

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**ANADOLU CAM SANAYİ A.Ş.
TRAKYA CAM SANAYİ A.Ş.**

KOCAELİ İLİ, GEBZE İLÇESİ, OSMANYILMAZ MAHALLESİ
1867 ADA 13 PARSEL NUMARALI
“İÇİNDE FABRİKA BİNASI VE MÜŞTEMİLATI OLAN ARSA”

19_400_327

09.12.2019



SPKF-01 / rev no:0

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	4
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	5
4.1. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	5
4.2. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	8
4.3. GAYRİMENKULÜN TANIMI	9
5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	13
5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	13
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	14
5.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	15
6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	16
6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (S.W.O.T. ANALİZİ)	16
6.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	16
6.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	17
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	20
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	20
8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	21
9. RAPOR EKLERİ	22
10. SERTİFİKASYONLAR	32

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz 25.11.2019 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Başaran ÜNLÜ kontrolünde, Değerleme Uzmanı Kubilay ATALAR tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	: Bu rapor; 31.08.2019 Tarih, 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) 1.Madde, 2. Fıkrası uyarınca ve tebliğ eki olan “Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	: Konu rapor; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Osmanyılmaz Mahallesi, 1867 ada 13 parsel sayılı taşınmazın güncel pazar değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerlemeye konu olan gayrimenkul için 18.01.2017 tarih 2017_400_008 sayılı değerleme raporunda (KDV Hariç) 73.000.000.-TL; 30.09.2018 tarih 18_400_199 sayılı değerleme raporunda (KDV Hariç) 78.500.000.-TL takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Kubilay ATALAR Şehir Plancısı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK LİSANS NO: 411022 Aysel AKTAN Şehir Plancısı-Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İdealtepe Mah. Rıfki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 -34841 Maltepe / İSTANBUL Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 www.harmonigd.com.tr e-mail: info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: ANADOLU CAM SANAYİİ A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: İçmeler Mahallesi, D-100 Karayolu Cad. No:44/A Tuzla/İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Müşterinin talebi; konu gayrimenkullerin güncelpazar değerinin takdir edilmesi olupdeğerlemede herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	: 19_400_327
SÖZLEŞMETARİHİ	: 18.11.2019
DEĞERLEME TARİHİ	: 04.12.2019
RAPOR TARİHİ	: 09.12.2019
GAYRİMENKULÜN TANIMI	: Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Osmanyılmaz Mahallesi, 1867 ada 13 parsel
GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ YASAL DURUM (K.D.V. HARIÇ)	: 74.300.000.-TL

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Osmanyılmaz Mahallesi, 1867 ada 13 parselde kayıtlı "İçinde fabrika binası ve müştemilatı olan arsa" nitelikli taşınmazdır. Konu taşınmaza ait ayrıntılı incelemeler aşağıdaki gibidir.

4.1.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 1 Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	
İLİ	KOCAELİ
İLÇESİ	GEBZE
MAHALLESİ / KÖYÜ	OSMANYILMAZ
MEVKİİ	-
PAFTA NO	30K2B
ADA NO	1867
PARSEL NO	13
YÜZÖLÇÜMÜ	37.156,59 m ²
NİTELİĞİ	İÇİNDE FABRİKA BİNASI VE MÜŞTEMİLATI OLAN ARSA
CİLT/SAHİFE NO	135/13349
YEVMIYE NO	13188-13233
TAPU TARİHİ	15.11.2007
MALİKLER/HİSSE ORANI	ANADOLU CAM SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ 2382 / 2400 TRAKYA CAM SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ 18 / 2400

4.1.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 17.08.2018 tarihi itibari ile TAKBİS belgeleri üzerinde yapılan incelemede, konu taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlara rastlanılmıştır:

***Beyanlar Hanesi'nde:**

- İzalei Şuyuu Belirtmesi tesisi Gebze Sulh Hukuk Mahkemesi 2001/239 (02.03.2001 Tarih- 1749 Yevmiye)

*Beyanlar hanesindeki İzalei Şuyu belirmesi 2001 yılında işlenmiş olup eski kayıt olduğu düşünülmekte olup terkin edilmesi önerilmektedir.

****Teferruat Bilgileri**

- Dosyasında Kayıtlı Makina ve Techizat (05/08/1970 tarih- 1979 yevmiye)
- Dosyasında Kayıtlı Makina ve Techizat (12/03/1973 tarih- 965 yevmiye)
- Dosyasında Kayıtlı Makina ve Techizat (22/03/1973 tarih- 1123 yevmiye)
- Dosyasında Kayıtlı Makina ve Techizat (16/09/1974 tarih- 3835 yevmiye)
- Dosyasında Kayıtlı Makina ve Techizat (29/07/1975 tarih- 3468 yevmiye)
- Dosyasında Kayıtlı Makina ve Techizat (20/04/1976 tarih- 2252 yevmiye)
- Dosyasında Kayıtlı Makina ve Techizat (30/05/1978 tarih- 3136 yevmiye)
- Dosyasında Kayıtlı Makina ve Techizat (14/03/1985 tarih - 560 yevmiye)

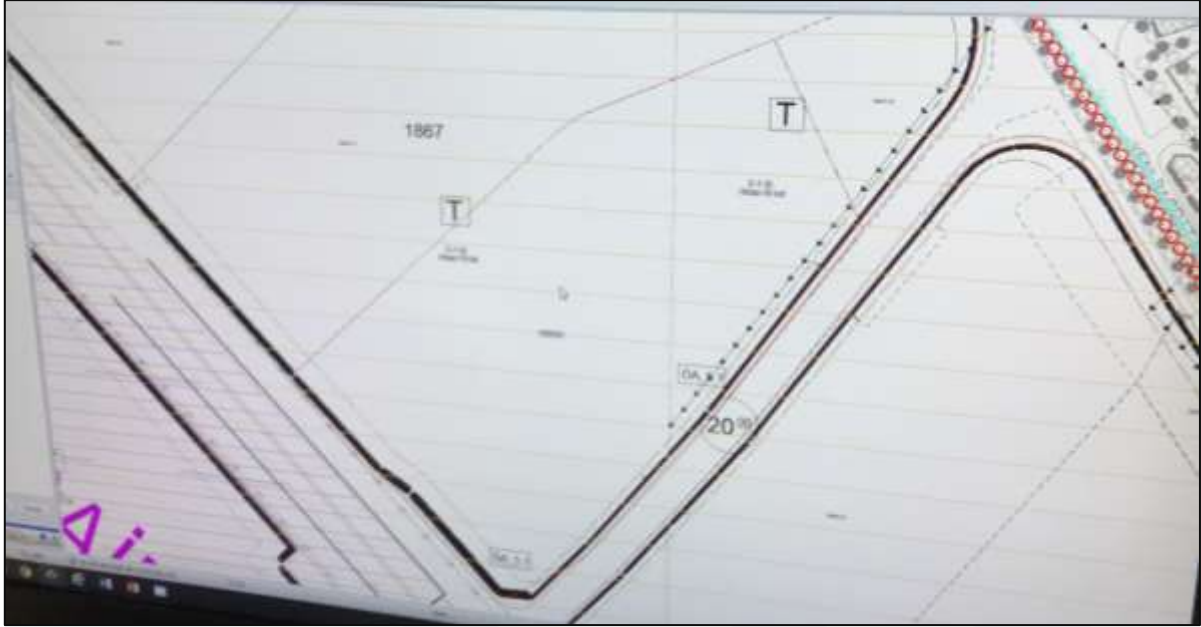
**Parsel üzerindeki binalar tamamen boşaltılmış olup makine teçhizat bulunmamaktadır.

4.1.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Gebze Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre, değerlendirme konusu 1867 ada 13 nolu parsel (Eski:5 Parsel) 11.05.2018 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli E5 Üzeri 2.Bölge Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta iken (*) söz konusu planlar Kocaeli 1. İdare Mahkemesinin 13.09.2019 tarih ve 2018/1319 esas no ile plana yönelik yürütmeyi durdurma kararı bulunduğu bigisi alınmış olup değerlendirme tarihi itibarıyla yapılaşma izninin bulunmadığı, öğrenilmiştir. Yürütmeyi durdurma kararının askıya çıkan plana itiraz neticesinde alındığı, hukuki süreç ve revize plan sürecinin bir yıl sürebileceği bilgisi hukuk birimi ve planlama biriminden edinilmiştir.

()Konu parsel iptal edilen uygulama imar planı kapsamında; Kaks: 1.50, H: 10 kat, ticaret alanında kalmakta olup parselin 760 m² yola terkinin, 118 m²'de ihdasının olduğu belirtilmiştir. İhdas olan kısmın terk alanında düşülerek hesaplanacağı ve kalan alanın yola terk olarak hesaplanacağı belirtilmiştir. Buna göre son alanının ~36.515 m² olacağı beyan edilmiştir. Emsal katsayısının brüt alan üzerinden hesaplanacağı beyan edilmiştir.*

Konu parselin bulunduğu plan değerlendirme tarihi itibarıyla İdare Mahkemesi tarafından iptal edilmiş olup benzer şekilde bölgede planların son yıllarda farklı tarihlerde iptal edildiği bilgisi alınmıştır.



-1/1000 Ölçekli Plan-

Not: Plan notları rapor eklerinde sunulmuştur.

4.1.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekli Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

18_400_199 tarihli raporumuzda belirttiğimiz üzere Gebze Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde taşınmazın güncel ada/parseliyle başvuru yapılmış, ancak herhangi bir kayda ulaşılamamıştır. Kadastro Müdürlüğü arşivinde yapılan araştırmada parselin 11 kez imar uygulaması gördüğü ve her seferinde ada/parsel numarasının değiştiği öğrenilmiştir. Alınan eski parsel numaraları ile Gebze Belediyesine tekrar başvuru yapılmış ve 404 ada, 19 parsel numarası ile dosya kaydına ulaşılmıştır.

Güncel rapor tarihi ile Gebze Belediyesi imar arşivinde yapılan incelemede, değerlendirme konusu taşınmaza ilişkin 404 ada 5-15 parsel adına (Taşınmazın parçası olduğu eski parseller) 29.09.1978 tarih 43/21 sayılı "Temel Ruhsatı" görülmüştür.

İncelenen dosya içerisinde konu temel ruhsatına istinaden herhangi bir yeni yapı ruhsatı veya yapı kullanma izin belgesine rastlanılmamıştır. Dosyasında sadece eski tapu senetleri, imar durumu başvuruları ve belediye ile olan yazışmalar ile 1977-1978 tarihli mimari projeler incelenmiştir. Görevli memur, arşivlerinin eski binalarından taşınma sırasında birçok eski dosyanın kaybolduğunu veya zarar gördüğünü belirtmiştir. Görülen mimari projelerden;

- 29.09.1978 tarih 43/21 sayılı mimari projede kat planı olarak, Döküm Temizleme Ek Binası olarak adlandırılan boyacı koltuk ambarı görülmüştür. Konu projede vaziyet planında ölçüler bulunmamaktadır.
- 28.09.1977 tarih 40/25 sayılı mimari projede Döküm temizleme binasının kat planları görülmüştür. Projede vaziyet planında ölçüler bulunmamaktadır.
- 29.09.1978 tarih 43/21 sayılı mimari projede kat planı olarak İmalat Bloğuna (2 numaralı bina) bitişik ek soyunmalar (12 numaralı bina) kısmının kat planları görülmüştür. Ayrıca söz konusu mimari projenin vaziyet planında mevcutta da olan yapıların büyük bölümü işlenmiş ve ölçülendirilmiştir. Ölçülendirilmeyen yapılarda ise hava fotoğrafı üzerinden yapılan kıyaslamada, "1, 5, 6, 8, 9 ve 10" projesine uygun oldukları görülmüştür. Yalnızca 7 nolu taşınmazın projesine göre küçük bir kısmının büyütülürken, büyük bir kısmının küçültüldüğü tespit edilmiştir. Bu sebeple bu yapının inşa edilmiş olan yasal alanları dikkate alınmıştır. Ayrıca 1 ve 8 nolu taşınmazlar mahallinde 2 katlı olup vaziyet planlarında kat sayıları belirtilmemiştir. Bu yapıların taban oturumları projesiyle uyumlu olmaları da dikkate alınarak 1.normal katları da yasal alana dahil edilmiştir.

Bu yapıların haricinde parsel üzerinde (vaziyet planında işli olmayan), bazısı binalara bitişik, bazısı ayırık olan sundurma, depo vb. müştemilatlar bulunmaktadır. Mevcut imalatlar vaziyet planı üzerinde çizilerek detaylandırılmış, rapor içeriğinde sunulmuştur.

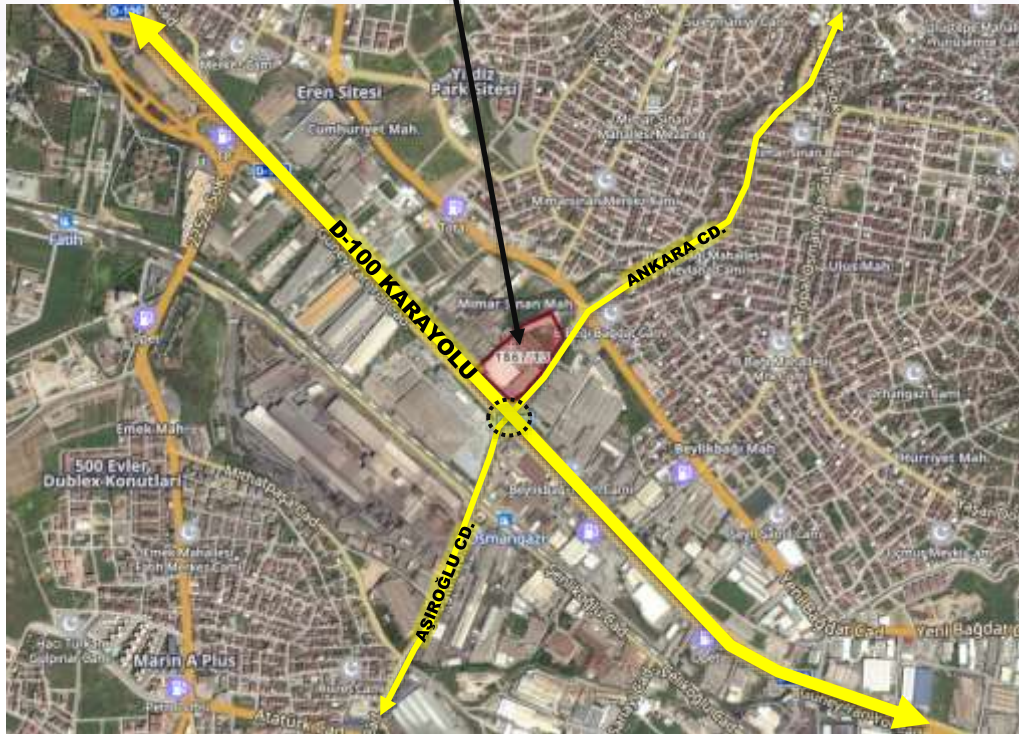
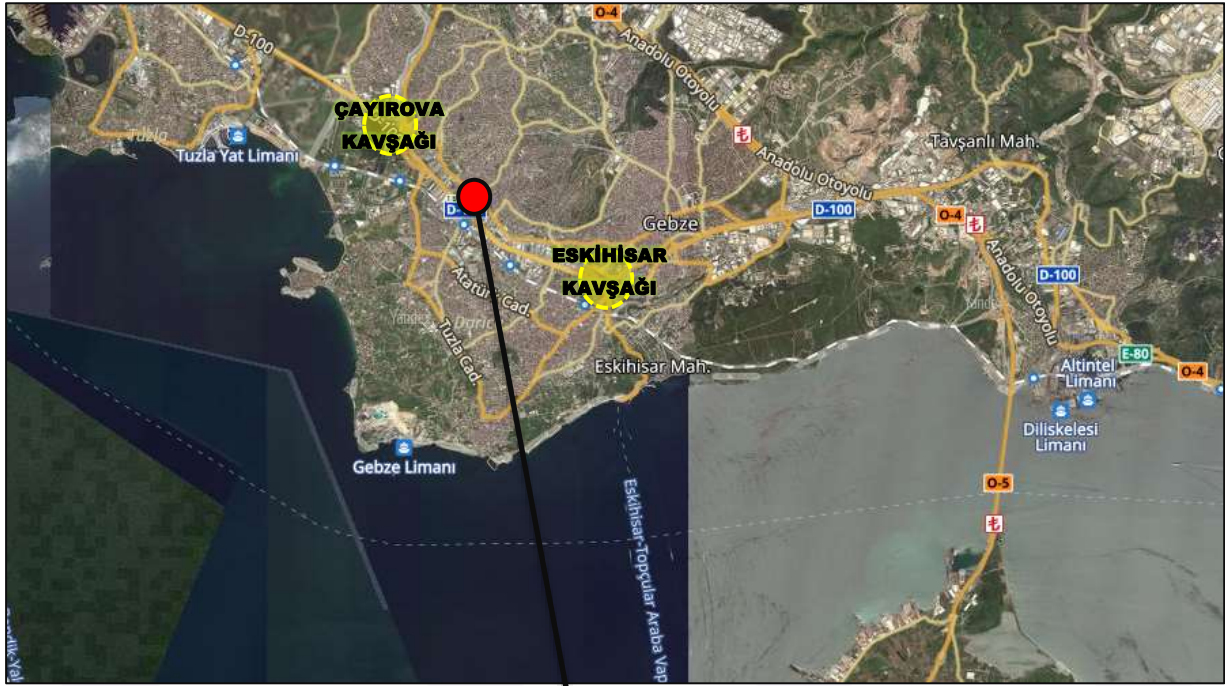
Anadolu Cam Tesisleri (1867 Ada 13 Parsel) - Ruhsat/İskân ve Mimari Proje Bilgileri			
Belge Türü	Belge Onay Tarihi	Belge Onay Numarası	Fonksiyon
MİMARİ PROJE	29.09.1978	BİLA	Tesisin tamamı (Vaziyet Planı)

Temin edilebilen belgelere göre parsel üzerinde 15.664 m² alanlı mimari projede bulunan yapı bulunmakta olup bu yapıların iskân veya ruhsat belgelerine ulaşılamamıştır. Mevcut durumda hesaplanan yapı alanı 17.616 m² olup bu alanlar mahalde yapılan ölçümler ve Autocad ortamında mimari proje ölçülerine göre çizimi sonucu yaklaşık olarak hesaplanmıştır.

4.2. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu gayrimenkul, Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Mimar Sinan Mahallesi, İstanbul Caddesi, No:19 adresinde kain, tapuda Osmanyılmaz Mahallesi, 1867 ada, 37.156,59 m2 büyüklüğündeki, 13 nolu parselde kayıtlı " İçinde fabrika binası ve müstemilatı olan arsa " vasıflı taşınmazdır.

Değerlemeye konu gayrimenkule ulaşım Gebze- Çayırova arasında bulunan kuzey yanyol (İstanbul Caddesi) üzerinden yapılmaktadır. Kocaeli-İstanbul yönünde D-100 Karayolu üzerinde ilerlerken yeni açılan altgeçide girmeden sağdan Darıca sapağından çıkış yapılır. İlk ışıklar geçildikten sonra sağ kol üzerinde değerleme konusu taşınmaza ulaşım sağlanır. Taşınmaz Ankara Caddesi ile İstanbul Caddesinin kesişiminde köşe parsel konumundadır. Taşınmazın doğrudan D-100 üzerinden girişi ve doğrudan çıkışı bulunmaktadır.





TABLO. 2 Bazı Merkezlere Kuşuçuşu Uzaklıkları

Merkezler	Yaklaşık Mesafe (km.)
D-100 Karayolu	0,00
TEM Şekerpınar gişeleri	8,50
TEM Gebze gişeleri	9,50
Gebze İlçe Merkezi	6,50
D-100 Karayolu	0,00

*Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.

Bölgenin E-5 Çevreyoluna yakın kısımları genel olarak fabrika ve ticaret binalarından, daha iç kısımlar konut kullanımındaki yapılardan oluşmaktadır. Konu gayrimenkul E-5'e cephe olması nedeniyle tercih edilmektedir. Bölgenin ticaret alanına alınması nedeniyle dönüşüm süreci ile bölgenin değerinin artacağı düşünülmektedir.

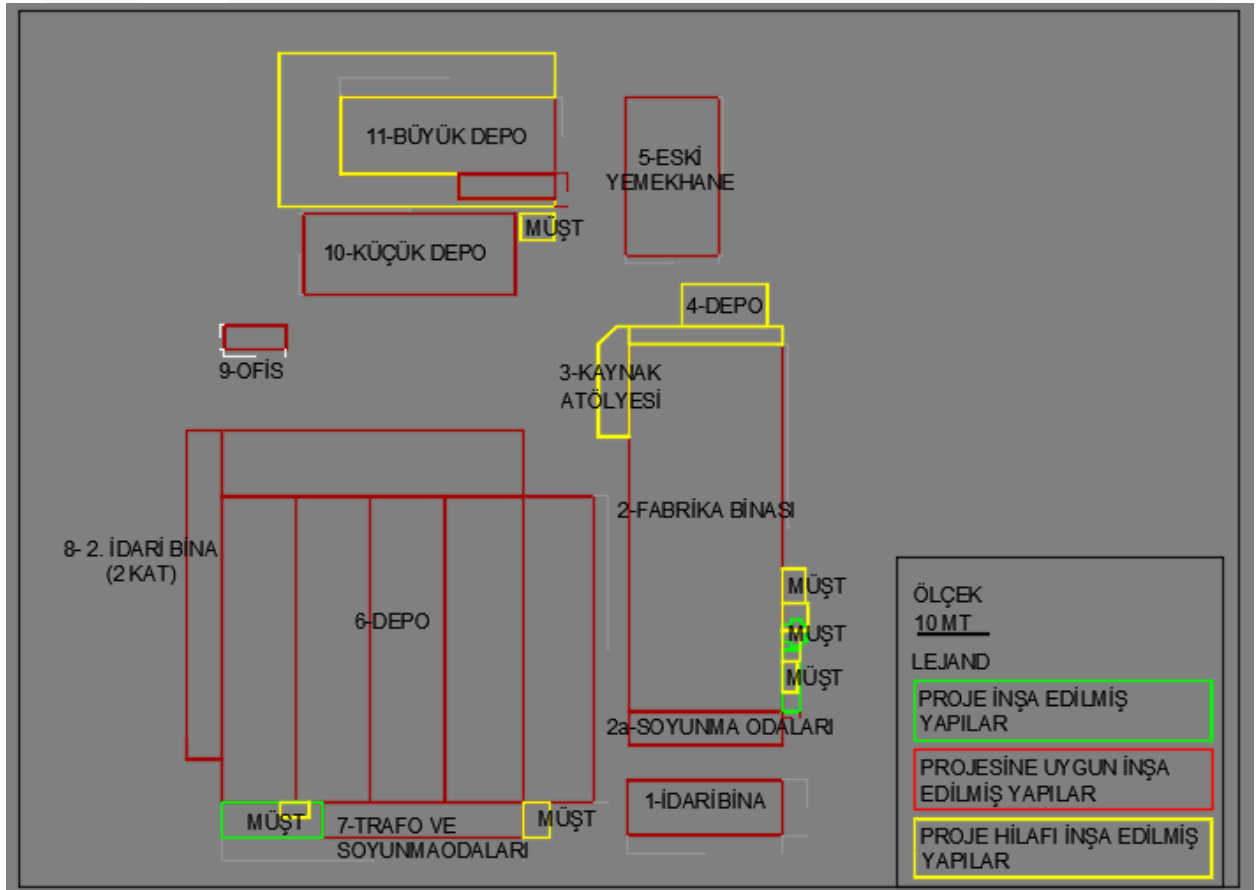
4.3. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin Değerleme Yapılıyorsa Projeye Hakkında Detaylı Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul; Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Osmaniye Mahallesi, 1867 ada 13 parselde kayıtlı "İçinde Fabrika Binası ve Müştemilatı Olan Arsa" nitelikli taşınmazdır. Parselin peyzaj, çevre düzenlemesi saha betonu tamamlanmıştır. Fabrikanın çevresi betonarme duvarlar ve tel çitlerle ile tecrit edilmiş durumdadır.

Konu parsel 37.156,59 m² alandan oluşmakta olup parsel üzerindeki fabrika yaklaşık 29.156,59 m² alan üzerinde kuruludur. Parsel içerisinde yaklaşık 8.000 m² lik alan âtıl durumdadır. Fabrikanın kurulu olduğu alan içerisinde yapıların taban oturumu dışında kalan boş alanların büyük kısmı saha betonu, yol ve peyzaj ile kaplıdır. Tesis halihazırda boş, ekonomik ömrünü tamamlamak üzere olup kullanılmamaktadır. Parsel üzerinde yer alan idari bina ve güvenlik binasının yakınlarında otopark alanları bulunmaktadır.

Tesisin ana girişi güneybatı yönünden İstanbul Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Parsel geometrik olarak yamuk şeklinde olup topoğrafik açıdan yer yer eğimlidir. Parsel üzerinde yer alan yapıların fotoğrafları rapor ekinde belirtilmiş olup yapıların alan, kullanım şekli, yapı cinsi bilgileri aşağıda açıklanmıştır.



-Fabrikanın Yasal Ve Mevcut Durumunu Gösterir Kroki (Autocad Çizimi)-

Yukarıda konumları belirtilen yapılar tarafımızca numaralandırılmış olup alan bilgileri, kullanım şekli, yapı cinsi, yükseklik gibi özellikleri aşağıda belirtilmiştir.

1-İdari Bina: Betonarme karkas şeklinde inşa edilmiş olan yapı 2 katlı olup yüksekliği yaklaşık 6,50 metredir. Bina içerisinde ofis alanları ve idari kısımlar bulunmakta olup her katı 446 m²'den toplam 892 m² planlanmış ve inşa edilmiştir.

2-Fabrika Binası ve 2a- Soyunma Odaları: Betonarme karkas şeklinde inşa edilmiş olan yapı tek kattan oluşmakta olup yüksekliği yaklaşık 10,00 metredir. Taşınmazın üretim bölümü olarak kullanılan kısmı 2940 m² olup bu bölümün kuzey kısmında proje harici 140 m² ilave yapılmıştır. Ayrıca bu yapının güney kısmında projesine göre her katı 266 m²'den 532 m² alanlı ofis, tasarım, yemekhane, mutfak ve soyunma odaları hacimlerinden oluşan ayrı bölüm bulunmaktadır. Buna göre yapının yasal alanı toplam 3470 m² iken, mahallinde 3612 m²'dir.

3-Kaynak Atölyesi: Betonarme karkas şeklinde inşa edilmiş olan yapı tek kattan oluşmakta olup yüksekliği yaklaşık 5,00 metredir. Yapının toplam kullanım alanı yaklaşık 166 m² olup vaziyet planında işli olmadığı için yasal alana dahil edilmemiştir.

4-Depo: Betonarme karkas şeklinde inşa edilmiş olan yapı tek kattan oluşmakta olup yüksekliği yaklaşık 5,00 metredir. Yapının toplam kullanım alanı yaklaşık 187 m² olup vaziyet planında işli olmadığı için yasal alana dahil edilmemiştir.

5-Eski Yemekhane: Betonarme karkas şeklinde inşa edilmiş olan yapı tek kattan oluşmakta olup yüksekliği yaklaşık 4,50 metredir. Yapının toplam kullanım alanı yaklaşık 777 m² olup bu yapı vaziyet planında işlidir.

6-Depo: Betonarme karkas şeklinde inşa edilmiş olan yapı tek kattan oluşmakta olup yüksekliği yaklaşık 8,00 metredir. Taşınmazın tamamı daha önceleri cam deposu olarak kullanılmakta iken güncel rapor tarihi itibarıyla boş durumdadır. Taşınmaz projesinde ve mahallinde toplam 6985 m² alanlıdır.

7-Trafo ve Soyunma Odaları: Betonarme karkas şeklinde inşa edilmiş olan yapı tek kattan oluşmakta olup yüksekliği yaklaşık 3,50 metredir. Yapı, incelenen vaziyet planında 550 m² alanlı iken batı kısmının inşa edilmediği ve doğu kısmına 48 m² ilave inşaat yapıldığı görülmüş ancak bu ilavenin bir kısmı yıkık olduğundan dikkate alınmamıştır. Taşınmaz mahallinde 368 m² alanlıdır.

8-2.İdari Bina: Bu bina 6 numaralı binanın batısına bitişik olup betonarme karkas tarzda ve toplam 2 katlı olarak inşa edilmiştir. Binanın 1.normal katı ofis alanları ve idari kısımlardan oluşmakta iken zemin katı laboratuvar, kazan dairesi ve küçük depolama alanlarından oluşmaktadır. Binanın her katı 600 m²'den toplam 1200 m² planlanmış ve inşa edilmiştir.

***Büyük Sundurma:** 6 nolu binaya bitişik olarak 1200 m² inşa edilmiş iken güncel rapor tarihi itibarıyla yıkıldığı görülmüş olup dikkate alınmamıştır.

9-Ofis: Betonarme karkas şeklinde inşa edilmiş olan yapı tek kattan oluşmakta olup yüksekliği yaklaşık 3,50 metredir. Yapının toplam kullanım alanı yaklaşık 77 m² olup bu yapı vaziyet planında işlidir. Taşınmaz mahalde bekçi odası, soyunma odası ve ofis şeklinde kullanılmaktadır.

10-Küçük Depo: Betonarme karkas şeklinde inşa edilmiş olan yapı tek kattan oluşmakta olup yüksekliği yaklaşık 8,00 metredir. Yapının toplam kullanım alanı yaklaşık 900 m² olup bu yapı vaziyet planında işlidir.

11-Büyük Depo: Betonarme karkas şeklinde inşa edilmiş olan yapı tek kattan oluşmakta olup yüksekliği yaklaşık 9,50 metredir. Yapının toplam kullanım alanı projesine göre yaklaşık 983 m² olup bu yapı vaziyet planında işlidir. Mahallinde yapılan ölçümlerde binaya ilave kısımlar eklenerek mevcut kullanım alanının 2.205 m²'ye çıkarıldığı tespit edilmiştir.

13-Müştemilatlar: Parsel bünyesinde farklı noktalarda depo şeklinde kullanılan toplam 200 m² yardımcı yapı bulunmaktadır. Bu yapılar vaziyet planında işli olmayıp mevcut durum analizinde dikkate alınmıştır.

YASAL BİNA KAT SAYISI VE ALANLARI					
Bina No	Bina Kullanım Türü	Taban Alanı (m ²)	Kat Sayısı	Toplam Yükseklik (m)	Toplam Alan (m ²)
1	İDARİ BİNA	446	2	6,5	892
2	FABRİKA BİNASI	2.940	1	10,0	2.940
2A	SOYUNMA ODALARI	266	2	6,5	532
3	KAYNAK ATÖLYESİ	-	1	5,0	-
4	DEPO	-	1	5,0	-
5	ESKİ YEMEKHANE	777	1	4,5	777
6	DEPO	6.985	1	8,0	6.985
7	TRAFO VE SOYUNMA ODALARI	368	1	3,5	368
8	2.İDARİ BİNA	600	2	6,5	1.200
9	OFİS	77	1	3,5	77
10	KÜÇÜK DEPO	900	1	8,0	900
11	BÜYÜK DEPO	983	1	9,5	983
12	MÜŞTEMİLATLAR	-	1	3,0	-
TOPLAM		14.342			15.654

MEVCUT BİNA KAT SAYISI VE ALANLARI					
Bina No	Bina Kullanım Türü	Taban Alanı (m ²)	Kat Sayısı	Toplam Yükseklik (m)	Toplam Alan (m ²)
1	İDARİ BİNA	446	2	6,5	892
2	FABRİKA BİNASI	3.080	1	10,0	3.080
2A	SOYUNMA ODALARI	266	2	6,5	532
3	KAYNAK ATÖLYESİ	166	1	5,0	166
4	DEPO	187	1	5,0	187
5	ESKİ YEMEKHANE	777	1	4,5	777
6	DEPO	6.985	1	8,0	6.985
7	TRAFO VE SOYUNMA ODALARI	368	1	3,5	368
8	2.İDARİ BİNA	600	2	6,5	1.200
9	OFİS	77	1	3,5	77
10	KÜÇÜK DEPO	900	1	8,0	900
11	BÜYÜK DEPO	2.205	1	9,5	2.205
12	MÜŞTEMİLATLAR	200	1	3,0	200
TOPLAM		16.256			17.568

Sonuç olarak parsel üzerinde toplam 15.654 m² yasal yapı bulunmakta olup buna proje hilafı 1.915 m² alan ilave edilmiş olup toplam 17.568 m² mevcut alan tespit edilmiştir.

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir varlık için talep edilen, teklif edilen veya ödenen tutardır. Belirli bir alıcının veya satıcının sahip olduğu finansal kapasite, motivasyon veya özel menfaatler nedeniyle ödenen fiyat, bu varlığa başkalarının atfedeceği değerden farklı olabilir.
- Maliyet, bir varlığı satın almak veya yapmak için gereken tutardır. Varlığın satın alındığı veya yapıldığı andaki maliyeti gerçekleşmiş bir veridir. Fiyat maliyetle ilişkilidir çünkü bir varlık için ödenen fiyat, alıcının maliyeti haline gelir.
- Değer gerçekleşmiş bir veri değil, aşağıdakilerden birine dair bir görüştür:
 - a) Bir el değiştirme işleminde varlık için ödenmesi en olası fiyat, veya
 - b) Bir varlığın mülkiyetinden sağlanacak faydalar.

Bir el değiştirme işlemindeki değer varsayımsal bir fiyattır ve bu değer belirlenmesinde dayanan varsayım değerlendirme amacı kapsamında tespit edilir. Sahibi açısından değer ise, mülkiyeti sonucu belirli bir taraf için oluşan faydaların sayısal tahminidir.

Değer esası, bir değerlemenin temel ölçüm varsayımlarının açıklamasıdır. Uygun bir esasın nasıl olması gerektiği değerlemenin amacına bağlı olarak değişir. Bir değer esası aşağıdaki üç temel kategoriden birine girebilir:

- a) Birinci kategoride esas, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *pazar değeri* bu kategoriye girer.
- b) İkinci kategoride esas, kişi ya da kurumun bir varlığa sahip olması sonucu sağlayacağı faydaları belirlemektir. Burada değer kişi ya da kuruma özgüdür, genel olarak pazar katılımcıları açısından önemsiz olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *yatırım değeri ve özel değer* bu kategoriye girer.
- c) Üçüncü kategoride esas, bir varlığın el değiştirmesi için iki özel tarafın üzerinde anlaşmaya varabileceği fiyatı belirlemektir. Taraflar bağlantısız ve muvazaasız bir şekilde pazarlık etmiş olsalar dahi, varlığın pazarda sunulması zorunlu olmayıp, üzerinde anlaşılan fiyat tipik bir pazar katılımcısının fiyatlamasından ziyade, varlığa sahip olmanın ilgili taraflara sağladığı özel avantajları veya dezavantajları yansıtan bir fiyat olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *makul değer* bu kategoriye girer.

Değer kavramı farklı kategorilere ayrılmakta olup değer esası değerlemenin amacına bağlı olarak değişebilmektedir. Değer esası aşağıdaki kavramlardan açık şekilde ayırt edilmelidir:

- a) Gösterge niteliğindeki değer belirlenmesi amacıyla kullanılan yaklaşım veya yöntem,
- b) Değerlemesi yapılan varlığın türü,
- c) Değerleme sürecinde bir varlığın gerçek veya varsayılan durumu,

Belirli özel koşullar altında temel varsayımları değiştirebilecek tüm ilave varsayımlar veya özel varsayımlar.

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

- Bir pazar belirli bir zaman içerisinde kendi kendine yetebilir ve diğer pazarlardaki faaliyetlerden çok etkilenebilir olsa da pazarlar zamanla birbirlerini etkileyeceklerdir. Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir.
- Herhangi bir pazardaki gerçekleşen işlem adedi dalgalanabilmektedir. Uzunca bir süre boyunca normal bir işlem adedi seviyesini tespit etmek mümkün olabilse de, çoğu pazarda işlem adedinin bu normal seviyeye göre daha yüksek veya daha düşük seyrettiği dönemler olmaktadır. Pazardaki işlem adedi seviyeleri, örneğin pazarın bir gün öncesine göre daha hareketli veya daha az hareketli olması gibi, göreceli olarak ifade edilmektedir.
- Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarı ile pazardaki koşulları yansıtmalıdır.
- Durgun bir pazardaki fiyat bilgisi de pazar değerinin bir kanıtı olabilir. Fiyatların düştüğü dönemlerde işlem adedi seviyesi düşebileceği gibi, zorunlu olarak nitelendirilen satışlar da artabilir. Ancak fiyatların düştüğü pazarlarda zorlama altında kalmadan da hareket eden satıcılar bulunur ve bu gibi satıcılar tarafından gerçekleştirilen fiyatları dayanak olarak kullanmamak, pazarın gerçeklerini göz ardı etmek anlamına gelecektir.
- Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar katılımcıları, gerçek işlemlere taraf olan veya belirli bir tür varlıkta işlem yapmayı tasarlayan bireylerin, şirketlerin veya kişi ya da kuruluşların tümü anlamına gelmektedir. Pazar katılımcılarına atfedilen tüm görüşler ve alım satım yapma isteği herhangi belirli bir gerçek kişi ya da kuruluş için değil, değerlendirme tarihi itibarıyla bir pazarda faal olan alıcı veya satıcıların ya da potansiyel alıcı veya satıcıların tipik istek ve görüşleridir.

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

- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda Pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğu pazar, el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Pazar esaslı değerlendirme yapılırken, o andaki malikine veya belirli bir potansiyel alıcıya özgü konular değerlemede dikkate alınmaz.
- Pazar değeri, satıcının satış maliyetleri veya alıcının satın alım maliyetlerini hesaba katmadan ve işlemin doğrudan sonucu olarak her iki tarafça ödenecek vergilere göre herhangi bir düzeltme yapmadan, bir varlığın el değiştirmesi için belirlenen tahmini fiyatıdır.

Diğer değer tanımları için Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilmektedir.

5.3. Değerleme Yaklaşımları

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Uluslararası Değerleme Standartı çerçevesi kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

5.3.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

- Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır.
- Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir.
- Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

5.3.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen karlardan türetilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- a) Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- b) Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- c) Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, Bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülükler de uygulanabilir.

5.3.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu

hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Uygulama Yöntemleri

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri, farklı ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir. Farklı varlık sınıfları için yaygın olarak kullanılan çeşitli yöntemler, Uluslararası Değerleme Standartları Varlık Standartları bölümünde ele alınmıştır.

Değerleme Girdileri, bu standartta belirtilen herhangi bir değerlendirme yaklaşımında kullanılan veriler veya diğer bilgiler anlamına gelmektedir. Bu veriler gerçeklere veya varsayımlara dayalı olabilirler.

Gerçek girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Aynı veya benzer varlıklar için elde edilen fiyatlar,
- Varlık tarafından yaratılan nakit akışları,
- Aynı veya benzer varlıkların gerçek maliyetleri.

Varsayımlara dayanan girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Nakit akışları tahminleri veya projeksiyonları,
- Varsayımsal bir varlığa ait tahmini maliyetler,
- Pazar katılımcılarının risk karşısındaki tutumları.

Değerleme yaklaşımları ve yöntemleri genellikle birçok farklı değerlendirme türünde benzerdir. Ancak, farklı türde varlıkların değerlemesinde, varlıkların değerlemesinin yapıldığı pazar değerini yansıtmaması gereken farklı veri kaynakları kullanılır.

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

6.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (S.W.O.T. Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Gayrimenkulün D-100 Karayolu yanyoluna cepheli olması,
- Altyapının tamamlanmış olması,
- D-100 karayoluna reklam kabiliyetinin yüksek olması,
- D-100'den doğrudan giriş ve çıkışının olması,
- Köşe parsel olması

❖ ZAYIF YANLAR

- İşletme binalarının çoğunun eskimiş ve deprem öncesi binalar olması,
- Parselin bir kısmının atıl durumda olması,
- Gayrimenkul piyasasındaki genel durgunluk ve döviz kurunun stabil olmaması
- Taşınmaza ait imar planının yürütmeyi durdurma kararı olduğundan yapılaşma izninin bulunmaması.

6.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken, aşağıdakiler dikkate alınır:

- Bir kullanımın mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, pazar katılımcıları tarafından makul olarak görülen noktalar dikkate alınır.
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili tüm kısıtlamalar, örneğin imar durumu, dikkate alınmak zorundadır.

Kullanımın finansal karlılık şartı; fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir pazar katılımcısına, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceğini dikkate alır.

Konu gayrimenkul için yapılan analizler sonucunda, gayrimenkullerin bulunduğu bölge, çevresel etkiler ve yasal kısıtlar göz önüne alınmış olup tarafımızca en etkin ve verimli kullanım fonksiyonuna yönelik ayrıca bir çalışma yapılmamıştır.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazın arsa değeri takdirinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi" ve parsel üzerinde yer alan yapıların bilgi amaçlı amortismanı tabi yapım maliyet değerleri için "Maliyet Analizi Yaklaşımı" kullanılmıştır. Raporun 4.1.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri bölümünde detayları verildiği üzere konu parselin uygulama imar planları idare mahkemesi tarafından iptal edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla yapılaşma izni bulunmamaktadır. Bu kapsamda konu taşınmazın arsa değeri takdirinde Pazar araştırması ve analizleri yapılmak suretiyle emsal karşılaştırma yaklaşımı uygulanmış olup ikinci bir yöntem uygulanmamıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede sanayi fonksiyonunun desantralizasyonu söz konusu olup iptal edilen planlar kapsamında pazarın arsa değerlerine tepkisi sanayi fonksiyonlu arsa bedellerinin çok üzerine çıkmasına neden olmuştur. Konu parselin iptal edilen planlardaki yapılaşma fonksiyonu, bölgenin gelişme potansiyeli, pazarın bu potansiyele göre şekillenmesi ve konu parsel üzerindeki yapıların da atıl durumda olması dikkate alınarak konu parselin değeri emsal karşılaştırma yaklaşımı ile takdir edilmiş ve parsel üzerindeki atıl yapılar nihai değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.

6.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde pazar analizi kapsamında gayrimenkulün yakın çevresinde yer alan satılık arsa emsalleri araştırılmış ve emlak uzmanlarının görüşlerine başvurulmuştur.

Arsa Araştırması

No	Açıklama	Yüz Ölçümü (m ²)	Fiyat (TL)	Birim Fiyat (TL/m ²)	İletişim
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, yanyola cepheli, konu taşınmazla aynı imar durumuna sahip, 9.500 m ² yüz ölçümüne sahip arsa için 30.000.000.-TL istenmektedir.	9.500	30.000.000	3.158	Zeybekler Gayrimenkul 0(532) 686 39 55
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, yanyola cepheli, konu taşınmazla aynı imar durumuna sahip, 10.000 m ² yüz ölçümüne sahip arsa için 37.500.000.-TL istenmektedir.	10.000	37.500.000	3.750	ÖZ ALTÜRK EMLAK 0 (532) 311 01 98
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, D-100 karayolunun güneyinde, yola 2. parsel konumdaki KAKS:1,50, ticaret alanında kalan 2.520 m ² yüz ölçümüne sahip arsa için 7.750.000.-TL istenmektedir.	2.520	7.750.000	3.075	Remax Neta: 0 (532) 219 76 12
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, D-100 karayolunun güneyinde, yola 2. parsel konumdaki toplam 5 parselden oluşan 1.331 m ² yüz ölçümüne ve konu taşınmazla aynı imar durumuna sahip arsalar için 4.325.000.-TL istenmektedir.	1.331	4.325.000	3.249	
5	D-100 karayolunun güneyinde, konu taşınmaza göre daha dezavantajlı konumda 9.500 m ² yüz ölçümüne ve konu taşınmazla aynı imar durumuna sahip arsalar için 4.325.000.-TL istenmektedir.	9.500	19.000.000	2.000	Sözbir Emlak 0 (532) 154 86 47
6	Değerleme konusu taşınmazın 75.000.000-TL bedelle satılabileceği beyan edilmiştir.	37.156,59	75.000.000	2.018	

Satılık Arsa Beyanlar

Beyan: Değerleme konusu taşınmazın birim satış değerinin 2.000-2.100 TL/m² aralığında olabileceği beyan edilmiştir. (Öz Altürk Emlak 0 532 311 01 98)

Arsa Emsalleri Düzeltme Tablosu

No	Yüz Ölçümü (m ²)	Fiyat (TL)	Birim Fiyat (TL/m ²)	Alan (%)	İmar Durumu (%)	Konum (%)	Pazarlık (%)	Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)
1	9.500	30.000.000	3.158	-10%	0%	0%	-25%	2.053
2	10.000	37.500.000	3.750	-10%	0%	-5%	-30%	2.063
3	2.520	7.750.000	3.075	-25%	0%	15%	-25%	1.999
4	1.331	4.325.000	3.249	-25%	0%	20%	-35%	1.950
5	9.500	19.000.000	2.000	-10%	0%	20%	-10%	2.000
6	37.156,59	75.000.000	2.018	0%	0%	0%	0%	2.018
Ortalama								2.014

Pazar araştırmaları ve analizlerine göre bölgede imar planlarının iptal edilmesinin pazara henüz yansımadağı, bölgede sanayinin desantralizasyonu ile kentsel gelişme alanı olarak planlanmış olması, planların iptal edilmiş olmasına karşın pazarda telaffuz edilen rakamlara olumsuz bir yansımanın olmadığı görülmüştür. Bu kapsamda emsallerin konu taşınmaza uyumlaştırması yapılmış olup planların iptal edilmiş olması da uyumlaştırmada dikkate alınmıştır. Sonuç olarak yapılan uyumlaştırma sonucunda rapora konu parselin birim satış değeri **2.000-TL/m²** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Arsa Değeri Hesabı

Ada/Parsel No	Net Alan (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Değer (TL)
1867 Ada 13 Parsel	37.156,59	2.000	74.313.180

Emsal Karşılaştırma Yöntemi sonucu değerleme konusu taşınmazın toplam arsa değeri **~74.300.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Raporun 4.1.3. ve 6.3. bölümünde detayları açıklandığı üzere parsel üzerindeki yapıların atıl durumda olması ve bölge gelişimi dikkate alınarak konu parselin sanayi fonksiyonunun değişeceği düşüncesi ile değerleme çalışmasının maliyet analizi yaklaşımı kullanılmıştır. Yöntem kapsamında konu parsel üzerinde yer alan yapılara bilgi amaçlı olarak amortisman tabi yapım maliyet değeri takdir edilmiştir. Bu kapsamda değerleme konusu parsel üzerindeki yapılar ve saha betonuna yapı birim maliyetleri üzerinden amortisman uygulanarak yapı değeri hesaplanmıştır. Ruhsatlı yapıların ekonomik ömürleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nca yayımlanan Amortisman Oranları tablosunda belirlenen ömrü tamamlamakla birlikte mahallinde yapılan incelemelerde, fonksiyonel olarak kullanılan binaların kalan ömürleri tarafımızca takdir edilerek düzeltilmiştir. Eklenti binalara takdir edilen birim fiyat üzerinden maliyet hesabı yapılmış ve değerleri bilgi amaçlı raporda sunulmuştur.

Değerleme konusu parsel üzerindeki mevcut sanayi yapıları Gelir İdaresi Başkanlığı'nca yayımlanan Amortisman Oranları tablosunda belirlenen fiziksel ömürlerini neredeyse tamamlamış olup halihazırda kullanılmaya devam edilmektedir. Parsel üzerindeki yapılar için bilgi amaçlı maliyet değerleri yapıların mevcut durumları göz önünde bulundurularak hesaplanmıştır. İmar planı fonksiyonu bölgenin ticari yönlü gelişimi açısından pazarda pozitif yönlü etki yaratmış olmakla birlikte sanayiden ticarete dönüşümün orta ve uzun vadede gerçekleşmesi beklenmektedir. Taşınmaz için bölge gelişimi dikkate alınarak arsa değeri takdir edilmiş olup parseller üzerindeki mevcut yapıların maliyet değeri bilgi amaçlı olarak aşağıdaki tablolarda belirtildiği şekilde hesaplanmıştır.

Tablo. 3 1867 Ada 13 Parsel Yapı Değerleri (Yasal Durum)

MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ YÖNTEMİ (YASAL)									
YASAL BİNA KAT SAYISI VE ALANLARI						MALİYET ANALİZİ			
Bina No	Bina Kullanım Türü	Taban Alanı (m²)	Kat Sayısı	Toplam Yükseklik (m)	Toplam Alan (m²)	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet (TL/m²)	Amortisman	Maliyet (TL)
1	İDARİ BİNA	446	2	6,5	892	3A	980	48%	454.604
2	FABRİKA BİNASI	2.940	1	10,0	2.940	3A	980	75%	720.300
2A	SOYUNMA ODALARI	266	2	6,5	532	3A	980	48%	
3	KAYNAK ATÖLYESİ	-	1	5,0	-	2B	590	75%	-
4	DEPO	-	1	5,0	-	2B	590	75%	-
5	ESKİ YEMEKHANE	777	1	4,5	777	2A	450	75%	87.392
6	DEPO	6.985	1	8,0	6.985	2B	590	75%	1.030.268
7	TRAFO VE SOYUNMA ODALARI	368	1	3,5	368	2B	590	75%	54.307
8	2.İDARİ BİNA	600	2	6,5	1.200	3A	980	48%	611.520
9	OFİS	77	1	3,5	77	2B	710	75%	13.668
10	KÜÇÜK DEPO	900	1	8,0	900	2B	590	75%	132.750
11	BÜYÜK DEPO	983	1	9,5	983	3A	590	75%	144.993
12	MÜŞTEMİLLATLAR	-	1	3,0	-	2B	590	48%	-
TOPLAM		14.342			15.654	(A) YAPI MALİYETİ, TL			3.249.801

ÇEVRE DÜZENLEMESİ (Peyzaj, saha betonu vb.)				
ALAN BİLGİLERİ (m²)			BİRİM MALİYET (TL/m²)	
Arsa Alanı	37.156,59			
Atıl Alan	8.000,00			
Yapıların Taban Alanı	16.256,41			
Çevre Düzenlemesi Yapılmış Alan ~	12.900,18	35	(B)ÇEVRE DÜZ. MALİYETİ, TL	451.506
TOPLAM MALİYET, TL			(A+B) TOPLAM, TL	3.701.307

Tablo. 4 1867 Ada 13 Parsel Yapı Değerleri (Mevcut Durum)

MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ YÖNTEMİ (MEVCUT)									
MEVCUT BİNA KAT SAYISI VE ALANLARI						MALİYET ANALİZİ			
Bina No	Bina Kullanım Türü	Taban Alanı (m²)	Kat Sayısı	Toplam Yükseklik (m)	Toplam Alan (m²)	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet (TL/m²)	Amortisman	Maliyet (TL)
1	İDARİ BİNA	446	2	6,5	892	3A	980	48%	454.604
2	FABRİKA BİNASI	3.080	1	10,0	3.080	3A	980	75%	754.576
2A	SOYUNMA ODALARI	266	2	6,5	532	3A	980	48%	271.107
3	KAYNAK ATÖLYESİ	166	1	5,0	166	2B	590	75%	24.426
4	DEPO	187	1	5,0	187	2B	590	75%	27.583
5	ESKİ YEMEKHANE	777	1	4,5	777	2A	450	75%	87.392
6	DEPO	6.985	1	8,0	6.985	2B	590	75%	1.030.268
7	TRAFO VE SOYUNMA ODALARI	368	1	3,5	368	2B	590	75%	54.307
8	2.İDARİ BİNA	600	2	6,5	1.200	3A	980	48%	611.520
9	OFİS	77	1	3,5	77	2C	710	75%	13.668
10	KÜÇÜK DEPO	900	1	8,0	900	2B	590	75%	132.750
11	BÜYÜK DEPO	2.205	1	9,5	2.205	2B	590	75%	325.238
12	MÜŞTEMİLLATLAR	200	1	3,0	200	2B	590	48%	61.360
TOPLAM		16.256			17.568	(A) YAPI MALİYETİ, TL			3.848.797

ÇEVRE DÜZENLEMESİ (Peyzaj, saha betonu vb.)				
ALAN BİLGİLERİ (m²)			BİRİM MALİYET (TL/m²)	
Arsa Alanı	37.156,59			
Atıl Alan	8.000,00			
Yapıların Taban Alanı	16.256,41			
Çevre Düzenlemesi Yapılmış Alan ~	12.900,18	35	(B)ÇEVRE DÜZ. MALİYETİ, TL	451.506
TOPLAM MALİYET, TL			(A+B) TOPLAM, TL	4.300.304

Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi ile **1867 ada 13 parsel** numaralı taşınmazın üzerindeki yapıların bilgi amaçlı toplam yasal durum değeri 3.701.307.-TL, bilgi amaçlı toplam mevcut durum değeri 4.300.304.-TL olarak hesaplanmıştır. (Saha betonu ve peyzaj maliyeti hesaplamak için taban alanı hesabı; toplam parsel alanından, yapıların oturduğu alan çıkarılarak hesaplanmıştır.)

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Uygulamada Gelir İndirgeme analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akımları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır.

6.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Değerleme çalışmasında Direkt Kapitalizasyon Yöntemi Analizi kullanılmamıştır.

6.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Nakit / Gelir akımları analizinde gayrimenkul üzerinde en etkin ve verimli kullanımlar hipotetik olarak geliştirilir, yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır. Değerleme çalışmasında Nakit Akımları Analizi kullanılmamıştır.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme tarihi itibarıyla rapora konu taşınmazın imar planı idare mahkemesi tarafından iptal edilmiş olup raporun 6.3. bölümünde açıklandığı üzere konu taşınmazın değerlemesinde emsal karşılaştırma yaklaşımı uygulanmış olup bilgi amaçlı olarak parsel üzerindeki yapıların amortismanına tabi yapım değeri maliyet oluşumları analizi yaklaşımı ile takdir edilmiştir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı konu taşınmazın nihai değeri K.D.V. hariç **74.300.000-TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Müşteri talebi doğrultusunda toplam nihai değer; Arsa, Yapı Maliyeti ve Şerefiye değerleri olarak ayrıştırılmış olup değerler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Yasal Durum

ARSA DEĞERİ (TL)	YAPI DEĞERİ (TL)	DEĞERİ ETKİLEYEN DİĞER FAKTÖRLER, TL (ŞEREFIYE VB.)	TOPLAM DEĞER (TL)
74.300.000	3.701.307	-3.701.307	74.300.000

Mevcut Durum Durum

ARSA DEĞERİ (TL)	YAPI DEĞERİ (TL)	DEĞERİ ETKİLEYEN DİĞER FAKTÖRLER, TL (ŞEREFIYE VB.)	TOPLAM DEĞER (TL)
73.940.000	4.300.304	-4.300.304	73.940.000

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Osmanyılmaz Mahallesi, 1867 Ada 13 parsel 11.05.2018 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli E5 Üzeri 2.Bölge Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta iken söz konusu planın Kocaeli 1. İdare Mahkemesinin 13.09.2019 tarih ve 2018/1319 esas no ile plana yönelik yürütmeyi durdurma kararı ile iptal edilmiştir. Değerleme tarihi itibarıyla konu parselin yapılaşma izni bulunmamakta olup değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı uygulanmış olup herhangi bir uyumlaştırma yapılmamıştır. Konu taşınmazın nihai satış değeri aşağıdaki tabloda belirtildiği şekilde tahmin ve takdir edilmiştir.

Tablo. 5 Nihai Değer Tablosu

KONU TAŞINMAZ	PAZAR DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	PAZAR DEĞERİ %18 KDV DÂHİL (TL)
1867 ADA 13 PARSEL	74.300.000	87.674.000

-Raporda belirtilen değerlerin tamamı KDV Hariç değerlerdir.

Sonuç olarak; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Osmanyılmaz Mahallesi, 1867 Ada 13 parselin değerlendirme tarihi itibarıyla toplam pazar değeri KDV. Hariç 74.300.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ, KDV HARİÇ, TL

74.300.000.-TL (Yetmişdörtmilyonüçyüzbin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu parselin değeri müşteri bilgisi doğrultusunda maliklerin hisseleri oranında dağıtılmış olup aşağıda sunulmuştur.

KONU TAŞINMAZ	PAZAR DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	PAZAR DEĞERİ %18 KDV DÂHİL (TL)
ANADOLU CAM SANAYİ A.Ş. (2382/2400)	73.742.750	87.016.445
TRAKYA CAM SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (18/2400)	557.250	657.555

Sonuç olarak Anadolu Cam Sanayi A.Ş.'ye ait 2382/2400 hisse değeri 73.742.750.-TL, Trakya Cam Sanayi A.Ş.'ye ait 18/2400 hisse değeri 557.250.-TL olarak hesaplanmıştır.

Kubilay ATALAR**Şehir Plancısı**

SPK LİSANS NO: 411022

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

**Başaran ÜNLÜ****Şehir Plancısı**

SPK LİSANS NO: 403857

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

**Aysel AKTAN****Şehir Plancısı-Harita Mühendisi**

SPK LİSANS NO: 400241

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



9. RAPOR EKLERİ

MAHAL FOTOĞRAFLARI



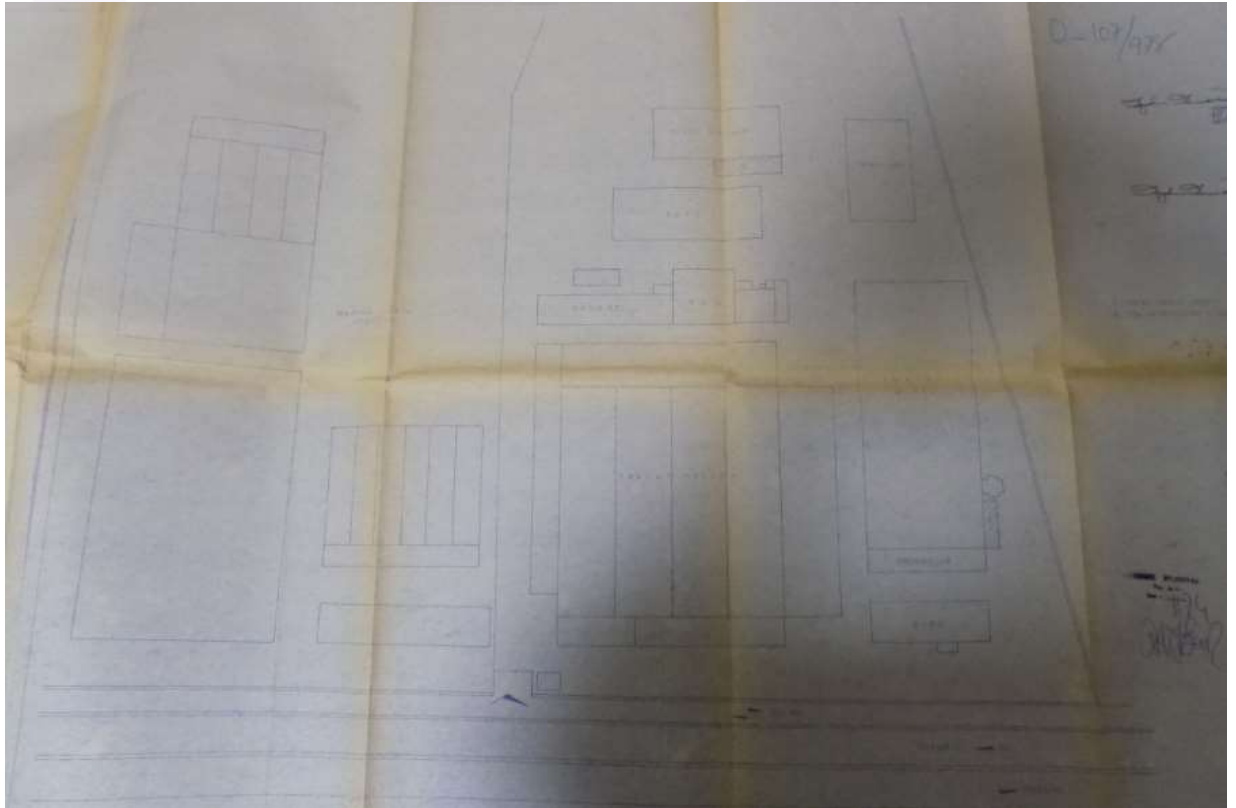
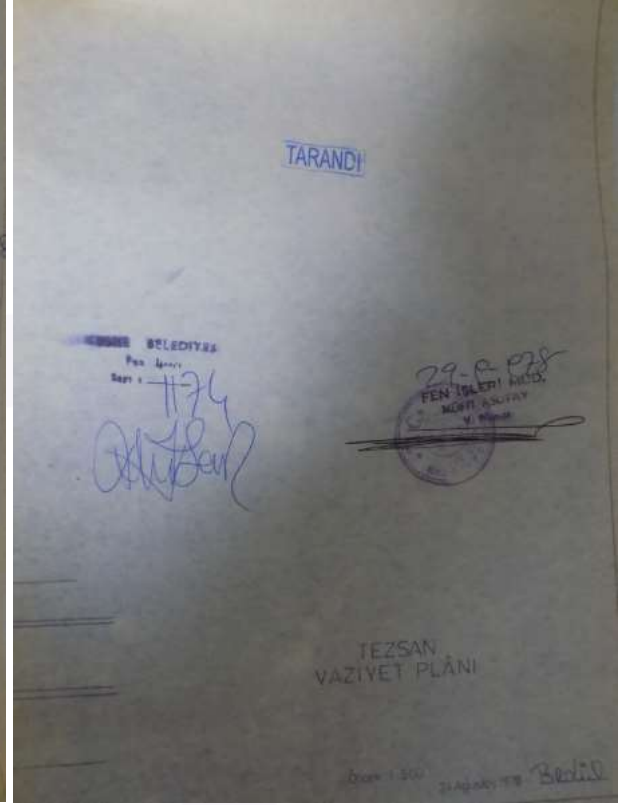
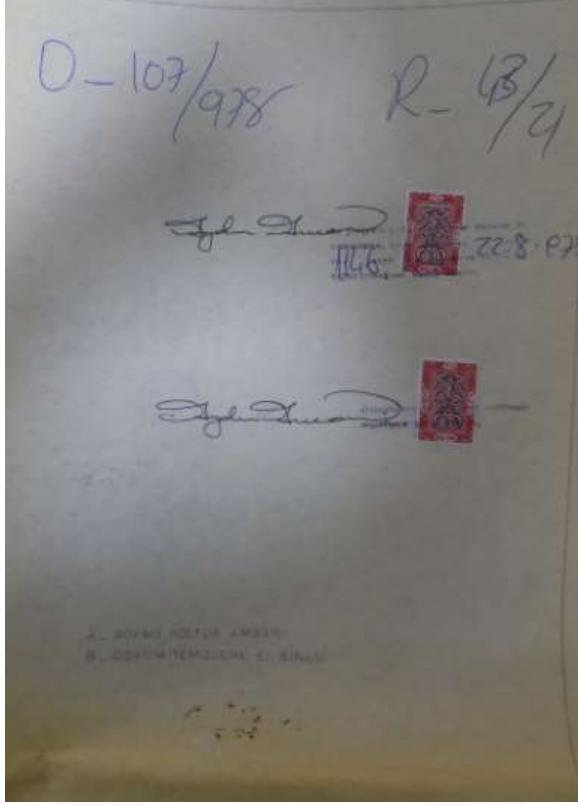


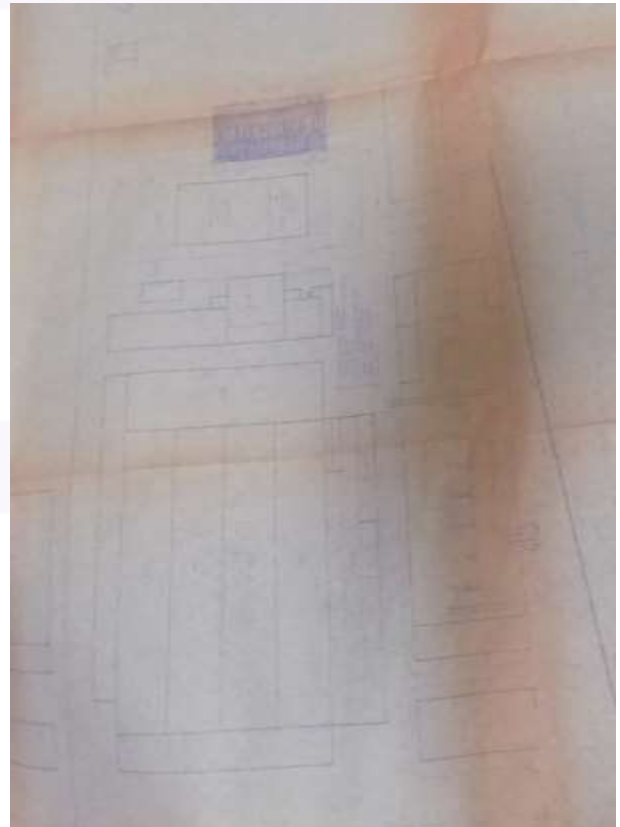
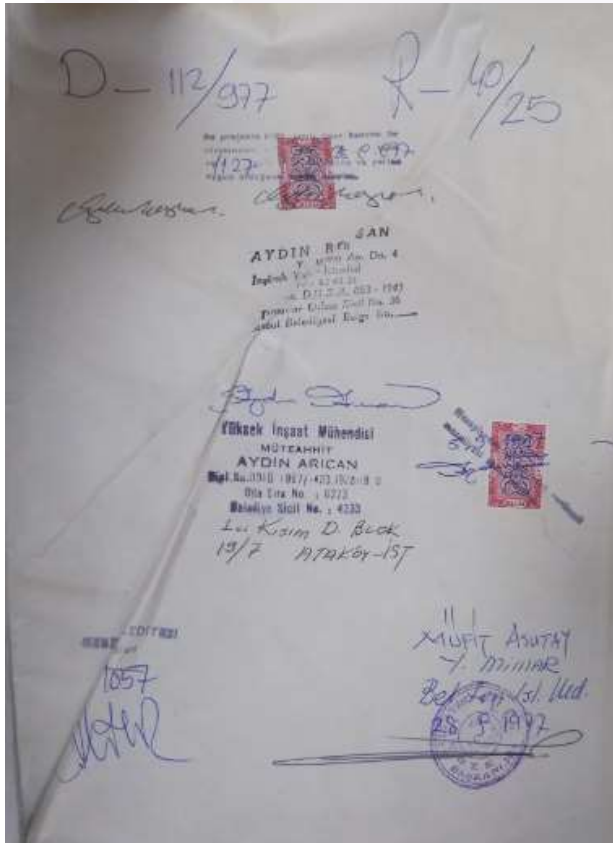
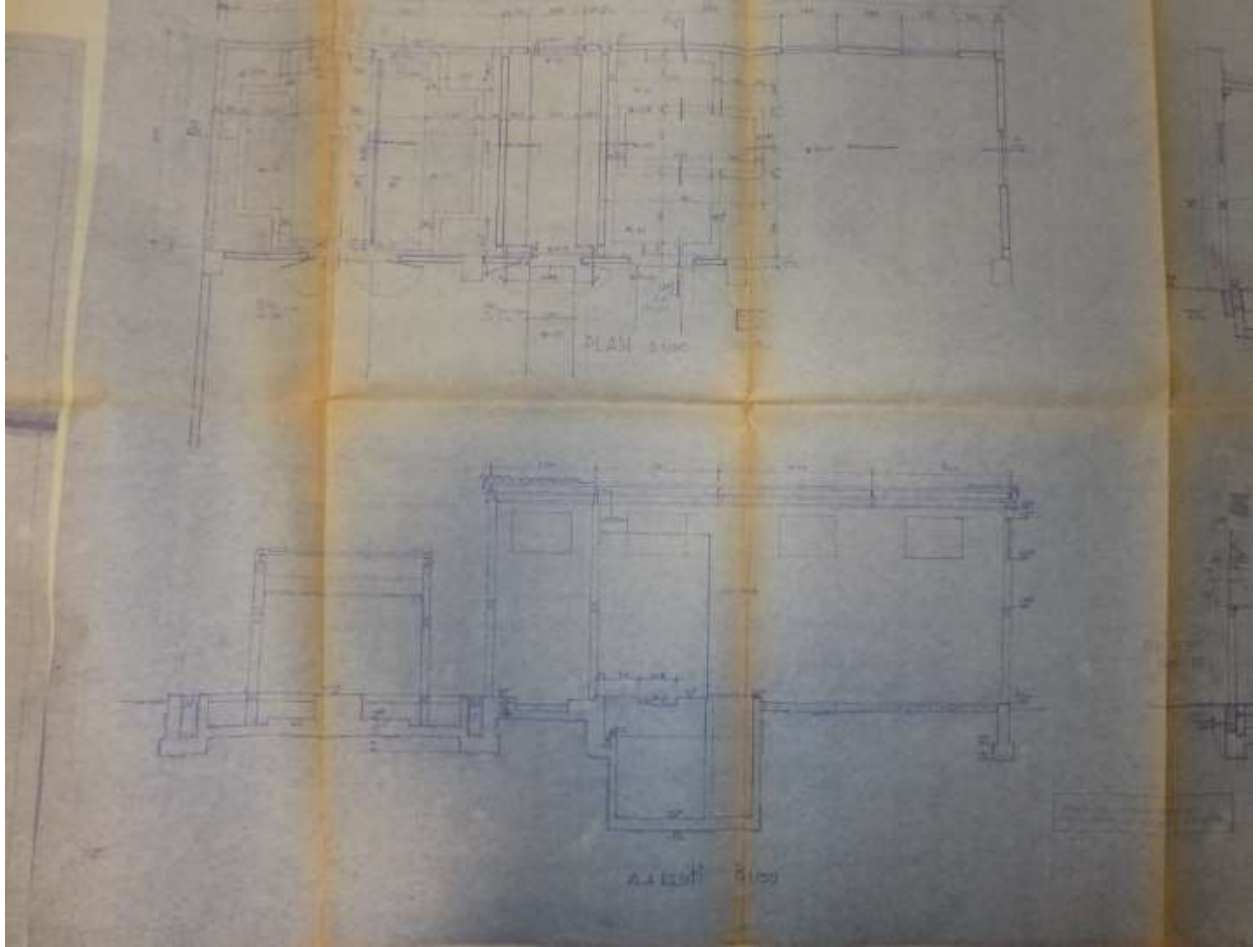
İÇ MEKANLAR

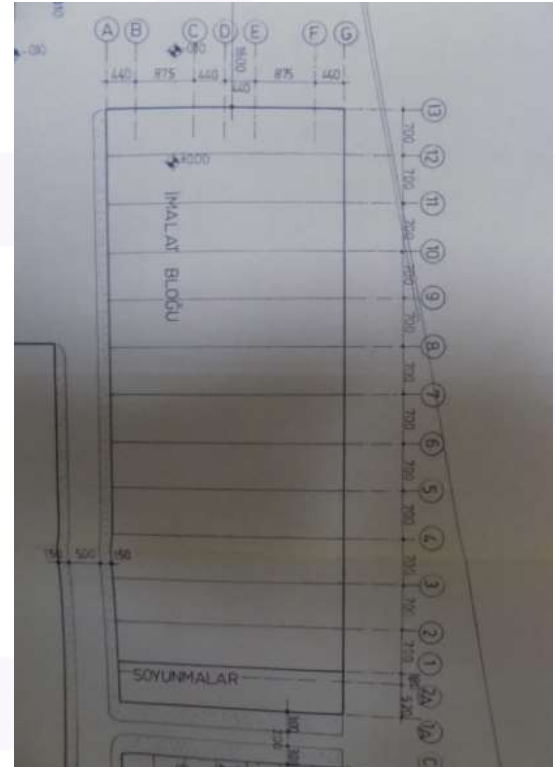
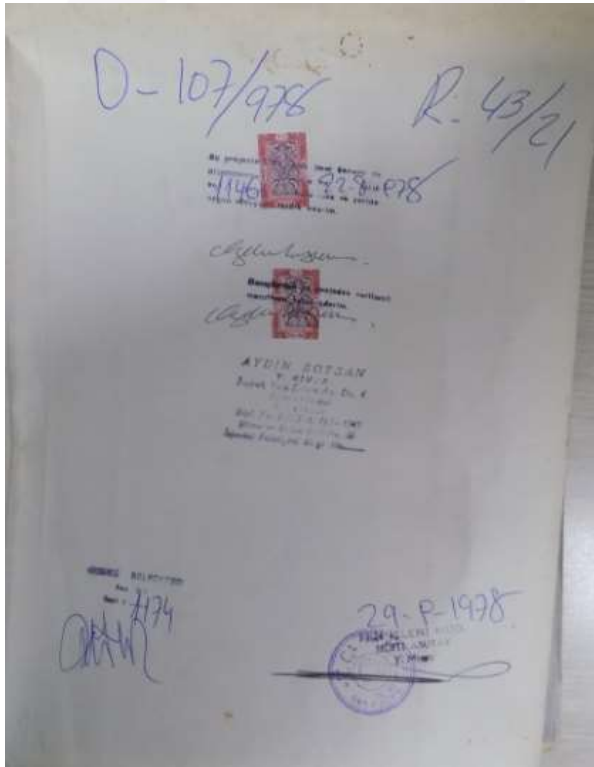
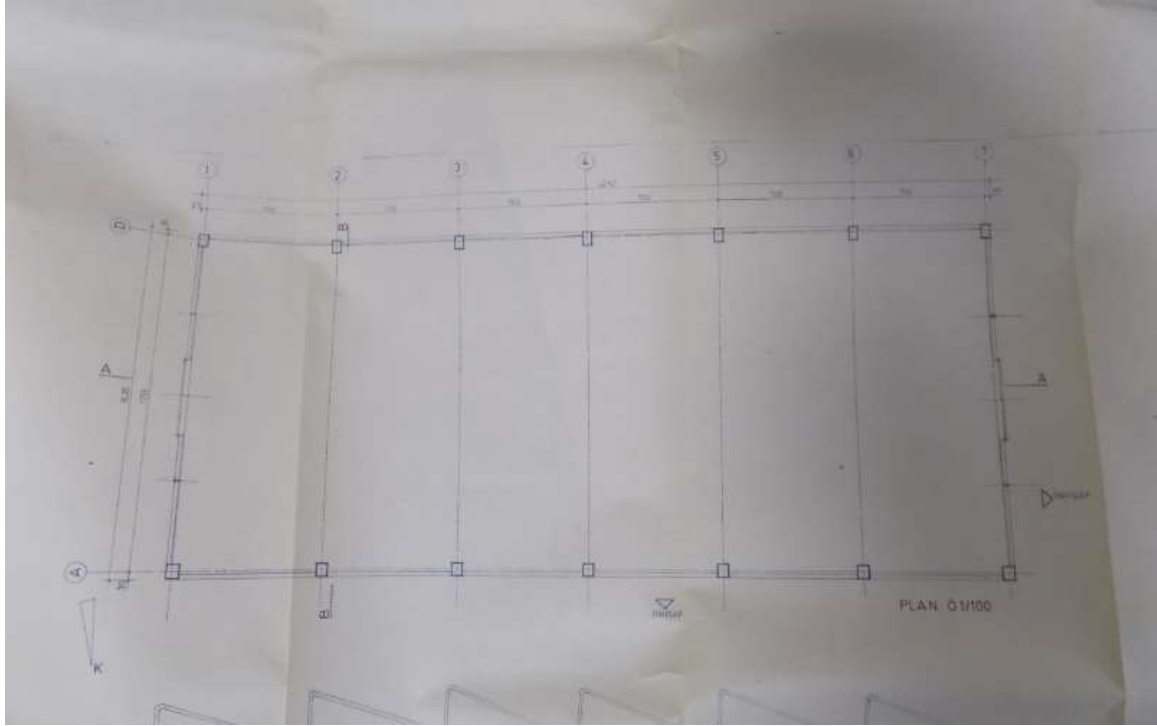


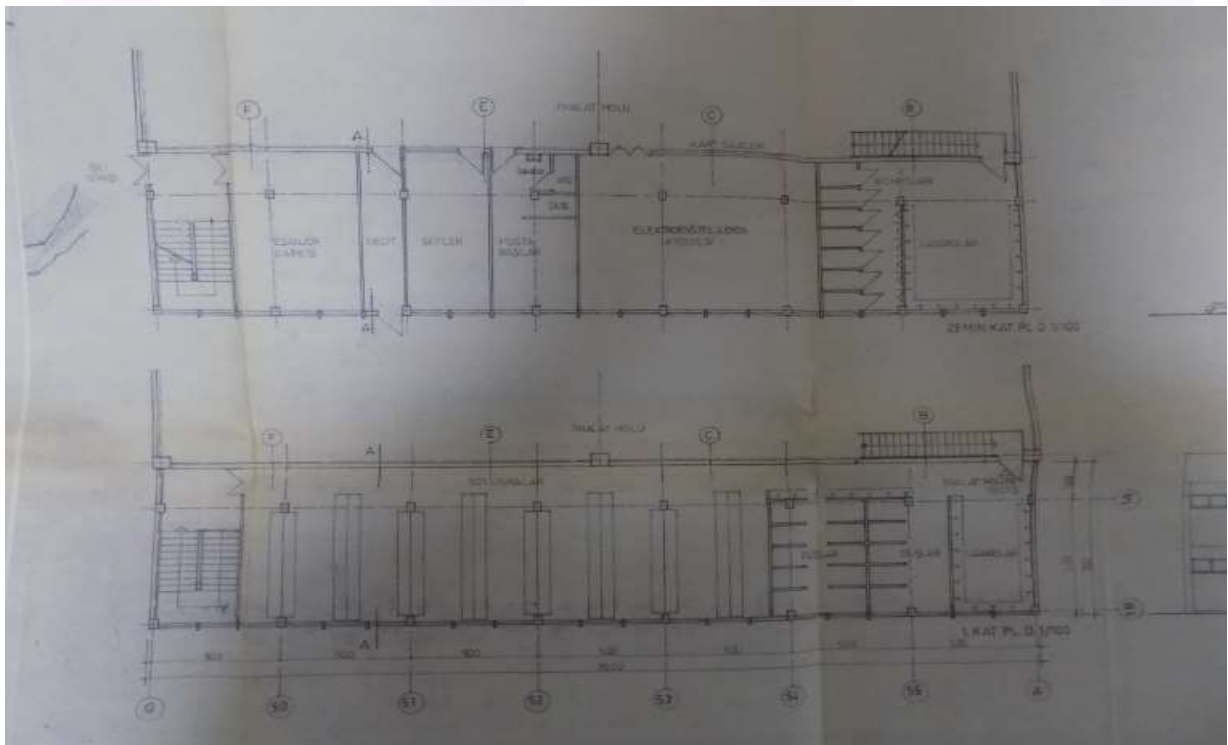


PROJE









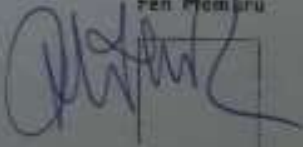
RUHSAT

İ.C.
İlçe Belediye Reisliği
Fen İşleri
Sayı: 1057

Tarih: 28.9.1997
Ruhsat No. su: 40/25
Sahibinin Adı: Tezcan Tekim
Dosya No: 112/477
Tergahları Feb.

TEMEL RUHSATI

Osman YILMAZ Mahallesi İST-ANK Dev Yolu
Köyünde 404 Ada 5-15 Parşel sayılı yerde projelerine göre bina inşaatına izin
verilmiş ve harcı olan (116) Lira (00) Kurş 28.9.1997 tarih
30914 sayılı makbuzla teslimi vazine vaxtırılmış olmakla inşaatın yalnız temel aksamının
mal zemin seviyesine kadar çalışılmasına müsaade edilmiştir.

Fen Memuru


M. H. ADUTAY
Y. M. M. A. R.
Bel. M. H. A. R.


OSYAL SİGORTADAN ÇALIŞMA BELGESİ GELMEDİKÇE TEMEL ÖSTÜ TESKERESİ VERİLMEZ.

NOT :
Temel ruhsatı temel için mutabardır.
Temel hissiyatın sonu bu ruhsatı verilir.
Ruhsat ve ruhsat hıfzına yapılan işlerden fen
işleri memurudur ve 2782 sayılı kanun hü-
kümleri tasdik edilir.
İnşaatın çıkavak tapraklar belediyenin gı-
mınağı yerdan başka yere dikkilimesi.

Adres:

MİMAR SİNAN Mah. İSTANBUL Cad.
SİSE CAM A.S Apt. No: 19 / GEBZE /
KOCAELİ
Bina Kodu: 16243409

Bu adrese ait adres kodu:**1783043084**[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)**TAKYİDAT BELGESİ****TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

Kaydı Oluşturan: ÖMÜR REMZİ DEMİREL

Tarih: 22/11/2019 17:22

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
178919412505	20191122-529-F05066	41250
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	50236681	Yüzölçüm (m²):
İl / İlçe	KOCAELİ/GEBZE	Ana Taşınmaz Nitelik:
Kurum Adı:	Gebze TM	
Mahalle / Köy Adı:	OSMANYILMAZ M	
Mevki:		
Cilt / Sayfa	135/13349	
Kayıt Durum:	Aktif	

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	İZALE-İ ŞUYU BELİRTMESİ TESİSİ GEBZE SULH HUKUK MAH. 2001/239		Gebze TM İzale-i Şuyu Belirtmesi Tesisi Yev: 1749 Tarih: 02/03/2001	

Teferruat

Açıklama	Adet	Değer	Tesis İşlem	Terkin İşlem
DOSYASINDA KAYITLI MAKİNA VE TECHİZAT	1	0 ETL	Gebze TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 1979 Tarih: 05/08/1970	
DOSYASINDA KAYITLI MAKİNA VE TECHİZAT	1	0 ETL	Gebze TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 965 Tarih: 12/03/1973	
DOSYASINDA KAYITLI MAKİNA VE TECHİZAT	1	0 ETL	Gebze TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 1123 Tarih: 22/03/1973	

1 / 3

DOSYASINDA KAYITLI MAKİNA VE TECHİZAT	1	0 ETL	Gebze TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3835 Tarih: 16/09/1974	
DOSYASINDA KAYITLI MAKİNA VE TECHİZAT	1	0 ETL	Gebze TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3468 Tarih: 29/07/1975	
DOSYASINDA KAYITLI MAKİNA VE TECHİZAT	1	0 ETL	Gebze TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 2252 Tarih: 20/04/1976	
DOSYASINDA KAYITLI MAKİNA VE TECHİZAT	1	0 ETL	Gebze TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3136 Tarih: 30/05/1978	
DOSYASINDA KAYITLI MAKİNA VE TECHİZAT	1	0 ETL	Gebze TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 560 Tarih: 14/03/1985	
DOSYASINDA KAYITLI MAKİNA VE TECHİZAT	1	0 ETL	Gebze TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 1979 Tarih: 05/08/1970	
DOSYASINDA KAYITLI MAKİNA VE TECHİZAT	1	0 ETL	Gebze TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 965 Tarih: 12/03/1973	
DOSYASINDA KAYITLI MAKİNA VE TECHİZAT	1	0 ETL	Gebze TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 1123 Tarih: 22/03/1973	
DOSYASINDA KAYITLI MAKİNA VE TECHİZAT	1	0 ETL	Gebze TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3835 Tarih: 16/09/1974	
DOSYASINDA KAYITLI MAKİNA VE TECHİZAT	1	0 ETL	Gebze TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3468 Tarih: 29/07/1975	
DOSYASINDA KAYITLI MAKİNA VE TECHİZAT	1	0 ETL	Gebze TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 2252 Tarih: 20/04/1976	
DOSYASINDA KAYITLI MAKİNA VE TECHİZAT	1	0 ETL	Gebze TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3136 Tarih: 30/05/1978	
DOSYASINDA KAYITLI MAKİNA VE TECHİZAT	1	0 ETL	Gebze TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 560 Tarih: 14/03/1985	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
----------	-------	-----------------	-------------	-------------	--------------

2 / 3

141680200	(SN:8840677) ANADOLU CAM SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:	Paylı Mülkiyet /	2382 / 2400	Gebze TM İmar (TSM) Yev: 13188 Tarih: 15/11/2007	
141680201	(SN:8840678) TRAKYA CAM SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:	Paylı Mülkiyet /	18 / 2400	Gebze TM İmar (TSM) Yev: 13233 Tarih: 15/11/2007	

3 / 3

10. SERTİFİKASYONLAR





HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İdealtepe Mah. Rifkî Tongsir Cad. No:93/4 Demirhan PlazaMaltepe / İSTANBUL

Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84

www.harmonigd.com.tr info@harmonigd.com.tr