

ÖZYAŞAR TEL VE GALVANİZLEME SANAYİ A.Ş.

DÜZCE İLİ GÜMÜŞOVA İLÇESİ
726 ADA 4 PARSEL (ESKİ: 314 ADA 2 PARSEL)
ÜZERİNDE YER ALAN
1 ADET SANAYİ TESİSİ (ÇOKYAŞAR HALAT MAKİNE
TEL GALVANİZLEME SANAYİ
TİCARET A.Ş.) VE 2 ADET PARSEL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ÖZYAŞAR
TEL VE GALVANİZLEME SAN. A.Ş.
Sev. İdam Mah. Derinciler Sit. 10. Cad.
Ayas İş Merkezi No: 7 Blok Kat: 1
Zeytinburnu / İSTANBUL
Tel: 0212 634 04 44 / 0212 795 24 11
Yenikapı V.D. 717 0022 641

Bu belge kimlik numaralı
CIGDEM HATACIKOĞLU tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

CIGDEM
HATACIKOĞLU

ÖZY-2309010 GÜMÜŞOVA

Tarih: 11/10/2023 13:07

Bu belge kimlik numaralı
ONUR FUAT TINAZ tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

ONUR
FUAT
TINAZ

Tarih: 11/10/2023 15:19

Bu belge kimlik numaralı
EREN KURT tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

EREN
KURT

Tarih: 11/10/2023 15:46

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-2309010
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	1 ADET SANAYİ TESİSİ VE 2 ADET PARSEL DEĞERLEME RAPORU 726 Ada 4 Parsel (Eski:314 ada 2 parsel), 724 ada 14 parsel (Eski:312 parsel) ve 724 ada 13 parsel (Eski:122 Parsel)
DEĞERLEME ADRESİ	Çaybükü Köyü, Ankara Caddesi, Çokyaşar Halat, No:45 Gümüşova/DÜZCE (UAVT: 2542638172)
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Çiğdem HATACIKOĞLU - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 411409) Onur Fuat TINAZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:401153) 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.

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** - 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 sanayi tesisi ve 2 adet parselin 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 işlemleri 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 bir adet sanayi tesisi ve 2 adet parselin değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için ÖZY-2309010 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Çiğdem HATACIKOĞLU raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Onur Fuat TINAZ kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak ve 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 tarihli rapor SPK Mevzuatı kapsamında hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ÖZY-2101094	ÖZY-2201110	ÖZY-2208063
Rapor Tarihi	18.02.2021	15.02.2022	24.08.2022
Rapor Konusu	1 ADET SANAYİ TESİSİ DEĞERLEME RAPORU	1 ADET SANAYİ TESİSİ DEĞERLEME RAPORU	1 ADET SANAYİ TESİSİ DEĞERLEME RAPORU
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)	12.730.000	18.940.000	45.100.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

TAPU BİLGİLERİ	
İli	: DÜZCE
İlçesi	: GÜMÜŞOVA
Bucağı	:
Mahallesi	:
Köyü	: ÇAYBÜKÜ Köyü
Sokağı	:
Mevkii	: KÖYALTI
Pafta No	: Mülkiyet Listesi
Ada No	: Mülkiyet Listesi
Parsel No	: Mülkiyet Listesi
Alanı	: Mülkiyet Listesi
Vasfı	: Mülkiyet Listesi
Sınırı	: Planındadır
Sahibi	: ÇOKYAŞAR HALAT MAKİNE TEL GALVANİZLEME SANAYİ TİCARET A.Ş. 1/1
Yevmiye No	: Mülkiyet Listesi
Cilt No	: Mülkiyet Listesi
Sayfa No	: Mülkiyet Listesi
Tapu Tarihi	: Mülkiyet Listesi

MÜLKİYET LİSTESİ												
Pafta		Ada		Parsel		Alan (m ²)		Nitelik	Tapu Tarihi	Yevmiye	Cilt	Sayfa
Yeni	Eski	Yeni	Eski	Yeni	Eski	Yeni	Eski					
G25-B-15-C-4-A, G25-B-15-C-4-D, G25-B-15-C-4-C	G25-B-15-C-4-A	726	4	314	2	16.606,56	16.960,10	Sanayi Arsası	30.01.2023	689	4	364
G25-B-15-C-4-A, G25-B-15-C-4-B	G25-B-15-C	724	14	0	312	5.534,78	5.000,00	Tarla	30.01.2023	689	4	305
G25-B-15-C-4-A, G25-B-15-C-4-B	F-1	724	13	0	122	1.116,26	1.200,00	Tarla	30.01.2023	689	2	117

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların 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.

726 Ada 4 Parsel üzerinde:

İrtifaklar Hanesinde:

* **M:** Düzce Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 09/04/1979 tarih 1979/397-373 esas ve karar sayılı yazıları ile 800 m²'lik sahada T.E.K. lehine irtifak hakkı vardır. Lehdar: Türkiye Elektrik Kurumu (TEK), Tarih-Yevmiye: 24.01.1980-554

Beyanlar Hanesinde:

* Krokisinde gösterilen TEK İrtifak Alanı kütükte tescilli değildir. Tarih-Yevmiye: 31.01.2023-689

724 Ada 14 Parsel üzerinde:

İrtifaklar Hanesinde:

* **M:** Düzce Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 09/04/1979 tarih 1979/398-374 esas ve karar sayılı yazıları ile 4650 m²'lik sahada T.E.K. lehine irtifak hakkı vardır. Lehdar: Türkiye Elektrik Kurumu (TEK), Tarih-Yevmiye: 24.01.1980-550

Beyanlar Hanesinde:

* Kütükte kayıtlı TEK İrtifak Alanı bu parselde kalmamaktadır. Tarih-Yevmiye: 31.01.2023-689

724 Ada 13 Parsel üzerinde: Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

724 ada 13 ve 14 parseller ise 05.01.2022 tarihinde satış işleminden Çokyaşar Halat Makine Tel Galvanizleme Sanayi Ticaret A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

726 ada 4 parsel; eski 314 ada 2 parsel olup bu taşınmaz 30/01/2023 Tarihli 3402 S.Y.Nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili İşlemi ile pasife alınmıştır.

726 ada 14 parsel; eski 312 parsel olup bu taşınmaz 30/01/2023 Tarihli 3402 S.Y.Nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili İşlemi ile pasife alınmıştır.

726 ada 13 parsel; eski 122 parsel olup bu taşınmaz 30/01/2023 Tarihli 3402 S.Y.Nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili İşlemi ile pasife alınmıştır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Gümüşova Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde edinilen imar yazısını belgesine göre; değerlendirme konusu parseller Gümüşova Belediyesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda KAKS:1,00 yapılaşma koşullarıyla "Sanayi Tesis Alanı"nda kalmaktadırlar.

Edinilen şifahi bilgiye göre eski 314 ada 2 parselin (yeni 726/4) 648m², eski 312 parselin (yeni 724/14) 158m² ve eski 122 parselin(yeni 724/13) 41m² yola terki bulunmaktadır.

Plan notlarına göre sanayi tesisi alanlarında minimum parsel şartı 3000m²'dir. 724/13 parselin bu şartı karşılamaması nedeniyle 724/14 parselle tevhit şartı bulunmaktadır.

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

3402 sayılı Yasanın 22a maddesi gereğince 30.01.2023 tarih 689 yevmiye ile yenilemenin tescili yapıldığı ve bunun sonucunda;
314 ada 2 parsel: 726 ada 4 parsel
312 parsel: 724 ada 14 parsel
122 parsel: 724 ada 13 parsel olarak değişikliğe uğradığı görülmüştür.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Gümüşova Belediyesi'nde yapılan incelemelerde 3402 sayılı Yasanın 22a maddesi gereğince yenilemenin tescili yapıldığı ve bunun sonucunda;
314 ada 2 parsel: 726 ada 4 parsel
312 parsel: 724 ada 14 parsel
122 parsel: 724 ada 13 parsel olarak değişikliğe uğradığı görülmüştür.

724 ada 13 ve 14 parseller üzerinde yapılaşma bulunmamakta olup, Gümüşova Belediyesi İmar Arşivi'nde taşınmazlara ilişkin dosya bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

Gümüşova Belediyesi İmar Arşivi'nde 314 ada 2 parsel sayılı taşınmaza ait dosya fiziksel olarak incelenmiştir. Dosyasında 314 ada 1 parsel ve 314 ada 2 parsel için düzenlenmiş belgeler olup, 314 ada 2 parselin tevhit sonucu oluşturduğu (Yeni:726 ada 4 parsel) bilgisi edinilmiştir. Parselde yer alan binalara ilişkin;

YAPI RUHSATLARI:

314 ada 1 parsel:

- 21.07.2008 tarih 362 sayılı yeni yapı ruhsatı 2B yapı grubunda 1 kat, 6675m² inşaat alanı için,
- 01.07.2009 tarih 407 sayılı yenileme ruhsatı 2B yapı grubunda 1 kat, 6675m² inşaat alanı için,

314 ada 2 parsel:

- 19.02.2010 tarih 439 sayılı yeni yapı ruhsatı 2B yapı grubunda 2 kat, 1136m² inşaat alanı için,
- 19.02.2010 tarih 440 sayılı yeni yapı ruhsatı C Blok (idari bina) için 3A yapı grubunda 4 kat, 1442m² inşaat alanı için,
- 19.02.2010 tarih 441 sayılı yeni yapı ruhsatı D Blok için 2B yapı grubunda 1 kat, 416m² inşaat alanı için,
- 19.02.2010 tarih 442 sayılı yeni yapı ruhsatı Trafo için 3A yapı grubunda 1 kat, 38m² inşaat alanı için,
- 19.02.2010 tarih 443 sayılı yeni yapı ruhsatı 3A yapı grubunda 1 kat, 75m² inşaat alanı için düzenlenmiştir.

YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ:

314 ada 1 parsel:

- 21.12.2009 tarih 2009/58 sayılı 2B yapı grubunda 1 kat, 6000m² inşaat alanı için,

314 ada 2 parsel:

- 12.01.2011 tarih 1 sayılı B Blok için 3A yapı grubunda 4 kat, 1442m² inşaat alanı için,

- 12.01.2011 tarih 2 sayılı C Blok için 3A yapı grubunda 2 kat, 1136m² inşaat alanı için,

- 24.05.2011 tarih 2011/17 sayılı D Blok için 3A yapı grubunda 2* kat, 416m² inşaat alanı için,

- 12.01.2011 tarih 4 sayılı Ê Blok için 3A yapı grubunda 2* kat, 38m² inşaat alanı için,

- 12.01.2011 tarih 3 sayılı F Blok için 3A yapı grubunda 1 kat, 75m² inşaat alanı için yapı kullanma izin belgeleri düzenlenmiştir.

* Belgelerde kat sayıları 2 olarak belirtilmiştir. Ancak mevcutta ve belgenin taban alanı dikkate alındığında tek katlı yapılar olup, kat yüksekliği nedeniyle sehven 2 kat yazıldığı kanaatine varılmıştır.

Taşınmaza ait projeler Gümüşova Belediyesi'nde incelenmiştir. Parsel üzerinde yer alan binalar projesinde A, B, C, D, E olarak ayrılmış olup, her blok için ayrı bir proje bulunmaktadır. A Blok; fabrika binası, B Blok: idari bina, C Blok: asitleme binası, D Blok: trafo, E Blok: jeneratör&kompresör odasıdır. Ruhsatlarında blok isimlerinde farklılık olduğu görülmüş olup, nitelikleri ve alanları dikkate alınarak bloklar eşleştirilmiştir.

A Blok'a ait 2 adet proje bulunmaktadır. Her iki projede de tarih belirtilmemiş olup biri tadilat projesidir. Ancak tadilat projesi mevcut yapı ve ruhsatlarla uyumsuz olduğundan değerlemede dikkate alınmamıştır. A Blok mimari projesinde 7811m² alanlıdır. 6675m²+1136m² alanlı olmak üzere 2 ayrı ruhsatında toplam 7811m² alanlı olup, projesi ile uyumludur. İskan belgesi 7196m² alan için alınmıştır. Bu projede gösterilen 432m² alanlı bölüm idari binaya ait olup, ayrı bir projesi olması nedeniyle A Blok alanına dahil edilmemiş, B Blok alanı içinde kabul edilmiştir.

Projesine göre B Blok; bodrum+zemin+2 normal katlı ve toplam 1442m² alanlıdır.

Projesine göre C Blok; tek katlı ve 416m² alanlıdır.

Projesine göre D Blok; tek katlı ve 75m² alanlıdır.

Projesine göre E Blok; tek katlı ve 38m² alanlıdır.

Haritadaki görünüme göre A Blok'un soluna ilave edilen ve yapı kayıt belgesi bulunan 8 Nolu Depo bölümünün bir kısmının 119 parselde yer aldığı, C Blok'un bir bölümünün ise 334 parselde yer aldığı görülmektedir. Ancak uydu fotoğrafının alındığı açılar ve sayısallaştırma sırasında kaymalar oluşabildiğinden kesin bilgi alınabilmesi için yerinde kadastral tespit yapılması gerekmektedir. Raporda ilgili binalar parsel sınırlarında kabul edilmiştir.

Ayrıca parsel üzerindeki 4 adet yapı için yapı kayıt belgesi bulunmaktadır. Bu belgeler belediye dosyası içinde görülememiş, ilgisinden edinilerek e-Devlet Sistemi'nde teyit edilmiştir.

YAPI KAYIT BELGELERİ:

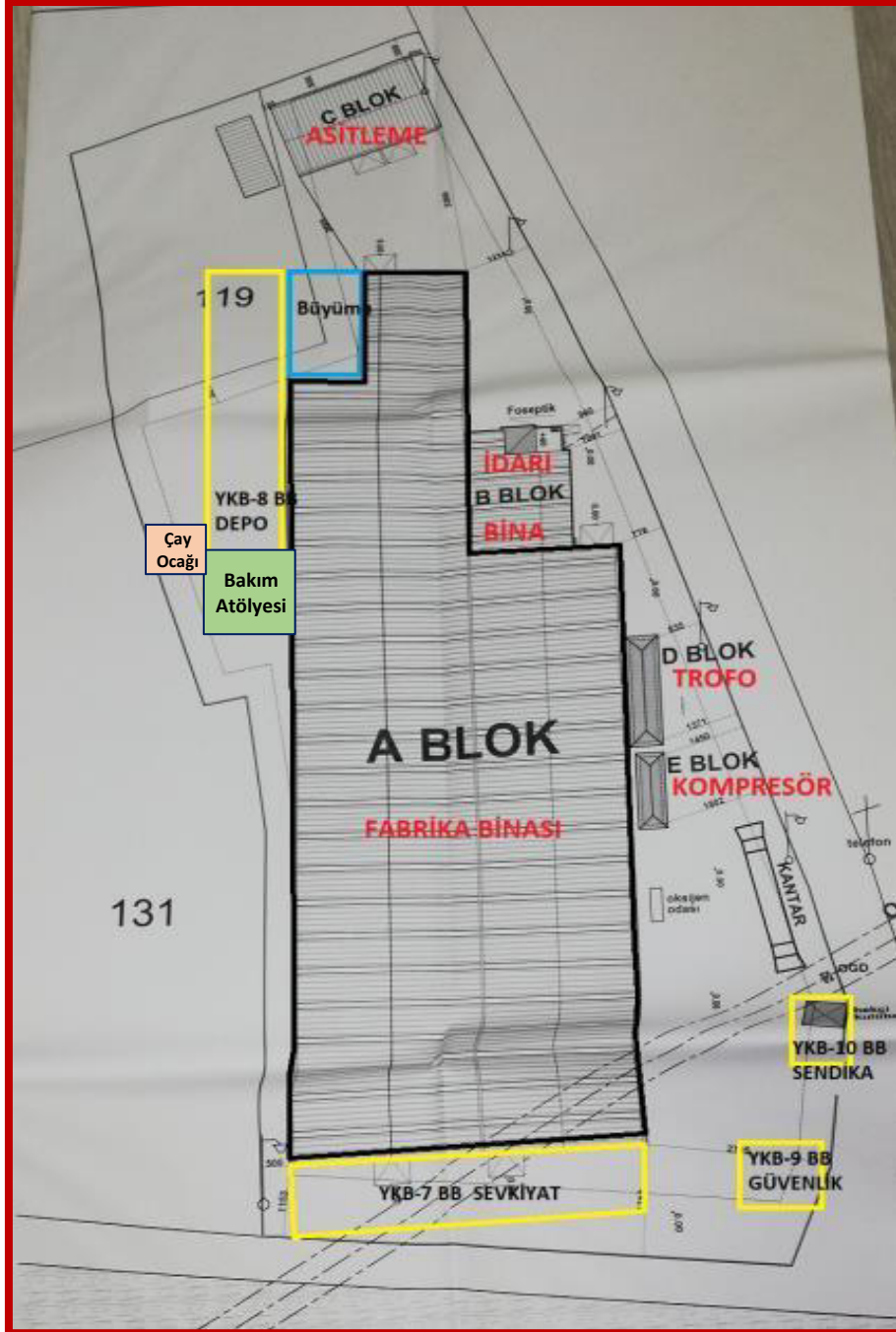
- 05.09.2018 tarih 964413 sayılı yapı kayıt belgesi 580m² alanlı sevkiyat bölümü için,

- 05.09.2018 tarih 964949 sayılı yapı kayıt belgesi 650m² alanlı depo için,

- 05.09.2018 tarih 1115201 sayılı yapı kayıt belgesi 26m² alanlı bekçi kulübesi için,

- 05.09.2018 tarih 1115265 sayılı yapı kayıt belgesi 17m² alanlı sendika binası için alınmıştır.

Dosyasında taşınmazlarla ilgili olumsuz bir karara rastlanmamıştır.



RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ											
ADA/PARSEL	TARİH	SAYI	BLOK	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	B.B. SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
314/1	21.07.2008	362		Yeni Yapı	Sanayi Binaları	1	0	1	1	2B	6.675,00
314/1	1.07.2009	407		Yenileme	Sanayi Binaları	1	0	1	1	2B	6.675,00
314/2	19.02.2010	439		Yeni Yapı	Sanayi Binaları	1	0	2	2	2B	1.136,00
314/2	19.02.2010	440	C-İdari	Yeni Yapı	İdari İşler İçin Kullanılan Bina	1	0	4	4	3A	1.442,00
314/2	19.02.2010	441	D	Yeni Yapı	Sanayi Binaları	1	0	1	1	2B	416,00
314/2	19.02.2010	442	Trafo	Yeni Yapı	Mekanik Tesisat Odası (Bina İçi)	1	0	1	1	3A	38,00
314/2	19.02.2010	443		Yeni Yapı	Mekanik Tesisat Odası (Bina İçi)	1	0	1	1	3A	75,00
TOPLAM											9.782,00

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ											
ADA/PARSEL	TARİHİ	SAYISI	BLOK	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	B.B. SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
314/1	24.12.2009	2009/58		Yeni Yapı	Sanayi Binaları	1	0	1	1	2B	6.000,00
314/2	12.01.2011	2	C	Yeni Yapı	Sanayi Binaları	1	0	2	2	2B	1.136,00
314/2	12.01.2011	1	B	Yeni Yapı	İdari İşler İçin Kullanılan Bina	1	0	4	4	3A	1.442,00
314/1	24.05.2011	2011/17	D	Yeni Yapı	Sanayi Binaları	1	0	2	2	2B	416,00
314/2	12.01.2011	4	E	Yeni Yapı	Mekanik Tesisat Odası (Bina İçi)	1	0	2	2	3A	38,00
314/2	12.01.2011	3	F	Yeni Yapı	Mekanik Tesisat Odası (Bina İçi)	1	0	1	1	3A	75,00
TOPLAM											9.107,00

YAPI KAYIT BELGESİ BİLGİLERİ							
ADA/PARSEL	TARİHİ	BELGE NO	BAŞVURU NO	B.B. NO	KULLANIM AMACI	B.B. SAYISI	TOPLAM ALANI (M2)
314/2	5.09.2018	GO8GPKEI	964413	7	TİCARİ	1	580,00
314/2	5.09.2018	DIIG379C	964949	8	TİCARİ	1	650,00
314/2	5.09.2018	M12HU04R	1115201	9	TİCARİ	1	26,00
314/2	5.09.2018	55PESDZJ	1115265	10	TİCARİ	1	17,00
TOPLAM							1.273,00

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

A Blok'a ait 2 adet proje bulunmaktadır. Her iki projede de tarih belirtilmemiş olup biri tadilat projesidir. Ancak tadilat projesi mevcut yapı ve ruhsatlarla uyumsuz olduğundan değerlemede dikkate alınmamıştır. A Blok mimari projesinde 7811m² alanlıdır. 6675m²+1136m² alanlı olmak üzere 2 ayrı ruhsatında toplam 7811m² alanlı olup, projesi ile uyumludur. İskan belgesi 7196m² alan için alınmıştır. Bu projede gösterilen 432m² alanlı bölüm idari binaya ait olup, ayrı bir projesi olması nedeniyle A Blok alanına dahil edilmemiş, B Blok alanı içinde kabul edilmiştir. Ayrıca parsel üzerinde yer alan, proje ve ruhsatı bulunmayan ilave 4 adet binaya ilişkin yapı kayıt belgesi bulunmaktadır. İmar barışı 2. aşama tamamlanmamıştır.

Sonradan ilave edilmiş bakım atölyesi ve çay ocağı/dinlenme bölümü olarak kullanılan iki ayrı bölüm bulunmaktadır.

Bakım atölyesi 175m² alanlıdır. Çelik konstrüksiyon olarak inşa edilmiş bölümde kendi kontürleri içinde, asma kat şeklinde toplam 65m² alanlı ofis ve depo olarak kullanılan bölümler oluşturulmuştur.

Çay ocağı 2 katlı ve her kat ~30m² olmak üzere toplam 60m² alanlıdır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Rotam Yapı Denetim A.Ş.

Adres: Burhaniye Mahallesi, General Kazım Sokak, No:2D/2 Düzce

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 taşınmazların konumlu olduğu binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar ; Düzce İli, Gümüşova İlçesi, Çaybükü Köyü 726 ada 4 parselde(Eski:314-2) yer alan "Sanayi Arsası" nitelikli taşınmaz ve üzerinde yer alan sanayi tesisi ile 724 ada 14 (Eski:312) ve 13 (Eski:122) parsel sayılı Tarla nitelikli, ancak sanayi imarlı 2 adet parseldir.

724 ada 14 parsel üzerinde mısır, 13 parsel üzerinde fındık ekilmiş olup, üzerlerinde yapı bulunmamaktadır.

726 ada 4 parsel üzerinde yer alan binalar projesinde A, B, C, D, E olarak ayrılmış olup, her blok için ayrı bir proje bulunmaktadır. A Blok; fabrika binası, B Blok: idari bina, C Blok: asitleme binası, D Blok: trafo, E Blok: jeneratör&kompresör odasıdır. Ruhsatlarında blok isimlerinde farklılık olduğu görülmüş olup. nitelikleri ve alanları dikkate alınarak bloklar eşleştirilmiştir.

Parsel üzerinde yer alan, proje ve ruhsatı bulunmayan ilave depo, sevkiyat, güvenlik ve sendika binaları bulunmakta olup, bu binalara ilişkin yapı kayıt belgesi bulunmaktadır.

Sonradan ilave edilmiş bakım atölyesi ve çay ocağı/dinlenme bölümü olarak kullanılan iki ayrı bölüm bulunmaktadır.

Bakım atölyesi 175m² alanlıdır. Çelik konstrüksiyon olarak inşa edilmiş bölümde kendi kontürleri içinde, asma kat şeklinde toplam 65m² alanlı ofis ve depo olarak kullanılan bölümler oluşturulmuştur.

Çay ocağı 2 katlı ve her kat ~30m² olmak üzere toplam 60m² alanlıdır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

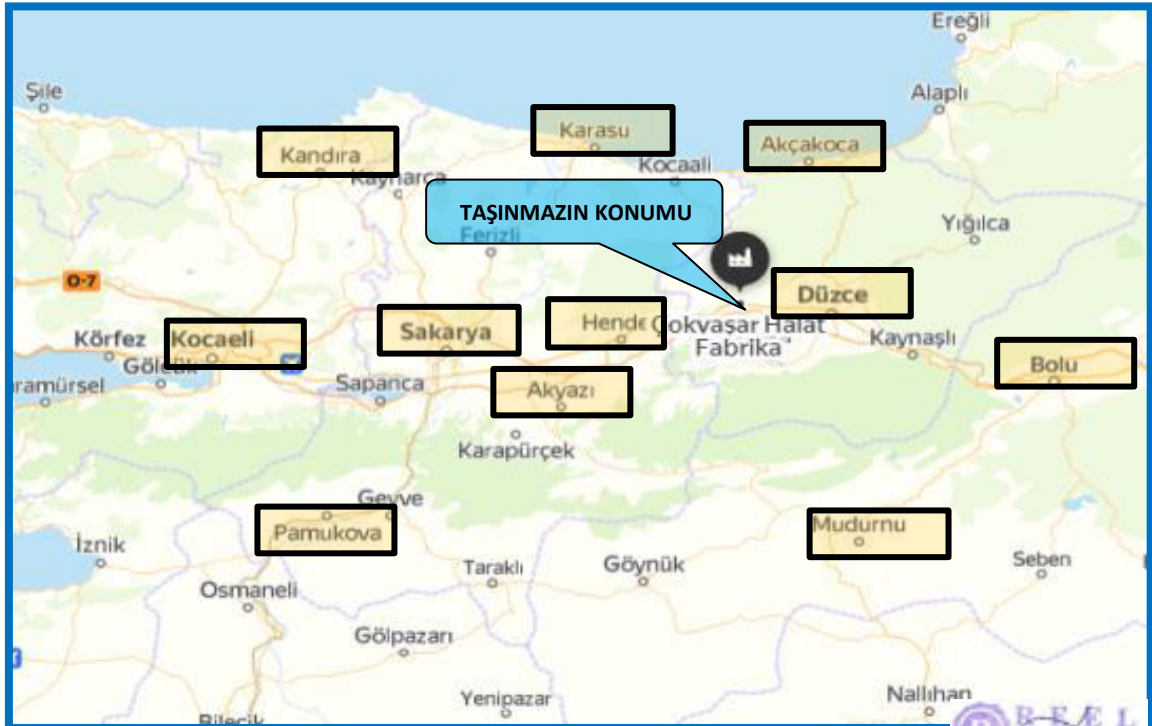
Değerleme konusu taşınmaz ; Düzce İli, Gümüşova İlçesi, Çaybükü Köyü, Çokyaşar Halat Fabrikası, No:45 adresinde yer almaktadır. D-100 Karayolu'na cephelidir. Yakın çevresinde köy yerleşim alanları, tarlalar ve sanayi tesisleri bulunmaktadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

D-100 Karayolu'na cephelidir. Büyük Melen Çayı'na 500m, Gümüşova Merkezi'ne 3.5 km, Düzce Merkezi'ne 15 km, E-80 Gölyaka Girişi 5 km mesafededir. Gümüşova Organize 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 taşınmazlar ; Düzce İli, Gümüşova İlçesi, Çaybükü Köyü 726 ada 4 parselde(Eski:314-2) yer alan "Sanayi Arsası" nitelikli taşınmaz ve üzerinde yer alan sanayi tesisi ile 724 ada 14 (Eski:312) ve 13 (Eski:122) parsel sayılı Tarla nitelikli, ancak sanayi imarlı 2 adet parseldir. Edinilen şifahi bilgiye göre ~648m² terki bulunmaktadır.

724 ADA 13 PARSEL SAYILI TAŞINMAZ

1116,26m² alanlıdır. Gümüşova Belediyesi'nde edinilen şifahi bilgiye göre ~41m² terki bulunmaktadır. Parsel üzerinde fındık bahçesi bulunmaktadır. Çaybükü Köyü İç Yolu'na cephelidir. D-100 Karayoluna yakın konumdadır.

724 ADA 14 PARSEL SAYILI TAŞINMAZ

5534,78m² alanlıdır. Gümüşova Belediyesi'nde edinilen şifahi bilgiye göre ~158m² terki bulunmaktadır. Parsel üzerinde mısır edilmiş durumdadır. Çaybükü Köyü İç Yolu'na cephelidir. D-100 Karayoluna yakın konumdadır.

726 ADA 4 PARSEL SAYILI TAŞINMAZ

Parsel üzerinde yer alan binalar projesinde A, B, C, D, E olarak ayrılmış olup, her blok için ayrı bir proje bulunmaktadır. A Blok; fabrika binası, B Blok: idari bina, C Blok: asitleme binası, D Blok: trafo, E Blok: jeneratör ve kompresör odasıdır. Ruhsatlarında blok isimlerinde farklılık olduğu görülmüş olup. nitelikleri ve alanları dikkate alınarak bloklar eşleştirilmiştir.

Ayrıca parsel üzerinde yer alan, proje ve ruhsatı bulunmayan ilave depo, sevkiyat, güvenlik ve sendika binaları bulunmakta olup, bu binalara ilişkin yapı kayıt belgesi bulunmaktadır.

A Blok: Projesine göre tek kattan ibaret ve 7811m² alanlıdır. Ruhsat alanı 6675m²+1136m² olmak üzere toplam 7811m², yapı kullanma izin belgesi alanı 6000m²+1136m² olmak üzere toplam 7136m²'dir. Ruhsat ve proje alanı (7811m²) yasal kabul edilmiştir.

B Blok: Projesine göre bodrum+zemin+2 normal katlıdır ve 1442m² alanlıdır. İdari bina olarak kullanılmaktadır.

C Blok: Tek katlıdır. Projesinde ve mevcutta 416m² alanlıdır. Asitleme binası olarak kullanılmaktadır.

D Blok: Tek katlı ve 75m² alanlıdır. Trafo binası olarak kullanılmaktadır.

E Blok: Tek katlı ve 38m² alanlıdır. jeneratör ve kompresör binası olarak kullanılmaktadır.

Yapı kayıt belgesi bulunan mevcut binalar:

Depo: A Blok'un batısında ve bitişik durumdadır. Tek katlı ve 650m² alanlıdır.

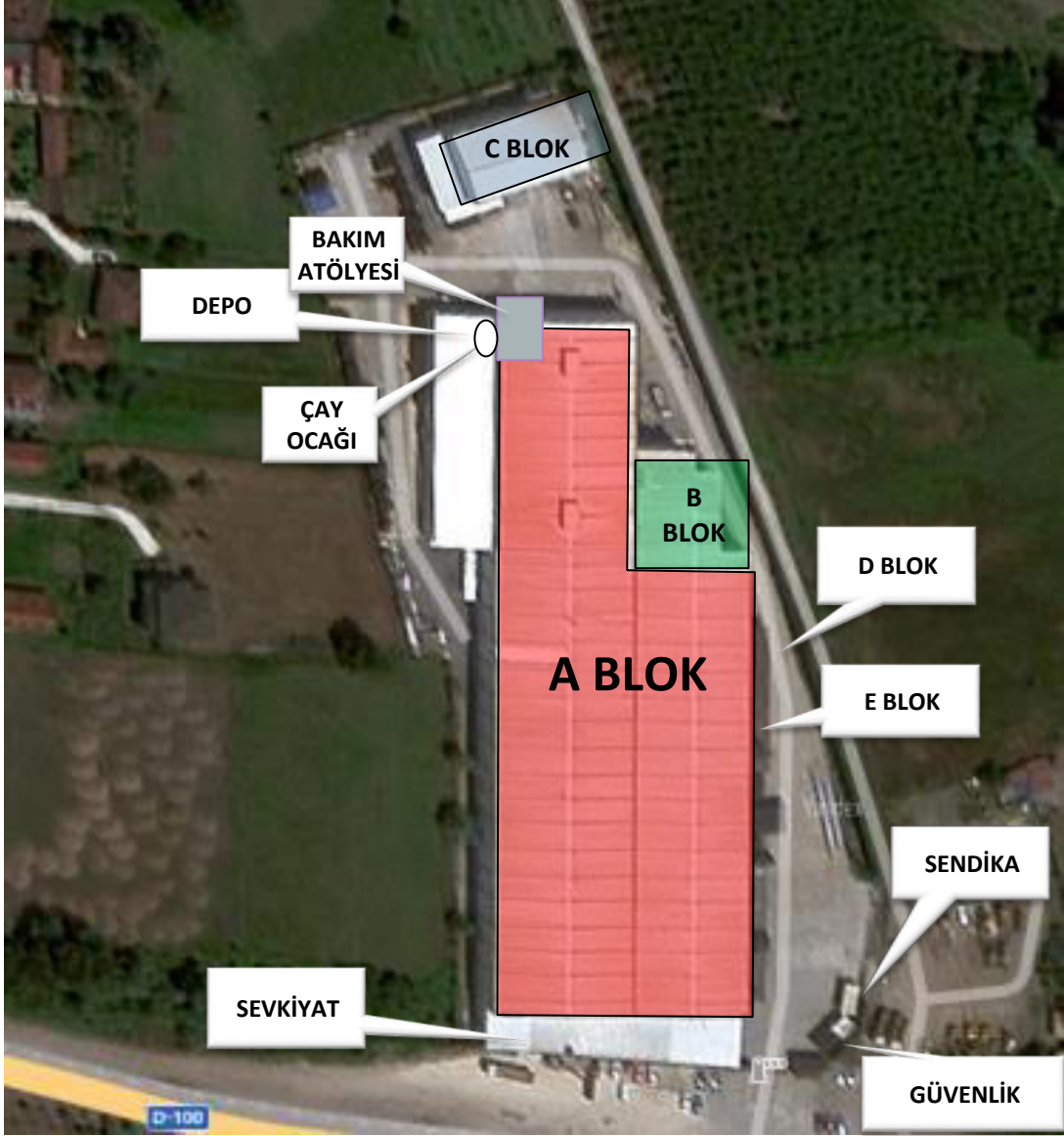
Sevkiyat: A Blok'un güneyinde ve bitişik durumdadır. Tek katlı ve 580m² alanlıdır.

Güvenlik Binası: Parselin güneydoğu köşesinde dir. Tek katlı ve 26m² alanlıdır.

Sendika Binası: Parselin güneydoğusunda, güvenlik binasının yanında konumlandır. Tek katlı ve 17m² alanlıdır.

Yapı kayıt belgesi bulunan yapılar yasal ve mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır.

Ayrıca sonradan ilave edilmiş, bakım atölyesi olarak kullanılan 175m² alanlı bölüm bulunmaktadır. Çelik konstrüksiyon olarak inşa edilmiş bölümde kendi kontürleri içinde, asma kat şeklinde toplam 65m² alanlı ofis ve depo olarak kullanılan bölümler oluşturulmuştur. Değerlemede taban alanı (175m³) dikkate alınmıştır.



Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	2B-3A
Kullanım Amacı	:	SANAYİ TESİSİ
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Klima
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	-
Hidrofor	:	-
Asansör	:	-
Jeneratör	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Sandviç Panel
Dış Cephe	:	Kaplama
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	-
Cephesi	:	D-100
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

2B yapı grubunda olan üretim, depo ve bölümleri çelik konstrüksiyondur. Zeminler saha betonudur.

3A yapı grubunda olan idari bina, güvenlik ve sendika binasında zeminler seramik ve laminat parke, duvarlar saten boyalı, tavanlar boyalıdır. Islak hacimlerde zemin ve duvarlar seramiktir.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun

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

Taşınmaz üzerinde yer alan yapıların bir bölümü için yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesi olmayan yapılar için imar barışı kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış, ancak 2.aşaması tamamlanarak cins tashihi yapılmamıştır. Ayrıca sonradan ilave edilmiş, bakım atölyesi olarak kullanılan 175m² alanlı ve personel çay ocağı ve dinlenme bölümü olarak kullanılan 2 katlı toplam 60m² alanlı bölüm bulunmaktadır.

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 Yığılca, 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.



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, Sultanipe 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 köylerin 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 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 zincirleşmiş 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 %70,70 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.

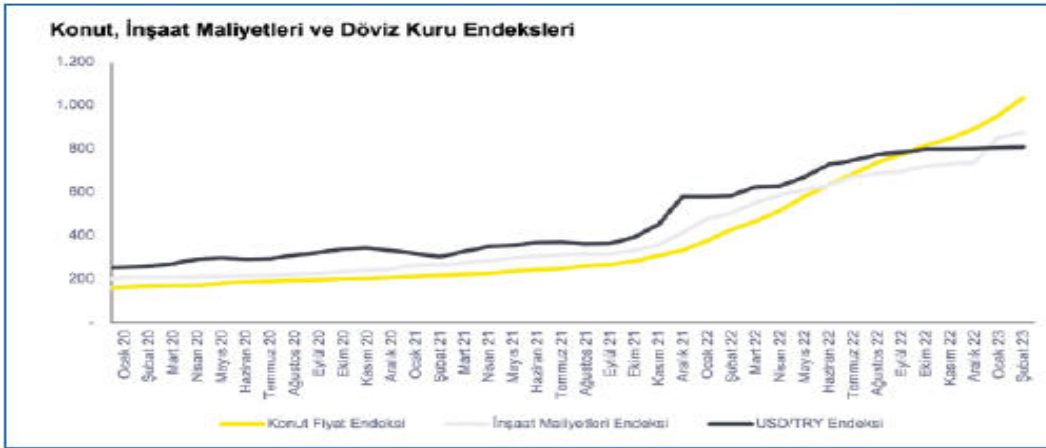
Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel 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 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 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)

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 (Enviromental, 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)

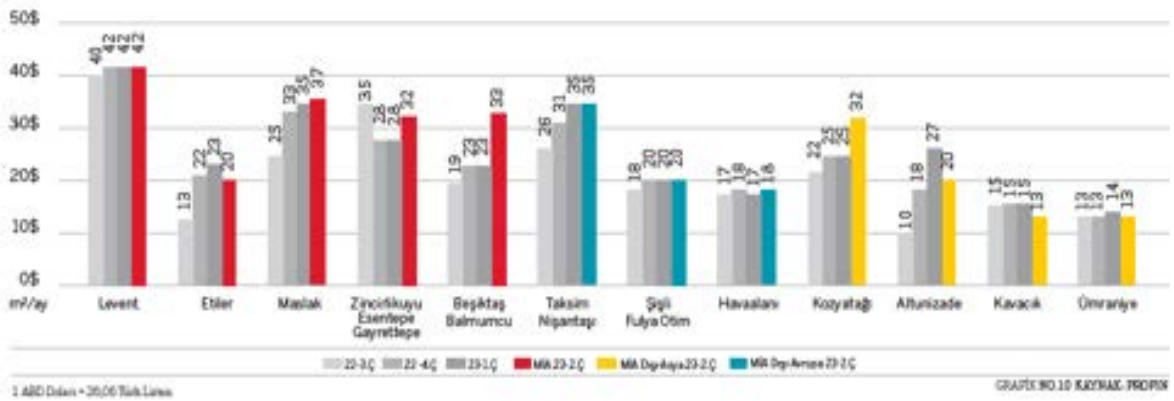
2023 yılının ilk yarısında İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak sabit kalmıştır. Yılın ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı ise 34.589 m² iken, ikinci çeyrekte 72.603 m² kaydedilmiştir. Böylece yılın ilk yarısında gerçekleşen kiralama işlemi toplamı 107.192 m²'ye ulaşmıştır. Bir önceki yılın aynı dönemine göre %50'den fazla oranda düşüş göstermiştir. Metrekare bazında ise anlaşmaların, %23,1'i MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla düşüş kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %54,3'ü Anadolu yakasında ve %22,6'sı ise Avrupa yakasında gerçekleşerek bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla tüm bölgelerde düşüş kaydedilmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Polat Holding (11.000m², Polat Piyalepaşa), Boeing (3,233, Teknopark İstanbul), Maersk (3,000, Akkom Cessas Plaza), Repcon (2,500, Unilever), Mastercard (2,054, Smart Office - Maslak One), Martı Container (2,010, Akel İş Merkezi), Migros (1,928, NidaKule Batı), 3M (1,560, NidaKule Güney), Strauman Implant (1,530, Torun Center), Dünya Sağlık Örgütü (1,530, Torun Center), Yonpaş Orman Urunleri (1,530, Torun Center) bulunmaktadır. Birincil ofis kiralaları ise 37 ABD\$ olarak seyrederken, geçen yıla kıyasla ofis kiralaları dolar bazında %60,9 oranında artış göstermiştir. Son beş yılın en yüksek seviyesinde yerini bu çeyrekte koruyan birincil ofis kiralaları en son 2017 yılının üçüncü çeyreğinde ABD\$ 37 seviyelerinde kaydedilmiştir.

Genel sektör görünümüne bakıldığında ise dekorasyonlu ofislere olan talebin artışı dikkat çekmektedir. İnşaat maliyetlerinin yükselmesiyle şirketlerin ilk yatırım maliyetlerinin artmış olması hazır ve 2.el dekorasyonlu ofislere olan talebi arttırmıştır. Pandemi döneminde de rağbet gören hazır ofislerin boşluk oranlarının azaldığı ve bu durumun kiralalar üzerinde yukarı yönlü bir baskı yarattığı görülmektedir. Ayrıca pandemi sonrası artan nitelikli A sınıfı ofis talebiyle birlikte MİA bölgesinde boşluk oranları ciddi düşüş kaydetmiştir. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı 2021 yılında %20'lerde seyrederken, 2022 yılı ve 2023 yılının ilk yarısında %12 kaydedilmektedir. Diğer taraftan Şeker Kule gibi fonksiyon değişikliğine giden binalar piyasadaki arz sıkıntısını derinleştirmektedir. Bu durumda boşluk oranlarındaki düşüş ve arz kısıtlılığı neticesinde ABD\$ bazında birincil kiralarda geçen yıla kıyasla bu çeyrekte %61'lik bir artış kaydedilmiştir. Önümüzdeki dönemde yükselen talebin ve boşluk oranlarındaki düşüşün devam edeceği ve birincil kiralalar üzerinde yukarı yönlü hareketin sürekliliğini koruyacağı öngörülmektedir.

ABD'deki ofis boşlukları, hibrit çalışma modellerine yönelik artan trend, küresel ekonomik durgunluk ve buna bağlı işten çıkarmalar gibi çeşitli faktörlere bağlı olarak artmıştır. Diğer yandan, Avrupa'da artık modern çalışma ortamlarının gereksinimlerini karşılamayan eski ofis arzından dolayı boşluk oranlarında artış görülmektedir. Cushman & Wakefield | TR International'ın Obsolescence Equals Opportunity raporuna göre; 2030'a kadar, binaların özelliklerinin iyileştirilmesi için yakın önlemler alınmadığı sürece, ofis arzının en fazla %24'ünün kiracı gereksinimlerini karşılamak için uygun olacağı açıklanmıştır. Bu tartışmaların ortasında, İstanbul'da ise ofise dönüşün etkisiyle birlikte artan ofis kullanımına bağlı olarak boşluk oranlarında ciddi bir düşüş görülmektedir. 17 Nisan'da küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin bankalar etabı açıldı. Böylece, Vakıfbank, Ziraat Bankası ve Halk Bank'ın ilgili birimleri faaliyete geçti. Diğer etaplarında bu yıl içerisinde tamamlanarak yaklaşık 1,5 milyon m² arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık %50'si kamu bankaları ve kamu kurumları tarafından kullanılacaktır.

Propin 2023, 2.Çeyrek Araştırma Raporuna göre; İstanbul Ofis Pazarı'nın 2023 2. Çeyrek Dönemi özet verileri şu şekildedir:

- Merkezi İş Alanı (MİA)'nda A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %21,9; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %11,9 oldu. MİA'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 21,2 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında 7,1 ABD Doları /m² /ay olarak hesaplandı.
- MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %11,4; A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 10,3 ABD Doları /m² /ay seviyesindeydi.
- MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %12,2; kira ortalaması 13,7 ABD Doları /m² /ay olarak kaydedildi.
- En yüksek kira talep edilen bölge 2023 ikinci çeyrek dönemde MİA'da yer alan Levent bölgesi oldu. Bu bölgede talep edilen en yüksek kira rakamı 42 ABD Doları /m² /ay olarak belirlendi.



Piyasada kiracıların talep ettikleri nitelikte boş ofis arzının giderek azaldığını gözlemliyoruz. Nitelikli ofislere olan talepteki artışa karşılık, arza yeni ofis stoku eklenmemesinin kira fiyatlarının artmasında en büyük etken olduğunu düşünüyoruz. 2023 yılı ilk yarısında yaklaşık 26.285m² yeni kiralama işlemi gerçekleşti. Bu işlemlerin %36,4'ü Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde, %22,3'ü MİA bölgesinde, %20,6'sı İstanbul Doğu bölgesinde gerçekleşti. Pandemi dönemi başında yeni kiralama talebinin sınırlı kalmasından dolayı artan A sınıfı ofislerdeki boşluk oranları, 2021 yılından itibaren firmaların kademeli olarak ofise dönüşlerinin yarattığı talep artışıyla beraber tekrar düşmeye başlamıştı. 2022 yılında ise boşluk oranlarındaki bu düşüş, arz artışının talep artışı karşısında sınırlı kalmasıyla hız kazandı. 2023 yılının ilk yarısında da ofis boşluk oranları bu eğilimi devam ettirdi ve 421 baz puan azalarak İstanbul genelinde boşluk oranı %14,9 olarak gerçekleşti. Artan nitelikli ofis talebi nedeniyle müşterilerin A sınıfı ofis bulmakta zorluk yaşadığını gözlemliyoruz.

Önümüzdeki üç yıl içerisinde İstanbul A sınıfı kiralanabilir ofis arzına eklenecek 890.995m² ofis alanı bulunuyor. Stoka eklenecek bu ofis alanının %79'u Kozyatağı/ Ataşehir, %15'si MİA ve %6'sı Maslak bölgelerinde yer alıyor. Bu dönemde inşaat aşamasındaki projelerde yavaşlama yaşanmasının yanı sıra, planlama aşamasında olan projeler de sınırlı kaldı. 2023 yılının ilk yarısında da bir önceki dönemdeki gibi boşluk oranının hızlı bir şekilde düşmesine rağmen, artan maliyetler ve özellikle İstanbul Finans Merkezi'nde arza eklenmesi beklenen ofis stoku dolayısıyla geliştiriciler ofis projesi geliştirme konusunda isteksiz kalmaya devam ediyor.

İstanbul Finans Merkezi projesinin 2023 yılında tamamlanması bekleniyor. Böylece mevcut stoka eklenecek olan yaklaşık 703.000m² ofis stoku bölgedeki boşluk oranında artışa neden olacak. Fakat projede yer alacak finans kuruluşlarının taşınma işlemlerinden sonra, bu alana yeni taşınmaların da gündeme gelmesini bekliyoruz. 2023 ve 2024 yılında da azalmaya devam etmesi beklenen boşluk oranlarının İstanbul Finans Merkezinin açılmasıyla yerini artışa bırakmasını bekliyoruz.

2023 yılında da hibrid çalışma modelini kalıcı hale getirmeyi planlayan şirketlerin sayısı oldukça arttı. Ofis binalarındaki çalışma alanı ağırlığı azalmasına rağmen, sosyal alanların artmasıyla beraber toplam talep tarafında belirgin bir daralma söz konusu olmadı. Eski ve özellikle pandemi sonrası dönemde oluşan ihtiyaçlara altyapısı cevap veremeyen binalardaki kullanıcıların yeni ofis binalarına doğru yer değiştirme planları, talebi canlı tutmaya devam ediyor. 2023 yılında ofis piyasasında açılabilir camlara, teras alanlarına, taze hava ile havalandırma sistemine, dezenfekte edilen soğutma-ısıtma sistemlerine ve akıllı teknolojiye sahip binalara olan talebin artarak devam edeceğini düşünüyoruz. (Colliers International, 2023, İlk Yarı 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.

Avrupa Yakası	Ç4'22			Ç1'23			Ç2'23		
	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Levent - Etiler	886	9,0	35	886	8,4	37	886	8,4	37
Maslak	927	18,4	20	927	18,9	22	927	18,9	22
Z. Kuyu - Şişli Hattı	529	8,2	25	529	8,0	25	529	8,0	25
Taksim ve Çevresi	187	10,3	15	206	6,6	15	206	6,6	15
Kağıthane	289	21,1	13	309	25,2	13	309	25,2	13
Beşiktaş*	105	14,7	20	105	18,8	20	105	18,8	20
Batı İstanbul**	673	4,7	10	674	4,0	10	674	4,0	10
Candere-Seyrantepe	376	37,2	10	376	35,6	13	376	35,6	13
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Kavacık	93	11,4	10	93	4,8	10	93	4,8	10
Ümraniye	745	10,3	12	745	9,9	12	745	9,9	12
Altınizade	86	36,2	13	86	36,2	15	86	36,2	15
Kozyatağı	806	17,7	17	768	14,0	22	768	14,0	22
Doğu İstanbul***	511	30,0	9	511	28,0	10	511	28,0	10

2023 Yılı 2. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m² olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. İstanbul genelinde bu çeyrekte gerçekleştirilen toplam kiralama işlemi 72,6 bin m², bir önceki çeyreğe göre %17,0 artış, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %40 azalış gösterdi.

Kaynak: Ofis verileri Cushman & Wakefield / TR International tarafından GYDOER için özel olarak hazırlanmıştır.
*Nisantepi-Akaretler-Bağcılar-Mağlaç-Taşdelenli bölgelerini kapsamaktadır.
**Dünya Yatırım-Bakırköy-İkinci Elçimenli bölgelerini kapsamaktadır.
***Kızılkaya-Mallıpa-Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.
****Devam eden masraflar için Öncü alınarak gelecek dönemler için bütüncül değerlendirilmeye alınacaktır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Gümüşova 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 almaktadır.
- * D-100 Karayolu'na cepheli ve ulaşılabilirliği iyidir.
- * Gelişmekte olan bir sanayi bölgesidir.
- * Ruhsat ve iskan belgeleri mevcuttur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Niteliği itibariyle belirli bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- * Bölgede satılık arsa arzı yüksektir.
- * Ruhsat harici yapılaşma için yapı kayıt belgesi alınmış ancak 2. aşamaya geçilmemiştir.
- * 724/13 parselin minimum parsel şartını karşılamadığından 724/14 parsel ile tevhit şartı bulunmaktadır.
- * Değerleme konusu parsellerin terkleri bulunmaktadır.

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 değerlendirme çalışmasında;

Taşınmazın değerinin tespitinde

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

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Arsa Emsaller

1 Düzce Bir Emlak

Tel 0380 525 05 26

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 açısından bence özelliklerdedir. Ancak topografik yapısı nedeniyle inşaat alanının kısıtlandığı ve değerlendirme konusu taşınmazın daha avantajlı olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK 6140 .-M² 12.000.000 .-TL 1.954 .-TL/M²

2 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 şerefîyesi daha yüksektir.

SATILIK 4938 .-M² 8.000.000 .-TL 1.620 .-TL/M²

3 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 taşınmazlarla benzer konum ve yapılaşma koşullarına sahiptir. Ancak hisseli mülkiyet olması dejavantajdır.

SATILIK 948 .-M² 2.000.000 .-TL 2.110 .-TL/M²

4 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. Değerleme konusu taşınmazlarla benzer yapılaşma koşullarına sahip olduğu beyan edilmiştir. Değerleme konusu 726 ada 4 parselin konum şerefîyesi, D-100 karayoluna cepheli olması nedeniyle daha yüksektir.

SATILIK 5680 .-M² 10.750.000 .-TL 1.893 .-TL/M²



5 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. Değerleme konusu taşınmazlarla benzer yapılaşma koşullarına sahip olduğu beyan edilmiştir. Değerleme konusu 726 ada 4 parselin konum şerefiyesi, D-100 karayoluna cepheli olması nedeniyle daha yüksektir.

SATILIK 4710 .-M² 7.150.000 .-TL 1.518 .-TL/M²

6 İzmirli Gayrimenkul

Tel 444 38 01

Gümüşova OSB Bölgesi'nde yer alan 421 ada 12 parsel sayılı, 15474m² alanlı, sanayi imarlı arsa 35.500.000 TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu 726 ada 4 parselin konum şerefiyesi, D-100 karayoluna cepheli olması nedeniyle daha yüksektir. Emsal taşınmaz ise OSB içinde yer almaktadır.

SATILIK 15474 .-M² 35.500.000 .-TL 2.294 .-TL/M²

7 Turyap Adatepe

Tel 0532 679 36 53

Gümüşova OSB Bölgesi'nde yer alan 6492m² alanlı, sanayi imarlı arsa 24.700.000 TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu 726 ada 4 parselin konum şerefiyesi, D-100 karayoluna cepheli olması nedeniyle daha yüksektir. Emsal taşınmaz ise OSB içinde yer almaktadır.

SATILIK 6492 .-M² 24.700.000 .-TL 3.805 .-TL/M²



Emsal Krokisi



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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 bulunulmaktadır.

		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 726 ADA 4 PARSEL)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		12.000.000	8.000.000	2.000.000	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	16.606,56	6.140	4.938	948	5.680	4.710
BİRİM M ² DEĞERİ		1.954	1.620	2.110	1.893	1.518
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK	KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK
		-10%	-10%	-15%	-10%	-10%
İMAR KOŞULLARI YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E:1,00	E:1.00	E:1.00	E:1.00	E:1.00	E:1.00
		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
FONKSİYON	SANAYİ	SANAYİ	SANAYİ	SANAYİ	SANAYİ	SANAYİ
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM		BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	20%	0%	20%	20%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ	BENZER	KÖTÜ	BENZER	BENZER
		10%	0%	20%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-8%	-8%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		-8%	2%	-3%	2%	2%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.800	1.798	1.652	2.046	1.930	1.548

Bulunan 5 arsa nitelikli taşınmazın olumlu/olumsuz özellikleri karşılaştırılarak 726 ada 4 parsel arsa değerine ulaşılmaya çalışılmıştır. Karşılaştırma tablosundan değerlendirme konusu 314 ada 2 parsel sayılı taşınmazın birim m² değeri 1800 TL/m² olarak belirlenmiştir. 724 ada 13 ve 14 parsel sayılı taşınmazların büyüklükleri, nitelikleri, yapılaşma koşulları ve konumu şerefiyeleri dikkate alınarak değerleri belirlenmiştir.

Ada No	Parsel No	Brüt Alanı (m ²)	Terk Miktarı (m ²)	Net Alanı (m ²)	Brüt Birim m ² Değeri	Net Birim m ² Değeri	Parselin Değeri
726	4	16.606,56	648	15958,56	1730	1800	28.730.000 TL
724	14	5.534,78	158	5376,78	1487	1530	8.230.000 TL
724	13	1.116,26	41	1075,26	1254	1301	1.400.000 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)							38.360.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilir emsaller araştırılmıştır. Değerleme konusu parsel 'Sanayi Tesisi Alanı'nda yer almaktadır. Büyüklüğü ve lejanti dikkate alındığında bölgede yakın çevrede 1800 TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir. 726 ada 4 parsel ana cadde üzerinde, Adapazarı-Bolu Yolu üzerindedir. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda imar fonksiyonu, alanı, konumu göz önünde bulundurularak arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parsel için 1800.-TL/m² olabileceği kabul edilmiştir. 724 ada 13 ve 14 parseller aynı imar koşullarına sahip olup konum olarak şerefliyerleri daha düşüktür. Ayrıca terkleri bulunmaktadır. 724 ada 13 parselin tek başına yapılaşma hakkı bulunmamakta olup, tüm bu hususlar dikkate alınarak değer takdirleri yapılmıştır.

Bu takdire bağlı olarak 726 ada 4 parsel için 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 bayındırlık ve iskan bakanlığı tarafından belirlemiş olan 3A yapı sınıfı birim maliyeti 7500-TL/m², 2B yapı sınıfı birim maliyeti 3800 TL/m²dir. Mevcut piyasa koşullarında enflasyon ve döviz kurlarındaki dalgalanmalara bağlı olarak inşaat maliyetlerinin arttığı görülmektedir. Birim değer takdirinde bu husus dikkate alınmıştır. Amortisman %11 kabul edilmiş, değer artırıcı unsurlar (Girişimci Karı Saha Betonu , Beton Duvar , Demir Profil, tabela reklam avantajı, şerhliye değeri, Geliştirme Maliyeti v.b.) için değer artırıcı pay arsa+bina değerinin %5 i oranında eklenmiştir. Buradan yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımına göre taşınmazın yasal ve mevcut durum değerleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

726 ADA 4 PARSEL YASAL DURUM DEĞERİ					
Arsa Değeri	16.606,56 m ²		1.800		28.730.000 TL
Blok Adı	Alan	Yapı Grubu	Birim Değer	Amortisman	Değer
A Blok- Üretim	7.811 m ²	2B	6.000 TL/m ²	11%	41.710.740 TL
B Blok - İdari Bina	1.442 m ²	3A	9.000 TL/m ²	11%	11.550.420 TL
C Blok	416 m ²	2B	6.000 TL/m ²	11%	2.221.440 TL
D Blok	38 m ²	3A	9.000 TL/m ²	11%	304.380 TL
E Blok	75 m ²	3A	9.000 TL/m ²	11%	600.750 TL
Depo Bölümü	650 m ²	2B	6.000 TL/m ²	11%	3.471.000 TL
Sevkiyat Bölümü	580 m ²	2B	6.000 TL/m ²	11%	3.097.200 TL
Güvenlik Binası	26 m ²	2B	6.000 TL/m ²	11%	138.840 TL
Sendika Binası	17 m ²	2B	6.000 TL/m ²	11%	90.780 TL
Binaların Toplam Değeri					63.185.550 TL
Değer Arttırıcı Unsurlar					4.595.778 TL
TOPLAM DEĞER					96.511.328 TL
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER					96.512.000 TL

726 ADA 4 PARSEL MEVCUT DURUM DEĞERİ					
Arsa Değeri	16.606,56 m ²		1.800		28.730.000 TL
Blok Adı	Alan	Yapı Grubu	Birim Değer	Amortisman	Değer
A Blok- Üretim	7.811 m ²	2B	6.000 TL/m ²	11%	41.710.740 TL
B Blok - İdari Bina	1.442 m ²	3A	9.000 TL/m ²	11%	11.550.420 TL
C Blok	416 m ²	2B	6.000 TL/m ²	11%	2.221.440 TL
D Blok	38 m ²	3A	9.000 TL/m ²	11%	304.380 TL
E Blok	75 m ²	3A	9.000 TL/m ²	11%	600.750 TL
Depo Bölümü	650 m ²	2B	6.000 TL/m ²	11%	3.471.000 TL
Sevkiyat Bölümü	580 m ²	2B	6.000 TL/m ²	11%	3.097.200 TL
Güvenlik Binası	26 m ²	2B	6.000 TL/m ²	11%	138.840 TL
Sendika Binası	17 m ²	2B	6.000 TL/m ²	11%	90.780 TL
Bakım Atölyesi	175 m ²	2B	6.000 TL/m ²	0%	1.050.000 TL
Çay Ocağı	60 m ²	2B	6.000 TL/m ²	0%	360.000 TL
Binaların Toplam Değeri					64.595.550 TL
Değer Arttırıcı Unsurlar					4.666.278 TL
TOPLAM DEĞER					97.991.828 TL
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER					97.992.000 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 halihazırdaki gibi ve mevcut şekildeki gibi kullanılması olacağı kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Yeniden İnşa Etme Yaklaşımı Yöntemine 726 Ada 4 Parselin Değeri;

ADA	PARSEL	YASAL DURUM DEĞERİ	MEVCUT DURUM DEĞERİ
726	4	96.512.000 TL	97.992.000 TL

- Pazar Yaklaşımı Yöntemine 724 Ada 14 ve 13 Parsellerin Değeri;

ADA	PARSEL	YASAL DURUM DEĞERİ	MEVCUT DURUM DEĞERİ
724	14	8.230.000 TL	8.230.000 TL
724	13	1.400.000 TL	1.400.000 TL

- ÜÇ ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ

TOPLAM DEĞER	YASAL DURUM DEĞERİ	MEVCUT DURUM DEĞERİ
	106.142.000 TL	107.622.000 TL

Yeniden inşa etme yaklaşımı yöntemine göre 726 Ada 4 parselin yasal ve mevcut durum değeri yukarıdaki tabloda belirtilmiştir. 724 Ada 14 ve 13 parseller üzerinde yapılaşma olmaması nedeniyle yasal ve mevcut durum değerleri arsa değeri olarak takdir edilmiştir.

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 değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken maliyet yöntemi kullanılmıştır. **Maliyet yönteminde mevcut imar koşullarına göre arsa değeri öngörülerek bina maliyetleri ve diğer arttırıcı unsurlar eklenerek toplam değere ulaşılmıştır.**

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

314 ada 2 parsel 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 Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Dosyasında görülen belgeler ve mahallinde yapılan incelemeler sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın proje ve ruhsatından farklılıkları olduğu gözlemlenmiştir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmaz 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 Bulunulmadığına Dair Bilgi

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

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 ana arter üzerinde, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı dahilinde yer almasına karşın alanı ve niteliği nedeniyle belirli bir alıcı kitlesine hitap edeceği düşünülmektedir.

Taşınmazlar 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 toplam değeri;

Mevcut Durum Değeri için;

107.622.000 .-TL

(Yüz Yedi Milyon Altı Yüz Yirmi İki Bin TürkLirası)

Yasal Durum Değeri için;

106.142.000 .-TL

(Yüz Altı Milyon Yüz Kırk İki Bin TürkLirası)

kiymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ		TAŞINMAZIN YASAL DURUM DEĞERİ	
TL	TL	TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (%10-20)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (%10-20)
107.622.000	128.183.400	106.142.000	126.407.400

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







714 ADA 13 VE 14 PARSEL



A handwritten form with multiple sections, including a header with a logo, a table of data, and a signature block at the bottom. The form is filled with blue ink signatures and stamps.

A handwritten form with multiple sections, including a header with a logo, a table of data, and a signature block at the bottom. The form is filled with blue ink signatures and stamps.

A handwritten form with multiple sections, including a header with a logo, a table of data, and a signature block at the bottom. The form is filled with blue ink signatures and stamps.

A handwritten form with multiple sections, including a header with a logo, a table of data, and a signature block at the bottom. The form is filled with blue ink signatures and stamps.

A handwritten form with multiple sections, including a header with a logo, a table of data, and several sections with blue ink signatures and stamps. The form is filled out with various entries and has a large blue signature at the bottom right.

A handwritten form with multiple sections, including a header with a logo, a table of data, and several sections with blue ink signatures and stamps. The form is filled out with various entries and has a large blue signature at the bottom right.

A handwritten form with multiple sections, including a header with a logo, a table of data, and several sections with blue ink signatures and stamps. The form is filled out with various entries and has a large blue signature at the bottom right.

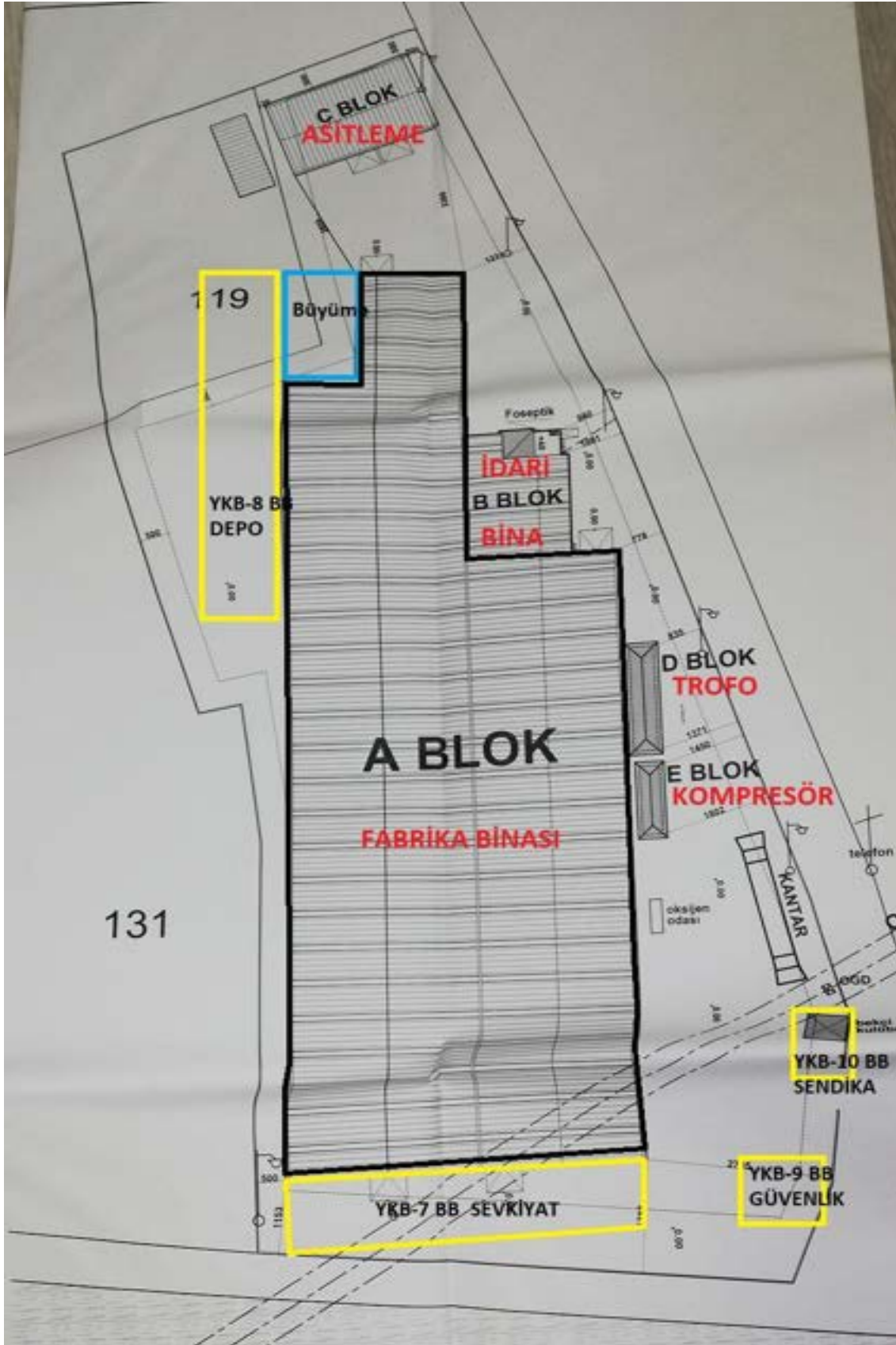
A handwritten form with multiple sections, including a header with a logo, a table of data, and several sections with blue ink signatures and stamps. The form is filled out with various entries and has a large blue signature at the bottom right.

This photograph shows a document page with a table at the top and a flowchart below it. The table has several columns and rows, with some cells containing text and others containing symbols. The flowchart consists of several rectangular boxes connected by lines, representing a process flow. There are some handwritten blue markings on the page.

This photograph shows a document page with a table at the top and a flowchart below it. The table has several columns and rows, with some cells containing text and others containing symbols. The flowchart consists of several rectangular boxes connected by lines, representing a process flow. There are some handwritten blue markings on the page.

This photograph shows a document page with a table at the top and a flowchart below it. The table has several columns and rows, with some cells containing text and others containing symbols. The flowchart consists of several rectangular boxes connected by lines, representing a process flow. There are some handwritten blue markings on the page.

This photograph shows a document page with a table at the top and a flowchart below it. The table has several columns and rows, with some cells containing text and others containing symbols. The flowchart consists of several rectangular boxes connected by lines, representing a process flow. There are some handwritten blue markings on the page.





T.C.
GÜMÜŞOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-74853593-000-4826
Konu : İmar Durumu

20.09.2023

Sayın ÇOK YAŞAR HALAT MAKİNA TEL GALVANİZLEME SANAYİ TİCARET A. Ş.

İlgi : 05.09.2023 tarihli ve bila sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile Düzce ili, Gümüşova ilçesi, Çaybükü köyünde bulunan 726 ada 4 (eski 314 ada 2), 724 ada 13 (eski 122) ve 14 (eski 312) parsel numaralı taşınmazlarla ilgili bilgi talep edilmektedir.

Söz konusu 726 ada 4, 724 ada 13 ve 14 parsel numaralı taşınmazlar, Gümüşova Belediyesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı sınırları içerisinde kalmakta olup, sanayi tesis alanı olarak planlıdır.

Bilgilerinize rica ederim.

Muharrem TOZAN
Belediye Başkanı

Ek: İmar Planı Örneği (1 adet)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 71k140-0y7uKf-E2W0Fw-xA917D-F/vVas11 Doğrulama Linki: <https://www.nekta.gov.tr/cuiferi/belgelye-ebiz>

Yeni Mh. Hürriyet Cad. No:138 Özütlüova / Düzce
Telefon No: (380)731 20 05 Faks No: (380)731 21 74
e-Posta: gumussoculdu@hs01.kep.tr İnternet Adresi: <https://www.gumussoculdu.tr>
Kap Adresi: gumussoculdu@hs01.kep.tr

Bilgi için: Uğur DURMAZ
Tekniker
Telefon No:



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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
009523062320	2023008423302343	6232

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	724/13
Taşınmaz Kimlik No:	127217286	AT Yüzölçüm(m2):	1116.26
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:	2/117	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
728135783	(SN:6565550) ÇOKYAŞAR HALAT MAKİNE TEL GALVANİZLEME SANAYİ TİCARET A.Ş. V	-	1/1	1116.26	1116.26	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili	-

						30-01-2023 689	
--	--	--	--	--	--	-------------------	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Lg4Cu_31lyJ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
009523062320	2023008423302343	6232

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	726/4
Taşınmaz Kimlik No:	127217303	AT Yüzölçüm(m2):	16606.56
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:	4/364	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Sanayi Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Krokisinde gösterilen TEK İrtifak Alanı Kütükde tescilli değildir.(Şablon: Malik-Taşınmaz Lehine İrtifak hakkı)		Gümüşova - 30-01-2023 10:08 - 689	
İrtifak	M: DÜZCE ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNİN 09/04/1979 TARİH	(SN:5641)	Gümüşova -	

1979/397-373 ESAS VE KARAR SAYILI YAZILARI İLE 800 m ² LİK SAHADA T.E.K. LEHİNE İRTİFAK HAKKI VARDIR(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314, (SN:5614266) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790304314	24-01-1980 00:00 - 554	
---	--	------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
728135919	(SN:6565550) ÇOKYAŞAR HALAT MAKİNE TEL GALVANİZLEME SANAYİ TİCARET A.Ş. V	-	1/1	16606.56	16606.56	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **Uw8U6XC9SHq** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AMAÇLIDIR

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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
009523062320	2023008423302343	6232

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	724/14
Taşınmaz Kimlik No:	127217287	AT Yüzölçüm(m2):	5534.78
İl/İlçe:	DÜZCE/GÜMÜŞOVA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Gümüşova	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAYBÜKÜ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Köy Altı	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/305	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Kütükde Kayıtlı TEK İrtifak Alanı bu Parselde kalmamaktadır.(Şablon: Malik-Taşınmaz Lehine İrtifak hakkı)		Gümüşova - 30-01-2023 10:08 - 689	
İrtifak	M:DÜZCE AS.HUK.MAH.SİNİN 09/04/1979TARİH 979/398-374SAYILI	(SN:5641)	Gümüşova -	

	KARARI İLE 4650M2LİK SAHADA T.E.K.LEHİNE İRTİFAK HAKKI VARDIR. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	24-01-1980 00:00 - 550	
--	--	---	---------------------------	--

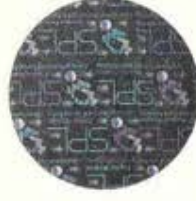
MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
728135785	(SN:6565550) ÇOKYAŞAR HALAT MAKİNE TEL GALVANİZLEME SANAYİ TİCARET A.Ş. V	-	1/1	5534.78	5534.78	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	-

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

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





Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

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

No : 411409

Tarih : 10.01.2019

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. Attila Köksal

K. Attila 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 PİYASAŞI
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