



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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Kasım, 2020

Sunulan:

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

Hazırlayan:

Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Bağ Sokak No: 2/1 PK: 34342
Bebek, Beşiktaş, İstanbul
www.celen.com.tr



ÇELEN

KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

02.11.2020

Sayın Güven ÇELİKAY
Genel Müdür Yardımcısı

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

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

Sayın Çelikay,

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

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

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

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

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

Saygılarımızla,

ÇELEN Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Gönül ÇELEN, CRE, MAI, FRICS
Yönetim Kurulu Başkanı

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

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

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

Tel: +90 212 358 38 88 E-mail: celen@celen.com.tr www.celen.com.tr



YÖNETİCİ ÖZETİ – 5255 ADA / 7 PARSEL

Adres	GOSB, İhsan Dede Caddesi, No: 101, Gebze, Kocaeli
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul	Kocaeli İl, Gebze İlçesi, Mustafapaşa Mahallesi, 5255 Ada 7 Parsel olarak kayıtlı, 22,689 m ² alana sahip arsa üzerinde yer alan fabrika
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Gayrimenkul Sahibi	İşık Plastik Sanayi ve Dış Ticaret Pazarlama A.Ş.
Değer Tarihi	30.09.2020
Saha Tespit Tarihi	16.10.2020
Rapor Tarihi / Numarası	02.11.2020 / 59
Değerlemesi Yapılan Toplam Arsa Alanı	22,689 m ²
Değerlemesi Yapılan Toplam Bina Alanı	15,492.89 m ²
Mevcut Kullanım	Sanayi
İmar Durumu	Sanayi Alanı Emsal: 0.80 Hmax: Serbest
Makul Değer (30.09.2020 itibarıyla, KDV Hariç)	
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Ulaşılan Arsa Değeri	7,050,000.- ABD\$ 55,070,000.- TL
Geliştirmelerin Amortize Edilmiş Yerine Koyma Değeri	4,890,000.- ABD\$ 38,180,000.- TL
Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Makul Değer	11,940,000.- ABD\$ 93,250,000.- TL
Sorumlu Değerleme Uzmanları	Güniz Çelen, Lisanslı Değerleme Uzmanı (400104) Kenan Emik, Lisanslı Değerleme Uzmanı (406080)

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

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



YÖNETİCİ ÖZETİ – 1832 ADA / 28 PARSEL

Adres	GOSB, 1000. Sokak, No: 1003/5 Çayırova, Kocaeli
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul	Kocaeli İl, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 1832 Ada, 28 Parsel olarak kayıtlı, 9,905 m ² alana sahip arsa üzerinde natamam fabrika
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Gayrimenkul Sahibi	Işık Plastik Sanayi ve Dış Ticaret Pazarlama A.Ş.
Değer Tarihi	30.09.2020
Saha Teaplt Tarihi	18.10.2020
Rapor Tarihi / Numarası	02.11.2020 / 59
Değerlemesi Yapılan Toplam Arsa Alanı	9,905 m ²
Değerlemesi Yapılan Toplam Bina Alanı	11,871.22 m ²
Mevcut Kullanım	Sanayi kullanımı amaçlı inşaat faaliyeti
İmar Durumu	Sanayi Alanı Emsal: 0.80 Hmax: Serbest

Makul Değer (30.09.2020 itibarıyla, KDV Hariç)			
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Ulaşılan Arsa Değeri	3,150,000.- ABD\$	24,440,000.- TL	
Geliştirmelerin Tamamlanma Oranına Göre Değeri	3,640,000.- ABD\$	28,430,000.- TL	
Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Makul Değer	6,790,000.- ABD\$	53,050,000.- TL	
Sorumlu Değerleme Uzmanları	Güniz Çelen, Lisanslı Değerleme Uzmanı (400104) Kenan Emik, Lisanslı Değerleme Uzmanı (408080)		

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

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



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1. SERTİFİKASYON	6
1.2. KABULLER VE KISITLAMALAR	7
1.3. DEĞERLEME İŞİNİN VE RAPOR TÜRÜNÜN FORMATI	8
1.4. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ KONUSU VE AMACI	8
1.5. DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	8
1.6. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİ OLDUĞU TARİH	9
1.7. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ KAPSAMI VE METODOLOJİSİ	9
1.8. ÇALIŞMADA UYGULANAN ARAŞTIRMA VE ANALİZ YÖNTEMLERİ	11
2. GAYRİMENKULÜN TANIMI	12
2.1. HUKUKİ TANIM	12
2.1.1. TAPU BİLGİLERİ	12
2.1.2. İMAR BİLGİLERİ	13
2.1.3. YAPI İZİN BİLGİLERİ	14
2.2. FİZİKİ TANIM	14
2.2.1. KONUM & ULAŞIM	14
2.2.2. GELİŞTİRMELERİN TANIMI	17
3. KONU GAYRİMENKULÜN KONUMU İLE İLGİLİ BÖLGESEL BİLGİLER	18
3.1. KOCAELİ	18
3.2. GEBZE	20
3.3. ÇAYIROVA	20
3.4. GEBZE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	21
4. PAZAR ANALİZİ	22
4.1. ARSA PAZARI	22
4.2. SANAYİ TESİSİ (FABRİKA) PAZARI	23
5. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI	23
6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI	23
6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	24
6.2. GELİR KAPİTALİZASYONU YAKLAŞIMI	26
6.3. MALİYET YAKLAŞIMI	27
7. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	30

EKLER

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



1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. SERTİFİKASYON

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

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

Uzman

Kenan EMİK
İnşaat Mühendisi, MBA
Lisanslı Değerleme Uzmanı, 406080

Sorumlu Uzman

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



1.2. KABULLER VE KISITLAMALAR

- Bu rapor ve içeriğindeki analiz, kanaatler ve sonuçlar IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi) tarafından hazırlanan Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır (2017).
- Bu raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmıştır. Buradaki bulgular; cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.
- Uzman, söz konusu gayrimenkulü, çevreyi ve bölgeyi şahsen incelemiştir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Konu gayrimenkulün tapu kayıt bilgileri 16.10.2020 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan temin edilmiş olup, bu raporun ekinde yer almaktadır.
- İşveren tarafından temin edilen bilgilerin güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda herhangi bir güvence temin edemeyiz.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve kısıtlayıcı ittifak 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 tamamiyle uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği artırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Bu raporda kullanılan hipotetik yapılanma modelleri Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.
- Bu çalışma Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanmamış olup, SPK amaçlı kullanılamaz.
- Bu çalışma "Işık Plastik San. ve Dış. Tic. Paz. A.Ş."nin kullanımına özel bilgi niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilerek yayınlanması Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı iznine bağlıdır.



1.3. DEĞERLEME İŞİNİN VE RAPOR TÜRÜNÜN FORMATI

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

- Müşteri ve herhangi bir ilişkili kullanıcının isim veya tür cinsinden kimliği belirtilir.
- Değerlemenin tasarlanan kullanımı belirtilir.
- Değerlemeye konu olan gayrimenkulü belirlemek için, göreve ilişkin fiziksel ve ekonomik mülk özelliklerini de içeren yeterli bilgi tanımlanır.
- Değerlendirilen gerçek gayrimenkul hakkı belirtilir.
- Değerlemenin, değer ve kaynağının tür ve tanımını da içeren amacı belirtilir.
- Değerlemenin efektif tarihi ve rapor tarihi belirtilir.
- Müşteriye veya değerlemenin ilişkili kullanıcılarına değerlemeyi geliştirmek için kullanılan işin konusunu açıklamak için yeterli bilgi tanımlanır.
- Analizleri, fikirleri ve sonuçları etkilemiş tüm varsayımlar, hipotetik şartlar ve kısıtlayıcı şartlar belirtilir.
- İncelenen bilgileri, izlenen değerlendirme yöntemlerini ve analizleri, fikirleri ve sonuçları destekleyen düşünce tarzını tanımlar.
- Değer tarihi itibarı ile mevcut gayrimenkulün kullanımını ve gayrimenkulün değerlendirme içinde yansıtılan kullanımı belirtilir ve görevin amacı piyasa değeri olduğu zaman, gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımı hakkında değerlendirme uzmanının görüşü için destek ve mantığı tanımlar.
- Standart 103'ün belirli koşullarından verilen sapmaları ve her zamanki değerlendirme yaklaşımlarının herhangi birini kullanmama nedeni belirtilir ve açıklanır.

1.4. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ KONUSU VE AMACI

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

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

1.5. DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI

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



1.6. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİ OLDUĞU TARİH

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün UFRS esaslı gerçeğe uygun değeri: "makul değer" belirlenecektir. Uluslararası Değerleme Standartları'nda, söz konusu değer tanımı aşağıdaki şekilde yer almaktadır.

UDS- Makul (Gerçeğe Uygun) Değer: UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

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

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

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

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

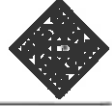
1.7. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ KAPSAMI VE METODOLOJİSİ

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

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

Maliyet yaklaşımı; işletmenin amortize edilmiş maliyetine arsa değerinin eklenmesi ile değer takdirı yapılan yöntemdir. İlk adımda; geliştirmelerin amortize edilmiş maliyetlerine eklenmek üzere, arsa değeri hesaplanmaktadır. Arsa değeri hesaplanırken, değerlemenin amacı göz önünde bulundurup değerlendirilen mülkiyet hakları kapsamında tespit yapılmaktadır.

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



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

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

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

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

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

Gelir yaklaşımı, iki farklı teknik ile uygulanabilmektedir:

Doğrudan gelir kapitalizasyonu yöntemi, tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek amacıyla kullanılır. Bu yöntemde, tek bir yılın net işletme geliri, yıllar boyunca devam etmesi beklenen düzenli bir sabit gelir akışını temsil etmektedir. Değer, genellikle piyasadan elde edilen kapitalizasyon oranı yardımıyla tek adımda elde edilir.

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

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



Yaklaşımların Kullanım Yerleri

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

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

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

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

1.8. ÇALIŞMADA UYGULANAN ARAŞTIRMA VE ANALİZ YÖNTEMLERİ

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

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

Gayrimenkulün Tanımı ve Analizi: İşveren tarafından sağlanan bilgi ve belgelere ek olarak uzman tarafından 16.10.2020 tarihinde saha çalışması yapılmıştır. Konu gayrimenkul ziyaret edilerek sahip olduğu fiziksel özellikleri (ulaşım, görülebilirlik ve diğer lokasyon özellikleri) ve çevresel özellikleri ile ilgili incelemeler yapılmıştır. İşveren tarafından; Tapu Senedi Örneği, 1/1,000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan Notları, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi ve Yapı Kayıt Belgesi temin edilmiştir.

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



2. GAYRİMENKULÜN TANIMI

2.1. HUKUKİ TANIM

2.1.1. TAPU BİLGİLERİ

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

Tablo 1: Konu Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçümü, m²
Kocaeli	Gebze	Mustafapaşa	5255	7	Betonarme Fabrika Binası, İdari Bina ve Arsası	22,689.00
Kocaeli	Çayırova	Akse	1832	28	Arsa	9,905.00

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

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

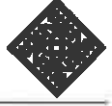
5255 Ada / 7 Parsel

- **Beyan:** 08.04.2009 tarih ve 9152 yevmiye numarası ile kayıtlı beyana göre; 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa göre belirtme katılımcılara vefa hakkı şerh kaldırılarak tapu verilmesi durumunda gayrimenkulün icra satışları dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk şartı aranacaktır şerh konulur. GOSB – 08.04.2009 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
- **Relin:** 08.02.2013 tarih ve 2162 yevmiye numarasıyla kayıtlı relin bilgilerine göre; yıllık %50 faiz ile I. dereceden, alacaklı Fibabanka A.Ş. olacak şekilde 70,000,000.TL borç kayıtlıdır.

1832 Ada / 28 Parsel

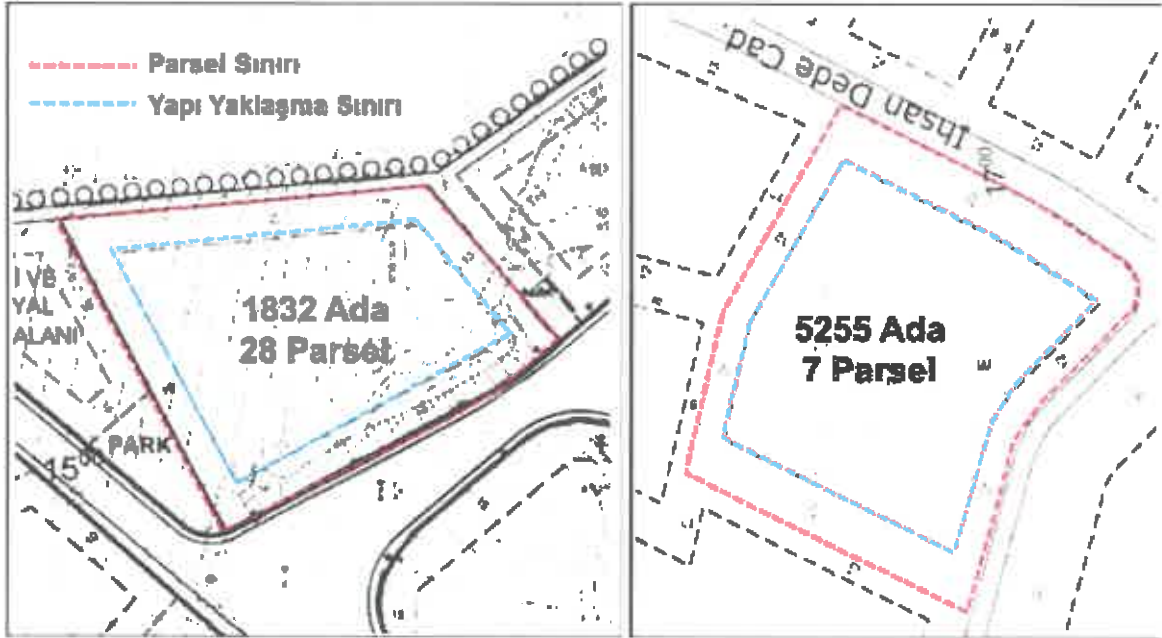
- **Beyan:** 27.01.2015 tarih ve 638 yevmiye numarası ile kayıtlı beyana göre; 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. Maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez.
- **Beyan:** 11.04.2017 tarih ve 2098 yevmiye numarası ile kayıtlı beyana göre; aynı sermaye konulması limited şirketin anonim şirketi olması), İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü Tarih: 07.04.2017, Sayı: 52346-88342
- **Beyan:** 15.12.2017 tarih ve 9072 yevmiye numarası ile kayıtlı beyana göre; Tür değişikliği, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü, 11.12.2017 tarih, sayı: 270500
- **Beyan:** 20.05.2016 tarih ve 4478 yevmiye numarası ile kayıtlı beyana göre; katılımcılara vefa hakkı şerh kaldırılarak tapu verilmesi durumunda gayrimenkulün icra satışları dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcıların vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.
- **Şerh:** 20.05.2016 tarih ve 4478 yevmiye numarası ile kayıtlı şerhe göre; GOSB Geri alım hakkı, 0.TL bedel karşılığında
- **Relin:** 24.01.2018 tarih ve 671 yevmiye numarasıyla kayıtlı relin bilgilerine göre; yıllık %50 değişken faiz ile I. dereceden, alacaklı ING Bank A.Ş. olacak şekilde 35,000,000.TL borç kayıtlıdır.

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



2.1.2. İMAR BİLGİLERİ

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

Genel Hükümler:

- Revizyon Nazım ve Uygulama İmar planı, plan notları ve plan açıklama raporu bir bütündür.
- Gebze Organize Sanayi Bölgesi yetki sınırları, plan onama sınıridir.
- Plan onama sınırları içerisindeki yollar, otoparklar, yeşil alanlar ve ortak donatı alanları Gebze Organize Sanayi Bölgesi tasarrufundadır.
- Her işletmenin otopark ve sosyal tesisleri kendi sanayi parseli içerisinde düzenlenecektir.
- Yapılacak yapı, yapı yaklaşma sınırını geçemez.
- Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği doğrultusunda yapı ruhsatı alınmadan inşaata başlanamaz.
- Açıklanmayan hususlarda 4582 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Çevresel Tedbirler:

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

Zemin Ve Deprem Uygulama Hükümleri:

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



Yapılaşma Koşulları:

- Sanayi alanlarında;

Kat Alanları Katsayısı (Emsal) : KAKS: 0.80

Yapı Yüksekliği Y_{ençok}: Serbest, üretim teknolojisinin gerektirdiği yükseklik olarak belirlenecektir.

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

2.1.3. YAPI İZİN BİLGİLERİ

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

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

Belge	Tarih	Numara	Alan, m ²	Açıklama
Yapı Ruhsatı	22.07.1997	57	12,424	Fabrika – İdari Bina, Güvenlik, Kantar
Yapı Ruhsatı	12.09.2013	384	1,071.34	Depo
Yapı Kullanma İzin Belgesi	25.03.1999	6	12,424	Fabrika – İdari Bina, Güvenlik, Kantar
Yapı Kullanma İzin Belgesi	27.11.2013	188	1,071.34	Depo
Yapı Kayıt Belgesi*	11.06.2019	GEC74ZL1	1,000	-
Yapı Kayıt Belgesi*	11.06.2019	4SF4FF9P	980.22	-

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

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

Belge	Tarih	Numara	Alan, m ²	Açıklama
Yapı Ruhsatı	16.07.2019	588	2,150.85	İstinat Duvarı ve Rampa
Yapı Ruhsatı	16.07.2019	588	2,355.18	İdari Bina
Yapı Ruhsatı	16.07.2019	588	9,081.18	Fabrika
Yapı Ruhsatı	16.07.2019	588	370.76	Tesisat
Yapı Ruhsatı	16.07.2019	588	32.06	Güvenlik 1
Yapı Ruhsatı	16.07.2019	588	32.06	Güvenlik 2

2.2. FİZİKİ TANIM

2.2.1. KONUM & ULAŞIM

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

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

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

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



Tablo 4: Konu Gayrimenkullerin Bazı Önemli Merkezlerle Mesafesi

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





2.2.2. GELİŞTİRMELERİN TANIMI

5255 Ada / 7 Parsel:

Arsa alanı 22,889 m² büyüklüğündeki 5255 Ada 7 Parsel üzerinde plastik fabrikası yer almaktadır. Tesiste depo, üretim binası, yönetim binası, bekçi kulübesi, trafo alanları, sundurma ve raf alanları bulunmaktadır.

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

1. 1999 yılında Sevil Gıda tarafından alınan iskan belgesine istinaden tesis büyüklüğü korunmuştur.
2. 2013 yılında Işık Plastik tarafından alınan iskan ile depo alanı tesise eklenmiştir.
3. 2019 yılında ise 1,060.22 m² alanlı fabrika eklentisi ve sundurma ile 700 m² çelik sundurma ve 200 m² raf alanı 11.08.2019 tarihli yapı kayıt belgeleri ile yasal statü kazanmıştır.

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

Tablo 5: Alan Dağılımları (5255/7)

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

*Kantar yapısının tamamı bina dışı maliyetler kapsamında değerlendirilmiştir.

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

1832 Ada / 28 Parsel:

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

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

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

Bina Adı	Kapalı İnşaat Alanı, m ²	İnşaat Tamamlanma Oranı
İdari Bina	2,355.16	46%
Üretim Binası	9,081.18	51%
Tesisat Binası	371.76	56%
Güvenlik 1	32.08	60%
Güvenlik 2	32.08	59%
Genel Toplam	11,871.22	

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



3. KONU GAYRİMENKULÜN KONUMU İLE İLGİLİ BÖLGESEL BİLGİLER

3.1. KOCAELİ

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

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



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

Demografik Yapı

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

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

Yıllar	Kocaeli Nüfusu	Kocaeli Nüfusunun Türkiye Nüfusu İçindeki Payı (%)
1985	724,245	1.43%
1990	936,163	1.66%
2000	1,206,085	1.78%
2010	1,560,138	2.12%
2015	1,780,065	2.26%
2016	1,830,772	2.29%
2017	1,883,270	2.33%
2018	1,906,391	2.32%
2019	1,953,035	2.35%

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

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

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



Ekonomik Yapı

Kocaeli'nin ekonomik yapılanmasını sanayi sektörü şekillendirmiştir. Kocaeli ili, ülkemizde planlama dönemi içinde başlayan ve özellikle 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 dışardan 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.

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

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

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

Tablo 8: Kocaeli'de Yer Alan Organize Sanayi Bölgeleri

ORGANİZE 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	Güzeller OSB	Faaliyette	1,340,000
5	Gebze IV. Makine OSB	Faaliyette	5,100,000
6	Gebze V. Kimya OSB	Faaliyette	2,430,000
7	Kocaeli-Gebze VI. (İmea) OSB	Faaliyette	3,000,000
8	Dilova OSB	Faaliyette	9,000,000
9	Arsılabey OSB	Faaliyette	1,420,000
10	Akırm Kibar OSB	Faaliyette	2,060,000
11	Gebze Kömürçüler OSB	Faaliyette	780,000
12	Alkahya OSB	Faaliyette	1,200,000
13	Kandıra Gıda İhtisas OSB	İnşaat Halinde	1,840,000
SERBEST BÖLGELER			
1	Kocaeli Serbest Bölgesi	Faaliyette	817,000
2	TÜBİTAK MAM Teknoloji Serbest Bölgesi	Faaliyette	5,000,000
TEKNOPARK			
1	GOSB Teknopark	Aktif	-
2	Kocaeli Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi	Aktif	-
3	TÜBİTAK MAM Teknoloji Geliştirme Bölgesi	Aktif	-
TEKNOLOJİ GELİŞTİRME MERKEZİ			
1	Gebze Teknik Üniversitesi	Aktif	-



3.2. GEBZE

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

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

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

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

İlçeler	2007	2012	2015	2016	2017	2018	2019
Gebze Nüfusu	521,291	319,307	350,115	357,743	368,278	371,000	382,166
Kocaeli İl Nüfusu	1,437,926	1,634,691	1,780,055	1,830,772	1,883,270	1,906,391	1,953,035
Gebze ilçesinin İl Nüfusu içerisindeki payı	36%	20%	20%	20%	20%	19%	20%

3.3. ÇAYIROVA

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

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

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

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



3.4. GEBZE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

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

Çoğunlukla yabancı sermayeli 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 m²'lik alanı kapsayan bölgede toplam 114 firma faaliyet göstermekte olup, 21 adet firmaya ait inşaat ise devam etmektedir. Bölgede 1986'da başlayan altyapı çalışmaları 1989 yılında tamamlanmıştır.

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



GOSB Vaziyet Planı

Mevcut durumda GOSB'da 179 firmada yaklaşık 25,000 kişi istihdam edilmektedir. Bölgede yer alan firmalardan 44 adedi yabancı kaynaklı olup, ağırlıklı olarak Almanya, Amerika ve Fransa kökenlidir. GOSB'da makine-kimya-otomotiv yan sanayi, optik-elektrik-plastik, sınav ve tıbbi gazlar, gıda-ambalaj sektörlerinde ve GOSB Teknopark'ta ise bilişim sektöründe üretim yapılmaktadır. GOSB'da katılımcılara; altyapı hizmetleri dışında itfaiye teşkilatı, sosyal tesis, merkezi internet, çevre denetlemesi, atık takibi ve merkezi deşarj sistemi hizmetleri sağlanmaktadır.



4. PAZAR ANALİZİ

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

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

Bölgede yer alan emsal arsa pazarı ile ilgili bilgiler rapor kapsamında sunulmuştur.

4.1. ARSA PAZARI

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

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

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

Tablo 11: Satılık Sanayi İmarlı Arsa Emsalleri

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Arsa Alanı, net m ²	3,003	9,542	19,830	14,527	20,128
İstenen Satış Fiyatı, ABD\$	945,000	3,155,000	6,055,000	4,575,000	5,930,000
İstenen Birim Satış Fiyatı, ABD\$/m ²	315	331	308	315	295
Konum	Gebze Plastikçiler OSB TEM Kuzeyi	Şekerpınar TEM Kuzeyi	GOSB TEM Kuzeyi	GOSB TEM Kuzeyi	GOSB TEM Kuzeyi
Ulaşılabilirlik	TEM'e 7 km	TEM'e 5.5 km	TEM'e 7 km	TEM'e 7 km	TEM'e 6.5 km
Görülebilirlik	İç Sokak - Köşe Değil	Ana Caddesi - Köşe	İç Sokak - Köşe	İç Sokak - Köşe (TEM Tarafı)	İç Sokak - Tek Cephe
İmar Durumu	Sanayi	Sanayi	Sanayi	Sanayi	Sanayi
Fiziki Durum	Hafif Eğimli	Hafif Eğimli	Hafif Eğimli	Hafif Eğimli	Hafif Eğimli
Yapılaşma Şartları	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80

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

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



4.2. SANAYİ TESİSİ (FABRİKA) PAZARI

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

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

Tablo 12: Kiralık Fabrika Emsalleri

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Brüt Alan, brüt m ²	13,350	7,181	7,500	10,800
İstenen Kira, ABD\$/ay	44,000	25,000	28,000	35,000
İstenen Birim Kira, ABD\$/m ² /ay	3.3	3.5	3.7	3.2

Konum	TOSB - TEM Kuzeyi	TOSB - TEM Kuzeyi	GOSB - TEM Kuzeyi	Gebze Plastikçiler OSB TEM Kuzeyi
Görülebilirlik	TEM	Ana Cadde - Köşe	Ana Cadde	İç Sokak - Tek Cephe
Ulaşılabilirlik	TEM'e 2.4 km	TEM'e 2.8 km	TEM'e 4.3 km	TEM'e 12 km
Kat Yüksekliği	9 m	9 m	8 m	9 m
Açık Alan, m ²	8,850	5,000	2,500	4,000
Açık Alan / Kapalı Alan Oranı	51%	70%	33%	37%

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

5. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI

En iyi ve en verimli kullanım şekli şöyle tanımlanır;

En iyi ve en verimli kullanımın uyması gereken dört kriter, yasalık, fiziksel olabilirlik, ekonomik fizibilite ve maksimum karlılıktır. En iyi ve en verimli kullanım amacı, 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; imar durumunun da desteklediği şekilde, "sanayi" kullanımıdır.

6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

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

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



6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

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

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

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

	Konu Gayrimenkul	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Arsa Alanı, net m ²	22,689	3,003	9,542	19,630	14,527	20,128
İstenen Satış Fiyatı, ABD\$		945,000	3,155,000	8,055,000	4,575,000	5,930,000
İstenen Birim Satış Fiyatı, ABD\$/m ²		315	331	308	315	295
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, ABD\$/m ²		267	281	282	339	322
Konum	GOSB - TEM Kuzeyi	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Konum için Ayarlama		%5	%7	%3	%3	%3
Arsa Alanı, m ²	22,689	3,003	9,542	19,630	14,527	20,128
Arsa Alanı için Ayarlama		-%5	-%3	%0	-%2	%0
Ulaşılabilirlik	TEM'e 3.6 km	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Ulaşılabilirlik için Ayarlama		%3	%1	%3	%3	%2
Görülebilirlik	Ana Cadde - Köşe	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Görülebilirlik için Ayarlama		%5	%2	%3	%1	%5
Fiziki Özellikler	Hafif Eğimli	Daha Kötü	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Fiziki Özellikler için Ayarlama		%10	%0	%0	%0	%0
Ayarlanmış Birim Değer, ABD\$/net m ²	311	318	301	288	358	354
Toplam Değer, ABD\$	7,053,290					

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

	Konu Gayrimenkul	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Arsa Alanı, net m ²	9,905	3,003	9,542	19,630	14,527	20,128
İstenen Satış Fiyatı, ABD\$		945,000	3,155,000	8,055,000	4,575,000	5,930,000
İstenen Birim Satış Fiyatı, ABD\$/m ²		315	331	308	315	295
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, ABD\$/m ²		267	281	278	339	322
Konum	GOSB - TEM Kuzeyi	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Konum için Ayarlama		%4	%6	%2	%2	%2
Arsa Alanı, m ²	9,905	3,003	9,542	19,630	14,527	20,128
Arsa Alanı için Ayarlama		-%1	%0	%2	%1	%2
Ulaşılabilirlik	TEM'e 4.5 km	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Ulaşılabilirlik için Ayarlama		%2	%0	%2	%2	%1
Görülebilirlik	Ana Cadde - Köşe	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Görülebilirlik için Ayarlama		%5	%2	%3	%1	%5
Fiziki Durum	Hafif Eğimli	Daha Kötü	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Fiziki Durum için Ayarlama		%10	%0	%0	%0	%0
Ayarlanmış Birim Değer, ABD\$/net m ²	318	321	304	303	380	354
Toplam Değer, ABD\$	3,152,668					

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



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

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

	Konu Gayrimenkul	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Brüt Alan, brüt m ²	15,567	13,350	7,181	7,500	10,800
İstenen Kira, ABD\$/ay		44,000	25,000	28,000	35,000
İstenen Birim Kira, ABD\$/m ² /ay		3.3	3.5	3.7	3.2
Gercekleşebilir Birim Kira, ABD\$/m ²		3.1	3.3	3.5	3.1
Konum	GOSB - TEM Kuzeyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha Kötü	Daha Kötü
Konum için Ayarlama		-%2	-%1	%3	%3
Brüt Alan, m ²	15,567	13,350	7,181	7,500	10,800
Brüt Alan için Ayarlama		%0	-%3	-%3	-%2
Görülebilirlik	Ana Cade - K5pe	Daha İyi	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü
Görülebilirlik için Ayarlama		-%5	%0	%2	%10
Ulaşılabilirlik	TEM'e 3.6 km	Daha İyi	Daha İyi	Daha Kötü	Daha Kötü
Ulaşılabilirlik için Ayarlama		-%1	-%1	%1	%10
Kat Yüksekliği	9 m	9 m	9 m	8 m	9 m
Kat Yüksekliği için Ayarlama		%0	%0	%3	%0
Fiziksel Durum		Daha İyi	Daha Kötü	Daha İyi	Daha İyi
Fiziksel Durum için Ayarlama		-%3	%8	-%8	-%7
Açık Alan, m ²	9,800	6,850	5,000	2,500	4,000
Açık Alan / Kapalı Alan Oranı	63%	51%	70%	33%	37%
Açık Alan / Kapalı Alan Oranı için Ayarlama		%5	-%1	%8	%7
Ayarlanmış Birim Kira Değeri, ABD\$/m ² /ay	3.57	2.94	3.37	3.63	3.73

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

	Konu Gayrimenkul	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Brüt Alan, brüt m ²	11,871	13,350	7,181	7,500	10,800
İstenen Kira, ABD\$/ay		44,000	25,000	28,000	35,000
İstenen Birim Kira, ABD\$/m ² /ay		3.3	3.5	3.7	3.2
Gercekleşebilir Birim Kira, ABD\$/m ²		3.1	3.3	3.5	3.1
Konum	GOSB - TEM Kuzeyi	Daha İyi	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü
Konum için Ayarlama		-%1	%0	%4	%4
Brüt Alan, m ²	11,871	13,350	7,181	7,500	10,800
Brüt Alan için Ayarlama		%1	-%2	-%2	%0
Görülebilirlik	Ana Cade - K5pe	Daha İyi	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü
Görülebilirlik için Ayarlama		-%4	%0	%2	%10
Ulaşılabilirlik	TEM'e 5 km	Daha İyi	Daha İyi	Benzer	Daha Kötü
Ulaşılabilirlik için Ayarlama		-%2	-%2	%0	%8
Kat Yüksekliği	11 m	9 m	9 m	8 m	9 m
Kat Yüksekliği için Ayarlama		%3	%3	%4	%3
Fiziksel Durum		Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Fiziksel Durum için Ayarlama		%15	%25	%15	%12
Açık Alan, m ²	4,000	6,850	5,000	2,500	4,000
Açık Alan / Kapalı Alan Oranı	34%	51%	70%	33%	37%
Açık Alan / Kapalı Alan Oranı için Ayarlama		-%2	-%5	%0	%0
Ayarlanmış Birim Kira Değeri, ABD\$/m ² /ay	4.10	3.44	3.84	4.36	4.22

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



6.2. GELİR KAPİTALİZASYONU YAKLAŞIMI

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

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlemesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı değerlerin gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Bu çerçevede gelir üreten ve performansı işletmeye direkt bağlı olan ticari gayrimenkul çeşitlerinin değerlemesinde öncelikle kullanılması önerilmektedir.

Gelir yaklaşımı, iki farklı teknik ile uygulanabilmektedir:

- Doğrudan gelir kapitalizasyonu yöntemi
- İndirgenmiş nakit akışları yöntemi

Bu çalışmada "Doğrudan gelir kapitalizasyonu yöntemi" kullanılmıştır.

Doğrudan Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

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

İşveren tarafından temin edilen bilgilere ve GOSB Müdürlüğünde yapılan incelemeye göre; çalışmaya konu olan 5255 Ada, 7 Parsel üzerindeki mevcut gelişmenin toplam kapalı inşaat alanı 15,493 m², 1832 Ada, 28 Parsel üzerinde gelişmesi devam eden fabrikanın toplam kapalı inşaat alanı ise 11,871.22 m²'dir. Çalışma kapsamında toplam kapalı inşaat alanının tamamının kiralamaya konu olacağı kabul edilmiştir. 1832 Ada, 28 Parsel üzerinde inşaatı devam eden fabrikanın tamamlanması durumundaki değerden tarafımızca hesaplanan tamamlanması için gereken inşaat maliyeti düşülerek sonuç değerine ulaşılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımı ile belirlenen aylık birim kira değerleri yardımıyla, konu gayrimenkullerin bugünkü pazar koşullarında yıllık potansiyel brüt kira getirisi hesaplanmıştır. Boş kalma riski, tahsilat kaybı riski ve sabit giderler de hesaba katılarak, net işletme geliri hesaplanmıştır. Pazar analizinde bulunan emsaller eşliğinde, piyasada geçerli olan kapitalizasyon oranı kullanılarak konu gayrimenkullerin değeri bulunmuştur.

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

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

Brüt Alanı, m ²	15,493
Birim Kira, ABD\$/m ² /ay	3.6
Aylık Gelir, ABD\$/ay	55,357
Yıllık Brüt Gelir, ABD\$	664,284
Boşluk Riski & Tahsilat Kaybı	%4.0
Efektif Gelir, ABD\$	637,712
Sabit Giderler	%1.5
Net Gelir, ABD\$	626,147
Kapitalizasyon Oranı (Ro)	5.7%
Toplam Değer (Vo), ABD\$	11,020,118



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

Brüt Alanı, m ²	11,871
Birim Kira, ABD\$/m ² /ay	4.1
Aylık Gelir, ABD\$/ay	48,663
Yıllık Brüt Gelir, ABD\$	583,951
Boşluk Riski & Tahsilat Kaybı	%4.0
Efektif Gelir, ABD\$	560,593
Sabit Giderler	%1.5
Net Gelir, ABD\$	552,184
Kapitalizasyon Oranı (Ro)	5.7%
Tamamlanması Durumundaki Toplam Değer (Vo), ABD\$	9,687,440
Kalan İnşaat Maliyeti*, ABD\$	3,050,330
Toplam Değer, ABD\$	6,637,110

* Tesisin tamamlanması için gerekli görülen bakiye inşaat maliyeti düşülmüştür.

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

Gelir kapitalizasyonu ile ulaşılan değer, maliyet yaklaşımı ile ulaşılan değeri kontrol etmek amaçlı kullanılmış olup nihai değer ile ilişkilendirilmemiştir.

6.3. MALİYET YAKLAŞIMI

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

- Bina maliyetleri (kaba-ince yapı, elektrik tesisatı, mekanik tesisat)
- Bina dışı maliyetler (altyapı, sert zemin, istinat duvarları, peyzaj düzenlemesi, vb.)
- Diğer maliyetler (mühendislik ve mimarlık ücretleri, yasal izinler, vb.)
- Geliştirme primi

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



Tablo 19: Maliyet Yaklaşımı - 5255 Ada / 7 Parsel

Bina Maliyetleri	Alan (m²)	Birim Maliyet (ABD\$/m²)	Toplam Maliyet (ABD\$)	Fiziksel Eskieme Oranı	Amortize Edilmiş Değer (ABD\$)
Yönetim Binası					
Bodrum Kat	548				
Kaba Yapı		145	78,565	20%	63,676
İnce Yapı		120	65,872	20%	52,697
Elektrik Tesisatı		45	24,702	20%	19,761
Mekanik Tesisat		40	21,957	20%	17,566
Zemin Kat ve Normal Katlar	1,647				
Kaba Yapı		145	238,785	20%	191,028
İnce Yapı		170	279,954	20%	223,963
Elektrik Tesisatı		45	74,108	20%	59,284
Mekanik Tesisat		40	65,872	20%	52,697
Yönetim Binası Maliyeti	2,196		850,542		680,673
Üretim Binası					
Bodrum Kat					
Kaba Yapı	2,576	160	412,160	25%	309,143
İnce Yapı		55	141,690	25%	108,268
Elektrik Tesisatı		40	103,048	25%	77,288
Mekanik Tesisat		45	115,929	25%	86,946
Zemin Kat	8,035				
Kaba Yapı		160	1,285,523	25%	964,142
İnce Yapı		70	562,418	25%	421,812
Elektrik Tesisatı		55	441,899	25%	331,424
Mekanik Tesisat		50	401,728	25%	301,295
Üretim Binası Maliyeti	10,611		3,464,421		2,598,316
Depo					
Kaba Yapı	1,071	130	139,274	15%	118,383
İnce Yapı		50	53,567	15%	45,532
Elektrik Tesisatı		35	37,497	15%	31,872
Mekanik Tesisat		40	42,854	15%	36,428
Depo Maliyeti	1,071		273,192		232,213
Trafo					
Kaba Yapı	199	150	29,868	15%	25,388
İnce Yapı		60	11,947	15%	10,155
Elektrik Tesisatı		55	10,952	15%	9,309
Mekanik Tesisat		60	11,947	15%	10,155
Trafo Maliyeti	199		64,714		55,007
Bekçi Binası					
Kaba Yapı	16	120	1,920	20%	1,536
İnce Yapı		90	1,440	20%	1,152
Elektrik Tesisatı		65	1,040	20%	832
Mekanik Tesisat		70	1,120	20%	896
Bekçi Binası Maliyeti	16		5,520		4,416
Fabrika Sundurma					
Kaba Yapı	500	100	50,000	30%	35,000
Fabrika Sundurma Maliyeti	500		50,000		35,000
Raf					
Kaba Yapı	200	100	20,000	30%	14,000
Raf Maliyeti	200		20,000		14,000
Çelik Sundurma					
Kaba Yapı	700	110	77,000	30%	53,900
Çelik Sundurma Maliyeti	700		77,000		53,900
Toplam Bina Maliyeti	15,493		4,805,688		3,673,825
Diğer Maliyetler					
Mühendislik & Mimarlık Ücretleri	2.0%		98,114		73,470
Proje Yönetimi	1.2%		57,688		44,082
Yatırımcı Sabit Giderleri	0.8%		38,448		29,388
Yapı Denetimi	1.0%		48,067		36,735
Yasal İzinler & Danışmanlık	2.5%		120,142		91,838
Müteahhit Karı	7.0%		336,398		257,147
Geliştirme Primi	4.0%		182,228		146,941
Toplam Diğer Maliyetler	18.5%		889,052		679,602
Toplam Geliştirme Maliyeti			5,694,741		4,353,127
Bina Dışı Maliyetler					
Altyapı	15	22,689	340,335	30%	238,235
Tank Temeli	120	50	6,000	30%	4,200
Kantar	LS	0	10,000	25%	7,500
Peyzaj Düzenleme	LS	0	75,000	15%	63,750
Çevre Duvarlar & Demir Parmaklık	LS	0	25,000	30%	17,500
Sert Zemin & İç Yollar	30	9,800	294,000	30%	205,800
Toplam Bina Dışı Maliyetler			760,335		536,985
Maliyet Yaklaşımına Ulaşılan Toplam Değer			6,445,076		4,890,112



Tablo 20: Maliyet Yaklaşımı - 1832 Ada / 28 Parsel

Bina Maliyetleri	Alan (m²)	Birim Maliyet (ABD\$/m²)	Toplam Maliyet (ABD\$)	Tamamlanma Oranı	Tamamlanan Maliyet (ABD\$)
İdari Bina					
2. Bodrum Kat	471				
Kaba Yapı		180	75,385	95%	71,597
İnce Yapı		120	58,524	15%	8,479
Elektrik Tesisatı		85	30,817	15%	4,593
Mekanik Tesisat		80	28,282	15%	4,239
1. Bodrum Kat	471				
Kaba Yapı		180	75,385	95%	71,597
İnce Yapı		140	65,944	15%	9,892
Elektrik Tesisatı		85	30,817	15%	4,593
Mekanik Tesisat		80	28,282	15%	4,239
Zemin Kat ve Normal Katlar	1,413				
Kaba Yapı		185	261,423	95%	249,352
İnce Yapı		140	197,833	15%	29,676
Elektrik Tesisatı		75	105,982	15%	15,897
Mekanik Tesisat		70	98,917	15%	14,838
İdari Bina Maliyeti	2,355		1,055,112	48%	487,989
Üretim Binası					
Bodrum Kat + Zemin Kat	9,081				
Kaba Yapı		190	1,725,424	95%	1,639,153
İnce Yapı		110	998,930	15%	149,839
Elektrik Tesisatı		85	590,277	15%	88,542
Mekanik Tesisat		80	544,871	15%	81,731
Üretim Binası Maliyeti	9,081		3,859,502	51%	1,959,265
Tesisat Binası					
Kaba Yapı	371	180	59,322	100%	59,322
İnce Yapı		85	24,088	20%	4,820
Elektrik Tesisatı		80	22,246	15%	3,337
Mekanik Tesisat		55	20,382	15%	3,059
Tesisat Binası Maliyeti	371		126,038	58%	70,537
Güvenlik 1					
Kaba Yapı	32	130	4,168	100%	4,168
İnce Yapı		90	2,885	40%	1,154
Elektrik Tesisatı		80	1,924	30%	577
Mekanik Tesisat		55	1,783	30%	529
Güvenlik 1 Maliyeti	32		10,740	60%	6,428
Güvenlik 2					
Kaba Yapı	32	130	4,168	100%	4,168
İnce Yapı		90	2,885	40%	1,154
Elektrik Tesisatı		80	1,924	30%	577
Mekanik Tesisat		65	2,084	30%	625
Güvenlik 2 Maliyeti	32		11,061	59%	6,524
Toplam Bina Maliyeti	11,871		5,082,472		2,530,743
Diğer Maliyetler					
Mühendislik & Mimarlık Ücretleri	2.0%		101,249	90%	91,125
Proje Yönetimi	1.2%		80,760	80%	48,600
Yatırımcı Sabit Giderleri	0.8%		40,500	80%	32,400
Yapı Denetimi	1.0%		50,625	80%	40,500
Yasal İzinler & Danışmanlık	2.5%		126,582	80%	101,249
Müteahhit Karı	7.0%		354,373	70%	248,061
Geliştirme Primi	4.0%		202,499	55%	111,374
Toplam Diğer Maliyetler	18.5%		936,557	72%	673,309
Toplam Geliştirme Maliyeti			5,999,030		3,204,052
Bina Dışı Maliyetler					
İstinat Duvarı ve Rampa	170	2,151	365,645	90%	329,080
Altyapı	15	9,905	148,575	50%	74,288
Silo Yapıları	120	110	13,200	100%	13,200
Peyzaj Düzenleme	LS	0	35,000	10%	3,500
Çevre Duvarları & Demir Parmaklık	LS	0	10,000	50%	5,000
Sert Zemin & İç Yollar	30	4,000	120,000	10%	12,000
Toplam Bina Dışı Maliyetler			682,420		437,068
Maliyet Yaklaşımıyla Ulaşılan Toplam Değer			6,681,449	54%	3,641,119

Tamamlanması İçin Kalan İnşaat Maliyeti, ABD\$ 3,040,330

*Tesisin tamamlanması için kalan inşaat maliyeti tarafımızca öngörülmüştür.

1832 Ada, 28 Parsel üzerinde inşaatı devam eden yapının inşaat tamamlanma oranı takdir edilirken, saha ziyareti sırasında tespit edilen fiziki inşaat ilerlemesi baz alınmıştır. Firma tarafından belirlenen yatırım hesabı bilgilerine göre ekonomik ilerlemenin yaklaşık %60 bandında olduğu görülmüştür. Ekonomik ilerleme oranı bilgilendirme amacıyla verilmektedir.

1832 Ada, 28 Parsel üzerinde inşaatı devam eden yapının ince yapı ve elektrik – mekanik kısımları için standart imalatlar baz alınmıştır.

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

	5255 Ada 7 Parsel	1832 Ada 28 Parsel
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Ulaşılan Boş Arsa Değeri, ABD\$	7,053,290	3,152,868
Geliştirmelerin Mevcut Durum Değeri, ABD\$	4,890,112	3,841,119
Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Toplam Değer, ABD\$	11,943,401	6,793,788

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

7. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

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

5255 Ada 7 Parsel	ABD\$	TL
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Ulaşılan Arsa Değeri	7,050,000	55,070,000
Geliştirmelerin Amortize Edilmiş Yerine Köyme Değeri	4,890,000	38,180,000
Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Makul Değer	11,940,000	93,250,000

1832 Ada 28 Parsel	ABD\$	TL
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Ulaşılan Arsa Değeri	3,150,000	24,620,000
Geliştirmelerin Tamamlanma Oranına Göre Değeri	3,840,000	28,430,000
Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Makul Değer	6,790,000	53,050,000

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

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

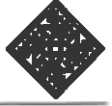
Ada / Parsel	250 - Arsa ve Araziler, ABD\$	251 - Yer altı ve Yer Üstü Düzenleri, ABD\$	252 - Binalar, ABD\$	258 - Yapılmakta Olan Yatırımlar, ABD\$	Toplam Değer, ABD\$
5255 / 7	7,050,000	623,843	4,268,357	-	11,940,000
1832 / 28	3,150,000	-	-	3,840,000	6,790,000
Toplam	10,200,000	623,843	4,268,357	3,840,000	18,730,000

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

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

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

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



RAPOR EKLERİ



Takvifatlar

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayit Oluşturan: HÜSEYİN ÖMİT ŞOKÖR

Tarih: 16/10/2020 09:02

Makbuzat No: 178820161338	Doküman No: 20201016-848-FD0398	Bevazat No: 16133
Taınmaz Tipi: Taınmaz ID: İl / İlçe: Konum Adı: Mahalle / Köy Adı: Mevki: Cilt / Sayfa: Kayıt Durumu:	Ana Taınmaz 93063649 KOCAELİ/CAYIROVA Cayirova TM AKSEBİ 428-427/12 Aktif	Ada / Parçesi: Yüzölçümü (m²): Ana Taınmaz Niteliği: 1: 32/28 9906.00 ARSA

Taınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metni	Makul Etkiler	Tesis İşlemi	Tarifi İşlemi
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez		Cayirova TM 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa Göre Beşirinin Tesisi Yev: 638 Tarih: 27/01/2016	
Beyan	Diğer (Konusu: -aynı sermaye konulması limited şirketinin anonim şirkete olması 1 Tarih: 07/04/2017 Sayı: 62346-88342	(SN:7771441) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4510040486	Cayirova TM Diğer Beyanların Tesisi Yev: 2608 Tarih: 11/04/2017	
Beyan	Diğer (Konusu: Tür Değişikliği) Tarih: 11/12/2017 Sayı: 270500	(SN:7771441) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4510040486	Cayirova TM Diğer Beyanların Tesisi Yev: 8702 Tarih: 15/02/2017	

Mülkiyet

Sistem No	Mali	Tip / İhtisat No	Pay / Payda	Tesis İşlemi	Tarifi İşlemi
343386988	(SN:8033608) İŞIK PLASTİK SANAYİ VE DİŞ TİCARET PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ VKN:4670052728	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Cayirova TM Satış Yev: 4478 Tarih: 20/06/2016	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

1 / 2

Tip	S.B.İ. Metni	Makul Etkiler	Tesis İşlemi	Tarifi İşlemi
Serh	Geri Alım Hakkı: 0 TL . bedel karşılığında.	(SN:6590485) GEBZE ORGANİZE SANAYİ BÖLGE Sİ VKN:7340011384	Cayirova TM Geri Alım Hakkının Tesisi Yev: 4478 Tarih: 20/06/2016	
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı serhli kaidelerle tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taınmazın irtica yoluyla satışı dahil 3. idare devrinde oab den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının varlığı olduğu tasdiqler yeni alıcı tarafından da aydınlatılmalıdır.		Cayirova TM 4562/5807 S.K. 4 Maddesine Göre Beyan Tesisi Yev: 4478 Tarih: 20/06/2016	

Rahin

Miktar	Faiz	Devir / Sıra	Vade	SÖF Hakkı	Akcesat	Tesis İşlemi	Tarifi İşlemi
35,000,000.00 TL	%50 Değişken	1/0	F.B.K.	Yok	(SN:8183637) ING BANK A.Ş. VKN:8760042243	Cayirova TM İpotek Tesisi Yev: 8711 Tarih: 24/01/2018	

2 / 2



TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturucu: HÜSEYİN ÖMİT ŞOKOR

Tarih: 16/10/2020 08:01

Makbuz No 173525401928	Doküman No 20001018-848-F00383	Başvuru No 40102
Tapınmaz Tipi Tapınmaz ID 11 / İçe	Ana Tapınmaz 60203348 KOCaeli/GEBZE	Ada / Parsel Yüzölçümü (m²) 5255/7 22689.00
Kullanımlı Adı Mahalle / Köy Adı Mevki Giriş Sayısı Kayıt Durumu	Gebze TM MUSTAFAPAŞA M. GEBZE 103/2015 AMM	BETONARME FABRİKA BİNASI İDARI BİNA VE ARSAZI

Tapınmaz (Şerh / Beyan / İrtihak)

Tip	S.H. / Merin	Makul / Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	4582 SAYILI ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ KANUNUNA GÖRE BELİRTİME KATILIMCILARA VEFA HAKI ŞERHİ KALDIRILARAK TAPU VERİLMEŞİ DURUMUNDA GAYRİMENKULUN İÇRA SATIŞLARI DAHİL OLUNCU KİŞİLERE DEVRİNDE OŞBÖDEN UYGUNLUK ŞARTI AHANACAĞI ŞERHİ KÖNULUR GEBZE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 01/04/2008 TARİH 881 SAYILI YAZISI		Gebze TM 4582 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa Göre Belirtilmenin Tesisi Yev: 9152 Tarih: 08/04/2008	
Beyan	Diğer (Konusu: Tür değişikliğine ilişkin şerh beyanlarına ilişkin mtdr.) Tarih: 07/04/2017 Sayı: 52345-88341	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Gebze TM Diğer Beyanların Tesisi Yev: 8043 Tarih: 11/04/2017	
Beyan	Diğer (Konusu: İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nın 11/12/2017 Tarih ve 148714-270488 Sayılı ile yapı değişikliği yazısı dosyasındadır) Tarih: 11/12/2017 Sayı: 145714-270488	(SN:7771441) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Gebze TM Diğer Beyanların Tesisi Yev: 27480 Tarih: 16/12/2017	

Teferruat

Açıklama	Adet	Değer	Tesis İşlem	Terkin İşlem
----------	------	-------	-------------	--------------

1 / 2

DOSYASINDA BULUNAN MAKİNA VE TECHİZAT	1	0 ETL	Gebze TM Toplu Veri Sayısalatılınması Yev: 7858 Tarih: 24/12/1998	
DOSYASINDA BULUNAN MAKİNA VE TECHİZAT	1	0 ETL	Gebze TM Toplu Veri Sayısalatılınması Yev: 2241 Tarih: 05/05/1998	
DOSYASINDA BULUNAN MAKİNA VE TECHİZAT	1	0 ETL	Gebze TM Toplu Veri Sayısalatılınması Yev: 4821 Tarih: 20/07/2001	
DOSYASINDA BULUNAN MAKİNA VE TECHİZAT	1	0 ETL	Gebze TM Toplu Veri Sayısalatılınması Yev: 7858 Tarih: 24/12/1998	
DOSYASINDA BULUNAN MAKİNA VE TECHİZAT	1	0 ETL	Gebze TM Toplu Veri Sayısalatılınması Yev: 2241 Tarih: 05/05/1998	
DOSYASINDA BULUNAN MAKİNA VE TECHİZAT	1	0 ETL	Gebze TM Toplu Veri Sayısalatılınması Yev: 4821 Tarih: 20/07/2001	

Mülkiyet

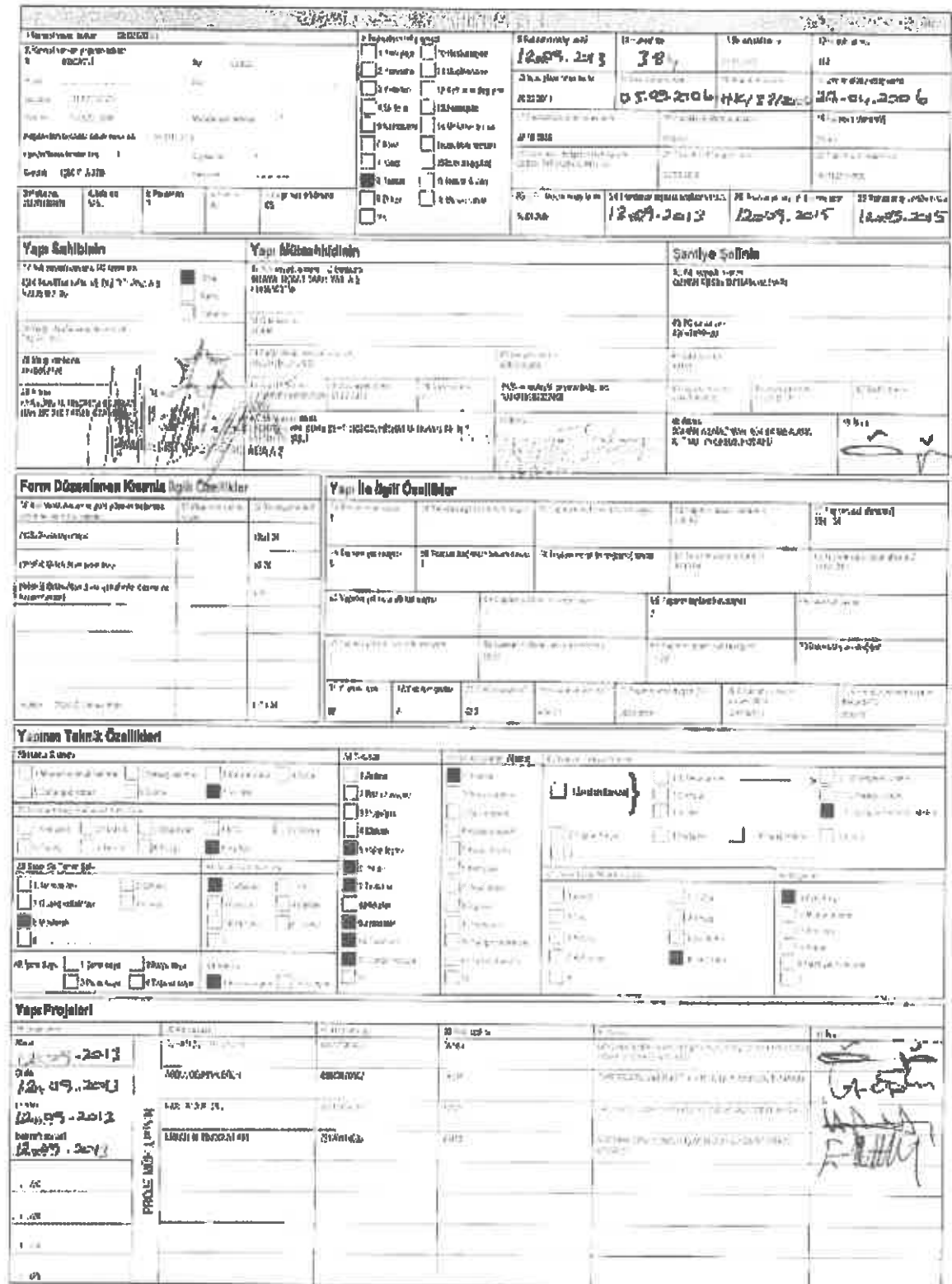
Sicil No	Makul	Tip / İşlem No	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
141820888	(SN:8837307) İŞIK PLASTİK SANAYİ VE DİŞ TİCARET PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ VKN:	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Gebze TM Mülkiyet ve Hiss Oranlarının Düzeltmesi Yev: 2849 Tarih: 08/12/2009	

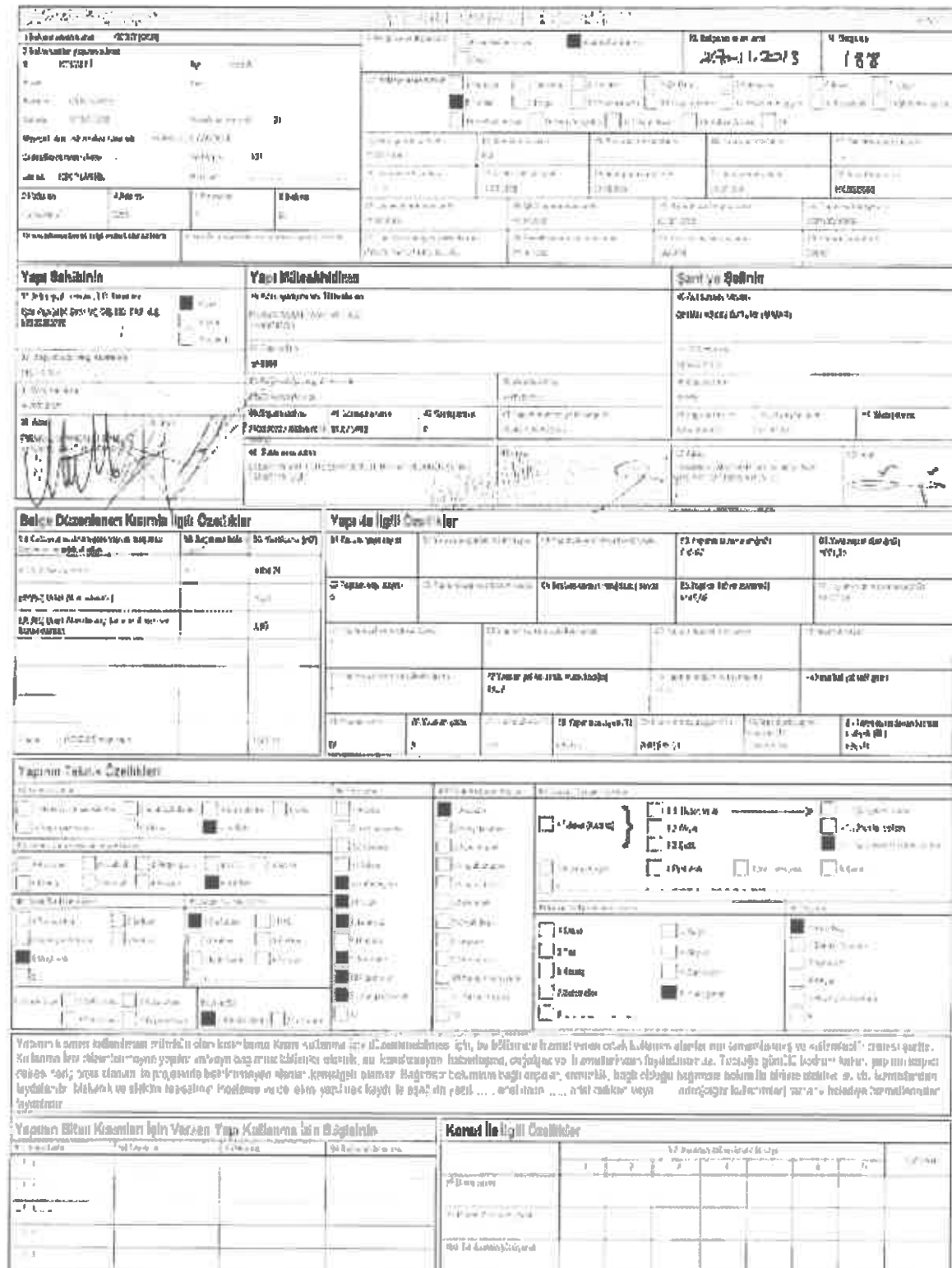
Rahin

Miktar	Faiz	Derece / Sıra	Vade	BDF / Tutar	Akicid	Tesis İşlem	Terkin İşlem
70,000,000.00 TL	%60 YILLIK	1/0	F.B.K.	Yok	(SN:2830612) FİBANKA A.Ş. VKN:2080007808	Gebze TM İpotek Tesisi Yev: 2162 Tarih: 28/02/2013	

2 / 2

1. Ad Soyadı (Name) YAPICI, NURHAN		2. Doğum Tarihi (Date of Birth) 27/07/1947		3. Rahat Numarası 57	
4. Ad Soyadı (Name) YAPICI, NURHAN		5. Doğum Tarihi (Date of Birth) 27/07/1947		6. Rahat Numarası 57	
7. Ad Soyadı (Name) YAPICI, NURHAN		8. Doğum Tarihi (Date of Birth) 27/07/1947		9. Rahat Numarası 57	
10. Ad Soyadı (Name) YAPICI, NURHAN		11. Doğum Tarihi (Date of Birth) 27/07/1947		12. Rahat Numarası 57	
13. Ad Soyadı (Name) YAPICI, NURHAN		14. Doğum Tarihi (Date of Birth) 27/07/1947		15. Rahat Numarası 57	
16. Ad Soyadı (Name) YAPICI, NURHAN		17. Doğum Tarihi (Date of Birth) 27/07/1947		18. Rahat Numarası 57	
19. Ad Soyadı (Name) YAPICI, NURHAN		20. Doğum Tarihi (Date of Birth) 27/07/1947		21. Rahat Numarası 57	
22. Ad Soyadı (Name) YAPICI, NURHAN		23. Doğum Tarihi (Date of Birth) 27/07/1947		24. Rahat Numarası 57	
25. Ad Soyadı (Name) YAPICI, NURHAN		26. Doğum Tarihi (Date of Birth) 27/07/1947		27. Rahat Numarası 57	
28. Ad Soyadı (Name) YAPICI, NURHAN		29. Doğum Tarihi (Date of Birth) 27/07/1947		30. Rahat Numarası 57	
31. Ad Soyadı (Name) YAPICI, NURHAN		32. Doğum Tarihi (Date of Birth) 27/07/1947		33. Rahat Numarası 57	
34. Ad Soyadı (Name) YAPICI, NURHAN		35. Doğum Tarihi (Date of Birth) 27/07/1947		36. Rahat Numarası 57	
37. Ad Soyadı (Name) YAPICI, NURHAN		38. Doğum Tarihi (Date of Birth) 27/07/1947		39. Rahat Numarası 57	
40. Ad Soyadı (Name) YAPICI, NURHAN		41. Doğum Tarihi (Date of Birth) 27/07/1947		42. Rahat Numarası 57	
43. Ad Soyadı (Name) YAPICI, NURHAN		44. Doğum Tarihi (Date of Birth) 27/07/1947		45. Rahat Numarası 57	
46. Ad Soyadı (Name) YAPICI, NURHAN		47. Doğum Tarihi (Date of Birth) 27/07/1947		48. Rahat Numarası 57	
49. Ad Soyadı (Name) YAPICI, NURHAN		50. Doğum Tarihi (Date of Birth) 27/07/1947		51. Rahat Numarası 57	
52. Ad Soyadı (Name) YAPICI, NURHAN		53. Doğum Tarihi (Date of Birth) 27/07/1947		54. Rahat Numarası 57	
55. Ad Soyadı (Name) YAPICI, NURHAN		56. Doğum Tarihi (Date of Birth) 27/07/1947		57. Rahat Numarası 57	
58. Ad Soyadı (Name) YAPICI, NURHAN		59. Doğum Tarihi (Date of Birth) 27/07/1947		60. Rahat Numarası 57	
61. Ad Soyadı (Name) YAPICI, NURHAN		62. Doğum Tarihi (Date of Birth) 27/07/1947		63. Rahat Numarası 57	
64. Ad Soyadı (Name) YAPICI, NURHAN		65. Doğum Tarihi (Date of Birth) 27/07/1947		66. Rahat Numarası 57	
67. Ad Soyadı (Name) YAPICI, NURHAN		68. Doğum Tarihi (Date of Birth) 27/07/1947		69. Rahat Numarası 57	
70. Ad Soyadı (Name) YAPICI, NURHAN		71. Doğum Tarihi (Date of Birth) 27/07/1947		72. Rahat Numarası 57	
73. Ad Soyadı (Name) YAPICI, NURHAN		74. Doğum Tarihi (Date of Birth) 27/07/1947		75. Rahat Numarası 57	
76. Ad Soyadı (Name) YAPICI, NURHAN		77. Doğum Tarihi (Date of Birth) 27/07/1947		78. Rahat Numarası 57	
79. Ad Soyadı (Name) YAPICI, NURHAN		80. Doğum Tarihi (Date of Birth) 27/07/1947		81. Rahat Numarası 57	
82. Ad Soyadı (Name) YAPICI, NURHAN		83. Doğum Tarihi (Date of Birth) 27/07/1947		84. Rahat Numarası 57	
85. Ad Soyadı (Name) YAPICI, NURHAN		86. Doğum Tarihi (Date of Birth) 27/07/1947		87. Rahat Numarası 57	
88. Ad Soyadı (Name) YAPICI, NURHAN		89. Doğum Tarihi (Date of Birth) 27/07/1947		90. Rahat Numarası 57	
91. Ad Soyadı (Name) YAPICI, NURHAN		92. Doğum Tarihi (Date of Birth) 27/07/1947		93. Rahat Numarası 57	
94. Ad Soyadı (Name) YAPICI, NURHAN		95. Doğum Tarihi (Date of Birth) 27/07/1947		96. Rahat Numarası 57	
97. Ad Soyadı (Name) YAPICI, NURHAN		98. Doğum Tarihi (Date of Birth) 27/07/1947		99. Rahat Numarası 57	
100. Ad Soyadı (Name) YAPICI, NURHAN		101. Doğum Tarihi (Date of Birth) 27/07/1947		102. Rahat Numarası 57	







T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CSB01320614230431

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : GEC74ZL1
Başvuru Numarası : 5142304
Düzenleme Tarihi : 11.06.2019

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:KOCAELİ, İlçe:GEBZE, Mahalle:GEBZE OSB,
Caddesi/Sokakı:İHSAN DEDE CAD., Bina: 101/2,
Ada:6255. Parsel:7
Arsa Alanı : 10181,46 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 1000,00 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 1

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

Bu belgenin doğruluğunu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınızla yüklebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na gir
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki barkod
okunularak kontrol edilebilir.





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



0200 31612074237

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 4SF4FF9P
Başvuru Numarası : 4208142
Düzenleme Tarihi : 11.06.2019

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:KOCAELİ, İlçe:GEBZE, Mahalle:GEBZE OSB,
Caddesi/Sokakı:İSAH DEDE CAD., Bina:101/7-8-9,
Ada:6255, Parsel:7
Toplam Yapı Alanı : 900,22 m²
Arsa Alanı : 1408,59 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 3

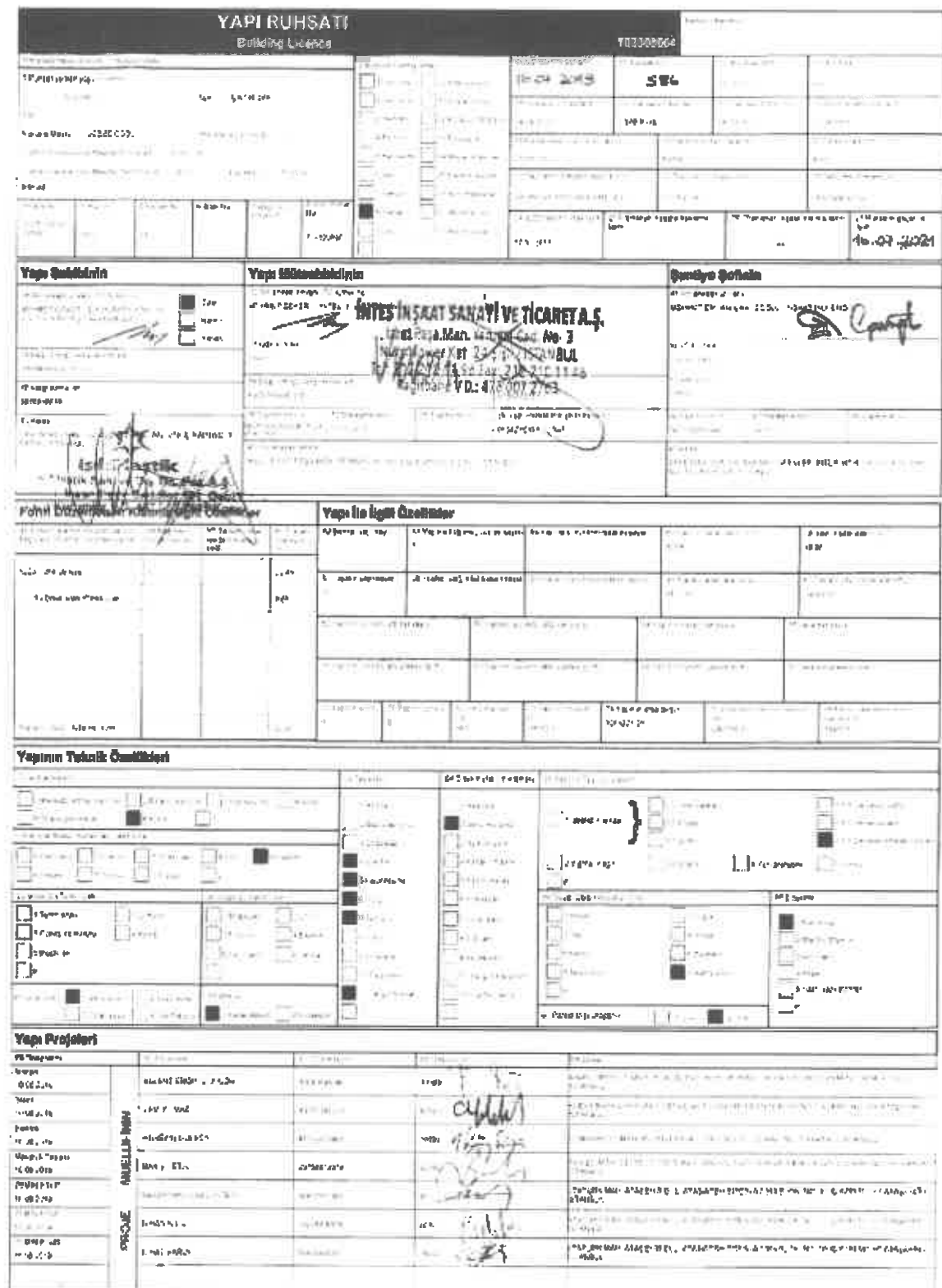
İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu <http://www.turkiye.gov.tr/esk-imar-tarifi-belge-dogrulama> adresinde veya mobil cihazlarınızca yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yarıdaki barkod okunularak kontrol edilebilir.



[illegible]

[illegible]



[illegible]



GOSB		Gebze Organize Sanayi Bölgesi İMAR DURUMU		9.7.2020	
Kabılmıcının Adı		IŞIK PLASTİK SAN. VE DİŞ TİC. PAZ. A.Ş.			
OSB Bölge Alanı Adı		GOSB	Parçe/Avan Planı Tarihi	27.10.1986	
Caddesi/Sokağı/Dış kapı No		İhsan Dede Cad. No:101	İmar Planı Rev.Tarihi	14.9.2017	
Cephe Alman İmar Yolu Gen.		17m	TAKS		
Parselin Plan Fonksiyonu		Sanayi	KAKS	% 80	
Yapı Yüksekliği		Y _{max} = SERBEST. Üretim teknolojilerine gerekirdiği «Ükseldi»			
Çekme Mesafeler:				Tapu/Kadastro Kayıtlarındaki:	
Geni Çekme Mesafesi	Ön cephe	Yan cephe	Arka cephe	İl/İlçesi	Kocaeli/Gebze
(Çevre yeşil dahil i)	20m	12m	20m	Köy/Mahallesi	Mustafapaşa
Çevre Yeşil	Ön cephe	Yan cephe	Arka cephe	Pafta no	G22B10810
(Geni Çekme Mesafesi içinde ve parsel sınır itibarıyla)	5m	4m	5m	Ada/Parsel no	5253/7
				Parçe Yüzölçümü	22.689,00 m²



A. RUPAKA-BHATTACHARYA, P. BHATTACHARYA

- [illegible]

[illegible]



Fotoğraflar

5525/7 Parsel:





1832/28 Parsel:





CELEN

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



FOR OVER 50 YEARS, THE MOST
TRUSTED ADVISORS IN REAL ESTATE

2017 Landauer / White Ödülü sahibi

- 2003 - **ÇELEN KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.**, İstanbul
Yönetim Kurulu Başkanı
- 1995 - 2003 **ÇELEN DEĞERLEME MERKEZİ**, İstanbul
Genel Müdür
- 1988 - 1995 **KISKA HOLDING A.Ş.** İstanbul
Başkan Yardımcısı – Yatırımlar & Geliştirme Projeleri
İSTANBUL TURİZM ve OTELCİLİK A.Ş. The Marmara Otelleri, İstanbul
İcra Kurulu Üyesi
- 1984 - 1988 **KISKA YATIRIM ve ULUSLARARASI TİCARET MERKEZİ**, İstanbul
Genel Müdür Yardımcısı
- 1981 - 1984 **UNITED CONTRACTORS HOLDING Inc.** İstanbul
Proje Mühendisi
- 1975 - 1979 **ODTÜ Ortadoğu Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi**, Ankara
Öğrenci Asistan, Asistan
- 1975 - 1981 **ÇELEN ve ÇELEN PROJE GELİŞTİRME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ Ltd.**, İstanbul
Proje Geliştirme Uzmanı

MESLEKİ ÜYELİK VE SORUMLULUKLAR

- The Royal Institution of Chartered Surveyors, Mahkeme Birlikliği, İngiltere (2018-)
- The Royal Courts of Justice, Kralliyet Mahkemeleri Birlikliği, İngiltere (2018-)
- CRE The Counselors of Real Estate Global – Yönetim Kurulu Üyesi (2019-2021) Chicago, ILL, ABD
- CRE The Counselors of Real Estate ABD – Avrupa Yönetim Kurulu Başkanı (2018-2018)
- Appraisal Institute ABD – Yönetim Kurulu Üyesi (2012-2016) Chicago, ABD
- DUD Değerleme Uzmanları Derneği – Kurucu Onursal Başkan (2001-2007)
- Darüşşafaka Cemiyeti – Yönetim Kurulu Üyesi (2013-2019)
- ULI, Urban Land Institute – Türkiye İcra Komitesi Üyesi (2000-2015)
- TMMMB Türk Müşavir Mimarlar ve Mühendisler Birliği - Yönetim Kurulu Üyesi (2008-2008)
- İPYD – İstanbul Proje Yönetim Derneği – Yönetim Kurulu Üyesi (1999-2000)
- YASED – Yabancı Sermaye Derneği – Denetçi ve Yüksek Danışma Kurulu Üyesi
- Mimarlar Odası, Üye, İstanbul

EĞİTİM ve ÖNVANLAR

- 2003 - 2006 **The Royal Institution of Chartered Surveyors**, Londra, İngiltere
FRICS, 1174263
- 1999-2005 **Appraisal Institute**, Chicago, ABD
MAI, 12302
- 2003 **SPK Sermaye Piyasası Kurulu, TDÜB Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği**
Değerleme Uzmanlığı Lisansı, No: 400104, Dönem Birincisi
- 1999 - 2002 **The Counselors of Real Estate**, Chicago, ABD
CRE, 2085
- 1994 - 1996 **Koç Üniversitesi, İdari Bilimler Fak. İşletme Enstitüsü**, İstanbul
Finans ağırlıklı İşletme Yüksek Lisansı, MBA
- 1981 - 1982 **Boğaziçi Üniversitesi, İşletme Lisansüstü Programı**, İstanbul
Proje Yönetimi Programı
- 1976 - 1981 **Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Endüstri Müh. Bölümü / Mimarlık Bölümü**, Ankara
Lisansüstü, M. Arch.
- 1972 - 1976 **Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mimarlık Bölümü**, Ankara
Lisans, B. Arch.

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



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 10.04.2003

No : 400104

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutumaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Güniz ÇELEN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Y. İsmail TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.1078

Sayın Güniz ÇELEN

(T.C. Kimlik No: 55938020448 - Lisans No: 400104)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



Tarih: 03.01.2019

Tez: 41580

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Kenan EMİK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Kenan Emik

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU


T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.2714

Sayın Kenan EMİK
(T.C. Kimlik No: 18937903684 - Lisans No: 406080)

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

Doruk Karşı
Doruk KARŞI
Genel Sekreter

S. Bayraktar
Şinasi BAYRAKTAR
Başkan