

ÖZYAŞAR TEL VE GALVANİZLEME SANAYİ A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ÖZYAŞAR
TEL VE GALVANİZLEME SAN. A.Ş.
Sarıçam Mah. Demirciler Sit. 20. Cad.
Aydınlık İş Merkezi No: 7/8 Kat: 1
Zeytinburnu / İSTANBUL
Tel: 0212 735 24 11 Fax: 0212 735 24 11
Tic. Sic. No: 27170022611

**AHMET
İPEK**

Bu belge
kimlik
numaralı AHMET
İPEK tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 11/10/2023 12:57

**GİZEM
GEREGÜL
EVLEK**

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

Tarih: 11/10/2023
15:48

**EREN
KURT**

Bu belge
kimlik numaralı
EREN KURT
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 12/10/2023
10:16

ÖZY-2309007 SARIÇAM

RAPOR BİLGİLERİ

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

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

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

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

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

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Özyaşar Tel ve Galvanizleme Sanayi A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

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

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

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

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

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

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

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

2.2 - Takyidat Bilgileri

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

Beyan;

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

Şerh;

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

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

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

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

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

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

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

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

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

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

Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen

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

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

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

2.3.8 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Yapı denetime tabidir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

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

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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

3.3 - Ulaşım Özellikleri

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





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

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

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

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

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

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

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

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



Binaların Genel Özellikleri

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

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

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

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

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

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Adana İli

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

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

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

Harita 1 - Adana'nın Konumu



4.1.1 - Sarıçam İlçesi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



4.1.2 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler 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 aldırılmıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

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

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

Kaynak: TÜİK

*1. Çeyrek verisidir

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*



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

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

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

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

Gayrimenkul Sektörü:

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

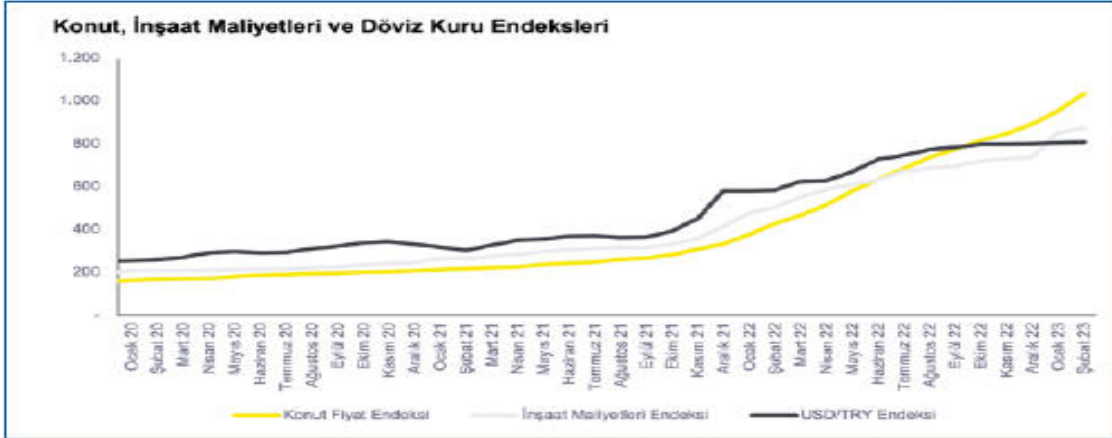
Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Geliştirilecek projelerin satışı veya operasyonu sonucu ortaya çıkacak kazançlarının yatırımcılarına temettü dağıtımı ile paylaştırılması; 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.

Yabancılarla 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)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

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

Kaynak: Endeksa
*Haz'23 itibarıyla.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Taşınmaz niteliği ve alanı bakımından alıcı kitlesi kısıtlıdır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

-Parselin mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılarak parselin değeri ve maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılarak mevcut durum değeri hesaplanmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Emsaller

1 Zorlu Emlak

Tel 0 5332494633

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

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

2 Musa Şenel Emlak

Tel 0(535) 0551314

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

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

3 Musa Şenel Emlak

Tel 0(535) 0551314

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

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

4 Görgün Emlak

Tel 0 (322) 454 75 07

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

SATILIK	1 .-M ²	2.750 .-TL	2.750 .-TL/M ²
----------------	--------------------	------------	---------------------------

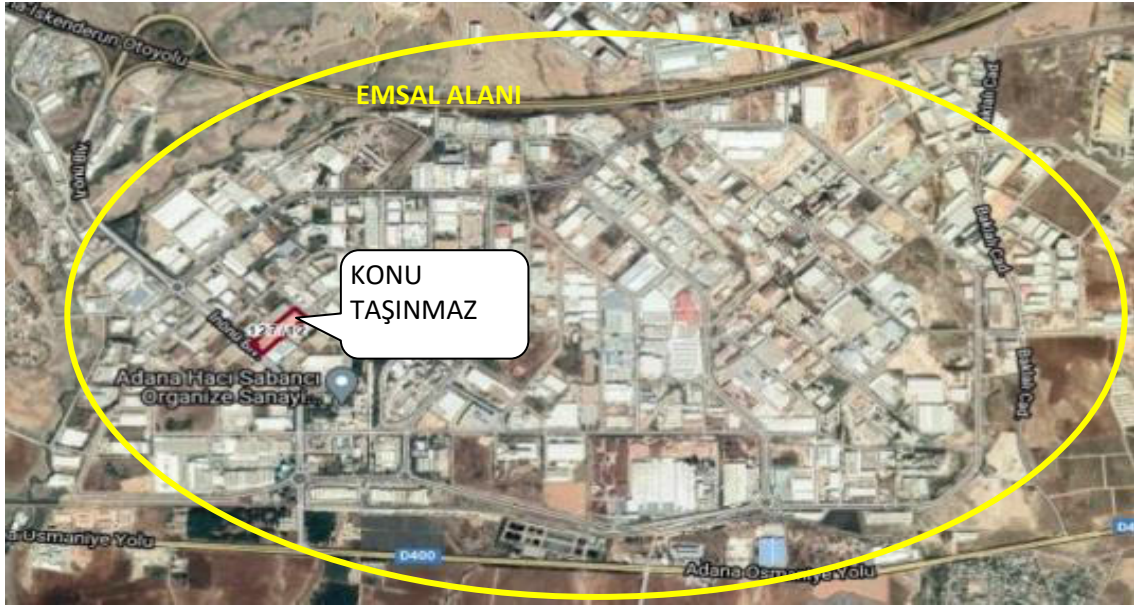
5 Görgün Emlak

Tel 0 (322) 454 75 07

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

SATILIK	20000 .-M ²	90.750.000 .-TL	4.538 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

Arsa Emsal Krokisi



Kiralık Emsaller

6 Miras Gayrimenkul

Tel 0(507) 9953594

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

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

7 Sahibinden

Tel 0(541) 9527576

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

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

8 Zorlu Emlak

Tel 0(533) 2494633

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

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

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin 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 olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

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

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

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

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

TAŞINMAZIN YASAL DURUM DEĞERİ				
Arsa Değeri	2.500 .-TL/M ²	X	22.066,00 M ² =	55.170.000 .-TL
Sanayi Binası Değeri	11.000 .-TL/M ²	X	9.253,00 M ² =	101.783.000 .-TL
İdari Bina değ.	13.500 .-TL/M ²	X	435,00 M ² =	5.872.500 .-TL
Mühendis Binası Değeri	13.500 .-TL/M ²	X	380,00 M ² =	5.130.000 .-TL
Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı Saha Beton , Beton Duvar , v.b.)			=	25.193.325 .-TL
			TOPLAM =	193.148.825 .-TL
TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ			=	193.150.000 .-TL

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

6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yöntemine göre;

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

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

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

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

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

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

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

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Kira değer analizi yapılmamıştır.



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

Taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

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

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

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

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

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 1 Adet taşınmazın;

11.10.2023 tarihli toplam değeri için ;

Mevcut Durum Değeri için;

201.050.000 .-TL

(İki Yüz Bir Milyon Elli Bin Türk Lirası)

Yasal Durum Değeri için;

193.150.000 .-TL

(Yüz Doksan Üç Milyon Yüz Elli Bin Türk Lirası)

kıymet takdir edilmiştir.

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

Değerleme Uzmanı

Ahmet İPEK

Lisans No: 411627

Değerleme Uzmanı

Gizem GEREĞÜL EVLEK

Lisans No: 409558

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eren KURT

Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

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

* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.

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

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

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

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

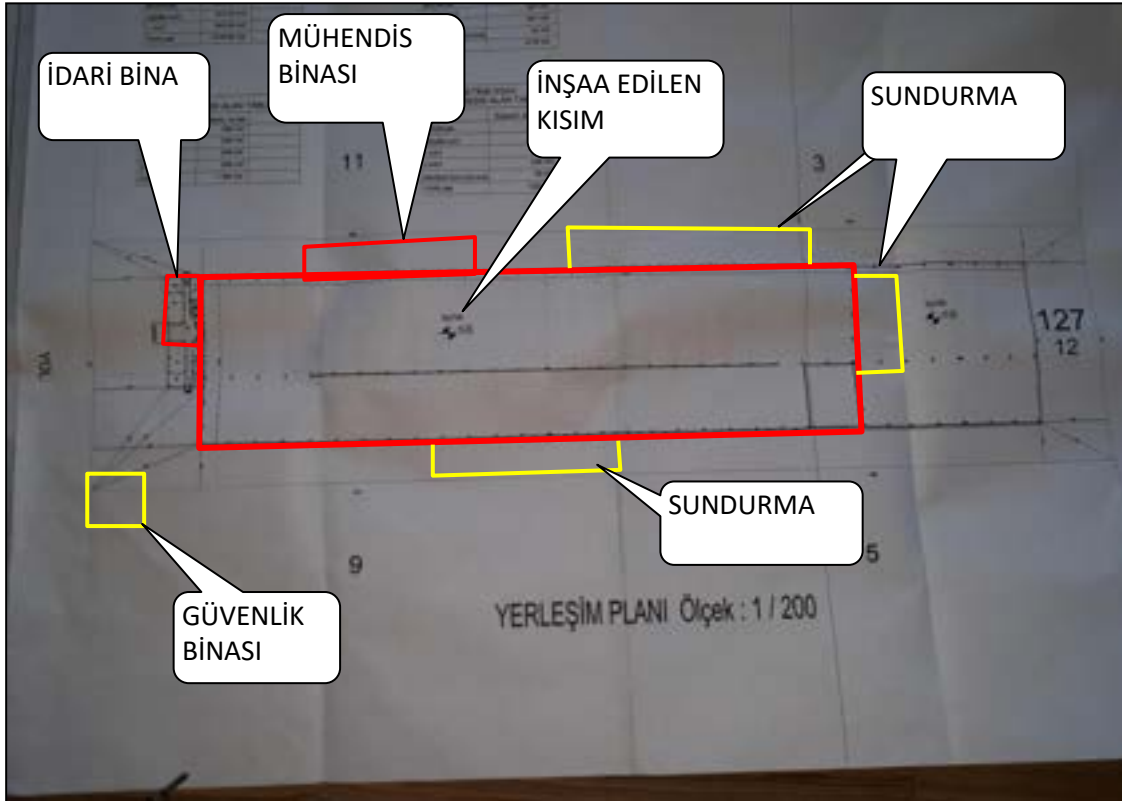
FOTOĞRAFLAR

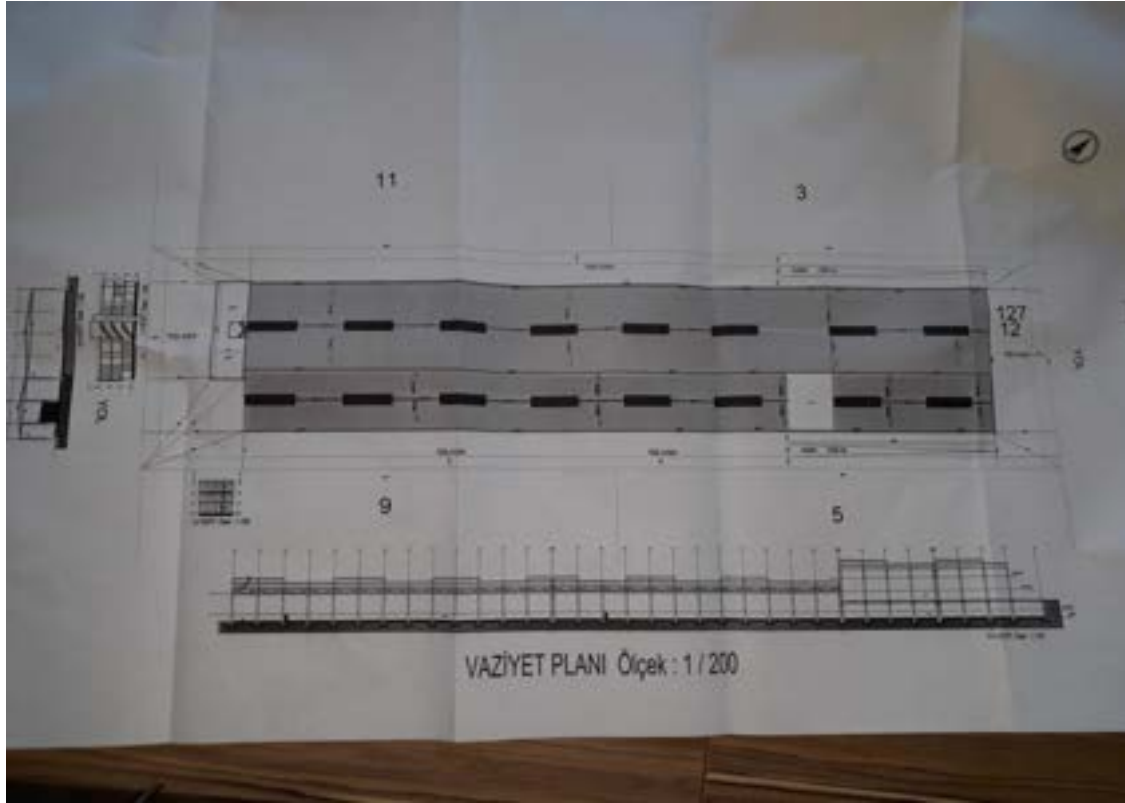


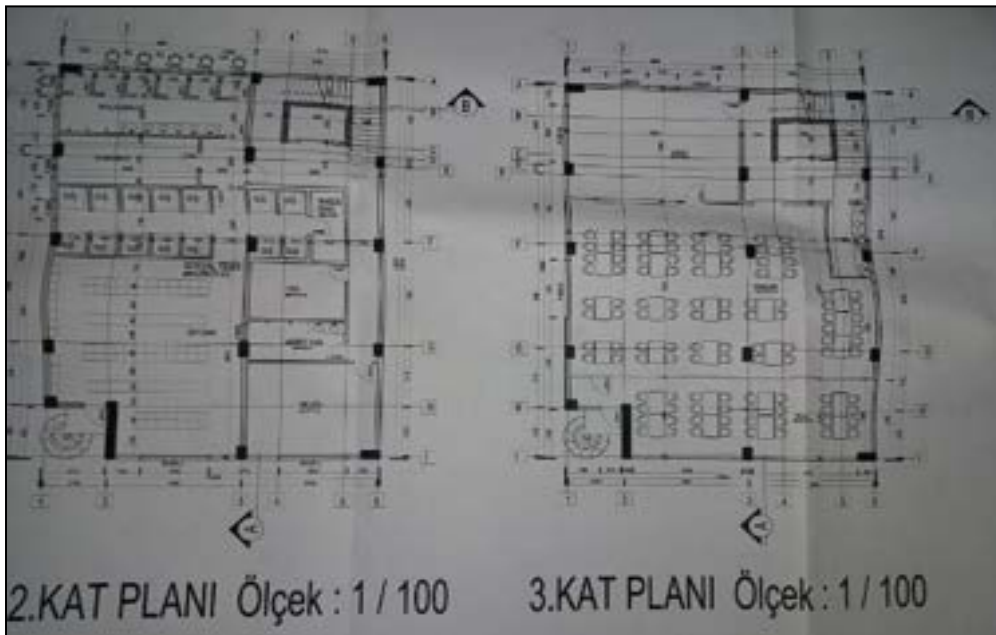
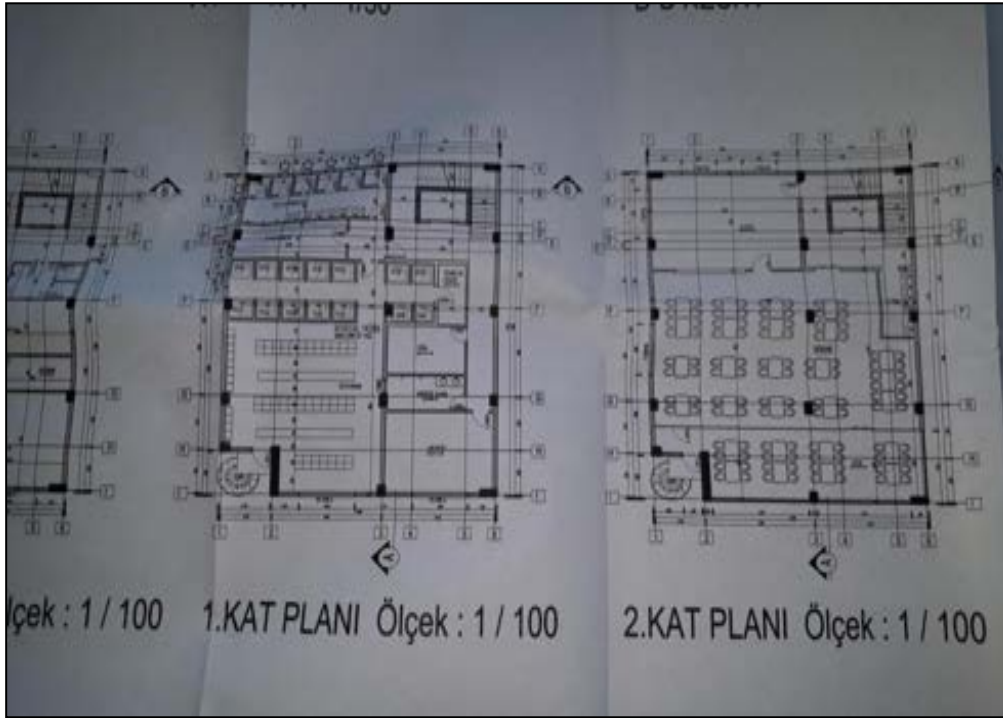


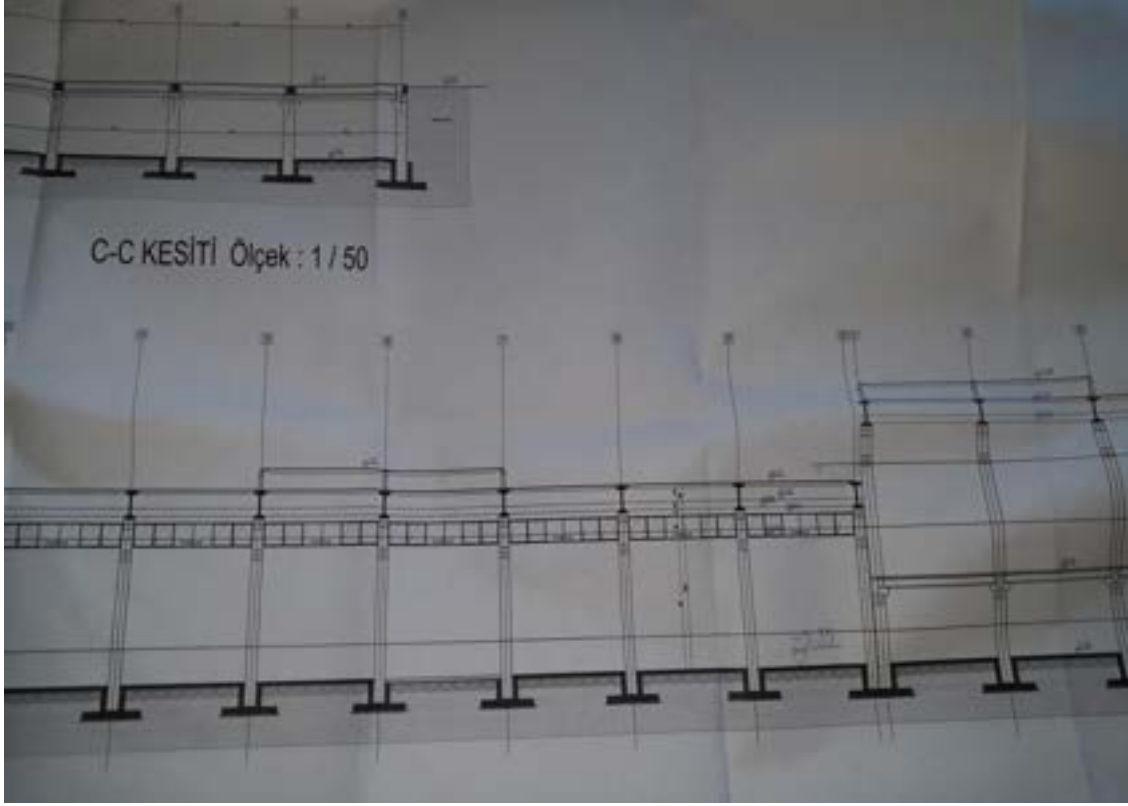


KAMISLI MİMARLIK LTD ŞTİ	
BEKİR KAMIŞLI	
PROJE MODELLERİNİN ADI SOYAD/ONAYI BEKİR KAMIŞLI İMZA	ODASININ ADI MİMARLAR ODASI YIL 2019
TÜS	TÜS ODA ONAYI
TÜS	MİMARLAR ODASI PROJE ONAYI
ANŞANIN	
BELEDİYE	İLİME KURUM MÜHÜRÜ
MARKEZİ / KÖYÜ	SİĞİTÇİ
YATIRI NO	15 27 1 - 15 27 2
AKA NO	127
PARSEL NO	12
BAKİ DÜŞÜM NO	
BELEDİYE RÜHSAT ONAYI	
YAPININ	
KONUT / İZ. BİNA	İC. İZ.
MALİYET DÜŞÜMÜ	İC. İZ.
KAT ADI	
ALAN	
İNŞAAT TARİHİ	1 TL









8

10



Kaydı Oluşturan: FATİH GÜZEL (ÇOKYAŞAR TEL ÖRME VE DOKUMA TEL GALVANİZLEME ÇİVİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ADANA ŞUBESİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	127/12
Taşınmaz Kimlik No:	9062675	AT Yüzölçüm(m2):	22066.00
İl/İlçe:	ADANA/SARIÇAM	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sarıçam	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SULUCA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	22/2181	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: aşar tel örme ve dokuma tel galvaçivi a.ş. nin cins tashihi harç beyanı kesilmiştir) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8044799) ÇUKUROVA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	Sarıçam - 26-07-2022 14:01 - 32167	

	VKN:2640029659	
--	----------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
77803571	(SN:6511542) ÇOKYAŞAR TEL ÖRME VE DOKUMA TEL GALVANİZLEME ÇİVİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	22066.00	22066.00	Satış 18-09-2008 25830	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	ÇOKYAŞAR TEL ÖRME VE DOKUMA TEL GALVANİZLE ME ÇİVİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Sarıçam - 10-12-2014 10:29 - 12716	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) sCZGfzq5OdN kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AMAÇLI DİR

Sayı : AOSB-115770

Tarih : 26.07.2022

Konu : Sarıçam İlçesi Suluca, 122 ada 3 ve 127 ada 12 nolu parseller hk.

**ÇOKYAŞAR TEL ÖRME VE DOKUMA TEL GAL. ÇİVİ SAN.TİC.A.Ş.
Acıdereosb Mahallesi İnönü Bulvarı No: 19
Sarıçam/ADANA**

İlgi; Firma Vekiliniz Eyüp Ayrancı'nın 22.07.2022 tarihli dilekçesi.

İlgi yazıda, mülkiyeti firmanız adına kayıtlı İlimiz Sarıçam İlçesi, Suluca Mahallesi 122 ada 3 ve 127 ada 12 nolu parsellere ait son 3 yılda yapılan imar durum bilgileri istenilmektedir.

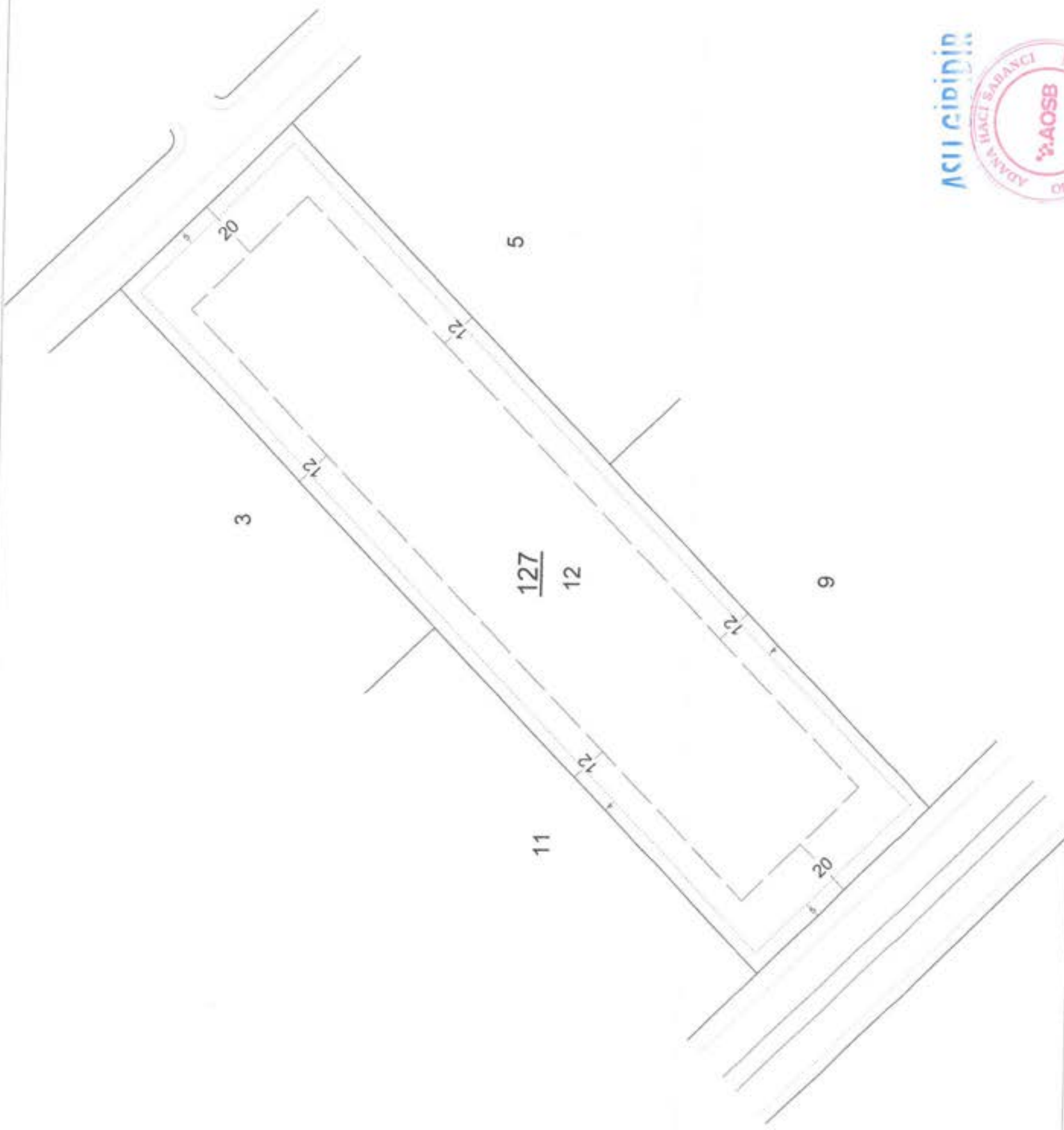
Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 16.02.2021 tarih 43 sayılı İlave ve Revizyon İmar Planı ile Emsal: 1.00 olmuş, bu tarihten önce Emsal: 0.70 olarak uygulanmış olup parsellere ait imar durum belgeleri yazımız ekinde sunulmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

 e-imzalıdır

Banu TANRIKULU
İmar ve Ruhsat İşleri Müdürü



İMAR DURUMUADANA HACI SABANCI
ORGANİZE SANAYİ
BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜFİRMA ADI : ÇOKYAŞAR TEL ÖRME ve DOKUMA
TEL GALVANİZLEME ÇİVİ SAN. TİC. A.Ş.ADRES : ACİDEREOSB MAHALLESİ
OSB İNÖNÜ BULVARI NO: 22İLÇE : SARIÇAM
KÖYÜ : SULUCA
PAFTA NO : 15 ZF I - 15 ZF II
ADA NO : 127
PARSEL NO : 12
YUZÖLÇÜMÜ : 22.066,00 m2TARİH : 25/07/2022
SAYI : 115770

ACI CİDİDİR



İsmail GÜMÜSTOP

Harita Kad. Şefi

Harita Kad. Şefi

Alan Kullanımı : Sanayi Kat Yüksekliği : Fonksiyona uygun yapılacaktır.

Yapı Nizamı : Serbest Asma Kat Yüksekliği : Fonksiyona uygun yapılacaktır.

Kat Adedi : Serbest Su Basman Yüksekliği : 1,00 m

Emsal : 1,00 Çekme Mesafesi (Ön) : 20 m Çevre Yeşili (Ön) : 5 m

Toplam İnşaat Alanı : 22.066,00 m2 Çekme Mesafesi (Yan) : 12 m Çevre Yeşili (Yan) : 4 m

Bina Yüksekliği : Fonksiyona uygun yapılacaktır. Çekme Mesafesi (Arka) : 20 m Çevre Yeşili (Arka) : 5 m

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

Bu imar durumu yürürlükteki mevzuata göre düzenlenmiştir. İmar durumu ile yalnız proje tanzim ettirilebilir. İnşaat yapılmaz. İmar planlarında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilemez.

İsmail GÜMÜSTOP
Harita Kad. TeknikeriMehmet Ali İLMAZ
Harita Müh.
Harita Kad. ŞefiBanu YANRIKULU
Mimar
İmar ve Ruhsat İşleri Müdürü



Tarih : 11.01.2019

No : 411627

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Ahmet İPEK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1846

Sayın Ahmet İPEK

(T.C. Kimlik No: 23929077212 - Lisans No: 411627)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 02.05.2012

No : 402003

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Eren KURT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

K. Atilla Köksal

K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.12.2019

Belge No: 2019-01.2671

Sayın Eren KURT

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 29.05.2018

No : 409558

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

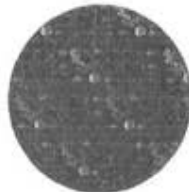
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Gizem GEREGÜL EVLEK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 15.09.2020

Belge No: 2019-02.6880

Sayın Gizem GEREGÜL EVLEK

(T.C. Kimlik No: 31643353222 - Lisans No: 409558)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan