



SEÇKİN PEYNİRCİLİK GIDA SAN. VE TİC. A.Ş.

**TEKİRDAĞ İLİ HAYRABOLU İLÇESİ'NDE
YER ALAN 1094 ADA 5 PARSEL ÜZERİNDEKİ
FABRİKA BİNASI**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	16.10.2023
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	16.10.2023
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	2.11.2023
RAPOR TARİHİ	3.11.2023
RAPOR NO	MOPAS-2310208
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	TEKİRDAĞ İLİ HAYRABOLU İLÇESİ HAYYARABOLU OSB MAHALLESİNDE YER ALAN FABRİKA BİNASI VE MÜŞTEMİLATLARI
DEĞERLEME ADRESİ	HAYYARABOLU OSB MAH. FATİH CAD. NO:1 HAYRABOLU / TEKİRDAĞ
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ahmet İPEK- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 411627) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 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 (kopya)
- Ek 5** - Tapu Sureti
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazın 31.12.2020-31.12.2021-30.12.2022 tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

SEÇKİN PEYİNİRCİLİK GIDA SAN. VE TİC. A.Ş.

Ramazanoğlu Mah. Yıldırım Beyazıt Cad. No:25/1 Pendik / İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan taşınmazın 31.12.2020-31.12.2021-30.12.2022 değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.



1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için MOPAS-2310208 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ahmet İPEK 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

Söz konusu taşınmaz için daha önceki tarihlerde şirketimiz tarafımızdan rapor hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			



2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

1094 ADA 5 PARSEL	
İli	: TEKİRDAĞ
İlçesi	: HAYRABOLU
Bucağı	:
Mahallesi	: İLYAS
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	: ORTABAĞLAR
Pafta No	:
Ada No	: 1094
Parsel No	: 5
Alanı	: 19.990,00
Vasfı	: 2 Katlı Betonarme Atık Su Arıtma Tesisleri,1 Katlı Betonarme Sanayi,2 Katlı Prefabrik Depolar,2 Katlı Prefabrik Fabrika Binası ve Arsası
Sınırı	: Planındadır
Sahibi	: SEÇKİN PEYNİRCİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 1/1
Yevmiye No	: 15904
Cilt No	: 63
Sayfa No	: 6232
Tapu Tarihi	: 4.10.2023

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 17.10.2023 tarih ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Tasınmaz Değerleme Basvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Beyan:

*İCRA SATIŞLARI DAHİL 3.KİŞİLERE DEVRİ HALİNDE OSB DEN UYGUNLUK ŞARTI ARANACAKTIR. (22-05-2008 -2604)

*4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez. (05-08-2016 14:01 -5304)

*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. (05-08-2016 14:01 - 5304)

(Beyan ve şerhlerin taşınmazın alım-satımına engel teşkil edilmediği kanaatine varılmıştır.)

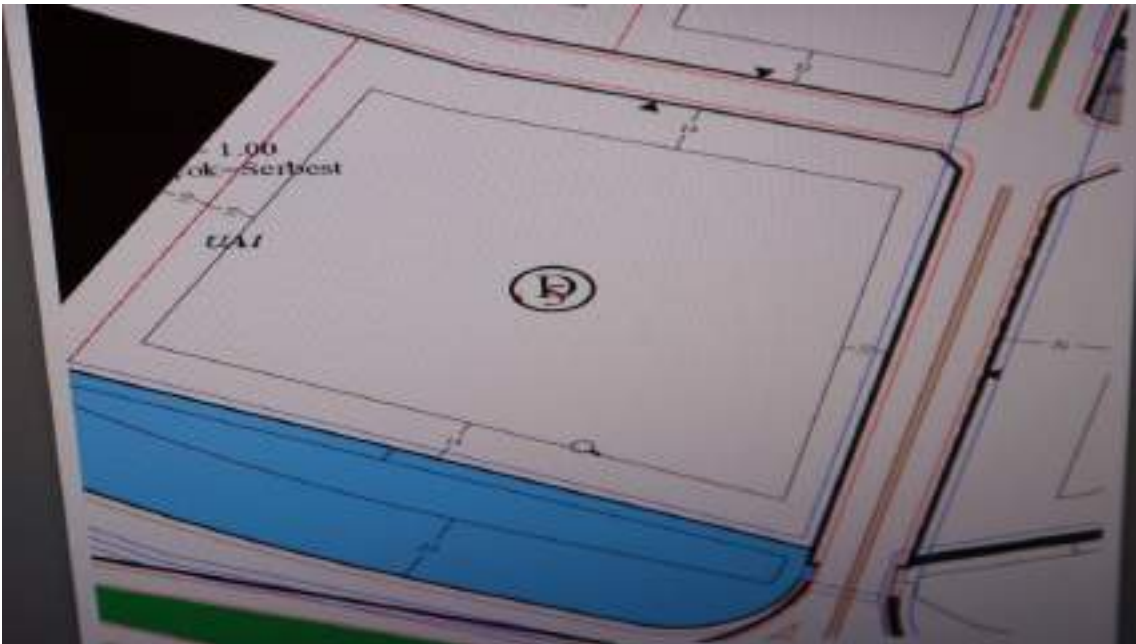
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Unvan değişikliği nedeni ile 4.10.2023 tarih ve 15904 yevmiye numarası ile gayrimenkulun tescil edildiği gözlemlenmiştir. Taşınmazın eski ada parsel numarası 580 ada 6 parsel olup, bu taşınmaz 16/12/2022 Tarihli 3402 S.Y.Nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili İşlemi ile pasife alınmıştır. Güncel ada/parsel numarası 1094 ada 5 parsel olarak tescillenmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Hayrabolu OSB İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazın bulunduğu parselin, 15.06.2023 tarihli 1/1000 ölçekli R.U.İ.P.'nda Sanayi alanda kalmakta olup, E:1 - Hmax: Serbest yapılaşma koşullarında olduğu şifai olarak öğrenilmiştir.



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

Son üç yıl içerisinde imar planlarında emsal artışı olduğu gözlemlenmiştir. İmar uygulaması sonucunda taşınmazın ada parsel numarası değişmiştir. Taşınmazın eski ada numarası 580, eski parsel numarası 6 iken güncel ada parseli 1094 ada 5 parsel olarak tescil edilmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

**Taraflarımıza ibraz edilen tapu ile değerlemesi istenilen taşınmazın ada/parsel bazında yerinin doğruluğu ilgili belediye ve OSB Müdürlüğü'nde incelenen imar planı üzerinden tespit edilmiştir. Yerinde yapılan incelemede taşınmazın kat ve konum ve alan olarak projesi ile uyumlu olup olmadığı, OSB Müdürlüğü arşivinde incelenen onaylı mimari projesi üzerinden tespit edilmiştir.

***Hayrabolu OSB Müdürlüğü İmar Arşivinde taşınmazın fabrika binası için alınmış (4485m²) 29.06.2006 tarih 2006/03 nolu yeni yapı ruhsatı ve 11.02.2008 tarih 2008/1 nolu yapı kullanma izin belgesi, atık su arıtma tesisi için alınmış (602m²) 10.08.2010 tarih 2010/05 nolu yeni yapı ruhsatı ve 3.6.2014 tarih 2014/03 nolu yapı kullanma izin belgesi, soğuk hava deposu için alınmış (1000m²) 18.09.2014 tarih 2014/25 nolu yeni yapı ruhsatı ve 27.11.2014 tarih 2014/06 nolu yapı kullanma izin belgesi, depo binası için alınmış (670,53m²) 27.05.2015 tarih 2015/15 nolu yeni yapı ruhsatı ve 16.06.2016 tarih 2016/03 nolu yapı kullanma izin belgesi ile 15.02.2007 ve bila tarihli mimari projeleri incelenmiş olup, dosyasında herhangi bir encümen kararına rastlanmamıştır. Taşınmaza ait alınan yapı ruhsatlarına göre toplam 6.757,53m² inşaat alanı bulunmakta olup, incelenen onaylı mimari projesine göre ise 6023m² inşaat alanı bulunmaktadır. Değerlemede onaylı mimari proje alanları dikkate alınmıştır.

İSKAN BİLGİLERİ										
ADA / PARSEL NO	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
1094/5	11.02.2008	2008/1	Yeni Yapı	Fabrika	1	0	2	2	4A	4.485,00
1094/5	3.06.2014	2014/03	Yeni Yapı	Atık Su	1	1	0	2	2C	602,00
1094/5	27.11.2014	2014/06	Yeni Yapı	S.Hava Dep.	1	0	1	1	3A	1.000,00
1094/5	16.06.2016	2016/03	Yeni Yapı	Depolar	1	0	1	1	2C	670,53
										6.757,53

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazın yasal olarak alınması gerekli evrakların alınmış olduğu, yapı kullanma izin belgesi ve cins değişikliğinin tamamlandığı gözlemlenmiştir. Yapı büyük ölçüde mimari projesi ile uyumlu durumdadır. Taşınmaz onaylı mimari projesi ile uyumsuz olarak yerinde fabrika binasının arka cephesine yaklaşık 255m² alanlı ve atık su arıtma tesisine bitişik konumda yaklaşık 105m² alanlı sundurma yapıldığı tespit edilmiştir.



2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Deta-1 Yapı Denetim Ltd.Şti.- Yeni Mah. Sıla 1. Sokak Yalçın Apartmanı No:1 İç Kapı No:4
Lüleburgaz/Kırklareli

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz parseli üzerinde yer alan taşınmazlarda depo binasına ait 29.12.2015 tarih ve S34C5A76E94C3 numaralı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır. Bu belge 670,32 m² toplam kapalı için düzenlenmiştir. Enerji performans grubu C dir.



3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Tekirdağ İli, Hayrabolu İlçesi, Hayrabolu Osb Mahallesi içerisinde yer alan 1094 ada 5 parsel 19.990,00m² alanlı, 2 Katlı Betonarme Atık Su Arıtma Tesisleri, 1 Katlı Betonarme Sanayi, 2 Katlı Prefabrik Depolar, 2 Katlı Prefabrik Fabrika Binası ve Arsası vasıflı parsel üzerinde konumlu fabrika tesisidir. Parsel geometrik olarak dikdörtgene benzer forma sahip olup, topografik olarak eğimsiz arazi yapısına sahiptir. Parselin fabrika girişi kuzey ve doğu cephesinden güvenli olarak sağlanmaktadır. Cins tahsisli taşınmaz; fabrika binası, atık su arıtma tesisi, soğuk hava deposu ve depo bölümünden oluşmaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, Tekirdağ İli Hayrabolu İlçesi, Hayrabolu Osb Mahallesi, Fatih caddesi, No:1, posta adresinde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için Hayrabolu ilçe merkezinden Uzunköprü ilçesi istikametine doğru yaklaşık 7km ilerlediğimizde yolun sağında bulunan Osb'ye ulaşılır. 1994 yılında kurulan Hayrabolu Organize Sanayi Bölgesi Hayrabolu- Uzunköprü yolu üzerinde ilçe merkezine 7 km mesafesindedir. Hayrabolu Organize Sanayi Bölgesi karma tipte OSB olup 105 ha alan üzerine kurulmuştur. Başlangıçta 100 parsel 5.000 ile 20.000 metrekare olan parseller firmaların talepleri üzerine tevhitler yapılarak 53 sanayi parseline dönüşmüştür. Bölgeye ulaşım Alpullu demir yolu 18 km, Tekirdağ Asyaport 62 km, Tekirdağ Akport 52 km, Çorlu Havalimanı 90 km, mesafededir.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için Hayrabolu ilçe merkezinden Uzunköprü ilçesi istikametine doğru yaklaşık 7 km ilerlediğimizde yolun sağında bulunan Osb'ne ulaşım sağlanır.

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Tekirdağ İli, Hayrabolu İlçesi, Hayrabolu Osb Mahallesi içerisinde yer alan 1094 ada 5 parsel 19.990,00m² alanlı, `2 Katlı Betonarme Atık Su Arıtma Tesisleri,1 Katlı Betonarme Sanayi,2 Katlı Prefabrik Depolar,2 Katlı Prefabrik Fabrika Binası ve Arsası` vasıflı parsel üzerinde konumlu fabrika tesisidir. Parsel geometrik olarak dikdörtgene benzer forma sahip olup, topografik olarak eğimsiz arazi yapısına sahiptir. Parselin fabrika girişi kuzey ve doğu cephesinden güvenli olarak sağlanmaktadır. Cins tahsisli taşınmaz; fabrika binası, atık su arıtma tesisi, soğuk hava deposu ve depo bölümünden oluşmaktadır. Fabrika tesisi, etrafı beton duvar ile çevrili olup, parsel üzerinde bina bulunmayan alanlar araç parkurları, otopark alanı ve yeşil alan olarak kullanılmaktadır. Çevre düzenlemesi ve aydınlatma sistemleri tamamlanmış olup, parsel sınırları bahçe duvarları ile çevrilmiştir.

Fabrika binası; Taşınmaz onaylı mimari projesine göre prefabrik yapı tarzında zemin + 1 normal katlı inşa edilmiştir. Taşınmazın zemin katı üretim alanı ve idari bölüm, 1. normal katı ise idari alandan oluşmaktadır. Taşınmaz onaylı mimari projesi ile kısmen uyumlu olup, zemin katı ~3426m²,(300m² alanlı idari kullanımda), 1. normal katı ise ~210m² olmak üzere toplamda brüt ~ 3636m² kullanım alanıdır. Fabrika binasından bağımsız olarak inşa edilen sığınak alanı ~273m² alanlı olup, bodrum katta yer almaktadır. Fabrika binasında proje ile uyumsuz olarak arka cephede yaklaşık 255m² alanlı sundurma inşa edildiği tespit edilmiştir.

Atık su arıtma binası; Taşınmaza ait mimari proje bulunmamakta olup, alınan yapı ruhsatı ve iskan belgesi 602m² kullanım alan ve yol üstü kat sayısı 2 olarak düzenlemiştir. Onaylı vaziyet planı ve yerinde yapılan ölçümlere göre ise zemin kat ve 448m² olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup, bakımsız durumdadır. Kısmen çatısı açık durumda olup, kapsamlı bakıma ihtiyacı vardır. Taşınmazın yapı ruhsatı ve vaziyet planı ile uyumsuz olarak yerinde kuzey cephesine yaklaşık 105m² alanlı sundurma atık deposu inşa edilmiştir.

Soğuk hava deposu; Taşınmaz onaylı mimari projesine göre betonarme yapı tarzında zemin katlı olarak inşa edilmiştir. Taşınmaz soğuk hava deposu olarak kullanılmakta olup, onaylı mimari uyumlu olup, ~996m² kullanım alanıdır.

Depo binası; Taşınmaz onaylı mimari projesine göre prefabrik yapı tarzında bodrum + zemin katlı olarak inşa edilmiştir. Taşınmazın bodrum katı su deposu alanı olup, zemin katı ambalaj deposu ve kazan dairesi hacimlerinden oluşmaktadır. Taşınmaz onaylı mimari uyumlu olup, bodrum katı ~78m², zemin katı ise ~592m² alanlı olup, toplamda ~670m² kullanım alanıdır.



Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.+ Prefabrik
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	4A
Kullanım Amacı	:	Fabrika Binası ve Müştemilatı
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	-
Jeneratör	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Sandviç Panel
Dış Cephe	:	Dış cephe boyası+ Sandviç panel
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	-
Cephesi	:	Cadde
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Taşınmaz genel itibarı ile arıtma tesisi hariç bakımlı durumdadır. Fabrika tesisinin zemin katında bulunan fabrika üretim alanı ve idari alanın zeminleri seramik kaplı, duvarları kısmen seramik ve plastik boyalıdır. 1. normal katta bulunan İdari bölümlerde ise giriş holleri ve oda zeminleri laminant parke kaplı olup duvarları alçı üzeri saten boyalıdır. Islak hacim ve yemekhane zemin ve duvarları seramik kaplamalıdır.

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

Taşınmaz onaylı mimari projesi ile uyumsuz olarak yerinde fabrika binasının arka cephesine yaklaşık 255m² alanlı ve atık su arıtma tesisine bitişik konumda yaklaşık 105m² alanlı sundurma atık deposu yapıldığı tespit edilmiştir. Aykırılıkların projesine uygun haline getirilebilir nitelikte olduğu öngörülmektedir. Taşınmaz iskan belgesini almış ve cins değişikliği tamamlanmıştır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Tekirdağ İli

Tekirdağ, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara denizinin kuzeyinde ve tamamı Trakya topraklarında yer alan 3 ilden biri olup, 6313 km² yüzölçümüne sahiptir. Türkiye geneline göre ilde nüfus artışı düşüktür. Esasen turistik özellikleri, ticari ve sanayi gelişime uygunluğu bakımından hızlı bir nüfus birikimine elverişlidir. Tekirdağ'ın Merkez ilçe ile birlikte 9 ilçesi, 24 kasabası ve 256 köyü bulunmaktadır. Marmara denizi ve Karadeniz'e kıyısı bulunan Tekirdağ ili; Türkiye'de iki denize kıyısı olan 6 ilden biridir. Marmara denizinin kuzeyinde ve tamamı Trakya topraklarında yer alan Tekirdağ; doğudan Silivri ve Çatalca ilçeleriyle, kuzeyden Kırklareli iline bağlı Vize, Lüleburgaz, Babaeski ve Pehlivanköy ilçeleriyle çevrili olup, Kuzeydoğudan Karadeniz'e 1.5 km.lik bir kıyısı bulunmaktadır. Trakya-Kocaeli Penepeni üzerinde bulunan Tekirdağ il topraklarının yeryüzü şekilleri bakımından % 75.2'si platolar, % 15.5'i ovalar, % 9.3'ü dağlarla kaplıdır. Genel olarak yüksek dağlar, dik yamaçlar ya da vadiler yoktur. Marmara Denizi boyunca akarsularca taşınmış alüvyonlarla kaplı kıyı ovaları vardır. Platolar bir aşınma yüzeyi karakterindedir. Kuzeyinde İstiranca, Güney kesimlerinde ise Tekir Dağı ve Kuru Dağı ile Ganos Dağları bulunmaktadır.

Tekirdağ, genel nemlilik indislerine göre bulunan hidrografik bölgelerden yarı nemli iklim tipi içine girmektedir. Yağış rejimi bakımından Akdeniz yağış rejimi kategorisinde bulunmaktadır.

Akdeniz ikliminin etkileri görülen Tekirdağ sahil şeridinde yazlar sıcak, kışlar ılıktır. Ergene havzasını içine alan kıyı ardı şeridinde, daha ziyade kara iklimi hakimdir. Toprağa düşen yağış türü genellikle yağmur olup, kar yağışı azdır. iklimin mutedil oluşu ziraatın yapılmasını kolaylaştırır. Tekirdağ'da ortalama olarak en az yağış Ağustos, en fazla Aralık aylarında görülür. şarköy-Kumbağ arasındaki kıyı şeridi Akdeniz iklimi karakterindedir. Bu özelliği, kuzeyinin kıyıya paralel uzanan dağlarla kaplı olmasından ve denizin ılıtıcı etkisinden ileri gelmektedir.

İç kesimler kara ikliminin etkisi altındadır. Özellikle kışın kuzey Avrupa ikliminin etkileri görülür. Bu bakımdan kendisine ait özel bir iklim tipi yoktur. Yazlar genellikle Akdeniz'de olduğu gibi kurak ve sıcaktır. Sibiryas antisiklonu Balkanlar üzerinden buralara geldiğinden kışın kuru ve dondurucu soğuklar olur. İç kesimler Marmara'nın yumuşatıcı etkisinden yoksundur. Tekirdağ il merkezinde sahil şeridinde Temmuz ayında 25 derecelik bir sıcaklık, Çorlu ve dolaylarında 26-30 derece civarındadır.

Tekirdağ, yazın ve kışın çok rüzgarlıdır. Hakim ve sürekli rüzgar poyraz, ikinci önemli rüzgar lodostur. Orta Avrupa'da yüksek basınç olduğu müddetçe poyraz, Trakya ve Tekirdağ'da şiddetli eser. Basınç azaldığında poyraz yalnız gündüzleri eser ve meltem karakterini kazanır.



Harita 1 - Tekirdağ'ın Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Tekirdağ İli' nin Toplam Nüfusu 1.142.451 'dir. kişidir.

4.1.2 - Hayrabolu İlçesi

İlçemiz Marmara Bölgesinin Ergene bölümünde Tekirdağ İline bağlı 11 İlçeden birisidir. 26-52,27-23 doğu boylamları ile 40-53 ve 41-20 kuzey enlemleri arasında yer alır. Topraklarını doğuda Tekirdağ İli ve Muratlı İlçesi, güneyde Malkara İlçesi, Kuzeyde Kırklareli'nin Pehlivan Köy, Babaeski ve Lüleburgaz İlçeleri, batıda Edirne'nin Uzunköprü İlçesi ile çevrilidir. Alpulu demir yolu istasyonuna 19 km. uzaklıkta olan İlçemiz ulaşım bakımından elverişlidir. İlçemiz İl merkezine 52 km., E-5 karayoluna 26 km. uzaklıktadır. İlçenin yüzölçümü 1014 km²'dir. Arazisinin %60'ı ova, % 35'i hafif engebeli olup %5'i orman örtüsüyle kaplıdır. İlçenin deniz seviyesinden en yüksek yeri 269 metreyle Kabahöyük tepesidir. Hayrabolu'nun batı kesimleri Ganoz (Işıklar) dağının alçak olan kuzeybatı uzantıları engebelidir. Bunun dışındaki alanlar ise çok parçalanmamış ve yer yer dalgalı düzlüklerden oluşan bir plato niteliğindedir. İlçe topraklarının sularını Ergene ırmağının önemli kollarından Hayrabolu deresi toplar. Güney-Kuzey yönünde akan Hayrabolu deresi Hayrabolu ilçe merkezinden geçer ve kuzeyde Ergene ırmağına dökülür. Ergene ırmağının önemli kollarından biridir. Hayrabolu'da 22 adet sulama göleti bulunmaktadır. Bunlar Bayramşah, Büyükkarakarlı, Çıkrıkçı, Dambaslar, Doğcalı, Parmaksız, Susuzmüsellim, Canhıdır, Umurbey, Çerkezmüsellim, Hedeyli, Karababa, Karakavak, Karayahşi, Kutlugün, Kılıçlar, Lahana, Örey, , Temrezli, Soylu, Övenler, Hayrabolu Merkez göletleridir. Hayrabolu'da Trakya geçiş iklimi görülür. Kışları kar ve yağmur yağışlı soğuk, yazları az yağışlı ve sıcaktır. Kuru soğuklarıyla ünlü olan ilçenin en soğuk zamanı -10 derece olarak tespit edilmiştir. İlçemizde kesintisiz dağ setleri görünmediği için Trakya'nın birçok kesimlerinde olduğu gibi Balkan Yarım Adasının şiddetli kıtasal etkinliklerine açıktır. Bu yüzden bazı kısımlar şiddetli soğuk baskınları ve ağır sıcak dalgaları ile etkilenmektedir. İlçemizde meteoroloji istasyonu bulunmamaktadır. Rüzgarı ile ünlü olan Hayrabolu dört mevsim rüzgârlı bir havaya sahiptir. Kuzey batıdan esen karayel daha fazla görülür. İkinci derecede esen önemli rüzgârlar ise doğudan esen keşişleme ve lodostur.

Milattan sonra 249 yılında yaklaşık 1760 yıl önce Venedikli Sezar isimli bir Voyvoda tarafından kurulduğu rivayet olmaktadır. Hayrabolu İlçesinin ilk kurucuları bilinmemekle beraber, Hayrabolu, Trakya'nın en eski yerleşim birimlerinden biridir.

İlçe,tarih çağları boyunca Makedonyalıların, Hun, Avar, Peçenek, Bulgar gibi Türk boylarının akınlarına uğramıştır. Roma ve Bizans İmparatorluklarının idaresinde bulunmuştur. Eski adı Chariupolis (Rüzgarlı şehir), bugünkü adının ise fetih sırasında ölen kale komutanı Hanripol'dan ya da "fethin hayrı boldur." deyiminden geldiği ileri sürülmektedir.

Hayrabolu Türkler tarafından 1357 yılında fethedilmişse de bir süre sonra elden çıkmıştır. Hayrabolu 1368 yılında Sultan I. Murat tarafından son kez ve kesin olarak Bizans'ın elinden alınmıştır. Bu tarihten sonra Hayrabolu'ya Anadolu'nun muhtelif yerlerinden, bilhassa da Karasi, Sivas, Kayseri ve Ermenek'ten Türkler getirilip yerleştirilmiştir.

Hayrabolu 1839'da Tekirdağ'a 1866-1867 yılları kısa bir süre Lüleburgaz'a bağlandı. 1847 yılı Eylül ayında müstakil Kaymakamlık haline gelen Hayrabolu 1868'de ilçe oldu. Tekirdağ'ın 20 Nisan 1924 tarih ve 491 sayılı Mülga Teşkilatı Esasiye Kanununun 89.Maddesi ile İl haline gelmesinden sonra da Hayrabolu Tekirdağ'ın ilçesi olmuştur.

Hayrabolu 1829 ve 1878'de Rus,1912'de de Bulgar işgaline uğramıştır. 1. Dünya savaşıdan sonra önce müttefiklerin sonra da Yunanlıların işgaline maruz kalmış ve 14 Kasım 1922'de düşman işgalinden kurtulmuştur.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre ilçenin Toplam Nüfusu 37.500 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 aldırıştır. 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 kırılmalıklar sürmüştür.(Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

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

Dünya ekonomisinde 2023 ikinci çeyreği küresel büyüme kaygılarının artmasına rağmen risk iştahının bir miktar toparlandığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Küresel ölçekte pozitif ayrılan 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 (Milyar TL)	Kıst. Başv. Endeksi (TL)	GSYH (Milyar Dolar)	Kıst. Başv. Endeksi (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıllık Ortalama Kuru (Dolar/TL)
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.768.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.365	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

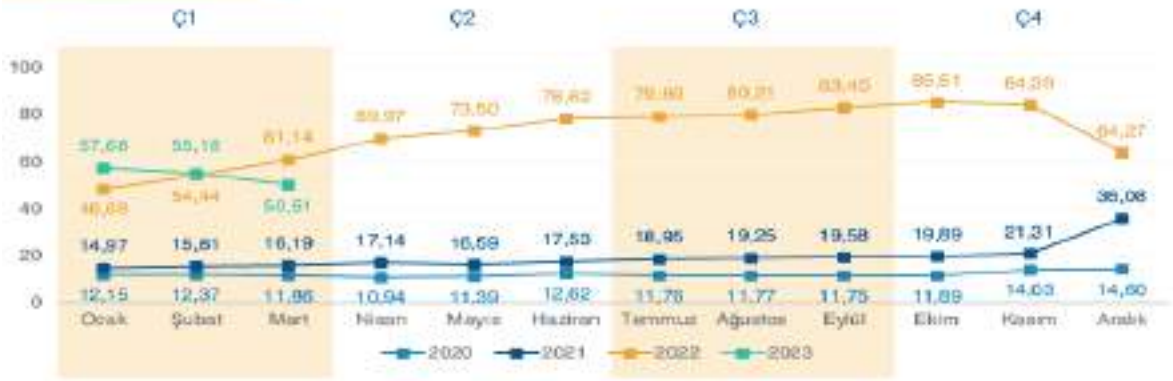
GSYH 2023 yılı birinci çeyrek ilk tahminci zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 arttı.

Kaynak: TÜİK

*1. Çevre verisi.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2018=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

*Bu 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 sıkılaşıma kademeli olarak devam etmesi bekleniyor. Devam etmesi beklenen faiz artışlarının konut satışları üzerinde olumsuz etki yaratacağını düşünüyoruz. (Colliers International, 2023, İlk Yarı Raporu).

Gayrimenkul Sektörü:

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

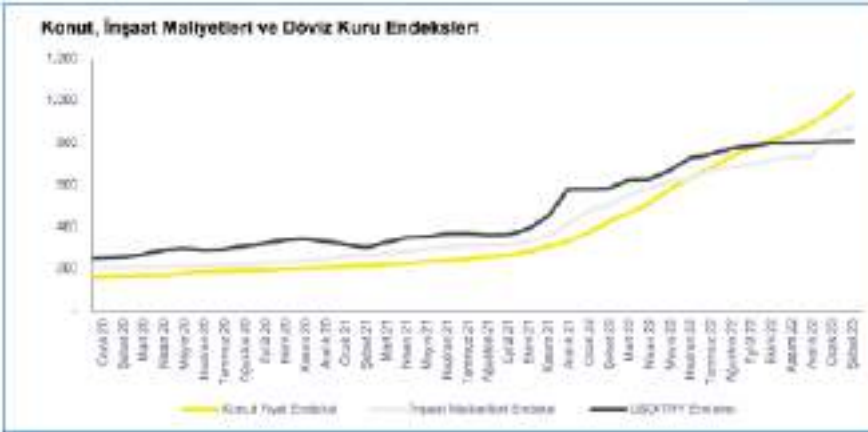
Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- İnşaat maliyet endeksi (Mayıs-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 47,95 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 33,55, işçilik maliyetlerinin de yüzde 104,83 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.
- Yakın coğrafyalardaki gelişmelerin de etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır.
- Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durum değildir.
- İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü için de önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır.
- Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapı için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.
- Bu bağlamda inşaat sektörü paydaşlarının finansal sistemin klasik unsurları yerine sermaye piyasalarının etkin olduğu bir yapıya kavuşmaları da önem taşımaktadır.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerinde 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; Hayrabolu Osb 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

- * Net imar parselidir.
- * Sanayi imarlıdır.
- * Osb içerisinde konumlandırılmıştır.
- * Cins tahsisi yapılmıştır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Belirli bir alıcı kitesine hitap etmektedir.
- * Projesinden farklı uygulamaları bulunmaktadır.
- * Döviz kurlarının sert dalgalı hareketlerinin gayrimenkul piyasasına olumsuz etkileri olabilmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

Taşınmazın değerinin tespitinde

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

6.1 - Pazar Yaklaşımı

EMSAL BİLGİLERİ

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Osب Müdürlüğü

TEL ; 0 282 315-1515

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Hayrabolu OSB müdürlüğünde görevli memurdan alınan bilgiye göre OSB içinde konumlu sanayi imarlı parsellerin güncel arsa satışlarının ortalama 2500-3000 TL/m2 olduğunu beyan edilmiştir.

BEYAN	1 .-M ²	2.500 .-TL	2.500 .-TL/M ²
-------	--------------------	------------	---------------------------

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Osب Müdürlüğü

TEL ; 0 282 315-1515

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Hayrabolu OSB müdürlüğünde görevli memurdan alınan bilgiye göre osb içinde konumlu sanayi imarlı parsellerin 2021 yılı arsa satışlarının ortalama 200 TL/m2 civarında olduğunu beyan edilmiştir.

BEYAN	1 .-M ²	200 .-TL	200 .-TL/M ²
-------	--------------------	----------	-------------------------

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Bölge Emlakçısı

TEL ; 0

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Bölgeye hakim emlak danışmanı ile yapılan görüşmede taşınmazın bulunduğu osb içerisindeki sanayi imarlı arsaların m2 birim fiyatının 100-150 TL arasında alıcı bulabileceği bilgisi edinilmiştir. (2021 yılına ait bölgede yapılan emsal çalışmasına aittir.)

SATILIK	1 .-M ²	150 .-TL	150 .-TL/M ²
---------	--------------------	----------	-------------------------



4 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Daphne - Han Emlak

TEL ; 0 532 285-9255

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Taşınmaz ile aynı osb içerisinde konumlu ~2600m2 kapalı alanı bulunan fabrika nitelikli taşınmaz aylık 150.000 TL bedel ile kiralıktır. Taşınmazın kullanım alanı küçük olup, bu nedenle m2 birim değeri yüksektir.

KİRALIK 2600 .-M² 1.500.000 .-TL 577 .-TL/M²

5 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Sahibinden

TEL ; 0 532 422 11 72

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Taşınmaz ile aynı osb içerisinde konumlu 4500m2 arsa içerisinde bulunan ~2400m2 kapalı alanı bulunana fabrika nitelikli taşınmaz aylık 120.000 TL bedel ile kiralıktır. Taşınmazın kullanım alanı küçük olup, bu nedenle m2 birim değeri yüksektir.

KİRALIK 2400 .-M² 1.200.000 .-TL 500 .-TL/M²

6 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Bölge Emlakçısı

TEL ; 0

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Bölgeye hakim emlak danışmanı ile yapılan görüşmede taşınmazın bulunduğu osb içerisindeki sanayi imarlı arsaların güncel m2 birim fiyatının 2000-2500 TL arasında alıcı bulabileceği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK 1 .-M² 2.500 .-TL 2.500 .-TL/M²

7 - Beyan Eden Kişi, Kurum

İlgilisi

TEL ; 0 284 268 61 20

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Hayrabolu OSB karşında olduğu belirtilen 1282 ada 12 parsel 451m² olup, 1.150.000.-TL bedel ilse satılıktır. Bitişik nizam, 2 kat, toplu işyerleri imarlıdır.

SATILIK 451 .-M² 1.150.000 .-TL 2.550 .-TL/M²

8 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Küçükköy Emlakcım

TEL ; 0 533 640 49 29

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Hayrabolu Merkez'de lojistik imara uygun olarak pazarlanmaktadır. 2 adet parselin toplam alanı 25.000m² olup, 50.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 25000 .-M² 50.000.000 .-TL 2.000 .-TL/M²



Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

Taşınmazın arsası için emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Emsal arsaların imar koşulları, büyüklükleri, konumları vb. özellikleri dikate alınarak değerlendirme konusu taşınmaz için arsa birim m² değeri takdir edilmiştir.

Taşınmazın arsa alanı, yapı alanı ve niteliği göz önünde bulundurularak kira birim değeri takdir edilmiştir. Bölgede hali hazırda satılık arsa emsali bulunmamakta olup, bölgeye hakim emlak danışmanları ve OSB müdürlüğünden alınan görüşler göz önünde bulundurulmuştur.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (7)	EMSAL (8)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		2.500 SATILIK BENZER 0%	1.150.000 SATILIK BENZER 0%	50.000.000 SATILIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	19.990	1 2.500 BENZER 0%	451 2.550 KÜÇÜK -20%	25.000 2.000 BENZER 0%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	SANAYİ	SANAYİ BENZER 0%	TOPLU İŞYERİ BENZER 0%	LOJİSTİK BENZER 0%
YAPILAŞMA HAKKI YAPILAŞMA HAKKINA İLİŞKİN DÜZELTME		E=1 BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-9%	-9%
TOPLAM DÜZELTME		0%	1%	21%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.500	2.500	2.575	2.420

TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)
1094	5	19.990,00	2.500	49.975.000,00
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)				49.975.000,00

TAŞINMAZIN KİRA DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)			
	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)
YASAL DURUM DEĞERİ	6.023,00	100	600.000,00
MEVCUT DURUM DEĞERİ	6.383,00	96	610.000,00

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Değerleme konusu parsel Sanayi Alanı'nda yer almaktadır. Sanayi imarlı arsaların 2.000 - 3.000 TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda imar fonksiyonu, alanı, konumu göz önünde bulundurularak arsa birim değerinin, değerlendirme konusu 1094 ada 5 parsel için 2.500.-TL/M² olabileceği öngörülmüştür.

Taşınmaz parseli üzerindeki yapıların amortisman tutarlarının düşülmesi sureti ile elde edilen değerlerin ilave edilmesi ile parsel üzerindeki yapılarla birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

Yapının 2023 yılı Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği tarafından belirlemiş olan 2C yapı sınıfı birim maliyeti 5.350 m²/.-TL, 3A yapı sınıfı birim maliyeti 7.500 m²/.-TL, 4A yapı sınıfı birim maliyeti m²/10.200.-TL dir. 2023 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Fabrika ve İmalathane Binalarının azami birim m² değeri 1.984,42.-TL/m² dir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m² maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. 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. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlar için idari bina ve depolama alanı için ayrı ayrı birim m² değerleri öngörülmüştür. Ayrıca değer arttırıcı unsurlar (Girişimci Karı Saha Betonlu, Beton Duvar, Demir Profil, tabela reklam avantajı, şerefiye değeri, Geliştirme Maliyeti v.b.) için değer arttırıcı pay eklenmiştir. Buradan yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımına göre taşınmazın mevcut durum değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ				
Arsa Değeri(*)	2.500 .-TL/M ²	X	19.990,00 M ² =	49.975.000 .-TL
İdari Bina (Yasal Alan)	9.500 .-TL/M ²	X	510,00 M ² =	4.845.000 .-TL
Fabrika (Yasal Alan)	8.500 .-TL/M ²	X	3.399,00 M ² =	28.891.500 .-TL
Atık Su Arıtma (Yasal Alan)	2.675 .-TL/M ²	X	448,00 M ² =	1.198.400 .-TL
Soğuk Hava Deposu (Yasal Alan)	6.750 .-TL/M ²	X	996,00 M ² =	6.723.000 .-TL
Depo Değeri (Yasal Alan)	4.815 .-TL/M ²	X	670,00 M ² =	3.226.050 .-TL
Bina Değeri (Kaçak Alan)	1.550 .-TL/M ²	X	360,00 M ² =	558.000 .-TL
Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı Saha Beton , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.)				= 4.770.848 .-TL
TOPLAM =				100.187.798 .-TL
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ =				100.180.000 .-TL

TAŞINMAZIN YASAL DURUM DEĞERİ				
Arsa Değeri(*)	2.500 .-TL/M ²	X	19.990,00 M ² =	49.975.000 .-TL
İdari Bina (Yasal Alan)	9.500 .-TL/M ²	X	510,00 M ² =	4.845.000 .-TL
Fabrika (Yasal Alan)	8.500 .-TL/M ²	X	3.399,00 M ² =	28.891.500 .-TL
Atık Su Arıtma (Yasal Alan)	2.675 .-TL/M ²	X	448,00 M ² =	1.198.400 .-TL
Soğuk Hava Deposu (Yasal Alan)	6.750 .-TL/M ²	X	996,00 M ² =	6.723.000 .-TL
Depo Değeri (Yasal Alan)	4.815 .-TL/M ²	X	670,00 M ² =	3.226.050 .-TL
Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı Saha Beton , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.)				= 4.742.948 .-TL
TOPLAM =				99.601.898 .-TL
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ =				99.602.000 .-TL

GEÇMİŞ YILLARA DÖNÜK ANALİZ ÇALIŞMASI

Taşınmazların bulunduğu bölgede gayrimenkullerin bölgesel gelişim trendleri incelenmiş ve analiz edilmiş olup bu çalışma sırasında ülke genelinde ve bölgesel olarak gayrimenkul fiyat endekslerinden yararlanılarak taşınmazın bulunduğu bölgenin sosyo-ekonomik gelişmişliği, bölgeye kamu ve özel sektör yatırımlarının eğilimleri, demografik yapı ve göç dengesi dikkate alınarak bölgesel fiyat indirgeme oranı belirlenmiştir. Taşınmazın günümüz koşullarındaki piyasa değeri üzerinden, belirlenen indirgeme oranları kullanılarak geriye dönük değer tespiti yapılmıştır.

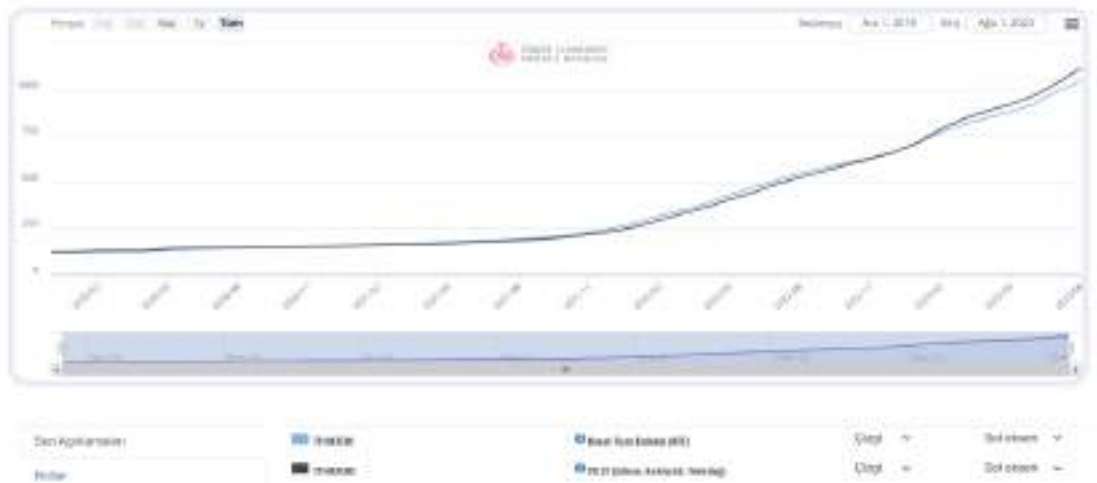
Müşteri tarafından taşınmazın 31.12.2020-31.12.2021-31.12.2022 tarihli değer tespitleri istenmiştir. Değerleme raporu tarihi ile Ekim 2023 içerisindeki emsaller ile geçmiş yıllara ait emsallere yer verilmiştir.

Geçmiş dönemler için şirket arşiv raporları ve emsal bilgileri ve genel ekonomik veriler incelenmiş olup taşınmazların geriye dönük değer takdirleri yapılmıştır.

KONUT FİYAT ENDEKSİ (İSTANBUL)

Tekirdağ Düzey Konut Fiyat Endeksi yıllara göre yüzdesel değişimi incelenmiştir.

Yıl	Konut Fiyat Endeksi	Artış Oranı	Endeks Oranı
2019	125,10		
2020	153,10	22,38%	0,817112998
2021	232,30	51,73%	0,659061558
2022	660,10	184,16%	0,351916376
2023	1.115,00	68,91%	0,592017937



Yıllara Göre Konut Fiyat Endeksi Artış Grafiği(Düzey Tekirdağ)

ENFLASYON ORANI (TÜFE);

T.C. Merkez Bankası tarafından açıklanan, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan fiyat endekslerinin aylık ve yıllık yüzde değişim oranları aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

	TÜFE (Yıllık % Değişim)	TÜFE (Aylık % Değişim)
Eylül 23	61,53	4,75
Ağustos 23	58,94	9,09
Temmuz 23	47,83	9,49
Haziran 23	38,21	3,92
Mayıs 23	39,59	0,04
Nisan 23	43,68	2,39
Mart 23	50,51	2,29
Şubat 23	55,18	3,15
Ocak 23	57,68	6,65
Aralık 22	64,27	1,18
Kasım 22	84,39	2,88
Ekim 22	85,51	3,54
Eylül 22	83,45	3,08
Ağustos 22	80,21	1,46
Temmuz 22	79,60	2,37
Haziran 22	78,62	4,95
Mayıs 22	73,50	2,98
Nisan 22	69,97	7,25
Mart 22	61,14	5,46
Şubat 22	54,44	4,81
Ocak 22	48,69	11,1
Aralık 21	36,08	13,58
Kasım 21	21,31	3,51
Ekim 21	19,89	2,39
Eylül 21	19,58	1,25
Ağustos 21	19,25	1,12
Temmuz 21	18,95	1,8
Haziran 21	17,53	1,94
Mayıs 21	16,59	0,89
Nisan 21	17,14	1,68
Mart 21	16,19	1,08
Şubat 21	15,61	0,91
Ocak 21	14,97	1,68
Aralık 20	14,60	1,25

Müşteri tarafından taşınmazın 31.12.2020-31.12.2021-31.12.2022 tarihli değer tespitleri istenmiştir. Değerleme raporu tarihi ile Ekim 2023 içerisindeki emsaller ile geçmiş yıllara ait emsallere yer verilmiştir.

Taşınmazın geçmiş dönem değer hesaplaması için enflasyon oranı (TÜFE), Tekirdağ düzeyinde konut fiyat endeksi ve ülke genelindeki diğer ekonomik veriler de dikkate alınarak yıllara göre kabul edilen indirgeme oranları öngörülmüştür.

SEÇKİN PEYNERCİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş. 'ye ait taşınmaz için Maliyet Yaklaşımı Yöntemi ile elede edilen nihai değer olarak kabul edilmiştir.

Yıl	Konut Fiyat Endeksi (Tekirdağ)	Enflasyon Oranı	Kabul Edilen İndirgeme Oranı
2020	22,38%	14,60%	18,49%
2021	51,73%	36,08%	43,91%
2022	184,16%	64,27%	124,21%
2023	68,91%	61,53%	65,22%

TAŞINMAZIN GÜNCEL TARİHLİ DEĞER TABLOSU			
	ALANI	TAŞINMAZIN GÜNCEL DEĞERİ	TAŞINMAZIN GÜNCEL KİRA DEĞERİ
MEVCUT	6.383,00m ²	100.180.000 TL	610.000 TL
YASAL	6.023,00m ²	99.602.000 TL	600.000 TL

TAŞINMAZIN GEÇMİŞ YILLARA AİT DEĞER HESAP TABLOSU						
	TAŞINMAZIN 30.12.2022 TARİHLİ DEĞERİ	TAŞINMAZIN 30.12.2022 TARİHLİ AYLIK KİRA DEĞERİ	31.12.2021 TARİHLİ DEĞERİ	31.12.2021 TARİHLİ AYLIK KİRA DEĞERİ	31.12.2020 TARİHLİ DEĞERİ	31.12.2020 TARİHLİ AYLIK KİRA DEĞERİ
MEVCUT	44.680.487 TL	272.061 TL	31.048.503 TL	189.056 TL	26.203.248 TL	159.553 TL
YASAL	44.422.698 TL	267.601 TL	30.869.365 TL	185.956 TL	26.052.065 TL	156.937 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 Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri;

TAŞINMAZIN GEÇMİŞ YILLARA AİT DEĞER HESAP TABLOSU						
	TAŞINMAZIN 30.12.2022 TARİHLİ DEĞERİ	TAŞINMAZIN 30.12.2022 TARİHLİ AYLIK KİRA DEĞERİ	31.12.2021 TARİHLİ DEĞERİ	31.12.2021 TARİHLİ AYLIK KİRA DEĞERİ	31.12.2020 TARİHLİ DEĞERİ	31.12.2020 TARİHLİ AYLIK KİRA DEĞERİ
MEVCUT	44.680.487 TL	272.061 TL	31.048.503 TL	189.056 TL	26.203.248 TL	159.553 TL
YASAL	44.422.698 TL	267.601 TL	30.869.365 TL	185.956 TL	26.052.065 TL	156.937 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 taşınmazın değer tespiti yapılırken Maliyet Yaklaşımından yararlanılmıştır. **Maliyet yönteminde mevcut imar koşullarına göre arsa değeri öngörülerek bina maliyetleri ve değer arttırıcı unsurlar eklenerek toplam değere ulaşılmıştır. Pazar yaklaşımında ulaşılabilen emsallerin nitelik, konum, alan vb. olarak birebir benzer olmaması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.**

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Alınması gerekli tüm yasal izinlerin alınmış ve cins değişikliğinin gerçekleşmiş olduğu gözlemlenmiştir. Taşınmazın tapu kaydındaki niteliği ile fiili kullanımı uyumlu durumdadır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazın kira analizi yapılmıştır. Yapılan kira fiyat araştırmasında fabrika nitelikli benzer büyüklükte olan taşınmazların kira birim değerlerinin 90-120 TL/m² olabileceği sonucuna ulaşılmıştır. Taşınmazın yasal aylık kira değerinin 600.000 TL/ay, mevcut aylık kira değerinin ise 610.000 TL/ay olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

TAŞINMAZIN YASAL KİRA DEĞERİ (.-TL)	600.000 TL
TAŞINMAZIN MEVCUT KİRA DEĞERİ (.-TL)	610.000 TL

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

Taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

Taşınmaz bu kapsam dışındadır.



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

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

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

Taşınmaz OSB içerisinde yer almakta olup, OSB Kanunu gereğince 3. kişilere devir ve temliğinde OSB den görüş alınması gerektiği için tapuya şerh düşülmüştür.

Taşınmaz projesine aykırı olarak inşa edilmiş toplam 360 m² kullanımlı proje harici imalat bulunduğu gözlemlenmiştir. Binanın ana taşıyıcı sistemini etkilememekte olup projesine uygun haline getirilebilir nitelikte olduğu düşünülmektedir. Aynı zamanda alınması gerekli tüm yasal izinlerin alınmış ve cins değişikliğinin gerçekleşmiş olduğu gözlemlenmiştir. Taşınmazın tapu kaydındaki niteliği ile fiili kullanımı uyumlu durumdadır.

Taşınmazın alanı ve niteliği nedeni ile kısıtlı alıcı kitlesine hitap ettiği 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 taşınmaz için;

03.11.2023 tarihli yasal durum değeri için ;

99.602.000 .-TL

(Doksan Dokuz Milyon Altı Yüz İki Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

119.522.400 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Ahmet İPEK

Lisans No: 411627

- * 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.

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

FOTOĞRAFLAR



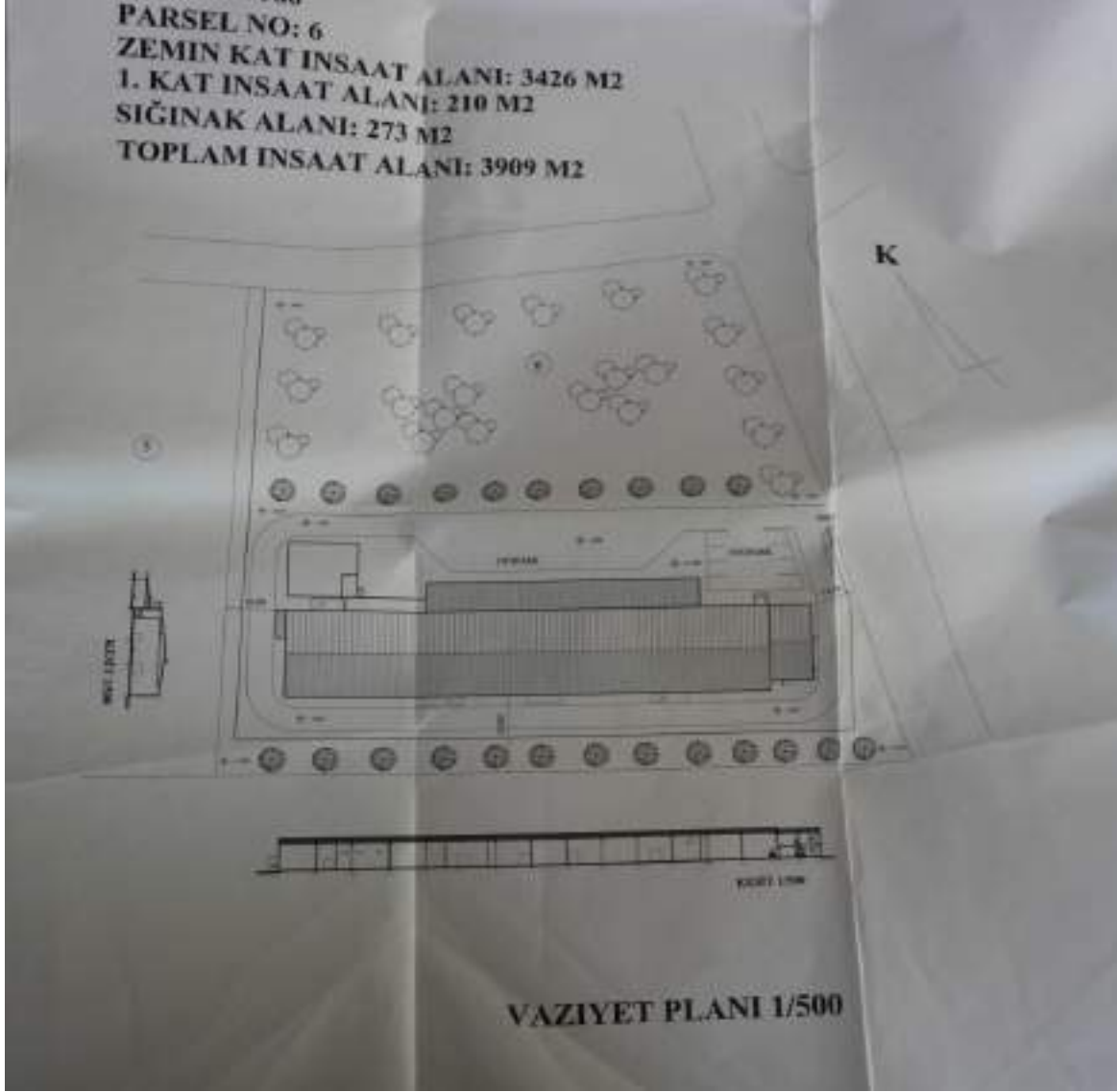


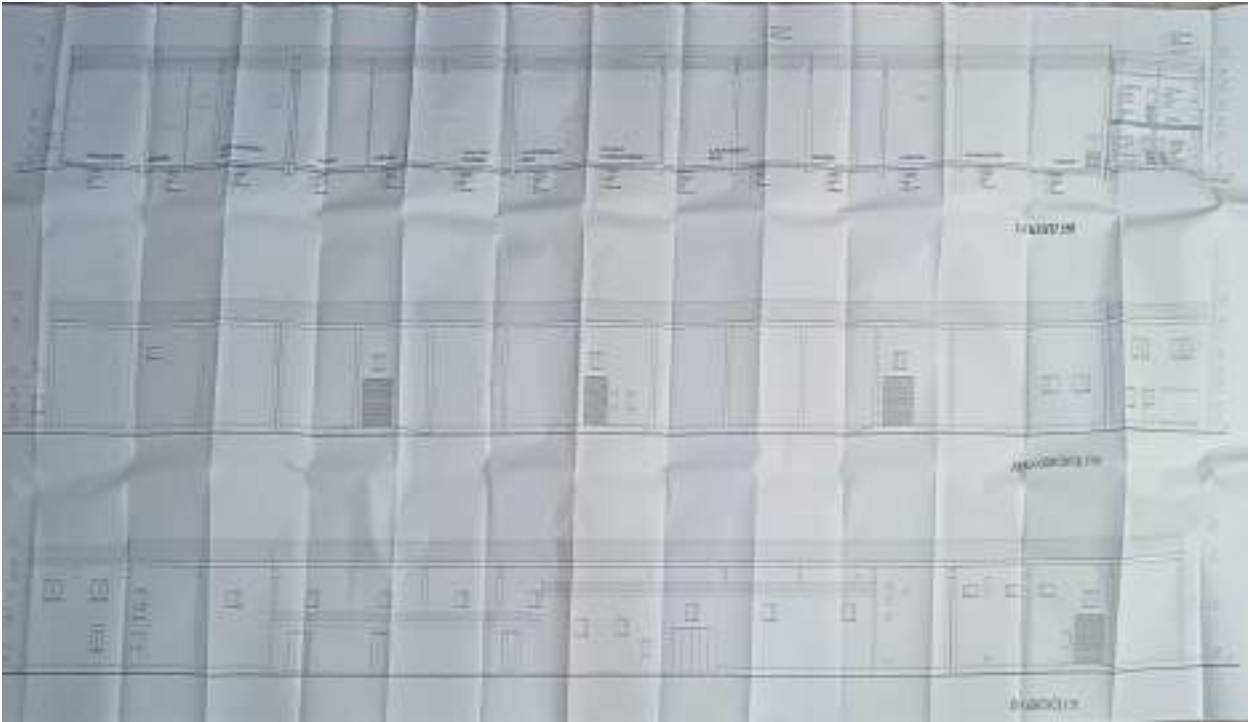
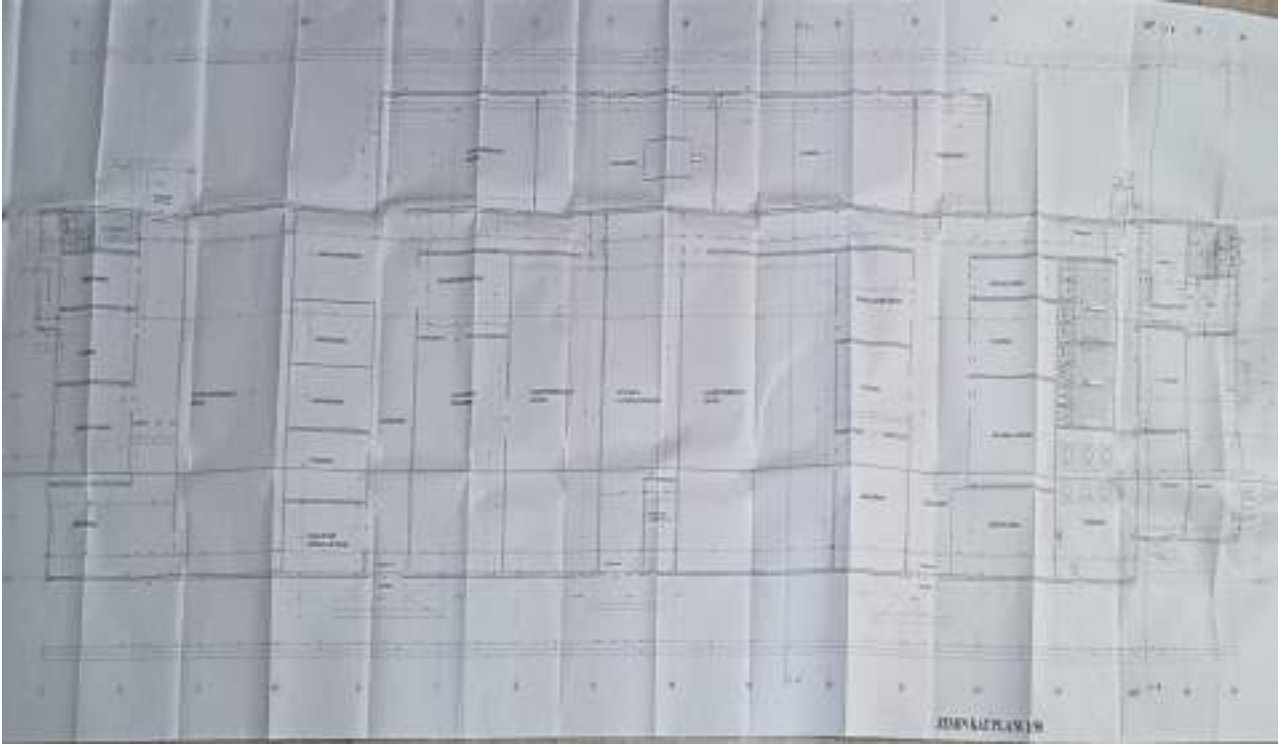


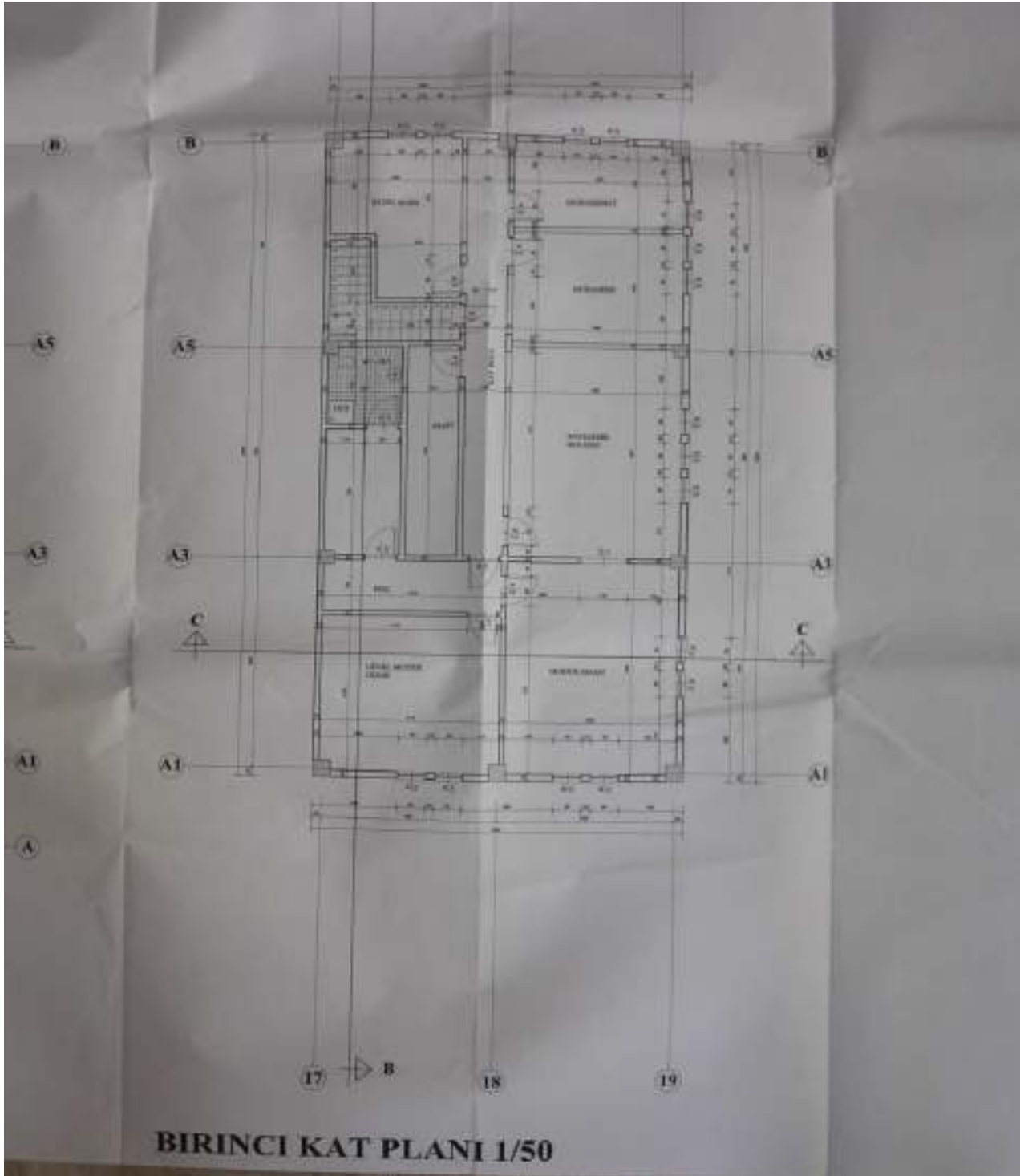


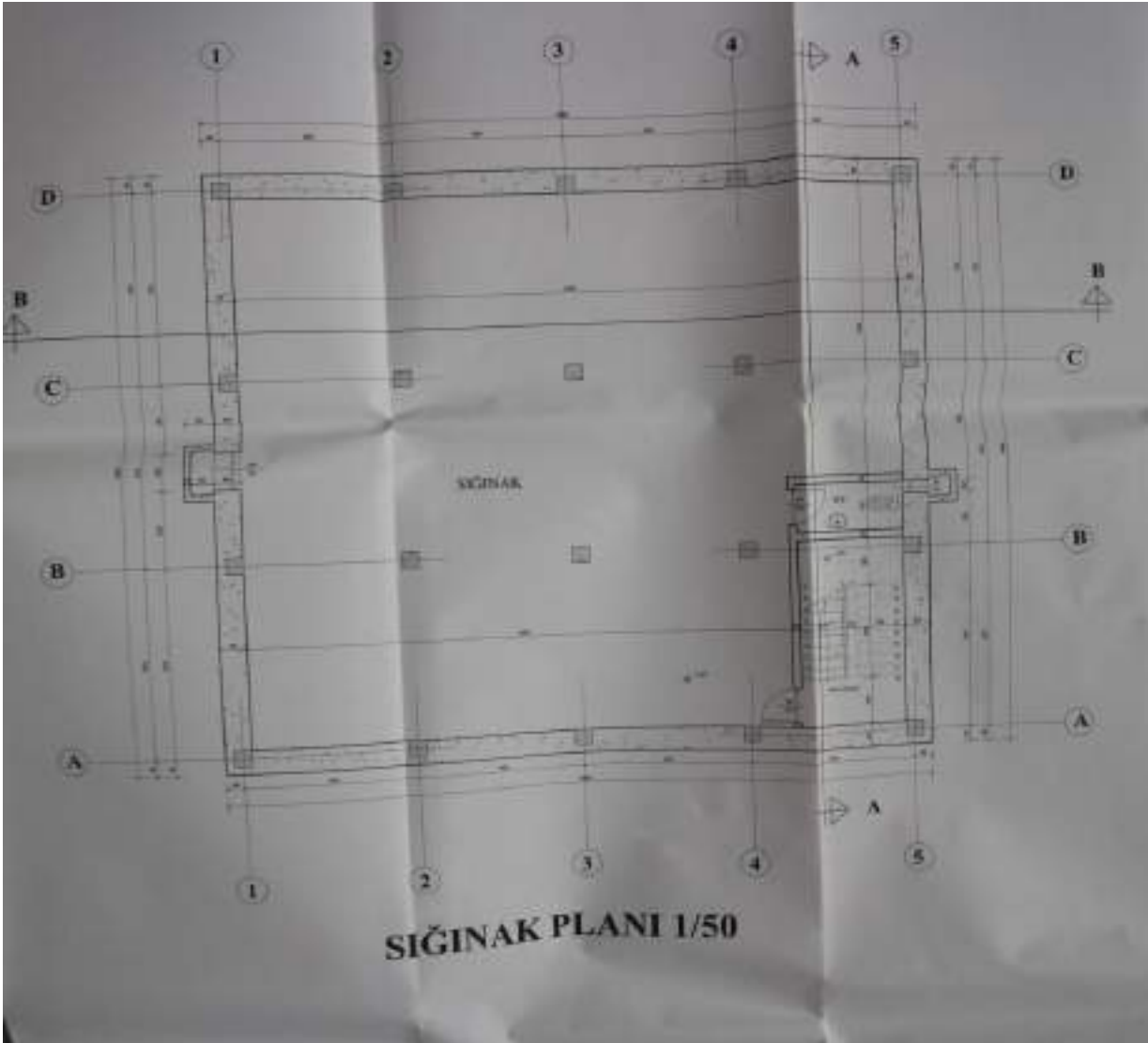


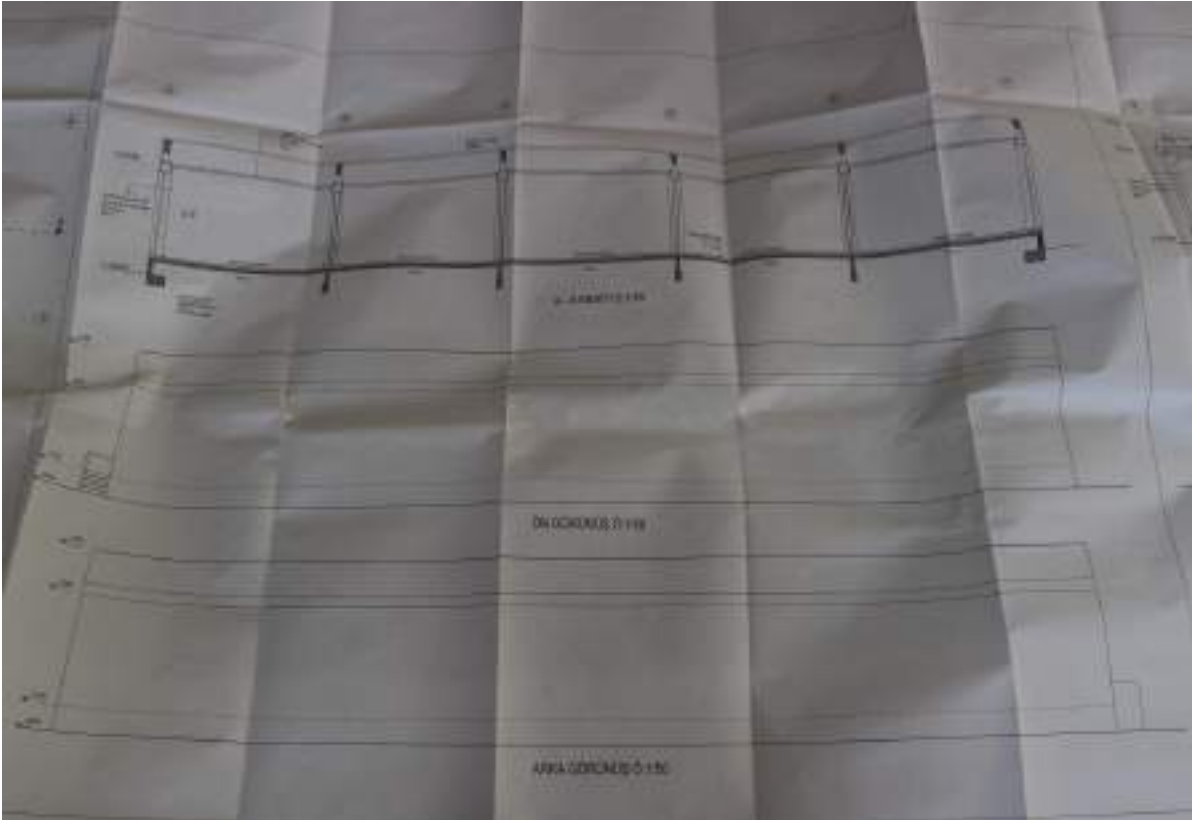
YAPININ	MAL SAHİBİ	SEKİN PEYİNİRCİLİK				
	KULLANIM AMACI					
ADI SOYADI	ONVANI	ODA SİCİL NO	YETKİ SİCİL NO	DİPLOMA NO	MÜHÜR-İMZA	
İSMAİL GÖL	MİMAR	17286	34-0861	TD-217		
ADRES	Muratlı Cd. Özadale İhtisas No: 9/5 TEKİRDAĞ Tlf: 261 25 15					
YAPININ	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO
	TEKİRDAĞ	HAYRABOLU		F18D-D1B-3C	590	6
MİMARLAR ODASI MESLEKİ UYGULAMA DENETİM KURALI						
KULLANIM AMACI	YAPI ALANI	BİRİM MALİYET	BAGIMSIZ BÖLÜM ALANI	KAT ADEDİ	YAPI CİNSİ	AZAMI İNŞAAT SÜRESİ
5648 SAYILI FİKRİ VE SANAT ESERLERİ KANUNU UYARINCA MÜELLİFLİK VE TELİF HAKKI PROJE MÜELLİFINE AITIR. PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN COĞAL TELAMAZ VE AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ. MÜELLİFİN OLURU OLMADAN PROJE VE BU PROJEYE GÖRE YAPILAN İNŞAATTA HİÇ BİR DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.						
MİMARLAR ODASI MESLEKİ DENETİM ONAYI						BELEDİYE PROJE KAYIT NO
PROJELER YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR YASASI TUZUK VE YONETMELİKLERİ İLE İMAR PLANINA VE KARARLARINA UYGUNDUR.						
MİMARİ KONTROL	STATİK BETONARME KONTROL	DENETİM			ONAY	
					BURÇİN ÇOLAKOĞLU Hayrabolu Org. San. Bölgesi Bölge Müdürü	



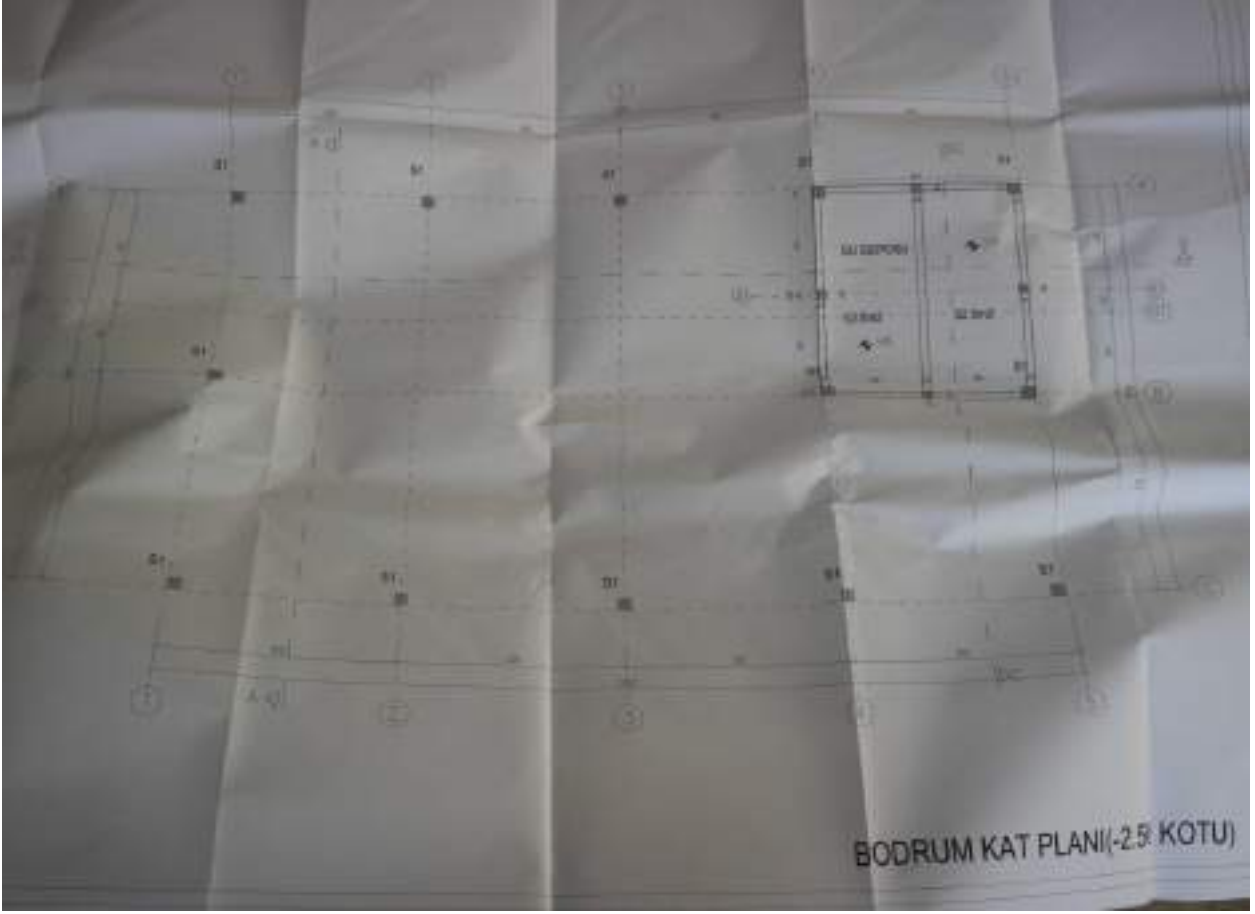














ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Adres

- Ofis
- 1
- 670,32
- 5633 / 76
- HAYRABOLU OSB FATİH CAD. NO:1/1B Hayrabolu/TEKİRDAĞ


Sahibinin Adı

- SEÇKİN PEYNİRCİLİK GIDA VE İHTİYAÇ MAD.SAN.VE TİC. ŞTİ.
- HAYRABOLU OSB FATİH CAD. NO:1/1B


Yerleşim Yeri

- SEÇKİN PEYNİRCİLİK GIDA VE İHTİYAÇ MAD.SAN.VE TİC. ŞTİ.
- HAYRABOLU OSB FATİH CAD. NO:1/1B

Binanın Resmi



Performansı



Sera Gazı Emisyonu

Düşük

A

B

C → 80,47 kg eşdeğer CO2/m2.yıl

D

E


F

G

Yüksek

Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00



Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıf
		Totol (kWh/yıl)	Bilgi (kWh/yıl)	Ortalama Alan Başına (kWh/m2.yıl)	
Isıtma		167.566,51	195.705,77	249,98	ABCDEF G
	Isıtma Sistemi	140.162,35	140.162,35	209,10	ABCDEF G
Sıcak Su	Sıcak Su Sistemi	6.713,52	6.713,52	10,02	ABCDEF G
Soğutma	Soğutma Sistemi	14.822,31	34.980,65	22,11	ABCDEF G
Diğer		0,00	0,00	0,00	
Toplam		5.868,32	13.849,24	8,76	ABCDEF G

Belgeyi Düzenleyen

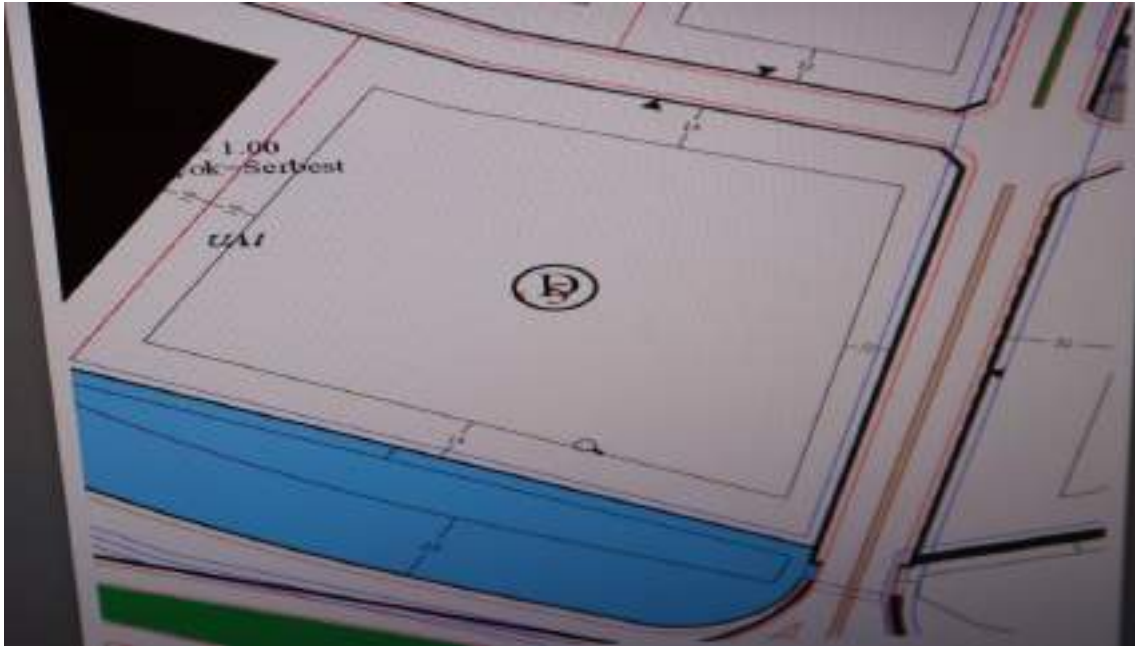
Adı Soyadı : Mustafa KÖRGEN
Firma Adı : KEŞKİN MEN. İHT. VE İHT. MAD. SAN. VE TİC. ŞTİ.
Oda Sicil No : 34444/24.0314

28.12.2015
28.12.2015

TC HAYRABOLU ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ SAYI: 16/07/2010		SEĞİN TEYMERLİK GIDA VE İHTİYAÇ MADDELERİ SAN. TİC. LTD. STİ. HAYRABOLU 16/07/2010 Tarihli dilekçe karşılığıdır.	
Amine hizmetine Ayrılan sahadır.	Tevhid ve ifraz Tabii sahadır.	Programdandır. Program dışındadır.	A) İskan dışı sahadır B) İnkışaf sahasındadır. C) İskan sahasındadır D) 40 rakamındadır E) Sanayi sahasındadır.
Ruhsat için proje ile müracaat edildiği zaman tapudan alınacak röperli kroki ibraz edilecek			C) İskan sahasındadır D) 40 rakamındadır E) Sanayi sahasındadır.
İMAR DURUMU			
Bina yüksekliği ve kat adedi: Bina Derinliği: 85 M Çatı yüksekliği: 22 M Köprü yüksekliği: 12 M Arka bahçe mesafesi: 20 M		İnşaat rizamı: Nispeti(%) : Saçak parapet : 50 cm Çatı meyli: İfraz: Şartları:	
Başlı bulunduğu belediye: HAYRABOLU Mahallesi: İLYAS Sokak: OGB		Meri İmar Planı: Ölçeği: 1/1000 Pafta noyu: Tasdik tarihi: Gebel No: Arka çığı No:	
Pafta no: F 13002A-4D Ada no: 580 Parsel no: 6 Kapı no:	G. menkulün cinsi: Paftasına İlgili: Harita ve İmar Durumu çizen: Adı Soyadı:		
İmar durumu: Kontrol edenin: Adı Soyadı İmzası:		İbu İmar durumunun mevzuatta uygun olduğunu tasdik ve imza ederim. 16-07-2010 Burçin ÇOLAKOĞLU Bölge Müdürü	
İmar durumu İmar mevzuatına göre tenzih edilmiştir. İmar durumu ile ilgili proje tenzih edilemez. İmar planında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilemez. İmar durumu 1 sene geçerlidir.			

YAPI RUHSATI									
1. Adres Bilgileri		2. Alan Bilgileri		3. Ruhsatın Türü		4. Ruhsatın Süresi		5. Diğer Bilgiler	
Adres: ...		Alan: ...		Ruhsatın Türü: ...		Ruhsatın Süresi: ...		Diğer Bilgiler: ...	
6. Ruhsatın İçeriği		7. Ruhsatın Şartları		8. Ruhsatın Durumu		9. Ruhsatın Geçerliliği		10. Ruhsatın İmzası	
6. Ruhsatın İçeriği: ...		7. Ruhsatın Şartları: ...		8. Ruhsatın Durumu: ...		9. Ruhsatın Geçerliliği: ...		10. Ruhsatın İmzası: ...	
11. Ruhsatın Geçerliliği		12. Ruhsatın Durumu		13. Ruhsatın İçeriği		14. Ruhsatın Şartları		15. Ruhsatın İmzası	
11. Ruhsatın Geçerliliği: ...		12. Ruhsatın Durumu: ...		13. Ruhsatın İçeriği: ...		14. Ruhsatın Şartları: ...		15. Ruhsatın İmzası: ...	
16. Ruhsatın Geçerliliği		17. Ruhsatın Durumu		18. Ruhsatın İçeriği		19. Ruhsatın Şartları		20. Ruhsatın İmzası	
16. Ruhsatın Geçerliliği: ...		17. Ruhsatın Durumu: ...		18. Ruhsatın İçeriği: ...		19. Ruhsatın Şartları: ...		20. Ruhsatın İmzası: ...	
21. Ruhsatın Geçerliliği		22. Ruhsatın Durumu		23. Ruhsatın İçeriği		24. Ruhsatın Şartları		25. Ruhsatın İmzası	
21. Ruhsatın Geçerliliği: ...		22. Ruhsatın Durumu: ...		23. Ruhsatın İçeriği: ...		24. Ruhsatın Şartları: ...		25. Ruhsatın İmzası: ...	
26. Ruhsatın Geçerliliği		27. Ruhsatın Durumu		28. Ruhsatın İçeriği		29. Ruhsatın Şartları		30. Ruhsatın İmzası	
26. Ruhsatın Geçerliliği: ...		27. Ruhsatın Durumu: ...		28. Ruhsatın İçeriği: ...		29. Ruhsatın Şartları: ...		30. Ruhsatın İmzası: ...	
31. Ruhsatın Geçerliliği		32. Ruhsatın Durumu		33. Ruhsatın İçeriği		34. Ruhsatın Şartları		35. Ruhsatın İmzası	
31. Ruhsatın Geçerliliği: ...		32. Ruhsatın Durumu: ...		33. Ruhsatın İçeriği: ...		34. Ruhsatın Şartları: ...		35. Ruhsatın İmzası: ...	
36. Ruhsatın Geçerliliği		37. Ruhsatın Durumu		38. Ruhsatın İçeriği		39. Ruhsatın Şartları		40. Ruhsatın İmzası	
36. Ruhsatın Geçerliliği: ...		37. Ruhsatın Durumu: ...		38. Ruhsatın İçeriği: ...		39. Ruhsatın Şartları: ...		40. Ruhsatın İmzası: ...	
41. Ruhsatın Geçerliliği		42. Ruhsatın Durumu		43. Ruhsatın İçeriği		44. Ruhsatın Şartları		45. Ruhsatın İmzası	
41. Ruhsatın Geçerliliği: ...		42. Ruhsatın Durumu: ...		43. Ruhsatın İçeriği: ...		44. Ruhsatın Şartları: ...		45. Ruhsatın İmzası: ...	
46. Ruhsatın Geçerliliği		47. Ruhsatın Durumu		48. Ruhsatın İçeriği		49. Ruhsatın Şartları		50. Ruhsatın İmzası	
46. Ruhsatın Geçerliliği: ...		47. Ruhsatın Durumu: ...		48. Ruhsatın İçeriği: ...		49. Ruhsatın Şartları: ...		50. Ruhsatın İmzası: ...	
51. Ruhsatın Geçerliliği		52. Ruhsatın Durumu		53. Ruhsatın İçeriği		54. Ruhsatın Şartları		55. Ruhsatın İmzası	
51. Ruhsatın Geçerliliği: ...		52. Ruhsatın Durumu: ...		53. Ruhsatın İçeriği: ...		54. Ruhsatın Şartları: ...		55. Ruhsatın İmzası: ...	
56. Ruhsatın Geçerliliği		57. Ruhsatın Durumu		58. Ruhsatın İçeriği		59. Ruhsatın Şartları		60. Ruhsatın İmzası	
56. Ruhsatın Geçerliliği: ...		57. Ruhsatın Durumu: ...		58. Ruhsatın İçeriği: ...		59. Ruhsatın Şartları: ...		60. Ruhsatın İmzası: ...	
61. Ruhsatın Geçerliliği		62. Ruhsatın Durumu		63. Ruhsatın İçeriği		64. Ruhsatın Şartları		65. Ruhsatın İmzası	
61. Ruhsatın Geçerliliği: ...		62. Ruhsatın Durumu: ...		63. Ruhsatın İçeriği: ...		64. Ruhsatın Şartları: ...		65. Ruhsatın İmzası: ...	
66. Ruhsatın Geçerliliği		67. Ruhsatın Durumu		68. Ruhsatın İçeriği		69. Ruhsatın Şartları		70. Ruhsatın İmzası	
66. Ruhsatın Geçerliliği: ...		67. Ruhsatın Durumu: ...		68. Ruhsatın İçeriği: ...		69. Ruhsatın Şartları: ...		70. Ruhsatın İmzası: ...	
71. Ruhsatın Geçerliliği		72. Ruhsatın Durumu		73. Ruhsatın İçeriği		74. Ruhsatın Şartları		75. Ruhsatın İmzası	
71. Ruhsatın Geçerliliği: ...		72. Ruhsatın Durumu: ...		73. Ruhsatın İçeriği: ...		74. Ruhsatın Şartları: ...		75. Ruhsatın İmzası: ...	
76. Ruhsatın Geçerliliği		77. Ruhsatın Durumu		78. Ruhsatın İçeriği		79. Ruhsatın Şartları		80. Ruhsatın İmzası	
76. Ruhsatın Geçerliliği: ...		77. Ruhsatın Durumu: ...		78. Ruhsatın İçeriği: ...		79. Ruhsatın Şartları: ...		80. Ruhsatın İmzası: ...	
81. Ruhsatın Geçerliliği		82. Ruhsatın Durumu		83. Ruhsatın İçeriği		84. Ruhsatın Şartları		85. Ruhsatın İmzası	
81. Ruhsatın Geçerliliği: ...		82. Ruhsatın Durumu: ...		83. Ruhsatın İçeriği: ...		84. Ruhsatın Şartları: ...		85. Ruhsatın İmzası: ...	
86. Ruhsatın Geçerliliği		87. Ruhsatın Durumu		88. Ruhsatın İçeriği		89. Ruhsatın Şartları		90. Ruhsatın İmzası	
86. Ruhsatın Geçerliliği: ...		87. Ruhsatın Durumu: ...		88. Ruhsatın İçeriği: ...		89. Ruhsatın Şartları: ...		90. Ruhsatın İmzası: ...	
91. Ruhsatın Geçerliliği		92. Ruhsatın Durumu		93. Ruhsatın İçeriği		94. Ruhsatın Şartları		95. Ruhsatın İmzası	
91. Ruhsatın Geçerliliği: ...		92. Ruhsatın Durumu: ...		93. Ruhsatın İçeriği: ...		94. Ruhsatın Şartları: ...		95. Ruhsatın İmzası: ...	
96. Ruhsatın Geçerliliği		97. Ruhsatın Durumu		98. Ruhsatın İçeriği		99. Ruhsatın Şartları		100. Ruhsatın İmzası	
96. Ruhsatın Geçerliliği: ...		97. Ruhsatın Durumu: ...		98. Ruhsatın İçeriği: ...		99. Ruhsatın Şartları: ...		100. Ruhsatın İmzası: ...	

YAPI RUHSATI					010004				
1. İşletme Adı: AYRANCI		2. İşletme No: 19082490		3. İşletme Adresi: Lofos		4. İşletme Durumu: 10012490		5. İşletme Tarihi: 2024	
6. İşletme Türü: 1001		7. İşletme Türü: 1001		8. İşletme Türü: 1001		9. İşletme Türü: 1001		10. İşletme Türü: 1001	
11. İşletme Türü: 1001		12. İşletme Türü: 1001		13. İşletme Türü: 1001		14. İşletme Türü: 1001		15. İşletme Türü: 1001	
16. İşletme Türü: 1001		17. İşletme Türü: 1001		18. İşletme Türü: 1001		19. İşletme Türü: 1001		20. İşletme Türü: 1001	
21. İşletme Türü: 1001		22. İşletme Türü: 1001		23. İşletme Türü: 1001		24. İşletme Türü: 1001		25. İşletme Türü: 1001	
26. İşletme Türü: 1001		27. İşletme Türü: 1001		28. İşletme Türü: 1001		29. İşletme Türü: 1001		30. İşletme Türü: 1001	
31. İşletme Türü: 1001		32. İşletme Türü: 1001		33. İşletme Türü: 1001		34. İşletme Türü: 1001		35. İşletme Türü: 1001	
36. İşletme Türü: 1001		37. İşletme Türü: 1001		38. İşletme Türü: 1001		39. İşletme Türü: 1001		40. İşletme Türü: 1001	
41. İşletme Türü: 1001		42. İşletme Türü: 1001		43. İşletme Türü: 1001		44. İşletme Türü: 1001		45. İşletme Türü: 1001	
46. İşletme Türü: 1001		47. İşletme Türü: 1001		48. İşletme Türü: 1001		49. İşletme Türü: 1001		50. İşletme Türü: 1001	
51. İşletme Türü: 1001		52. İşletme Türü: 1001		53. İşletme Türü: 1001		54. İşletme Türü: 1001		55. İşletme Türü: 1001	
56. İşletme Türü: 1001		57. İşletme Türü: 1001		58. İşletme Türü: 1001		59. İşletme Türü: 1001		60. İşletme Türü: 1001	
61. İşletme Türü: 1001		62. İşletme Türü: 1001		63. İşletme Türü: 1001		64. İşletme Türü: 1001		65. İşletme Türü: 1001	
66. İşletme Türü: 1001		67. İşletme Türü: 1001		68. İşletme Türü: 1001		69. İşletme Türü: 1001		70. İşletme Türü: 1001	
71. İşletme Türü: 1001		72. İşletme Türü: 1001		73. İşletme Türü: 1001		74. İşletme Türü: 1001		75. İşletme Türü: 1001	
76. İşletme Türü: 1001		77. İşletme Türü: 1001		78. İşletme Türü: 1001		79. İşletme Türü: 1001		80. İşletme Türü: 1001	
81. İşletme Türü: 1001		82. İşletme Türü: 1001		83. İşletme Türü: 1001		84. İşletme Türü: 1001		85. İşletme Türü: 1001	
86. İşletme Türü: 1001		87. İşletme Türü: 1001		88. İşletme Türü: 1001		89. İşletme Türü: 1001		90. İşletme Türü: 1001	
91. İşletme Türü: 1001		92. İşletme Türü: 1001		93. İşletme Türü: 1001		94. İşletme Türü: 1001		95. İşletme Türü: 1001	
96. İşletme Türü: 1001		97. İşletme Türü: 1001		98. İşletme Türü: 1001		99. İşletme Türü: 1001		100. İşletme Türü: 1001	



NÜFUS VE
MÜHÜRLEME

TEKİRDAĞ / HAYRABOLU / HAYRABOLUOSB MAHALLESİ / FATİH (Caddesi) / 1 - İğyeri - Bina Ana Giriş - İskan / Kullanım Amacı : Fabrika -

Numaralı Bilgiler							Bağımsız Bölüm Bilgileri							
Kimlik No	Ada	Parsel	Faah	Posta Kodu	Numaralı Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
289010042	892	8	-	-	Bina Ana Giriş	-	BEÇKİN PEYMANCIK	1	3131507538	-	Fabrika	Diğer	İskan	-

➤ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3131507538



Kayı Oluşturan: HACİ DURSUN NARMAN (SEÇKİN PEYİNİRCİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	1094/5
Taşınmaz Kimlik No:	126424143	AT Yüzölçüm(m2):	19990.00
İl/İlçe:	TEKİRDAĞ/HAYRABOLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Hayrabolu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İLYAS Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ORTABAĞLAR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	63/6232	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	2 Katlı Betonarme Atık Su Arıtma Tesisleri,1 Katlı Betonarme Sanayi,2 Katlı Prefabrik Depolar,2 Katlı PrefabrikFabrika Binası ve Arsası

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Pay/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-
----------------	-------	------------	------------	-----------	--------	--------	----------------

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
774673005	(SN:8479608) SEÇKİN PEYNİRCİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	19990.00	19990.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 04-10-2023 15904	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İCRA SATIŞLARI DAHİL 3.KİŞİLERE DEVRİ HALİNDE OSB DEN UYGUNLUK ŞARTI ARANACAKTIR.	SEÇKİN PEYNİRCİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Hayrabolu - 22-05-2008 00:00 - 2604	
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez	SEÇKİN PEYNİRCİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7296389) HAYRABOLU ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ TÜZEL KİŞİLİĞİ VKN:4600025156	Hayrabolu - 05-08-2016 14:01 - 5304	
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk	SEÇKİN PEYNİRCİLİK GIDA SANAYİ VE		Hayrabolu - 05-08-2016 14:01 - 5304	

	görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			
--	---	----------------------------	--	--	--

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



İl	TEKİRDAĞ	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	HAYRABOLU					
Mahallesi	İLYAS					
Köyü						
Sokağı						
Mevki	ORTABAĞLAR					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	F14D02A-4D	580	4	ha	m ²	dm ²
					19.990,00 m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	2 Katlı Betonarme Atık Su Arıtma Tesisi,1 Katlı Betonarme Sanayi,2 Katlı Prefabrik Depolar,2 Katlı Prefabrik Fabrika Binası ve Arsanı				
	Sınır	Planındaır Zemin Sistem No : 66764412				
	Edinme Sebebi	Belediye ve Mücavir Alanlarda Cins Değişikliği. İşlemlenir.				
	Sahibi	SECKİN PEYNERCİLİK GIDA VE İHTİYAÇ MAD.SAN.TİC.LTD.Ş		Tam		
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.	6104	63	6232		09/09/2016	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

NOT: * Mikropun güv. (M. 17) ile ilgili olarak, bu belgeye nüfus kaydedilebilir.
* Teşkilat Kanunu Hükmüne Göre, bu belgeye ilgili Tescil Sözleşmesi ile ilgili olarak, bu belgeye nüfus kaydedilebilir.





Tarih : 11.01.2019

No : 411627

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Ahmet İPEK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1846

Sayın Ahmet İPEK

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 02.05.2012

No : 402003

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Eren KURT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Köksal

K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.12.2019

Belge No: 2019-01.2671

Sayın Eren KURT

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



Tarih : 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





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