun yapılacaktır.		
Kat Adedi	: Serbest	Su Basman Yüksekliği	: 1,00 m		
Emsal	: 1,00	Çekme Mesafesi (Ön)	: 20 m	Çevre Yeşili (Ön)	: 5 m
Toplam İnşaat Alanı	: 22.066,00 m ²	Çekme Mesafesi (Yan)	: 12 m	Çevre Yeşili (Yan)	: 4 m
Bina Yüksekliği	: Fonksiyona uygun yapılacaktır.	Çekme Mesafesi (Arka)	: 20 m	Çevre Yeşili (Arka)	: 5 m

NOT : h = Yükseklik. Üretim teknolojisinin gerektirdiği yükseklik olarak belirlenir. (OSB uygulama yönetmeliği hükümlerine uyulması şarttır.)

Bu İmar Durumu yürürlükteki mevzuata göre düzenlenmiştir. İmar durumu ile yalnız proje tanımı atılabilir. İşletme yapılamaz. İmar planlarında bir değişiklik olursa herhangi bir husus kâğıda edilmez.

İmar Durumu GEMÜSTOP
Harita Kad. Teknikeri

Mehmet Ali YILMAZ
Harita Müh.
Harita Kad. Çifti

Banu TANRIKÜLU
Mimar
İmar ve Ruhsat İşleri Müdürü

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında E=0,70, Yençok: Serbest, Çekme mesafesi önden ve arkadan 20m, yanlardan 12m iken Şubat 2021 tarihinde taşınmazın imar durumu E=1,00 olarak değiştiği öğrenilmiştir

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

İlgili kurumda yapılan incelemelere göre taşınmazın 05.01.2021 tarih 001/5-021 sayılı tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsat 9.253 m2 alanlı, tek katlı sanayi binası için verilmiştir.

01.08.2022 tarih 021/5-022 sayılı yapı kullanma izin belgesi (9.253 m2 alanlı, tek katlı sanayi binası için verilmiş), 01.08.2022 tarih 021/6-022 sayılı yapı kullanma izin belgesi (300m2 alanlı tek katlı sanayi binası için verilmiş),01.08.2022 tarih 021/7-022 sayılı yapı ruhsatı (547m2 alanlı 3 katlı ofis ve iş yeri binası için verilmiş) bulunmaktadır.

İncelenen mimari projesinde parselin ortasında tek katlı üretim alanı ve üretim alanının batı bitişiğinde bodrum+zemin+2 normal kattan oluşan sosyal tesis alanı bulunmaktadır. Sosyal tesis binasının her katı 296 m2 olarak projelendirilmiş olup toplam 1.184 m2'dir. Projesinde Sanayi binası yaklaşık 12403,- m2 kullanım alanıdır.

Yerinde sanayi binasının 9253 m2 lik kısmı inşaa edilmiş, Mühendis binası zemin + 1 kat toplam 380m2 olarak inşaa edilmiş, sosyal tesis (İdare) binası zemin + 2 normal kat toplam 435 m2 olarak inşaa edilmiştir.

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Yerinde sanayi binasının 9253 m2 lik kısmı inşaa edilmiş, Mühendisi binası zemin + 1 kat toplam 380m2 olarak inşaa edilmiş, sosyal tesis (İdare) binası zemin + 2 normal kat toplam 435 m2 olarak inşaatı devam ettiği görülmüştür. Proje ve ruhsat harici güvenlik binası ve sundurmalar ve fabrika binası içinde idari bina inşaa edilmiştir.

Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme mevcut ruhsat ve projeler çerçevesinde yapılmış olup, takdir edilen değer projelerin/ruhsatların değişmesi halinde değişecektir.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

2.3.8 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Yapı denetime tabidir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz; Adana İli, Sarıçam İlçesi, Suluca Mahallesi, 127 ada 12 parsel de kain 22.066,00 m² yüzölçümünde arsa nitelikli taşınmazdır. Parsel geometrik olarak dikdörtgen şeklinde, topoğrafik olarak düz bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde Prefabrik sistemde 9253,-m2 kullanım alanlı sanayi binasının inşaa edilmiş olduğu görülmüştür. Binanın kolon, ve giriş taşıyıcı elamanları prefabrik beton mamul olup tavanı beton taşıyıcılar üzeri ızalasyonlu çatı malzemesi kaplanmıştır. Yan duvarları yaklaşık 2 m yükseklikte perde beton, kalan kısmında ızalasyonlu kaplama mevcuttur. Tesisin zemini beton kaplamadır. Ayrıca B.A.K sistemde Mühendis binası zemin + 1 kat toplam 380m2 olarak inşaa edilmiş, sosyal tesis (İdare) binası B.A.K sistemde zemin + 2 normal kat toplam 435 m2 olarak inşaatı devam ettiği görülmüştür. Proje ve ruhsat harici B.A.K sistemde zemin katlı 50 m2 güvenlik binası ve toplam 620 m2 izdüşüm alanlı sundurmalar inşaa edilmiştir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme yapılan taşınmaz Adana İli, Sarıçam İlçesi, H. Sabancı Acidere OSB, İnönü Bulvarı No:22/5 (127 Ada 12 Parsel) adresinde bulunan arsadır. Taşınmaz Organize Sanayi Bölgesi içinde İnönü Bulvarı üzerinde bulvarın batı kenarında konumlandır. Adana-Ceyhan (D400) Karayolu ile Adana-Gaziantep TEM Otoyoluna yakınlığı nedeniyle ulaşımı kolaydır. Şehir merkezine toplu taşıma araçları ile 25-30 dakikada ulaşılmaktadır. Bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmış ve doğalgaz mevcut olup, şehir merkezine yaklaşık 25 km. mesafededir. Bölgenin en büyük Organize Sanayi Bölgelerinden biridir. Sanayi Bölgesi içinde çok sayıda irili ufaklı sanayi tesisi bulunmaktadır. Sosyal yaşamın gerekleri olan restoran, market, eczane sanayi bölgesi içinde mevcuttur.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazın bulunduğu bölgeye gerek özel araçlarla gerekse toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde ulaşım sağlanabilmektedir.Ulaşım Girne Bulvarı (Adana-Osmaniye Karayolu D-400) ve Adana Şanlıurfa Otoban'ı üzerinden sağlanmaktadır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Adana İli, Sarıçam İlçesi, Suluca Mahallesi, 127 ada 12 parsel de kain 22.066,00 m² yüzölçümünde arsa nitelikli taşınmazdır. Parsel geometrik olarak dikdörtgen şeklinde, topoğrafik olarak düz bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde bulunan binalar ve özellikleri aşağıdaki gibidir.

FABRİKA BİNASI; Prefabrik sistemde 9253,-m² kullanım alanlı sanayi binasının inşaa edilmiş olduğu görülmüştür. Binanın kolon, ve giriş taşıyıcı elamanları prefabrik beton mamul olup tavanı beton taşıyıcılar üzeri ızalasyonlu çatı malzemesi kaplanmıştır. Yan duvarları yaklaşık 2 m yükseklikte perde beton, kalan kısmında ızalasyonlu kaplama mevcuttur. Yer yer ışıklandırma penceresi mevcuttur. Tesisin zemini beton kaplamadır. Sanayi binası tamamlanmıştır.

1. İDARİ BİNA; Betonarme sistemde 3/B yapı sınıfında inşaa edilmiştir. Zemin + 2 Normal kattan oluşmaktadır. Zemin ve normal katlarının her biri 145,-m² olmak üzere toplam brüt 435,-m² kullanım alanlıdır. Zeminleri seramik, duvar ve tavanları plastik boyalıdır.

2. İDARİ BİNA; Fabrika binası içinde betonarme sistemde 3/A yapı sınıfında inşaa edilmiştir. Zemin + 1 Normal kattan oluşmaktadır. Zemin 95,-m², 1. katı 117,-m² olmak üzere toplam brüt 212,-m² kullanım alanlıdır.

MÜHENDİS BİNASI; Fabrika binasının kuzey bitişiğinde yer almaktadır. Betonarme sistemde 3/A yapı sınıfında inşaa edilmiştir. Zemin + 1 normal kattan oluşmaktadır. Zemin katı 190m2 + 1. katı 190m2 olmak üzere toplam 380m2 kullanım alanıdır. Zemin katta teknik malzeme ve teknik eleman odaları, Fabrika binasının içinde demir mamul merdiven ile ulaşılan 1. normal katında Mühendis ofisleri mutfak ve WC hacimleri bulunmaktadır. Zeminleri seramik, duvar ve tavanlar plastik boyalı, tavanları kısmen taşıyıcı asma tavan kapılar ahşap, pencereleri alüminyum doğramadır.

GÜVENLİK BİNASI: Tasisin girişinde parselin güney batı köşesinde yer almaktadır. B.A.K sistemde inşaa edilmiş olup zemin kattan oluşmaktadır. Yaklaşık brüt 50m2 kullanım alanıdır.

SUNDURMALAR; Fabrika binasının güney, doğu ve kuzey kenarlarında bulunmaktadır. Toplam 620 m2 izdüşüm alanıdır. Taşıyıcı elemanları demir mamul, tavanı trapez sac kaplamadır.



Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme-Çelik
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	3B-3A-2C
Kullanım Amacı	:	Fabrika
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Klima
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	-
Hidrofor	:	-
Asansör	:	-
Jeneratör	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Trapez sac
Dış Cephe	:	Giydirme Cephe-Sıva(idari bina)
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	-
Cephesi	:	Bulvar
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Kullanım özelliklerine göre zeminleri kısmen beton, kısmen seramik, kısmen parke, kapılar kısmen ahşap, pencereler alüminyum doğrama, duvar ve tavanlar plastik boyalı, kısmen akustik asma tavadır. Banyo ve WC lerde zeminler ve duvarlar seramiktir. Binaların tavanları prefabrik sistemde taşıyıcı elamanlar kullanılmış olup dış cephesi akrilik dış cephe boyasıdır.

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın bir kısmı için yapı kullanma izin belgesi alınmış, bir kısımda ise ruhsat alınarak inşaat faaliyetleri sürdüğü görülmüştür. Ancak iskan ve projesinden farklı uygulamalar olduğu görülmüştür. Taşınmaz için dosyasında herhangi bir olumsuz karara rastlanmamış olup, mevcut durumuna uygun olarak ruhsat yenilemesi ve iskan alması ve onaylı proje hazırlanması gerektiği düşünülmektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Adana İli

Adana, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık altıncı şehri. 2022 yılı verilerine göre, 2.274.106 nüfusa sahiptir. Şehir merkezi, Akdeniz'den 30 km içeride Seyhan Nehri'nin üzerinde bulunmaktadır. Akdeniz sahil şeridinde ise Karataş ve Yumurtalık (Ayas) ismi ile iki adet sahil ilçesi bulunmaktadır. Yine Akdeniz üzerinde bulunan Ceyhan ilçesinde ise ticari amaçlı liman bulunmaktadır. Adana'nın merkezi; Mersin, Adana, Osmaniye ve Hatay illerini kapsayan coğrafi, ekonomik ve kültürel bir bölge olan Çukurova'nın merkezinde bulunur. Yaklaşık 5,62 milyon insana ev sahipliği yapan bölgenin büyük bir bölümü, tarıma oldukça elverişli, geniş ve düz bir arazidir.

Adana ili, kuzeyinde Kayseri, doğusunda Osmaniye, Kuzeydoğusunda Kahramanmaraş, güneydoğusunda Hatay, Kuzeybatısında Niğde ve batısında Mersin illeri, güneyinde ise Akdeniz ile çevrilidir. Güneyi 160 km'yi bulan Akdeniz kıyılarıyla sınırlanan ilin yüzölçümü 14.046 km²'dir.

Adana'nın coğrafi konumu ve ikliminin uygunluğu tarımsal yönden avantaj sağlamıştır. Seyhan Barajı'nın inşası ve tarım tekniklerindeki gelişmelerle beraber 1950'li yıllarda tarımsal verimde büyük gelişmeler yaşanmıştır. Adana, ülkemizde ilk sanayileşen şehirlerden biri olmuştur. Adana; pamuk, buğday, soya fasulyesi, üzüm ve narenciye'nin büyük miktarlarda üretildiği Çukurova tarım bölgesinin pazarlama ve dağıtım merkezidir. 1225 hektar alan üzerine kurulan Adana Organize Sanayi Bölgesi, küçük-orta ölçekte 300 civarında tesise ev sahipliği yapmaktadır.

Harita 1 - Adana'nın Konumu



4.1.1 - Sarıçam İlçesi

Sarıçam, Adana ili içerisinde yer alan merkez ilçedir. Kuzeyinde İmamoğlu, batısında Çukurova, güneyinde Yüreğir, Doğusunda Ceyhan ilçeleri bulunmaktadır.

Sarıçam ilçesi, Adana ili, Yüreğir ilçesinin Kuzey – Doğu kısmının ayrılması ile Buruk, Sofulu, Baklalı, İncirlik, Suluca ve Kürkçüler alt kademe belediyelerinin tüzel kişilikleri sona erdirilerek 22 Mart 2008 Resmi Gazetenin 22 Mart 2008 tarih ve 26824 (Mükerrer) nüshasında yayınlanarak yürürlüğe giren 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması Ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun' a göre oluşturulmuş bir ilçedir.İsmi ilçenin kuzeyinde bulunan Sarıçam ormanlarından almıştır.

Nüfus ve Eğitim: İlçe nüfusu 194.019'dur. 31 olan mahalle sayısı ise 6360 sayılı kanunla 36 köyün de mahalleye dönüştürülmesi sonrası 30 Mart 2014 itibariyle 67 olmuştur.

İlçenin sınırları içerisinde kalan Çukurova Üniversitesi Sarıçam ilçesinin, Adana'nın ve Tüm Türkiye'nin gurur kaynağıdır. Çünkü yaptığı akademik ve bilimsel çalışmalar ve vatandaşlarımıza verdiği hizmetlerle bunu ispatlamıştır. Çukurova Üniversitesine bağlı 12 fakülte 4 yüksekokul 8 meslek yüksek okul 3 Enstitü 1 devlet konservatuarı 23 Araştırma ve Uygulama merkezi ile Bölgenin en büyük hastanesini bünyesinde barındırmakta olup Ülkemizin en gelişmiş ve en önde üniversitelerindedir.

Coğrafi konum ve arazi yapısı: İlçe sınırları doğuda Ceyhan ilçesi, kuzeyde İmamoğlu ilçesi, güneyde Yüreğir ilçesi, batıda ise Karaisalı ve Çukurova ilçeleri ile Seyhan ve Çatalan barajlarından oluşmaktadır. Dünyaca ünlü olan İncirlik üssünün bulunduğu İncirlik beldesi, Sabancı organize sanayi bölgesi ve Çukurova Üniversitesi ilçe sınırları içinde yer almaktadır. İlçe Adana'da merkez ilçe olup; yüz ölçümü bakımından Türkiye'nin en büyük merkez ilçelerindedir. Toprak yapısı olarak bir kısmı verimli arazi bir kısmı da kıraç topraklardan oluşmaktadır. Arazi eğimli olmakla birlikte Güneye gidildikçe ovalar meydana çıkmaktadır.

İklim ve Bitki Örtüsü: Rakım yüksekliği ortalama 100 metredir. Sarıçam ilçesinde tipik Akdeniz iklimi hüküm sürmektedir. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir.

En soğuk ocak, en sıcak Ağustos aylarıdır. Bölgede meydana gelen yağışlar genellikle yamaç yağışları ve gezici hava kütlelerinin karşılaşması ile olur. Ortalama yağış miktarı 800mm'dir.

Yılın ortalama 80 günü yağışlı geçer. Yağışların yüzde 51' i kışın, yüzde 26'sı ilkbahar, yüzde 18'i sonbahar da yüzde 5'i de yazın olur. Yazın havanın nemle yüklü olmasına karşılık bazı yıllarda hiç yağış düşmediği de görülür. Yazın bir alçak basınç merkezi olan Çukurova 'ya denizden ve toroslardan hava akımı olur. Böylece dinamik nedenli bir yüksek basınç merkezi oluşur. Bir taraftan denizden gelen nemli hava, diğer taraftan barajlar ve ovanın sulanması nedeniyle nem artar. İklimin ve enlemin etkisiyle ısınan hava birikim nedeniyle ağırlaştığı için yükselmez ve doyma noktasına ulaşamaz. Böylece yazın nem yüklü sıcak bir hava görülür. Ortalama nispi nem yüzde 65 olmakla beraber, yazın yüzde 90'ın üzerine çıkar. 37 yıllık ortalama sıcaklık 18.7 C dir. En soğuk ay Ocak en sıcak ay Ağustos dur. Sarıçam ilçesindeki bitki örtüsü Akdeniz iklim özelliklerini taşır.700-800 m.kadar bodur ağaçlardan oluşan maki görülür ancak özellikle yerleşim ve tarım alanlarının yer aldığı alçak düzlüklerde doğal bitki örtüsü insan eliyle büyük tahribe uğramış çoğu yer bütünüyle ortadan kaldırılmıştır. Genellikle murt, zakkum, meşe, karaçalı, keçiboynuzu, çam gibi orman ürünleri görülmektedir.

Tarım: Adana ili uygun iklim ve toprak koşullarıyla ülkemizin tarımsal üretim potansiyeli yüksek illeri arasında ilk sıralarda yer almıştır. Arazilerin verimli ve sulanabilir olmasından dolayı tarımsal ürün çeşitliliği ve üretim miktarı fazladır. Adana'da toplam nüfusun %30,2 si nüfusun %50 oranında kısmı tarımla uğraşmaktadır. İlçede her türlü tarım ürünleri yetiştirilmektedir. Başlıcaları, buğday, arpa, mısır, soya, patates, karpuz, zeytin, nar, turunçgiller, sebzeler ve diğer meyveler çoğunlukla yetişir.

Sanayi: İlçede sanayi hızla gelişmektedir. İlçe sınırları içerisinde büyük, küçük, orta ölçekli pek çok fabrika ve işletmeler ile Adana organize sanayi bölgesi ve küçük sanayi siteleri bulunmaktadır.

Ulaşım: İlçede ulaşım karayolu, demiryolu ve Adana Şakirpaşa sivil havalimanı ve ilçede bulunan İncirlik 10. Tank er üs komutanlığı (Asker olmak üzere) sağlanmaktadır. İlçe sınırları içerisinde geçen D-400 karayolu, Tem otoyolu ve Adana'yı İç Anadolu'ya bağlayan, Adana'yı Batıya bağlayan Demiryolu da ilçe sınırları içerisinde geçmekte olup İncirlik tren istasyonu mevcuttur. Hava yolu ulaşımı ise Adana Şakirpaşa havalimanından sağlanmaktadır.



4.1.2 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırılmıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu." (Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

2019 Aralık ayında başlayan COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert olmuştur. Salgının etkileri daha da belirginleşince salgının kontrol altına alınması önlemler alınmış ve ekonomide duraksama yaşanmıştır. 2020 yılında başlayarak gayrimenkul sektörünü etkisi altına alan pandemi, 2022 yılının son çeyreğinde gündemden düşmeye ve pandemiden etkilenen sektörler kendilerini toparlamaya başlamıştır.

2022 yılı dördüncü çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir miktar azaldığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarına devam etmiş olsa da, faiz artırımı hızlarında yavaşlamaya gidildiği gözlenmiştir. Küresel aktivitede ivme kaybı sürmüş, resesyon endişelerinde az da olsa gerileme kaydedilmiştir. Ham petrol ve emtia fiyatlarındaki gerileme devam ederken enflasyon küresel ölçekte yüksek seyretmiştir. Enflasyonda zirvenin görülmüş olduğu değerlendirilirken, düşüşün zaman alabileceği öngörülmüştür. Çin'in sıfır COVID politikasını terk edip, açılmaya gitmesi küresel risk iştahını olumlu yönde etkilerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılganlıklar sürmüştür. (Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

Pandemi döneminden güçlü bir şekilde çıkan Türkiye ekonomisinin büyüme hızı, 2022 yılı itibarıyla beklendiği gibi yavaşladı. Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksine göre 2022 yılında %5,6 oranında büyüdü. Geçtiğimiz yıldaki bu iyi performansını bu yılın ilk çeyreğinde bir miktar ivme kaybetmekle birlikte koruyan Türkiye ekonomisi, 2023 yılının ilk çeyreğinde ise yıllık bazda %4 ile piyasa beklentileri paralelinde büyüdü. (Colliers International, 2023, İlk Yarı Raporu).

Dünya ekonomisinde 2023 ikinci çeyreği küresel büyüme kaygılarının artmasına rağmen risk iştahının bir miktar toparlandığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Küresel ölçekte pozitif ayrışan hizmet sektörü son dönemde yavaşlamaya başlarken, imalat aktivitesinde daralma derinleşmektedir. Çin'de toparlanma beklenen hızda gerçekleşmezken, Çin Merkez Bankası (PBoC) ve Çin hükümetinin destek paketleri büyüme kaygılarını yatıştırmaya yeterli olmamıştır. Çin'deki bu gelişmeler ve gelişmiş ülkelerde merkez bankalarının faizleri daha uzun bir süre yüksek seviyelerde tutacağı beklentisi küresel büyüme üzerinde aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Enerji emtialarındaki fiyatların gerilemesi enflasyonist baskıyı bir miktar hafifletse de sıkı işgücü piyasası hizmet fiyatlarında ve fiyatlama davranışlarındaki bozulma çekirdek enflasyonda katılığa neden olarak enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklerin sürmesine neden olmaktadır.

Türkiye'de 2023 yılı ilk çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) dış talebin sınırlayıcı etkisine ve depreme rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,3 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Ülkenin geri kalanındaki faaliyetlerin canlı kalması ile Şubat ayındaki depremin toplam GSYH üzerindeki etkisi sınırlı kalmıştır. Yurtiçinde 2023 ikinci çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitedeki direncin sürdüğünü teyit etmektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran dahil son üç ayda 51,5 ile genişleme bölgesinde kalırken, kapasite kullanım oranında son üç ayda yükseliş görülmektedir. Güven endeksleri yataya yakın bir seyir izlerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler bir miktar yavaşlasa da iç talebin dirençli kaldığına işaret etmektedir.

İkinci çeyrekte dış dengede bozulma sürmüştür. İhracatta yavaşlama gözlenirken, uluslararası enerji fiyatlarındaki düşüş ithalatı sınırlamaktadır. Dış ticaret açığındaki artışın yavaşlamasına karşın hizmet gelirlerindeki ivme kaybı ile cari açıkta artışın Nisan ve Mayıs aylarında sürdüğü görülmüştür. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, ilk altı ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %1,8 azalırken, ithalatta %4,3 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk yarıda 51,6 milyar dolar olan dış ticaret açığı 61,4 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak-Mayıs döneminde 26,1 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 37,7 milyar dolara genişlemiştir.

Enerji fiyatlarındaki gerilemeler ve baz etkisiyle enflasyonda düşüş ikinci çeyrekte devam etmiştir. 2023 ilk çeyrek sonunda %50,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %38,2'ye gerilemiştir. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %62,5'ten %40,4'e inmiştir. Ancak döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları yukarı yönlü riskleri beslemektedir. TCMB Haziran toplantısında politika faizini 650 baz puan artırmış ve parasal sıkılaştırma döngüsünün başladığını belirtmiştir. Ayrıca mevcut makro ihtiyatı tedbirlerde kademeli ve yumuşak bir geçiş süreci dahilinde sadeleştirmeye başlamıştır. TCMB son Temmuz toplantısında ise politika faizini 250 baz puan artırarak %15,00'dan %17,50'ye çıkarırken, faiz artırımının yanı sıra parasal sıkılaştırma sürecini destekleyecek seçici kredi ve miktarsal sıkılaştırma kararları alacağını belirtmiştir.(Gyoder, 2023, 2.Çeyrek Raporu)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.220	60.537	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.248.789	85.672	807.109	9.539	11,40	8,98
2022	15.006.574	176.589	905.501	10.655	5,60	16,57
2023*	4.631.792	54.313	245.464	2.878	4,00	18,87

GSYH 2023 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 arttı.

Kaynak: TÜİK

*1.Çeyrek verisidir

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*



Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,29, bir önceki yılın Aralık ayına göre %12,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %50,51 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,20 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Rusya-Ukrayna savaşının olumsuz etkileriyle beraber küresel ekonomik aktivitede gözlenen ivme kaybı nedeniyle sene başında büyüme konusunda daha ihtiyatlı olan uluslararası kuruluşlar, enflasyonun yavaşlaması ve gelişmekte olan ülkelerdeki ekonomik toparlanmanın beklenenden iyi olması dolayısıyla 2023 ve 2024 yıllarına ilişkin küresel büyüme beklentilerini yükselttiler. Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme tahminleri ise 2022 yılında ve 2023 yılı ilk çeyreğindeki güçlü büyüme performansı ile beraber, 2023 ve 2024 yılları için yukarı yönlü revize edildi. OECD haziran ayı tahminlerine göre, ekonomik faaliyetlerdeki ani toparlanmanın pozitif yansımalarının devamı olarak Türkiye ekonomisinin 2023 yılında yaklaşık %3,6 oranında ve takip eden 2024 yılında ise %3,7 oranında büyümesi bekleniyor.

TCMB yönetiminin Mart 2021'den Mayıs 2023'e kadar kademeli olarak %8,5 seviyesine kadar indirdiği politika faizini, yeni ekonomi yönetimi kademeli normalleşme mesajları vererek haziran ayında %15'e; temmuz ayında ise %17,5 seviyesine yükseltti. TCMB yeni yönetiminin enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaşmaya kademeli olarak devam etmesi bekleniyor. Devam etmesi beklenen faiz artışlarının konut satışları üzerinde olumsuz etki yaratacağını düşünüyoruz. (Colliers International, 2023, İlk Yarı Raporu).

Gayrimenkul Sektörü:

Küresel ekonomik gelişmelere yılın ilk çeyreğinde ABD ve AB kökenli bazı bankaların zor duruma düşmesi ve kamu otoritelerinin devreye girerek krizi daha büyümeden önleme çabaları damga vurmuştur. Bankacılık sektörünün diğer birçok sektör ve finansal sistemle olan doğrudan bağlantıları finansal sağlık ve sistemik risk yaratma açısından dikkatli takip edilmesi gereken unsurlar olarak öne çıkmaktadır. Şimdilik sönümlenmiş görünen bu gelişmeler sıkı para politikalarında geçici yumuşamaları da beraberinde getirmiştir. Ancak gerek Fed gerekse ECB enflasyonu önlemek için katı tutumlarını sürdüreceklerini ifade etmişlerdir.

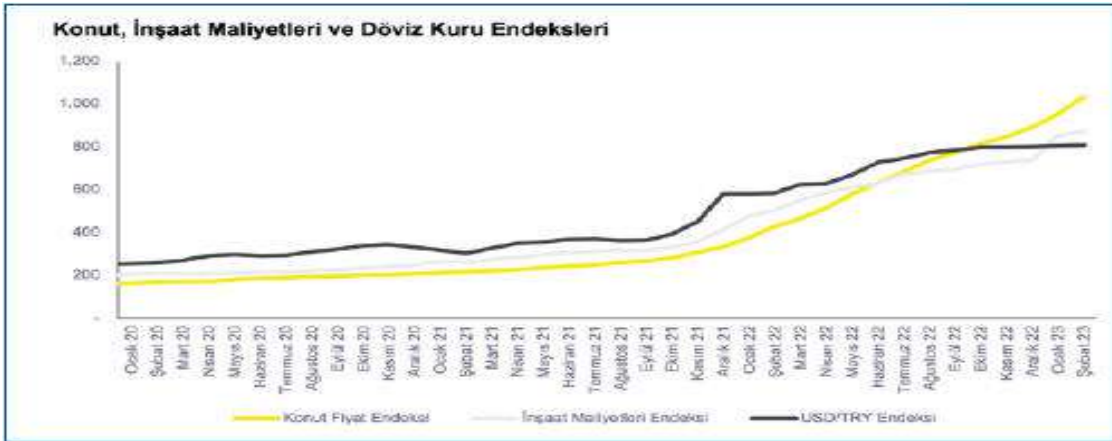
Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel büyüme oranlarında ivme kaybı yaşanmaya başlamış, özellikle son çeyrekte iyiden iyiye hissedilmiştir. Benzer bir yavaşlamanın 2023 boyunca sürme beklentisi devam etmektedir (Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

TÜİK tarafından açıklanan Şubat 2023 verilerine göre inşaat maliyetleri ve döviz kuru endeksleri incelendiğinde, Ekim 2021 - Şubat 2023 arası dönemde inşaat maliyet endeksi %162, dolar kuru %105 oranında artış göstermiş olup, inşaat maliyetlerinin döviz kuruna oranla daha yüksek bir artış gösterdiği gözlemlenmektedir.

Konut fiyatlarında ise Ekim 2021'den Şubat 2023'e kadar olan dönemde %265 oranında artış gerçekleşmiştir. Aşağıdaki grafikten de görülebileceği üzere döviz kurunun özellikle Ekim 2021 - Aralık 2021 arasında %37 oranında daha dikey yönde artmış olması ve buna bağlı olarak Ekim 2021 ve Mayıs 2022 tarihleri arasında inşaat maliyetlerindeki %84 oranındaki keskin artış, konut fiyatlarındaki yükselişin temel sebepleridir.

Sonrasında dolar kurunun yükselişini sürdürmesi ve Ekim 2021 tarihinden Haziran 2022 tarihine kadar %86 oranında artması da konut fiyatlarının artışını desteklemeyi sürdürmüştür. EY Gayrimenkul Birimi analistleri tarafından oluşturulan regresyon denklemi yardımıyla konut fiyatlarındaki değişim ölçülmeye çalışılmış olup, söz konusu denklem, piyasada da bilinmekte olduğu üzere döviz kuru ve inşaat maliyetlerinin pozitif bir korelasyon içerisinde olduğunu göstermektedir.

Ancak, özellikle Eylül 2022 tarihinden sonra, döviz kurundaki artış sürmesine rağmen, konut fiyat endeksinin geçmiş döneme göre daha durağan bir seyir izlediği görülmektedir. Ekim 2022 tarihinden önce dövize göre nispeten daha düşük bir artış gösteren konut fiyat endeksi ve inşaat maliyeti endeksi, bu tarihten sonra dövize göre daha yüksek bir oranda artmaya başlamıştır. Bu durumla birlikte Merkez Bankası tarafından uygulanan para politikaları faiz indirimlerini desteklese de, öz kaynak kullanmayıp ipotekli satış şeklinde konut alacak yatırımcılar için yeterli kredi temin edilememiştir. Tüm bunların sonucunda erişilemez konut fiyatları ve kira sorunu oluşmuş, bu durum beraberinde özellikle yaşam maliyetlerinin yüksek olduğu İstanbul ve diğer büyük şehirlerde temel barınma sorunlarının oluşmasına sebep olmuştur. Türkiye’de 6 Şubat 2023’te gerçekleşen deprem felaketi sebebiyle artan konut talebi de barınma sorununun artışına sebep olan faktörlerden biri olarak ön plana çıkmıştır.



EY Gayrimenkul Birimi analistleri tarafından oluşturulan regresyon denklemi yardımıyla konut fiyatlarındaki değişim ölçülmeye çalışılmış olup, söz konusu denklem, piyasada da bilinmekte olduğu üzere döviz kuru ve inşaat maliyetlerinin pozitif bir korelasyon içerisinde olduğunu göstermektedir.

Ancak, özellikle Eylül 2022 tarihinden sonra, döviz kurundaki artış sürmesine rağmen, konut fiyat endeksinin geçmiş döneme göre daha durağan bir seyir izlediği görülmektedir. Ekim 2022 tarihinden önce dövize göre nispeten daha düşük bir artış gösteren konut fiyat endeksi ve inşaat maliyeti endeksi, bu tarihten sonra dövize göre daha yüksek bir oranda artmaya başlamıştır. Bu durumla birlikte Merkez Bankası tarafından uygulanan para politikaları faiz indirimlerini desteklese de, öz kaynak kullanmayıp ipotekli satış şeklinde konut alacak yatırımcılar için yeterli kredi temin edilememiştir.

Tüm bunların sonucunda erişilemez konut fiyatları ve kira sorunu oluşmuş, bu durum beraberinde özellikle yaşam maliyetlerinin yüksek olduğu İstanbul ve diğer büyük şehirlerde temel barınma sorunlarının oluşmasına sebep olmuştur. Türkiye’de 6 Şubat 2023’te gerçekleşen deprem felaketi sebebiyle artan konut talebi de barınma sorununun artışına sebep olan faktörlerden biri olarak ön plana çıkmıştır. Bu durum konut fiyatlarının devamlı yukarı gitmesinin sürdürülebilir bir durum olmadığını göstermektedir. Yukarıdaki sebeplerle oluşan barınma sorunu hakkında, arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği, yeni ve uygun finansman ihtiyaçlarının kısa vadede çözümler yaratabileceği düşünülmektedir.

Artan inşaat maliyetleri ve azalan talep ile birçok geliştirici, şehir merkezinde konut geliştirmek yerine, pandemi ve sonrasında şehirden uzaklaşmak isteyen kitlenin oluşturduğu talep ile şehir dışı ve deniz kenarı bölgelerde arsa ve tarla yatırımlarına başlamıştır. Şehirlere göre daha düşük nüfusa sahip olan sürdürülebilir köyler ve yeni yerleşim alanları ortaya çıkmaya başlamıştır. Yerli geliştiricilerin bu alanda iştahı devam etmekte olup, kurulacak yeni gayrimenkul yatırım fonlarının bu bölgelere yabancı ilgisi oluşmasına, bölgelerin gelişimine ve ekonomik anlamda sürdürülebilir olmasına katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

Diğer taraftan hali hazırda mevcut yatırımların çalışma sermayesine katkı sağlanması ve borçların finanse edilmesi adına kira getirili gayrimenkuller için yeni yatırım fonları oluşturulmasının mevcut yatırımların ekonomik sürdürülebilirliği açısından önemli olduğu düşünülmektedir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ve gayrimenkul yatırım fonlarının temettü dağıtması, yatırımcıların bu alana yatırım yaparak gayrimenkullerin değerlerinin pozitif yönde artmasına katkı sağlamakla beraber düzenli bir getiri elde etmesini sağlamaktadır. Bu hedef ile yola çıkılarak üretilmekte olan finansman modelleri birçok mevcut yatırımın finansman ihtiyacını hafifletmektedir. Özellikle geçtiğimiz birkaç yıl içerisinde halka arzı yapılan ve önümüzdeki süreçte de halka arz edilmesi planlanan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının da söz konusu fonlamayı doğru kullanması önem arz etmektedir.

Geliştirilecek projelerin satışı veya operasyonu sonucu ortaya çıkacak kazançlarının yatırımcılarına temettü dağıtımı ile paylaşılması; sermaye piyasalarında faaliyet gösteren gayrimenkul yatırım fonları ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarına olan talebi ve güvenilirliği olumlu olarak etkileyebilecek ve ekonomik anlamda sürdürülebilir kılacaktır.

Pazarın iyi analiz edilerek doğru yatırım stratejilerin oluşturulması, mevcut yatırım portföylerinin çeşitlendirilmesi, uygun yatırım araçlarının ve doğru finansmanın kullanılması ve çekirdek yatırımcılara ulaşılması tüm bu süreçte öncelikli bir misyon oluşturmaktadır. Tüm bu gelişim trendlerinin işinde uzman ve yetkili kişiler ve kurumlardan profesyonel danışmanlık hizmeti alınarak yürütülmesinin ortaya yeni ve sürdürülebilir yatırım fırsatlarını çıkarabileceği, bu kapsamda sektörün ülke ekonomisine katkısının giderek artabileceği düşünülmektedir. (Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşanmıştır. Haziran ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüzde 38,21 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 40,42 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. TCMB'nin Temmuz ayında yaptığı enflasyon raporu sunumunda enflasyon beklentisi yüzde 58 düzeyine yükseltilmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivitede yavaşlamayı getirebilecektir. Türkiye'de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk altı aylık döneminde toplam 565 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 726 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 22,1'lik bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk altı aylık döneminde 170 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 28,6'lık bir düşüş ile 121 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 45,5 azalarak 19 bin 275 olmuştur.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Mayıs ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 103,6, reel olarak ise yüzde 45 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 23,573 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul'da gerçekleşmiş olup 36,004 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- İnşaat maliyet endeksi (Mayıs-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 47,95 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 33,55, işçilik maliyetlerinin de yüzde 104,83 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.
- Yakın coğrafyalardaki gelişmelerin de etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır.
- Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durum değildir.

• İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü için de önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır.

• Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapı için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.

• Bu bağlamda inşaat sektörü paydaşlarının finansal sistemin klasik unsurları yerine sermaye piyasalarının etkin olduğu bir yapıya kavuşmaları da önem taşımaktadır.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerinde olacaktır. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir. (Gyoder, 2023, 2.Çeyrek Raporu)

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

- Genel olarak, özellikle daha yeni jenerasyondaki çalışanlar tam zamanlı olarak ofise dönmek istemiyorlar. İş gününün belirli günlerinde ofis içerisinde, belirli günlerinde ise ofis dışında çalışma şeklinde uygulanan hibrit çalışma düzeni yaygınlaşarak kalıcı hale geldi.
- Uzaktan çalışmanın yaygınlaşmasıyla ve ofislerdeki çalışma alanı azalırken, çalışanlar için ayrılan sosyal ve ortak kullanım alanları arttı. Çalışanların beklentisi doğrultusunda ofisler, çalışma alanı fonksiyonu yanına sosyalleşme alanı kavramını da ekledi. Ancak, kişi başına düşen ideal brüt ofis alanında azalma oldu.
- Uzaktan çalışma alışkanlığının oluşması, firmaları daha esnek hale getirdi. Esnek çalışma ve hazır ofislere olan talebin artmasıyla hazır ofis arzında ciddi bir artış oldu.
- Firmalar, pandemi ve depremden sonra İstanbul ve deprem riski olan alanlara alternatif lokasyonlara yöneldiler. İstanbul'daki bazı firmalar Ankara'da da ofis açtılar. Pek çok firma da olası bir İstanbul depreminde şehirden tahliye ve minimum kesintiyle uzaktan veya başka ilden çalışmayı sağlayacak afet risk senaryolarını çalışıyor.
- Merkez ofisi İstanbul'da olup uzaktan çalışma modeliyle şehir dışından ve özellikle güneydeki bölgelerden çalışanların sayısı arttı.
- Önümüzdeki dönemde yeni ofis binalarının ESG (Environmental, Social, Governance - Çevresel, Sosyal, Yönetişim) kriterlerini karşılayacak şekilde inşa edilmesi ve eski ofis binalarının da depreme dayanıklı ve ESG kriterlerini karşılayacak şekilde modernizasyonu gündemdeki konu olacak.
- Firma ve çalışanların tercihleri doğrultusunda zemini daha sağlam olan bölgeler ve depreme dayanıklı olduğu düşünülen ofis projelerinin ön plana çıkması bekleniyor.

2023'ün ilk yarısı, Türkiye Genel Seçimleri öncesi belirsizliklerle geçerken; dönem seçim sonrası kabinenin kurulup yeni ekonomik politikaların yürürlüğe girmesi ile sonlanmıştır. Ayrıca 6 Şubat'ta Türkiye'nin doğu illerini etkileyen deprem felaketi ile deprem ülkesi olan Türkiye'de yapı arzı hakkında çeşitli tartışmalar gün yüzüne çıkmış ve ticari gayrimenkullerde deprem dayanıklılık raporları başta olmak üzere zemin ve temel etüt raporları kullanıcılar ve yatırımcılar tarafından öncelikli olarak talep edilmeye başlanmıştır. (Gyoder, 2023, 2.Çeyrek Raporu)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	₺35.398	₺33.484	₺42.394
İzmir	₺28.845	₺28.564	₺31.968
Bursa	₺21.244	₺22.602	₺20.681
Ankara	₺22.303	₺22.344	₺26.042
Antalya	₺29.939	₺29.141	₺31.748
Kocaeli	₺21.218	₺21.762	₺20.170
Adana	₺18.624	₺19.812	₺18.343

Kaynak: Endeksa
*Haz23 itibarıyla

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Adana Acıdere OSB İmar Müdürlüğü, ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Uygulama İmar planı içinde yer alması
- * Organize Sanayi Bölgesi içinde yer alması
- * Ulaşımının kolay olması
- * Yapı ruhsatının bulunması
- * Sanayi binası için iskan alınmış olması

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Taşınmaz niteliği ve alanı bakımından alıcı kitlesi kısıtlıdır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
-Parselin mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılarak parselin değeri ve maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılarak mevcut durum değeri hesaplanmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Emsaller

1 Zorlu Emlak

Tel 0 5332494633

H.Sabancı OSB içinde bulunan 46727 m² yüzölçümünde arsa ve üzerinde bulunan 19094 m² Fabrika binası bulunan taşınmaz 330.000.000 TL bedelle satılıktır. Konu taşınmaz daha şerefeli konumdadır. Fiyatın yüksek olduğu düşünülmektedir.
(19094 m² x 6.500.-TL/m² = 124.111.000.-TL Bina değeri:330.000.000.-TL - 124.111.000.-TL= 205.889.000TL arsa değeri hesap edilmiştir.)

SATILIK 46727 .-M² 205.889.000 .-TL 4.406 .-TL/M²

2 Musa Şenel Emlak

Tel 0(535) 0551314

Taşınmazın bulunduğu Adana Hacı Sabancı Organize San. Sitesinde E=1,00, sanayi imarlı 40.000 m² yüzölçümünde arsa 115.000.000.TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

SATILIK 40000 .-M² 115.000.000 .-TL 2.875 .-TL/M²

3 Musa Şenel Emlak

Tel 0(535) 0551314

Taşınmazın bulunduğu Adana Hacı Sabancı Organize San. Sitesinde E=1,00, sanayi imarlı 90.000 m² yüzölçümünde arsa + arsa üzerinde 15.000 m² kapalı alanı bulunan taşınmazın 315.000.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Konu taşınmaz daha şerefeli konumdadır.
(15000 m² x 6.000.-TL/m² = 90.000.000.-TL Bina değeri:315.000.000.-TL - 90.000.000.-TL= 225.000.000TL arsa değeri hesap edilmiştir.)

SATILIK 90000 .-M² 225.000.000 .-TL 2.500 .-TL/M²

4 Görgün Emlak

Tel 0 (322) 454 75 07

H.Sabancı OSB de bulunan E=1,00 Sanayi Alanı imarlı arsa değerinin konumuna ve özelliklerine göre 2500-3000 TL/m2 fiyat aralığında olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK 1 .-M² 2.750 .-TL 2.750 .-TL/M²

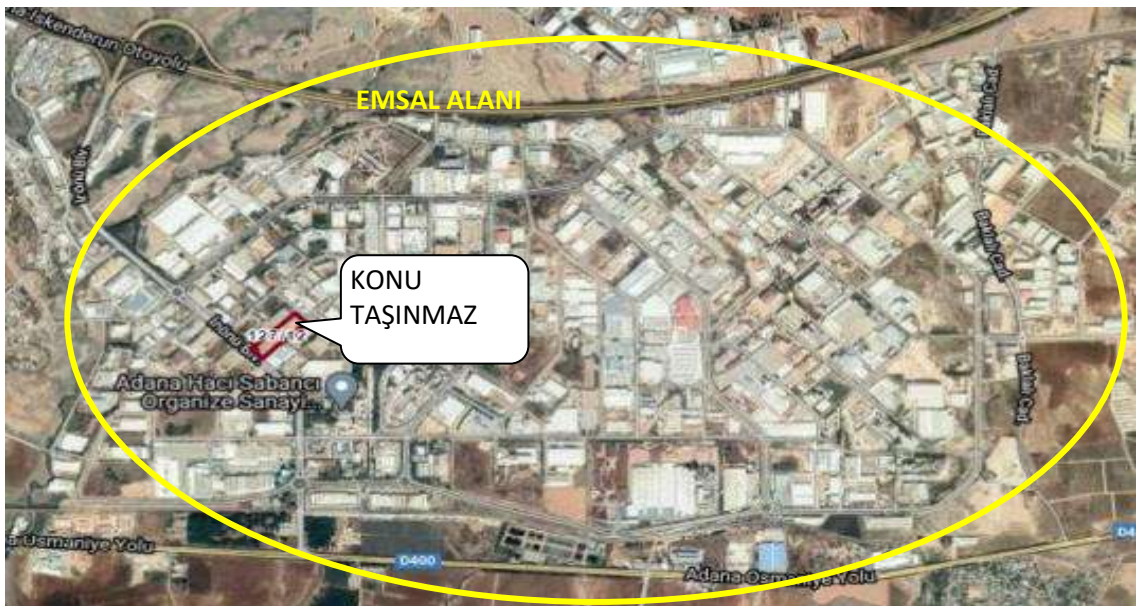
5 Görgün Emlak

Tel 0 (322) 454 75 07

Taşınmazın bulunduğu Adana Acıdere Organize San. Sitesi içinde hemde D400 Karayoluna cepheli E=1,00 imarlı , 20.000 m2 yüzölçümünde arsa ve arsa üzerinde 4500m2 kapalı alanlı fabrika binası olan taşınmazın 120.000.000.TL bedelle satılık olduğu öğrenildi.
(4500 m² x 6.500.-TL/m² = 29.250.000.-TL Bina değeri:120.000.000.-TL - 29.250.000.-TL= 90.750.000TL arsa değeri hesap edilmiştir.)

SATILIK 20000 .-M² 90.750.000 .-TL 4.538 .-TL/M²

Arsa Emsal Krokisi



Kiralık Emsaller

6 Miras Gayrimenkul

Tel 0(507) 9953594

Taşınmazın bulunduğu Adana Acıdere Organize San. Sitesine E=1,00, 9812 m2 yüzölçümünde arsa ve arsa üzerinde 7812 m2 kapalı alan + 2000 m2 açık alanlı fabrika taşınmazın 650.000.TL bedelle kiralık olduğu öğrenildi.

KİRALIK 9812 .-M² 650.000 .-TL 66,25 .-TL/M²

7 Sahibinden

Tel 0(541) 9527576

Taşınmazın bulunduğu Adana Acıdere Organize San. Sitesine E=1,00, 12.000 m2 yüzölçümünde arsa ve arsa üzerinde 5.000m2 kapalıalan + 7.000 m2 açık alanlı fabrika taşınmazın 625.000.TL bedelle kiralık olduğu öğrenildi.

KİRALIK 12.000 .-M² 625.000 .-TL 52,08 .-TL/M²

8 Zorlu Emlak

Tel 0(533) 2494633

Taşınmazın bulunduğu Adana Acıdere Organize San. Sitesine 2250 m2 kapalı alanlı fabrikanın 130.000.TL bedelle kiralık olduğu öğrenildi.

KİRALIK 2.250 .-M² 130.000 .-TL 57,78 .-TL/M²

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA - 127 ADA 12 PARSEL)					
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		205.889.000 SATILIK BENZER 0%	115.000.000 SATILIK BENZER 0%	225.000.000 SATILIK BENZER 0%	90.750.000 SATILIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	22066	46.727 4.406 BÜYÜK 20%	40.000 1.400 BÜYÜK 20%	90.000 2.500 BÜYÜK 40%	20.000 4.538 BENZER 0%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	ARSA	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%
İMAR DURUMU İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME	E=1.00	E=1.00 BENZER 0%	E=1.00 BENZER 0%	E=1.00 BENZER 0%	E=1.00 BENZER 0%
KONUM KONUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ -25%	ORTA KÖTÜ 5%	KÖTÜ 5%	KÖTÜ -25%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 10%	BENZER 0%	BENZER -15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-25%	-10%	-20%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-30%	25%	25%	-55%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2500	3.084	1.750	3.125	2.042

Değerleme konusu taşınmaz fabrika binası nitelikli olup, benzer nitelikteki fabrikaların arsa değerleri hesaplanmak sureiyle taşınmazların olumlu/olumsuz özellikleri karşılaştırılarak yukarıdaki emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Taşınmazın arsa değeri için bölgedeki arsa emsalleri incelenmiş olup, bölge emlakçılarından görüş alınmıştır. Taşınmazın ortalama arsa değerinin 2500 TL/m² olacağı öngörülmüştür.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu 127 ada 12 parsel için 2500.-TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

TAŞINMAZIN ARSA DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)
127	12	22.066,00	2.500	55.165.000,00
TOPLAM DEĞER (-.TL)				55.165.000,00
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-.TL)				55.170.000,00

Bu takdire bağlı olarak elde edilen 127 ada 12 parselin arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır. Mevcut durumda Yapı Ruhsatları alınmış inşaatın sanayi tesisi inşaa edilmiştir.

Yapının 2023 yılı Haziran dönemi Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından belirlemiş olan m² birim fiyatları dikkate alınmıştır. İdari Bina için 3/B yapı sınıfı 9000, TL, 3/A yapı sınıfı için 7500,- TL/m2, Sanayi tesisi için II.C yapı birim maliyet 5350.-TL'dir.

Yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir.

127 ada 12 parsel için alınmış ruhsat ve inşaat alanları göz önünde bulundurularak, mevcut piyasa koşulları da düşünülerek öngörülen inşaat maliyetleri hesaplanmıştır. Değer arttırıcı unsurların (Girişimci Karı Saha Betonu , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.) arsa+ bina maliyetinin %15 'i kadar olacağı öngörülmüştür.

127 ada 12 parselin ruhsat ve projesi onaylanmıştır. Taşınmazın projesi yaklaşık yaklaşık 12403 m2 sanayi binası, 1184 m2 idari bina için hazırlanmıştır. 01.08.2022 tarih ve 021/5-022 nolu Yapı kullanma izin belgesi ve Yapı ruhsatı 9253 m² sanayi binası için, 01.08.2022 tarih ve 021/6-022 nolu Yapı kullanma izin belgesi ve Yapı ruhsatı 300 m² sanayi binası için 28.04.2022 tarih ve 038/7-022 nolu yapı ruhsatı 547m2 alanlı ofis ve iş yeri için verilmiştir.

Yerinde sanayi binasının 9253 m2 lik kısmı inşaa edilmiş, Mühendisi binası zemin + 1 kat toplam 380m2 olarak inşaa edilmiş, sosyal tesis (İdare) binası zemin + 2 normal kat toplam 435 m2 olarak inşa edilmiş olduğu görülmüştür. Proje ve ruhsat harici güvenlik binası, sundurmalar ve fabrika binasının güney ve kuzey kenarında yer alantoplam 250 m2 kullanım alanlı yardımcı binalar (Konprasöre istasyonu, su kulesi, Trafo binası vb. lar) inşaa edilmiştir.

TAŞINMAZIN YASAL DURUM DEĞERİ				
Arsa Değeri	2.500 .-TL/M²	X	22.066,00 M² =	55.170.000 .-TL
Sanayi Binası Değeri	11.000 .-TL/M²	X	9.253,00 M² =	101.783.000 .-TL
İdari Bina değ.	13.500 .-TL/M²	X	435,00 M² =	5.872.500 .-TL
Mühendis Binası Değeri	13.500 .-TL/M²	X	380,00 M² =	5.130.000 .-TL
Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı Saha Betonu , Beton Duvar , v.b.)			=	25.193.325 .-TL
			TOPLAM =	193.148.825 .-TL
TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ =				193.150.000 .-TL

TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ				
Arsa Değeri	2.500 .-TL/M ²	X	22.066,00 M ² =	55.170.000 .-TL
Sanayi Binası Değeri	11.000 .-TL/M ²	X	9.253,00 M ² =	101.783.000 .-TL
İdari Bina Değeri	13.500 .-TL/M ²	X	435,00 M ² =	5.872.500 .-TL
Fabrika içi İdari Bina Değeri	13.500 .-TL/M ²	X	117,00 M ² =	1.579.500 .-TL
Mühendis Binası Değeri	13.500 .-TL/M ²	X	380,00 M ² =	5.130.000 .-TL
Topl. Yardımcı Bina değ.	13.500 .-TL/M ²	X	250,00 M ² =	3.375.000 .-TL
Güvenlik Binası Değeri	13.500 .-TL/M ²	X	50,00 M ² =	675.000 .-TL
Sundurma Değeri	2.000 .-TL/M ²	X	620,00 M ² =	1.240.000 .-TL
Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı Saha Beton , Beton Duvar , v.b.)				= 26.223.750 .-TL
TOPLAM =				201.048.750 .-TL
TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ				= 201.050.000 .-TL

6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmazın mevcut durumu nedeniyle değerlemede Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların en etki ve verimli kullanımının parsel üzerine inşaa edilecek Fabrika olarak kullanılması olacağı kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Yeniden İnşaa Etme Maliyeti Yöntemine göre;

TAŞINMAZIN YASAL DURUM DEĞERİ (-TL)	193.150.000 TL
TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ (-TL)	201.050.000 TL

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığını değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken proje nitelikli olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte arsa emsaline ulaşılmış olması, ve ruhsat ve projesinin onaylı olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yöntemi" kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Parsel üzerinde kat irtifakı/kat mülkiyeti olmaması nedeni ile taşınmazın tamamı için değer belirtilmiştir.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın niteliği arsa olup, taşınmaz için OSB Müdürlüğünden alınmış Taşınmazın projesi yaklaşık yaklaşık 12403 m² sanayi binası, 1184 m² idari bina için hazırlanmıştır. 01.08.2022 tarih ve 021/5-022 nolu Yapı kullanma izin belgesi ve Yapı ruhsatı 9253 m² sanayi binası için, 01.08.2022 tarih ve 021/6-022 nolu Yapı kullanma izin belgesi ve Yapı ruhsatı 300 m² sanayi binası için 28.04.2022 tarih ve 038/7-022 nolu yapı ruhsatı 547m² alanlı ofis ve iş yeri için verilmiştir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Kira değer analizi yapılmamıştır.

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

Taşınmaz bu kapsam dışındadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının
Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel
6.5.8 - Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup
Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule
6.5.9 - Bağlı Hak ve Faydaların, Devrine/Alım/Satımına Sermaye Piyasası Mevzuatı
Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

Değerleme konusu taşınmaz 1/1000 Ölçekli imar planı dahilinde yer almasına ve Organize Sanayi Bölgesi içinde bulunmasına ve tercih edilen bölgede yer almasına karşın mevcut kullanımı nedeniyle belirli bir alıcı kitlesine hitap edecekği düşünülmektedir.

Taşınmaz üzerinde bulunan şerh devrine veya değerine olumsuz etki etmemekte olup, OSB içinde yer alması nedeni ile 3. kişilere devri esnasında OSB'den görüş alınması gerekmektedir.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 1 Adet taşınmazın;

11.10.2023 tarihli toplam değeri için ;

Mevcut Durum Değeri için;

201.050.000 .-TL

(İki Yüz Bir Milyon Elli Bin Türk Lirası)

Yasal Durum Değeri için;

193.150.000 .-TL

(Yüz Doksan Üç Milyon Yüz Elli Bin Türk Lirası)

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ		TAŞINMAZIN YASAL DURUM DEĞERİ	
TL	TL	TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
201.050.000	241.260.000	193.150.000	231.780.000

Değerleme Uzmanı



Ahmet İPEK

Lisans No: 411627

Değerleme Uzmanı



Gizem GEREGÜL EVLEK

Lisans No: 409558

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.

* Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3 şahıslara verilemez.

* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

FOTOĞRAFLAR

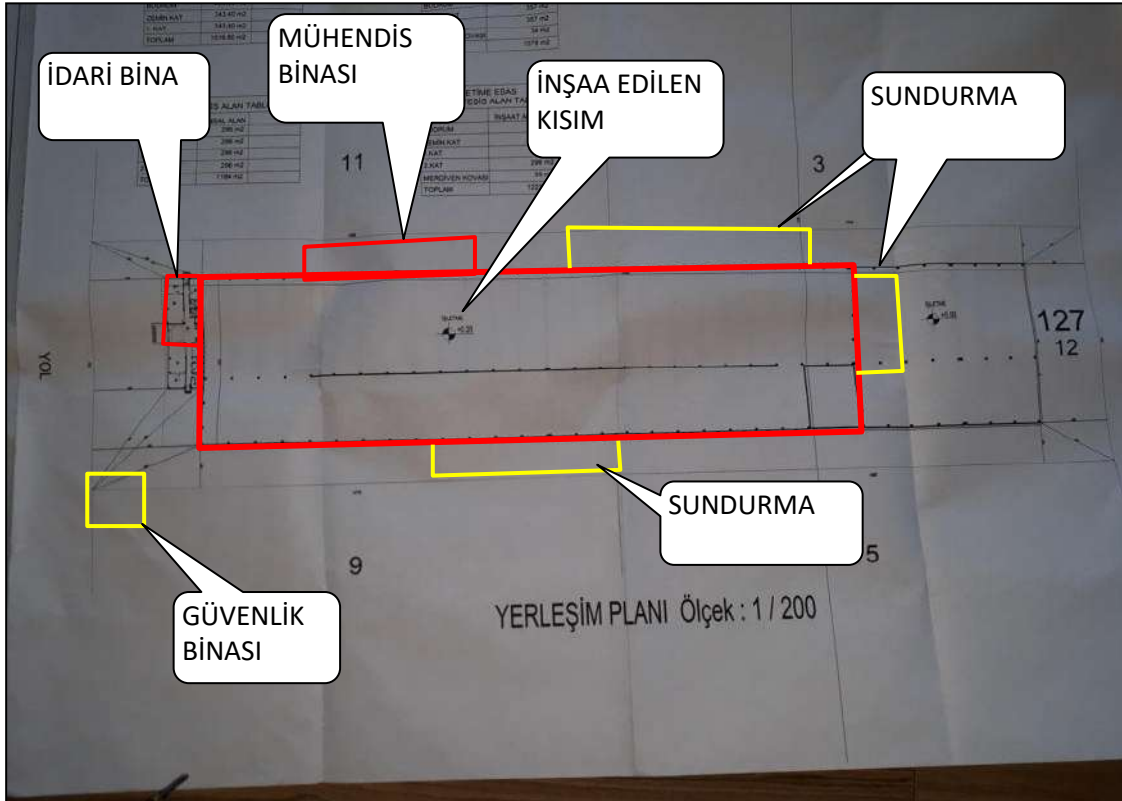


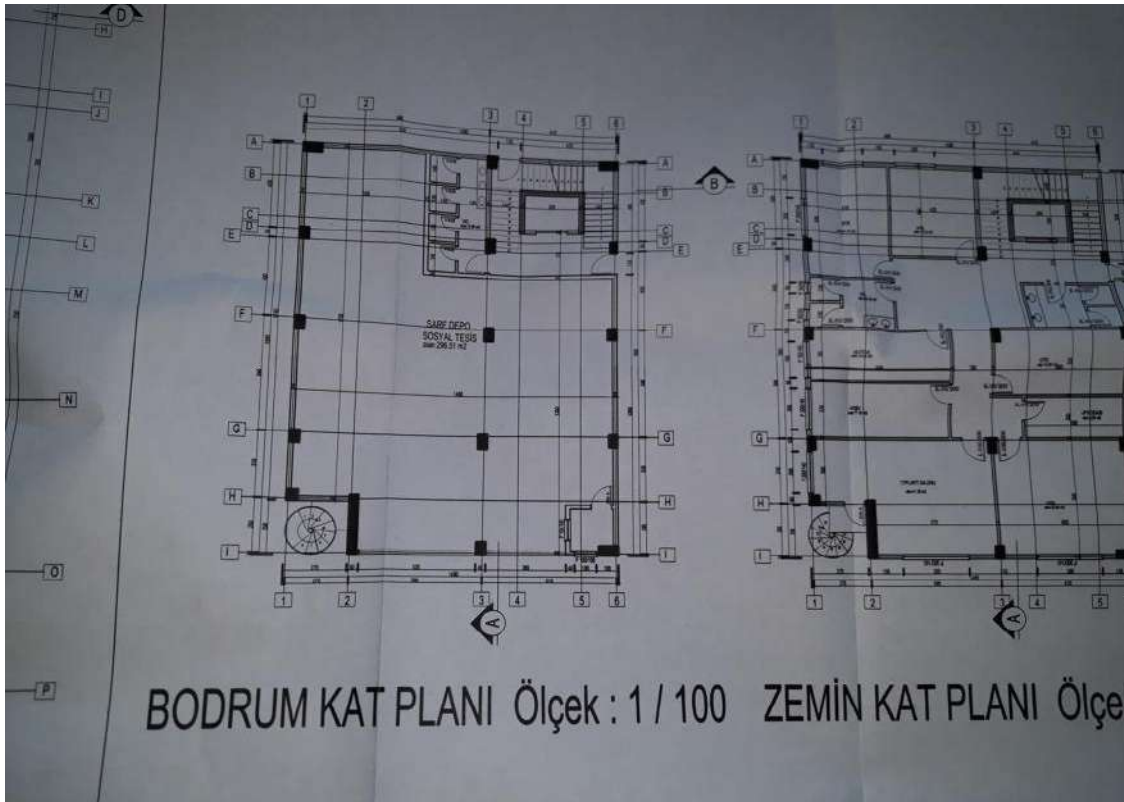
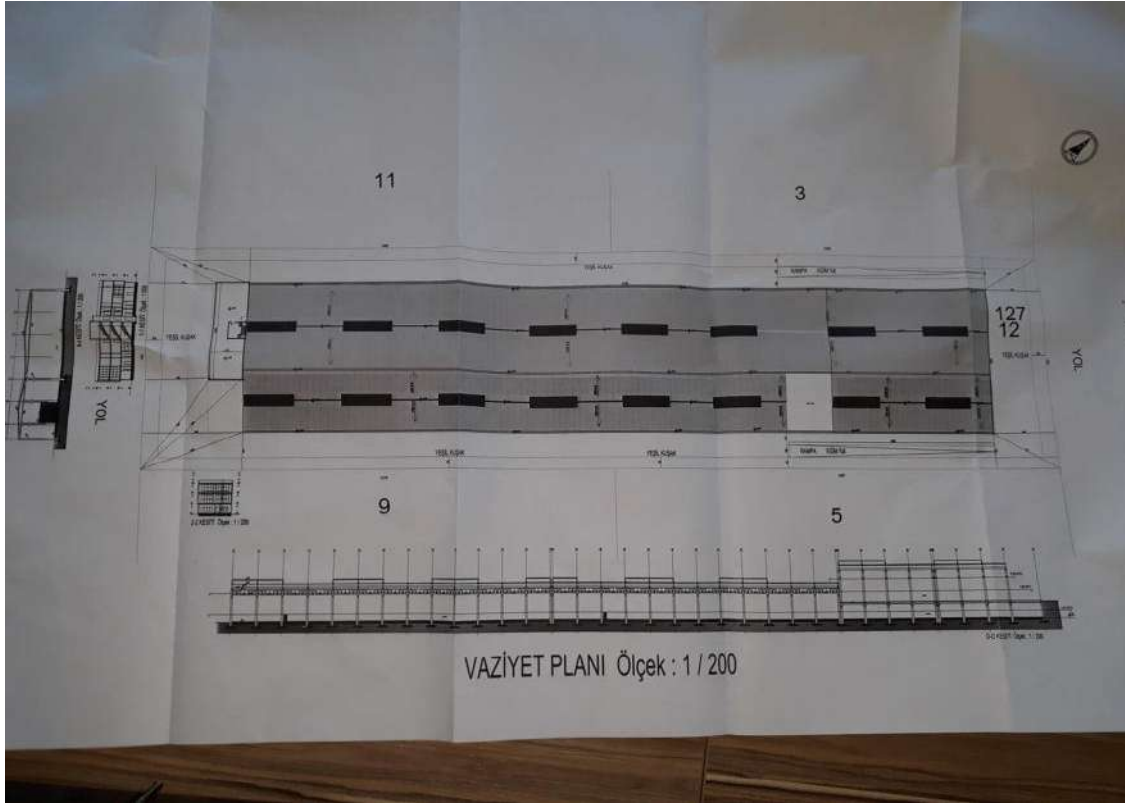


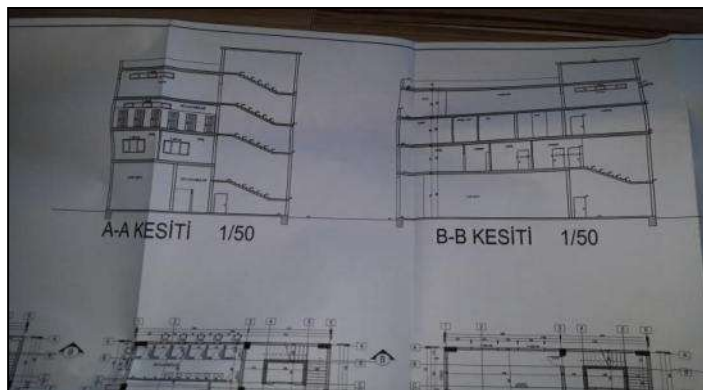
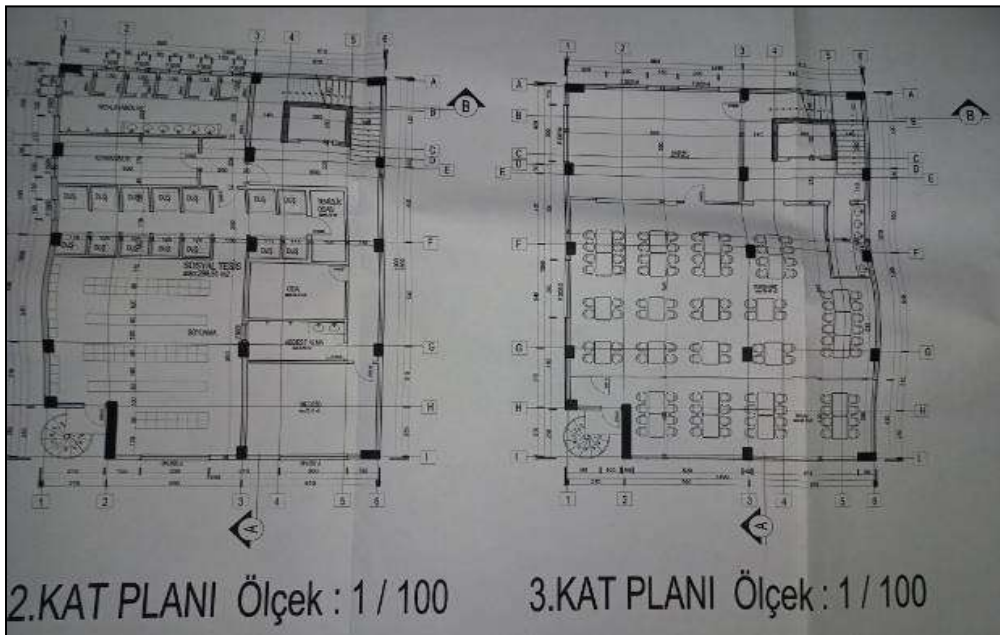
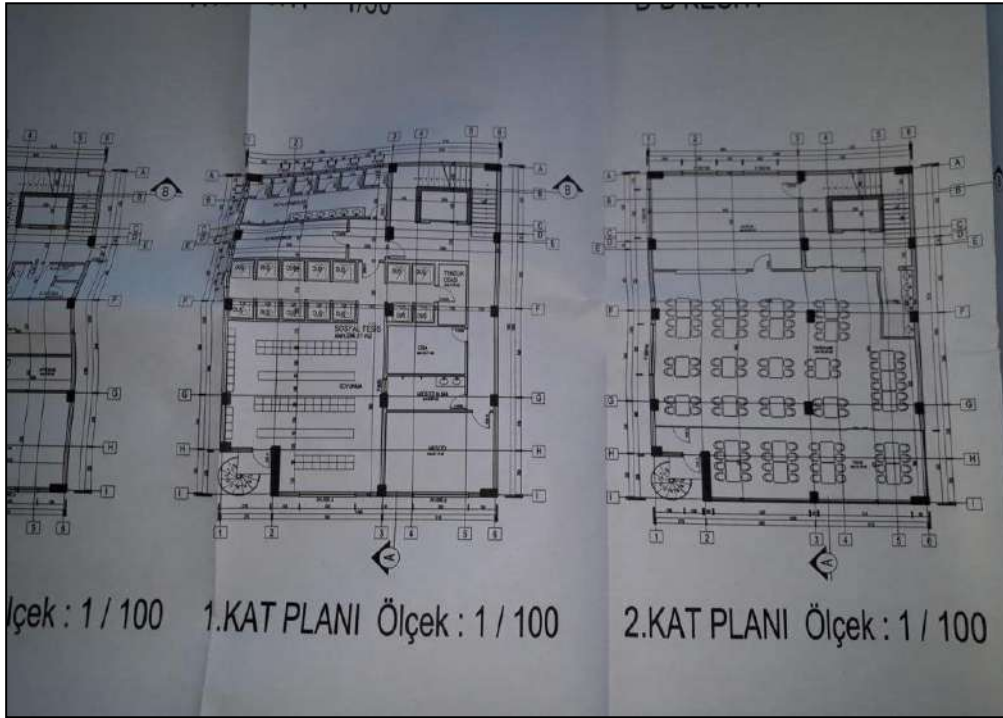


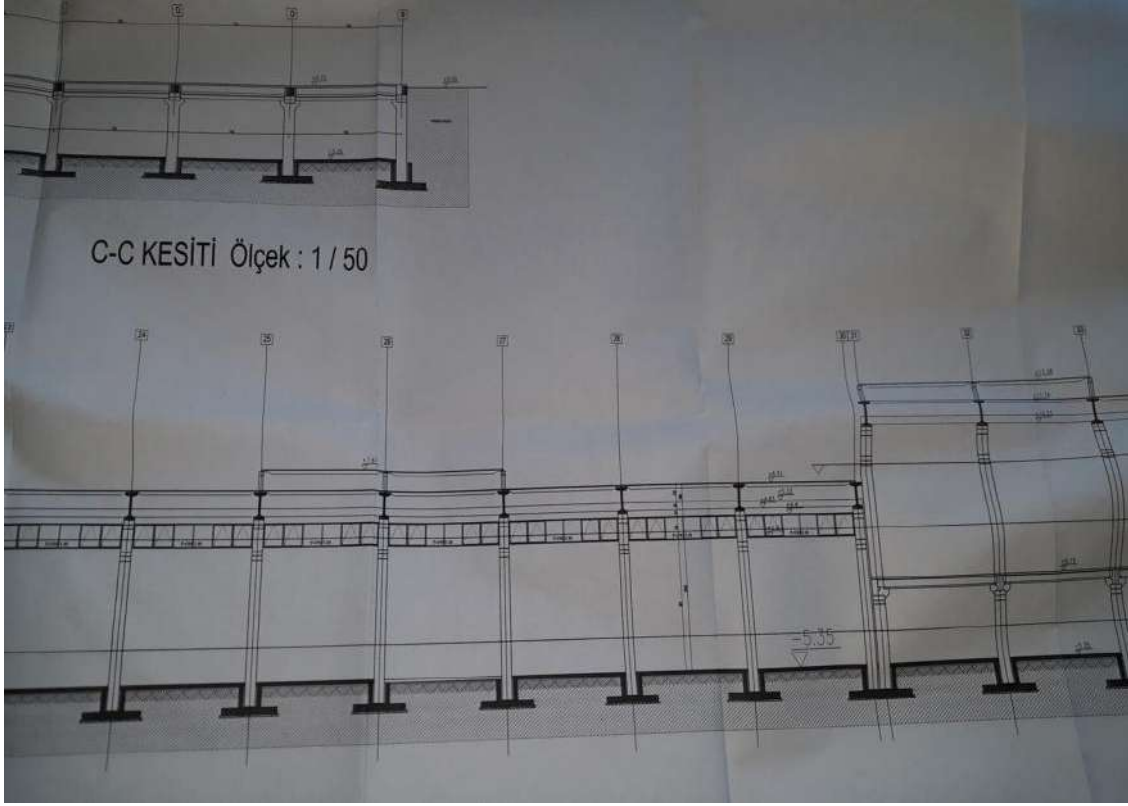
MAKINA KOPYA CENTER 0302 455 7108

KAMISLI MIMARLIK LTD ŞTİ BEKİR KAMIŞLI		PROJE MOELLİFİNİN BEKİR KAMIŞLI MIMAR	ADİ SOYADI-ONNANI BEKİR KAMIŞLI MIMAR	ODASININ NO 20178	FİNANSMAN MIMARLIK
TUS	TUS ODA ONAYI	MIMARLAR ODASI PROJE ONAYI			
BELEDİYE RUHSAT ONAYI					
ARSANIN		YAPININ			
BELEDİYESİ / KÖYÜ	ACİB BÖLGE MADDE NO	SAHİBİ	KONUYUŞARI TEL. SAN. VE T.C. A.Ş.		
MAHALLESİ / KÖYÜ	SULUÇA	KULLANIM AMAÇI	SANKAYI TESİSİ		
PAFTA NO	15 ZF I - 15 ZF II	BELEDİYE PROJE ONAYI			
ADA NO	127				
PARSEL NO	12				
MAR DURUM NO					
YAPININ					
MIMARI HİZ SINIFI	İC - III B				
MALİYET GURUBU	İC - III B				
KAT ADEDI					
ALANI					
İNŞAAT SÜRESİ	1 YIL				









ADANA HACI SABANCI ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ		İMAR DURUMU		İLÇE	SARIÇAM
TARİH : 25/07/2022	FİRMA ADI : ÇOKYASAR TEL ÖRME VE DOKUMA TEL GALVANİZLEM ÇİM SAN. TIC. A.Ş.	KÖYÜ	KÖYÜ	SULUCA	
SAYI : 115770	ADRES : ACIDEREÖSB MAHALLESİ ÖSB İNÖNÜ BULVARI NO 22	PAFTA NO	PAFTA NO	15 ZF I - 15 ZF II	
		ADA NO	ADA NO	127	
		PARSEL NO	PARSEL NO	12	
		YÜZÖLÇÜMÜ	YÜZÖLÇÜMÜ	22.066,00 m2	

İmar Durumu Kontrolü
06.09.2023
[Signature]
ACI GİDİDİ

Y.A.O.S.B.
ADANA HACI SABANCI
ORGANİZE SANAYİ
BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

Alan Kullanımı	Sanayi	Kat Yüksekliği	Fonksiyona uygun yapılacaktır.	
Yapı Nizamı	Serbest	Azma Kat Yüksekliği	Fonksiyona uygun yapılacaktır.	
Kat Adadı	Serbest	Su Basman Yüksekliği	1.00 m	
Emsal	1.00	Çekme Mesafesi (Ön)	20 m	Çevre Yeşili (Ön) : 5 m
Toplam İnşaat Alanı	22.066,00 m2	Çekme Mesafesi (Yan)	12 m	Çevre Yeşili (Yan) : 4 m
Bina Yüksekliği	Fonksiyona uygun yapılacaktır.	Çekme Mesafesi (Arka)	20 m	Çevre Yeşili (Arka) : 5 m

NOT : h = Yükseklik Üretim teknolojisinin gerektirdiği yükseklik olarak belirlenir. (OSB uygulama yönetmeliği hükümlerine uyulması şarttır.)

Bu imar durumu yönündeki mevzuata göre süzelmeye, imar durumu ile ilgili proje tasarımlarına izin verilmemektedir. İmar planlarında bir değişiklik olursa herhangi bir tazminat edilmeyecektir.

[Signature]
İsmail GÜMÜŞTOP
Harita Kad. Teknikeri

[Signature]
Mehmet Ali YILMAZ
Harita Har. Harita Kad. Tec.

[Signature]
Bani YAKIRILIRLU
Mimar
İmar ve Ruhsat İşleri Müdürü

**Kayı Oluşturan: FATİH GÜZEL (ÇOKYAŞAR TEL ÖRME VE DOKUMA TEL GALVANİZLEME ÇİVİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ADANA ŞUBESİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	127/12
Taşınmaz Kimlik No:	9062675	AT Yüzölçüm(m2):	22066.00
İl/İlçe:	ADANA/SARIÇAM	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sarıçam	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SULUCA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	22/2181	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: aşar tel örme ve dokuma tel galvaçivi a.ş. nin cins tashihi harç beyanı kesilmiştir) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8044799) ÇUKUROVA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	Sarıçam - 26-07-2022 14:01 - 32167	

		VKN:2640029659	
--	--	----------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
77803571	(SN:6511542) ÇOKYAŞAR TEL ÖRME VE DOKUMA TEL GALVANİZLEME ÇİVİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	22066.00	22066.00	Satış 18-09-2008 25830	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	ÇOKYAŞAR TEL ÖRME VE DOKUMA TEL GALVANİZLE ME ÇİVİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Sarıçam - 10-12-2014 10:29 - 12716	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) sCZGfzq50dN kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AMAÇLIDIR

Sayı : AOSB-115770

Tarih : 26.07.2022

Konu : Sarıçam İlçesi Suluca, 122 ada 3 ve 127 ada 12 nolu parseller hk.

**ÇOKYAŞAR TEL ÖRME VE DOKUMA TEL GAL. ÇİVİ SAN.TİC.A.Ş.
Acıdereosb Mahallesi İnönü Bulvarı No: 19
Sarıçam/ADANA**

İlgi; Firma Vekiliniz Eyüp Ayrancı'nın 22.07.2022 tarihli dilekçesi.

İlgi yazıda, mülkiyeti firmanız adına kayıtlı İlimiz Sarıçam İlçesi, Suluca Mahallesi 122 ada 3 ve 127 ada 12 nolu parsellere ait son 3 yılda yapılan imar durum bilgileri istenilmektedir.

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının 16.02.2021 tarih 43 sayılı İlave ve Revizyon İmar Planı ile Emsal: 1.00 olmuş, bu tarihten önce Emsal: 0.70 olarak uygulanmış olup parsellere ait imar durum belgeleri yazımız ekinde sunulmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

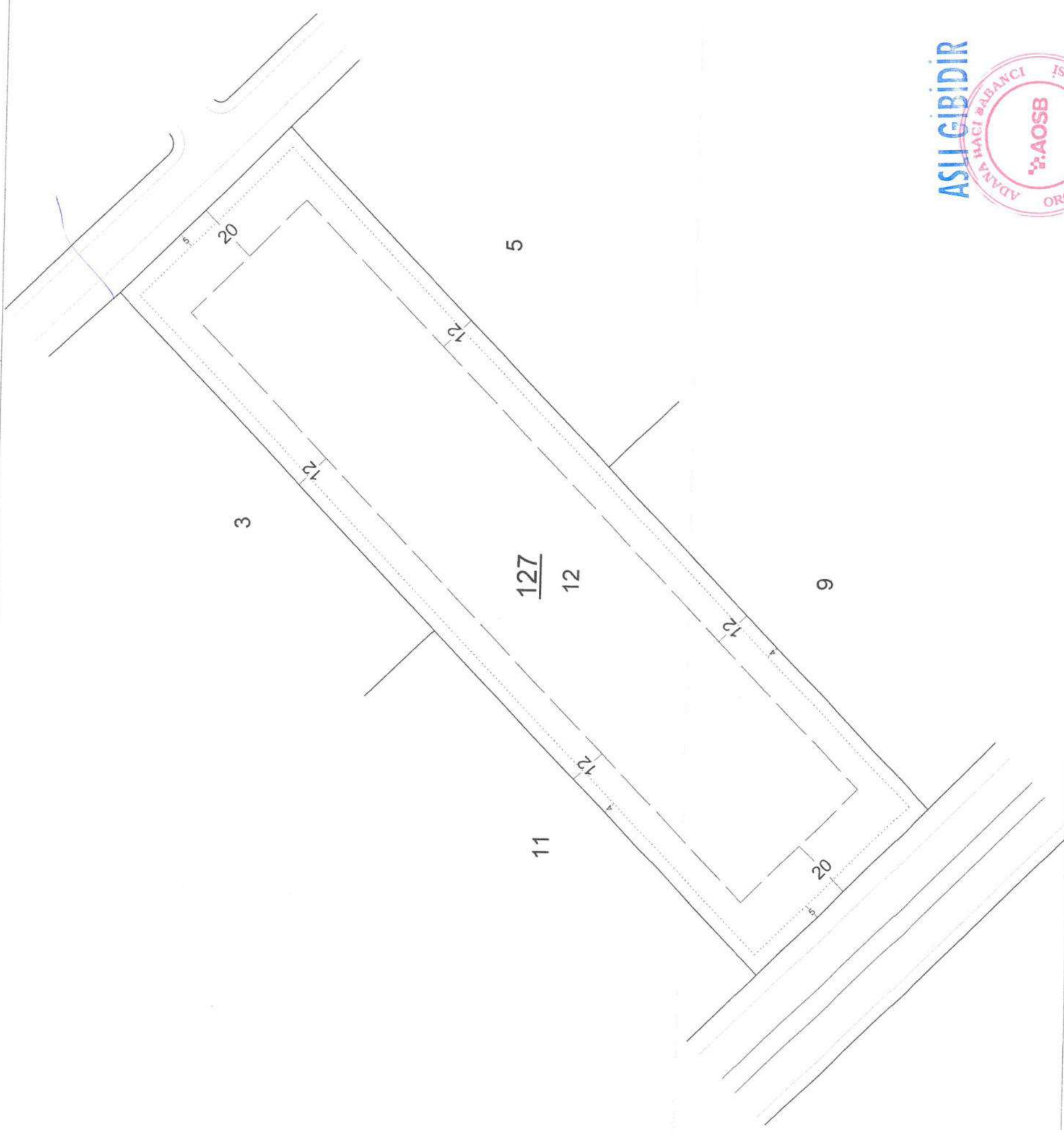


Banu TANRIKULU
İmar ve Ruhsat İşleri Müdürü



ADANA HACI SABANCI
ORGANİZE SANAYİ
BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜTARİH : 25/07/2022
SAYI : 115730

İMAR DURUMU

FİRMA ADI : ÇOKYAŞAR TEL ÖRME ve DOKUMA
TEL GALVANİZLEME ÇİVI SAN. TİC. A.Ş.
ADRES : ACIDEREOSB MAHALLESİ
OSB İNÖNÜ BULVARI NO: 22İLÇE : SARIÇAM
KÖYÜ : SULUCA
PAFTA NO : 15 ZF I - 15 ZF II
ADA NO : 127
PARSEL NO : 12
YÜZÖLÇÜMÜ : 22.066,00 m²

ASLI GİBİDİR

İsmail GÜMÜŞTOP
Harita Kad. Teknikeri

Alan Kullanımı	: Sanayi	Kat Yüksekliği	: Fonksiyona uygun yapılacaktır.
Yapı Nizamı	: Serbest	Asma Kat Yüksekliği	: Fonksiyona uygun yapılacaktır.
Kat Adedi	: Serbest	Su Basman Yüksekliği	: 1.00 m
Emsal	: 1.00	Çekme Mesafesi (Ön)	: 20 m
Toplam İnşaat Alanı	: 22.066,00 m ²	Çekme Mesafesi (Yan)	: 12 m
Bina Yüksekliği	: Fonksiyona uygun yapılacaktır.	Çekme Mesafesi (Arka)	: 20 m
		Çevre Yeşili (Ön)	: 5 m
		Çevre Yeşili (Yan)	: 4 m
		Çevre Yeşili (Arka)	: 5 m

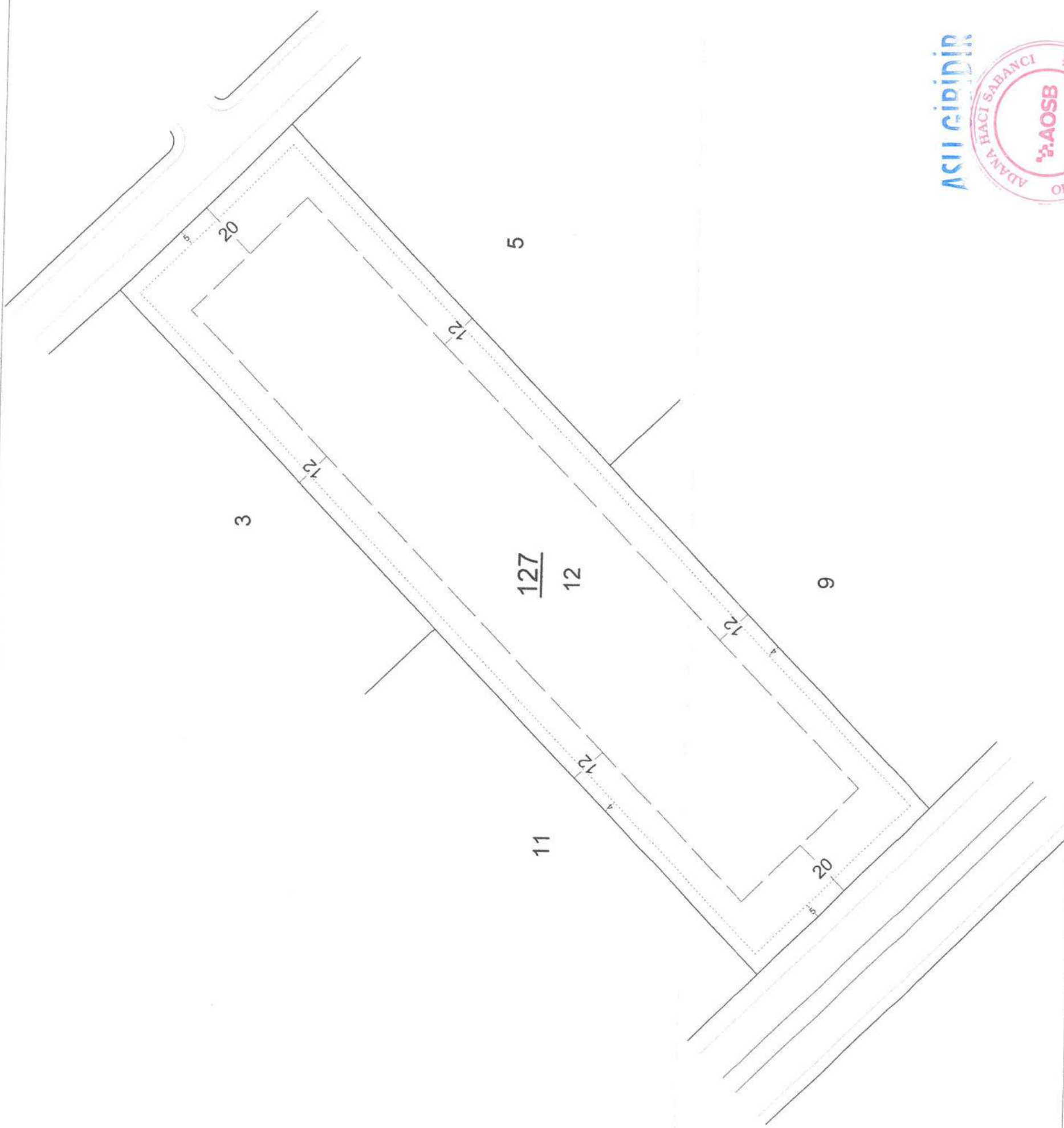
NOT : h = Yükseklik : Üretim teknolojisinin gerektirdiği yükseklik olarak belirlenir. (OSB uygulama yönetmeliği hükümlerine uyulması şarttır.)

Bu imar durumu yürürlükteki mevzuata göre düzenlenmiştir. İmar durumu ile yalnız proje tanzim ettirilebilir. İnşaat yapılmaz. İmar planlarında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilemez.

İsmail GÜMÜŞTOP
Harita Kad. TeknikeriMehmet Ali YILMAZ
Harita Muh.
Harita Kad. ŞefiBanu TANRIKULU
Mimar
İmar ve Ruhsat İşleri Müdürü

ADANA HACI SABANCI
ORGANİZE SANAYİ
BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜTARİH : 25/07/2022
SAYI : 115770

İMAR DURUMU

FİRMA ADI : ÇOKYAŞAR TEL ÖRME ve DOKUMA
TEL GALVANİZLEME ÇİVİ SAN. TIC. A.Ş.
ADRES : ACIDEREOSB MAHALLESİ
OSB İNÖNÜ BULVARI NO: 22İLÇE : SARIÇAM
KÖYÜ : SULUCA
PAFTA NO : 15 ZF I - 15 ZF II
ADA NO : 127
PARSEL NO : 12
YÜZÖLÇÜMÜ : 22.066,00 m2

ACI GİDİR



İsmail GÜMÜŞTOP

Harita Kağıdı

İmza

Alan Kullanımı : Sanayi Kat Yüksekliği : Fonksiyona uygun yapılacaktır.

Yapı Nizamı : Serbest Asma Kat Yüksekliği : Fonksiyona uygun yapılacaktır.

Kat Adedi : Serbest Su Basman Yüksekliği : 1.00 m

Emsal : 1.00 Çekme Mesafesi (Ön) : 20 m Çevre Yeşili (Ön) : 5 m

Toplam İnşaat Alanı : 22.066,00 m2 Çekme Mesafesi (Yan) : 12 m Çevre Yeşili (Yan) : 4 m

Bina Yüksekliği : Fonksiyona uygun yapılacaktır. Çekme Mesafesi (Arka) : 20 m Çevre Yeşili (Arka) : 5 m

NOT : h = Yükseklik : Üretim teknolojisinin gerektirdiği yükseklik olarak belirlenir. (OSB uygulama yönetmeliği hükümlerine uyulması şarttır.)

Bu imar durumu yürürlükteki mevzuata göre düzenlenmiştir. İmar durumu ile yalnız proje tanzım ettirilebilir. İnşaat yaptırılmaz. İmar planlarında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilemez.

İsmail GÜMÜŞTOP
Harita Kad. TeknikeriMehmet Ali YILMAZ
Harita Müh.
Harita Kad. ŞefiBanu TANRIKULU
Mimar
İmar ve Ruhsat İşleri Müdürü



Tarih : 11.01.2019

No : 411627

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

Ahmet İPEK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1846

Sayın Ahmet İPEK

(T.C. Kimlik No: 23929077212 - Lisans No: 411627)

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

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 02.05.2012

No : 402003

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 Tebliğ"i uyarınca

Eren KURT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Köksal

K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.12.2019

Belge No: 2019-01.2671

Sayın Eren KURT

(T.C. Kimlik No: 16357600794 - Lisans No: 402003)

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



Tarih : 29.05.2018

No : 409558

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

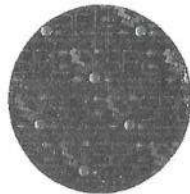
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Gizem GEREGÜL EVLEK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 15.09.2020

Belge No: 2019-02.6880

Sayın Gizem GEREGÜL EVLEK

(T.C. Kimlik No: 31643353222 - Lisans No: 409558)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

ÖZYAŞAR TEL VE GALVANİZLEME SANAYİ A.Ş.

ADANA İLİ SARIÇAM İLÇESİ'NDE
ACIDERE OSB'DE
YER ALAN 122 ADA 3 PARSEL ÜZERİNDEKİ
İDARİ BİNA, ATELYE VE ARSASI
(ÇOKYAŞAR TEL ÖRME VE DOKUMA TEL GALVENİZ.
ÇİVİ SAN. TİC.A.Ş.)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ÖZYAŞAR
TEL VE GALVANİZLEME SAN. A.Ş.
Seyitnizam Mah. Demirciler C. 10. Cad.
Aydaş İş Merkezi No: 7 Blok Kat: 2
Zeytinburnu / İSTANBUL
Tel: 0212 634 04 44 Fax: 0212 735 24 11
Yatırımcı V.D.: 717 0022 641

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	1.09.2023
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	4.09.2023
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	10.10.2023
RAPOR TARİHİ	11.10.2023
RAPOR NO	ÖZY-2309008
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	1 ADET İDARİ BİNA, ATELYE VE ARSASI
DEĞERLEME ADRESİ	SULUCA MAHALLESİ ADANA ACIDERE OSB İNÖNÜ BULVARI NO:19 SARIÇAM/ADANA (UAVT:1549071791)
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ahmet İPEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:411627) Gizem GEREGÜL EVLEK-Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Ruhsat - İskan ve Mimari Projeler
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar Durumu
- Ek 5** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Özyaşar Tel ve Galvanizleme Sanayi A.Ş.

Seyitnizam Mahallesi Demirciler Sitesi 10.Cadde Aydaş İş Merkezi B Blok No:7 Kat:1
Zeytinburnu / İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2,
Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için ÖZY-2209008 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ahmet İPEK raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Gizem GEREGÜL EVLEK raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak ve Eren KURT kontrol onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde 2 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır. 2021 yılında hazırlanmış olan rapor SPK Mevzuatı kapsamında hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ÖZY-2201096	ÖZY-2201112	ÖZY-2208061
Rapor Tarihi	18.02.2021	15.02.2022	24.08.2022
Rapor Konusu	1 ADET FABRİKA	1 ADET FABRİKA	1 ADET FABRİKA
Raporu Hazırlayanlar	Nuretti AYRANCI Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Nuretti AYRANCI Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Ahmet İPEK Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	12.690.000	23.840.000	38.480.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

122 ADA 3 PARSEL	
İli	: ADANA
İlçesi	: SARIÇAM
Bucağı	:
Mahallesi	: SULUCA
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 122
Parsel No	: 3
Alanı	: 12178,00 m ²
Vasfı	: İDARİ BİNA, ATELYE VE ARSASI
Sınırı	:
Sahibi	: ÇOKYAŞAR TEL ÖRME VE DOKUMA TEL GALVENİZLEMA ÇİVİ SAN. T.A.Ş. (1/1)
Yevmiye No	: 96
Cilt No	: 14
Sayfa No	: 1364
Tapu Tarihi	: 4.01.2002

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 11.09.2023 tarih ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

ŞERH:

Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından aynen kabul edilmiş sayılır. 10.12.2014 tarih ve 12716 yevm.

Taşınmazın OSB içerisinde yer alması nedeni ile ilgili şerh konulmuş olup, 3. kişilere devrinde OSB'den görüş alınması gerekmektedir.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Adana Acıdere OSB Müdürlüğünden edinilen yazılı imar durumu belgesine göre değerlemeye konu parsel Adana Acıdere Organize Sanayi Bölgesi imar sınırları içinde yer almakta olup Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 16.02.2021 tarih 43 sayılı İlave ve Revizyon İmar Planı ile Emsa=1.00 olmuş, bu tarihten önce Emsal=0.70 olarak uygulanmıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında E=1,00, Yençok: Serbest, Sanayi imarlı bölge içinde bulunmakta olup, Çekme mesafesi önden ve arkadan 15m, yanlardan 10m şeklindedir.

ADANA HACI SARANCI ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ		İMAR DURUMU		İLÇE		SARIÇAM	
TARİH: 25.07.2023 SAYI: 111123a		FİRMA ADI: ÇOKYAĞAR TEL ÖRME ve DOKUMA TEL GALVANİZLEME ÇİM SAN. TİC. A.Ş.	KÖYÜ: PAFTA NO	KÖYÜ: PAFTA NO	SULUĞA		
		ADRES: ACIDERE OSB MAHALLESİ İRDÜĞÜ BULVARI NO:19	ADA NO: 3	ADA NO: 3	15 ZF-I, 15 ZF-II		
			PARSEL NO	PARSEL NO	T22		
			YGZÖLÇÜMÜ	YGZÖLÇÜMÜ	3		
					12.178.00 m2		
Alan Kullanımı	Sanayi	Kat Yüksekliği	Fonksiyona uygun yapılacaktır.				
Yapı Hissesi	Serbest	Azami Kat Yüksekliği	Fonksiyona uygun yapılacaktır.				
Kat Adedi	1 Serbest	Su Basınçlı Yüksekliği	1,00 m				
Emsal	1,00	Çekme Mesafesi (Ön)	15 m	Çevre Yeğili (Ön)	4 m		
Toplam İnşaat Alanı	12.178.00 m2	Çekme Mesafesi (Yan)	10 m	Çevre Yeğili (Yan)	4 m		
Bina Yüksekliği	Fonksiyona uygun yapılacaktır.	Çekme Mesafesi (Arka)	15 m	Çevre Yeğili (Arka)	4 m		
NOT: h = Yükseklik - Üretim teknolojisinin gerektirdiği yükseklik olarak belirlenir. (OSB uygulama yönetmeliği hükümlerine uyulması şarttır.)							
Bu imar durumu yürürlükteki mevzuatta göre düzenlenmiştir. İmar durumu ile ilgili proje tecrübenizden dolayı.							
İmar Durumunu Değerlendiren: İmar Durumuna İlişkin Veriler							
İmar Durumunu Değerlendiren: İmar Durumuna İlişkin Veriler		İmar Durumunu Değerlendiren: İmar Durumuna İlişkin Veriler		İmar Durumunu Değerlendiren: İmar Durumuna İlişkin Veriler		İmar Durumunu Değerlendiren: İmar Durumuna İlişkin Veriler	
İmar Durumunu Değerlendiren: İmar Durumuna İlişkin Veriler		İmar Durumunu Değerlendiren: İmar Durumuna İlişkin Veriler		İmar Durumunu Değerlendiren: İmar Durumuna İlişkin Veriler		İmar Durumunu Değerlendiren: İmar Durumuna İlişkin Veriler	

İmar Durumu güncelidir.
04.09.2023
ASLİ GİRİDİR
YASAR
İmar Durumunu Değerlendiren: İmar Durumuna İlişkin Veriler

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Taşınmaz Emsal=0.70 iken, Şubat 2021 tarihinde taşınmazın yapılaşma hakkı E=1,00 olarak değiştiği öğrenilmiştir

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

* Adana Hacı Sabancı OSB Müdürlüğünde 02.02.1998 tarih ve 98-1 sayılı 945m2 İdari bina +1272 m2 sığınak +6041 m2 atölye olmak üzere toplam 8258m2 3/A yapı sınıfı inşaat alanı için verilmiş yapı ruhsatı bulunmaktadır.

*Adana Hacı Sabancı OSB Müdürlüğünde 08.08.2001 tarih ve 05 sayılı 945m2 İdari bina +6041 m2 atölye olmak üzere toplam 6986 m2 IV/A yapı sınıfı inşaat alanı için yapı kullanma izin belgesi verilmiştir.

Dosyasında herhangi bir olumsuz evrak bulunmadığı şifahen öğrenilmiştir.

*Adana Hacı Sabancı OSB Müdürlüğünde 16.12.1997 oda onaylı ve bila tarih OSB Müdürlüğü onaylı projesi görülmüştür. Projesinde bodrum kat sığınak alanı 1272 m2, fabrika alanı 6041 m2, fabrika alanı çatısı altında bulunan ve her bir katı 315 m2 olmak üzere toplam 945m2 alanlı 3 katlı idari bina bulunmaktadır. (Yerinde idari bina fabrika içine inşaa edilmemiş olup farklı ölçülerde fabrika binasının dışına doğu kenarına bitişik inşaa edilmiştir. Ayrıca imalathane binası batı cephesine doğru yaklaşık 549 m2 büyütülmüş ve sığınak tavanına yaklaşık 427 m2 galeri boşluğu açılmıştır. Yerinde imalathane binası 1272 m2 bodrum + 6632 m2 zemin kat olmak üzere toplam 7904m2 kullanım alanıdır.)

*Adana Hacı Sabancı OSB Müdürlüğünde dosyasında onaysız bir proje daha bulunmaktadır. Bu projeye göre imalathane bölümü 1272 m2 bodrum + 6509 m2 zemin kat olmak üzere toplam brüt 7781 m2 kullanım alanıdır. Bu projede idari bina yerindeki gibi imalat binasının dışında ve mevcut durumuna uygun gösterilmiştir. Ancak projesinde zemin + 1 normal kattan oluşmakta olup zemin katı 957m2 + 1. katı 97 m2 olmak üzere toplam brüt 194 m2 kullanım alanıdır. (Yerinde zemin + 2 normal kattan oluşmakta olup zemin katı 74m2+ 1. ve 2. katlarının her biri 77 m2 olam üzere toplam brüt 288m2 kullanım alanıdır.

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ										
ADA / PARSEL NO	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
122 / 3	2.02.1998	98-1	YENİ YAPI	İDARİİ BİNA SİĞINAK ATÖLYE	3	1	2	3	3A	8.258,00

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ										
ADA / PARSEL NO	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
122 / 3	8.08.2001	05	YAPI KULLANMA İZİNİ	İDARİİ BİNA ATÖLYE	2	0	2	3	4A	6.986,00

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerleme konusu parsel üzerinde; ruhsat ve iskan belgesi ile uyumlu onaylı projesine göre 945 m2 idari bina + 6041 m2 atölye binası ve 1272 m2 sığınak olmak üzere toplam 8258 m2 kullanım alanlı iken yerinde idari binanın projesinden farklı olarak atölye binasının dışında inşa edildiği ve toplam alanının 288 m2 olduğu, ayrıca zemin katının projesinden farklı olarak 6632 m2 inşa edildiği görülmüştür. Ayrıca mevcutta iz düşümü 580 m2 olan sundurma alanları yapıldığı, 70 m2 lik bir tarafo binası, 30 m2 lik bir jenaratör binası ve 20 m2 lik bir güvenlik binası inşa edildiği görülmüştür.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Yapının 2001 tarih öncesi ruhsat Alındığı için yapı denetim zorunluluğu bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın enerji verimlilik sertifikasına rastlanmamıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

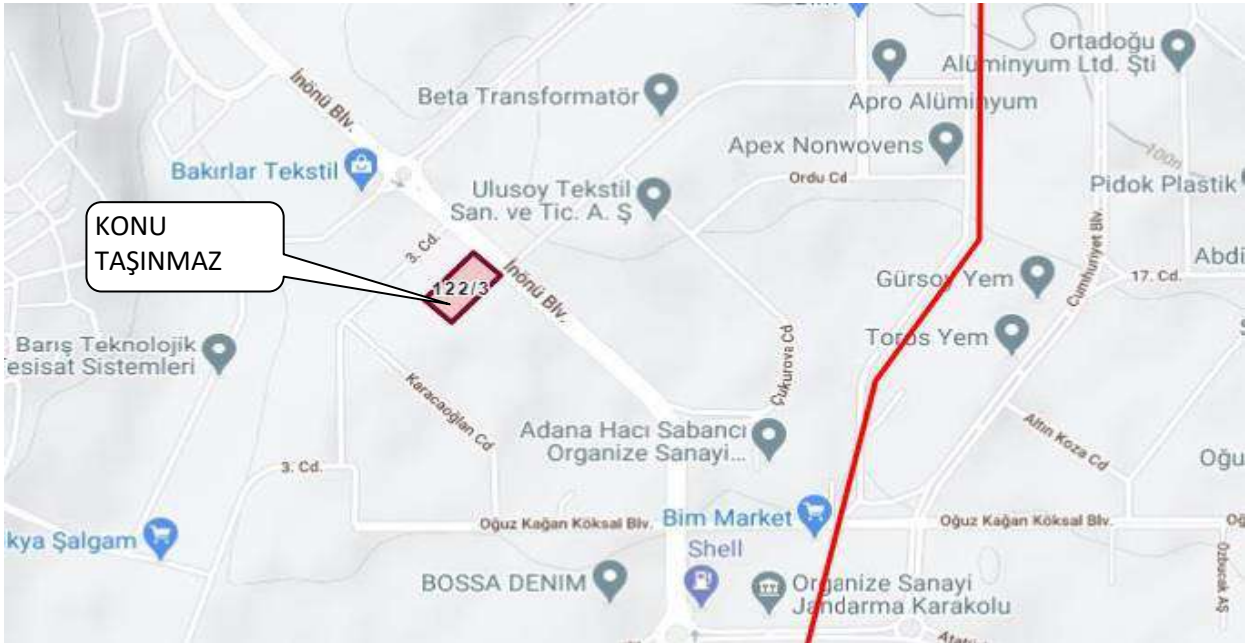
3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz ; Adana İli, Sarıçam İlçesi, Suluca Mahallesi 122 ada 3 nolu parselde kayıtlı " İdari Bina, Atelye ve Arsası" nitelikli taşınmazdır.

Parsel geometrik olarak dikdörtgen şeklinde, topoğrafik olarak hafif eğimli bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde Demir-Çelik konusunda faaliyet gösteren fabrika bulunmaktadır. Halihazırda fabrikanın faaliyette olmadığı görülmüştür.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme yapılan taşınmaz Adana İli, Sarıçam İlçesi, H. Sabancı Acidere OSB, İnönü Bulvarı No:19 Çokyaşar Tel adresinde bulunan Fabrika ve arsasıdır. Taşınmaz Organize Sanayi Bölgesi içinde İnönü Bulvarı üzerinde bulvarın batı kenarında konumlanmıştır. Adana-Ceyhan (D400) Karayolu ile Adana-Gaziantep TEM Otoyoluna yakınlığı nedeniyle ulaşımı kolaydır. Şehir merkezine toplu taşıma araçları ile 25-30 dakikada ulaşılmaktadır. Bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmış ve doğalgaz mevcut olup, şehir merkezine yaklaşık 25 km. mesafededir. Bölgenin en büyük Organize Sanayi Bölgelerinden biridir. Sanayi Bölgesi içinde çok sayıda irili ufaklı sanayi tesisi bulunmaktadır. Sosyal yaşamın gerekleri olan restoran, market, eczane sanayi bölgesi içinde mevcuttur.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazın bulunduğu bölgeye gerek özel araçlarla gerekse toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde ulaşım sağlanabilmektedir. Ulaşım Girne Bulvarı (Adana-Osmaniye Karayolu D-400) ve Adana Şanlıurfa Otopanı üzerinden sağlanmaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Adana İli, Sarıçam İlçesi, Suluca Mahallesi'nde yer alan ve tapuda; 122 ada, 3 parsel numarasında kayıtlı, 12.178,00 m² yüzölçümlü " İdari Bina, Atelye ve Arsası" nitelikli taşınmazdır. Parsel üzerinde yer alan yapılar iyi durumda olup, tadilatı yapılmış, hali hazırda mülk sahibi tarafından Demirçelik Mamulleri, üretim ve satış yeri olarak kullanılmaktadır. Parsel dikdörtgen şeklinde olup hafif eğimli bir topoğrafik yapıdadır. Batı kenarı imar yoluna (İnönü Bulvarına) cepheli olup diğer kenarlarında komşu parseller bulunmaktadır. Yola cephesi yaklaşık 78 m'dir. Parselin etrafında çevre duvarı mevcut olup binalardan kalan alanlar saha betonu yapılmıştır.

Parsel üzerinde bulunan binalar ve özellikleri aşağıdaki gibidir.

1-İdari bina; B.A.K sistemde yaklaşık 1998 yılında inşaa edilmiştir. Parselin doğu tarafında üretim binasına bitişik konumda yer almaktadır. Zemin + 2 normal kattan oluşmaktadır. Zemin katı 94m² + 1. normal katı 97 m² + 2. normal katı 97 m² olmak üzere toplam brüt 288m² kullanım alanıdır. Zemin katı mutfak, wc, sevkiyat satış ve pazarlama ve giriş bölümlerinden, 1.normal kat muhasebe, wc, mescit, idari birimler ve depo, 2.kat üretim planlama, toplantı odası, wc, işletme bakım ve yönetici odalarından oluşmaktadır.

2-İmalat Binası; Betonarme, prekast ve Çelik konstrüksiyon sistemler birlikte kullanılmıştır. Bodrum + zemin kattan oluşmaktadır. Bodrum katı 1272 m² zemin katı Zemin katı 6432 m² (sonradan inşa edilen ek binanın yaklaşık 1/3 alanı imalat binasının içerisinde kalmakta olup 200 m²'lik bu alan ek bina alanında belirtilmiştir.) olmak üzere toplam 7704 m² kullanım alanıdır. Zemin kat ile bodrum kat arasında yaklaşık 427m² galeri boşluğu bulunmakta olup bu alan zemin kat alanına dahil edilmemiştir.) İmalat binası kendi içinde 4 bölümden oluşmaktadır. Zeminleri beton, duvarları frefabrik beton, tavan taşıyıcı elemanları prefabrik beton, üzeri trapez sac kaplanmıştır.

3-EK bina; Kısmen imalat binasının içine, kısmen dışına rastlamaktadır. B.A.K sistemde inşaa edilmiş olup zemin kattan oluşmaktadır. Brüt 600m² kullanım alanıdır. Soyunma odaları, lavabo ve WC ler, yemekhane bölümlerinden oluşmaktadır.

4-Sundurmalar; Fabrika binasının doğu kısmında idari binanın günetinde ve kuzeyinde bulunmaktadır. Çelik kontrüksiyon sistemde inşaa edilmiş tavanı trapez sac kaplanmıştır. Toplam izdüşüm alanı 580m² dir.

5-Trafo Binası: B.A.K sistemde inşaa edilmiş olup zemin kattan oluşmaktadır. Yaklaşık Brüt 70 m² kullanım alanıdır.

6-Jenaratör binası;B.A.K sistemde inşaa edilmiştir. Parselin kuzey kenarında yer almaktadır. Zemin kattan oluşmakta olup yaklaşık 30m² kullanım alanıdır.

7-Güvenlik binası: B.A.K sistemde inşaa edilmiştir. Fabrika girişinde yer almaktadır. Zemin kattan oluşmakta olup yaklaşık 20m² kullanım alanıdır.

Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme-Çelik
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	2B-3A
Kullanım Amacı	:	Fabrika
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Klima
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	-
Hidrofor	:	-
Asansör	:	-
Jeneratör	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Trapez sac
Dış Cephe	:	Dış cephe boyası- Kısmen giydirme
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	-
Cephesi	:	Bulvar
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Kullanım özelliklerine göre zeminleri kısmen beton, kısmen seramik, kısmen parke, kapılar kısmen ahşap, pencereler alüminyum doğrama, duvar ve tavanlar plastik boyalı, kısmen akustik asma tavadır. Banyo ve WC lerde zeminler ve duvarlar seramiktir. Binaların tavanları kısmen çelik konstrüksiyon kısmen prefabrik sistemde taşıyıcı elamenlar kullanılmış olup dış cephesi akrilik dış cephe boyasıdır.

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz için yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Ancak iskan ve projesinden farklı uygulamalar olduğu görülmüştür. Taşınmaz için dosyasında herhangi bir olumsuz karara rastlanmamış olup, mevcut durumuna uygun olarak ruhsat yenilemesi ve iskan alması gerektiği düşünülmektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Adana İli

Adana, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık altıncı şehri. 2022 yılı verilerine göre, 2.274.106 nüfusa sahiptir. Şehir merkezi, Akdeniz'den 30 km içeride Seyhan Nehri'nin üzerinde bulunmaktadır. Akdeniz sahil şeridinde ise Karataş ve Yumurtalık (Ayas) ismi ile iki adet sahil ilçesi bulunmaktadır. Yine Akdeniz üzerinde bulunan Ceyhan ilçesinde ise ticari amaçlı liman bulunmaktadır. Adana'nın merkezi; Mersin, Adana, Osmaniye ve Hatay illerini kapsayan coğrafi, ekonomik ve kültürel bir bölge olan Çukurova'nın merkezinde bulunur. Yaklaşık 5,62 milyon insana ev sahipliği yapan bölgenin büyük bir bölümü, tarıma oldukça elverişli, geniş ve düz bir arazidir.

Adana ili, kuzeyinde Kayseri, doğusunda Osmaniye, Kuzeydoğusunda Kahramanmaraş, güneydoğusunda Hatay, Kuzeybatısında Niğde ve batısında Mersin illeri, güneyinde ise Akdeniz ile çevrilidir. Güneyi 160 km'yi bulan Akdeniz kıyılarıyla sınırlanan ilin yüzölçümü 14.046 km²'dir.

Adana'nın coğrafi konumu ve ikliminin uygunluğu tarımsal yönden avantaj sağlamıştır. Seyhan Barajı'nın inşası ve tarım tekniklerindeki gelişmelerle beraber 1950'li yıllarda tarımsal verimlerde büyük gelişmeler yaşanmıştır. Adana, ülkemizde ilk sanayileşen şehirlerden biri olmuştur. Adana; pamuk, buğday, soya fasulyesi, üzüm ve narenciyenin büyük miktarlarda üretildiği Çukurova tarım bölgesinin pazarlama ve dağıtım merkezidir. 1225 hektar alan üzerine kurulan Adana Organize Sanayi Bölgesi, küçük-orta ölçekte 300 civarında tesise ev sahipliği yapmaktadır.

Harita 1 - Adana'nın Konumu



4.1.2 - Sarıçam İlçesi

Sarıçam, Adana ili içerisinde yer alan merkez ilçedir. Kuzeyinde İmamoğlu, batısında Çukurova, güneyinde Yüreğir, doğusunda Ceyhan ilçeleri bulunmaktadır.

Sarıçam ilçesi, Adana ili, Yüreğir ilçesinin Kuzey – Doğu kısmının ayrılması ile Buruk, Sofulu, Baklalı, İncirlik, Suluca ve Kürkçüler alt kademe belediyelerinin tüzel kişilikleri sona erdirilerek 22 Mart 2008 Resmi Gazetenin 22 Mart 2008 tarih ve 26824 (Mükerrer) nüshasında yayınlanarak yürürlüğe giren 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması Ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun' a göre oluşturulmuş bir ilçedir.İsmi ilçenin kuzeyinde bulunan Sarıçam ormanlarından almıştır.

Nüfus ve Eğitim: İlçe nüfusu 194.019'dur. 31 olan mahalle sayısı ise 6360 sayılı kanunla 36 köyün de mahalleye dönüştürülmesi sonrası 30 Mart 2014 itibariyle 67 olmuştur.

İlçenin sınırları içerisinde kalan Çukurova Üniversitesi Sarıçam ilçesinin, Adana'nın ve Tüm Türkiye'nin gurur kaynağıdır. Çünkü yaptığı akademik ve bilimsel çalışmalar ve vatandaşlarımıza verdiği hizmetlerle bunu ispatlamıştır. Çukurova Üniversitesine bağlı 12 fakülte 4 yüksekokul 8 meslek yüksek okul 3 Enstitü 1 devlet konservatuarı 23 Araştırma ve Uygulama merkezi ile Bölgenin en büyük hastanesini bünyesinde barındırmakta olup Ülkemizin en gelişmiş ve en önde üniversitelerindedir.

Coğrafi konum ve arazi yapısı: İlçe sınırları doğuda Ceyhan ilçesi, kuzeyde İmamoğlu ilçesi, güneyde Yüreğir ilçesi, batıda ise Karaisalı ve Çukurova ilçeleri ile Seyhan ve Çatalan barajlarından oluşmaktadır. Dünyaca ünlü olan İncirlik üssünün bulunduğu İncirlik beldesi, Sabancı organize sanayi bölgesi ve Çukurova Üniversitesi ilçe sınırları içinde yer almaktadır. İlçe Adana'da merkez ilçe olup; yüz ölçümü bakımından Türkiye'nin en büyük merkez ilçelerindedir. Toprak yapısı olarak bir kısmı verimli arazi bir kısmı da kıraç topraklardan oluşmaktadır. Arazi eğimli olmakla birlikte Güneye gidildikçe ovalar meydana çıkmaktadır.

İklim ve Bitki Örtüsü: Rakım yüksekliği ortalama 100 metredir. Sarıçam ilçesinde tipik Akdeniz iklimi hüküm sürmektedir. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir.

En soğuk ocak, en sıcak Ağustos aylarıdır. Bölgede meydana gelen yağışlar genellikle yamaç yağışları ve gezici hava kütlelerinin karşılaşması ile olur. Ortalama yağış miktarı 800mm'dir.

Yılın ortalama 80 günü yağışlı geçer. Yağışların yüzde 51' i kışın, yüzde 26'sı ilkbahar, yüzde 18'i sonbahar da yüzde 5'i de yazın olur. Yazın havanın nemle yüklü olmasına karşılık bazı yıllarda hiç yağış düşmediği de görülür. Yazın bir alçak basınç merkezi olan Çukurova 'ya denizden ve toroslardan hava akımı olur. Böylece dinamik nedenli bir yüksek basınç merkezi oluşur. Bir taraftan denizden gelen nemli hava, diğer taraftan barajlar ve ovanın sulanması nedeniyle nem artar. İklimin ve enlemin etkisiyle ısınan hava birikim nedeniyle ağırlaştığı için yükselmez ve doyma noktasına ulaşamaz. Böylece yazın nem yüklü sıcak bir hava görülür. Ortalama nispi nem yüzde 65 olmakla beraber, yazın yüzde 90'ın üzerine çıkar. 37 yıllık ortalama sıcaklık 18.7 C dir. En soğuk ay Ocak en sıcak ay Ağustos dur. Sarıçam ilçesindeki bitki örtüsü Akdeniz iklim özelliklerini taşır.700-800 m.kadar bodur ağaçlardan oluşan maki görülür ancak özellikle yerleşim ve tarım alanlarının yer aldığı alçak düzlüklerde doğal bitki örtüsü insan eliyle büyük tahribe uğramış çoğu yer bütünüyle ortadan kaldırılmıştır. Genellikle murt, zakkum, meşe, karaçalı, keçiboynuzu, çam gibi orman ürünleri görülmektedir.

Tarım: Adana ili uygun iklim ve toprak koşullarıyla ülkemizin tarımsal üretim potansiyeli yüksek illeri arasında ilk sıralarda yer almıştır. Arazilerin verimli ve sulanabilir olmasından dolayı tarımsal ürün çeşitliliği ve üretim miktarı fazladır. Adana'da toplam nüfusun %30,2 si nüfusun %50 oranında kısmı tarımla uğraşmaktadır. İlçede her türlü tarım ürünleri yetiştirilmektedir. Başlıcaları, buğday, arpa, mısır, soya, patates, karpuz, zeytin, nar, turunçgiller, sebzeler ve diğer meyveler çoğunlukla yetişir.

Sanayi: İlçede sanayi hızla gelişmektedir. İlçe sınırları içerisinde büyük, küçük, orta ölçekli pek çok fabrika ve işletmeler ile Adana organize sanayi bölgesi ve küçük sanayi siteleri bulunmaktadır.

Ulaşım: İlçede ulaşım karayolu, demiryolu ve Adana Şakirpaşa sivil havalimanı ve ilçede bulunan İncirlik 10. Tank er üs komutanlığı (Asker olmak üzere) sağlanmaktadır. İlçe sınırları içerisinde geçen D-400 karayolu, Tem otoyolu ve Adana'yı İç Anadolu'ya bağlayan, Adana'yı Batıya bağlayan Demiryolu da ilçe sınırları içerisinde geçmekte olup İncirlik tren istasyonu mevcuttur. Hava yolu ulaşımı ise Adana Şakirpaşa havalimanından sağlanmaktadır.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldirmiştir. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşılan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu." (Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

2019 Aralık ayında başlayan COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert olmuştur. Salgının etkileri daha da belirginleşince salgının kontrol altına alınması önlemler alınmış ve ekonomide duraksama yaşanmıştır. 2020 yılında başlayarak gayrimenkul sektörünü etkisi altına alan pandemi, 2022 yılının son çeyreğinde gündemden düşmeye ve pandemiden etkilenen sektörler kendilerini toparlamaya başlamıştır.

2022 yılı dördüncü çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir miktar azaldığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarına devam etmiş olsa da, faiz artırımı hızlarında yavaşlamaya gidildiği gözlenmiştir. Küresel aktivitede ivme kaybı sürmüştür, resesyon endişelerinde az da olsa gerileme kaydedilmiştir. Ham petrol ve emtia fiyatlarındaki gerileme devam ederken enflasyon küresel ölçekte yüksek seyretmiştir. Enflasyonda zirvenin görülmüş olduğu değerlendirilirken, düşüşün zaman alabileceği öngörülmüştür. Çin'in sıfır COVID politikasını terk edip, açılmaya gitmesi küresel risk iştahını olumlu yönde etkilerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılganlıklar sürmüştür. (Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

Pandemi döneminden güçlü bir şekilde çıkan Türkiye ekonomisinin büyüme hızı, 2022 yılı itibarıyla beklendiği gibi yavaşladı. Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksine göre 2022 yılında %5,6 oranında büyüdü. Geçtiğimiz yıldaki bu iyi performansını bu yılın ilk çeyreğinde bir miktar ivme kaybetmekle birlikte koruyan Türkiye ekonomisi, 2023 yılının ilk çeyreğinde ise yıllık bazda %4 ile piyasa beklentileri paralelinde büyüdü. (Colliers International, 2023, İlk Yarı Raporu).

Dünya ekonomisinde 2023 ikinci çeyreği küresel büyüme kaygılarının artmasına rağmen risk iştahının bir miktar toparlandığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Küresel ölçekte pozitif ayrışan hizmet sektörü son dönemde yavaşlamaya başlarken, imalat aktivitesinde daralma derinleşmektedir. Çin'de toparlanma beklenen hızda gerçekleşmezken, Çin Merkez Bankası (PBoC) ve Çin hükümetinin destek paketleri büyüme kaygılarını yatıştırmaya yeterli olmamıştır. Çin'deki bu gelişmeler ve gelişmiş ülkelerde merkez bankalarının faizleri daha uzun bir süre yüksek seviyelerde tutacağı beklentisi küresel büyüme üzerinde aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Enerji emtialarındaki fiyatların gerilemesi enflasyonist baskıyı bir miktar hafifletse de sıkı işgücü piyasası hizmet fiyatlarında ve fiyatlama davranışlarındaki bozulma çekirdek enflasyonda katılığa neden olarak enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklerin sürmesine neden olmaktadır.

Türkiye'de 2023 yılı ilk çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) dış talebin sınırlayıcı etkisine ve depreme rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,3 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Ülkenin geri kalanındaki faaliyetlerin canlı kalması ile Şubat ayındaki depremin toplam GSYH üzerindeki etkisi sınırlı kalmıştır. Yurtiçinde 2023 ikinci çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitedeki direncin sürdüğünü teyit etmektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran dahil son üç ayda 51,5 ile genişleme bölgesinde kalırken, kapasite kullanım oranında son üç ayda yükseliş görülmektedir. Güven endeksleri yataya yakın bir seyir izlerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler bir miktar yavaşlasa da iç talebin dirençli kaldığına işaret etmektedir.

İkinci çeyrekte dış dengede bozulma sürmüştür. İhracatta yavaşlama gözlenirken, uluslararası enerji fiyatlarındaki düşüş ithalatı sınırlamaktadır. Dış ticaret açığındaki artışın yavaşlamasına karşın hizmet gelirlerindeki ivme kaybı ile cari açıda artışın Nisan ve Mayıs aylarında sürdüğü görülmüştür. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, ilk altı ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %1,8 azalırken, ithalatta %4,3 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk yarıda 51,6 milyar dolar olan dış ticaret açığı 61,4 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak-Mayıs döneminde 26,1 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 37,7 milyar dolara genişlemiştir.

Enerji fiyatlarındaki gerilemeler ve baz etkisiyle enflasyonda düşüş ikinci çeyrekte devam etmiştir. 2023 ilk çeyrek sonunda %50,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %38,2'ye gerilemiştir. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %62,5'ten %40,4'e inmiştir. Ancak döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları yukarı yönlü riskleri beslemektedir. TCMB Haziran toplantısında politika faizini 650 baz puan artırmış ve parasal sıkılaştırma döngüsünün başladığını belirtmiştir. Ayrıca mevcut makro ihtiyatı tedbirlerde kademeli ve yumuşak bir geçiş süreci dahilinde sadeleştirmeye başlamıştır. TCMB son Temmuz toplantısında ise politika faizini 250 baz puan artırarak %15,00'dan %17,50'ye çıkarırken, faiz artırımının yanı sıra parasal sıkılaştırma sürecini destekleyecek seçici kredi ve miktarsal sıkılaştırma kararları alacağını belirtmiştir.(Gyoder, 2023, 2.Çeyrek Raporu)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.220	60.537	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.248.789	85.672	807.109	9.539	11,40	8,98
2022	15.006.574	176.589	905.501	10.655	5,60	16,57
2023*	4.631.792	54.313	245.464	2.878	4,00	18,87

GSYH 2023 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 arttı.

Kaynak: TÜİK

*1. Çeyrek verisidir

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*



Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,29, bir önceki yılın Aralık ayına göre %12,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %50,51 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,20 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Rusya-Ukrayna savaşının olumsuz etkileriyle beraber küresel ekonomik aktivitede gözlenen ivme kaybı nedeniyle sene başında büyüme konusunda daha ihtiyatlı olan uluslararası kuruluşlar, enflasyonun yavaşlaması ve gelişmekte olan ülkelerdeki ekonomik toparlanmanın beklenenden iyi olması dolayısıyla 2023 ve 2024 yıllarına ilişkin küresel büyüme beklentilerini yükselttiler. Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme tahminleri ise 2022 yılında ve 2023 yılı ilk çeyreğindeki güçlü büyüme performansı ile beraber, 2023 ve 2024 yılları için yukarı yönlü revize edildi. OECD haziran ayı tahminlerine göre, ekonomik faaliyetlerdeki ani toparlanmanın pozitif yansımalarının devamı olarak Türkiye ekonomisinin 2023 yılında yaklaşık %3,6 oranında ve takip eden 2024 yılında ise %3,7 oranında büyümesi bekleniyor.

TCMB yönetiminin Mart 2021'den Mayıs 2023'e kadar kademeli olarak %8,5 seviyesine kadar indirdiği politika faizini, yeni ekonomi yönetimi kademeli normalleşme mesajları vererek haziran ayında %15'e; temmuz ayında ise %17,5 seviyesine yükseltti. TCMB yeni yönetiminin enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaşmaya kademeli olarak devam etmesi bekleniyor. Devam etmesi beklenen faiz artışlarının konut satışları üzerinde olumsuz etki yaratacağını düşünüyoruz. (Colliers International, 2023, İlk Yarı Raporu).

Gayrimenkul Sektörü:

Küresel ekonomik gelişmelere yılın ilk çeyreğinde ABD ve AB kökenli bazı bankaların zor duruma düşmesi ve kamu otoritelerinin devreye girerek krizi daha büyümeden önleme çabaları damga vurmuştur. Bankacılık sektörünün diğer birçok sektör ve finansal sistemle olan doğrudan bağlantıları finansal sağlık ve sistemik risk yaratma açısından dikkatli takip edilmesi gereken unsurlar olarak öne çıkmaktadır. Şimdilik sönümlenmiş görünen bu gelişmeler sıkı para politikalarında geçici yumuşamaları da beraberinde getirmiştir. Ancak gerek Fed gerekse ECB enflasyonu önlemek için katı tutumlarını sürdüreceklerini ifade etmişlerdir.

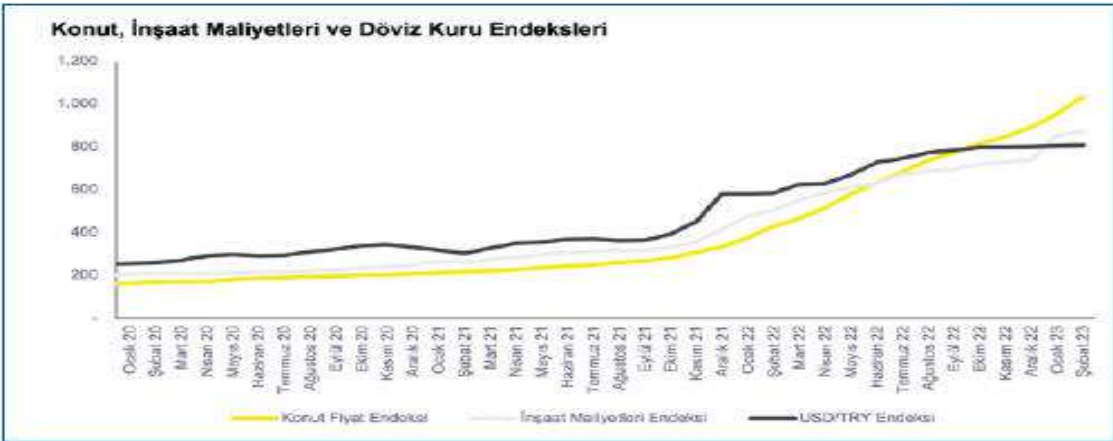
Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel büyüme oranlarında ivme kaybı yaşanmaya başlamış, özellikle son çeyrekte iyiden iyiye hissedilmiştir. Benzer bir yavaşlamanın 2023 boyunca sürme beklentisi devam etmektedir (Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

TÜİK tarafından açıklanan Şubat 2023 verilerine göre inşaat maliyetleri ve döviz kuru endeksleri incelendiğinde, Ekim 2021 - Şubat 2023 arası dönemde inşaat maliyet endeksi %162, dolar kuru %105 oranında artış göstermiş olup, inşaat maliyetlerinin döviz kuruna oranla daha yüksek bir artış gösterdiği gözlemlenmektedir.

Konut fiyatlarında ise Ekim 2021'den Şubat 2023'e kadar olan dönemde %265 oranında artış gerçekleşmiştir. Aşağıdaki grafikten de görülebileceği üzere döviz kurunun özellikle Ekim 2021 - Aralık 2021 arasında %37 oranında daha dikey yönde artmış olması ve buna bağlı olarak Ekim 2021 ve Mayıs 2022 tarihleri arasında inşaat maliyetlerindeki %84 oranındaki keskin artış, konut fiyatlarındaki yükselişin temel sebepleridir.

Sonrasında dolar kurunun yükselişini sürdürmesi ve Ekim 2021 tarihinden Haziran 2022 tarihine kadar %86 oranında artması da konut fiyatlarının artışını desteklemeyi sürdürmüştür. EY Gayrimenkul Birimi analistleri tarafından oluşturulan regresyon denklemi yardımıyla konut fiyatlarındaki değişim ölçülmeye çalışılmış olup, söz konusu denklem, piyasada da bilinmekte olduğu üzere döviz kuru ve inşaat maliyetlerinin pozitif bir korelasyon içerisinde olduğunu göstermektedir.

Ancak, özellikle Eylül 2022 tarihinden sonra, döviz kurundaki artış sürmesine rağmen, konut fiyat endeksinin geçmiş döneme göre daha durağan bir seyir izlediği görülmektedir. Ekim 2022 tarihinden önce dövize göre nispeten daha düşük bir artış gösteren konut fiyat endeksi ve inşaat maliyeti endeksi, bu tarihten sonra dövize göre daha yüksek bir oranda artmaya başlamıştır. Bu durumla birlikte Merkez Bankası tarafından uygulanan para politikaları faiz indirimlerini desteklese de, öz kaynak kullanmayıp ipotekli satış şeklinde konut alacak yatırımcılar için yeterli kredi temin edilememiştir. Tüm bunların sonucunda erişilemez konut fiyatları ve kira sorunu oluşmuş, bu durum beraberinde özellikle yaşam maliyetlerinin yüksek olduğu İstanbul ve diğer büyük şehirlerde temel barınma sorunlarının oluşmasına sebep olmuştur. Türkiye’de 6 Şubat 2023’te gerçekleşen deprem felaketi sebebiyle artan konut talebi de barınma sorununun artışına sebep olan faktörlerden biri olarak ön plana çıkmıştır.



EY Gayrimenkul Birimi analistleri tarafından oluşturulan regresyon denklemi yardımıyla konut fiyatlarındaki değişim ölçülmeye çalışılmış olup, söz konusu denklem, piyasada da bilinmekte olduğu üzere döviz kuru ve inşaat maliyetlerinin pozitif bir korelasyon içerisinde olduğunu göstermektedir.

Ancak, özellikle Eylül 2022 tarihinden sonra, döviz kurundaki artış sürmesine rağmen, konut fiyat endeksinin geçmiş döneme göre daha durağan bir seyir izlediği görülmektedir. Ekim 2022 tarihinden önce dövize göre nispeten daha düşük bir artış gösteren konut fiyat endeksi ve inşaat maliyeti endeksi, bu tarihten sonra dövize göre daha yüksek bir oranda artmaya başlamıştır. Bu durumla birlikte Merkez Bankası tarafından uygulanan para politikaları faiz indirimlerini desteklese de, öz kaynak kullanmayıp ipotekli satış şeklinde konut alacak yatırımcılar için yeterli kredi temin edilememiştir.

Tüm bunların sonucunda erişilemez konut fiyatları ve kira sorunu oluşmuş, bu durum beraberinde özellikle yaşam maliyetlerinin yüksek olduğu İstanbul ve diğer büyük şehirlerde temel barınma sorunlarının oluşmasına sebep olmuştur. Türkiye’de 6 Şubat 2023’te gerçekleşen deprem felaketi sebebiyle artan konut talebi de barınma sorununun artışına sebep olan faktörlerden biri olarak ön plana çıkmıştır. Bu durum konut fiyatlarının devamlı yukarı gitmesinin sürdürülebilir bir durum olmadığını göstermektedir. Yukarıdaki sebeplerle oluşan barınma sorunu hakkında, arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği, yeni ve uygun finansman ihtiyaçlarının kısa vadede çözümler yaratabileceği düşünülmektedir.

Artan inşaat maliyetleri ve azalan talep ile birçok geliştirici, şehir merkezinde konut geliştirmek yerine, pandemi ve sonrasında şehirden uzaklaşmak isteyen kitlenin oluşturduğu talep ile şehir dışı ve deniz kenarı bölgelerde arsa ve tarla yatırımlarına başlamıştır. Şehirlere göre daha düşük nüfusa sahip olan sürdürülebilir köyler ve yeni yerleşim alanları ortaya çıkmaya başlamıştır. Yerli geliştiricilerin bu alanda iştahı devam etmekte olup, kurulacak yeni gayrimenkul yatırım fonlarının bu bölgelere yabancı ilgisi oluşmasına, bölgelerin gelişimine ve ekonomik anlamda sürdürülebilir olmasına katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

Diğer taraftan hali hazırda mevcut yatırımların çalışma sermayesine katkı sağlanması ve borçların finanse edilmesi adına kira getirili gayrimenkuller için yeni yatırım fonları oluşturulmasının mevcut yatırımların ekonomik sürdürülebilirliği açısından önemli olduğu düşünülmektedir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ve gayrimenkul yatırım fonlarının temettü dağıtması, yatırımcıların bu alana yatırım yaparak gayrimenkullerin değerlerinin pozitif yönde artmasına katkı sağlamakla beraber düzenli bir getiri elde etmesini sağlamaktadır. Bu hedef ile yola çıkılarak üretilmekte olan finansman modelleri birçok mevcut yatırımın finansman ihtiyacını hafifletmektedir. Özellikle geçtiğimiz birkaç yıl içerisinde halka arzı yapılan ve önümüzdeki süreçte de halka arz edilmesi planlanan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının da söz konusu fonlamayı doğru kullanması önem arz etmektedir.

Geliştirilecek projelerin satışı veya operasyonu sonucu ortaya çıkacak kazançlarının yatırımcılarına temettü dağıtımı ile paylaşılması; sermaye piyasalarında faaliyet gösteren gayrimenkul yatırım fonları ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarına olan talebi ve güvenilirliği olumlu olarak etkileyebilecek ve ekonomik anlamda sürdürülebilir kılacaktır.

Pazarın iyi analiz edilerek doğru yatırım stratejilerin oluşturulması, mevcut yatırım portföylerinin çeşitlendirilmesi, uygun yatırım araçlarının ve doğru finansmanın kullanılması ve çekirdek yatırımcılara ulaşılması tüm bu süreçte öncelikli bir misyon oluşturmaktadır. Tüm bu gelişim trendlerinin işinde uzman ve yetkili kişiler ve kurumlardan profesyonel danışmanlık hizmeti alınarak yürütülmesinin ortaya yeni ve sürdürülebilir yatırım fırsatlarını çıkarabileceği, bu kapsamda sektörün ülke ekonomisine katkısının giderek artabileceği düşünülmektedir. (Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşanmıştır. Haziran ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüzde 38,21 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 40,42 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. TCMB'nin Temmuz ayında yaptığı enflasyon raporu sunumunda enflasyon beklentisi yüzde 58 düzeyine yükseltilmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivitede yavaşlamayı getirebilecektir. Türkiye'de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk altı aylık döneminde toplam 565 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 726 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 22,1'lik bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk altı aylık döneminde 170 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 28,6'lık bir düşüş ile 121 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 45,5 azalarak 19 bin 275 olmuştur.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Mayıs ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 103,6, reel olarak ise yüzde 45 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 23,573 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul'da gerçekleşmiş olup 36,004 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- İnşaat maliyet endeksi (Mayıs-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 47,95 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 33,55, işçilik maliyetlerinin de yüzde 104,83 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.
- Yakın coğrafyalardaki gelişmelerin de etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır.
- Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durum değildir.

• İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü için de önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır.

• Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapılar için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.

• Bu bağlamda inşaat sektörü paydaşlarının finansal sistemin klasik unsurları yerine sermaye piyasalarının etkin olduğu bir yapıya kavuşmaları da önem taşımaktadır.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerinde olacaktır. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir. (Gyoder, 2023, 2.Çeyrek Raporu)

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

- Genel olarak, özellikle daha yeni jenerasyondaki çalışanlar tam zamanlı olarak ofise dönmek istemiyorlar. İş gününün belirli günlerinde ofis içerisinde, belirli günlerinde ise ofis dışında çalışma şeklinde uygulanan hibrit çalışma düzeni yaygınlaşarak kalıcı hale geldi.
- Uzaktan çalışmanın yaygınlaşmasıyla ve ofislerdeki çalışma alanı azalırken, çalışanlar için ayrılan sosyal ve ortak kullanım alanları arttı. Çalışanların beklentisi doğrultusunda ofisler, çalışma alanı fonksiyonu yanına sosyalleşme alanı kavramını da ekledi. Ancak, kişi başına düşen ideal brüt ofis alanında azalma oldu.
- Uzaktan çalışma alışkanlığının oluşması, firmaları daha esnek hale getirdi. Esnek çalışma ve hazır ofislere olan talebin artmasıyla hazır ofis arzında ciddi bir artış oldu.
- Firmalar, pandemi ve depremden sonra İstanbul ve deprem riski olan alanlara alternatif lokasyonlara yöneldiler. İstanbul'daki bazı firmalar Ankara'da da ofis açtılar. Pek çok firma da olası bir İstanbul depreminde şehirden tahliye ve minimum kesintiyle uzaktan veya başka ilden çalışmayı sağlayacak afet risk senaryolarını çalışıyor.
- Merkez ofisi İstanbul'da olup uzaktan çalışma modeliyle şehir dışından ve özellikle güneydeki bölgelerden çalışanların sayısı arttı.
- Önümüzdeki dönemde yeni ofis binalarının ESG (Environmental, Social, Governance - Çevresel, Sosyal, Yönetişim) kriterlerini karşılayacak şekilde inşa edilmesi ve eski ofis binalarının da depreme dayanıklı ve ESG kriterlerini karşılayacak şekilde modernizasyonu gündemdeki konu olacak.
- Firma ve çalışanların tercihleri doğrultusunda zemini daha sağlam olan bölgeler ve depreme dayanıklı olduğu düşünülen ofis projelerinin ön plana çıkması bekleniyor.

2023'ün ilk yarısı, Türkiye Genel Seçimleri öncesi belirsizliklerle geçerken; dönem seçim sonrası kabinenin kurulup yeni ekonomik politikaların yürürlüğe girmesi ile sonlanmıştır. Ayrıca 6 Şubat'ta Türkiye'nin doğu illerini etkileyen deprem felaketi ile deprem ülkesi olan Türkiye'de yapı arzı hakkında çeşitli tartışmalar gün yüzüne çıkmış ve ticari gayrimenkullerde deprem dayanıklılık raporları başta olmak üzere zemin ve temel etüt raporları kullanıcılar ve yatırımcılar tarafından öncelikli olarak talep edilmeye başlanmıştır. (Gyoder, 2023, 2.Çeyrek Raporu)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	₺35.398	₺33.484	₺42.394
İzmir	₺28.845	₺28.564	₺31.968
Bursa	₺21.244	₺22.602	₺20.681
Ankara	₺22.303	₺22.344	₺26.042
Antalya	₺29.939	₺29.141	₺31.748
Kocaeli	₺21.218	₺21.762	₺20.170
Adana	₺18.624	₺19.812	₺18.343

Kaynak: Endeksa
*Haz'23 itibarıyla.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Adana Acıdere OSB İmar Müdürlüğü, ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Uygulama İmar planı içinde yer alması
- * Organize Sanayi Bölgesi içinde yer alması
- * Cins tahsisli olması
- * Ulaşılabilirliğinin iyi olması.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Taşınmaz niteliği ve alanı bakımından kısıtlı alıcı kitlesine hitap ediyor olması
- * Ruhsat ve projesine aykırı imalatların bulunuyor olması

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

Taşınmazın değerinin tespitinde

- Pazar Yaklaşımı yöntemi ve Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Emsaller

1 Zorlu Emlak

Tel 0 5332494633

H.Sabancı OSB içinde bulunan 46727 m² yüzölçümünde arsa ve üzerinde bulunan 19094 m² Fabrika binası bulunan taşınmaz 330.000.000 TL bedelle satılıktır. Konu taşınmaz daha şerefli konumdadır. Fiyatın yüksek olduğu düşünülmektedir.
(19094 m² x 6.500.-TL/m² = 124.111.000.-TL Bina değeri:330.000.000.-TL - 124.111.000.-TL= 205.889.000TL arsa değeri hesap edilmiştir.)

SATILIK	46727 .-M ²	205.889.000 .-TL	4.406 .-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	---------------------------

2 Musa Şenel Emlak

Tel 0(535) 0551314

Taşınmazın bulunduğu Adana Hacı Sabancı Organize San. Sitesinde E=1,00, sanayi imarlı 40.000 m² yüzölçümünde arsa 115.000.000.TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

SATILIK	40000 .-M ²	115.000.000 .-TL	2.875 .-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	---------------------------

3 Musa Şenel Emlak

Tel 0(535) 0551314

Taşınmazın bulunduğu Adana Hacı Sabancı Organize San. Sitesinde E=1,00, sanayi imarlı 90.000 m² yüzölçümünde arsa + arsa üzerinde 15.000 m² kapalı alanı bulunan taşınmazın 315.000.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Konu taşınmaz daha şerefli konumdadır.
(15000 m² x 6.000.-TL/m² = 90.000.000.-TL Bina değeri:315.000.000.-TL - 90.000.000.-TL= 225.000.000TL arsa değeri hesap edilmiştir.)

SATILIK	90000 .-M ²	225.000.000 .-TL	2.500 .-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	---------------------------

6 Miras Gayrimenkul

Tel 0(507) 9953594

Taşınmazın bulunduğu Adana Acıdere Organize San. Sitesine E=1,00, 9812 m2 yüzölçümünde arsa ve arsa üzerinde 7812 m2 kapalı alan + 2000 m2 açık alanlı fabrika taşınmazın 650.000.TL bedelle kiralık olduğu öğrenildi.

KİRALIK 9812 .-M² 650.000 .-TL 66,25 .-TL/M²

7 Sahibinden

Tel 0(541) 9527576

Taşınmazın bulunduğu Adana Acıdere Organize San. Sitesine E=1,00, 12.000 m2 yüzölçümünde arsa ve arsa üzerinde 5.000m2 kapalıalan + 7.000 m2 açık alanlı fabrika taşınmazın 625.000.TL bedelle kiralık olduğu öğrenildi.

KİRALIK 12.000 .-M² 625.000 .-TL 52,08 .-TL/M²

8 Zorlu Emlak

Tel 0(533) 2494633

Taşınmazın bulunduğu Adana Acıdere Organize San. Sitesine 2250 m2 kapalı alanlı fabrikanın 130.000.TL bedelle kiralık olduğu öğrenildi.

KİRALIK 2.250 .-M² 130.000 .-TL 57,78 .-TL/M²

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA - 122 ADA 3 PARSEL)					
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		205.889.000 SATILIK BENZER 0%	115.000.000 SATILIK BENZER 0%	225.000.000 SATILIK BENZER 0%	90.750.000 SATILIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	12178	46.727 4.406 BÜYÜK 20%	40.000 1.400 BÜYÜK 20%	90.000 2.500 BÜYÜK 40%	20.000 4.538 ORTA BÜYÜK 5%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	ARSA	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%
İMAR DURUMU İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME	E=1.00	E=1.00 BENZER 0%	E=1.00 BENZER 0%	E=1.00 BENZER 0%	E=1.00 BENZER 0%
KONUM KONUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ -25%	ORTA KÖTÜ 5%	KÖTÜ 5%	KÖTÜ -25%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%	BENZER 0%	ORTA İYİ -15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-25%	-10%	-20%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-30%	20%	25%	-50%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2540	3.084	1.680	3.125	2.269

Değerleme konusu taşınmaz fabrika binası nitelikli olup, benzer nitelikteki fabrikaların arsa değerleri hesaplanmak sureiyle taşınmazların olumlu/olumsuz özellikleri karşılaştırılarak yukarıdaki emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Taşınmazın arsa değeri için bölgedeki arsa emsalleri incelenmiş olup, bölge emlakçılarında görüş alınmıştır. Taşınmazın ortalama arsa değerinin 2540 TL/m² civarında olacağı öngörülmüştür.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu 122 ada 3 parsel için ise 2500.-TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)
122	3	12.178,00	2.540	30.932.120,00
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)				30.932.000,00

Bu takdire bağılı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, yapıların amortisman tutarlarının düşülmesi sureti ile elde edilen değer ilave edilmesi ile parsel üzerindeki yapılarla birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

Yapının 2023 yılı Ağustos Dönemi bayındırlık ve iskan bakanlığı tarafından belirlemiş olan m² birim fiyatları dikkate alınmıştır. İdari bina için III.B, imalathane için II.C yapı sınıfı öngörülmüştür. III.B yapı birim maliyeti 9.000.-TL/m², II.C yapı birim maliyet ise 5350.-TL'dir. Mevcut piyasa koşullarında enflasyon ve döviz kurlarındaki dalgalanmalara bağılı olarak inşaat maliyetlerinin arttığı görülmektedir. Birim değer takdirinde bu husus dikkate alınmıştır. Yapının tadilatlı olması göz önünde bulundurulmuş olup yıpranması göz önünde bulundurularak ~%20 civarında amortisman bedeli düşülmüştür. Değer arttırıcı unsurların (Girişimci Karı Saha Betonu , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.) arsa+ bina maliyetinin %15 'i kadar olacağı öngörülmüştür.

Taşınmazın yasal durum değeri ruhsat ve iskanına esas proje alanı üzerinden, mevcut durum değeri ise mahallinde yapılan ölçümlere istinaden takdir edilmiştir. Ancak idari binanın projesine göre 945 m² olması gerekirken mahallinde 228 m² inşa edilmiş olması nedeni ile 228m² yasal durum değerinde dikkate alınmıştır.

TAŞINMAZIN YASAL DURUM DEĞERİ				
Arsa Değeri	2.540 .-TL/M ²	X	12.178,00 M ²	= 30.932.120 .-TL
İdari Bina Değeri	8.500 .-TL/M ²	X	228,00 M ²	= 1.938.000 .-TL
İmalathane Değeri	6.000 .-TL/M ²	X	7.313,00 M ²	= 43.878.000 .-TL
Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı Saha Betonu , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.)				= 11.512.218 .-TL
TOPLAM =				88.260.338 .-TL
TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ =				88.270.000 .-TL

TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ				
Arsa Değeri	2.540 .-TL/M ²	X	12.178,00 M ²	= 30.932.000 .-TL
İdari Bina Değeri	8.500 .-TL/M ²	X	228,00 M ²	= 1.938.000 .-TL
İmalathane Değeri	6.000 .-TL/M ²	X	7.704,00 M ²	= 46.224.000 .-TL
Ek bina Değeri	6.600 .-TL/M ²	X	600,00 M ²	= 3.960.000 .-TL
Güv. Trafo, Jeneratör Bina Değeri	3.500 .-TL/M ²	X	120,00 M ²	= 420.000 .-TL
Sundurma Değeri	1.600 .-TL/M ²	X	580,00 M ²	= 928.000 .-TL
Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı Saha Betonu , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.)				= 12.660.300 .-TL
TOPLAM =				97.062.300 .-TL
TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ =				97.070.000 .-TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların en etki ve verimli kullanımının hali hazırdaki gibi ve mevcut şekildeki gibi Fabrika olarak kullanılması olacağı kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Yeniden İnşa Etme Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri;

TAŞINMAZIN YASAL DURUM DEĞERİ (-TL)	88.270.000 TL
TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ (-TL)	97.070.000 TL

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığına değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yöntemi kullanılmıştır. Parsel üzerinde ana gayrimenkul olması nedeni ile yeniden inşa etme maliyeti yönteminin daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne **yeniden inşa etme yaklaşımı yöntemi** ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup, cins tahsihi yapılmıştır. Bu nedenle parsel üzerindeki yapıların tamamı dikkate alınarak taşınmazların tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklere yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Ancak mahallinde proje ve ruhsatına aykırı imalatlar olduğu görülmüştür. Taşınmazın dosyasında herhangi bir olumsuz belgeye rastlanmamıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmaz için kira değeri analizi yapılmamıştır.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Parsel üzerinde yapı bulunmaktadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının

6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

**Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule
6.5.9 - Bağlı Hak ve Faydaların, Devrine/Alım/Satımına Sermaye Piyasası Mevzuatı
Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

Değerleme konusu taşınmaz 1/1000 Ölçekli imar planı dahilinde yer almasına ve Organize Sanayi Bölgesi içinde bulunmasına ve tercih edilen bölgede yer almasına karşın mevcut kullanımı nedeniyle belirli bir alıcı kitlesine hitap edeceği düşünülmektedir.

Taşınmaz üzerinde bulunan şerh devrine veya değerine olumsuz etki etmemekte olup, OSB içinde yer alması nedeni ile 3. kişilere devri esnasında OSB'den görüş alınması gerekmektedir.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

11.10.2023 tarihli

Mevcut Durum Değeri için;

97.070.000 .-TL

(Doksan Yedi Milyon Yetmiş Bin TürkLirası)

Yasal Durum Değeri için;

88.270.000 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

(Seksen Sekiz Milyon İki Yüz Yetmiş Bin TürkLirası)

TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ		TAŞINMAZIN YASAL DURUM DEĞERİ	
TL	TL	TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
97.070.000	116.484.000	88.270.000	105.924.000

Değerleme Uzmanı



Ahmet İPEK

Lisans No: 411627

Değerleme Uzmanı



Gizem GEREGÜL EVLEK

Lisans No: 409558

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
 - * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
 - * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
 - * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
 - * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

FOTOĞRAFLAR







ADANA HACI BARANCI ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ		İMAR DURUMU		İLÇE : SARIÇAM	
TARİH : 25.07/2022	FİRMA ADI : ÇOKYASAR TEL ÖRME ve DOKUMA	İLÇE KÖYÜ : SARIÇAM	İLÇE PAFTA NO : 15 ZF-1,13-ZF-II	İLÇE ADI : SARIÇAM	İLÇE PAFTA NO : 15 ZF-1,13-ZF-II
SAYI : 11277a	ADRES : ACİDEREÖRŞİ MAHALLESİ	İLÇE ADA NO : 122	İLÇE PARSEL NO : 3	İLÇE YÜZÖLÇÜMÜ : 12.178.00 m ²	İLÇE YÜZÖLÇÜMÜ : 12.178.00 m ²
<p>İmar Durumu genceltir.</p> <p>06.09.2023</p> <p>ASLİ GİBİDİR</p>					
Alan Kullanımı	Sanayi	Kat Yüksekliği	Fonksiyona uygun yapılacaktır.		
Yapı Nizamı	Serbest	Asma Kat Yüksekliği	Fonksiyona uygun yapılacaktır.		
Kat Adedi	Serbest	Su Basman Yüksekliği	- 1.00 m		
Emsal	1.00	Çekme Mesafesi (Ön)	- 15 m	Çevre Yeşili (Ön)	- 4 m
Toplam İnşaat Alanı	12.178.00 m ²	Çekme Mesafesi (Yan)	- 10 m	Çevre Yeşili (Yan)	- 4 m
Bina Yüksekliği	Fonksiyona uygun yapılacaktır.	Çekme Mesafesi (Arka)	- 15 m	Çevre Yeşili (Arka)	- 4 m
<p>NOT : h = Yükseklik : Üretim teknikçisinin gerektirdiği yükseklik olarak belirlenir. (OSB uygulama yönetmeliği hükümlerine uyuması şarttır.)</p> <p>Bu imar durumu yarıdırıldaki mevzuatla göre değerlendirilmiştir. İmar durumu ile ilgili proje tasarlama çalışmaları için ilgili kurumlarla koordinasyon sağlanmalıdır. İmar planlarında bir değişiklik olursa her türlü soru için ilgili kurumlarla iletişime geçilmelidir.</p>					
İmar Müdürü Harita Kad. Teknikeri		Mimar Harita Kad. Şefi		Bakan İmar ve Ruhsat İşleri Müdürü	

İdari Taşınmaz No Analiz Diğer

Adana

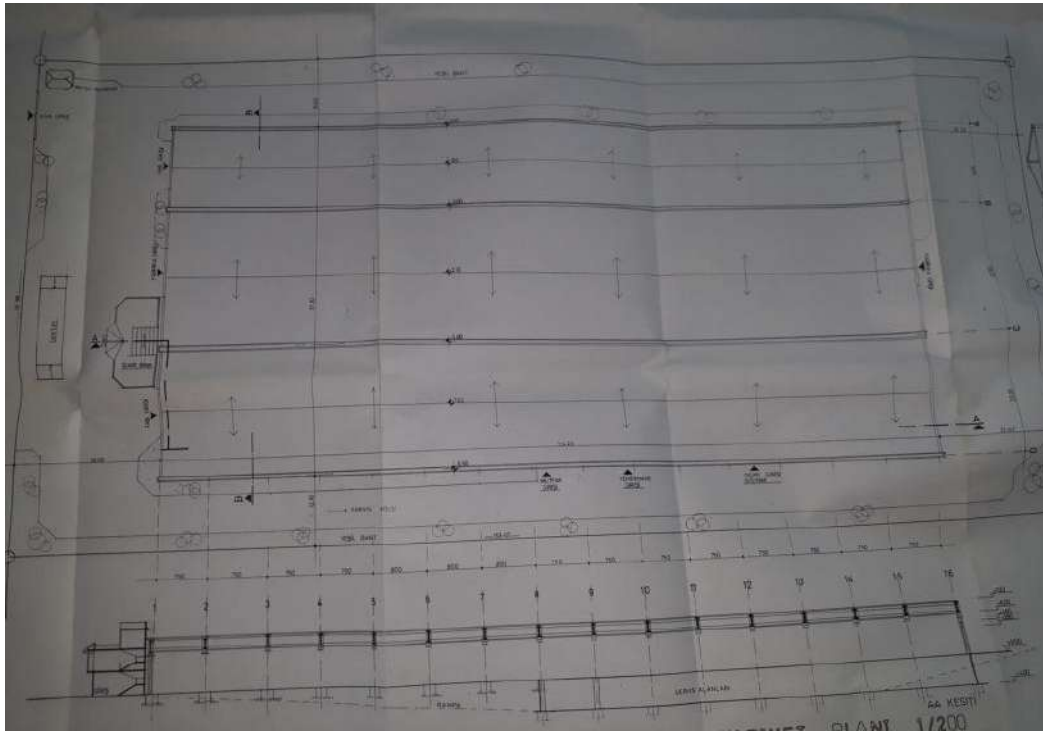
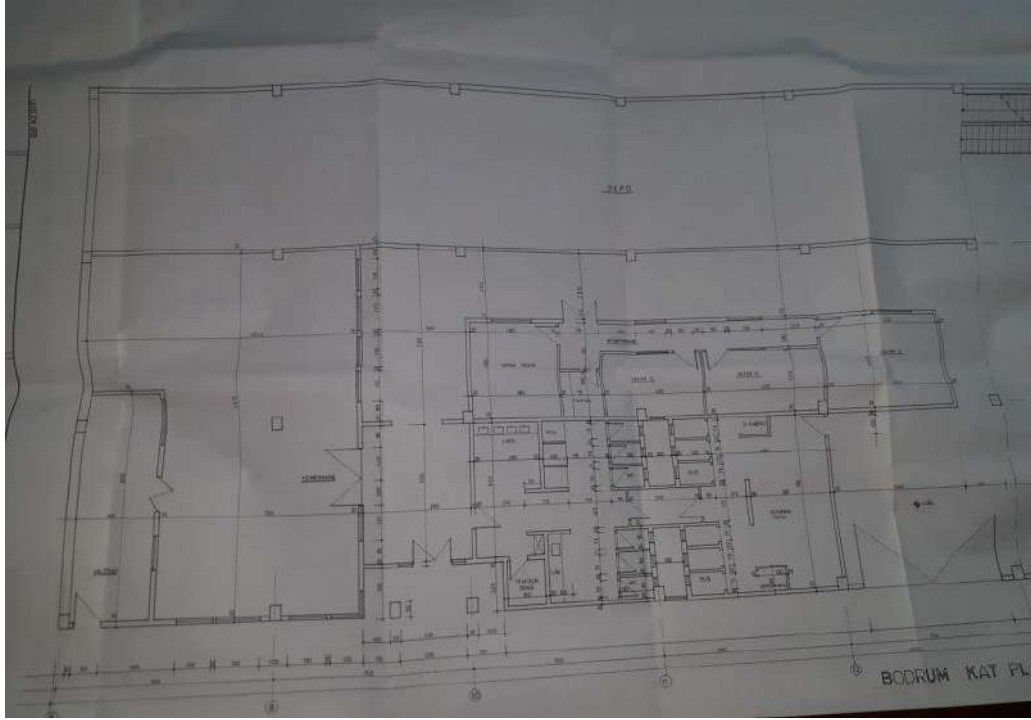
Sarıçam

Suluca

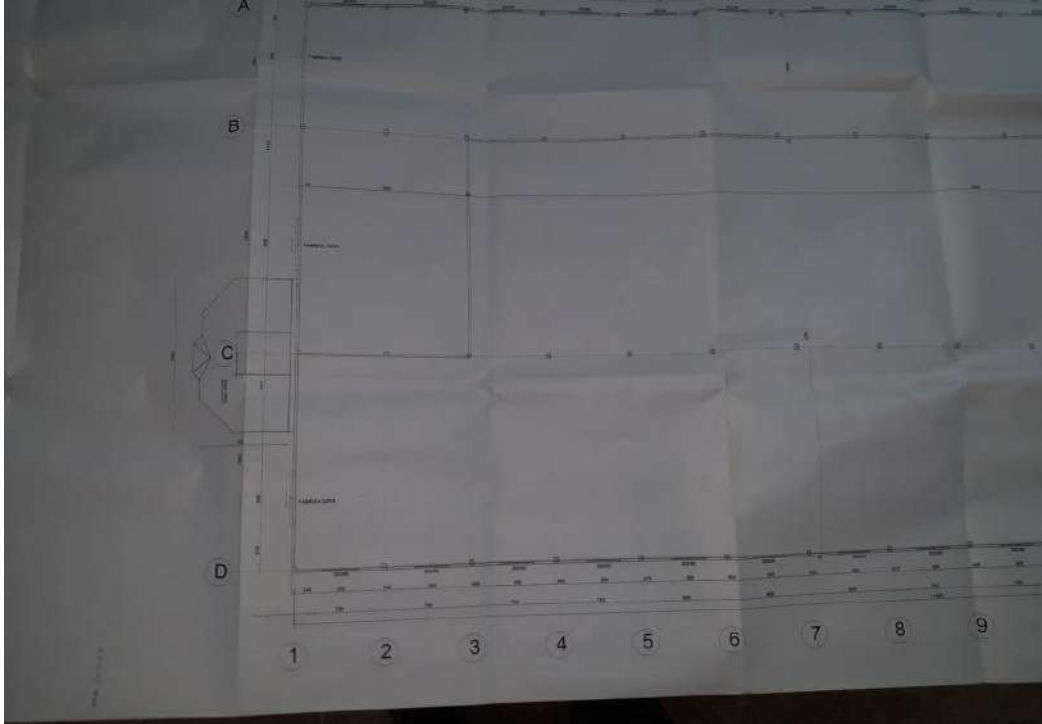
122

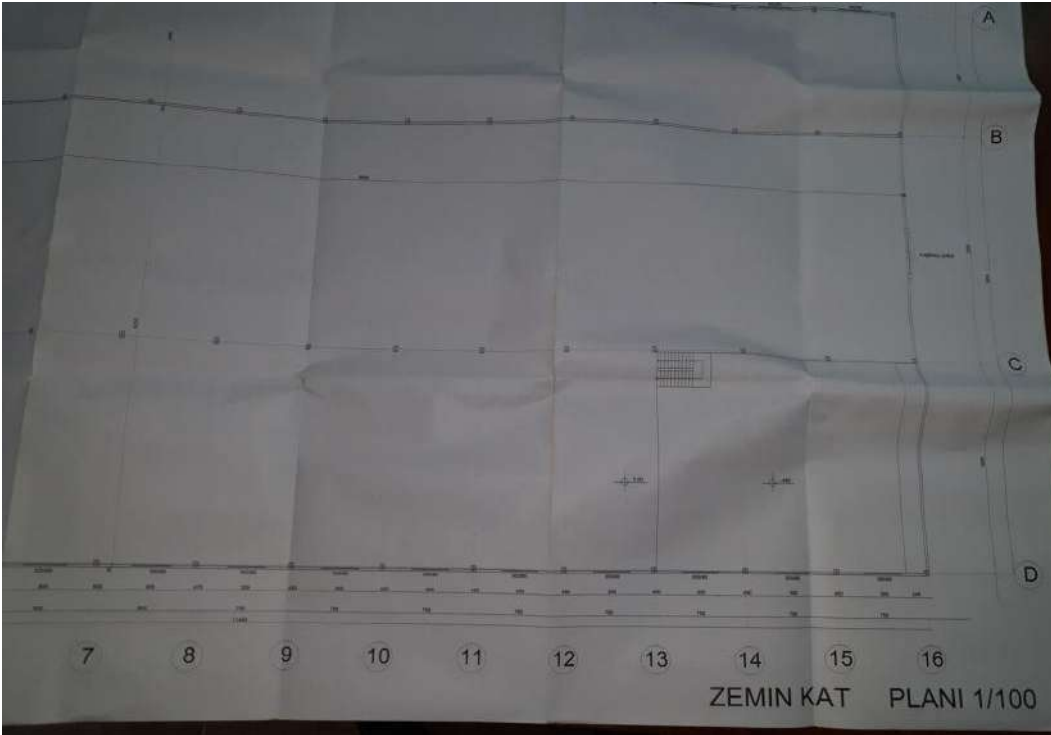
3

Sorgula



ÇİZGİ MİM MÜH LTD.ŞTİ <i>Gobektaş</i>	
SAHİBİ: ÖZ.ATEŞ LTD.ŞTİ.	
YAPININ KULLANIM AMACI: FABRİKA	
İLİ :ADANA	ADANA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
İLÇESİ :SULUCA	
MAHALLESİ :	
PAFTA NO : 15 2F I	
ADA NO : 122	
PARSEL NO : 3	
SELCEN ERDEM (MİMAR)	ODA SİCİL NO:28376
	DİPLOMA NO:49921
MİMARİ TADİLAT PROJESİ	
PLAN ÖLÇEKLERİ 1/50 ,1/100 , 1/200	





RUHSATI										
1. Ruhsat sahibi Seyhan Belediyesi			2. Ruhsat tarihi 02.02.1998			3. Ruhsat no 98-1				
4. Ruhsatın verildiği makbuz Yeni Yapı			5. Makbuz no NO 5 B			6. Foto no -		7. Ada no 122		
8. İşin durumu Yeni		9. İşin durumu Yeni		11. İlçe adı Sabahi			12. Yıl Katı			
13. Tapu türü (bölge ve kuruş)				14. Tapu türü (bölge ve kuruş)			15. Tapu türü (bölge ve kuruş)			
YAPI SAHİBİNİN					YAPI MÜSAHİBİNİN					
18. Adı soyadı / ünvanı Ozates Ltd St.					20. Adı soyadı / ünvanı Ozates Ltd St.					
17. Banka adı ve vergi dairesi Seyhan			18. Vergi dairesi adı 6440023192			22. Banka adı ve vergi dairesi Seyhan			23. Vergi dairesi adı 6440023192	
19. Adresi Seyhan Cad No 75 Seyhan / Adana			24. Adresi Seyhan Cad No. 75 Seyhan / Adana							
25. Yapının her bir katının (katlar ve mülkiyet)		26. Uzunluk (m)		27. Genişlik (m)		28. Yüzölçümü (m ²)		29. Yüzölçümü (m ²)		
1 kat		145		4		580		580		
2 kat		1272		4		5088		5088		
3 kat		6041		4		24164		24164		
Toplam		8258		12		30452		30452		
35. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa hariç) 75.619.717.320			36. Arsa bedeli 19.960.000			37. İnşaat maliyeti 55.659.717.320			38. Toplam maliyet (Arsa dahil) 75.619.717.320	
39. İşletimin değeri 19.960.000			40. İşletimin değeri (Arsa dahil) 19.960.000			41. Yılın yapım değeri 19.960.000			42. Yılın yapım değeri (Arsa dahil) 19.960.000	
RUHSAT EMO PROJELER					FENNİ MESULÜN (TUS)					
43. Mimari proje T.U.S.					45. Adı soyadı Hasan Cahit ERERKAYA					
44. Teknik proje T.U.S.					46. Adresi Seyhan Cad No 75 Seyhan / Adana					
47. Doğru toplam					48. Kazan toplamı					
49. Harice çıkacak kazı toplamı					50. Harice çıkacak kazı toplamı					
51. Harice çıkacak kazı toplamının bölünmüşleri					52. Harice çıkacak kazı toplamı					
53. Oda sicil no 33165-2886					54. Oda sicil no 33165-2886					
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER										
55. Gelir mahiyeti		56. Makbuz tarihi		57. Makbuz no		58. Tutar (TL)		59. Açıklama		
Yol-kamulaştırma								60. Çöpçük harcı		
Bina-İnşaat harcı								Trafik Komisyonunun		
Ceza								gün ve ... sayılı karar gereğince personele çöpçük ihtiyacı karşılanamamış olduğundan ... TL çöpçük bedeli tahvil edilmiştir.		
3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 25 nci maddelerine göre işlemler tamamlanmış olup, yapının teknik sorumluluğunu alan fenni sorumlunun da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.										
61. Düzenleyenin adı-soyadı, ünvanı, imzası			62. Kontrol edenin adı-soyadı, ünvanı, imzası			63. Onay Mahmut AKTIN, imzası, m. BASKAN				

YAPILANMA İZİN BELGESİ

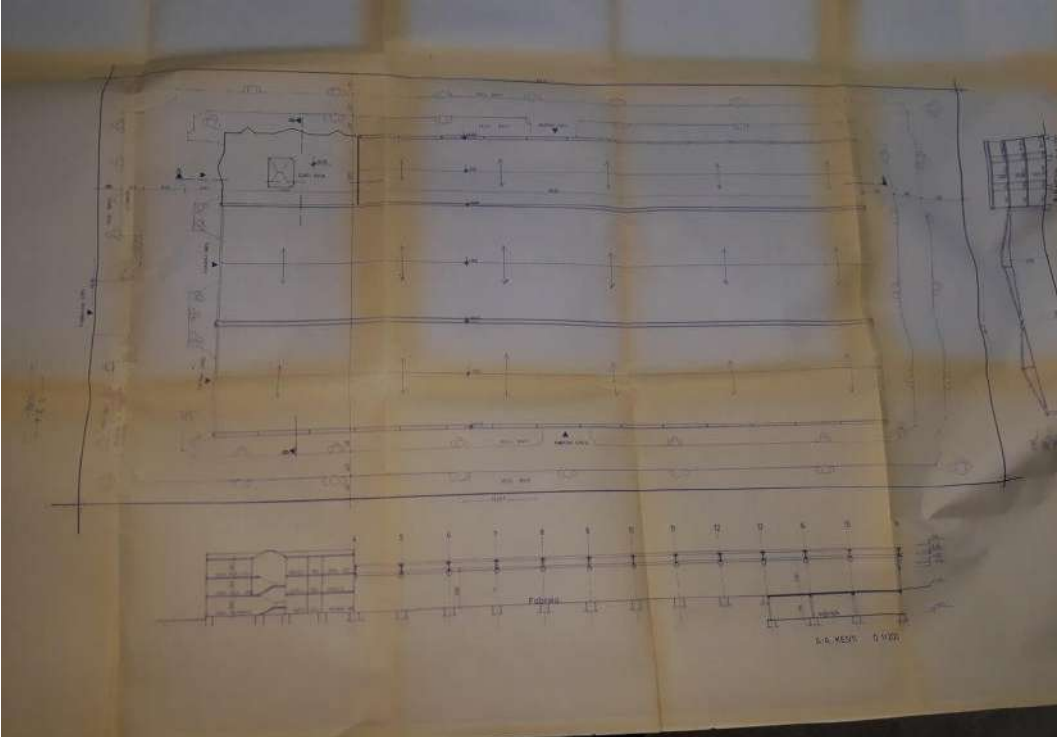
UHKAT - Bu form 4 maddesi ile değiştirilmiştir. Aşağıdaki değişiklikler 1 maddesi belgenin verim kısmında tablo ile değiştirilmiştir. Mülk ve Çim. Bakanlığına 1 maddesi ile DİE'ye verilmiştir.

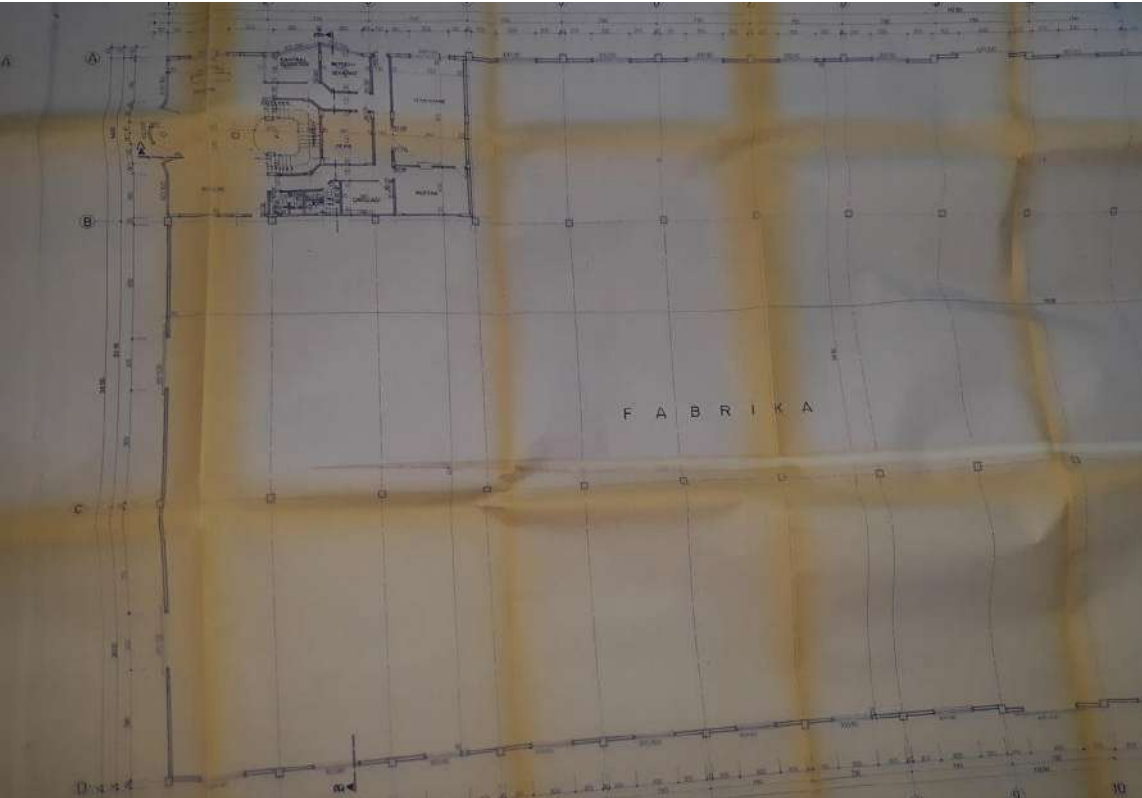
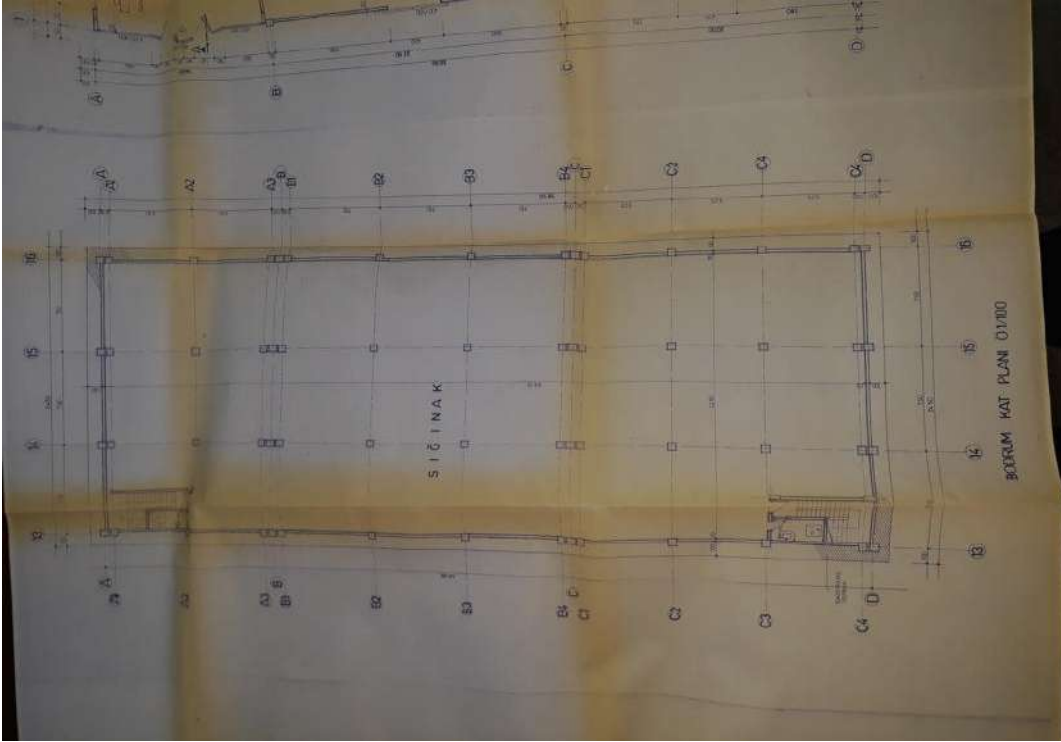
TSE

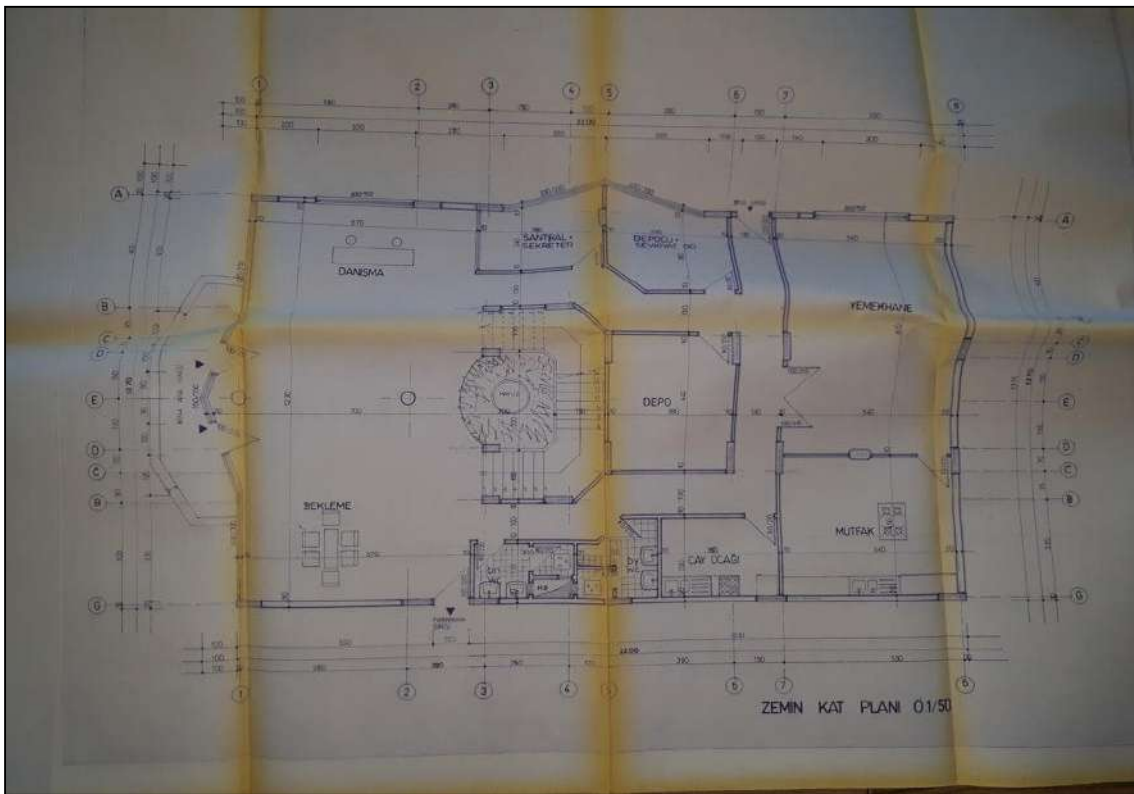
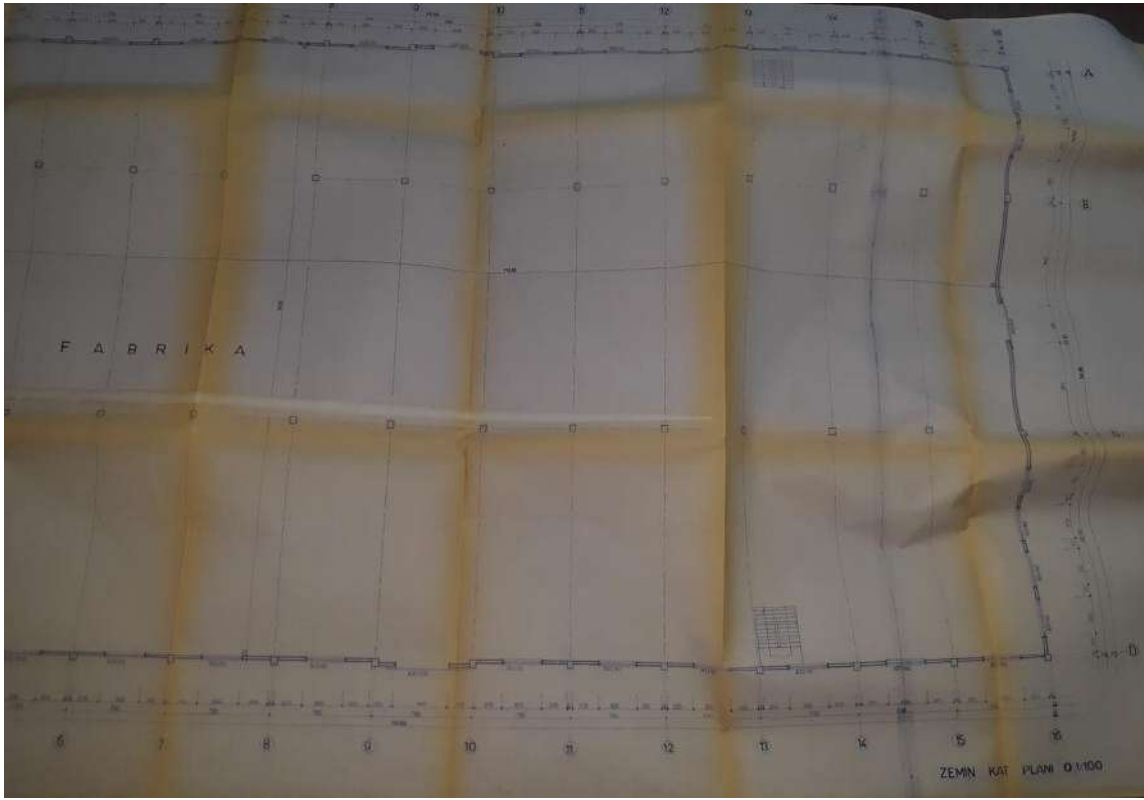
1. Belgeli yerin kurum adı, adresi ADANA HACI SABANCI ÖZBAĞCI SAKAHI BÖLGE REEL DEĞERLEME		Kod	2. Belgeli tarihi 05-08-2021	3. Belgenin numarası 005	4. Belgenin verim kısmında Yeni yapılmış bina	Kod	
5. Mülkiyet/taşınak/taşınak türü no P-4-D-0-0-B Yeni Yapılan Bulvarı Adına Yapılan ADANA							
6. Pafta 15-PE-1	7. Ada no 121	8. Parsel no 3	9. İmar durumu tarihi	10. İmar durumu numarası			
11. Tapu tesli belgesi verim kısmı YÜRÜRLÜK S. 0605E YANU 01.01.2019		12. Tapu tesli belgesi tarihi 07.07.2019	14. İmar durumu S.02	Kod	16. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası 02-02-1999/94-1	17. Var ise ek ruhsatın tarihi ve numarası	
13. Tapu tesli belgesi no 1622-16		15. Yaka no Y.01					
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN				
18. Adı soyadı/unvanı ÖZBAĞCI SAKAHI		Kod	22. Adı soyadı/unvanı ÖZBAĞCI SAKAHI		Kod	23. Kurum adı numarası	
19. Eski ödenen vergi dairesi M. F. 01/01/01		20. Vergi dairesi adı numarası 1590010000	24. Eski ödenen vergi dairesi		25. Vergi dairesi adı numarası		
21. Adres P-4-D-0-0-B Hacı Sabancı Bulvarı Adına		26. Adres P-4-D-0-0-B Hacı Sabancı Bulvarı Adına		27. Yapı ruhsatı numarası 02-02-1999/94-1			
28. Yapı ruhsatı numarası 02-02-1999/94-1	Kod	29. Yüzölçümü 345 m²	30. Yüzölçümü 345 m²	31. Yüzölçümü 345 m²	32. Yüzölçümü 345 m²	33. Yüzölçümü 345 m²	
34. Yüzölçümü 345 m²	Kod	35. Yüzölçümü 345 m²	36. Yüzölçümü 345 m²	37. Yüzölçümü 345 m²	38. Yüzölçümü 345 m²	39. Yüzölçümü 345 m²	
Toplam							
37. İmarat toplam maliyeti (kayseri) (Gara hariç) 179.000.000 TL + 1.673.880.000 TL		38. Arz ödenişi 179.000.000 TL	39. Yapım ana ödenişi 1.277.900.000 TL	40. Toplam maliyet (Gara dahil) 1.456.900.000 TL			
41. İmarat türü Betoarme		42. İmarat türü kodu 10010	43. Yığın yapım türü				
44. Yapı ile ilgili özellikler							
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Havagazı <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Kaldırım <input checked="" type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Sesak ses <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fesneklik <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Diğer özellikler							
45. Yapı kullanma izin belgesi verim kısmında belirtilen diğer özellikler Yapı Ruhsatı verilen bölümlere yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. (Sığınak hariç!)							
46. Konutla ilgili özellikler							
Konutun	Oda sayıları						Toplam
	1	2	3	4	5	6	
Daire sayısı							
Bir dairenin Yüzölçümü							
47. Dairenelerin özellikleri				48. Dairenelerin özellikleri			
Mutfak				Banyo			
Hizmet Odası				Parket			
Diğer özellikler				Diğer özellikler			
Yukarıda tarih ve numarası yapı ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanımında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanunu madde 30'unca mevzuat gereğince "YAPILANMA İZİN BELGESİ" verilmektedir.							
BİNA MAHALLESİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER							
49. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih ÖZBAĞCI SAKAHI		50. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih KARAYILGAN		51. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih ÖZBAĞCI SAKAHI			
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ							
52. Tetkik eden kuruluşün adı, adresi, unvanı, imzası, tarih REEL DEĞERLEME			53. Onaylayanın adı, adresi, unvanı, imzası, tarih ÖZBAĞCI SAKAHI				

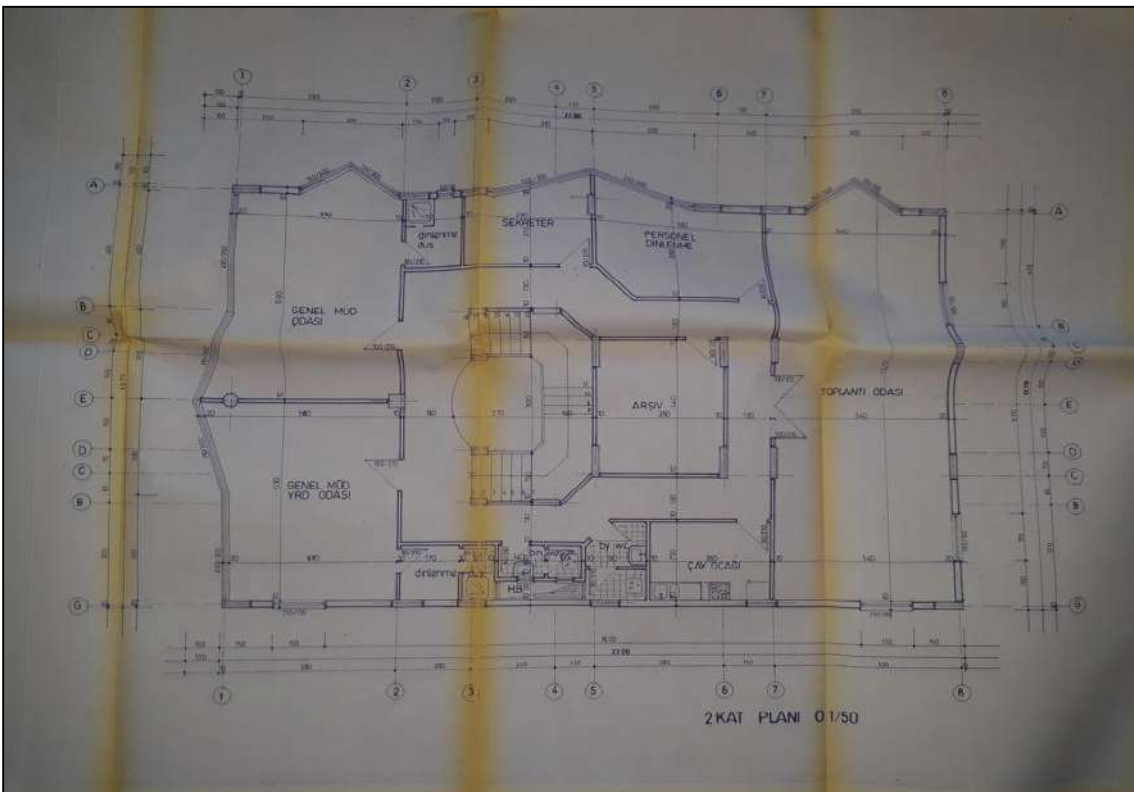
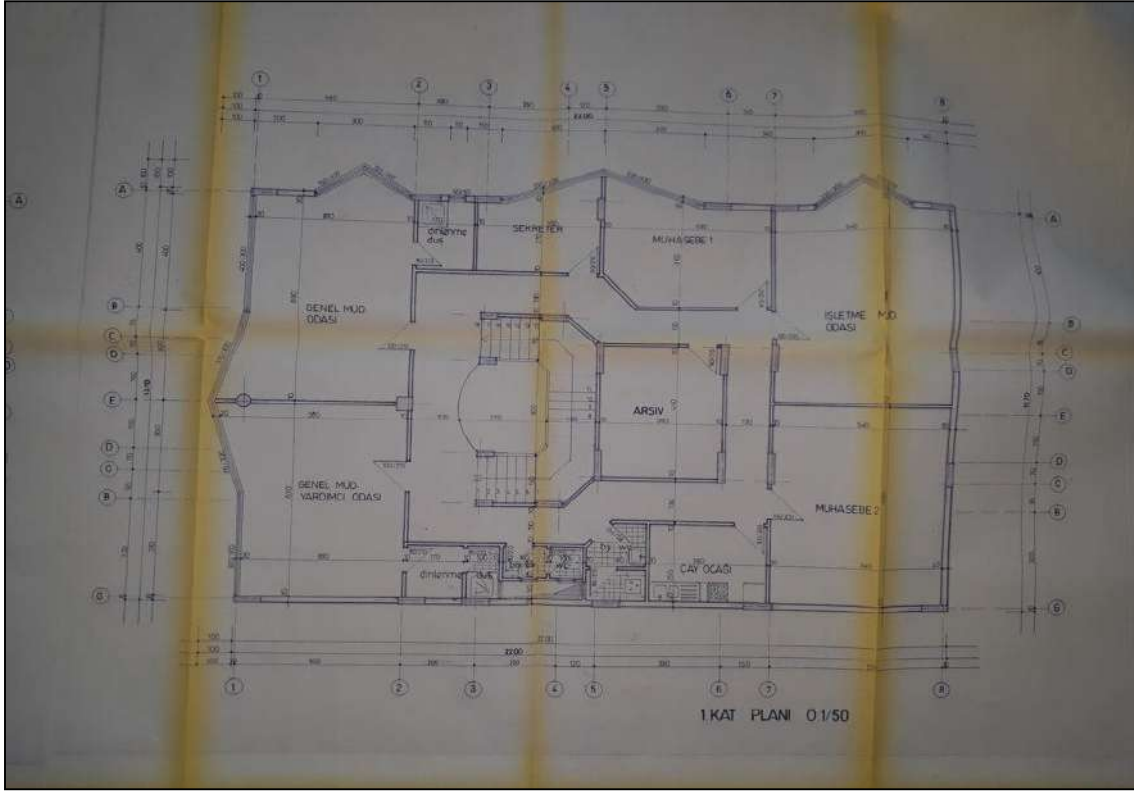
A.O.S.B. NÜSHASI

MİMARİ TASARIM		ODA ONAYI		BELEDİYE ONAYI	
AYŞE ULU		MİMARIYAT ODASI		MİMARLIK ODASI	
ODASININ NO	2186	ODASININ NO	16.12.77		
DEĞERLEME NO	240.405	DEĞERLEME NO	065.02/52		
					
MUTAŞ LTD.		MİMARİ TATBİKAT PROJESİ			
TUS.					
YAPININ		Sahibi		ÖZET LTD. İÇİ	
Müteahhidi		Kullanım Amacı		FABRİKA	
İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL NO
ADANA	SİİRLİ		15-21 Z	12 L	3
ÖLÇEK	1/50 , 1/100 , 1/200				TAHİR HAKEM
TARİHİ					AYŞE ULU (ÖZEL)









**Kayı Oluşturan: EREN KURT (Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
064623474490	2023008423593993	47449

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	122/3
Taşınmaz Kimlik No:	9062366	AT Yüzölçüm(m2):	12178.00
İl/İlçe:	ADANA/SARIÇAM	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sarıçam	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SULUCA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	14/1364	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İDARİ BİNA, ATELYE VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
19962597	(SN:3012417) ÇOK YAŞAR TEL ÖRME VE DOKUMA TEL.GALVENİZLEME ÇİVİ SAN.T.A.Ş. V	-	1/1	12178.00	12178.00	Satış 04-01-2002 96	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	ÇOK YAŞAR TEL ÖRME VE DOKUMA TEL.GALVEN İZLEME ÇİVİ SAN.T.A.Ş. VKN		Sarıçam - 10-12-2014 10:29 - 12716	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 2yo6JI9n80Z kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Sayı : AOSB-115770

Tarih : 26.07.2022

Konu : Sarıçam İlçesi Suluca, 122 ada 3 ve 127 ada 12 nolu parseller hk.

**ÇOKYAŞAR TEL ÖRME VE DOKUMA TEL GAL. ÇİVİ SAN.TİC.A.Ş.
Acıdereosb Mahallesi İnönü Bulvarı No: 19
Sarıçam/ADANA**

İlgi; Firma Vekiliniz Eyüp Ayrancı'nın 22.07.2022 tarihli dilekçesi.

İlgi yazıda, mülkiyeti firmanız adına kayıtlı İlimiz Sarıçam İlçesi, Suluca Mahallesi 122 ada 3 ve 127 ada 12 nolu parsellere ait son 3 yılda yapılan imar durum bilgileri istenilmektedir.

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının 16.02.2021 tarih 43 sayılı İlave ve Revizyon İmar Planı ile Emsal: 1.00 olmuş, bu tarihten önce Emsal: 0.70 olarak uygulanmış olup parsellere ait imar durum belgeleri yazımız ekinde sunulmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.



Banu TANRIKULU
İmar ve Ruhsat İşleri Müdürü



ADANA HACI SABANCI
ORGANİZE SANAYİ
BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

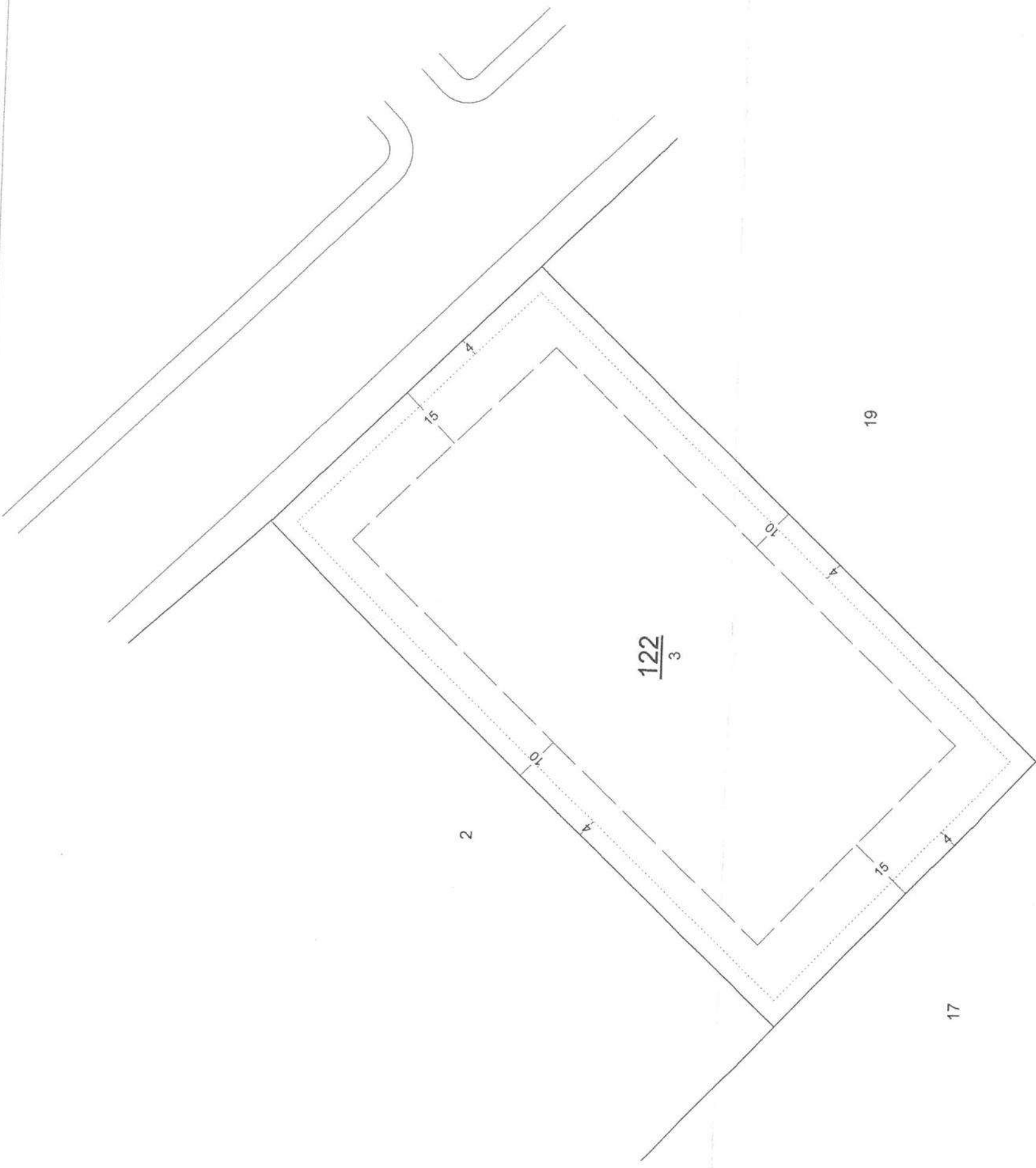
TARİH : 25/07/2022
SAYI : 115779

İMAR DURUMU

FİRMA ADI : ÇOKYAŞAR TEL ÖRME ve DOKUMA
TEL GALVANİZLEME ÇİMI SAN. TIC. A.Ş.

ADRES : ACİDEREOSB MAHALLESİ
İNÖNÜ BULVARI NO:19

İLÇE : SARIÇAM
KÖYÜ : SULUCA
PAFTA NO : 15 ZF-I,15 ZF-II
ADA NO : 122
PARSEL NO : 3
YÜZÖLÇÜMÜ : 12,178.00 m2



ASLI GİBİDİR

ADANA HACI SABANCI

ORGANİZE SANAYİ

BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

İsmail GÜMÜŞTOP

Harita Kad. Şefi

Harita Kad. Şefi

Alan Kullanımı	: Sanayi	Kat Yüksekliği	: Fonksiyona uygun yapılacaktır.
Yapı Nizamı	: Serbest	Asma Kat Yüksekliği	: Fonksiyona uygun yapılacaktır.
Kat Adedi	: Serbest	Su Basman Yüksekliği	: 1.00 m
Emsal	: 1.00	Çekme Mesafesi (Ön)	: 15 m
Toplam İnşaat Alanı	: 12,178.00 m2	Çekme Mesafesi (Yan)	: 10 m
Bina Yüksekliği	: Fonksiyona uygun yapılacaktır.	Çekme Mesafesi (Arka)	: 15 m
		Çevre Yeşilli (Ön)	: 4 m
		Çevre Yeşilli (Yan)	: 4 m
		Çevre Yeşilli (Arka)	: 4 m

NOT : h = Yükseklik : Üretim teknolojisinin gerektirdiği yükseklik olarak belirlenir. (OSB uygulama yönetmeliği hükümlerine uyulması şarttır.)

Bu imar durumu yürürlükteki mevzuata göre düzenlenmiştir. İmar durumu ile yalnız proje tanzim ettirilebilir. İnşaat yapılmaz. İmar planlarında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilemez.

İsmail GÜMÜŞTOP
Harita Kad. Teknikeri

Mehmet Ali ALMAZ
Harita Müh.
Harita Kad. Şefi

Banü TANRIKULU
Mimar
İmar ve Ruhsat İşleri Müdürü

ADANA HACI SABANCI
ORGANİZE SANAYİ
BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

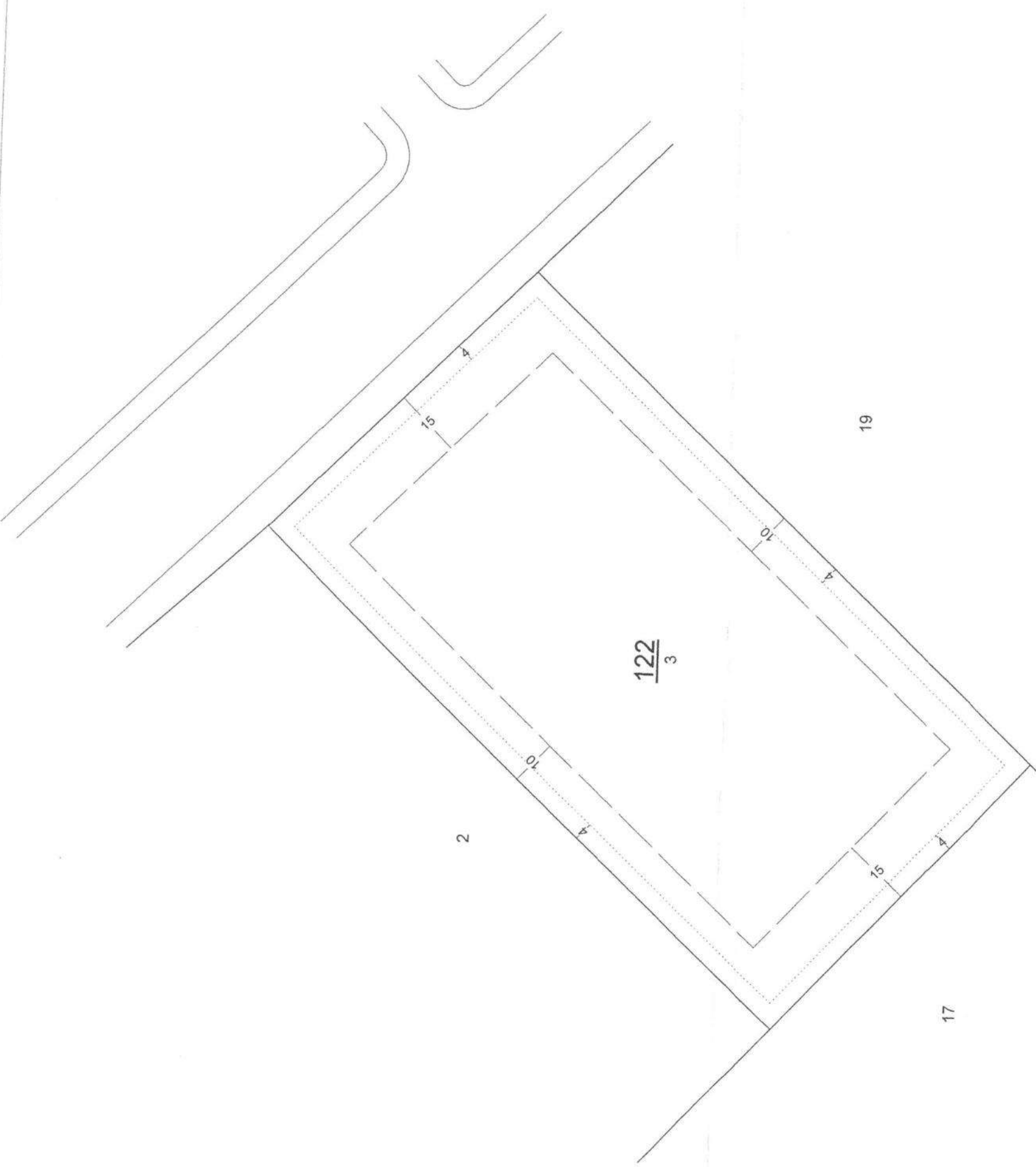
TARİH : 25/07/2022
SAYI : 115770

İMAR DURUMU

FİRMA ADI : ÇOKYAŞAR TEL ÖRME ve DOKUMA
TEL GALVANİZLEME ÇİM SAN. TİC. A.Ş.

ADRES : ACİDEREOSB MAHALLESİ
İNÖNÜ BULVARI NO:19

İLÇE : SARIÇAM
KÖYÜ : SULUCA
PAFTA NO : 15 ZF-I,15 ZF-II
ADA NO : 122
PARSEL NO : 3
YÜZÖLÇÜMÜ : 12,178.00 m²



Alan Kullanımı	: Sanayi	Kat Yüksekliği	: Fonksiyona uygun yapılacaktır.
Yapı Nizamı	: Serbest	Asma Kat Yüksekliği	: Fonksiyona uygun yapılacaktır.
Kat Adedi	: Serbest	Su Basman Yüksekliği	: 1.00 m
Emsal	: 1.00	Çekme Mesafesi (Ön)	: 15 m
Toplam İnşaat Alanı	: 12,178.00 m ²	Çekme Mesafesi (Yan)	: 10 m
Bina Yüksekliği	: Fonksiyona uygun yapılacaktır.	Çekme Mesafesi (Arka)	: 15 m
		Çevre Yeşili (Ön)	: 4 m
		Çevre Yeşili (Yan)	: 4 m
		Çevre Yeşili (Arka)	: 4 m

NOT : h = Yükseklik : Üretim teknolojisinin gerektirdiği yükseklik olarak belirlenir. (OSB uygulama yönetmeliği hükümlerine uyulması şarttır.)

Bu imar durumu yürürlükteki mevzuata göre düzenlenmiştir. İmar durumu ile yalnız proje tanzim ettirilebilir. İnşaat yapılmaz. İmar planlarında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilemez.

İsmail GÜMÜŞSTOP
Harita Kad. Teknikeri

Mehmet Ali ALMAZ
Harita Mül.
Harita Kad. Şefi

Banu TANRIKULU
Mimar
İmar ve Ruhsat İşleri Müdürü

Tarih : 11.01.2019

No : 411627

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

Ahmet İPEK

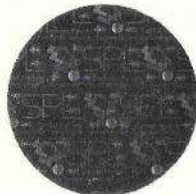
Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1846

Sayın Ahmet İPEK

(T.C. Kimlik No: 23929077212 - Lisans No: 411627)

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

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 02.05.2012

No : 402003

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 Tebliğ"i uyarınca

Eren KURT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

K. Atilla Köksal

K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.12.2019

Belge No: 2019-01.2671

Sayın Eren KURT

(T.C. Kimlik No: 16357600794 - Lisans No: 402003)

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

Tarih : 29.05.2018

No : 409558

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

Gizem GEREGÜL EVLEK

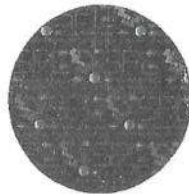
Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 15.09.2020

Belge No: 2019-02.6880

Sayın Gizem GEREGÜL EVLEK

(T.C. Kimlik No: 31643353222 - Lisans No: 409558)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

ÖZYAŞAR TEL VE GALVANİZLEME SANAYİ A.Ş.

DÜZCE İLİ GÜMÜŞOVA İLÇESİ ÇAYBÜKÜ KÖYÜ
726 ADA 9 PARSEL SAYILI TARLANIN
ÇOKYAŞAR HALAT
MAKİNE TEL GALVANİZLEME SANAYİ
TİCARET A.Ş. 1269/7664 HİSSESİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ÖZYAŞAR
TEL VE GALVANİZLEME SAN. A.Ş.
Beyneldeam Mah. Demirciler Sit. 20. Cad.
Aydanış Merkezi No: 7 B Blok Kat: 7
Zaferanburnu / İSTANBUL
Tel: 0212 634 04 44 Fax: 0212 735 24 11
Yenikapı V.D.: 717 2022 541

CIGDEM
HATACIKOĞLU

Bu belge *****
kimlik numaralı
CIGDEM
HATACIKOĞLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

ÖZY-2309009 GÜMÜŞOVA

Tarih: 11/10/2023
13:08

ONUR
FUAT
TINAZ

Bu belge *****
kimlik numaralı
ONUR FUAT TINAZ
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 11/10/2023
15:20

EREN
KURT

Bu belge *****
kimlik numaralı
EREN KURT
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 11/10/2023
15:47

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	1.09.2023
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	5.09.2023
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	10.10.2023
RAPOR TARİHİ	11.10.2023
RAPOR NO	ÖZY-2309009
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	1 ADET TARLANIN ÇOK YAŞAR HALAT VE MAKİNE TEL GALVANİZLEME SAN.TİC.A.Ş. HİSSESİNİN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	ÇAYBÜKÜ KÖYÜ, 726 ADA 9 PARSEL, GÜMÜŞOVA/DÜZCE
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Çiğdem HATACIKOĞLU - Degerleme Uzmanı (Lisans No: 411409) Onur Fuat TINAZ - Degerleme Uzmanı (Lisans No: 401153) Eren KURT - Sorumlu Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İçindekiler

Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Pazar Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Pazar Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

- 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar Durumu
- Ek 4** - Değerleme Uzmanlarının Lisansve Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazın ÇOKYAŞAR HALAT VE MAKİNE TEL GALVANİZLEME SAN.TİC.A.Ş. Hissesinin değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Özyaşar Tel ve Galvanizleme Sanayi A.Ş.

Seyitnizam Mahallesi Demirciler Sitesi 10.Cadde Aydaş İş Merkezi B Blok No:7 Kat:1
Zeytinburnu / İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2,
Şişli / İSTANBUL
İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan taşınmazın ÇOK YAŞAR HALAT VE MAKİNE TEL GALVANİZLEME SAN.TİC.A.Ş. Hissesinin değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için ÖZY-2309009 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Çiğdem HATACIKOĞLU raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Onur Fuat TINAZ raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak, Eren KURT onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde 3 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır. 2021 yılında hazırlanmış olan rapor SPK Mevzuatı kapsamında hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ÖZY-2101095	ÖZY-2201111	ÖZY-2208062
Rapor Tarihi	18.02.2021	15.02.2022	24.08.2022
Rapor Konusu	1 ADET TARLANIN ÇOK YAŞAR HALAT VE MAKİNE TEL GALVANİZLEME SAN.TİC.A.Ş. HİSSESİNİN PAZAR DEĞER TESPİTİ	1 ADET TARLANIN ÇOK YAŞAR HALAT VE MAKİNE TEL GALVANİZLEME SAN.TİC.A.Ş. HİSSESİNİN PAZAR DEĞER TESPİTİ	1 ADET TARLANIN ÇOK YAŞAR HALAT VE MAKİNE TEL GALVANİZLEME SAN.TİC.A.Ş. HİSSESİNİN PAZAR DEĞER TESPİTİ
Raporu Hazırlayanlar	Çiğdem HATACIKOĞLU - Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ- Eren KURT	Çiğdem HATACIKOĞLU - Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ- Eren KURT	Çiğdem HATACIKOĞLU - Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ- Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	800.000 TL	1.055.000 TL	1.676.000 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

726 ADA 9 PARSEL	
İli	: DÜZCE
İlçesi	: GÜMÜŞOVA
Bucağı	:
Mahallesi	:
Köyü	: ÇAYBÜKÜ Köyü
Sokağı	:
Mevkii	: KÖYALTI
Pafta No	: G25-B-15-C-4-A
Ada No	: 726 (Eski:0)
Parsel No	: 9 (Eski:119)
Alanı	: 23.799,74 m ² (Eski: 23.000m ²)
Vasfı	: TARLA
Sınırı	: Planındadır
Sahibi	: ÇOKYAŞAR HALAT MAKİNE TEL GALVANİZLEME SANAYİ TİCARET A.Ş. 1269/7664
Yevmiye No	: 689
Cilt No	: 2
Sayfa No	: 114
Tapu Tarihi	: 30.01.2023
*	: Taşınmaz hisseli mülkiyet olup, diğer hissedarlara ilişkin bilgiler Malik Listesi'nde sunulmuştur.

119 parsel hareket listesi			
Tablo		Grafik	
Açıklama	Durum	Taşınmaz No	Parsel
▼ 30/01/2023 Tarihli 3402 S.Y.Nin 22/A Md. ...	Pasif	119	
-	Aktif	726/9	

MALİK LİSTESİ				
Malik Adı	Hisse	Alan	Tapu Tarihi	Yevmiye
ÇOKYAŞAR HALAT MAKİNE TEL GALVANİZLEME SANAYİ TİCARET A.Ş.	1269 / 7664	3.940,75 m²	30.01.2023	689
Ramis Eren	1727 / 22992	1.787,67 m ²	30.01.2023	689
Münife Uzun	5800 / 114960	1.200,75 m ²	30.01.2023	689
Eyüp Kar	3500 / 22992	3.622,96 m ²	30.01.2023	689
Selma Onaş	1000 / 114960	207,03 m ²	30.01.2023	689
Vedat Onaş	1000 / 114960	207,03 m ²	30.01.2023	689
Bülent Onaş	1000 / 114960	207,03 m ²	30.01.2023	689
Ridvan Hıdır	10578 / 114960	2.189,92 m ²	30.01.2023	689
Sait Mehmet Aydaş	14506 / 114960	3.003,12 m ²	30.01.2023	689
Mecit Aydaş	7703 / 402360	455,64 m ²	30.01.2023	689
Faruk Aydaş	7703 / 402360	455,64 m ²	30.01.2023	689
Sevdiye Hamzaçebi	7703 / 402360	455,64 m ²	30.01.2023	689
Taha Kürşat Aydaş	7703 / 804720	227,82 m ²	30.01.2023	689
Muhammet Kadir Aydaş	7703 / 804720	227,82 m ²	30.01.2023	689
Fatih Aydaş	7703 / 1207080	151,88 m ²	30.01.2023	689
Gülseren Kavak	7703 / 1207080	151,88 m ²	30.01.2023	689
Leyla Tekin	7703 / 1207080	151,88 m ²	30.01.2023	689
Cengiz Aydaş	7703 / 2011800	91,13 m ²	30.01.2023	689
Emine Aldaş	7703 / 2011800	91,13 m ²	30.01.2023	689
Cem Aydaş	7703 / 2011800	91,13 m ²	30.01.2023	689
Fatma Aydaş	7703 / 2011800	91,13 m ²	30.01.2023	689
Songül Usta	7703 / 2011800	91,13 m ²	30.01.2023	689
Saim Eroğlu	20651 / 134120	3.664,54 m ²	30.01.2023	689
Ayşe Mertol	125 / 11496	258,78 m ²	30.01.2023	689
Birkan Mertol	125 / 15328	194,09 m ²	30.01.2023	689
Ali Özkan Mertol	125 / 15328	194,09 m ²	30.01.2023	689
Gülseren Göç	125 / 15328	194,09 m ²	30.01.2023	689
Birsen Tekin	125 / 15328	194,09 m ²	30.01.2023	689

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri **11.09.2023** tarih ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Tasınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Değerleme konusu ÇOKYAŞAR HALAT MAKİNE TEL GALVANİZLEME SANAYİ TİCARET A.Ş. hisseleri üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Taşınmaz hisseli mülkiyet olup, diğer hissedarlara ait takyidat bilgileri ekte sunulmuştur.

Serhler

- EYÜP KAR hissesi üzerinde: 2 adet kamu haczi, 3 adet icrai haciz
- BÜLENT ONAŞ hissesi üzerinde: 2 adet kamu haczi, 6 adet icrai haciz
- FARUK AYDAŞ hissesi üzerinde: 3 adet icrai haciz
- FATİH AYDAŞ hissesi üzerinde: 12 adet icrai haciz
- CENGİZ AYDAŞ hissesi üzerinde: 3 adet kamu haczi, 41 adet icrai haciz
- EMİNE ALDAŞ hissesi üzerinde: 12 adet icrai haciz
- CEM AYDAŞ hissesi üzerinde: 3 adet kamu haczi, 8 adet icrai haciz
- SONGÜL USTA hissesi üzerinde: 2 adet icrai haciz olmak üzere toplam 10 adet kamu haczi, 87 adet icrai haciz şerhi bulunmaktadır.

Rehinler

- EYÜP KAR hissesi üzerinde;

TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. Lehine 1.derecede 21.12.2001 tarih 754 yevmiye ile 1.950.000.000,00_ETL bedelinde ipotek bulunmaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Düzce İl Özel İdare Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre;

726 ada 9 numaralı parsel Bolu İl İdare kurulunun 11.09.1990 tarihli 1410 sayılı karar ile belirlenen köy yerleşik alanı sınırlarının içerisinde kalmaktadır. İmar yenilemesi sonrası 119 olan parsel numarası 726 ada 9 parsel olarak, 23.000m² olan alanı ise 23.799,74m² olarak değişmiştir.

Söz konusu parsel 1/25.000 ölçekli Düzce Merkez ilçesi ve yakın çevresi çevre düzeni planı ve plansız alanları imar yönetmeliğinin 56, 57 ve 58. maddeleri hükümlerine göre Emsal:0.50, H: 7.50 (2 kat) ı geçmemek şartıyla konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapı yapılabilir. Silo, samanlık, yem deposu vb. yapılar için hmax ihtiyaç doğrultusunda belirlenir.

İmar Kanunu 21. maddesi uyarınca ruhsata tabi olan yapılar için çekme mesafeleri; ön ve yol kenarına rastlayan yan bahçe mesafesi 5 metre ve komşu parseller için ise 3 metredir. İmar Kanunu 27. maddesi uyarınca ruhsata tabi olmayan yapılar için plansız alanlar imar yönetmeninin 46 ve 47. maddeleri hükümlerine göre bina cephe ve istikametleri ile komşu mesafeleri; civarın yapı düzeni ve karakterine, yapılacak müferit konut ve tarımsal işletme birimi (ahır, samanlık, arabalık vb.) oluşuna göre idarece belirlenecektir.

İşyeri açma ve çalışma ruhsatına tabi olan yapılar için ilgili kurum ve kuruluşların (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Sağlık Müdürlüğü, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü vb.) uygun görüşlerin alınmasına ait yönetmelik (2005/9207 sayılı işyeri açmaya çalışma ruhsatlarına ilişkin yönetmelik) hükümleri saklıdır.

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Taşınmazın imar planlarında son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi edinilmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerleme konusu 726 ada 9 parsel hisseli mülkiyettir ve üzerinde hissedarlara ait çok sayıda, çoğunluğu konut amaçlı olarak kullanılan binalar bulunmaktadır. Düzce İl Özel İdare Müdürlüğü'nde parsel üzerinde arşiv kayıtlarına göre 04.11.2011 tarih ve 2011/27 nolu yapı ruhsatı ve 23.07.2012 tarih ve 2012/12 nolu yapı kullanma izin belgesi bulunduğu, bilgisi alınmıştır. Ancak bu belgeye sahip yapıların hangi yapılar olduğu, yapıların alan, konum bilgilerine ulaşılamamıştır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmaz TARLA niteliklidir ve köyiçi yerleşik alanında kalmaktadır. Parsel üzerinde çok sayıda, çoğunluğu konut amaçlı olarak kullanılan binalar bulunmaktadır. Bu binalara kadastral paftada işli olmayıp, yasallıklarına ilişkin bir belge mevcut değildir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz yapı denetime tabi değildir.

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan binalara ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz ; Düzce İli, Gümüşova İlçesi, Çaybükü Köyü 726 ada 9 parselin ÇOKYAŞAR HALAT MAKİNE TEL GALVANİZLEME SANAYİ TİCARET A.Ş.'ye ait 1269/7664 hissesidir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz ; Düzce İli, Gümüşova İlçesi, Çaybükü Köyü, 726 ada 9 parselde yer almaktadır. D-100 Karayolu'na yakın konumdadır. Yakın çevresinde köy yerleşim alanları, tarlalar ve sanayi tesisleri bulunmaktadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

D-100 Karayolu 120m, Büyük Melen Çayı'na 500m, Gümüşova Merkezi'ne 3.5 km, Düzce Merkezi'ne 15 km, E-80 Gölyaka Girişi 5 km mesafededir. Gümüşova Organiza Sanayi Bölgesi yakın konumdadır. Merkezi konumu nedeniyle ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla kolaylıkla sağlanmaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz ; Düzce İli, Gümüşova İlçesi, Çaybükü Köyü 726 ada 9 parselin ÇOKYAŞAR HALAT MAKİNE TEL GALVANİZLEME SANAYİ TİCARET A.Ş.'ye ait 1269/7664 hissesidir.

Parsel çokgen bir görünüme ve eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir.

Parsel üzerinde çok sayıda çoğunlukla konut amaçlı kullanılan bina bulunmaktadır. Hisseli mülkiyet olması ve taşınmaz üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olması nedeniyle taşınmazın hissesine ait bölümün tespiti yapılamamaktadır. Mahallinde 726 ada 4 parselde cepheli kısımda yer alan boş kısmın 726 ada 4 parseldeki fabrikanın bahçesi olarak kullanıldığı belirtilmiştir. TKGM Haritalarında 726 ada 4 parselde yer alan yapıların bir bölümünün 726 ada 9 parselde tecavüzlü gibi görünmekle birlikte, ilgili kurumlardan bilgi edinilememiştir. Parsel üzerinde yer alan diğer yapılar farklı hissedarlara ait olduğundan alan tespitleri yapılamamış ve değerlemede dikkate alınmamışlardır.

3.4.2 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Parsel üzerinde yasallığı tespit edilemeyen muhtelif binalar bulunmakta olup değerlemede dikkate alınmamıştır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Düzce İli

Batı Karadeniz'in ayakta kalan tek antik kenti olan Düzce' nin tarihi M.Ö. 1390 - 800 yılları arasında hüküm süren Hitit (Eti) medeniyetine kadar uzanır. Düzce ve çevresi 15. yüzyıldan beri bilinmektedir. 17 Ağustos ve 12 Kasım 1999 depremlerinden sonra kısa sürede yeniden kalkınabilmesi için 9 Aralık 1999 tarihinde 81. il olmuştur. 2.593 km² alanı içerisinde, 8'i İlçe (merkez ilçe dahil), 3 Belde, 280 köy barındırmaktadır. İl genelindeki mahalle sayısı 114'tür. TÜİK tarafından yayınlanan 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre ilin toplam nüfusu 400.976.'dır.

Düzce il merkezi, Bolu ili topraklarının batı ve kuzeyinde Sakarya ilinin doğusunda ve Zonguldak İlinin güneybatısında yer alır. Kuzeyinde Karadeniz ile sınırdır. Diğer illerle sınırlarını tabii sınırlar oluşturur. Bu sınırlar kuzeybatıda Sakarya ile Melen Çayı, batı ve güneyde dağların üst kısımları oluşturur. Deniz seviyesinden yüksekliği 160 metre kadardır. Güneydeki bu dağlar, batıdan doğuya Keremali, Elmacık, Güney Bolu ve Sünnice dağlarıdır.

Yollara göre doğu-batı yönünde uzanan D-100 karayolu ile TEM otobanı üzerinde yer alır. Bu yollar il merkezinden geçer. Bu konumu ile Avrupa-Asya arasında transit yol üzerindedir. D-100 karayolu il merkezinden ayrılarak Akçakoca ilçesi üzerinden Zonguldak İline bağlanır. Düzce bu konumu ile yol kavşağı şehridir. Düzce'nin kuzeyinde Akçakoca, kuzeydoğusunda Yiğilca, kuzeybatısında Çilimli ve Cumayeri, batısında Gümüşova ile güneydoğusunda Gölyaka ilçeleri yer alır.

Karadeniz Bölgesinin yer şekillerinin özelliklerini yansıtır. Dağlar Karadeniz kıyısına paralel olarak sıralar halinde uzanır. Bu yüzden kıyıda doğal limanlar oluşmamıştır. Kıyıda yer yer falezler ve aralarında genişçe plajlar yer alır. Shef (Kıta sahanlığı) sahası dardır.

Düzce ekonomisi dinamik bir yapıya sahiptir. Bu dinamikliğinde iki metropol kent arasında oluşu önemli rol oynar. Ayrıca ülkenin sanayi kuşağı olarak ifade edilebilecek Marmara Bölgesi ile sınır oluşu da bunda etkindir. Metropollere mesafesi zaman açısından uzak denilemeyecek düzeyde olup 2 - 2,5 saatte Ankara ve İstanbul illerine karayolu ulaşımı rahat ve güvenli şekilde otoban bağlantılı olarak yapılmaktadır. Akçakoca ilçesi ile deniz bağlantısı vardır. Ulaşım ağında Anadolu İllerinin İstanbul bağlantısında bir geçiş noktasıdır.

Düzce, 5084 sayılı kanun ile birlikte Düzce coğrafi konumu itibariyle gözde bir yatırım bölgesi haline gelmiştir. Şu anda mevcut iki adet organize sanayi bölgesinde tahsis edilecek arsa kalmamıştır. Ayrıca Düzce 'nin metropol kentlere yakınlığı, liman ve hammadde kaynaklarına yakınlığı, ulaşım kolaylığı, deniz ve doğa turizmüne sahip oluşu yatırım ve yatırımcılar için bir cazibe merkezi olmasını sağlamaktadır.



Harita 1 - Düzce'nin Konumu

4.1.2 - Gümüşova İlçesi

Gümüşova Batı Karadeniz bölgesinde Düzce iline bağlı ilçedir. İlçe, D-100 Karayolu üzerinde bulunmaktadır. İlçe Düzce iline 18 km mesafede olup Düzce ovasının bitişiğindedir. Düzce'nin güneybatısında yer alır. Batısında Sakarya, güneybatıda Bolu, doğuda Çilimli ilçesi ve kuzeyde de Cumayeri komşularıdır. İlçenin doğusundan büyük melen çayı geçmektedir. İlçeye bağlı köyler arasında Yakabaşı, Selamlar, Çaybükü, Elmacık, Adaköy, Sarıdere, Sultaniye bulunmaktadır. İlçenin başlıca geçim kaynakları tarıma dayanmakla birlikte il kalkınmada öncelikli yöreler kapsamına dahil edildikten sonra birçok alanda yeni fabrikalar açılarak istihdama katkıda bulunulmuştur. Düzce merkezine ulaşım minibüsler ile yapılmaktadır.



Gümüşova ilçesi 1321 yılında Osman Bey'in silah arkadaşı Konuralp Gazi tarafından Düzce ve Üskübü ile birlikte fethedilmiştir. Bu bölge yerleşim yeri olarak Fatih Sultan Mehmet döneminden itibaren kullanılmaya başlanmıştır. Daha sonra bu bölge büyük askeri yararlıklar gösteren Davut Paşa'ya Fatih Sultan Mehmet tarafından "tımar" olarak verilmiştir. Osmanlı İmparatorluğu ordusunda bulunan hayvanların kışlaklayacağı ahırların Gümüşova'da yapılması sebebiyle Kışla adını almıştır. Birinci Dünya Savaşı esnasında Kışla işgale uğramıştır. Milli Mücadele döneminde cereyan eden Düzce İsyanları, yoğunlukla bu bölgede etkisini göstermiştir. Daha sonra bu isyanlar Ali Fuat Cebesoy ile Mareşal Fevzi Çakmak tarafından önlenmiştir. Kışla 1927 yılında nahiyelik sıfatını kazanmıştır. 1963 yılında Belediye teşkilatı kurulmuştur. Kışla, 1987 yılında Cumayeri ile birleşerek Cumaova ilçesi adını almıştır. 1991 tarihinde Cumayeri'nden ayrılarak Gümüşova adı altında yeni ve müstakil bir ilçe haline gelmiştir. Gümüşova, Aralık 1999 tarihinde Düzce'nin il olması dolayısıyla Düzce'ye bağlandı.

Gümüşova ilçesinin yüzölçümü 9.000 hektar, rakımı ise 128'dir. İlçede tipik bir Karadeniz iklimi hüküm sürer. Yazları sıcak ve yağışlı, kışları serin ve yağışlıdır. Sonbahar ve ilkbahar da sis oranı yüksek tir. Bölge bitki örtüsü bakımından zengindir. Avlanmanın serbest olduğu dönemlerde ilçeden geçen Melen Çayı'nda balık avcılığı yapılmaktadır. İlçe fındık, kayın ve ceviz gibi Karadeniz iklimine has bitki dokusuna sahiptir. Fındık bakımından zengin olan Düzce köylerinin çoğunda fındık yetiştirilmektedir. İlçenin dış göç olayı azdır. İlçeye bağlı köylerden merkeze iç göç olmaktadır.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldirmiştir. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelere sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yaşadı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu." (Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

2019 Aralık ayında başlayan COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert olmuştur. Salgının etkileri daha da belirginleşince salgının kontrol altına alınması önlemler alınmış ve ekonomide duraksama yaşanmıştır. 2020 yılında başlayarak gayrimenkul sektörünü etkisi altına alan pandemi, 2022 yılının son çeyreğinde gündemden düşmeye ve pandemiden etkilenen sektörler kendilerini toparlamaya başlamıştır.

2022 yılı dördüncü çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir miktar azaldığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarına devam etmiş olsa da, faiz artırım hızlarında yavaşlamaya gidildiği gözlenmiştir. Küresel aktivitede ivme kaybı sürmüş, resesyon endişelerinde az da olsa gerileme kaydedilmiştir. Ham petrol ve emtia fiyatlarındaki gerileme devam ederken enflasyon küresel ölçekte yüksek seyretmiştir. Enflasyonda zirvenin görülmüş olduğu değerlendirilirken, düşüşün zaman alabileceği öngörülmüştür. Çin'in sıfır COVID politikasını terk edip, açılmaya gitmesi küresel risk iştahını olumlu yönde etkilerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılmalıklar sürmüştür. (Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

Pandemi döneminden güçlü bir şekilde çıkan Türkiye ekonomisinin büyüme hızı, 2022 yılı itibarıyla beklendiği gibi yavaşladı. Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksinde göre 2022 yılında %5,6 oranında büyüdü. Geçtiğimiz yıldaki bu iyi performansını bu yılın ilk çeyreğinde bir miktar ivme kaybetmekle birlikte koruyan Türkiye ekonomisi, 2023 yılının ilk çeyreğinde ise yıllık bazda %4 ile piyasa beklentileri paralelinde büyüdü. (Colliers International, 2023, İkinci Yarı Raporu).

Dünya ekonomisinde 2023 ikinci çeyreği küresel büyüme kaygılarının artmasına rağmen risk iştahının bir miktar toparlandığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Küresel ölçekte pozitif ayrışan hizmet sektörü son dönemde yavaşlamaya başlarken, imalat aktivitesinde daralma derinleşmektedir. Çin'de toparlanma beklenen hızda gerçekleşmezken, Çin Merkez Bankası (PBoC) ve Çin hükümetinin destek paketleri büyüme kaygılarını yatıştırmaya yeterli olmamıştır. Çin'deki bu gelişmeler ve gelişmiş ülkelerde merkez bankalarının faizleri daha uzun bir süre yüksek seviyelerde tutacağı beklentisi küresel büyüme üzerinde aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Enerji emtialarındaki fiyatların gerilemesi enflasyonist baskıyı bir miktar hafifletse de sıkı işgücü piyasası hizmet fiyatlarında ve fiyatlama davranışlarındaki bozulma çekirdek enflasyonda katılığa neden olarak enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklerin sürmesine neden olmaktadır.

Türkiye'de 2023 yılı ilk çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) dış talebin sınırlayıcı etkisine ve depreme rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,3 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Ülkenin geri kalanındaki faaliyetlerin canlı kalması ile Şubat ayındaki depremin toplam GSYH üzerindeki etkisi sınırlı kalmıştır. Yurtiçinde 2023 ikinci çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitedeki direncin sürdüğünü teyit etmektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran dahil son üç ayda 51,5 ile genişleme bölgesinde kalırken, kapasite kullanım oranında son üç ayda yükseliş görülmektedir. Güven endeksleri yataya yakın bir seyir izlerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler bir miktar yavaşlasa da iç talebin dirençli kaldığına işaret etmektedir.

İkinci çeyrekte dış dengede bozulma sürmüştür. İhracatta yavaşlama gözlenirken, uluslararası enerji fiyatlarındaki düşüş ithalatı sınırlamaktadır. Dış ticaret açığındaki artışın yavaşlamasına karşın hizmet gelirlerindeki ivme kaybı ile cari açıkta artışın Nisan ve Mayıs aylarında sürdüğü görülmüştür. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, ilk altı ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %1,8 azalırken, ithalatta %4,3 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk yarıda 51,6 milyar dolar olan dış ticaret açığı 61,4 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak-Mayıs döneminde 26,1 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 37,7 milyar dolara genişlemiştir.

Enerji fiyatlarındaki gerilemeler ve baz etkisiyle enflasyonda düşüş ikinci çeyrekte devam etmiştir. 2023 ilk çeyrek sonunda %50,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %38,2'ye gerilemiştir. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %62,5'ten %40,4'e inmiştir. Ancak döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları yukarı yönlü riskleri beslemektedir. TCMB Haziran toplantısında politika faizini 650 baz puan artırmış ve parasal sıkılaştırma döngüsünün başladığını belirtmiştir. Ayrıca mevcut makro ihtiyatı tedbirlerde kademeli ve yumuşak bir geçiş süreci dahilinde sadeleştirmeye başlamıştır. TCMB son Temmuz toplantısında ise politika faizini 250 baz puan artırarak %15,00'dan %17,50'ye çıkarırken, faiz artırımının yanı sıra parasal sıkılaştırma sürecini destekleyecek seçici kredi ve miktarsal sıkılaştırma kararları alacağını belirtmiştir.(Gyoder, 2023, 2.Çeyrek Raporu)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.220	60.537	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.248.789	85.672	807.109	9.539	11,40	8,98
2022	15.006.574	176.589	905.501	10.655	5,60	16,57
2023*	4.631.792	54.313	245.464	2.878	4,00	18,87

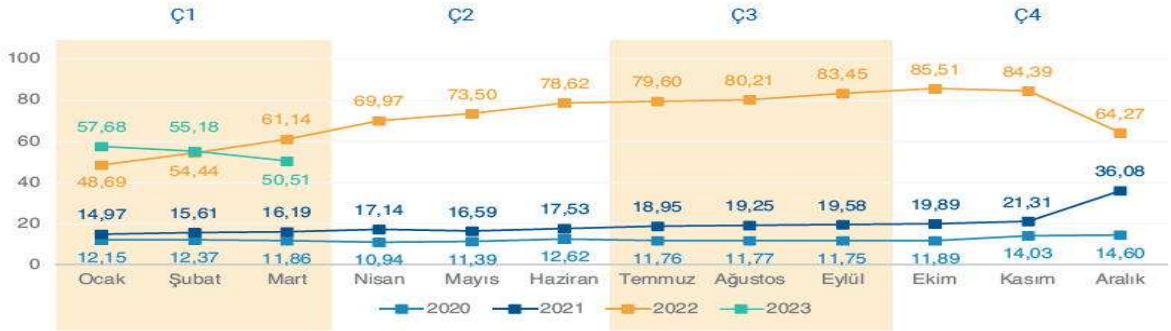
GSYH 2023 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 arttı.

Kaynak: TÜİK

*1.Çeyrek verisidir

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*



Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,29, bir önceki yılın Aralık ayına göre %12,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %50,51 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,20 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Rusya-Ukrayna savaşının olumsuz etkileriyle beraber küresel ekonomik aktivitede gözlenen ivme kaybı nedeniyle sene başında büyüme konusunda daha ihtiyatlı olan uluslararası kuruluşlar, enflasyonun yavaşlaması ve gelişmekte olan ülkelerdeki ekonomik toparlanmanın beklenenden iyi olması dolayısıyla 2023 ve 2024 yıllarına ilişkin küresel büyüme beklentilerini yükselttiler. Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme tahminleri ise 2022 yılında ve 2023 yılı ilk çeyreğindeki güçlü büyüme performansı ile beraber, 2023 ve 2024 yılları için yukarı yönlü revize edildi. OECD Haziran ayı tahminlerine göre, ekonomik faaliyetlerdeki ani toparlanmanın pozitif yansımalarının devamı olarak Türkiye ekonomisinin 2023 yılında yaklaşık %3,6 oranında ve takip eden 2024 yılında ise %3,7 oranında büyümesi bekleniyor.

TCMB yönetiminin Mart 2021'den Mayıs 2023'e kadar kademeli olarak %8,5 seviyesine kadar indirdiği politika faizini, yeni ekonomi yönetimi kademeli normalleşme mesajları vererek Haziran ayında %15'e; Temmuz ayında ise %17,5 seviyesine yükseltti. TCMB yeni yönetiminin enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaşmaya kademeli olarak devam etmesi bekleniyor. Devam etmesi beklenen faiz artışlarının konut satışları üzerinde olumsuz etki yaratacağını düşünüyoruz. (Colliers International, 2023, İkinci Yarı Raporu).

Gayrimenkul Sektörü:

Küresel ekonomik gelişmelere yılın ilk çeyreğinde ABD ve AB kökenli bazı bankaların zor duruma düşmesi ve kamu otoritelerinin devreye girerek krizi daha büyümeden önleme çabaları damga vurmuştur. Bankacılık sektörünün diğer birçok sektör ve finansal sistemle olan doğrudan bağlantıları finansal sağlık ve sistemik risk yaratma açısından dikkatli takip edilmesi gereken unsurlar olarak öne çıkmaktadır. Şimdilik sönümlenmiş görünen bu gelişmeler sıkı para politikalarında geçici yumuşamaları da beraberinde getirmiştir. Ancak gerek Fed gerekse ECB enflasyonu önlemek için katı tutumlarını sürdüreceklerini ifade etmişlerdir.

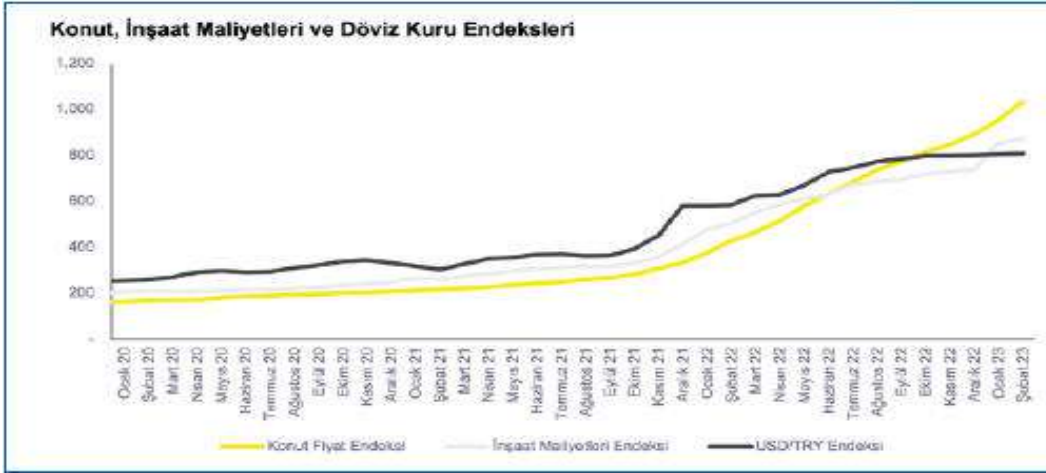
Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel büyüme oranlarında ivme kaybı yaşanmaya başlamış, özellikle son çeyrekte iyiden iyiye hissedilmiştir. Benzer bir yavaşlamanın 2023 boyunca sürme beklentisi devam etmektedir (Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

TÜİK tarafından açıklanan Şubat 2023 verilerine göre inşaat maliyetleri ve döviz kuru endeksleri incelendiğinde, Ekim 2021 - Şubat 2023 arası dönemde inşaat maliyet endeksi %162, dolar kuru %105 oranında artış göstermiş olup, inşaat maliyetlerinin döviz kuruna oranla daha yüksek bir artış gösterdiği gözlemlenmektedir.

Konut fiyatlarında ise Ekim 2021'den Şubat 2023'e kadar olan dönemde %265 oranında artış gerçekleşmiştir. Aşağıdaki grafikten de görülebileceği üzere döviz kurunun özellikle Ekim 2021 - Aralık 2021 arasında %37 oranında daha dikey yönde artmış olması ve buna bağlı olarak Ekim 2021 ve Mayıs 2022 tarihleri arasında inşaat maliyetlerindeki %84 oranındaki keskin artış, konut fiyatlarındaki yükselişin temel sebepleridir.

Sonrasında dolar kurunun yükselişini sürdürmesi ve Ekim 2021 tarihinden Haziran 2022 tarihine kadar %86 oranında artması da konut fiyatlarının artışını desteklemeyi sürdürmüştür. EY Gayrimenkul Birimi analistleri tarafından oluşturulan regresyon denklemi yardımıyla konut fiyatlarındaki değişim ölçülmeye çalışılmış olup, söz konusu denklem, piyasada da bilinmekte olduğu üzere döviz kuru ve inşaat maliyetlerinin pozitif bir korelasyon içerisinde olduğunu göstermektedir.

Ancak, özellikle Eylül 2022 tarihinden sonra, döviz kurundaki artış sürmesine rağmen, konut fiyat endeksinin geçmiş döneme göre daha durağan bir seyir izlediği görülmektedir. Ekim 2022 tarihinden önce dövize göre nispeten daha düşük bir artış gösteren konut fiyat endeksi ve inşaat maliyeti endeksi, bu tarihten sonra dövize göre daha yüksek bir oranda artmaya başlamıştır. Bu durumla birlikte Merkez Bankası tarafından uygulanan para politikaları faiz indirimlerini desteklese de, öz kaynak kullanmayıp ipotekli satış şeklinde konut alacak yatırımcılar için yeterli kredi temin edilememiştir. Tüm bunların sonucunda erişilemez konut fiyatları ve kira sorunu oluşmuş, bu durum beraberinde özellikle yaşam maliyetlerinin yüksek olduğu İstanbul ve diğer büyük şehirlerde temel barınma sorunlarının oluşmasına sebep olmuştur. Türkiye'de 6 Şubat 2023'te gerçekleşen deprem felaketi sebebiyle artan konut talebi de barınma sorununun artışına sebep olan faktörlerden biri olarak ön plana çıkmıştır.



EY Gayrimenkul Birimi analistleri tarafından oluşturulan regresyon denklemi yardımıyla konut fiyatlarındaki değişim ölçülmeye çalışılmış olup, söz konusu denklem, piyasada da bilinmekte olduğu üzere döviz kuru ve inşaat maliyetlerinin pozitif bir korelasyon içerisinde olduğunu göstermektedir.

Ancak, özellikle Eylül 2022 tarihinden sonra, döviz kurundaki artış sürmesine rağmen, konut fiyat endeksinin geçmiş döneme göre daha durağan bir seyir izlediği görülmektedir. Ekim 2022 tarihinden önce dövize göre nispeten daha düşük bir artış gösteren konut fiyat endeksi ve inşaat maliyeti endeksi, bu tarihten sonra dövize göre daha yüksek bir oranda artmaya başlamıştır. Bu durumla birlikte Merkez Bankası tarafından uygulanan para politikaları faiz indirimlerini desteklese de, öz kaynak kullanmayıp ipotekli satış şeklinde konut alacak yatırım

Tüm bunların sonucunda erişilemez konut fiyatları ve kira sorunu oluşmuş, bu durum beraberinde özellikle yaşam maliyetlerinin yüksek olduğu İstanbul ve diğer büyük şehirlerde temel barınma sorunlarının oluşmasına sebep olmuştur. Türkiye'de 6 Şubat 2023'te gerçekleşen deprem felaketi sebebiyle artan konut talebi de barınma sorununun artışına sebep olan faktörlerden biri olarak ön plana çıkmıştır. Bu durum konut fiyatlarının devamlı yukarı gitmesinin sürdürülebilir bir durum olmadığını göstermektedir. Yukarıdaki sebeplerle oluşan barınma sorunu hakkında, arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği, yeni ve uygun finansman ihtiyaçlarının kısa vadede çözümler yaratabileceği düşünülmektedir.

Artan inşaat maliyetleri ve azalan talep ile birçok geliştirici, şehir merkezinde konut geliştirmek yerine, pandemi ve sonrasında şehirden uzaklaşmak isteyen kitlenin oluşturduğu talep ile şehir dışı ve deniz kenarı bölgelerde arsa ve tarla yatırımlarına başlamıştır. Şehirlere göre daha düşük nüfusa sahip olan sürdürülebilir köyler ve yeni yerleşim alanları ortaya çıkmaya başlamıştır. Yerli geliştiricilerin bu alanda iştahı devam etmekte olup, kurulacak yeni gayrimenkul yatırım fonlarının bu bölgelere yabancı ilgisi oluşmasına, bölgelerin gelişimine ve ekonomik anlamda sürdürülebilir olmasına katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

Diğer taraftan hali hazırda mevcut yatırımların çalışma sermayesine katkı sağlanması ve borçların finanse edilmesi adına kira getirili gayrimenkuller için yeni yatırım fonları oluşturulmasının mevcut yatırımların ekonomik sürdürülebilirliği açısından önemli olduğu düşünülmektedir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ve gayrimenkul yatırım fonlarının temettü dağıtması, yatırımcıların bu alana yatırım yaparak gayrimenkullerin değerlerinin pozitif yönde artmasına katkı sağlamakla beraber düzenli bir getiri elde etmesini sağlamaktadır. Bu hedef ile yola çıkılarak üretilmekte olan finansman modelleri birçok mevcut yatırımın finansman ihtiyacını hafifletmektedir. Özellikle geçtiğimiz birkaç yıl içerisinde halka arzı yapılan ve önümüzdeki süreçte de halka arz edilmesi planlanan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının da söz konusu fonlamayı doğru kullanması önem arz etmektedir.

Geliştirilecek projelerin satışı veya operasyonu sonucu ortaya çıkacak kazançlarının yatırımcılarına temettü dağıtımı ile paylaşılması; sermaye piyasalarında faaliyet gösteren gayrimenkul yatırım fonları ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarına olan talebi ve güvenilirliği olumlu olarak etkileyebilecek ve ekonomik anlamda sürdürülebilir kılacaktır.

Pazarın iyi analiz edilerek doğru yatırım stratejilerin oluşturulması, mevcut yatırım portföylerinin çeşitlendirilmesi, uygun yatırım araçlarının ve doğru finansmanın kullanılması ve çekirdek yatırımcılara ulaşılması tüm bu süreçte öncelikli bir misyon oluşturmaktadır. Tüm bu gelişim trendlerinin işinde uzman ve yetkili kişiler ve kurumlardan profesyonel danışmanlık hizmeti alınarak yürütülmesinin ortaya yeni ve sürdürülebilir yatırım fırsatlarını çıkarabileceği, bu kapsamda sektörün ülke ekonomisine katkısının giderek artabileceği düşünülmektedir. (Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşanmıştır. Haziran ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüzde 38,21 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 40,42 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. TCMB'nin Temmuz ayında yaptığı enflasyon raporu sunumunda enflasyon beklentisi yüzde 58 düzeyine yükseltilmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivitede yavaşlamayı getirebilecektir. Türkiye’de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk altı aylık döneminde toplam 565 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 726 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 22,1’lik bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk altı aylık döneminde 170 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 28,6’lık bir düşüş ile 121 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 45,5 azalarak 19 bin 275 olmuştur.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Mayıs ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 103,6, reel olarak ise yüzde 45 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 23,573 TL’ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 36,004 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- İnşaat maliyet endeksi (Mayıs-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 47,95 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 33,55, işçilik maliyetlerinin de yüzde 104,83 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.
- Yakın coğrafyalardaki gelişmelerin de etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır.
- Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durum değildir.
- İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü için de önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır.
- Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapı için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.
- Bu bağlamda inşaat sektörü paydaşlarının finansal sistemin klasik unsurları yerine sermaye piyasalarının etkin olduğu bir yapıya kavuşmaları da önem taşımaktadır.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerinde olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir. (Gyoder, 2023, 2.Çeyrek Raporu)

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Gümüşova Belediyesi İmar Müdürlüğü, Düzce İl Özel İdaresi ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir.
- * Merkeze yakın konumda yer almaktadır.
- * D-100 Karayolu'na yakın konumu nedeniyle ulaşılabilirliği iyidir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Niteliği itibariyle belirli bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- * Hisseli mülkiyettir.
- * Planlı alanlar dışında İl Özel İdare sınırlarında yer almaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında; Taşınmazın değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Emsaller

1 İlgilisi

Tel 0541 523 04 24

Taşınmaza yakın konumda Selamlar Köyü'nde yer alan 735 ada 9 parsel sayılı, 8558 m² alanlı sanayi imarlı arsanın 948m² alanlı hissesi 2.000.000 TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmaza göre konum şerefyesi yüksektir.

SATILIK	948 .-M ²	2.000.000 .-TL	2.110 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

2 Eski Emlak

Tel 0552 531 00 81

Taşınmaza yakın konumda Hacıkadirler'de yer alan 450 m² alanlı Emsal:0.50, 2,5 kat konut imarlı arsa 850.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın konumu ve yapılaşma koşulları nedeniyle şerefyesi daha yüksektir.

SATILIK	450 .-M ²	850.000 .-TL	1.889 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

3 Tapumax Emlak

Tel 0380 514 82 81

Taşınmaza yakın konumda Yakabaşı Köyü'nde yer alan 108 ada 17 parsel sayılı, 427,83 m² alanlı Emsal:0.50, 2,5 kat konut imarlı arsa 1.000.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmaz müstakil parsel olup, yapılaşma hakkı bulunmaktadır.

SATILIK	427,83 .-M ²	1.000.000 .-TL	2.337 .-TL/M ²
----------------	-------------------------	----------------	---------------------------

4 Düzce Bir Emlak

Tel 0532 495 82 12

Taşınmaza yakın konumda Hacıkadirler'de yer alan 6140 m² alanlı sanayi imarlı arsa 12.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın konumu ve yapılaşma koşulları daha iyidir.

SATILIK	6140 .-M ²	12.000.000 .-TL	1.954 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

5 Çabam Emlak

Tel 0532 664 94 07

Taşınmaza yakın konumda Adaköy'de yer alan 121 ada 13, 14, 15 parsel sayılı, toplam 4938m² alanlı sanayi imarlı arsalar birlikte 8.000.000 TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmazın konum şerefıyesi daha yüksektir.Emsal taşınmazlar ise imarlı parseldir.

SATILIK 4938 .-M² 8.000.000 .-TL 1.620 .-TL/M²

6 İstanbul Emlak

Tel 0380 524 15 81

Taşınmaza yakın konumda Hacıkadirler Köyü'nde yer alan 5680 m² alanlı sanayi imarlı arsa 10.750.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazlar imarlı parseldir.

SATILIK 5680 .-M² 10.750.000 .-TL 1.893 .-TL/M²

7 Çabam Emlak

Tel 0532 664 94 07

Taşınmaza yakın konumda Hacıkadirler Köyü'nde yer alan 4710 m² alanlı sanayi imarlı arsa 7.150.000 TL bedelle satılıktır.Emsal taşınmazlar imarlı parseldir.

SATILIK 4710 .-M² 7.150.000 .-TL 1.518 .-TL/M²

Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analiz yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olacaktır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (5)	EMSAL (6)	EMSAL (7)
SATIŞ FİYATI		2.000.000	850.000	8.000.000	10.750.000	7.150.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	23.799,74	948	450	4.938	5.680	4.710
BİRİM M ² DEĞERİ		2.110	1.889	1.620	1.893	1.518
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK
		-25%	-35%	-25%	-25%	-25%
İMAR KOŞULLARI	E:0.50	E:1,00	E:0.50	E:1,00	E:1,00	E:1,00
KARŞILAŞTIRMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ	BENZER	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
		-8%	0%	-8%	-8%	-8%
FONKSİYON	KONUT	SANAYİ	KONUT	SANAYİ	SANAYİ	SANAYİ
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ	BENZER	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
		30%	0%	30%	30%	30%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ	ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	5%	-8%	5%
DİĞER BİLGİLER	HİSSELİ					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK İYİ	İYİ	ÇOK İYİ	ÇOK İYİ	ÇOK İYİ
		-25%	-20%	-23%	-23%	-23%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-51%	-78%	-36%	-49%	-36%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	885	1.034	416	1.037	965	972

Bulunan 5 arsa nitelikli taşınmazın olumlu/olumsuz özellikleri karşılaştırılarak arsa değerine ulaşılmaya çalışılmıştır. Karşılaştırma tablosundan değerlendirme konusu taşınmazın birim m² değeri 885 TL/m² olarak belirlenmiştir.

TAŞINMAZIN 1/1 DEĞERİ				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)
726	9	23.799,74	885	21.062.769,90
TAŞINMAZIN YUVLARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (-.TL)				21.060.000,00
TAŞINMAZIN ÇOKYAŞAR HALAT MAKİNE TEL GALVANİZLEME SANAYİ TİCARET A.Ş. 1269/7664 HİSSE DEĞERİ				
Ada No	Parsel No	Hisse Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)
	119	3.940,75	885	3.487.559,37
TAŞINMAZIN YUVLARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (-.TL)				3.488.000,00

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemeye konu parsel için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Parseller üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin en etkin ve verimli kullanımının ifraz uygulamalarının yapıldıktan sonra imar koşullarına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

TAŞINMAZIN 1/1 DEĞERİ (-.TL)	21.060.000 TL
TAŞINMAZIN ÇOKYAŞAR HALAT MAKİNE TEL GALVANİZLEME SANAYİ TİCARET A.Ş. 1269/7664 HİSSE DEĞERİ	3.488.000 TL

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığını değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu olmadığından, müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazların bir kısmı üzerinde muhtelif binalar bulunmakta olup, müşteri talebi doğrultusunda değerlendirilmede yapılar dikkate alınmamıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Değerlemede kira değer analizi yapılmamıştır.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Devrine/Alım/Satımına Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

Değerleme konusu taşınmazlar köy yerleşik alanı içinde yer almasına karşın hisseli mülkiyet olması, üzerinde yasal olarak , konumu, alanı ve diğer özellikleri tespit edilemeyen birçok yapı bulunması nedeniyle belirli bir alıcı kitlesine hitap edeceği düşünülmektedir.

Taşınmaz üzerinde Çokyaşar Halat Makine Tel Galvanizleme San.Tic. A.Ş. hissesi üzerinde taşınmazın devrini kısıtlayıcı herhangi bir şerh bulunmamaktadır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

11.10.2023 tarihli **Çokyaşar Halat Makine Tel Galvanizleme San.Tic. A.Ş.** hissesinin değeri;

3.488.000 .-TL

(Üç Milyon Dört Yüz Seksen Sekiz Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

3.836.800 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı

Kontrol

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU

Onur Fuat TINAZ

Eren KURT

Lisans No: 411409

Lisans No: 401153

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz. Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

FOTOĞRAFLAR





119 parsel hareket listesi

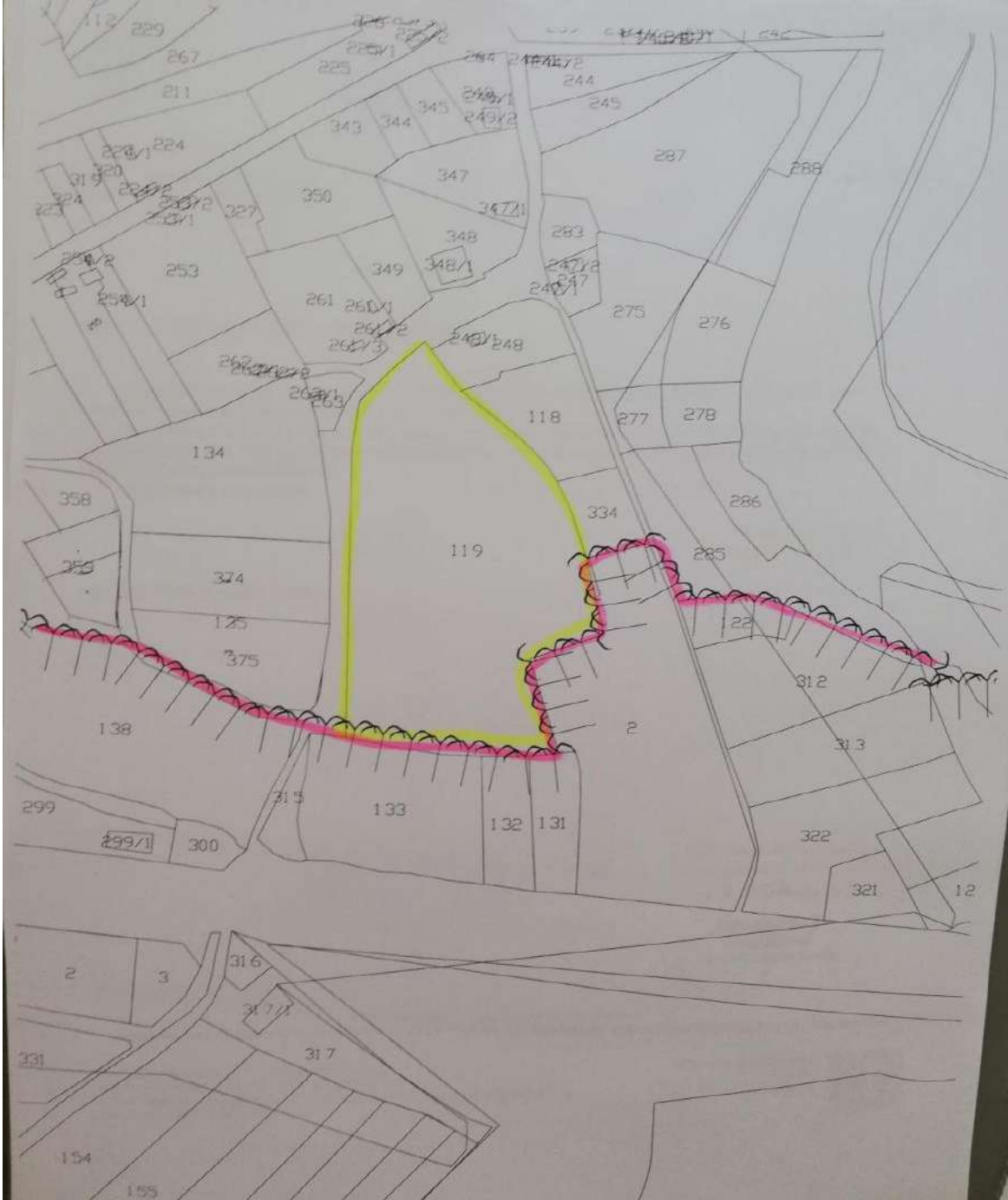
Tablo Grafik

Açıklama	Durum	Taşınmaz No	Parsel
30/01/2023 Tarihli 3402 S.Y.Nin 22/A Md. ...	Pasif	119	
	Aktif	726/9	

Adaköy Yolu

HIDIR MARKET 726/9

Çaybükü Köyü İç Yolu





T.C.
DÜZCE İL ÖZEL İDARESİ
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü



Sayı : E-37027336-754-32900
Konu : İmar Durumu (Çaybükü 726/9)

11.09.2023

Sayın ÇOKYAŞAR HALAT MAKİNE TEL GALVANİZLEME SAN. TİC. A.Ş.
Seyitnizam Mah. Demirciler Sitesi 10. Cadde Aydaş İş Merkezi No:7 B Blok Kat:1 Zeytinburnu/İSTANBUL

İlgi : 05.09.2023 tarihli dilekçeniz.

İlgi dilekçe ile ilimiz Gümüşova ilçesi Çaybükü köyü 726 ada 9 (eski 119) numaralı parselin imar durumu hakkında bilgi talep edilmektedir.

Söz konusu talebe ilişkin hazırlanan imar durum belgesi ve imar durumuna esas plan notları yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Selim METİN
Genel Sekreter a.
Genel Sekreter Yrd.

Ek: İmar Durumu Belgesi

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 0Z3n0b-2A/Yog-1wGLxC-IUW6CX-fCP+eOIL Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-ebys>

Fevziçakmak Mahallesi Eski Bolu Caddesi İşmerkezi C Blok 81010 Düzce
Telefon No: (380)514 69 63 Faks No: (380)524 39 82
e-Posta: imar@duzceilozelidaresi.gov.tr İnternet Adresi:
<http://www.duzceilozelidaresi.gov.tr/>
Ken Adresi: icisleribakanligi@hs01.ken.tr

Bilgi için: Feyza Gökçen SUH
Şehir Plancısı
Telefon No:



Söz konusu parsel, 1/25.000 Ölçekli Düzce Merkez İlçesi ve Yakın Çevresi Çevre Düzeni Planı ve Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 56, 57 ve 58 inci maddeleri hükümlerine göre; Emsal: 0,50'yi ve Hmax: 7,50 metreyi (2 kat)'ı geçmemek şartıyla konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapı yapılabilir. Silo, samanlık, yem deposu, vb. yapılar için hmax ihtiyaç doğrultusunda belirlenir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci maddesi uyarınca ruhsata tabi olan yapılar için çekme mesafeleri; ön ve yol kenarına rastlayan yan bahçe mesafesi 5 metre ve komşu parseller için ise 3 metredir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27'nci maddesi uyarınca ruhsata tabi olmayan yapılar için Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 46 ve 47'nci maddeleri hükümlerine göre bina cephe ve istikametleri ile komşu mesafeleri; civarın yapı düzeni ve karakterine, yapılacak münferit konut ve tarımsal işletme birimi (ahır, samanlık, arabalık vb.) oluşuna göre **İdaremizce** belirlenecektir.

İş yeri açma ve çalışma ruhsatına tabi olan yapılar için ilgili kurum ve kuruluşların (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Sağlık Müdürlüğü, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü vb.) uygun görüşlerin alınmasına ait yönetmelik (2005/9207 sayılı İş Yeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik) hükümleri saklıdır.

	DÜZCE İL ÖZEL İDARESİ İMAR VE KENTSEL İYİLEŞTİRME MÜDÜRLÜĞÜ İMAR DURUMU BELGESİ	
İL : DÜZCE İLÇESİ : GÜMÜŞOVA KÖYÜ : ÇAYBÜKÜ ADA / PARSEL : 726/9	Söz konusu parsel, Bolu İl İdare Kurulunun 11.09.1990 tarihli ve 1410 sayılı kararı ile köy yerleşik alan sınırlarının içinde kalmaktadır. Kadastral yola cephesi : Var.	
		
Yapılaşma koşullarına ait hükümler 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 56, 57 ve 58. Maddelerine göre emsal: 0.50 hmax: 7.50 (2 kat) metreyi geçmemek koşulu ile konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapı yapılabilir. 52 inci Maddeye göre 1.500 m ² den büyük ve hisseli parsellerde maliklerin muvafakati alınmak şartı ile hissedar sayısını ve her durumda 3 adedi geçmemek üzere birden fazla yapı yapılabilir. Binalar arası mesafe 6 metreden az olmamalıdır. Her binanın yapı inşaat alanı 250 m ² yi, toplam yapı inşaat alanı ise 750 m ² yi geçemez.		
Nehir, Dere ve Ark gibi akarsu hattına cephesi olan parsellerin çekme mesafeleri, Devlet Su İşleri Bölge Müdürlüğünden alınacak görüşün sonucunda belirlenecektir.		
Bir parselde yapılacak yapıların taban alanı kat sayısı %40 ı geçemez.		
Belirtilmeyen hususlarda Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.		
Parcele ilişkin diğer hususlar	HAZIRLAYAN  Fezva Gökyen GÜRESİR İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü Şehir Bölge Planlama	KONTROL EDEN  Uğur YATIGI Harita Yürütme Müdürü İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü
		ONAYLAYAN  Sükrü HAYRİ İmar ve Kentsel İyileştirme Müd. V. İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü
İş bu belge İdaremiz tarafından hazırlanmış olup üzerinde yapılacak kalem düzeltmeleri sonucu geçersiz sayılacaktır.		

**Kayı Oluşturan: EREN KURT (Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
009523062330	2023008423311527	6233

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	726/9
Taşınmaz Kimlik No:	127217371	AT Yüzölçüm(m2):	23799.74
İl/İlçe:	DÜZCE/GÜMÜŞOVA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Gümüşova	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAYBÜKÜ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Köyaltı	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/114	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
728136632	(SN:86794964) MÜNİFE UZUN : ŞEVKET Kızı	-	5800/1149 60	1200.75	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili	-

						30-01-2023 689	
728136633	(SN:86794967) EYÜP KAR : HASAN Oğlu	-	3500/2299 2	3622.96	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	-
728136634	(SN:86794970) SELMA ONAŞ : ATİLA Kızı	1	1000/1149 60	207.03	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	-
728136635	(SN:86794971) VEDAT ONAŞ : ATİLA Oğlu	1	1000/1149 60	207.03	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	-
728136636	(SN:86794972) BÜLENT ONAŞ : ATİLA Oğlu	1	1000/1149 60	207.03	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	-
728136637	(SN:86794969) RİDVAN HIDİR : ADEM Oğlu	-	10578/114 960	2189.92	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin	-

						Tescili 30-01-2023 689	
728136638	(SN:86794974) SAİT MEHMET AYDAŞ : MEHMET Oğlu	-	14506/114 960	3003.12	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	-
728136639	(SN:86794961) RAMİS EREN : MURAT Oğlu	-	1727/2299 2	1787.67	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	-
728136640	(SN:166785147) MECİT AYDAŞ : HÜSEYİN Oğlu	-	7703/4023 60	455.64	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	-
728136641	(SN:166785270) FARUK AYDAŞ : HÜSEYİN Oğlu	-	7703/4023 60	455.64	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	-
728136642	(SN:166785415) SEVDİYE HAMZAÇEBİ : HÜSEYİN Kızı	-	7703/4023 60	455.64	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince	-

						Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	
728136643	(SN:166785444) TAHA KÜRŞAT AYDAŞ : ERKAN Oğlu	-	7703/8047 20	227.82	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	-
728136644	(SN:166785473) MUHAMMET KADİR AYDAŞ : ERKAN Oğlu	-	7703/8047 20	227.82	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	-
728136645	(SN:166785489) FATİH AYDAŞ : RAHMİ Oğlu	-	7703/1207 080	151.88	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	-
728136646	(SN:166785507) GÜLSEREN KAVAK : RAHMİ Kızı	-	7703/1207 080	151.88	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	-
728136647	(SN:166785529) LEYLA TEKİN : RAHMİ Kızı	-	7703/1207 080	151.88	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md.	-

						Gereğince Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	
728136648	(SN:166785560) CENGİZ AYDAŞ : HAMZA Oğlu	-	7703/2011 800	91.13	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	-
728136649	(SN:166785590) EMİNE ALDAŞ : HAMZA Kızı	-	7703/2011 800	91.13	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	-
728136650	(SN:166785621) CEM AYDAŞ : HAMZA Oğlu	-	7703/2011 800	91.13	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	-
728136651	(SN:166785656) FATMA AYDAŞ : HAMZA Kızı	-	7703/2011 800	91.13	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	-
728136652	(SN:166785682) SONGÜL USTA :	-	7703/2011	91.13	23799.74	3402 S.Y.nın	-

	HAMZA Kızı		800			22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	
728136653	(SN:86794966) SAİM EROĞLU : SALİM Oğlu	-	20651/134 120	3664.54	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	-
728136654	(SN:6565550) ÇOKYAŞAR HALAT MAKİNE TEL GALVANİZLEME SANAYİ TİCARET A.Ş. V	-	1269/7664	3940.75	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	-
728136655	(SN:173422040) AYŞE MERTOL : AHMET Kızı	59837370	125/11496	258.78	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	-
728136656	(SN:92240508) BİRKAN MERTOL : İBRAHİM Oğlu	59837370	125/15328	194.09	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	-

728136657	(SN:173422082) ALİ ÖZKAN MERTOL : İBRAHİM Oğlu	59837370	125/15328	194.09	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	-
728136658	(SN:102989607) GÜLSEN GÖÇ : İBRAHİM Kızı	59837370	125/15328	194.09	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	-
728136703	(SN:173422114) BİRSEN TEKİN : İBRAHİM Kızı	59837370	125/15328	194.09	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih- Yevmiye
Serh	Kamu Haczi : GÜMÜŞOVA MALMÜDÜRLÜĞÜ nin 30/11/2015 tarih 1227 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 4251.92 TL (Alacaklı : GÜMÜŞOVA MALMÜDÜRLÜĞÜ)	EYÜP KAR		Gümüşova - 01-12-2015 11:12 - 2061	

Serh	Kamu Haczi : Gümüşova Belediye Başkanlığı nin 16/01/2020 tarih 0 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 2172 TL (Alacaklı : Gümüşova Belediye Başkanlığı)	EYÜP KAR		Gümüşova - 16-01-2020 15:08 - 205	
Serh	İcrai Haciz : Gebze İcra Dairesi nin 16/10/2020 tarih 2020/32802 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1049.24 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	EYÜP KAR		Gümüşova - 16-10-2020 11:19 - 3550	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Abonelik Sözleşmeleri İcra Dairesi nin 10/12/2021 tarih 2021/172944 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 464.06 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	EYÜP KAR		Gümüşova - 10-12-2021 14:47 - 5637	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Abonelik Sözleşmeleri İcra Dairesi nin 12/12/2022 tarih 2021/172944 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 502.01 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	EYÜP KAR		Gümüşova - 12-12-2022 13:53 - 6490	
Serh	İcrai Haciz : Denizli 5. İcra Dairesi nin 06/07/2020 tarih 2019/72 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5948.68 TL bedel ile Alacaklı : Burhan Candemir lehine haciz işlenmiştir.	BÜLENT ONAŞ		Gümüşova - 06-07-2020 17:01 - 1872	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 30. İcra Dairesi nin 17/08/2020 tarih 2020/12262 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1417.12 TL bedel ile Alacaklı : Turkcell İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	BÜLENT ONAŞ		Gümüşova - 07-09-2020 20:08 - 2805	

Serh	İcrai Haciz : Denizli 5. İcra Dairesi nin 05/07/2021 tarih 2019/72 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6428.78 TL bedel ile Alacaklı : Burhan Candemir lehine haciz işlenmiştir.	BÜLENT ONAŞ		Gümüşova - 05-07-2021 16:30 - 2690	
Serh	İcrai Haciz : Denizli 7. İcra Dairesi nin 02/09/2021 tarih 2021/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 9369.46 TL bedel ile Alacaklı : Burhan Candemir lehine haciz işlenmiştir.	BÜLENT ONAŞ		Gümüşova - 02-09-2021 18:00 - 3633	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Abonelik Sözleşmeleri İcra Dairesi nin 14/10/2021 tarih 2021/151655 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4448.30 TL bedel ile Alacaklı : Ttnet Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	BÜLENT ONAŞ		Gümüşova - 14-10-2021 15:22 - 4511	
Serh	Kamu Haczi : 020262 TAVAS Vergi Dairesi nin 23/06/2022 tarih 59488 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 14161.5 TL (Alacaklı : 020262 TAVAS Vergi Dairesi)	BÜLENT ONAŞ		Gümüşova - 23-06-2022 09:33 - 3190	
Serh	İcrai Haciz : Denizli 7. İcra Dairesi nin 12/07/2022 tarih 2021/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 10642.28 TL bedel ile Alacaklı : Burhan Candemir lehine haciz işlenmiştir.	BÜLENT ONAŞ		Gümüşova - 08-08-2022 15:05 - 4045	
Serh	Kamu Haczi : 020262 TAVAS Vergi Dairesi nin 29/11/2022 tarih 125547 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 15468.79 TL (Alacaklı : 020262 TAVAS Vergi Dairesi)	BÜLENT ONAŞ		Gümüşova - 29-11-2022 08:26 - 6114	
Serh	İcrai Haciz : SAKARYA 5.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 29/05/2017 tarih 2017/1001 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları	FARUK AYDAŞ		Gümüşova - 05-06-2017 10:47 - 1337	

	ile 1700 TL bedel ile Alacaklı : DENİZBANK A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 13.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 04/08/2017 tarih 2017/4896 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3188.64 TL bedel ile Alacaklı : ŞENPAZAR TİC. lehine haciz işlenmiştir.	FARUK AYDAŞ		Gümüşova - 08-08-2017 11:22 - 1835	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 13.İCRA DAİRESİ nin 06/07/2018 tarih 2017/4896 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3188.64 TL bedel ile Alacaklı : ŞEN PAZAR TİC.ALİŞVERİŞ MRK. lehine haciz işlenmiştir.	FARUK AYDAŞ		Gümüşova - 09-07-2018 16:02 - 1700	
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 29/07/2019 tarih 2016/6664 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 12520.48 TL bedel ile Alacaklı : Arzu Usta lehine haciz işlenmiştir.	FATİH AYDAŞ		Gümüşova - 30-07-2019 09:25 - 2086	
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 27/09/2019 tarih 2018/3542 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3762.49 TL bedel ile Alacaklı : Arzu Usta lehine haciz işlenmiştir.	FATİH AYDAŞ		Gümüşova - 30-09-2019 09:41 - 2701	
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 05/08/2020 tarih 2016/6664 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 13345.19 TL bedel ile Alacaklı : Arzu Usta lehine haciz işlenmiştir.	FATİH AYDAŞ		Gümüşova - 05-08-2020 16:18 - 2294	
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 06/10/2020 tarih 2018/3542 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4100.34 TL bedel ile Alacaklı : Arzu Usta lehine haciz işlenmiştir.	FATİH AYDAŞ		Gümüşova - 07-10-2020 12:12 - 3396	

Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 04/08/2021 tarih 2016/6664 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 13874.34 TL bedel ile Alacaklı : Arzu Usta lehine haciz işlenmiştir.	FATİH AYDAŞ		Gümüşova - 05-08-2021 08:51 - 3048	
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 09/10/2021 tarih 2018/3542 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4404.63 TL bedel ile Alacaklı : Arzu Usta lehine haciz işlenmiştir.	FATİH AYDAŞ		Gümüşova - 11-10-2021 15:19 - 4404	
Serh	İcrai Haciz : Kocaeli İcra Dairesi nin 01/12/2021 tarih 2021/134790 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4054.96 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Garanti Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	FATİH AYDAŞ		Gümüşova - 01-12-2021 11:38 - 5423	
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 08/08/2022 tarih 2016/6664 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 14410.98 TL bedel ile Alacaklı : Arzu Usta lehine haciz işlenmiştir.	FATİH AYDAŞ		Gümüşova - 09-08-2022 10:22 - 4083	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Abonelik Sözleşmeleri İcra Dairesi nin 20/09/2022 tarih 2022/131392 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1155.61 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	FATİH AYDAŞ		Gümüşova - 20-09-2022 15:04 - 4862	
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 11/10/2022 tarih 2018/3542 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5668.57 TL bedel ile Alacaklı : Arzu Usta lehine haciz işlenmiştir.	FATİH AYDAŞ		Gümüşova - 11-10-2022 14:49 - 5288	
Serh	İcrai Haciz : Kocaeli İcra Dairesi nin 12/04/2023 tarih 2021/134790 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5990.41 TL	FATİH AYDAŞ		Gümüşova - 13-04-2023 12:39 - 2197	

	bedel ile Alacaklı : Türkiye Garanti Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 07/08/2023 tarih 2016/6664 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 15034.28 TL bedel ile Alacaklı : Arzu Usta lehine haciz işlenmiştir.	FATİH AYDAŞ		Gümüşova - 08-08-2023 14:01 - 4391	
Serh	İcrai Haciz : DÜZCE 5.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 23/08/2017 tarih 2016/6109 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8704.47 TL bedel ile Alacaklı : EVKUR ALIŞVERİŞ MERK.TİC.LTD.ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 06-09-2017 10:48 - 2003	
Serh	İcrai Haciz : DÜZCE 1.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 05/10/2017 tarih 2014/2283 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1979.05 TL bedel ile Alacaklı : T.C.ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 13-10-2017 11:25 - 2367	
Serh	İcrai Haciz : BOLU 1.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 14/05/2018 tarih 2018/467 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1026.48 TL bedel ile Alacaklı : TTNET AŞ. lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 31-07-2018 10:41 - 1924	
Serh	İcrai Haciz : DÜZCE İCRA DAİRESİ nin 27/08/2018 tarih 2018/16037 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 20858.29 TL bedel ile Alacaklı : CEVDET ÇALKAYIŞ lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 28-08-2018 08:41 - 2130	
Serh	İcrai Haciz : ANKARA BATI İCRA DAİRESİ nin 10/10/2018 tarih 2018/8113 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 295.08 TL bedel ile Alacaklı : ANKARA BATI İCRA DAİRESİ lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 10-10-2018 16:36 - 2644	
Serh	İcrai Haciz : ANKARA BATI İCRA	CENGİZ		Gümüşova -	

	MÜDÜRLÜĞÜ nin 21/02/2019 tarih 2018/21984 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 750.83 TL bedel ile Alacaklı : TT MOBİL İLETİŞİM HİZMETLERİ A.Ş lehine haciz işlenmiştir.	AYDAŞ		22-02-2019 11:05 - 488	
Serh	İcrai Haciz : DÜZCE İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 01/04/2019 tarih 2016/6109 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 10388.80 TL bedel ile Alacaklı : EVKUR ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 02-04-2019 14:10 - 854	
Serh	İcrai Haciz : BOLU 1. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 29/04/2019 tarih 2018/6531 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 307.13 TL bedel ile Alacaklı : TT MOBİL İLETİŞİM HİZMETLERİ A.Ş lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 07-05-2019 09:12 - 1182	
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 3. İcra Dairesi nin 27/05/2019 tarih 2018/9909 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 741.07 TL bedel ile Alacaklı : Tt Mobil İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 29-05-2019 12:38 - 1456	
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 24/07/2019 tarih 2016/6109 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 10824.78 TL bedel ile Alacaklı : Evkur Alışveriş Merkezleri Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 25-07-2019 10:26 - 2032	
Serh	İcrai Haciz : ANKARA BATI İCRA MÜDRLÜĞÜ nin 05/09/2019 tarih 2018/8113 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 728.85 TL bedel ile Alacaklı : TÜRK TELEKOMÜKİNKASYON A.Ş lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 09-09-2019 10:09 - 2446	

Serh	İcrai Haciz : Ankara Batı İcra Dairesi nin 04/02/2020 tarih 2018/27207 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 897.39 TL bedel ile Alacaklı : Tt Mobil İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 05-02-2020 10:01 - 538	
Serh	İcrai Haciz : ANKARA BATI İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 05/02/2020 tarih 2018/21984 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 819.16 TL bedel ile Alacaklı : TT MOBİL İLETİŞİM HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 07-02-2020 10:24 - 582	
Serh	İcrai Haciz : ANKARA BATI İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 06/02/2020 tarih 2018/27205 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 897.46 TL bedel ile Alacaklı : TT MOBİL İLETİŞİM HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 07-02-2020 10:36 - 585	
Serh	Kamu Haczi : BOLU SOSYAL GÜVENLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ nin 25/02/2020 tarih 3349498 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 4560 TL (Alacaklı : BOLU SGK İL MÜDÜRLÜĞÜ)	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 05-03-2020 14:32 - 1061	
Serh	Kamu Haczi : BOLU SOSYAL GÜVENLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ nin 06/01/2020 tarih 262299 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 4560 TL (Alacaklı : BOLU SGK İL MÜDÜRLÜĞÜ)	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 12-03-2020 15:12 - 1147	
Serh	İcrai Haciz : Bolu İcra Dairesi nin 10/08/2020 tarih 2019/80439 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 560.92 TL bedel ile Alacaklı : Tt Mobil İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 10-08-2020 11:11 - 2340	
Serh	İcrai Haciz : Bolu İcra Dairesi nin 10/08/2020 tarih 2019/81072 sayılı Haciz	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 10-08-2020 11:52 -	

	Yazısı sayılı yazıları ile 398.09 TL bedel ile Alacaklı : Tt Mobil İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.			2343	
Serh	İcrai Haciz : Bolu İcra Dairesi nin 10/08/2020 tarih 2019/56797 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 826.14 TL bedel ile Alacaklı : Tt Mobil İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 10-08-2020 13:44 - 2347	
Serh	İcrai Haciz : Ankara Batı İcra Dairesi nin 10/08/2020 tarih 2018/27207 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 943.57 TL bedel ile Alacaklı : Tt Mobil İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 11-08-2020 08:46 - 2359	
Serh	İcrai Haciz : Bolu İcra Dairesi nin 12/08/2020 tarih 2019/77604 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 632.02 TL bedel ile Alacaklı : Türk Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 12-08-2020 13:50 - 2383	
Serh	İcrai Haciz : Düzcce İcra Dairesi nin 23/09/2020 tarih 2016/6109 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 12186.93 TL bedel ile Alacaklı : Evkur Alışveriş Merkezleri Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 23-09-2020 10:24 - 3144	
Serh	İcrai Haciz : Ankara Batı İcra Dairesi nin 13/10/2020 tarih 2018/21984 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 854.27 TL bedel ile Alacaklı : Tt Mobil İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 13-10-2020 12:07 - 3498	
Serh	İcrai Haciz : Ankara Batı İcra Dairesi nin 13/10/2020 tarih 2018/27204 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1163.94 TL bedel ile Alacaklı : Tt Mobil İletişim	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 13-10-2020 15:17 - 3502	

	Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : Ankara Batı İcra Dairesi nin 13/10/2020 tarih 2018/27205 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1031.30 TL bedel ile Alacaklı : Tt Mobil İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 13-10-2020 16:33 - 3505	
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 11/11/2020 tarih 2020/5645 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1249.75 TL bedel ile Alacaklı : Mustafa Çavuş lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 11-11-2020 16:48 - 3936	
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 13/11/2020 tarih 2020/5646 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 11584.30 TL bedel ile Alacaklı : Mustafa Çavuş lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 13-11-2020 14:00 - 3956	
Serh	İcrai Haciz : ANKARA BATI İCRA DAİRESİ nin 22/12/2020 tarih 2018/81113 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 793.18 TL bedel ile Alacaklı : TÜRK TELEKOM AŞ. lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 23-12-2020 12:28 - 4485	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 8. İcra Dairesi nin 22/01/2021 tarih 2018/17715 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7828.33 TL bedel ile Alacaklı : Hemenal Finansman A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 25-01-2021 14:37 - 287	
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 31/03/2021 tarih 2016/6109 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 12843.24 TL bedel ile Alacaklı : Evkur Alışveriş Merkezleri Ticaret Anonim Şirketi lehine	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 31-03-2021 10:49 - 1353	

	haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : Gebze İcra Dairesi nin 28/05/2021 tarih 2017/19955 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 655.54 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 31-05-2021 10:01 - 2155	
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 05/08/2021 tarih 2016/6109 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 13203.61 TL bedel ile Alacaklı : Evkur Alışveriş Merkezleri Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 06-08-2021 09:15 - 3093	
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 11/10/2021 tarih 2020/5646 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 12733.23 TL bedel ile Alacaklı : Mustafa Çavuş lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 12-10-2021 08:36 - 4435	
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 13/10/2021 tarih 2020/5645 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1293.66 TL bedel ile Alacaklı : Mustafa Çavuş lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 13-10-2021 12:07 - 4473	
Serh	Kamu Haczi : 081260 DÜZCE Vergi Dairesi nin 05/01/2022 tarih 354 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 992962.6 TL (Alacaklı : 081260 DÜZCE Vergi Dairesi)	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 05-01-2022 16:15 - 81	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 8. İcra Dairesi nin 08/02/2022 tarih 2018/17715 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 9242.52 TL bedel ile Alacaklı : Hemenal Finansman A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 08-02-2022 17:24 - 644	
Serh	İcrai Haciz : Gebze İcra Dairesi nin	CENGİZ		Gümüşova -	

	18/05/2022 tarih 2017/19955 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 756.94 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	AYDAŞ		23-05-2022 17:17 - 2566	
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 20/09/2022 tarih 2016/6109 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 14919.86 TL bedel ile Alacaklı : Evmur Alışveriş Merkezleri Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 20-09-2022 14:55 - 4860	
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 21/09/2022 tarih 2020/5646 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 13900.88 TL bedel ile Alacaklı : Mustafa Çavuş lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 21-09-2022 17:22 - 4943	
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 22/09/2022 tarih 2020/5645 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1338.61 TL bedel ile Alacaklı : Mustafa Çavuş lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 22-09-2022 11:46 - 4964	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 8. İcra Dairesi nin 20/01/2023 tarih 2018/17715 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 11053.98 TL bedel ile Alacaklı : Hemenal Finansman A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 20-01-2023 16:32 - 461	
Serh	İcrai Haciz : Gebze İcra Dairesi nin 29/05/2023 tarih 2017/19955 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 799.39 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 29-05-2023 10:11 - 3067	
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 09/06/2023 tarih 2023/11416 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7655.68 TL	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 09-06-2023 11:36 - 3372	

	bedel ile Alacaklı : Sakarya Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 21/07/2023 tarih 2020/5645 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1378.08 TL bedel ile Alacaklı : Mustafa Çavuş lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 24-07-2023 09:02 - 4060	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 24. İcra Dairesi nin 21/10/2021 tarih 2021/11879 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 17944.36 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye İş Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	EMİNE ALDAŞ		Gümüşova - 22-10-2021 09:11 - 4661	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 24. İcra Dairesi nin 22/10/2021 tarih 2021/12020 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 25544.23 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye İş Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	EMİNE ALDAŞ		Gümüşova - 22-10-2021 14:09 - 4672	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 5. İcra Dairesi nin 10/02/2022 tarih 2022/254 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 39959.01 TL bedel ile Alacaklı : Türk Ekonomi Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	EMİNE ALDAŞ		Gümüşova - 10-02-2022 15:21 - 687	
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 23/05/2022 tarih 2022/7793 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3506.51 TL bedel ile Alacaklı : Sakarya Elektrik Perakende Satış Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	EMİNE ALDAŞ		Gümüşova - 23-05-2022 15:52 - 2560	
Serh	İcrai Haciz : Ankara Batı İcra Dairesi nin 18/07/2022 tarih 2022/27439 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2680.78 TL bedel ile Alacaklı : Akbank Türk Anonim	EMİNE ALDAŞ		Gümüşova - 18-07-2022 10:47 - 3537	

	Şirketi lehine haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 15/09/2022 tarih 2021/18085 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7930.03 TL bedel ile Alacaklı : T.C. Ziraat Bankası A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	EMİNE ALDAŞ		Gümüşova - 15-09-2022 12:05 - 4765	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 24. İcra Dairesi nin 16/01/2023 tarih 2021/11879 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 22667.68 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye İş Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	EMİNE ALDAŞ		Gümüşova - 16-01-2023 11:56 - 336	
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 13/02/2023 tarih 2021/18085 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8484.88 TL bedel ile Alacaklı : T.C. Ziraat Bankası A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	EMİNE ALDAŞ		Gümüşova - 13-02-2023 15:12 - 970	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 24. İcra Dairesi nin 14/03/2023 tarih 2021/12020 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 34048.47 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye İş Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	EMİNE ALDAŞ		Gümüşova - 14-03-2023 17:35 - 1552	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 5. İcra Dairesi nin 11/05/2023 tarih 2022/254 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 50307.18 TL bedel ile Alacaklı : Türk Ekonomi Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	EMİNE ALDAŞ		Gümüşova - 12-05-2023 14:01 - 2796	
Serh	İcrai Haciz : Ankara Batı İcra Dairesi nin 10/07/2023 tarih 2022/27439 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3618.61 TL bedel ile Alacaklı : Akbank Türk Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	EMİNE ALDAŞ		Gümüşova - 10-07-2023 17:16 - 3797	
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 06/09/2023 tarih 2022/7793 sayılı Haciz	EMİNE ALDAŞ		Gümüşova - 07-09-2023 11:48 -	

	Yazısı sayılı yazıları ile 3869.62 TL bedel ile Alacaklı : Sakarya Elektrik Perakende Satış Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.			4976	
Serh	Kamu Haczi : GÜMÜŞOVA MALMÜDÜRLÜĞÜ nin 20/11/2015 tarih 1178 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 4440.74 TL (Alacaklı : GÜMÜŞOVA MALMÜDÜRLÜĞÜ)	CEM AYDAŞ		Gümüşova - 20-11-2015 16:29 - 1946	
Serh	Kamu Haczi : GÜMÜŞOVA MALMÜDÜRLÜĞÜ nin 25/12/2015 tarih 1396 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 4508 TL (Alacaklı : GÜMÜŞOVA MALMÜDÜRLÜĞÜ)	CEM AYDAŞ		Gümüşova - 25-12-2015 11:56 - 2297	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 37. İcra Dairesi nin 08/12/2020 tarih 2020/23155 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1730.60 TL bedel ile Alacaklı : Elsa Alacak Yönetim Danışmanlığı Anonim Şirketi, Turkcell İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	CEM AYDAŞ		Gümüşova - 21-12-2020 15:43 - 4446	
Serh	İcrai Haciz : Gebze İcra Dairesi nin 25/02/2021 tarih 2021/3387 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1469.15 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	CEM AYDAŞ		Gümüşova - 26-02-2021 10:02 - 747	
Serh	İcrai Haciz : Gebze İcra Dairesi nin 24/02/2022 tarih 2021/3387 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1623.84 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	CEM AYDAŞ		Gümüşova - 25-02-2022 10:31 - 947	

Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 10/05/2022 tarih 2021/17013 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6880.73 TL bedel ile Alacaklı : T.C.Ziraat Bankasıgümüşova Şb. lehine haciz işlenmiştir.	CEM AYDAŞ		Gümüşova - 10-05-2022 17:28 - 2341	
Serh	Kamu Haczi : 081105 GÜMÜŞOVA Vergi Dairesi nin 05/08/2022 tarih 16859 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 12576.97 TL (Alacaklı : 081105 GÜMÜŞOVA Vergi Dairesi)	CEM AYDAŞ		Gümüşova - 05-08-2022 14:59 - 3976	
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 21/09/2022 tarih 2021/17013 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7954.71 TL bedel ile Alacaklı : T.C.Ziraat Bankasıgümüşova Şb. lehine haciz işlenmiştir.	CEM AYDAŞ		Gümüşova - 21-09-2022 16:27 - 4936	
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 02/01/2023 tarih 2021/17013 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8067.11 TL bedel ile Alacaklı : T.C.Ziraat Bankasıgümüşova Şb. lehine haciz işlenmiştir.	CEM AYDAŞ		Gümüşova - 03-01-2023 09:04 - 22	
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 07/04/2023 tarih 2021/17013 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8170.78 TL bedel ile Alacaklı : T.C.Ziraat Bankasıgümüşova Şb. lehine haciz işlenmiştir.	CEM AYDAŞ		Gümüşova - 07-04-2023 16:11 - 2080	
Serh	İcrai Haciz : Gebze İcra Dairesi nin 25/04/2023 tarih 2021/3387 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1763.36 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine	CEM AYDAŞ		Gümüşova - 26-04-2023 14:58 - 2434	

	haciz işlenmiştir.			
Serh	İcrai Haciz : BOLU 3.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 29/06/2015 tarih 2014/6096 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2324.36 TL bedel ile Alacaklı : T.GARANTİ BANKASI A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	SONGÜL USTA		Gümüşova - 08-07-2015 09:37 - 1198
Serh	İcrai Haciz : BOLU 3.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 04/01/2016 tarih 2014/6096 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2536.83 TL bedel ile Alacaklı : GARANTİ BANKASI A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	SONGÜL USTA		Gümüşova - 07-01-2016 10:31 - 34

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	1950000000.00 ETL	K	1/0	FBK	Gümüşova - 21-12-2001 00:00 - 754
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Gümüşova - ÇAYBÜKÜ Köyü - (Aktif) - 726 Ada - 9 Parsel	3500/2299 2	(SN:86794967) EYÜP KAR : HASAN Oğlu	1950000000.0 0 ETL	Gümüşova - 21-12-2001 00:00 - 754	-	

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

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





LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ
Levent HANLIOĞLU

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Çiğdem HATACIKOĞLU

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Tarih : 10.01.2019

No : 411409

Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.02.2019

Belge No: 2019-02.3897

Sayın Çiğdem HATACIKOĞLU

(T.C. Kimlik No: 19181084440- Lisans No: 411409)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Gayrimenkul Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 02.05.2012

No : 402003

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 Tebliğ"i uyarınca

Eren KURT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Köksal

K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.12.2019

Belge No: 2019-01.2671

Sayın Eren KURT

(T.C. Kimlik No: 16357600794 - Lisans No: 402003)

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

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 07.09.2009

No : 401153

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 Tebliğ" i uyarınca

Onur Fuat TINAZ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nezat Bztangut

E. Nezat BZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 26.08.2020

Belge No: 2019-01.3452

Sayın Onur Fuat TINAZ

(T.C. Kimlik No: 24721281210 - Lisans No: 401153)

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

SERMAYE PİYASASI KURULUNA

Mustafa Kemal Mah, Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu)

No:156 Çankaya / ANKARA

06.05.2024

Özyaşar Tel ve Galvanizleme Sanayi A.Ş. ve finansal tabloları kapsamında konsolide edilen bağlı ortaklıklarına ait gayrimenkuller, tesisler ve fabrikalar için hazırlanan 11.10.2023 tarihli ve ÖZY – 2309004, 2309005, 2309006, 2309007, 2309008, 2309009 ve 2309010, sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporlarının Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlandığını, sunulan bilgiler ve araştırmaların sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde gerçeğe uygun ve doğru olduğunu, bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte eksik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu, değerlendirme uzmanlarının değerlendirme konusunu oluşturan varlıklarla değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilişkisinin bulunmadığını, ücretimizin söz konusu raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını, rapor konusu varlıklarla ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını, raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı ile sorumlu değerlendirme uzmanının mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu, değerlendirme uzmanı olarak değerlemesi yapılan varlıkların türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu, mesleki özen ve titizlik kuralları kapsamında gerekli her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu ve verdiğimiz bilgilerden sorumlu olduğumuzu kabul, beyan ve taahhüt ederiz.

Saygılarımızla,

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Genel Koordinatör

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eren KURT

