



IŞIK PLASTİK

GEBZE OSB'DE ÜRETİM TESİSİ VE BOŞ ARSA

Gebze-Çayırova, Kocaeli

GAYRİMENKUL DEĞERLEME ÇALIŞMASI
Ocak, 2018

Sunulan:

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

Gebze, Kocaeli

Hazırlayan:

Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Bağ Sokak No:2/1 34342 Bebek, Beşiktaş, İstanbul

www.celen.com.tr



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

22.01.2018

Sayın Gökhan TOLU

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

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

Sayın Tolu,

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

Temin edebildiğimiz data, analizlerimiz ve gayrımenkul pazarındaki tecrübemize istinaden, kanaatımiz; konu gayrımenkuller üzerindeki mülkiyet haklarının, 29.12.2017 tarihinde geçeril olacak, KDV hariç pazar değerinin,

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

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

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

olduğu kanaatindeyiz.

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

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

Saygılarımızla,

ÇELEN Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Günik CELEN, MAI, CRE, FRICS

Yönetim Kurulu Baskanı



İÇ	IND	PEKİLER	
1.		POR BILGILERI	5
		SERTİFİKASYON & RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	5
		KABULLER VE KISITLAMALAR	6
		ŞÎRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
		DEĞERLEME İŞİNİN TÜRÜ VE RAPOR FORMATININ TANIMI	7
		DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN TARİH VE NUMARASI	7
		RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	7
		DEĞER TANIMI VE GEÇERLİ OLDUĞU TARİH	8
		DEĞERLEME ÇALIŞMASININ AMACI	8
		DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	8
		DEĞERLEME ÇALIŞMASININ KAPSAMI VE METODOLOJİSİ	8
	1.11	. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP	
		HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	9
		. ÇALIŞMADA UYGULANAN ARAŞTIRMA VE ANALİZ YÖNTEMLERİ I U GAYRİMENKULÜN KONUMU İLE İLGİLİ BÖLGESEL BİLGİLER	9
2.		NU GAYRIMENKULUN KONUMU ILE ILGILI BOLGESEL BILGILER KOCAELÌ	10
		GEBZE	10
		GEBZE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	12
2			14 15
٠.		HUKUKÍ TANIM	15
		GAYRİMENKULÜN TAPU TETKİKİ, TAKYİDATLAR, SON ÜÇ YILLIK ALIM – SATIM İŞLEMLERİ,	TJ
	VII.	GAYRÎMENKULÛN HUKUKÎ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİSİKLİKLER	16
	3.3.	SÖZLESME BİLGİLERİ	16
		DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJENİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP,	
		ALINMADIĞI, BELGELERİN MEVCUT OLUP OLMADIĞI (ONAYLI MİMARİ PROJE, YAPI RUHSATI, YAPI	
		KULLANIM İZİN BELGESİ, İŞLETME RUHSATI)	16
	3.5.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE İLE İLGİLİ DENETİMLERDE BULUNAN YAPI DENETİM KURULUŞUNUN	
		UNVANI, ADRESİ, GERÇEKLEŞTİRECEĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	18
	3.6.	İMAR DURUMU	18
	3.7.	PROJETANIMI	19
		KONUM & ULAŞIM	25
4.		ERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	27
	4.1.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE	
			27
			27
		4.1.2. Sanayi (Fabrika) Pazarı	28
		DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	29
		EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI	29
			29
	4.5.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİ	
		The state of the s	29
	4.6.		29
			31
			34
_		· ·	34
5.		M. A. C.	36
		M	36
	5.2.	DEGEKLEME SUNUÇLAKINA GÜKE NIHAI DEGEK TAKDIRI	36
ΕK	LER		
	E	YETERLILIKLER	
		TAKYIDATLAR	
	-	YAPI KULLANMA İZIN BELGELERI	





YÖNETİCİ ÖZETİ

Older 4 A de					
Şirket Adı	işik Plastik San. ve Dış. Tic.	Paz. A.Ş.			
Adres	GOSB, Ihsan Dede Cad. No:1	GOSB, İhsan Dede Cad. No:101 Gebze-Çayırova, Kocaeli			
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul	üzerinde geliştirilmiş toplam 14	5255 Ada 7 Parsel olarak kayıtlı 22,689 m² büyüklüğündeki arsa üzerinde geliştirilmiş toplam 14,807.23 m² kapalı alanlı fabrika ve 1832 Ada 28 Parsel olarak kayıtlı 9,905 m² alanlı boş arsa			
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet			
Gayrimenkul Sahibi	lşık Plastik San. ve Dış. Tic. P	az. A.Ş.			
Değerleme Tarihi	29.12.2017				
Saha Araştırma Tarihi	19.01.2018				
Rapor Tarihi ve Numarası	22.01.2018 - 2018/09				
lmar Durumu	Konu gayrimenkuller 30.11.2015 tarihinde onanan Gebze Organizi Sanayi Bölgesi 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Plar kapsamında "Sanayi" fonksiyonunda kalmakta olup, E:0.80'dir.				
Mevcut Durum	5255 Ada 7 Parsel üzerinde 14 1832 Ada 28 Parsel boş arsa	4,807.23 m² kapalı alan	lı fabrika		
		ABD\$	TI		
	5255 Ada / 7 Parsel	12,721,000	48,070,000		
	1832 Ada / 28 Parsel	4,234,000	16,000,000		
Pazar Değeri, (29.12.2017 itibariyle, KDV Hariç)	Toplam ONALTIMİLYONDOKUZYÜZ (16,956)	16,955,000 ZELLİBEŞBİN AMERİM 5,000 ABD\$)	64,070,000 (AN DOLAR)		
	ALTMIŞDÖRTMİLYON (64,0)	IYETMİŞBİN TÜRK Lİ 70,000 TL)	RASI**		
Değerleme Uzmanları	Güniz Çelen, Sorumlu Değerle H. Ümit ŞÜKÜR, Lisanslı Değe	, , ,	9)		

ABD\$/TL = 3.7787, (TCMB tarafından 29.12.2017 tarihində duyurulan kur vəriləri dikkatə alınmıştır.- Bültən No: 2017/252).



1. RAPOR BILGILERI

1.1. SERTİFİKASYON & RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdakl maddeleri onaylarım:

- Bu rapordaki bilgilerin tümü gerçek ve doğrudur.
- Rapor edilen anailz, fikir ve sonuçlar yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış
 olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuclardan 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 gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargım yoktur.
- Yürütmüş olduğum iş önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmemiş veya bu yönde rapor edilmemistir.
- Verdiğim hizmetin karşılığı, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya koyulabilecek hareket ve olaylara bağlı değildir.
- Bu rapor ve içeriğindeki analiz, kanaatler ve sonuçlar Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- Bu rapora konu olan gayrimenkuller kıdemli uzman H. Ümit Sükür tarafından incelenmistir.

Kıdemii Uzman

Sorumlu Değerleme Uzmanı

H. Ümit SÜKÜR

Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi. Lisanslı Değerleme Uzmanı, 401909 Güniz ÇELEN, MAI, CRE, FRICS

M.A Mimar, MBA Lisansiı Değerleme Uzmanı, 400104



1.2. KABULLER VE KISITLAMALAR

Genel Koşullar

- Bu rapor ve içeriğindeki analiz, kanaatler ve sonuçlar IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi)
 tarafından hazırlarıan Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uvgun olarak hazırlarımıstır (2017).
- Bu raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmıştır. Buradaki bulgular; cari plyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzmanlar tarafından doğru bir şeklide tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecektekl gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.
- Uzman, söz konusu gayrimenkulü, çevreyi ve bölgeyi şahsen incelemiştir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Konu gayrimenkulün tapu kayıt bilgileri 19.01.2018 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan temin edilmiş olup, bu raporun ekinde yer almaktadır.
- İşveren tarafından temin edilen bilgilerin güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda herhangi bir güvence temin edemeyiz.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve kısıtlayıcı irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmiştir.
- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi, kapak mektubunda belirtilmiştir. Uzman, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamıyla uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği 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.
- İşveren, raporumuz içeriğinde tanımlaması yapılan gayrimenkulün SPK ve UDES formatında değerleme çalışmasını ve raporlamasını istemiştir.
- İsveren, çalışmaya konu olan gayrimenkulün "pazar değerinin" belirlenmesini istemiştir.

Bu çalışma "İşik 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. SİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

Işık Plastik San. ve Dış. Tic. Paz. A.Ş.: Işık Plastik, 1997 yılından bu yana gıda ve hızlı tüketim ürün ambalajları, endüstriyel levhalar, compound ve masterbatch üretimi yapan, sektörünün lider kuruluşlarındandır. Bugün Işık Plastik, 240 çalışanıyla ve 20,000 ton plastik levha ve 18,000 ton plastik ambalaj ve masterbatch üretim kapasitesiyle hızla büyümeye devam etmektedir.

1.4. DEĞERLEME İŞİNİN TÜRÜ VE RAPOR FORMATININ TANIMI

Bu 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 illşkili kullanıcının isim veya tür cinsinden kimliği belirtilir.
- Değerlemenin tasarlanan kullanımı belirtilir.
- Değerlemeye konu olan gayrimenkulü belirlemek için, göreve ilişkin fiziksel ve ekonomik mülk özelliklerini de içeren yeterli bilgi tanımlanır.
- Değerlendirilen gerçek gayrimenkul hakkı belirtilir.
- Değerlemenin, değer ve kaynağının tür ve tanımını da içeren amacı belirtilir.
- Değerlemenin efektif tarihi ve rapor tarihi belirtilir.
- Müşteriye veya değerlemenin ilişkili kullanıcılarına değerlemeyi geliştirmek için kullanılan işin konusunu acıklamak için yeterli bilgi tanımlanır.
- Analizleri, fikirleri ve sonuçları etkilemiş tüm varsayımlar, hipotetik şartlar ve kısıtlayıcı şartlar belirtilir.
- İncelenen bilgileri, izlenen değerleme yöntemlerini ve analizleri, fikirleri ve sonuçları destekleyen düsünce 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 açıklanır.

1.5. DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN TARİH VE NUMARASI

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

1.6. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

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



1.7. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİ OLDUĞU TARİH

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

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

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

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

1.8. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ AMACI

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

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

1.9. DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI

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

1.10. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ KAPSAMI VE METODOLOJİSİ

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

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



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

Bu rapor, kurul düzenlemeleri kapsamında değerleme amacıyla hazırlanmıştır.

1.12. ÇALISMADA 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 TUİK verilerinden de yararlanılmıştır.

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

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



2. KONU GAYRİMENKULÜN KONUMU İLE İLGİLİ BÖLGESEL BİLGİLER

2.1. KOCAELI

Coğrafi Konum

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

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

Demografik Yapı

Türkiye'nin nüfus ve ekonomi hacmi açısından büyük kentlerinden biri olan Kocaeli'nin 2010 yılı nüfusu 1,560,138kişi iken 2015 yılında yapılan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre nüfusu ise 1,780,055 kişiye ulaşmıştır. Kent 2010-2016 yılları arasında Türkiye nüfusu içinde aldığı pay %2.1 iken, bu oran 2016'da %2,29'a yükselmiştir.

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

ilçeler	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Kocaeli II Nüfusu	1,560,138	1,601,720	1 634 691	1,676,202	1,722,795	1.780.055	1,830,772
Türkiye Nüfusu	73 522 988	74 724 269	75 627 384	76,667,864	77 695 904	78,741,053	79 814 871
Kocaeli İlinin Türkiye içerisindeki payı	2.12%	2.14%	2.16%	2.19%	2.22%	2.26%	2,29%

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

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

İlçələr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Başiskele	68,037	70,835	73,327	76,605	79,625	84,235	88,910
Çayırova	88,523	93,640	98,367	103,536	109,698	117,230	122,460
Danca	146,896	152,542	157,304	164,385	173,139	182,710	191,123
Derince	124,452	126,675	128,810	130,657	133,739	136,742	138,050
Dilovası	44,958	45,060	44,981	45,610	45,714	46,099	46,933
Gebze	305,557	314,122	319,307	329,195	338,412	350,115	357,743
Gölcük	137,637	141,926	143,867	145,805	149,238	152,607	156,901
İzmit	315,734	322,588	327,435	332,754	338,710	347,074	354,464
Kandıra	49,769	49,554	50,042	50,046	49,203	48,937	49,221
Karamürsel	51,987	52,501	52,621	53,033	54,225	55,169	55,895
Kartepe	93,809	96,585	99,410	101,692	104,882	107,988	111,790
Körfez	132,779	135,692	139,220	142,884	146,210	151,149	157,282
Kocaeli İl Nüfusu	1,560,138	1,601,720	1,634,691	1,676,202	1,722,795	1,780,055	1,830,772



Ekonomik Yapı

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

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

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

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

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

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

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

Tablo 3: Kocaell'de Yer Alan Organize Sanayi Bölgeleri

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



2.2. GEBZE

Coğrafi Konum

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



Demografik Yapı

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

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

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

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



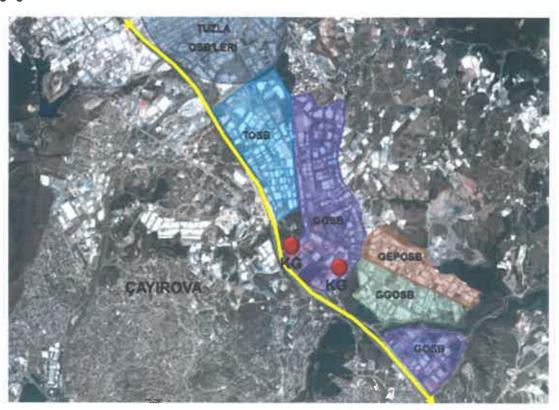
Ekonomik Yapı

Gebze'nin hızla büyümesinin en önemli nedeni, İstanbul'dan desentralize edilen sanayinin, üst ölçekli imar planları ve bakanlık kararları doğrultusunda, ilçede yerleştirilmesidir. Bölgede Bakanlar Kurulu ile organize sanayi bölgeleri (OSB) kurulmuştur. OSB'lerin açılması, Devletin politika olarak, bu bölgelerde yer alacak yoğun sanayl için teşvikler vermesi, lokasyon açısından ana ulaşım arteri olarak sayılan D-100 Karayolu ve TEM Otoyolu'na erişiminin çok kolay olması ve özellikle İstanbul iş merkezlerine olan yakınlığı ile ilçenin sanayi yatırımcıları için cazibesini artırmıştır. Sanayi yatırımları ile istihdam kapasitesi yükselen ilçe nüfusu hızla artmıştır. 1965 yılında 3-4 sanayi kuruluşu bulunan Gebze yıllar geçtikçe tarım kentinden sanayi bölgesine dönüsmüştür.

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

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

Firmaların sektörel dağılıma bakıldığında, yoğunlukla İmalat sanayi-özellikle kimya, kâğıt, dokuma ve otomotivve mali kurumlar, toptan ve perakende ticaret, ulaştırma, haberleşme gibi hizmetler alt sektöründe yoğunlaşma olduğu görülmektedir.





2.3. GEBZE ORGANIZE SANAYI BÖLGESI

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, Sabiha 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 alt inşaat ise devam etmektedir. Bölgede 1986'da başlayan altyapı çalışmaları 1989 yılında tamamlanmıştır.

GOSB Genişleme Alanı: Brüt 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 150 firmada yaklaşık 22,000 kişi istihdam edilmektedir. Bölgede yer alan firmalardan 44 adedi yabancı kaynaklı olup, ağırlıklı olarak Almanya, Amerika ve Fransa kökenlidir. GOSB'da makine-kimya-otomotiv yan sanayi, optik-elektrik-plastik, sınal 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.



3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

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

3.1. HUKUKİ TANIM

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

Konu gayrimenkuller, Kocaeli İli, Gebze ve Çayırova İlçeleri, Gebze Organize Sanayi Bölgesi içinde yer alan Işık Plastik mülkiyetindeki 5255 Ada 7 Parsel olarak kayıtlı 22,689 m² büyüklüğündeki arsa üzerinde geliştirilmiş toplam 14,807.23 m² kapalı alanlı fabrika ve 1832 Ada 28 Parsel olarak kayıtlı boş arsadır. 19.01.2018 tarihli tapu takyidatlarından temin edilen güncel tapu bilgileri aşağıdaki gibidir:

Tablo 5: Konu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

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

Tablo 6: Mülkiyet Bilgisi

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

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

5255 / 7 numaralı parsele ait serh, bevan ve irtifak bilgileri:

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



1832 / 28 numaralı parsele ait serh, bevan ve irtifak bilgileri;

- Beyan: 27.01.2015 tarih ve 638 yevmiye numarası ile kayıtlı beyana göre; 4562 Sayılı Organize Sanayi
 Bölgeleri Kanununun 18. Maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez.
- Beyan: 11.04.2017 tarih ve 2098 yevmiye numarası ile kayıtlı beyana göre; ayni sermaye konulması limited şirketinin anonim şirketi olması), İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü Tarih: 07.04.2017, Sayı: 52348-88342
- Beyan: 15.12.2017 tarih ve 9072 yevmlye numarası ile kayıtlı beyana göre; Tür değişikliği, İstanbul
 Ticaret Sicil Müdürlüğü, 11.12.2017 tarih, savı; 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 Geri alım hakkı, 0.TL bedel karşılığında

Söz konusu takyidatlar raporun ekinde verilmiştir.

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

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

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

1832 ada 28 paraelin tapu tarihi 20.05.2016 olup, Gebze OSB'den alındığı işverenden tarafımıza iletilen tapu senedinde görülmüştür. OSB sınırındaki parsellerin ilk sahibi OSB olduğu için, konu gayrimenkul üzerinde son üç yıldaki alım-satıma konu olan işlem Gebze OSB — Işık Plastik arasında 20.05.2016 tarihinde olmuştur. Söz konusu parsel ile ilgili olarak ayrıca, 2017 yılı içerisinde tür değlekliğine iliskin serh beyanlara işlenmiştir.

3.3. SÖZLESME BİLGİLERİ

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

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

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

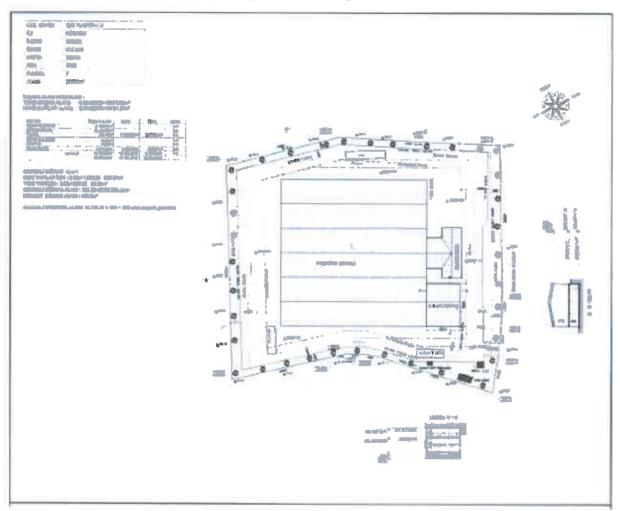
İşverenden temin edilen ve Gebze OSB Başkanlığı'ndan teyit edilen yapı kullanma izin belgelerinin detayları aşağıda düzenlenmiş olup, belgeler rapor ekinde verilmiştir.



Tablo 7: Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Үа рі	Belgenin Onay Tarihi	Belge No	Veriliş Maksadı	Esas Yapı ruhsat Tarihi ve No	Ek Yapı ruhsat Tarihi ve No	Yapının Yüzölçümü, m
Fabrika	25.3.1999	6	Tadilat	22.7.1997 - 57	25.03.1999 - 16	12,424.00
İdarl Bina			Ruhsatına İstinaden			
Bekçi Bina			Isunaden			
Kantar Bina						
Sanayi (Depo)	27.11.2013	188	Tadilat	12.9.2013		1,051.24
Ortak Alan (Asansōr)						16.25
Ortak Alan (Bina içl kalorifer dairesi ve kazan dalresi)						3.85

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



Raporda, konu gayrimenkule alt mimari projesinin GOSB tarafından onaylanma tarihi 27.11.2013'tür. Projenin ilk sayfasındaki ölçümler baz alınmış olup, mimari projede ve yerinde ölçümlerle tarafımızdan kontrol edilmemiştir.

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

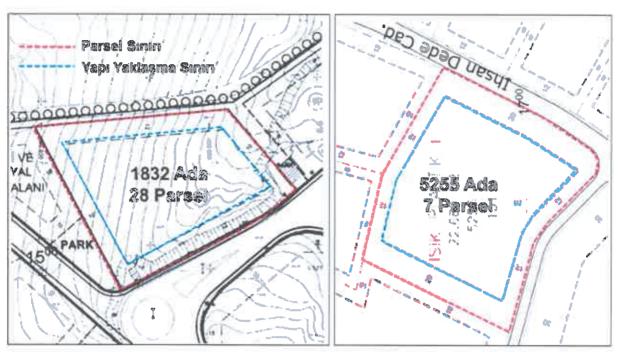


3.5. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE İLE İLGİLİ DENETİMLERDE BULUNAN YAPI DENETİM KURULUŞUNUN UNVANI, ADRESİ, GERÇEKLEŞTİRECEĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

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

3.6. IMAR DURUMU

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



Konu Gayrimenkullerin 1/1000 İmar Planı (ölçeksizdir)

Yukarıda, GOSB Başkanlığı'ndan edinilen imar planları yer almaktadır. Her iki parselin imar fonksiyonu "Sanayi" olarak belirlenmiştir. Geçerli olan imar plan notlarının tam metni ekte verilmiş olup, konu gayrimenkulleri ilgilendiren maddeler aşağıda yer almaktadır.

GENEL HÜKÜMLER:

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



CEVRESEL TEDBIRLER:

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

ZEMİN VE DEPREM UYGULAMA HÜKÜMLERİ:

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

YAPILASMA KOSULLARI:

Sanavi Alanian:

12. Sanayi alanlarında;

Kat Alanları Katsayısı (Emsal) : KAKS: 0.80

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

- 13. Sanayi alanlarında bulunan parsellerde uygulanacak geri çekme mesafeleri, Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmellği'ne göre belirlenmiştir.
- 14. 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 şamasında bu planın yapılaşma koşulları geçerlidir.

3.7. PROJE TANIMI

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

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

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

Yukarıdaki işleyişe göre ruhsata esas tesisin kapalı alanının 14,107.23 m², ruhsata esas olmayan alanlarla birlikte 14,807.23 m² olarak hesaplanmıştır.

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



Tablo 8: Alan Dağılımları

Bina Adı	Kapalı Alan, m²	Yasallık Durumu/ Açıklama
Yönetim Binası	2,195.72	
Üretim Binaşı	10,610.71	
Trafo	199.12	1999 tarihli yapı kullanma izin belgesine bağlı
Bekçi Kulübesi	16.00	
Kantar	14.35	
Depo Binası	1,071.33	2013 tarihli yapı kullanma izin belgesine bağlı
Toplam	14,107.23	
Sundurma	500.00	
Ref alanı	200.00	-
Genel Topiam	14,807.23	

Aşağıda teslse ait fotoğraflara yer verilmiştir.

TESIS ÇEVRESI











ÜRETİM BİNASI





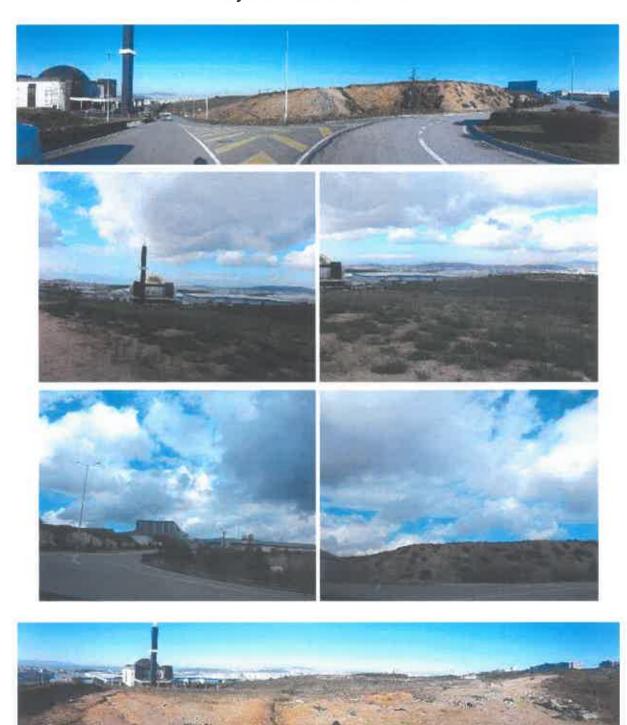
YÖNETİM BİNASI



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



BOŞ ARSA – 1832 ADA 28 PARSEL





3.8. KONUM & ULASIM

Çalışmaya konu gayrimenkuller Gebze Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Konu gayrimenkullere ulaşım karayolu ile TEM ve D-100 ana aksları ile sağlanmaktadır. Buna göre;

- TEM Otoyolu ile İstanbul-Ankara yönünde giderken Çamlıca gişelerini geçtikten sonra, Çayırova-Şekerpınar-Eskihisar sapağından çıkıldıktan sonra, gişelerden geçilerek Gebze Organize Sanayi Bölgesi'ne ulaşım mümkün olmaktadır.
- D-100 Karayolu kulianılarak ise, Çayırova-Bayramoğlu sapağından dönülüp, Şekerpınar yönünde gidildikten sonra yoldan sapmadan GOSB'a ulaşılabilmektedir.

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

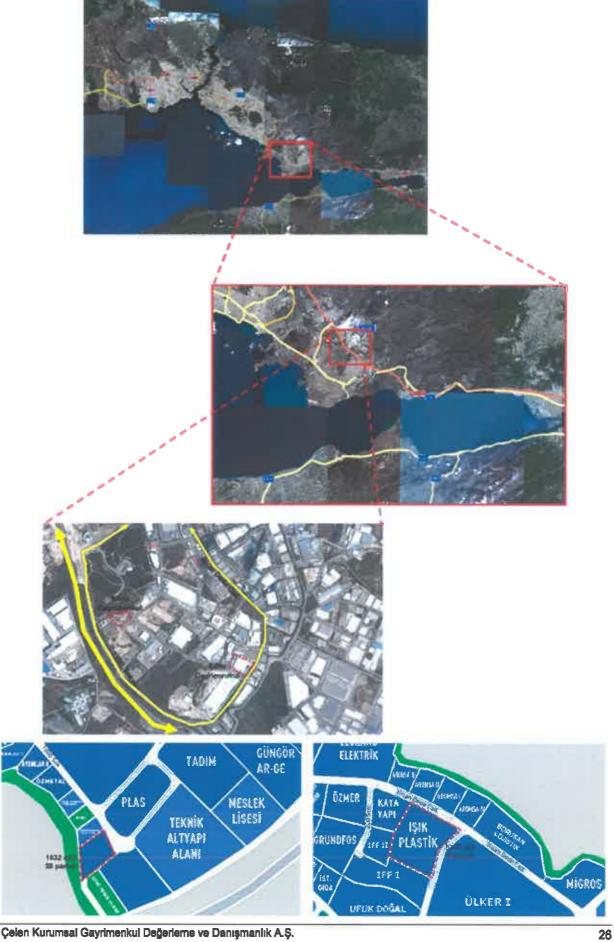
Konu gayrimenkulün de içinde yer aldığı GOSB; Sabiha Gökçen Havaalanı'na 15 km, Derince Limanı'na 34 km, Çamlıca Gişeleri 'ne 35 km ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne 55 km mesafede yer almaktadır.

Ulaştırma Bakanlığı, Gebze-Orhangazi-İzmir hattında yapılmasını planladığı otoyol projesini "yap-işlet-devret" modeli ile ihale etmiş ve ihaleyi IHI-ltochu Konsorsiyumu kazanmıştır. İzmit Körfez Geçişi ve Bursa-Balıkesir-İzmir Otoyolu, Gebze'den başlayarak ve Körfez'i köprüyle geçerek Orhangazi'ye bağlanmaktadır. Bursa üzerinden devam eden otoyol Balıkesir'den geçerek İzmir'e uzanacaktır. Otoyolun uzunluğu ise 411 km olarak hesaplanmıştır. Projenin İzmit-Körfez geçişini sağlayan Osmangazi Köprüsü 30 Haziran 2016 yılında açılmıştır. Otoyol çalışmaları ise devam etmektedir.

Tablo 9: Konu Gayrimenkulün Bazı Önemli Merkezlere Mesafesi

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





Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

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

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

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

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

4.1.1. 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 sanayı imarına açılmış köy yerleşmeleri olmak üzere iki şekilde sunulmaktadır.

OSB çevresindeki sanayi yerleşmelerinde de sanayi imarlı arsa arzı söz konusudur. Pazarda büyüklükleri 10,000-65,000 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 bulunmaktadır. OSB'lerin hazır olarak sunduğu altyapı hizmetlerine karşılık bu arsalarda altyapının kullanıcı tarafından temin edilmesi bir dezavantaj olarak değerlendirilmektedir. Ancak OSB'ler içinde altyapı hizmetlerine karşılık istenen aidat ücretlerinin yüksek olması, OSB kıyısındaki arsaları için dolaylı bir avantaj yaratmaktadır. Gerçekleştirilen pazar analizinde OSB içinde ve çevre yerleşmelerdeki sanayi arsaları için istenen satış fiyatlarının benzer olduğu görülmüştür.

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

Tablo 10: Satılık Sanayl İmarlı Arsa Emsalleri

Konum	Alan	lmar	KAKS	istenen Flyat, ABD\$	stenen Birim Flyat, ABD\$/m²
Güzəllər OSB	23,141	Sanayl	%80	9,200,000	398
Güzeller OSB	23,200	Sanayi	%80	9,500,000	409
Güzeller OSB	14,574	Sanayi	%80	5,850,000	401
GOSB	62,992	Sanayi	%80	24,255,000	385
GOSB	29,500	Sanayi	%80	11,500,000	390
GOSB	23,000	Sanayl	%80	9,000,000	391
GOSB	20,128	Sanayi	%80	8,500,000	422
GOSB	53,406	Sanayi	%80	21,360,000	400

Üstte yer alan tabloda da görüldüğü üzere konu gayrimenkullerin pazar alanında emsal sanayi arsaları için istenen birim satış fiyatları 385-422 ABD\$/m² aralığındadır. Edinilen pazar bilgileri doğrultusunda gerçekleşebilir satış fiyatları için %8-%10 mertebesinde satış iskontosu uygulanmakta olduğu anlaşılmıştır.

Diğer taraftan GOSB yönetimi yapılan görüşmeler neticesinde 29 Mayıs 2017 tarihinde alınan Genel Kurul Kararı ile OSB parselleri için, açık arttırma usulü ile olmak üzere 510.ABD\$/m² rayiç bedel belirlendiği öğrenilmiştir.



Bununla birlikte OSB yönetimi tarafından gerçekleştirilen son satış, 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.

4.1.2. Sanayi (Fabrika) Pazarı

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

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

Table 11: Satılık Fabrika Emsalleri

Konum	Açık Alan, m²	Kapalı Alan, m²	Tesis Yaşı	stenen Fiyat, ABD\$	İstenen Birim Fiyat, ABDS/m²
GOSB	19,845	14,500	3	20,500,000	1,414
GOSB	2,900	5,400	25	5,400,000	1,000
PLASTİKÇİLER OSB	1,500	5,000	10	4,895,864	979
GOSB	7,000	5,800	20	6,000,000	1.034
GOSB	3,185	7,500	1	7,900,000	1,053

Yaptığımız araştırmalar sonucunda GOSB içinde ve etrafında konu gayrimenkule emsal olabilecek çeşitli büyüklüklerde satılık fabrikalar yer almaktadır. Bölgede satılmak üzere pazara arz edilen fabrikaların kapalı alan büyüklükleri ağırlıklı olarak 5,000 m² ile 15,000 m² arasında değişmektedir. Fabrika binaları için istenen birim satış değerleri ise yaklaşık 1,000 – 1,400 ABD\$/m² aralığındadır.

Table 12: Kiralık Fabrika Emsalleri

Konum	Açık Alan, m²	Kapalı Alan, m²	Tesis Yaşı	stenen Flyat, ABD\$	stenen Birlm Flyat, ABD\$/m²
GOSB	19,845	14,500	3	100,000	6.9
GÜZELLER OSB	500	10,360	0	40,000	3.9
GÜZELLER OSB	500	6,000	3	27,000	4.5
PLASTİKÇİLER OSB	800	3,275	1	18,000	5.5
PLASTİKÇİLER OSB	3,185	7,500	0	34,139	4.6
GÜZELLER OSB	1,500	5,500	9	18,525	3.4
GOSB	1,500	2,250	4	9,501	4.2
PLASTIKÇİLER OSB	1,500	3 100	6	13.000	4.2

Yapılan pazar araştırması sonucunda bölgede yer tespit edilen kiralık depo / fabrikaların büyüklükleri konumlarına göre yaklaşık 3,600 — 15,000 m² arasında değişmektedir. İstenen birim kira değerleri 4.2 — 6.9 ABD\$/m²/ay arasında değişmektedir. Fiyatları belirleyici kriterlerin; konum, büyüklük, yapı kalitesi, bina yaşı, tavan yüksekliği ve teknik donanımlar olduğu anlaşılmaktadır.



4.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan hemangi bir unsur bulunmamaktadır.

4.3. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI

En iyi ve en verimli kullanım şekli şöyle tanımlanır;

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

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

4.4. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

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

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

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

Gebze OSB Başkanlığı'ndan temin edilen konu gayrimenkulün dosyasında yapı kullanma izin belgeleri dışında herhangi bir belge bulunmamaktadır. Tesls yetkililerinin verdiği bilgiye göre; yasal gerekliliklerin yerine bilgisi verilmiş olup, bu konuda tarafımızca herhangi bir araştırma yapılmamıştır.

4.6. DEĞERLEME PROSESİ VE KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİ

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

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

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



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

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

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

Yaklaşımların Kullanım Yerleri

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

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

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlemesi esnasında tercihen 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 merkezleri, oteller, restoranlar vb.lerinin değerlemesinde öncelikle kullanılması önerilmektedir.

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

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



4.6.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

1832 Ada 28 Parsel icin

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

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

Tablo 13: Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, 1382 Ada 28 Parsel, 29.12.2017

Konu Gayrimenkul	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
9,905	23,200	23,141	14,574	53,406
	9,500,000	9,200,000	5,850,000	21,360,000
	409	398	401	400
	377	386	369	360
Gebze	Gebze	Gebze	Gebze	Gebze
	%0	%0	%0	%0
OSB	OSB	OSB	OSB	OSB
	%0	%0	%0	%0
9,905	23,200	23,141	14,574	53,406
	%15	%15	%10	%20
Sanayl, %80	Sanayi, %80	Sanayi, %80	Sanayi, %80	Sanayi, %80
	%0	%0	%0	%0
427.5	433	421	406	432
4,234,194				
	Gayrimenkul 9,905 Gebze OSB 9,905 Sanayl, %80	Gayrimenkul Emsal 1 9,905 23,200 9,500,000 409 377 Gebze %0 OSB OSB OSB %0 \$15 Sanayl, %80 \$80 %0 427.5 433	Gayrimenkul Emsal 1 Emsal 2 9,905 23,200 23,141 9,500,000 9,200,000 409 398 377 386 Gebze Gebze %0 %0 OSB OSB %0 %0 9,905 23,200 23,141 %15 %15 Sanayl, %80 Sanayl, %80 %0 %0 427.5 433 421	Gayrimenkul Emsal 1 Emsal 2 Emsal 3 9,905 23,200 23,141 14,574 9,500,000 9,200,000 5,850,000 409 398 401 377 366 369 Gebze Gebze Gebze %0 %0 %0 OSB OSB OSB %0 %0 %0 9,905 23,200 23,141 14,574 %15 %15 %10 Sanayl, %80 %80 %80 %80 %80 %80 %0 %0 %0

Sonuç olarak, emeal karşılaştırma yaklaşımı ile 29.12.2017 tarihi itibari ile 1832 ada 28 parsel için pazar değeri 4,234,194.- ABD\$ (15,999,749.- TL) olarak takdır edilmistir.



5255 Ada 7 Parael icin

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

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

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

	Konu Gayrimenkul	Emsal 1	Emeal 2	Emsal 3	Emsal 4
Arsa Alanı, net m²	22,689	23,200	23,141	14,574	53,406
İstenen Satış Fiyatı, ABD\$		9,500,000	9,200,000	5,850,000	21,360,000
İstenen Birim Satış Fiyatı, ABD\$/m²		409	398	401	400
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, ABD\$/m²		377	366	369	360
Lokasyon için Ayarlama	Gebze	Gebze %0	Gebze %0	Gebze %0	Gebze %0
Arsa Alanı	22,689	23,200	23,141	14,574	53,406
Arsa Alanı için Ayarlama		%0	%0	-%5	%15
lmar Durumu	Sanayi, %80	Sanayi, %80	Sanayi, %80	Sanayl, %80	Sanayi, %80
lmar Durumu için Ayarlama		%0	%0	%0	%0
Ayarlanmış Birim Değer, ABD\$/net m²	380	377	366	351	414
Toplam Değer, ABD\$	8,621,820				

Bu çalışmada 22,689 m² büyüklüğündeki 5255 Ada 7 Parsel geliştirilmiş tesis olduğu için,

- İmar hakkı tüketilmiş olan ve bakiye arsa hesabi yapılmış, emsal karşılaştırma yaklaşımında her iki kısım ayrı ayrı dikkate alınmıştır. Bu çerçevede; 14,807 m² yapı alanının emsale dahil olan 14,107 m²'lik ile tüketilen arsa payı: 14,107 x 0.80 = 17,634 m² olarak hesaplanmıştır. Bakiye arsa alanı ise 5,055 m² olarak hesaplanmıştır.
- Tüketilen arsa ve bakiye arsa için, konu arsanın geliştirilmemiş olması halindeki değeri için hesaplanmış olan 380.ABD\$/m² baz değeri esas alınarak, yapılaşma hakkı ve büyüklük kriterleri doğrultusunda ayrıca birim değer ayarlaması yapılmıştır. Buna göre; tüketilen arsa payı için birim değer 340.ABD\$/m², bakiye arsa için ise birim değer 425.ABD\$/m² olarak takdir edilmiştir.

	Alanı, m²	Birim Değer, ABD\$/m²	Topiam Değer, ABD\$
Tüketilen Arsa Payı	17,634	340	5,995,573
Bakiye Arsa Payı	5,055	425	2,148,359
	22,689		8,143,932

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

Emsal karşılaştırma yaklaşımı ayrıca; doğrudan kapitalizasyon yaklaşımında kullanılmak üzere birim kira değerinin tespiti amacıyla da kullanılmıştır. Bu çerçevede, 5255 Ada 7 Parsel üzerinde geliştirilmiş olan toplamda 14,807 m² alana sahip olan üretim alanı için yapılan emsal karşılaştırma çalışmasında, pazarda yer alan emsaller çeşitli kriterlere göre (konum, kullanılan arsa alanı, bakiye arsa alanı, bina alanı, fiziksel durum, kullanılan emsal oranı ve bina yaşı) ayarlamaya tabii tutulmuştur.



Tablo 15: Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı - Fabrika Binası için Kira Değeri

Konu Gayrimenkul	Konu Gayrimenkul	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Konum	GOSB	GOSB	Plastikçiler OSB	Güzeller OSB	Plastikçiler OSB
Arsa Alanı,m²	22,689	19,845	3,185	500	1,500
Bina Alanı,m³	14,807	14,500	7,500	6,000	3,100
Istenen Kira, ABD\$/ay		100,000	34,139	27,000	13,000
Istenen Birim Kira, ABD\$/m²/ay		6.90	4.55	4.50	4.19
Gerçekleşebilir Birim Kira, ABD\$/ı	m²/ay	6.21	4.32	4.28	3.98
Konum Ayarlaması	GOSB	GOSB	Plastikçiler OSB	Güzeller OSB	Plastikçiler OSB
Konum Ayarlaması için Ayarlama		0%	10%	10%	10%
Bina Alanı	14,807	14,500	7,500	6,000	3,100
Bina Alanı için Ayarlama	ı	0%	10%	10%	15%
Fiziksel Durum	lyı	Daha iyi	lyi	lyi	lyi
Fiziksel Durum için Ayarlama	<u> </u>	-5%	0%	0%	0%
Bina Yaşı	19	3	0	3	6
Bina Yaşı için Ayarlama		-5%	-10%	-5%	-3%
Ayarlanmış Birim Kira Değeri, ABD\$/ay	5.11	5.59	4.54	4.70	4.98

Sonuç olarak, emsal karşılaştırma yaklaşımı ile 29.12.2017 tarihi itibari ile konu gayrimenkulün üzerinde geliştirilmiş olan 14,807 m² alana sahip fabrika için birim kira değeri 5.11.- ABD\$/m²/ay olarak hesaplanmıştır.



4.6.2. Doğrudan Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

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

İşveren tarafından temin edilen bilgilere göre; çalışmaya konu olan mevcut geliştirmenin toplam inşaat alanı 14,807 m²dir. Çalışma kapsamında toplam inşaat alanının tamamının kiralamaya konu olacağı kabul edilmiştir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı ile belirlenen aylık birim kira değerleri yardımıyla, konu gayrimenkulün bugünkü pazar koşullarında yıllık potansiyel brüt kira getirisi hesaplanmıştır. Boş kalma riski, tahsilat kaybı riski ve sabit giderler de hesaba katılarak, net işletme geliri hesaplanmıştır. Pazar analizinde bulunan emsaller eşliğinde, piyasada geçerli olan kapitalizasyon oranı kullanılarak konu gayrimenkulün değeri bulunmuştur.

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

Tablo 16: Doğrudan Gelir Kapitalizasyonu Yönteminin Konu Gayrimenkul İçin Uygulanması

Kiralanabilir Alanı, m²	14,807
Birim Kira Değeri, ABD\$/m²/ay	5.1
Birim Yıllık Kira Değeri, ABD\$/m²/yıl	61
Potansiyel Brüt Toplam Yıllık Kira Geliri, ABD\$	907,897
Boşluk Oranı & Tahsilat Kaybı	6.0%
Efektif Toplam Yıllık Kira Geliri, ABD\$	853,423
Mai sahibi tarafından ödenen sabit harcamalar oranı	5.0%
Mal sahibi tarafından ödenen sabit harcamalar, ABD\$	42,671
Net İşletme Geliri, ABD\$	810,752
Fabrika Kullanımı için Kapitalizasyon Oranı (Ro)	6.18%
Doğrudan Kapitalizasyon Yöntəmi ilə Bəlirlənən Dəğər, ABD\$	13,121,385

29.12.2017 tarihi itibariyle; doğrudan kapitalizasyon yöntemi ile konu tesisin toplam pazar değeri 13,121,385.- ABD\$ olarak hesaplanmıştır.

4.6.3. Maliyet Yaklaşımı

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 keşifieri, müteahhit karı dahil edilerek hesaplanmıştır. Tüm fiyat keşiflerinde optimal pazar koşulları göz önüne alınmıştır. Yatırım maliyetlerindeki sapmalar ve müteahhidin yeterlilikleri maliyetin değişken unsurlarıdır. Geliştirme maliyetlerinin içerdiği ana maliyet kalemleri şunlardır:

- Bina maliyetleri (kaba-Ince yapı, elektro-mekanik)
- Bina dışı maliyetleri (altyapı, açık alanlar, istinat duvarları, beton saha, araç yolları, vs.)
- Diğer maliyetler (mühendislik ve mimarlık ücretleri, yasal izinler, vs.)
- Gelistirme primi

Mallyet Yaklaşımı ile konu gayrimenkulün amortize edilmiş geliştirme maliyeti, fiziksel ve fonksiyonel eskime gibi faktörler göz önüne hesaplanmıştır. Amortize edilen geliştirme maliyeti tahmininde, Gelir idaresi Başkanlığı'nın açıklamış olduğu amortisman oranları dikkate alınmıştır.



Tablo 17: Maliyet Yaklaşımı

	Alan (m²)	Birim Maliyet (ABD\$)	Yerine Koyma Maliyeti (ABD\$)	İnşaat Yılı	Yapı Yaşı, Yıl	Faydalı Ömrü, Yıl	Pazar Değeri, ABD\$
Bina Maliyetleri							
Yönetim Binası	2,195.72	450	988,074	1997	21	50	573,083
Üretim Binası	10,610.71	370	3,925,963	1997	21	50	2,277,058
Trafo	199.12	180	35,842	1997	21	50	20,788
Bekçi Kulübesi	16.00	310	4,960	1997	21	50	2,877
Kantar	14.35	175	2,511	1997	21	40	1,193
Depo Binası	1,071.33	235	251,763	1997	21	50	146,022
Sundurma	500.00	90	45,000	1997	21	40	21,375
Raf Alanı	200.00	45	9,000	1997	21	40	4,275
Topiam Bina Maliyeti	14,807.23		5,263,112				3,046,671
Bina Dışı Maliyetler							
Altyapı	22,689	11	272,268	1997	21	50	157,915
Beton Saha (kilit parke taş)	9,041	32	316,436	1997	21	50	183,533
Çevre ve istinat Duvarlar ve çit, ~m.	500	90	50,000	1997	21	50	29,000
Dış Aydınlatma	LS	13,650	15,000	1997	21	40	7,125
Peyzaj	1,005	15	15,068				15,068
Toplam Bina Dışı Maliyetler			668,772				392,642
Bina & Bina Dışı Toplam Maliyetler			5,931,884				3,439,313
Diğer Mallyetler - Bina							
Mühendislik & Mimarlık Ücretleri	3.0%		157,893				91,400
Proje Yönetim Giderleri	2.0%		105,262				60,933
Yapı Denetimi	1.0%		52,631				30,467
Yatırımcı Sabit Giderleri	1.0%		52,631				30,467
Yasal İzinler & Danışmanlık	2.0%		105,262				60,933
Müteahhit Karı	10.0%		526,311				304,667
Geliştirme Primi	10.0%		593,188				343,931
Diğer Maliyetler Dahil Bina Maliyeti			1,593,180				922,799
Toplam Bina + Bina Dışı Mallyetler			7,525,064				4,362,112

Sonuç olarak; 29.01.2017 tarihi itibariyle 5255 ada 7 parsel üzerinde yer alan sanayi tesisine ait geliştirmelerin amortisman sonrası toplam pazar değeri (arsa hariç) 4,382,112.ABD\$ (16,483,112.TL) olarak hesaplanmıştır.

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

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

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

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



5. SONUC

5.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

5.2. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

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

5255 Ada 7 Parsel için Yöntemler	Toplam, ABD\$
Emsal Karşılaştırma & Maliyet Yaklaşımı	12,508,044
Direkt Kapitalizasyon Metodu	13,121,385
Nihal Değer	12,721,000

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

1832 Ada 28 Parsel için Yöntemler	Toplam, ABD\$
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	4,234,194
Nihai Değer	4,234,000

Tablo 21: Nihai Değerleme Sonuçları, Özet Tablosu – 29.12.2017

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

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

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

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

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

	250 - Arsa ve Araziler, TL	251 - Yer altı ve Yer Üstü Düzenleri, TL	252 - Binalar, TL	Toplam, TL
5255 Ada / 7 Parsel	30,770,000	1,980,000	15,320,000	48,070,000
1832 Ada / 28 Parsel	16,000,000	8	-	16,000,000
	46,770,000	1,980,000	15,320,000	64,070,000



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

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

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

olduğu yönündedir.

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

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



EKLER



GÜNİZ ÇELEN CRE, MAI, FRICS Lisansi: Değerleme Uzmanı M.Arch. MBA







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

MESLEK! ÜYELİKLER

The Appraisal Institute, Yönetim Kurulu Üyesi, ABD

The Appraisal Institute, Ulusiararası Yönetim Kurulu Üyesi, ABD

The Counselors of Real Estate (CRE), Avrupa Yönetim kurulu Üyesi, Chicago, ILL, ABD

Darüşşafaka Cemiyeti, Yönetim Kurulu Üyesi, İstanbul

Royal Institution of Chartered Surveyors, FRICS, Londra, Ingiltere

The Appraisal Institute, Ulusiararası İlişkiler Komitesi Üyesi, Türkiye Büyükelçisi, MAI, ILL, ABD

Değerleme Uzmanları Demeğl, Kurucu Başkan (2001-2007), Onursal Başkan, İstanbul YASED, Yabancı Sermaye Koordinasyon Demeğl, Yüksek Danışma Kurulu Üyesi, İstanbul

American institute of Architects, Assoc. AIA, Üye, ABD

GYODER (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Demeğl), Üye, İstanbul ULİ, Urban Land İnstitute, İcra Kurulu Üyesi, Washington DC, ABD

Mimariar Odası, Üye, İstanbul

EĞİTİM ve ÜNVANLAR

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



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

DENEYIM

2006 - ÇELEN KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME və DANIŞMANLIK A.Ş., İstanbul

Kıdemli Uzman

2004 - 2006 TÜRKİYE – AVRUPA VAKFI, İstanbul

Web Çalışma Grubu Teknik Yöneticisi

2000 - 2006 ISTANBUL BILGI ÜNIVERSITESI, İstanbul

Bilgi İşlem Uzmanı

1999 - 2000 TÜRKİYE MİMAR ve MÜHENDİS ODALARI BİRLİĞİ, İstanbul

Bilgisayar Uzmanı

MESLEKİ ÜYELİKLER ve ÜNVANLAR

Lisansiı Değerieme Uzmanı, No: 401909, Sermaye Piyasası Kurulu, İstanbul

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

KURSLAR ve EĞİTİM PROGRAMLARI

2005 Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı, Bilgi Üniversitesi., İstanbul

2002 MCP (Microsoft Sertifikalı Profesyonel)

EĞİTİM

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

Taribl

2.7.1999

						and a				
	Hi 	KOCAEL		1	urkiye	Cumhi	rriyeti			
İ	'¢esi	CAYIROV	/A 		-					
-	Vienalie	SFAKSE							Ectorious!	
ŀ	Köyü	-	landa de Marena anez es e		-				Felograf	
100	3okağı	1		١,	TA ØLL	CENI	-o/			
3	Apvkii				APU	SEN			2	
		Satiş Bəcə	ti		Pafta No.	Ada No.	Parsel	ha	Yuzolçumu ma	dena
		291 621,43		G22B19	∆2a,2b	1332	28		9.905.60 m2	
Ī	Niteliği	ARSA								
		Planindodar					******			
	Sime	Zanon Sistem	No : 930936	149						
TRUELON		THUAKE HA	zakuanga da: OTL b KSANAY!	ANONR ødel kers VE DIS 1	4 SIRKETI ad diginde, LEE ICARET PAZ	'ARI AMIA AR	laden NACLAN 1912 K	3 S. A VI 19	Aretoral even	TAR
	Edinme Sebebi	Gen Alom Hak USIK PLASTI Bit Tat 18/05	zakuanga da: OTL b KSANAY!	ANONR ødel kers VE DIS 1	4 SIRKETI ad diginde, LEE ICARET PAZ	ima Seniş işlem TAR: GEBZE i 'ARI Aleia da	laden NACLAN 1912 K	3 S. A VI 19	Aretoral even	TAR
GATHMENKOLON	Sebebi	Gen Alom Hak USIK PLASTI Bit Tat 18/05	CARLAMA CHE OTL B K SANAY! OUTH YEV	ANONR nedel kurş YE D:51 MIYE :20	4 SIRKETT ad ibg.nde. LBIS ICARET PAZ DUSZOTA - 40	inia Seng iglem TAR: GEBZE PARI AIVIA A)	laden NACLAN 1912 K	3 S. A VI 19	Aretoral even	TAR
CANAMACION	Sebebi	Gen Alan Hak USIK PLASTII Bit Tac 19/05	K SANAYI QUEGO YEV	ANONR model kurs YE DIST MIYE :20	SIRKETT acidg not. LEIS the ARET PAZ DUSZOW - 40	inia Seng iglem TAR: GEBZE PARI AIVIA A)	balan DROANZES ONIMSIRKI	3 S. A VI 19	Aretoral even	TAR
CATEMENTOLON	Sebebi	ISIK PLASTI SIK PLASTI Bit Tac 19/05	CARLAMA CHE OTL B K SANAY! OUTH YEV	ANONR nedel kurş YE D:51 MIYE :20	4 SIRKETT ad ibg.nde. LBIS ICARET PAZ DUSZOTA - 40	inia Seng iglem TAR: GEBZE PARI AIVIA A)	balan DROANZES ONIMSIRKI	3 S. A VI 19	Aretoral even	TAR
	Sahib.	ISIK PLASTI SIK PLASTI Bit Tac 19/05	K. SANAY! (SANAY! (SANAY! (SANAY!	ANONRACE IN THE PROPERTY OF TH	A SIRKETT ad abg. LEPT (ICARET PAZ DUS/2016 - 45	CARLAMA	reten OROANIZES IONIM SIRKI	3 S. A VI 19	ĈLGESI ALEYH 20: 20:25/2016	
i i	Sahita	ISIK PLASTI SIK PLASTI Bit Tac 19/05	K SANAYI Yawriya No	ANONRIGUES Kurg VE D35 1 MIYE :20	SERKETT ad abg. LEPT (CARET PAZELS/2016 - 45	CARLAMA Size No.	Tans	3 S. A VI 19	CLGESI ALEYH ar :20:705/2016 Claisi	
)ite	Sahib.	ISIK PLASTI SIK PLASTI Bit Tac 19/05	K SANAYI Yawriya No	ANONRIGUES Kurg VE D35 1 MIYE :20	SERKETT ad abginde. LEPT (ICARET PAZ DUS/2016 - 45 Senite No. 1 \$2752 Siciling L Mustalls V & Mu	CARLAMA Size No.	Tans	3 S. A VI 19	CLGESI ALEYH ar :20/05/2016 Glaisi Cait	No

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan: HÜSEYİN ÜMİT SÜKÜR

DekontNo:20180117-846-F00946

MakbuzNo:178918020043

Tarih:1/19/2018 8:40:14 AM BarvuruNo:2004

Tagirmax Tipl:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	5255/7
Tagazonez ID:	50203346	YGz81gtm(m2):	22689.00
ti/tige	KOCAEL1/GEBZE	Ans Tagimas Mitelik:	BETONARME FABRİKA BİNASI İDARİ BİNA VE ARSASI
Burum Ada.;	Gebze IM		
Mahalle/Köy Adı:	MUSTAFAPAGA M		
Mevkii:	100		
Cilt/Sayfa No:	103/10216		
Kayıt Durum:	Aktif		

TASIMMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Agriklann	Malik/Lehter	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarib-
4562 SAYILI ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ KANUNUNA GÖRE BELİRIYE KATILIMCILARA VEFA HAKKI ŞERHİ KALDIRILARAK TAPU VERİLMESİ DURUMUNDA GAYRİMENKULÜN İCRA SATIŞLARI DAHİL ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE DEVRİNDE OSBDEN UYGUNLUK ŞARTI ARANACAKTIR ŞERHİ KONULUR GEBZE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ O6/04/2009 TARİH 891 SAYILI YAZISI	1	Gebze TM 08/04/2009 = 9152	
Diğer (Komusu: Tür değişikliğine ilişkin şerh beyanlara işlemmiştir.) Tarih: 07/04/2017 Sayı: 52345-88341	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485,	Gebze TM 11/04/2017 - 8043	ı
Diğer (Konusu: İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nün 11/12/2017 Tarih ve 146714-270498 Sayı ile yapı değişikliği yazısı dosyasındadır) Tarih: 11/12/2017 Sayı: 146714-270498	(SN:7818204) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:0000000000,	Gebze TM 15/12/2017 - 27480	ı

Terence Birchent

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

Moretyner Birrethant

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birligi No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edime Sebebi- Tarib-Xeenive	Terkin Sebabi- Tarih-Yesmiye
(H1) 141620888	(SN:6837307) IŞIK PLASTİK SANAYİ VE DIŞ TİCARET PAZARLAMA ANONİM GİRKETİ VKN:	I	1 / 1	22689.00	Gebze TM Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 22/03/2006 - 2649	I

(Rebin) Alacaklı (lar)	Borç	Fair	Derece/Sira	Vade	Norus Tarib-	SDF Hakin
(SN:2630912) FİBABANKA A.Ş. VKN:2090007808,	70000000.00TT,	\$50 YILLIK	1/0	F.B.K.	Gebze TM 08/02/2013 - 2162	Yok

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan:HÜSEYİN ÜMİT SÜKÜR

Tarih:1/19/2018 8:39:54 AM

BarvuruNo: 674

DekontNo:20180117-846-F00943 MakbuzNo:178618006740

Tagirmaz Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	1832/28
Taganmaz ID:	93093649	YUzolodm (m2):	9905.00
tı/tıçe	KOCAEL1/ AYIROVA	Ana Tagames Mitelik:	ARSA
Engum Ada:	avirova TM		
Mahalle/Köy Adı:	AKSE M		
Mevicia:			
Cilt/Sayra Mo:	429/42752		
Kayıt Durum:	Actif		

TAŞINMAKA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Terkin Sebebi-Tarib-	1	3	I
Terib-Termive		Caylrova TM 11/04/2017 - 2908	Caylrova TM 15/12/2017 9702
Malik/Lehtar	ı	(SN:7970965) ISTANBUL TICARET SICIL MÜDÜRLÜĞÜ VKW:000000000000	(SN:7926315) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:,
Aguklema	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez	Diğer (Konusu: -ayni sermaye konulması limited şirketinin anonim şirketi olması) Tarih: 07/04/2017 Sayı: 52346-88342	Beyan Diğer (Konusu: Tür Değişikliği) Tarih: 11/12/2017 Sayı: 270500
\$/B/1	Beyan	Beyan	Beyan

Mindrer strettant

Terida Sebebi-	I
Edime Sebebi-	Caylrova TM Satis 20/05/2016 - 4478
Metrekare	9905.00
Hisse Pay/Payda	1 / 1
El Birliği Mo	I
Malik	(SN:8033608) IŞIK PLASTİK SANAYİ VE DIŞ TİCARET PAZARLAMA ANOMİM ŞİRKETİ
(Hisse) Sistem No	(H1) 343385968

	Apiklana	Walik/Lebter	Rurum Tarib-	Kurum Terkin Sebeb
--	----------	--------------	--------------	--------------------

Serh	Geri Alım Hakkı: O TL . bedel karşılığında.	(SN:6590485) GEBZE ORGANIZE SANAYI BÖLGESI VKN:7340011384	Caylrova TM 20/05/2016 - 4478	1	
Seyan	Beyan Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş savılır.	I	Caylrova TM 20/05/2016 4478	ī	



Yspi Yüksekilöl

Gebze Organize Sanayi Bölgesi

IMAR DURUMU

Tarthi 22.06.2016

Savisi HK/24/2016

Katalimeinin Adı isik plastik san. ve dis.tic.paz.a.s. ii OSB BBige Alan: Adı GOST Parselssyon Plans Tarihi 23.0B.2002 1000.Cadde/No:1003/F Caddesi/Sokağı/Dış Kapı No 30.11.2015 Imar Plant Rev. Tarihi Cophe Alman Imor Yolu Gentagi 15 m Paraelin Plan Fonkstyong KAKS

ençek a SERBEST, üretim teknolojisinin garaktirdiği yüksekliktir.

Cokme Messfeleri Yapu/Kadastro Kayıtlarındaki; Gari Çekme Mesafesi Kocasii/ Çayırova On cophe Yan capha Avka caphe Ili/Ilcesi (Qeurb yeşit dami) Akse Mahaimsi 33 m 50 m Köve/Mahallesi 12 m Covre Yeşiii ;den Çavne Hess'es Din capha Yan capha Arka cepha G22B19A2A-19A2D ginde ve parsat siren ibbanyler. Ada/Parsai no 1832/28 3 m Parcel Yüzülcümü inquat nizame 9.908 m² Ayrık ±0.00 Kotu

OSB Alt Yapıları Doneleri

Jeolofik Duruma A (Ek-1'de verilmektedir) Yapılaşma Koşulları

Ek-1'de verlimektedir.

İmar Durumu ve inşaat çartlav mer't imar planına, mar meyzuetina, OSS Kekunu ve Uygulama Yönetmeliği'ne uygun olarak hazırlanmıştır. Bu imir durumu ile yatnız proje hazırlanlabitir, inşaet yaptırlamaz. İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiçbir hak iddia edilemez. Proje hazinenirken, İmar Kansou, İlgili Yönetmeliklen, OSB Kanung ye OSB Uygulama Yönetmel ği'nde belirblen hükürilere synen uyulacaktır "Çevre Yeşili" dırında, en az 5 (beş) metralik rivg yakı yeşilecaktır. Bu imaz Durumu'nun geçertlik süresi, herhangi bir imaz planı değişikliği yayılıyıdı sürece 1 (bir) yıldır.

DUZENLEYEN

Orkun GÖSGÜN İnşaat Yönetlelel

İmar Yöneticisi

M KAYNAK Belge Müdür Yed. Z.NII SCHMEZ

Billige Müdübil

Vahit VILDIRIM Yonetim Kurnin Raskan

Ölçek:1/1000

Gebze organize sanayi bolgari 1/1000 ÖLÇEKLÎ REVÎZYON UYGULANA MAR PLANI

医乳本科 即应等几点条

A. GENEL HOROMERA

- 1. Restayon Stanes we Oppulared four Plans, place copies we plan applicate impact the his beforebe
- Orbas Organum Samor Aufgene veilei murbert, plan anung sinifide
- Pitts common neuroline spergerdels boller oroquelder youl singler to could annot abules thetae Organiza Source Bulgare sanara sanagajo
- 4 Kampolia s tamulapinasa seces symde byte crite or strumband Katayalitas Genry Madaphanne
- anne.

 2. CROSS Telesposts Alane, 4661 savid Teanatisa Opinativa Belga eri Kunata na tao alariani chap Calue Ollik veti, ng telespost geneter danataha.

 A Har mbumajum otopurk va notyal treaters kendi samut, pureb soar a-nde akisterimacekin.
- 2 Ten işlehenlerde Bişmuli Yorannafşa'nu, Binalana Yangmdar Kanaman Hakbasan Yosannalik'u, Ompark Yosanmoliği'ne medasakça.
- S Vandauli paje voje paklarnu orani poznoza. S Cogaran Zanovi Bolpala: Uzgasam Posorvoljih doglažimulnim sapi rožnom oranizator osposi.
- for Amfacasyonda hadastral pin that gogarhica
- 1) the Stilling of h Occumbin Maximal Bullandaphe underson normalistic
- 2 Vajadasak Indoreat qui grimvari susuemin taganir va tagavvag, saitigi sei minu varibeltana tudantir, van di olduklor sega bellisedité, me mammi spindo tatane sei reletat varigi, bulandiagona fatenire. seyn vers hakstidan eine melik ve zibenhelfsoh bunu in gag is gan iende es soles reine makkirluğunn usya esilk etze sanrheisa hildunlapa marburdeelss
- Galeza Chymano Santo-Holgett, bu gener threem simbleant ya du nhu her turki ulutruk, ilma, so haneflare, doğalçak vir min biland oliyapıları pamallusu göre çektrer mezerten yenilen. met rebrits

- egelevetety

 1-8 Belggeren adren novat ve vanny milnorum dennagina yonglik galgarahran vapilmagi metanladar.

 1-8 Brouge Deladi Banti ganongadharinda "filidati"d. Kasevetli Almer Toneder Ydicotino glivale Lelutiker emotred konserierinin avqulatanana ve nijeli kururz goruganda zanvanta ziruri ade.

 1-8 Konneclo kanar-nadali novalirale etsanul belevi ve ulargadit utragiona vel 1 24 fili anv 1. trafin kamunaren Hivas etnadalirini vel ki osavilar Konnennada Vapulanga ve Apitana Totaler Haldanga Versameligit: sigur Lassis ele my syrolomia novantaka.
- 17 Apiklatruyas husuplarilu 4884 uspili Ongarum Sanaya Holgefen Ranunu on Organice Sprais Hölpeles Ovgularia vovetrietigs biikundes getoulide
- & CEVEENER TEMPORALER
- 18 "CPD Churcha" leman alimen mentehadan rakani aparimadak membenyapata ile tijuk relambrih digih mederikistera kontrola de apasa girtap alimmadan yapa badia nda untu verderen.
 9 CRD Ymorrpologi bapasan daki kadurutan apar "CPD Chore ii Bahaan" vaya "Core and Filolon Controla del digitati da apasa a apara di STD Breveria relaki kadira baji ng dipudi aparahida.
- 20. 2592 angels Chrene Kimpens on die kamaras gene geboreilen vanselvlandte grandene as tinkagruppen in asmirnality.br
- uyetimini gestimmenter.

 Diffil'den Agantalisation mod so embasire el arts milar dei Kurletga kooren Tomenochijo west betarbanerque timono liminema Eyroni Plarelanenda yeuralem abus interesa dejaaj standartherna gone accidelalizata fema depau, miliocation el aculta anciana anesamendon kompatitaren ancianterna habitario el anciante desputaren el angul nel aposto el aculta alignativa departeri departeri anciante el angul nel aposto el aculta alignativa departeri anciante el angul nel aposto el aculta anciante el angul nel aposto el aculta acult
- 22 Offithers aids to tribited a schizort regions off any depotaments incomes or beared united fourthment intendificate. 2872 and U.o. to beared to fourth in light years the best visited years patentiness perceivasted. Ear attains bearing is in this before pelusion false, error years getter man perceivasted. Ear attains bearing is in this before pelusion making more Milli alminasi perakmeleeshr
- 37 Benaty paraellment, schliede uiskloon gegen depo annes derumment. 26/2 mein Corta Kenun-serkenn de Zelle ynder reifen y oniembir blooter verint geten from gerelemislische
 24 Berigede is zubann bateilenen konderen ver inn verteur ansannte. 1903 megh Henrich felte nichte Russers die yntrefisiente Upper Acons vo Caretten Belleutheren Highin Venntmette Inskalistigene
- C. DOGALGAZ RORU HATTINA HUSKIN HEREMLER.
- Considere bern belle te consider exercismeldu plantaria en mus uygulama gal-grutarinda, , yol genjilari ve alejapu voluprudavenda lguf konsete asadindari bulirlemmen plantasia krajaliki vo guversiki asuptianna dikkata shumba surunsakar
- Delgaria lancipulme papur 12°10-170 tori vilindi dannili rancipalia satu de alerrale relati Delgaria lancipulme padore i delgaria, apedron rondile marcullar dapolari 1.PS. 23%, Seb-ail, messa, dunton, er moden urancia 20 menole resessor musicionen appliantes escression.
- 7 Paulopiet, miliopati, valiuti, valiuti, minuterri masse buluntaliuni, minuterri miliopati, kulineri milyo, dopo, 2000 arbana, fabrika juhi nemata 1,218. (***) Sauh yuktuk hannga henopuru kelima oo fama 200 medica soldonalistica

D. REMIN VE DEPREM DYESTAMA HEALIMERIC

- IN Parasi hyunda detasi serica utaliar ougily, tunol sapinalais, saya mpili, so sa hislandisa bekulendikur sorie adadi uyushuncaca mpilandis s
- layant agar sancan raidga 1266 ani si yasanti. 2 muddasaa guta 2405 2005 turkinda matya 460 I ingues oper-sent far energie rener vons i guardes a vinameste ingre group aver taronise musiga sent ligher Stand Andar utguesse energisten et Refear Organise Survey Delgan deologis, va desestend. Best Superutran neisiat vin evanter boltuminde belinden underdårnt entemast overantistat
- 10 Golden Chippinere Benne Bolgen . Derbes abtemen bergmennische lentatte en unter namm passionnete Alia Bolgalerundu Yapılasını Yarısın blukbarasıkı Yanusunun kakarasının, yenbandur
- Ympatapane somereda ymere ukuranima osert (yoderdanen ymerianos takar anima, tyritarshire urkannya, armandari manklap i linda, soori a aminr somaninda oliufarsk soorie in ekozika sonim ikka yintan brindari hiri ilu derleklar men, sienilijahe
- K YAPILASMA KOUULLARI

Sanari Alam 12 Sanari alminemila

Ras Alamine Russeym (Erreal): Eleten- c.at.

Yope yukushigi V_{1,1,00} MORDEST uran inknolnyonan pereknoligi yukushidi samati Belefenadikir

i Smays alanderrein bulunin pinselleris tystalinumik gas polone mezafsias. Orgenini linge Bolgalan Pryclin sa Vinna saliglano gora upiljelaki udbazila ulbake

Additionable rights yet	44PB0	Cardia Marel Cardia Marel	Tricus (III)	- (112311 420) P	(17) P. YERI I M. O' MANTE A KOOL MET WORLD
La queles de la constante de l	an .	149	44.84	10%	790 1814
200 Sept. 1	115.0	9.96	1/6	1.00	3.0 2.5
Mah-aye R	14.07	9.96) F51	206	2.0
1303 33000 12	11/0	1,487	19,49	186	112
10005 three p	1996	17 - 198	4140	43	\$40 mm
and the same	\$1.40g	(2 h.	Jb 10	1.0	Arm
Amballa	19 (42	650	30.03	9 (0)	\$ 100 Page 1
demand demond in the	77-00-	gle	37.50	F.94	Sall ph
	1978	[Ke/	Dist.	2 No	150
to the same of the	1200	9.00	\$1.140	(p/m)	100 781 1

On gen gelebe standfante men bewarden eutlieren persekteide. 🗣 Lebegiet if den an ein Regranges for all possess of passes systems monotones unquincipalists. Hinto regimen movement 30 metro-bora dermilipante sugarmationes descriptede 3000 - 5000 m2 partet capitate necessariates sygulatedoide Lygalizem yapilos als paraelias.

1 - 15-Or OsX formula de hecrebacas sano

- Karrens & this on chilago included her off propertieses a choic an anti-less originaria
- Patriol Grandish (Ozun Kener. Fun Celvin Mendelter enpare)
- Farnel Darmbile (Zata Kenna)
- De Bah; e un deka Bules Colme Alempai Phylomon generer
- 33. Plas area clima sperimila bu plandari once ocepit miar păzarru gore appularua gapurreg steri acrisficole (organizmi yaprimi), tort editeria lipoqui senol schimu veya rectat zineraj ve rapati lamariterareg sama su başman severest palmen ultra alarifaritat marcas sterito no obserpre negli vemocardos arbasi landurea apareamida bu reterit suprizgra forentiat gapunti oficialită. Minnes, in Postel, Alanderer
- Miliere v Destió Afanlare, kindevet va vapa koraedare vandik kopul moder ve esserie, theast lapasik, ajum en najlik hermedorive vapilabilotajú stanta do Miromé ve Destié Alandaroda, on ne pamel buruktuju. A 000 m2/hr. ka ne 2 mero graptyjnor
- tiones her ster deserte other parent ice ring yole yep influe the al Tituret, ristim, milich bemerker vor alarah alahasia. Kur Alantan Kanayen (Francis) - K.A.K.B. 1.40.

You subsectiful Y and Statement.

One getern mondition has contented on an 10 moure consulter. bi Kutiff femfet un Tanurg, Glantarinde

Paper publishing V count - beatrons has buried I have substickly goestered.

Est as 16 months out alignment of the operated out.

- Bilgo blududaja mafinim ouretmassk jonet verteson gituma pare tagadana ag daraktu Manley Sugard Tends Alance
- 39. Man en Sittyal Tuso A uniorto

Sut Manler Katsayes (Rened) KANS-0.80,

- with resultant formation (fathers). If Asign (6.08)

 Yong the big V region of Bernett in undergreated the regions of the second father and the second fath lightlim Aboutgry
- 42 Epiten Alcohrunda

- 41 Sheen Alanie
- Saprysik tek ziji Sa_{mak} Akifilik Mi ologolju Alganio Akanlaundu, gare releva itsalelita i tre vojia, kve vo a 10 mesind v Bolge Muslavasia -Dalmilio umaylumatik asan provive gase negitirose yegelezakin
- ld Birum efanlamada, seksal inese merilek finne, gratilik otsebe, engelsk ynderek obera en ugu m tebeslerr ser alphån
- Titligele Allgeine Allene
- knik Aliveps Alantaracją.
- Kri Alarbari Kamayun (Erand' 12-ticffo 6.96,

- ren eineme annayen (talan) kolehe o.jm. Tipp eekastigh konta-kellentuda gus olden menafelya bir nipedan op is 12 moreade kelju diddukligh unahudan ongelangsis asaben menafelya bir nipedane enjincidar. Talank Album Almahanda, dishberet tibrik shipidasus kanglupun enjincidar. Talank Album Almahanda, dishberet tibrik shipidasus kanglupun enjincidar. Talank murum engilar indica nafeta, nipeda una engilar engilar sake dishben adaptan benin, anama tangker, nifutya, making hark, ka purke un turi talanyandar, et. tanaha yar elabih.
- Karer Dar Kenter! Cologie Alexa

- Method Des Kentiel Courses Alameds,
 Ker Almilan Kataren (Senal) KAKS-0.80,
 Yapi vikoking V_{const} SERREST oberies
 49 Annul Res Kenter Chiese Alament, per prime consider to consider as at 10 methods
- 47 Africa (c.): reciner, congress variation, got spream evidences the outside of all the moment is a boundable tearfroid manylatistical as as so upon give myselema significations.
 49 Kannii Ship Rangoo Tangoo Asingoo, to purin, kushir, repris so asing most out dumaness, ledunes and see and duministrative evidences and remainistration and see and duministrative evidences of partners of a significant control of the partners of the par
- Abstrates or Specia Supposes Alpen
- Alasyabet vo Servis Isranyprat a accorde
- har Montar hatsayan (kmad)- KAKS+6.86
- Age velheddigt. Engele 4 9.0 metre oldschin 1. Alexyddi va Gervie himpone Alexendu get-tekste modifilm for caphodist et 22 i'i manudu Brigo blisholuju mechados may benedik semi projete gada appolatte papa prikty
- Margelot vu Seren lemeren. Alexanda, tates, butent ve proente igente neueben, dave beugter (maxel) ve hange ver glabilie
- 4 Aknyaku sa Satur Spinyan a Alan
- 5125 Sugal Poloci Prymers, Samular Percel Prymers, Lating, Ventiling of
- 1307 kapas Stedagtedons Petrol Garlar (LPO) Physicas Kanaria vo Eloki it Physicas Romaniggi Defectlos Yapılmınıcıs Dar Kasan
- O'rib'(200') yan ve 23192 sayili Kes-si Gazetefo yayerdanar Yoreczekkie Jegisik Arvitost mines Putrof Gaziny (LPO) ile yangan dionolu Tapifin ayor tayasi sacasandarana Kesululi, Deporta, Entre per ve Rubistfandirma islam er me Ibnica Yenesmehr
- TS 21999 Steingheitings Privat Gerlan (LPG)- threat histogram Knogola Ingale (1990- Emerger
- TS 72820 Aktuyukal liftsupot lan. 1. ern par Kuruftun Mauhon Standen Tebbig.
- Karminian Committe Vepriation of Actional Tariety Hablanda Youtenab. Billiantenac upulasakin
- Hardet Alarge
- 15 Ibede: A anunda, bağınmız bulan oluşturular az
- he blocks Alexandre gen galere investiden bei explosive en un 10 marener Bolge Madurides hardinasta seige tanastit äran projessi genn aygutump pandaerias

VAZIYET PLANI

BINA KÖŞE KOORDINATLARI

G22B19B1D KOCAELI GEBZE BALCIK IŞIK PLASTIK A.Ş. ADA NO PARSEL NO LCESI MAH. / KÖY PAFTA NO

575	
Œ	
-40	
in.	
ec.	
9	
-	
0	
8	
75	
¥	
0	1
×	ı
0.04	1
91	
37	
O.	
32	
ы.	
76	
25	
5	
90	
о.	

×	1921261	552D 1 45	5715168	MANAGE	150.00	はいない	35090.84	50,000	Section of	55 TAGES	56/30	States on	99000	まななる	3550B.06	5607197	25.07.022	A6076 A5	M DISSES	
#P :	100 M Sept.	SCHOOL BY	\$C290 G4	60,002,00		55225.75	144225 XX	567220.63	50317 35	8071448	CACHERS	SECTO7 659	日本大学	5450245	50257.60	G1 (1927)	502.50.	90597 De	が発生が	41.00.00
Water	51	2	IKON	750		1036	T Dec	100	1040	100	77.	1045	100	40	200	940	2	1001	1062	

DOZENLEYER BELEDÍTS/D.S.B.LOZEL KARE

KONTROL EDEN GINAYLAYAN

Not a Parkaza yapılamı okumen yapımıstı



FABRIKA BINASI Q.

ş

ADI SOYADI

TARIH

MZA

4		353.64i broker		PACIFICACION CONTRACTOR		100 Sweets		Other		Issue to A
		MANAGERIA	154	rhmemorie		95.818		SHATEFF IN PULL OF NO	PER DESCRIP	1110
Track	1	ANTAL PROPERTY.		- sezholjejih		11.05		1886-8 G 18-17-A MOUNT	A STATE OF THE STA	DIZ.
fidest.		1999) Wilaniar						MICH		THE PERSON NAMED IN COLUMN TO SERVICE AND ADDRESS OF THE PERSON NAMED IN COLUMN TO SE
	.3	MEDITAL STATE		32211530000		Nit		CANE STORY	V - 1/2 (1) (1)	74
Project leader 1955 May 1964 1964 1964 1964 1964 1964 1964 1964			384 9330030		1949		AUGMETO, VINYSAMSA	94 NORTH 2010	15	
	1			-						7
	18									1
										ALCO A
apı Danştin Kı	rentus	ing :					_		TAL	TO COM
Allemias / 2			TETUTE PROPERTY STORY	ni Pt dadicae		Vergi karlık pa	P10, 4dres		Ten	Ava
NATIONAL LANGES	MATEL S	p1	WHERE BY		i i tu	17 (215	Editalousik 66	n frater Co. Naso e ? Creze esc		10
					Figure 1	Sr bogs 20 Vo satili				De
	_								1	7
dimeri Proje Mb Van was	ellit								45 6	
SEPERATURE CONTESTION			Fra T.C. holds as Fra Videon		Yel-Dames Mark	CTYL	JPS Auto	ia. Chemasa cada tagʻibdimis D	D 7 KATEGAINS 14	15
							EFFE NOTAL	EL .		
apy Kultanana la	de Med	hard Harres	137,34 m s	tu .			VALUE SANDERS		112 Pathir co.	
abi tanéntinta re	an Du	Phin continu	III.				E-02013		I) SERBELLARITATION (I	
20. Diğer Husus			NARIO CARLANTICI - ACT							
amaranda, ènik idalilanif de	100	CLIM COLLINARIA	POSIGNAL -MAY KAMU	muna. Yacı Darab	lani Hakkund	aki Maurilake 1	esar Planten wy	n, össlikkni baliršker. 1937 Kolmaldorina Ruhaat va a	blooken, fallowed he has	deally flavorablesia. White
earmar die carmi, y briscritanina, Yapa Pullit võ Yapa Dena untiklulitan ve hyr	apran Rubsa anti H tirfii v	oum ozoumen it diyari, "tuki, skisioda biyuyi sig: "tesisi vo k	resserine, -mar Kanu rileine iygun ciduğu sit uyarınca YAPI Rül sirç öderse yükürillili sirç öderse yükürillili	inune, Yeçi Derist i ve kullanılmışındı Li Anna İzki Hel	imi Hekkund s îon de seğ LOJESÎ vanii	iaki Mazayata, I Ne haken néon	mar Plantna, yo estenca nádlinu	n, beslihleri balirtleri. Kitti rotmoliklerina Ruheat ve a ediği terçik edilmiş, İtgillerin ve diğür sürumluları. Kanun	Morino, fallimpal ve te	Avik Rurabara, TBrk
earring on canni, y endorllante, Yape rumi ve Yape Cene urhiduklan ve her on Mahallini Tat An oyatungan Ta	apron Ratsa anti H tirli w	am bergenan Arduyari, 'nika Arbunda Mayan Argi: 'nigan wa A	reserve, mer ken mierhe uppun oldeğu et operace YAPI SCU derç öderse yükliridilik Vereviller	muns, Yapi Densi ve kullaningsind LLANISA İzin Her ğilinden larimmaz, iyas avan 10. sinte,	imi Hakkund a fen de sag LQESÎ yanji	iaki Mazayata, I Ne haken néon	mer Plantna, yo aukusca görürni sii yabi salubini	notricilderins. Ruhsat ve e ediği terek edilmiş, fişillerin ve diğür sorumlular. Hanun	Morino, fallimpal ve te	ivik turatara, Tärk
personal of carrie, y aparel of carrie, y aparel of carrie, y aparel of carried of carri	aprum Rahan Kahi H Keli W	cum consumment in disparative public disparative pu	reserve, mer ken Merhe uppun aldicku er oderne ylikkintilki Breviller 122 zu e Mör bie Mer von	nturne, Yago Derred i ve bullamiliropindi LLAMBIA kele mes ĝilinden loutinimos. Synt. more 142 alitigo encial	Stor Hallicund In fan op and LOES vanis	aki Maszuete, i olik belives-nden migilt. Verillen la	mer Plantes, yo eskurses görüru in yese askılaktı izz adı edyest, aliyaşı ba aca gözse askıladı izzed esil ili	notmolitizrine. Ruheat ve el ediği terçit edilmiş, İtgililerin ve diğer sorumlular. Ramun ever 1.5 imilitizi, ruwa 1437 ever	Morino, fallimpal ve te	Anik Suratora, Tilds
namen ou came, y miderilante, Yepe rumi ve Yepe Cene umilululian ve her umilululian ve he	aprum Rahan Kahi H Keli W	cum consumment in disparative public disparative pu	reserve, mer ken Merhe uppun aldicku er oderne ylikkintilki Breviller 122 zu e Mör bie Mer von	nturne, Yago Derred i ve bullamiliropindi LLAMBIA kele mes ĝilinden loutinimos. Synt. more 142 alitigo encial	in Heldung in for one seight sumiliar s	aki Mazzuete, i Mik belivm-nden migik: Verilon la Mazzuete di dinaminan Mazzuete di dinaminan	mer Plantna, yo esturca görümü in yazı sakıbini izz Air seyen, i ziyançını ala nöze katında	notmolitizrine. Ruheat ve el ediği terçit edilmiş, İtgililerin ve diğer sorumlular. Ramun ever 1.5 imilitizi, ruwa 1437 ever	Morino, fallimpal ve te	ichik kurakara, Tildi 3194 Sayılı kısar o nykrilikleri doğlacak

	1 68	100 PM		YAPI	KULLAN	MA	ZIN BELG	ES	7 150	Series de		OUE W	246
1 May year to the STEER TO LEGISLE TO STEER THE STEER				3 Magatinyo	-	ulesia	Maria III	Line Cake		Adjuster way terito		(Cinpet)	
H H904811	lipr det	NIT .		nd Antonous		9	115			23. all., 2001 3	100	183	
Raine SPEEDE	jun			12. Atlyrywes	-	eta jagu Mala	2, Vanherm D. Dalay	10 Planterson	of Figure	i i i i i i i i i i i i i i i i i i i	1000		Gepo Diekanktens
100 35830 minut	Militariya yar ba	ds 27					mat [] ja jara sada	and the last		AN HOLD GRADE TO SE		20 000 CMC10	- The Contract of the Contract
	tiebe catherel			* 2. Ukgupnada 57.64 dasa	ests lares	Hi top	कार्यकर्मा भ	il Salasina	san tools	life fibr yann shaaling.		O, revene sooi	is large
Chiesenes anderives, 1	Lay hape are Marking.	907		if. Variable on	est melle		letnikuste keitä	Sh. Some place an	ig Janto	27, was appropriete		M. mydyysop	4
Sõdana Üldare	M ² and so	6 Bat ra		المالية المالية		STATE OF		20.05.0033	To a	16 St.2910		HAZIMINI	
esticiata 2000	7	UL.		\$2. To \$5 state 27.04.2006	li disap Canil-		Dr. Olds where rush is	M	50.15 3080 50.15 3080	nilulgen, _d eta		goland telgas ve (G) (D) G	
f for interestable to provide highwealther	- E. Saferdynnik, profite		ny irokanjer	27 Tapa teach) Giftner (APP)	eligini agrico la com		79, Paradag _a se plata y 27,59,198s	hilytiken	26 Pandel Sidem	chlossed ampli	30, Ph 3000	denin slavinič	
Yapi Sahibinin	-	You Militag	hhidiais				1174.4940			tyo Şefinin	The same		
\$1,60 small seven 1,0,5mbins.	The Court	AE Juli sayadı unu								may ross			
MINISTRATIO BANK NE TOO BE THAN A. R.	t,mu	IMPORTABLE TO	PARL PAR AND						Provide	wderin (Starter South)			
E topologi singi per at	Miland	30,00 kind of	-		<u> </u>		·······		47.1CH	relá na.			
OFFICER AND	1	At Helicothylason	omelia or mes			Har	Magatanillara		4286700 20 Fesa				
REVery seek and	100	2000 Richard				- 0	7556674		55 to 1			and the way	
which is the	18	40 Signite side po.		pron tarila 18	42.flariopeans).Topomo.jouryteé pojitika 1347/1916/1523-161	planter.	40 kgar 4100000	timenga yan 19.00 danga 19.00 dangan		61.Homer	\$-10
是影响行为	19	44. Beingelb alle			Gen	14	10.11	-	STATE			Stings	
Man 5		esentere un ca Capatede abel	THE HID-GLIS	CO ARTHUT LA	IPCNLIS IN	MI	NWN	6	HAMBS DATHA	VEASA WAS COURSE MYS	160th	~	-
4 / /	<u> </u>				WIN	r JAG	The same	2	1			-	
Brige Düzenlenen Kınıçıla İ	-		-	le ligit Co									
Edification architect glob groups trajected	M.Sepner ****	SEX sadgare, du	li III EF Sonta 1	a badan galibant	68 Yapada kaljerni E	nu ledkere	Mytes 62 Vegaculari	nggy and Jepawell Stoket	1 80 Year 80507	and industrial and in the second second		134 Litil adhoj venija 2	
grafit) denny inge	1	1061,3%	43 Teebr	Fryddit sagain	Rt. Santrat z abeni	La Mille	rayar 60 fajlan lan	a bilade sidd eng	dit tox	dir libbe direkti	EN:	Topidra yapı esçand via	et el la
reman crae And Service		4:26	6	- John Inglill	1			- participan di alci	161			C.Sri Calendarian calendaria	kilesi
Oran Alan Berkip kabeler silvan en katun		Jad	SE Yapata	o pili linta Alica Al	başılı .	H-Yap	nucyal kais lathistinagi	n	til-Papirari w	+ kel suyas	100	hal speci	
			1						2				
			71 Yapas	galare at pile	set from	(2.7mg)	rm palkora issio gerania		(E.Yapmaica) tr 22	lan çikənləğiliri	Milan	op deposit élait	
						195.000			41 22				
Topism 13868 Specycligis	ı	učia:	1837 apres	I hou	. They reproper	27 1-02 053	traligeth, 76. Yabura 646571		TOPE STATE	(at 1.) ItSussection p and off 17.) Addresses	gilfió	da Supri da della d rodget (TL) - color t	pint Appeller
Yaparan Teknik Özelikleri			-								_	1,000	
I law survey			40.7444	110	Michigan Fab	- Ala	ria) (Charles Tage	pri Pode			_		
	derle 2 States	lerier 2 date.	I IA		2 Bereits		Labour de	Later L	1 Capres	70	÷ =	14. EGByouth sale	
Himmers against against	- Cone		_	til kranytrici Njalgali	2,6pm st			ſ	12.044		10	*TEMPER	
1 Kul yakı 23 Andres 1 A Noga	40000	True-	T GB		d Rappile	elle frants	2.Vojena (K	Laging	SProfesta	A Yara grydahos		Edmin	
Clines 7 Terret 6 Noop	Introduction that		SI S RE	melyre : III	Listmet		□ N mrs	-1 -4-54	en) 1	m. I nave to bed rat meeting, 420		0151 Nove 140 Nove	
	1 Doğulyur	21/18			P. Catalogo		Höyavättul	forder CTS	There		Ujuei	lel.	
1.Chirdu billatatru Laarras	35 Past od	- dinan	and the second	ireico	h S-dyran		The literal		7.Tujte	- Cont	St	/ Sitess	
(Mayora)	PERMITAN	5 faceal	屋は	arakana	II. Ha stepe 13. Fange		T 4 Feets		d Geate		diamet 8		
Lipse Steps 1 Stationage 2 Steps may	(R.Ays. by			rge adam	Tt./Ezine		2. Batas (6)	k	M A high	ovel Proc	2	japa olembara	
Tring ages (Treeters		Eur 21se	. Ds		□ · · · ·				11 F 20141 2 2 3 4 4 5 1	P1 hys 60 40 4 1] t	de. me i i	
lagurur husener istllendennet erteri Kulanenn izer filizenlerungsen yage kossel itanç orlak minnistri de prejes systelmerte, italianik ve ellektrik ten systelmerte.	dat werneyn høj Gode oddrænn	hytery höldichtle Djetch allaniar ik	r elektrik, s arriotgañ e	ju, kanaliye: lamaz. Bağı	ghadad aray Araka balanda	grape, d ne bag	loğalgaz viv, hizm Jir depoler, isömlir	ellerinden fap hik, bağlı olu	dgjanurin; del bağınsı	r Topraja gömülü t ne bölür: ila eklikta	odrum ekrotk	fentiar, yapıdır: , ger eb. bözcinci	Kapte:
ajunın Sitah Krandan İçin Y	erillen Yası it	difficense Isla	a B-fjálaún	łn –	Konut	Hi ba	I Özellikler						一
Efrication (Et begins	82,000			CERNIE.					t ² Research	Layez olol tel notes			TOPLAN
3 / 8 1					St Oare rei	riot		2	8	4 5 5	6	2-	Part Part
Section 4													
Post time in	-		-		50 Patent	er delta-1	ndan.						
Padama II	_		1		166, gir gen	tage degl	Alime .						
						_					_		