

BLOK: 25, VIII. BÖLGE, BUDAPEŞTE

Genel Bilgi

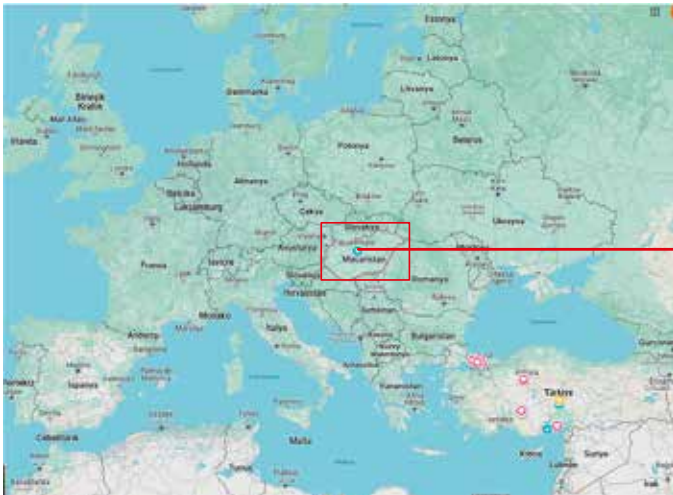
Macaristan, 1989-1992 arasında SSCB'den tam bağımsızlığını kazanmış, on milyon nüfusa sahip orta Avrupa ülkesi. Ülkenin başkenti ise 1 milyon 800 bin nüfuslu Budapeşte'dir. Sanayi ve ticaret şehri olmasının yanında şehrin doğal yapılarının tümünün sit alanı olmasından dolayı büyük bir turizm geliri vardır. Macaristan genel olarak tüm şehirleriyle doğal dokusunu korumuş, Avrupa'da ünlü kaplıcalarıyla birçok bölgesinde iç-dış turist çekmektedir. Ağır sanayi tesislerinden halen çalışan veya özelleştirilen birçok üretim tesisi bulunmaktadır.

Ülkedeki bağımsızlıktan sonra 1990'lı yıllarda Çinliler başta olmak üzere, kısmen Türk, Arap ve Afgan iş adamları ülkeye yatırım yapmıştır. Ülkenin komünizmde yaşaması sebebiyle Macar halkı serbest piyasa ekonomisine çekimser davranmış ve ülkede bağımsızlık sonrası çoğunlukla Çin sermayesi girmiştir.

Macaristan'da ticarete KDV oranları yüksek olmasına rağmen, Avrupa ülkeleri içinde en düşük gelir vergisi oranına sahiptir. BMW, Mercedes, Suzuki, Audi ve BYD gibi otomotiv fabrikaları mevcuttur. Kalifiye eleman bulmakta güçlük olmasına rağmen çalışan ücret ve maliyetleri diğer ülkelere göre daha uygundur.

Türkiye-Avrupa rotasında en çok kullanılan iki otoyoldan biri Budapeşte'den geçmektedir. 7 ülke ile sınırı vardır. Ticari hareketlilik olarak SSCB bağımsızlığı kazanan ülkeler içinde bölgesinde üst sıralarda bulunmakta ve çevre ülkelere ihracatçı konumdadır.

Sosyo ekonomik duruma göre; Orta Avrupa veya İskandinav ülkeleri kadar gelir seviyesi yüksek olmamakla birlikte, 2004 yılında Avrupa Birliği üyesi olarak büyümesini sürdürmektedir. Turistik merkezler dışında yaşam şartları Avrupa standartlarına göre iyi konumdadır. Ayrıca ülkede son on yılda asayiş ve gayrimuşru faaliyetler büyük cezalarla çok düşük seviyelerde seyretmektedir. Son yıllarda sert tedbirlerle göçmen hareketlerinin önünü kesmişlerdir. Göçmen oranı çok düşük birkaç Avrupa ülkesinden biridir. Bürokrasi yavaş işlemekle birlikte hukuk tam anlamıyla uygulanmaktadır.



Bahse konu gayrimenkul, VIII.District (bölge) olarak anılan konumda GANZ sanayi sitesinde 25'nci bloktur. Bu bölge önceki dönemde Tramvay, vagon, köprü yapımı vb. devlet fabrikalarının bulunduğu alandır. Fabrikadan dönüştürüldüğü için blokların mimarisi farklılık göstermektedir. Bölgenin büyük bölümü 90'lardan sonra özelleşmiş ve farklı amaçlarla kullanılmaktadır. Site içinde halen yarı devlet-özel ağır sanayi fabrikaları GANZ ve TECHNOKOV'un çalışan tesisleri bulunmaktadır.

Onlarca blok büyük ağırlığı Çinli olmak üzere yatırımcılara satılmış ve çeşitli perakende ürünlerin toptancı merkezi olmuştur. Bu sanayi sitesi özellikle büyük Çin sermayesinin başlangıç yaptığı nokta olduğu için şimdi Macaristan'da sayılı büyük işadamlarının da yerleri mevcuttur. GANZ sanayi sitesinde; tüm giyim, ev tekstili, züccaciye, halı, gıda, ayakkabı, hediyelik eşya, temizlik ve kişisel bakım ürünleri, kozmetik, bisiklet-mopet, elektronik vb. toptancılarına bulunmaktadır. Bu bölge benzetmek gerekirse İstanbul'un Tahtakalesi gibi bir ticaret merkezidir.



Bina, 4300 m2 oturma alanı ve 500 m2 park alanına sahiptir.

İş merkezi içinde çeşitli bölümlerden oluşan 450 m2 idari ofisler ve 850 m2 bodrum kat depoları mevcuttur. Ayrıca bina içinde çekme kat olarak 350 m2 restoran kısmı bulunmaktadır.

Bina, sanayi sitesinde ana yola cephelidir ve karşı tarafında tramvay hattı bulunmaktadır. Tramvay hattı sonrasındaki boş alan için Budapeşte belediyesi, uluslararası müsabakalarda da kullanılmak üzere spor kompleksinin inşaatına başlamış ve ilk etabı bitirmiştir.

Ana yola cepheli bloğun karşı tarafında belediyece inşa edilen Uluslararası Spor Merkezinin bitiminde, çevre görünümü bozduğundan dolayı, buranın en azından dış cephesinin tadilatı belediyece istenmektedir. Dış cephe resmi gereklilikten, iç mekanların ise eski olmasından, daha verimli kullanma gerekliliğinden dolayı tadilat yapılması gerekmektedir.

Bahsedilen mülkün sahibi 4 Çinli ortaktır. A Mülk sahiplerinin ülkede birçok yatırımı mevcut. Tadilat için uğraşmamak ve mülk ortaklıklarını sonlandırmak için elden çıkarmak istemektedirler. Satış şekli ve imaj açısından birkaç ay, gayrimenkul şirketine vermeden direk satış yapmak istemektedirler. Mülkün idari müdürlüğünü Macaristan doğumlu bir Çinli yapmaktadır. Bahsettiğimiz blokta 10 yıldır iki ayrı dükkanda kiracı olan Enver Bey'in yönetici ile yakınlığı sayesinde mülkün satılık olduğundan haberdarız.

Mülkün hem maliyeti hem getirisi Türkiye şartları veya bölge ülkelere göre çok güzel oranlardadır. Konuyu genel anlatımı sonrası maddesel olarak raporlayalım. Söz konusu bloğun konumu yukarıdaki haritalarda belirtilmiştir.



Bina Birimleri

BİNA ALANI: 4,800 m2	4300 m2 bina 500 m2 otopark	
BİNA BİRİMLERİ		
100 m2'lik dükkan sayısı	7	adet
25 m2'lik dükkan sayısı	90	adet
4 m2'lik dükkan sayısı	100	adet
Çıkma dükkan***	8	adet
Bodrum kat depo	850	m2
Bodrum umumi WC (tahmini)	100	m2
Restoran alanı	350	m2
İdari bölüm (yönetime ait)	450	m2
Toplam Kiralık Alan	5300	m2

Kira sözleşmeleri genellikle 3 yıl yapılmaktadır. 3 yıl için peşin kira alınmakta, devam eden ayların kirası aylık tahsil edilmektedir. Bütün kira sözleşmeleri resmi ve noter/avukat aracılığıyla yapılmaktadır. Sitedeki dükkanların enerji, aidat gibi giderleri blok yönetimince hesaplanmakta ve kiracılar tarafından ödenmektedir..

Bina yönetimi

Birim	Sayı	Kadro	Görev
Güvenlik	3	Kadrolu	8 saatlik vardiyalı çalışma
Muhasebeci	1	Hizmet alımı	Hizmete göre değişken ücret
Avukat	1	Hizmet alımı	Hizmete göre değişken ücret
Site Yöneticisi	1	Kadrolu	Kiralama, koordinasyon görevlisi

Sana sitesinin sokak girişleri mesai bitimi kapatılmaktadır. Blok içi 3 güvenlik görevlisi vardiyalı çalışmaktadır. Muhasebe ve avukatlık hizmetleri dışarıdan alınmakta ve hizmete göre ücretlendirilmektedir. Site yöneticisi ise; kiralamalar veya kira çıkışlarıyla ilgili süreçleri, resmi işlemlerin takip edilmesi ve bina ile ilgili diğer işleri yürütmektedir.

Kira Ücretleri

Genelde özel durumlar hariç, 3 yıllık kiralamaya verilmektedir. Başlangıçta bir kısım peşinat alınmakta, daha sonra aylık ödeme alınmaktadır. Birimlere göre alınan kira bedelleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Özel durumlar haricinde kiralamalar 3 yıllık olmaktadır. Kira başlangıcı peşinat ödemeler aylık alınmaktadır. Aşağıdaki tabloda peşin alınan kira ay'a bölünerek hesaplanmıştır.

m2	Adet	Her birim için 3 yıllık Peşin Ödeme	Aylık Kira	Her birim için Peşinat Dahil Toplam Kira	Her Birim için Yıllık Toplam Kira	GENEL TOPLAM
100 m2	7	25.000 €	1.300 €	1.995 €	23.940 €	167.580 €
25 m2	90	6.000 €	600 €	767 €	9.204 €	828.360 €
4 m2	100	3.700 €	320 €	422 €	5.064 €	506.400 €
Çıkma***	8	6.000 €	600 €	767 €	9.204 €	73.632 €
Diğer Birimler	WC, Restoran, bodrum depoları (tahmini)					100.000 €
YILIK GENEL TOPLAM (KDV HARIÇ)						1.675.972 €

Çevre ülkelerden uzun yıllar bilinen bir ticaret merkezi olması, tren istasyonu, merkez, havalanı üçgeninin merkezinde ve şehre yakın olmasından dolayı sitede boş dükkan bulmak zordur. Genelde boşalan dükkanlar birkaç hafta içinde tekrar kiralanabilmektedir.

Yatırımın Dezavantajları

- Söz konusu blok gibi caddeye cephe ve Uluslararası Spor merkezinin karşısında olmasından dolayı belediye tarafından öncelikli olarak dış cephe, daha sonra iç alanların tadilatlarının yapılması istenmektedir. Aciliyet gerektiren konu, dış cephe tadilatıdır. Bu tadilat giydirme cephe gibi yöntemlerle kiracıları etkileyecek bir durum değildir.

- 2 yıl gibi bir zamanda iç tadilatın da başlanması gerekecektir. İç tadilatın bitirilmesi süresi 6-8 ay gibi düşünülmektedir. Bu zaman zarfında kiracılar için aynı bölgede geçici çalışma alanı oluşturulması gerekmektedir. Bu konuyla ilgili şimdiden araştırma yapılmaktadır.

- Ülkede inşaat prosedürlerinin katı olmasından dolayı söz konusu mülkün şimdiki kullanım şartlarından farklı alanlarda değerlendirilmesi istenirse bu zaman alıcı bir bürokrasiye neden olur. Örneğin binanın iş merkezi amacının dışında fabrika, gıda üretim tesisi gibi statüye çevrilmesi uzun zaman alabilmektedir.

- Bina birimlerinde belirtilen (***) 8 adet çıkma dükkan sonradan ilave edilmiş ve ruhsatsızdır. Şu haliyle kiracısı bulunmakta ve kullanılmaktadır. Büyük olasılıkla bu kısım tadilat sırasında yapılacak proje tadilatıyla ruhsatlandırılabilir. Fakat düşük bir ihtimalle ruhsat dışı kalabilir.

Yatırımın Avantajları

- Binanın tadilat zorunluluğuyla birlikte, tadilat bitimi kira ücretlerinde %10-20 arasında artış yapılması gerekecektir. Yapılacak tadilat aslında külfet gibi görünse de hem bina yenilenecek hem de geliri artacaktır.
- Binanın konumu toplu ulaşım, çevre yolu, tren istasyonu ve havaalanı bölgesinin tam ortasındadır. Budapeşte’te birçok sanayi merkezi; çevre yolu, havaalanı veya şehir merkezine uzak konumdadır. Merkeze yakınlık uzun vadede bu alanın statü değişikliğinde değerini hem korumakta hem artırmaktadır. Örneğin bu alanın uzun vadede yerleşim alanına dönüşmesi durumunda değerini koruyacak hatta artacaktır.
- Maliyet/fayda değerlendirmesi yapıldığında, mülkün tadilatla birlikte maliyeti 7 yıl gibi bir zamanda amorti etmektedir. Bu amorti avantajı hem Türkiye hem de orta Avrupa’da mümkün değildir. Kaba bir hesaplama ile Konya veya İstanbul gibi yerlerde işyeri konumundaki mülklerin en iyimser amorti süreleri 12-15 yıl arasındadır.
- Bulunduğu bölge birçok Çinli yatırımcının ilk başlangıç noktasıdır. Bu yatırımcılar işlerini büyütmüşler ve başka bölgelere gayrimenkul ve ticari yatırımlar yaparak devam etmektedirler. Halen buradaki gayrimenkullerini de korumaktadırlar. Bu bakımdan büyük Çinli yatırımcılarla veya Bardi Auto gibi büyük oto yedek parça şirketiyle komşu olunacaktır.
- Yatırım yapmak isteyen kişi, Türkiye’deki faaliyetiyle ilgili burada da şirket kurabilir, binanın uygun yerinde satış, showroom gibi değerlendirebilir. Kuracağı Avrupa şirketi ile çeşitli ayrıcalıklardan faydalanabilir. Her ne kadar Türkiye’nin Avrupa ile ticareti çok eskilere dayansa bile, Türkiye’deki hukuk sisteminin eksikleri ve yavaşlığından dolayı bazı Avrupalı şirketler Türk firmaları ile çalışmakta çekinmektedir. Avrupa’da kurulmuş bir şirket üzerinden yapılan işler birçok avantajı ve imajı yanında getirmektedir.
- Ayrıca binaya bir kat daha eklenme imkanı vardır. Bu durumda yeniden projelendirme masrafı, inşaa ve zaman maliyeti eklenecektir. Daha fazla kat eklenmesi durumunda dükkan sayısı artacaktır. Maliyet/Fayda analizi yapılabilir.
- Yatırımcı Vize Avantajı: Her 350 bin Euroluk yatırım dilimi için Macaristan hükümeti tarafından 10 yıllık vize verilmektedir. Yatırımcı farklı kişileri şirket ortağı göstererek birkaç kişiden fazla vize alabilir. Güncel duruma göre AB vize başvuruları 6-8 ay gibi zamanlarda tamamlanıyor ve %85 oranında red çıkmaktadır. Özellikle ilk vize alanlar için vize süreleri çok kısa süreler için verilmektedir.
- AB ülkeleri içinde karşılaştırma yapacak olursak, öncelikle mülk fiyatı çok uygundur. Bunun dışında bu tür fiyat/fayda performansı yüksek çoğu mülklerin satışı ilana çıkmadan gerçekleşmektedir.

• Türk yatırımcısı için yatırımı farklı ülkeye pay ederek riski dağıtmak açısından gayet güvenli bir ülkedir. Ülkenin güvenlik standardı yüksektir. AB içinde göçmen kabul etmeyen, en az göçmenin bulunduğu bir ülkedir. Merkez Avrupa'ya yakınlığı, güvenlik risklerinin düşüklüğü, işletme ve çalışan maliyetinin makul seviyede ve gelir vergisinin düşük olmasında dolayı BMW, Mercedes, Suzuki, Audi, BYD gibi büyük yatırımlar ülkeye gelmiştir. Bu yatırımlar ülke ekonomisini daha stabil hale getirmiştir.

• Tadilat sürecinin yönetilmesi Enver Bey tarafından koordine edilebilecek. Kendisi Peyzaj Mimarlığı mezunu. Ayrıca Türkiye'de EgeVit, EgeSeraamik, Hakan Plastik gibi inşaat sektörü firmalarında yıllarca bölge satış müdürlüğü yapmış, inşaat sektörüyle ilgili bilgisi ve tecrübesi mevcut.

Gayrimenkulün Fiyatı ve Yaklaşık Amorti Süresi

Haritalarda yeri belirtilen, VIII. Bölge, GANZ Sanayi Sitesi, 25'nci blok olarak görülen mülk için istenen fiyat 7,000,000 Euro'dur. Bloğun tüm tadilat masrafları kabaca 1,500,000 Euro civarındadır. İç mekan tadilatı sırasında kiracılar için geçici yerlerin ayarlanması için gerekecek rakam 500,000 Eurodur.

Gayrimenkul Maliyeti	
Gayrimenkul Fiyatı	7.000.000 €
Tadilat Masrafı (2 yıl içinde)	1.500.000 €
İç mekan tadilat maliyeti	500.000 €
TOPLAM MALİYET	9.000.000 €
Gelir Hesaplama	
Bir yıllık kiralar toplamı	1.675.000 €
Yönetim-İşletme Giderleri	150.000 €
Olağanüstü giderler	25.000 €
BRÜT GELİR	1.500.000 €
1/2 Gelir Vergisi	150.000 €
VERGİ SONRASI NET KALAN	1.350.000 €
GAYRİMENKUL AMORTİ SÜRESİ	7 YIL

Gayrimenkul fiyatı: Fiyatla pazarlık durumu çok düşük bir ihtimal. Fakat satıcı Macaristan'da daha düşük vergi ödemek ve dikkat çekmemek amacıyla 1/3 kısmını resmi, 2/3 kısmını gayriresmi olarak satış yapmak istemektedir. Bu durum avukatlık, transfer ve aracılık hizmetlerinde maliyeti arttıracak için pazarlık yapılacaktır. Mülkün tapuda gerçek değerinin düşük gösterilmesi (Türkiye gibi) bu ülkede de yaygın olarak yapılmaktadır. Tek sorun mülkün banka kredilerinde teminat görülmesinde ve kurulacak şirket sermayesindeki rakam düşük görünecektir.

Tadilat Masrafı: Öncelikle dış cephe tadilatı yapılacak, iç mekanlar 2 yıl içinde yapılacaktır. İç mekan tadilatı maliyetinden kasıt, kiracıların aynı sanayi alanında boş bir alanda konteyner dükkan şeklinde 6-8 ay ikametlerinin sağlanması gibi masraflardır. Maliyet hesaplarının bu rakamların üstünde olması beklenmiyor.

Fakat ekte resimlerde görüneceği üzere, normalde binanın tadilat ve yeniden projelendirilmesinde 1 kat daha çıkma imkanımız vardır. Bu konu alıcının tasarrufundadır. Tadilat süresi ve maliyetine katlanabilecek durumda ek dükkan ve depo çıkartılabilir.

Gelir vergisi: Macaristan'da da kiralama bedelleri zaman zaman düşük gösterilmektedir. Bölgedeki kiracıların çoğu eski kiracılar ve mülklerin boşalma ve tekrar tutulma tekrarı düşüktür. Şu anki mülk sahibi 1/3 vergilendirme yaparken biz bunu 1/2 olarak hesapladık.

Satış Süreci

Alıcı, gayrimenkulu alma niyetinde kararı verdikten sonra, satıcı ile ön görüşme yapılarak tapu, teknik dökümanlar gibi kayıtlar alınacak ve rapordaki bilgilerle uyuşup uyuşmadığı kontrol edilecektir.

Daha sonra alıcı ve satıcının yüzyüze görüştürülecek. Tercümanlığı Enver Bey'in yapacağı görüşmede son pazarlık, satış süreci ve para transferleriyle ilgili ayrıntılar konuşulacak. Bütün bunlar olumlu neticelenirse satış aşamasına geçilecek.

Alımın yapılabilmesi için öncelikle şirket kuruluşu yapılacak. Şirket ortakları, yapısı, şirket müdürü alıcının insiyatifindedir. Şirket kurulumu alıcının vize problemi yok ise bir haftada rahat tamamlanabilmekte. Kurucunun 2-3 gün Budapeşte'de bulunması yeterlidir. Şirket kurulumu sonrası banka hesabının açılması gerekiyor. Banka hesabı içinde bir defaya mahsus ülkede bulunması gerekmektedir. Şirket kuruluşu ve banka hesabının açılması aynı hafta içinde gerçekleştirilebilir. Bütün bu işlemlerin hızlı yürüyebilmesi için alıcının işadamı statüsünde yeşil pasaport sahibi olması büyük fayda sağlayacaktır. Çünkü AB ülkelerinde kurumsal (şirket) banka hesabı açılmasında zorluklar çıkabilmekte.

Şirket ve satış sürecinde, avukat, muhasebeci ve noterle çalışılacak. Bu konularda işlerimizi sağlıklı yürüteceğimiz avukat ve muhasebecimiz mevcut. Bunların devlete karşı sorumluluğu olduğu için (satış rakamı hariç) tüm işlemler kanunlara tam uygun olarak yapılması gerekmektedir. İşlemlerin yönetiminde tercümanlık ve koordinasyonu Enver Dalokay yürütecektir. Kendisi sözkonusu gayrimenkul içinde on yıldır ticaret yapmaktadır. Ayrıca 15 yıldır Macaristan'da yaşamakta. Kanun, işle-yiş ve yazılı olmayan uygulamalara hakim bir iş adamıdır.



Sıfırdan projelendirilerek bir kat daha çıkma hakkı var. Yandaki bina tadilat yapılarak 1 kat daha çıktı.

