



IŞIK PLASTİK GEBZE OSB'DE KONUMLU İKİ ADET FABRİKA Gebze-Çayırova, Kocaeli

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Kasım, 2020

Sunulan:

işik Plastik San. ve Diş. 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 PK: 34342

Bag Sokak No: 2/1 PK: 34342 Bebek, Beşiktaş, İstanbul

www.celen.com.tr



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANISMANLIK A.S.

02.11.2020

Sayın Güven ÇELİKAY Genel Müdür Yardımcısı

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

Konu: Kocaeli İli Gebze Organize Sanayi Bölgesi içinde yer alan; Gebze İlçesi, Mustafapaşa Mahallesi, 5255 Ada 7 Parsel olarak kayıtlı 22,689 m² büyüklüğündeki arsa üzerinde geliştirilmiş fabrika ile Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 1832 Ada 28 Parsel olarak kayıtlı 9,905 m² büyüklüğündeki arsa üzerinde gelistirilmekte olan fabrika

Sayın Çelikay,

Konu gayrimenkulleri ve çevre yapılanmaları yerinde tetkik ettikten sonra, konu gayrimenkullerin yakın çevresinde alacağı rolü de dikkate alarak çalışmalarımızı tamamladık.

Temin edebildiğimiz data, analizlerimiz ve gayrımenkul pazarındaki tecrübemize Istinaden, kanaatımız; 30.09.2020 tarihi itibarıyla, konu gayrimenkuller üzerindeki mülkiyet haklarının KDV hariç makul değerinin aşağıdaki tabloda belirtildiği gibi olduğu yönündedir.

İlçə	Mahalle	Ada	Parsel	Makul Değer, ABD\$	Makul Değer, TL
Gebze	Mustafapaşa	5255	7	11,940,000	93,250,000
Çayırova	Akse	1832	28	6,790,000	53,050,000
Toplam				18,730,000	146,300,000

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

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

Saygılarımızla,

ÇELEN Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Güniz ÇELEN, CRE, MAI, FRICS Yönetim Kurulu Başkanı

^{**} ABD\$/TL Airg = 7.8080, ABD\$/TL Satrs = 7.8221, EUR/TL Airg = 9.1281, EUR/TL Satrs = 9.1446 olarak kabul edilmiştir. (Türkiye Merkez Bankası tarafından 29.09.2020 tarihinde duyurulan kur verileri dikkate alınmıştır.- Bülten No: 2020/185)





YÖNETİCİ ÖZETİ – 5255 ADA / 7 PARSEL

Adres	GOSB, İhsan Dede Caddesi, No: 101, Gebze, Kocaeli	
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul	Kocaeli III, Gebze İlçesi, Mustafapaşa Mahailesi, 5255 Ada 7 Parsel olarak kayıtlı, 22,689 m² alana sahip arsa üzerinde yer alan fabrika	
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet	
Gayrimenkul Sahibi	ışık Plastik Sanayi ve Dış Ticaret Pazarlama A.Ş.	
Değer Tarihi	30.09.2020	
Saha Tespit Tarihi	16.10.2020	
Rapor Tarihi / Numarası	02.11.2020 / 59	
Değərləməsi Yapıları Toplam Araz Alanı	22,689 m²	
Değerlemesi Yapılan Toplam Bina Alanı	15,492.89 m²	
Mevcut Kulianım	Sanayi	
lmar Durumu	Sanayi Alanı Emaal: 0.80 Hmax: Serbest	

Makul Değer (30.09.2020 itibarıyla, KDV Hariç)					
Emaal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Ulaşılan Arsa Değeri 7,050,000 ABD\$ 55,070,000					
Geliştirmelerin Amortize Edilmiş Yerine Koyma Değeri	4,890,000 ABD\$	38,180,000 TL			
Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Makul Değer	11,940,000 ABD\$	93,250,000 TL			
Sorumlu Değerleme Uzmanları Güniz Çelen, Lisanslı Değerleme Uzmanı (400104) Kenan Emik, Lisanslı Değerleme Uzmanı (406080)					

^{*} Bu çalışma, raporda belirtilen kabuller ve kısıtlamalar dahilinde hazırlanmıştır.

^{**} ABD\$/TL Alış = 7.8080, ABD\$/TL Satış = 7.8221, EUR/TL Alış = 9.1281, EUR/TL Satış = 9.1446 olarak kabul edilmiştir. (Türkiye Merkez Bankası tarafından 29.09.2020 tarihində duyurulan kur verileri dikkatə alınmıştır.- Bültən No: 2020/185)





YÖNETİCİ ÖZETİ – 1832 ADA / 28 PARSEL

Adres	GOSB, 1000. Sokak, No: 1003/5 Çayırova, Kocaeli	
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 1832 Ada, 28 Parsel olarak kayıtlı, 9,905 m² alana sahip arsa üzerinde natamam fabrika	
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet	
Gayrimenkul Sahibi	ışık Plastik Sanayi ve Dış Ticaret Pazarlama A.Ş.	
Değer Tarihi	30.09.2020	
Saha Tespit Tarihi	16.10.2020	
Rapor Tarihi / Numarası	02.11.2020 / 59	
Değerlemesi Yapılan Toplam Arsa Alanı	9,905 m²	
Değerlemesi Yapılan Toplam Bina Alanı	11,871.22 m²	
Mevcut Kullanım	Sanayi kullanımı amaçlı inşaat faaliyeti	
lmar Durumu	Sanayi Alanı Emaal: 0.80 Hmax: Serbest	

Makul Değer (30.09.2020 itibarıyla, KDV Hariç)				
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Ulaşılan Arsa Değerl 3,150,000 ABD\$ 24,440,000 TL				
Geliştirmelerin Tamamlanma Oranına Göre Değeri	3,640,000 ABD\$	28,430,000 TL		
Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşıtan Makul Değer	6,790,000 ABD\$	53,050,000 TL		
Sorumiu Değerleme Uzmanları	Güniz Çelen, Lisansiı Değerleme Uzmanı (400104)			
Solutilid Degeriellie Ozillalliali	Kenan Emik, Lisanslı Değerleme Uzma	nı (406080)		

^{*} Bu çalışma, raporda belirtilen kabullar ve kısıtlamalar dahilinde hazırlanmıştır.

^{**} ABD\$/TL Airş = 7.8080, ABD\$/TL Satrş = 7.8221, EUR/TL Airş = 9.1281, EUR/TL Satrş = 9.1446 olarak kabul edilmiştir. (Türkiye Merkez Bankası tarafından 29.09.2020 tarihində duyurulan kur verileri dikkate alınmıştır.- Bültən No: 2020/185)



İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BILGILERI	6
	1.1. SERTIFIKASYON	
	1.2. KABULLER VE KISITLAMALAR	
	1.3. DEĞERLEME İŞİNİN VE RAPOR TÜRÜNÜN FORMATI	8
	1.4. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ KONUSU VE AMACI	8
	1.5. DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	8
	1.6. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİ OLDUĞU TARİH	
	1.7. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ KAPSAMI VE METODOLOJİSİ	
	1.8. ÇALIŞMADA UYGULANAN ARAŞTIRMA VE ANALİZ YÖNTEMLERİ	
2.	GAYRİMENKULÜN TANIMI	
	2.1. HUKUKİ TANIM	
	2.1.1. TAPU BİLGİLERİ	
	2.1.2. IMAR BILGİLERİ	
	2.1.3. YAPI İZIN BILGILERI	
	2.2. FIZIKI TANIM	
	2.2.1. KONUM & ULAŞIM	
	2.2.2. GELİŞTİRMELERİN TANIMI	17
3.	KONU GAYRİMENKULÜN KONUMU İLE İLGİLİ BÖLGESEL BİLGİLER	
	3.1. KOCAELÍ	
	3.2. GEBZE	
	3.3. ÇAYIROVA	
	3.4. GEBZE ORGANIZE SANAYI BÖLGESI	21
4.	PAZAR ANALIZI	
	4.1. ARSA PAZARI	
	4.2. SANAYİ TESİSİ (FABRİKA) PAZARI	23
5.	EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI	23
6.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI	
	6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	
	6.2. GELİR KAPİTALİZASYONU YAKLAŞIMI	
	6.3. MALİYET YAKLAŞIMI	
7.	DEĞERLEME SONUCLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	30

EKLER

- Takyidatlar
- Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Yapı kayıt Belgeleri
- a İmar Durumu Belgeleri
- Gayrlmenkullere Ait Fotoğraflar
- Yeterlilikler



1. RAPOR BILGILERI

1.1. SERTIFIKASYON

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 ilgim olmayacaktır. Bu girişimin taraflarına karşı kişisel bir ilgim yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan yatırımlar 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 gavrimenkul Kenan Emik tarafından incelenmistir.

Uzman

White

Sorumiu Uzman

Kenan EMİK İnşaat Mühendisi, MBA Lisanslı Değerleme Uzmanı, 406080

Güniz ÇELEN, MAI, CRE, FRICS M.Arch., MBA Lisansiı Değerleme Uzmanı, 400104



1.2. KABULLER VE KISITLAMALAR

- 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 plyasa koşulları, kısa ve uzun vadell 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 16.10.2020 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 irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmiştir.
- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi, kapak mektubunda belirtilmiştir. Uzman, çalışma tesiim 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 arttırmak 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.
- Bu çalışma Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında değerleme amacıyla hazırlanmamış olup, SPK amaçlı kullanılamaz.
- Bu çalışma "Işık Plastik San. ve Dış. Tic. Paz. A.Ş."nin kullanımına özel bilgi niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterlierek yayınlanması Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı iznine bağlıdır.



1.3. DEĞERLEME İSİNİN VE RAPOR TÜRÜNÜN FORMATI

Bu değerleme işinin türü, sapma koşullarının kullanılmadığı "bütün değerleme" işidir. Değerleme raporu işverenin talebi üzerine ayrıntılı rapor formatında geliştirilmiştir. Ayrıntılı değerleme 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 veterli bilgi tanımlanır.
- Değerlendirilen gerçek gayrimenkul hakkı belirtilir.
- Değerlemenin, değer ve kaynağının tür ve tanımını da içeren amaçı belirtilir.
- Değerlemenin efektif tarihi ve rapor tarihi belirtilir.
- Müşteriye veya değerlemenin ilişkili kullanıcılarına değerlemeyi geliştimek için kullanılan işin konusunu açıklamak için yeterli bilgi tanımlanır.
- Analizleri, fikirleri ve sonuçları etkilemiş türn varsayımlar, hipotetik şartlar ve kısıtlayıcı şartlar belirtilir.
- İncelenen bilgileri, izlenen değerleme yöntemlerini ve analizleri, fikirleri ve sonuçları destekleyen düşünce tarzını tanımlar.
- Değer tarihi itibari ile mevcut gayrimenkulün kullanımını ve gayrimenkulün değerleme içinde yansıtılan kullanımı belirtilir ve görevin amacı piyasa değeri olduğu zaman, gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımı hakkında değerleme uzmanının görüşü için destek ve mantığı tanımlar.
- Standart 103'ün belirli koşullarından verilen sapmaları ve her zamanki değerleme yaklaşımlarının herhangi birini kullanmama nedeni belirtilir ve acıklanır.

1.4. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ KONUSU VE AMACI

Kocaeli İli Gebze Organize Sanayi Bölgesi içinde yer alan; Gebze İlçesi, Mustafapaşa Mahallesi, 5255 Ada 7 Parsel olarak kayıtlı 22,689 m² büyüklüğündeki arsa üzerinde geliştirilmiş fabrika ile Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 1832 Ada 28 Parsel olarak kayıtlı 9,905 m² büyüklüğündeki arsa üzerinde geliştirilmekte olan fabrikanın mülkiyet haklarının makul değerinin tespitine yönelik "Gayrimenkul Değerleme" raporunun hazırlanması çalışmanın konusunu oluşturmaktadır.

Bu raporun amacı ise, değerle ilgili kanaatin oluşturulması sürecinde uzmanların kullanmış olduğu verl ve mantığı takdım etmektir. Söz konusu çalışmanın, konu gayrimenkul ile ilgili finansal raporlama çalışmalarında destek doküman olarak kullanılacağı anlaşılmaktadır. Rapor, Semaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında kullanılmayacaktır.

1.5. DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI

Değerlemesi üstlenilen mülkiyet hakları konu gayrimenkuller 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.



1.6. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİ OLDUĞU TARİH

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün UFRS esasiı gerçeğe uygun değeri: "makul değeri" belirlenecektir. Uluslararası Değerleme Standartları'nda, söz konusu değerin tanımı asağıdaki sekjide ver almaktadır.

<u>UDS- Makul (Gerceğe Uygun) Değer.</u> UFRS 13"de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde oleğan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

<u>UFRS 13 Makul (Gerceğe Uygun) Değer:</u> Gerçeğe uygun değer işletmeye özgü bir ölçüm olmayıp, piyasa bazlı bir ölçümdür. Bazı varlıklar ve borçlar için gözlemlenebilir piyasa işlemleri veya bilgileri mevcut olabilir. Bununla birlikte diğer varlıklar ve borçlar için bu tür işlemler veya bilgiler mevcut olmayabilir. Ancak gerçeğe uygun değer ölçümünün amacı her iki durumda da aynı olup, bu amaç mevcut piyasa koşullarında, piyasa katılımcıları arasında bir varlığın satışına veya bir borcun devrine yönelik olarak ölçüm tarihinde olağan bir işlemdeki fiyatın tahmin edilmesidir (diğer bir ifadeyle, varlığı elinde bulunduran veya borçlu konumda olan piyasa katılımcısının bakış açısıyla ölçüm tarihindeki çıkış fiyatıdır)

Özdeş bir varlığın veya borcun fiyatı gözlemlenebilir olmadığında, işletme gerçeğe uygun değeri, ligili gözlemlenebilir girdilerin kullanımını azami seviyeye çıkaran ve gözlemlenebilir olmayan girdilerin kullanımını asgari seviyeye indiren başka bir değerleme yöntemi kullanarak ölçer. Gerçeğe uygun değer, piyasa bazlı bir ölçüm olduğu için riske ilişkin varsayımları da dahil olmak üzere piyasa katılımcılarının varlıkları ve borçları fiyatlandırırken kullanacakları varsayımlar kullanılarak ölçülür. Sonuç olarak, işletmenin varlığı elinde tutma ya da borcu ödeme veya başka bir şekilde yerine getirme niyetinin bulunması, gerçeğe uygun değerin ölçümünde dikkete alınmaz.

Muhasebe ölçümünün temel konusu varlıklar ve borçlar olduğundan gerçeğe uygun değerin tanımı varlıklara ve borçlara odaklanır. Ayrıca, bu TFRS gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen işletmenin kendi özkaynağına dayalı finansal araçlarına da uygulanır.

Çalışmanın yürürlüğe giriş tarihi 02.11.2020'dir. Bütün projeksiyonlar ABD\$ bazında yapılmıştır.

1.7. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ KAPSAMI VE METODOLOJİSİ

Değeriyle ilgili kanaat oluştururken; emsal karşılaştırma yaklaşımı, maliyet yaklaşımı, gelir kapitalizasyonu yaklaşımı ve geliştirme yöntemleri kullanılmaktadır. Aşağıda bu yaklaşımlar ile ilgili genel bilgilere yer verilmektedir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı; değerleme konusu gayrimenkul ile benzer özellikte, mülkiyet hakkı yakın zamanda el değiştiren ya da halihazırda pazarda olan gayrimenkullerin analiz edilerek değer takdiri yapılması amacıyla kullanılan yöntemdir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı, gayrimenkulün değer takdirinde doğrudan kullanılabilir ya da diğer yaklaşımlarda kullanılmak üzere gayrimenkule ilişkin bir bileşenin değerinin tespit edilmesinde uygulanabilir. Karşılaştırma birimi belirlenirken, emsal gayrimenkul türünün değerine etki eden en önemli nicelik göz önünde bulundurulur. Ayarlama kriteri seçimi ise transfer işleminin ve gayrimenkulün niteliklerine göre yapılabilir. Karşılaştırma birimine etki eden faktörler göz önünde bulundurularak, seçilen ayarlama kriterleri doğrultusunda emsallerin konu gayrimenkule göre daha iyi, benzer ya da daha kötü olma durumuna göre analiz yapılır. Son aşamada; analiz sonuçları yardımıyla değer takdiri yapılır. Genellikle, emsaller için oluşan ayarlanmış birim değerlerin ağırlıklı ortalaması alınır. Konu gayrimenkule en yakın özellikleki emsale en yüksek ağırlık oranı verilecek şekilde yapılan işlem sonrası, emsal karşılaştırma yaklaşımı ile değer takdir edilir.

Mallyet yaklaşımı; geliştirmenin amortize edilmiş maliyetine arsa değerinin eklenmesi ile değer takdiri yapılan yöntemdir. İlk adımda; geliştirmelerin amortize edilmiş maliyetlerine eklenmek üzere, arsa değeri hesaplanırken, değerlemenin amacı göz önünde bulundurup değerlenen mülkiyet hakları kapsamında tespit yapılmaktadır.

İkinci adımda; mallyetlerin hesaplanma yöntemine karar verilir. Gayrimenkul değerlemesinde iki mallyet hesabı yöntemi bulunmaktadır: Yerine koyma maliyeti yöntemi ve yeniden üretim mallyeti yöntemi. Yerine koyma maliyeti, İkame maliyeti olarak da İfade edilmektedir. Yerine koyma maliyeti, değerlemeye konu geliştirme ile eşdeğer fayda sağlayan bir geliştirmenin maliyetinin hesaplanmasına; yeniden üretim maliyeti ise, yöntem olarak, değerlemeye konu geliştirmenin aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasına dayanmaktadır. Uluslararası



Değerleme Standartları'nda, değerlemeye esas alınması gerekli görülen yöntemin yerine koyma maliyeti olduğu belirtilmektedir. Yeniden üretim maliyeti yönteminin ise; kullanıcıya eşdeğer fayda sağlanması için konu geliştirmenin tıpatıp aynısının inşa edilmesi gerektiği ya da eşdeğer fayda yaratan maliyetlerin mevcut yapının aynısını inşa etme maliyetinden büyük olduğu durumlarda kullanılabileceği vurgulanmıştır.

Üçüncü adımda, doğrudan ve dolaylı maliyetler hesaplanmaktadır. Doğrudan maliyetler, bina ve bina dışı geliştirmelerin malzeme ve işçilik maliyetlerini içermektedir. Bina maliyetleri; kaba yapı, ince yapı, elektrik tesisatı, mekanik tesisat gibi kalemler bazında hesaplanır. Bina dışı maliyetler ise; altyapı, sert zemin, iç yollar, peyzaj düzenlemesi, dış aydınlatma gibi genel kalemlere ek olarak, gayrimenkulün türü dolayısı ile sahip olduğu iskele, spor sahası, açık havuz, FF&E gibi elemanları da içerir. Maliyet kalemleri birim ya da toptan fiyat olarak hesaplanabilir. Dolaylı (diğer) maliyetler ise; inşaatın bir parçası olmayan, ancak inşaatı yapabilmek için gerekli olan izin ve harcamaları ifade etmektedir. Diğer maliyetler, mühendislik ve mimarlık ücretleri, proje yönetimi, yatırımcı sabit maliyetleri, yapı denetimi, yasal izin ve danışmanlık ücretleri, müteahhit karı gibi kalemleri içerir. Ek olarak; geliştiricinin projeye katkısı ve üstlendiği risklerin karşılığı olarak oluşan getiriyi ifade eden geliştirici primi hesaplara yansıtılmaktadır.

Bir sonraki adımda, geliştirmelerin yıpranma payları hesaplanır. Yıpranma payları, temel olarak üç nedene dayanmaktadır: fiziksel, işlevsel ve dışsal. Yıpranma payları hesaplanırken, gayrimenkulün fiziksel ve ekonomik ömrü dikkate alınır. Toplam yerine koyma / yeniden üretim maliyetinden, hesaplanan yıpranma payları düşülerek amortize edilmiş maliyet elde edilir.

Son olarak, geliştirmelerin amortize edilmiş maliyeti ile arsa değerinin toplanması yoluyla toplam değer takdir edilir.

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımı; gelir getirici gayrimenkullerin değerlemesi için kullanılmakta olup, değerin gayrimenkul üzerindekl ekonomik etkilerini göstermektedir. Bu yaklaşımının ana prensibi, gayrimenkul üzerindeki faaliyetin sağladığı net faydanın değer olarak ifade edilmesi; yani gelecekteki kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir.

Gelir yaklaşımı, iki farklı teknik ile uygulanabilmektedir:

<u>Doğrudan gelir kapitalizaşyonu yöntəmi</u>, tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek amacıyla kullanılır. Bu yöntəmde, tek bir yılın net işletme geliri, yıllar boyunca devam etmesi beklenen düzenli bir sabit gelir akışını təmsil etmektədir. Değer, genellikle piyasadan elde edilen kapitalizasyon oranı yardımıyla tek adımda elde edilir.

İndirgenmis nakit akısları yöntemi ise; belirlenen projeksiyon dönemi boyunca meydana gelen net nakit akışının uygun bir indirgeme oranı kullanılarak bugünkü değerin tespit edilmesine dayanmaktadır. Öncelikle; en uygun periyot seçilerek, söz konusu süre için yıllık net gelir öngörülür. Sonrasında, belirlenen projeksiyon dönemi sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün devam eden değeri ya da dönem sonu değeri hesaplanır. Devam eden değer, gayrimenkulün projeksiyon döneminin son yılından ekonomik ömrünü tamamlayıncaya kadar olan sürede üreteceği net işletme gelirlerinin indirgenmesi ile belirlenen değerdir. Dönem sonu değerl ise, periyot sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün elden çıkarılması ile oluşacak değeri Ifade etmektedir. Değerlemeye konu gayrimenkul tam mülkiyete konu lse, binanın ekonomik ömrünü tamamlamasından sonra arsa değeri devam edeceğinden dönem sonu değeri hesaplanır. Değerlemeye konu gayrimenkul sınırlı aynı hakka sahip ise, dönem sonu değeri hak sahibi açısından söz konusu değildir. Gayrimenkulün devam eden veya dönem sonu değeri ile birlikte toplam net nakit akışları öngörüldükten sonra, uygun indirgeme oranı hesaplanır ve nakit akışları indirgenerek net bugünkü değere ulaşılır.

Geliştirme yaklaşımında; mevcut imar durumunun izin verdiği yapılanma koşulları dahilinde hipotetik yapılanma programları geliştirilir ve bu programların geliştirme maliyeti keşfi yapılır. Planlanan kullanımların niteliğine göre, pazar analizi verilerinden faydalanılarak nakit akışı projeksiyonu oluşturulur. Geliştirme maliyetleri ve girişimci karı da dikkate alınarak öngörülen nakit akış projeksiyonunun indirgenmesi ile hesaplanan net bugünkü değer, içerik olarak "arsa değerini" içermektedir.



Yaklasımların Kullanım Yerleri

Emsał karşılaştırma yaklaşımı; güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Genellikle, tam mülkiyete konu arsa, sanayi tesisi, bağımsız bölüm veya müstakil nitelikteki konut ve ticari üniteler, vb. için kullanılan emsal karşılaştırma yaklaşımı; emsal belirleme güçlüğü nedeni ile alışveriş merkezi, otel gibi ticari gayrimenkuller ve sınırlı aynı hakka sahip gayrimenkuller için nadir olarak kullanılabilmektedir.

Maliyet yaklaşımı, arsanın geliştirilmemiş hali ile değerinin tespit edilebildiği ve yıpranma oranının sınırlı olduğu durumlarda, gayrimenkul değeri tespitinde sıklıkla kullanılmaktadır. Maliyet yaklaşımının, özel amaçla inşa edilmiş binaların ve tarihi değeri olan yapıların maliyetinin tespitinde kullanılması zor olmakla birlikte, elde edilen verilerin güvenilir / yeterli olması ve binalardaki eskimenin doğru olarak tespit edilebilmesi koşulu ile uygulanması mümkündür.

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlemesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı değerin gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Bu çerçevede gelir üreten ve performansı işleticiye direkt bağlı olan ticari gayrimenkul çeşitlerinin (alışveriş merkezi, otel, vb.) değerlemesinde öncelikle kullanılması önerilmektedir.

Geliştirme yaklaşımı ise; emsal karşılaştırma yaklaşımının uygulanamadığı ya da desteklenmesi gerektiği durumlarda, geliştirilmemiş boş arsa değerini takdir edebilmek için yapılan çalışmadır.

1.8. ÇALIŞMADA UYGULANAN ARAŞTIRMA VE ANALİZ YÖNTEMLERİ

Değerleme uzmanı konu değerleme 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 16.10.2020 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. İşveren tarafından; Tapu Senedi Örneği, 1/1,000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan Notları, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi ve Yapı Kayıt Belgesi temin edilmiştir.

Pazar Datası Programı: Konu gayrimenkulün etki alanı içinde kalan pazar ve rekabet koşulları incelenmiş ve gerekli analizler tamamlanmıştır. Pazar Analizi kapsamında da bölgedeki arsa ve kiralık fabrika pazarlarına ilişkin çeşitli veriler toplanmıştır.



2. GAYRİMENKULÜN TANIMI

2.1. HUKUKİ TANIM

2.1.1. TAPU BİLGİLERİ

Gayrimenkulün Tanımı: Çalışmaya konu gayrimenkuller, Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Mustafapaşa Mahallesi, 5255 Ada 7 Parsel üzerinde geliştirilmiş fabrika ve Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 1832 Ada, 28 Parsel üzerinde geliştirilmekte olan fabrikadır. Konu gayrimenkullerin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmektedir.

Table 1: Konu Gayrimenkullerin Tapu Bligileri

lı	liçe	Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçümü, m²
Kocaell	Gebze	Mustafapaşa	5255	7	Betonarme Fabrika Binası, İdari Bina ve Arsası	22,689.00
Kocaeli	Çayırova	Akse	1832	28	Araa	9,905.00

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bligi: Konu gayrimenkullerin tam mülkiyet hakkı "Işık Plastik Sanayi ve Dış Ticaret Pazarlama A.Ş."ye alttir.

Tapu Takyldatı: Konu gayrimenkullerin tapu kayıt bilgileri 16.10.2020 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan temin edilmiş olup bu raporun ekinde yer almaktadır. Belgeler üzerindeki takyldat bilgileri aşağıda verilmiştir.

5255 Ada / 7 Parsel

- Beyan: 08.04.2009 tarih ve 9152 yevmiye numarası ile kayıtlı beyana göre; 4582 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa göre belirime katılımcılara vefa hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda gayrimenkulün icra satışları dahli 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
 İşlenmiştir. İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü, 07.04.2017 tarih, sayı: 52345-88341
- Beyan: 15.12.2017 tarih ve 27480 yevrniye numarası ile kayıtlı beyana göre; İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nün
 11/12/2017 Tarih ve 148714-270498 Sayı ile yapı değişikliği yazısı dosyasındadır) Tarih: 11/12/2017, Sayı: 148714-270498
- Rehin: 08.02.2013 tarih ve 2162 yevmiye numarasıyla kayıtlı rehin bilgilerine göre; yıllık %50 faiz ile i. dereceden, alacaklı Fibabanka A.Ş. olacak şekilde 70,000,000.TL borç kayıtlıdır.

1832 Ada / 28 Parsel

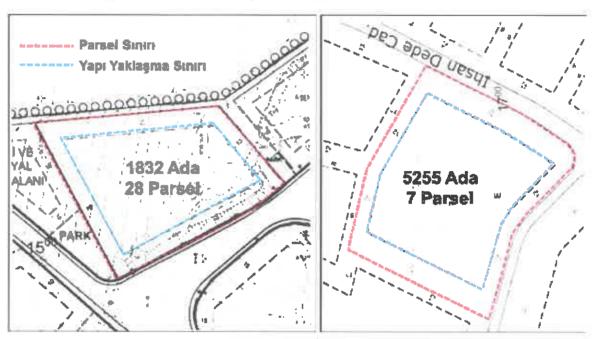
- Beyan: 27.01.2015 tarih ve 638 yevmiye numarası ile kayıtlı beyana göre; 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri
 Kanununun 18. Maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez.
- Beyan: 11.04.2017 tarih ve 2098 yevmiye numarası ile kayıtlı beyana göre; ayni sermaye konulması limited şirketinin anonim şirketi 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 yevrniye numarası ile kayıtlı şerhe göre; GOSB Gerl alım hakkı, 0.TL bedel kereliğinde
- Rehln: 24.01.2018 tarih ve 671 yevmiye numarasıyla kayıtlı rehin bilgilerine göre; yıllık %50 değişken falz ile I. dereceden, alacaklı ING Bank A.Ş. olacak şekilde 35,000,000.TL borç kayıtlıdır.

Çalışmada konu gayrimenkuller üzerindeki haciz, şerh ve beyanların gayrimenkullerin satış ve pazarlanabilirliği üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyeti bulunmadığı kabul edilmiştir.



2.1.2. MAR BILGILERI

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:

- Revizyon Nazım ve Uygulama İmar planı, plan notları ve plan açıklama raporu bir bütündür.
- Gebze Organize Sanayi Bölgesi yetki sınırları, plan onama sınırıdır.
- Plan onama sınırları içerisindeki yollar, otoparklar, yeşil alanlar ve ortak donatı alanları Gebze Organize Sanayi Bölgesi tasamufundadır.
- Her işletmenin otopark ve sosyal tesisleri kendi sanayi parseli içerisinde düzenleneçektir.
- Yapılacak yapı, yapı yaklaşma sınırını geçemez.
- Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği doğrultusunda yapı ruhsatı alınmadan inşaata başlanamaz.
- Açıklanmayan hususlarda 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Cevresel Tedbirler:

- "ÇED Olumlu" kararı alınan tesislerden ruhsat aşamasında istenilen çevre ile ilgili işlemlerin ilgili müdürlüklerce kontrolü ve uygun görüşü alınmadan yapı kullanma izni verilemez.
- Sanayi parsellerinde tehlikeli atıkların geçici depolanması durumunda, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve konu ile ilgili yönetmelik yükümlülüklerinin yerine getirilmesi gerekmektedir.
- Bölgede kurulacak təsislərin kurulması və faaliyetləri sırasında, 1593 sayılı Umuml Hıfzısıhha Kanunu ile yürürlüktəki İşyəri Açma və Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönətməlik hükümlərinə uyulacaktır.

Zemin Ve Deprem Uvqulama Hükümleri:

- Parsel bazında detaylı zemin etütleri yapılıp, temel biçimleri, yapı statiği ve yapı malzemesi belirlendikten sonra inşaat uygulamasına geçilecektir.



Yapılasma Kosulları:

- Sanayi alanlarında;

Kat Alaniari Katsayısı (Emsal): KAKS: 0.80

Yapı Yüksekliği Yençok: Serbest, üretim teknolojisinin gerektirdiği yükseklik olarak belirlenecektir.

- Sanayi alanlarında bulunan parsellerde uygulanacak geri çekme mesafeleri, Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği'ne göre belirlenmistir.
- Planlama alanı içerisinde bu plandan önce onaylı imar planın göre uygulama yapılmış olan parsellerde 8uygulama yapılmış, terk edilerek tapuya tescil edilmiş veya ruhsat alınmış ve inşaatı tamamlanmış veya su basman seviyesi gelmiş olan alanlarda) mevcut durum müktesep olup yeni/yeniden ruhsatlandırma samasında bu planın yapılasma kosulları gecerlidir.

2.1.3. YAPI ZIN BILGILERI

Yasal İzinler: Konu gayrimenkuller ile ilgili yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve yapı kayıt belgesi bilgileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Söz konusu belgeler, bu raporun ekinde sunulmuştur.

Tablo 2: 5525 Ada / 7 Parsel Üzerinde Yer Alan Fabrikaya Alt Yapı İzin Bilgileri

Belge	Tarih	Numara	Alan, m²	Açıklama
Yapı Ruhsatı	22.07.1997	57	12,424	Fabrika – Idari Bina, Güvenlik, Kantar
Yapı Ruhsatı	12.09.2013	384	1,071.34	Depo
Yapı Kullanma İzin Belgesi	25.03.1999	6	12,424	Fabrika – İdari Bina, Güvenlik, Kantar
Yapı Kullanma İzin Belgesi	27.11.2013	188	1,071.34	Depo
Yapı Kayıt Belgesi*	11.06.2019	GEC74ZL1	1,000	
Yapı Kayıt Belgesi*	11.06.2019	4SF4FF9P	960,22	•

^{*} Yapı keyit belgelerinde belirtilen kapalı alanların, üretim binasının batı cephesinde yer alan sundurma, açık depolama alanı ve güney cephesinde yer alan raf yapısı için alındığı öğrenilmiştir.

Tablo 3: 1832 Ada, 28 Parsel Üzerinde İnşaatı Devam Eden Fabrikaya Avy Yapı İzin Bilgileri

Belge	Tarih N	ımara	Alan, m²	Acıklama
Yapı Ruhsatı	16.07.2019 58	8	2,150.85	stinat Duvan ve Rampa
Yapı Ruhsatı	16.07.2019 58	8	2,355.16	ldart Bina
Yapı Ruhsatı	16.07.2019 58	16	9,081.18	Fabrika
Yapı Ruhsatı	16.07.2019 58	86	370.76	Tesisat
Yapı Ruhsatı	16.07.2019 58	8	32.06	Güvenlik 1
Yapı Ruhsatı	16.07.2019 58	6	32.06	Güvenlik 2

2.2. FIZIKI TANIM

2.2.1. 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-Eskihlsar 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 ulaşılabilmektedir.

Gebze Organize Sanayi Bölgesi'ne Halkalı-Gebze banlıyö treni ile ulaşım mümkün olmaktadır. Konu gayrimenkulün Darıca İstasyonu'na mesafesi 9 km'dir.

Konu gayrimenkullerin de içinde yer aldığı GOSB; Sabiha Gökçen Havaaianı'na ve Osmangazi Koprüsü'ne 15 km, Çamlıca Gişeleri 'ne 32 km ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne 50 km mesafede yer almaktadır.

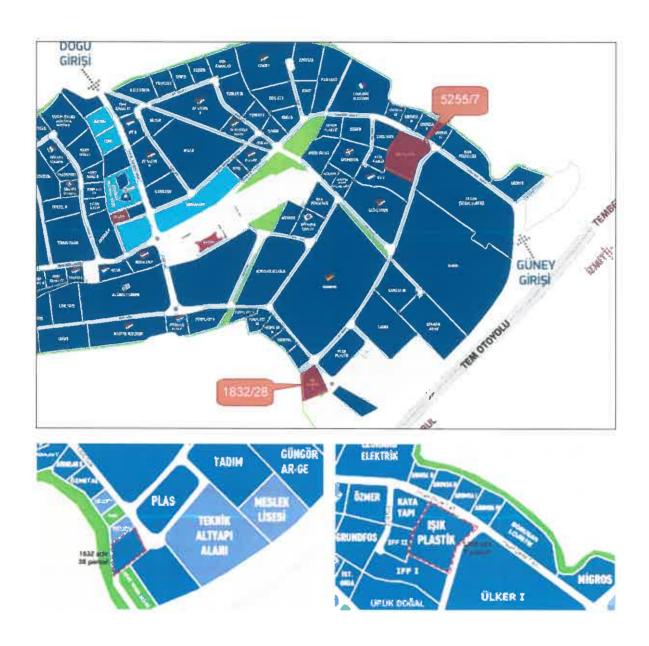


Table 4: Konu Gayrimenkullerin Bazı Önemli Merkezlere Mesafesi

Leksanes	Valdatile Manafa (lanc)	
Lokasyon	Yaklaşık Mesafe (km)	
Halkalı-Gebze3 Hattı, Darıca Durağı	9	
Sabiha Gökçen Havalimanı	15	
Osmangazi Köprüsü	15	
Derince Limani	34	
Çamlıca Gişeler	32	
FSM Köprüsü	50	









2.2.2. GELİŞTİRMELERİN TANIMI

5255 Ada / 7 Parsel:

Arsa alanı 22,689 m² büyüklüğündeki 5255 Ada 7 Parsel üzerinde plastik fabrikası yer almaktadır. Tesiste depo, üretim binası, yönetim binası, bekçi kulübesi, trafo alanları, sunduma ve raf alanları bulunmaktadır.

İşverenden alınan yazılı bilgi, temin edilen evraklar ve mimari proje incelendiğinde bina alanları konusunda aşağıdakl sonuçlara ulaşılmaktadır.

- 1. 1999 yılında Sevil Gıda tarafından alınan iskan belgesine istinaden teşis büyüklüğü korunmuştur.
- 2. 2013 yılında işik Plastik tarafından alınan iskan ile depo alanı tesise eklenmiştir.
- 3. 2019 yılında ise 1,060.22 m² alanlı fabrika eklentisi ve sundurma ile 700 m² çelik sundurma ve 200 m² raf alanı 11.06.2019 tarihli yapı kayıt belgeleri ile yasal statü kazanmıştır.

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

Tablo 5: Alan Dağılımları (5255/7)

Bina Adı	Kapalı Alan, m²	Yasallık Durumu/ Açıklama
Yönetim Binası	2,195.72	
Öretim Binası	10,610.71	
Trafo	199.12	1999 tarihil yapı kullanma izin belgesine bağlı
Bekçi Kulübesi	16.00	
Kantar*	14.35	
Depo Binasi	1,071.33	2013 tarihii yapı kullanma izin belgesine bağlı
Sundurma	500.00	
Raf alanı	200.00	2019 tarihli yapı kayıt belgelerine bağlı
Çelik Sundurma	700.00	
Genel Toplam	15,507.23	

^{*}Kantar yapısının tamamı bina dışı maliyetler kapsamında değerlendirilmiştir.

Yukarıdaki işleyişe göre, yasal ve mevcut kapalı alanın 15,507.23 m² olduğu anlaşılmıştır. Kantar yapısı bina dışı maliyetler kapsamında değerlendirildiği için kapalı alan 15,492.89 m² kabul edilmiştir.

1832 Ada / 28 Parsel:

Arsa alanı 9,905 m² büyüklüğündeki 1832 Ada 28 Parsel üzerinde, inşaat çalışmaları devam eden fabrika binası bulunmaktadır. Geliştirilmekte olan tesiste idari bina, üretim ve tesisat binası ile 2 adet güvenlik binası yer almaktadır. Yüksek standartlı ve modern yapısal özellikler taşıdığı görülen tesiste, üretim binasının 1. bodrum katına ulaşmak için istinat yapıları ile desteklenmiş yaklaşık 80 m uzunluğunda rampa bulunmaktadır.

Konu tesis için 16.07.2019 tarihli yapı ruhsatları bulunmaktadır. Mevcut yapı ruhsatlarına göre bina alanları ve tarafımızca tespit edilen Inşaat tamamlanma oranları aşağıdakl tabloda verilmiştir.

Tablo 6: Alan Dağılımları ve Yerinde Tespit Edilen İnşaat Tamamlanma Oranian (1832/28)

Bina Adı	Kapati Ingaat Alani, m²	İnşaat Tamamlanma Oranı
idari Bina	2,355.16	46%
Üretim Binası	9,081.18	51%
Tesisat Binası	371.76	56%
Güvenlik 1	32.06	60%
Güvenlik 2	32.08	59%
Genel Toplam	11,871,22	

Saha ziyaretinde yapılan tespitlerde binalar dışında, İstinat yapısı, rampa, altyapı, peyzaj ve iç yollar için de tamamlanma oranı hesaplanmış ve tesisin kümülatif inşaat tamamlanma oranı %54 olarak takdir edilmiştir.



3. KONU GAYRİMENKULÜN KONUMU İLE İLGİLİ BÖLGESEL BİLGİLER

3.1. KOCAEL

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.

Başiskele, Çayırova, Darıca, Derince, Dilovası, Gebze, Gölcük, İzmit, Kandıra, Karamürsel, Kartepe ve Körfez olmak üzere toplamda 12 ilçesi bulunmaktadır. Kocaeli İli sınırları içerisindeki en büyük ilçe 382,166 kişilik nüfus ile Gebze ilçesi olup onu 367,990 kişi ile İzmit takip etmektedir. İl sınırları içerisinde en az nüfus ise Dilovası, Kandıra ve Karamürsel'de ikamet etmektedir.



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

Demografik Yapı

Türkiye'nin nüfus açısından en büyük 10. kenti olan Kocaeli'nin nüfusu, 2019 yılında Adrese Dayalı Kayıt Sistemi'ne göre toplam 1,953,035 kişidir. Kentin nüfusu 2018 yılı nüfusuna göre %2.45 oranında artmıştır.

Tablo 7: Yıllar İtibariyle Kocaeli Nüfusu ve Türkiye Nüfusu İçindeki Payı

Yillar	Kocaeli Nüfusu	Kocaeli Nüfusunun Türkiye Nüfusu İçindeki Payı (%)
1985	724,245	1.43%
1990	936,163	1.66%
2000	1,206,085	1.78%
2010	1,560,138	2.12%
2015	1,780,055	2.26%
2016	1,830,772	2.29%
2017	1,883,270	2.33%
2018	1,906,391	2.32%
2019	1,953,035	2.35%

Kaynak: Türkiye statistik Kurumu

Kocaeli'nin ülke nüfusu içinde aldığı pay sürekli artmaktadır. Göç bu artışa neden olan en önemli faktördür. Barındırdığı sosyal ve ekonomik şartlar paralelinde net göç hızı yüksek olan Kocaeli, göç nüfusu olarak Türkiye'nin en çok göç alan illeri arasındadır.

TÜİK tarafından yapılan ve 2018 yılında güncəllenen tahminlere göre, Kocaeli il nüfusu 2023 yılında yaklaşık 2,200,000 kişi olacaktır.



Ekonomik Yapı

Kocaeli'nin ekonomik yapılanmasını sanayi sektörü şekillendirmiştir. Kocaeli ili, ülkemizde planlama dönemi içinde başlayan ve özellikle 1980-1975 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 şəhrinə 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 ölçüdə dışandan göç alma sonucunda oluşmaktadır.

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

T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Kalkınma Ajansları Genel Müdürlüğü tarafından 2017 yılında hazırlanan rapora göre Kocaeli, iller itibariyle gelişmişlik sıralamasında 4. sırada yer almaktadır.

1930'lu yılların sanayileşmesinden pay alması, askeri deniz üssünün körfezde konumlanması, tersane ve tekne imalat onarım ve bakım olanaklarına doğal olarak sahlp 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 (TÜBİTAK, GOSB ve KOÜ) ve 1 adet teknoloji geliştirme merkezi (TEKMER) bulunmaktadır.

Tablo 8: Kocaeli'de Yer Alan Organize Sanayi Bölgeleri

ORG	ANİZE ŞANAYİ BÖLGELERİ		
No	OSB Adı	Durumu	Alanı, m²
1	Gebze OSB	Faallyette	5,370,000
2	TOSB	Faallyette	2,580,000
3	Plastikçiler OSB	Faallyette	1,700,000
4	Güzeller OSB	Faallyette	1,340,000
5	Gebze IV. Makine OSB	Faallyette	5,100,000
6	Gebze V. Kimya OSB	Faallyette	2,430,000
7	Kocaell-Gebze VI. (Imes) OSB	Faaliyette	3,000,000
8	Dilovasi OSB	Faallyette	9,000,000
9	Arslanbey OSB	Faaliyette	1,420,000
10	Asım Kibar OSB	Faallyette	2,060,000
11	Gebze Kömürcüler OSB	Faallyette	780,000
12	Alikahya OSB	Faaliyette	1,200,000
13	Kandıra Gıda İhtisas OSB	nşaat Halinde	1,940,000
SER	BEST BÖLGELER		
1	Kocaeli Serbest Bölgesi	Faallyette	817,000
2	TÜBİTAK MAM Teknoloji Serbest Bölgesi	Faallyette	5,000,000
TEK	NOPARK		
1	GOSB Teknopark	Aktif	-
2	Kocaeli Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi	Aktif	м
3	TÜBİTAK MAM Teknoloji Geliştirme Bölgesi	Aktif	
TEK	NOLOJÍ GELÍŞTÍRME MERKEZÍ		
1	Gebze Teknik Üniversitesi	Aktif	



3.2. GEBZE

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

Türkiye'nin en önemli sanayi üslerinden biri olan Gebze İlçesi, 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.

2012 yılı sayım sonuçlarına göre toplam 319,307 kişi olan ilçe nüfusu 2019 yılında %19.7 oranında artış göstererek 382,166 kişiye yükselmiştir.

Tablo 9: Gebze İlçəsi Nüfus Karşılaştırması (2000-2019)

liçeler	2007	2012	2015	2016	2017	2018	2019
Gebze Nüfusu	521,291	319,307	350,115	357,743	368,278	371,000	382,168
Kocaeli II Nüfusu	1,437,926	1,634,691	1,780,055	1,830,772	1,883,270	1,906,391	1,953,035
Gebze İlçesinin İl Nüfusu içerisindeki payı	36%	20%	20%	20%	20%	19%	20%

3.3. ÇAYIROVA

Marmara Bölgesi'nin doğusunda İzmit Körfezi'nin kuzeyinde yer almaktadır. İlçe, batıda Tuzla, doğuda ise Gebze İlçesi ile komşudur. Çayırova, 2008 yılında Gebze'den ayrılarak ilçe statüsü kazanmıştır.

2012 yılı sayım sonuçlarına göre toplam 98,367 kişi olan ilçe nüfusu 2019 yılında %36.4 oranında artış göstererek 134,146 kişiye yükselmiştir.

Tablo 10: Gebze İlçesi Nüfus Karşılaştırması (2000-2019)

liçeler	2007	2012	2015	2016	2017	2018	2019
Çayırova Nüfusu	-	98,367	117,230	122,460	128,135	129,655	134,146
Kocaeli II Nüfusu	1,437,926	1,634,691	1,780,055	1,830,772	1,883,270	1,906,391	1,953,035
Çayırova İçesinin İl Nüfusu içerisindeki payı	-	6%	7%	7%	7%	7%	7%



3.4. GEBZE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

Konu gayrimenkulün içinde yer aldığı Gebze Organize Sanayi Bölgesi (GOSB), 1985 yılında Bakanlar Kurulu'nun 85 / 9695 sayılı kararı ile kurulmuştur. GOSB; Tem Otoyolu'nun kuzeyinde konumlanmış olup, Gebze şehir merkezine 7 km, Şabiha Gökçen Havalimanı'na 15 km, Derince Limanı'na ise 34 km mesafededir.

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

GOSB 1: 2,300,000 m²lik 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: Brūt 1,720,000 m²'lik alan GOSB Genişleme Alanı olarak hizmet vermektedir. Bölgede altyapı çalışmaları 2006 yılında tamamlanarak yatırımcılara açılmıştır.



GOSB Vaziyet Planı

Mevcut durumda GOSB'da 179 firmada yaklaşık 25,000 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, sınai ve tıbbi gazlar, gıda-ambalaj sektörlerinde ve GOSB Teknopark'ta ise bilişim sektöründe üretim yapılmaktadır. GOSB'da katılımcılara; altyapı hizmetleri dışında itfaiye teşkilatı, sosyal tesis, merkezi internet, çevre denetlemesi, atık takibi ve merkezi deşarj sistemi hizmetleri sağlanmaktadır.



4. PAZAR ANALİZİ

Bu bölümde konu gayrimenkullerin değerini etkileyen pazar koşulları ile ilgili bilgilere yer verilmektedir. Konu gayrimenkullerin 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 pazarı ile ilgili bilgiler rapor kapsamında sunulmuştur.

4.1. ARSA PAZARI

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 şeklide sunulmaktadır.

OSB çevresindeki sanayl yerleşmelerinde de sanayi imarlı arsa arzı söz konusudur. Pazarda büyüklükleri 3,000-65,000 m² arasında değişen sanayi arsaları bulunabilmektedir. OSB'ler içindeki sanayi arsaları ile benzer yapılaşma şartlarına sahip bu arsaların OSB içindeki arsalara göre göreceli avantajları ve dezavantajları bulunmaktedir. OSB'lerin hazır olarak sunduğu altyapı hizmetlerine karşılık bu arsalarda altyapının kullanıcı tarafından temin edilmesi bir dezavantaj olarak değerlendirilmektedir. Ancak OSB'ler içinde altyapı hizmetlerine karşılık istenen aldat ücretlerinin yüksek olması, OSB kıyısındaki arsalar için dolaylı bir avantaj yaratmaktadır. Gerçekleştirilen pazar analizinde OSB içinde ve çevre yerleşmelerdeki sanayi arsaları için istenen satış fiyatlarının benzer olduğu görülmüştür.

Halihazırda sanayi faaliyetterinin 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 11: Satılık Sanayi İmarlı Arsa Emsalleri

	Emsal 1	Emsal 2	Emeal 3	Emsal 4	Emsal 5
Arsa Alanı, net m²	3,003	9,542	19,630	14,527	20,128
İstenen Satış Fiyatı, ABD\$	945,000	3,155,000	6,055,000	4,575,000	5,930,000
etenen Birim Satış Fiyatı, ABO\$/m³	315	331	308	315	295
Konum	Gebze Plastikçiler OSB TEM Kuzeyi	Şekerpinar TEM Kuzeyi	GOSB TEM Kuzeyi	GOSB TEM Kuzeyi	GOSB TEM Kuzeyi
Ulaşılabilirlik	TEM'e 7 km	TEM'e 5.5 km	TEM'e 7 km	TEM'e 7 km	TEM'e 6.5 km
Görülebilirlik	İç Sokak - Köşe Değil	Ana Cadde - Köşe	îç Sokak - Köşe	Ç Sokak - Köşe (TEM Tarafi)	İç Sokak - Tek Cephe
imer Durumu	Sanayi	Sanayi	Sanayl	Sanayl	Sanayi
Fiziki Durum	Hafriyat Gerekli	Hafif Eğimli	Hafif Eğimli	Hafif Eğimli	Hafif Eğimli
Yapılaşma Şartian	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80

Üstte yer alan tabloda da görüldüğü üzere konu gayrimenkullerin pazar alanında emsal sanayi arsaları için istenen birim satış fiyatları 295-331 ABD\$/m² aralığındadır. Edinilen pazar bilgileri doğrultusunda gerçekleşebilir satış fiyatları için %10-%20 mertebesinde satış iskontosu uygulanmakta olduğu anlasılmıştır.

Diğer taraftan GOSB yönetimi yapılan görüşmeler neticesinde 29 Mayıs 2017 tarihinde alınan Genel Kurul Kararı ile OSB parselleri için, açık arttırma usulü ile olmak üzere 510 ABD\$/m² raylç bedel belirlendiği öğrenilmiştir. Bununla birlikte OSB yönetimi tarafından yapılan son satışın, 2012 yılı itibariyle gerçekleştirilmiş olduğu öğrenilmiştir. Edinilen bilgiler doğrultusunda, OSB içerisinde arsa satışlarının OSB yönetimi üzerinden değil, serbest pazar koşulları altında III. kişiler arasında gerçekleştiği anlaşılmıştır.



4.2. SANAYİ TESİSİ (FABRİKA) PAZARI

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 təspit edilmiştir. Çoğunlukla kiralama şeklinde pazara sunulan tesisler, firmaların çeşitli nedenlerle tesisinden taşınması sonucu pazara girmektedir. OSB kıyısındaki sanayi yerleşmelerinde, kıralama amaçlı geliştirilen tesisler de bulunmaktadır.

Tablo 12: Kiralık Fabrika Emsalleri

	Emeal 1	Emaal 2	Emsal 3	Emsel 4
Brūt Alan, brūt m²	13,360	7,181	7,500	10,800
Istenen Kira, ABD\$/ay	44,000	25,000	28,000	35,000
letenen Birim Kira, ABD\$/m²/ay	3.3	3.5	3.7	3.2

Konum	TOSB - TEM Kuzeyi	TOSB - TEM Kuzeyi	GOSB - TEM Kuzeyi	Gebze Plastikçiler OSB TEM Kuzeyi
Görülebilirilk	TEM	Ana Cadde - Kōşe	Ana Cadde	iç Sokak - Tek Cephe
Ułaşılabilirlik	TEM'e 2.4 km	TEM'e 2.8 km	TEM'e 4.3 km	TEM'e 12 km
Kat Yüksekliği	9 m	9 m	8 m	9 m
Açık Alan, m ^s	6,850	5,000	2,500	4,000
Açık Alan / Kapalı Alan Oranı	51%	70%	33%	37%

Yapılan pazar araştırması sonucunda bölgede tespit edilen kiralık depo / fabrikaların büyüklükleri konumlarına göre yaklaşık 7,000 – 14,000 m² arasında değişmektedir. İstenen birim kira değerleri 3.2 – 3.7 ABD\$/m²/ay arasındadır. Flyatları belirleyici kriterlerin; konum, büyüklük, yapı kalltesi, bina yaşı, tavan yüksekliği ve teknik donanımlar olduğu anlaşılmaktadır.

5. EN IYI VE EN VERIMLI KULLANIM AMACI

En iyl ve en verimli kullanım şekli şöyle tanımlanır,

En iyi ve en verimli kullanımın uyması gereken dört kriter, yasallık, fiziksel olabilirlik, ekonomik fizibilite ve maksimum karlılıktır. En iyi ve en verimli kullanım amacı, arasının 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 teşkli eder.

Konu gayrimenkullerin en iyi ve en verimli kullanım amacı; imar durumunun da desteklediği şekilde, "sanayi" kullanımıdır.

6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

Gayrimenkullerin pazar değeriyle ilgili kanaat oluştururken; emsal karşılaştırma yaklaşımı, maliyet yaklaşımı, gelir kapitalizasyonu yaklaşımı ve geliştirme yöntemleri kullanılmaktadır.

Bu çalışmada, "fabrika" niteliğinde olan konu gayrimenkuller üzerinde kayıtlı mülkiyet haklarının mevcut pazar değerini hesaplamak amacıyla; maliyet yaklaşımından yararlanılmış, gelir kapitalizasyonu yaklaşımı ise kontrol amaçlı uygulanmıştır. Ayrıca maliyet yaklaşımı uygulanırken boş arsa değerini belirlemek için emsal karşılaştırma yaklaşımından faydalanılmıştır.



6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

Emsal karşılaştırma yaklaşımı; değerleme konusu gayrimenkul ile benzer özellikte, mülkiyet hakkı yakın zamanda el değiştiren ya da halihazırda pazarda olan gayrimenkullerin analiz edilerek değer takdiri yapılması amacıyla kullanılan yöntemdir. Bu yaklaşım, gayrimenkulün değer takdirinde doğrudan kullanılabilir ya da diğer yaklaşımlarda kullanılmak üzere gayrimenkule ilişkin bir bileşenin değerinin tespit edilmesinde uygulanabilir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı; güvenliir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal calısmadır.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı, konu gayrimenkullerin geliştirilmemiş boş arsa olarak değerini tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Yakın dönemde pazara çıkanımış benzer gayrimenkuller dikkate alınmış, değeri etkileyebilecek kriterler ve satış iskontosu uygulanarak fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkullerin geliştirilmemiş boş arsa olarak birim satış değeri belirlenmiştir.

Tablo 13: Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı - 5255 Ada / 7 Parsel - Geliştirilmemiş Boş Arsa Değeri

	Konu Gayrimenkul	Emeel 1	Emeal 2	Emeal 3	Emeal 4	Emesi 5
Area Alant, net m²	22,689	3,003	9,542	19,630	14,527	20,128
letenen Satış Fiyatı, ABD\$		945,000	3,155,000	8,055,000	4,575,000	5,930,000
Istenen Birim Satis Flyati, ABD\$/m²		315	331	308	315	295
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, ABD\$/m	2	267	281	262	339	322
Konum	GOSB - TEM Kuzeyi	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kōtū	Daha Kötü
Konum için Ayarlan	78	%5	%7	%3	%3	%3
Arsa Alanı, m²	22,689	3,003	9,542	19,630	14,527	20,128
Arsa Alanı için Ayarlan	18	-%5	-%3	%0	-%2	%0
Ul eş ılabilirlik	TEM'e 3.6 km	Daha Kötü	Daha Kötü	Deha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Ulaşılabilirlik için Ayarlan	18	%3	961	%3	963	%2
Görülebilirilk	Ana Cadde - Köşe	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Görülebilirlik için Ayarlan	74	%5	%2	%3	%1	%5
Fiziki Özəlliklər	Hafif Eğimli	Daha Kötü	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Fiziki Özellikler için Ayarları	ne	%10	960	%0	960	%0
Ayerlanmış Birim Değer, ABD\$/net m²	311	318	301	286	356	354
Toplam Değer, ABD\$	7,053,290					

Tablo 14: Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, 1832 Ada 28 Parsel - Geliştirilmemiş Boş Arsa Değeri

		Konu Gayrimenkul	Emeal 1	Emeal 2	Emeal 3	Emsal 4	Emeel 5
Area Alanı, net m²		9,905	3,003	9,542	19,630	14,527	20,128
İstenen Satış Fiyatı, A	BD\$		945,000	3,155,000	6,055,000	4,575,000	5,930,000
istenen Birim Satis Fly	/ati, ABD\$/m²		315	331	308	315	295
Gerçekleşebilir Birim	Sette Flyatı, ABD\$/m²		267	281	278	339	322
Konum		GOSB - TEM Kuzeyi	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
	Konum için Ayarlama		964	%6	%2	%2	%2
Arsa Alanı, m²		9,905	3,003	9,542	19,630	14,527	20,128
	Arse Alenı için Ayarlama		-961	%0	%2	%1	%2
Ulagılabilirlik		TEM'e 4.5 km	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
	Ulaşılabilirlik için Ayarlama		%2	960	%2	%2	961
Görülebilirlik		Ana Cadde - Köşe	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
	Görülebilirlik için Ayarlama		%5	%2	%3	%1	%5
Fiziki Durum		Hafif Eğimli	Daha Kötü	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
	Fiziki Durum için Ayerlama		%10	%0	%0	960	%0
Ayarlanmış Birim De	ğer, ABD\$/net m²	318	321	304	303	360	354
Topiam Değer, ABD\$		3,152,669					

Emsai karşılaştırma yaklaşımı ile, geliştirilmemiş boş arsa değeri 5255 Ada 7 Parsel için 7,053,290.- ABD\$, 1832 Ada 28 Parsel için ise 3,152,668.- ABD\$ olarak hesaplanmıştır.



Emsal karşılaştırma yaklaşımı ayrıca; gelir kapitalizasyonu yaklaşımında kullanılmak üzere birim kira değerinin tespiti amacıyla da kullanılmıştır. Bu çerçevede, 5255 Ada 7 Parsel üzerinde geliştirilmiş olan toplam 15,560.89 m² kapalı alana sahip olan fabrika ve 1832 Ada 28 Parsel üzerinde geliştirilmekte olan toplam 11,871.22 m² kapalı alana sahip fabrika için emsal karşılaştırma yaklaşımı uygulanmıştır. Pazarda yer alan emsaller çeşitli kriterlere göre (konum, bina alanı, fiziksel durum, bina yaşı, ulaşılabilirlik, kat yüksekliği ve açık kullanım alanı) ayarlamaya tabi tutularak birim kira değeri belirlenmiştir.

Tablo 15: Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı - 5255 Ada / 7 Parsel - Fabrika Birim Kira Değeri

	Konu Geyrimenkul	Emeel 1	Emsal 2	Emsal 3	Emeal 4
Brūt Alan, brūt m²	15,507	13,350	7,181	7,500	10,800
Istenen Kira, ABD\$/ay		44,000	25,000	28,000	35,000
stenen Birim Kira, ABD\$/m²/ay		3.3	3.5	3.7	3.2
Gerçekleşebilir Birim Kira, ABD\$/m²		3.1	3.3	3.5	3.1
Konum	GOSB - TEM Kuzeyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha Kötü	Daha Köti
Konum için Ayarlama		-%2	-961	963	%3
Brüt Alen, m²	15,507	13,350	7,181	7,500	10,800
Brût Alen için Ay∋rleme		%0	-%3	-%3	-%2
Görülebilirlik	Ana Cadde - Köşe	Daha İyi	Benzer	Daha Kötü	Daha Köti
Görülebilirlik için Ayarıama		-%5	960	%2	%10
Ulaşılabilirlik	TEM'e 3.6 km	Daha iyi	Daha İyi	Daha Kötü	Daha Köti
Ulaşılabilirlik için Ayenama		-%1	-961	961	%10
Kat Yüksekliği	9 m	9 m	9 m	8 m	9 m
Kat Yüksekliği için Ayarlama		%0	%0	%3	%0
Fiziksel Durum		Daha İyi	Daha Kötü	Daha İyl	Daha İyi
Fiziksel Durum için Ayarlama		-%3	%8	-%6	-%7
Açık Alan, m²	9,800	6,850	5,000	2,500	4,000
Açık Alan / Kapalı Alan Oranı	63%	51%	70%	33%	37%
Açık Alan / Kapalı Alan Oranı için Ayarlama		%5	-961	%8	%7
Ayarianmış Birim Kira Doğeri, ABD\$/m²/ay	3.57	2.94	3.37	3.63	3.73

Tablo 16: Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı - 1832 Ada / 28 Parsel - Fabrika Birim Kira Değeri

	Konu Gayrimenkul	Emeel 1	Emeal 2	Emeal 3	Emeal 4
Brūt Alen, brūt m²	11,871	13,350	7,181	7,500	10,800
Istenen Kira, ABD\$/ay		44,000	25,000	28,000	35,000
istenen Birim Kira, ABD\$/m²/ay		3.3	3.5	3.7	3.2
Gerçekleşebilir Birim Kira, ABD\$/m²		3.1	3.3	3.5	3.1
Konum	GOSB - TEM Kuzeyi	Daha İyl	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü
Konum için Ayırlama		-%1	960	964	964
Brüt Alan, m²	11,871	13,350	7,181	7,500	10,800
Brüt Alan için Ayarlama		%1	-%2	-%2	%0
Görülebilirlik	Ana Cadde - Köpe	Daha İyi	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü
Görülebilirlik için Ayarlama		-%4	960	962	9610
Ulaşılabilirlik	TEM'e 5 km	Daha İyi	Daha İyi	Benzer	Daha Kötü
Ulaşılabilirlik için Ayarıama		-%2	-%2	%0	%8
Kat Yüksektiği	11 m	9 m	9 m	8 m	9 m
Kat Yüksekliği için Ayarlama		%3	%3	964	%3
Fizikael Durum		Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Fizikşel Durum için Ayarlama		%15	%25	%15	%12
Açık Alan, m²	4,000	6,850	5,000	2,500	4,000
Açık Alan / Kapalı Alan Oranı	34%	51%	70%	33%	37%
Açık Alan / Kapalı Alan Oranı için Ayarlama		-%2	-%5	960	%0
Ayarlanmış Birim Kira Değeri, ABD\$/m²/ay	4.10	3.44	3.94	4.36	4.22

Emsal karşılaştırma yaklaşımı ile, 5255 Ada 7 Parsel üzerinde geliştirilmiş fabrika için birim kira değeri 3.57.-ABD\$/m²/ay, 1832 Ada 28 Parsel üzerinde geliştirilmekte olan fabrika tamamlanmış olduğu kabulü için birim kira değeri ise 4.10.- ABD\$/m²/ay olarak hesaplanmıştır. Hesaplanan birim kira değerleri gelir kapitalizasyonu yaklaşımında kullanılmıştır.



6.2. GELİR KAPİTALİZASYONU YAKLAŞIMI

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımı; gelir getirici gayrimenkullerin değerlemesi için kullanılmakta olup, değerin gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermektedir. Bu yaklaşımının ana prensibi, gayrimenkul üzerindeki faaliyetin sağladığı net faydanın değer olarak ifade edilmesi; yanı gelecekteki kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir.

Gelir getirlci gayrimenkullerin değerlemesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı değerin gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Bu çerçevede gelir üreten ve performansı işleticiye direkt bağlı olan ticarl gayrimenkul çeşitlerinin değerlemesinde öncelikle kullanılması önerilmektedir.

Gelir yaklaşımı, iki farklı teknik ile uygulanabilmektedir:

- Doğrudan gelir kapitalizasyonu yöntemi
- İndirgenmiş nakit akışları yöntemi

Bu çalışmada "Doğrudan gelir kapitalizasyonu yöntemi" kullanılmıştır.

Doğrudan Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Bu çalışmada, konu gayrimenkulün değerini hesaplamak için gelir kapitalizasyonu yaklaşımının bir alt metodu olan doğrudan gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılmıştır. Doğrudan gelir kapitalizasyonu yöntemi, 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 bilgillere ve GOSB Müdürlüğünde yapılan incelemeye göre; çalışmaya konu olan 5255 Ada, 7 Parsel üzerindeki mevcut geliştirmenin toplam kapalı inşaat alanı 15,493 m², 1832 Ada, 28 Parsel üzerinde geliştirmesi devam eden fabrikanın toplam kapalı inşaat alanı ise 11,871.22 m² dir. Çalışma kapsamında toplam kapalı inşaat alanının tamamının kiralamaya konu olacağı kabul edilmiştir. 1832 Ada, 28 Parsel üzerinde inşaatı devam eden fabrikanın tamamlanması durumundaki değerden tarafımızca hesaplanan tamamlanması için gereken inşaat maliyeti düşülerek sonuç değerine ulaşılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımı ile belirlenen aylık birim kira değerleri yardımıyla, konu gayrimenkullerin 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 gayrimenkullerin değeri bulunmuştur.

Net kapitalizasyon oranı; pazar araştırması verilerine dayanarak (hem satılık hem de kiralık olarak pazara çıkartılan gayrimenkuller için gerçekleşebilir iskonto oranları da dikkate alınarak) %5.70 olarak hesaplanmıştır.

Tablo 17: Doğrudan Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi - 5255 Ada / 7 Parsel

Brūt Alanı, m²	15,493
Birim Kira, ABD\$/m²/ay	3.6
Aylık Geliri, ABD\$/ay	55,357
Yıllık Brüt Gelir, ABD\$	664,284
Boşluk Riski & Tahsilat Kaybı	%4.0
Efektif Gelir, ABD\$	637,712
Sabit Giderier	%1.5
Net Gellr, ABD\$	628 147
Kapitalizasyon Oranı (Ro)	5.7%
Toplam Deger (Vo), ABD\$	11,020,118



Tablo 18: Doğrudan Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi -1832 Ada / 28 Parsel

Brüt Alanı, m²	11,871
Birlm Kira, ABD\$/m²/ay	4.1
Aylık Geliri, ABD\$/ay	48,663
Yillik Brüt Gelir, ABD\$	583,951
Boşluk Riski & Tahsllat Kaybı	%4.0
Efektif Geilr, ABD\$	580,593
Sabit Giderler	%1.5
Net Gelir, ABD\$	552,184
Kapitalizasyon Orani (Ro)	5.7%
Tamamianması Durumundaki Toplam Değer (Vo), ABD\$	9,687,440
Kalan Ingaat Mallyeti", ABD\$	3,050,330
Toplam Değer, ABD\$	6,637,110

^{*} Təsisin tamamlanması için gerekli görülen bakiye inşaat meliyeti düşülmüstür.

Doğrudan gelir kapitalizasyonu yöntemi ile, 5255 Ada 7 Parsel'in mevcut (geliştirilmiş hali ile) değeri 11,020,118.- ABD\$, 1832 Ada 28 Parsel'in mevcut (geliştirilmekte olan hali ile) değeri 6,637,110.- ABD\$ olarak hesaplanmıştır.

Gelir kapitalizasvonu ile ulastian değer, malivet vaklastmı ile ulastian değeri kontrol etmek amaclı kullanılmıs olup nihal değer ile iliskilendirilmemistir.

6.3. MALİYET YAKLASIMI

Bu çalışmada Maliyet Yaklaşımı, mevcut geliştirmenin değerinin tespitinde kullanılmıştır. Geliştirme maliyetleri, optimize edilmiş global birim maliyetler ve birim maliyetlerin tam olarak belirlenemediği yerlerde de toplam maliyetler esas alınarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyet keşifleri, müteahhit karı dahil edilerek hesaplanmıştır. Tüm fiyat keşiflerinde optimal pazar koşulları göz önüne alınmıştır. Yatırım maliyetlerindeki sapmalar ve müteahhidin yeterillikleri maliyetin değişken unsurlarıdır. Geliştirme maliyetlerinin içerdiği ana maliyet kalemleri şunlardır.

- Bina maliyetleri (kaba-ince yapı, elektrik tesisatı, mekanik tesisat)
- Bina dışı maliyetler (altyapı, sert zemin, Istlnat duvarları, peyzaj düzenlemesi, vb.)
- Diğer maliyetler (mühendislik ve mimarlık ücretleri, yasal izinler, vb.)
- 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 da göz önünde bulundurulmuştur.



Tablo 19: Maliyet Yaklaşımı - 5255 Ada / 7 Parsel

Bina Mallyetleri	Alan (m²)	Birim Mailyet (ABD\$/m²)	Topiam Mallyet (ABD\$)	Fiziksel Eskime Oranı	Amortize Edilmi Değer (ABD\$
Yönetim Binası					
Bodrum Kat	549			2004	
Kaba Yapı		145 120	79,595	20% 20%	63,670 52,691
Ince Yapı Elektrik Teslastı		120 45	65,872 24,702	20%	19.76
Mekanik Tesisat		40	21,957	20%	17.58
Zemin Kat ve Normal Katlar	1,647	70	w i too	2070	11100
Kaba Yapı	.,	145	238,785	20%	191,02
nce Yapı		170	279,954	20%	223,96
Elektrik Tesisatı		45	74,108	20%	59,28
Mekanik Tealsat		40	65,872	20%	52.69
Yönetim Binası Maliyeti	2,196		850,842		680,67
Oretim Bines:					
Bodrum Kat					
Kaba Yapı	2,576	160	412,190	25%	309,14
Ince Yapı		55	141,690	25%	106,26
Elektrik Tesisatı		40	103,048	25%	77,28
Mekanik Tesisat	0.005	45	115,929	25%	86,94
Zemin Ket	8,035	160	4 005 500	25%	964,14
Kaba Yapı İnce Yapı		70	1,285,523 582,416	25%	421,81
Elektrik Tesiseti		55	441,899	25%	331,42
Mekanik Tesisat		50	401,726	25%	301.28
Oretim Binasi Maliyeti	10:611		3,464,421		2,598,31
Depo Kaba Yapi	1,071	130	139,274	15%	118,38
nce Yapı	1,071	50	53,567	15%	45.53
Elektrik Tesisatı		35	37,497	15%	31,87
Mekanik Tesisat		40	42.854	15%	36.42
Depo Maliyeti	1,071		273,192		232.21
Trafo	-1011				
Kaba Yapi	199	150	29,868	15%	25.38
Ince Yapi	100	60	11,947	15%	10.15
Elektrik Tesisatı		55	10,952	15%	9,30
Mekanik Tesisat		60	11,947	15%	10.15
Trafo Maliyeti	199		64,714		55,00
Bekçi Binası					
Kaba Yapı	16	120	1,920	20%	1,53
Ince Yapı	10	90	1.440	20%	1.15
Elektrik Tesisatı		65	1,040	20%	83
Mekanik Tesisat		70	1,120	20%	88
Bekçi Binası Maliyeti	16		5,520		34,41
Fabrika Sundurme					
Kaba Yapi	500	100	50,000	30%	35.00
Fabrika Sundurma Maliyeti	500		50,000		35,00
Raf					
Kaba Yapı	200	100	20,000	30%	14.00
Raf Maliyeti	200	100	20,000	3070	14.00
	200		20,000		14,00
Çelik Sundurma		410			
Kaba Yapı	700	110	77,000	30%	53,90
Çelik Sundurma Maliyeti	700		77,000		53,90
Toplam Bina Mallyeti	15,493		4,805,688		3,673,52
Diğer Maliyetler					
Mühendielik & Mimarlık Ucretieri	2,0%		96,114		73,47
Proje Yonetimi	1.2%		57,688		44,08
Yatırımcı Sabit Giderleri	0.8%		38,446		29,38
Yapı Denetimi	1.0%		48,057		36,73
Yasai İzinler & Danışmanlık	2.5%		120,142		91,83
Müteahhit Karı	7.0%		336,398		257,14
Gelistime Primi	4.0%		192,228		146 94
Topiam Diger Maliyetler	18.5%		869,052		679,60
Toplam Gelistirme Maliyeti			5,694,741		4,353,12
Bina Dışı Mallyetler			44-44		returnation.
Altyapi	15	22,689	340,335	30%	238,23
Tank Temeli	120	50	6,000	30%	4,20
Kantar	LS	0	10,000	25%	7,50
Peyzaj Düzenleme	LS	0	75,000	15%	83,78
Cevre Duvariar & Demir Parmaklik	L8	0	25,000	30%	17,50
		_			
Sert Zemin & Ic Yollar	30	9.800	294.000	30%	205 80
	30	9,800	294,000 780,335	30%	205,80 536,9 8



Tablo 20: Maliyet Yaklaşımı - 1832 Ada / 28 Parsel

Bine Mellyetieri	Alan (m²)	Birim Mallyet (ABD\$/m²)	Topiem Mailyet (ABD\$)	Tamamianma Orani	Tememiana Mailyet (ABD)
dari Bina					
2. Bodrum Kat	471				
Kaba Yapı		160	75,365	95%	71,59
Ince Yapı		120	56,524	15%	8,47
Elektrik Tesisati		85	30,617	15%	4,59
Mekanik Tesisat		60	28,262	15%	4,23
1. Bodrum Kat	471				
Kaba Yapı		160	75,365	95%	71,59
Ince Yapı		140	65,944	15%	9,89
Elektrik Tesisatı		65	30,617	15%	4,59
Mekanik Tesisat		60	28,262	15%	4,23
Zemin Kat ve Normal Katlar	1,413				
Kaba Yapı		185	261,423	95%	248,35
Ince Yapı		140	197,833	15%	29,67
Elektrik Tesisatı		75	105,982	15%	15,89
Mekanik Teelsat		70	98,917	15%	14,83
dari Bine Meliyeti	2,355		1,055,112	48%	487,98
Üretim Binası					
Bodrum Kat + Zemin Ket	9,081				
Kaba Yapı	9,001	190	4 705 404	95%	1,639,15
		110	1,725,424		
Ince Yepi			998,930	15%	149,83
Elektrik Tesisati		65	590,277	15%	88,54
Mekanik Tesisat	0.004	60	544,871	15%	81,73
Uretim Binası Mailyeti	9,081		3,859,502	51%	1,959,26
Teoloat Binael		100			
Kaba Yapı	371	160	59,322	100%	59,32
Ince Yapı		65	24,099	20%	4,82
Elektrik Tesisatı		60	22,246	15%	3,33
Mekanik Tesleat		55	20,392	15%	3,08
Tesisat Binasi Maliyeti	371		126,058	56%	70,53
Güvenlik 1					
Kaba Yapı	32	130	4,168	100%	4,16
Ince Yapı		90	2,885	40%	1,18
Elektrik Tesisati		60	1,924	30%	57
Mekanik Tesisat		55	1,763	30%	52
Güvenlik 1 Maliyeti	32		10,740	60%	6,42
Güvenlik 2					
Kaba Yapı	32	130	4.168	100%	4,16
nce Yapı		90	2,885	40%	1.16
Elektrik Tesisatı		60	1,924	30%	57
Mekanik Tesleat		65	2.084	30%	62
Güvenlik 2 Maliyeti	32		11,081	59%	6,52
Toplam Bina Maliyeti	11.871		5.062.472		2,530,74
Topidii biid muiyes	11,071		3,002,412		2,000,14
Diger Maliyetter					
Mühendislik & Mimarlık Ucretleri	2.0%		101,249	90%	91,12
Proje Yönetimi	1.2%		80,750	80%	48,60
Yatırımcı Sabit Giderleri	0.8%		40,500	80%	32,40
Yapı Denetimi	1.0%		50,625	80%	40,50
Yasal İzinler & Danışmanlık	2.5%		126,582	80%	101,24
Müteahhit Karı	7.0%		354,373	70%	248,06
Gelistirme Primi	4.0%		202,499	55%	111,37
Toplam Diger Mallyetler	18.5%		936,557	72%	673,30
Toplam Gelistirme Meliyeti			5,999,030		3,204.0
Bing Disi Maliyetler			2/000/000		
etinat Duvan ve Rampa	170	2,151	365.645	90%	329,08
Altvani	170		148.575		
		9,905		50%	74,20
Sio Yapıları	120	110	13,200	100%	13,20
Peyzaj Düzenleme	LS	0	35,000	10%	3,50
Çevre Duvarlar & Demir Permaklık	LS	0	10,000	50%	5,00
Sert Zemin & Ic Yollar	30	4.000	120,000	10%	12,00
Toplam Bina Dişi Maliyetler			882,420		437,00
Maliyet Yakissınıyla Ulaşılan Toplam D	M		6,691,449	54%	3,641,11

Tamamlanması İçin Kalan İnşaat Maliyeti, ABDS*

3,050,330

^{*}Teslain tamamlanması için kalan inşat maliyati tarafımızca öngörülmüştür.

¹⁸³² Ada, 28 Parael üzerinde İnsaatı devam eden vapının inasat tamamlanma oranı takdir edilirken, saha ziveretti sırasında teselt edilen fiziki İnsast tierlemesi baz alınmıştır. Firma tarafından iletilen vatırım hesabı bilgilerine göre ekonomik ilerlemenin yaklaşık %60 bandında olduğu görülmüştür. Ekonomik ilerleme oranı bilgil amaçlı olarak verimiştir.

¹⁸³² Ada. 28 Parael üzerinde inseati devam eden yapının ince vapi ve elektrik – mekanik isleri için standart imalatlar baz alınmıştır.



Tablo 21: Maliyet Yaklaşımı & Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Arsa Değeri) Sonuçları

	5255 Ada 7 Parsel	1832 Ada 28 Parsel
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Ulaşılan Boş Arsa Değeri, ABD\$	7,053,290	3,152,668
Geliştirmelerin Mevcut Durum Değeri, ABD\$	4,890,112	3,641,119
Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Toplam Değer, ABD\$	11,943,401	6,793,788

Mailyet yaklaşımı ile, 5255 Ada 7 Parsel'in mevcut (geliştirilmiş hali ile) değeri 11,943,401.- ABD\$, 1832 Ada 28 Parsel'in mevcut (geliştirilmekte olan hali ile) değeri 6,793,788.- ABD\$ olarak hesaplanmıştır.

7. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Konu gayrimenkuller üzerindeki mülkiyet haklarının makul değerini hesaplamak amacıyla; maliyet yaklaşımından yararlanılmıştır. Maliyet yaklaşımında kullanılmak üzere boş arsa değerini belirlemek için ise emsal karşılaştırma yaklaşımından faydalanılmıştır.

Temin edebildiğimiz data, analizlerimiz ve gayrimenkul pazarındaki tecrübemize istinaden, kanaatimiz; 30.09.2020 tarihi itibarıyla, konu gayrimenkuller üzerindeki mülkiyet haklarının KDV hariç makul değerinin aşağıdaki tabloda belirtildiği gibi olduğu yönündedir:

5255 Ada 7 Parsel	ABD\$	TL
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Ulaşılan Arsa Değeri	7,050,000	55,070,000
Geliştirmelerin Amortize Edilmiş Yerine Koyma Değeri	4,890,000	38,180,000
Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Makul Değer	11,940,000	93,250,000
1832 Ada 28 Parsel	ABD\$	TL
Emsal Karşılaştıma Yaklaşımı ile Ulaşılan Arsa Değeri	3,150,000	24,620,000
Geliştirmelerin Tamamlanma Oranına Göre Değeri	3,640,000	28,430,000
Maliyet Vakissımı İle Lilasılan Mekul Değer	6 790 000	

İşveren talebi üzerine hesaplanmış olan gayrimenkul değerleme sonuçları, tekdüzen hesap planına uygun olacak şekilde; 250 – Arsa ve Araziler, 251 – Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri, 252 – Binalar ve 258 – Yapılmakta Olan Yatırımlar hesaplarına göre ayrıştırılmıştır.

Tablo 22: Nihal Değerleme Sonuçları, Tekdüzen Hesap Bazında Dağılım Tablosu, ABD\$

Ada / Parsel	250 - Arsa ve Araziler, ABDS	251 - Yer altı ve Yer Üstü Düzenleri, ABDS	252 - Binalar, ABDS	258 - Yapılmakta Olan Yatırımlar, ABDS	Toplam Deger, ABD\$
5255 / 7	7,050,000	623,643	4,266,357	h	11,940,000
1832 / 28	3,150,000	3.45	(4)	3,640,000	6,790,000
Toplam	10,200,000	623,643	4,266,357	3,640,000	18,730,000

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

Ada / Parsel	250 - Arsa ve Araziler, TL	251 - Yer altı ve Yer Üstü Düzenleri, TL	252 - Binalar, TL	258 - Yapılmakta Olan Yatırımlar, TL	Toplam Değer, TL
5255 / 7	55,070,000	4,869,261	33,310,739		93,250,000
1832 / 28	24,620,000		-	28,430,000	53,050,000
Toplam	79,690,000	4,869,261	33,310,739	28,430,000	146,300,000

Bu çalışma, raporda belirtilen kabuller ve kısıtlamalar dahlinde hazırlanmıştır.

^{**} ABD\$/TL Alış = 7.8080, ABD\$/TL Satış = 7.8221, EUR/TL Alış = 9.1281, EUR/TL Satış = 9.1446 olarak kabul edilmiştir. (Türkiye Merkez Bankası tarafından 29.09.2020 tarihinde duyurulan kur verileri dikkate alınmıştır.- Bülten No: 2020/185)



RAPOR EKLERI



<u>Takvidatlar</u>

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Knych Otuşturan: HÜSEYİN ÜMİT ŞÜKÜR

Tarih: 16/10/2020 09:02

Makbuario 179820161338	20201018-848-F0	0398	Besystet/No 18133	
Тарины Тек	Ana Tajinmaz	Ada / Pamel:	1 32/28	
Taginmaz IO:	93093649	Yazesjam (m²)	9905.00	
k / Bce	KOCAEL/GAYROVA	Ana Tayunmar Nitelik	ARSA	
Kunim Adr.	Cayerma Thi			
Mahalle / Köy Adv	AKSE M			
Mervicia				
Cit / Sayta	429-42712			
Gryd Durum:	Aktif		L.	

Taşırımaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

fis	5.B.I. Metiry	Malkif.ebsar	Tesas Işlem	Terion istem
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Konununun 16. meddesi uyarınca devir ve temilik edilemez		Cayırova TV. 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa Göre Bekirmenin Taskei Yev: 838 Tarih:	W
Boyen	Diger (Konusu: -oyni sermeye konukması limbed şirketinin enonim şirketi olması 1 Terin: 07/04/2017 Sayı: 52348-88342	(SN:777 1441) ISTANBUL TICARET SICILI MUDURLUĞU VKN:4610040466	Cayırova TM Diğer Beyanların Tesisi Yev: 2908 Tarih; 1 I/04/2017	
Beyan	Diğer (Konusu: Tür Değiş9tiği) Terih: 11/12/2017 Sayı: 270500	(\$N:7771441) İSTANBUL TICARET SICILI MÜDÜRLÜĞÜ	Beyonların Teslai Yev:	

Mülkiyet

Slateratio	Malk	Tip / istirat/No P	Pey / Payde	Tests laters	Teritin Islam
343385968	(SN:6023608) ISIK PLASTIK SANAYI VE DIŞ TİCARET PAZARLAMA ANONIM SİRKETİ VIQY:4670052728	Paya Mülkiyet / 1	1/1	Cayrova TM Satis Yev: 4478 Tarih: 20/05/2016	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

1/2

Tig.	S.B.I. Metin	Malk/Lehtar	Tess Nem	Terkin Işlem
Serh	Geri Alım Haktır: 0 TL . bedel karşılığında.	(SN:8590485) GEBZE ORGANIZE SANAY! BOLGESI VKN:734001 (384	Cayirova TM Gerl Alim Roldinjin Tesla) Yev: 4478 Tarth: 20/06/2018	- Karantoszatai
Boyan	Katihmotara geri alim heldu sethi kaldınlarak tapu verilmesi dunumunda tapı kaydıne taşımmazın icra yoluyla satışı dahil 3. delene devinde osa den aygunlak görülü elimmazı zorunludur. Bu dunumda eski katilmacının vermiş oddağlı tashhütler yeni alıcı turahaman ga yeren katili ediliri. Eyeli tashhütler yeni alıcı turahaman ga yeren katili ediliri. Eyeli		Cayrrova TH 4562/5807 S.K. 4 Maddeline Göre Beyan Tesisl Yev: 4478 Tarin: 20/05/2018	

Rehin

Mikinr	Feiz	Dereor /Sira	Vikto	SOF Huide	Alecaids	Tesis işlem	Terkin İşlem
35,000,000.00 TL	%50 Degişk	1/0	F.B.K.	Yok	(SN:6193537) ING BANK A.Ş. VKN:6760042243	Cayrrova TM Ipotek Tesisl Yev: 671 Term:	



TAPU KAYIT ÖRNEĞI

Kaydı Oluşturan: HÜSEYİN ÜMİT ŞÜKÜR

Tarih: 16/10/2020 09:01

Makbushio 17852540 (926		Descortio 1016-846-F00393		Bagvuru 40 92	PHI.
A CONTRACTOR OF THE PARTY OF TH	100	221210-040-1000	200	140102	
Tagicsmaz Tiga	Ana Tupmnisz		Adm/Pirsel		5256/7
Tilginmaz IO:	50203346	Yurdican (m²)			22689.00
1/ liga KOCAELI/GE		BZE Ann Topinmaz Nited		Øc .	BETONARME FABRÎKA BÎNASI ÎDARÎ
Kurum Adr	Gebze TM				- CONTINUE TO SERVICE
Mahalie / Köy Adı	MUSTAFAPAFA	14			
Meykii:					
Citt / Sayfa	103/32 M				
Kawi Durum	(600)				

Taşınmaz (Şərh / Bəyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metin	Main/Lehlar	Tesis iglem	Techin lighters
Beyon	4562 SAYLI ORGANIZE SANAYI BÖLGELERI KANUNUMA ÖÖRE BELIRIME KATLINCILARA VEFA HAGGI SERHI KALDRILARAK TAPU VERILMESI DURUMUNDA GAYRIMENKULUN ICRA SATIŞLARI DANLI. ÜÇÜNCÜ KİŞILERE DEVRINDE OSBDEN UYĞÜLLIR. AHTI AHAYALAKTIR SERHI KONULUR GERZE DIDILARIFE SANAYI OF ESSI ÜN OLOGI TAŞIH BU SAYLI VAZIS		Gebze TM 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa Göre Belirtmenin Tessil Yev: 9152 Tarih: 08/04/2009	
Bayan	Diğer (Konssu: Tür değişildiğine Kişkin şerh beyanlara işlenmiştir.) Tarih: 07/04/2017 Seyi: 52345-98341	(SN:8078133) ISTANBUL TICARET SICIL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Gebze TM Diğer Beyankırın Teoloi Yev: 8043 Tarin 1 104 - 17	
Beyan	Diger (Korusu: İstanbul Ticaret Sicii Müdürlüğü nün 11/12/2017 Tarih ve 146714-27048 Sayı ile vanı değişildiği yazza dosyasındadir) Tarih 15-201 145714 (7)14571	(\$N:7771441) ISTANBUL TICARET SICILI MUDURLUĞU VKN:44-10[JADARN]	Gebze TM Diğer Beyanların Tesisi Yev; 27480 Toon 115 12 2017	

Teferruat

Service Control of th				
Apkleme	Adet Deder	Tesas Istem	Territo Islanto	- 1
Configuration (Configuration C	There I therefore	LESSON PARTY.	CETWIN ISSENT	

1/2

DOSYASINDA BULUNAN MAKINA VE TECHIZAT	1	0 ETL	Gebze TM. Topiu Veri S.v. issa. ili krusi: Yev: 7859
DOSYASINDA BULUNAN MAKINA VE TECHIZAT	1	OETL	Gebze TM. Toplu Verl Doynattagtel Insex Yev: 2241 Tanti. 0525-1889
DOSYASINDA BULUNAN MAKINA VE TECHIZAT	t	0 ETL	Gebze TM Toplu Verl Suy salingini Imasi Yev: 482 : -Tunti 20 U7 500
DOSYASINDA BULUNAN MAKINA VE TECHIZAT	t	0 ETL	Gebze TM Toplu Verl
DOSYASINDA BULUNAN MAKINA VE TECHÎZAT	1	0 ETL	Gebze TM Toplu Veri Bayısalısındındı Yev: 2241 Tuni: USS 1840
DOSYASINDA BULUNAN MAKINA VE TECHIZAT	1	0 ETL	Gebze TM Toplu Verl Soyveallogitr/imae) Yev: 4821 - orln: 20/07/2001

Mülldyet

Sicientita	Malk	Tip IstrokNo P	Styl / Playda	Tasis Ipen	Torido Islam
141820888	(SN:9837307) IŞIK PLASTİK SANAYİ VE DIŞ TİCARET PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ VKN:	Payli Mülkiyet / 1	71	Gebze TM Mülkiyet ve Hisse Oraniarının Düzeklimesi Yev: 2649	

Rehin

1	Milder	Faiz	Derece Paine	Vade	BDF Huku:	Aleceith	Toos Islam	Terkin lylum
	70,000,000.00 TL	%60 YILLIK	1/0	F.B.K.	Yok	(SN:2830812) FİBABANKA A.Ş. VKN:2080007808	Gebze TM İpotek Tesisi Yev: 2162 Tarih:	



Yasal İzinler

YAFI RUHSATI				
1. Seran Vota Rosu William Vota Rose	RALINIAL	7 Biles Larity	1997	a Rahsat Numarasi
1201 -54981	613	RB	E Protection	447 21
g lean (became land)	1610.00001 18772 2	Tit Ispany: Nas.	10 Vr	ผาระกับไ
13 Apo Lescil Baltera West Ko) 49. <u>94./.</u> (35	bl fax fesci Bega	a i aulu	Pr Casa har a Holgaritan par
TAHEJEL	AMBRIDA		APT MILLAN	INDOMEN TO SERVICE THE PROPERTY OF THE PROPERT
17 Ad Soprof Dreen 7/1	proper Doy D	20 Ad-Soyasti Likem	63-400.	1 Range
27. Bağlı Charou Vingi Daline	10. Vang Deneral Seet	Pe Cogh Lat and Deep	<u>(CB)(I/S)</u> ? wee	72. Smg Disc Perilinaters
6027284 V.M	78920346	602723	4. KI)	1.50LX889
a Arteri YAMIZAZ	CHI) EMELL	51 600 × 757/4	にけや (す)	し ほどしきロ
24 Yaguur Hat Ba Unique on	1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1	TOP LY	0.1 HEW.	16:1 16/5
Replana reserva	PACTO CALLED THE STATE OF THE S	I gin, Sayu comme	the set	Water Print Print
FEHRETT BINGS!	17 100000	7 2	a parti.	-
ROBINS /	1 395	1 12	5/5/27	1 1 7
OPU KUN	1. 16020.7	3, 4,	PROPE.	
BONDE Doplar	1 Zecomm			
DE treating English Maliger Cap and	12424163	1999 Vir. S7 Yepsen Dingeril —		gdem Maken i (Arse Tio) er
19 lates of the Artist	March offic Distance March	28	Page Street	
45 Menon Prain	and and	ily Adi Poyali		d die die die die de
43 S0:12-323 M 201	0,001 100.71	50 No. 6 17	<u> </u>	1502/1/2/
14. Yusiant Projetori	54 / St. 57/1/19	JAKUW/	avel	6 612
OPER G	XX 22 1914	All Throds	BITHES	20 40 40
is term lopiami S. Kazi in	Aami 47 Nier Glescol, Kist Toplara	भ्दे, ल प्रचाल प्रत्ये स्थ्		links.
II. Harol Committee opiations D	Okfilerant, Yvi	THE TWO GOLDAN	19:11	11.6.
	HARMITA TOA	I MANUTE OF THE PER	2.86	11/1
2 Sente Malayon 😑 Making	Floring 57 Minstage Per 58 from	The second secon		10 Chapter
Vol Kas-a) čena	(14.909.0	- \-\-		Palik Kirlingontyur
Dru separations gent		4.31		HIER/DISEASEAPP
Hignet Bredst.	2201-97/63	5526	•	Oryork sepre salas soll s
194 Sayılı İmbir Konantifran 21, 25, i la mizası akınarak işbir YAPI NUHB	Harptain / 23 vs 24 ocumentininin göre luhm All soulmustin	kaj parzitesarios Spirkadi	sar seneil Somenkius	1 / 1 - 21
11. Dizamleyarın Adı Sayadı, Lineva,	S metam wa	mad blood		Fred as Bour
Intakes -	inzosi		Imanis McJ	OK F
San State	Seyhun KAI	RAMAN	\$5.50	A! AY
	MIme		1,755 st. st	Alat İşleri Alatikini
	1		124	
			1	



The continue The	or wind present the party	Service Constitution	China .		(ý	10 A U		* a.Marina	Teamer attail Comm
Security Sec			2 Papada	categi dariti	Statementy and		Up anulin v		
		000	1	4-4		38	PERMIT	113	
Page Anthonous Programs Page			=	Name of the last o					
Section Control Contro		Maria N	13=		111				1
The company of the co			1=		ALCO MADE	man.		100	w a vil
### Part Dominion (April 1997) Part Office	11.	part of	i ca	g Bernstaff	and the same declarate that the		*4		
Yap Balabinin Yap Milliam Van menanca (Core na Section 1997) Yap Milliam Van	Tristera. Alsh en it Passem Historia	A G	spous 50 to 1					filmer 1	Promograms
The control of the co			77		5,013.6	13-69-2013	12009.	2c/5	و بط. ورجيه
And the second s		Yapı Müb	mhlidinin						
All the ground and the control of th	CHEMINATURE OF THE PARTY AND ASSESSED.		Loons Ays W.F.			द्धाःस्य स्वा द्धाःसम्बद्धाः	SINDCHARACISESI SINDCHARACISESI		
The property of the property o	2/45 M/444 0 4	The same of the same of				43 FG cards 231-1119	l er-		
Form Dispersional Reservat Age Community of the Community	U.Facilities	Treves	Original and the		File (Con)	4-(4))	63.		_
Very Dissertion Control of the Contr	L	**O (40.0)	a residence	1900-0		1000			
Form Dissentances (Normal Paper) ACADA TO CONTRACTOR OF THE CONTR	MANDE OF THE STREET, S	The parties	ene landir	1000	MORREMO	1000	1 320	10:	MATERIAL STATES
Form Dissentiment Keurnia Royal Chest Mark Year Mark Dissentiment Keurnia Royal Chest Mark Year Mark Dissentiment Keurnia Royal Chest Mark Year Mark Dissentiment Chest Royal Chest Mark Year Mark Dissentiment Chest Royal Chest Mark Note The Chest Royal C		14/4/19%	BOMB EX-1: HEX CO. HEX	BITTE BANKER IN		2049462	AND HON BERRIEF	.00%. 19 lb.	
The state of the s	Same talk	TY AMAR "	.,			A THE P	COMO.PGEAPL	<	- m
The state of the s	Form Düngefenen Konmis Beile f	Smiller	Van la last	r AIIII	1256-12				V
The state of the s	16 4 - Marie Antonino gard phinos tellurate		the second second		STANT IN GOOD	torioni librari	No. orași	1. Turnsad	decad
Services Telephone Company of the Co	/CS-3-cinthernes	124131				1.0.97		2H 34	
Note that the state of the stat	(Polit Sikk Names No.		- t fa see par rade	o di Rapanda (Aujo S	darktings St. frydan regit for	PARTY WATER	error)	U(4) 97 (6	10 For \$2
1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	Polymia delimitera di ma alta di mine casama de	1		ľ		1200		1	
Yantana Talana Özalliklari Shara Sama Jana	(Marries)		ng Alikada bayan	A lui sajisi	Calesilla 1-0 a-		S-reason .		
Yantana Talana Özalliklari Shara Sama Jana			C.Constant						- public
Y courses Taken's Casallidaed 1			015700112			197	SOUGH	*39kes9yara	440
Y courses Taken's Casallidaed 1			T' y' gran apa	Miningsto Time	wer bestered	filterentari	TAULT	1/5	16/20/2004
The property of the property o	THE THE PARTY	17134	111	ė 21	etely.	100000000000000000000000000000000000000	ALC: NO	34.5	\$1000
	Yaninan Takust Özellikleri				-	-	is affer-		
		- Kores			244. 2 to 1	70-0			
37 April 4 Distant 4 Dis	Control of the Contro				(1.1 mg/s)	199			
	Electric School on the			Annual Control		4000		800	
Literance The same		The second secon	1983	1000	10.1	a Estable	2000000	e-∏000	
Table of the control of the contro	THE STATE OF THE STATE OF THE STATE OF	LOCAL CONTRACTOR OF THE PARTY O							
Second S	Lives - Live	B 1 -	1 200		2.1441184				
		1.1	Land III		E			W. C. C.	
Figure Projectors State of the Control of the Co	- W	1445 E	- Statement			4114	a 22		
		(Inc.)	100		Proc.	III			,
1 - 2013	print, prints		- N. P.	- 1	1131		£	1	
2-2013 Million (Controller) Controller) Controller) Controller)	Yaps Projeteri					the field believed			74.7
1 - 2013 Million (1000) Million (100					16	-		Title	
An An An An An An An An	נופג. נייינו			36.48.4	15		Water Samuel	~	
Acc Acc	7.000,000 Meg.,000	MARKA	descriptor;	BKC	5	STEED VALUE OF THE	1,45 = 200 (11.11)	" -1	San Jan
Sentence Sentence	1.10. 10.6	F.31.	a brat	100			SEA THE	1. 8	
1.08	polity and g Fritting	INCONTAIL	Stantage.	799				JA.	1
1.08	Barrison 3		1	10000	190	(act)	V-2110C-0071.010070	12-1	##//
1.08	. # 9							1	1
1.08	88								
	1,0%							1	_
en	1.0				- :-		_	1	
	e)							1	



YAPI KULLANMA İZİN BELGESI OlekAT Bu burun maya a maka tirini mayakla Asi japı sahkarık wannan kirinik ağarı i nasirası Mai va Gari Basanlığık i innisiga	Prijeka helipiya ayaan
I Pongry veren breat (n. ignet); he see A freignen taris 3. R. gents nutting an a Beignet qui,	
anathin, militaristand, militaristand, militarista	Lina istina
SMIT/ KOCAE 1 ORGANIZE SIU POOL GEBZE	KOCALT
- 44- 8-16 74-7-1997 268/37	
(A) C B	on the amountainers
71-1-3/3 = 3V 1 7# 10	16
	oli Carlein Seage
TO VOID CHARLE SAME TO VOID CANGE BED VOID CHARLES OF VOID CHARLES	, trimbini 2 20
2 April V.D 15T. 768009614 Cartege V.D 15T. 7650	39 654
	30 N
TARIKA 1 / KRIMI	
IDAR. PSINA 1 147400 7 3 4 9.40m.	
Beech 1 1 1 1 2 Sery	7
CANFAR // CT /ZUZUCCO	/-
21 Ingador basinos recopul diportale ectado (4.4)	Jr.,
Bysicht i consu	to 2
B.A.E + LECIA - TUPER	
Note that the Xune X that I have the	12000
The manufacture of the following of the figure of the state of the sta	
Fabrika + idan Poina + Beki + KA	LUTAL.
de Kerner normer	
Scripter Sept. Sep	
D-195-year	
Service 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	
Company of the Compan	24000
The state of the state of the state of the state of the state of the state of the state of the state of	
PINA PANATI SUPERIN BURS SERIES SUBLISHED I	
Puntum (A 117-4-18-A) Erhan DEN	IZ N
MINAR BIRTON Kontral 3:10)	m
BALGANIN ONAY DOL. 9	Line street and a street of the state of the
ao. may 89 O segura na consuces ur confundación aconsulation de la confundación de la con	Ž,
Kanuf KASER	
Cayurdida Capundadin 3	Ž
Tendentian of the second	



The desiration of the control of the	Marie Marie Comment		- 17	W1 200	W. Tro	and the second		-	+47
The control of the co	Company Conference						Fil. Belgano er ar arel	4 Squa	
Service Control of the control of th		and Aire		100	A		207-11-2	⊃/3 (8 ⊃/3	78
Popular of Architectures (1975) Transmission (1975			- 500-244	and live	F Charles	Acres 1	NORW STREET		Tiltow
Specific in Services from the Control of the Contro	Objection		177.555	H	Line	trement.	Triggerer tirese	ear little	
Section 19 April 19 A	19529 1964	777 31		T. Heren	Cereby (Freely)	end brace	tor Distance	16	
Transmitter of the control of the co						4.4-42.000	da e E Suba red	4-1-4	PRESIDENT
Program minutes and standard by the standard b	100000	Mi							
Types Behalter 1 Was Milliam Milliam Yape Behalter 1 Was Milliam Milliam Yape Behalter 1 Was Milliam Milliam Yape Behalter 1 Was Milliam Milliam Yape Behalter 1 Was Milliam Milliam Yape Behalter 1 Was Milliam Milliam Yape Behalter 1 Was Milliam Milliam Yape Behalter 1 Was Milliam Milli				17					
Yage Schistinin Yage S		I J-dcre		20.00					ere:
Yang Sahikininin Yang Mahikininin Yang Mahikinininin Yang Mahikinininininininininininininininininini									112
The State of the S									15
The properties of a state of the properties of t	Makakinia	Vois Milaukhidi	feam		-		Sant to Sallate		
Control of the Contro	a d cas a 10 lander						Account to the second		
Page Companies Marchael M	CARCONNECTED FOR ALL	P106425604700040	[AA]					dir si	
### Address of the control of the Co									
## Companion of Married Ingle Continue to Ma	and the second s	4-11							
Belle Dizzerlance Kierria ligit Czeci kier Vapa de ligit Cwe light Cwe ligit Cwe ligh					Sarbita		and the first terms of the second		
Million between the control light Constitution Property Prope		Applications.			TITLE TO				
Balle - Dizzenianen Warmbulligit - Consistinian 15 Agent Maria - Mari						49.5			C Material Control
Balle o Dizzonianes (Neutrola light Cantickier 19 Colonia automogray van automogray van automographi (Sizoniane de Paris) 10 Colonia automogray van automographi (Sizoniane de Paris) 11 Colonia automogray van automographi (Sizoniane de Paris) 12 Colonia automographi (Sizoniane de Paris) 13 Colonia automographi (Sizoniane de Paris) 14 Colonia automographi (Sizoniane de Paris) 15 Col	trades //	1000	Vt 3ud 3						
Balle Dizzonianes Kisimba lujik Czacikiar Vupa da ligiš Cras lug. Vup	AT ILLE	ALERS WAR CHEST	-11.00 mm	00000 mi	Tale.	- 700	September William Co.	to the ball	1
Balle Dezonelanner Kierrich Injek Checkelar 14 Contra autorogeovers nagene 15 Contra autorogeovers nagene 16 Contra autorogeovers nagene 17 Contra autorogeovers nagene 17 Contra autorogeovers nagene 18 Contra autorogeovers nagene 18 Contra autorogeovers nagene 18 Contra autorogeovers 18 Cont	M. Sall	Should All		1. 3702	14300	1000	Author Sylamore		
To Company and Anthroperson and Anthrope	1 1			TOTAL THE	10.4	-	part and a second as the second second		- 1
Properties of the second secon									
PAPEL (best Northway for and spring and spri	War and the second of the second	hale 55 fieldigen (r0) (1)	(T-1-July sp. 2)	STREET, PERSON	CALIFORNIA LANGE SE	ALCOHOL: NO			do tol
PROCESS (Annual to a set of species to the s	B-14-9-0								
18. Place of the Annie of the Park State of the	Also di et adentici		September and the	- January	Ch lesses	BOAR WHATE SAVE			STATE OF THE PARTY OF
Tagrant Take. Spelliklen Tagrant Take. Spel								11-0	
Taprom Telan Septimbers Taprom Telan Septimbe		1,99	2944012	- 10	Carrie to the colored	418	O March Barrell Street	7.9954544	
Taprom Telan Septimbers Taprom Telan Septimbe		(i)							
Tapiram state. Cerlibber: 19 Section 19 Se			A Laboratoria Spirit			popula	- REPUBLICATIONS	-47 marital gat set	(grava
Tapram estat. Confident Tapram estat. Confide	-			"	e.r	1			
Tapram state Cellibles 13 theory a		100	W.	Year one	III fap	TRansparent ==		1 d at a 4 - 14	71 Shindon birun
Vapanin k omest kullandraan mitriki'n olan kesti kunna Krama autimma ini ali. aanintmohimese igit, ba kelikuran di meta ontah kulturan alanda min damandasura ya aafamatan'i mali hanna ini ali. aanintmohimese igit, ba kelikuran damanda mitriki'n olan kesti kunna krama autimma ini ali. aanintmohimese igit, ba kelikuran damanda mal	(CCSS vig. a.s.	392 TT B			0,6561	245			
Verberr is convex sedimedrame withrich often lesser terms. Known sufferment are all continued threes sign, to delicitude in terms of the continued three signs and the continued three signs are all continued to the continued three signs are all continued to the continued three signs are all continued to the continued three signs are all continued to the continue	in Tetal « Özellilderi								
Vojenin is emen kullindram mitrich is dan kest banus Kram sudamna int all anatomakhnes içis, be bilistra u franci voten etak kultura alarka min tarawikasin ya saferatadi ma ku hana kra tibar tar negon yanint an'anyi anga mus kikimisa sibrik, nu kenatungan inkeningan, cajadya vo li amalumisan fingalakanta tar. Taranja gimili keduru sudan, na prinsi kikimisa sibrik, nu kenatungan hakambagan, cajadya vo li amalumisan fingalakanta tar. Taranja gimili keduru sudan, na prinsi kikimisa sibrik sa safekan ka s			11.0	-	the Man	18(19)			
19464 150 on on the first that the first the first that the first	The second secon			-	100	L.		6.0	Section.
Titaco co Titaco Ti		DOM:		The state of the s	1110	7 J F		-	4 to 191979
Varanta komest kullandaram mitrakin olara kesta kuma Karan sudanna ara ali acaihanchinese igis, ba bilikura witamai terana catah kulturan alarda min tamardasura ya safawakali ma Ku kanna kwa sibartan nopin yapita safanga akaza mine kidanika sakatika na kanakunayan hakanlagan, cayadya va hamulurinan faydadusar sa Taradiga gimili kodura safara safa safa yapa safara kanakunayan katanlagan, cayadya va hamulurinan faydasanda kanakunayan akasa mine kidanika safa safa safa safa safa safa safa sa					500			-	
Volume a somer tedanderum mitralin olare lesser kunna Krara sudenma in a Locatamodinies (ch. 10 kM) in a mili brook out-de Addrigen alardes mit demondasque ve subtrated i ma Ku kunna ken sideriten rapon yapute andropa dasa mine kidentes edende, au kemekranyan hakadagang, orgadiac ve in amaliri kuna fingidalamet da. Tursiya yanili kodur suden, m Ku kunna ken sideriten rapon yapute andropa dasa mine kidentes edende, au kemekranyan hakadaganga, orgadiac ve in amaliri kuna fingidalamet da. Tursiya yanili kidene sidelite a s. d. d. Kundalar ke kikada na pikita dasa dina fingi kodurum untu dahan yani kidente kada na ana mine kidente kada da sidelik was ana mine kada na sa mine kidente kada kada kada da sidelik was ana mine kada kada kada kada kada kada kada kad						(0.90	100	actor (Titalian	
Vorberen is somest kullinnfarant mittrik in olom kester kunna Krama suutanna are all asaintendalmises joja, jos jellistratuu itamust versen ostala kullinnen alanden min tamustussus versalitussaan kan kunna kan masten min tamustussus versalitussaan kan kunna kan masten kunna kunna kan masten kunna kunna kan masten kunna kan masten kunna kan masten kunna kan masten kunna kunna kunna kunna kan masten kunna kun	table (f.se)	- 4	H-P	deve	Pitrie or t			1000	
Valenira komer kedimleram mitrak u olan kesim kemu sukuma ini al. denikudalmas içir, ba bilisma kemul viren ortak kaldının alarlar mu tamanlasının ve safemkalılırın kulunda bir ildəri kerim safem yazılının keriminde elektrik ve bir veriminde elektrik ve bir veriminde elektrik ve bir veriminde elektrik ve bir veriminde elektrik ve bir veriminde bir ildəri balanın karın safem yazılırının karın safem yazılırının karın safem yazılırının karın safem yazılırının karın safem yazılırının karın safem yazılırının karın safem yazılırının karın safem yazılırının karın safem yazılırının karın safem yazılırının safem yazılırının karın safem yazılırının karın safem yazılırının karın safem yazılırının karın safem yazılırınının safem yazılırının safem yazılırınının safem yazılırının safem yazılırınının safem yazılırının safem yazılırının safem yazılırının safem yazılırının safem yazılırının safem yazılırının safem yazılırının safem yazılırının safem yazılırının safem yazılırının safem yazılırınının safem yazılırının safem yazılırının safem yazılırının safem yazılırının safem yazılırının safem yazılırının safem yazılırınının safem yazılırının safem yazılırının safem yazılırının safem yazılırının safem yazılırının safem yazılırının safem yazılırınının safem yazılırının safem yazılırının safem yazılırının safem yazılırının safem yazılırının safem yazılırının safem yazılırınının safem yazılırının	The second secon			LOSAN			There	M motor	
Vojanir i somes kullandram mitrici i olar kesti kuna Kran sulanna in il lambundahnes içi, ku bilistran hamsi isrom otah kabinen alarda nin tamarlasneş ve safiratani iran Ku kunna kra idhartan mitrici i olar kesti kuna Kran sulanna in il lambundahnes içi, ku bilistran hamsi vrom otah kabinen alarda nin tamarlasneş ve safiratani iran Ku kunna kra idhartan na projesinda kesti iran na kunakunayan hakadanan a projesinda besirinda kabines dalarda na kunakunayan hakadanan ka projesinda besirinda kesti iran kabines dalarda ke sata iran kabines dalarda ke sata dalarda ke sata dalarda ke sata dalarda ke sata dalarda ke sata dalarda ke sata dalarda ke sata dalarda ke sata dalarda ke sata dalarda ke sata		and the state of t		pro-eff control of the control of th				[] [2ex 2-4	
Yadana kanner tellundurum mitraku alan kesta buma Kunu sukunun in ukannunkimes igir, bu bilisunun kannet eren adah kabuma abada mpi tempodasung se salumbadi ina Kulanna ken sikurian napangan para para kikintes akuluk au kunutungan kabadagan, agipipasa bi pandurbana fapidakan sa Tasagis ginak kabuma kabadagan, agipipasa bahan sa pagasada beri bahada para kabuma kagi paga aginak aga agi agrani annun ka pagasada beri bahada para kabuma kagi paga aginak aga agi agrani annun ka pagasada bahama kagi paga aginak paga aginak aga aginak paga aginak	7-4 (IIIA)	Set Internet	NO. CO. CO.	234440					
Yobarrak samen kalanderana militakin shara kekar barana kewan sulamana ini di Lambinenkinesa için, bu bilikurura kemani serana sharakan mu tangan kewan kanan salambaran kewan sharakan	Control of the Contro			- Anna Contract	997	•	Trener.	200	16
Vodent k amer kalimiram mitrik in olar keste tama Kram sultama in di Lombinskimes içti, be bilismen kramst enan octab kalınım alarlar mu tamarlışmış ve salimbali ira Ku kanna ber iden inn nopro yenin medan aza muz kibilinin denile, an kandızman kalanlaşma, cajadışmaş kannalırkanı fişdiklinen az Tursişiş gönilik kedene berine, pu Gülde "deli denile nopro yenin medan denile kenşişdi yenin kalının kalanlaşmaş ar sanırlık, başkı eldeşin başmazı kalan birinen ekinin en ili delile kibili ke delile berinin kalının kalanlaşmaş ar sanırlık, başkı eldeşin başmazı kalanlaşmaş ar sanırlık başkı başkılının kalanlaşmaşı ar sanırlık başkılının ar sanırlık başkılının kalanlaşmaşı ar sanırlık başkılının kalanlaşmaşı ar sanırlık başkılının kalanlaşmaşı kalanlaşmaşı ar sanırlışmaşı başkılının ar sanırlışmaşı kalanlaşmaşılının ar sanırlışmaşı başkılının ar sanırlışmaşılının ar sanırlışmaşılı kalanlaşmaşılışma		- CONTRACTOR - 1 PM		177	17			The state of the s	
ku kuna kia siarisi rapni yipidi mbapi ang min kikinisi siarik, nu kunkungan indaningan, agadana a bandurban hadukun na Tusuda pinili kadur duku, pu Galah dal, dan ulanun in puganda berkunngan dani. Kengduk bamar kaduan kadun na angan anuriki, bagk elagu bapamar bahun in bidan minin anda Budinin kikinda na dikin basilan kadunun da dan sani da kadu kenna da angan mangan kadun na angan kadun kadun		Heaven III Colored S		T. S. P. S	2,000	apericana de la profesiona de la profesi	to the margin is too	1	
rades for; two common a properties betweened operating registed before the minute before a commental and a properties of the best of the section of the sect) is somest kalliondersom svidtelik in slave ka na ligna stilantskapernamen usmine sentem	estr kama Kaan sulann maas muu khiinka aks	at in a Liberthanels	almes içir, bu l	eStianner dræmet ve en lænsket mel tr	men ortely kultury	en alarda min tangrila dad mare da Tona de est	ting ve safirmani's	murst quette.
krytigische MikMol 19 sikKo 19 sikKo 19 sikKo de saut und de ward des kandels stadt in dest et ei den aust zutken den autobester leiter mit de saut de saut bestelle be	"SO: DOME WARNED BY PROGRAMS BY	irinthhabn abaniat ikemikb	neli blamaz Kabi	roko tekminn	i bažli dredar, kra	urkik, bask elst	i all anulcat superstant tabe	biriare utalatas o, ct	. Acontestanten
Addition in the state of the st	rata telebekan na alektra bagsasira <i>a</i> in	delette nucle elim yaşıl	l nek kaydı la eşi	aş din çəsil	eral dain ar	kit antikar" veya	admiologur la Forum	lar) sarary heladys	. Sermalian year
		and the state of t	ert a l'artin	Tu .b	Triangle man				
Yapunn Bitur Kasminri igin Versen Yun Kuttanna isin Biggaluin Kanud ile ilgili Caalifeter	ri estali Kisaminti iqiri Verato Ti			Konul III	Hgill Cooliikier		144		
1 1 Section Appendix to the set and the set of the set	77/44 4	91	NEW YORK PA			1 1 3 9	- Proposition of the		10190
1 Para 2010	1			14 Trad High	Mar Trans				
Modelling the carrier	ancerus .			1777-55					
1,170,700				Print to	17.54				
190 Feb Leithigh Life for all				the lie Lane	ing/Laigurut				
1 and to recognification									







YAPI KAYIT BELGESI

Belge No : GEC74ZL1 Bapyuru Numarası : 5142304 Düzenleme Tariid : 11.06.2019

Belgenin Kapsaun Belgenin Niteliël

genin Mteliği : TİÇARİ

Yapının Adresi

II:KOCAELÍ, ilge:GEBZE, Mahaile:GEBZE OSB, CaddelSokakilHSAN DEDE CAD., Bina:101/2,

Bağımsız Bölüm için verilmiştir.

Ada: 5255, Parae: 7
Arsa Alam : 10151,46 m²
Bağunsız Bölüre Alam : 1000,00 m²

Bağımsız Bölülin Numarası :

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belganin doğruluğu https://www.turkiye.gov.tr.csb-imar-barisi-belga-dogrulama adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devler Kapısı 'na air Barkodin Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okunlarak kontrol edilebilir.









T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

YAPI KAYIT BELGESi

Belge No. 4206142 Başvuru Numarası Düzenleme Tarihi : 11.06.2019

Belgenin Kapsamı

Belgenin Niteligi TICARI

I:KOCAELI, İlçe:GEBZE, Mahalle:GEBZE OSB, Cadde\Sokak:IHSAN DEDE CAD., Bina:101/7-8-9. Yapının Adresi

Yapının Tamamı için verilmiştir.

Ada:5255, Parsel:7 Toplam Yapı Alam 960,22 m³

Arsa Alana 1408.53 m²

Tienri Bağınmız Bölüm Savışı

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uvgun olarak dilzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu

https://www.turkiye.gov.pr/cstr/imar-barisi-belge-dogrulama adresinde voya mobil sihaslarınısa yükleyebileceğinis e-Devlet Kapısı 'na air Barkodin Belge Doğrulama iygulaması vasınası ile yandaki karekod okunlarak kontrol edilebilir.





Type Misselbiding Septiming Vapa Misselbidin		Y/	API RUHSAT	i				1400	0.00	
Section 1			Building License				1201	111112		
Topic properties and the second secon		26-		9.000	11,600			4.	L - UNITED	11-11-11-1
The state of the s									2.65	
Topic District Control of the Contro	L.	191		1			72.04	Paratribe to .		
Topic Microsoft Control Contro		-								
Topic Designation Vago William Designation		nager 147 Pair		-	A STATE OF THE PARTY OF THE PAR		41.30.0		POT 14 1	
Voge deplication Voge deplica	Bartier Schale Freier Gestergen un	1 * 109	(10)	200				_		
Vago Berindonio Vago B	177.7			11 -						
Name Revisited Control of Control		174	3	M	Come	11111		* (100 min of a	THE POWER PROPERTY.	
Vago Millionininin Vago Millionininini A An ingland state in recommendation of the control of	CONTRACTO TRACTO		4717.00		Course a		41			
And the state of t				II.I				2	-1	THE POST INC.
Together the second segments light the labor where the second segment to the second segment to the second segment to the second segments light the segment to the second segments light the segment to the second segment to	Vape Belilleinin				2 2				- Boffsiln	
Temporar Pelanti Carolinger Temporar Pelanti		- N In		711	LAZINE POLICE PRO-	20m - 1 P.	4 41	17 20 197 173 2134		10 mg
The property of the property o		- A	- 32		TOMAN AND MORE STATES	1917-296-X:21E-J-JR	TAMOUL			AL CALL
And the second s					转列探测!	Wifes 222	210.11.46			•
The property of the property o			WALLS STREET		NI MONEY	6. 473 007	8243	-		
The property of the property o		ماب				programme .		200		
Type the light Considered Veget the light C	-0.00010	7	all Age in tellers. In	ald by migray	Sitte	zi dan mara	(First	and the second second	10.11	****
Type the light Constitution Page	· / hullerman	lostels	617/8 45 Arts are 2	ne cáte		Act to wide the	~		41	
Topics of Columbia Services Se	& D.S.D. Irgs ats Deci	- MANUSTER SE	I had allowed	Santa e	west to a	100			N. William Co.	mathamana ana
Topics of Chamber of the Section of Chamber	Smart Kuruman V	11 - 17 Curs 2005 10						2.0	m (+) ((())	
Action of the state of the stat	1 101/	7						_		
		Accessed to the second								
To the state of th	Mires lawren traffic on to	a der men b ur freien	Table 1	-en (se esta-	was an edit of one	it safe		× · · ·		7 4 147 4
Agency Property of the propert	the Martin Residence of		Tana C					_		
To have your personal control of the second		4 +		FF At Hele	Futth, 443 act 100	J ^{es} Light	- His one e		EP. 4-44"	
To the state of th		+	,							2011
Page 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10		1		(1) - TOUR	400	CONTRACTOR AND A		*		S record Left project
Telephones Telephone Services Committee Services										
Topic Property Control of the Contro			98 N	nt a color formation for the	dala gj. tr		U+-	41 644	general management	ata ta Patadh 17
Topic Property Control of the Contro			1		100		-	· ·		
*** Projects of Control of Contro	Towns College Col	4		111	149				The Control	9.46.43
**************************************	Blind Mar		-			100.450			4a26 rail (\$	# (E. 1
The age September Septem	Yapının Teknik Öze	4015000								
Total Total	*sava salo.+			1-1-1	30000	71.40	1000			
1	1	Tourse Die		Chica	1		-			FH 9235
Test All Test T	the state of the s				100					- Charles
		H		20.004	964.0			2.740		5 mm
100 100		100		Second .		yes (T	40,000	Donates	170	1004
10 10 10 10 10 10 10 10	STATE IN THE	(+0a)		+						1.75
Topic Projection Topic Projec	11.00	The same of the sa			110111111111111111111111111111111111111	P. P. C.		-		News
Tops of the state	and the second second	100		1000	10000	755		the state of the s	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	Own.
Form Projections 8 This way 8 This way 10		Trans.	200	-	1.00	1000		marks.	100	
100 April 100		- '"	1 -46 []0 Tp++		=					
Total Part Tot		_		HELE		100		-		
Page Projection		and the second		PIL	-	-		TH 75		**
8 Tips rate 8 Tips rate 10 Compare Tips Co		hard to the Philips	feet lines.		111/7/41	1.0	200	24		
### ### #### #########################		12 - 17-17	-		-					
2014-19 201	W.Jr.					LF.	colon + m	Se class Tar		CHANGE OF THE
20	24.27		200		-45		· Table.			
PARTITUE PARTIT		191-11	little		- CU	W	ARLESSAN (CARLO)	ann pri w su	1 - Magh to 1 1 1 1 1	
TO THE PARTY OF TH	- Z				2.0	1.10				
TO THE PARTY OF TH	El Maria	-			-					
Section 19 14 14 14 14 14 14 14 14 14 14 14 14 14		ļ								
	-4-48 100		pig 1 o		10	-)	ETALL MILES	m10.5	A	on the property of
				Morroot	600				marking and	a hard power of the 199
	3	-	10000		1 14	1-1	MARK.	C177 A.FT	ESHIT SU	Contract of the second
	16.614		aku;q		- 1	-	17215	Marin - All -	100000000000000000000000000000000000000	4000-600-6
	14	-			1					



	17	API RUHSAT.			131946133			the state of		
e felia (262		Tincia.	100	Printer and the second second		1000	10000	0.00	
3 physics strains (SS) and ediable				- Carana	16 07 20	(4)	285		64	
1 2uns	-	ini ecis			7 6 Toma green to ope So	let	4-11-	1500	1-14-0-1	
raj Valendana – 227 000.	i David	2000		Lista Fall		-			0.00	
its and the			1	H-17	16 tambito e gaba	angler 6	Vi Fere Pi	LATTE D'O	7.10.07.6	
Sadorfidolović v bestooven - 12.1		ery halp .			8.6.154	-	1146.0	-	100	
311			100	The same					44 4.449 475	
7776	114-		B 1 74 74	B	A di mara		Thirt said a	100000	HI TO BE A PAGE	
TIOM NACH NACH IST	· ·	* p= +m7	Fare	1	(-0.5		ii.		GA.30	
fage Subblein		Yapı Mühathlid	gle,				Bardie	e Bu fferin		
A Chemical Series of Green of	n	S HANDRAND OR	THITES	NCAST MANSY	VETICARET	A.5.	47 hd myd	d Augs		
Tricupal room / Tricupal Q1987 Secure 1/21/2007 1/20/2007 Colored 1/20/2007 1/20/2007 Colored 1/20/2007	heli va		The same	drie Te	on Cart. Nor 3	2000	Mires i r	ROMENTALY (MATERIAL)	HAND WHITE EACH	
· ·	7882		14	Love Kris 22	Admiss.				310	
de at.abspraches has			10 5 3	HING TO	28,390.14	lò	Paryane.	7		
444		75477 - 11		Maryaw D. 91	F 000/10/10/10					
10000	سالمي	0.4 UH0.0.1 E			Section &		31 -			
+-	5		4000		N. T. Berry	10	1			
Francisco Louis	Sea the					¥	-	1816 6314		
COLD has be	5 SWLW - 101 C	extractions is	COMMANDE SENSO	cea water	d.i	-				
111/4		T								
olm Dureniesen	County Ngay Quali	Hider Yes	to light 6	sellible:						
id an't derivate et sole diese Language er en er eige des a	w make a subside	dindra Stitigae Ville- ratio (allevan)		the wholes the pr	talid. It affiliates		15.2	th are to	+ 4 700 (-1	
							1,000		20,0	
2000-14		1.11	41 (41.462)	The second		TOTAL SEC		right later mility	1000	
Fire to provide the	11	5634	_		1		10.1-0		444	
us Pelester Belging		add to	40.00	Name - 114	SHOOLESSEE			Comp.	Crimobabile	
die des des						1.				
CONTRACTOR OF THE A										
KS Crando to ; Record		1		- 1 Mar	F perit to all passes	hP.	-	17.6	CE COUNTY	
Maria and and and and and and and and and an		-	erest [rig	**	15 same	1	11-00		A West he was	
in, wer .6: EnterAlle Aldustin		-		**			11-14-		di-s-wind	
in, sees Of Convents assume Notes, male convents on	alifilari	to y	erest [rig	**	To as 45 mg/s	1	11-14-	-	Les Viewerzah in gestelle under stelle eine eine eine eine eine eine eine	
Maria and and and and and and and and and an	slähiget	to y	erest [rig	**	To the Annual of	- CAL.	11-14-	-	Les Viewerzah in gestelle under stelle eine eine eine eine eine eine eine	
to and Of Charles Assume Note: National Assumption Fragmental Committee		to y	arseb [: 14	Pretts, by	To the A to Medical (Exc.) 2008/Probests	- CAL.	11-14-	(male (a)	Les Viewerzah in gestelle under stelle eine eine eine eine eine eine eine	
in and Of Copyright Assumption Only Nail Copyright Engagement Technolis Ones		722.x	areab [r.z	Probability of the state of the	5	- CAL.	11	(male (a)	Les Viewerzah in gestelle under stelle eine eine eine eine eine eine eine	
in and Of Coperate States Nation States Coperation Tempotomic Technolis Com	Anna L	ASS 's	areah [: 14	Probability of the state of the	7. 10, 45 Pegling (d.). 10 de 10 de	on the	· Sec · **	(male (a)	Les Viewerzah in gestelle under stelle eine eine eine eine eine eine eine	
to any Of Copyright States Nation Value Copyright Temperature Technolis Quee		And to	N Solution II. 17	PORNAL DESCRIPTION OF THE PROPERTY OF THE PROP	", is 45 mg/e to 10 mg	on the	· Sec · **		Les Viewerzah in gestelle under stelle eine eine eine eine eine eine eine	
to see the control of	Anna L	ASS N	arest [1:1]	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	5 To as 45 mg of class and compared to the com		- 1 Eac 19	(100 to 1	the Section 201 to global and a section 2 sect	
to see		2.55 % (10) y	25-05-05-05 25-05	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	". 15 - 15 hold of class of the control of the cont	\[\langle \]	Alben S		the Section 201 to global and a section 2 sect	
to see		Look to the second seco	Process	# 3 mm / 1 mm /	". Is 45 holy of class of the c	\[\langle \]	- Far 'Y		And Security that the second	
to see the see of the	B = 1	253 % 164 y	AL and A		". 15 - 15 hold of class of the control of the cont	}	Alben S		Viterrani in a sure in a s	
to and Of Crando Assum Nath Crand Syro Experimen Technells Once		253 % 161 y	Prigal Pr	# 3 mm / 1 mm /	b To the head of district and the head of	}	- Far 'Y		And Security that the second	
in and Art Control of State And Control of State Impatition Technolis Control And		253 % IB1 y	Prigal Pr	**************************************	b To the begin of the second o	}	- Fac 15		Victor 221 to g date.	
n. 1800 O' Consente Annual 1888, male Consent por Impatorer Technella Chan		253 % IB1 y	7 - a b Fr 14	**************************************	b To the begin of the second o		- Fac 15		And Special to the state of the	
in and Art Congress Assumption Assumption Technolis Congress Francisco Technolis Congress Francis Congress Francis Congress Francis Congress Francis		And to the same of	7 - a b Fr 14	**************************************	5 To the begins		- Fac 15		And Special to the state of the	
in and Art Congress Assumption Assumption Technolis Congress Francisco Technolis Congress Francis Congress Francis Congress Francis Congress Francis		And to the same of	7 - a b Fr 14	**************************************	5 To the begins		- Fac 15		And Special to the state of the	
n. and Ar Consents Assump Art Consent pro- Impatorer Technolis Ches In participa		ASS TO SERVE OF THE PROPERTY O	7 - a b Fr 14	**************************************	5 7. 10. 45 http://doi.org/10.1001/10.		Sec 10		And Special to the state of the	
To be the plant of		LSS % IN Y	or and Prigar	7 - SVA.	5	1	- Fac 15		And Special transfer and the second s	
name Ar Constant Assum Area Sale Constant Impostore Testrella One France Projector In particularia		ASS TO SERVE AND ADDRESS OF THE PARTY OF THE	or and Prigar		I too		- Sec 19		to Secure 201 to g sect a velocity of the sect a section of the se	
name Ar Constant Assum Area Sale Constant Impostore Testrella One France Projector In particularia		LSS % IN Y	Problems A Sopra	7 - SVA.	I too		- Fac 15		And Special transfer and the second s	
To any Marie County of State C		2553 % PA 39	Problems A Sopra	CULL	1. 60 Page 1 1. 60		Total State of the state of the		Vicenzal hy sun in minute	
To prove the state of the state		200 1 10 1 10 1 10 1 10 1 10 1 10 1 10	Problems A Sopra	CUIT	1 day		Total State of the state of the	PART OF THE PART O	Vicenzal his sun in white it was a sun in wh	
To see the see that the see tha		3553 % 169 y 3 255 % 169 y 3 2	Problems A Sopra	E TO BANK.	1 day	A CALLED AND A CAL	Tours about	Entra de la constante de la co	We want to the second s	
In core And Companies Assume Topomore Todarella Com In processor Todarella Com In		200 1 10 1 10 1 10 1 10 1 10 1 10 1 10	Problems A Sopra	E TO BANK.	J. S. Sanda		Tours about	Entra de la constante de la co	And Special type side a witness of the second secon	
To be the place of the part of		3553 % 169 y 3 255 % 169 y 3 2	Problems A Sopra	E TO BANK.	1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 -		- Sac No. 1 Super Control of the Con		We want to the second s	



Particular and Sale		API RUH Optalisi Lit					1 649%	AMA	i.i.	
(Burgers are our married)		wijestiis] Li	AL IVA	15,000 (0)		's e lette	990	139	Carcella.	STATE OF
1462		0.03		1	El later	40.07.2019		584	1124	-
Lip	100	A J Topical		Line	Total Alle	1,		V.	Helites.	Figure 6 (4), visit serie
Agreement and the	1000	1010		7.00	TO LANGE AND		-62		14.36274	There is a
						110.00		267444		-
Section and the second	1	The state of the s	1		-			1000	*3m *	12.00
I - sPis No. 4 Aug Nr.	Lindon Inne	Children	46		7.000	38 Co., min a notes pa		15 15 15 15 15	T	HTMACT!
1,29- ANA 10%	-	1	4644466	i ins	100000	34 Co . Int & Antel 10	Alexa design	THE PERSON	20 Physical Spins	enge III ¹ e Beres. C S. . FD.
		1					_	_	4	101.40
apo Sahibinin		Yapı Mü			I Chargana	francis		JI han to	- Bellein	
E STATE STATE	2 14	NSHAEL ČE-	N 1977 5 6	- 16	ALC: HE STATE OF	VETICARET	AŞ.	white day		Compl
Harris Palmer	1 100	1-0mp4 W		n//	E ESE I ERAT	69 ⁶⁴ A13	4	1000		
tition a more		240.00		¥	thedane	3. 10114 A 10114	α	_		
F Laglac d to	Ayr.	information a	= 1111			18127718)		4		
1 1442	Series .	777110				NAME OF THE OWNER OWNER O)	11.00		- Territo
dade Hantida is	16 Mary 1							7800		
The state of the	V1 7		HITTER SE	555 (C. 1)	AND THE PERSON NAMED IN	*		SI veter	an in easieth of Est Total Pools	28 - 2 - 4 - 5 - 7 - 7 - 7
om Disentana		bler	Yep	ha light da	pallidge					
5	mfgo-	1	d Com		I for make make the			58 946 - Fr 4630 11	CHY MAPLYS	
Strate et		-27	£ 1681	Palk ma	File of top to liber	nin telegrap essen-			to be the	
CE Table days Steper,		10.00						(4)		
Mill (Male Many Many Place) 1968		200	-0		- 14-	Photosopie	1	Dines	15	distribution of
				1.5		-,	- 1			
11.55		4,4.4	19	A	200	r (+ = 1) rt			Ę.	'alus sali quibèle (fa'
en felde eine Geben ei		27.544		-	P. Purpak		DER S	110	*5 Acad Set (page - Yello) of	A THE PARTY.
ee. 95.99		ile:	1	1	Th:	9-	Genne		it elijaas ta	100 (M) (M)
Tapatun Yelurlik Önst	إفاظالا									
ranta basi- i				- Torontor	Al Pen Y Sec	Area - Transition				
			-	Library	Determina		1	- Feeting	4	- Marie
] Distriction	1000		menn bi	15 Mps		2.7 p. m. n med
				1 7164-etc A Constant	Entertain Property Control			Jaljan		100
-titlem - 1974-	Titras						CHIEF F	1. Ploteres	111 1000	
J-14-1-				Contain the			W77.		18-160)	F 9
January Brand January Brand Bartonia	111	To be the		444.5	1.7	# (1) (F) (W)	8418	77.77		
	2 (40)			-	BB	* Reser		TH-	100	19(5)
Janes San	7) for [](1)	- J.	ener a			E rim		14.	. IO	1149
I this are the second of the s	1 4a	- J.	ener e Sarrey	-		Total			- IB	L(T) 3/2
\$ 65,459 u	T, for		ener e Sarrey			Total		1		Test
The second of th	T, for	d.].	ent o			Property of Person	na 14	1	- IB	Test
The second of th	F, det t. dwo-	d.].	Party of			ordenia	na 14	1		Test
Transition (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1)	P. dori to	at a 📑 a	A PART A			* Person - * * Person - *	ns 14 420			144 - 144 -
to the second se	F, det t. dwo-	at a 📑 a	Part of			Property of the pa	All Sections and the sections are sections and the sections and the sections and the sections are sections and the sections and the sections are sections and the sections and the sections are sections and the sections are sections and the sections are sections and the sections are sections and the sections are sections and the sections are sections and the sections are sections and the sections are sections and the sections are sections and the sections are sections are sections and the sections are sections are sections and the sections are sections are sections and the sections are sections are sections are sections and the sections are	E de la companya de l		100 mm. 100 100 mm. 100 mm. 100 mm. 100 mm.
The second of th	P. dot 1. Cov. 1. Do 1.	ata Ju	A PART A		Agricus	Property of the pa	All Sections and the sections are sections and the sections and the sections and the sections are sections and the sections and the sections are sections and the sections and the sections are sections and the sections are sections and the sections are sections and the sections are sections and the sections are sections and the sections are sections and the sections are sections and the sections are sections and the sections are sections and the sections are sections are sections and the sections are sections are sections and the sections are sections are sections and the sections are sections are sections are sections and the sections are	E de la companya de l		100 mm. 100 100 mm. 100 mm. 100 mm. 100 mm.
b O gener de de la companie de la c	P. dot 1 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 1	ata Ja	Part of the region of the regi		Agricum 1005 Com	Property of the control of the contr	All Sections and the sections are sections and the sections and the sections and the sections are sections and the sections and the sections are sections and the sections and the sections are sections and the sections are sections and the sections are sections and the sections are sections and the sections are sections and the sections are sections and the sections are sections and the sections are sections and the sections are sections and the sections are sections are sections and the sections are sections are sections and the sections are sections are sections and the sections are sections are sections are sections and the sections are			Hall a description of the control of
to group of Styles in styles in the style in styles in the styles in styles in the style in style in styles in the style in style in the style in style in the sty	P. dot 1 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 1	ata Ja	Process of the Proces		Agricum 1005 Com	Property of the control of the contr	egal			Hall a description of the control of
0 0 g may 6 0274 b 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	P. dot 1 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 1	of a	Control of the contro		a a l	Protection of the second of th	Opening the Control of the Control o			
1	F. Advance.	ef a	hast a		e e e e e e e e e e e e e e e e e e e	Property Of Page 1	The second secon	Free Control of the C		
The second secon	F. Advance.	ef a	Control of the contro		a a l	######################################	The state of the s	The same	Service Services	



		API RUHŞAT		_		A.11		
		Building Litters				117706213		
10mm			10000	and the same		377955	10000	19 y (4948 *
11.00			= ***		discussion.	286	1.01	(d
**			F	100			m oxion	1º 7eve shat
territor		11114	1.50-	11-1	110 44	A Company	11 Mah 1	de Para recalha a ruli.
Marine to Park				-	District.			
teral		111 111 P	HE	=			na př	11(4) 4)
FIRST - Alaty	The Control of the Control	10-11-		-	Carte and Cartes		-1894-0	ALL PORCE
W =	1.	. %4,46%	B.W.	Transplanter	1000	The contract		TE.01.2024
Yupi Bahihida		Yapı Milisahildi	laip .	INTES INSAA	T SANAY VE TO	ARET A SSMIT	- Geltpin	
Wildlight was a second of the	Ote Purva.	Appet	PASSAS LABOR TO	NATURAL DESCRIPTION OF THE PROPERTY OF THE PRO	v 114.1	a management of the same	the felial to the gold of the felial to the	minus Cont
GO SE Hagrande	Fig. 18 (a) Pm. Ad 2 Cm. Ot. Pm. Ad 2 4-401, Ga 2 40 - 1 2888 R.	There is a	Paletti 40	I have been				n jeren
Fairful Billowertherap	Kiemia lieti Cant	Miler Yes	ı İta İtalia Gu	telikker				
	ter tent.	dinatant 3° (no	ries fell para	براهم كالسيام إلماناها وي	plie to per alth and sounds plants	and idire	\$11.95 ml	* # *** A
	Pr 4							
A-100	, I						#E#E	****************
						19116		(400)
	11		-15/414		110000000000000000000000000000000000000	111111111111111111111111111111111111111	17121	is the sellings
) I						
		21	1 47 1 10			24-19-	-P. F. (1)	
		-	.7-	ab I was	- Inc.			_
NUM 12F1 FEET E	1 1			A Line	13001		100	10-04 1-04
Yaperus Tatisik G			_	_				
Ambanis santan C	CLEANING SHIT		1.761 1Pe	Tel-tan-				
- Friends -	Dittory :	Auto Tibera	52155	100	part part an			
-	- T		1-1-0-1		I ment to	مهودال الله مومورال ﴿ المعا	PP4	
Interespending			- iruna			11140		The sales and the
_ =	er 🔲 i bede ger 🛄 die	11 Trans	11-1		eo (tura-	1 1111111	Daire	4 145
			-	1100	- Armin	N1=		
I Tempydo	and the second s	Teroit 1, 15d		++++	T		20 - 20	See - e
1 6th page and the				P-0 et	- Eu-	44.		, black Farm
E Walter		er tera 🛴 Taltera		III	25-1-1-1	430		, Altho
			770-0-0	10-14-6-1		- I	202	i de prij
Terror 📕	WW.		Magas	88	-	location.	~	e service of the serv
1 10-41	- 11200			- The Control	PT PART N		B	
Yapı Projeleri	bel da seum.	-						
Two	ALL PROPERTY AND ADDRESS OF THE PARTY AND ADDR	\$177466		57775		1779-1-212	8 6 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	G 144 C 1AF NO 10 SE ICH U1
of St. Trees				0111	111			e galle outs
	3 PHOLES	49/85 85"		cy	M			1-110-1-110-
-12-		F1 x (0+		976 4/17	Enty In		CW 1999	SNEEDSTEEL
Metant Lease	444.0g/a/	at Nov. and		HY33	Con Treat	9 T 1 T 1 T 1 T 1	THE PERSON	Boyer (per commo
440-1	Scarce March			1400	7 100	New York Control	-0.00	1200 1000
							- 14	
G 59 M/49 G0005 u.h. II	300	-967AU*6		(f. 1)(t)	A I bren			
03627-6	1993/0	"danes		- 4		110	and an extra	- Contra - 100
93.4								



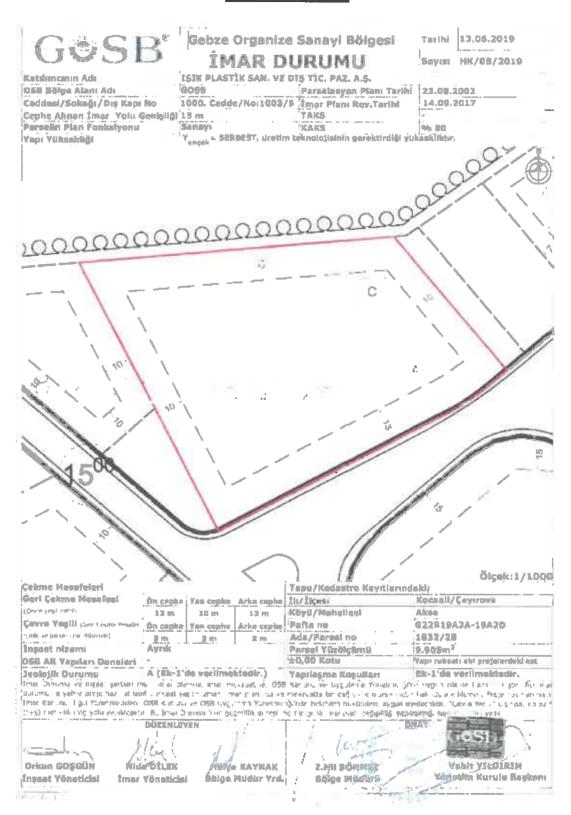
	`	APIRUH Bulleling Le				TE.	7 0330	100	17.7-		
	harries.			13.00		S. S. Piller Property	Titles		7.1-0	0.00	
1 Martin swater pape	tan .	Laret see		H	HAN	(E-54 2x45	·	STL		1=	
		•		-	117.4-111	4.1	140.0	4	P-10-0		
1525 A320				- 2511		1000				7240	
C1 +11 :- 5-0		Carrella Print		= 75	H	TWEET STATE		7774		110	The Control
PPAI				-				100		1.000000	
127-10	1401	17,000	110	1	A-1 c	Charles P. Salo	interior de la constante de la	eldiệt plean	ile strategy at	IM 144 F St.	for the defect of
-	100		7 -120497	H		175 911					46.44.400
Yapo Quidbinin		Yapı Mile	والطفاطن	q las				Quelly	o Şofialin		
Tangara r		17000 14 ut 160, t 25.03 		INTES IN	SAAT SANAYI Lana Man. Wang Lana Man. Wang Sana Kana Jana Kana	Carl Inc. 7	ş.	5g - 2 d - 2	Se diagno 2006 i	Ġ.	Const
Mich di re		Agilliand 10									
tren districts of	No. of a barrier					Marche Camp)	200			0.044.0
454	agelic To Testack	1) () () () () () () () () () (15 THE 18			P.U.V.	MINES P	wee mit a	13555
FORH DOWNING	Marchining Light Dis	all the last	Yapı	lie light &	tellikler						
	un j un d und	22 111	- V}u-	THE THE	Li Yap na Filip ma , saran i I	water for the state of the stat	andin bi lola	200		3 100 Full	- 100
Sep. 24 A 444	32 4	. 1 45	1 as	Er jagenspar	all realize and this base to	fâțui a p			W 11 - 1		
1 - Dreat water of trees		b4p								****	
					H1877 1974-	. Daniel	Thimage	TITLE T	pr-1 (1, T)	- Lau	
ter of the or		100	1		41	1000	101407124		ann.	1945	
Yapinin Tukulk (Smittleleri										
12011				- Secret	Militar de 1	edelet	19-				
3-14-30-44		_		And the second	7-141(1) 		}			8	44-4
o Syram page.		- B		Depart 6		e abb				SuPP Supplement	
Share state Share		1 3.		Daynes d		48 "AP	mid, is		PI PI	Serv	
There was		1 3.		Bajasa B			mid, is		por g	Service Servic	
Tops Projetors				Bajasa B		. 27 gm	PASS		60 R	Spring	·q·
1 Symmany 1 Symmany 1 Symmany 1 Sympa Company 1 Sympa Company 1 Sympa Company 1 Sympacy 1 Sympacy 1 Sympacy 1 Sympacy 1 Sympacy 1 Sympacy 1 Sympacy 1 Symman			and a	Bajasa B			208C		MILE AND	System The In The System (Av. Ed.)	·*·
S Square gaps. If Square gaps. If Square gaps. If Square gaps. If Squares gaps.				Bajasa B	District Control of the Control of t		JANES C		60 R	System The In The System (Av. Ed.)	4
Fage Projects True of July 1999	embed filter . 7 c			Bajasa B		e observa	2000 2000 2000 2000 2000 2000 2000 200	A de Port	MILE AND	Spire Sharing Spire	4
Fage Projects Tage P	etabel kinder , ye.			Bajasa B	In all	e Pana Kia	ANEV	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	p of g	Service Control of th	
Fage Projects Frage Projects	etablic state of the state of t			Bajasa B	Cayl	- 27 (**)	John Marie M		A CONTRACTOR OF THE CONTRACTOR	The same	
Tage Projects Tage P	endert Kinder 7-6. **APY * Yound **Indiana to a to a to a to a to a to a to a t			Bajasa B	Trap	- 27 67 6 6 70 6 70 6 70 6 70 6 70 6 70 6	JOSE V	THE RESERVE OF THE PERSON OF T		Speries The Partie of the	inge
Fage Projects They be seen and the seen and	ended tieds a re-			Bajasa B	Linds Cally	# PENSES	Page And Andreas	L AVADA	The state of the first state of the state of	Sparre	mir vranago al



			Pr RUJ						108142		10.0		
**********					2 140 43	ricta)	A Section of	with larve	12 percent		- T-	7.194	IAni
Area se se se	200	S 128	e Sie		19600	0000		. 2019		26	PERFE	190	
				1		21		-	100	1000		1.3	· BEAR OF SPECIES
a 14 (4)		# 4 T T T T			-				1		1-0		Section
-		7 14	m I		110					(Pol		384	
de is.					and there		-	1000				- 44	
APP GAR	40 Harris	1000	1915	District.		E 454	1,000	C-111			The reason of		
2	9.5			-	-	1000000					15-45 11000		19.64.3
ناوادالشادة	b	_	Yant Mil	le di hidică	1	V V	4	7		Storibe	s Solinin		-
b Albertangeren (*) 19-dage by Alberta 19-dage by Alberta 18-dage by Alberta 18-dage by Alberta	e de e est e 1969/28		did.	2 11	22	NTES INSAA	SANTANI PRES	II Cad. No II (ISTA VI II 279 I	ET A.Ş. : 3 GUL [1] 45	#, h ¹⁸	1-1-0	3	(Jan
Charlest of M. S. St.			Winter	45: 1111-07	_	1 -01/	Transma	1	_	-			
D/MERSEN	2/2	19	for dig s						X	1			
1 15	Plasti	ELMIR 1	A.Combin			ी रेगाम्बर्गामा <u>-</u> व	25 1 21-1 10 1000)	100			
The Property of the Control	Places	Pag. A.p. 1401 Gr 13005 K.		. (u a - a	(10)	ARTHUR A	*********		-		er i sugesti Ejelekti	(/++ ·	(50)-1
arm Dilizenie	manyKapimila li	Na American			is ligns &								
Personal and Adja (1986-1967) in 19	No are at	19.96	-	11-1	Wint			++- 1 MAN	47.77	1.	1	L dos	Yu
e Manager			1 = 0	11 1/167	144-4hre	10 January	20 G	0.04261	(4 - hp-)	1.76 (4.76	4.44		a. 1,47 pp. 1
(111/2)	20	2	223							1000		141743	
					Hitara		4116.1114			*	*>-0 1		or (; +)
	953		10.9	148 11	i i	1	7	1114-00	760		(1)	25-95	K
apasan Telapii	k Özellükleri												
475-100	M 0	ent [] : the	Jen []	241	e promp	Li	17	OCTUBER.	3	· laws	-	6	Tribe He
		<u> </u>			Pilled Gastury	1700	1900	. I reverse		11.598		99	71619-110
h (kujin yan manyi Kutik ku k Palinei	Long China	1.7	100		CO-Garages	1 1-0	DATE:		100	· =0m		-	100400
b Code gor teams is was a palitical	To Ultra	- 12-	* Facto		-	(T)+	1	Sapara	, i	1 1111	D:	- 0	***
p tydy — 2 paper			To facili				- 1	Sagrana e ap Ro		nol .	111	- 0	The state of
h thiện giới trường fi 1966 — h Pallines		in the			i. Kambar		1	ep Bo		I mm-		- O	TOTAL POST
b faigh gay magan B 18th B Pallines	<u>J.</u>	13			s.Kanba		l le	an Bu		100	P	191-11	
b kindin gine bidanin b 4006 — b Pallineri	Cit-n	in the			s.Kanba		89	ep Bo		I mm-	P Ver		
b things god indom	G S Age	6			2 L.R. triale or		89	ap R.		1 1/2 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	P Ver		(A)
b Rujin gw Indom B Allik B Pallieri	Cistore Carona				2 L.R. triale or		89	ap R.	- 15 °4	1 1/2 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	10 at 10 at	Personal	(A)
b bein per interni 8 All S S Arbert 1 All S S Arbert 1 All S S S S S S S S S S S S S S S S S S	State				2 L.R. triale or		89	e spi Br	- 15 °4	1 1/2 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	its at a second	Personal	(4a)
b Duộn gọi Indon B diện sự Palised B diện sự Palised B Projeted buy nơ P	a sprig				2 L.R. triale or		89	e ap Ro	154	is and in the second se	le a	Hartonia Carlosson Carloss	ita
b buttu ger interni it data — a fallera in properties — a fallera in pro	a sprig				2 L.R. triale or		89	qu R.	11/4 × 1	1 1000	7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7	Property of the second	(A)
b buju pie intern 8 400 — 1 Palberi 101 Projektel buy art-	S have		-5	II Ir trans e te	2 L.R. triale or		89	est Bo	11/4 × 1	1 1000	le a	Property of the second	(A)
b Duğu ger interni b Add a h Falleri b Add a h Fa	S & mager a reprig			II I france	2 L.R. triale or	SE line on tot	89	APR.	1111	TABLE OF THE STATE	7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7	and the second of the second o	
b Dudin gut inners b Alb	S & mager a reprig			III Information	2 L.R. triale or	SF line are two	89	av R		- "Alle	Total English	The state of the s	(A)
b Study got interest b Alth	Sale	do		II I Plant ou	2 L.R. triale or	SE line on tot	ulu vilu	APR STATE		1 1/2/2 1 1/2/	TOTAL CONTRACTOR OF THE PROPERTY OF THE PROPER		0 0 0 1 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
In their part interest B. Allo,	a sprá a sprá	do de la companya del companya de la companya del companya de la c		III I for Spream on an annual for Spream on the Spream on	2 L.R. triale or	ST line are two	ulu (as Ro		1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	T W		10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 1
b Rings give interest b Abb. 1 Pallier c and 1 Pallier c and 2 Pallier c and 3 Pallier c and 4 Pallier c and 5 Pallier	Shape a speak	do de la companya del companya de la companya del companya de la c		II I Plant ou	2 L.R. triale or	SE line on tot	ulu (epi R.	entry N	1 Tage of Bridge	P West of the second se	Company of the compan	A STATE OF S



Imar Durumu Belgeleri





GoSB*	Ge	bze Org 18	janize Sa IAR DUR	nnayi Bölgesi :UMU	9.7.2020
Katılınıcının Adı		ISIK PLA	STİK SAN.	VE DIS TIC. PAZ. A.S.	
OSB Bölge Alanı Adı		GOSS		Parseratives Plan. Tarchi	27,10,1986
Caddesi/Sokagi/Dis			Cad. No:301	İmar Plazı Rev.Tarihi	14.9.2017
Cepha Alman Imar Y		17en		TAKS	
Parselin Pian Fonksi Yapı Yüksekliği	lyonu	Sanayi		KAKS terologalisa geniktadiği al	% 2O
		H		0. 5 K.	
Çekme Messfeleri				Tapu/Kadastro Kay:tlarine	dawi;
Garl Califico Mecates	On ceahe	Yan cephe	Anxa cephe	11/13cası	kocaal/Gazze
Cevre vest/ dah ()	20 m	12m	20m	Köyű/Ma*nilesi	Mustafapapa
And and a second second					The state of the s
	On capha	Yan cephe	Anxa capna	Partie no	G22B19810
Cevre Yes.il (Geri Çekre Hesefesi içirde ve pansıl usun tibenyle)	On capha Sm	Yan cephe	Arxa cepne	Pirts no Ada/Parset no	G22819810 5253/7



GEBZE ORGANIZE SANAY! 9ÖLGESI 1/1000 ÖLÇEKLI REVIZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

а пучна незабищих

- Maries of Paper to I paper to their Marie plan rocket or plan achieve many de for business

- 10 Apl Laguants had meal mouths progetion
- To Apil Languarda Inaliana Immine programs. Stratements of the Apil Languarda Inaliana Immine programs. Stratements of Apil Languarda Inaliana Immine programs of the Apil Languarda Inaliana Immine programs of the Apil Languarda Inaliana Immine programs in the Apil Languarda Inaliana Inaliana Inaliana Inaliana Immine object the Admine of the Inaliana Inaliana Immine Inaliana Immine object the Inaliana Inaliana Immine object the Inaliana Immine object to object the Inaliana Immine object the Inaliana Immine object the Inaliana Immine object to object the Inaliana Immine object to object the Inaliana Immine Immine object to object the Inaliana Immine Immine object to object the Inaliana Immine Im

- professionale and the second of minimum green present my generative years of special property processing professionale and the second of minimum factories levels. Finalization per not not the second of the second

- generalisatum.
 2012 until Luvy huven vei bren den einemannen 2012 until Luvy huven vei bren die film generalisatum until den einemannen 2012 until Luvy huven vei bren die film generalisatum einemannen until den einemannen until den einemannen until den einem film einem einemannen until den einem film einem einemannen until den Verein film einemannen until den Verein film einemannen die jeden Verein film einemannen die jeden Verein film einemannen die jeden Verein film einemannen og neum bei den verein den den der jeden Verein der den den der jeden Verein der den der jeden Verein der den der jeden verein der den der jeden Verein der den der jeden verein der der jeden verein der

- de provintione liver de factor et Labour Richardson Righer Vocamentà Indocummo op sensation
 de Boullan Estat Robert Labour de Albeite in Histolikou Lieux.

 27 Divingage hour lypit de levelure provincate de fertante en felte unquitere (physiologysta, cycli general
 er et napse phispolite mits diglis basses translatus indirectories (physiologysta) proprietà
 l'entroperone, maltipe Albeites in heriodo.

 28 Disporte deprincipe super 12 feb (27 pas 1 Robert descript benganes hatt de Albeite LIRE) desse
 disporte deprincipe super 12 feb (27 pas 1 Robert descript benganes hatt de Albeite LIRE) desse
 disporte de publica, paste de ca deprincer modific marchier depuller LIPE, 17 feb (2 d esc. l'entre
 descriptions, de publica, paste de capacitant modific describent applicates appeal paste
 de Statistical publica, paste annuelle de publica de marchier de descriptions paste
 verantiques, literia que marchie 17 feb (2 d mer sydoot mercap) l'emittain renech on dels 200 revier
 productions.
- D. ACCRES OF THE PROPERTY OF CALADIA AND ADDRESS OF
- 19 Pone, figuraly detayle from ordino nigolig, legal historius, copo nigoli, un impo nod income har business poses report or positiones and limites.
- her "verfahre Stree ingest og positisten av aprillekkern.

 I dagnet mensenske erslagt 1989 som, "vanere at enteknere gene "450 200 særetske resler. A be hjerGenel Skor-lelphete i mali tilsen Genes Objekted kom. Heften Hellegt, et handen he ble Hepern kurmente er den entekne inhemmende heteren anderskerne mensen mensen skorten.

 12 Order Objekten Streen Diskort I denner det som brilgensked i le pagist om hjel" i sense "kalt utde

 13 Order Objekten Streen Diskort I denner det som brilgensked i le pagist om hjel" i sense "kalt utde

 14 Order Objekten Streen Diskort I denner det som brilgensked i le pagist om hjel" i sense "kalt utde

 15 Tapslagen det skrivet skrivet og den det kreene hat bestemet om de skrivet i bestemet.

 15 Tapslagen det skrivet skrivet og den de kreene, negle ut de fysike til opper delen utdessmid
 orderslike skrivet skrivet skrivet og den de fyrende get skrivet skrivet i skrivet.

 15 Tapslagen de fyren de skrivet og den de fyrende get skrivet skrivet det skrivet.

 15 Tapslagen de fyren de skrivet og den de fyrende get skrivet skrivet det skrivet.

 16 Tapslagen de fyrende skrivet skrivet det skrivet det skrivet det skrivet de skrivet skrivet det skrivet.

 17 Order Objekte skrivet skrivet det skrivet det skrivet det skrivet de skrivet det skrivet de skrivet det skrivet det skrivet det skrivet de skrivet de skrivet de skrivet det skrivet de sk

- F. VAPILADOS ROSELLAR
- Barayi Anna. 14 Maris alanlastyn, Bir Alman Kabay
- ve mans sammeren.
 Rack Alman filmalis Rakhin (200
 Vap varansaji V_{min} s hilmikin. merit minologuzer pennantiji rakonati kluth beziteroglis'S bangs i delimitik krama pumi seku spokre, mai pri sokre verplejes, fogove Sooj. Kipolan
 k-galans' deversilij ve pen najska i disokula piedi.

53.551	-		- 3		63	inticia-g	OCHORES -	1-1110
			++	fee	liker	Sec.	0.00	-
100.00		-17.	800	0.00	100		-	-
-	- 6		170	100	+46		70.	3100
			1-9	100	- 10	1,100	1140	100
sit use	41	- 130	100	Utom	-546	4.0	46.	- 1
100	À	134	16	1.0	100	-0	46	-
-				0.00		-16	1.00	-
-		120	- 4	1100		16-	(A)	-
-		31	1.00	11.0	1.0	14	7.0	11
100		1	1.0	18-6	4.0		40	1.6

¹⁶ Lin ger yakser remainen anne tempeten befinner novelluch. If bedoper 4 den en strend-fongstelle he dit powe rejente gehre-monities vegeteratele liken injerem menerae bet steps hen ambaljers måg antennes, descriptede 1000 i "bald on" parvet operar sovere venerider agga annele: Departure spektand generite.

1 - 42-G. St.W. formals, de fesser fassantino

- Ration of edict on exhibits one frede des all parted pep 19th soliton constituéed or politiments.

 I as not that sight of these denome.

 Last Schame dittentives Schame (Schame)

 Ration (Extention) (Schame) (Schame)

 Ration (Extention) (Schame) (Schame)

 Particles (Schame) (Schame) (Schame)

 Particles (Schame) (Schame) (Schame)

- winamin, up gh hyrost van johen pall o jud aktor, njavapa na gunam nadamin Birjad, njen gunqengil ost ovjetav na frysod vefit i nec dan zjin o ijina. Bejesse gildrigum dalistod tast gujaner minen panet angest na 1920 njened ve telebru. namenpalad osto namena zjina binimaga par bytupan zone bese z enen kajanto dan 1924 nimi s nikora o opa minenjaden
- aperture de le pluser em logen don e la specer africale.

 [Propuler Mental, depoisson

 [Propuler Mental, depoisson

 [Propuler Depois Alexan, and management of the species of the black, under ou mentale teares los est.

 especies on opini deconsection, aphilohological statement.

 Reserve on Depois Alexandra, et an general boooklobe. " 355 million de mentale que planta déma,

 lampoin de représentament de management apprendique de consection.

- harden R volle state good at this was experience because at Exacts against a final property and state of the property and a final property and a final property and a final final property and final property and a final p

- or in a part programme, To new Absolut rath.

 You is variously to be be be such as that which is programme.

 En an 12 for ever to it is allowed and is not reached.

 En an 12 for ever to it is allowed and is not reached.

 En and the ever to it is allowed and is not reached.

 En and the ever to it is allowed and is not reached.

 En and the ever to it is allowed and is a supplementation of the every supplementation of the

- An Egipte Afrikarren, tyck i beer prophe (1906 6,190) i rengig versen op agentemen og at terreme

- - Alaryda) or Servey İspanyısın Alaryda Alaryda) or South Integrine Alaren

- T Aktorijaka va Bestak leinigeria shine da Aktoria Kari Aladoo Kalingareli walik kakiliwa filik. Kari rekastigi K_{arado} Alife matro elainika Aktorijaka vio Bariu Lampezio Aliminka para soprate noradkim kee agrimta 1922 sa i sunimfa dhi ga Kalindaligi alaminda muun maamba maa vi usun papeta adja atau 2022 aadiin Kalindaligi alaminda muun maamba maa vi usun papeta adja atau 2022 aadiin Kalindaligi alaminda muun maamba maa vi usun papeta adja atau 2022 aadiin Kalingalisi usi Aktoriji aladoo wa Aktoria

- n Andryado en Meleck Humanna Autrada 2016: He en 1940 e Physica II. Komus, Polis Phomas Lingu Chennich United in A. Sen aparling Arent Consent pl 1950 physical Komusa en Plotzek. Prenton. Komusa m Delgishi de Vingentonia diam Uniona. 1888 (1888) plan en 2018 maja Uniona Laboroma (proteinan Franzendelle Lighyne deslagorieus Conse
- Dogogila Yayardonu Nasi Kunas ** 1879119 gini na 2000 mah Amin sasiruni seperanun Trenreddir Dogogi bistingurlus Kuss Tondog CIPS (in galgon Sulyala, Tapidas 152 About Istosynstonun Kanlay, Antonre, Bensson 22 Kaharlinekaria ipandaren dipins Tangonun (
- 16 W.H. Stringaring Parel Guille: Miller Mend Stappens. Kaperer Laplace sees berreen
- TB 1302, donyabi litins odni hoje het Kasil in Wisthin Smedici Lobig Kanyafan Kanasede Yapikasik og Apondo Tyopos Miss mjó fels elsejti (Cornell Teoper Une and feiertragte be bareferer ar attachte
- fer. Allminds, holymou before olsgrandurer
- W. Honde, Almienta. gont among transpoling for explosion on an 19 Pintonia. Bellyo Manaringa profession annelintando mon propose gras ong chatter aplantable.



<u>Fotoğraflar</u>

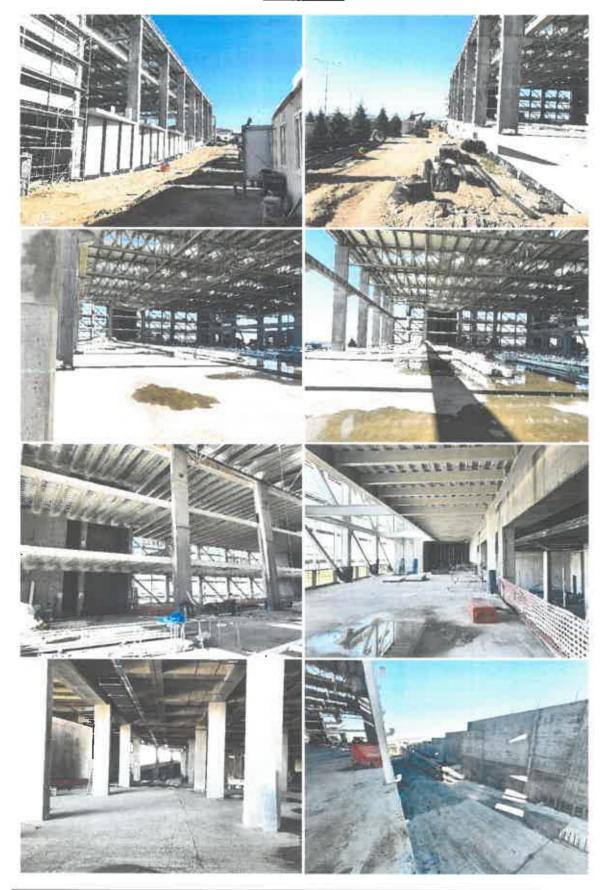
5525/7 Parsel:



Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



1832/28 Parsel:



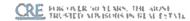




Güniz ÇELEN CRE, MAI, FRICS Lisanslı Değerleme Uzmanı M.Arch, MBA







2017 Landauer / White Ödülü sahibi

2003 -	ÇELEN KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş., İstanbul
1995 - 2003	Yönetim Kurulu Başkanı ÇELEN DEĞERLEME MERKEZİ, İstanbul
	Genel Müdür
1988 - 1995	KISKA HOLDING A.Ş. İstanbul
	Başkan Yardımcısı – Yatırımlar & Geliştirme Projeleri
	STANBUL TURİZM və OTELCİLİK A.Ş. The Marmara Otelleri, İstanbul
	İcra Kurulu Üyesi
1984 - 1988	KISKA YATIŘÍM ve ULUSLARARASI TÍCARET MERKEZÍ, İstanbul
	Genel Müdür Yardımcısı
1981 - 1984	UNITED CONTRACTORS HOLDING Inc. Istanbul
	Proje Mühendisi
1975 - 1979	ODTÜ Ortadoğu Teknik Üniversitesi, Mimari:k Fakültesi, Ankara
	Oğranci Asistan, Asistan
1975 - 1981	ÇELEN VE ÇELEN PROJE GELİŞTİRME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ Ltd., İstanbul
	Proje Gelistirme Uzmanı

MESLEKİ ÜYELİK VE SORUMLULUKLAR

The Royal Institution of Chartered Surveyors, Mahkeme Billrkişiliği, İngütere (2019-)

The Royal Courts of Justice, Krallyet Mahkemeleri Billrkişiliği, İngiltere (2018-)

CRE The Counselors of Real Estate Global - Yönetim Kurulu Üyesi (2019-2021) Chicago, ILL, ABD

CRE The Counselors of Real Estate ABD - Avrupa Yönetim Kurulu Başkanı (2018-2018)

Appraisal Institute ABD - Yönetim Kurulu Üyesi (2012-2016) Chicago, ABD DUD Değerisme Uzmanları Derneği - Kurucu Onursal Baskan (2001-2007)

DUD Değerieme Uzmanları Derneği – Kurucu Onursal Başkan (2001-) Darüşşafaka Cemiyeti – Yönetim Kurulu Üyesi (2013-2019)

ULI, Urban Land Institute – Türkiye İcra Komitesi Üyesi (2000-2015)

TMMMB Türk Müşavir Mimarlar ve Mühendisler Birliği - Yönetim Kurulu Üyesi (2008-2008)

IPYD – İstanbul Proje Yönetim Derneği – Yönetim Kurulu Üyesi (1999-2000) YASED – Yabancı Sermaye Derneği – Denetçi ve Yüksek Danışma Kurulu Üyesi

Mimariar Odası, Üye, İstanbul

EĞİTİM ve ÜNVANLAR

2003 - 2005	The Royal Institution of Chartered Surveyors, Londra, Inglitere
	FRICS, 1174263
1999-2005	Appraisal Institute, Chicago, ABD
	MAI, 12302
2003	SPK Sermaye Piyasası Kurutu, TDUB Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği
	Dağerleme Uzmanlığı Lisanaı, No: 400104, Dönem Sirincisi
1999 - 2002	The Counselors of Real Estate, Chicago, ASD
	CRE, 2085
1994 - 1995	Koç Üniversitesi, İdari Bilimler Fak, İşletme Enstitüsü. İstanbul
	Finans ağırlıklı İşletme Yüksek Lisansı, MBA
1981 - 1982	Boğaziçi Üniversitesi, İşletme Lisansüstü Programı, İstanbul
	Proje Yönetimi Programı
1976 - 1981	Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Endüstri Müh. Bölümü / Mimanik Bölümü. Ankara
	Lisansūstū, M. Arch.
1972 - 1976	Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mimarlık Bölümü, Ankara
	Lisans, B. Arch.

Bağ Sk. No: 2/1 Bebek 34342 İstenbul, TR T: +90 212 358 3888 F: 358 3614 E: celen@calen.com.tr www.calen.com.tr



TSPAKD TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI BARB ARACI KURULUŞLARI BIRLİĞI

Tarih: 10.04,2003

No: 400104

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri-VIII, Nor34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyanınca

Güniz ÇELEN

Değerleme,Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Turen TÖKGÖZ. GENEL SEKRETER



Y.Ziya TOPRAK IRLIK HASKANI



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Beige Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.1078

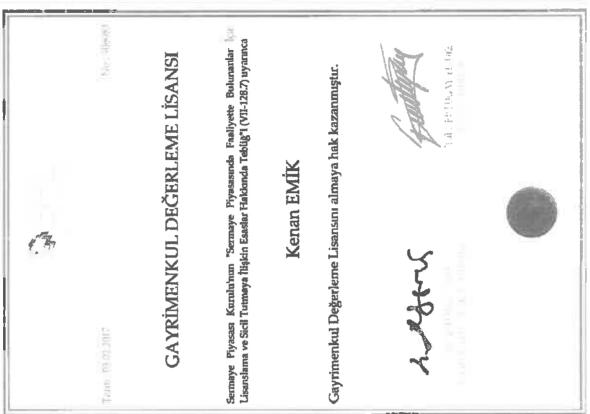
Sayın Güniz CELEN

(T.C. Kīmlik No: 55936020448 - Lisans No: 400104)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esasiar çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞi Genel Sekreter Sinasi BAYRAKTAR
Başkan







MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarthi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.2714

Sayın Kenan EMİK

(T.C. Kimilk No: 18937903684 - Lisans No: 406080)

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

Doruk KARŞI Genəl Sekreter Şinasi BAYRAKTAR Başkan

S. Sharpalley