

**OMTAŞ OTOMOTİV
TRANS. AKSAMI
SA. TİC. A.Ş.**

**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
RAPORU**
Gebze/KOCAELİ

Rapor No: 2024R0144-1
Rapor Tarihi: 17.01.2025

YÖNETİCİ ÖZETİ

Gayrimenkullerin Mevcut Kullanımı	: Mevcut durumda parseller üzerinde OMTAŞ A.Ş. adı altında hizmet veren Kocaeli ili, Gebze ilçesi, İstasyon Mahallesi, 6725 ada 1 parseldeki gayrimenkul ve mevcut durumda boş olan Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Osmaniye Mahallesi, 4962 ada 7 parselinde bulunan taşınmazlar.
Gayrimenkullerin Açık Adresi	: Kocaeli ili, Gebze ilçesi, İstasyon Mahallesi, D-100 Karayolu Caddesi, Dış Kapı No: 2A, 6725 ada 1 parsel. Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Köşklü Çeşme Mahallesi, 558/2. Sokak, 4962 ada 7 parsel.
Gayrimenkullerin Adres Kodu¹	: 6725 ada 1 parselde bulunan tesis: 1699972475
Raporu Hazırlayan	: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	: 17.01.2025
Rapor No	: 2024R0144-1
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Değer tespitinde Pazar Yaklaşımı ve Geliştirme Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.
Çalışmanın Kapsamı	: Gayrimenkulün Pazar Yaklaşımı'na göre piyasa değeri takdiri.
Raporu Talep Eden	: Omtaş Otomotiv Trans. Aksamı Sa. Tic. A.Ş.
Tapu Bilgileri	: Değerleme konusu gayrimenkuller "Omtaş Otomotiv Trans. Aksamı Sa. Tic. A.Ş." mülkiyetine sahip olup, gayrimenkullere ilişkin detaylı tapu bilgileri raporun "3.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri" bölümünde açıklanmaktadır.
İmar Durumu	: Değerleme konusu gayrimenkuller "Ticaret Alanı" lejantına sahip olup, imar durumuna ilişkin detaylı bilgi "3.3 Gayrimenkulün İmar Durumu, Plan, Proje, Ruhsat ve Dokümanlar" bölümünde açıklanmaktadır.

GAYRİMENKULLERİN 31.12.2024 TARİHLİ OLARAK TAKDİR EDİLEN;

	TL	EUR	USD
Pazar Yaklaşımına göre Toplam Pazar Değeri* (KDV Hariç)	985.371.000	26.774.640	27.879.600
Pazar Yaklaşımına göre Toplam Pazar Değeri* (%10 KDV Dahil)	1.083.908.100	29.452.104	30.667.560

* Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan yapıların mevcut kullanımları imar durumları ile uyumsuz durumda olduğundan yalnızca arsa değer takdiri yapılmıştır. Yalnızca arsa değeri takdir edildiği için KDV oranı %10 olarak alınmıştır.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasının 31.12.2024 tarihli alış/satış kurlarına göre;
1 USD alış kuru = 35,2803 TL, 1 USD satış kuru = 35,3438 TL
1 Euro alış kuru = 36,7362 TL, 1 Euro satış kuru = 36,8024 TL

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
 - Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
 - Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilişkimiz ve önyargımızın olmadığını;
 - Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
 - Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
 - Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
 - Değerleme uzmanı olarak mülkü incelediğimizi ve gerekli eğitim şartlarına haiz olduğumuzu beyan ederiz.
 - Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür, bağımsız kullanılamaz.

Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
		
Erdem AKYOL	Özdiş ŞAHİN	Cansel Şirin YAZICI
Lisans No: 402194	Lisans No: 400461, MRICS, RICS Registered Valuer	Lisans No: 400112, FRICS RICS Registered Valuer

¹Kaynak: <http://adreskodudask.gov.tr/>

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	4
RAPOR, MÜŞTERİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ	4
BÖLÜM 2	5
GENEL VERİLER	5
2.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler	5
2.1.1 Demografik Veriler	5
2.1.2 Ekonomik Veriler	7
BÖLÜM 3	10
GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARI, MÜLKİYET VE İMAR İLGİLERİ	10
3.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri	10
3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, Takyidat Bilgileri, Son 3 Yılda Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi	10
3.2.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devir Edilebilmesine İlişkin Sınırlama) Olup Olmadığına İlişkin Bilgi	16
3.3 Gayrimenkullerin İmar Durumu, Plan, Proje, Ruhsat ve Dokümanlar	16
3.3.1. Gayrimenkullerin İmar Durumu	16
3.3.2 Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Hukuki Durumunda, İmar Durumundaki Değişikliklere İlişkin Bilgi	22
3.3.3. Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat ve Doküman Bilgisi	22
3.3.4. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	23
3.4 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	23
3.5 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	23
BÖLÜM 4	24
GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	24
4.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Bölge ve Çevre Özellikleri	24
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkul Değerine Etkisi	25
4.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Mevcut Durumuna İlişkin Yapılan Tespitler	31
4.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik İnşaat Özellikleri	32
4.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziksel ve İç Mekân İnşaat Özellikleri	32
4.6 Varsa Mevcut Yapı İle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler ile Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	32
4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibari ile Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığına Dair Bilgi	32
BÖLÜM 5	33
GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİ	33
5.1 Gayrimenkullerin Analizi	33
5.2 Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Faktörler – SWOT Analizi	35
5.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların/Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	36
5.3.1 Pazar Yaklaşımı	36
5.3.2 Gelir Yaklaşımı	43
5.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	44
BÖLÜM 6	46
SONUÇ – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	46
BÖLÜM 7	47
EKLER	47

BÖLÜM 1**RAPOR, MÜŞTERİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ****RAPOR BİLGİLERİ**

Rapor Numarası	:	2024R0144-1
Rapor Tarihi	:	17.01.2025
Değer Tarihi	:	31.12.2024
Raporun Amacı	:	Söz konusu çalışma, gayrimenkullerin 31.12.2024 tarihli pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla Uluslararası Değerleme Standartlarına ve SPK mevzuatına uygun olarak hazırlanan değerleme raporudur.
Raporun Türü	:	Bu rapor 31.08.2019 tarihli 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'ün 1. Maddesi 2. Fıkrasına uygun olarak hazırlanmıştır.
Özel Varsayımlar	:	Söz konusu çalışma, gayrimenkullerin 31.12.2024 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur. Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan yapıların mevcut kullanımları imar durumları ile uyumsuz durumdadır. Müşteri bilgisi dahilinde rapor kapsamı içerisinde yalnızca arsa değer takdiri yapılmıştır.

ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirketin Unvanı / Adresi	:	Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. / Koşuyolu Mahallesi, Katip Salih Sokak No: 30-32, 34718 Kadıköy/İSTANBUL
Raporu Hazırlayanlar	:	Erdem AKYOL (Lisanslı Değerleme Uzmanı) Özdil ŞAHİN (Lisanslı Değerleme Uzmanı) Cansel Şirin YAZICI (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Kuruluş Bilgileri	:	Şirketimiz, 18.09.2008 tarih ve 23406 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlemesi olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 220.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. 220.000,00 TL olan şirket sermayemiz: Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin 10. Maddesi ve 30.06.2020 tarih ve 36231672-415.02.02-E.6602 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu izinleri ile 21.07.2020 tarihinde 1.000.000,00 TL'ye çıkartılmıştır.
Lisans Bilgileri	:	- Şirketimiz 23 Mart 2009 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır. - Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerleme hizmeti verme yetkisi verilmiştir. - Şirketimiz, 16.02.2011 tarihi itibarıyla, İngiliz RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" Statüsüne alınmıştır.

SÖZLEŞME/MÜŞTERİ/YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Müşteri Unvanı / Adresi	:	Omtaş Otomotiv Trans. Aksamı Sa. Tic. A.Ş. / İstasyon Mahallesi, D-100 Karayolu Caddesi, Dış Kapı No: 2A Gebze/KOCAELİ
Rapor Talep Tarihi	:	27.09.2024
Çalışmanın Başlangıç Tarihi	:	05.12.2024
Dayanak Sözleşmesi Tarihi	:	27.09.2024
Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	:	Müşteri talebi doğrultusunda, rapor tarihinden farklı olarak değer tarihi 31.12.2024 olarak alınmıştır.
Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	:	Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyecek veya sınırlayıcı herhangi bir faktör bulunmamaktadır.
Değerleme Konusu	:	Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre değerleme konusu gayrimenkuller için daha önce hazırlanmış olan değerleme raporları ve değer bilgileri aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.

Değer Tarihi	31.12.2022	31.12.2023
Rapor Numarası	2023R002-1	2023R0179-1
Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	405.695.000 TL	676.158.000
Raporu Hazırlayanlar	Erdem Akyol Özdil Şahin Cansel Şirin Yazıcı	Erdem Akyol Özdil Şahin Cansel Şirin Yazıcı

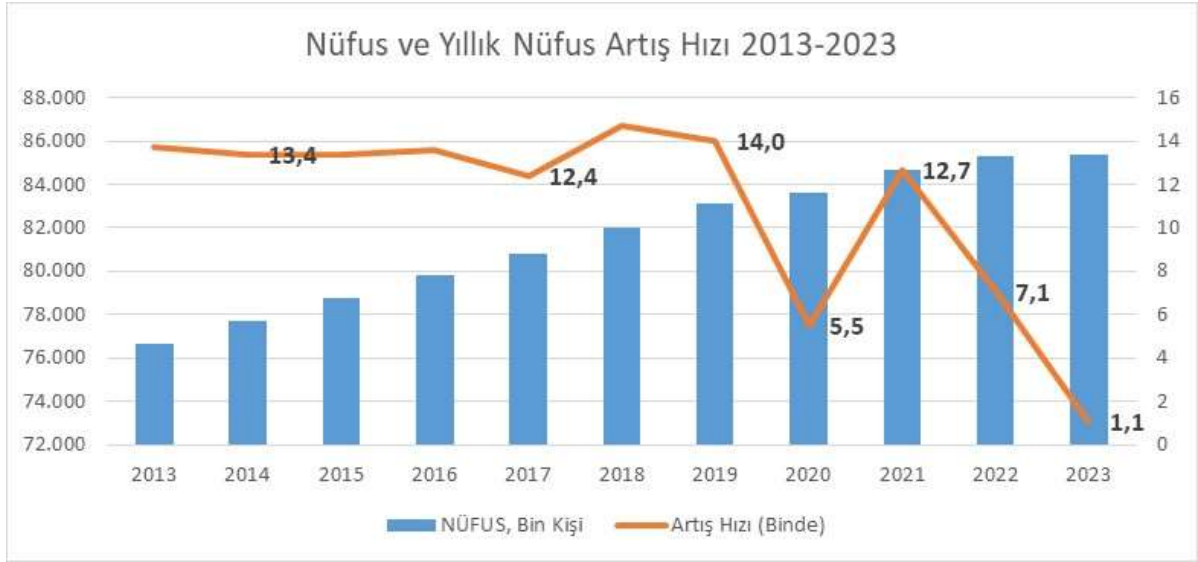
2.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler

2.1.1 Demografik Veriler

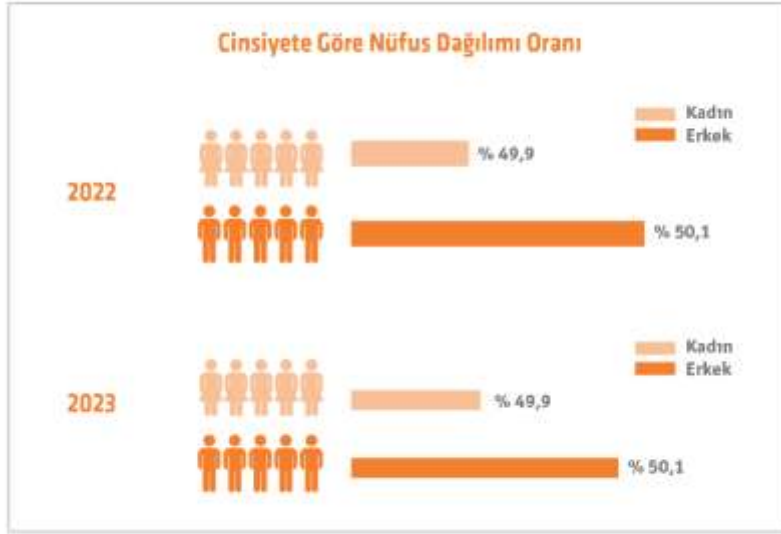
➤ Nüfus Verisi

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

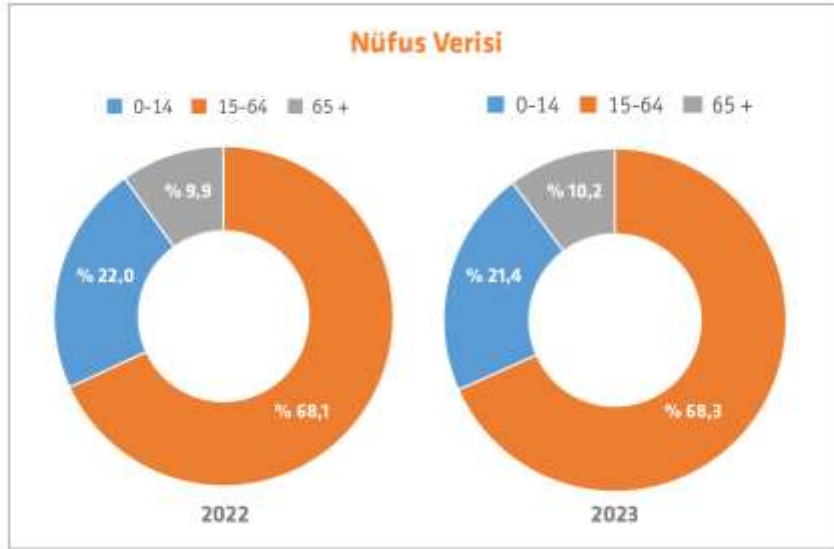
Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 oldu.



Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2013 yılında %67,7 iken 2023 yılında %68,3 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı 2013 yılında %24,6 iken 2023 yılında %21,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise 2013 yılında %7,7 iken 2023 yılında %10,2'a yükseldi.



Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

2.1.2 Ekonomik Veriler

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
GSYİH (Cari- milyar TL) (4)	2.627	3.134	3.761	4.318	5.048	7.256	15.012	25.483	41.159
GSYİH (Cari- milyar Dolar) (6)	869	859	797	759,3	717,1	807,1	905,8	1.119,0	594,9
Kişi başı Düşen GSYİH (Cari ABD Doları) (4)	10.964	10.696	9.793	9.195,0	8.600,0	9.601,0	10.659,0	12.415,0	12.875,00
GSYH Artışı, 2009 Fiyatlarıyla % (4)	3,3	7,5	3,1	0,8	1,9	11,4	5,5	5,1	3,9
Enflasyon (Tüfe-12 aylık ortalama göre değişim) % (2)	7,8	11,1	16,3	15,2	12,3	19,60	72,3	53,9	64,91
ABD \$/TL (1)	3,54	3,82	5,27	6,0	7,43	13,35	18,74	29,49	34,15
EURO/TL (1)	3,70	4,56	6,04	6,7	9,13	15,11	20,02	32,63	38,09
İnşaat Maliyeti (12 aylık ortalama göre değişim) (3)	11,9	15,6	26,3	16,8	12,5	41,3	103,3	63,0	66,2
Güven Endeksi (1)	87,4	88,2	80,1	80,7	80,1	68,9	75,6	77,4	78,2
KFE (Nominal Değişim Oranı) % (2)	11,9	9,4	5,5	9,8	32,1	63,5	151,9	83,1	34,3
YKFE (Nominal Değişim Oranı) % (2)	11,8	9,3	8,4	10,9	33,1	70,5	140,8	91,3	35,9
Mevduat Faiz Oranları (3)(5)	10,3	13,5	22,3	14,6	13,5	17,9	16,4	36,3	46,8
İşsizlik Oranı % (3)	10,9	10,9	11,0	13,7	13,2	12,0	10,4	9,4	8,8
İş Gücüne Katılma Oranı % (3)	52,0	52,8	53,2	53,0	49,3	51,4	53,1	53,3	54,4
İstihdam Oranı % (3)	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8	45,2	47,5	48,3	49,6

(1) 2024 yılı Eylül sonu verisidir.

(2) 2024 yılı Ağustos sonu verisidir.

(3) 2024 yılı Temmuz sonu verisidir.

(4) 2024 yılı için Hazine ve Maliye Bakanlığı Gerçekleşme Tahmini (milyar TL)

(5) Türk Lirası Üzerinden Açılan Ağırlıklı Ortalama Mevduat Faiz Oranları (1 yıla kadar)

(6) 2024 yılı için açıklanan 6 aylık veridir.

► Ülke Büyüme Rakamları

Üretim yöntemine göre dört dönem toplamıyla elde edilen yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2024 yılı 2.çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 oranında arttı.

Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2024 yılı 1.çeyrek sonunda bir önceki yıla göre ortalama %83,3 artarak 18 trilyon 807 milyar 883 milyon TL oldu. Hazine ve Maliye Bakanlığı tahminlerine göre 2024 yılı sonu için 41 trilyon 159 milyon TL olması beklenmektedir.

2023 yılında kişi başına GSYH cari fiyatlarla, 12.415 ABD doları olarak hesaplandı. Hazine ve Maliye Bakanlığı tahminlerine göre 2024 yılı için yaklaşık 12.875 ABD doları olması beklenmektedir.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler %2,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri %3,4, diğer hizmet faaliyetleri %7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,2, Tarım sektörü ile gayrimenkul faaliyetleri %3,7, Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %0,6 ve İnşaat sektörü %6,5 arttı. Sanayi faaliyetleri %1,8 azaldı.

► Enflasyon

TÜFE'de (2003=100) 2024 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %2,47, bir önceki yılın Aralık ayına göre %31,94, bir önceki yılın aynı ayına göre %51,97 ve on iki aylık ortalamalara göre %64,91 artış gerçekleşti.

► Tüketici Güven Endeksi

Türkiye İstatistik Kurumu ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası işbirliği ile yürütülen tüketici eğilim anketi sonuçlarından hesaplanan mevsim etkilerinden arındırılmış tüketici güven endeksi, 2024 yılı Eylül ayında, 2023 yılı aynı dönemine göre %9,5 oranında artarak 78,2 değerini aldı.

► Konut Fiyat Endeksleri

Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla oluşturulan endekslerdir. Konut fiyat endekslerinin hesaplanmasında, satışa konu olan tüm konutlara ilişkin fiyat verileri kullanılmaktadır. Konutun fiyatını temsil etmek üzere, bireysel konut kredisi talebiyle kredi veren kuruluşlara yapılan başvurular sırasında düzenlenen değerlendirme raporlarındaki konut değerleri kullanılmaktadır. Konut kredilerine temel oluşturan değerlendirme raporları gayrimenkul değerlendirme

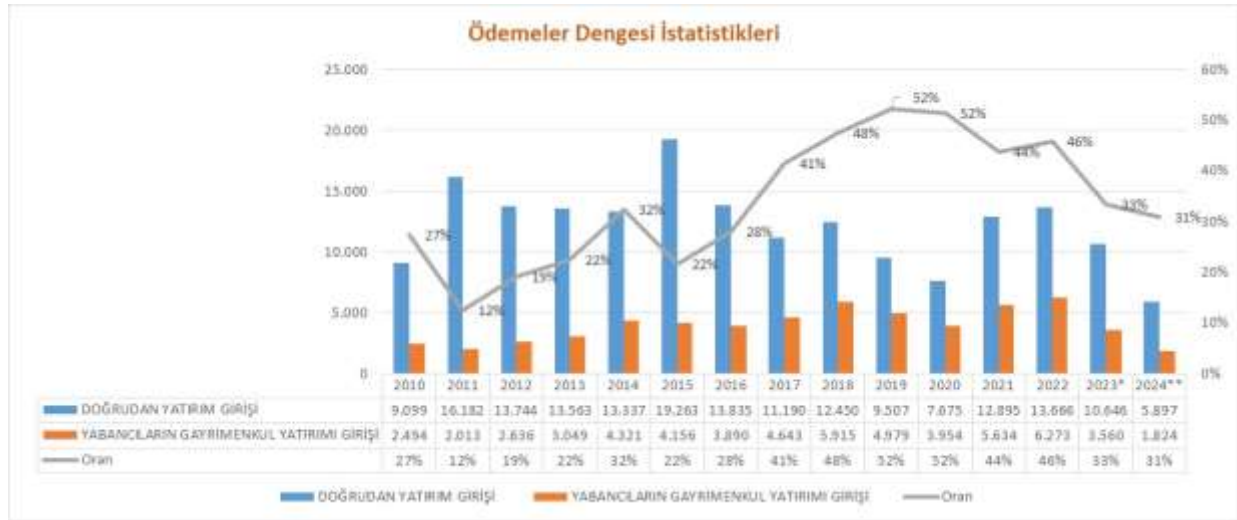
şirketleri tarafından düzenlenmektedir. Satışın gerçekleşerek kredinin kullandırılması şartı aranmamakta, değerlemesi yapılan tüm konutlar kapsama dahil edilmektedir.

2024 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 3,6 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 34,3 reel olarak ise yüzde 11,6 oranında azalmıştır.

Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2024 yılı Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde 27,1, 35,6 ve 32,4 oranlarında artış göstermiştir.

➤ Doğrudan Yabancıya Yatırım

2024 yılı Ocak-Temmuz döneminde net doğrudan uluslararası yatırım girişi (fiili giriş), 5 milyar 897 milyon ABD Doları düzeyinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı aynı döneminde 5 milyar 873 milyon ABD Doları düzeyindeki yatırım girişine kıyasla 2024 yılında % 0,4 oranında artış görülmektedir.



* Geçici

**Ocak-Temmuz

Kaynak: TCMB

➤ Konut Satışları

Yıl	Türkiye Konut Satış İstatistikleri							
	Konut Satış	Değişim (%)	İpotekli Konut Satış	Toplam Konut Satış İçinde İpotekli Konut Satış Payı (%)	İlk El Konut Satış	Toplam Konut Satış İçinde İlk El Konut Satış Payı (%)	Yabancıya Konut Satış (Adet)	Toplam Konut Satış İçinde Yabancıya Satış Payı (%)
2013	1.157.190	-	460.112	39,8%	529.129	45,7%	12.181	1,1%
2014	1.165.381	0,7%	389.689	33,4%	541.554	46,5%	18.959	1,6%
2015	1.289.320	10,6%	434.388	33,7%	598.667	46,4%	22.830	1,8%
2016	1.341.453	4,0%	449.508	33,5%	631.686	47,1%	18.189	1,4%
2017	1.409.314	5,1%	473.099	33,6%	659.698	46,8%	22.234	1,6%
2018	1.375.398	-2,4%	276.820	20,1%	651.572	47,4%	39.663	2,9%
2019	1.348.729	-1,9%	332.508	24,7%	511.682	37,9%	45.483	3,4%
2020	1.499.316	11,2%	573.337	38,2%	469.740	31,3%	40.812	2,7%
2021	1.491.856	-0,5%	294.530	19,7%	461.523	30,9%	58.576	3,9%
2022	1.485.622	-0,4%	280.320	18,9%	460.079	31,0%	67.490	4,5%
2023	1.225.926	-17,5%	177.748	14,5%	379.542	31,0%	35.005	2,9%
2024*	806.317	1,1%	76.485	9,5%	256.021	31,8%	15.068	1,9%

KAYNAK: TÜİK

*Ağustos sonu verileridir.

Yıl	İstanbul			
	Konut Satışı	Değişim (%)	İpotekli Konut Satışı	Toplam Konut Satışı İçinde İpotekli Konut Satışı Payı (%)
2013	234.789	-4,0%	106.977	46%
2014	225.454	-4,0%	87.757	39%
2015	239.767	6,3%	93.564	39%
2016	232.428	-3,1%	87.350	38%
2017	238.383	2,6%	87.001	36%
2018	234.055	-1,8%	49.206	21%
2019	237.675	1,5%	55.819	23%
2020	265.098	11,5%	104.170	39%
2021	276.223	4,2%	61.490	22%
2022	259.654	-6,0%	48.113	19%
2023	198.739	-23,5%	30.546	15%
2024*	131.566	1,5%	14.749	11%

KAYNAK: TÜİK

*Ağustos sonu verileridir.

2024 yılı Ağustos ayı sonu itibariyle Türkiye’de toplam 806.317 adet konut satıldı. İki yılı kıyasladığımızda bu yıl 2023 yılının aynı dönemine göre %1,1 daha fazla satış gerçekleşti.

BÖLÜM 3**GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARI, MÜLKİYET VE İMAR İLGİLERİ****3.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri**

İli	: Kocaeli	Kocaeli
İlçesi	: Gebze	Gebze
Bucağı	: -	-
Mahallesi	: İstasyon	Osmanyılmaz
Köyü	: -	-
Sokağı	: -	-
Mevkii	: -	-
Yüzölçümü m ²	: 38.487,29	263,00
Pafta No.	: -	-
Ada No.	: 6725	4962
Parsel No.	: 1	7
Ana Gayrimenkul Vastı	: Fabrika Binası Müstemilatı Olan Arsa	Arsa
Sahibi - Hissesi	: OMTAŞ Otomotiv Transmisyon Aksamı Sanayi ve Ticaret A.Ş. (410566/3848729) OMTAŞ Otomotiv Transmisyon Aksamı Sanayi ve Ticaret A.Ş. (1994905/3848729) OMTAŞ Otomotiv Transmisyon Aksamı Sanayi ve Ticaret A.Ş. (1443258/3848729)	OMTAŞ Otomotiv Transmisyon Aksamı Sanayi ve Ticaret A.Ş. (TAM)

*Gayrimenkule ilişkin tapu bilgileri, müşteri tarafından 07.01.2025 tarih, saat 14:08-14:10 arası değerlendirme konusu gayrimenkuller için online olarak bilgi sisteminden temin edilmiştir.

3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, Takyidat Bilgileri, Son 3 Yılda Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

07.01.2025 tarih, saat; 14:08 itibarıyla mal sahibinden temin edilen ve Webtapu sistemi üzerinden temin edilmiş olduğu bilgisine ulaşılan 4962 ada 7 parsel takyidat belgesine göre; değerlendirme konusu taşınmazın son 3 yıla ilişkin herhangi bir alım- satım işlemi söz konusu olmamıştır.

07.01.2025 tarih, saat; 14:10 itibarıyla mal sahibinden temin edilen ve Webtapu sistemi üzerinden temin edilmiş olduğu bilgisine ulaşılan 6725 ada 1 parsel takyidat belgesine göre; değerlendirme konusu taşınmazın **13.03.2024 tarihinde İmar (Yevmiye No:9593) sebebi ile edinildiği** görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazın 30.01.2023 tarihli (2023R0002-1) ve 25.01.2024 tarihli (2023R0179-1) raporlarında 5744 ada 5 parsel, 5745 ada 1 parsel ve 5746 ada 4 parsel olarak çalışma kapsamına alındığı ve parseller için 17.01.2023 tarihinde askıya çıkmış olan imar uygulamasında parsel alanları değişmemiş, terk yapılmamıştır. 5744 ada 5 parsel, 5745 ada 1 parsel ve 5746 ada 4 parsellerin toplam alanı ile (38.487,29 m²) uygulama sonrası oluşturulan 6725 ada 1 parselin toplam alanı hiçbir kesinti yapılmadan (38.487,29 m²) aynı kalmıştır. 28.11.2023 tarihinde Gebze Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 26.05.2023 tarihinde imar uygulama planı 2. Kez askıya çıkmış ve 30 gün süre sonunda itiraz olmadan askıdan inmiş ve imar uygulama planı kontrol sürecine girmiştir. Mevcut durumda, değerlendirme günü itibarıyla **6725 ada 1 parselin 13.03.2024 tarihinde tescil edildiği** ve geçmiş parsellerin toplam alanı değişmeden yeni parselin oluşturulduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz için son 3 yıla ilişkin herhangi bir alım – satım işlemine konu olmamıştır.

07.01.2025 tarihli olarak Tapu Kadastro Bilgi Sisteminden müşteri tarafından online olarak temin edilen takyidat belgesi aşağıda ve ekte yer almaktadır.

4962 Ada 7 Parsel Takbis Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-1-2025-14:08



Kayıd Oluşturan: MEHMET NİHAT ÇELEBİ (OMTAŞ OTOMOTİV TRANSMİSYON AKSAMI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	4962/7
Taşınmaz Kimlik No:	50235023	AT Yüzölçümü(m2):	263.00
İl/ilçe:	KOCAELİ/GEBZE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Gebze	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OSMANYILMAZ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	118/11629	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
141677797	(SN:6842474) OMTAŞ OTOMOTİV TRANSMİSYON AKSAMI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	263.00	263.00	İmar (TSM) 09-09-1998 5181	-

1 / 2

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Kamu Haczi : 041202 ULUÇINAR Vergi Dairesi nin 21/09/2023 tarih 127199 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 836001.71 TL (Alacaklı : 041202 ULUÇINAR Vergi Dairesi)	OMTAŞ OTOMOTİV TRANSMİSYON AKSAMI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Gebze - 21-09-2023 15:24 - 36416	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) AFXEYVJOqzLB kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

6725 Ada 1 Parsel Takbis Belgesi

BU BELGE TOPLAM 8 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-1-2025-14:10



Kayıd Oluşturan: MEHMET NİHAT ÇELEBİ (OMTAŞ OTOMOTİV TRANSMİSYON AKSAMI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	6725/1
Tasınmaz Kimlik No:	132570317	AT Yüzölçümü(m2):	38487.29
İl/ilçe:	KOCAELİ/GEBZE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Gebze	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İSTASYON Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	115/11308	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	FABRİKA BİNASI MÜŞTEMİLATI OLAN ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykındır(Şablon: 3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince Yapının	(SN:8287923) GEBZE BELEDİYE	Gebze - 15-02-2021 15:25 -	

1 / 8

	İmar Mevzuatına Aykırı Olduğuna Dair Belirtme Tanımı)	BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	5763	
--	---	--	------	--

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Deger	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
1243631	DOSYASINDA BULUNAN MAKİNA VE TECHİZAT	DOSYASINDA BULUNAN MAKİNA VE TECHİZAT	1	Eski Türk Lirası	
1243632	DOSYASINDA BULUNAN MAKİNA VE TECHİZAT	DOSYASINDA BULUNAN MAKİNA VE TECHİZAT	1	Eski Türk Lirası	
1243633	DOSYASINDA BULUNAN MAKİNA VE TECHİZAT	DOSYASINDA BULUNAN MAKİNA VE TECHİZAT	1	Eski Türk Lirası	
1243634	DOSYASINDA BULUNAN MAKİNA VE TECHİZAT	DOSYASINDA BULUNAN MAKİNA VE TECHİZAT	1	Eski Türk Lirası	
1243635	DOSYASINDA BULUNAN MAKİNA VE TECHİZAT	DOSYASINDA BULUNAN MAKİNA VE TECHİZAT	1	Eski Türk Lirası	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Pay/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-
----------------	-------	------------	------------	-----------	--------	--------	----------------

2 / 8

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
808406426	(SN:6842474) OMTAŞ OTOMOTİV TRANSMİSYON AKSAMI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	410566/38 48729	4105.66	38487.29	İmar (TSM) 13-03-2024 9593	-
808406427	(SN:6842474) OMTAŞ OTOMOTİV TRANSMİSYON AKSAMI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1994905/3 848729	19949.05	38487.29	İmar (TSM) 13-03-2024 9593	-
808406428	(SN:6842474) OMTAŞ OTOMOTİV TRANSMİSYON AKSAMI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1443258/3 848729	14432.58	38487.29	İmar (TSM) 13-03-2024 9593	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Kamu Haczi : Gebze Belediye Başkanlığı nin 20/03/2024 tarih E48138632-754-182042 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile, Borç : 54071.46 TL (Alacaklı : Gebze Belediye Başkanlığı)	OMTAŞ OTOMOTİV TRANSMİSYON AKSAMI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Gebze - 20-03-2024 14:10 - 10594	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 1. İcra Dairesi nin 03/06/2024 tarih 2024/13357 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 901.68 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Avlamaz lehine haciz işlenmiştir.	OMTAŞ OTOMOTİV TRANSMİSYON AKSAMI SANAYİ VE TİCARET ANONİM		Gebze - 03-06-2024 13:14 - 19849	

3 / 8

		ŞİRKETİ VKN			
Serh	Kamu Haczi : Gebze Belediye Başkanlığı nin 20/03/2024 tarih E48138632-754-182042 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile, Borç : 54071.46 TL (Alacaklı : Gebze Belediye Başkanlığı)	OMTAŞ OTOMOTİV TRANSMİSYON AKSAMI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Gebze - 20-03-2024 14:10 - 10594	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 1. İcra Dairesi nin 03/06/2024 tarih 2024/13357 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 901.68 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Avlamaz lehine haciz işlenmiştir.	OMTAŞ OTOMOTİV TRANSMİSYON AKSAMI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Gebze - 03-06-2024 13:14 - 19849	
Serh	Kamu Haczi : Gebze Belediye Başkanlığı nin 20/03/2024 tarih E48138632-754-182042 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile, Borç : 54071.46 TL (Alacaklı : Gebze Belediye Başkanlığı)	OMTAŞ OTOMOTİV TRANSMİSYON AKSAMI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Gebze - 20-03-2024 14:10 - 10594	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 1. İcra Dairesi nin 03/06/2024 tarih 2024/13357 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 901.68 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Avlamaz lehine haciz işlenmiştir.	OMTAŞ OTOMOTİV TRANSMİSYON AKSAMI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Gebze - 03-06-2024 13:14 - 19849	

4 / 8

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

5 / 8

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Hayır	14300000.00 EUR	10,0 değişkendir	1/1	FBK	Gebze - 25-04-2022 15:49 - 17158
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkini Sebebi Tarih Yev	
Gebze - İSTASYON Mah. - (Aktif) - 6725 Ada - 1 Parsel	410566/38 48729	(SN:6842474) OMTAŞ OTOMOTİV TRANSMİSYON AKSAMI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	14300000.00 EUR	Gebze - 25-04-2022 15:49 - 17158	-	

6 / 8

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Hayır	14300000.00 EUR	10,0 değişkendi r	1/1	FBK	Gebze - 25-04-2022 15:49 - 17158
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Gebze - İSTASYON Mah. - (Aktif) - 6725 Ada - 1 Parsel	1994905/3 848729	(SN:6842474) OMTAŞ OTOMOTİV TRANSMİSYON AKSAMİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	14300000.00 EUR	Gebze - 25-04-2022 15:49 - 17158	-	

7 / 8

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Hayır	14300000.00 EUR	10,0 değişkendi r	1/1	FBK	Gebze - 25-04-2022 15:49 - 17158
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Gebze - İSTASYON Mah. - (Aktif) - 6725 Ada - 1 Parsel	1443258/3 848729	(SN:6842474) OMTAŞ OTOMOTİV TRANSMİSYON AKSAMİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	14300000.00 EUR	Gebze - 25-04-2022 15:49 - 17158	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 2560eWfbMnF kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



8 / 8

3.2.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devir Edilebilmesine İlişkin Sınırlama) Olup Olmadığına İlişkin Bilgi

Gayrimenkule ilişkin **07.01.2025** tarihli takyidat belgelesi incelenmiş olup, değerlendirme konusu parseller üzerinde taşınmaza ve mülkiyete ait beyan kayıtları ve ipotek rehni bulunduğu tespit edilmiştir.

07.01.2025 tarih, saat; **14:08-14:10** itibariyle mal sahibinden temin edilmiş olan ve Webtapu sistemi üzerinden temin edilmiş olduğu bilgisine ulaşılan takyidat belgelerine göre;

Buna göre gayrimenkullerin üzerinde yer alan takyidatlar aşağıdaki gibidir.

Beyanlar Hanesi				
Ada/Parsel	Tarih	Yevmiye Numarası	Tür	Açıklama
6725/1	15.02.2021	5763	Beyan	3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi gereğince imar mevzuatına aykırıdır (Şablon: 3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi gereğince yapının imar mevzuatına aykırı olduğuna dair belirtme tanımı)

İpotekler Hanesi				
Ada/Parsel	Tarih	Yevmiye Numarası	Tür	Açıklama
6725/1	25.04.2022	17158	İpotek	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Lehine 1. derceden %10 değişken faizli F.B.K. Süre ile 14.300.000,00EUR bedelle ipotek bulunmaktadır.

Şerhler Hanesi				
Ada/Parsel	Tarih	Yevmiye Numarası	Tür	Açıklama
6725/1	20.03.2024	10594	Şerh	Kamu Haczi: Gebze Belediye Başkanlığı'nın 20/03/2024 tarih E48138632-754-182042 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile borç: 54.071,46 TL (Alacaklı: Gebze Belediye Başkanlığı) (WebTapu sistemlerindeki hata nedeni ile ilgili şerh takbis belgesine 3 kere yazılmıştır.)
6725/1	03.06.2024	19849	Şerh	İcrai Haciz: İstanbul 1. İcra Dairesi'nin 03/06/2024 tarih 2024/13357 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 901,68 TL bedel ile Alacaklı: Ahmet Avlamaz lehine haciz işlenmiştir. (WebTapu sistemlerindeki hata nedeni ile ilgili şerh takbis belgesine 3 kere yazılmıştır.)
4962/7	21.09.2023	36416	Şerh	Kamu Haczi: 01202 ULUÇINAR Vergi Dairesi'nin 21/09/2023 tarih 127199 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 836.001,71 TL ile borç yazılmıştır.

6725 Ada 1 Parsel Tapu Kaydı üzerinde Teferruat Listesi Bulunmaktadır.

Teferruat Bilgileri				
Sistem No	Tip	Adet	Değer	Tesis Kurum Tarih - Yevmiye
1243631	Dosyasında Bulunan Makine ve Teçhizat	1	Eski Türk Lirası	-
1243632	Dosyasında Bulunan Makine ve Teçhizat	1	Eski Türk Lirası	-
1243633	Dosyasında Bulunan Makine ve Teçhizat	1	Eski Türk Lirası	-
1243634	Dosyasında Bulunan Makine ve Teçhizat	1	Eski Türk Lirası	-
1243635	Dosyasında Bulunan Makine ve Teçhizat	1	Eski Türk Lirası	-

3.3 Gayrimenkullerin İmar Durumu, Plan, Proje, Ruhsat ve Dokümanlar

3.3.1. Gayrimenkullerin İmar Durumu

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır.

İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

Değerleme konusu 4962 ada 7 parsel ve 6725 ada 1 parsel ile ilişkin olarak mal sahibinden temin edilmiş olan ve Gebze Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden temin edilmiş olduğu bilgisine ulaşılan 1/1000 ölçekli plan örneği bilgileri aşağıdaki gibidir;

Gebze Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 08.01.2025 tarihi itibari ile temin edilmiş olan imar durumu belgesine göre, değerlendirme konusu 6725 ada 1 parsel ile ilişkin imar durumu ve yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir:



T.C.
GEBZE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : E-96473191-115.99-228522
Konu : İstasyon 6725 Ada, 1 ve 4962 Ada 7 Parseller

08.01.2025

OMTAŞ OTOMOTİV TRANSMİSYON AKSAMI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
(İstasyon Mahallesi 1496/1. Sk. No: 1 Gebze/Kocaeli)

İlgi : 07.01.2025 tarihli ve 1391 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçe ile Gebze, İstasyon Mahallesi, 6725 ada, 1 ve Osmanyılmaz Mahallesi, 4962 ada 7 numaralı parsellerin son 3 yıl içerisindeki imar durumu hakkında bilgi istenilmektedir.

Gebze, İstasyon Mahallesi, 6725 ada 1 numaralı parsel, Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.06.2022 tarih ve 316 nolu kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planında, özel proje alanı içerisinde; (T) ticaret alanında kalmaktadır. Emsal:1.50 ve Yükseklik:10 kattır.

Parselden Doğalgaz Boru Hattı geçmektedir.

Ayrıca parsel, Yalova Askeri Hava Alanı Mania Planında kalmaktadır.

Gebze, Osmanyılmaz Mahallesi, 4962 ada 7 numaralı parsel, Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.07.2021 tarih ve 347 nolu kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planında, konut alanında kalmaktadır. Ayrık nizam, 3 kat ve TAKS:0.40'tur.

Parsel taşkın alanda kalmaktadır.

Söz konusu parsellerin de içerisinde bulunduğu plan sahasında, son 3 yıl içerisinde herhangi bir imar planı değişikliği bulunmamaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Asker ÇOBAN
Şehir Plancısı
Plan ve Proje Müdürü

Ek : 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planları

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: c93cf228-6f6e-4a4a-a2b5-d42cd2a9c4cc

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-cbys>

Adres: Güzellik Mh. Bahar Cd.No:1-41400 Gebze / Kocaeli
Telefon No: (262)642 04 30 Faks No: (262)641 78 01
e-Posta: gebze@gebze.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.gebze.bel.tr/>
Kep Adresi: gebzebelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Saliha UNAL
İmş. Teknikeri
Telefon No: 1405



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği;



Plan Adı (1/1000)	1/1000 Ölçekli Gebze Revizyon Uygulama İmar Planı
Plan Tarihi	09.06.2022 - 316
Fonksiyon*	Ticaret Alanı
Pafta	
Ada	6725
Parsel	1
Brüt Parsel Alanı (m ²)	-
Net Parsel Alanı (m ²)	38.487,29
TAKS	-
KAKS	1,50
Hmaks (m)	10 kat
Öncephe (m)	-
Yan Cephe (m)	-
Arka Cephe (m)	-
Toplam Emsale Dahil İnşaat Alanı (m ²)	57.730,94

*Özel Proje Alanıdır.

1/1000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notları

E-5 KENARI ÖZEL PROJE ALANI

4.2.10. Özel Proje Alanında (T) Sembollü Ticaret Alanlarında; konut kullanımı yer alamaz, minimum ifraz şartı 1500 m²'dir. 1500 m²'nin altında yeni parsel oluşturulmasına müsaade edilmeyecektir.

KBBMK:11.05.2018/273

KBBMK:13.09.2018/511

KBBMK:16.01.2020/30

KBBMK:09.06.2022/316

4.2.11. Özel Proje Alanında (T) Sembollü Ticaret Alanlarında; bu plan ile getirilen kullanım kararı ile bütünleşme imkânı bulunmayan ve planda sosyal ve teknik altyapı alanı ile imar yolunda kalmayan ve daha önce yürürlükte yer alan plan ve plan hükümleri çerçevesinde yapı ruhsatı, yapı kullanım izni ve iş yeri açma ve çalışma ruhsatı almış ve hâlihazırda faaliyette olan tesislerin/kullanımların bulunduğu alanda çevresel açıdan gerekli tedbirleri almak, cephe ve çevre düzenlemelerine ilişkin projelerini hazırlamak suretiyle faaliyetlerini sürdürmesine ve teknolojik olarak yenilenmesine izin verilecektir.

KBBMK:09.06.2022/316

4.2.15. Özel Proje Alanında (T) Sembollü Ticaret Alanlarında; her tür ticaret, çarşı, büro, iş hani, ticari depolama, banka, sigorta, çok katlı mağaza ve eğlence yerleri, çok katlı taşıt parkı, otel ve günübirlik tesis alanı ve özel hastane ve özel eğitim kullanımları yer alabilir. Bu kullanımlardan bir ya da birkaçı aynı parsel içinde bulunabilir. Özel hastane ya da özel eğitim kullanımları ayrı bina (blok) olarak tanımlanması zorunludur ve bu bina içinde başka bir kullanım yer alamaz.

KBBMK:17.03.2016/157

KBBMK:09.06.2022/316

Gebze Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 08.01.2025 tarihi itibari ile temin edilmiş olan imar durumu belgesine göre, değerlendirme konusu 4962 ada 7 parsel için imar durumu ve yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir:



T.C.
GEBZE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : E-96473191-115.99-228522
Konu : İstasyon 6725 Ada, 1 ve 4962 Ada 7 Parseller

08.01.2025

OMTAŞ OTOMOTİV TRANSMİSYON AKSAMI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
(İstasyon Mahallesi 1496/1. Sk. No: 1 Gebze/Kocaeli)

İlgi : 07.01.2025 tarihli ve 1391 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçe ile Gebze, İstasyon Mahallesi, 6725 ada, 1 ve Osmanyılmaz Mahallesi, 4962 ada 7 numaralı parsellerin son 3 yıl içerisindeki imar durumu hakkında bilgi istenilmektedir.

Gebze, İstasyon Mahallesi, 6725 ada 1 numaralı parsel, Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.06.2022 tarih ve 316 nolu kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planında, özel proje alanı içerisinde; (T) ticaret alanında kalmaktadır. Emsal:1.50 ve Yükseklik:10 kattır.

Parselden Doğalgaz Boru Hattı geçmektedir.

Ayrıca parsel, Yalova Askeri Hava Alanı Mania Planında kalmaktadır.

Gebze, Osmanyılmaz Mahallesi, 4962 ada 7 numaralı parsel, Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.07.2021 tarih ve 347 nolu kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planında, konut alanında kalmaktadır. Ayrık nizam, 3 kat ve TAKS:0.40'tır.

Parsel taşkın alanda kalmaktadır.

Söz konusu parsellerin de içerisinde bulunduğu plan sahasında, son 3 yıl içerisinde herhangi bir imar planı değişikliği bulunmamaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Asker ÇOBAN
Şehir Plancısı
Plan ve Proje Müdürü

Ek : 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planları

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: c93cf228-6f5e-4a4a-a2b5-d42cd2a9c4cc

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-dbya>

Adres: Güzelller Mh. Bahar Cd.No:1-41400 Gebze / Kocaeli
Telefon No: (262)642 04 30 Faks No: (262)641 78 01
e-Posta: gebze@gebze.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.gebze.bel.tr/>
Kep Adresi: gebzebelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Safiye ÜNAL
İns. Teknikeri
Telefon No: 1405



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği;



Plan Adı	1/1000 Ölçekli Gebze Revizyon Uygulama İmar Planı		
Plan Tarihi	12.07.2021 (Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclisi 347 sayılı karar)		
Fonksiyon	Konut Alanı		
Pafta	-	KAKS	- * 1,20
Ada	4962	Hmaks (m)	3 kat
Parsel	7	Öncephe (m)	-
Brüt Parsel Alanı (m ²)	-	Yan Cephe (m)	-
Net Parsel Alanı (m ²)	263,00	Arka Cephe (m)	-
TAKS	0,40	Toplam Emsale Dâhil İnşaat Alanı (m ²)	315,60

3.3.2 Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Hukuki Durumunda, İmar Durumundaki Değişikliklere İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parseller, 14.07.2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Gebze İlçesi Uygulama İmar Planı” kapsamında kalmakta iken söz konusu bölgedeki imar uygulaması Danıştay 6. Dairesi’nin 2008/5314 esas, 2010/3803 kararı ile iptal edilmiştir. Ayrıca Kocaeli İl İdare Mahkemesi’nin 2020/154 esas ile 1/5000 ölçekli plan ve plan notuna yönelik yürütmeyi durdurma kararı bulunmaktadır. Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.06.2022 tarih ve 316 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planında “Özel Proje Alanı” içerisinde, eski parsellerin; 5744 ada 5 parsel ve 5746 ada 4 parselin “kısmen yol” ve “(T) sembolü Ticaret Alanı”nda kaldığı, 5745 ada 1 numaralı parselin ise “(T) sembolü Ticaret Alanı” lejantında kalmakta olduğu tespit edilmiştir.

Söz konusu taşınmazların konumlandığı bölgede imar uygulamasının iptaline yönelik uygulama yapıldığı öğrenilmiştir. Söz konusu imar uygulaması 17.01.2023 tarihinde 30 gün süre ile askıya çıktığı öğrenilmiştir. 28.11.2023 tarihinde Gebze Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre 26.05.2023 tarihinde imar uygulama planı 2. Kez askıya çıkmış ve 30 gün süre sonunda itiraz olmadan askıdan inmiş ve imar uygulama planı kontrol sürecine girmiştir. Askıdaki plana göre eski 5744 ada 5 parsel, 5745 ada 1 parsel ve 5746 ada 4 parseller uygulama sonrası 6725 ada 1 parseli oluşturmaktadır. 6725 ada 1 parselin arsa alanının 5744 ada 5 parsel, 5745 ada 1 parsel ve 5746 ada 4 parselden (toplam:38.487,29 m²) hiçbir kesinti yapılmadan aynı kaldığı bilgisi alınmıştır. **Mevcut durumda, değerleme günü itibariyle 6725 ada 1 parselin 13.03.2024 tarihinde tescil edildiği ve geçmiş parsellerin toplam alanı değişmeden yeni parselin oluşturulduğu tespit edilmiştir.**

3.3.3. Gayrimenkulün Plan,Proje,Ruhsat ve Doküman Bilgisi

Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan yapıların mevcut kullanımları imar durumları ile uyumsuz durumda olduğundan, müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda gayrimenkuller üzerinde yer alan yapılara ilişkin inceleme yapılmamıştır. Ancak Gebze Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden edinilen dijital imar arşiv dosyası incelemesinde 5744 ada 5 parsel ve 5745 ada 1 parsel ile ilişkin yasal evrakların mevcut olduğu görülmüştür, rapor içerisinde bilgi amaçlı olarak verilmiştir. Üzerinde yapı bulunmayan parsellere ait ayrıca bir imar arşiv dosyası bulunmamaktadır.

✓ Ruhsat ve İzinler

Gebze Belediyesi İmar Arşivi’nden temin edilen değerleme konusu gayrimenkule ait mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin eşleştirilmesi aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Eski 5744 ada 5 parsel;

MİMARİ PROJE						YAPI RUHSATI					YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				
Ada	Parsel	Proje Alanı	Tarih	Proje Numarası	Toplam Alan (m ²)	İlgili Alan	Tarih	Veriliş Nedeni	Belge Numarası	Toplam Alan (m ²)	İlgili Alan	Tarih	Belge Numarası	Toplam Alan (m ²)	
5744	5	Depo+Açık Ofis	20.10.2006	20	798,60	Depo	10.11.2006	Yeni Yapı	561	799,00					
TOPLAM					798,60					799,00				0,00	

Eski 5745 ada 1 parsel;

MİMARİ PROJE						YAPI RUHSATI					YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
Ada	Parsel	Proje Alanı	Tarih	Proje Numarası	Toplam Alan (m ²)	İlgili Alan	Tarih	Veriliş Nedeni	Belge Numarası	Toplam Alan (m ²)	İlgili Alan	Tarih	Belge Numarası	Toplam Alan (m ²)
5745	1	Kantar	24.04.1987	71/1984	12,00	Kantar	30.04.1984	Yeni Yapı	08/08	12,00	İlave Yapı	13.12.1984	530	530,00
											Kantar	5.06.1987	09/04	12,00
5745	1	Depo-Ofis Binası	30.07.1984	71/1984	720,00	İlave Yapı	28.12.1987	İlave	189507	2.562,00	Fabrika	13.12.1990	12/29	3017,00
5745	1	İlave Ofis Binası	17.10.2006	Bila	9.985,00	İdari Bina + Ortak Alan	22.03.2007	İlave	143	2.174,00				
5745	1	İlave Ofis Binası	20.03.2007	Bila	10.912,82									
5745	1	İlave Ofis Binası	13.10.2008	71/984	10.917,71	İdari Bina	24.11.2008	Tadilat	579	2.250,00	İdari Bina	14.10.2009	137	2.250,00
TOPLAM					10.917,71	4.748,00					3.017,00			

✓ **Yapı Kayıt Bilgisi**

Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan yapıların mevcut kullanımları imar durumları ile uyumsuz durumda olduğundan, müşteri talebi doğrultusunda gayrimenkuller üzerinde yer alan yapılara ilişkin inceleme yapılmamıştır. Ancak incelenen imar arşiv dosyasında gayrimenkuller için alınan yapı kayıt belgesine rastlanılmamıştır.

✓ **Yapı Kayıt Bilgisi**

Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Değerleme konusu gayrimenkullerden üzerinde yapı bulunan arsalardan yalnızca 5745 ada 1 parselde bulunan 2.250 m2 kapalı alana sahip binanın yapı denetimi Arapçeşme Mahallesi, Kavak Caddesi, 1030 Sk, No:5/2 Gebze/Kocaeli adresinde faaliyet MYB Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir. Değerleme konusu diğer taşınmazlardaki binaların 29.06.2001 tarihinden önce tamamlanmış olması ve diğerlerinin de boş parsel olması nedeniyle söz konusu gayrimenkuller 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

✓ **Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi**

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.3.4. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan yapıların mevcut kullanımları imar durumları ile uyumsuz durumda olduğundan, müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda gayrimenkuller üzerinde yer alan yapılara ilişkin inceleme yapılmamıştır. Ancak incelenen imar arşiv dosyasında gayrimenkuller için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.4 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlara ait gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri vb. gibi sözleşmeler tespit edilmemiştir.

3.5 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan yapıların mevcut kullanımları imar durumları ile uyumsuz durumda olduğundan, müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda gayrimenkuller üzerinde yer alan yapılara ilişkin inceleme yapılmamıştır. Ancak yapılan incelemeye göre eski 5745 ada 1 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin; onaylı mimari projeler ve yapı kullanma izin belgeleri mevcuttur. Taşınmaz, yapı kullanma izin belgesine sahiptir ve cins tashih işlemini gerçekleştirmiştir. Eski 5744 ada 5 parsel no'lu parsel üzerinde yer alan yapıya ilişkin; onaylı mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmakta olup söz konusu ruhsatın geçerlilik tarihi dolmuştur.

Parseller üzerinde yer alan ve yasal evrağı bulunmayan yapılar için, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin alınması bölgenin gelişimi ve imar durumu dikkate alınınca yapıların muhtemel kullanım ile uyumlu olmayacağı ve parsellerin arsa olarak değerlendirilmesinin doğru olacağı düşünülmektedir.

4.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Bölge ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin Açık Adresi: D-100 Karayolu, Yanyol üzeri, İstasyon Mah., 1496/1 Sok., 6725 ada 1 parsel Gebze/Kocaeli.

Köşklü Çeşme Mahallesi, 558/2. Sokak, 4962 ada 7 parsel Gebze/Kocaeli.

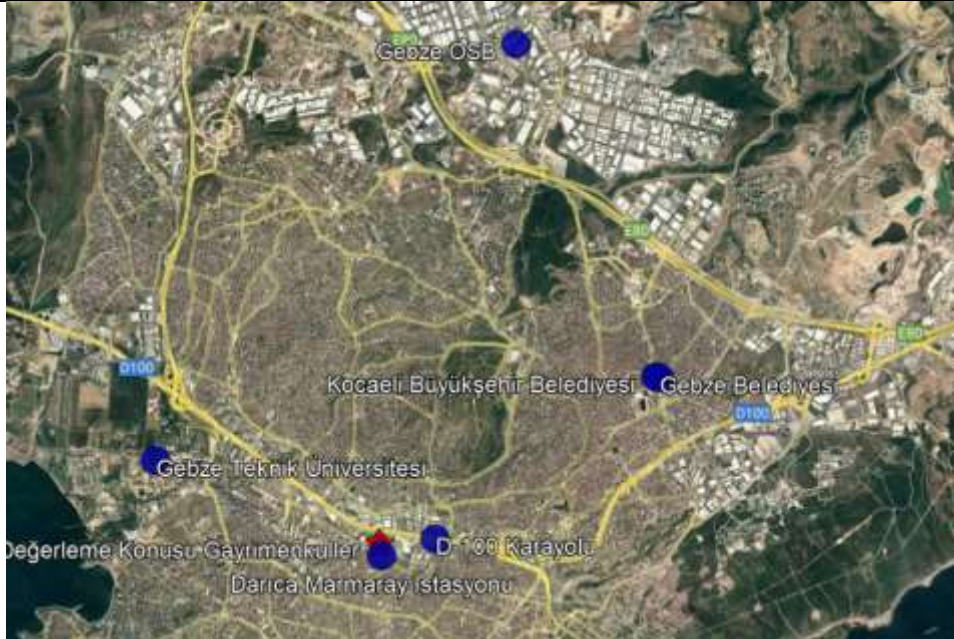
Taşınmaza, İstanbul istikametinden gidildiği takdirde İstanbul Çevreyolu/ D-100 üzerinde yaklaşık 4 km ilerlendikten sonra Anadolu Otoyolu üzerinden Ankara/Ataşehir istikametinde 35 km yola devam edilir. Şekerpınar/ Darıca yönündeki Şekerpınar çıkışına girilir. Şekerpınar Çayırova Bağlantısı yönünde yaklaşık 7 km devam edilir, D-100 rampasına girilir. İstanbul/İzmit D-100 karayolunda 1,3km ilerlendikten sonra Darıca/Çayırova yoluna girilir ve güney yanyol caddesine girilir. Güney Yanyol Caddesi üzerinde 1km devam edildikten sonra 1496/1. Sokakyönünde sağa dönülür ve OMTAŞ tabelası altındaki 5746 ada, 4 no'lu parsel, 5745 ada 1 no'lu parsel ve 5744 ada, 5 no'lu parsellere ulaşılır. 4962 ada 7 parsel için 1496/1 Sokakta 180 metre kuzey yönünde ilerlenir. Güney Yanyol Caddesinde sola dönülür. 250 metre sonra 560/3 Sokak yönünde sola dönülür. Yeni Bağdat Caddesi yönünde sağa döndükten sonra 558 Sokak yönünde 130 metre devam edilir, taşınmaz yolun sağında kalmaktadır.

Gebze, Marmara Bölgesi'nde Kocaeli iline bağlı olarak Anadolu'nun İstanbul'a ve Avrupa'ya bağlantı konumunda bulunan limanlar, havalimanı, devlet demir yolları ve D-100 Karayolu, TEM Otoyolu çevresinde kurulmuştur. Yolların doğu-batı yönünde olması nedeniyle kentsel alanı ve sanayisi bu doğrultuda gelişmiş bir sanayi bölgesidir. Değerleme konusu taşınmazlar İstasyon Mahallesi'nde yer almaktadır. İstasyon Mahallesi Gebze ilçesine bağlı, Darıca ilçesi kuzeyinde, D-100 Karayolu'nun güneyinde konumlanmaktadır ve çok sayıda sanayi tesisine ev sahipliği yapmaktadır.

Taşınmazlara yakın konumda; Gebze Teknik Üniversitesi, Gebze Fatih Devlet Hastanesi, Gebze Mobilyacılar Çarşısı gibi önemli yapılar da bulunmaktadır. D-100 Karayolu'na ve Darıca Marmaray İstasyonu'na yakın konumlu olan taşınmazlara toplu taşıma ve özel araçlar ile ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir.

Değerleme Konusu Gayrimenkulden Bazı Önemli Merkezlerle Tespit Edilmiş Uzaklıklar

Yer	Mesafe
D-100 Karayolu	~ 180 m.
Darıca Marmaray İstasyonu	~ 350 m
Gebze Belediyesi	~ 6,6 km.
Kocaeli Büyükşehir Belediyesi	~ 6,6 km.
Gebze Teknik Üniversitesi	~ 8,0 km.



2020 Yılında Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede yapılan satışlar;

Ana Taşınmaz Satış:



Ana Taşınmaz İpotekli Satış:



2021 Yılında Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede yapılan satışlar;

Ana Taşınmaz Satış:

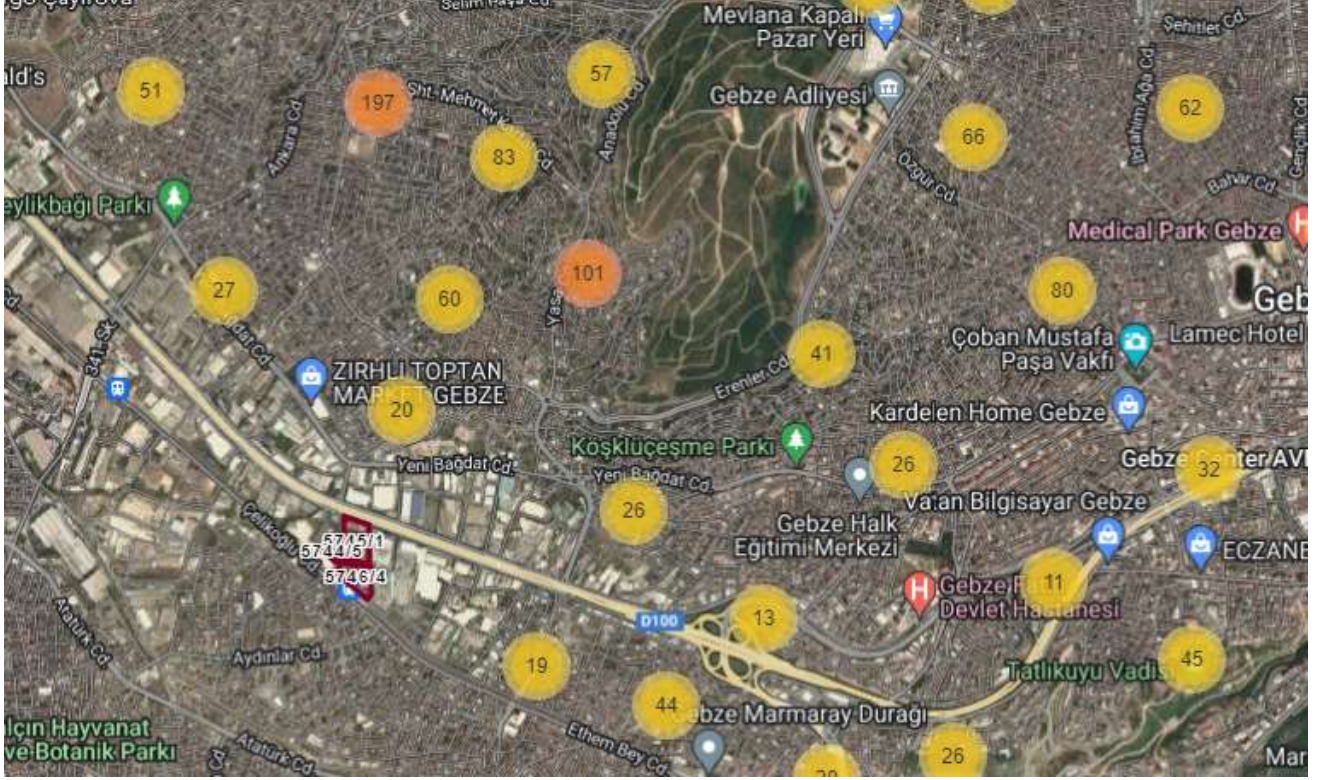


Ana Taşınmaz İpotekli Satış:



2022 Yılında Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede yapılan satışlar;

Ana Taşınmaz Satış:

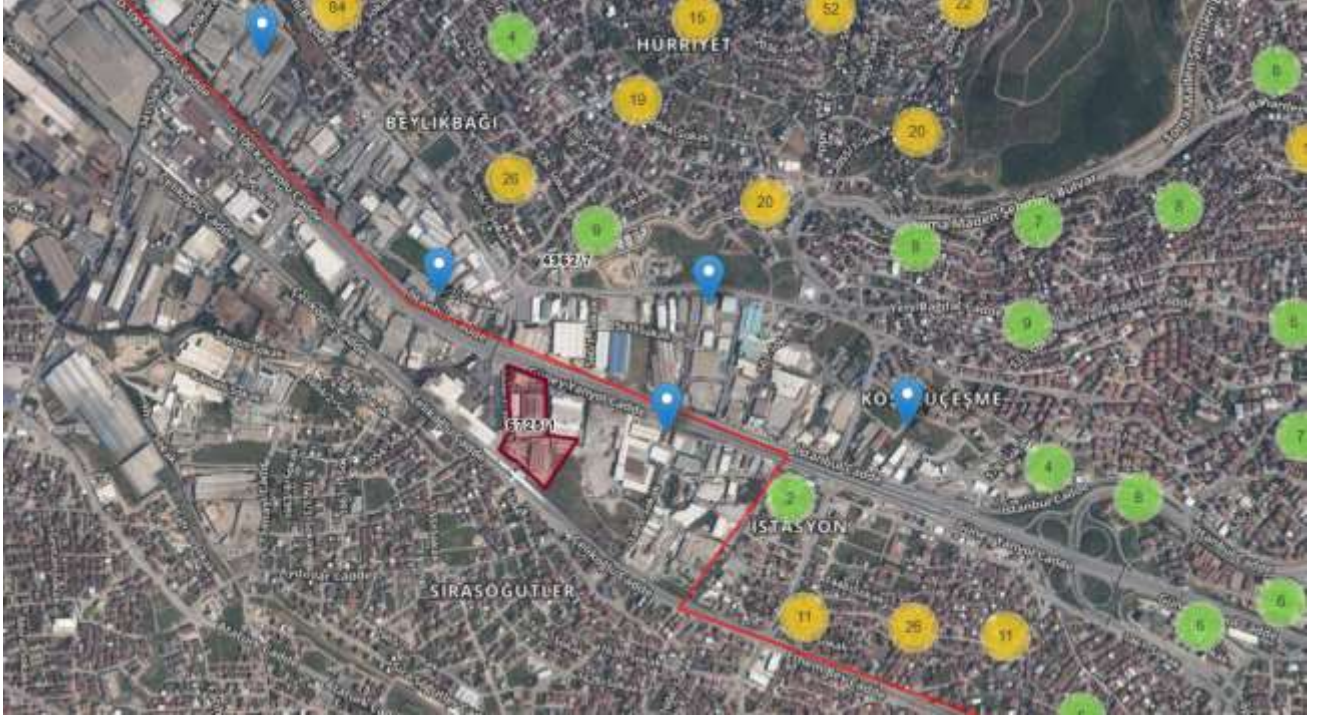


Ana Taşınmaz İpotekli Satış:



2023 Yılında Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede yapılan satışlar;

Ana Taşınmaz Satış:



Ana Taşınmaz İpotekli Satış:



Gayrimenkülün yakın çevresinde yoğunlukla 2-3 katlı konut yerleşim alanları ve sanayi alanları bulunmaktadır.

TKGM analiz sistemi üzerinden yapılan incelemelere göre değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede 2019 - 2023 yılları arasında yapılan ana taşınmaz satışları yukarıda verilmiş olup. Değerleme konusu parsellere yakın konumda yapılan satışlar gözlemlenmektedir.

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Topoğrafik Yapısı

Değerleme konusu taşınmazlar hafif eğimli topoğrafyaya sahip olup, amorf bir geometriye sahiptir.

6725 ada 1 parsel



4962 ada 7 parsel



4.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Mevcut Durumuna İlişkin Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu gayrimenkuller mevcut durumda Kocaeli İli, Gebze İlçesi, İstasyon Mahallesi, **6725 ada 1 parselde** ve Osmanyılmaz Mahallesi **4962 ada 7 parselde** konumlanmıştır.

6725 ada 1 parsel;

- Gayrimenkul hafif eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- Parsel düzgün bir forma sahip olmayıp, genel olarak dikdörtgen formundadır.
- Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde OMTAŞ A.Ş. tabelası adı altında hizmet veren dövmeye, döküm, kalıp üretim, depo teknik eğitim merkezi ve idari bina yer almaktadır.
- İmar uygulaması sonrası oluşan değerlendirme konusu 6725 ada 1 parsel mevcut durumda OMTAŞ A.Ş. tabelası adı altında hizmet veren fabrika bile birlikte Mauser Ambalaj Sanayi ve Ticaret A.Ş. tabelası altında hizmet veren fabrikanın arsasının bir kısmını kapsamaktadır. Arsanın Mauser Ambalaj Sanayi ve Ticaret A.Ş. tabelası adı altında hizmet veren **fabrikanın parsel üzerindeki alanı yaklaşık 4.714 m²'dir**. Değerleme günü itibariyle müşteriden alınan bilgiye göre **bu alan için herhangi bir kullanım / kira sözleşmesi imzalanmamıştır**.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 6725 ada 1 parsel sınırlarını kaplayan beton çitler bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 6725 ada 1 parselde yer alan tesise girişler 1496/1. Sokaktan yapılmaktadır.
- Tesis girişinde güvenlik kulübesi, araç giriş çıkış alanı , açık otopark alanları yer almaktadır.
- Taşınmaz üzerinde yer alan yapıların fiziki kondisyonlarının iyi durumda olduğu gözlemlenmiştir.
- Değerleme konusu taşınmaza ulaşım özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile rahatlıkla sağlanabilmektedir.
- Taşınmaz mevcut imar durumuna göre **"Ticaret Alanı"** lejantına sahip olup, değerlendirme günü itibariyle yapılan saha tespitlerinde amacına uygun olarak kullanılmadığı tespit edilmiştir. Taşınmazların üzerinde sanayi nitelikli yapılar bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parseller, 14.07.2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Gebze İlçesi Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmakta iken söz konusu bölgedeki imar uygulaması Danıştay 6. Dairesi'nin 2008/5314 esas, 2010/3803 kararı ile iptal edilmiştir. Söz konusu imar uygulamasının 17.01.2023 tarihinde 30 gün süre ile askıya çıktığı öğrenilmiştir. 28.11.2023 tarihinde Gebze Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 26.05.2023 tarihinde imar uygulama planı 2. Kez askıya çıkmış ve 30 gün süre sonunda itiraz olmadan askıdan inmiş ve imar uygulama planı kontrol sürecine girmiştir. Değerleme günü itibariyle 6725 ada 1 parseli kapsayan imar uygulama planının yürürlüğe girdiği tespit edilmiştir.
- Askıdaki plana göre 5744 ada 5 parsel, 5745 ada 1 parsel ve 5746 ada 4 parselin uygulama sonrası 6725 ada 1 parseli oluşturmaktadır. 6725 ada 1 parselin arsa alanının 5744 ada 5 parsel, 5745 ada 1 parsel ve 5746 ada 4 parselden (toplam:38.487,29 m²) hiçbir kesinti yapılmadan aynı kaldığı tespit edilmiştir. Değerleme günü itibariyle 6725 ada 1 parselin tescilinin yapıldığı tespit edilmiş olup değer takdiri çalışmaları 6725 ada 1 parsel üzerinden yapılmıştır.
- Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapıların mevcut kullanımları imar durumları ile uyumsuz durumda olduğundan ve imar uygulamasının sonuca ulaşmaması nedeniyle herhangi bir yapılaşma hakkı bulunmadığından parsel üzerindeki yapılar için değer takdiri yapılmamıştır.

4962 ada 7 parsel;

- Gayrimenkul düz bir topografyaya ve düzgün bir forma sahip olup, dikdörtgen formuna sahiptir.
- Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel sınırlarını belirleyen herhangi bir çit bulunmamaktadır.

- Değerleme konusu taşınmaza ulaşım özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile rahatlıkla sağlanabilmektedir.
- Taşınmaz mevcut imar durumuna göre “**Konut Alanı**” lejantına sahip olup, değerleme günü itibariyle yapılan saha tespitlerinde taşınmaz üzerinde herhangi bir yapıya rastlanmamıştır.

4.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan yapıların mevcut kullanımları imar durumları ile uyumsuz durumda olduğundan, müşteri talebi doğrultusunda gayrimenkuller üzerinde yer alan yapılara ilişkin inceleme yapılmamıştır. Değerleme konusu taşınmazların üzerinde bulunan yapılar için mevcut yasal durum karşılaştırması yapılmamış ve değerleme kapsamı dışında tutulmuştur.

4.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziksel ve İç Mekân İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan yapıların mevcut kullanımları imar durumları ile uyumsuz durumda olduğundan, müşteri talebi doğrultusunda gayrimenkuller üzerinde yer alan yapılara ilişkin inceleme yapılmamıştır. Değerleme konusu taşınmazların üzerinde bulunan yapılar için mevcut yasal durum karşılaştırması yapılmamış ve değerleme kapsamı dışında tutulmuştur.

4.6 Varsa Mevcut Yapı İle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler ile Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan yapıların mevcut kullanımları imar durumları ile uyumsuz durumda olduğundan, müşteri talebi doğrultusunda gayrimenkuller üzerinde yer alan yapılara ilişkin inceleme yapılmamıştır. Değerleme konusu taşınmazların üzerinde bulunan yapılar için mevcut yasal durum karşılaştırması yapılmamış ve değerleme kapsamı dışında tutulmuştur. Gebze Belediyesi’nde yapılan incelemelere göre parsel üzerinde yer alan yapılardan İdari Bina, Dövme Atölyesi, Depo+Ofis yapılarında yapılan büyümeler için müşteri talebi ve bilgisi dahilinde inceleme yapılmamıştır. Ayrıca parseller üzerinde konumlu olan mescit, yemekhane, kalıp üretim sahası, sevkiyat ve kalıp ambarı, trafo, teknik eğitim alanı, biyolojik arıtma amaçlı kullanımda olan yapıların yasal evrakları bulunmamaktadır. Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan yapıların mevcut kullanımları imar durumları ile uyumsuz durumda olduğundan ruhsat ve yapı kullanım belgesi alınması doğru olmayacaktır.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibari ile Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığına Dair Bilgi

Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan yapıların mevcut kullanımları imar durumları ile uyumsuz durumda olduğundan, müşteri talebi doğrultusunda gayrimenkuller üzerinde yer alan yapılara ilişkin inceleme yapılmamıştır. Değerleme konusu taşınmazların üzerinde bulunan yapılar için mevcut/yasal durum karşılaştırması yapılmamış ve yapılar değerleme kapsamı dışında tutulmuştur.

5.1 Gayrimenkullerin Analizi

Gayrimenkullerin Açık Adresi: D-100 Karayolu, Yanyol üzeri, İstasyon Mah., 1496/1 Sok., 6725 ada 1 parsel Gebze/Kocaeli.

Köşklü Çeşme Mahallesi, 558/2. Sokak, 4962 ada 7 parsel Gebze/Kocaeli.

Değerleme konusu taşınmaz **6125 ada 1 parsel** toplamda **38.487,29 m²** arsa alanına sahiptir. Gebze, Marmara Bölgesi'nde Kocaeli iline bağlı olarak Anadolu'nun İstanbul'a ve Avrupa'ya bağlantı konumunda bulunan limanlar, havalimanı, devlet demir yolları ve D-100 Karayolu, TEM Otoyolu çevresinde kurulmuştur. Yolların doğu-batı yönünde olması nedeniyle kentsel alanı ve sanayisi bu doğrultuda gelişmiş bir sanayi bölgesidir. Değerleme konusu taşınmazlar İstasyon Mahallesi'nde yer almaktadır. İstasyon Mahallesi Gebze ilçesine bağlı, Darıca ilçesi kuzeyinde, D-100 Karayolu'nun güneyinde konumludur ve çok sayıda sanayi tesisine ev sahipliği yapmaktadır.

Taşınmaz mevcut imar durumuna göre **"Ticaret Alanı"** lejantına sahip olup, değerleme günü itibariyle yapılan saha tespitlerinde amacına uygun olarak kullanılmadığı tespit edilmiştir. Taşınmazların üzerinde sanayi nitelikli yapılar bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 14.07.2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Gebze İlçesi Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmakta iken söz konusu bölgedeki imar uygulaması Danıştay 6. Dairesi'nin 2008/5314 esas, 2010/3803 kararı ile iptal edilmiştir. Söz konusu imar uygulaması 17.01.2023 tarihinde 30 gün süre ile askıya çıktığı öğrenilmiştir. 28.11.2023 tarihinde Gebze Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 26.05.2023 tarihinde imar uygulama planı 2. Kez askıya çıkmış ve 30 gün süre sonunda itiraz olmadan askıdan inmiş ve imar uygulama planı kontrol sürecine girmiştir. Askıya çıkan plana göre 5744 ada 5 parsel, 5745 ada 1 parsel ve 5746 ada 4 parselin uygulama sonrası 6725 ada 1 parseli oluşturmaktadır. 6725 ada 1 parselin arsa alanının 5744 ada 5 parsel, 5745 ada 1 parsel ve 5746 ada 4 parselden (toplam:38.487,29 m²) hiçbir kesinti yapılmadan aynı kalacağı bilgisi alınmıştır. Değerleme günü itibariyle 6725 ada 1 parselin tescilinin yapıldığı tespit edilmiş olup değer takdiri çalışmaları 6725 ada 1 parsel üzerinden yapılmıştır.

Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan yapıların mevcut kullanımları imar durumları ile uyumsuz durumda olduğundan parseller üzerindeki yapılar için değer takdiri yapılmamıştır.



İmar uygulaması sonrası oluşan değerleme konusu 6725 ada 1 parsel mevcut durumda OMTAŞ A.Ş. tabelası adı altında hizmet veren fabrika bile birlikte Mauser Ambalaj Sanayi ve Ticaret A.Ş. tabelası altında hizmet veren fabrikanın arsasının bir kısmını kapsamaktadır. Arsanın Mauser Ambalaj Sanayi ve Ticaret A.Ş. tabelası adı altında hizmet veren **fabrikanın parsel üzerindeki**

alanı yaklaşık (sarı ile çizi alan) 4.714 m²'dir. Değerleme günü itibariyle müşteriden alınan bilgiye göre **bu alan için herhangi bir kullanım / kira sözleşmesi imzalanmamıştır.**

Değerleme konusu taşınmazlardan 4962 ada 7 parsel 263,00 m² arsa alanına sahiptir. Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Değerleme konusu gayrimenkulün çevresinde Gebze Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü, Gebze Anadolu Sarayı ve konutlar bulunmaktadır. Parselin üzeri asfalt ile kaplıdır. Gebze Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden edinilen bilgiye göre değerleme konusu 4962 ada 7 parsel Konut alanında kalmaktadır.



5.2 Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Faktörler – SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
✓ Gayrimenkullerin tam mülkiyette olması, ✓ 6725 ada 1 parselin D-100 Karayolu'nun yanyolunda konumlu olması, ✓ Taşınmazlara her türlü ulaşım aracıyla rahat bir şekilde erişilebilmesi, ✓ 6725 ada 1 parselin onaylanan 1/1000 Ölçekli İmar Planında "E-5 Kenarı Özel Proje Alanı- Ticaret Alanı" lejantında yer alıyor olması, ✓ 4962 ada 7 no'lu parselin 1/1000 Ölçekli İmar Planında "Konut Alanı" lejantında yer alıyor olması, ✓ 6725 ada 1 parsel için açık otopark yapılabilmesi için yeterli alanın var olması, ✓ Taşınmazların kullanılmamış imar haklarının bulunması ✓ Değerleme konusu gayrimenkullerin (5746 ada, 4 no'lu parsel, 5745 ada 1 no'lu parsel ve 5744 ada, 5 no'lu parsellerin) imar uygulaması iptal edilmesi ve 17.01.2023 tarihinde Gebze Belediyesi Emlak İstimlak Müdürlüğü'nde 30 gün süre ile askıya çıkmış olması ve 28.11.2023 tarihinde Gebze Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 26.05.2023 tarihinde imar uygulama planı 2. Kez askıya çıkmış ve 30 gün süre sonunda itiraz olmadan askıdan inmiş ve imar uygulama planının tamamlanmış olup 6725 ada 1 parselin tescilinin yapılmış olması,	- Değerleme konusu 6725 ada 1 parselin yaklaşık 4.714 m² alanının Mauser Ambalaj Sanayi A.Ş. tarafından kullanılıyor olmasına rağmen kira veya kullanım sözleşmesinin olmaması, - 6725 ada 1 parselin üzerinde mevcut durumda sanayi ve depolama fonksiyonlu yapılar bulunmasına rağmen onaylı imar planında "Ticaret Alanı" lejantında bulunması, - Değerleme konusu 6725 ada 1 parselin arsa alanı büyüklüğü nedeniyle satışının zor olabileceği, - 4962 ada 7 parselde bulunan taşınmazın tek başına uygulama yapılamayacak kadar küçük olması,
FIRSATLAR	TEHDİTLER
✓ Gebze İlçesi'nde sanayi ve lojistik kullanımların yüksek olduğu bir bölgede konumlu olması, ✓ Bölgedeki Marmaray'ın devamı niteliğindeki metro duraklarının inşaatının devam ediyor olması, ✓ Bölge ile ilgili alınan görüşlere göre sanayi tesislerinin ticari yapılara dönüşüyor olması, ✓ Gebze İlçesi'nde sanayi ve lojistik kullanımların yüksek olduğu bir bölgede konumlu olması,	• Dünyada yaşanan finansal krizin Türkiye üzerindeki olumsuz etkileri, • Son dönemlerde USD/TL paritesinde yaşanan dalgalanmanın piyasaya olumsuz etkisi, • Covid-19 salgını dolayısıyla yaşanan ekonomik dalgalanmanın gayrimenkul alım-satım süreçlerini olumsuz etkilemesi,

5.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların/Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkullerin değer tespiti için Pazar Yaklaşımı ve Geliştirme Yaklaşımı kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz için değer takdirinde bulunurken satışa konu arsa, ofis, dükkan, bina ve konut emsallerine ulaşılmış olup, nihai değer takdiri "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile yapılmıştır.

5.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS, 2017)

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda satışa konu olan gayrimenkullerle ilgili aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Satılık Ticari Arsa Bilgileri

SATILIK TİCARİ ARSA EMSALLERİ									
AÇIKLAMA		YAPILAŞMA KOŞULLARI			ALANSAL BİLGİLER			TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ	
		İmar Durumu	Emsal	Hmaks	Brüt Parsel Alanı (m ²)	Terk Miktarı	Net Parsel Alanı (m ²)	TL	Birim Değer (TL/m ²)
Arsa #1	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Osmaniye Mahallesi, E5 karayoluna cepheli olan, 1872 ada 10 parselde bulunan toplam 9688m ² alandan oluşan 638 m ² 'si terk edilecek olan ticari imarlı, emsal:1,5 yapılaşma koşullarına sahip satılık arsa.	Ticaret	1,50	10 kat	9.688	638,00	9.050	175.000.000	19.337
Arsa #2	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, İstasyon Mahallesi, E5 karayoluna 3. parsel konumunda olan, 1665 ada 7 parselde bulunan toplam 230 m ² 'den oluşan ticari imarlı, taks:0,40 yapılaşma koşullarına sahip satılık arsa.	Ticaret	1,20	3 kat	-	-	230	6.000.000	26.087
Arsa #3	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, İstasyon Mahallesi, D-100 cepheli olan 6731 ada 5 parselde konumlu toplam 2520 m ² alandan oluşan ticari imarlı, emsal:1,50 yapılaşma koşullarına sahip satılık arsa.	Ticaret	1,50	10 kat	-	-	2.520	68.000.000	26.984
Arsa #4	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Köşklü Çeşme Mahallesi, e-5 bağlantı yoluna cepheli olan toplam 2.286 m ² alandan oluşan ticari imarlı, taks:0,40 yapılaşma koşullarına sahip, satılık 2 adet arsa.	Ticaret	1,60	4 kat	-	-	2.286	80.000.000	34.996
Arsa #5	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, İstasyon Mahallesi, 1676 ada 6 parselde marmaraya yakın konumda, ticari imarlı, emsal:1,5 yapılaşma koşullarına sahip satılık arsa.	Ticaret	1,50	10 kat	-	-	361	13.500.000	37.396
Arsa #6	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Köşklü Çeşme Mahallesi, yola cepheli, toplamda 278 m ² 'den oluşan ticari imarlı, taks:0,40 4 kat yapılaşma koşullarına sahip satılık arsa.	Ticaret	1,60	4 kat	-	-	278	12.750.000	45.863
Arsa #7	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, İstasyon Mahallesi, E5 karayoluna 3. parsel konumunda olan, 1665 ada 3 parselde bulunan toplam 446 m ² 'den oluşan ticari imarlı, taks:0,40 yapılaşma koşullarına sahip satılık arsa.	Ticaret	1,20	3 kat	-	-	446	21.500.000	48.206
Arsa #8	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, İstasyon Mahallesi, E-5 yoluna ve değerlendirme konusu gayrimenkullere yakın konumda, 1242 ada 20 parselde bulunan ticari imarlı, taks:0,4 yapılaşma koşullarına sahip içerisinde 3 katlı bina bulunan satılık arsa.	Ticaret	1,20	3 kat	-	-	638	32.500.000	50.940

Satılık Ticari Arsalara İlişkin Harita



Satılık Konut Arsaı Bilgileri

SATILIK KONUT ARSA EMSALLERİ							
AÇIKLAMA		YAPILAŞMA KOŞULLARI			ALANSAL BİLGİLER	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ	
		İmar Durumu	Taks	Hmaks	Net Parsel Alanı (m ²)	TL	Birim Değer (TL/m ²)
Arsa #1	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Beylikbağı Mahallesi, 4941 ada 6 parselde bulunan konut imarlı, taks:0,4 yapılaşma koşullarına sahip satılık arsa.	Konut	0,40	3 kat	350	5.450.000	15.571
Arsa #2	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Köşklüçeşme Mahallesi, 4985 ada 3 parselde bulunan toplam 234m2 alandan oluşan konut imarlı, taks:0,40 yapılaşma koşullarına sahip satılık arsa.	Konut	0,40	3 kat	234	4.190.000	17.906
Arsa #3	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Osmanyılmaz Mahallesi, 4968 ada 5 parselde bulunan, konut imarlı, taks:0,40 yapılaşma koşullarına sahip satılık arsa.	Konut	0,40	3 kat	518	9.750.000	18.822
Arsa #4	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Osmanyılmaz Mahallesi, değerleme konusu gayrimenkule yakın konumda yola cepheli, 4958 ada 10 parselde bulunan konut imarlı, taks:0,4 yapılaşma koşullarına sahip satılık arsa.	Konut	0,40	3 kat	320	6.150.000	19.219
Arsa #5	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Köşklüçeşme Mahallesi, 2797 ada 51 parselde bulunan, konut imarlı, taks:0,4 yapılaşma koşullarına sahip satılık arsa.	Konut	0,40	3 kat	366	7.550.000	20.628

Satılık Konut Arsalarına İlişkin Harita



Satılık Dükkan Bilgileri

SATILIK DÜKKAN BİLGİLERİ							
AÇIKLAMA		ÖZELLİKLER			TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ		ZEMİN KATA İNDİRGENMİŞ TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ
		Alan (m ²)	Kat Sayısı	Cephe Uzunluğu (m)	TL	Birim Değer (TL/m ²)	(Zemin Kata İndirgenmiş Alan (m ²)) (Zemin Kata İndirgenmiş Birim Değer TL/m ² /ay)
İşyeri #1	Gebze ilçesi, Barış Mahallesi, zemin katta köşe dükkan olarak konumlanmış olan, toplam 340 m ² kapalı kullanım alanına sahip olduğu belirtilen kurumsal kiracılı satılık dükkan.	340	2	5	17.500.000	51.471	320
İşyeri #2	Darica ilçesi, Sırasöğütler Mahallesi, zemin katta köşe dükkan olarak konumlanmış olan, toplam 145 m ² kapalı kullanım alanına sahip olduğu belirtilen yeni yapılmış binada satılık dükkan.	145	1	5	7.500.000	51.724	145
İşyeri #3	Gebze ilçesi, Güzeller Mahallesi, yeni yapılan projede konumlanmış olan, 463 m ² zemin kat olmak üzere toplam 463 m ² kapalı kullanım alanına sahip satılık dükkan.	463	1	7	23.750.000	51.296	463
İşyeri #4	Gebze ilçesi, Osmaniye Mahallesi, cadde üzerinde konumlanmış olan, Fatih Devlet Hastanesi girişinde toplam 228 m ² kapalı alana sahip, mevcut durumda boş olan satılık dükkan.	228	2	8	12.750.000	55.921	228
İşyeri #5	Darica ilçesi, Osman Gazi Mahallesi, sağlık ocağı karşısında zemin katta köşe dükkan olarak konumlanmış olan, toplam 150 m ² kapalı kullanım alanına sahip olduğu belirtilen yeni yapılmış binada satılık dükkan.	150	1	4	12.000.000	80.000	150
İşyeri #6	Gebze ilçesi, Sultan Orhan Mahallesi, e-5'e 100 metre mesafede bulunan toplamda 120 m ² kapalı kullanımına sahip cadde üzeri satılık dükkan.	120	1	3	9.700.000	80.833	120
İşyeri #7	Gebze ilçesi, Beylikbağı Mahallesi, Yeni Bağdat Caddesi üzerinde konumlanmış olan toplamda 180 m ² kapalı kullanımına sahip satılık dükkan.	180	1	5	14.750.000	81.944	180

Satılık Dükkanlara İlişkin Harita



Satılık Ofis Bilgileri

SATILIK OFİS BİLGİLERİ						
AÇIKLAMA		ÖZELLİKLER			TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ	
		Alan (m ²)	Bulunduğu Kat	Teslim Şekli	TL	Birim Değer (TL/m ²)
Ofis #1	Gebze İlçesi, Hacıhalil Mahallesinde, çarşıda yer alan mutfağı bulunan satılık ofis.	110	2	İçİ Yapılı	4.675.000	42.500
Ofis #2	Gebze İlçesi, Arapçesme Mahallesinde, Bağdat Caddesi üzerinde konumlu mutfağı bulunan satılık ofis.	85	1	İçİ Yapılı	4.650.000	54.706
Ofis #3	Gebze İlçesi, Sultan Orhan Mahallesinde, yeni binada merkezde yer alan 55 m2 satılık ofis.	55	1	İçİ Yapılı	3.450.000	62.727
Ofis #4	Gebze İlçesi, Tatlıkuyu Mahallesinde, E-5 cepheli yer alan tabela değerinin yüksek olduğu belirtilen satılık ofis.	100	1	İçİ Yapılı	6.950.000	69.500
Ofis #5	Gebze İlçesi, Arapçesme Mahallesinde, Gebze Medicalpark karşısında yer alan tabela değerinin ve kira getirisinin yüksek olduğu belirtilen satılık ofis.	100	1	İçİ Yapılı	7.350.000	73.500
Ofis #6	Gebze İlçesi, Arapçesme Mahallesinde, Gebze Medicalpark karşısında yer alan tabela değerinin ve kira getirisinin yüksek olduğu belirtilen satılık ofis.	350	2	İçİ Yapılı	27.500.000	78.571

Satılık Ofislere İlişkin Harita



Satılık Konut Bilgileri

SATILIK DAİRE BİLGİLERİ							
AÇIKLAMA		Bulunduğu Kat	Oda Sayısı	Brüt Alan	Bina Yaşı	Talep Edilen Fiyat (TL)	Talep Edilen Birim Fiyat (TL)
Daire #1	Kocaeli İlçesi, Gebze İlçesi Beylikbağı Mahallesi'nde bulunan projede bulunan binada 2+1 olduğu belirtilen satılık daire.	2	2+1	90	0	3.150.000,00	35.000,00
Daire #2	Kocaeli İlçesi, Gebze İlçesi Beylikbağı Mahallesi'nde bulunan projede bulunan binada 2+1 olduğu belirtilen satılık daire.	3	2+1	90	0	3.150.000,00	35.000,00
Daire #3	Kocaeli İlçesi, Gebze İlçesi Beylikbağı Mahallesi'nde bulunan projede bulunan binada 2+1 olduğu belirtilen satılık daire.	3	2+1	80	0	2.900.000,00	36.250,00
Daire #4	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Köşklüçeşme Mahallesi'nde bulunan Katipoğlu Projesinde yer alan, 2+1 balkonu olduğu belirtilen inşaat şirketinden satılık daire.	1	2+1	75	0	2.750.000,00	36.666,67
Daire #5	Kocaeli İlçesi, Gebze İlçesi Köşklüçeşme Mahallesi'nde bulunan K103 projesinde bulunan binada 2+1 balkonu olduğu belirtilen satılık daire.	4	2+1	90	0	3.500.000,00	38.888,89
Daire #6	Kocaeli İlçesi, Gebze İlçesi Köşklüçeşme Mahallesi'nde bulunan projede bulunan binada 2+1 olduğu belirtilen satılık daire.	Giriş	2+1	95	0	3.750.000,00	39.473,68
Daire #7	Kocaeli İlçesi, Gebze İlçesi Köşklüçeşme Mahallesi'nde bulunan projede bulunan binada 2+1 olduğu belirtilen satılık daire.	3	2+1	95	0	3.750.000,00	39.473,68
Daire #8	Kocaeli İlçesi, Gebze İlçesi Köşklüçeşme Mahallesi'nde bulunan projede bulunan binada 2+1 balkonu olduğu belirtilen satılık daire.	3	2+1	90	0	3.750.000,00	41.666,67
Daire #9	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Köşklüçeşme Mahallesi'nde bulunan Katipoğlu Projesinde yer alan, 2+1 balkonu olduğu belirtilen inşaat şirketinden satılık daire.	3	2+1	75	0	3.250.000,00	43.333,33

Satılık Konutlara İlişkin Harita



➤ **Pazar Yaklaşımına Göre Gayrimenkullerin Değeri İçin Değerleme Uzmanının Profesyonel Görüşü (Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanım ve Bunların Seçilmesinin Nedenleri)**

Yapılan detaylı piyasa araştırmasında, gayrimenkule yakın konumda yer alan, farklı büyüklük, konum ve niteliğe sahip dükkan, ofis ve arsalarla ait satış değerleriyle ilgili bilgilere ulaşılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkulün yakın çevresinde birebir benzer büyüklükte, aynı imar durumuna sahip, satılık veya satılmış arsa emsalleri tespit edilememiştir. Bu nedenle gayrimenkulün yakın çevresinde yer alan arsa emsalleri incelenmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkuller Kocaeli ili, Gebze İlçesi, İstasyon Mahallesi, **6725 ada 1 parselde** konumlanmıştır. Taşınmaz "**Ticaret Alanı**" lejantında ve **E: 1,50** yapılaşma koşullarına sahiptir. Değerleme konusu gayrimenkullerin arsa değeri için bölgede satışa konu arsa fiyatları incelenmiş ve rapor içerisinde detaylı olarak gösterilmiştir.

Bölgede satışa konu arsa vasıflı gayrimenkullerin birim fiyat aralıkları incelendiğinde merkeze yakınlık, büyüklük, yapılaşma şartları, alt yapısının bulunması, yola ve önemli ulaşım kanallarına yakın cepheli olma kriterlerine göre değişiklik göstermektedir. Değerleme konusu gayrimenkullere yakın konumlu olduğu beyan edilen arsalar için yapılan araştırmalar sonucunda talep edilen birim fiyatların **19.337.TL/m² – 50.940.-TL/m²** arasında değiştiği tespit edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkul Kocaeli ili, Gebze İlçesi, Osmanyılmaz Mahallesi, **4962 ada 7 no'lu parselde** konumlanmıştır. Taşınmazlar "**Konut Alanı**" lejantında ve **Taks:0,40** yapılaşma koşullarına sahiptir. Değerleme konusu gayrimenkullerin arsa değeri için bölgede satışa konu arsa fiyatları incelenmiş ve rapor içerisinde detaylı olarak gösterilmiştir.

Bölgede satışa konu arsa vasıflı gayrimenkullerin birim fiyat aralıkları incelendiğinde merkeze yakınlık, büyüklük, yapılaşma şartları, alt yapısının bulunması, yola ve önemli ulaşım kanallarına yakın cepheli olma kriterlerine göre değişiklik göstermektedir. Değerleme konusu gayrimenkullere yakın konumlu olduğu beyan edilen arsalar için yapılan araştırmalar sonucunda talep edilen birim fiyatların **15.571.-TL/m² – 20.628.-TL/m²** arasında değiştiği tespit edilmiştir.

Bölgede yapılan detaylı araştırmalar sonucunda satışa konu arsaların satış fiyatları üzerinden yaklaşık **%10 – 20** oranında ciddi pazarlık paylarının olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca bölgede

küçük yüz ölçümlere sahip arsaların daha hızlı satıldığı, büyük yüzölçüme sahip arsaların ise daha uzun sürede satışı gerçekleşebildiği bilgisine ulaşılmıştır.

Kocaeli ili, Gebze İlçesi sınırlarındaki arsa piyasası için emlak komisyoncuları ve mal sahipleri ile görüşmeler gerçekleştirilmiş ve piyasada değerlendirme konusu taşınmazın yakın çevresinde ticari imarlı arsalar üzerine piyasa araştırması yapılmıştır. Yapılan görüşmelerde

Gebze Belediyesi Emlak İstimlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre İstasyon Mahallesi ve çevresini kapsayan "İstasyon ve Çayırova Mahalleleri Ticaret Alanları İmar Uygulaması"nın 17.01.2023 tarihinde 30 gün süre ile askıya çıkmış olduğu ve 28.11.2023 tarihinde Gebze Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 26.05.2023 tarihinde imar uygulama planı 2. Kez askıya çıkmış ve 30 gün süre sonunda itiraz olmadan askıdan inmiş ve değerlendirme günü itibarıyla imar uygulaması sonucu **5746 ada, 4 no'lu parsel, 5745 ada 1 no'lu parsel ve 5744 ada, 5 no'lu parseller, 6725 ada 1 parsel olarak tescil edilmiştir.** Emlak komisyoncularıyla yapılan görüşmeler neticesinde değerlendirme konusu gayrimenkullerin konumlu olduğu bölgede, ticari imarlı arsa talebinin arttığı bilgisi alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde yapılan araştırmalarda ve emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerde satışa konu işyerleri için talep edilen zemine indirgenmiş birim fiyatların **54.688.-TL/m² – 81.944.-TL/m²** arasında değiştiği, satışa konu ofisler için talep edilen birim fiyatların ise **42.500.-TL/m² – 78.571.-TL/m²**, satışa konu proje içerisindeki konutlar için talep edilen birim fiyatların ise **35.000.-TL/m² – 43.333.-TL/m²** arasında değiştiği tespit edilmiştir

Değerleme konusu **4962 ada 7 no'lu parsel** için ayrı, **6725 ada 1 parsel** için ayrı değer takdir edilirken bölgede satışa konu arsalar ile emsal kıyaslama tablosu hazırlanmış ve birim arsa değeri buna göre takdir edilmiştir. Bölgede satışa konu arsalar üzerinde hazırlanan emsal ayarlama tablosu aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir

Emsal Kıyaslama Tablosu

TİCARİ EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
Taşınmazlara İlişkin Bilgiler	Değerleme Konusu Gayrimenkuller	Arsa #1	Arsa #3	Arsa #5	Arsa #6
Konum	İstasyon	Osmanlımaz	İstasyon	İstasyon	Köşklüleşme
Arsa Alanı (m ²)	38.487,29	9.050	2.520	361	278
İmar Durumu	Ticaret	Ticaret	Ticaret	Ticaret	Ticaret
Yapılaşma Koşulları	1,50	1,50	1,50	1,50	1,60
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL/m²)		175.000.000	68.000.000	13.500.000	12.750.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		19.337	26.984	37.396	45.863
Satış İskontosu (%)		15%	15%	20%	20%
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m²)		16.436,46	22.936,51	29.916,90	36.690,65
Kıyaslama Kriterleri					
Konum	100%	80%	80%	70%	95%
Arsa Alanı/Büyükölç	65%	75%	80%	95%	100%
Yapılaşma Koşulları	94%	94%	94%	94%	100%
Kıyaslama Oranı (%)	86%	83%	85%	86%	98%
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	25.646	17.097	23.388	29.917	32.182
Yaklaşık Birim Değer (TL/m²)	25.500				

6725 ada 1 no'lu parsel için hazırlanan emsal karşılaştırma tablosundan gelen bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkulün konumlanmış olduğu parsel için takdir edilen arsa değeri tablosu aşağıdaki gibidir:

Ada	Parsel	Alan (m²)	Birim Arsa Değeri (TL/m²)	Toplam Değer (TL)
6725	1	38.487,29	25.500,00	981.425.895
TOPLAM DEĞER				981.425.895
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER				981.426.000

Değerleme konusu gayrimenkulün arsa değeri Pazar yaklaşımına göre hesaplanmış olup, birim arsa değeri **25.500.-TL/m²** olarak hesaplanmış olup, **6725 ada 1 parselin** yaklaşık arsa değeri ise **981.426.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Emsal Kıyaslama Tablosu

KONUT EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
Taşınmazlara İlişkin Bilgiler	Değerleme Konusu Gayrimenkuller	Arsa #1	Arsa #2	Arsa #4
Konum	Osmanyılmaz	Osmanyılmaz	Osmanyılmaz	Osmanyılmaz
Arsa Alanı (m ²)	263,00	350	234	320
İmar Durumu	Konut Alanı	Konut	Konut	Konut
TAKS	0,40	0,40	0,40	0,40
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL/m²)		5.450.000	4.190.000	6.150.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		15.571	17.906	19.219
Satış İskontosu (%)		20%	20%	20%
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m²)		12.457,14	14.324,79	15.375,00
Kıyaslama Kriterleri				
Konum	100%	80%	85%	100%
Arsa Alanı/Büyükük	95%	90%	100%	90%
Kıyaslama Oranı (%)	98%	85%	93%	95%
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	15.056	14.289	15.099	15.780
Yaklaşık Birim Değer (TL/m²)	15.000			

4962 ada 7 no'lu parsel için hazırlanan emsal karşılaştım tablosundan gelen bu bilgiler doğrultusunda değerleme konusu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu parsel için takdir edilen arsa değeri tablosu aşağıdaki gibidir:

Ada	Parsel	Alan (m ²)	Birim Arsa Değeri (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)
4962	7	263,00	15.000,00	3.945.000
TOPLAM DEĞER				3.945.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER				3.945.000

Değerleme konusu gayrimenkullerin arsa değeri Pazar yaklaşımına göre hesaplanmış olup, birim arsa değeri **15.000,00-TL/m²** olarak hesaplanmış olup, **4962 ada 7 no'lu parselin** toplam yaklaşık arsa değeri ise **3.945.000.-TL** olarak hesaplanmıştır. Gayrimenkullerin toplam yaklaşık değeri ise **985.371.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

İl	İlçe	Mahallesi	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Arsa Değeri (TL/m ²)	Toplam Arsa Değeri (TL)
Kocaeli	Gebze	İstasyon	6725	1	38487,29	25.500	981.425.895
Kocaeli	Gebze	Osmanyılmaz	4962	7	263	15.000	3.945.000
Toplam Değer (TL)							985.370.895
Toplam Yaklaşık Değer (TL)							985.371.000

5.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. (UDS, 2017)

Çalışma kapsamında değerleme konusu gayrimenkuller için yapılan pazar araştırması sırasında benzer nitelikli arsa emsalleri bulunmuş ve emlak komisyoncularından tutarlı bilgiler alınabildiği için değer takdiri Pazar Yaklaşımı ile yapılmıştır. Gelir Yaklaşımı yöntemi, gelecekteki tahmini kazançların günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yaklaşımda kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Bölgede henüz ruhsatı alınmış bir proje olmaması ve bölgede ticari nitelikli benzer projeler yapılmadığı için arz-talep dengesinin bilinmemesi sebebiyle, Gelir yaklaşımının varsayımsal kalmasından dolayı çalışmada gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

5.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

✓ Farklı Değerleme Metodlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması,

Değerleme konusu taşınmaz için değer takdirinde bulunurken satışa konu benzer nitelikli arsa emsallerine ulaşılmış olup emlak komisyoncularından alınan bilgiler doğrultusunda değer takdiri yalnızca “Pazar Yaklaşımı” yöntemine göre verilmiştir.

Değerleme çalışmasında, Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. Buna göre, elde edilen piyasa değerleri aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

KULLANILAN YÖNTEM	PAZAR DEĞERİ (TL)	
	KDV (HARİÇ)	KDV (DAHİL)
PAZAR YAKLAŞIMI (ARSA DEĞERİ)	985.371.000	1.083.908.100

Gayrimenkulün nihai değer takdirinin; bölgede yapılan araştırmalarda, emsal satılık arsalarla ilişkin ulaşılan bilgiler doğrultusunda “Pazar Yaklaşımı”na göre yapılmasının daha sağlıklı olacağı sonucuna varılmıştır.

• KDV Uygulaması ile İlgili Karar

“2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV’li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %10 olacağı varsayılmıştır.

Değerleme kapsamındaki gayrimenkulün KDV uygulaması ile ilgili aşağıda belirtilen karar kapsamında hareket edilmiştir. Sonuç olarak; değerleme konusu gayrimenkulün **Pazar Yaklaşımına** göre nihai toplam değerleri **KDV Dahil 1.083.908.100.-TL** olarak taktir edilmiştir.

✓ Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpoteklerle İlgili Görüş

Değerleme konusu 6725 ada 1 parsel ve 4962 ada 7 parsel üzerinde kamu haczi, 6725 ada 1 parsel üzerinde icrai haciz ve 6725 ada 1 no’lu parsel adına kayıtlı ipotek bulunmakta olup söz konusu ipotek taşınmazın değerini olumsuz etkilememektedir.

✓ Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilmesi Konusunda Herhangi bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz üzerinde yer alan 14.300.000,00-EUR ipotek devre engel teşkil etmemekle birlikte taşınmazın alıcı kitlesini daraltmaktadır. Söz konusu takyidat kaydının gayrimenkullerin değerine etkisi bulunmamaktadır.

✓ Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren 5 Yıl Geçmesine Rağmen, Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi bir Tasarrufta Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar “Arsa” ve “Fabrika Binası ve Müstemilatı Bulunan Arsa” niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

✓ **Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk Hakkı ise, Üst Hakkı veya Devremülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç, Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde Üst Hakkı veya Devremülk Hakkı bulunmamaktadır. Bununla birlikte konu taşınmaz üzerinde Üst Hakkı ve Devremülk Hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak herhangi bir sınırlamada bulunmamaktadır.

✓ **Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan yapıların mevcut kullanımları imar durumları ile uyumsuz durumda olduğundan, müşteri talebi doğrultusunda gayrimenkuller üzerinde yer alan yapılara ilişkin inceleme yapılmamıştır. Ancak yapılan incelemeye göre eski 5745 ada 1 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin; onaylı mimari projeler ve yapı kullanma izin belgeleri mevcuttur. Taşınmaz, yapı kullanma izin belgesine sahiptir ve cins tashih işlemini gerçekleştirmiştir. Eski 5744 ada 5 parsel no.lu parsel üzerinde yer alan yapıya ilişkin; onaylı mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmakta olup söz konusu ruhsatın geçerlilik tarihi dolmuştur.

Parseller üzerinde yer alan ve yasal evrağı bulunmayan yapılar için, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin alınması, parselin imar uygulamasının iptal edilmiş olmasından ve 17.01.2023 tarihinde askıya çıkan ve 28.11.2023 tarihinde Gebze Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 26.05.2023 tarihinde imar uygulama planı 2. Kez askıya çıkmış ve 30 gün süre sonunda itiraz olmadan askıdan inmiş ve imar uygulama planı kontrol sürecine girmiştir. **Mevcut durumda, değerlendirme günü itibarıyla 6725 ada 1 parselin 13.03.2024 tarihinde tescil edildiği ve geçmiş parsellerin toplam alanı değişmeden yeni parselin oluşturulduğu tespit edilmiştir.** Değerleme konusu parsellerden 6725 ada 1 parsel üzerinde bulunan yapının imar durumu ile uyuşmamasından dolayı gerekli izin ve belgelerin alınabilmesi mümkün görülmemektedir.

✓ **Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Değerleme konusu gayrimenkulün yapılaşma koşullarının kısıtlı olması, yola terkinin bulunması ve parselin alansal büyüklüğü sebebi ile alıcı kitlesinin sınırlı olması, 17.01.2023 tarihinde 30 gün süreyle imar uygulamasının askıya çıkması, 28.11.2023 tarihinde Gebze Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 26.05.2023 tarihinde imar uygulama planı 2. Kez askıya çıkmış ve 30 gün süre sonunda itiraz olmadan askıdan inmiş ve imar uygulama planı kontrol sürecine girmiştir. **Mevcut durumda, değerlendirme günü itibarıyla 6725 ada 1 parselin 13.03.2024 tarihinde tescil edildiği ve geçmiş parsellerin toplam alanı değişmeden yeni parselin oluşturulduğu** bilgisi ve konumu göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

Sonuç olarak; Değerleme çalışmasında 2024 yılı içerisinde gerçekleşen ve yukarıda bahsi geçen gelişmeler göz önünde bulundurulmuş olup değer takdiri bu yönde yapılmıştır.

Gayrimenkulün bulunduğu yer, fiziksel ve diğer özellikleri ve değerinde etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, ayrıca bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Ülkemizde ve dünyada son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından gayrimenkullerin değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir:

Gayrimenkullerin 31.12.2024 Tarihli Olarak Takdir Edilen Piyasa Değeri;			
	TL	EUR	USD
Pazar Yaklaşımına göre Toplam Pazar Değeri* (KDV Hariç)	985.371.000	26.774.640	27.879.600
Pazar Yaklaşımına göre Toplam Pazar Değeri* (%10 KDV Dahil)	1.083.908.100	29.452.104	30.667.560

* Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan yapıların mevcut kullanımları imar durumları ile uyumsuz durumda olduğundan yalnızca arsa değeri takdir edilmiştir. Yalnızca arsa değeri takdir edildiği için KDV oranı %10 olarak alınmıştır.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasının 31.12.2024 tarihli alış/satış kurlarına göre;
1 USD alış kuru = 35,2803 TL, 1 USD satış kuru = 35,3438 TL
1 Euro alış kuru = 36,7362 TL, 1 Euro satış kuru = 36,8024 TL

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür, bağımsız kullanılamaz.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
		
Erdem AKYOL	Özdiş ŞAHİN	Cansel Şirin YAZICI
Lisans No: 402194	Lisans No: 400461, MRICS, RICS Registered Valuer	Lisans No: 400112, FRICS RICS Registered Valuer

- 1 Fotoğraflar
- 2 Aktif Tapu Takyidat Belgeleri
- 3 İlgili Kurumlardan Alınan Yazılar
- 4 Mimari Proje Kapak Sayfaları
- 5 Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- 6 Değer Tanımları ve Değerleme Yöntemlerinin Tanımı
- 7 Özel Veriler – Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 8 Öngörüler ve Kısıtlayıcı Koşullar
- 9 Özgeçmişler
- 10 Lisans Belgeleri
- 11 Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgeleri
- 12 Bağımsızlık Beyannamesi









4962 Ada 7 Parsel Takbis Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-1-2025-14:08



Kayıd Oluşturan: MEHMET NİHAT ÇELEBİ (OMTAŞ OTOMOTİV TRANSMİSYON AKSAMI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	4962/7
Taşınmaz Kimlik No:	50235023	AT Yüzölçümü(m2):	263.00
İl/ilçe:	KOCAELİ/GEÇZE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Gebze	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OSMANYILMAZ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	118/11629	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
141677797	(SN:6842474) OMTAŞ OTOMOTİV TRANSMİSYON AKSAMI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	263.00	263.00	İmar (TSM) 09-09-1998 5181	-

1 / 2

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Kamu Haczi : 041202 ULUÇINAR Vergi Dairesi nin 21/09/2023 tarih 127199 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile, Borç : 836001,71 TL (Alacaklı : 041202 ULUÇINAR Vergi Dairesi)	OMTAŞ OTOMOTİV TRANSMİSYON AKSAMI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Gebze - 21-09-2023 15:24 - 36416	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) AFXEYJOqzLB kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

6725 Ada 1 Parsel Takbis Belgesi

BU BELGE TOPLAM 8 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-1-2025-14:10



Kayıd Oluşturan: MEHMET NİHAT ÇELEBİ (OMTAŞ OTOMOTİV TRANSMİSYON AKSAMI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	6725/1
Tasınmaz Kimlik No:	132570317	AT Yüzölçümü(m2):	38487.29
İl/ilçe:	KOCAELİ/GEBZE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Gebze	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İSTASYON Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	115/11308	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	FABRİKA BİNASI MÜŞTEMİLATI OLAN ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykındır(Şablon: 3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince Yapının	(SN:8287923) GEBZE BELEDİYE	Gebze - 15-02-2021 15:25 -	

1 / 8

	İmar Mevzuatına Aykırı Olduğuna Dair Belirtme Tanımı)	BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	5763	
--	---	--	------	--

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Deger	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
1243631	DOSYASINDA BULUNAN MAKİNA VE TECHİZAT	DOSYASINDA BULUNAN MAKİNA VE TECHİZAT	1	Eski Türk Lirası	
1243632	DOSYASINDA BULUNAN MAKİNA VE TECHİZAT	DOSYASINDA BULUNAN MAKİNA VE TECHİZAT	1	Eski Türk Lirası	
1243633	DOSYASINDA BULUNAN MAKİNA VE TECHİZAT	DOSYASINDA BULUNAN MAKİNA VE TECHİZAT	1	Eski Türk Lirası	
1243634	DOSYASINDA BULUNAN MAKİNA VE TECHİZAT	DOSYASINDA BULUNAN MAKİNA VE TECHİZAT	1	Eski Türk Lirası	
1243635	DOSYASINDA BULUNAN MAKİNA VE TECHİZAT	DOSYASINDA BULUNAN MAKİNA VE TECHİZAT	1	Eski Türk Lirası	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Pay/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-
----------------	-------	------------	------------	-----------	--------	--------	----------------

2 / 8

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
808406426	(SN:6842474) OMTAŞ OTOMOTİV TRANSMİSYON AKSAMI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	410566/38 48729	4105.66	38487.29	İmar (TSM) 13-03-2024 9593	-
808406427	(SN:6842474) OMTAŞ OTOMOTİV TRANSMİSYON AKSAMI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1994905/3 848729	19949.05	38487.29	İmar (TSM) 13-03-2024 9593	-
808406428	(SN:6842474) OMTAŞ OTOMOTİV TRANSMİSYON AKSAMI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1443258/3 848729	14432.58	38487.29	İmar (TSM) 13-03-2024 9593	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Kamu Haczi : Gebze Belediye Başkanlığı nin 20/03/2024 tarih E48138632-754-182042 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile, Borç : 54071.46 TL (Alacaklı : Gebze Belediye Başkanlığı)	OMTAŞ OTOMOTİV TRANSMİSYON AKSAMI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Gebze - 20-03-2024 14:10 - 10594	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 1. İcra Dairesi nin 03/06/2024 tarih 2024/13357 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 901.68 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Avlamaz lehine haciz işlenmiştir.	OMTAŞ OTOMOTİV TRANSMİSYON AKSAMI SANAYİ VE TİCARET ANONİM		Gebze - 03-06-2024 13:14 - 19849	

3 / 8

		ŞİRKETİ VKN			
Serh	Kamu Haczi : Gebze Belediye Başkanlığı nin 20/03/2024 tarih E48138632-754-182042 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile, Borç : 54071.46 TL (Alacaklı : Gebze Belediye Başkanlığı)	OMTAŞ OTOMOTİV TRANSMİSYON AKSAMI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Gebze - 20-03-2024 14:10 - 10594	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 1. İcra Dairesi nin 03/06/2024 tarih 2024/13357 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 901.68 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Avlamaz lehine haciz işlenmiştir.	OMTAŞ OTOMOTİV TRANSMİSYON AKSAMI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Gebze - 03-06-2024 13:14 - 19849	
Serh	Kamu Haczi : Gebze Belediye Başkanlığı nin 20/03/2024 tarih E48138632-754-182042 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile, Borç : 54071.46 TL (Alacaklı : Gebze Belediye Başkanlığı)	OMTAŞ OTOMOTİV TRANSMİSYON AKSAMI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Gebze - 20-03-2024 14:10 - 10594	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 1. İcra Dairesi nin 03/06/2024 tarih 2024/13357 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 901.68 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Avlamaz lehine haciz işlenmiştir.	OMTAŞ OTOMOTİV TRANSMİSYON AKSAMI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Gebze - 03-06-2024 13:14 - 19849	

4 / 8

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

5 / 8

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Hayır	14300000.00 EUR	10,0 değişkendir	1/1	FBK	Gebze - 25-04-2022 15:49 - 17158
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkini Sebebi Tarih Yev	
Gebze - İSTASYON Mah. - (Aktif) - 6725 Ada - 1 Parsel	410566/38 48729	(SN:6842474) OMTAŞ OTOMOTİV TRANSMİSYON AKSAMI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	14300000.00 EUR	Gebze - 25-04-2022 15:49 - 17158	-	

6 / 8

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Hayır	14300000.00 EUR	10,0 değişkendi r	1/1	FBK	Gebze - 25-04-2022 15:49 - 17158
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Gebze - İSTASYON Mah. - (Aktif) - 6725 Ada - 1 Parsel	1994905/3 848729	(SN:6842474) OMTAŞ OTOMOTİV TRANSMİSYON AKSAMİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	14300000.00 EUR	Gebze - 25-04-2022 15:49 - 17158	-	

7 / 8

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Hayır	14300000.00 EUR	10,0 değişkendi r	1/1	FBK	Gebze - 25-04-2022 15:49 - 17158
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Gebze - İSTASYON Mah. - (Aktif) - 6725 Ada - 1 Parsel	1443258/3 848729	(SN:6842474) OMTAŞ OTOMOTİV TRANSMİSYON AKSAMİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	14300000.00 EUR	Gebze - 25-04-2022 15:49 - 17158	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 2560eWfbMnF kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



8 / 8



T.C.
GEBZE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : E-96473191-115.99-228522
Konu : İstasyon 6725 Ada, 1 ve 4962 Ada 7 Parseller

08.01.2025

OMTAŞ OTOMOTİV TRANSMİSYON AKSAMI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
(İstasyon Mahallesi 1496/1. Sk. No: 1 Gebze/Kocaeli)

İlgi : 07.01.2025 tarihli ve 1391 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçe ile Gebze, İstasyon Mahallesi, 6725 ada, 1 ve Osmanyılmaz Mahallesi, 4962 ada 7 numaralı parsellerin son 3 yıl içerisindeki imar durumu hakkında bilgi istenilmektedir.

Gebze, İstasyon Mahallesi, 6725 ada 1 numaralı parsel, Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.06.2022 tarih ve 316 nolu kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planında, özel proje alanı içerisinde; (T) ticaret alanında kalmaktadır. Emsal:1.50 ve Yükseklik:10 kattır.

Parselden Doğalgaz Boru Hattı geçmektedir.

Ayrıca parsel, Yalova Askeri Hava Alanı Mania Planında kalmaktadır.

Gebze, Osmanyılmaz Mahallesi, 4962 ada 7 numaralı parsel, Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.07.2021 tarih ve 347 nolu kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planında, konut alanında kalmaktadır. Ayrık nizam, 3 kat ve TAKS:0.40'tır.

Parsel taşkın alanda kalmaktadır.

Söz konusu parsellerin de içerisinde bulunduğu plan sahasında, son 3 yıl içerisinde herhangi bir imar planı değişikliği bulunmamaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Asker ÇOBAN
Şehir Plancısı
Plan ve Proje Müdürü

Ek : 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planları

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: c93cf228-6ffe-4a4a-a2b5-d42cd2a9c4cc

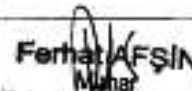
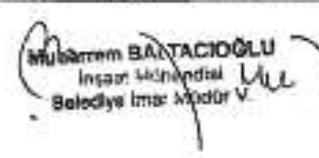
Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/cisleri-belediye-ebys>

Adres: Güzelller Mh.Bahar Cd.No:1-41400 Gebze / Kocaeli
Telefon No: (262)642 04 30 Faks No: (262)641 78 01
e-Posta: gebze@gebze.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.gebze.bel.tr>
Kep Adresi: gebzebelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Saliha ÜNAL
İmş. Teknikeri
Telefon No: 1405





 UNSURLAR Mim. Müh. İnş. San. Tic. Ltd. Şti.		* BU MÜELLİFİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ-ÇOĞALTILAMAZ- KULLANILAMAZ-DEĞİŞTİRİLEMEZ. * BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. * 5846 SAYILI FIKIR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN İSİMİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.					
Hacı Halil mah. Cumhuriyet Mey. Nalbur İşhanı K-3 D:304 Gebze/KOCAELİ							
M	PROJE MÜELLİFLERİ		ODA SİCİL NO	BÜRO TESCİL NO	PROJE MÜELLİFİNİN MÜHÜR VE İMZASI		
	ADI SOYADI	ÜNVANI					
	YAVUZ UNSUR	MİMAR	26697	41-0054			
	FERHAT AFSİN	MİMAR	32532	41-0139	 Ferhat AFSİN Mimar Oda Sicil No : 32532		
ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	BELEDİYESİ	PAFTA	ADA	PARSEL
	KOCAELİ	GEBZE	İSTASYON	GEBZE	G22B23B2D	5744	5
YAPININ	HİZMET SINIFI	TAŞIYICI SİSTEM	KAT ADEDİ	ZEMİN KAT ALANI M2	TOPLAM İNŞ. ALANI M2	KAT YÜKSEKL.	HAREKETLİ YÜK
	3A	B.A.K	1	798,60 m2	798,60 m²	+6,00m	
	SAHİBİ		OMTAŞ OTOMOTİV TRANSMİSYON AKSAMI SAN. VE TİC. A.Ş.				
	KULLANIM AMACI		DEPO+AÇIK OFİS BELEDİYE				
MESLEK ODASI ONAYI MİMARİ MÜHÜR ODASI BEZELİ YERİNDEN ALINILMIŞ DİĞERİNDEN ONAY Bu onay, 1980 Kuvvetinde ve 1980 MİMARİ MÜHÜR ODASI Tarih: 10 Ekim 2006 Tülay AYDINLIK MİMAR - 18726 40192531							
YAPI DENETİM ONAYI SEN YAPI DENETİM LIMITED ŞİRKETİ Ankara Cda. No: 70 Kat: 1 D: 1 Pankat, İSTANBUL Bk. No: 407 Tarih: 10.10.2006 Kadir Arıoğlu İnşaat Mühendisi							
İLGİLİ İDARE ONAYI 20.10.2006  Karamel Karamel Gebze Belediyesi  Mustafa BANTACIOĞLU İnşaat Mühendisi Belediye İmar Müdürü							

24.4.1987

ESREK EMIN GÖRÜŞ
EYLAAT MÜHÜRÜ
Mühür, Tarih, İmza

TARANDI

ARMİTAŞ

PROJE MÜKELLEFIN	ADI SOYADI	UNVANI	ODA SİG. NO	DİPLOMA BELEDİYE SİG. NO	SORUMLULUK İMZASI
MEMARİ	AR. MÜNER C.	LÖHME	15407	5895558	
STATİK	H. M. C.	İNS. MÜH.	23764	0823-0907	

MÜKELLEFIN	ADI SOYADI	ADRESİ

VİZESİ	
MEMARİ	STATİK

ARSA							
İLİ	İLCESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAP	ADA	PARSEL	ALAN
Kocaeli	Göztepe	Yıldırım		26	229	19	

YAPININ			
MAL SAHİBİ			
Kullanma amacı	Fabrika		
Bina alanı	12 m ²	Mesken sayı	1
İnşaat alanı	1	kat sayı	1
Kat sayı	1	en büyük kat yüksekliği	
İnşaat cinsi	Asbet beton	en büyük kat yüksekliği	

ÖLÇEK	Memar - proje	Statik - proje
	1/50	1/50 - 1/20

Yukarıdaki bilgilerin doğru ve tam olarak verildiğini beyan ederim. Aksi takdirde sorumluluk benden olacaktır.

İLGİLİ İDARE ONAYI

Mim. Müh. İnş. San. Tic. Ltd. Şti.

* 2014 SAYILI FİKRİ VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PHOTO MÜELLİM MİNAR NUR HASERİ VE ONAYI OLMADAN PROJESİ VE PROJEDEKİ TAYYİCİ SİSTEMDE DÜŞÜNCÜLÜK YAPILMAZ.

İLGİLİ İDARE ONAYI

Ayur HAZİN
Milletvekili
Genel Başkanlığı
13.10.2008

Muhammed PALTACIOĞLU
Başkanlık
Bakanlık

12.11.2008

[illegible]

100

A. Yapı sahibi - Çatılışın İm. Adı, Soyadı ve Adresi :	<u>Ozan Akay</u>
Besim dairce yapısı kuruluş ile ilgili Yapı kooperatifi ile uyumun Diğer şirket veya kurum ile uyumun Yapı mülkünü temsil eden yapılacak iş : Adı, Soyadı ve Adresi	
B. Yapı tamam- lanmadıkça Adı ve Soyadı Çevresi Adresi	<u>Mehmet Akay</u> <u>Sakarya Yolu No: 10</u> <u>80600 Sakarya</u>

Tasıyıcı eleman		EED	
a) İskelet	☒	b) Yığma	☐
1. Betonarme	☒	Yığma taş eleman	☐
2. Beton blok	☒	1. Brüksel	☐
3. Tuğla	☒	2. Tuğla	☐
4. Diğer	☐	3. Taş	☐
5. Diğer	☐	4. Kiremit	☐
6. Diğer	☐	5. Diğer	☐
NOT : İskelet ve yığma yapılar için aşağıdaki elemanlar kullanılmamalıdır.			
1. Betonarme	☒		
2. Beton blok	☐		
3. Brüksel	☐		
4. Tuğla	☒		
5. Kiremit	☐		
6. Diğer	☐		
7. Diğer	☐		
8. Diğer	☐		
9. Diğer	☐		
10. Diğer	☐		
11. Diğer	☐		
12. Diğer	☐		
13. Diğer	☐		
14. Diğer	☐		
15. Diğer	☐		
16. Diğer	☐		
17. Diğer	☐		
18. Diğer	☐		
19. Diğer	☐		
20. Diğer	☐		
21. Diğer	☐		
22. Diğer	☐		
23. Diğer	☐		
24. Diğer	☐		
25. Diğer	☐		
26. Diğer	☐		
27. Diğer	☐		
28. Diğer	☐		
29. Diğer	☐		
30. Diğer	☐		
31. Diğer	☐		
32. Diğer	☐		
33. Diğer	☐		
34. Diğer	☐		
35. Diğer	☐		
36. Diğer	☐		
37. Diğer	☐		
38. Diğer	☐		
39. Diğer	☐		
40. Diğer	☐		
41. Diğer	☐		
42. Diğer	☐		
43. Diğer	☐		
44. Diğer	☐		
45. Diğer	☐		
46. Diğer	☐		
47. Diğer	☐		
48. Diğer	☐		
49. Diğer	☐		
50. Diğer	☐		
51. Diğer	☐		
52. Diğer	☐		
53. Diğer	☐		
54. Diğer	☐		
55. Diğer	☐		
56. Diğer	☐		
57. Diğer	☐		
58. Diğer	☐		
59. Diğer	☐		
60. Diğer	☐		
61. Diğer	☐		
62. Diğer	☐		
63. Diğer	☐		
64. Diğer	☐		
65. Diğer	☐		
66. Diğer	☐		
67. Diğer	☐		
68. Diğer	☐		
69. Diğer	☐		
70. Diğer	☐		
71. Diğer	☐		
72. Diğer	☐		
73. Diğer	☐		
74. Diğer	☐		
75. Diğer	☐		
76. Diğer	☐		
77. Diğer	☐		
78. Diğer	☐		
79. Diğer	☐		
80. Diğer	☐		
81. Diğer	☐		
82. Diğer	☐		
83. Diğer	☐		
84. Diğer	☐		
85. Diğer	☐		
86. Diğer	☐		
87. Diğer	☐		
88. Diğer	☐		
89. Diğer	☐		
90. Diğer	☐		
91. Diğer	☐		
92. Diğer	☐		
93. Diğer	☐		
94. Diğer	☐		
95. Diğer	☐		
96. Diğer	☐		
97. Diğer	☐		
98. Diğer	☐		
99. Diğer	☐		
100. Diğer	☐		

(*) Işık ☐ Işma (X) Kuyruklu cıveplacurinus.

ICD

	Toplam kat sayı	
a. Yapının kat sayısı (*)	Yol seviyesinin üstündeki kat sayı	
	Yol seviyesinin altındaki kat sayı	
b. Yapının yüksekliği (Metre) (*)		
c. Yapının maliyeti (**)	1) Yapının inşaatına ve mabeynî rayon göre bir kat için iskret maliyeti kaç TL?	51600
	2) Yapının Belediyeye işinin bitimden itibaren 50m mesafeye kadar (Aşağı kıymet hariç) kaç TL?	137321285

(*) Kat sayısı ve yüksekliği [] rına yarıdır.
(**) Burunları dikte alınmalıdır.

Tenth 10/24 note subitl. jumping,
 insects in vernalis
 24 21 26

[illegible]

D.N-71/974

[illegible]

Cilt No : 12
Sayfa No: 29

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI
(Doldurmadan önce kapaktaki açıklamayı okuyunuz.)

Yapının Adresi: İstasyon. Mah.
Ada ve Parsel No: 229-19

Yapı Sahibi:	Ontaş P.Ş.
(Adı, Soyadı ve Ünvanı)	

Bölüm: I - Yapı kullanma izin kâğıdının kapsamı

a)

Yapı Kullanma İzin Kâğıdı	Yeni yapının tamamı için verilmiştir. İlave yapı için verilmiştir. ☒ Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir. ☐
---------------------------	--

Yapının bütün kısımları için öncelikle verilen kullanıma izin kâğıdın varsa	Tarihleri: <u>5.6.1987</u> Cilt No: <u>09</u> Sayfa No: <u>04</u>
---	---

Bölüm: II - Yapı için verilen ruhsatnamenin Tarih ve No.

Ruhsatnamerin cilt ve sahife No. ve Tarihi: 24.4.1987-08/08
Varsa ek ruhsatnamerin cilt ve sahife No. ve Tarihi: 28.12.1989-17/36

Bölüm III - Yapının Kullanış maksadı ve yüzölçümü

BÖÜm IV - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesinin cinsi

Kullanış Maksadı (x)	m²	Kullanış Maksadı (x)	m²
1. Ev		11. Ardiye	
2. Apart.		12. Okul	
3. Dükkan (Beyaz...)		13. Hastaha.	
4. Ofis		14. Spor Sal.	
5. İğnane			
6. Sinema fabrika	3000		
7. Fabrika	7		
8. Atölye			
9. Depo			
10. Garaj		TOPLAM	3000

Tesisat Sistemi { Yığma ☐ Cins: ~~B~~ **Celik**
İskelet ☒ Cins: **Tupla**
Doğu maddesi cins:

Bölüm: V - Yapının kat sayısı

Yol seviyesi Üstünde	☒	Yol seviyesi Altında	☐	Toplam	☒
-------------------------	-------------------------------------	-------------------------	--------------------------	--------	-------------------------------------

Bölüm: VI - Yapının Süresi

Yapının başladığı tarih: 26.4.1987
Yapının bittiği tarih: 30.11.1990

BÖLÜM: VII - Yapılan Maliyetler

Yapının tüm maliyet değeri (sıra hariç)	242.366.800
Yapı sahibi tarafından bizzat mı yaptırılmıştır?	☒
Yapı malûshhıde mi yaptırılmıştır?	☐

(x) Kullanış maksadı Ev veya Apt. ise Bölüm VIII'e cevap veriniz.

Bina ile ilgili özellikler

	Var	Yok		Var	Yok
Elektrik	☒		Kalorifer		☒
Havagazi		☒	Sıcak su		☒
Sehirsuyu (varsa)	☒		Kanalizasyon	☒	
İçerde ☒			Fosforik		☒
Avtuda ☐			Asansör		☒
Dışarda ☐					

Bölüm: VII - Konutların Özellikleri

b) Daire ile ilgili özellikler

	Daire Bir dairenin sayı yüz ölçümü		Odanın Özelliği	Odanın Alanı	Oranlar	Tutarlar
1 Odalı			Mutfak			
2 Odalı		Banyo				
3 Odalı		Halk.				
4 Odalı						
5 Odalı		Parkiz				
6 Odalı		Döşeme				
7 ve +						
Toplam						

(x) Oda sayılan eşit olan dairelerin yüzölçümleri farklı ise bir adede döşen ortalama yüz ölçümünü yazınız.

24-987 08 08

..... Tarih Cilt Sayfa numarası: ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özelliğinden belirtilen yapının muayenesinde testler gerçekleştirilmiştir ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 6785 sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesi gereğince (tamamı) (bake) (kısmı) için "Yapı kullanma izni" (bake) verimistir.

Bölgesel Tabiri

Tasitlik Baled ve İnşaat Kontrol

Tekniyon

13 12 90

West Group
New York, Inc. Insurance

Değer Tanımları**✓ UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri**

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

✓ Varsayılan Kullanım – Düzenli Tasfiye

Düzenli tasfiye, bir varlık grubunun, alıcı (veya alıcıların) bulunması için makul bir süresi olan ve olduğu gibi satış yapma zorunluluğu bulunan bir satıcının tasfiye satışından elde edilebilecek değerini ifade eder.

Alicının (veya alıcıların) bulunması için geçecek makul bir süre varlık türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir.

✓ Varsayılan Kullanım – Zorunlu Satış

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğu; bunun sonucunda da uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığı ve alıcıların yeterli değerlendirme yapma imkanı bulamayabildiği durumlarda kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtabilir. Satıcının üzerindeki kısıtlamaların nedeni ve nitelikleri bilinmedikçe, bir zorunlu satışta elde edilebilecek fiyatı gerçekçi olarak tahmin etmek mümkün değildir. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

✓ Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

✓ **Gelir Yaklaşımı**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması,

✓ **Gelir Yaklaşımı Yöntemleri**

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır.

Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi;

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

İNA yönteminin temel adımları:

- (a) Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),
- (b) Nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,
- (c) Söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,
- (d) (Varsa) Kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer, değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,
- (e) Uygun indirgeme oranının belirlenmesi, ve

(f) İndirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

✓ **Maliyet Yaklaşımı**

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- (c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

✓ **Artık Değer Yöntemi**

Bu yaklaşım tamamlanmış “Brüt Geliştirme Değeri”nden geliştirme maliyetleri ile geliştirici kârının geliştirme amaçlı mülkün kalıntı değerine ulaşabilmek için düşülmesine dayanır (bkz. bölüm 90).

✓ **Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım**

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır. Kavramın, birçok finansal varlığın alternatif kullanımının bulunmaması nedeniyle, sıklıkla finansal olmayan varlıklar için uygulanmasına karşın, finansal varlıkların da en verimli ve en iyi kullanımlarının dikkate alınacağı durumlar olabilir.

En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.

Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.

En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- (a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- (b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- (c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

✓ Kocaeli İli

Kocaeli, Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümü'nde yer alır. Doğu ve güneydoğuda Sakarya, güneyde Bursa illeri, batıda Yalova ili, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul ili, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. Kocaeli'de nüfus, sanayileşme ile paralellik arz eden, yıllara göre sürekli artış gösteren bir seyir izlemiştir.



Küçük bir il olan Kocaeli, 3.505 km² genişliğindedir. Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin en küçük 7. ilidir. Km²'ye düşen nüfus miktarı 451 kişiye ulaşarak İstanbul'dan sonra ülkenin oran bakımından en kalabalık ili olmuştur.

Kocaeli ilinde, 12 ilçe, 1'i Büyükşehir, 12'si ilçe belediyesi olmak üzere toplam 13 belediye, 243 köy bulunmaktadır.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre Kocaeli ilinin 2023 yılı nüfusu 2.102.907'dir.

Yıllar	1980	1985	1990	2000	2007	2010	2022	2023
Kocaeli	596.899	742.245	936.163	1.206.379	1.437.926	1.560.138	2.079.072	2.102.907

İl	Toplam Nüfus	Yüzölçümü km ²	Yoğunluk
Kocaeli	2.079.072	3.505	593 kişi/km ²

Kocaeli ekonomisine yön veren sektörel yapılanma, sanayi, ticaret, turizm ve tarım şeklinde sıralanmaktadır. Kocaeli, Türkiye İmalat Sanayi içindeki %12,74'lük payı ile İstanbul'dan sonra ikinci sıradaki konumunu son 20 yıldır muhafaza etmektedir.

Kocaeli, iller itibarıyla gelişmişlik sıralamasında İstanbul, Ankara ve İzmir'den sonra 4. sırada yer almaktadır. Kocaeli ili, bünyesinde barındırdığı yaklaşık 400 adet 1. sınıf, 7.000 adet 2. ve 3. sınıf Gayri Sıhhi Müessesesi (GSM) ile bir Sanayi Kenti konumunda olup, İl GSYİH içinde Sanayi Sektörünün payı ise yaklaşık % 70 civarındadır. Türkiye'nin ilk büyük 500 sanayi kuruluşundan 75'ine (% 15) ve ilk 100 büyük sanayi kuruluşundan da 18'ine ev sahipliği yapmaktadır. Kocaeli'nde ticaret yeterince gelişmemiş olup, İstanbul'un mutlak baskısı altındadır. Sanayideki gelişmişliğine karşın ticarete geri planda kalması, ilde faaliyet gösteren sanayi kuruluşlarının merkezlerinin İstanbul'da olması ve üretim pazarlarının bu ilde yapılmasıyla doğrudan ilgilidir. Fakat son yıllarda yeni açılan büyük alışveriş merkezleri ve mağazalarla ticaret sektöründe gelişme yaşanmaktadır.

Kocaeli'nin sanayileşmesinde en önemli etken, tüm ulaşım imkânlarına sahip olmasıdır. Kara ve demiryolu ağları ile yapılan taşımacılık özellikle Avrupa ve Ortadoğu'ya yapılmakta olup, limanlar ile yapılan deniz taşımacılığı da önemli bir boyuta ulaşmıştır. İstanbul ve Bursa gibi önemli ticaret ve sanayi merkezlerine yakınlığı, yatırımlar açısından Kocaeli'yi öncelikli kılmaktadır. Kocaeli'nin şehir merkezi İzmit'in İstanbul'a uzaklığı 85 km'dir. İstanbul'un batı yakasında bulunan Atatürk Hava Limanı ve doğusunda faaliyet gösteren hemen yakınındaki Sabiha Gökçen Havalimanı ile dünyaya açılan Kocaeli, Ankara'ya da TEM Otoyolu ile bağlıdır.

Uluslararası İstanbul Atatürk Havalimanı 90 km. mesafededir. Ayrıca Uluslararası Sabiha Gökçen Havalimanı'na 50 km. mesafededir. 5'i Kamu Limanı (Derince ve Yarımca) ve 35 özel iskele ile deniz ulaşımı imkânları açısından tüm Anadolu'nun en iç noktasındadır.

✓ Gebze İlçesi



Marmara Bölgesi'nde, Kocaeli yarımadasında, Kocaeli iline bağlı bir ilçe olan Gebze'nin doğusunda İzmit, batı ve kuzeyinde İstanbul, güney ve güneybatısında Marmara Denizi yer almaktadır. İlçenin yüzey şekilleri batıdan doğuya doğru yükselen dalgalı düzlükler halindedir. Bunların yükseltileri 150-200 m. arasında değişmektedir. İlçenin en yüksek noktası Karakayalı Doruğu (647 m.)'dur. Gebze ilçesi 41 mahalleden oluşmaktadır. Bunlar; Ademyavuz, Ahatlı, Arapçeşme, Balçık, Barış, Beylikbağı, Cumaköy, Cumhuriyet, Denizli, Duraklı, Elbizli, Eskihsar, Gazili, Güzeller, Hacıhalil, Hatipler, Hürriyet, Kadılı, Kargalı, Köşklü Çeşme, Kiraz Pınar, Mevlana, Mollafenari, Muallim, Mudarlı, Mustafapaşa, Mimar Sinan, Organize Sanayi Bölgesi, Osman Yılmaz, Ovacık, Pelitli, Sultan Orhan, Tatlıkuyu,

Tavşanlı, Tepemanayır, Ulus, Yavuz Selim, Yağcılar, Yenikent, İnönü ve İstasyon mahalleleridir.

İzmit'e 49 km., İstanbul'a 41 km. uzaklıktaki ilçenin deniz seviyesinden yüksekliği 130 m. dir. Yüzölçümü 732 km² olan ilçenin 2021 yılı "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi" ne göre toplam nüfusu 399.558 olup, nüfus yoğunluğu 546 kişi/km²'dir. 2022 yılı "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi" ne göre toplam nüfusu 407.019 olup, nüfus yoğunluğu 546 kişi/km²'dir. 2023 yılı "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi" ne göre toplam nüfusu 407.436 olup, nüfus yoğunluğu 556,6 kişi/km²'dir.

İlçe	Toplam Nüfus	Merkez Nüfusu	Köy ve Bucak Nüfusu	Yüzölçümü	Yoğunluk
Gebze	407.436	407.436	-	732 km ²	556,6 kişi/km ²

İlçenin ekonomisi turizm, tarım, hayvancılık ve sanayiye dayalıdır. Yetiştirilen başlıca tarımsal ürünler, buğday, yulaf, ayçiçeği, çeşitli sebze ve meyvedir. Az miktarda üzüm ve zeytin yetiştirilmektedir. Hayvancılıkta ise modern yöntemlerin uygulandığı tavuk çiftlikleri bulunmaktadır. Bunun yanı sıra süt ineği, koyun ve keçi yetiştirilmektedir.

Gebze'de sanayi Sümerbank Hereke Yünlü Sanayii Müessesesi'nin kurulması ile başlamıştır. Tanzimat döneminde İzmit Çuha, Feshane ve Bakırköy fabrikaları ile birlikte Hereke fabrikası kurulmuştur. Gebze'de imalat sanayi böylece başlamış ve bu da tarım alanlarının azalmasına neden olmuştur. 1960 yıllarından sonra devlet desteği ve özel sermayenin yatırım yaptığı başlıca sanayi alanı olmuştur. Ayrıca ilçenin limanlara yakınlığının yanında E-5 ve TEM Otoyolu'nun birbirine çok yakın bir alanında kurulmuş olması, havalimanlarına ve demiryollarına yakınlığı, hem Avrupa'ya yapılacak ticarete hem de Anadolu, Orta Asya ve Orta Anadolu'ya geçiş için taşıma kolaylıkları sunması, Türkiye'nin en fazla kalkınmış üç büyük kentinin ortasında ve onlara yaklaşık olarak 45 dakika uzaklıkta olması da yatırımcıların dikkatlerini bu bölge üzerinde yoğunlaşmasına neden olmuştur. Isuzu, Ülker, Çolakoğlu, Diler, Marshall Boya ve Vernik Sanayii, Türk Henkel Kimyevi Madde Sanayi, Polisan Kimya Sanayi, CBS Boya Kimya Sanayi, Pimaş Cam İşleme Sanayi ilçedeki belli başlı sanayi kuruluşlarıdır. Gebze Organize Sanayi Bölgesi ve Gebze Küçük Sanayi Sitesi de bunları tamamlamaktadır. Gebze maden yatakları bakımından zengin olmamasına rağmen, çimento üretiminde hammadde olarak kullanılan kalker ve Pelitli Köyü'nde kurşun yatakları bulunmaktadır.

- Raporda yer alan değer gayrimenkulün bu raporda belirtildiği tarihteki mülkün yasal durumuna göre belirlenen piyasa değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları .vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değer değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Bu rapor, finans kurumlarının kendi şartnamelerine bağlı olarak hazırlanmamıştır; Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Ad/ Soyad	:	Erdem AKYOL
Doğum Yeri ve Tarihi	:	İstanbul, 09.10.1984
Meslek Eğitim Durumu	:	Şehir Plancısı Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü (2009) Maltepe Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Yüksek Lisansı (MBA)(2012 -)
Pozisyon	:	EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Spk Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, Müdür Yardımcısı, Değerleme Departmanı
İş Tecrübesi	:	2013- EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş./ Lisanslı Değerleme Uzmanı, Değerleme Departmanı 2010- EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş./ Değerleme Yetkilisi, Değerleme Departmanı 2008- EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş./ Değerleme Uzman Yardımcısı, Değerleme Departmanı 2007-2008 Promer Planlama Mühendislik İnş.San.Tic.Ltd.Şti. / Şehir Plancısı
Seminer & Kurslar	:	✓ İstanbul'un 2010 Avrupa Kültür Başkentliği ve Boğaziçi'nin Doğal-Kültürel Peyzajının Sürdürülebilirliği Paneli ✓ 42. ISOCARP (International Society of City and Regional Planners) Kongresi
Yabancı Diller	:	İngilizce
Dernek Üyeliği	:	-
Lisanslar Yeterlilikler	:	SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı (Lisans No: 402194)

Ad/ Soyad	:	Özdil ŞAHİN
Doğum Yeri ve Tarihi	:	Devrek/ZONGULDAK, 13.05.1975
Meslek Eğitim Durumu	:	Y. Şehir Plancısı İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü (1997) - Lisans İstanbul Teknik Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, (2000)- Yüksek Lisans
Pozisyon	:	EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı, Proje Değerleme & Danışmanlık Departmanı
İş Tecrübesi	:	2008- EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş./ Genel Müdür Yardımcısı, Proje Değerleme & Danışmanlık Departmanı 2008-2005 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici Yardımcısı/ Özel Projeler 2001- 2005 PLARD Planlama, Araştırma, Danışmanlık / Şehir Plancısı 2000- 2001 ALP Mimarlar Yapım ve Tasarım / Şehir Plancısı
Seminer & Kurslar	:	✓ Otel Yatırımları, PFD Danışmanlık ✓ Red Book Workshop, RICS, Londra ✓ Yeni Yöneticiler İçin Yöneticilik, Prometheus ✓ Gayrimenkul Değerleme Teknikleri Kursu, Bilgi Üniversitesi ✓ Gayrimenkul Değerleme Teknikleri, Mevzuatımızda Gayrimenkul konularında çeşitli kurslar, ✓ İngilizce Kursu, İTÜ Yabancı Diller Enstitüsü ve British Side ✓ Çeşitli şehircilik, mimarlık ve gayrimenkul seminerleri, fuarları
Yabancı Diller	:	İngilizce
Dernek Üyeliği	:	Değerleme Uzmanları Derneği Üyeliği (DUD)
Lisanslar Yeterlilikler	:	SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı - 400461 MRICS, Royal Institute of Chartered Surveyors - 1288640

Ad/ Soyad	:	Cansel (Turgut) YAZICI
Doğum Yeri ve Tarihi	:	Samsun, 15.08.1971
Meslek/ Eğitim Durumu	:	Marmara Üniversitesi, Sermaye Piyasası ve Borsa (1995) Lisans Üstü Yıldız Teknik Üniversitesi Endüstri Mühendisi, (1992) Lisans
Pozisyon	:	EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Genel Müdür- Kurucu Ortak
İş Tecrübesi	:	2008- EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Genel Müdür 2008-2008 REAG- Real Estate Advisory Group Genel Müdür /Lisanslı Değerleme Uzmanı 2003-2008 TSKB Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Genel Müdür/ Lisanslı Değerleme Uzmanı 1998-2003 Metro Asset Management , Geliştirme ve Değerleme Müdürü 1994-1998 McDonald's Restaurantları AŞ, Gayrimenkul Geliştirme Koordinatörü 1992-1994 Rant Finansal Kiralama AŞ, Leasing Pazarlama Uzmanı
Seminer & Kurslar	:	✓ Gayrimenkul Değerleme Teknikleri, Mevzuatımızda Gayrimenkul konularında çeşitli kurslar, ✓ Gayrimenkul finansmanı ve analizi konularında çeşitli zamanlarda alınan eğitimler, ✓ Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, kuruluş, hukuki yapısı ve halka açılması konusunda kurslar, ✓ Yatırım Projelerinin teşviklendirilmesi konusunda seminerler, ✓ Alışveriş Merkezleri, değerlendirilmesi ve fizibilitesi konusunda eğitim (Almanya), ✓ Ticari Gayrimenkul yer seçimi, geliştirme ve koordinasyonu eğitimi (Amerika) ✓ Yönetim, liderlik ve koordinasyon eğitimi (Amerika) ✓ Toplam Kalite Yönetimi ve medya ilişkileri konusunda şirket içi eğitimler YAZICI, Değişik platformlarda Değerleme Teknikleri ve Değerleme Uzmanlığı konusunda eğitimler vermektedir.
Yabancı Diller	:	İngilizce
Lisanslar/Yeterlilikler	:	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı-400112
Dernek Üyeliği	:	Değerleme Uzmanları Derneği Üyeliği (DUD) Yıldız Teknik Üniversitesi Mezunlar Derneği (YTUMED) Üyeliği



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 01.02.2007

No : 400461

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Özdiİ BAŞTÜRK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlçay ARIKAN
GENEL SEKRETER



Tevfik Metin AYIŞIK
Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 14.04.2003

No : 400112

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Cansel Şirin TURGUT

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Turgut TOKGÖZ
Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER



Y. Ziya TOPRAK
Y. Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI

**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 23.09.2019

Belge No: 2019-01.1621

Sayın Erdem AKYOL

(T.C. Kimlik No: [REDACTED] - Lisans No: 402194)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Sorumlu Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter**Encan AYDOĞDU**
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 23.09.2019

Belge No: 2019-01.1615

Sayın Özdil BAŞTÜRK

(T.C. Kimlik No: [REDACTED] - Lisans No: 400461)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Sorumlu Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 20.09.2019

Belge No: 2019-01.1603

Sayın Cansel Şirin YAZICI

(T.C. Kimlik No: [REDACTED] - Lisans No: 400112)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Sorumlu Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Değerlemeyi gerçekleştirenler olarak, değerlemeyi bütün yönleri ile yürütebilecek gerekli tüm teknik nitelik, deneyim ve bilgiye sahip olduğumuzu ve bağımsızlık ilkelerine uyduğumuzu beyan ederiz.

Saygılarımızla,

Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
		
Erdem AKYOL	Özdil ŞAHİN	Cansel Şirin YAZICI
Lisans No: 402194	Lisans No: 400461, MRICS RICS Registered Valuer	Lisans No: 400112, FRICS RICS Registered Valuer