



İŞIK PLASTİK
GEBZE OSB'DE ÜRETİM TESİSİ VE BOŞ ARSA
Gebze-Çayırova, Kocaeli

GAYRİMENKUL DEĞERLEME ÇALIŞMASI
Ekim, 2016

Sunulan:

İşık Plastik San. ve Dış. Tic. Paz. A.Ş.
Mustafa Paşa Mah. GOSB, İhsan Dede Cad. No:101
Gebze, Kocaeli

Hazırlayan:

Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Yıldız Çiçeği Sok. No: 25
34337 Etiler, İstanbul
www.celen.com.tr



ÇELEN

KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

24 Ekim 2016

Sayın Gökhan TOLU
Sayın Güven ÇELİKAY

Işık Plastik San. ve Dış. Tic. Paz. A.Ş.
Mustafa Paşa Mah. GOSB, İhsan Dede Cad. No:101
Gebze, Kocaeli

Konu: Kocaeli İli, Gebze ve Çayırova İlçeleri, Gebze Organize Sanayi Bölgesi içinde yer alan Işık Plastik mülkiyetindeki 5255 Ada 7 Parsel olarak kayıtlı 22,689 m² büyüklüğündeki arsa üzerinde geliştirilmiş toplam 14,807.23 m² kapalı alanlı fabrika ve 1832 Ada 28 Parsel olarak kayıtlı 9,905 m² alanlı boş arsanın mülkiyet hakkının pazar değerinin tespitine yönelik "Gayrimenkul Değerleme Çalışması".

Sayın Tolu

Sayın Çelikay,

Konu gayrimenkulü ve çevre yapılanmaları yerinde tetkik ettikten sonra konu gayrimenkulün yakın çevresinde alacağı rol de dikkate alınarak çalışmalarımızı tamamladık.

Temin edebildiğimiz data, analizlerimiz ve gayrimenkul pazarındaki tecrübemize istinaden, kanaatimiz; konu gayrimenkuller üzerindeki mülkiyet haklarının, 13 Ekim 2016 tarihinde geçerli olacak pazar değerinin,

5255 ada 7 parsel (Teaile- Fabrika)	KDV Hariç		KDV Dahil	
	ABD\$	TL	ABD\$	TL
260 Arsalar	9,301,000	28,855,000	10,875,180	34,048,900
261 Bina Dışı	424,000	1,314,000	500,320	1,550,520
262 Binalar	4,223,000	13,100,000	4,983,140	15,468,000
TOPLAM	13,948,000	43,269,000	16,458,640	51,067,420

1832 Ada 28 Parsel	ABD\$	TL	ABD\$	TL
260 Arsalar	4,468,000	13,860,000	5,272,240	16,354,800

olduğu kanaatindeyiz.

Ekteki rapor kabullerimizi, kısıtlamaları, konu gayrimenkulün hukuki, fiziki tanımı ve lokasyon bilgilerini, bölge ve çevre ile ilgili önemli bilgileri, lokasyon analizini, gayrimenkulün aktif rol alacağı pazar koşullarını ve değerlendirme çalışmasının gerekçelerini kapsamaktadır.

Konu gayrimenkulle ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve ücretimizin varmış olduğumuz sonuçlarla bağlantısı olmadığını belirtiriz.

Saygılarımızla,

ÇELEN Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Güniz ÇELEN, MAI, CRE, FRICS

Yönetim Kurulu Başkanı



İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1.	SERTİFİKASYON & RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	5
1.2.	KABULLER VE KISITLAMALAR	6
1.3.	RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	7
1.4.	DEĞERLEME İŞİNİN TÜRÜ VE RAPOR FORMATININ TANIMI	7
1.5.	DEĞER TARİHİ	8
1.6.	DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN TARİH VE NUMARASI	8
1.7.	DEĞERLEME ÇALIŞMASININ AMACI	8
1.8.	DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	8
1.9.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR	8
1.10.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZLER	12
1.10.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	13
1.10.2.	Maliyet Yaklaşımı	14
1.10.3.	Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi	14
1.10.4.	En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi	15
1.10.5.	Parsel Geliştirme Analizi	16
1.11.	RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	17
2.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	17
3.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	18
3.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ & KONUMU	18
3.2.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ TANIMI	20
3.3.	GAYRİMENKULÜN TANIMI & TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	20
3.4.	GAYRİMENKULÜN TAPU TETKİKİ, TAKYİDATLAR, SON ÜÇ YILLIK ALIM – SATIM İŞLEMLERİ, GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER	21
3.5.	SÖZLEŞME BİLGİLERİ	22
3.6.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJENİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP, ALINMADIĞI, BELGELERİN MEVCUT OLUP OLMADIĞI (ONAYLI MİMARİ PROJE, YAPI RUHSATI, YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ, İŞLETME RUHSATI)	22
3.7.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE İLE İLGİLİ DENETİMLERDE BULUNAN YAPI DENETİM KURULUŞUNUN UNVANI, ADRESİ, GERÇEKLEŞTİRECEĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	23
3.8.	İMAR DURUMU	23
3.9.	PROJE TANIMI	24
4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	29
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	29
4.1.1.	Kocaeli	29
4.1.2.	Gebze	31
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	33
4.2.1.	Arsa Pazarı	33
4.2.2.	Sanayi (Fabrika) Pazarı	34
4.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	35
4.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR	35
4.5.	EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI	35
4.6.	DEĞERLEME PROSESİ VE KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİ	36
4.6.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	37
4.6.2.	Maliyet Yaklaşımı	41
4.6.3.	Direkt Kapitalizasyon Metodu	43
5.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	44
5.1.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	45
5.2.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	45
5.3.	KONU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SPK MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE ALINMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	45
6.	SONUÇ	46
6.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	46
6.2.	DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞERİN TESPİTİ	46

EKLER

- YETERLİLİKLER
- TAPU KAYITLARI
- TAKYİDATLAR
- YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ



YÖNETİCİ ÖZETİ

Şirket Adı	Işık Plastik San. ve Dış. Tic. Paz. A.Ş.
Adres	GOSB, İhsan Dede Cad. No:101 Gebze-Çayırova, Kocaeli
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul	5255 Ada 7 Parsel olarak kayıtlı 22,689 m² büyüklüğündeki arsa üzerinde geliştirilmiş toplam 14,807.23 m² kapalı alanlı fabrika ve 1832 Ada 28 Parsel olarak kayıtlı 9,905 m² alanlı boş arsa
Değerlenen Mülkiyet Hakkı	Tam Mülkiyet
Gayrimenkul Sahibi	Işık Plastik San. ve Dış. Tic. Paz. A.Ş.
Değerleme Tarihi	13 Ekim 2016
Saha Araştırma Tarihi	13 Ekim 2016
Değerlemesi Yapılan Toplam Arsa Alanı	5255 Ada 7 Parselde 22,689 m² 1832 Ada 28 Parselde 9,905 m²
İmar Durumu	Konu gayrimenkuller 30.11.2015 tarihinde onanan Gebze Organize Sanayi Bölgesi 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında "Sanayi" fonksiyonunda kalmakta olup, E:0.80'dir.
Mevcut Durum	5255 Ada 7 Parsel üzerinde fabrika 1832 Ada 28 Parsel boş arsa
Pazar Değeri, (13.10.2016 itibarıyla)	

	KDV Hariç		KDV Dahil	
	ABD\$	TL	ABD\$	TL
5255 ada 7 parsel (Tesis- Fabrika)				
250 Arsalar	9,301,000	28,855,000	10,975,180	34,048,900
251 Bina Dışı	424,000	1,314,000	500,320	1,560,520
252 Binalar	4,223,000	13,100,000	4,983,140	15,458,000
TOPLAM	13,948,000	43,269,000	16,458,640	51,067,420
1832 Ada 28 Parsel				
250 Arsalar	4,468,000	13,860,000	5,272,240	16,354,800

Değerleme Uzmanları

**Gözün Çelen, Sorumlu Değerleme Uzmanı (400104)
Özge SIVAKCI, Lisanslı Değerleme Uzmanı (403193)**



1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. SERTİFİKASYON & RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR

Bilgi ve inançların doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylım:

- Bu rapordaki bilgilerin tümü gerçek ve doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan yatırımla ilgili gerek şimdi, gerekse ileride bir ilgin olmayacaktır. Bu girişimin taraflarına karşı kişisel bir ilgin yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargım yoktur.
- Yürütmüş olduğum iş önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmemiş veya bu yönde rapor edilmemiştir.
- Verdiğim hizmetin karşılığı, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya koyulabilecek hareket ve olaylara bağlı değildir.
- Bu rapor ve içeriğindeki analiz, kanaatler ve sonuçlar Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- Bu rapora konu olan gayrimenkul Özge SIVAKCI tarafından incelenmiştir.

Uzman

Süpervizör

Özge SIVAKCI
Şehir Plancısı, B. Sc.
Lisanslı Değerleme Uzmanı, 403193

Güniz ÇELEN, MAI, CRE, FRICS
M.A Mimar, MBA
Lisanslı Değerleme Uzmanı, 400104



1.2. KABULLER VE KISITLAMALAR

Genel Koşullar

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi, kapak mektubunda belirtilmiştir. Uzman, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Raporda sunulan fikirler ve sonuçlar sadece bu işbirliği için geçerlidir. Raporun kapsamı dışında kullanılamazlar.
- Bu raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmış olup buradaki bulgular; cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzman tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.
- Bu rapora dahil edilen finansal tablo ve ekler İşveren tarafından verilmiş olan dokümanlarla ilgili analizlerin hazırlanması ile oluşturulmuştur.
- Kullanım hakkının ve mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Uzman, söz konusu gayrimenkulü, çevreyi ve bölgeyi şahsen incelemiştir.
- İşveren tarafından temin edilen bilgilerin güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda herhangi bir güvence temin edemeyiz. Konu gayrimenkulün tapu kayıt bilgileri 16.10.2016 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan temin edilmiş olup, raporun ekinde yer verilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyatı haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve kısıtlayıcı itifak haklarından muaf olduğu kabul edilmiştir.
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamiyle uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği artırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Bu raporda kullanılan değerlendirme ve hipotetik yapılanma modelleri Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.
- Müşteri raporumuz içeriğinde tanımlaması yapılan gayrimenkulün SPK ve UDES formatında değerlendirme çalışmasını ve raporlamasını istemiştir.
- Müşterimiz, çalışmaya konu olan gayrimenkulün "pazar değerinin" belirlenmesini istemiştir.

Bu çalışma "Işık Plastik San. ve Dış. Tic. Paz. A.Ş."nin kullanımına özel bilgi niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilerek yayınlanması Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı iznine bağlıdır.



1.3. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor şirketimiz tarafından 25.10.2016 tarihinde 2016/90 SPK rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.4. DEĞERLEME İŞİNİN TÜRÜ VE RAPOR FORMATININ TANIMI

Bu rapor SPK Formatını kapsayacak şekilde hazırlanmıştır. Değerleme raporlarında:

- Müşteri ve herhangi bir ilişkili kullanıcının isim ve ya tür cinsinden kimliği belirtilir.
- Değerlemenin tasarlanan kullanımı belirtilir.
- Değerlemeye konu olan gayrimenkulün belirlemek için, göreve ilişkin fiziksel ve ekonomik mülk özelliklerini de içeren yeterli bilgi tanımlanır.
- Değerlendirilen gerçek gayrimenkul hakkı belirtilir.
- Değerlemenin, değer ve kaynağının tür ve tanımını da içeren amacı belirtilir.
- Değerlemenin efektif tarihi ve rapor tarihi belirtilir.
- Müşteriye ve ya değerlemenin ilişkili kullanıcılarına değerlemeyi geliştirmek için kullanılan işin konusunu açıklamak için yeterli bilgi özetlenir.
- Analizleri, fikirleri ve sonuçları etkilemiş tüm varsayımlar, hipotetik şartlar ve kısıtlayıcı şartlar belirtilir.
- İncelenen bilgileri, izlenen değerlendirme yöntemlerini ve analizleri, fikirleri ve sonuçları destekleyen düşünce tarzı özetlenir.
- Değer tarihi itibarı ile mevcut gayrimenkulün kullanımı ve gayrimenkulün değerlendirme içinde yansıtılan kullanımı belirtilir ve görevin amacı pazar değeri olduğu zaman, gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımı hakkında değerlendirme uzmanının görüşü için destek ve mantık özetlenir.
- Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamındaki Standart 1'in belirli koşullarından izin verilen sapmalar ve her zamanki değerlendirme yaklaşımlarından herhangi birini kullanmama nedeni belirtilir ve açıklanır.
- Değerleme çalışmaları, muhasebe uygulamalarına ilişkin olarak herhangi bir çalışmayı içermediğinden, müşterinin bu kapsamdaki uygulamalarından Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. sorumlu tutulamaz.

Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27781 sayılı toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.



1.5. DEĞER TARİHİ

Değerleme tarihi 13 Ekim 2016'dır. Bütün projeksiyonlar sabit ve enfasyona uğramış Amerikan Doları bazında yapılmıştır. Rapor kapsamında, çalışmanın yürürlüğe giriş tarihi olan 13 Ekim 2016 tarihindeki T.C.M.B kuru (USD/TL = 3.1023TL, EUR/TL=3.4182, EUR/USD=1.11018)(Bülten No: 2016/194) dikkate alınmıştır.

1.6. DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN TARİH VE NUMARASI

SPK normlarına uygun olarak hazırlanan bu çalışma Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Işık Plastik San. ve Dış. Tic. Paz. A.Ş. arasındaki 4 Ekim 2016 tarihli 2016/146 nolu teklif uyarınca tamamlanmıştır.

1.7. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ AMACI

Bu çalışmanın konusu, Kocaeli İli, Gebze ve Çayırova İlçeleri, Gebze Organize Sanayi Bölgesi içinde yer alan Işık Plastik mülkiyetindeki 5255 Ada 7 Parsel olarak kayıtlı 22,689 m² büyüklüğündeki arsa üzerinde geliştirilmiş toplam 14,807.23 m² kapalı alanlı fabrika ve 1832 Ada 28 Parsel olarak kayıtlı 9,905 m² alanlı boş arsanın mülkiyet haklarının pazar değerinin tespit edilmesidir.

Bu raporun amacı ise, çalışma kapsamında uzmanların kullanmış olduğu veri ve mantığı takdim etmektir. Bu çalışmanın, Işık Plastik San. ve Dış. Tic. Paz. A.Ş.'nin söz konusu gayrimenkul ile ilgili finansal raporlama çalışmalarında destek doküman kullanılabileceği anlaşılmaktadır.

1.8. DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI

Değerlemesi üstlenilen mülkiyet hakları konu gayrimenkul üzerinde tesis edilmiş mülkiyet haklarının tamamını kapsamaktadır. Mülkiyet haklarının tamamına sahip olmak anlamına gelen tam mülkiyet; herhangi bir kısıtlama olmaksızın her türlü tasarruf hakkına sahip olmak anlamına gelmektedir.

1.9. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR

Bu raporda yer alan değerlendirme çalışmaları, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanmış "Seri: VIII, No: 45 Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" Hükümlerince, Tebliğin (1) nolu ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlar, uygulama esasları ve kılavuz notlarına aşağıda özetle yer verilmiştir.

Değerlemeler, bir varlığın *Pazar Değeri* veya *Pazar Değeri dışındaki* esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Bu kavramlar hem Pazar Değeri'ni esas alan hem de pazar dışındaki kriterleri esas alan değerlemelerle ilişkilidir.

Değerleme Uzmanlarının çalışmaları açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarının anlaşılır bir şekilde iletilmesi ve bu sonuçların nasıl elde edildiğinin anlaşılmasıdır. İyi bir Değerleme Raporunun, Uluslararası Değerleme Standartları'nda tanımlanan, değerlemenin bu üç temel yönüne de (UDES 1, Pazar Değeri Esaslı Değerleme; UDES 2, Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları; UDES 3, Değerlemenin Raporlanması) hitap etmesi gerekir. Bu sebeple bu Rapor, UDES'in aşağıdaki açıklanacak değerlendirme standartları, uygulama esasları ve kılavuz notları yanında, UDES 3, Değerlemenin Raporlanması'na ilişkin esasları da içermektedir.



Değerin Pazar ve Pazar Dışı Esasları

Pazar Değeri kavramı, pazar katılımcılarının toplu algılamalarına ve davranışlarına bağlıdır. Bir pazardaki işlemleri etkileyebilen muhtelif faktörleri tanımlar ve bu faktörleri, değer üzerinde etkili olan diğer kendine has veya pazar dışı etkenlerden ayırır.

- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
 - o Pazar değeri esaslı değerlemelerde, değerlemede kullanılan Pazar Değeri tanımı belirtilmeli ve değerlemeye dahil edilmelidir.
 - o Pazar değeri esaslı değerlemeler, mülkün en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımını belirlemelidir; çünkü bu kullanım, mülkün değerinin belirlenmesindeki en önemli etkidir.
 - o Pazar değeri esaslı değerlemeler, ilgili pazarlara özel verilerden ve bu pazarlardaki katılımcıların tümünden gelen süreçlerini yansıtmaya çalışan yöntemler ve prosedürler vasıtasıyla geliştirilmektedir.
 - o Pazar esaslı değerlemeler, değere, emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları uygulanarak gerçekleştirilir. Bu yaklaşımların her birinde kullanılan veri ve kriterler, pazardan elde edilmelidir.
- Mülklerin pazar dışı esaslara göre değerlendirilmesinde, bir varlığın pazar katılımcıları tarafından alınıp satılabilirliğinden ziyade ekonomik faydaları veya fonksiyonlarını ya da normal veya tipik olmayan Pazar koşullarının etkilerini göz önünde bulunduran yaklaşımlar kullanılır.

Değerleme çalışmalarında, aşağıda UDES Standart 1'de tanımlanan Pazar Değeri Esaslı standartlar ile ilgili kılavuz notları ve değerlemelerin mali tablolara yansıtma amaçlı gerçekleştirildikleri hususları dikkate alınarak, UDES Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır.

Standart 1, Uluslararası Değerleme Standartları, Pazar Değeri Esaslı Değerleme

Bu Standartın amacı, Pazar Değeri'nin ortak bir tanımını belirlemektir. Bu Standart ayrıca, değerlemenin amacı ve planlanan kullanımı *Pazar Değeri'nin* tahmin edilmesi durumunda, bu tanımın mülkün değerlemesine uygulanmasıyla ilişkili genel kriterleri de açıklamaktadır.

- Pazar Değeri, Pazar Değeri tanımının gereklerini karşılayan koşullarda değerlemenin yapıldığı tarihte (açık) piyasada satışa sunulmuş olması durumunda, mülkün el değiştireceği tutarın bir temsildir. Pazar Değeri'ni tahmin etmek için bir Değerleme uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir (Bkz. Uluslararası Değerleme Standartları [UDES], Genel Değerleme Kavramları ve İnkeleri, paragraflar 6.3, 6.4, 6.5). Bu kullanım, bir mülkün mevcut kullanımının devamı niteliğinde olabileceği gibi bir başka alternatif kullanım da olabilir. Bu tespitler, pazardaki bulgulardan elde edilir.
- Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerlendirme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. *Pazar Değeri'ni tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı* yer almaktadır. Bu Yaklaşımlara ilişkin bilgiler, Rapor'un 4.6 Bölümünde verilmiştir.



- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, uygulanabilir bir yeterlilikte olmaları ve doğru bir şekilde uygulanmaları halinde piyasadaki elde edilen kriterleri esas aldıklarında Pazar Değeri'nin ortak bir tanımını oluşturacaklardır. Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır. İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır. İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.
- Her ne kadar veri kullanılabilirliği ve piyasa veya mülkün kendisiyle ilişkili durumlar hangi değerlendirme yöntemlerinin en ilgili ve en uygun yöntemler olacağını belirleyecek olsa da, yukarıdaki prosedürlerden herhangi birinin kullanımından elde edilecek sonuç, her bir yöntemin piyasadaki elde edilen verileri esas alması durumunda Pazar Değeri olacaktır.
- Mülkün, normalde piyasadaki hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değeri'nin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılacağını belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, her bir Pazar Değeri çalışmasında her yöntemi göz önüne alacak ve hangi yöntemlerin en uygun olduğunu tespit edecektir.

Kapsam

- UDES 1, mülkün Pazar Değeri'ne, genellikle gayrimenkuller ve bunlarla ilişkili unsurlara uygulanmaktadır.

Değerleme yapılan mülkün, süreklilik gösteren bir durumun parçası olarak veya bir başka amaçla değerlendirilmesinden ziyade piyasadaki satılmıyormuş gibi düşünülmesini gerektirmektedir.

Tanımlar

- Pazar Değeri, bu Standartlar çerçevesinde aşağıdaki şekilde tanımlanmaktadır:

Bir mülkün uygun bir pazarın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgilili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

- Mülk teriminin kullanılmasının nedeni, bu Standartların üzerinde odaklandığı noktanın mülkün değerlendirilmesi olmasıdır. Bu Standartlar, finansal raporlamayı da kapsadığından, varlık terimi, tanımın genel uygulamasında farklı anlamlar içerebilir. Tanımın her bir unsurunun kendisine ait bir kavramı vardır:

- "Tahmini tutar..." tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında bir mülk için ödenecek olan para cinsinden (genelde yerel para biriminden) ifade edilen fiyat anlamındadır. Pazar Değeri, Pazar Değeri tanımıyla tutarı olarak değerlendirme tarihinde piyasadaki makul ölçülerde elde edilebilir en olası fiyat olarak ölçülür. Satıcı tarafından makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilecek en iyi fiyattır ve aynı zamanda alıcının da makul ölçüler çerçevesinde elde edebileceği en avantajlı fiyattır.

Bu tahmin, Özel Değer'in veya herhangi bir unsurunun satışı veya başka herhangi bir özelliği ile ilişkili olarak herhangi biri tarafından sağlanan tipik olmayan finansman, satış veya geri kiralama anlaşmaları, özel sınırlamalar veya imtiyazlar gibi özel durumlar veya şartlar nedeniyle artan veya azalan tahmini fiyatları içermemektedir (Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi Standardı 2, paragraf 3.8).



- o "...bir mülkün el değiştirmesi gereken..." ile bir mülkün değerinin önceden belirlenmiş tutarı veya fiili satış fiyatını değil de tahmini bir tutarı ifade ettiği gerçeğinden bahsedilir. Pazarın, değerlendirme tarihinde Pazar Değeri tanımının tüm unsurlarını içeren bir alım satım işleminin sonuçlanmasını beklediği fiyattır.
- o "...değerleme tarihinde..." tahmini Pazar Değeri'nin belirlenen tarihe özgü olduğunu göstermektedir. Piyasalar ve piyasa koşulları değişebildiğinden tahmini değer bir başka zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Bu değerlendirme, ne geçmişteki ne de gelecekteki bir tarihte değil de etkin değerlendirme tarihinde fiili pazar durumunu yansıtacaktır. Bu tanımda ayrıca fiyatta herhangi bir farklılık olmaksızın satış sözleşmesinin eşzamanlı olarak el değiştirdiği ve tamamlandığı da varsayılmaktadır.
- o "...istekli bir alıcıyla..." satın alma işlemi için motivasyonu olan ancak bu konuda zorunlu olmayan birisi anlamına gelmektedir. Bu alıcı, ne herhangi bir fiyatta satın almak için çok heveslidir ne de hiçbir şekilde satın almamaya kararlıdır. Bu alıcı, aynı zamanda varlığı kanıtlanamayan veya beklenti dahilinde olmayan hayal ürünü veya bir hipotez niteliğindeki bir piyasayla ilişkili olarak hareket etmekten ziyade cari piyasanın gerçeklerine bağlı olarak ve beklentileriyle hareket ederek satın alma işlemini gerçekleştiren kişidir. Bu alıcı, piyasanın gerektirdiği fiyatlardan daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Var olan mülkün sahibi de "piyasa"yı oluşturanlar arasında sayılmaktadır.
- o "...istekli bir satıcı arasında..." ifadesindeki satıcı ise ne herhangi bir fiyata satmaya hazır olup satma konusunda çok istekli olan veya satmak zorunda olan ne de cari piyasada makul kabul edilmeyecek bir fiyattan satış yapmaya hazır olan bir satıcıdır. İstekli satıcı, normal bir pazarlama faaliyetinin ardından (açık) piyasada elde edilebilir en iyi fiyattan, fiyat ne olursa olsun, piyasa şartları çerçevesinde mülkünü satmaya motive olmuş olan satıcıdır. Fiili mülk sahibinin içinde bulunduğu koşullar, bu değerlemenin bir parçası değildir çünkü 'istekli satıcı' varsayımsal bir satıcıdır.
- o "... tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında..." fiyat seviyesini piyasa nitelikleriyle bağdaşmayan veya Özel Değer nedeniyle yükselten özel veya belirli bir ilişkisi (örneğin, ana ve bağlı ortaklıklar arasındaki veya arazi sahibi ve kiracısı arasındaki ilişki gibi) olmayan taraflar arasındaki anlaşmadır (Bkz. Uluslararası Değerleme Standardı 2, paragraf 3.8). Pazar Değeri üzerinden işlem, her biri bağımsız olarak hareket eden birbirleriyle ilişkisi

olmayan taraflar arasında gerçekleştirilmiş gibi varsayılır.

- o "...uygun bir pazarlamanın ardından..." mülkün Pazar Değeri tanımına uygun olarak makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilecek en iyi fiyat seviyesinden elden çıkarılmasını sağlamak üzere piyasaya en uygun şekilde sunulması anlamına gelmektedir. Mülkün piyasaya sunulma süresi, piyasa koşullarına göre farklılık

gösterebilir, ancak mülkün uygun sayıda potansiyel alıcının dikkatine sunulması için yeterli olması gerekir. Piyasaya sunulma süresi, değerlendirme tarihinden önce gerçekleşir.

- o "... tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde hareket ettikleri..." ifadesiyle de hem istekli alıcının hem de istekli satıcının mülkün özellikleri ve niteliği, fiili ve potansiyel kullanım alanları ve değerlendirme tarihi itibarıyla piyasanın durumu hakkında makul ölçüler dahilinde bilgilendirildiği varsayılmaktadır. Ayrıca, tarafların her birinin bu bilgilerle birlikte kendi çıkarları doğrultusunda ve işlem dahilindeki kendi

pozisyonları için en iyi fiyatı elde etmek amacıyla da basiretli olarak hareket ettikleri varsayılmaktadır. Bu işlemde gösterilen basiret, daha sonraki bir tarihte ortaya çıkacak bir gizli çıkar değil de, değerlendirme tarihinde pazarın durumu ele alınarak değerlendirilmektedir. Bir satıcı için fiyatların gittikçe düştüğü bir piyasada daha önceki pazar seviyelerinden daha düşük olan bir fiyattan mülkünü satması basiretsizlik olarak değerlendirilmez. Değişken fiyatlara sahip olan pazarlardaki diğer satın alma ve satış örnekleri için



bu durum gerçek olsa da, basiretli alıcı veya satıcı, o an için var olan en iyi pazar bilgilerine göre hareket edeceklerdir.

- o "...ve baskı altında olmaksızın..." ise her bir tarafın bu işlemi gerçekleştirmek için yeterli motivasyona sahip olduklarını ancak bu işlemi tamamlamak için zorlanmadıkları ve gönülsüz olmadıkları anlamına gelmektedir.
- o Pazar Değeri, satış veya satın alma maliyetleri ve herhangi bir ilişkili verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın bir varlığın tahmini değeri olarak anlaşılmalıdır.
- o En verimli ve en iyi kullanım (EVİK). Bir mülkün fiziksel olarak mümkün olan, haklılığı kabul edilen, yasal olarak izin verilmiş, finansal açıdan gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmekte olan mülkün en iyi değere sahip olmasını sağlayan, en olası kullanımıdır.

Muhasebe Standartlarıyla İlgili

Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1'in (UDU 1) odak noktasını oluşturmaktadır ve bu standart ile bir arada ele alınmalıdır.

Finansal Raporlama İçin Değerleme (UDU 1) muhasebeyi etkileyen değerlendirme standartlarıyla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarına, Muhasebecilere ve kamuya kılavuzluk etmektedir. Duran varıkların Makul Değeri, genelde Pazar Değerleri'dir (Bkz. Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, paragraf 8.1).

Değerleme uzmanları ve muhasebeciler tarafından değiştirilerek kullanılan birçok terim örneği bulunmaktadır. Bu terimlerin bazıları yanlış anlaşılmalara ve Standartların da muhtemelen yanlış kullanılmasına neden olmaktadır. UDES 1, Pazar Değeri'ni tanımlamakta ve Pazar Değeri'ni oluşturan kriterleri ele almaktadır.

1.10. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZLER

Değerleme Yaklaşımları

- o Pazar değerinin veya bir tanımlanmış pazar değeri dışı değer için yapılacak herhangi tüpteki bir değerlendirme, Değerleme uzmanının bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımını uygulamasını gerektirir. Değerleme yaklaşımı terimi yaygın bir şekilde kullanılan genel kabul görmüş analitik yöntemleri ifade eder. Çeşitli ülkelerde bu yaklaşımlar Değerleme Yöntemleri olarak tanınırlar.
- o Piyasaya dayalı değerlemeler, normalde bir veya birkaç değerlendirme yaklaşımını piyasadaki elde edilen verileri kullanarak ikame prensibini uygulamak suretiyle kullanırlar. Bu prensip basiretli bir kişinin zaman, risk ve çeşitli güçlüklerin belirsizleştirici etkilerinin olmadığı bir durumda, eşit derecede tatmin edici mal ve hizmet ikamesine sahip olmak için ödeyeceğinden daha fazlasını bu mal ve hizmet için ödemeyeceği ilkesine dayanır. Orijinal veya ikame olsun, en iyi alternatifin en düşük fiyatı Pazar Değerini oluşturma eğilimindedir.

Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımları aşağıdakileri içerir.

- o **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.** Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdirini yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.
- o **Gelir İndirgeme Yaklaşımı.** Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto



Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

- **Maliyet Yaklaşımı.** Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır.

Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir. (Bkz. Kılavuz notları N 8, Finansal Raporlama için Maliyet Yaklaşımı).

UDEŞ içerisinde Pazara Dayalı Değerleme Yöntemleri arasında sayılan üç ana yaklaşım, aşağıda aynı başlıklar altında açıklanmıştır. Bu yaklaşımlar (Yöntemler);

- "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı"
- "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" ve
- "Gelirlerin Kapitalizasyonu –İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı" dır.

Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler ile yöntemlerle olan yakın ilgileri sebebiyle "en etkin ve verimli kullanım analizi" ile "parsel geliştirme analizi" aşağıda sunulmuştur.

1.10.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlendirilmesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilir miktardır.
- Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.



1.10.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi üretmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir.

Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için iki farklı metod kullanılmaktadır.

- Yeniden İnşaa Maliyeti
- İkame Maliyeti

Bu yaklaşımla, değerlendirme tarihi itibarı ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden aşağıda belirtilen yöntemlerden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır.

- Piyasadan Çıkarma Yöntemi
- Yaş – Ömür Yöntemi
- Ayrıştırma Metodu

Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

1.10.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi

Yöntem, genellikle geliştirilen bir gayrimenkulün kiralama ve/veya işletilmesi ile elde edilmesi planlanan gelirlerin esas alınması suretiyle kullanılmakla beraber, geliştirilecek projede satışın planlanması halinde de kullanılabilir.

Geliştirilen gayrimenkulün, belli bir süreçte (inşa halinde ve/veya sonrasında) tamamen /kısmen satışı mümkün olup, planlanan duruma göre nakit akışlarının belirlenmesi çalışmaları da farklılıklar gösterebilmektedir.

Bu yöntemde, değerlemesi yapılan gayrimenkule ait ve kiralanması düşünülen bölümlerin, işletme giderleri için alınan katkı payları dahil olmak üzere, aylık toplam kira bedelleri, yıllık artışlar da dikkate alınarak, nakit girişleri hesaplanır.

Yöntemde genel olarak, tahsil edilemeyen kiralar ve boş kalma yüzdeleri gibi hususlar da bu gelirin hesaplanmasında dikkate alınır.

Buna karşılık eğer mevcut ise, otopark ve reklam panoları gibi ortak alanlardan elde edilen gelirler, yönetim planında gösterildiği üzere hesaplanır ve diğer nakit girişleri olarak bağımsız bölümlere dağıtımı yapılır.

İşletme hizmetleri kapsamında söz konusu gayrimenkule ait bulunan, kiralanması düşünülen bağımsız bölümler ile ortak alanlar için katılan işletme gider payları, vergiler, fiziki yatırımlar ve işletme sermayesi ihtiyacı ise nakit çıkışı olarak dikkate alınır.

Özetle, analiz, yıllar itibarıyla gayrimenkulün veya projenin kiralama ve/veya satış yoluyla elde edilmesi planlanan amortisman öncesi serbest net nakit akımlarının, (Nakit giriş ve çıkış farkları) iskontoalanarak bugünkü değerine indirgenmesidir.



1.10.4. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi:

En Etkin ve verimli kullanıma ilişkin olarak UDES Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri başlıklı birinci bölümünde yer alan paragraf 6.0 ve izleyen düzenlemeler aşağıdadır.

6.0. En Verimli ve En İyi Kullanım

6.1. Arazi kalıcı olan bir varlık olarak kabul edilir, fakat onun üzerinde veya kendisine yapılan iyileştirmelerin sınırlı bir ömrü vardır. Arazinin taşınmazlığı nedeniyle her gayrimenkul parselinin özgün bir yeri vardır. Arazinin kalıcılığı aynı zamanda onun üzerindeki sınırlı ömre sahip tesislerden sonra da var olacağı anlamına gelir.

6.1.1 Arazinin kendine özgü özellikleri onun en uygun yararlılığını belirler. İyileştirilmiş bir arazi ona veya üzerinde yapılan iyileştirmelerden ayrı olarak değerlendirildiğinde, ekonomik prensipler, yapılan iyileştirmenin mülkün toplam değerine katkı yaptıkça veya azalmaya neden oldukça değerlendirilmesini emreder. Böylece "en verimli ve en iyi kullanım" kavramı temelini oturtulan arazinin Pazar Değeri, arazinin fayda ve sürekliliği ile birlikte piyasa bağlamında arazinin tek başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki toplam Pazar Değeri arasındaki farkı oluşturan değeri de yansıtır.

6.2. Mülklerin çoğu, arazi ve ilgili iyileştirmelerle birlikte değerlendirilir. Böyle durumlarda Değerleme Uzmanı normal olarak iyileştirilmiş haliyle en verimli ve en iyi kullanımını göz önüne alarak mülkün Pazar Değerini takdir eder.

6.3 En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır:

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırarak, en olası kullanımıdır.

6.4 Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunu Değerleme Uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantıklı olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım, en verimli ve en iyi kullanımdır.

6.5 Bu tanımın uygulaması Değerleme Uzmanlarına, binalardaki bozulmalar ve eskimelerin etkilerini, arazi için en uygun iyileştirmeleri, rehabilitasyon ve yenileme çalışmalarının fizibilitesini ve birçok diğer Değerleme durumlarını değerlendirmeye imkanı verir.

6.6 Arz ve talep arasında ciddi bir eşitsizlik bulunan veya aşırı derecede oynak piyasalarda, mülkün en verimli ve en iyi kullanımı ileride kullanılabilecek bir hak olabilir. Değişik tipteki potansiyel en üst düzey ve en iyi kullanımların belirlenebilir olduğu diğer durumlarda Değerleme Uzmanı bu gibi alternatif kullanımları ve beklenen ilerideki gelir ve harcama düzeylerini tartışır. Değişim sürecindeki arazi kullanımı ve bölgeleendirme mülkün, en verimli ve en iyi kullanımı geçici bir kullanım olabilir.

6.7 En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlilerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanım analizinde amaç, gayrimenkulün en karlı ve rekabetçi kullanımını tespit olup, yapılan piyasa araştırmaları sonucunda en etkin ve verimli kullanım analizine konu olan gayrimenkulün geliştirilmesi durumunda, gayrimenkulün ideal kullanımında;

- Piyasa verilerine göre taşınmazdan azami avantaj sağlanacak olması
- Bu durumun, bölge ve piyasa şartlarına uygun olması,

hususlarının sağlanabilmesi gerekmektedir.



1.10.5. Parsel Geliştirme Analizi

Parsel Geliştirme Analizi, değerlemeye konu parselin değerine etki eden unsurların saptanmasını gerektirmektedir. Bu unsurlar aşağıda belirtilmiştir.

- Arazinin "En Etkin ve Verimli Kullanımı"ni saptamak,
- Desteklenebilir bir parsel geliştirme planı yaratmak,
- Geliştirme ve onay için süre ve maliyetleri saptamak,
- Parsel emilme oranları ve fiyat kazançlarını tahmin etmek,
- Arazi geliştirme aşamalarını ve bunlara bağlı giderleri tahmin etmek,
- Emilme dönemi süresince pazarlama ve buna bağlı araziyi elde tutma giderlerini tahmin etmek.

Parsel geliştirme analizi, en çok boş araziler için satış verilerinin yetersiz olduğu, fakat geliştirilmiş parsellerin olası satış fiyatları ve bu parseller için talep verilerinin mevcut olduğu hallerde kullanılmaktadır. Ayrıca, bu analiz sonucunda türetilen değerden, göstergelerinin makul olup olmadığını kontrol etmek için de yararlanılmaktadır.

UDES Kılavuz Notları 1 (Taşınmaz mülk değerlemesi)'de tanımlanan arazi değerlemesine ilişkin düzenlemeler aşağıdaki gibidir.

5.25: Arazilerin değerlendirilmesi için kullanılan birincil yöntemler:

5.25.1 Arazi Değerlemesi için kullanılan bir emsal karşılaştırması tekniği, pazarda yakın geçmişte gerçekleşen işlemlere ilişkin fiili verilerin mevcut olduğu benzer arazi parselleri ile değerlendirme konusu mülkün doğrudan doğruya karşılaştırılmasını içerir. Her ne kadar satışlar en önemli husus olsa da değerlendirme konusu mülkle rekabet eden benzer arazi parselleri için teklif edilen fiyatların analizi de pazarın daha iyi anlaşılmasına katkı sağlayabilir.

5.25.2 Arazi Değerlemesi için ayrıca bir altbölümler geliştirme tekniği de uygulanabilir. Bu süreç, belirli bir mülkün bir dizi parçalara bölünerek projelendirilmesini, bu süreç ile ilişkili gelir ve giderlerin geliştirilmesini ve sonuç olarak elde edilen net gelirlerin bir değer göstergesi olarak indirgenmesini kapsar. Bu teknik, bazı durumlarda destekleyici olabilir, ancak Pazar Değeri tanımıyla ilişkilendirmenin oldukça zor olabileceği bir dizi varsayıma tabidir. Değerleme Uzmanının eksiksiz bir şekilde açıklaması gereken bu tür destekleyici varsayımların geliştirilmesi sırasında dikkat gösterilmelidir. Doğrudan arazi karşılaştırmalarının mevcut olmadığı ortamlarda ihtiyatlı olmak kaydı ile aşağıdaki yöntemler de uygulanabilir.

5.25.3 Paylaştırma, arazi değeri ile iyileştirme değeri veya mülk bileşenleri arasındaki diğer ilişkiler arasında bir oran geliştiren dolaylı bir karşılaştırma tekniğidir. Bu, karşılaştırmak amacıyla toplampazar fiyatını arazi ile iyileştirmeler arasında paylaştıran bir ölçüdür.

5.25.4 Çıkartma da bir başka dolaylı karşılaştırma tekniğidir (bazen soyutlama olarak da adlandırılır). Maliyetlerden amortismanların çıkartılmasıyla elde edilen sonucu diğer karşılaştırılabilir mülklerin toplam fiyatından çıkartarak bir iyileştirme değeri tahmini elde edilmesini sağlar. Bakıye, olası arazi değerinin bir göstergesidir.

5.25.5 Arazi Değerlemeleri için uygulanan arazi kalıntı değeri tekniği analizin unsurları olarak gelir ve gider verilerini de kullanır. Gelir getiren bir kullanım yoluyla elde edilebilecek net gelire ilişkin bir finansal analiz gerçekleştirilir ve bu net gelirden iyileştirmelerin gerektirdiği finansal getiri tutarı çıkartılır. Kalan gelir, arazinin geliri olarak kabul edilir ve indirgenerek bir değer göstergesine dönüştürülür. Bu yöntem, gelir getiren mülklerle sınırlıdır ve en çok da daha az varsayımda bulunulmasını gerektiren daha yeni mülkler için uygundur.

5.25.6 Arazi, ayrıca arazi kirası indirgeme yoluyla da değerlendirilebilir. Eğer arazi, bağımsız olarak bir arazi kirası üretebilecek nitelikteyse bu kira, yeterli pazar verilerinin mevcut olduğu durumlarda Pazar Değeri'ne katılabilir.



Ancak, belirli bir pazarı temsil edecek niteliği olmayan arazi kirası anlaşmasının özel şartları ve koşulları tarafından yanlış yönlendirilmemek için özen gösterilmelidir. Ayrıca, arazi kiralari, değerlendirme tarihinden yıllar önce yapılmış olabileceğinden, orada belirtilen kira tutarlarının zamanı geçmiş ve cari indirgeme oranlarını temin etmek zor olabilir.

1.11. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor, kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanmıştır.

2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.¹: Sermaye Piyasası Kurulu'nun 03/11/2003 tarih ve 2003/54 sayılı haftalık bülteninde yer aldığı üzere "Seri: VIII, No:35 sayılı Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmasına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınmış Lisanslı Değerleme Şirketi'dir.

Işık Plastik San. ve Dış. Tic. Paz. A.Ş.: Üretimine başladığı 1997 yılından bu yana, Işık Plastik ekstrüde plastik levha üretiminde benzersiz know-how ve tecrübesiyle beraber, hizmet verdiği açık hava reklamcılığı, teşhir, inşaat, seracılık, aydınlatma, beyaz eşya, güvenlik, otomotiv, mobilya gibi birçok sektörde haklı bir ün kazanmıştır.

Son teknolojiyle donanmış makine parkuru ve muazzam üretim kapasitesiyle, Işık Plastik daima Türk plastik levha sektörünün merkezinde yer almış olup, global pazar payını da her yıl önemli ölçüde artırmaktadır.

Genç ve dinamik yönetim kadrosu, işletme fonksiyonlarını sürekli gözden geçirerek, süreç verimlerini sürekli iyileştirme hedefiyle çalışmaktadır. Günümüz rekabet koşullarında satınalma, hammadde ve yardımcı malzemelerdeki optimum fiyat/kalite dengesini sağlayan, firma içindeki en önemli fonksiyonlardan biri olarak öne çıkmaktadır.

Bugün Işık Plastik, 240 çalışanıyla ve 20.000 ton plastik levha ve 18.000 ton plastik ambalaj ve masterbatch üretim kapasitesiyle hızla büyümeye devam etmektedir.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin misyon ve yatırım stratejisi aşağıdaki şekildedir;

ŞİRKET MİSYONU

Plastik hammaddelerden, kullan/at özellikte kaplar, gıda ambalajları, endüstriyel amaçlı levhalar, kompozit ve masterbatchler üretmek, yurtiçi ve yurtdışında satışını yapmaktır.

ŞİRKET VİZYONU

- Üretilen ürünlerin geri dönüşümlü plastiklerden imal edilmesi, yasal mevzuatlara uyulması ve çevreyi kirletecek herhangi bir faaliyette bulunulmaması nedeniyle çevre konusunda bilinçli,
- İnsan sağlığına azami duyarlılık gösterdiğinden, gıdaya uygun hammaddeler kullanan,
- Sektöründe öncülük ve liderlik fonksiyonu üstlenmeyi hedefleyen,
- Daima en son teknolojiyi kullanmaya özen gösteren,
- Uluslararası tüketici hakları konusundaki düzenlemelere saygılı,
- Alanında ki her türlü yasal düzenlemeyi destekleyen,
- Mutlu insanları çatısı altında toplayan olarak belirlenmiştir.

¹Çelen Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. olarak listeye alınan şirketin ismi SPK'nın isteği üzerine 21 Temmuz 2008 tarihinde Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. olarak değiştirilmiştir.



3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ & KONUMU

Çalışmaya konu gayrimenkuller Gebze Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Konu gayrimenkullere ulaşım karayolu ile TEM ve E-5 ana aksları ile sağlanmaktadır. Buna göre;

- TEM Otoyolu ile İstanbul-Ankara yönünde giderken Çamlıca gişelerini geçtikten sonra, Çayırova-Şekerpınar-Eskihisar sapağından çıkıldıktan sonra, gişelerden geçilerek Gebze Organize Sanayi Bölgesi'ne ulaşım mümkün olmaktadır.
- E-5 Karayolu kullanılarak ise, Çayırova-Bayramoğlu sapağından dönülüp, Şekerpınar yönünde gidildikten sonra yoldan sapsmadan GOSB'a ulaşılabilir.

Gebze Organize Sanayi Bölgesi'ne halihazırda kapatılmış olan Haydarpaşa-Gebze banliyö treni ile ulaşım mümkün olmaktadır. Konu gayrimenkulün Gebze Tren İstasyonu'na mesafesi 8 km'dir. Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü (DLH) tarafından yürütülen Marmaray projesi, "Haydarpaşa-Gebze, Sirkeci-Halkalı Banliyö Hatlarının İyileştirilmesi Elektromekanik Sistemler" işi kapsamında bulunan Gebze-Pendik demiryolu hattının inşası için 29.04.2012 tarihinden itibaren Gebze-Pendik hat kesimi işletmeciliğe kapatılmıştır.

Konu gayrimenkulün de içinde yer aldığı GOSB; Sabiha Gökçen Havaalanı'na 15 km, Derince Limanı'na 34 km, Çamlıca Gişeleri'ne 35 km ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne 55 km mesafede yer almaktadır.

Ulaştırma Bakanlığı, Gebze-Orhangazi-İzmir hatında yapılmasını planladığı otoyol projesini "yap-İşlet-devret" modeli ile ihale etmiş ve ihaleyi İHI-İtochu Konsorsiyumu kazanmıştır. İzmit Körfezi Geçişi ve Bursa-Balıkesir-İzmir Otoyolu, Gebze'den başlayacak ve Körfezi köprüyle geçerek Orhangazi'ye bağlanacaktır. Bursa üzerinden devam edecek otoyol Balıkesir'den geçerek İzmir'e uzanacaktır. Otoyolun uzunluğu ise 411 km olarak hesaplanmıştır. Projenin İzmit-Körfezi geçişini sağlayan Osmangazi Köprüsü 30 Haziran 2016 yılında açılmıştır. Otoyol çalışmaları ise devam etmektedir.



Tablo 1: Konu Gayrimenkulün Bazı Önemli Merkezlere Mesafesi

Referans Nokta	Konu gayrimenkule mesafe (km)
Gebze Tren İstasyonu (aktif değil)	8
Sabiha Gökçen Havalimanı	15
Derince Limanı	34
Çamlıca Gişelere	35
FSM Köprüsü'ne	55



Konum Haritası



Tablo 2: Konu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle / Köyü	Ada	Parsel	Yüzölçümü, m ²	Niteelik
Kocaeli	Gebze	Mustafapaşa	5255	7	22,689.00	Betonarme Fabrika Binası, İdari Bina ve Arsa
Kocaeli	Çayırova	Akse	1832	28	9,905.00	Arsa

Edinme sebebi: Konu gayrimenkullerin son tapu tarihleri bazında edinme sebepleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 3: Mülkiyet Edinme Sebepleri

Ada	Parsel	Yüzölçümü, m ²	Edinme Sebebi	Edinme Tarihi / Yevmiye No
5255	7	22,689.00	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi	22.3.2008 - 2649
1832	28	9 905.00	Satış	20.5.2016 - 4478

Gayrimenkul Sahibi: Gayrimenkullerin tamamı Işık Plastik Sanayi ve Dış Ticaret Pazarlama Anonim Şirketi adına kayıtlıdır.

Tapu Takyidatı: Konu gayrimenkulün tapu kayıt bilgileri 16.10.2016 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan temin edilmiş olup, raporun ekinde yer verilmiştir.

Tapu takyidatlarında; OSB'ye yönelik beyanların işlendiği görülmekte olup, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyatı haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve kısıtlayıcı irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmiştir.

3.4. GAYRİMENKULÜN TAPU TETKİKİ, TAKYİDATLAR, SON ÜÇ YILLIK ALIM – SATIM İŞLEMLERİ, GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER

Konu parselin tapu kayıt bilgileri üzerinde yer alan takyidatlara ilişkin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'nda 16 Ekim 2016 tarihinde inceleme yapılmıştır.

Tapu takyidatları incelendiğinde, konu gayrimenkullerin satışı üzerinde kısıtlılık yaratabilecek herhangi bir şerh veya haciz kaydının bulunmadığı tespit edilmiştir.

5255 ada 7 parsel üzerinde 8.4.2009 tarih 9152 yevmiye no ile "4562 sayılı organize sanayi bölgeleri kanununa göre belirtme katılımcılar vefa hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda gayrimenkulün icra satışların dahil üçüncü kişilere devrinde OSBden uygunluk şartı aranacaktır şerhi konulur. Gebze Organize Sanayi Bölgesi 06/04/2009 tarih 891 sayılı yazısı" beyanı bulunmaktadır. Ayrıca, 8.2.2013 tarih 2162 yevmiye no ile Fibabanka A.Ş. lehine 70,000,000 bedelle 1.dereceden ipotek tesis edilmiştir.

1832 ada 28 parsel üzerinde 27.1.2015 tarih 638 yevmiye no ile "4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. Maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez." beyanı ve 20.5.2016 tarih 4478 yevmiye no ile "Katılımcılar geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSBden uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır." beyanı bulunmaktadır. Ayrıca, 20.5.2016 tarih 4478 yevmiye no ile "geri alım hakkı:0 TL beden karşılığında" şerhi bulunmaktadır.

5255 ada 7 parselin tapu tarihi 08.04.2009 olduğu için son üç yılda alım-satım konu olmamıştır.

1832 ada 28 parselin tapu tarihi 20.05.2016 olup, Gebze OSB'den alındığı işverenden tarafımıza iletilen tapu senedinde görülmüştür. OSB sınırındaki parsellerin ilk sahibi OSB olduğu için, konu gayrimenkul üzerinde son üç yıldaki alım-satım konu olan işlem Gebze OSB – Işık Plastik arasında 20.05.2016 tarihinde olmuştur.



3.5. SÖZLEŞME BİLGİLERİ

Bu rapora konu olan gayrimenkuller ile ilgili tarafımıza herhangi bir sözleşme iletilmemiş olup, sözleşmenin olmadığı kabul edilmiştir.

3.6. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJENİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP, ALINMADIĞI, BELGELERİN MEVCUT OLUP OLMADIĞI (ONAYLI MİMARİ PROJE, YAPI RUHSATI, YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ, İŞLETME RUHSATI)

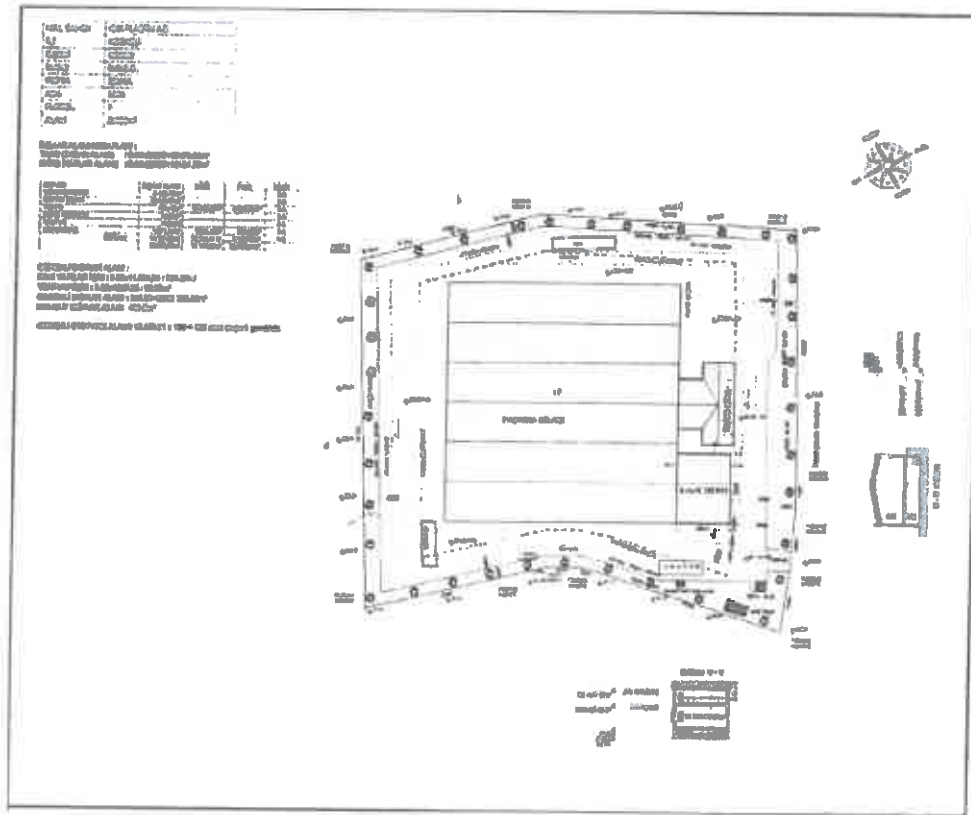
5255 ada 7 parsel üzerinde geliştirilmiş olan tesise yönelik alınmış yapı kullanma izin belgeleri Gebze Organize Sanayi Başkanlığı tarafından düzenlenmiştir.

İşverenden temin edilen ve Gebze OSB Başkanlığı'ndan teyit edilen yapı kullanma izin belgelerinin detayları aşağıda düzenlenmiş olup, belgeler rapor ekinde verilmiştir.

Tablo 4: Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Yapı	Belgenin Onay Tarihi	Belge No	Veriliş Maksadı	Esas Yapı ruhsat Tarihi ve No	Ek Yapı ruhsat Tarihi ve No	Yapının Yüzölçümü, m ²
Fabrika						
İdari Bina	25.3.1999	6	Tadilat	22.7.1997 - 57	25.03.1999 - 16	12,424.00
Bekçi Bina			Ruhsatına İstinaden			
Kantar Bina						
Sanayi (Depo)						1.051.24
Ortak Alan (Asansör)						18.25
Ortak Alan (Bina içi kalorifer daireleri ve kazan daireleri)	27.11.2013	188	Tadilat	12.9.2013		3.85

OSB Başkanlığı'nda 5255 ada 7 parseldeki tesis için hazırlanan dosya incelenmiş, dosyada yukarıdaki tabloda gösterilen yapı kullanma izin belgeleri görülmüş, bu belgeler dışında başka belgeye ulaşılmamıştır. Ayrıca, konu gayrimenkulün dosyasında yer alan mimari projeler de incelenmiştir. g



Gebze OSB Başkanlığı'ndan konu gayrimenkulün dosyasına yönelik alınan belgelerde Sevil Gıda'nın (parsel üzerindeki ilk tesis) da mimari projeleri yer almaktadır. Ancak, rapor kapsamında dikkate alınmamıştır.

Raporda, konu gayrimenkulün hazırlanmış olan mimari projenin GOSB tarafından onaylanma tarihi 27.11.2013'tür. Projenin ilk sayfasındaki ölçümler baz alınmış olup, mimari projede ve yerinde ölçümlerle tarafımızdan kontrol edilmemiştir.

Başkanlıktan tarafımıza iletilen tesisin dosyasında mimari projeler ve iki adet İskan belgesi dışında başka bir belge bulunmamaktadır.

3.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE İLE İLGİLİ DENETİMLERDE BULUNAN YAPI DENETİM KURULUŞUNUN UNVANI, ADRESİ, GERÇEKLEŞTİRECEĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

İmarat yapılan konu gayrimenkulün OSB'deki dosyasında yapı denetimine yönelik herhangi bir dosya/belge bulunmamaktadır.

3.8. İMAR DURUMU

Konu gayrimenkuller Gebze OSB sınırları içinde konumlandığından İmar uygulamaları açısından Gebze OSB Başkanlığı'nın yetki sınırları içindedir. 30.11.2015 tarihinde onanan Gebze Organize Sanayi Bölgesi 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı sınırları içinde kalmaktadır.



Konu Gayrimenkullerin 1/1000 İmar Planı (ölçeksizdir)

Yukarıda, GOSB Başkanlığı'ndan edinilen İmar planları yer almaktadır. Konu gayrimenkullerin her ikisi de sanayinin fonksiyonu "Sanayi" olarak belirlenmiştir. Her iki parsel için de geçerli olan İmar plan notlarının tam metni ekte verilmiş olup, konu gayrimenkulleri ilgilendiren maddeler aşağıda yer almaktadır.

GENEL HÜKÜMLER:

1. Revizyon Nazım ve Uygulama İmar planı, plan notları ve plan açıklama raporu bir bütündür.
2. Gebze Organize Sanayi Bölgesi yetki sınırları, plan onama sınıridir.
3. Plan onama sınırları içerisindeki yollar, otoparklar, yeşil alanlar ve ortak donatı alanları Gebze Organize Sanayi Bölgesi tasarrufundadır.



4. Her işletmenin otopark ve sosyal tesisleri kendi sanayi parseli içerisinde düzenlenecektir.
5. Yapılacak yapı, yapı yaklaşma sınırını geçemez.
6. Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği doğrultusunda yapı ruhsatı alınmadan inşaaata başlanamaz.
7. Açıklanmayan hususlarda 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

ÇEVRESEL TEDBİRLER:

8. "ÇED Olumlu" kararı alınan tesislerden ruhsat aşamasında istenilen çevre ile ilgili işlemlerin ilgili müdürlüklerce kontrolü ve uygun görüşü alınmadan yapı kullanma izni verilemez.
9. Sanayi parsellerinde tehlikeli atıkların geçici depolanması durumunda, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve konu ile ilgili yönetmelik yükümlülüklerinin yerine getirilmesi gerekmektedir.
10. Bölgede kurulacak tesislerin kurulması ve faaliyetleri sırasında, 1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu ile yürürlükteki İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına ilişkin Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

ZEMİN VE DEPREM UYGULAMA HÜKÜMLERİ:

11. Parsel bazında detaylı zemin etütleri yapıлып, temel biçimleri, yapı statığı ve yapı malzemesel belirlendikten sonra inşaat uygulamasına geçilecektir.

YAPILASMA KOŞULLARI:

Sanayi Alanları:

12. Sanayi alanlarında;
Kat Alanları Katsayısı (Emsal) : KAKS: 0.80
Yapı Yüksekliği Y_{ençek}: Serbest, üretim teknolojisinin gerektirdiği yükseklik olarak belirlenecektir.
13. Sanayi alanlarında bulunan parsellerde uygulanacak geri çekme mesafeleri, Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği'ne göre belirlenmiştir. (ekte verilmiştir.)
14. Planlama alanı içerisinde bu plandan önce onaylı imar planının göre uygulama yapılmış olan parsellerde (uygulama yapılmış, terk edilerek tapuya tescil edilmiş veya ruhsat alınmış ve inşaatı tamamlanmış veya su basman seviyesi gelmiş olan alanlarda) mevcut durum müktesap olup yeni/yeniden ruhsatlandırma aşamasında bu planın yapılaşma koşulları geçerlidir.

3.9. PROJE TANIMI

Konu gayrimenkullerden 5255 ada 7 parsel olarak tanımlı 22,689 m² arsa alanı üzerinde plastik fabrikası yer almaktadır. Tesiste depo, üretim binası, yönetim binası, bekçi kulübesi, trafo alanları ile birlikte sundurma ve raf alanları da yer almaktadır.

Temin edilen evraklar ve mimari proje incelendiğinde ve işverenden alınan yazılı bilgiye göre metraj konusunda aşağıdaki sonuçlara ulaşılmaktadır.

1. 1999 yılında Sevil Gıda tarafından alınan iskana istinaden tesisi büyüklüğü korunmuştur.
2. 2013 yılında Işık Plastik tarafından alınan iskan ile depo alanı tesise eklenmiştir.
3. İşveren tarafından 500 m² alanı sundurma ve 200 m² alanı depo alanının halihazırda mevcut olduğu ancak ruhsata bağlanmadığı bilgisi edinilmiştir.

Yukarıdaki işleyişe göre ruhsata esas teelsin kapalı alanınının 14,107.23 m², ruhsata esas olmayan alanlarla birlikte 14,807.23 m² olduğu hesaplanmış ve bu alan üzerinden hesaplamalar yapılmıştır.



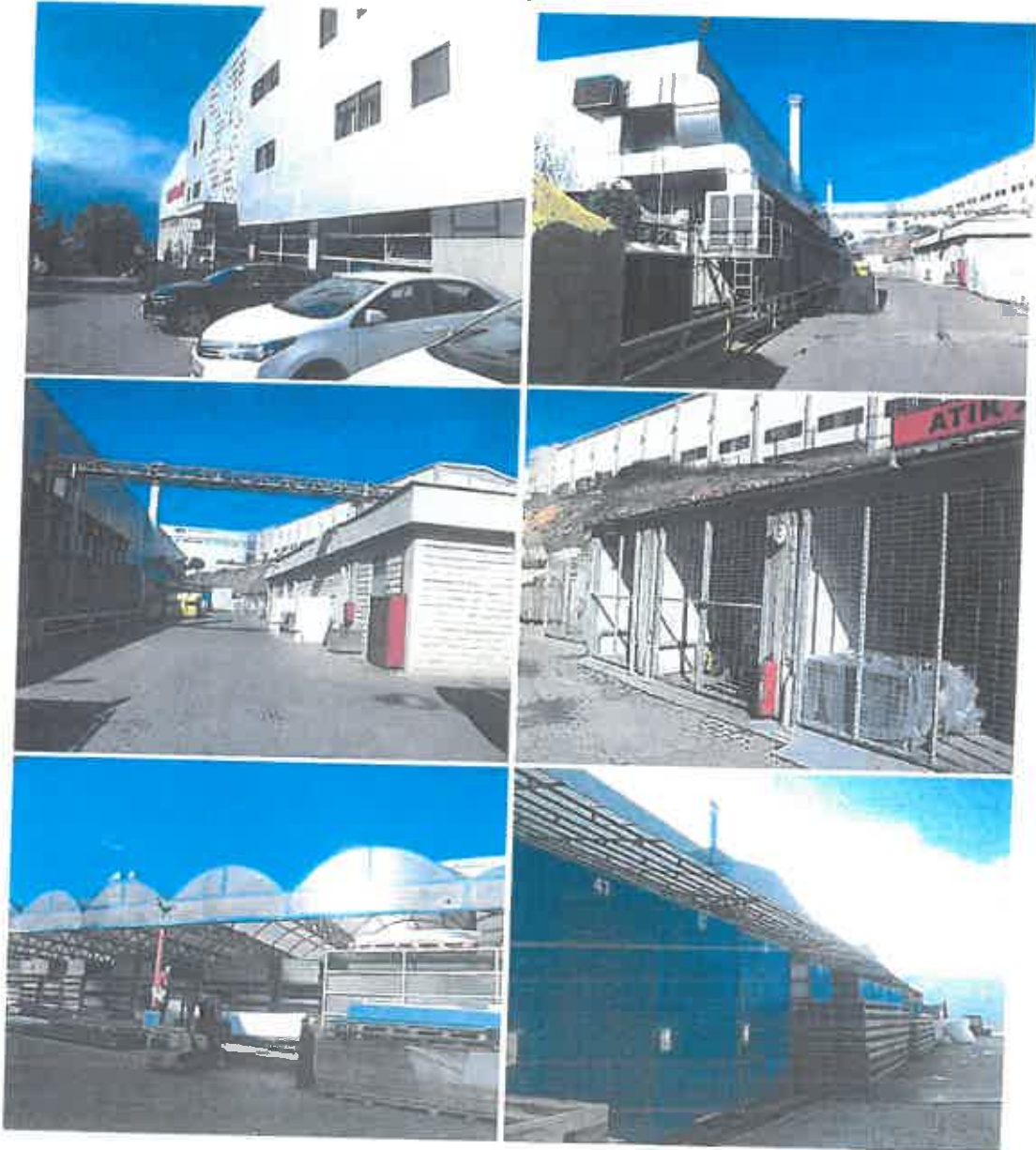
Temin edilen evraklar ve mimari projeye ve işverenden alınan yazılı bilgiye göre tesisin alan dağılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 5: Alan Dağılımları

Bina Adı	Kapalı Alan, m ²	Yasalık Durumu/ Açıklama
Yönetim Binası	2.196.72	1999 tarihli yapı kullanma izin belgesine bağlı
Üretim Binası	10.610.71	
Trafo	199.12	
Bekçi Kulübesi	16.00	
Kantar	14.35	
Depo Binası	1.071.33	2013 tarihli yapı kullanma izin belgesine bağlı
Toplam	14.107.23	
Sundurma	500.00	Herhangi ruhsat/iskana bağlı olmayan ruhsatsız alan
Ref alanı	200.00	
Genel Toplam	14.807.23	

Aşağıda tesise ait fotoğraflara yer verilmiştir.

TESİS ÇEVRESİ





ÜRETİM BİNASI





Fabrika tesisi imalathane, idari/yönetim binası, depo alanları, güvenlik, sundurma ve trafo alanlarından oluşmaktadır.

BOŞ ARSA – 1832 ADA 28 PARSEL





4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

4.1.1. Kocaeli

Coğrafi Konum

Marmara Bölgesi'nin doğusunda yer alan Kocaeli, doğu ve güneydoğuda Sakarya, güneyde Bursa, batıda Yalova, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir.

Kocaeli ilinin yüzölçümü 3,505 km² olup, il Asya ile Avrupa'yı birleştiren önemli bir yol kavşağında bulunmaktadır. Doğal bir liman olan İzmit Körfezi ise işlek bir denizyolu trafiğine sahiptir.

Demografik Yapı

Türkiye'nin nüfus ve ekonomi hacmi açısından büyük kentlerinden biri olan Kocaeli'nin 2010 yılı nüfusu 1,580,138 kişi iken 2015 yılında yapılan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre nüfusu ise 1,780,055 kişiye ulaşmıştır. Kent 2010-2015 yılları arasında Türkiye nüfusu içinde aldığı pay %2.1 iken, bu oran 2015'te %2,26'ya yükselmiştir.

Tablo 6: Türkiye ve Kocaeli Nüfus Karşılaştırması (2010-2015)

İlçeler	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Kocaeli İl Nüfusu	1.580.138	1.601.720	1.634.691	1.676.202	1.722.795	1.780.055
Türkiye Nüfusu	73.522.988	74.724.269	75.627.384	76.667.864	77.695.904	78.741.053
Kocaeli ilinin Türkiye içerisindeki payı	2.12%	2.14%	2.16%	2.19%	2.22%	2.26%

Başiskele, Çayırova, Darıca, Derince, Dilovası, Gebze, Gölcük, İzmit, Kandıra, Karamürsel, Kartepe ve Körfez olmak üzere toplamda 12 ilçesi bulunmaktadır.

Kocaeli İl sınırları içerisindeki en büyük ilçe 350,115 kişilik nüfus ile Gebze ilçesi olup, onu 347,074 kişi ile İzmit takip etmektedir. Toplam nüfusun %19.7'si Gebze ilçesinde, %10.3'ü Darıca, %8.6'sı Gölcük ve %8.5'i Körfez sınırları içerisinde yaşamaktadır. İl sınırları içerisinde en az nüfus ise Dilovası, Kandıra ve Karamürsel'de ikamet etmektedir.

Tablo 7: Kocaeli İl ve İlçeleri Nüfus Karşılaştırması (2010-2015)

İlçeler	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Başiskele	68,037	70,835	73,327	76,605	79,625	84,235
Çayırova	88,623	93,640	98,367	103,536	109,698	117,230
Darıca	146,896	152,542	157,304	164,385	173,139	182,710
Derince	124,452	126,675	128,810	130,657	133,739	136,742
Dilovası	44,958	45,060	44,981	45,610	45,714	46,099
Gebze	305,557	314,122	319,307	329,195	338,412	350,115
Gölcük	137,637	141,828	143,867	145,805	149,238	152,607
İzmit	315,734	322,588	327,435	332,754	338,710	347,074
Kandıra	49,769	49,554	50,042	50,046	49,203	48,937
Karamürsel	51,987	52,501	52,621	53,033	54,225	55,169
Kartepe	93,809	96,585	99,410	101,692	104,882	107,988
Körfez	132,779	135,692	139,220	142,884	146,210	151,149
Merkez	-	-	-	-	-	-
Kocaeli İl Nüfusu	1.580.138	1.601.720	1.634.691	1.676.202	1.722.795	1.780.055
Türkiye Nüfusu	73.522.988	74.724.269	75.627.384	76.667.864	77.695.904	78.741.053
Kocaeli ilinin Türkiye içerisindeki payı	2.12%	2.14%	2.16%	2.19%	2.22%	2.26%

4.1.2. Gebze

Coğrafi Konum

Ekonomisi büyük oranda sanayiye dayalı, Türkiye'nin hızla gelişen ve büyüyen bir ilçesi olan Gebze, Marmara Bölgesi'nin doğusunda İzmit Körfezi'nin kuzeyinde yer almaktadır. İlçe, doğuda Dilovası, batıda Darıca, Çayırova ve Tuzla İlçeleri, güneyde İzmit Körfezi, kuzeyde ise Şile İlçesi ile komşudur.



Demografik Yapı

Türkiye'nin en önemli sanayi üslerinden biri olan Gebze İlçesi, her ne kadar Kocaeli il'ine idari olarak bağlı bulunsa da; İstanbul iş merkezlerine, demiryolu ve denize yakınlıkları nedeni ile ekonomik gelişme potansiyeli ile bir alt merkez konumundadır.

22 Mart 2008 tarihi ve 26824 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren, 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunla, Gebze'ye bağlı olan Çayırova, Darıca ve Dilovası beldelerinin ilçe statüsüne alınması Gebze ilçesi nüfusu 288,569 kişiye gerilemiştir.

2010 yılı sayım sonuçlarına göre toplam 305,557 kişi olan ilçe nüfusu 2015 yılında %14.6 oranında artış göstererek 350,115 kişiye yükselmiş olup; Kocaeli ilçesinin %9'unu oluşturmaktadır.

Tablo 9: Gebze İlçesi Nüfus Karşılaştırması (2010-2015)

İlçeler	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Gebze	305.557	314.122	319.307	329.195	338.412	350.115
Kocaeli İl Nüfusu	1.580.138	1.601.720	1.634.691	1.676.202	1.722.795	1.780.055
Gebze ilçesinin İl Nüfusu içerisindeki payı	20%	20%	20%	20%	20%	20%

Ekonomik Yapı

Gebze'nin hızla büyümesinin en önemli nedeni, İstanbul'dan desentralize edilen sanayinin, üst ölçekli imar planları ve bakanlık kararları doğrultusunda, ilçede yerleştirilmesidir. Bölgede Bakanlar Kurulu ile organize sanayi bölgeleri (OSB) kurulmuştur. OSB'lerin açılması, Devletin politika olarak, bu bölgelerde yer alacak yoğun sanayi için teşvikler vermesi, lokasyon açısından ana ulaşım arteri olarak sayılan E-5 Karayolu ve TEM Otoyolu'na erişiminin çok kolay olması ve özellikle İstanbul iş merkezlerine olan yakınlığı ile ilçenin sanayi yatırımcıları için cazibesini artırmıştır. Sanayi yatırımları ile istihdam kapasitesi yükselen ilçe nüfusu hızla artmıştır. 1965 yılında 3-4 sanayi kuruluşu bulunan Gebze yıllar geçtikçe tarım kentinden sanayi bölgesine dönüşmüştür.



GOSB Vaziyet Planı

Mevcut durumda GOSB'da 150 firmada yaklaşık 22,000 kişi istihdam edilmektedir. Bölgede yer alan firmalardan 44 adedi yabancı kaynaklı olup, ağırlıklı olarak Almanya, Amerika ve Fransa kökenlidir. GOSB'da makine-kirya-otomotiv yan sanayi, optik-elektrik-plastik, sınav ve tıbbi gazlar, gıda-ambalaj sektörlerinde ve GOSB Teknopark'ta ise bilişim sektöründe üretim yapılmaktadır. GOSB'da katılımcılara; altyapı hizmetleri dışında itfalye teşkifatı, sosyal tesis, merkezi internet, çevre denetlemesi, atık takibi ve merkezi deşarj sistemi hizmetleri sağlanmaktadır.

4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Bu bölümde konu gayrimenkulün değerini etkileyen pazar koşulları ile ilgili bilgilere yer verilmektedir. Konu gayrimenkulün imar durumu ve konumlandığı bölgeye odaklanılmıştır. Konumlandığı Gebze OSB'nin yakın çevresindeki Taysad OSB, Gebze Plastikçiler OSB, Gebze Güzeller OSB'ler incelenmiştir.

Gebze Organize Sanayi Bölgesi'nin kurulmasının ardından yakın çevredeki diğer OSB'lerin kurulmasını tetiklemiş, halihazırda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge, İstanbul ve Kocaeli arasında kalan büyük sanayi firmalarının yer aldığı "Büyük Sanayi Bölgesi" olarak kabul görmektedir.

Bölgede yer alan emsal arsa ve sanayi / fabrika pazarı ile ilgili bilgiler rapor kapsamında sunulmuştur.

4.2.1. Arsa Pazarı

Pazar analizinde konu gayrimenkullerin yer aldığı Gebze Organize Sanayi Bölgesi ve yakın çevresindeki sanayi yerleşmeleri incelenmiştir. Bölgede sanayi arsası arzı OSB'ler ve sanayi imarına açılmış köy yerleşmeleri olmak üzere 2 şekilde sunulmaktadır.

OSB çevresindeki sanayi yerleşmelerinde de sanayi imarlı arsa arzı söz konusudur. Pazarda büyüklükleri 10,000-30,000 m² arasında değişen sanayi arsaları bulunabilmektedir. OSB'ler içindeki sanayi arsaları ile benzer yapılaşma şartlarına sahip bu arsaların OSB içindeki arsalarla göre göreceli avantajları ve dezavantajları bulunmaktadır. OSB'lerin hazır olarak sunduğu altyapı hizmetlerine karşılık bu arsalarda altyapının kullanıcı tarafından temin edilmesi bir dezavantaj olarak değerlendirilmektedir. Ancak OSB'ler içinde altyapı hizmetlerine karşılık istenen aldat ücretlerinin yüksek olması, OSB kıyısındaki arsalar için dolaylı bir avantaj yaratmaktadır. Gerçekleştirilen pazar analizinde OSB içinde ve çevre yerleşmelerdeki sanayi arsaları için istenen satış fiyatlarının benzer olduğu görülmüştür.

Halihazırda sanayi faaliyetlerinin devam ettiği GOSB'de ve yakın çevredeki OSB'lerde satılık sanayi imarlı arsalar bulunmaktadır. Aşağıda pazar araştırması sonucu elde edilen arsa bilgileri hakkında detaylı bilgiler bulunmaktadır.



Tablo 10: Satılık Sanayi İmarı Arsa Emsalleri

Lokasyon	İmar Durumu	Alan, m ²	İstenilen Satış Fiyatı (ABD\$)	İstenilen Birim Satış Fiyatı, ABD\$/m ²
GOSB Tembellova mevkiinde,	GOSB içinde , E:0.80 İmarı	23,200	8,900,000	384
OSB Güzeller Mevkiinde	Güzeller OSB'de E:0.55 İmarı	23,141	8,500,000	367
Gebze Plastikçiler OSB'de	E:0.80 İmarı	15,000	8,250,000	550
Gebze Plastikçiler OSB'de	E:0.80 İmarı	3,000	1,950,000	650

Üstte yer alan tabloda da görüldüğü üzere konu gayrimenkullerin pazar alanında emsal sanayi arsaları için istenen birim satış fiyatları 365-650 ABD\$/m² aralığındadır. Emsallerde yer alan Plastikçiler OSB'deki birim satış fiyatlarının diğer OSB'lerin birim satış fiyatlarına göre yüksek olduğu görülmektedir. Arsa arzının kısıtlı olmasının ve OSB'nin belirli bir alan (plastik) üzerinde yoğunlaşmasının, birim satış değerlerinde yükselmeye neden olduğu bilgisi edinilmiştir.

4.2.2. Sanayi (Fabrika) Pazarı

Marmara Bölgesi'nin en büyük sanayi bölgesi olan bölgede OSB'lerin yanı sıra, OSB'lerin kıyısında ve çevre yerleşmelerde gelişmiş sanayi tesisleri de bulunmaktadır. Bölgede OSB'lerin kurulması ile birlikte oluşan sanayi arsası talebi çevre köylere de sıçramış, OSB'lerin yakın çevresindeki birçok köy yerleşimi sanayi imarına açılmıştır. OSB'lerin bölgede yarattığı talepten faydalanan Pelitli, Balçık, Orhanlı vb. yerleşmelerinde birçok sanayi tesisi kurulmuştur.

Gerçekleştirilen pazar analizinde satılık boş arsaların yanı sıra geliştirilmiş, kullanıma hazır sanayi tesislerinin de pazarda bulunduğu tespit edilmiştir. Çoğunlukla kiralama şeklinde pazara sunulan tesisler, firmaların çeşitli nedenlerle tesisinden taşınması sonucu pazara girmektedir. OSB kıyısındaki sanayi yerleşmelerinde satış/kiralama amaçlı geliştirilen tesisler de bulunmaktadır.

Tablo 11: Satılık Fabrika/Depo Emsalleri

Lokasyon	Arsa Alanı, m ²	Kapalı Alan, m ²	İstenilen Satış Fiyatı (ABD\$)	İstenilen Birim Satış Fiyatı, ABD\$/m ²
Dilovası Kimyacılar OSB'de	10,000	6,500	5,250,000	808
TOSB'de	10,734	4,900	9,750,000	1,090
TOSB'de	9,880	4,850	6,500,000	1,340
GOSB	8,500	6,800	7,000,000	1,029

Yaptığımız araştırmalar sonucunda GOSB içinde ve etrafında konu gayrimenkule emsal olabilecek çeşitli büyüklüklerde satılık fabrikalar yer almaktadır. Bölgede satılmak üzere pazara arz edilen fabrikaların kapalı alan büyüklükleri 4,850 m² ile 7,000 m² arasında değişmektedir. Fabrika binaları için istenen birim satış değerleri ise 800 – 2,000 ABD\$/m² aralığındadır.

Tablo 12: Kiralık Fabrika/Depo Emsalleri

Lokasyon	Arsa Alanı, m ²	Kapalı Alan, m ²	İstenilen Kira Fiyatı (TL)	İstenilen Kira Fiyatı (ABD\$)	İstenilen Birim Kira Fiyatı, ABD\$/m ² /ay
Gebze Plastikçiler OSB'de		3,600	45,000	14,505	4.03
GOSB Tembellova mevkiinde	26,889	23,410		117,000	5.00
GOSB	27,000	22,300		130,000	5.83
GOSB	9,999	15,927		80,000	5.02

Yapılan pazar araştırması sonucunda bölgede yer tespit edilen kiralık depo / fabrikaların büyüklükleri konularına göre 3,600 – 23,500 m² arasında değişmektedir. İstenilen birim kira değerleri 4.03 – 5.83 ABD\$/m²/ay arasında değişmektedir. Fiyatları belirleyici kriterlerin; konum, büyüklük, tavan yüksekliği ve yapı malzemesi olduğu anlaşılmaktadır.



4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

4.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün "pazar değeri" belirlenecektir. Uluslararası Değerleme Standartlarında pazar değeri aşağıdaki 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"

- a) "Tahmini tutar..." tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında bir mülk için ödenecek olan para cinsinden (genelde yerel para biriminden) ifade edilen fiyat anlamındadır. Satıcı tarafından makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilecek en iyi fiyattır ve aynı zamanda alıcının da makul ölçüler çerçevesinde elde edebileceği en avantajlı fiyattır.
- b) "...bir mülkün el değiştirmesi gereken..." ile bir mülkün değerinin önceden belirlenmiş tutarı veya fiili satış fiyatını değil de tahmini bir tutarı ifade ettiği gerçeğinden bahsedilir.
- c) "...değerleme tarihinde..." tahmini Pazar Değeri'nin belirtilen tarihe özgü olduğunu göstermektedir.
- d) "...istekli bir alıcıyla..." satın alma işlemi için motivasyonu olan ancak bu konuda zorunlu olmayan birisi anlamına gelmektedir.
- e) "...istekli bir satıcı arasında..." ifadesindeki satıcı ise ne herhangi bir fiyata satmaya hazır olup satma konusunda çok istekli olan veya satmak zorunda olan ne de cari piyasada makul kabul edilmeyecek bir fiyattan satış yapmaya hazır olan bir satıcıdır.
- f) "...tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında..." fiyat seviyesini piyasa nitelikleriyle bağdaşmayan veya Özel Değer nedeniyle yükselten özel veya belirli bir ilişkisi (örneğin, ana ve bağlı ortaklıklar arasındaki veya arazi sahibi ve kiracısı arasındaki ilişki gibi) olmayan taraflar arasındaki anlaşmadır.
- g) "...uygun bir pazarlamanın ardından..." mülkün Pazar Değeri tanımına uygun olarak makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilecek en iyi fiyat seviyesinden elden çıkarılmasını sağlamak üzere piyasaya en uygun şekilde sunulması anlamına gelmektedir.
- h) "...tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket ettikleri..." ifadesiyle de hem istekli alıcının hem de istekli satıcının mülkün özellikleri ve niteliği, fiili ve potansiyel kullanım alanları ve değerlendirme tarihi itibarıyla piyasanın durumu hakkında makul ölçüler dahilinde bilgilendirildiği varsayılmaktadır.
- i) "...ve baskı altında olmaksızın..." ise her bir tarafın bu işlemi gerçekleştirmek için yeterli motivasyona sahip olduklarını ancak bu işlemi tamamlamak için zorlanmadıkları ve gönülsüz olmadıkları anlamına gelmektedir.

4.5. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI

En iyi ve en verimli kullanım şekli şöyle tanımlanır;

En iyi ve en verimli kullanımın uyması gereken dört kriter, yasalılık, fiziksel olabilirlik, ekonomik fizibilite ve maksimum karlılıktır. En iyi ve en verimli kullanım şekli, arsanın bulunduğu piyasadaki rekabet güçleri tarafından biçimlendirilir. Bu nedenle, en iyi ve en verimli kullanımın analiz ve yorumları, piyasa güçleri üzerinde yoğunlaştırılmış ekonomik bir çalışmadır. En iyi ve en verimli kullanım şekli, pazar değerlerinin temellini teşkil eder.

Konu gayrimenkulün en iyi ve en verimli kullanım amacı; imar durumunun getirdiği fonksiyon olan "sanayi" kullanımını içerecek şekilde geliştirilmesidir.



4.6. DEĞERLEME PROSESİ VE KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Gayrimenkulün pazar değeriyle ilgili kanaat oluştururken; emsal karşılaştırma, maliyet, gelir kapitalizasyonu ve geliştirme yöntemleri kullanılmaktadır. Aşağıda bu yöntemler ile ilgili genel bilgilere yer verilmektedir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımında; yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer/emsal gayrimenkuller ile konu gayrimenkulün sahip olduğu özellikler karşılaştırılır ve pazar değerini etkileyebilecek kriterler ışığında gerekli fiyat ayarlaması yapılır.

Maliyet yaklaşımında; geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi suretiyle mülk değeri tahmin edilir. Yaklaşımında, bina ve arsa geliştirmeleri maliyetlerinin değerleme tarihindeki tahmin edilen yerine koyma maliyetleri; eskime, plan eksiklikleri ve çevresel etkilerden kaynaklanan değerdeki kayıplar da dikkate alınarak geliştirilir. Bu yaklaşım ile tespit edilen değer, bina maliyetini (kaba-ince yapı, elektro-mekanik) bina dışı maliyetleri (altyapı vs), diğer maliyetleri (mühendislik ve mimarlık ücretleri, yasal izinler vs.), girişimci karını ve arsa değerini içerir.

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında; mülkün getireceği gelir, boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Bu yaklaşımının ana prensibi, değer in gayrimenkul üzerindeki faaliyetin net geri dönüşü ile ifade edilmesi; yani gelecekteki kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir. Gelir getirci gayrimenkullerin gelecekteki kazançları, gelir ve gider tahminlerinden yola çıkan amortisman ve kredi öncesi net gelirdir. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımının uygulanmasında, gelecekteki bu kazançlar, kapitalizasyon süreci ve iskonto edilmiş nakit akışı analizi ile pazar değerine dönüştürülür.

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımının bir alt metodu olan doğrudan kapitalizasyon metodu da yaygın olarak kullanılmaktadır. Doğrudan kapitalizasyon, gelir kapitalizasyonu yaklaşımında tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu yöntemde, tek bir yılın net işletme geliri, yıllar boyu devam etmesi beklenen düzenli bir sabit gelir akışını temsil etmektedir. Bu dönüşüm, gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek veya bunu piyasadan elde edilen gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir.

Geliştirme yaklaşımında ise arsa üzerinde mevcut imar durumu dahilindeki potansiyel geliştirme ile ilgili tahminler yer alır. Bu yaklaşımda potansiyel geliştirmenin geliştirme maliyetleri ve nakit akış tahminleri dikkate alınarak belirlenen net gelir tahminleri kapitalizasyon süreci ve iskonto edilmiş nakit akışı analizi ile değere dönüştürülür.

Yaklaşımların Kullanım Yerleri

Emsal karşılaştırma yaklaşımı, basit formdaki gayrimenkullerin değerini bulabilmek için yapılan en ideal çalışmadır. Geliştirilmemiş boş arsalar, apartman daireleri ya da diğer cins konutlar için kullanılan emsal karşılaştırma yaklaşımının ticari gayrimenkuller için kullanımı zordur. Emsal karşılaştırma yaklaşımı ile gelir üreten ve performansı işletmeye direkt bağlı olan ticari gayrimenkul çeşitlerinin -alışveriş merkezleri, oteller, restoranlar vb.lerinin değerlemesini yapmak oldukça güçtür. Özellikle, turizm tesislerinin değerlemesinde, tesis için karşılaştırma yaklaşımının kullanımı mümkün değildir.

Maliyet yaklaşımı çoğunlukla tam mülkiyetli geliştirmelerin (konut binaları, ticari binalar, turizm tesisleri ve sanayi tesisleri) değerinin tespiti için uygundur. Maliyet yaklaşımının, özel amaçla inşa edilmiş binaların ve tarihi değeri olan binaların maliyetinin tespitinde kullanılması zor olmakla birlikte elde edilen verilerin güvenilir / yeterli olması ve binalardaki eskimen in doğru olarak tespit edilebilmesi koşulu ile uygulanması mümkündür. Maliyet yaklaşımı, arsaların geliştirilmemiş hali ile değerinin tespit edilebildiği ve eskime oranının sınırlı olduğu gayrimenkullerin değerinin tespitinde sıklıkla kullanılmaktadır.



Gelir getirici gayrimenkullerin değerlendirilmesi esnasında tercihen kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı değerli gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Bu çerçevede gelir üreten ve performansı işleticiye direkt bağlı olan ticari gayrimenkul çeşitlerinin-alışveriş merkezleri, oteller, restoranlar vb.lerinin değerlendirilmesinde öncelikle kullanılması önerilmektedir.

Geliştirme yaklaşımı geliştirilmemiş boş arsa değerini bulabilmek için yapılan çalışmadır. Geliştirilmemiş boş arsa olan gayrimenkullerde kullanılır. Bunun yanı sıra geliştirilmiş gayrimenkullerin sadece maliyet yaklaşımında kullanılmak için arsa değerini bulmak için kullanılabilir.

Bu çalışmada, konu gayrimenkuller üzerindeki mülkiyet haklarının pazar değerini tespit etmek için emsal karşılaştırma yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve gelir kapitalizasyonu yaklaşımı kullanılmıştır.

4.8.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal karşılaştırma yaklaşımında yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınır, pazar değerini etkileyebilecek kriterler ve satış iskontosu uygulanarak fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra birim fiyat belirlenmektedir.

1832 Ada 28 Parsel için

Bu çalışmada, yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak yapılan pazar analizi sonucunda bulunan satılık arsa emsalleri; lokasyon, konum, manzara, arsa alanı, imar durumu ve yapılaşma koşulları gibi kriterler ışığında ayarlama analizine tabi tutulmuştur. Söz konusu yüzdese ayarlamalar, emsal arsalar için istenilen satış fiyatları göz önünde bulundurularak, değerlendirme uzmanının kanaati ile belirlenmiştir. Ayarlama sonrasında, emsal parseller için bulunan birim değerlerin ağırlıklı ortalaması alınarak konu gayrimenkulün arsa değeri hesaplanmıştır.

Ayarlama analizi öncesinde pazarda satılık olan emsal arsalar için satışın gerçekleşmesi durumunda, istenilen satış fiyatları üzerinden belirli oranlarda satış iskontosu uygulanarak gerçekleştirilebilir birim satış fiyatı tespit edilmiştir. Aşağıdaki tabloda görüldüğü gibi, ayarlamalar sonucunda hesaplanan ayarlanmış birim satış değeri kullanılarak, konu gayrimenkulün ayarlanmış birim arsa değeri hesaplanmıştır.

Tablo 13: Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

	Konu Gayrimenkul	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Arsa Alanı, net m ²	9,905	23,200	23,141	15,000	3,000
İstenen Satış Fiyatı, ABD\$		8,900,000	8,500,000	8,250,000	1,950,000
İstenen Birim Satış Fiyatı, ABD\$/m ²		384	367	550	650
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, ABD\$/m ²		383	338	495	572
Lokasyon	Gebze	Gebze	Gebze	Gebze	Gebze
<i>Lokasyon için Ayarlama</i>		%0	%0	%0	%0
Konum	Gebze OSB	Gebze OSB - Tembelova	Gebze - Güzeller OSB	Gebze - Plastikçiler OSB	Gebze - Plastikçiler OSB
<i>Konum için Ayarlama</i>		%5	%5	-%10	-%10
Arsa Alanı	9,905	23,200	23,141	15,000	3,000
<i>Arsa Alanı için Ayarlama</i>		%12	%12	%5	-%5
İmar Durumu	OSB	OSB	OSB	OSB	OSB
<i>İmar Durumu için Ayarlama</i>		%0	%0	%0	%0
Yapılaşma Şartları	E:80	E:80	E:0.50	E:80	E:80
<i>Yapılaşma Şartları için Ayarlama</i>		%0	%15	%0	%0
Ayarlanmış Birim Değer, ABD\$/net m ²	451	413	446	470	488
Toplam Değer, ABD\$	4,467,719				

Sonuç olarak, emsal karşılaştırma yaklaşımı ile 13 Ekim 2016 tarihi itibarı ile 1832 ada 28 parsel tanımlı konu gayrimenkulün birim arsa değeri 451 ABD\$/m², toplam geliştirilmemiş boş arsa değeri ise 4,467,719.- ABD\$ olarak takdir edilmiştir.



5255 Ada 7 Parsel için

Emsal karşılaştırma yaklaşımında yakın dönemde pazara çıkmış benzer gayrimenkuller dikkate alınır, pazar değerini etkileyecek kriterler uygulanarak fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmektedir.

Bu çalışmada,

- i. 22,689 m² büyüklüğündeki 5255 Ada 7 Parselin geliştirilmemiş boş arsa değeri,
- ii. İmar hakkı tüketilmiş olan 17,634 m² ve İmar hakkı tüketilmemiş olan 5,055 m²'lik bakiye arsa alanının geliştirilmemiş boş arsa değeri
- iii. 14,807 m²'lik alana sahip olan fabrika alanının satış değeri ve kira bedeli hesaplanmıştır.

i- 22.689 m² büyüklüğündeki 5255 Ada 7 Parselin geliştirilmemiş boş arsa değeri.

Konu gayrimenkulün değerine ulaşmak için, pazar araştırmasında ulaşılan emsallere lokasyon, konum, manzara, arsa alanı, imar durumu ve yapılaşma koşulları kriterleri dikkate alınarak emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır.

Tablo 14: Boş Arsa Değeri

	Konu Gayrimenkul	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Arsa Alanı, net m ²	22,689	23,200	23,141	15,000	3,000
İstenen Satış Fiyatı, ABD\$		8,900,000	8,500,000	8,250,000	1,650,000
İstenen Birim Satış Fiyatı, ABD\$/m ²		384	367	550	650
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, ABD\$/m ²		353	338	486	572
Lokasyon	Gebze	Gebze	Gebze	Gebze	Gebze
Lokasyon için Ayarlama		%0	%0	%0	%0
Konum	Gebze OSB	Gebze OSB - Tambelova	Gebze - Güzeller OSB	Gebze - Plastikçiler OSB	Gebze - Plastikçiler OSB
Konum için Ayarlama		%5	%5	-%10	-%10
Arsa Alanı	22,689	23,200	23,141	15,000	3,000
Arsa Alanı için Ayarlama		%0	%0	-%5	-%15
İmar Durumu	OSB	OSB	OSB	OSB	OSB
İmar Durumu için Ayarlama		%0	%0	%0	%0
Yapılaşma Şartları	E:60	E:80	E:0.80	E:80	E:80
Yapılaşma Şartları için Ayarlama		%0	%20	%0	%0
Ayarlanmış Birim Değer, ABD\$/net m ²	410	371	422	421	429
Toplam Değer, ABD\$	9,301,186				

Sonuç olarak, emsal karşılaştırma yaklaşımı ile 13 Ekim 2016 tarihi itibarı ile 5255 ada 7 parsel tanımlı konu gayrimenkulün tamamı için birim arsa değeri 410 ABD\$/m², toplam arsa değeri ise 9,301,186.- ABD\$ olarak takdir edilmiştir.

ii- İmar hakkı tüketilmiş olan 17.634 m² ve İmar hakkı tüketilmemiş olan 5.055 m²'lik bakiye arsa alanının geliştirilmemiş boş arsa değeri

22,689 m² büyüklüğe sahip 5255 Ada 7 Parselin mevcut İmar durumuna göre (KAKS: 0.80) zemin üstü İskan edilebilir inşaat alanı 18,151 m²'dir. Mevcut durumda parsel üzerinde geliştirilen ruhsata tabi yapı alanı 14,107 m² ve İmar hakkı tüketilen arsa alanı ise 17,634 m²'dir.



Parsel üzerinde imar hakkından kaynaklanan 4,044 m²'lik ilave iskan edilebilir alan ve 5,055 m² bakiye arsa söz konusudur. 5,055 m² büyüklüğündeki bakiye arsanın pazar değerinin takdiri için emsal karşılaştırma yaklaşımı uygulanmıştır.

Tablo 15: İmar Hakkı Tüketilmiş ve Bakiye Arsa Alan Hesabı

Arsa Alanı, m ²	22,689
Emsal	0.8
Emsale Tabi İnşaat Alanı, m ²	18,151
Ruhsata Tabi İnşa Edilen Alan, m ²	14,107
ilave İskan Edilebilir Alan, m ²	4,044
Tüketilen Arsa Alanı, m ²	17,634
Bakiye Arsa Alanı, m ²	5,055

Emsaller konu gayrimenkulün bakiye arsa alanı ve özelliklerine göre ayarlamaya tabii tutulmuş (lokasyon, konum, manzara, arsa alanı, imar durumu ve yapılaşma koşulları kriterleri dikkate alınarak) ayarlama yapılmıştır.

Tablo 16: Bakiye Arsa Değeri

	Konu Gayrimenkul	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Arsa Alanı, net m ²	5,055	23,200	23,141	16,000	3,000
İstlenen Satış Fiyatı, ABD\$		8,900,000	8,500,000	8,250,000	1,950,000
İstlenen Birim Satış Fiyatı, ABD\$/m ²		384	367	550	650
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, ABD\$/m ²		363	336	495	572
Lokasyon	Gebze	Gebze	Gebze	Gebze	Gebze
Lokasyon için Ayarlama		%0	%0	%0	%0
Konum	Gebze OSB	Gebze OSB - Tembelova	Gebze - Güzeiler OSB	Gebze - Plastikçiler OSB	Gebze - Plastikçiler OSB
Konum için Ayarlama		%5	%5	-%10	-%10
Arsa Alanı	5,055	23,200	23,141	16,000	3,000
Arsa Alanı için Ayarlama		%15	%15	%8	%0
İmar Durumu	OSB	OSB	OSB	OSB	OSB
İmar Durumu için Ayarlama		%0	%0	%0	%0
Yapılaşma Şartları	E:80	E:80	E:0.50	E:80	E:80
Yapılaşma Şartları için Ayarlama		%0	%20	%0	%0
Ayarlanmış Birim Değer, ABD\$/net m ²	471	424	473	485	515
Toplam Değer, ABD\$	2,378,659				

Bu durumda, emsal karşılaştırma yaklaşımı ile 5255 ada 7 parsel tanımlı konu gayrimenkulün bakiye arsa alanı için birim arsa değeri 471 ABD\$/m², bakiye arsa değeri ise 2,378,659.- ABD\$ olarak takdir edilmiştir. Hesaplanan değer maliyet yaklaşımı ve direkt kapitalizasyon metodu değeri hesaplarında kullanılacaktır.

Yukarıdaki tabloda ruhsata tabii 14,107 m² kapalı alanlı tesisin tükettiği arsa alanı 17,634 m² olarak hesaplandığı paylaşılmıştır. Ayrıca, mevcut fabrika binasının oturumu dikkate alındığında, söz konusu bakiye arsa alanı üzerinde yeni fabrika inşa etmenin güç olacağı düşünülmektedir. Bu nedenle birim arsa değeri üzerinde "kullanılabilirlik" faktörü ile iskonto uygulanmış olup, 5255 Ada 7 Parselin imar hakkı tüketilmiş 17,634 m² lik arsa alanı için birim değer 376 ABD\$/m² olarak takdir edilmiş, tüketilmiş arsa alanı değeri 6,638,287.- ABD\$ olarak takdir edilmiştir. Hesaplanan değer maliyet yaklaşımındaki fabrika maliyet değeri hesabında kullanılacaktır.



III- 14.807 m²'lik alana sahip olan fabrika alanının satış ve kira değeri

5255 Ada 7 Parsel üzerinde geliştirilmiş olan toplamda 14.807 m² alana sahip olan üretim alanı için yapılan emsal karşılaştırma çalışmasında, pazarda yer alan emsaller çeşitli kriterlere göre (konum, kullanılan arsa alanı, bakiye arsa alanı, bina alanı, fiziksel durum, kullanılan emsal oranı ve bina yaşı) ayarlamaya tabii tutulmuştur.

Tablo 17: Fabrika Binası İçin Birim Satış Değeri

Konu Gayrimenkul	KG	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Konum	GOSB	Dilovası Kimyacılar OSB	TOSB	TOSB	GOSB
Arsa Alanı, m ²	22,889	10,000	10,734	9,880	8,500
Bina Alanı, m ²	14,807	6,500	4,900	4,850	6,800
İstenen Satış Fiyatı, ABD\$		6,250,000	9,750,000	6,500,000	7,000,000
İstenen Birim Satış Fiyatı, ABD\$/m ²		808	1,990	1,340	1,029
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, ABD\$/m ²		727	1,393	1,139	928
Emsal	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
Tüketilen Arsa Alanı	18,509	8,125	6,125	6,063	6,500
Bakiye Arsa Alanı	4,180	1,875	4,609	3,818	0
Tüketilen Bina Alanı	14,807	6,500	4,900	4,850	6,800
İlave İskan Alanı	3,344	1,500	3,687	3,054	0
Konum Ayarlaması	GOSB	Dilovası Kimyacılar OSB	TOSB	TOSB	GOSB
Konum Ayarlaması için Ayarlama		15%	-5%	-5%	0%
Kullanılan Arsa Alanı	18,509	8,125	6,125	6,063	6,500
Kullanılan Arsa Alanı için Ayarlama		8%	-12%	-12%	-8%
Bakiye Arsa Alanı	3,344	1,500	3,687	3,054	0
Bakiye Arsa Alanı için Ayarlama		3%	0%	0%	-5%
Bina Alanı	14,807	6,500	4,900	4,850	6,800
Bina Alanı için Ayarlama		8%	10%	10%	8%
Fiziksel Durum	İyi	İyi	Çok İyi	İyi	İyi
Fiziksel Durum için Ayarlama		0%	-10%	0%	0%
Kullanılan Emnal Oranı	0.65	0.65	0.46	0.49	0.80
Kullanılan Emnal Oranı için Ayarlama		0%	-3%	-3%	10%
Bina Yaşı	19	4	4	8	10
Bina Yaşı için Ayarlama		-7%	-7%	-5%	-4%
Ayarlanmış Birim Satış Değeri, ABD\$/m ²	957	923	1,017	909	938
Toplam Satış Bedeli, ABD\$	14,173,537				

Sonuç olarak, emsal karşılaştırma yaklaşımı ile 13 Ekim 2018 tarihi itibarı ile konu gayrimenkulün üzerinde geliştirilmiş olan 14,807 m² alana sahip fabrika için birim satış değeri 957.- ABD\$/m² olup, takdir edilmiş olan değer 14,173,537.- ABD\$'dir.



Emsal karşılaştırma yaklaşımı son olarak toplamda 12,332 m² alana sahip olan üretim alanının kira bedelinin tespiti için kullanılmıştır. Pazarda yer alan emsaller çeşitli kriterlere göre (konum, kullanılan arsa alanı, bakiye arsa alanı, bina alanı, fiziksel durum, kullanılan emsal oranı ve bina yaşı) ayarlama tabii tutulmuştur.

Tablo 18: Fabrika Binası İçin Birim Kira Değeri

Konu Gayrimenkul	KG	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Konum	GOSB	Plastikçiler OSB	GOSB	GOSB	GOSB
Arsa Alanı, m ²	22,689	-	25,869	27,000	9,999
Bina Alanı, m ²	14,807	3,600	23,410	22,300	15,927
İstenen Kira, TL/ay	-	45,000	-	-	-
İstenen Kira, ABD\$/ay	-	14,505	117,000	130,000	80,000
İstenen Birim Kira ABD\$/m ² /ay	-	4.03	5.00	5.83	5.02
Gerçekleşebilir Birim Kira, ABD\$/m ² /ay	-	3.83	4.75	5.54	4.77
Konum Ayarlaması	GOSB	Plastikçiler OSB	GOSB	GOSB	GOSB
<i>Konum Ayarlaması için Ayarlama</i>		10%	0%	0%	0%
Bina Kat Sayısı	1-2 kat	4 kat	1-2 kat	1-2 kat	3 kat
<i>Bina Alanı için Ayarlama</i>		10%	0%	0%	8%
Bina Alanı	14,807	3,600	23,410	22,300	15,927
<i>Bina Alanı için Ayarlama</i>		15%	-3%	-3%	0%
Fiziksel Durum	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi
<i>Fiziksel Durum için Ayarlama</i>		0%	0%	0%	0%
Bina Yaşı	19	0	4	3	0
<i>Bina Yaşı için Ayarlama</i>		-10%	-8%	-8%	-10%
Ayarlanmış Birim Kira Değeri, ABD\$/m²/ay	4.64	4.78	4.23	4.93	4.68

Emsal karşılaştırma yaklaşımı sonucunda konu gayrimenkul için birim kira bedeli 4.64.-ABD\$/m²/ay olarak takdir edilmiş olup, direkt kapitalizasyon yaklaşımında kullanılacaktır.

4.6.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu çalışmada Maliyet Yaklaşımı, mevcut geliştiriminin değerinin tespitinde kullanılmıştır. Geliştirme maliyetleri, optimize edilmiş global birim maliyetler ve birim maliyetlerin tam olarak belirlenemediği yerlerde de toplam maliyetler esas alınarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyet keşifleri olarak KDV hariç sözleşme fiyatları, müteahhit karı dahil edilerek hesaplanmıştır. Tüm fiyat keşiflerinde optimal pazar koşulları göz önüne alınmıştır.

Yatırım maliyetlerindeki sapmalar ve müteahhidin yeterlilikleri maliyetin değişken unsurlarıdır. Geliştirme maliyetlerinin içerdiği ana maliyet kalemleri şunlardır:

- bina maliyetleri (kaba-ince yapı, elektro-mekanik)
- bina dışı maliyetleri (altyapı, açık alanlar, istinat duvarları, beton saha, araç yolları, vs.)
- diğer maliyetler (mühendislik ve mimarlık ücretleri, yasal izinler, vs.)
- geliştirme primi

Maliyet Yaklaşımı ile konu gayrimenkulün amortize edilmiş geliştirme maliyeti, fiziksel ve fonksiyonel eskime gibi faktörler göz önüne hesaplanmıştır. Amortize edilen geliştirme maliyeti tahmininde, Maliye Bakanlığı'nın 01.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel'de yer alan aşınma payları bazında amortize edilmiştir.



Tablo 19: Maliyet Yaklaşımı

Bina Maliyetleri	Alan (m ²)	Kaba Yapı	İnce Yapı	Elektrik	Mekanik	Toplam Birim Maliyet (ABD\$)	Toplam Maliyet (Yerine Koyma Maliyeti) (ABD\$)	İnşa Yılı	Yapı Yılı	Faydalı Ömür, Yıl	Kalan Ömür, Yıl	Fiziksel Durum İyileştirilmesi, %	Fiziksel Durum İyileştirilmesi, Yıl	Öngörülen Kalan Ömür, Yıl	Fiziksel Esatine, ABD\$	Pazar Değeri, ABD\$
Yönelim Binası	2,195.72	155	160	95	85	495	1,086,881	1997	19	50	31	5%	3	34	393,348	693,534
Öretim Binası	10,610.71	175	95	70	60	400	4,244,284	1997	19	50	31			31	1,612,828	2,631,456
Trafik	198.12	145	0	30	25	200	38,824	1997	19	50	31			31	15,133	24,691
Belççi Kulübesi	16.00	130	110	60	40	340	5,440	1997	19	50	31			31	2,067	3,373
Kantar	14.35	190	0	0	0	190	2,727	1997	19	40	21			21	1,295	1,431
Depo Binası	1,071.33	160	30	40	30	280	278,546	1997	19	50	31			31	105,847	172,698
Sundurma	500.00					100	50,000	1997	19	40	21			21	23,750	26,250
Raf alanı	200.00					50	10,000	1997	19	40	21			21	4,750	5,250
Toplam Birim Maliyeti	14,807.23					50	5,717,702							21	2,159,018	3,155,683
Bina Dışı Maliyetler																
Altyapı	22,689	12				12	272,268	1997	19	50	31			31	103,452	168,806
Beton Saha (kültür parkı taşı)	9,041	35				35	316,436	1997	19	50	31			31	120,245	196,190
Çevre ve İstinat Duvarlar ve çit -m.	500	100				100	50,000	1997	19	50	31			31	19,000	31,000
Dış Aydınlatma	LS	15,000				15,000	15,000	1997	19	40	21			21	7,125	7,875
Peyzaj	1,005	15				15	15,068									
Toplam Bina Dışı Maliyetler							668,772									
Bina & Bina Dışı Toplam Maliyetler							6,386,474								249,832	419,940
Diğer Maliyetler - Bina																
Mühendislik & Mimarlık Ücretleri	3.0%						171,631									
Proje Yönetim Giderleri	2.0%						114,354									
Yapı Denetimi	1.0%						57,177									
Yatırımcı Sabit Giderleri	1.0%						57,177									
Yasal Ücretler & Danışmanlık	2.0%						114,354									
Pazarlama & Açılış Harcamaları	0.0%						0									
Müteahhit Ken	10.0%						671,770									
Geliştirme Primi	10.0%						638,647									
Diğer Maliyetler Dahil Bina Maliyeti							1,725,011									
Toplam Bina + Bina Dışı Maliyetler							8,111,485									

Bu durumda, maliyet yaklaşımı ile 5255 ada 7 parsel tanımlı konu gayrimenkulün amortize edilmiş pazar değeri 5,051,535.- ABD\$ olarak takdir edilmiştir. Hesaplanan değer maliyet yaklaşımı metodu değeri hesabında kullanılacaktır.



Buna göre konu gayrimenkul için belirlenmiş olan amortize edilmiş bina değeri, tüketilen arsa değeri ve bakiye arsa değeri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 20: Maliyet Yaklaşımı Sonucu – Değer Kalemleri

Bina Değeri	5,051,535.- ABD\$
Tüketilen Arsa Değeri	6,638,287.- ABD\$
Bakiye Arsa Değeri	2,378 659.- ABD\$
Maliyet Yaklaşımı Sonucunda Gayrimenkulün Değeri	14,068,482.- ABD\$

Sonuç olarak, maliyet yaklaşımı ile 13 Ekim 2016 tarihi itibarı ile konu gayrimenkulün (mevcut bina + tüketilen arsa + bakiye arsa) değeri 14,068,482.-ABD\$ olarak takdir edilmiştir.

4.6.3. Direkt Kapitalizasyon Metodu

Bu çalışmada, konu gayrimenkulün pazar değerini hesaplamak için gelir kapitalizasyonu yaklaşımının bir alt metodu olan doğrudan kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır. Doğrudan kapitalizasyon, gelir kapitalizasyonu yaklaşımında tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu yöntemde, tek bir yılın net işletme geliri, yıllar boyu devam etmesi beklenen düzenli bir sabit gelir akışını temsil etmektedir. Bu dönüşüm, gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek veya bunu piyasadan elde edilen gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir.

İşveren tarafından temin edilen bilgilere göre; çalışmaya konu olan mevcut geliştirmenin toplam inşaat alanı 14,807 m²'dir. Çalışma kapsamında toplam inşaat alanının tamamının kiralamaya konu olacağı kabul edilmiştir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı ile belirlenen aylık birim kira değerleri yardımıyla, konu gayrimenkulün bugünkü pazar koşullarında yıllık potansiyel brüt kira getirisi hesaplanmıştır. Boş kalma riski, tahsilat kaybı riski ve sabit giderler de hesaba katılarak, net işletme geliri hesaplanmıştır. Pazar analizinde bulunan emsaller eşliğinde, piyasada geçerli olan kapitalizasyon oranı kullanılarak konu gayrimenkulün değeri bulunmuştur.

Tablo 21: Doğrudan Kapitalizasyon Yönteminin Konu Gayrimenkul İçin Uygulanması

Kiralanabilir Alanı	14,807
Birim Kira Değeri, ABD\$/m ²	4.6
Birim Yıllık Kira Değeri	56
Potansiyel Brüt Toplam Yıllık Kira Geliri	825,015
Boşluk Oranı & Tahallat Kaybı	6.0%
Efektif Toplam Yıllık Kira Geliri	776,514
Mal sahibi tarafından ödenen sabit harcamalar oranı	5.0%
Mal sahibi tarafından ödenen sabit harcamalar	38 776
Net İşletme Geliri	738,738
Fabrika Kullanımı İçin Kapitalizasyon Oranı (Ro)	6.5%
Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile Belirlenen Değer, ABD\$	11,334,434

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi ile mevcut geliştirmelerin (mevcut binalar için tüketilen arsa + mevcut bina) pazar değeri 11,334,434.- ABD\$ olarak bulunmuştur.

Buna göre konu gayrimenkulün mevcut tesisi için değeri ve bakiye arsa değeri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 22: Maliyet Yaklaşımı Sonucu – Değer Kalemleri

Bina Değeri	11,334,434.- ABD\$
Bakiye Arsa Değeri	2 378,659.- ABD\$
Maliyet Yaklaşımı Sonucunda Gayrimenkulün Değeri	13 713 093.- ABD\$



Sonuç olarak, doğrudan kapitalizasyon yöntemi ile 13 Ekim 2016 tarihi itibarı ile konu gayrimenkulün (mevcut bina + bakiye arsa) değeri 13,713,093.-ABD\$ olarak takdir edilmiştir.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Değerleme çalışmasında, aşağıda UDES Standart 1'de tanımlanan Pazar değeri Esaslı Standartlar ile ilgili kılavuz notları ve değerlemelerin mali tablolara yansıtma amaçlı kullanılacakları hususları dikkate alınarak, UDES Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1, UDU 1) birarada ele alınmıştır.

Değerleme çalışması, Pazar Değeri'nin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, çalışmada, Rapor'un 1.10'nuncu bölümünde açıklanan pazara dayalı Değerleme Yaklaşımları (yöntemleri) kullanılmıştır. UDES içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan ve aşağıda detayları verilen üç ana yaklaşımdan, rapora konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

Konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının mevcut pazar değerini hesaplamak amacıyla; emsal karşılaştırma yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve direkt kapitalizasyon metodu yaklaşımlarından yararlanılmıştır. Söz konusu yaklaşımlar ile temin edebildiğimiz data, analizlerimiz ve gayrimenkul pazarındaki tecrübemize istinaden, kanaatimiz; konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının, 13 Ekim 2016 tarihinde geçerli olacak KDV hariç pazar değerinin,

5255 Ada 7 Parsel için Yöntemler	Bina, ABD \$	Tüketilen Arsa, ABD \$	Bakiye Arsa, ABD \$	Toplam, ABD\$
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	14,173,537			14,173,537
Maliyet Yaklaşımı	5,051,535	6,638,287	2,378,659	14,068,482
Direkt Kapitalizasyon Metodu	11,334,434		2,378,659	13,713,093
Nihal Değer				13,947,337

5255 ada 7 parsel (Tesis- Fabrika)	KDV Hariç		KDV Dahil	
	ABD\$	TL	ABD\$	TL
250 Arsalar	9,301,000	28,855,000	10,975,190	34,048,900
251 Bina Dışı	424,000	1,314,000	500,320	1,550,520
252 Binalar	4,223,000	13,100,000	4,983,140	15,458,000
TOPLAM	13,948,000	43,269,000	16,458,640	51,057,420

1832 Ada 28 Parsel	ABD\$		TL	
	ABD\$	TL	ABD\$	TL
250 Arsalar	4,468,000	13,860,000	5,272,240	16,354,800

olduğu yönündedir.



5.1. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Konu gayrimenkulün toplam kapalı alan büyüklüğü; mimari projede yer alan ruhsata tabi inşaat alanı ile ruhsata tabi olmayan işverenden alınan kapalı alanların toplamından oluşmaktadır. Saha çalışması sırasında konu gayrimenkul için yerinde ölçüm yapılmamıştır. Raporda, işverenden alınan bilgi ve mimari projedeki alanlar dikkate alınmıştır.

Rapora konu olmadığı için tesis içinde yer alan makine teçhizata yönelik teknik bilgilere raporda yer verilmemiştir.

5.2. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Gebze OSB Başkanlığı'ndan temin edilen konu gayrimenkulün dosyasında yapı kullanma izin belgeleri dışında herhangi bir belge bulunmamaktadır. Tesis ile ilgili yasal gerekliliklerin yerine getirilip getirilmediği konusunda tarafımıza bilgi/belge iletilmemesinin dışında ekstra araştırma yapılmamıştır.

5.3. KONU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SPK MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE ALINMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Konu gayrimenkullerin sahibi Işık Plastik San. ve Dış. Tic. Paz. A.Ş. olup, söz konusu gayrimenkul ile ilgili finansal raporlama çalışmalarında destek doküman kullanılacağı anlaşılmaktadır.

5255 ada 7 parsel üzerinde yer alan sundurma ve raf alanlarının ruhsata bağlanmasının ardından, konu gayrimenkullerin GYO portföyüne eklenmesinde tarafımızca sakınca görülmektedir.



6. SONUÇ

6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme konusu gayrimenkullerle ilgili raporda belirtilen veriler ve bunların analizi sonucu değerlendirme tarihi itibarıyla aşağıdaki değerler tahmin ve takdir edilmiştir.

6.2. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞERİN TESPİTİ

Buna göre, temin edebildiğimiz data, analizlerimiz ve gayrimenkul pazarındaki tecrübemize istinaden, kanaatimiz; konu gayrimenkuller üzerindeki mülkiyet haklarının, 13 Ekim 2016 tarihinde geçerli olacak pazar değerinin,

5255 ada 7 parsel (Tesis- Fabrika)	KDV Hariç		KDV Dahil	
	ABD\$	TL	ABD\$	TL
250 Arsalar	9,301,000	28,855,000	10,975,180	34,048,900
251 Bina Dışı	424,000	1,314,000	500,320	1,550,520
252 Binalar	4,223,000	13,100,000	4,983,140	15,458,000
TOPLAM	13,948,000	43,269,000	16,458,640	51,057,420

1832 Ada 28 Parsel	ABD\$	TL	ABD\$	TL
250 Arsalar	4,468,000	13,860,000	5,272,240	16,354,800

olarak takdir edilmiştir.



Güniz ÇELEN CRE, MAI, FRICS
Lisanslı Değerleme Uzmanı M.Arch. MBA



CRE FOR OVER 50 YEARS. THE MOST
TRUSTED ADVISORS IN REAL ESTATE

- 2003 - **ÇELEN KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞM. A.Ş.** İstanbul
Yönetim Kurulu Başkanı
- 1995 - 2003 **ÇELEN STRATEJİK YATIRIM ÇÖZÜMLERİ Ltd.** (Eski: Çelen Değerleme Merkezi), İstanbul
Genel Müdür
- 1989 - 1995 **ÇELEN ve ÇELEN PROJE GELİŞTİRME DANIŞMANLIĞI ve PROJE GELİŞTİRME HİZMETLERİ Ltd.**
İstanbul
Proje Geliştirme Danışmanı ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
- 1988 - 1995 **KISKA HOLDİNG A.Ş.** İstanbul
Başkan Yardımcısı - Yatırımlar
İSTANBUL TURİZM ve OTELCİLİK A.Ş. The Marmara Otelleri, İstanbul
İcra Kurulu Üyesi
- 1984 - 1988 **KISKA YATIRIM ve ULUSLARARASI TİCARET MERKEZİ**, İstanbul
Genel Müdür Yardımcısı
- 1981 - 1984 **UNITED CONTRACTORS HOLDING Inc.** İstanbul
Proje Mühendisi

MESLEKİ ÜYELİKLER

The Appraisal Institute, *Yönetim Kurulu Üyesi*, ABD
The Appraisal Institute, *Uluslararası Yönetim Kurulu Üyesi*, ABD
The Counselors of Real Estate (CRE), *Avrupa Yönetim Kurulu Üyesi*, Chicago, ILL, ABD
Darüşşafaka Cemiyeti, *Yönetim Kurulu Üyesi*, İstanbul
Royal Institution of Chartered Surveyors, *FRICS*, Londra, İngiltere
The Appraisal Institute, *Uluslararası İlişkiler Komitesi Üyesi*, *Türkiye Büyükelçisi*, MAI, ILL, ABD
Değerleme Uzmanları Derneği, *Kurucu Başkan (2001-2007)*, *Onursal Başkan*, İstanbul
YASED, *Yabancı Sermaye Koordinasyon Derneği*, *Yüksek Danışma Kurulu Üyesi*, İstanbul
American Institute of Architects, *Assoc. AIA*, *Üye*, ABD
GYODER (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği), *Üye*, İstanbul
ULI, *Urban Land Institute*, *İcra Kurulu Üyesi*, Washington DC, ABD
Mimarlar Odası, *Üye*, İstanbul

EĞİTİM ve ÜNVANLAR

- 2003 - 2005 **The Royal Institution of Chartered Surveyors**, İngiltere
FRICS, 1174263
- 1999-2005 **Appraisal Institute**, ABD
MAI, 12302
- 2003 **Sermaye Piyasası Kurulu**, İstanbul
Değerleme Uzmanlığı Lisansı, No: 400104, Dönem Birincisi
- 1999 - 2002 **The Counselors of Real Estate**, ABD
CRE, 2085
- 1994 - 1995 **Koç Üniversitesi**, İş İdaresi Yüksek Lisans Okulu, İstanbul
İşletme Yüksek Lisansı, MBA - Gayrimenkul Geliştirmede Anahtar Başarı Kriterleri
- 1981 - 1982 **Boğaziçi Üniversitesi**, İşletme Lisansüstü Programı, İstanbul
Proje Yönetimi Programı
- 1976 - 1981 **Orta Doğu Teknik Üniversitesi**, Endüstri Müh. Bölümü / Mimarlık Fakültesi, Ankara
Lisansüstü, M. Arch.
- 1972 - 1976 **Orta Doğu Teknik Üniversitesi**, Mimarlık Bölümü, Ankara
Lisans, B. Arch.



ÇELEN

Özge SIVAKCI, Lisanslı Değerleme Uzmanı - Şehir Plancısı, B.Sc.

DENEYİM

- 2014 - ÇELEN KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş., İstanbul
Uzman
- 2013 – 2014 PROPIN PROPERTY INVESTMENT CONSULTANCY, İstanbul
Kıdemli Uzman
- 2012 - 2013 KUZEBATI GAYRİMENKUL HİZMETLERİ DANIŞMANLIK VE TİCARET A.Ş., İstanbul
Danışman
- 2011 – 2011 FOREKS GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş., İstanbul
Uzman Yardımcısı
- 2009 - 2011 VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş., İstanbul
Uzman Yardımcısı

MESLEKİ ÜYELİKLER ve ÜNVANLAR

Lisanslı Değerleme Uzmanı, No: 403193, Sermaye Piyasası Kurulu, İstanbul

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, Üye, İstanbul

EĞİTİM

- 2003 - 2011 B.Sc. İstanbul Teknik Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlarna Bölümü, İstanbul
- 2007 - 2008 B.Sc. Universität Stuttgart, Mimarlık, Stuttgart, Almanya (Erasmus Öğrenci Değişim Bursu)

Raporlayan

TKGM Portal

Tarih / Saat

16.10.2016 20:03:01

Başvuru No

2016-12238

Dekont No

20161017-846-F01448

Miktar

17.50 TL

TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	
Zemin No	93093649	Çık / Sayfa No	429 / 42752
İl / İlçe	KOCAELİ / ÇAYIROVA	Ada / Parsel	1832 / 28
Kurum Adı	Çayırova	Yüzölçüm	9905,00000
Mahalle / Köy Adı	AKSE Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar		
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez		
		Tarih - Yevmiye	27.01.2015 - 638

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Malik			
İŞİK PLASTİK SANAYİ VE DIŞ TİCARET PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
Ş/B/İ Açıklama	1000 / 1000	Satış - 20.5.2016 - 4478	
Beyan	Malik / Lehdar		
	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satış dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da ayrıen kabul edilmiş sayılır.		
Şerh	Geri Alım Hakkı: 0 TL . bedel karşılığında.		
		Tarih - Yevmiye	20.05.2016 - 4478
		Tarih - Yevmiye	20.05.2016 - 4478

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekort No	Miktar
TKGM Portal	16.10.2016 20:03:45	2016-31649	20161017-846-F01450	17 50 TL
TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevki		
Zemin No	50203346	Cilt / Sayfa No	103 / 10216	
İl / İlçe	KOCAELİ / GEBZE	Ada / Parsel	5255 / 7	
Kurum Adı	Gebze	Yüzölçüm	22689,00000	
Mahalle / Köy Adı	MUSTAFAPAŞA Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	BETONARME FABRİKA BİNASI İDARI BİNA VE ARSASI	
Ş/İ/İ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan	4562 SAYILI ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ KANUNUNA GÖRE BELİRTME KATILIMCILARA VEFA HAKKI ŞERHİ KALDIRILARAK TAPU VERİLMESİ DURUMUNDA GAYRİMENKULÜN İCRA SATIŞLARI DAHİL ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE DEVRİNDE OSBDEN UYGUNLUK ŞARTI ARANACAKTIR ŞERHİ KÖNULÜR GEBZE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 06/04/2008 TARİH 891 SAYILI YAZISI		08.04.2009 - 9152	

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
İŞİK PLASTİK SANAYİ VE DİŞ TİCARET PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi - 22.3.2006 - 2649	

İpotek	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
FİBANKA A.Ş.	70000000,00	1.0	8.2.2013 - 2162

İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Gebze TM MUSTAFAPAŞA Mahallesi 5255 Ada 7 Parsel	1000/1000	İŞİK PLASTİK SANAYİ VE DİŞ TİCARET PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ	8.2.2013 - 2162

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

248551A

1. Belgin verici kurum GEZELER		8. Belgin verici amaç <input type="checkbox"/> İstisna kullanan kişi <input checked="" type="checkbox"/> Yapı kullanan kişi		10. Belgin onay tarihi 22.04.2013	11. Belge no. 188
2. Belgin verici yapının adresi KOCAELİ		12. Belgin verici amaç <input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 5.İstisna <input type="checkbox"/> 6.Yeni <input type="checkbox"/> 7.Çoklu			
3. Adres GEZELER		13. Yapı ruhsatı tarihi 27.04.2006		14. Ek yapı ruhsatı no. 113	
4. Adres GEZELER		15. Yapı ruhsatı tarihi 27.04.2006		16. Ek yapı ruhsatı tarihi 16.01.2006	
5. Adres GEZELER		17. Verilecek ruhsat türü 18		18. Verilecek ruhsat türü 19	
6. Adres GEZELER		19. Verilecek ruhsat türü 20		20. Verilecek ruhsat türü 21	
7. Adres GEZELER		21. Verilecek ruhsat türü 22		22. Verilecek ruhsat türü 23	
8. Adres GEZELER		23. Verilecek ruhsat türü 24		24. Verilecek ruhsat türü 25	
9. Adres GEZELER		25. Verilecek ruhsat türü 26		26. Verilecek ruhsat türü 27	

Yapı Sahibinin 31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no. İSKAN PLASTİK SAN. VE DİĞER TİCAR. A.Ş. 32. Başlıca işyeri adresi GEZELER		Yapı Mütavahhidinin 36. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. İNATYA İNŞAAT TAHH. YAT. A.Ş. 37. Çift adresi GEZELER		Şantiye Şefinin 46. Adı soyadı, unvanı ÖZKAN AKŞEN ÖZTÜRK (İNŞAAT)	
33. Başlıca işyeri adresi GEZELER		38. Başlıca işyeri adresi GEZELER		47. TC kimlik no. 42867959020	
34. Başlıca işyeri adresi GEZELER		39. Başlıca işyeri adresi GEZELER		48. Oda sicil no. 30183	
35. Başlıca işyeri adresi GEZELER		40. Başlıca işyeri adresi GEZELER		49. Başlıca işyeri adresi GEZELER	
36. Başlıca işyeri adresi GEZELER		41. Başlıca işyeri adresi GEZELER		50. Başlıca işyeri adresi GEZELER	
37. Başlıca işyeri adresi GEZELER		42. Başlıca işyeri adresi GEZELER		51. Başlıca işyeri adresi GEZELER	
38. Başlıca işyeri adresi GEZELER		43. Başlıca işyeri adresi GEZELER		52. Başlıca işyeri adresi GEZELER	
39. Başlıca işyeri adresi GEZELER		44. Başlıca işyeri adresi GEZELER		53. Başlıca işyeri adresi GEZELER	
40. Başlıca işyeri adresi GEZELER		45. Başlıca işyeri adresi GEZELER		54. Başlıca işyeri adresi GEZELER	

Belge Düzenlenen Kısmın İlgili Özellikler 54. Katın alanı (m ²) 142822			Yapı ile ilgili Özellikler 57. Başlıca yapı sayısı 1		
55. Katın alanı (m ²) 142822			58. Yapının kat alanı (m ²) 636,67		
56. Katın alanı (m ²) 142822			59. Yapının kat alanı (m ²) 636,67		
57. Katın alanı (m ²) 142822			60. Yapının kat alanı (m ²) 636,67		
58. Katın alanı (m ²) 142822			61. Yapının kat alanı (m ²) 636,67		
59. Katın alanı (m ²) 142822			62. Yapının kat alanı (m ²) 636,67		
60. Katın alanı (m ²) 142822			63. Yapının kat alanı (m ²) 636,67		
61. Katın alanı (m ²) 142822			64. Yapının kat alanı (m ²) 636,67		
62. Katın alanı (m ²) 142822			65. Yapının kat alanı (m ²) 636,67		
63. Katın alanı (m ²) 142822			66. Yapının kat alanı (m ²) 636,67		
64. Katın alanı (m ²) 142822			67. Yapının kat alanı (m ²) 636,67		
65. Katın alanı (m ²) 142822			68. Yapının kat alanı (m ²) 636,67		
66. Katın alanı (m ²) 142822			69. Yapının kat alanı (m ²) 636,67		
67. Katın alanı (m ²) 142822			70. Yapının kat alanı (m ²) 636,67		
68. Katın alanı (m ²) 142822			71. Yapının kat alanı (m ²) 636,67		
69. Katın alanı (m ²) 142822			72. Yapının kat alanı (m ²) 636,67		
70. Katın alanı (m ²) 142822			73. Yapının kat alanı (m ²) 636,67		
71. Katın alanı (m ²) 142822			74. Yapının kat alanı (m ²) 636,67		
72. Katın alanı (m ²) 142822			75. Yapının kat alanı (m ²) 636,67		
73. Katın alanı (m ²) 142822			76. Yapının kat alanı (m ²) 636,67		
74. Katın alanı (m ²) 142822			77. Yapının kat alanı (m ²) 636,67		
75. Katın alanı (m ²) 142822			78. Yapının kat alanı (m ²) 636,67		
76. Katın alanı (m ²) 142822			79. Yapının kat alanı (m ²) 636,67		
77. Katın alanı (m ²) 142822			80. Yapının kat alanı (m ²) 636,67		
78. Katın alanı (m ²) 142822			81. Yapının kat alanı (m ²) 636,67		
79. Katın alanı (m ²) 142822			82. Yapının kat alanı (m ²) 636,67		
80. Katın alanı (m ²) 142822			83. Yapının kat alanı (m ²) 636,67		
81. Katın alanı (m ²) 142822			84. Yapının kat alanı (m ²) 636,67		
82. Katın alanı (m ²) 142822			85. Yapının kat alanı (m ²) 636,67		
83. Katın alanı (m ²) 142822			86. Yapının kat alanı (m ²) 636,67		
84. Katın alanı (m ²) 142822			87. Yapının kat alanı (m ²) 636,67		
85. Katın alanı (m ²) 142822			88. Yapının kat alanı (m ²) 636,67		
86. Katın alanı (m ²) 142822			89. Yapının kat alanı (m ²) 636,67		
87. Katın alanı (m ²) 142822			90. Yapının kat alanı (m ²) 636,67		
88. Katın alanı (m ²) 142822			91. Yapının kat alanı (m ²) 636,67		
89. Katın alanı (m ²) 142822			92. Yapının kat alanı (m ²) 636,67		
90. Katın alanı (m ²) 142822			93. Yapının kat alanı (m ²) 636,67		
91. Katın alanı (m ²) 142822			94. Yapının kat alanı (m ²) 636,67		
92. Katın alanı (m ²) 142822			95. Yapının kat alanı (m ²) 636,67		
93. Katın alanı (m ²) 142822			96. Yapının kat alanı (m ²) 636,67		
94. Katın alanı (m ²) 142822			97. Yapının kat alanı (m ²) 636,67		
95. Katın alanı (m ²) 142822			98. Yapının kat alanı (m ²) 636,67		
96. Katın alanı (m ²) 142822			99. Yapının kat alanı (m ²) 636,67		
97. Katın alanı (m ²) 142822			100. Yapının kat alanı (m ²) 636,67		

Yapının Teknik Özellikleri 82. Katın alanı (m ²) 142822			83. Katın alanı (m ²) 142822		
84. Katın alanı (m ²) 142822			85. Katın alanı (m ²) 142822		
86. Katın alanı (m ²) 142822			87. Katın alanı (m ²) 142822		
88. Katın alanı (m ²) 142822			89. Katın alanı (m ²) 142822		
89. Katın alanı (m ²) 142822			90. Katın alanı (m ²) 142822		
90. Katın alanı (m ²) 142822			91. Katın alanı (m ²) 142822		
91. Katın alanı (m ²) 142822			92. Katın alanı (m ²) 142822		
92. Katın alanı (m ²) 142822			93. Katın alanı (m ²) 142822		
93. Katın alanı (m ²) 142822			94. Katın alanı (m ²) 142822		
94. Katın alanı (m ²) 142822			95. Katın alanı (m ²) 142822		
95. Katın alanı (m ²) 142822			96. Katın alanı (m ²) 142822		
96. Katın alanı (m ²) 142822			97. Katın alanı (m ²) 142822		
97. Katın alanı (m ²) 142822			98. Katın alanı (m ²) 142822		
98. Katın alanı (m ²) 142822			99. Katın alanı (m ²) 142822		
99. Katın alanı (m ²) 142822			100. Katın alanı (m ²) 142822		

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzin düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzin düzenlenmeyen yapılar ve/veya başlıca bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapısı dışındaki ortak alanları ile projesinde belirtilmeyen alanlar ikametgah olamaz. Başlıca bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağı olduğu başlıca bölümlerle birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmış kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bölgesinin 93. Başlıca işyeri adresi GEZELER				Konut ile ilgili Özellikler 97. Konutun sıklıkla tahvil olduğu sayıları						
94. Başlıca işyeri adresi GEZELER				98. Konutun sıklıkla tahvil olduğu sayıları						
95. Başlıca işyeri adresi GEZELER				99. Konutun sıklıkla tahvil olduğu sayıları						
96. Başlıca işyeri adresi GEZELER				100. Konutun sıklıkla tahvil olduğu sayıları						
97. Başlıca işyeri adresi GEZELER				TOPLAM						
98. Başlıca işyeri adresi GEZELER										
99. Başlıca işyeri adresi GEZELER										
100. Başlıca işyeri adresi GEZELER										

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

DİKKAT Bu form 4 nüsha olarak düzenlenecektir. Ash yapı sahibine 1 nüsha belgeyi veren kurumun kalmak üzere 1 nüshası Mal ve Güm. Bakanlığına 1 nüsha ise DİE'ne verilir.

1. Belgeyi veren kurum (nr. ilcesi) POZ. VE İSKAN MD. İZMİT/KOCAELİ		Kod	2. Belgenin tarihi 20.03.1999	3. Belgenin numarası = 06 =	4. Belgenin volume numarası TAPILAT	Kod
6. Pafta	7. Ada No 447	8. Parsel No 8-16	5. Mahalle, cad. no, bina no. ORGANİZE SAN. POL. Gebze/KOCAELİ	9. İmar durumu tarihi 24-7-1997	10. İmar durumu numarası 2681/37	
11. Tapu tescil belgesi veren kurum G.O.S.B. TAHSİS		12. Tapu tescil belgesi tarihi	14. İstinad türü KALORİFER	Kod	15. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası 22.7.1997	17. Varsa ek ruhsatname nin tarihi ve numarası 25.03.1999
13. Tapu tescil belgesi No		15. Yakıt türü SIVI	Kod	57	16	
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
18. Adı soyadı / Ünvanı Sevil Gıda		Kod	22. Adı soyadı / Ünvanı Sevil Gıda		Kod	23. Kurum sicil numarası
19. Bağlı olduğu vergi dairesi Gözepe V.D. İST.		20. Vergi Dairesi sicil	24. Bağlı olduğu vergi dairesi Gözepe V.D. İST.		25. Vergi dairesi sicil numarası 7650039654	
21. Adres		26. Adres				

27. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı	Kod	28. Ünite sayısı	Kod	29. Yüzölçümü (m ²)	Kod	30. Yol seviyesi altında kol sayısı	31. Kolun yapılış yöntemi	32. Toplam kol sayısı	Kod	33. Yapının yüksekliği	34. 1 m ² için malzeme miktarı	Kod	35. Yapının sınıfı	36. Yapının grubu
FABRİKA		1				1	1	1		8.00m.				
İDARİ BİNA		1		12424.00	2	7	3	4		9.40m.				
Beki "		1				7	1	1		2.70m.				
KANTAR "		1				1	1	1		2.70m.				
Toplam		4		12424.00										

37. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa dahil) _____
 38. Af öngörü yılı **1999**
 39. Yapının arsa değeri _____
 40. Toplam mülkiyet arsa değeri _____

41. İskeletin cinsi **B.A.K + çelik**
 42. İskeletin dolgu maddesi **tuğla**
 43. Yığma yapının cinsi _____
 44. Yapı ile ilgili özellikler _____

Elektrik İletim Doğal gaz Kalorifer Su Sırtık Kanalizasyon Fosforik Asansör

45. Yapı Kullanma İzin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama
Fabrika + idari Bina + Beki + KANTAR BİNALARI İÇİN.

46. Konutun özellikleri								Daire sayısı	47. Dairelerin özellikleri			
Konutun								olan	Mutlak	Banyo	Hala (wc)	Parke
Oda sayıları									olmayan			
1	2	3	4	5	6	7+	Toplam					
Daire sayısı								Toplam				
Bir dairenin Yüzölçümü												

Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan binalardan belirtilen yapının Ruhsat ile eklerine uygun olduğu ve inşaatında ten bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı imar kanununun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" vermiştir.

BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER

48. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih
Seyhan KURTAN
 MİMAR
 25.3.1999

49. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih
Erhan DENİZ
 Gıda ve Çevre Kontrol Şube Müdürü

50. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih

BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ

51. Tetkik eden yetkilinin adı, ünvanı, imzası, tarih
ÖZGÜR KAY
 MİMAR

52. Onaylayanın adı, ünvanı, imzası, mühür işi
Kemal KASER
 Başmühürlik ve İkon Müdürü