



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

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME ÇALIŞMASI**

**Ocak, 2018**

**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.**  
Bağ Sokak No:2/1  
34342 Bebek, Beşiktaş, İstanbul  
[www.celen.com.tr](http://www.celen.com.tr)



**ÇELEN**

**KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

22.01.2018

Sayın Gökhan TOLU

Işık Plastik San. ve Diğ. 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 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsa üzerinde geliştirilmiş toplam 14,807.23 m<sup>2</sup> kapalı alanlı fabrika ve 1832 Ada 28 Parsel olarak kayıtlı 9,905 m<sup>2</sup> alanlı boş arsanın mülkiyet hakkının pazar değeri tespitine yönelik "Gayrimenkul Değerleme Çalışması".*

Sayın Tolu,

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, 29.12.2017 tarihinde geçerli olacak, KDV hariç pazar değerinin,

	ABD\$	TL
5255 Ada / 7 Parsel	12,721,000	48,070,000
1832 Ada / 28 Parsel	4,234,000	16,000,000
	<b>16,955,000</b>	<b>64,070,000</b>

**ONALTIMİLYONDOKUZYÜZELLİBEŞBİN AMERİKAN DOLARI**  
(16,955,000.- ABD\$)

**ALTMİŞDÖRTMİLYONİYETMİŞBİN TÜRK LİRASI\*\***  
(64,070,000.- TL)

olduğu kanaatindeyiz.

Ekteki rapor kabullerimizi, kısıtlamaları, konu gayrimenkulün hukuki, fiziki tanımını ve lokasyon bilgilerini, bölge ve çevre ile ilgili önemli bilgiler, 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.**

  
Günül ÇELEN, MAI, CRE, FRICS  
Yönetim Kurulu Başkanı

ABD\$/TL = 3.7787, (TCMB tarafından 29.12.2017 tarihinde duyurulan kur verileri dikkate alınmıştır.- Bülten No: 2017/252)

Bağ Sokak No:2/1 34342 Beşiktaş, Beşiktaş, İstanbul Türkiye  
Tel: +90 212 358 38 88 Fax: 358 36 14 E-mail: celen@celen.com.tr www.celen.com.tr



## İÇİNDEKİLER

<b>1. RAPOR BİLGİLERİ</b> .....	<b>5</b>
1.1. SERTİFİKASYON & RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	5
1.2. KABULLER VE KISITLAMALAR	6
1.3. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
1.4. DEĞERLEME İŞİNİN TÜRÜ VE RAPOR FORMATININ TANIMI	7
1.5. DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN TARİH VE NUMARASI	7
1.6. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	7
1.7. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİ OLDUĞU TARİH	8
1.8. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ AMACI	8
1.9. DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	8
1.10. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ KAPSAMI VE METODOLOJİSİ	8
1.11. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	9
1.12. ÇALIŞMADA UYGULANAN ARAŞTIRMA VE ANALİZ YÖNTEMLERİ	9
<b>2. KONU GAYRİMENKULÜN KONUMU İLE İLGİLİ BÖLGESEL BİLGİLER</b> .....	<b>10</b>
2.1. KOCAELİ	10
2.2. GEBZE	12
2.3. GEBZE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	14
<b>3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER</b> .....	<b>15</b>
3.1. HUKUKİ TANIM	15
3.2. GAYRİMENKULÜN TAPU TETKİKİ, TAKYİDATLAR, SON ÜÇ YILLIK ALIM – SATIM İŞLEMLERİ, GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER	16
3.3. SÖZLEŞME BİLGİLERİ	16
3.4. 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)	16
3.5. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE İLE İLGİLİ DENETİMLERDE BULUNAN YAPI DENETİM KURULUŞUNUN UNVANI, ADRESİ, GERÇEKLEŞTİRECEĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	18
3.6. İMAR DURUMU	18
3.7. PROJE TANIMI	19
3.8. KONUM & ULAŞIM	25
<b>4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER</b> .....	<b>27</b>
4.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	27
4.1.1. <i>Arsa Pazarı</i>	27
4.1.2. <i>Sanayi (Fabrika) Pazarı</i>	28
4.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	29
4.3. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI	29
4.4. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	29
4.5. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	29
4.6. DEĞERLEME PROSESİ VE KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİ	29
4.6.1. <i>Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı</i>	31
4.6.2. <i>Doğrudan Kapitalizasyon Yaklaşımı</i>	34
4.6.3. <i>Maliyet Yaklaşımı</i>	34
<b>5. SONUÇ</b> .....	<b>36</b>
5.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	36
5.2. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	36

## EKLER

- YETERLİLİKLER
- TAKYİDATLAR
- YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ



## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>Şirket Adı</b>	Işık Plastik San. ve Dış. Tic. Paz. A.Ş.		
<b>Adres</b>	GOSB, İhsan Dede Cad. No:101 Gebze-Çayırova, Kocaeli		
<b>Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul</b>	5255 Ada 7 Parsel olarak kayıtlı 22,689 m <sup>2</sup> büyüklüğündeki arsa üzerinde geliştirilmiş toplam 14,807.23 m <sup>2</sup> kapalı alanlı fabrika ve 1832 Ada 28 Parsel olarak kayıtlı 9,905 m <sup>2</sup> alanlı boş arsa		
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	Tam Mülkiyet		
<b>Gayrimenkul Sahibi</b>	Işık Plastik San. ve Dış. Tic. Paz. A.Ş.		
<b>Değerleme Tarihi</b>	29.12.2017		
<b>Saha Araştırma Tarihi</b>	19.01.2018		
<b>Rapor Tarihi ve Numarası</b>	22.01.2018 - 2018/09		
<b>İmar Durumu</b>	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.		
<b>Mevcut Durum</b>	5255 Ada 7 Parsel üzerinde 14,807.23 m <sup>2</sup> kapalı alanlı fabrika 1832 Ada 28 Parsel boş arsa		
<b>Pazar Değeri, (29.12.2017 itibarıyla, KDV Hariç)</b>		<b>ABD\$</b>	<b>TL</b>
	5255 Ada / 7 Parsel	12,721,000	48,070,000
	1832 Ada / 28 Parsel	4,234,000	16,000,000
	<b>Toplam</b>	<b>16,955,000</b>	<b>64,070,000</b>
	<b>ONALTIMİLYONDOKUZYÜZELLİBEŞBİN AMERİKAN DOLARI (16,955,000.- ABD\$)</b>		
<b>ALTMİŞDÖRTMİLYONİYETMİŞBİN TÜRK LİRASI** (64,070,000.- TL)</b>			
<b>Değerleme Uzmanları</b>	Güniz Çelen, Sorumlu Değerleme Uzmanı (400104) H. Ümit ŞÖKÜR, Lisanslı Değerleme Uzmanı (401909)		

ABD\$/TL = 3.7787, (TCMB tarafından 29.12.2017 tarihinde duyurulan kur verileri dikkate alınmıştır.- Bülten No: 2017/252).



## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1. SERTİFİKASYON & RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- 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 gayrimenkuller kıdemli uzman H. Ümit Şükür tarafından incelenmiştir.

Kıdemli Uzman

Sorumlu Değerleme Uzmanı

**H. Ümit ŞÜKÜR**

Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi.  
Lisanslı Değerleme Uzmanı, 401909

**Güniz ÇELEN, MAI, CRE, FRICS**

M.A Mimar, MBA  
Lisanslı Değerleme Uzmanı, 400104



## 1.2. KABULLER VE KISITLAMALAR

### Genel Koşullar

- Bu rapor ve içeriğindeki analiz, kanaatler ve sonuçlar IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi) tarafından hazırlanan Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır (2017).
- Bu raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmıştır. Buradaki bulgular; cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.
- Uzman, söz konusu gayrimenkulü, çevreyi ve bölgeyi şahsen incelemiştir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Konu gayrimenkulün tapu kayıt bilgileri 19.01.2018 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan temin edilmiş olup, bu raporun ekinde yer almaktadır.
- İşveren tarafından temin edilen bilgilerin güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda herhangi bir güvence temin edemeyiz.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve kısıtlayıcı irifak haklarından muaf olduğu kabul edilmiştir.
- 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.
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamıyla 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 hipotetik yapılanma modelleri Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.
- İşveren, raporumuz içeriğinde tanımlaması yapılan gayrimenkulün SPK ve UDES formatında değerlendirme çalışmasını ve raporlamasını istemiştir.
- İşveren, 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. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

**Çelen Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.:** 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.:** Işık Plastik, 1997 yılından bu yana gıda ve hızlı tüketim ürün ambalajları, endüstriyel levhalar, compound ve masterbatch üretimi yapan, sektörünün lider kuruluşlarından. 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.

### 1.4. DEĞERLEME İŞİNİN TÜRÜ VE RAPOR FORMATININ TANIMI

Bu değerlendirme işinin türü, sapma koşullarının kullanılmadığı "bütün değerlendirme" işidir. Değerleme raporu işverenin talebi üzerine ayrıntılı rapor formatında geliştirilmiştir. Ayrıntılı değerlendirme raporlarında:

- Müşteri ve herhangi bir ilişkili kullanıcının isim veya tür cinsinden kimliği belirtilir.
- Değerlemenin tasarlanan kullanımı belirtilir.
- Değerlemeye konu olan gayrimenkulü 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 veya değerlendirilen ilişkili kullanıcılarına değerlemeyi geliştirmek için kullanılan işin konusunu açıklamak için yeterli bilgi tanımlanır.
- 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 tarzını tanımlar.
- Değer tarihi itibari ile mevcut gayrimenkulün kullanımını ve gayrimenkulün değerlendirme içinde yansıtılan kullanımı belirtilir ve görevin amacı piyasa değeri olduğu zaman, gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımı hakkında değerlendirme uzmanının görüşü için destek ve mantığı tanımlar.
- Standart 103'ün belirli koşullarından verilen sapmaları ve her zamanki değerlendirme yaklaşımlarının herhangi birini kullanmama nedeni belirtilir ve açıklanır.

### 1.5. DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN TARİH VE NUMARASI

SPK nomlarına uygun olarak hazırlanan bu çalışma **Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.** ile **Işık Plastik San. ve Dış. Tic. Paz. A.Ş.** arasındaki 02.01.2018 tarihli 2018/03 nolu teklif uyarınca tamamlanmıştır.

### 1.6. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor şirketimiz tarafından 22.01.2018 tarihinde 2018/09 SPK rapor numarası ile tanzim edilmiştir.



## 1.7. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİ OLDUĞU TARİH

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün "Pazar Değeri" belirlenecektir. Uluslararası Değerleme Standartlarında makul değeri aşağıdaki şekilde tanımlanmaktadır:

***Pazar Değeri:** bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.*

- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir.
- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz.

Değerleme tarihi 29 Aralık 2017'dir. Bütün projeksiyonlar sabit ve enflasyona uğramış Amerikan Doları bazında yapılmıştır. 29.12.2017 tarihindeki T.C.M.B döviz satış kurları; ABD\$/TL = 3.7787, EURO/TL = 4.5237, EURO/ABD\$ = 1.1972 olarak dikkate alınmıştır (TCMB Bülten No: 2017/252).

## 1.8. 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 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsa üzerinde geliştirilmiş toplam 14,807.23 m<sup>2</sup> kapalı alanlı fabrika ve 1832 Ada 28 Parsel olarak kayıtlı 9,905 m<sup>2</sup> 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 / halka arz çalışmalarında destek doküman olarak kullanılacağı anlaşılmaktadır.

## 1.9. 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.

## 1.10. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ KAPSAMI VE METODOLOJİSİ

"Değerleme Çalışması"; herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın ve alıcının tam olarak bilgilendirildiği bir ortamda, gayrimenkul üzerindeki hakların makul bir süre pazarda kalmak koşuluyla satılabileceği en yüksek peşin satış değerinin tespiti çalışması olacaktır.

Gayrimenkulün pazar değeri tespitinde; emsal karşılaştırma, maliyet, gelir kapitalizasyonu ve geliştirme yöntemleri kullanılır. Emsal karşılaştırma yaklaşımında; geliştirilmemiş ve/veya geliştirilmiş gayrimenkulün değerini saptamak için mevcut pazar bilgilerinden yararlanır. Maliyet yaklaşımında; geliştirilenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi suretiyle mülk değeri takdir edilir. Gelir Kapitalizasyonu yaklaşımında; mülkün getireceği gelir, boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Geliştirme yaklaşımında ise, arsa üzerinde mevcut imar durumu dahilinde potansiyel geliştirme ile ilgili tahminler yer alır.





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

Bu rapor, kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanmıştır.

### 1.12. ÇALIŞMADA UYGULANAN ARAŞTIRMA VE ANALİZ YÖNTEMLERİ

Değerleme uzmanı konu değerlendirme ile ilgili araştırma, inceleme ve analizler yapmışlardır. Araştırmaları esnasında bürolarındaki mevcut data ve bilgiden de yararlanmışlardır. Kullanılan belli başlı veri kaynakları ve sahada yapılmış olan araştırmaların kapsamı aşağıdaki gibidir:

**Bölge ve Mahalle Analizi:** Konu gayrimenkulün konumunun daha iyi anlaşılması için genelden özele doğru bölge ve mahalle analizi yapılmıştır. Konu gayrimenkulün hinterlandına giren bölgenin demografik ve sosyal dokusuna ilişkin bilgiler sunulmuştur. Bu bilgilerde TÜİK verilerinden de yararlanılmıştır.

**Gayrimenkulün Tanımı ve Analizi:** İşveren tarafından sağlanan bilgi ve belgelere ek olarak uzman tarafından 19.01.2018 tarihinde saha çalışması yapılmıştır. Konu gayrimenkul ziyaret edilerek sahip olduğu fiziksel özellikleri (ulaşım, görülebilirlik ve diğer lokasyon özellikleri) ve çevresel özellikleri ile ilgili incelemeler yapılmıştır.

**Pazar Datası Programı:** Konu gayrimenkulün etki alanı içinde kalan pazar ve rekabet koşulları incelenmiş ve gerekli analizler tamamlanmıştır. Pazar analizi kapsamında da bölgedeki sanayi arsa ve geliştirmelerine ilişkin çeşitli veriler toplanmıştır.



## 2. KONU GAYRİMENKULÜN KONUMU İLE İLGİLİ BÖLGESEL BİLGİLER

### 2.1. KOCAELİ

#### 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 km<sup>2</sup> 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 1,560,138 kişi iken 2015 yılında yapılan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre nüfusu ise 1,780,055 kişiye ulaşmıştır. Kent 2010-2016 yılları arasında Türkiye nüfusu içinde aldığı pay %2.1 iken, bu oran 2016'da %2,29'a yükselmiştir.

Tablo 1: Türkiye ve Kocaeli Nüfus Karşılaştırması (2010-2016)

İlçeler	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Kocaeli İli Nüfusu	1.560.138	1.601.720	1.634.691	1.676.202	1.722.795	1.780.055	1.830.772
Türkiye Nüfusu	73.522.988	74.724.269	75.627.384	76.667.864	77.695.904	78.741.053	79.814.871
Kocaeli ilinin Türkiye içerisindeki payı	2.12%	2.14%	2.16%	2.19%	2.22%	2.26%	2,29%

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

Kocaeli İli sınırları içerisindeki en büyük ilçe 357,743 kişilik nüfus ile Gebze ilçesi olup, onu 354,464 kişi ile İzmit takip etmektedir. İl sınırları içerisinde en az nüfus ise Dilovası, Kandıra ve Karamürsel'de ikamet etmektedir.

Tablo 2: Kocaeli İli ve İlçeleri Nüfus Karşılaştırması (2010-2016)

İlçeler	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Başıskele	68,037	70,835	73,327	76,605	79,625	84,235	88,910
Çayırova	88,523	93,640	98,367	103,536	109,698	117,230	122,460
Danca	146,896	152,542	157,304	164,385	173,139	182,710	191,123
Derince	124,452	126,675	128,810	130,657	133,739	136,742	138,050
Dilovası	44,958	45,060	44,981	45,610	45,714	46,099	46,933
Gebze	305,557	314,122	319,307	329,195	338,412	350,115	357,743
Gölcük	137,637	141,926	143,867	145,805	149,238	152,607	156,901
İzmit	315,734	322,588	327,435	332,754	338,710	347,074	354,464
Kandıra	49,769	49,554	50,042	50,046	49,203	48,937	49,221
Karamürsel	51,987	52,501	52,821	53,033	54,225	55,169	55,895
Kartepe	93,809	96,585	99,410	101,692	104,882	107,988	111,790
Körfez	132,779	135,892	139,220	142,884	146,210	151,149	157,282
Kocaeli İli Nüfusu	1,560,138	1,601,720	1,634,691	1,676,202	1,722,795	1,780,055	1,830,772



## **Ekonomik Yapı**

Kocaeli'nin ekonomik yapılanmasını sanayi sektörü şekillendirmiştir. Kocaeli ili, ülkemizde planlama dönemi içinde başlayan ve özellikle 1960-1975 yıllarında yoğunluk kazanan sanayi yatırımları ile Türkiye'nin en hızlı gelişen sanayi bölgelerinden biri olmuştur.

Kocaeli, yalnız Kocaeli'nin değil aynı zamanda 30 km mesafedeki Yalova, Adapazarı illeri ile yine yakın mesafede bulunan Bilecik, Bolu ve hatta denize açılan kapı olması nedeni ile Ankara illerinin sanayi potansiyelinin ihtiyaçlarını karşılayacak bir bölgede konumlanmıştır.

Kocaeli; coğrafi konumu, İstanbul şehrine yakınlığı, kara, deniz ve demiryolu ulaşım imkânlarına sahip olması gibi nedenlerle yoğun bir sanayileşmeye ve buna paralel olarak hızlı bir nüfus artışına neden olmaktadır. Nüfus artışı, büyük ölçüde dışarıdan göç alma sonucunda oluşmaktadır.

Kocaeli, Türk imalat sanayi üretimine yapmış olduğu yaklaşık %13'lük üretim katkısı ile İstanbul'dan sonra gelen ikinci büyük sanayi metropolü olup, bu özelliğini son 20 yıldır korumaktadır.

Kocaeli, iller itibarıyla gelişmişlik sıralamasında 6. sırada yer almaktadır.

1930'lu yılların sanayileşmesinden pay alması, askeri deniz üssünün körfezde konumlanması, tersane ve tekne imalat onarım ve bakım olanaklarına doğal olarak sahip olması ve en önemlisi demiryolu ve karayollarının önemli bağlarının Kocaeli'nde düğümlenmesi stratejik öneminin ön plana çıkmasına neden olmuştur.

Kocaeli'de 10'u aktif olmak üzere 13 adet organize sanayi bölgesi, 2 adet serbest bölge, 3 adet teknopark (Tübitak, GOSB ve KOÜ) ve 1 adet teknoloji geliştirme merkezi (TEKMER) bulunmaktadır.

**Tablo 3: Kocaeli'de Yer Alan Organize Sanayi Bölgeleri**

<b>ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ</b>			
No	OSB Adı	Durumu	Alanı, m <sup>2</sup>
1	Gebze OSB	Faaliyette	5,370,000
2	TOSB	Faaliyette	2,580,000
3	Plastikçiler OSB	Faaliyette	1,700,000
4	Güzeller OSB	Faaliyette	1,340,000
5	Gebze IV. Makine OSB	Faaliyette	5,100,000
6	Gebze V. Kimya OSB	Faaliyette	2,430,000
7	Kocaeli-Gebze VI. (İmes) OSB	Faaliyette	3,000,000
8	Dilovası OSB	Faaliyette	9,000,000
9	Arslanbey OSB	Faaliyette	1,420,000
10	Asım Kibar OSB	Faaliyette	2,060,000
11	Gebze Kömürcüler OSB	İnşa halinde	780,000
12	Allkaha OSB	İnşa halinde	1,200,000
13	Kandıra Gıda İhtisas OSB	Planlama	1,940,000
<b>SERBEST BÖLGELER</b>			
1	Kocaeli Serbest Bölgesi	Faaliyette	817,000
2	TÜBİTAK MAM Teknoloji Serbest Bölgesi	Faaliyette	5,000,000
<b>TEKNOPARK</b>			
1	GOSB Teknopark	Aktif	-
2	Kocaeli Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi	Aktif	-
3	TÜBİTAK MAM Teknoloji Geliştirme Bölgesi	Aktif	-
<b>TEKNOLOJİ GELİŞTİRME MERKEZİ</b>			
1	Gebze Teknik Üniversitesi	Aktif	-

## 2.2. 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 ilçeleri, güneyde İzmit Körfezi, kuzeyde ise Şile ilçesi ile komşudur.



### Demografik Yapı

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

2010 yılı sayım sonuçlarına göre toplam 305,557 kişi olan ilçe nüfusu 2016 yılında %14.6 oranında artış göstererek 357,743 kişiye yükselmiş olup; Kocaeli ilçesinin %9'unu oluşturmaktadır.

Tablo 4: Gebze İlçesi Nüfus Karşılaştırması (2010-2016)

İlçeler	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Gebze	305,557	314,122	319,307	329,195	338,412	350,115	357,743
Kocaeli İl Nüfusu	1,560,138	1,601,720	1,634,691	1,676,202	1,722,795	1,780,055	1,830,772
Gebze ilçesinin İl Nüfusu içerisindeki payı	19.6%	19.6%	19.5%	19.6%	19.6%	19.7%	19.5%

## **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 D-100 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.

Gebze'deki sanayi alanları, müstakil ve organize sanayi bölgeleri olarak iki şekilde gelişmiştir. Mevcut durumda bölgede toplam 10 tanesi faal durumda olan 13 tane organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. OSB'ler dışında gelişen sanayi bölgeleri TEM Otoyolu ve D-100 Karayolu üzerinde ve OSB'lerin kıyısında sanayi imarına açılmış, Şekerpinar, Orhanlı vb. eski köy yerleşmeleridir.

TEM Otoyolu ve D-100 Karayolu üzerinde yer alan, müstakil olarak gelişmiş, yüksek teknolojlili sanayiler (Honda, Isuzu, Genpar) bulunmaktadır. Bölgede, TEM'in kuzeyinde yoğunlaşan organize sanayi bölgelerinde ise Arçelik, Hyundai vb. büyük yatırımlar yer almaktadır.

Firmaların sektörel dağılıma bakıldığında, yoğunlukla imalat sanayi—özellikle kimya, kâğıt, dokuma ve otomotiv-ve mall kurumlar, toptan ve perakende ticaret, ulaştırma, haberleşme gibi hizmetler alt sektöründe yoğunlaşma olduğu görülmektedir.



### 2.3. GEBZE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

Konu gayrimenkulün içinde yer aldığı Gebze Organize Sanayi Bölgesi (GOSB), 1985 yılında Bakanlar Kurulu'nun 85 / 9895 sayılı kararı ile kurulmuştur. GOSB; Tem Otoyolu'nun kuzeyinde konumlanmış olup, Gebze şehir merkezine 7 km, Sabiha Gökçen Havalimanı'na 15 km, Derince Limanı'na ise 34 km mesafededir.

Çoğunlukla yabancı sermayeleri firmaların tercih ettiği GOSB, bünyesinde teknopark kumuş olan ilk OSB olma özelliğini taşımaktadır. GOSB bünyesinde yer alan etaplar aşağıda belirtilmektedir.

**GOSB 1:** 2,300,000 m<sup>2</sup>'lik alanı kapsayan bölgede toplam 114 firma faaliyet göstermekte olup, 21 adet firmaya ait inşaat ise devam etmektedir. Bölgede 1986'da başlayan altyapı çalışmaları 1989 yılında tamamlanmıştır.

**GOSB Genişleme Alanı:** Brüt 1,720,000 m<sup>2</sup>'lik alan GOSB Genişleme Alanı olarak hizmet vermektedir. Bölgede altyapı çalışmaları 2006 yılında tamamlanarak yatırımcılara açılmıştır.



*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-kimya-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 teşkilatı, sosyal tesis, merkezi internet, çevre denetlemesi, atık takibi ve merkezi deşarj sistemi hizmetleri sağlanmaktadır.



### 3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

Bu bölümde konu gayrimenkulün hukuki tanımının yanı sıra sahip olduğu fiziksel, konumsal ve imar durumu ile ilgili özellikleri hakkında bilgi verilerek pazardaki konumlanması ve rekabet özellikleri açıklanmaktadır.

#### 3.1. HUKUKİ TANIM

**Adres:** Mustafa Paşa Mah. Gebze Organize Sanayi Bölgesi İhsan Dede Cad. No: 101 Gebze - Kocaeli, Türkiye

Konu gayrimenkuller, Kocaeli İli, Gebze ve Çayırova İlçeleri, Gebze Organize Sanayi Bölgesi içinde yer alan Işık Plastik mülkiyetindeki 5255 Ada 7 Parsel olarak kayıtlı 22,689 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsa üzerinde geliştirilmiş toplam 14,807.23 m<sup>2</sup> kapalı alanlı fabrika ve 1832 Ada 28 Parsel olarak kayıtlı boş arsadır. 19.01.2018 tarihli tapu takyidatlarından temin edilen güncel tapu bilgileri aşağıdaki gibidir:

**Tablo 5: Konu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri**

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçümü, m <sup>2</sup>
Kocaeli	Gebze	Mustafapaşa	5255	7	Betonarme Fabrika Binası, İdarî Bina ve Arsası	22,689.00
Kocaeli	Çayırova	Akse	1832	28	Arsa	9,905.00

**Tablo 6: Mülkiyet Bilgisi**

Ada	Parsel	Malik	Hisse	Edinme Tarihi / Yevmiye No
5255	7	Işık Plastik Sanayi ve Dış Tic. Paz. A.Ş.	Tam	22.3.2006 - 2649
1832	28	Işık Plastik Sanayi ve Dış Tic. Paz. A.Ş.	Tam	20.5.2016 - 4478

**Tapu Takyidatı:** Konu gayrimenkulün tapu kayıt bilgileri 19.01.2016 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan temin edilmiş olup, takyidat bilgileri aşağıda özetlenmiştir.

#### 5255 / 7 numaralı parsel için şerh, beyan ve irifak bilgileri:

- Beyan:** 08.04.2009 tarih ve 9152 yevmiye numarası ile kayıtlı beyana göre; 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa göre belirtme katılımcılara vefa hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda gayrimenkulün icra satışları dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk şartı aranacaktır şerhi konulur. GOSB – 06.04.2009 tarih, 891 numaralı yazısı
- Beyan:** 11.04.2017 tarih ve 8043 yevmiye numarası ile kayıtlı beyana göre; Tür değişikliğine ilişkin şerh beyanlara işlenmiştir. İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü, 07.04.2017 tarih, sayı: 52345-88341
- Beyan:** 15.12.2017 tarih ve 27480 yevmiye numarası ile kayıtlı beyana göre; İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nün 11/12/2017 Tarih ve 146714-270498 Sayı ile yapı değişikliği yazısı dosyasındadır) Tarih: 11/12/2017, Sayı: 146714-270498
- Rehin:** 08.02.2013 tarih ve 2162 yevmiye numarasıyla kayıtlı rehin bilgilerine göre; yıllık %50 faiz ile 1. dereceden, alacaklı Fibabanka A.Ş. olacak şekilde 70,000,000.TL borç kayıtlıdır.



#### 1832 / 28 numaralı parsel için şerh, beyan ve İrtifak bilgileri:

- **Beyan:** 27.01.2015 tarih ve 638 yevmiye numarası ile kayıtlı beyana göre; 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. Maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez.
- **Beyan:** 11.04.2017 tarih ve 2098 yevmiye numarası ile kayıtlı beyana göre; aynı sermaye konulması limited şirketinin anonim şirketi olması), İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü Tarih: 07.04.2017, Sayı: 52346-88342
- **Beyan:** 15.12.2017 tarih ve 9072 yevmiye numarası ile kayıtlı beyana göre; Tür değişikliği, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü, 11.12.2017 tarih, sayı: 270500
- **Beyan:** 20.05.2016 tarih ve 4478 yevmiye numarası ile kayıtlı beyana göre; katılımcılara vefa hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda gayrimenkulün icra satışları dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcıların vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.
- **Şerh:** 20.05.2016 tarih ve 4478 yevmiye numarası ile kayıtlı şerhe göre; GOSB Geri alım hakkı, 0.TL bedel karşılığında

Söz konusu takyidatlar raporun ekinde 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 İrtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmiştir.

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

5255 ada 7 parselin tapu tarihi 08.04.2009 olduğu için son üç yılda alım-satım konu olmamıştır. Söz konusu parsel ile ilgili olarak 2017 yılı içerisinde tür değişikliğine ilişkin şerh beyanlara işlenmiştir.

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. Söz konusu parsel ile ilgili olarak ayrıca, 2017 yılı içerisinde tür değişikliğine ilişkin şerh beyanlara işlenmiştir.

### **3.3. SÖZLEŞME BİLGİLERİ**

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

### **3.4. 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.

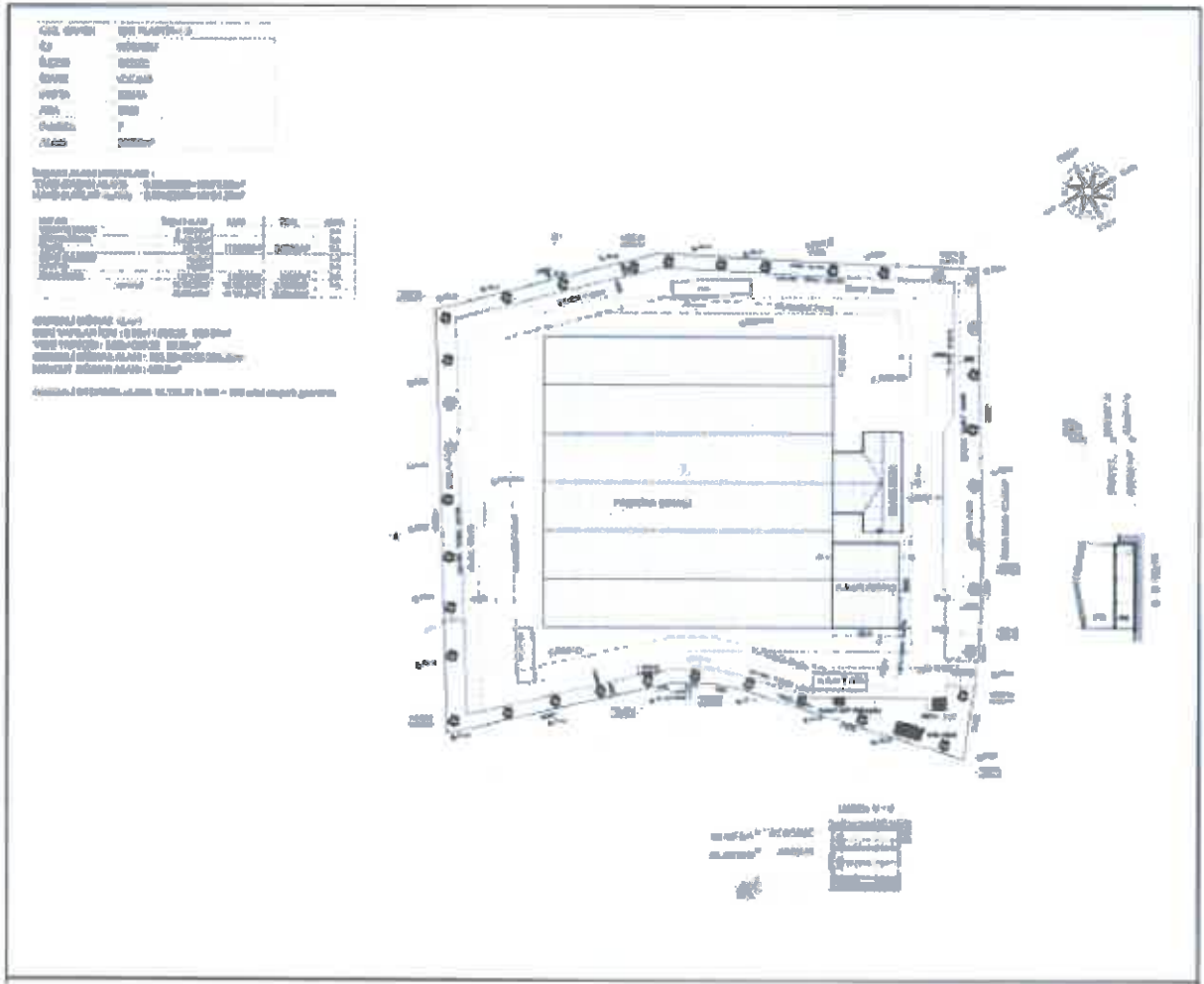
İşverenden temin edilen ve Gebze OSB Başkanlığı'ndan teyit edilen yapı kullanma izin belgelerinin detayları aşağıda düzenlenmiş olup, belgeler rapor ekinde verilmiştir.



**Tablo 7: 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 <sup>2</sup>
Fabrika İdari Bina Bekçi Bina Kantar Bina	25.3.1999	6	Tadilat Ruhsatına İstinaden	22.7.1997 - 57	25.03.1999 - 16	12,424.00
Sanayi (Depo)	27.11.2013	188	Tadilat	12.9.2013		1,051.24
Ortak Alan (Asansör)						16.25
Ortak Alan (Bina içi kalorifer dairesi ve kazan dairesi)						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.



Raporda, konu gayrimenkule ait mimari projesinin 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 iskan belgesi dışında başka bir belge bulunmamaktadır.

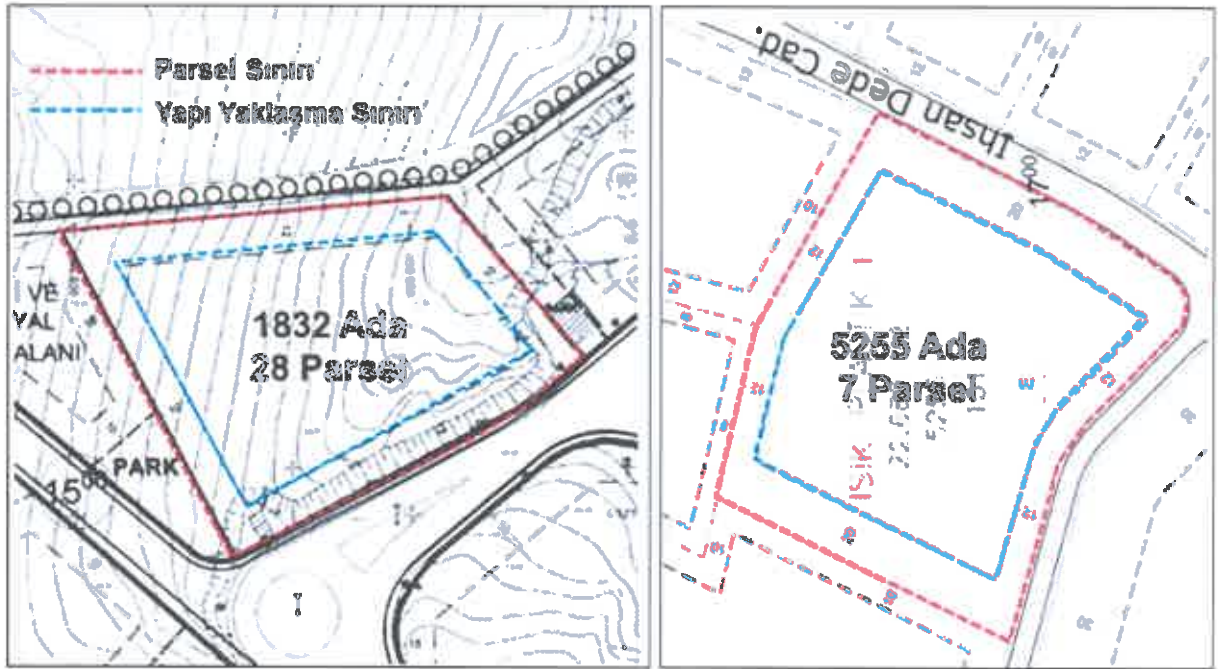


### 3.5. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE İLE İLGİLİ DENETİMLERDE BULUNAN YAPI DENETİM KURULUŞUNUN UNVANI, ADRESİ, GERÇEKLEŞTİRECEĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

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

### 3.6. İMAR DURUMU

Konu gayrimenkuller Gebze OSB sınırları içinde konumlandığından imar 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 imar planları yer almaktadır. Her iki parselin imar fonksiyonu "Sanayi" olarak belirlenmiştir. Geçerli olan imar 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 sınırındır.
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 inşaat 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 İlişkin Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

#### **ZEMİN VE DEPREM UYGULAMA HÜKÜMLERİ:**

11. Parsel bazında detaylı zemin etütleri yapıp, temel biçimleri, yapı statüğü ve yapı malzemesi belirlendikten sonra inşaat uygulamasına geçilecektir.

#### **YAPILAŞMA KOSULLARI:**

##### **Sanayi Alanları:**

12. Sanayi alanlarında;  
Kat Alanları Katsayısı (Emsal) : KAKS: 0.80  
Yapı Yüksekliği  $Y_{enpök}$ : Serbest, üretim teknolojisinin gerektirdiği yükseklik olarak belirlenecektir.
13. Sanayi alanlarında bulunan parsellerde uygulanacak geri çekme mesafeleri, Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği'ne göre belirlenmiştir.
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 mühtesep olup yeni/yeniden ruhsatlandırma aşamasında bu planın yapılaşma koşulları geçerlidir.

### **3.7. PROJE TANIMI**

Konu gayrimenkullerden, toplam arsa alanı 22,689 m<sup>2</sup> olan 5255 ada 7 parsel üzerinde plastik fabrikası yer almaktadır. Tesiste depo, üretim binası, yönetim binası, bekçi kulübesi, trafo alanları, sundurma ve raf alanları 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 m<sup>2</sup> alanlı sundurma ve 200 m<sup>2</sup> alanlı depo alanının hallhazırda mevcut olduğu ancak ruhsata bağlanmadığı bilgisi edinilmiştir.

Yukarıdaki işleyişe göre ruhsata esas tesisin kapalı alanının 14,107.23 m<sup>2</sup>, ruhsata esas olmayan alanlarla birlikte 14,807.23 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.

Temin edilen evraklara, mimari projeye ve işverenden alınan yazılı bilgiye göre tesisin alan dağılımı aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.



**Tablo 8: Alan Dağılımları**

<b>Bina Adı</b>	<b>Kapalı Alan, m<sup>2</sup></b>	<b>Yasalık Durumu/ Açıklama</b>
Yönetim Binası	2,195.72	
Üretim Binası	10,610.71	
Trafo	199.12	1999 tarihli yapı kullanma izin belgesine bağlı
Bekçi Kulübesi	16.00	
Kantar	14.35	
Depo Binası	1,071.33	2013 tarihli yapı kullanma izin belgesine bağlı
<b>Toplam</b>	<b>14,107.23</b>	
<i>Sundurma</i>	<i>500.00</i>	
<i>Ref alanı</i>	<i>200.00</i>	-
<b>Genel Toplam</b>	<b>14,807.23</b>	

Aşağıda tesise ait fotoğraflara yer verilmiştir.

### TESİS ÇEVRESİ



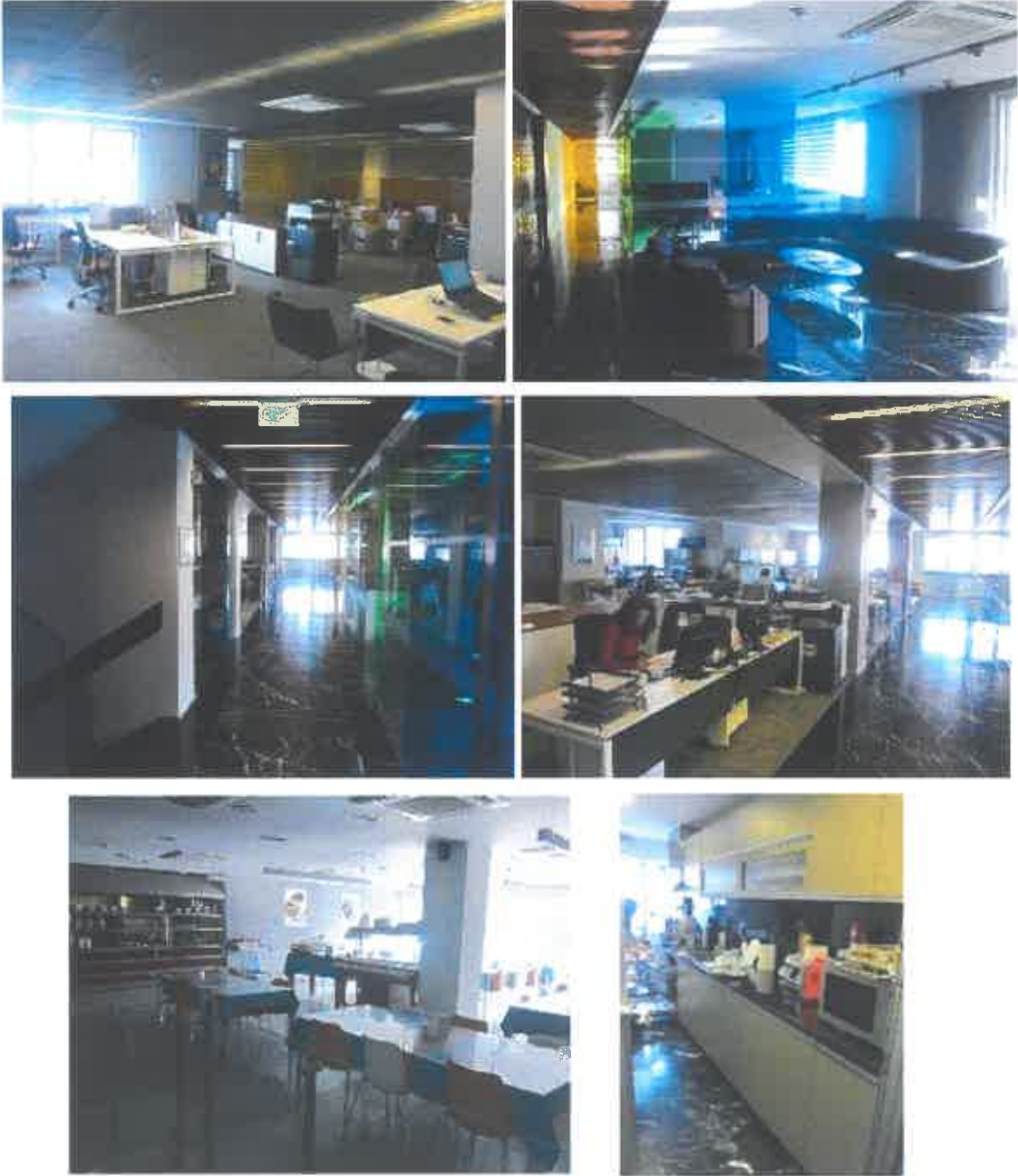




## ÜRETİM BİNASI



## YÖNETİM BİNASI



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



**BOŞ ARSA – 1832 ADA 28 PARSEL**







### 3.8. KONUM & ULAŞIM

Çalışmaya konu gayrimenkuller Gebze Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Konu gayrimenkullere ulaşım karayolu ile TEM ve D-100 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.
- D-100 Karayolu kullanılarak ise, Çayırova-Bayramoğlu sapağından dönülüp, Şekerpınar yönünde gidildikten sonra yoldan sapmadan 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 hattında yapılmasını planladığı otoyol projesini "yap-işlet-devret" modeli ile ihale etmiş ve ihaleyi IHI-İtochu Konsorsiyumu kazanmıştır. İzmit Körfez Geçişi ve Bursa-Balıkesir-İzmir Otoyolu, Gebze'den başlayarak ve Körfez'i köprüyle geçerek Orhangazi'ye bağlanmaktadır. Bursa üzerinden devam eden otoyol Balıkesir'den geçerek İzmir'e uzanacaktır. Otoyolun uzunluğu ise 411 km olarak hesaplanmıştır. Projenin İzmit-Körfez geçişini sağlayan Osmangazi Köprüsü 30 Haziran 2016 yılında açılmıştır. Otoyol çalışmaları ise devam etmektedir.

**Tablo 9: 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



## 4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

### 4.1. 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 ve Gebze Güzeller OSB 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.

#### 4.1.1. 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 iki şekilde sunulmaktadır.

OSB çevresindeki sanayi yerleşmelerinde de sanayi imarlı arsa arzı söz konusudur. Pazarda büyüklükleri 10,000-65,000 m<sup>2</sup> 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 aidat 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 İmarlı Arsa Emsalleri

Konum	Alan	İmar	KAKS	İstenen Fiyat, ABD\$	İstenen Birim Fiyat, ABD\$/m <sup>2</sup>
Güzeller OSB	23,141	Sanayi	%80	9,200,000	398
Güzeller OSB	23,200	Sanayi	%80	9,500,000	409
Güzeller OSB	14,574	Sanayi	%80	5,850,000	401
GOSB	62,992	Sanayi	%80	24,255,000	385
GOSB	29,500	Sanayi	%80	11,500,000	390
GOSB	23,000	Sanayi	%80	9,000,000	391
GOSB	20,128	Sanayi	%80	8,500,000	422
GOSB	53,406	Sanayi	%80	21,360,000	400

Üstte yer alan tabloda da görüldüğü üzere konu gayrimenkullerin pazar alanında emsal sanayi arsaları için istenen birim satış fiyatları 385-422 ABD\$/m<sup>2</sup> aralığındadır. Edinilen pazar bilgileri doğrultusunda gerçekleştirilebilir satış fiyatları için %8-%10 mertebesinde satış iskontosu uygulanmakta olduğu anlaşılmıştır.

Diğer taraftan GOSB yönetimi yapılan görüşmeler neticesinde 29 Mayıs 2017 tarihinde alınan Genel Kurul Kararı ile OSB parselleri için, açık artırma usulü ile olmak üzere 510.ABD\$/m<sup>2</sup> rayiç bedel belirlendiği öğrenilmiştir.



Bununla birlikte OSB yönetimi tarafından gerçekleştirilen son satış, 2012 yılı itibarıyla gerçekleştirilmiş olduğu öğrenilmiştir. Edinilen bilgiler doğrultusunda, OSB içerisinde arsa satışlarının OSB yönetimi üzerinden değil, serbest pazar koşulları altında III. kişiler arasında gerçekleştiği anlaşılmıştır.

#### 4.1.2. 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 Emsalleri

Konum	Açık Alan, m <sup>2</sup>	Kapalı Alan, m <sup>2</sup>	Tesis Yaşı	İstenen Fiyat, ABD\$	İstenen Birim Fiyat, ABD\$/m <sup>2</sup>
GOSB	19,845	14,500	3	20,500,000	1,414
GOSB	2,900	5,400	25	5,400,000	1,000
PLASTİKÇİLER OSB	1,500	5,000	10	4,895,864	979
GOSB	7,000	5,800	20	6,000,000	1,034
GOSB	3,185	7,500	1	7,900,000	1,053

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 ağırlıklı olarak 5,000 m<sup>2</sup> ile 15,000 m<sup>2</sup> arasında değişmektedir. Fabrika binaları için istenen birim satış değerleri ise yaklaşık 1,000 – 1,400 ABD\$/m<sup>2</sup> aralığındadır.

Tablo 12: Kiralık Fabrika Emsalleri

Konum	Açık Alan, m <sup>2</sup>	Kapalı Alan, m <sup>2</sup>	Tesis Yaşı	İstenen Fiyat, ABD\$	İstenen Birim Fiyat, ABD\$/m <sup>2</sup>
GOSB	19,845	14,500	3	100,000	6.9
GÜZELLER OSB	500	10,360	0	40,000	3.9
GÜZELLER OSB	500	8,000	3	27,000	4.5
PLASTİKÇİLER OSB	800	3,275	1	18,000	5.5
PLASTİKÇİLER OSB	3,185	7,500	0	34,139	4.6
GÜZELLER OSB	1,500	5,500	9	18,525	3.4
GOSB	1,500	2,250	4	9,501	4.2
PLASTİKÇİLER OSB	1,500	3,100	6	13,000	4.2

Yapılan pazar araştırması sonucunda bölgede yer tespit edilen kiralık depo / fabrikaların büyüklükleri konumlarına göre yaklaşık 3,600 – 15,000 m<sup>2</sup> arasında değişmektedir. İstenen birim kira değerleri 4.2 – 6.9 ABD\$/m<sup>2</sup>/ay arasında değişmektedir. Fiyatları belirleyici kriterlerin; konum, büyüklük, yapı kalitesi, bina yaşı, tavan yüksekliği ve teknik donanımlar olduğu anlaşılmaktadır.

#### 4.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

#### 4.3. 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, yasalık, 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 temelini teşkil eder.*

Konu gayrimenkullerin en iyi ve en verimli kullanım amacı için imar durumunun da desteklediği şekilde; 5255/7 parsel "sanayi" kullanımının devam ettirilmesi, 1832/28 parsel için ise sanayi tesisinin geliştirilmesidir.

#### 4.4. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN 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.

Değerleme çalışması kapsamında yer almadığı için tesis içinde yer alan makine teçhizata yönelik teknik bilgilere raporda yer verilmemiştir.

#### 4.5. 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 yetkililerinin verdiği bilgiye göre; yasal gerekliliklerin yerine bilgisi verilmiş olup, bu konuda tarafımızca herhangi bir araştırma yapılmamıştır.

#### 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;** geliştirilenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi suretiyle mülk değeri tahmin edilir. Yaklaşımında, bina ve arsa geliştirmeleri maliyetlerinin değerlendirme 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 yaklaşımın ana prensibi, değerler gayrimenkul üzerindeki faaliyetin net geri dönüşü ile ifade edilmesi; yani gelecekteki kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir. Gelir getirici 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 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 değerlendirilmesini yapmak oldukça güçtür. Özellikle, turizm tesislerinin değerlendirmesinde, 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 eskimenin doğru olarak tespit edilebilmesi koşulu ile uygulanması mümkündür. Maliyet yaklaşımı, arsanın 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 değerler gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Bu çerçevede gelir üreten ve performansı işletmeye 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 doğrudan kapitalizasyon yaklaşımı kullanılmıştır.



#### 4.6.1. 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 İçin

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 yüzdesel 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, istenen 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, 1832 Ada 28 Parsel, 29.12.2017

	Konu Gayrimenkul	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Arsa Alanı, net m <sup>2</sup>	9,905	23,200	23,141	14,574	53,406
İstenen Satış Fiyatı, ABD\$		9,500,000	9,200,000	5,850,000	21,360,000
İstenen Birim Satış Fiyatı, ABD\$/m <sup>2</sup>		409	398	401	400
<b>Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, ABD\$/m<sup>2</sup></b>		<b>377</b>	<b>366</b>	<b>369</b>	<b>360</b>
Lokasyon	Gebze	Gebze	Gebze	Gebze	Gebze
<i>Lokasyon için Ayarlama</i>		%0	%0	%0	%0
Konum	OSB	OSB	OSB	OSB	OSB
<i>Konum için Ayarlama</i>		%0	%0	%0	%0
Arsa Alanı	9,905	23,200	23,141	14,574	53,406
<i>Arsa Alanı için Ayarlama</i>		%15	%15	%10	%20
İmar Durumu	Sanayi, %80	Sanayi, %80	Sanayi, %80	Sanayi, %80	Sanayi, %80
<i>İmar Durumu için Ayarlama</i>		%0	%0	%0	%0
<b>Ayarlanmış Birim Değer, ABD\$/net m<sup>2</sup></b>	<b>427.5</b>	<b>433</b>	<b>421</b>	<b>406</b>	<b>432</b>
<b>Toplam Değer, ABD\$</b>	<b>4,234,194</b>				

Sonuç olarak, emsal karşılaştırma yaklaşımı ile 29.12.2017 tarihi itibarı ile 1832 ada 28 parsel için pazar değeri 4,234,194.- ABD\$ (15,999,749.- TL) olarak takdir edilmiştir.



### 5255 Ada 7 Parsel İçin

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

Çalışma kapsamında öncelikle konu parselin geliştirilmemiş boş arsa olması halinde toplam pazar değerine yönelik emsal karşılaştırma yaklaşımı uygulanmıştır.

Tablo 14: Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, 5255 Ada 7 Parsel, 29.12.2017

	Konu Gayrimenkul	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Arsa Alanı, net m <sup>2</sup>	22,689	23,200	23,141	14,574	53,406
İstenen Satış Fiyatı, ABD\$		9,500,000	9,200,000	5,850,000	21,360,000
İstenen Birim Satış Fiyatı, ABD\$/m <sup>2</sup>		409	398	401	400
<b>Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, ABD\$/m<sup>2</sup></b>		<b>377</b>	<b>366</b>	<b>369</b>	<b>360</b>
Lokasyon	Gebze	Gebze	Gebze	Gebze	Gebze
<i>Lokasyon için Ayarlama</i>		%0	%0	%0	%0
Arsa Alanı	22,689	23,200	23,141	14,574	53,406
<i>Arsa Alanı için Ayarlama</i>		%0	%0	-%5	%15
İmar Durumu	Sanayi, %80	Sanayi, %80	Sanayi, %80	Sanayi, %80	Sanayi, %80
<i>İmar Durumu için Ayarlama</i>		%0	%0	%0	%0
Ayarlanmış Birim Değer, ABD\$/net m <sup>2</sup>	380	377	366	351	414
<b>Toplam Değer, ABD\$</b>	<b>8,621,820</b>				

Bu çalışmada 22,689 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 5255 Ada 7 Parsel geliştirilmiş tesis olduğu için,

- İmar hakkı tüketilmiş olan ve bakiye arsa hesabı yapılmış, emsal karşılaştırma yaklaşımında her iki kısım ayrı ayrı dikkate alınmıştır. Bu çerçevede; 14,807 m<sup>2</sup> yapı alanının emsale dahil olan 14,107 m<sup>2</sup> ile tüketilen arsa payı: 14,107 x 0.80 = 17,634 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Bakiye arsa alanı ise 5,055 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.
- Tüketilen arsa ve bakiye arsa için, konu arsanın geliştirilmemiş olması halindeki değeri için hesaplanmış olan 380.ABD\$/m<sup>2</sup> baz değeri esas alınarak, yapılaşma hakkı ve büyüklük kriterleri doğrultusunda ayrıca birim değer ayarlaması yapılmıştır. Buna göre; tüketilen arsa payı için birim değer 340.ABD\$/m<sup>2</sup>, bakiye arsa için ise birim değer 425.ABD\$/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir.

	Alanı, m <sup>2</sup>	Birim Değer, ABD\$/m <sup>2</sup>	Toplam Değer, ABD\$
Tüketilen Arsa Payı	17,634	340	5,995,573
Bakiye Arsa Payı	5,055	425	2,148,359
	<b>22,689</b>		<b>8,143,932</b>

Sonuç olarak, emsal karşılaştırma yaklaşımı ile 29.12.2017 tarihli itibarı ile 5255 ada 7 parselin mevcut hal göz önüne alınarak toplam arsa pazar değeri 8,143,932.- ABD\$ (30,773,475.- TL) olarak takdir edilmiştir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı ayrıca; doğrudan kapitalizasyon yaklaşımında kullanılmak üzere birim kira değerinin tespiti amacıyla da kullanılmıştır. Bu çerçevede, 5255 Ada 7 Parsel üzerinde geliştirilmiş olan toplamda 14,807 m<sup>2</sup> 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 15: Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı - Fabrika Binası İçin Kira Değeri**

Konu Gayrimenkul	Konu Gayrimenkul	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Konum	GOSB	GOSB	Plastikçiler OSB	Güzeller OSB	Plastikçiler OSB
Arsa Alanı,m <sup>2</sup>	22,689	19,845	3,185	500	1,500
Bina Alanı,m <sup>2</sup>	14,807	14,500	7,500	6,000	3,100
İstenen Kira, ABD\$/ay		100,000	34,139	27,000	13,000
İstenen Birim Kira, ABD\$/m <sup>2</sup> /ay		6.90	4.55	4.50	4.19
<b>Gerçekleşebilir Birim Kira, ABD\$/m<sup>2</sup>/ay</b>		<b>6.21</b>	<b>4.32</b>	<b>4.28</b>	<b>3.98</b>
Konum Ayarlaması	GOSB	GOSB	Plastikçiler OSB	Güzeller OSB	Plastikçiler OSB
<i>Konum Ayarlaması için Ayarlama</i>		0%	10%	10%	10%
Bina Alanı	14,807	14,500	7,500	6,000	3,100
<i>Bina Alanı için Ayarlama</i>		0%	10%	10%	15%
Fiziksel Durum	İyi	Daha İyi	İyi	İyi	İyi
<i>Fiziksel Durum için Ayarlama</i>		-5%	0%	0%	0%
Bina Yaşı	19	3	0	3	6
<i>Bina Yaşı için Ayarlama</i>		-5%	-10%	-5%	-3%
<b>Ayarlanmış Birim Kira Değeri, ABD\$/ay</b>	<b>5.11</b>	<b>5.59</b>	<b>4.54</b>	<b>4.70</b>	<b>4.98</b>

Sonuç olarak, emsal karşılaştırma yaklaşımı ile 29.12.2017 tarihi itibarı ile konu gayrimenkulün üzerinde geliştirilmiş olan 14,807 m<sup>2</sup> alana sahip fabrika için birim kira değeri 5.11.- ABD\$/m<sup>2</sup>/ay olarak hesaplanmıştır.



#### 4.6.2. Doğrudan Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Bu çalışmada, konu gayrimenkulün pazar değerini hesaplamak için gelir kapitalizasyonu yaklaşımının bir alt metodu olan doğrudan gelir kapitalizasyonu 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 geliştiriminin toplam inşaat alanı 14,807 m<sup>2</sup>'dir. Çalışma kapsamında toplam inşaat alanının tamamının kiralama konusuna 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.

Kapitalizasyon oranı; pazar araştırması verilerine dayanarak, özellikle hem satılık hem de kiralık olarak pazara çıkartılan gayrimenkuller için gerçekleştirilebilir iskonto oranları da dikkate alınarak %6.18 olarak hesaplanmıştır.

Tablo 16: Doğrudan Gelir Kapitalizasyonu Yönteminin Konu Gayrimenkul İçin Uygulanması

Kiralanabilir Alanı, m <sup>2</sup>	14,807
Birim Kira Değeri, ABD\$/m <sup>2</sup> /ay	5.1
Birim Yıllık Kira Değeri, ABD\$/m <sup>2</sup> /yıl	61
Potansiyel Brüt Toplam Yıllık Kira Geliri, ABD\$	907,897
Boşluk Oranı & Tahsilat Kaybı	6.0%
Efektif Toplam Yıllık Kira Geliri, ABD\$	853,423
Mal sahibi tarafından ödenen sabit harcamalar oranı	5.0%
Mal sahibi tarafından ödenen sabit harcamalar, ABD\$	42,671
Net İşletme Geliri, ABD\$	810,752
Fabrika Kullanımı İçin Kapitalizasyon Oranı (Ro)	6.18%
<b>Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile Belirlenen Değer, ABD\$</b>	<b>13,121,385</b>

29.12.2017 tarihli itibarıyla; doğrudan kapitalizasyon yöntemi ile konu teselin toplam pazar değeri 13,121,385.- ABD\$ olarak hesaplanmıştır.

#### 4.6.3. 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 koeffisiyeri, müteahhit karı dahil edilerek hesaplanmıştır. Tüm fiyat koeffisiyerlerinde 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, Gelir idaresi Başkanlığı'nın açıklamış olduğu amortisman oranları dikkate alınmıştır.



Tablo 17: Maliyet Yaklaşımı

	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (ABD\$)	Yerine Koyma Maliyeti (ABD\$)	İnşaat Yılı	Yapı Yaşı, Yıl	Faydalı Ömrü, Yıl	Pazar Değeri, ABD\$
<b>Bina Maliyetleri</b>							
Yönetim Binası	2,195.72	450	988,074	1997	21	50	573,083
Üretim Binası	10,610.71	370	3,925,963	1997	21	50	2,277,058
Trafo	199.12	180	35,842	1997	21	50	20,788
Bekçi Kulübesi	16.00	310	4,960	1997	21	50	2,877
Kantar	14.35	175	2,511	1997	21	40	1,193
Depo Binası	1,071.33	235	251,763	1997	21	50	146,022
<i>Sundurma</i>	<i>500.00</i>	<i>90</i>	<i>45,000</i>	<i>1997</i>	<i>21</i>	<i>40</i>	<i>21,375</i>
<i>Raf Alanı</i>	<i>200.00</i>	<i>45</i>	<i>9,000</i>	<i>1997</i>	<i>21</i>	<i>40</i>	<i>4,275</i>
<b>Toplam Bina Maliyeti</b>	<b>14,807.23</b>		<b>5,263,112</b>				<b>3,046,671</b>
<b>Bina Dışı Maliyetler</b>							
Altyapı	22,689	11	272,268	1997	21	50	157,915
Beton Saha (kilit parke taş)	9,041	32	316,436	1997	21	50	183,533
Çevre ve İstinat Duvarlar ve çit, ~m.	500	90	50,000	1997	21	50	29,000
Dış Aydınlatma	LS	13,650	15,000	1997	21	40	7,125
Peyzaj	1,005	15	15,068				15,068
<b>Toplam Bina Dışı Maliyetler</b>			<b>688,772</b>				<b>392,642</b>
<b>Bina &amp; Bina Dışı Toplam Maliyetler</b>			<b>5,931,884</b>				<b>3,439,313</b>
<b>Diğer Maliyetler - Bina</b>							
Mühendislik & Mimarlık Ücretleri	3.0%		167,893				91,400
Proje Yönetim Giderleri	2.0%		106,262				60,933
Yapı Denetimi	1.0%		52,631				30,467
Yatırımcı Sabit Giderleri	1.0%		52,631				30,467
Yasal İzinler & Danışmanlık	2.0%		106,262				60,933
Müteahhit Karı	10.0%		526,311				304,667
Geliştirme Primi	10.0%		593,188				343,931
<b>Diğer Maliyetler Dahil Bina Maliyeti</b>			<b>1,593,180</b>				<b>922,799</b>
<b>Toplam Bina + Bina Dışı Maliyetler</b>			<b>7,525,064</b>				<b>4,362,112</b>

Sonuç olarak; 29.01.2017 tarihi itibarıyla 5255 ada 7 parsel üzerinde yer alan sanayi tesisine ait gelişmelerin amortisman sonrası toplam pazar değeri (arsa hariç) 4,362,112.ABD\$ (16,483,112.TL) olarak hesaplanmıştır.

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

Tablo 18: Maliyet Yaklaşımı & Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Arsa Değeri) Sonuçları

Bina Değeri	4,362,112.- ABD\$
Tüketilen Arsa Değeri	5,995,573.- ABD\$
Bakiye Arsa Değeri	2,148,359.- ABD\$
<b>Maliyet Yaklaşımı Sonucunda Gayrimenkulün (Arsa+Bina) Değeri</b>	<b>12,506,044.- ABD\$</b>

Sonuç olarak, maliyet yaklaşımı ile 29.12.2017 tarihi itibarı ile konu gayrimenkulün (mevcut bina + arsa) toplam pazar değeri 12,506,044.- ABD\$ olarak takdir edilmiştir.



## 5. SONUÇ

### 5.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme konusu gayrimenkulle ilgili raporda belirtilen veriler ve bunların analizi sonucu değerlendirme tarihi itibari ile aşağıdaki değerler tahmin ve takdir edilmiştir.

### 5.2. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının mevcut makul değerini hesaplamak amacıyla; emsal karşılaştırma yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve doğrudan kapitalizasyon yaklaşımından yararlanılmıştır. Söz konusu yaklaşımlar ile 29.12.2017 tarihi itibarıyla belirlenen KDV hariç değerler aşağıda belirtilmektedir:

Tablo 19: Nihai Değer Takdiri, 5255 Ada, 7 Parsel – 29.12.2017

5255 Ada 7 Parsel İçin Yöntemler	Toplam, ABD\$
Emsal Karşılaştırma & Maliyet Yaklaşımı	12,508,044
Direkt Kapitalizasyon Metodu	13,121,385
<b>Nihai Değer</b>	<b>12,721,000</b>

Tablo 20: Nihai Değer Takdiri, 1832 Ada, 28 Parsel – 29.12.2017

1832 Ada 28 Parsel İçin Yöntemler	Toplam, ABD\$
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	4,234,194
<b>Nihai Değer</b>	<b>4,234,000</b>

Tablo 21: Nihai Değerleme Sonuçları, Özet Tablosu – 29.12.2017

	ABD\$ + KDV	TL + KDV
5255 Ada / 7 Parsel	12,721,000	48,070,000
1832 Ada / 28 Parsel	4,234,000	16,000,000
<b>Toplam</b>	<b>16,955,000</b>	<b>64,070,000</b>

İşverenin talebi üzerine hesaplanmış olan gayrimenkul değerlendirme sonuçları tekdüzen hesap planına uygun olacak şekilde; 250 - Arsa ve Araziler, 251 – Yer Altı ve Yerüstü Düzenleri ve 252 – Binalar hesaplarına göre ayrıştırılmıştır. Bu çerçevede hesaplanan nihai değer üzerinden arsa değeri sınırlanmış, kalan geliştirmelere ait değer, maliyet yaklaşımı ile hesaplanan bina ve bina dışı maliyetleri oranında dağıtılmıştır.

Tablo 22: Nihai Değerleme Sonuçları, Hesap Bazında Dağılım Tablosu – 29.12.2017, ABD\$

	250 - Arsa ve Araziler, ABD\$	251 - Yer altı ve Yer Üstü Düzenleri, ABD\$	252 - Binalar, ABD\$	Toplam, ABD\$
5255 Ada / 7 Parsel	8,144,000	523,000	4,054,000	12,721,000
1832 Ada / 28 Parsel	4,234,000	-	-	4,234,000
	<b>12,378,000</b>	<b>523,000</b>	<b>4,054,000</b>	<b>16,955,000</b>

Tablo 23: Nihai Değerleme Sonuçları, Hesap Bazında Dağılım Tablosu – 29.12.2017, TL

	250 - Arsa ve Araziler, TL	251 - Yer altı ve Yer Üstü Düzenleri, TL	252 - Binalar, TL	Toplam, TL
5255 Ada / 7 Parsel	30,770,000	1,980,000	15,320,000	48,070,000
1832 Ada / 28 Parsel	16,000,000	-	-	16,000,000
	<b>46,770,000</b>	<b>1,980,000</b>	<b>15,320,000</b>	<b>64,070,000</b>



Temin edebildiğimiz data, analizlerimiz ve gayrimenkul pazarındaki tecrübemize istinaden, kanaatimiz; konu gayrimenkuller üzerindeki mülkiyet haklarının, 29 Aralık 2017 tarihinde geçerli olacak KDV harç pazar değerinin,

**ONALTIMİLYONDOKUZYÜZELLİBEŞBİN AMERİKAN DOLARI**  
(18,955,000.- ABD\$)

**ALTMİŞDÖRTMİLYON YETMİŞBİN TÜRK LİRASI\*\***  
(64,070,000.- TL)

olduğu yönündedir.

\* Bu çalışma, raporda belirtilen kabuller ve kısıtlamalar dahilinde hazırlanmıştır.

\*\* ABD\$/TL = 3.7787, (Türkiye Merkez Bankası tarafından 29.12.2017 tarihinde duyurulan kur verileri dikkate alınmıştır.- Bülten No: 2017/252).



---

**EKLER**

---



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



- 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 HOLDING 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  
Daruşşafaka 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 ÖNVANLAR

- 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.



---

**H. Ümit ŞÜKÜR, Lisanslı Değerleme Uzmanı - Jeodezi ve Fotogrametri Müh., B.Sc.**

---

### **DENEYİM**

- 2006 - **ÇELEN KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.,** İstanbul  
Kıdemli Uzman
- 2004 - 2006 **TÜRKİYE – AVRUPA VAKFI,** İstanbul  
Web Çalışma Grubu Teknik Yöneticisi
- 2000 - 2006 **İSTANBUL BİLGİ ÜNİVERSİTESİ,** İstanbul  
Bilgi İşlem Uzmanı
- 1999 - 2000 **TÜRKİYE MİMAR ve MÜHENDİS ODALARI BİRLİĞİ,** İstanbul  
Bilgisayar Uzmanı

### **MESLEKİ ÜYELİKLER ve ÜNVANLAR**

Lisanslı Değerleme Uzmanı, No: 401909, Sermaye Piyasası Kurulu, İstanbul

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, Üye, İstanbul  
Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Üye, İstanbul



### **KURSLAR ve EĞİTİM PROGRAMLARI**

- 2005 Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı, Bilgi Üniversitesi., İstanbul  
2002 MCP (Microsoft Sertifikalı Profesyonel)

### **EĞİTİM**

- 1993 - 1999 **B.Sc. İstanbul Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Bölümü, İstanbul**
-



İlçe	Yocceli	 <p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b> <b>TAPU SENEDİ</b></p>				 <p><b>FOTOĞRAF</b> <b>10 MART 2000</b></p>			
İlçe	Gebze								
Bucak	1. Bölge								
Mahalle	Mustafapasa								
Köy									
Sokak									
Mevki									
Eml. Yargı. Haz. No.	Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parşel No.	Yüzölçümü				
					Ha.	M <sup>2</sup> .	Dm <sup>2</sup> .		
	593.000.000.000,- TL	79/4	447	77	-2	2850	00		
GAYRİMENKULON	Vaflı	Betonarme Fabrika, İdari Bina ve müstamlakata olan ayar.							
	Emir	Elaunda							
	İkrahı	Tescinlezen tamami Sevil Gıda Ürünleri Plastik Ambalaj Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı iken, satış dan tescil olundu.							
	Sahibi	Işık Plastik Sanayi ve Dış Ticaret Faahşhane Anonim Şirket							
GELDİSİ		Yevmi. No.	Cilt No.	Sayfa No.	Sıra No.	Tarih	GİTTİSİ		
Cilt No.		968	102	10056		2.3.2000		Cilt No.	
Sayfa No.		Sicilina Uyğundur.							Sayfa No.
Sıra No.	13612	Mevki: Gebze Ticaret Sicil No: 10056							Sıra No.
Tarih	2.7.1999	NOT: Müteyyetin gayri menkul hakları ile herşey için tapu kütüphanesine başvuracaktır.							Tarih

Ambar Şişli No. : 129

İli	KOCAELİ	<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf		
İlçesi	ĞAYIROVA					
Metallesi	KESİ					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bacceli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
291 621,43	G22B19/12a,2b	1132	28	ha	m <sup>2</sup>	dcm <sup>2</sup>
Niteliği	ARSA					
Sitirli	Planındadır Zaman Sıccan No : 91091449					
GAYRİMENKULÜN	Edinme Sebebi					
	İlanımı GERZE ÖRGANİZE SANAYİ BÖLGESİ'ndeki İyallı İker İŞİK PLASTİK SANAYİ VE DİŞ TİCARET PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden Gen Alım Hakkı: 0 TL - bedel karşılığında. LEHİTAR: GERZE ÖRGANİZE SANAYİ BÖLGESİ ALEYHTAR İŞİK PLASTİK SANAYİ VE DİŞ TİCARET PAZARI AMA ANONİM ŞİRKETİ (Baş Tar: 20/05/2016 Bii Tar: 18/05/2026) YEVNİYE: 20/05/2016 - 4975					
Sahibi	İŞİK PLASTİK SANAYİ VE DİŞ TİCARET PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yevniye No	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarixi	Girdisi
GR No.	4479	429	42752		20/05/2016	Cilt No
Sahife No.	Bililice Uygulanır. Müccid: YERİL YUKT Tapu Müccidi V.					Sahife No.
Sıra No						Sıra No.
Tarih						Tarih

## TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtda Alan: HÜSEYİN ÜMİT ŞÜKR	DekontNo: 20180117-846-F00946	Tarih: 1/19/2018 8:40:14 AM
MakbuzNo: 178918020043		BaşvuruNo: 2004

Taşınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	5255/7
Taşınmaz ID:	50203346	Yüzölçüm (m2):	22689.00
İl/ilçe	KOCAELİ/GEBZE	Ana Tapınmaz Mülkiyet:	BETONARME FABRİKA BİNASI İDARİ BİNA VE ARSASI
Kurum Adı:	Gebze TM		
Mahalle/Köy Adı:	MUSTAFAPAŞA M		
Mevkiî:			
Çilt/Sayfa No:	103/10216		
Kayıt Durum:	Aktif		

### TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/Ş/İ	Açıklama	Mallik/Tehtar	Yerleş Kurum Tarih-Yevmiye	Terklin Sebabi-Tarib-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 GEZBE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 06/04/2009 TARİH 891 SAYILI YAZISI	-	Gebze TM 08/04/2009 - 9152	-
Beyan	Diğer (Konusu: Tür değişikliğine ilişkin serh beyanlara işlenmiştir. ) Tarih: 07/04/2017 Sayı: 52345-88341	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485,	Gebze TM 11/04/2017 - 8043	-
Beyan	Diğer (Konusu: İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nün 11/12/2017 Tarih ve 146714-270498 Sayı ile yapı değişikliği yazısı dosyasındadır ) Tarih: 11/12/2017 Sayı: 146714-270498	(SN:7818204) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:0000000000,	Gebze TM 15/12/2017 - 27480	-

### TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Açıklama	Adet	Değer	Tarib-Yevmiye
148585	DOSYASINDA BULUNAN MAKİNA VE TECHİZAT	1	OETL	Gebze TM 24/12/1998 - 7859
148586	DOSYASINDA BULUNAN MAKİNA VE TECHİZAT	1	OETL	Gebze TM 05/05/1999 - 2241
148587	DOSYASINDA BULUNAN MAKİNA VE TECHİZAT	1	OETL	Gebze TM 20/07/2001 - 4821

## MÜKİYET BİLGİLERİ

(Ehise) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edilme Sebebi- Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
(H1) 141620888	(SN: 6837307) İŞIK PLASTİK SANAYİ VE DİŞ TİCARET PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ VKN:	-	1 / 1	22689.00	Gebze TM Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 22/03/2006 - 2649	-

(Rehin)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih- Yevmiye	SDF Maklı
Alacaklı (lar) (SN: 2630912) FİBANKA A.Ş. VKN: 2090007808,	70000000.00TL.	§50 YILLIK	1/0	F.B.K.	Gebze TM 08/02/2013 - 2162	Yok

## TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: HÜSEYİN ÜMİT ŞÜKRÜ MakbuzNo: 178618006740 DekontNo: 20180117-846-F00943 BalıyuruNo: 674 Tarih: 1/19/2018 8:39:54 AM

<b>Taşınmaz Tipi:</b>	AnaTaşınmaz	<b>Ada/Parsel:</b>	1832/28
<b>Taşınmaz ID:</b>	93093649	<b>Yüzölçümü (m<sup>2</sup>):</b>	9905.00
<b>İl/İlçe:</b>	KOCAELİ/ÇAYIROVA	<b>Arh Taşınmaz Mitelik:</b>	ARSA
<b>Kurum Adı:</b>	Çayırova TM		
<b>Mebelle/Koy Adı:</b>	AKSE M		
<b>Mevki:</b>			
<b>Cilt/Sayfa No:</b>	429/42752		
<b>Kayıt Durum:</b>	Aktif		

### TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İZİNFAK BİLGİLERİ

S/B/T	Açıklama	Malik/Tehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez	-	Çayırova TM 27/01/2015 - 638	-
Beyan	Diğer (Konusu: -aynı sermaye konulması limited şirketinin anonim şirketi olması ) Tarih: 07/04/2017 Sayı: 52346-88342	(SN:7970965) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:0000000000,	Çayırova TM 11/04/2017 - 2908	-
Beyan	Diğer (Konusu: Tür Değişikliği ) Tarih: 11/12/2017 Sayı: 270500	(SN:7926315) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:,	Çayırova TM 15/12/2017 - 9702	-

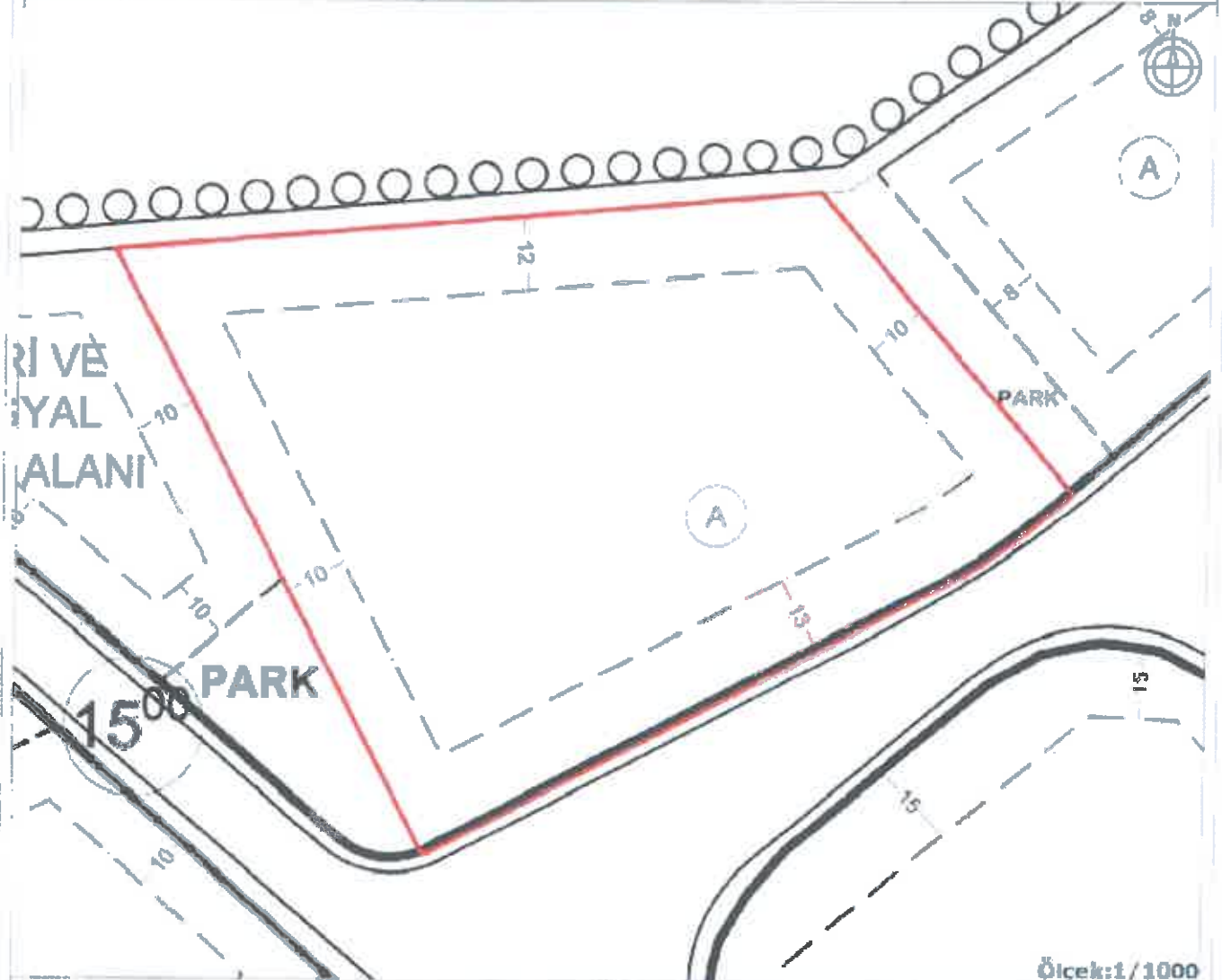
### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
(H1) 343385968	(SN:8033608) IŞIK PLASTİK SANAYİ VE DİŞ TİCARET PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ VKN:4670052728	-	1 / 1	9905.00	Çayırova TM Satış 20/05/2016 - 4478	-

<b>S/B/T</b>	<b>Açıklama</b>	<b>Malik/Tehtar</b>	<b>Kurum Tarih-Yevmiye</b>	<b>Kurum Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye</b>
--------------	-----------------	---------------------	----------------------------	--

Serh	Geri Alım Hakkı: 0 TL . bedel karşılığında.	(SN:6590485) GEBZE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:7340011384.	Çayırova TM 20/05/2016 - 4478	-
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı serhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	-	Çayırova TM 20/05/2016 - 4478	-

Kesiliminin Adı	İSİK PLASTİK SAN. VE DİŞ.TİC.PAZ.A.Ş. İİ		
OSB Bölge Alanı Adı	GOSB	Parçelasyon Planı Tarihi	23.08.2002
Cadde/Sokağı/Dış Kapı No	1000.Cadde/No:1003/F	İmar Planı Rev.Tarihi	30.11.2015
Cephe Alınan İmar Yolu Geniliği	15 m	TAKS	-
Parçelin Plan Fonksiyonu	Sanayi	KAKS	% 80
Yapı Yüksekliği	Yüksek = SERBEST, üretim teknolojisinin gerektirdiği yüksekliktir.		



<b>Çekme Mesafeleri</b>				<b>Yapı/Kadaströ Kayıtlarındaki:</b>	
<b>Gari Çekme Mesafesi</b> (Çevre yeşili dışı)	Ön cephe	Yan cephe	Arka cephe	<b>İli/İlçesi</b>	<b>Kocaeli/Çayırova</b>
	33 m	30 m	12 m	<b>Köyü/Mahallesi</b>	<b>Aksa Mahallesi</b>
<b>Çevre Yeşili</b> (den Çekme Mesafesi içinde ve parsel sınırlarıyla)	Ön cephe	Yan cephe	Arka cephe	<b>Pafta no</b>	<b>622B19A2A-19A2D</b>
	3 m	3 m	3 m	<b>Ada/Parşel no</b>	<b>1832/28</b>
<b>İnşaat Hizmeti</b>	Ayrıktır			<b>Parşel Yüzölçümü</b>	<b>9.908 m<sup>2</sup></b>
<b>OSB Alt Yapıları Donatıları</b>	-			<b>±0,00 Kotu</b>	
<b>Jeolojik Durumu</b>	A (Ek-1'de verilmektedir)			<b>Yapılmasına Koşulları</b>	<b>Ek-1'de verilmektedir.</b>

İmar Durumu ve İnşaat şartları mer'î imar planına, İmar mevzuatına, OSB Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği'ne uygun olarak hazırlanmıştır. Bu İmar durumu ile yalnız proje hazırlanabilir, inşaat yapılamaz. İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiçbir hak iddia edilemez. Proje hazırlanırken, İmar Kanunu, İlgilî Yönetmelikler, OSB Kanunu ve OSB Uygulama Yönetmeliği'nde belirtilen hükümlere aynen uyulacaktır. "Çevre Yeşili" dışında, en az 5 (beş) metrelik ringe yolu yapılacaktır. Bu İmar Durumu'nun geçerlilik süresi, herhangi bir İmar planı değişikliği yapılmadıkça sürece 1 (bir) yıldır.

 <b>Orkun GÖŞGÜN</b> İnşaat Yöneticisi	 <b>Nida DİLEK</b> İmar Yöneticisi	 <b>HÜLYA KAYNAK</b> Bölge Müdür Yard.	 <b>Z. ALİ SÖNMEZ</b> Bölge Müdürü	 <b>VAHİT YILDIRIM</b> Yönetim Kurulu Başkanı
--	---	---	--	--

GEBZE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ  
17500 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA HARİTASI PLANI

PLAN NOTLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

- 1. Revizyon Hariti ve Uygulama Hariti Planı, diğer notları ve plan uygulama düzeni için bu notları okunmalıdır.
2. Uygulama Organize Sanayi Bölgesi ve diğer hariteler, plan düzeni içindedir.
3. Plan uygulama düzeni içerisindeki yerleşmelerin yapı alanları ve teknik şartları Tablo A'daki Organize Sanayi Bölgesi (OSB) için geçerlidir.
4. Yabancı ve yerli yatırımcıların OSB için yapılacak işleri ve faaliyetleri Türkiye Cumhuriyeti Vahitlikleri ile ilgili olarak değerlendirilmelidir.
5. OSB Teknoloji Alanı, 4961 sayılı Kanunla Değiştirilen Bölgeyi Kanunları ile alınmış alanların dışındaki alanlar OSB'ye tahsis edilmiştir.
6. Haritelerde yer alan yapı alanları için teknik şartları bu notlardaki şartlarla değerlendirilmelidir.
7. Tüm işlevlerdeki Bölgeyi Yönetmeliği, Birlikler Yangınlar Kanunları, Halkın Sağlığını Koruma Kanunları, Çayır ve Tarla Yönetmeliği uygulanmalıdır.
8. Yapılacak yapı ve yatırımların teknik şartları.
9. Organize Sanayi Bölgesi Uygulama Yönetmeliği de diğer şartları için teknik şartları için kullanılmalıdır.
10. Altyapı alanları için diğer şartları.

- 11. Hariteler ve Uygulama Hariti Hariteleri için teknik şartları.
12. Yapılacak yapı ve yatırımların OSB için yapılacak işleri ve faaliyetleri Türkiye Cumhuriyeti Vahitlikleri ile ilgili olarak değerlendirilmelidir.
13. Haritelerde yer alan yapı alanları için teknik şartları bu notlardaki şartlarla değerlendirilmelidir.
14. Organize Sanayi Bölgesi Uygulama Yönetmeliği de diğer şartları için teknik şartları için kullanılmalıdır.
15. Haritelerde yer alan yapı alanları için teknik şartları bu notlardaki şartlarla değerlendirilmelidir.
16. Organize Sanayi Bölgesi Uygulama Yönetmeliği de diğer şartları için teknik şartları için kullanılmalıdır.
17. Organize Sanayi Bölgesi Uygulama Yönetmeliği de diğer şartları için teknik şartları için kullanılmalıdır.

- 18. Organize Sanayi Bölgesi Uygulama Yönetmeliği de diğer şartları için teknik şartları için kullanılmalıdır.
19. Organize Sanayi Bölgesi Uygulama Yönetmeliği de diğer şartları için teknik şartları için kullanılmalıdır.
20. Organize Sanayi Bölgesi Uygulama Yönetmeliği de diğer şartları için teknik şartları için kullanılmalıdır.

- 21. Organize Sanayi Bölgesi Uygulama Yönetmeliği de diğer şartları için teknik şartları için kullanılmalıdır.
22. Organize Sanayi Bölgesi Uygulama Yönetmeliği de diğer şartları için teknik şartları için kullanılmalıdır.
23. Organize Sanayi Bölgesi Uygulama Yönetmeliği de diğer şartları için teknik şartları için kullanılmalıdır.
24. Organize Sanayi Bölgesi Uygulama Yönetmeliği de diğer şartları için teknik şartları için kullanılmalıdır.

- 25. Organize Sanayi Bölgesi Uygulama Yönetmeliği de diğer şartları için teknik şartları için kullanılmalıdır.
26. Organize Sanayi Bölgesi Uygulama Yönetmeliği de diğer şartları için teknik şartları için kullanılmalıdır.
27. Organize Sanayi Bölgesi Uygulama Yönetmeliği de diğer şartları için teknik şartları için kullanılmalıdır.

- 28. Organize Sanayi Bölgesi Uygulama Yönetmeliği de diğer şartları için teknik şartları için kullanılmalıdır.
29. Organize Sanayi Bölgesi Uygulama Yönetmeliği de diğer şartları için teknik şartları için kullanılmalıdır.

- 30. Organize Sanayi Bölgesi Uygulama Yönetmeliği de diğer şartları için teknik şartları için kullanılmalıdır.

- 31. Organize Sanayi Bölgesi Uygulama Yönetmeliği de diğer şartları için teknik şartları için kullanılmalıdır.

- 32. Organize Sanayi Bölgesi Uygulama Yönetmeliği de diğer şartları için teknik şartları için kullanılmalıdır.

- 33. Organize Sanayi Bölgesi Uygulama Yönetmeliği de diğer şartları için teknik şartları için kullanılmalıdır.

- 34. Organize Sanayi Bölgesi Uygulama Yönetmeliği de diğer şartları için teknik şartları için kullanılmalıdır.

- 35. Organize Sanayi Bölgesi Uygulama Yönetmeliği de diğer şartları için teknik şartları için kullanılmalıdır.

- 36. Organize Sanayi Bölgesi Uygulama Yönetmeliği de diğer şartları için teknik şartları için kullanılmalıdır.

- 37. Organize Sanayi Bölgesi Uygulama Yönetmeliği de diğer şartları için teknik şartları için kullanılmalıdır.

- 38. Organize Sanayi Bölgesi Uygulama Yönetmeliği de diğer şartları için teknik şartları için kullanılmalıdır.

Table with 5 columns: Abiye No, Yıkım Yılı, m², Yıkım Yılı, m². It contains data for various zones and their scheduled demolition years and areas.

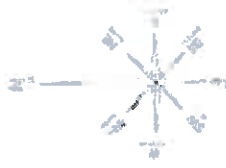
Harita ve Uygulama Hariti Hariteleri için teknik şartları. Haritelerde yer alan yapı alanları için teknik şartları bu notlardaki şartlarla değerlendirilmelidir.



IŞIK PLASTİK A.Ş.

İLİ KOCAELİ  
İLÇESİ GEZİTİ  
MAHAL / KÖY BALÇIK  
PAFTA NO G22B19B1D  
ADA NO 5255  
PARSEL NO 7

## VAZİYET PLANI



Koşeli	Y	X
1	50221.80	55114.32
2	50300.29	50873.22
3	50342.55	55153.41
4	50383.89	55194.46
5	50318.66	55104.40
6	50304.32	55100.50
7	49822.46	52688.03
8	49332.84	50096.15
9	48947.66	55117.44
10	50036.79	55123.36
11	50333.99	55157.80
12	50325.03	55122.02
13	50304.36	55191.86
14	50300.24	55187.33
15	50288.07	55182.02
16	50308.08	55179.80
17	52278.61	55178.14
18	50253.89	55118.55
19	50269.81	55103.04
20	50211.44	55100.90
21	50285.82	55229.07
22	50288.37	55093.74
23	50283.01	55083.75
24	50282.45	55081.10
25	50282.01	55083.08
26	50282.01	55082.48
27	50282.79	55090.33
28	54288.74	55091.00
29	50206.81	55015.57
30	50117.37	55040.46
31	50293.83	55036.11
32	50218.02	55024.95
33	50210.57	55029.60
34	50297.63	55026.87
35	50261.49	55036.75
36	50304.40	55038.48
37	50312.67	55038.81
38	50318.05	55038.81
39	50300.47	55037.47

Koşeli	Y	X
101	50287.87	55217.81
104	50106.05	50299.80
105	50287.87	55201.45
106	50284.07	55151.77
107	50284.07	50284.07
108	50282.52	50284.07
109	50282.52	50282.52
110	50282.52	50282.52
111	50282.52	50282.52
112	50282.52	50282.52
113	50282.52	50282.52
114	50282.52	50282.52
115	50282.52	50282.52
116	50282.52	50282.52
117	50282.52	50282.52
118	50282.52	50282.52
119	50282.52	50282.52
120	50282.52	50282.52
121	50282.52	50282.52
122	50282.52	50282.52
123	50282.52	50282.52
124	50282.52	50282.52
125	50282.52	50282.52
126	50282.52	50282.52
127	50282.52	50282.52
128	50282.52	50282.52
129	50282.52	50282.52
130	50282.52	50282.52
131	50282.52	50282.52
132	50282.52	50282.52
133	50282.52	50282.52
134	50282.52	50282.52
135	50282.52	50282.52
136	50282.52	50282.52
137	50282.52	50282.52
138	50282.52	50282.52
139	50282.52	50282.52
140	50282.52	50282.52
141	50282.52	50282.52
142	50282.52	50282.52
143	50282.52	50282.52
144	50282.52	50282.52
145	50282.52	50282.52
146	50282.52	50282.52
147	50282.52	50282.52
148	50282.52	50282.52
149	50282.52	50282.52
150	50282.52	50282.52
151	50282.52	50282.52
152	50282.52	50282.52
153	50282.52	50282.52
154	50282.52	50282.52
155	50282.52	50282.52
156	50282.52	50282.52
157	50282.52	50282.52
158	50282.52	50282.52
159	50282.52	50282.52
160	50282.52	50282.52
161	50282.52	50282.52
162	50282.52	50282.52
163	50282.52	50282.52
164	50282.52	50282.52
165	50282.52	50282.52
166	50282.52	50282.52
167	50282.52	50282.52
168	50282.52	50282.52
169	50282.52	50282.52
170	50282.52	50282.52
171	50282.52	50282.52
172	50282.52	50282.52
173	50282.52	50282.52
174	50282.52	50282.52
175	50282.52	50282.52
176	50282.52	50282.52
177	50282.52	50282.52
178	50282.52	50282.52
179	50282.52	50282.52
180	50282.52	50282.52
181	50282.52	50282.52
182	50282.52	50282.52

Not = Rutbesi yapılmış düzmen yapılmış



Yapı İşleri Bakanlığı  
MİLLÎ MÜHÜR  
Yapı İşleri Bakanlığı  
MİLLÎ MÜHÜR

DOZENLEYEN: BELEDİYE/S.B.İLÇELER İDARE  
KONTROL EDEN: ÇINARLAYAN

ADI SOYADI: ÇINARLAYAN  
TARİH: 15.05.2023  
İNZA: ÇINARLAYAN

GÖRÜL MÜSTAHAK NO: 2023

**Yapı Denetimi**

Adres	Yapı Denetimi No	Yapı Denetimi Tarihi	Yapı Denetimi Durumu	Yapı Denetimi Açıklaması
Yapı Denetimi Adres	1111111111111111	11/11/2013	Yapı Denetimi	Yapı Denetimi Açıklaması
	1111111111111111	11/11/2013	Yapı Denetimi	Yapı Denetimi Açıklaması
	1111111111111111	11/11/2013	Yapı Denetimi	Yapı Denetimi Açıklaması
	1111111111111111	11/11/2013	Yapı Denetimi	Yapı Denetimi Açıklaması
	1111111111111111	11/11/2013	Yapı Denetimi	Yapı Denetimi Açıklaması

**Yapı Denetimi Kuruluşu**

Yapı Denetimi No: 1111111111111111	Yapı Denetimi Tarihi: 11/11/2013	Yapı Denetimi Durumu: Yapı Denetimi	Yapı Denetimi Açıklaması: Yapı Denetimi Açıklaması
------------------------------------	----------------------------------	-------------------------------------	--

**Mimar Proje Mühürü**

Mimar Proje Mühürü No: 1111111111111111	Mimar Proje Mühürü Tarihi: 11/11/2013	Mimar Proje Mühürü Durumu: Mimar Proje Mühürü	Mimar Proje Mühürü Açıklaması: Mimar Proje Mühürü Açıklaması
---	---------------------------------------	---	--

**Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcı**

Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcı No: 1111111111111111	Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcı Tarihi: 11/11/2013	Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcı Durumu: Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcı	Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcı Açıklaması: Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcı Açıklaması
---	---	---	--

**120. Diğer Hususlar**

Yapı Denetimi ... 01.10.2013... günü yapılmıştır. Yapı Denetimi ile alakalı olarak yapılan işlemler belgelenmiştir. Yapı Denetimi ile alakalı olarak yapılan işlemler belgelenmiştir. Yapı Denetimi ile alakalı olarak yapılan işlemler belgelenmiştir.

Yapı Denetimi ... 01.10.2013... günü yapılmıştır. Yapı Denetimi ile alakalı olarak yapılan işlemler belgelenmiştir. Yapı Denetimi ile alakalı olarak yapılan işlemler belgelenmiştir. Yapı Denetimi ile alakalı olarak yapılan işlemler belgelenmiştir.

**Bina Mühürünü Tetkik Eden Teknik Görevliler**

121 Adı Soyadı, Unvanı, TC Kimlik No, Görevi, Mühürü	122 Adı Soyadı, Unvanı, TC Kimlik No, Görevi, Mühürü	123 Adı Soyadı, Unvanı, TC Kimlik No, Görevi, Mühürü
124 Adı Soyadı, Unvanı, TC Kimlik No, Görevi, Mühürü	125 Adı Soyadı, Unvanı, TC Kimlik No, Görevi, Mühürü	126 Adı Soyadı, Unvanı, TC Kimlik No, Görevi, Mühürü



29.5655

