

## ÖZYAŞAR TEL VE GALVANİZLEME SANAYİ A.Ş.

DÜZCE İLİ GÜMÜŞOVA İLÇESİ ÇAYBÜKÜ KÖYÜ  
726 ADA 9 PARSEL SAYILI TARLANIN  
ÇOKYAŞAR HALAT  
MAKİNE TEL GALVANİZLEME SANAYİ  
TİCARET A.Ş. 1269/7664 HİSSESİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ÖZYAŞAR  
TEL VE GALVANİZLEME SAN. A.Ş.  
Seyitram Mah. Demirciler Sit. 20. Cad.  
Aydınlık Merkezi No: 7 B Blok Kat: 7  
Çaybükü / GÜMÜŞOVA / İZMİR  
Tel: 0212 634 04 44 Fax: 0212 735 24 11  
Yenikapı V.D.: 717 2022 641

CIGDEM  
HATACIKOĞLU

Bu belge \*\*\*\*\*  
kimlik numaralı  
CIGDEM  
HATACIKOĞLU  
tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.

ÖZY-2309009 GÜMÜŞOVA

Tarih: 11/10/2023  
13:08

ONUR  
FUAT  
TINAZ

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

Tarih: 11/10/2023  
15:20

EREN  
KURT

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

Tarih: 11/10/2023  
15:47

## RAPOR BİLGİLERİ

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	1.09.2023
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	5.09.2023
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	10.10.2023
<b>RAPOR TARİHİ</b>	11.10.2023
<b>RAPOR NO</b>	ÖZY-2309009
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERECE</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	1 ADET TARLANIN ÇOK YAŞAR HALAT VE MAKİNE TEL GALVANİZLEME SAN.TİC.A.Ş. HİSSESİNİN PAZAR DEĞER TESPİTİ
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	ÇAYBÜKÜ KÖYÜ, 726 ADA 9 PARSEL, GÜMÜŞOVA/DÜZCE
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Çiğdem HATACIKOĞLU - Degerleme Uzmanı (Lisans No: 411409) Onur Fuat TINAZ - Degerleme Uzmanı (Lisans No: 401153) Eren KURT - Sorumlu Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

## İçindekiler

### Ekler

#### 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

#### 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

#### 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

#### 5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Pazar Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

#### 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Pazar Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

#### 7 - Sonuç

- 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 7.2 - Nihai Değer Takdiri

### EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar Durumu
- Ek 4** - Değerleme Uzmanlarının Lisansve Tecrübe Belgeleri (kopya)

## UYGUNLUK BEYANI

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

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

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazın ÇOKYAŞAR HALAT VE MAKİNE TEL GALVANİZLEME SAN.TİC.A.Ş. Hissesinin değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### Özyaşar Tel ve Galvanizleme Sanayi A.Ş.

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

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

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

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

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan taşınmazın ÇOK YAŞAR HALAT VE MAKİNE TEL GALVANİZLEME SAN.TİC.A.Ş. Hissesinin değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için ÖZY-2309009 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Çiğdem HATACIKOĞLU raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Onur Fuat TINAZ raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak, Eren KURT onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

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

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

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
<b>Rapor Numarası</b>	ÖZY-2101095	ÖZY-2201111	ÖZY-2208062
<b>Rapor Tarihi</b>	18.02.2021	15.02.2022	24.08.2022
<b>Rapor Konusu</b>	1 ADET TARLANIN ÇOK YAŞAR HALAT VE MAKİNE TEL GALVANİZLEME SAN.TİC.A.Ş. HİSSESİNİN PAZAR DEĞER TESPİTİ	1 ADET TARLANIN ÇOK YAŞAR HALAT VE MAKİNE TEL GALVANİZLEME SAN.TİC.A.Ş. HİSSESİNİN PAZAR DEĞER TESPİTİ	1 ADET TARLANIN ÇOK YAŞAR HALAT VE MAKİNE TEL GALVANİZLEME SAN.TİC.A.Ş. HİSSESİNİN PAZAR DEĞER TESPİTİ
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Çiğdem HATACIKOĞLU - Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ- Eren KURT	Çiğdem HATACIKOĞLU - Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ- Eren KURT	Çiğdem HATACIKOĞLU - Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ- Eren KURT
<b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b>	800.000 TL	1.055.000 TL	1.676.000 TL

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

726 ADA 9 PARSEL	
İli	: DÜZCE
İlçesi	: GÜMÜŞOVA
Bucağı	:
Mahallesi	:
Köyü	: ÇAYBÜKÜ Köyü
Sokağı	:
Mevkii	: KÖYALTI
Pafta No	: G25-B-15-C-4-A
Ada No	: 726 (Eski:0)
Parsel No	: 9 (Eski:119)
Alanı	: 23.799,74 m <sup>2</sup> (Eski: 23.000m <sup>2</sup> )
Vasfı	: TARLA
Sınırı	: Planındadır
Sahibi	: ÇOKYAŞAR HALAT MAKİNE TEL GALVANİZLEME SANAYİ TİCARET A.Ş. 1269/7664
Yevmiye No	: 689
Cilt No	: 2
Sayfa No	: 114
Tapu Tarihi	: 30.01.2023
*	: Taşınmaz hisseli mülkiyet olup, diğer hissedarlara ilişkin bilgiler Malik Listesi'nde sunulmuştur.

119 parsel hareket listesi			
Tablo		Grafik	
Açıklama	Durum	Taşınmaz No	Parsel
▼ 30/01/2023 Tarihli 3402 S.Y.Nın 22/A Md. ...	Pasif	119	
-	Aktif	726/9	

MALİK LİSTESİ				
Malik Adı	Hisse	Alan	Tapu Tarihi	Yevmiye
<b>ÇOKYAŞAR HALAT MAKİNE TEL GALVANİZLEME SANAYİ TİCARET A.Ş.</b>	<b>1269 / 7664</b>	<b>3.940,75 m<sup>2</sup></b>	<b>30.01.2023</b>	<b>689</b>
Ramis Eren	1727 / 22992	1.787,67 m <sup>2</sup>	30.01.2023	689
Münife Uzun	5800 / 114960	1.200,75 m <sup>2</sup>	30.01.2023	689
Eyüp Kar	3500 / 22992	3.622,96 m <sup>2</sup>	30.01.2023	689
Selma Onaş	1000 / 114960	207,03 m <sup>2</sup>	30.01.2023	689
Vedat Onaş	1000 / 114960	207,03 m <sup>2</sup>	30.01.2023	689
Bülent Onaş	1000 / 114960	207,03 m <sup>2</sup>	30.01.2023	689
Ridvan Hıdır	10578 / 114960	2.189,92 m <sup>2</sup>	30.01.2023	689
Sait Mehmet Aydaş	14506 / 114960	3.003,12 m <sup>2</sup>	30.01.2023	689
Mecit Aydaş	7703 / 402360	455,64 m <sup>2</sup>	30.01.2023	689
Faruk Aydaş	7703 / 402360	455,64 m <sup>2</sup>	30.01.2023	689
Sevdiye Hamzaçebi	7703 / 402360	455,64 m <sup>2</sup>	30.01.2023	689
Taha Kürşat Aydaş	7703 / 804720	227,82 m <sup>2</sup>	30.01.2023	689
Muhammet Kadir Aydaş	7703 / 804720	227,82 m <sup>2</sup>	30.01.2023	689
Fatih Aydaş	7703 / 1207080	151,88 m <sup>2</sup>	30.01.2023	689
Gülseren Kavak	7703 / 1207080	151,88 m <sup>2</sup>	30.01.2023	689
Leyla Tekin	7703 / 1207080	151,88 m <sup>2</sup>	30.01.2023	689
Cengiz Aydaş	7703 / 2011800	91,13 m <sup>2</sup>	30.01.2023	689
Emine Aldaş	7703 / 2011800	91,13 m <sup>2</sup>	30.01.2023	689
Cem Aydaş	7703 / 2011800	91,13 m <sup>2</sup>	30.01.2023	689
Fatma Aydaş	7703 / 2011800	91,13 m <sup>2</sup>	30.01.2023	689
Songül Usta	7703 / 2011800	91,13 m <sup>2</sup>	30.01.2023	689
Saim Eroğlu	20651 / 134120	3.664,54 m <sup>2</sup>	30.01.2023	689
Ayşe Mertol	125 / 11496	258,78 m <sup>2</sup>	30.01.2023	689
Birkan Mertol	125 / 15328	194,09 m <sup>2</sup>	30.01.2023	689
Ali Özkan Mertol	125 / 15328	194,09 m <sup>2</sup>	30.01.2023	689
Gülseren Göç	125 / 15328	194,09 m <sup>2</sup>	30.01.2023	689
Birsen Tekin	125 / 15328	194,09 m <sup>2</sup>	30.01.2023	689



## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri **11.09.2023** tarih ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Tasınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

**Değerleme konusu ÇOKYAŞAR HALAT MAKİNE TEL GALVANİZLEME SANAYİ TİCARET A.Ş. hisseleri üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.**

Taşınmaz hisseli mülkiyet olup, diğer hissedarlara ait takyidat bilgileri ekte sunulmuştur.

### **Serhler**

- EYÜP KAR hissesi üzerinde: 2 adet kamu haczi, 3 adet icrai haciz
- BÜLENT ONAŞ hissesi üzerinde: 2 adet kamu haczi, 6 adet icrai haciz
- FARUK AYDAŞ hissesi üzerinde: 3 adet icrai haciz
- FATİH AYDAŞ hissesi üzerinde: 12 adet icrai haciz
- CENGİZ AYDAŞ hissesi üzerinde: 3 adet kamu haczi, 41 adet icrai haciz
- EMİNE ALDAŞ hissesi üzerinde: 12 adet icrai haciz
- CEM AYDAŞ hissesi üzerinde: 3 adet kamu haczi, 8 adet icrai haciz
- SONGÜL USTA hissesi üzerinde: 2 adet icrai haciz olmak üzere toplam 10 adet kamu haczi, 87 adet icrai haciz şerhi bulunmaktadır.

### **Rehinler**

- EYÜP KAR hissesi üzerinde;

TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. Lehine 1.derecede 21.12.2001 tarih 754 yevmiye ile 1.950.000.000,00\_ETL bedelinde ipotek bulunmaktadır.

## 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Düzce İl Özel İdare Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre;

726 ada 9 numaralı parsel Bolu İl İdare kurulunun 11.09.1990 tarihli 1410 sayılı karar ile belirlenen köy yerleşik alanı sınırlarının içerisinde kalmaktadır. İmar yenilemesi sonrası 119 olan parsel numarası 726 ada 9 parsel olarak, 23.000m<sup>2</sup> olan alanı ise 23.799,74m<sup>2</sup> olarak değişmiştir.

**Söz konusu parsel 1/25.000 ölçekli Düzce Merkez ilçesi ve yakın çevresi çevre düzeni planı ve plansız alanları imar yönetmeliğinin 56, 57 ve 58. maddeleri hükümlerine göre Emsal:0.50, H: 7.50 (2 kat) ı geçmemek şartıyla konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapı yapılabilir. Silo, samanlık, yem deposu vb. yapılar için hmax ihtiyaç doğrultusunda belirlenir.**

**İmar Kanunu 21. maddesi uyarınca ruhsata tabi olan yapılar için çekme mesafeleri; ön ve yol kenarına rastlayan yan bahçe mesafesi 5 metre ve komşu parseller için ise 3 metredir. İmar Kanunu 27. maddesi uyarınca ruhsata tabi olmayan yapılar için plansız alanlar imar yönetmeninin 46 ve 47. maddeleri hükümlerine göre bina cephe ve istikametleri ile komşu mesafeleri; civarın yapı düzeni ve karakterine, yapılacak müferit konut ve tarımsal işletme birimi (ahır, samanlık, arabalık vb.) oluşuna göre idarece belirlenecektir.**

**İşyeri açma ve çalışma ruhsatına tabi olan yapılar için ilgili kurum ve kuruluşların (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Sağlık Müdürlüğü, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü vb.) uygun görüşlerin alınmasına ait yönetmelik (2005/9207 sayılı işyeri açmaya çalışma ruhsatlarına ilişkin yönetmelik) hükümleri saklıdır.**

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

Taşınmazın imar planlarında son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi edinilmiştir.

### **2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi**

Değerleme konusu 726 ada 9 parsel hisseli mülkiyettir ve üzerinde hissedarlara ait çok sayıda, çoğunluğu konut amaçlı olarak kullanılan binalar bulunmaktadır. Düzce İl Özel İdare Müdürlüğü'nde parsel üzerinde arşiv kayıtlarına göre 04.11.2011 tarih ve 2011/27 nolu yapı ruhsatı ve 23.07.2012 tarih ve 2012/12 nolu yapı kullanma izin belgesi bulunduğu, bilgisi alınmıştır. Ancak bu belgeye sahip yapıların hangi yapılar olduğu, yapıların alan, konum bilgilerine ulaşılamamıştır.

### **2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş**

Taşınmaz TARLA niteliklidir ve köyiçi yerleşik alanında kalmaktadır. Parsel üzerinde çok sayıda, çoğunluğu konut amaçlı olarak kullanılan binalar bulunmaktadır. Bu binalara kadastral paftada işli olmayıp, yasallıklarına ilişkin bir belge mevcut değildir.

### **2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmaz yapı denetime tabi değildir.

### **2.3.6 - 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 üzerinde yer alan binalara ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz ; Düzce İli, Gümüşova İlçesi, Çaybükü Köyü 726 ada 9 parselin ÇOKYAŞAR HALAT MAKİNE TEL GALVANİZLEME SANAYİ TİCARET A.Ş.'ye ait 1269/7664 hissesidir.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz ; Düzce İli, Gümüşova İlçesi, Çaybükü Köyü, 726 ada 9 parselde yer almaktadır. D-100 Karayolu'na yakın konumdadır. Yakın çevresinde köy yerleşim alanları, tarlalar ve sanayi tesisleri bulunmaktadır.







### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

D-100 Karayolu 120m, Büyük Melen Çayı'na 500m, Gümüşova Merkezi'ne 3.5 km, Düzce Merkezi'ne 15 km, E-80 Gölyaka Girişi 5 km mesafededir. Gümüşova Organiza Sanayi Bölgesi yakın konumdadır. Merkezi konumu nedeniyle ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla kolaylıkla sağlanmaktadır.



### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz ; Düzce İli, Gümüşova İlçesi, Çaybükü Köyü 726 ada 9 parselin ÇOKYAŞAR HALAT MAKİNE TEL GALVANİZLEME SANAYİ TİCARET A.Ş.'ye ait 1269/7664 hissesidir.

Parsel çokgen bir görünüme ve eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir.

Parsel üzerinde çok sayıda çoğunlukla konut amaçlı kullanılan bina bulunmaktadır. Hisseli mülkiyet olması ve taşınmaz üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olması nedeniyle taşınmazın hissesine ait bölümün tespiti yapılamamaktadır. Mahallinde 726 ada 4 parselde cepheli kısımda yer alan boş kısmın 726 ada 4 parseldeki fabrikanın bahçesi olarak kullanıldığı belirtilmiştir. TKGM Haritalarında 726 ada 4 parselde yer alan yapıların bir bölümünün 726 ada 9 parselde tecavüzlü gibi görünmekle birlikte, ilgili kurumlardan bilgi edinilememiştir. Parsel üzerinde yer alan diğer yapılar farklı hissedarlara ait olduğundan alan tespitleri yapılamamış ve değerlemede dikkate alınmamışlardır.

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

Parsel üzerinde yasallığı tespit edilemeyen muhtelif binalar bulunmakta olup değerlemede dikkate alınmamıştır.

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - Düzce İli

Batı Karadeniz'in ayakta kalan tek antik kenti olan Düzce' nin tarihi M.Ö. 1390 - 800 yılları arasında hüküm süren Hitit (Eti) medeniyetine kadar uzanır. Düzce ve çevresi 15. yüzyıldan beri bilinmektedir. 17 Ağustos ve 12 Kasım 1999 depremlerinden sonra kısa sürede yeniden kalkınabilmesi için 9 Aralık 1999 tarihinde 81. il olmuştur. 2.593 km<sup>2</sup> alanı içerisinde, 8'i İlçe (merkez ilçe dahil), 3 Belde, 280 köy barındırmaktadır. İl genelindeki mahalle sayısı 114'tür. TÜİK tarafından yayınlanan 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre ilin toplam nüfusu 400.976.'dir.

Düzce il merkezi, Bolu ili topraklarının batı ve kuzeyinde Sakarya ilinin doğusunda ve Zonguldak İlinin güneybatısında yer alır. Kuzeyinde Karadeniz ile sınırdır. Diğer illerle sınırlarını tabii sınırlar oluşturur. Bu sınırlar kuzeybatıda Sakarya ile Melen Çayı, batı ve güneyde dağların üst kısımları oluşturur. Deniz seviyesinden yüksekliği 160 metre kadardır. Güneydeki bu dağlar, batıdan doğuya Keremali, Elmacık, Güney Bolu ve Sünnice dağlarıdır.

Yollara göre doğu-batı yönünde uzanan D-100 karayolu ile TEM otobanı üzerinde yer alır. Bu yollar il merkezinden geçer. Bu konumu ile Avrupa-Asya arasında transit yol üzerindedir. D-100 karayolu il merkezinden ayrılarak Akçakoca ilçesi üzerinden Zonguldak İline bağlanır. Düzce bu konumu ile yol kavşağı şehridir. Düzce'nin kuzeyinde Akçakoca, kuzeydoğusunda Yiğilca, kuzeybatısında Çilimli ve Cumayeri, batısında Gümüşova ile güneydoğusunda Gölyaka ilçeleri yer alır.

Karadeniz Bölgesinin yer şekillerinin özelliklerini yansıtır. Dağlar Karadeniz kıyısına paralel olarak sıralar halinde uzanır. Bu yüzden kıyıda doğal limanlar oluşmamıştır. Kıyıda yer yer falezler ve aralarında genişçe plajlar yer alır. Shef (Kıta sahanlığı) sahası dardır.

Düzce ekonomisi dinamik bir yapıya sahiptir. Bu dinamikliğinde iki metropol kent arasında oluşu önemli rol oynar. Ayrıca ülkenin sanayi kuşağı olarak ifade edilebilecek Marmara Bölgesi ile sınır oluşu da bunda etkindir. Metropollere mesafesi zaman açısından uzak denilemeyecek düzeyde olup 2 - 2,5 saatte Ankara ve İstanbul illerine karayolu ulaşımı rahat ve güvenli şekilde otoban bağlantılı olarak yapılmaktadır. Akçakoca ilçesi ile deniz bağlantısı vardır. Ulaşım ağında Anadolu İllerinin İstanbul bağlantısında bir geçiş noktasıdır.

Düzce, 5084 sayılı kanun ile birlikte Düzce coğrafi konumu itibariyle gözde bir yatırım bölgesi haline gelmiştir. Şu anda mevcut iki adet organize sanayi bölgesinde tahsis edilecek arsa kalmamıştır. Ayrıca Düzce 'nin metropol kentlere yakınlığı, liman ve hammadde kaynaklarına yakınlığı, ulaşım kolaylığı, deniz ve doğa turizmüne sahip oluşu yatırım ve yatırımcılar için bir cazibe merkezi olmasını sağlamaktadır.





Harita 1 - Düzce'nin Konumu

#### 4.1.2 - Gümüşova İlçesi

Gümüşova Batı Karadeniz bölgesinde Düzce iline bağlı ilçedir. İlçe, D-100 Karayolu üzerinde bulunmaktadır. İlçe Düzce iline 18 km mesafede olup Düzce ovasının bitişiğindedir. Düzce'nin güneybatısında yer alır. Batısında Sakarya, güneybatıda Bolu, doğuda Çilimli ilçesi ve kuzeyde de Cumayeri komşularıdır. İlçenin doğusundan büyük melen çayı geçmektedir. İlçeye bağlı köyler arasında Yakabaşı, Selamlar, Çaybükü, Elmacık, Adaköy, Sarıdere, Sultaniye bulunmaktadır. İlçenin başlıca geçim kaynakları tarıma dayanmakla birlikte il kalkınmada öncelikli yöreler kapsamına dahil edildikten sonra birçok alanda yeni fabrikalar açılarak istihdama katkıda bulunulmuştur. Düzce merkezine ulaşım minibüsler ile yapılmaktadır.



Gümüşova ilçesi 1321 yılında Osman Bey'in silah arkadaşı Konuralp Gazi tarafından Düzce ve Üskübü ile birlikte fethedilmiştir. Bu bölge yerleşim yeri olarak Fatih Sultan Mehmet döneminden itibaren kullanılmaya başlanmıştır. Daha sonra bu bölge büyük askeri yararlıklar gösteren Davut Paşa'ya Fatih Sultan Mehmet tarafından "tımar" olarak verilmiştir. Osmanlı İmparatorluğu ordusunda bulunan hayvanların kışlaklayacağı ahırların Gümüşova'da yapılması sebebiyle Kışla adını almıştır. Birinci Dünya Savaşı esnasında Kışla işgale uğramıştır. Milli Mücadele döneminde cereyan eden Düzce İsyanları, yoğunlukla bu bölgede etkisini göstermiştir. Daha sonra bu isyanlar Ali Fuat Cebesoy ile Mareşal Fevzi Çakmak tarafından önlenmiştir. Kışla 1927 yılında nahiyelik sıfatını kazanmıştır. 1963 yılında Belediye teşkilatı kurulmuştur. Kışla, 1987 yılında Cumayeri ile birleşerek Cumaova ilçesi adını almıştır. 1991 tarihinde Cumayeri'nden ayrılarak Gümüşova adı altında yeni ve müstakil bir ilçe haline gelmiştir. Gümüşova, Aralık 1999 tarihinde Düzce'nin il olması dolayısıyla Düzce'ye bağlandı.

Gümüşova ilçesinin yüzölçümü 9.000 hektar, rakımı ise 128'dir. İlçede tipik bir Karadeniz iklimi hüküm sürer. Yazları sıcak ve yağışlı, kışları serin ve yağışlıdır. Sonbahar ve ilkbahar da sis oranı yüksek tir. Bölge bitki örtüsü bakımından zengindir. Avlanmanın serbest olduğu dönemlerde ilçeden geçen Melen Çayı'nda balık avcılığı yapılmaktadır. İlçe fındık, kayın ve ceviz gibi Karadeniz iklimine has bitki dokusuna sahiptir. Fındık bakımından zengin olan Düzce köylerinin çoğunda fındık yetiştirilmektedir. İlçenin dış göç olayı azdır. İlçeye bağlı köylerden merkeze iç göç olmaktadır.

#### **4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi**

##### **Türkiye Ekonomik Görünüm**

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

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

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

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



2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı 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 artırım hızlarında yavaşlamaya gidildiği gözlenmiştir. Küresel aktivitede ivme kaybı sürmüştür, resesyon endişelerinde az da olsa gerileme kaydedilmiştir. Ham petrol ve emtia fiyatlarındaki gerileme devam ederken enflasyon küresel ölçekte yüksek seyretmiştir. Enflasyonda zirvenin görülmüş olduğu değerlendirilirken, düşüşün zaman alabileceği öngörülmüştür. Çin'in sıfır COVID politikasını terk edip, açılmaya gitmesi küresel risk iştahını olumlu yönde etkilerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılmalıklar sürmüştür. (Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

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

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

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

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

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

## Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

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

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

Kaynak: TÜİK

\*1.Çeyrek verisidir

\*\*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

### Yıllık Enflasyon\*



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

Kaynak: TÜİK

\*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

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

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

### Gayrimenkul Sektörü:

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

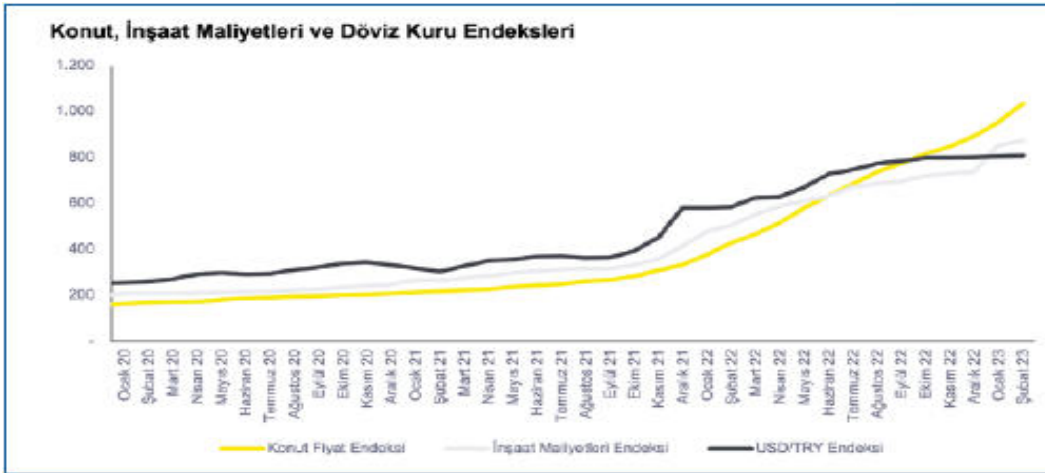
Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

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

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

#### **4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler**

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### **4.3 - Bilgilerin Kaynağı**

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Gümüşova Belediyesi İmar Müdürlüğü, Düzce İl Özel İdaresi ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### **4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler**

##### **4.4.1 - Olumlu Faktörler**

- \* Eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir.
- \* Merkeze yakın konumda yer almaktadır.
- \* D-100 Karayolu'na yakın konumu nedeniyle ulaşılabilirliği iyidir.

##### **4.4.2 - Olumsuz Faktörler**

- \* Niteliği itibariyle belirli bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- \* Hisseli mülkiyettir.
- \* Planlı alanlar dışında İl Özel İdare sınırlarında yer almaktadır.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar ( Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

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

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

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

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

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



## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında; Taşınmazın değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### Satılık Emsaller

##### 1 İlgilisi

Tel 0541 523 04 24

Taşınmaza yakın konumda Selamlar Köyü'nde yer alan 735 ada 9 parsel sayılı, 8558 m<sup>2</sup> alanlı sanayi imarlı arsanın 948m<sup>2</sup> alanlı hissesi 2.000.000 TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmaza göre konum şerefyesi yüksektir.

<b>SATILIK</b>	948 .-M <sup>2</sup>	2.000.000 .-TL	2.110 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

##### 2 Eski Emlak

Tel 0552 531 00 81

Taşınmaza yakın konumda Hacıkadirler'de yer alan 450 m<sup>2</sup> alanlı Emsal:0.50, 2,5 kat konut imarlı arsa 850.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın konumu ve yapılaşma koşulları nedeniyle şerefyesi daha yüksektir.

<b>SATILIK</b>	450 .-M <sup>2</sup>	850.000 .-TL	1.889 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

##### 3 Tapumax Emlak

Tel 0380 514 82 81

Taşınmaza yakın konumda Yakabaşı Köyü'nde yer alan 108 ada 17 parsel sayılı, 427,83 m<sup>2</sup> alanlı Emsal:0.50, 2,5 kat konut imarlı arsa 1.000.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmaz müstakil parsel olup, yapılaşma hakkı bulunmaktadır.

<b>SATILIK</b>	427,83 .-M <sup>2</sup>	1.000.000 .-TL	2.337 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-------------------------	----------------	---------------------------

##### 4 Düzce Bir Emlak

Tel 0532 495 82 12

Taşınmaza yakın konumda Hacıkadirler'de yer alan 6140 m<sup>2</sup> alanlı sanayi imarlı arsa 12.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın konumu ve yapılaşma koşulları daha iyidir.

<b>SATILIK</b>	6140 .-M <sup>2</sup>	12.000.000 .-TL	1.954 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

## 5 Çabam Emlak

Tel 0532 664 94 07

Taşınmaza yakın konumda Adaköy'de yer alan 121 ada 13, 14, 15 parsel sayılı, toplam 4938m<sup>2</sup> alanlı sanayi imarlı arsalar birlikte 8.000.000 TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmazın konum şerefıyesi daha yüksektir.Emsal taşınmazlar ise imarlı parseldir.

**SATILIK** 4938 .-M<sup>2</sup> 8.000.000 .-TL 1.620 .-TL/M<sup>2</sup>

## 6 İstanbul Emlak

Tel 0380 524 15 81

Taşınmaza yakın konumda Hacıkadirler Köyü'nde yer alan 5680 m<sup>2</sup> alanlı sanayi imarlı arsa 10.750.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazlar imarlı parseldir.

**SATILIK** 5680 .-M<sup>2</sup> 10.750.000 .-TL 1.893 .-TL/M<sup>2</sup>

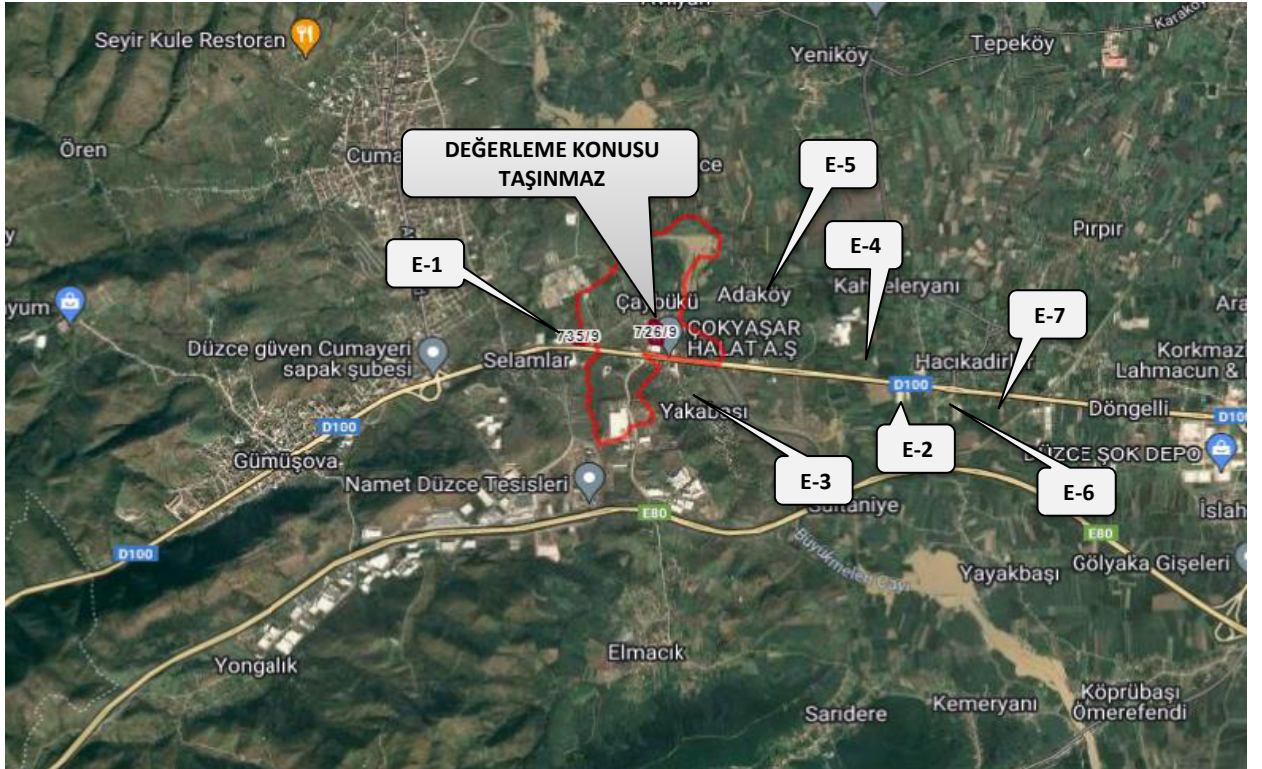
## 7 Çabam Emlak

Tel 0532 664 94 07

Taşınmaza yakın konumda Hacıkadirler Köyü'nde yer alan 4710 m<sup>2</sup> alanlı sanayi imarlı arsa 7.150.000 TL bedelle satılıktır.Emsal taşınmazlar imarlı parseldir.

**SATILIK** 4710 .-M<sup>2</sup> 7.150.000 .-TL 1.518 .-TL/M<sup>2</sup>

## Emsal Krokisi



### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (5)	EMSAL (6)	EMSAL (7)
SATIŞ FİYATI		2.000.000	850.000	8.000.000	10.750.000	7.150.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	23.799,74	948	450	4.938	5.680	4.710
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		2.110	1.889	1.620	1.893	1.518
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK
		-25%	-35%	-25%	-25%	-25%
İMAR KOŞULLARI	E:0.50	E:1,00	E:0.50	E:1,00	E:1,00	E:1,00
KARŞILAŞTIRMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ	BENZER	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
		-8%	0%	-8%	-8%	-8%
FONKSİYON	KONUT	SANAYİ	KONUT	SANAYİ	SANAYİ	SANAYİ
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ	BENZER	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
		30%	0%	30%	30%	30%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ	ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	5%	-8%	5%
DİĞER BİLGİLER	HİSSELİ					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK İYİ	İYİ	ÇOK İYİ	ÇOK İYİ	ÇOK İYİ
		-25%	-20%	-23%	-23%	-23%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		<b>-51%</b>	<b>-78%</b>	<b>-36%</b>	<b>-49%</b>	<b>-36%</b>
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>885</b>	<b>1.034</b>	<b>416</b>	<b>1.037</b>	<b>965</b>	<b>972</b>

Bulunan 5 arsa nitelikli taşınmazın olumlu/olumsuz özellikleri karşılaştırılarak arsa değerine ulaşılmaya çalışılmıştır. Karşılaştırma tablosundan değerlendirme konusu taşınmazın birim m<sup>2</sup> değeri 885 TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir.

TAŞINMAZIN 1/1 DEĞERİ				
Ada No	Parsel No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Parselin Değeri (-.TL)
726	9	23.799,74	885	21.062.769,90
TAŞINMAZIN YUVLARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (-.TL)				21.060.000,00
TAŞINMAZIN ÇOKYAŞAR HALAT MAKİNE TEL GALVANİZLEME SANAYİ TİCARET A.Ş. 1269/7664 HİSSE DEĞERİ				
Ada No	Parsel No	Hisse Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Parselin Değeri (-.TL)
	119	3.940,75	885	3.487.559,37
TAŞINMAZIN YUVLARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (-.TL)				3.488.000,00

#### 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemeye konu parsel için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

#### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

#### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin en etkin ve verimli kullanımının ifraz uygulamalarının yapıldıktan sonra imar koşullarına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

#### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

TAŞINMAZIN 1/1 DEĞERİ (-.TL)	21.060.000 TL
TAŞINMAZIN ÇOKYAŞAR HALAT MAKİNE TEL GALVANİZLEME SANAYİ TİCARET A.Ş. 1269/7664 HİSSE DEĞERİ	3.488.000 TL

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

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

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

#### **6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu olmadığından, müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

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

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

#### **6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

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

#### **Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması**

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

Taşınmazların bir kısmı üzerinde muhtelif binalar bulunmakta olup, müşteri talebi doğrultusunda değerlendirilmede yapılar dikkate alınmamıştır.

#### **6.5.6 - Kira Değeri Analizi**

Değerlemede kira değer analizi yapılmamıştır.

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

#### **6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

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

**İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;**

Değerleme konusu taşınmazlar köy yerleşik alanı içinde yer almasına karşın hisseli mülkiyet olması, üzerinde yasal olarak , konumu, alanı ve diğer özellikleri tespit edilemeyen birçok yapı bulunması nedeniyle belirli bir alıcı kitlesine hitap edeceği düşünülmektedir.

Taşınmaz üzerinde Çokyaşar Halat Makine Tel Galvanizleme San.Tic. A.Ş. hissesi üzerinde taşınmazın devrini kısıtlayıcı herhangi bir şerh bulunmamaktadır.



## 7 - SONUÇ

### 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

### 7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

11.10.2023 tarihli **Çokyaşar Halat Makine Tel Galvanizleme San.Tic. A.Ş.** hissesinin değeri;

**3.488.000 .-TL**

**(Üç Milyon Dört Yüz Seksen Sekiz Bin TürkLirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**3.836.800 .-TL** kıymet takdir edilmiştir.

**Değerleme Uzmanı**

**Kontrol**

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Çiğdem HATACIKOĞLU**

**Onur Fuat TINAZ**

**Eren KURT**

Lisans No: 411409

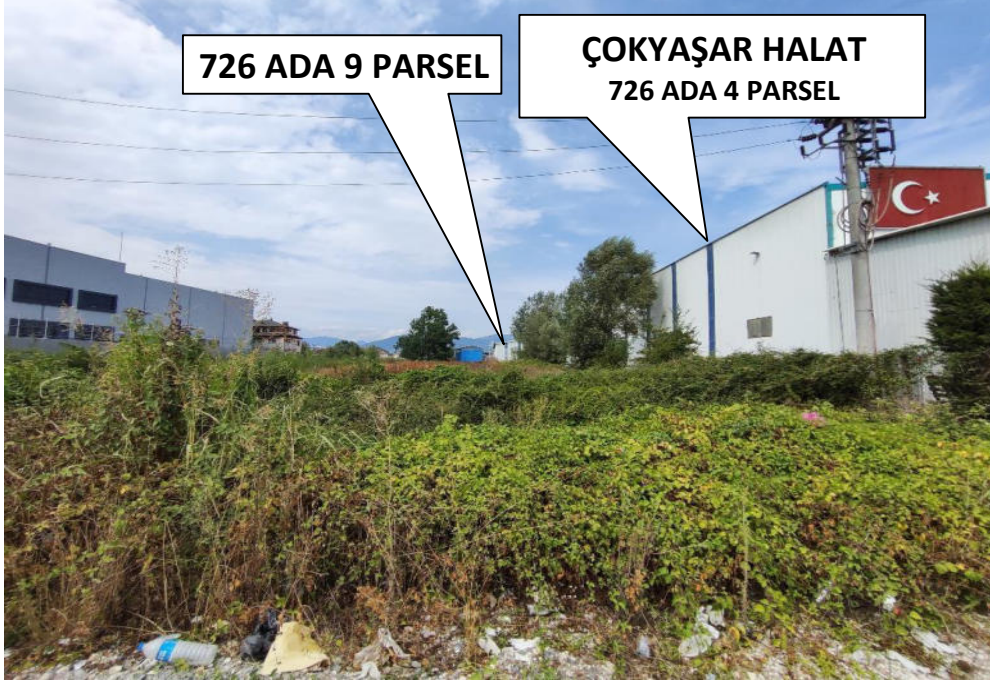
Lisans No: 401153

Lisans No: 402003

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- \* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- \* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz. Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- \* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.



## FOTOĞRAFLAR





119 parsel hareket listesi

Tablo Grafik

Açıklama	Durum	Taşınmaz No	Parsel
30/01/2023 Tarihli 3402 S.Y.Nin 22/A Md. ...	Pasif	119	
-	Aktif	726/9	

Adaköy Yolu

HIDIR MARKET 726/9

Çaybükü Köyü İç Yolu







T.C.  
DÜZCE İL ÖZEL İDARESİ  
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü



Sayı : E-37027336-754-32900  
Konu : İmar Durumu (Çaybükü 726/9)

11.09.2023

Sayın ÇOKYAŞAR HALAT MAKİNE TEL GALVANİZLEME SAN. TİC. A.Ş.  
Seyitnizam Mah. Demirciler Sitesi 10. Cadde Aydaş İş Merkezi No:7 B Blok Kat:1 Zeytinburnu/İSTANBUL

İlgi : 05.09.2023 tarihli dilekçeniz.

İlgi dilekçe ile ilimiz Gümüşova ilçesi Çaybükü köyü 726 ada 9 (eski 119) numaralı parselin imar durumu hakkında bilgi talep edilmektedir.

Söz konusu talebe ilişkin hazırlanan imar durum belgesi ve imar durumuna esas plan notları yazımız ekinde gönderilmektedir.  
Bilgilerinize rica ederim.

Selim METİN  
Genel Sekreter a.  
Genel Sekreter Yrd.

Ek: İmar Durumu Belgesi

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: OZ3nOb-2A/Yog-1wGLxC-IUW6CX-fCP+eQIL Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-ebvs>

Fevziçakmak Mahallesi Eski Bolu Caddesi İşmerkezi C Blok 81010 Düzce  
Telefon No: (380)514 69 63 Faks No: (380)524 39 82  
e-Posta: [imar@duzceilozelidaresi.gov.tr](mailto:imar@duzceilozelidaresi.gov.tr) İnternet Adresi:  
<http://www.duzceilozelidaresi.gov.tr>  
Ken Adresi: [icisleribakanligi@hs01.kep.tr](mailto:icisleribakanligi@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Feyza Gökçen SUH  
Şehir Plancısı  
Telefon No:



Söz konusu parsel, 1/25.000 Ölçekli Düzce Merkez İlçesi ve Yakın Çevresi Çevre Düzeni Planı ve Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 56, 57 ve 58 inci maddeleri hükümlerine göre; Emsal: 0,50'yi ve Hmax: 7,50 metreyi (2 kat)'ı geçmemek şartıyla konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapı yapılabilir. Silo, samanlık, yem deposu, vb. yapılar için hmax ihtiyaç doğrultusunda belirlenir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci maddesi uyarınca ruhsata tabi olan yapılar için çekme mesafeleri; ön ve yol kenarına rastlayan yan bahçe mesafesi 5 metre ve komşu parseller için ise 3 metredir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27'nci maddesi uyarınca ruhsata tabi olmayan yapılar için Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 46 ve 47'nci maddeleri hükümlerine göre bina cephe ve istikametleri ile komşu mesafeleri; civarın yapı düzeni ve karakterine, yapılacak münferit konut ve tarımsal işletme birimi (ahır, samanlık, arabalık vb.) oluşuna göre **İdaremizce** belirlenecektir.

İş yeri açma ve çalışma ruhsatına tabi olan yapılar için ilgili kurum ve kuruluşların (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Sağlık Müdürlüğü, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü vb.) uygun görüşlerin alınmasına ait yönetmelik (2005/9207 sayılı İş Yeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik) hükümleri saklıdır.

	<b>DÜZCE İL ÖZEL İDARESİ</b> <b>İMAR VE KENTSEL İYİLEŞTİRME MÜDÜRLÜĞÜ</b> <b>İMAR DURUMU BELGESİ</b>	
İL : DÜZCE İLÇESİ : GÜMÜŞOVA KÖYÜ : ÇAYBÜKÜ ADA / PARSEL : 726/9	Söz konusu parsel, Bolu İl İdare Kurulunun 11.09.1990 tarihli ve 1410 sayılı kararı ile köy yerleşik alan sınırlarının içinde kalmaktadır. Kadastral yola cephesi : Var.	
		
<b>Yapılaşma koşullarına ait hükümler</b> 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 56, 57 ve 58. Maddelerine göre emsal: 0.50 hmax: 7.50 (2 kat) metreyi geçmemek koşulu ile konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapı yapılabilir. 52 inci Maddeye göre 1.500 m <sup>2</sup> den büyük ve hisseli parsellerde maliklerin muvafakati alınmak şartı ile hissedar sayısını ve her durumda 3 adedi geçmemek üzere birden fazla yapı yapılabilir. Binalar arası mesafe 6 metreden az olmamalıdır. Her binanın yapı inşaat alanı 250 m <sup>2</sup> yi, toplam yapı inşaat alanı ise 750 m <sup>2</sup> yi geçemez.		
Nehir, Dere ve Ark gibi akarsu hattına cephesi olan parsellerin çekme mesafeleri, Devlet Su İşleri Bölge Müdürlüğünden alınacak görüşün sonucunda belirlenecektir.		
Bir parselde yapılacak yapıların taban alanı kat sayısı %40 ı geçemez.		
Belirtilmeyen hususlarda Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.		
<b>Parcele ilişkin diğer hususlar</b>	<b>HAZIRLAYAN</b>  Feyza Gökyen GÜRESİR İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü Şehir Bölge Planlama	<b>KONTROL EDEN</b>  Uğur YATIGI Harita Yüksek Mühürsali İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü
		<b>ONAYLAYAN</b>  Şükran HAYRİ İmar ve Kentsel İyileştirme Müd. V. İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü
İş bu belge İdaremiz tarafından hazırlanmış olup üzerinde yapılacak kalem düzeltmeleri sonucu geçersiz sayılacaktır.		



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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
009523062330	2023008423311527	6233

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	726/9
Taşınmaz Kimlik No:	127217371	AT Yüzölçüm(m2):	23799.74
İl/İlçe:	DÜZCE/GÜMÜŞOVA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Gümüşova	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAYBÜKÜ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Köyaltı	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/114	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
728136632	(SN:86794964) MÜNİFE UZUN : ŞEVKET Kızı	-	5800/1149 60	1200.75	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili	-

						30-01-2023 689	
728136633	(SN:86794967) EYÜP KAR : HASAN Oğlu	-	3500/2299 2	3622.96	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	-
728136634	(SN:86794970) SELMA ONAŞ : ATİLA Kızı	1	1000/1149 60	207.03	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	-
728136635	(SN:86794971) VEDAT ONAŞ : ATİLA Oğlu	1	1000/1149 60	207.03	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	-
728136636	(SN:86794972) BÜLENT ONAŞ : ATİLA Oğlu	1	1000/1149 60	207.03	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	-
728136637	(SN:86794969) RİDVAN HIDİR : ADEM Oğlu	-	10578/114 960	2189.92	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin	-



						Tescili 30-01-2023 689	
728136638	(SN:86794974) SAİT MEHMET AYDAŞ : MEHMET Oğlu	-	14506/114 960	3003.12	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	-
728136639	(SN:86794961) RAMİS EREN : MURAT Oğlu	-	1727/2299 2	1787.67	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	-
728136640	(SN:166785147) MECİT AYDAŞ : HÜSEYİN Oğlu	-	7703/4023 60	455.64	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	-
728136641	(SN:166785270) FARUK AYDAŞ : HÜSEYİN Oğlu	-	7703/4023 60	455.64	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	-
728136642	(SN:166785415) SEVDİYE HAMZAÇEBİ : HÜSEYİN Kızı	-	7703/4023 60	455.64	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince	-

						Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	
728136643	(SN:166785444) TAHA KÜRŞAT AYDAŞ : ERKAN Oğlu	-	7703/8047 20	227.82	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	-
728136644	(SN:166785473) MUHAMMET KADİR AYDAŞ : ERKAN Oğlu	-	7703/8047 20	227.82	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	-
728136645	(SN:166785489) FATİH AYDAŞ : RAHMİ Oğlu	-	7703/1207 080	151.88	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	-
728136646	(SN:166785507) GÜLSEREN KAVAK : RAHMİ Kızı	-	7703/1207 080	151.88	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	-
728136647	(SN:166785529) LEYLA TEKİN : RAHMİ Kızı	-	7703/1207 080	151.88	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md.	-

						Gereğince Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	
728136648	(SN:166785560) CENGİZ AYDAŞ : HAMZA Oğlu	-	7703/2011 800	91.13	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	-
728136649	(SN:166785590) EMİNE ALDAŞ : HAMZA Kızı	-	7703/2011 800	91.13	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	-
728136650	(SN:166785621) CEM AYDAŞ : HAMZA Oğlu	-	7703/2011 800	91.13	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	-
728136651	(SN:166785656) FATMA AYDAŞ : HAMZA Kızı	-	7703/2011 800	91.13	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	-
728136652	(SN:166785682) SONGÜL USTA :	-	7703/2011	91.13	23799.74	3402 S.Y.nın	-

	HAMZA Kızı		800			22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	
728136653	(SN:86794966) SAİM EROĞLU : SALİM Oğlu	-	20651/134 120	3664.54	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	-
728136654	(SN:6565550) ÇOKYAŞAR HALAT MAKİNE TEL GALVANİZLEME SANAYİ TİCARET A.Ş. V	-	1269/7664	3940.75	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	-
728136655	(SN:173422040) AYŞE MERTOL : AHMET Kızı	59837370	125/11496	258.78	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	-
728136656	(SN:92240508) BİRKAN MERTOL : İBRAHİM Oğlu	59837370	125/15328	194.09	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	-

728136657	(SN:173422082) ALİ ÖZKAN MERTOL : İBRAHİM Oğlu	59837370	125/15328	194.09	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	-
728136658	(SN:102989607) GÜLSEN GÖÇ : İBRAHİM Kızı	59837370	125/15328	194.09	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	-
728136703	(SN:173422114) BİRSEN TEKİN : İBRAHİM Kızı	59837370	125/15328	194.09	23799.74	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 30-01-2023 689	-

### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih- Yevmiye
Serh	Kamu Haczi : GÜMÜŞOVA MALMÜDÜRLÜĞÜ nin 30/11/2015 tarih 1227 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 4251.92 TL (Alacaklı : GÜMÜŞOVA MALMÜDÜRLÜĞÜ )	EYÜP KAR		Gümüşova - 01-12-2015 11:12 - 2061	

Serh	Kamu Haczi : Gümüşova Belediye Başkanlığı nin 16/01/2020 tarih 0 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 2172 TL (Alacaklı : Gümüşova Belediye Başkanlığı )	EYÜP KAR		Gümüşova - 16-01-2020 15:08 - 205	
Serh	İcrai Haciz : Gebze İcra Dairesi nin 16/10/2020 tarih 2020/32802 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1049.24 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	EYÜP KAR		Gümüşova - 16-10-2020 11:19 - 3550	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Abonelik Sözleşmeleri İcra Dairesi nin 10/12/2021 tarih 2021/172944 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 464.06 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	EYÜP KAR		Gümüşova - 10-12-2021 14:47 - 5637	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Abonelik Sözleşmeleri İcra Dairesi nin 12/12/2022 tarih 2021/172944 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 502.01 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	EYÜP KAR		Gümüşova - 12-12-2022 13:53 - 6490	
Serh	İcrai Haciz : Denizli 5. İcra Dairesi nin 06/07/2020 tarih 2019/72 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5948.68 TL bedel ile Alacaklı : Burhan Candemir lehine haciz işlenmiştir.	BÜLENT ONAŞ		Gümüşova - 06-07-2020 17:01 - 1872	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 30. İcra Dairesi nin 17/08/2020 tarih 2020/12262 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1417.12 TL bedel ile Alacaklı : Turkcell İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	BÜLENT ONAŞ		Gümüşova - 07-09-2020 20:08 - 2805	



Serh	İcrai Haciz : Denizli 5. İcra Dairesi nin 05/07/2021 tarih 2019/72 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6428.78 TL bedel ile Alacaklı : Burhan Candemir lehine haciz işlenmiştir.	BÜLENT ONAŞ		Gümüşova - 05-07-2021 16:30 - 2690	
Serh	İcrai Haciz : Denizli 7. İcra Dairesi nin 02/09/2021 tarih 2021/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 9369.46 TL bedel ile Alacaklı : Burhan Candemir lehine haciz işlenmiştir.	BÜLENT ONAŞ		Gümüşova - 02-09-2021 18:00 - 3633	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Abonelik Sözleşmeleri İcra Dairesi nin 14/10/2021 tarih 2021/151655 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4448.30 TL bedel ile Alacaklı : Ttnet Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	BÜLENT ONAŞ		Gümüşova - 14-10-2021 15:22 - 4511	
Serh	Kamu Haczi : 020262 TAVAS Vergi Dairesi nin 23/06/2022 tarih 59488 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 14161.5 TL (Alacaklı : 020262 TAVAS Vergi Dairesi )	BÜLENT ONAŞ		Gümüşova - 23-06-2022 09:33 - 3190	
Serh	İcrai Haciz : Denizli 7. İcra Dairesi nin 12/07/2022 tarih 2021/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 10642.28 TL bedel ile Alacaklı : Burhan Candemir lehine haciz işlenmiştir.	BÜLENT ONAŞ		Gümüşova - 08-08-2022 15:05 - 4045	
Serh	Kamu Haczi : 020262 TAVAS Vergi Dairesi nin 29/11/2022 tarih 125547 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 15468.79 TL (Alacaklı : 020262 TAVAS Vergi Dairesi )	BÜLENT ONAŞ		Gümüşova - 29-11-2022 08:26 - 6114	
Serh	İcrai Haciz : SAKARYA 5.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 29/05/2017 tarih 2017/1001 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları	FARUK AYDAŞ		Gümüşova - 05-06-2017 10:47 - 1337	

	ile 1700 TL bedel ile Alacaklı : DENİZBANK A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 13.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 04/08/2017 tarih 2017/4896 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3188.64 TL bedel ile Alacaklı : ŞENPAZAR TİC. lehine haciz işlenmiştir.	FARUK AYDAŞ		Gümüşova - 08-08-2017 11:22 - 1835	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 13.İCRA DAİRESİ nin 06/07/2018 tarih 2017/4896 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3188.64 TL bedel ile Alacaklı : ŞEN PAZAR TİC.ALIŞVERİŞ MRK. lehine haciz işlenmiştir.	FARUK AYDAŞ		Gümüşova - 09-07-2018 16:02 - 1700	
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 29/07/2019 tarih 2016/6664 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 12520.48 TL bedel ile Alacaklı : Arzu Usta lehine haciz işlenmiştir.	FATİH AYDAŞ		Gümüşova - 30-07-2019 09:25 - 2086	
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 27/09/2019 tarih 2018/3542 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3762.49 TL bedel ile Alacaklı : Arzu Usta lehine haciz işlenmiştir.	FATİH AYDAŞ		Gümüşova - 30-09-2019 09:41 - 2701	
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 05/08/2020 tarih 2016/6664 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 13345.19 TL bedel ile Alacaklı : Arzu Usta lehine haciz işlenmiştir.	FATİH AYDAŞ		Gümüşova - 05-08-2020 16:18 - 2294	
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 06/10/2020 tarih 2018/3542 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4100.34 TL bedel ile Alacaklı : Arzu Usta lehine haciz işlenmiştir.	FATİH AYDAŞ		Gümüşova - 07-10-2020 12:12 - 3396	

Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 04/08/2021 tarih 2016/6664 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 13874.34 TL bedel ile Alacaklı : Arzu Usta lehine haciz işlenmiştir.	FATİH AYDAŞ		Gümüşova - 05-08-2021 08:51 - 3048	
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 09/10/2021 tarih 2018/3542 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4404.63 TL bedel ile Alacaklı : Arzu Usta lehine haciz işlenmiştir.	FATİH AYDAŞ		Gümüşova - 11-10-2021 15:19 - 4404	
Serh	İcrai Haciz : Kocaeli İcra Dairesi nin 01/12/2021 tarih 2021/134790 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4054.96 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Garanti Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	FATİH AYDAŞ		Gümüşova - 01-12-2021 11:38 - 5423	
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 08/08/2022 tarih 2016/6664 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 14410.98 TL bedel ile Alacaklı : Arzu Usta lehine haciz işlenmiştir.	FATİH AYDAŞ		Gümüşova - 09-08-2022 10:22 - 4083	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Abonelik Sözleşmeleri İcra Dairesi nin 20/09/2022 tarih 2022/131392 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1155.61 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	FATİH AYDAŞ		Gümüşova - 20-09-2022 15:04 - 4862	
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 11/10/2022 tarih 2018/3542 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5668.57 TL bedel ile Alacaklı : Arzu Usta lehine haciz işlenmiştir.	FATİH AYDAŞ		Gümüşova - 11-10-2022 14:49 - 5288	
Serh	İcrai Haciz : Kocaeli İcra Dairesi nin 12/04/2023 tarih 2021/134790 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5990.41 TL	FATİH AYDAŞ		Gümüşova - 13-04-2023 12:39 - 2197	

	bedel ile Alacaklı : Türkiye Garanti Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 07/08/2023 tarih 2016/6664 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 15034.28 TL bedel ile Alacaklı : Arzu Usta lehine haciz işlenmiştir.	FATİH AYDAŞ		Gümüşova - 08-08-2023 14:01 - 4391	
Serh	İcrai Haciz : DÜZCE 5.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 23/08/2017 tarih 2016/6109 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8704.47 TL bedel ile Alacaklı : EVKUR ALIŞVERİŞ MERK.TİC.LTD.ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 06-09-2017 10:48 - 2003	
Serh	İcrai Haciz : DÜZCE 1.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 05/10/2017 tarih 2014/2283 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1979.05 TL bedel ile Alacaklı : T.C.ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 13-10-2017 11:25 - 2367	
Serh	İcrai Haciz : BOLU 1.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 14/05/2018 tarih 2018/467 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1026.48 TL bedel ile Alacaklı : TTNET AŞ. lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 31-07-2018 10:41 - 1924	
Serh	İcrai Haciz : DÜZCE İCRA DAİRESİ nin 27/08/2018 tarih 2018/16037 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 20858.29 TL bedel ile Alacaklı : CEVDET ÇALKAYIŞ lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 28-08-2018 08:41 - 2130	
Serh	İcrai Haciz : ANKARA BATI İCRA DAİRESİ nin 10/10/2018 tarih 2018/8113 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 295.08 TL bedel ile Alacaklı : ANKARA BATI İCRA DAİRESİ lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 10-10-2018 16:36 - 2644	
Serh	İcrai Haciz : ANKARA BATI İCRA	CENGİZ		Gümüşova -	

	MÜDÜRLÜĞÜ nin 21/02/2019 tarih 2018/21984 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 750.83 TL bedel ile Alacaklı : TT MOBİL İLETİŞİM HİZMETLERİ A.Ş lehine haciz işlenmiştir.	AYDAŞ		22-02-2019 11:05 - 488	
Serh	İcrai Haciz : DÜZCE İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 01/04/2019 tarih 2016/6109 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 10388.80 TL bedel ile Alacaklı : EVKUR ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 02-04-2019 14:10 - 854	
Serh	İcrai Haciz : BOLU 1. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 29/04/2019 tarih 2018/6531 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 307.13 TL bedel ile Alacaklı : TT MOBİL İLETİŞİM HİZMETLERİ A.Ş lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 07-05-2019 09:12 - 1182	
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 3. İcra Dairesi nin 27/05/2019 tarih 2018/9909 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 741.07 TL bedel ile Alacaklı : Tt Mobil İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 29-05-2019 12:38 - 1456	
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 24/07/2019 tarih 2016/6109 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 10824.78 TL bedel ile Alacaklı : Evkur Alışveriş Merkezleri Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 25-07-2019 10:26 - 2032	
Serh	İcrai Haciz : ANKARA BATI İCRA MÜDRLÜĞÜ nin 05/09/2019 tarih 2018/8113 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 728.85 TL bedel ile Alacaklı : TÜRK TELEKOMÜKİNKASYON A.Ş lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 09-09-2019 10:09 - 2446	



Serh	İcrai Haciz : Ankara Batı İcra Dairesi nin 04/02/2020 tarih 2018/27207 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 897.39 TL bedel ile Alacaklı : Tt Mobil İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 05-02-2020 10:01 - 538	
Serh	İcrai Haciz : ANKARA BATI İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 05/02/2020 tarih 2018/21984 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 819.16 TL bedel ile Alacaklı : TT MOBİL İLETİŞİM HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 07-02-2020 10:24 - 582	
Serh	İcrai Haciz : ANKARA BATI İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 06/02/2020 tarih 2018/27205 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 897.46 TL bedel ile Alacaklı : TT MOBİL İLETİŞİM HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 07-02-2020 10:36 - 585	
Serh	Kamu Haczi : BOLU SOSYAL GÜVENLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ nin 25/02/2020 tarih 3349498 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 4560 TL (Alacaklı : BOLU SGK İL MÜDÜRLÜĞÜ )	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 05-03-2020 14:32 - 1061	
Serh	Kamu Haczi : BOLU SOSYAL GÜVENLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ nin 06/01/2020 tarih 262299 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 4560 TL (Alacaklı : BOLU SGK İL MÜDÜRLÜĞÜ )	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 12-03-2020 15:12 - 1147	
Serh	İcrai Haciz : Bolu İcra Dairesi nin 10/08/2020 tarih 2019/80439 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 560.92 TL bedel ile Alacaklı : Tt Mobil İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 10-08-2020 11:11 - 2340	
Serh	İcrai Haciz : Bolu İcra Dairesi nin 10/08/2020 tarih 2019/81072 sayılı Haciz	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 10-08-2020 11:52 -	

	Yazısı sayılı yazıları ile 398.09 TL bedel ile Alacaklı : Tt Mobil İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.			2343	
Serh	İcrai Haciz : Bolu İcra Dairesi nin 10/08/2020 tarih 2019/56797 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 826.14 TL bedel ile Alacaklı : Tt Mobil İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 10-08-2020 13:44 - 2347	
Serh	İcrai Haciz : Ankara Batı İcra Dairesi nin 10/08/2020 tarih 2018/27207 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 943.57 TL bedel ile Alacaklı : Tt Mobil İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 11-08-2020 08:46 - 2359	
Serh	İcrai Haciz : Bolu İcra Dairesi nin 12/08/2020 tarih 2019/77604 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 632.02 TL bedel ile Alacaklı : Türk Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 12-08-2020 13:50 - 2383	
Serh	İcrai Haciz : Düzcce İcra Dairesi nin 23/09/2020 tarih 2016/6109 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 12186.93 TL bedel ile Alacaklı : Evkur Alışveriş Merkezleri Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 23-09-2020 10:24 - 3144	
Serh	İcrai Haciz : Ankara Batı İcra Dairesi nin 13/10/2020 tarih 2018/21984 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 854.27 TL bedel ile Alacaklı : Tt Mobil İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 13-10-2020 12:07 - 3498	
Serh	İcrai Haciz : Ankara Batı İcra Dairesi nin 13/10/2020 tarih 2018/27204 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1163.94 TL bedel ile Alacaklı : Tt Mobil İletişim	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 13-10-2020 15:17 - 3502	

	Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : Ankara Batı İcra Dairesi nin 13/10/2020 tarih 2018/27205 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1031.30 TL bedel ile Alacaklı : Tt Mobil İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 13-10-2020 16:33 - 3505	
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 11/11/2020 tarih 2020/5645 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1249.75 TL bedel ile Alacaklı : Mustafa Çavuş lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 11-11-2020 16:48 - 3936	
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 13/11/2020 tarih 2020/5646 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 11584.30 TL bedel ile Alacaklı : Mustafa Çavuş lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 13-11-2020 14:00 - 3956	
Serh	İcrai Haciz : ANKARA BATI İCRA DAİRESİ nin 22/12/2020 tarih 2018/81113 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 793.18 TL bedel ile Alacaklı : TÜRK TELEKOM AŞ. lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 23-12-2020 12:28 - 4485	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 8. İcra Dairesi nin 22/01/2021 tarih 2018/17715 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7828.33 TL bedel ile Alacaklı : Hemenal Finansman A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 25-01-2021 14:37 - 287	
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 31/03/2021 tarih 2016/6109 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 12843.24 TL bedel ile Alacaklı : Evkur Alışveriş Merkezleri Ticaret Anonim Şirketi lehine	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 31-03-2021 10:49 - 1353	

	haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : Gebze İcra Dairesi nin 28/05/2021 tarih 2017/19955 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 655.54 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 31-05-2021 10:01 - 2155	
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 05/08/2021 tarih 2016/6109 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 13203.61 TL bedel ile Alacaklı : Evkur Alışveriş Merkezleri Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 06-08-2021 09:15 - 3093	
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 11/10/2021 tarih 2020/5646 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 12733.23 TL bedel ile Alacaklı : Mustafa Çavuş lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 12-10-2021 08:36 - 4435	
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 13/10/2021 tarih 2020/5645 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1293.66 TL bedel ile Alacaklı : Mustafa Çavuş lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 13-10-2021 12:07 - 4473	
Serh	Kamu Haczi : 081260 DÜZCE Vergi Dairesi nin 05/01/2022 tarih 354 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 992962.6 TL (Alacaklı : 081260 DÜZCE Vergi Dairesi )	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 05-01-2022 16:15 - 81	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 8. İcra Dairesi nin 08/02/2022 tarih 2018/17715 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 9242.52 TL bedel ile Alacaklı : Hemenal Finansman A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 08-02-2022 17:24 - 644	
Serh	İcrai Haciz : Gebze İcra Dairesi nin	CENGİZ		Gümüşova -	

	18/05/2022 tarih 2017/19955 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 756.94 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	AYDAŞ		23-05-2022 17:17 - 2566	
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 20/09/2022 tarih 2016/6109 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 14919.86 TL bedel ile Alacaklı : Evkur Alışveriş Merkezleri Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 20-09-2022 14:55 - 4860	
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 21/09/2022 tarih 2020/5646 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 13900.88 TL bedel ile Alacaklı : Mustafa Çavuş lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 21-09-2022 17:22 - 4943	
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 22/09/2022 tarih 2020/5645 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1338.61 TL bedel ile Alacaklı : Mustafa Çavuş lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 22-09-2022 11:46 - 4964	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 8. İcra Dairesi nin 20/01/2023 tarih 2018/17715 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 11053.98 TL bedel ile Alacaklı : Hemenal Finansman A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 20-01-2023 16:32 - 461	
Serh	İcrai Haciz : Gebze İcra Dairesi nin 29/05/2023 tarih 2017/19955 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 799.39 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 29-05-2023 10:11 - 3067	
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 09/06/2023 tarih 2023/11416 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7655.68 TL	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 09-06-2023 11:36 - 3372	

	bedel ile Alacaklı : Sakarya Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 21/07/2023 tarih 2020/5645 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1378.08 TL bedel ile Alacaklı : Mustafa Çavuş lehine haciz işlenmiştir.	CENGİZ AYDAŞ		Gümüşova - 24-07-2023 09:02 - 4060	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 24. İcra Dairesi nin 21/10/2021 tarih 2021/11879 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 17944.36 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye İş Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	EMİNE ALDAŞ		Gümüşova - 22-10-2021 09:11 - 4661	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 24. İcra Dairesi nin 22/10/2021 tarih 2021/12020 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 25544.23 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye İş Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	EMİNE ALDAŞ		Gümüşova - 22-10-2021 14:09 - 4672	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 5. İcra Dairesi nin 10/02/2022 tarih 2022/254 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 39959.01 TL bedel ile Alacaklı : Türk Ekonomi Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	EMİNE ALDAŞ		Gümüşova - 10-02-2022 15:21 - 687	
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 23/05/2022 tarih 2022/7793 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3506.51 TL bedel ile Alacaklı : Sakarya Elektrik Perakende Satış Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	EMİNE ALDAŞ		Gümüşova - 23-05-2022 15:52 - 2560	
Serh	İcrai Haciz : Ankara Batı İcra Dairesi nin 18/07/2022 tarih 2022/27439 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2680.78 TL bedel ile Alacaklı : Akbank Türk Anonim	EMİNE ALDAŞ		Gümüşova - 18-07-2022 10:47 - 3537	



	Şirketi lehine haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 15/09/2022 tarih 2021/18085 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7930.03 TL bedel ile Alacaklı : T.C. Ziraat Bankası A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	EMİNE ALDAŞ		Gümüşova - 15-09-2022 12:05 - 4765	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 24. İcra Dairesi nin 16/01/2023 tarih 2021/11879 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 22667.68 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye İş Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	EMİNE ALDAŞ		Gümüşova - 16-01-2023 11:56 - 336	
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 13/02/2023 tarih 2021/18085 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8484.88 TL bedel ile Alacaklı : T.C. Ziraat Bankası A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	EMİNE ALDAŞ		Gümüşova - 13-02-2023 15:12 - 970	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 24. İcra Dairesi nin 14/03/2023 tarih 2021/12020 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 34048.47 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye İş Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	EMİNE ALDAŞ		Gümüşova - 14-03-2023 17:35 - 1552	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 5. İcra Dairesi nin 11/05/2023 tarih 2022/254 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 50307.18 TL bedel ile Alacaklı : Türk Ekonomi Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	EMİNE ALDAŞ		Gümüşova - 12-05-2023 14:01 - 2796	
Serh	İcrai Haciz : Ankara Batı İcra Dairesi nin 10/07/2023 tarih 2022/27439 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3618.61 TL bedel ile Alacaklı : Akbank Türk Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	EMİNE ALDAŞ		Gümüşova - 10-07-2023 17:16 - 3797	
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 06/09/2023 tarih 2022/7793 sayılı Haciz	EMİNE ALDAŞ		Gümüşova - 07-09-2023 11:48 -	

	Yazısı sayılı yazıları ile 3869.62 TL bedel ile Alacaklı : Sakarya Elektrik Perakende Satış Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.			4976	
Serh	Kamu Haczi : GÜMÜŞOVA MALMÜDÜRLÜĞÜ nin 20/11/2015 tarih 1178 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 4440.74 TL (Alacaklı : GÜMÜŞOVA MALMÜDÜRLÜĞÜ )	CEM AYDAŞ		Gümüşova - 20-11-2015 16:29 - 1946	
Serh	Kamu Haczi : GÜMÜŞOVA MALMÜDÜRLÜĞÜ nin 25/12/2015 tarih 1396 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 4508 TL (Alacaklı : GÜMÜŞOVA MALMÜDÜRLÜĞÜ )	CEM AYDAŞ		Gümüşova - 25-12-2015 11:56 - 2297	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 37. İcra Dairesi nin 08/12/2020 tarih 2020/23155 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1730.60 TL bedel ile Alacaklı : Elsa Alacak Yönetim Danışmanlığı Anonim Şirketi, Turkcell İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	CEM AYDAŞ		Gümüşova - 21-12-2020 15:43 - 4446	
Serh	İcrai Haciz : Gebze İcra Dairesi nin 25/02/2021 tarih 2021/3387 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1469.15 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	CEM AYDAŞ		Gümüşova - 26-02-2021 10:02 - 747	
Serh	İcrai Haciz : Gebze İcra Dairesi nin 24/02/2022 tarih 2021/3387 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1623.84 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	CEM AYDAŞ		Gümüşova - 25-02-2022 10:31 - 947	

Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 10/05/2022 tarih 2021/17013 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6880.73 TL bedel ile Alacaklı : T.C.Ziraat Bankasıgümüşova Şb. lehine haciz işlenmiştir.	CEM AYDAŞ		Gümüşova - 10-05-2022 17:28 - 2341	
Serh	Kamu Haczi : 081105 GÜMÜŞOVA Vergi Dairesi nin 05/08/2022 tarih 16859 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 12576.97 TL (Alacaklı : 081105 GÜMÜŞOVA Vergi Dairesi )	CEM AYDAŞ		Gümüşova - 05-08-2022 14:59 - 3976	
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 21/09/2022 tarih 2021/17013 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7954.71 TL bedel ile Alacaklı : T.C.Ziraat Bankasıgümüşova Şb. lehine haciz işlenmiştir.	CEM AYDAŞ		Gümüşova - 21-09-2022 16:27 - 4936	
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 02/01/2023 tarih 2021/17013 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8067.11 TL bedel ile Alacaklı : T.C.Ziraat Bankasıgümüşova Şb. lehine haciz işlenmiştir.	CEM AYDAŞ		Gümüşova - 03-01-2023 09:04 - 22	
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 07/04/2023 tarih 2021/17013 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8170.78 TL bedel ile Alacaklı : T.C.Ziraat Bankasıgümüşova Şb. lehine haciz işlenmiştir.	CEM AYDAŞ		Gümüşova - 07-04-2023 16:11 - 2080	
Serh	İcrai Haciz : Gebze İcra Dairesi nin 25/04/2023 tarih 2021/3387 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1763.36 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine	CEM AYDAŞ		Gümüşova - 26-04-2023 14:58 - 2434	

	haciz işlenmiştir.			
Serh	İcrai Haciz : BOLU 3.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 29/06/2015 tarih 2014/6096 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2324.36 TL bedel ile Alacaklı : T.GARANTİ BANKASI A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	SONGÜL USTA		Gümüşova - 08-07-2015 09:37 - 1198
Serh	İcrai Haciz : BOLU 3.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 04/01/2016 tarih 2014/6096 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2536.83 TL bedel ile Alacaklı : GARANTİ BANKASI A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	SONGÜL USTA		Gümüşova - 07-01-2016 10:31 - 34

## MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	1950000000.00 ETL	K	1/0	FBK	Gümüşova - 21-12-2001 00:00 - 754
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Gümüşova - ÇAYBÜKÜ Köyü - (Aktif) - 726 Ada - 9 Parsel	3500/2299 2	(SN:86794967) EYÜP KAR : HASAN Oğlu	1950000000.0 0 ETL	Gümüşova - 21-12-2001 00:00 - 754	-	

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

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





Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Çiğdem HATACIKOĞLU

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

No : 411409

Tarih : 10.01.2019

Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu







## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.02.2019

Belge No: 2019-02.3897

**Sayın Çiğdem HATACIKOĞLU**

(T.C. Kimlik No: 19181084440- Lisans No: 411409 )

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

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Şinasi BAYRAKTAR**  
Başkan

# **TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 02.05.2012

No : 402003

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

**Eren KURT**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*K. Attila Köksal*

K. Attila KÖKSAL  
BAŞKAN



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.12.2019

Belge No: 2019-01.2671

**Sayın Eren KURT**

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

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

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Encan AYDOĞDU**  
Başkan

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASAŞI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 07.09.2009

No : 401153

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Onur Fuat TINAZ**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E. Nezat Öztangut*

E. Nezat ÖZTANGUT  
BAŞKAN





## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 26.08.2020

Belge No: 2019-01.3452

**Sayın Onur Fuat TINAZ**

(T.C. Kimlik No: 24721281210 - Lisans No: 401153 )

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

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Encan AYDOĞDU**  
Başkan