

ÖZYAŞAR TEL VE GALVANİZLEME SANAYİ A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

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

ONUR
ÖZGÜR

Tarih: 11/10/2023
12:01

SERİFE
SEDA
YÜCEL
KARAGÖZ

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

Tarih: 11/10/2023 15:37

EREN
KURT

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

Tarih: 11/10/2023
15:48

ÖZY-2309006 SİLİVRİ

RAPOR BİLGİLERİ

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

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

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

EKLER

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

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan bir adet arsa ve bir adet fabrika binası müşterilati ve arsası nitelikli taşınmazların değerlendirilmesindeki pazar değerinin belirlenmesi amacıyla 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 değerlendirilmesinde 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 taşınmazların değerlendirilmesindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için ÖZY-2309006 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Onur ÖZGÜR raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ 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 yılında hazırlanmış olan rapor SPK Mevzuatı kapsamında hazırlanmamıştır.

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

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

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

129 ADA 5 PARSEL

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

2.2 - Takyidat Bilgileri

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

128 Ada 40 Parsel Üzerinde;

Teferruat Listesi: 09.09.2003 tarih, 4586 yevmiye ile bulunmaktadır.

129 Ada 5 Parsel Üzerinde;

Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Taşınmazların devrini veya değerini olumsuz etkileyen bir takyidata rastlanmamıştır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

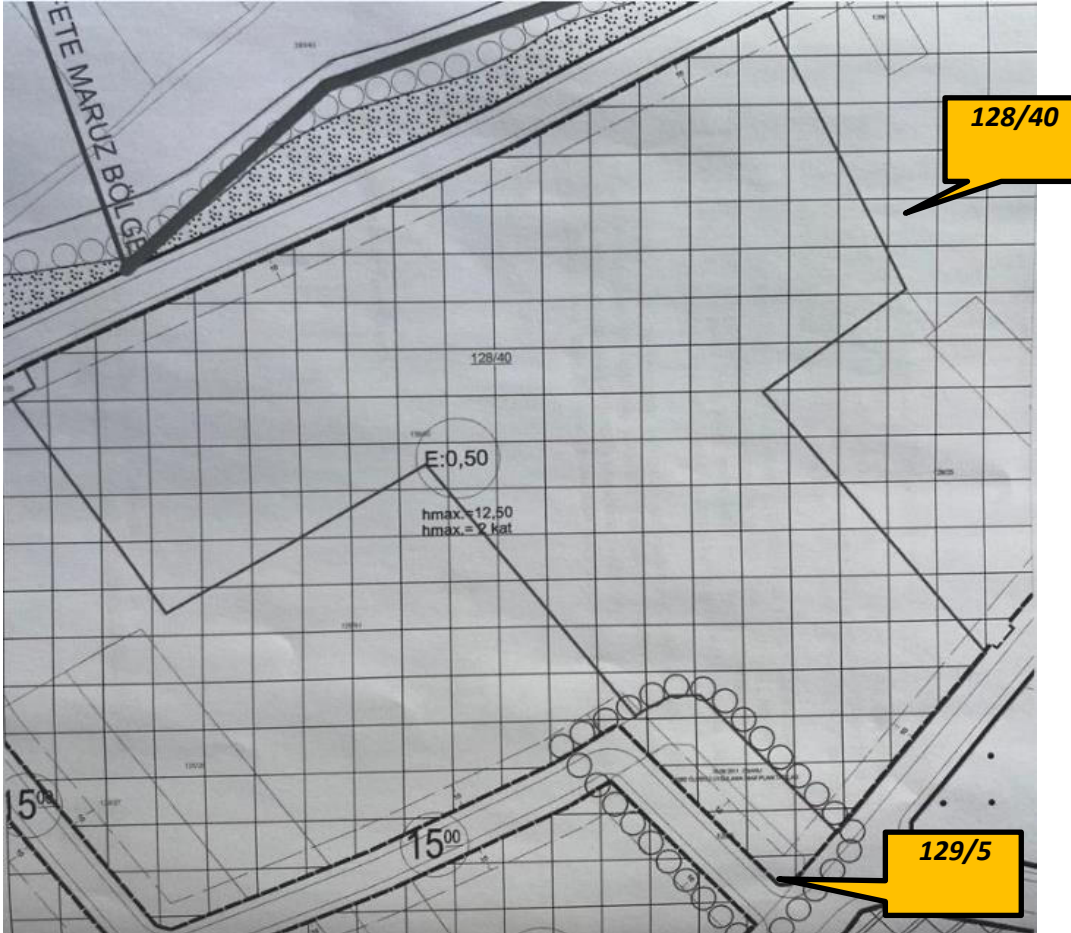
2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

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

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

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

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



DEĞİRMENKÖY 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER:

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

KATLAR:

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

II. Grup Sanayi:

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

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

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

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

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

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

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

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

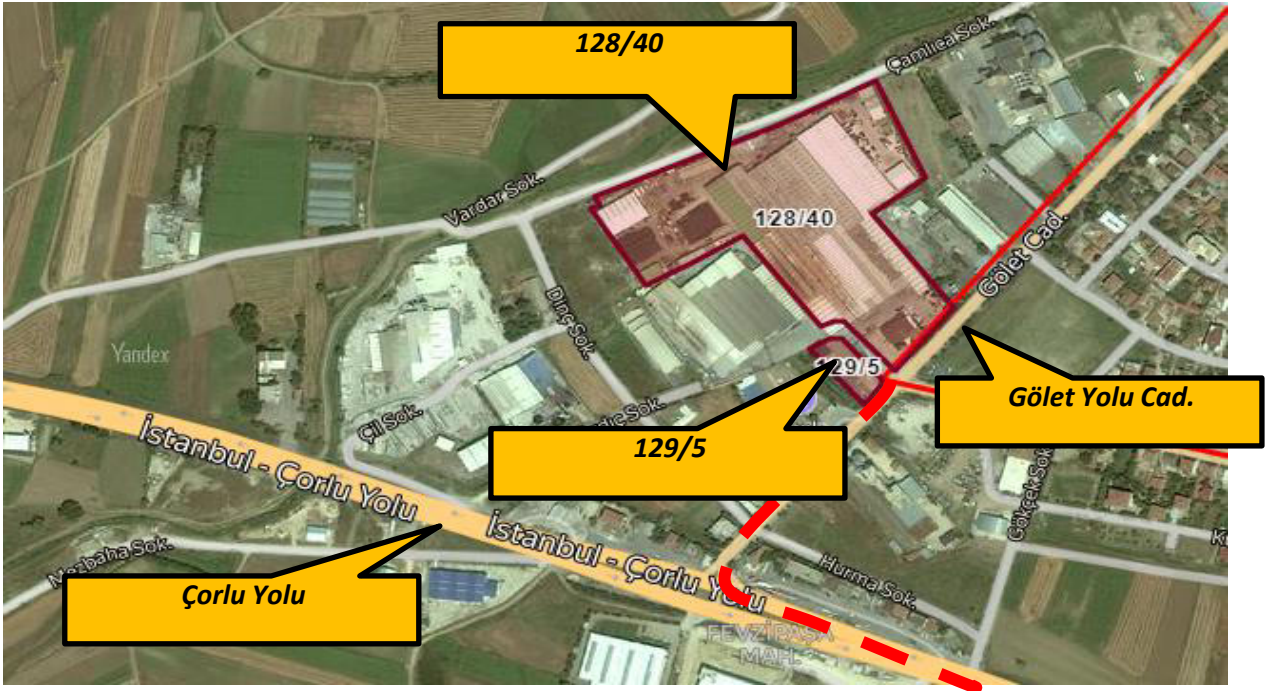
3.1 - Tanımı

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

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

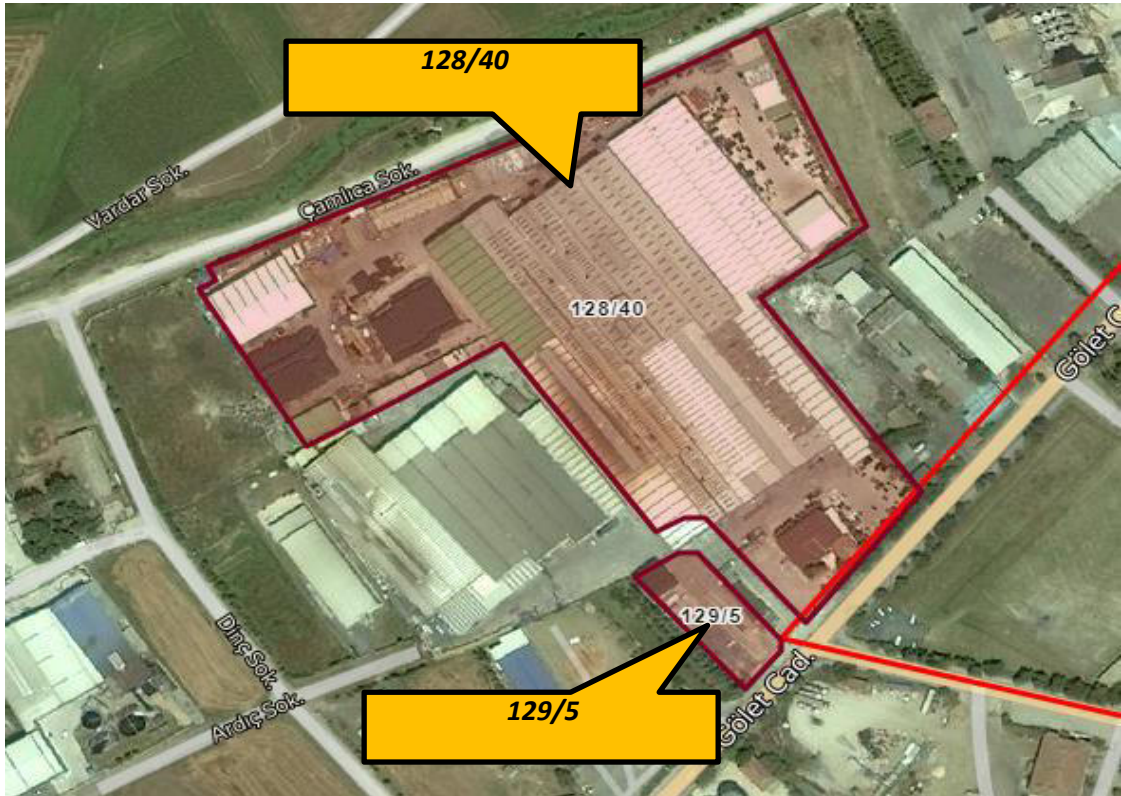
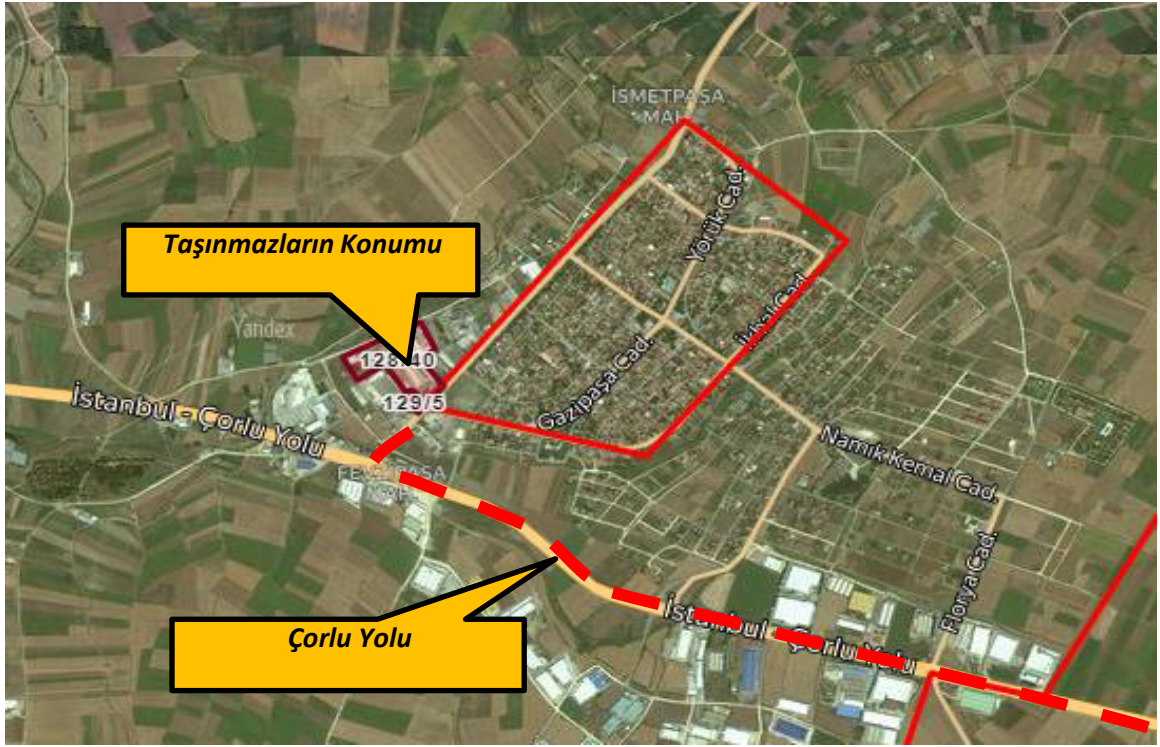
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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



3.3 - Ulaşım Özellikleri

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



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

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

Binaların Genel Özellikleri

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

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

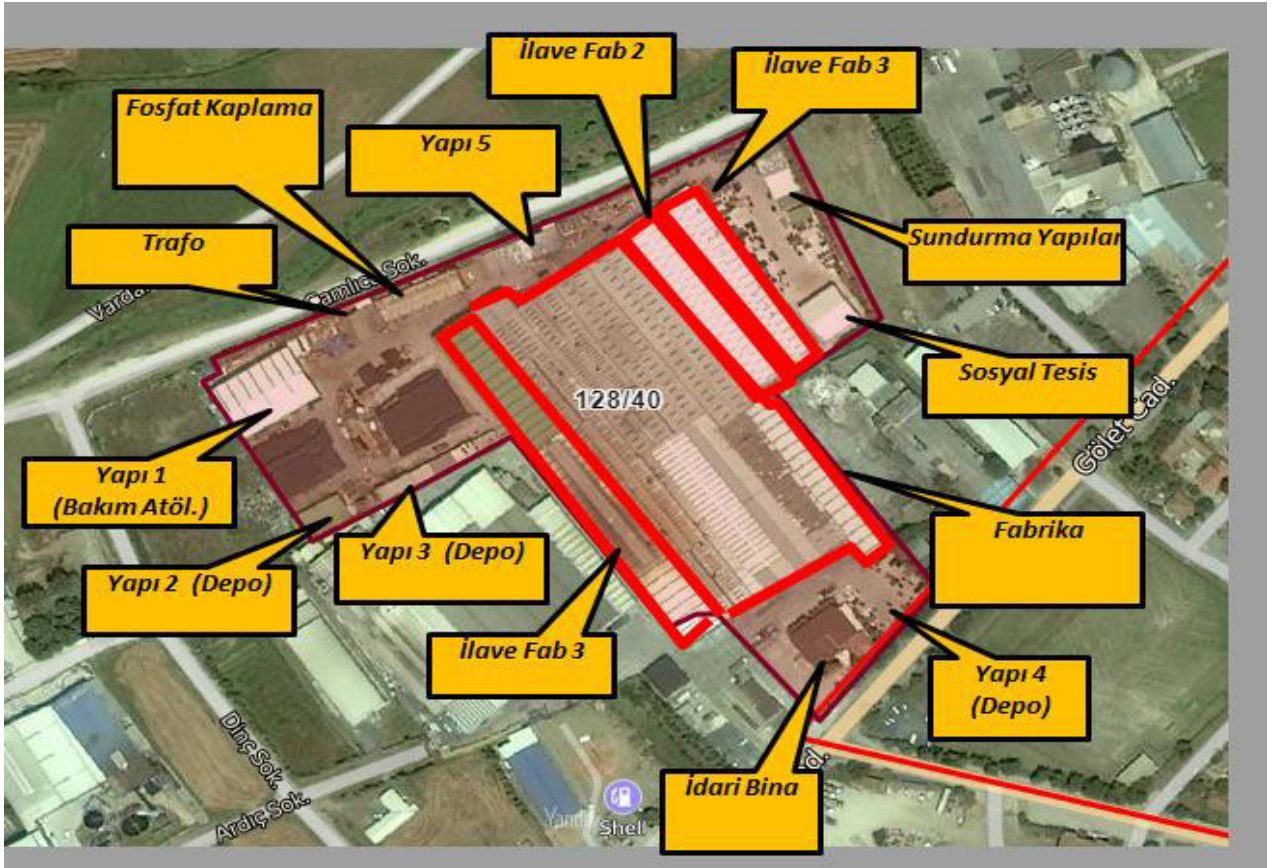
* Yapı 5: Tek katlı olup imalat alanı olarak kullanılmakta olup yaklaşık brüt 495 m² alanlıdır.

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

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

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

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



4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

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

4.1.2 - Silivri İlçesi

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

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

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

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

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

Kaynak: TÜİK
*1. Çeyrek verisidir
**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*



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

Kaynak: TÜİK
*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

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

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

Gayrimenkul Sektörü:

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

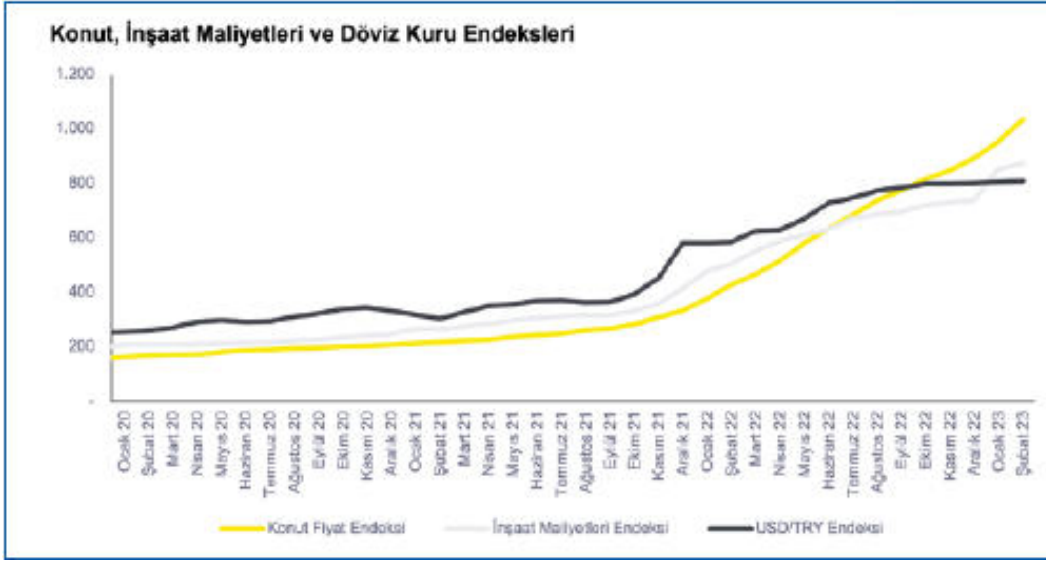
Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel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

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

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

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

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



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

Ancak, özellikle Eylül 2022 tarihinden sonra, döviz kurundaki artış sürmesine rağmen, konut fiyat endeksinin geçmiş döneme göre daha durağan bir seyir izlediği görülmektedir. Ekim 2022 tarihinden önce dövize göre nispeten daha düşük bir artış gösteren konut fiyat endeksi ve inşaat maliyeti endeksi, bu tarihten sonra dövize göre daha yüksek bir oranda artmaya başlamıştır. Bu durumla birlikte Merkez Bankası tarafından uygulanan para politikaları faiz indirimlerini desteklese de, öz kaynak kullanmayı 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 söz konusu fonlamayı doğru kullanması önem arz etmektedir.

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

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

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

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

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

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

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

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

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

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

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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

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

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

Taşınmazın değerinin tespitinde

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

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Emsaller

Arsa Emsalleri

1 Beyan Eden Kişi, Kurum

SAHİBİNDEN

TEL 1 ; 0 532 233 27 79

ALINAN BİLGİ

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

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

2 Beyan Eden Kişi, Kurum

AŞAR EMLAK OFİSİ

TEL 1 ; 0 543 916 04 58

ALINAN BİLGİ

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

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

3 Beyan Eden Kişi, Kurum

REMAX GELİŞİM

TEL 1 ; 0 212 856 11 12

ALINAN BİLGİ

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

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

4 Beyan Eden Kişi, Kurum

REMAX REFERNAS

TEL 1 ; 0 212 824 44 24

ALINAN BİLGİ

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

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

5 Beyan Eden Kişi, Kurum

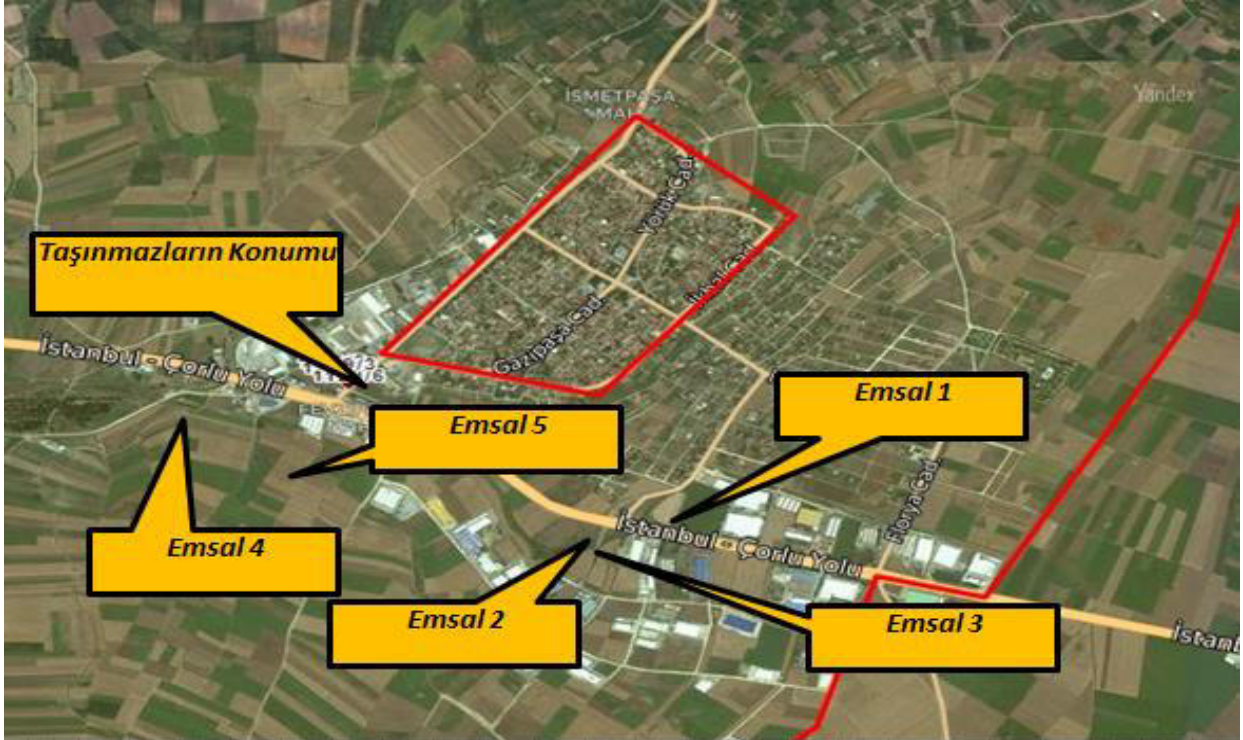
EMKA GAYRİMENKUL

TEL 1; 0 212 728 38 38

ALINAN BİLGİ

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

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



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

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

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

ARSA EMSAL ANALİZİ:

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

TAŞINMAZLARIN ARSA DEĞERİ TABLOSU (NET ALAN ÜZERİNDEN)				
Ada/Parsel No	İmarlı Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-.TL)
129/5	1.171,00	8.970	10.503.870	10.500.000
128/40	48.000,96	8.400	403.208.064	403.210.000
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ (-.TL)			413.710.000 TL	

TAŞINMAZLARIN ARSA DEĞERİ TABLOSU (BRÜT ALAN ÜZERİNDEN)			
Ada/Parsel No	Tapu Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)
129/5	2.128,76	4.932	10.500.000,00
128/40	48.000,96	8.400	403.210.000,00
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ (-.TL)			413.710.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Yeniden İnşa Etme Yaklaşımına Göre Taşınmazın Değeri ;

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

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

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

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

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

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

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazlar için kira değeri analizi yapılmamıştır.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmazlar bu kapsamda değildirler.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel

6.5.8 - Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

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

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

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

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

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

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 2 adet taşınmazın;

11.10.2023 tarihli toplam mevcut durum değeri için ;

603.890.000 .-TL

(Altı Yüz Üç Milyon Sekiz Yüz Doksan Bin TürkLirası)

yasal durum değeri için ;

515.164.000 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

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

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

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

Değerleme Uzmanı

Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402

Değerleme Uzmanı

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eren KURT

Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

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

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

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

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

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

FOTOĞRAFLAR

























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

Yapı Sahibi	Yapı Müdahilinin	Sertifika Sahibi
Belge Durumunun Kısmen İyileştirilmesi	Yapı İle İlgili Durumlar	Yapı İle İlgili Durumlar
Yapının Teknik Durumları	Yapının Teknik Durumları	Yapının Teknik Durumları
Yapının Diğer Kurumların İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgelerinin Durumu	Konut İle İlgili Durumlar	Konut İle İlgili Durumlar

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

Yapı Sahibi	Yapı Müdahilinin	Sertifika Sahibi
Belge Durumunun Kısmen İyileştirilmesi	Yapı İle İlgili Durumlar	Yapı İle İlgili Durumlar
Yapının Teknik Durumları	Yapının Teknik Durumları	Yapının Teknik Durumları
Yapının Diğer Kurumların İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgelerinin Durumu	Konut İle İlgili Durumlar	Konut İle İlgili Durumlar

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

Yapı Sahibi	Yapı Müdahilinin	Sertifika Sahibi
Belge Durumunun Kısmen İyileştirilmesi	Yapı İle İlgili Durumlar	Yapı İle İlgili Durumlar
Yapının Teknik Durumları	Yapının Teknik Durumları	Yapının Teknik Durumları
Yapının Diğer Kurumların İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgelerinin Durumu	Konut İle İlgili Durumlar	Konut İle İlgili Durumlar

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ T.No: 454
25/02/2013 2013/308

Yapı Sahibi	Yapı Müdahilinin	Sertifika Sahibi
Belge Durumunun Kısmen İyileştirilmesi	Yapı İle İlgili Durumlar	Yapı İle İlgili Durumlar
Yapının Teknik Durumları	Yapının Teknik Durumları	Yapının Teknik Durumları
Yapının Diğer Kurumların İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgelerinin Durumu	Konut İle İlgili Durumlar	Konut İle İlgili Durumlar

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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182223688013	2023008183741181	68801

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TEFERRUAT BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

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

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



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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182223750304	2023009017120545	75030

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

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



BİLGİ AMAÇLIDIR



T.C.
SİLİVRİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

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

10.08.2022

ÖZYAŞAR TEL VE GALVANİZLEME SANAYİ ANONİM ŞİRKETİNE

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

İlgi 29.07.2022 tarihli ve 1430546 sayılı başvurunuz.

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

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

Harun AKKAN
Başkan Yardımcısı

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

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge doğrulama kodu: A101A8C0EBEF Doküman No: 1438462 Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/silivri-belediyesi-ebys>
Alibey Mahallesi Turgut Ozal Bulvarı No:3 34570 Silivri / İSTANBUL
Telefon: 4442047 dhl 1302 Faks: 0212 727 08 29
Kap: silivribelediyesi@ha03.kep.tr e-posta: harita@silivri.bel.tr
internet adresi: <http://www.silivri.bel.tr>

Bilgi için:
Yemen OBALI
4442047 dhl 1302





T.C.
SİLİVRİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

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

19.08.2022

ÖZYAŞAR TEL VE GALVANİZLEME SANAYİ ANONİM ŞİRKETİNE

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

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

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

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

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

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

Bilgilerinize rica ederim.

Harun AKKAN
Başkan Yardımcısı

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

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

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

Bilgi için:
Muhammet AKSU
4442047 dhl 1303

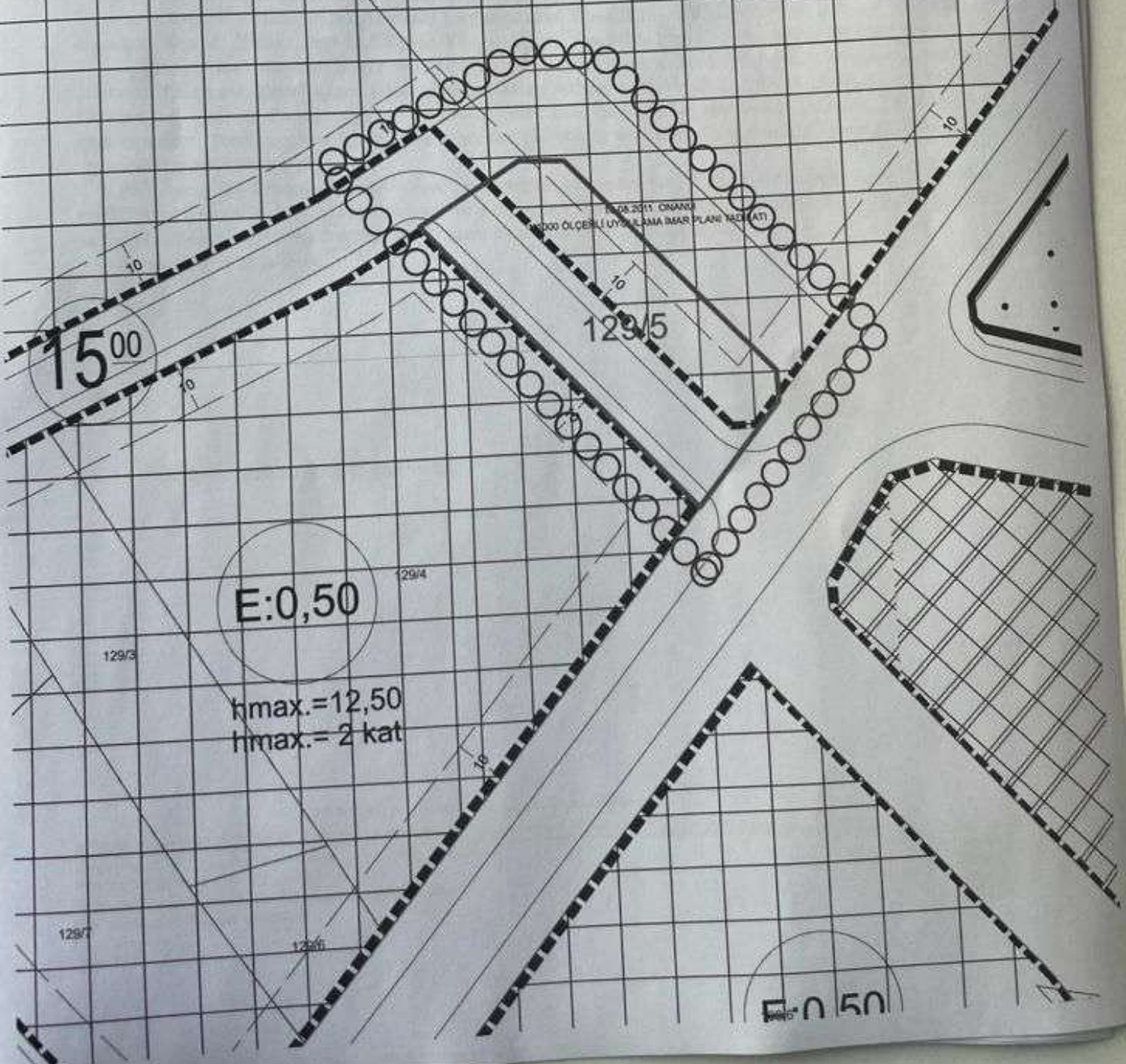


128/40

E:0,50

128/25

hmax.=12,50
hmax.= 2 kat





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.10.2019

Belge No: 2019-01.1865

Sayın Şerife Seda YÜCEL

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 02.05.2012

No : 402003

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Eren KURT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Köksal

K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.12.2019

Belge No: 2019-01.2671

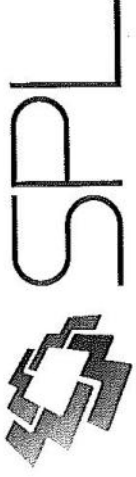
Sayın Eren KURT

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 28.06.2013

No : 402402

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Onur ÖZGÜR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.2113

Sayın Onur ÖZGÜR

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



Tarih : 04.03.2016

No : 405453

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Şerife Seda YÜCEL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

