

**PARSAN MAKİNA
PARÇALARI
SANAYİİ A.Ş.**

**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
RAPORU**
Dilovası/KOCAELİ

Rapor No: 2024R0144-2
Rapor Tarihi: 17.01.2025

YÖNETİCİ ÖZETİ

Gayrimenkullerin Mevcut Kullanımı	: Mevcut durumda parseller üzerinde PARSAN MAKİNA PARÇALARI SANAYİİ A.Ş. adı altında hizmet veren Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Makine İhtisas Organize Sanayi Bölgesi, 120 ada, 6 no'lu parselde kayıtlı gayrimenkul.
Gayrimenkullerin Açık Adresi	: Makine İhtisas Organize Sanayi Bölgesi, 2. Cadde, No: 7 Demirciler Dilovası / KOCAELİ
Gayrimenkullerin Adres Kodu ¹	: 3844007611
Raporu Hazırlayan	: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	: 17.01.2025
Rapor No	: 2024R0144_2
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Değer tespitiinde Pazar Yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı ve Gelir Kapitalizasyon Yaklaşımları kullanılmıştır.
Çalışmanın Tanımı	: Gayrimenkullerin Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı'na göre değer takdiri.
Raporu Talep Eden	: PARSAN MAKİNA PARÇALARI SANAYİİ A.Ş.
Tapu Bilgileri	: Değerleme konusu gayrimenkuller " PARSAN MAKİNA PARÇALARI SANAYİİ 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 "Sanayi Alanı" lejantına sahip olup, imar durumuna ilişkin detaylı bilgi "3.3 Gayrimenkulün İmar Durumu, Plan, Proje, Ruhsat ve Dokümanlar" bölümünde açıklanmaktadır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 31.12.2024 TARİHLİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ ² ;			
	TL	USD	EUR
120 ada 6 parselde Konumlanmış Gayrimenkullerin Toplam Yasal Pazar Değeri; (KDV Hariç)*	3.935.665.000	111.353.759	106.940.444
120 ada 6 parselde Konumlanmış Gayrimenkullerin Toplam Yasal Pazar Değeri; (%20 KDV Dahil) ³	4.722.798.000	133.624.511	128.328.533

*Takdir edilmiş olan değer 120 ada 6 parsel ve üzerinde yer alan yapıların Pazar Yaklaşımı + Maliyet Yaklaşımı'na göre hesaplanmış toplam değerini ifade etmektedir. 31.12.2024 tarihli kurlar aşağıda yer almaktadır.

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 gerçekleştirdiğimiz;
- Değerleme uzmanı olarak değerlendirme 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	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
			
Muammer DURMUŞ	Erdem AKYOL	Özdiş ŞAHİN	Cansel Şirin YAZICI
Lisans No: 915302	Lisans No: 402194	Lisans No: 400461, MRICS RICS Registered Valuer	Lisans No: 400112, FRICS RICS Registered Valuer

¹ Kaynak: <http://adreskodu.dask.gov.tr/>

² Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür, bağımsız kullanılamaz.

³ KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışları konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve KDV oranının %20 olacağı varsayılmıştır.

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, MÜLKİYET VE İMAR BİLGİLERİ	10
3.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri	10
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Takyidat Bilgileri, Son 3 Yılda Gerçekleşen Alım -Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi	10
3.2.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devir Edilebilmesine İlişkin Sınırlama) Olup Olmadığına İlişkin Bilgi	13
3.3 Gayrimenkullerin İmar Durumu, Plan, Proje, Ruhsat ve Dokümanlar	13
3.3.1. Gayrimenkullerin İmar Durumu	13
3.3.2 Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Hukuki Durumunda, İmar Durumundaki Değişikliklere İlişkin Bilgi	19
3.3.3. Gayrimenkullerin Plan, Proje, Ruhsat ve Doküman Bilgisi	21
3.3.4. Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	31
3.4 Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	31
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	31
BÖLÜM 4	32
GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	32
4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Bulunduğu Bölgenin Analizi	32
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkul Değerine Etkisi	34
4.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Mevcut Durumuna İlişkin Yapılan Tespitler	38
4.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik İnşaat Özellikleri	38
4.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziksel ve İç Mekan İnşaat Özellikleri	40
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	40
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	40
BÖLÜM 5	41
GAYRİMENKULLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	41
5.1 Gayrimenkullerin Analizi	41
5.2 Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler – SWOT Analizi	42
5.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların/Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	42
5.3.1 Pazar Yaklaşımı	42
5.3.2 Gelir Yaklaşımı	51
5.3.2.1. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi	51
5.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	54
BÖLÜM 6	57
SONUÇ – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	57
BÖLÜM 7	58
EKLER	58

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

Rapor Numarası	:	2024R0144_2
Rapor Tarihi	:	17.01.2025
Değer Tarihi	:	31.12.2024
Raporun Amacı	:	Söz konusu çalışma, gayrimenkullerin SPK mevzuatına uygun olarak 31.12.2024 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla 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)'in 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.

ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirketin Unvanı / Adresi	:	Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. / Koşuyolu Mahallesi, Katip Salih Sokak No: 30-32, 34718, Kadıköy, İstanbul
Raporu Hazırlayanlar	:	Muammer DURMUŞ (Lisanslı Değerleme Uzmanı) 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 yayınlanan 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	:	Parsan Makina Parçaları Sanayii A.Ş. / Makine İhtisas OSB 2. Ci cadde Dilovası / KOCAELİ															
Rapor Talep Tarihi	:	27.09.2024															
Çalışmanın Başlangıç Tarihi	:	04.12.2024															
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 Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	:	<table><tr><th></th><th>Rapor-1</th><th>Rapor-2</th></tr><tr><td>Rapor Tarihi</td><td>26.01.2023</td><td>16.01.2024</td></tr><tr><td>Rapor Numarası</td><td>2023R0002-2</td><td>2023R0179-2</td></tr><tr><td>Raporu Hazırlayanlar</td><td>Muammer DURMUŞ, Erdem AKYOL, Özdil ŞAHİN, Cansel Şirin YAZICI</td><td>Muammer DURMUŞ, Erdem AKYOL, Özdil ŞAHİN, Cansel Şirin YAZICI</td></tr><tr><td>Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL) (KDV Hariç)</td><td>1.540.684.000-TL</td><td>2.605.647.000-TL</td></tr></table>		Rapor-1	Rapor-2	Rapor Tarihi	26.01.2023	16.01.2024	Rapor Numarası	2023R0002-2	2023R0179-2	Raporu Hazırlayanlar	Muammer DURMUŞ, Erdem AKYOL, Özdil ŞAHİN, Cansel Şirin YAZICI	Muammer DURMUŞ, Erdem AKYOL, Özdil ŞAHİN, Cansel Şirin YAZICI	Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL) (KDV Hariç)	1.540.684.000-TL	2.605.647.000-TL
	Rapor-1	Rapor-2															
Rapor Tarihi	26.01.2023	16.01.2024															
Rapor Numarası	2023R0002-2	2023R0179-2															
Raporu Hazırlayanlar	Muammer DURMUŞ, Erdem AKYOL, Özdil ŞAHİN, Cansel Şirin YAZICI	Muammer DURMUŞ, Erdem AKYOL, Özdil ŞAHİN, Cansel Şirin YAZICI															
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL) (KDV Hariç)	1.540.684.000-TL	2.605.647.000-TL															

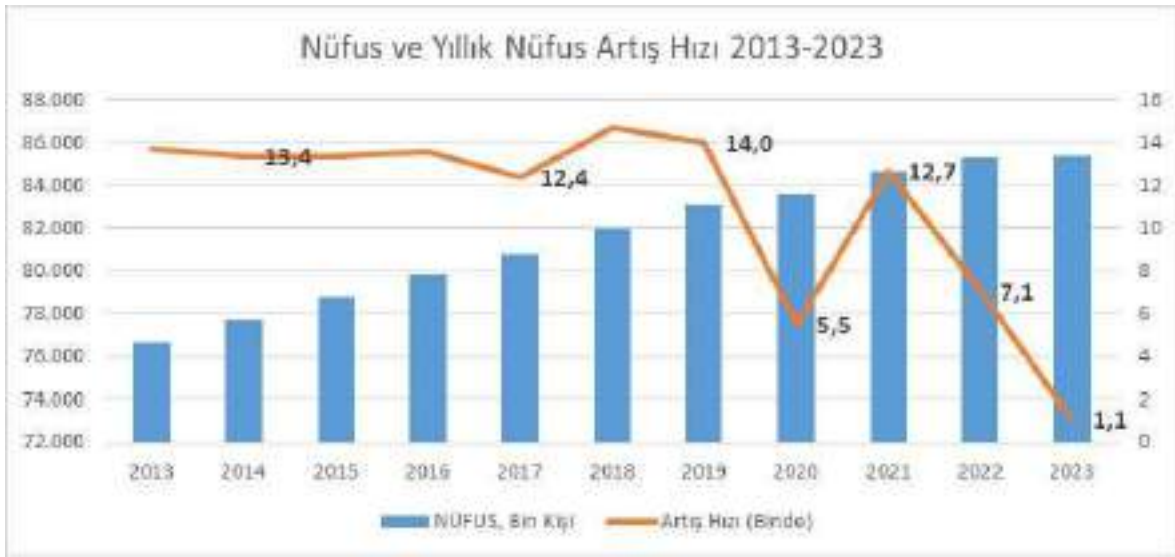
2.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler

2.1.1 Demografik Veriler

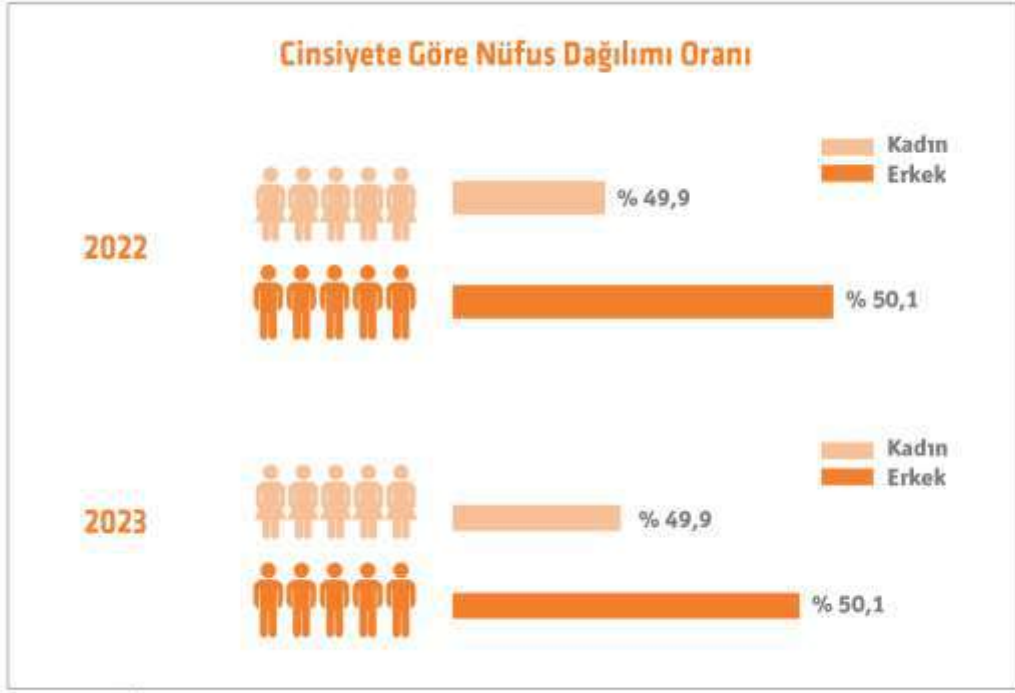
➤ Nüfus Verisi

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.

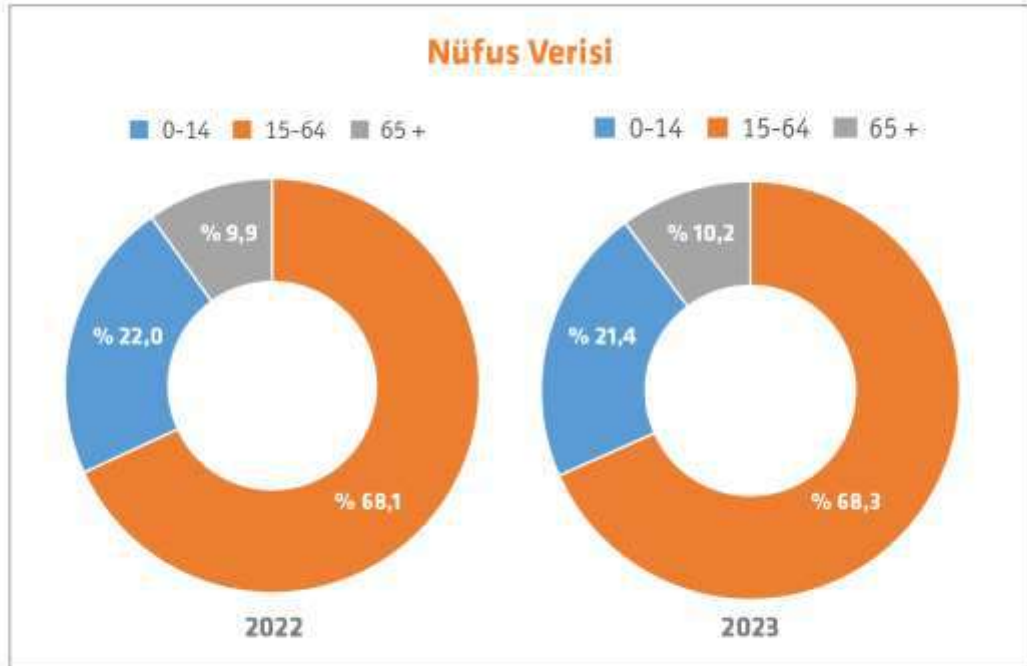
Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 oldu.



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 Doları) (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 yılı 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 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

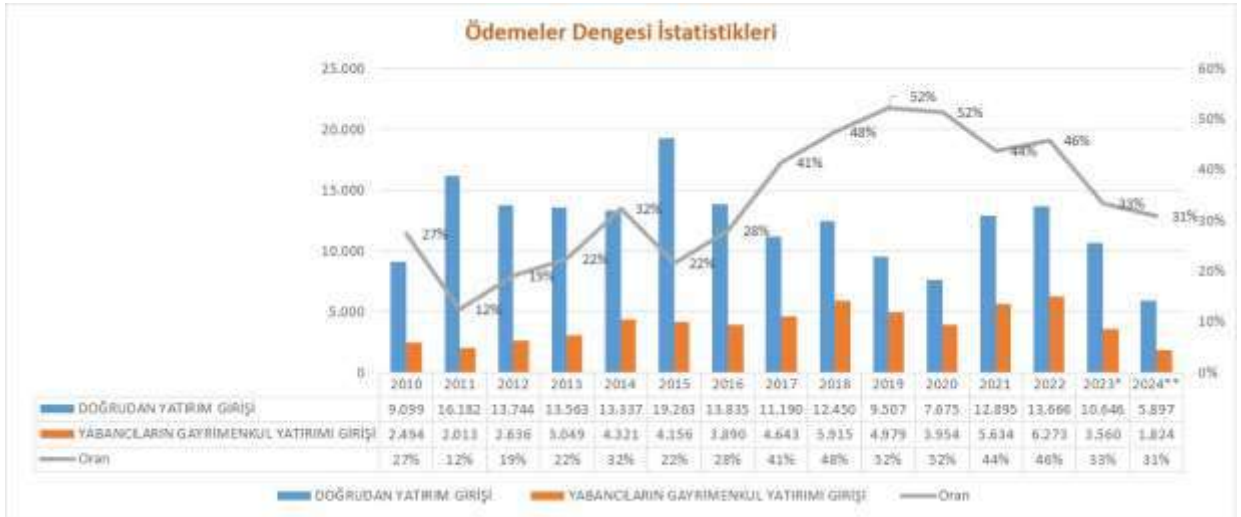
Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla oluşturulan endekslerdir. Konut fiyat endekslerinin hesaplanmasında, satışa konu olan tüm konutlara ilişkin fiyat verileri kullanılmaktadır. Konutun fiyatını temsil etmek üzere, bireysel konut kredisi talebiyle kredi veren kuruluşlara 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 Satışı	Değişim (%)	İpotekli Konut Satışı	Toplam Konut Satışı İçinde İpotekli Konut Satışı Payı (%)	İlk El Konut Satışı	Toplam Konut Satışı İçinde İlk El Konut Satışı Payı (%)	Yabancıya Konut Satışı (Adet)	Toplam Konut Satışı 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.

3.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

İli	Kocaeli
İlçesi	Dilovası
Bucağı	-
Mahallesi	Demirciler
Köyü	-
Sokağı	-
Mevkii	-
Yüzölçümü (m2)	178.732,29
Pafta No.	-
Ada No.	120
Parsel No.	6
Ana Gayrimenkul Vastı	Tek Katlı Çelik Üretim Tesisi, 2 Katlı Bet.Teknik Bina, 2 Katlı Çelik Kalıphane Binası, 2 Katlı Çelik Üretim Tesisi, Tek Katlı Bet.Elektrik Dağıtım Binası, 2 Katlı Karma Talaşlı İmalat, Üç Adet Tek Katlı Bet.Teknik Bina, Bir Katlı Bet.Kapalı Otopark, Üç Katlı B Blok Karma Bakım Binası, Bir Katlı Karma Atık Alanı, Bir Katlı Çelik Güvenlik, Bir Katlı Çelik Giriş Takı, 2 Adet Bir Katlı Su Deposu, Bir Katlı Karma Fabrika Binası, 2 Katlı Çelik Depo, Bir Katlı Bet.Tesisat Galerisi, 5 Katlı Bet.Sosyal
Sahibi - Hissesi	Parsan Makina Parçaları Sanayii Anonim Şirketi (Tam)

**Taşınmazlara ilişkin güncel tapu bilgileri, müşteri tarafından Webtapu sistemi üzerinden 27.11.2024 tarihli olarak temin TAKBİS kayıtlarından elde edilmiştir.*

3.2 Gayrimenkulün 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.

27.11.2024 tarih, saat: 11:45 itibarıyla mal sahibinden temin edilen ve Webtapu sistemi üzerinden temin edilmiş olduğu bilgisine ulaşılan takyidat belgelerine göre; değerleme konusu taşınmazların son 3 yıla ilişkin herhangi bir alım- satım işlemi söz konusu olmamıştır.

27.11.2024 tarih, saat: 11:45 itibarıyla Webtapu sistemi üzerinden temin edilmiş olan ve mal sahibinden temin edilen takyidat belgeleri aşağıda ve rapor ekinde yer almaktadır.

120 ADA,6 PARSEL - TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-11-2024-11:45



Kayıd Oluşturan: MİTHAT SEZGİN (PARSAN MAKİNA PARÇALARI SANAYİİ ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	120/6
Taşınmaz Kimlik No:	81784724	AT Yüzölçümü(m2):	178732.29
İl/ilçe:	KOCAELİ/DİLOVASI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Dilovası	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DEMİRCİLER Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	25/2472	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tek Katlı Çelik Üretim Tesisi, 2 Katlı Bet.Teknik Bina, 2 Katlı Çelik Kalıphane Binası, 2 Katlı Çelik Üretim Tesisi, Tek Katlı Bet.Elektrik Dağıtım Binası, 2 Katlı Karma Talaşlı İmalat, Üç Adet Tek Katlı Bet.Teknik Bina, Bir Katlı Bet.Kapalı Otopark, Üç Katlı B Blok Karma Bakım Binası, Bir Katlı Karma Atık Alanı, Bir Katlı Çelik

1 / 4

	Güvenlik, Bir Katlı Çelik Giriş Takı, 2 Adet Bir Katlı Su Deposu, Bir Katlı Karma Fabrika Binası, 2 Katlı Çelik Depo, Bir Katlı Bet. Tesisat Galerisi, 5 Katlı Bet. Sosyal
--	--

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİN DEVAMI: "Otopark, Üç Katlı B Blok Karma Bakım Binası, Bir Katlı Karma Atık Alanı, Bir Katlı Çelik Güvenlik, Bir Katlı Çelik Giriş Takı, 2 Adet Bir Katlı Su Deposu, Bir Katlı Karma Fabrika Binası, 2 Katlı Çelik Depo, Bir Katlı Bet. Tesisat Galerisi, 5 Katlı Bet. Sosyal Tesis Binası, 1 Katlı Çelik Depo, 1 Katlı Bet.Dövme Binası, 2 Katlı Betonarme Isıl İşlem Binası ve Arsası" (Şablon: Diğer)		Dilovası - 05-02-2024 10:30 - 767	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
246637670	(SN:7804319) PARSAN MAKİNA PARÇALARI SANAYİİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	178732.29	178732.29	Satış 04-09-2013 2008	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi
-------	----------	--------------------------	--------------	---------------------------	---------------

2 / 4

		Soyad			Tarih-Yevmiye
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	PARSAN MAKİNA PARÇALARI SANAYİİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Dilovası - 04-09-2013 14:17 - 2008	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müsterik MI?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:6412) TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş. VKN:8790033309	Hayır	22000000.00 EUR	% 35 (DEĞİŞKEN)	1/0	F.B.K.	Dilovası - 04-02-2014 11:25 - 208
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Dilovası - DEMİRCİLER Mah. - (Aktif) - 120 Ada - 6 Parsel	1/1	(SN:7804319) PARSAN MAKİNA PARÇALARI SANAYİİ ANONİM ŞİRKETİ V	22000000.00 EUR	Dilovası - 04-02-2014 11:25 - 208		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) N0dcBeMw-SN kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

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

Gayrimenkule ilişkin 27.11.2024 tarihli takyidat belgesi incelenmiş olup, değerlendirme konusu 120 ada 6 parsel üzerinde taşınmaza ve mülkiyete ait beyan kayıtları ve ipotek rehni bulunduğu tespit edilmiştir.

Söz konusu beyan ve ipotek kayıtlarının taşınmazın devir edilmesine ilişkin sınırlama getirmeyeceği düşünülmektedir.

27.11.2024 tarih, saat: 11:45 itibarıyla mal sahibinden temin edilmiş olan ve Webtapu sistemi üzerinden temin edilmiş olduğu bilgisine ulaşılan takyidat belgelerine göre;

120 Ada, 6 Parsel Üzerinde Yer Alan Takyidatlar;

Beyanlar Hanesi			
Tarih	Yevmiye Numarası	Tür	Açıklama
05.02.2024	767	Beyan	TAŞINMAZIN CİNSİNİN DEVAMI:"Otopark, Üç Katlı B Blok Karma Bakım Binası, Bir Katlı Karma Atık Alanı, Bir Katlı Çelik Güvenlik, Bir Katlı Çelik Giriş Takı, 2 Adet Bir Katlı Su Deposu, Bir Katlı Karma Fabrika Binası, 2 Katlı Çelik Depo, Bir Katlı Bet.Tesisat Galerisi, 5 Katlı Bet.Sosyal Tesis Binası, 1 Katlı Çelik Depo, 1 Katlı Bet.Dövme Binası, 2 Katlı Betonarme Isıl işlem Binası ve Arsası"(Şablon: Diğer)
04.09.2013	2008	Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.
Rehinler Hanesi			
Tarih	Yevmiye Numarası	Tür	Açıklama
04.02.2014	208	İpotek	Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. lehine müştereken, % 35 değişken faiz oranı ile, 1. dereceden, FBK müddetle, 22.000.000.-EURO bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır.

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 120 ada 6 parsel ile ilişkin olarak mal sahibinden temin edilmiş olan ve Makine İhtisas Organize Sanayi Bölgesi İmar Müdürlüğü'nden temin edilmiş olduğu bilgisine ulaşılan 1/1000 ölçekli plan örneği bilgileri aşağıdaki gibidir;

Makine İhtisas Organize Sanayi Bölgesi İmar Biriminden 05.12.2024 tarihi itibarı ile temin edilmiş olan imar durumu belgesine göre, değerlendirme konusu 120 ada 6 parsel ile ilişkin imar durumu ve yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir:



MAKİNE İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

Tarih : 05.12.2024
Sayı : OSB2412031

PARSAN MAKİNA PARÇALARI SANAYİİ A.Ş.

Makine İhtisas OSB 2. Cadde No:7 Demirciler
DİLOVASI/KOCAELİ

Konu : Güncel İmar Durum Belgesi Verilmesi Hakk.
İlgi : 02.12.2024 tarih ve bİla sayılı yazınız.

Makine İhtisas Organize Sanayi Bölgesi, 120 ada 6 nolu parsel için ilgi yazınız ile talep edilen güncel imar durum belgesi hazırlanmış olup ekte verilmektedir.

Gereği bilgilerinize rica olunur.

Saygılarımla,

Gökhan ÇELİK
Makine İhtisas OSB
Bölge Müdürü

EKLER:

- İmar Durum Belgesi (1 Sayfa)

Bilgi İçin İrtibat: Burcu GÜL, Mimar.



**MAKİNE İHTİSAS
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ**

İMAR DURUMU

İMAR DURUMU
Rapor No: 2024R0144-2
Rapor Tarihi: 17.01.2025

İMAR DURUMU
Rapor No: 2024R0144-2
Rapor Tarihi: 17.01.2025



**MAKİNE İHTİSAS
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ**

İMAR DURUMU

Katılımcı : PARSAN MAKİNA PARÇALARI SAN. TİC. A.Ş.
OSB Bölge Alanı : MAKİNE İHTİSAS OSB
Caddesi/Sokağı : 2. CADDE
No.su : 7
Parsel Yüzölçümü : 178.732,29 m²
K.A.K.S=EMSAL : 1,00
Bina Yüksekliği=h (m) : SERBEST
Cephe Alınan İmar Yolu Genişliği : 25.00 m

Çekme Mesafeleri			Tapu/Kadastro Kayıtlarındaki;	
Çevre Yeşili (Geri Çekme Mesafesi İçinde ve Parsel Sınırı İçinde)	Ön (m)	10,00	İli	Kocaeli
	Yan (m)	6,00	İlçesi	Dilovası
	Arka (m)	7,00	Mahallesi	Organize Sanayi Bölgesi
Geri Çekme Mesafesi (Çevre Yeşili Dahil)	Ön (m)	33,00	Pafta No	G23-A-17-A-1C,2D,3A,4B
	Yan (m)	18,00	Ada/Parsel No	120 / 6
	Arka (m)	30,00	Parselasyon Planı Ölçeği	1/1000
İnşaat Nizamı	Ayrık		Parselasyon Planı Tasdik Tarihi	11/08/2009
OSB Alt Yapıları Doneleri	Verildi (CD)		İmar Planı Tasdik Tarihi	25/01/2022

- Bu imar durumu, onaylı Makine OSB İmar Planlarına ve OSB Uygulama Yönetmeliği'ne göre tanzim edilmiştir.
- Bu imar durumu ile yalnız proje hazırlanabilir, inşaat yaptırılamaz.
- Bu imar durumuna göre hazırlanan projeler ruhsata bağlanmadığı sürece, İmar planında değişiklik olması halinde, herhangi bir hak talep edilemez.
- Proje hazırlanırken, OSB Uygulama Yönetmeliği'nde belirtilen hükümlere aynen uyulacaktır.
- "Çevre Yeşili" dışında, en az 5.00 m'lik ring yol yapılacaktır.
- 02/12/2024 tarihli dilekçenize karşılıktır.

DUZENLEYEN	KONTROL	KONTROL	ONAY
HARİTA TEKNİKERİ	MİMAR	İNŞ. MUH.	Yetkilendirilmiş Bölge Müdürü


Harita Teknikeri


Burcu GÜL
Mimar (32935)


İnş. Muh.

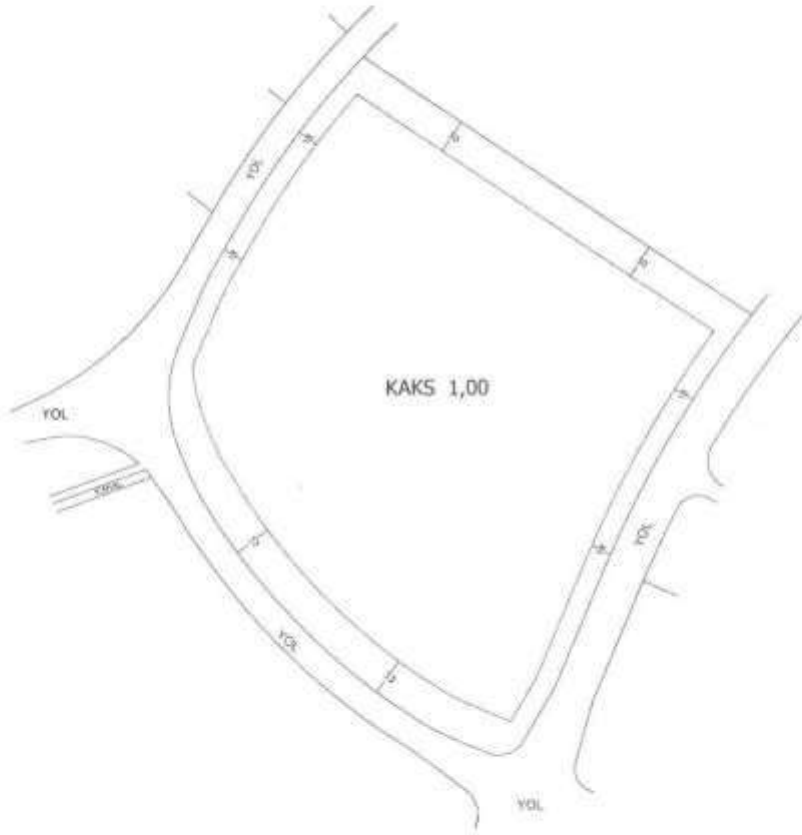

GÖKHAN ÇELİK
Makine İhtisas OSB
Bölge Müdürü

MAKİNE İHTİSAS OSB

Tarih : 02.12.2024
Sayı : OSB2412031



Ö : 1 / 5000



LGOKHAN ÇELİK
Makine İhtisas OSB
Bölge Müdürü

NOT :

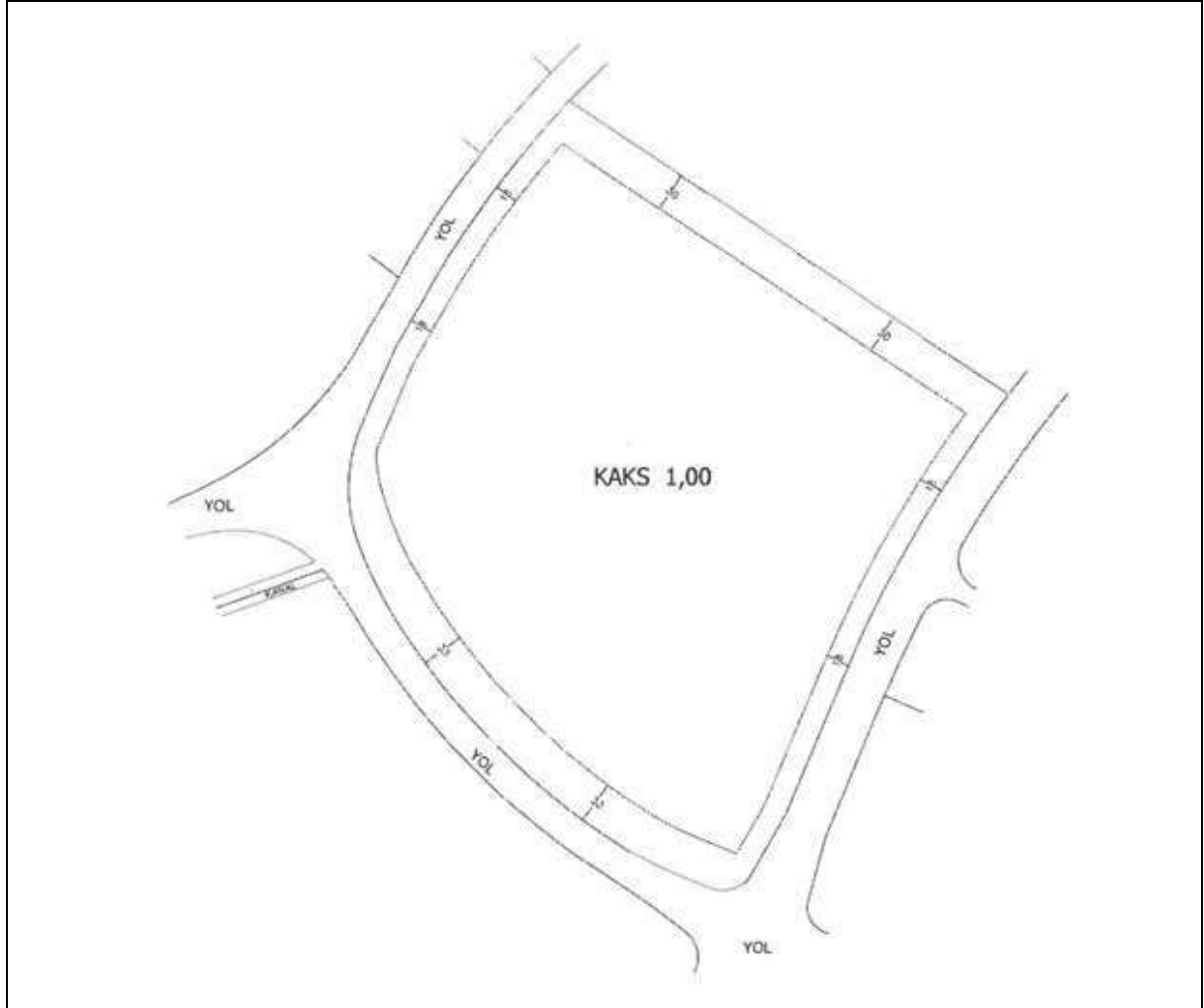
Proje alışmaları ve Yapı Ruhsatı başvuru işlemleri;

- * 4562 Sayılı OSB Kanunu
- * Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu Uygulama Yönetmeliği
- * 3194 Sayılı İmar Kanunu
- * 4708 Nolu Yapı Denetimi Hakkında Kanun
- * Yapı Denetim Yönetmeliği

erevesinde hazırlanacak ve Makine OSB tarafından onaylanacaktır.

2024-2025 Yılı
Sanayi ve Ticaret Bakanlığı
Makine OSB

Bu İmar Durumunun tüm hakları saklıdır



Plan Adı	Makine Organize Sanayi Bölgesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama Planı		
Plan Tarihi	25.01.2022		
Fonksiyon	Sanayi Alanı		
Pafta	-	KAKS	1,00
Ada	120	Hmaks (m)	Serbest
Parsel	6	Öncephe (m)	33 m.
Brüt Parsel Alanı (m ²)	-	Yan Cephe (m)	18 m.
Net Parsel Alanı (m ²)	178.732,29 m2	Arka Cephe (m)	30 m.
TAKS	-	Toplam Emsale Dahil İnşaat Alanı (m ²)	178.732,29 m2

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için Makine İhtisas Organize Sanayi Bölgesi İmar Birimi'nden temin edilmiş olan bilgiler doğrultusunda 120 ada 6 no'lu parsel "Sanayi Alanı" lejantına sahip olup, 05.12.2024 tarihli İmar Planı Tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Makine İhtisas Organize Sanayi Bölgesi Revizyonu Uygulama İmar Planı'nda kaldığı bilgisine ulaşılmıştır.

Yapılaşma koşulları bakımından E: 1,00, Hmaks: Serbest, cephe alınan imar yolu genişliği 25,00 m, inşaat nizamı ayrıık nizam olarak belirtilmiştir.

02.02.2019 tarihli, 30674 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan “ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ” nin 36. Maddesinde; **16.04.2020 tarihli, 31101** sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK” kapsamında değişiklik yapılmıştır. Bu hususta OSB mülkiyet ve tasarrufunda kalan ve ortak kullanım alanlarından sayılan zorunlu idari, sosyal, ticari ve teknik altyapı alanları ile arıtma tesisi alanı ve aktif yeşil alanlar için alanların oranı toplam bölge büyüklüğünün en az %10’u kadar olması durumunda; Emsal: Kat Alanları **KatSayısı=1.00** olarak belirlenmiştir.

Bu doğrultuda Makine İhtisas Organize Sanayi Bölgesi İmar Biriminden alınan bilgi doğrultusunda; 05.03.2015 tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında **KAKS:0,70** olan yapılaşma koşulu değiştirilerek 10.06.2021 tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında **KAKS:1,00** olarak belirlenmiştir. Makine İhtisas Organize Sanayi Bölgesi İmar Biriminden alınan yazılı imar durumunda imar planı tasdik tarihi 25.01.2022 olarak gözükmekte olup, alınan bilgilere göre 10.06.2021 tarihinden itibaren değerlendirme konusu parselde ve osb içerisindeki sanayi parsellerinde yapılaşma koşullarında değişiklik olmamış olup, tarih değişikliğinin sanayi parselleri dışarısında kalan ortak alanlarda revizyon olmasından kaynaklı olduğu bilgisi alınmıştır.

Özetle; Taşınmazın konumlanmış olduğu Makine İhtisas Organize Sanayi Bölgesi’nde son 3 yıl içerisinde imar yapılaşma koşulu değişmiş olup, **KAKS:0,70** olan yapılaşma koşulu **KAKS:1,00** olarak değiştirilmiştir.

Söz konusu değişikliğe ilişkin mevzuat.gov.tr üzerinden temin edilen güncel “Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği”nin ilgili maddeleri aşağıda yer almaktadır.

02 Şubat 2019 CUMARTESİ	Resmî Gazete	Sayı : 30674
YÖNETMELİK		
<u>Sanayi ve Teknoloji Bakanlığından:</u>		
ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ		
DÖRDÜNCÜ BÖLÜM		
İmar ve Parselasyon Planı, Ruhsat ve İzinler		
İmar planı yapımı		
MADDE 36 – (Değişik:RG-16/4/2020-31101)		
(1) İmar planında, OSB’nin özelliği ve ihtiyaçları göz önüne alınarak bu Yönetmelikle belirlenen koşullara uygun olarak sanayi parselleri, ortak kullanım alanları, hizmet ve destek alanları, sağlık koruma bandı ve benzerleri ile birlikte arazi kullanım kararları yer alır.		
(2) Sanayi parsellerinde yapılaşma koşulları, Y ençok = serbest, üretim teknolojisinin gerektirdiği yükseklik, Emsal: Kat Alanı Katsayısı = 0.70 olarak belirlenen bölgelerde toplam bölge büyüklüğünün en az %8’i kadar, Emsal: Kat Alanı Katsayısı = 1.00 olarak belirlenen bölgelerde toplam bölge büyüklüğünün en az % 10’u kadar. OSB mülkiyet ve tasarrufunda kalan ve ortak kullanım alanlarından sayılan zorunlu idari, sosyal, ticari ve teknik altyapı alanları ile arıtma tesisi alanı ve aktif yeşil alanlar için alan ayrılır. Ancak onaylı bir plan kapsamında yapılaşmasını tamamlamış olan ve ortak kullanım alanları yukarıdaki oranların altında kalan OSB’lerde, mevcut durum müktesep kabul edilir. Bu OSB’lere, ilave alan amacıyla yer seçimi olması halinde, ilave edilen alanın en az %10’u ortak kullanım alanı olarak ayrılır. Yukarıdaki oranlar dahilinde sanayi parsellerinin yapılaşma koşullarında artış önerilmesi durumunda ortak kullanım alanları da gerekli oranlarda ayrılır.		
(3) Ortak kullanım alanlarında KAKS=1.00 olup minimum yapı yaklaşma mesafesi 5 metredir. Onaylı imar planlarında, OSB mülkiyetinde bulunan ortak kullanım alanlarının, yapılaşma koşullarının gerektirdiği oranların üzerinde olması ve OSB tarafından ihtiyaç olmadığının belirtilmesi ve gerekli durumlarda ilgili kurumlar nezdinde belgelenmesi halinde; park ve otopark alanları hariç zorunlu oranların üstünde kalan donatı alanları OSB’nin ihtiyacı doğrultusunda değerlendirilebilir.		
(4) OSB’nin imar planlarında, bölge büyüklüğünün %10’u nu geçmemek üzere, katılımcı veya kiracılara yönelik küçük imalat ve tamirat, ticaret, eğitim ve sağlık hizmetleri için hizmet ve destek alanları ayrılabilir. Ancak, bu alanlar, ortak kullanım alanı olarak değerlendirilmez, imar tadilatına konu edilmesi halinde karşılığı aranmaz, 3000 m ² ’ den küçük parsel oluşturulamaz. Hizmet ve destek alanı olarak ayrılmış küçük imalat ve tamirat alanları hariç bu alanlarda KAKS=1.00 olup minimum yapı yaklaşma mesafesi 10 m, olarak bırakılır. Küçük imalat ve tamirat alanlarında, minimum 10 m. Açık çalışma alanı ayrılması, h = 12.00 metreyi geçmemesi koşulu ile Bölge müdürlüğü tarafından onaylanacak genel yerleşim planına göre uygulama yapılır.		

3.3.3. Gayrimenkullerin Plan, Proje, Ruhsat ve Doküman Bilgisi

✓ Mimari Proje

Değerleme konusu gayrimenkul için Makine İhtisas Organize Sanayi Bölgesi ve mal sahibinden temin edilen bilgiler doğrultusunda ulaşılan mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bilgileri aşağıdaki tabloda detaylı olarak aktarılmıştır.

120 ada 6 parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin onaylı mimari projeler aşağıda gösterilmiştir.

15.07.2014 tarihli ve bila numaralı YY1, YY2, T1, T2, Y5 Bloklar için düzenlenmiş mimari proje yer almaktadır.

22.04.2015 tarihli, bila numaralı, 8 numaralı istinat duvarı için düzenlenmiş mimari proje yer almaktadır.

22.04.2015 tarihli, bila numaralı, 11-12-13 numaralı istinat duvarı için düzenlenmiş mimari proje yer almaktadır.

13.10.2014 tarihli, bila numaralı, Atık Alanı -1 için düzenlenmiş mimari proje yer almaktadır.

24.04.2014 tarihli, bila numaralı, B Blok için düzenlenmiş mimari proje yer almaktadır.

27.08.2014 tarihli, bila numaralı, D1, Y1, TG Bloklar için düzenlenmiş mimari proje yer almaktadır.

23.05.2022 tarihli, bila numaralı, D3 blok için düzenlenmiş mimari proje yer almaktadır.

13.05.2022 tarihli, bila numaralı, D3-1 Blok için düzenlenmiş mimari proje yer almaktadır.

16.06.2016 tarihli, bila numaralı, Güvenlik Binası için düzenlenmiş mimari proje yer almaktadır.

26.10.2016 tarihli, bila numaralı, Güvenlik Binası için düzenlenmiş mimari proje yer almaktadır.

03.07.2018 tarihli, bila numaralı, Kalıphane Binası için düzenlenmiş mimari proje yer almaktadır.

24.01.2019 tarihli, bila numaralı, Kalıphane Binası için düzenlenmiş mimari proje yer almaktadır.

24.01.2019 tarihli, bila numaralı, L3 Blok için düzenlenmiş mimari proje yer almaktadır.

03.07.2018 tarihli, bila numaralı, 80.019,47 m2 için düzenlenmiş mimari as-built projesi yer almaktadır.

10.08.2015 tarihli, bila numaralı, Sosyal Tesis Binası için düzenlenmiş mimari avan proje yer almaktadır.

21.09.2015 tarihli, bila numaralı, Sosyal Tesis Binası için düzenlenmiş mimari proje yer almaktadır.

15.07.2014 tarihli, bila numaralı, T1 Blok için düzenlenmiş mimari proje yer almaktadır.

18.12.2018 tarihli, bila numaralı, T2 Blok için düzenlenmiş mimari proje yer almaktadır.

03.06.2014 tarihli, bila numaralı, Toprakarme İstinat Duvarı için düzenlenmiş mimari proje yer almaktadır.

21.06.2022 tarihli, bila numaralı, Y2 Blok için düzenlenmiş mimari proje yer almaktadır.

19.09.2022 tarihli, bila numaralı, Y2 Blok için düzenlenmiş mimari tadilat projesi yer almaktadır.

20.01.2015 tarihli, bila numaralı, Y3 Blok için düzenlenmiş mimari proje yer almaktadır.

Bila tarihli, bila numaralı, Y5-1, Y5-2 Bloklar için düzenlenmiş mimari proje yer almaktadır.

27.04.2022 tarihli, bila numaralı, Yeni Dövmeye Binası için düzenlenmiş mimari avan proje yer almaktadır.

03.10.2018 tarihli ve bila numaralı YY1, YY2, T1, T2, Y5 Bloklar için düzenlenmiş mimari proje yer almaktadır.

29.12.2020 tarihli, bila numaralı, YY2 Blok için düzenlenmiş mimari tadilat projesi yer almaktadır.

20.01.2020 tarihli, bila numaralı, YY2 Blok için düzenlenmiş mimari proje yer almaktadır.

11.09.2023 tarihli, bila numaralı, YY2 Blok için düzenlenmiş mimari proje yer almaktadır.

✓ **Ruhsat ve İzinler**

Makine İhtisas Organize Sanayi Bölgesi İmar Arşivi'nden temin edilen değerlendirme konusu gayrimenkule ait yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin eşleştirilmesi aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi Eşleştirmesi;

YAPI RUHSATI							YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ						
İlgili Alan	Tarih	Blok No	Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı	Belge Numarası	Toplam Alan	İlgili Alan	Tarih	Blok No	Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı	Belge Numarası	Toplam Alan (m ²)
Fabrika Binası	12.08.2014	D1 Blok	Yeni Yapı	4-A	32-2	6.660,00	Sanayi	4.11.2015	D1 Blok Üretim Tesisi	Yeni Yapı	4-A	32-2	6.660,00
Mekanik Tesisat Odası	12.08.2014	Y1 Blok	Yeni Yapı	2-B	32-3	4.018,00	İkamet Harici	4.11.2015	Y1 Blok Teknik Oda	Yeni Yapı	2-B	32-3	4.018,00
Listede yer almayan, diğer binalar	12.08.2014	TG Blok	Yeni Yapı	1-A	32-4	1.489,00	İkamet Harici	9.12.2016	TG (Tesisat Galerisi)	Yeni Yapı	1-A	32-4	1.489,00
Su Deposu	26.09.2014	SD1	Yeni Yapı	1-B	32-5	2.211,00	Depolar	9.12.2016	SD (SU DEPOSU)	Yeni Yapı	1-B	32-5	2.211,00
Sanayi	23.10.2014	K Blok	Yeni Yapı	4-A	32-7	4.510,00	Sanayi	16.09.2019	K Blok (Ofis Katı)	İlave	4-A	32-7	5.270,00
Sanayi	16.08.2018	K Blok	İlave	4-A	32-7	760,00							
Sanayi	23.10.2014	D2 Blok	Yeni Yapı	4-A	32-8	4.193,00	Sanayi	4.11.2015	D2 Blok Üretim Tesisi	Yeni Yapı	4-A	32-8	4.193,00
Sanayi	3.11.2014	Y3 Blok	Yeni Yapı	2-B	32-10	552,00	Sanayi	4.11.2015	Y3 Blok Elektrik Dağıtım Binası	Yeni Yapı	2-B	32-10	552,00
Garaj	3.11.2014	OP1	Yeni Yapı	3-A	32-11	2.291,00	Ulaşım ve İletişim	9.12.2016	OP (Kapalı Otopark)	Yeni Yapı	3-A	32-11	2.291,00
Su Deposu	3.11.2014	SD2	Yeni Yapı	1-B	32-12	1.051,00	Depolar	9.12.2016	SD2 (SU DEPOSU)	Yeni Yapı	1-B	32-12	1.051,00
Sanayi	8.03.2016	T1 Blok	Tadilat	4-A	32-13	6.769,00	Sanayi	13.06.2016	T-1 Blok	Tadilat	4-A	32-13	6.769,00
Sanayi	20.11.2018	T2 Blok (Talaş İmalat-2)	İsim Değişikliği	4-A	32-14	6.673,00	Sanayi	20.12.2018	T-2 Blok	İsim Değişikliği	4-A	32-14	6.673,00
İkamet Harici	29.12.2014	Y4 Blok	Yeni Yapı	2-B	32-15	660,00	İkamet Harici	13.06.2016	Y4 Blok	Yeni Yapı	2-B	32-15	660,00
İkamet Harici	29.12.2014	Y5-2 Blok	Yeni Yapı	2-B	32-16	2.340,00	İkamet Harici	13.06.2016	Y5-2 Blok	Yeni Yapı	2-B	32-16	2.340,00
İkamet Harici	29.12.2014	Y5-1 Blok	Yeni Yapı	2-B	32-17	1.846,00	İkamet Harici	13.06.2016	Y5-1 Blok	Yeni Yapı	2-B	32-17	1.846,00
Sanayi	8.03.2016	YY1 Blok	Tadilat	4-A	32-18	1.684,00	Sanayi	28.12.2016	YY1 Blok	Tadilat	4-A	32-18	1.684,00
Ortak Alan	22.01.2021	YY2 Blok (Ek Ofis Katları)	Kat İlavesi	4-A	32-19	1.772,00							
İkamet Harici	29.12.2014	Atık Alanı-1	Yeni Yapı	2-B	32-20	408,00	İkamet Harici	20.03.2017	Atık Alanı -1	Yeni Yapı	2-B	32-20	408,00
İkamet Harici	29.12.2014	Atık Alanı-2	Yeni Yapı	2-B	32-21	928,00							
Depolar	29.12.2014	L1 Blok	Yeni Yapı	1-B	32-22	2.892,00	Depolar	28.12.2016	L1 Blok	Yeni Yapı	1-B	32-22	2.892,00
Depolar	29.12.2014	L2 Blok	Yeni Yapı	1-B	32-23	963,00	Depolar	28.12.2016	L2 Blok	Yeni Yapı	1-B	32-23	963,00
Ortak Alan	16.08.2018	L3 Blok	Yeniden	1-B	32-24	3.275,00	Ortak Alan	16.09.2019	L3 Blok	Yeniden	1-B	32-24	3.275,00
Sanayi	29.12.2014	B Blok	Yeni Yapı	4-A	32-25	3.557,00	Sanayi	20.03.2017	B Blok Bakım Binası	Yeni Yapı	4-A	32-25	3.557,00
Ofis ve İşyeri	24.05.2016	Sosyal Tesis Binası	İsim Değişikliği	3-B	32-31	6.854,00	Ofis ve İşyeri	10.04.2017	Sosyal Tesis Binası	Yeni Yapı	3-B	32-31	6.854,00
İkamet Harici	28.12.2016	Kanopi (Giriş Takı)	Tadilat	1-A	32-33	170,00	İkamet Harici	22.08.2017	Giriş Takı	Tadilat	1-A	32-33	170,00
İkamet Harici	28.12.2016	Güvenlik Binası -1	Tadilat	2-B	32-34	110,00	İkamet Harici	22.08.2017	Güvenlik Binası -1	Tadilat	2-B	32-34	110,00
Fabrika	17.06.2022	İşli İşlem Binası (B Blok)	Yeni Yapı	4-A	32-35	3.188,00	Fabrika	3.05.2024	İşli İşlem Binası (B Blok)	Yeni Yapı	4-A	32-35	3.188,00
Fabrika	17.06.2022	Dövme Binası (A Blok)	Yeni Yapı	4-A	32-36	2.888,00	Fabrika	26.01.2024	Dövme Binası (A Blok)	Yeni Yapı	4-A	32-36	2.888,00
Sanayi	6.10.2022	Y2 Blok Teknik Bina	Tadilat	4-A	32-37	2.464,00	Sanayi	26.01.2024	Y2 Blok Teknik Bina	Tadilat	4-A	32-37	2.464,00

21.04.2014 tarih, 32/1 numaralı, 7.991 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 2-A, istinat duvarı amaçlı **“Yapı Ruhsatı”** yer almaktadır.

12.08.2014 tarih, 32/2 numaralı, 6.660 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 4-A, “D1 Blok Üretim Tesisi” için verilmiş yeni yapı amaçlı **“Yapı Ruhsatı”** yer almaktadır.

12.08.2014 tarih, 32/3 numaralı, 4.018 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 2-B, “Y1 Blok Teknik Oda” için verilmiş yeni yapı amaçlı **“Yapı Ruhsatı”** yer almaktadır.

12.08.2014 tarih, 32/4 numaralı, 1.489 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 1-A, “TG (Tesisat Galerisi)” için verilmiş yeni yapı amaçlı **“Yapı Ruhsatı”** yer almaktadır.

26.09.2014 tarih, 32/5 numaralı, 2.211 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 1-B, “SD1 (Su Deposu)” için verilmiş yeni yapı amaçlı **“Yapı Ruhsatı”** yer almaktadır.

26.09.2014 tarih, 32/6 numaralı, 8.313 m² yapı inşaat alanlı, yapı sınıfı 2-A, “Toprakarme Duvar” için verilmiş tadilat amaçlı **“Yapı Ruhsatı”** yer almaktadır.

23.10.2014 tarih, 32/7 numaralı, 4.510 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 4-A, “K Blok Kalıphane Binası” için verilmiş yeni yapı amaçlı **“Yapı Ruhsatı”** yer almaktadır.

16.08.2018 tarih, 32/7 numaralı, 760 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 4-A, “K Blok Kalıphane Binası” için verilmiş ilave amaçlı **“Yapı Ruhsatı”** yer almaktadır.

23.10.2014 tarih, 32/8 numaralı, 4.193 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 4-A, “D2 Blok Üretim Tesisi” için verilmiş yeni yapı amaçlı **“Yapı Ruhsatı”** yer almaktadır.

03.11.2014 tarih, 32/9 numaralı, 2.578 m² yapı inşaat alanlı, yapı sınıfı 2-A, “Zemin Çivili Duvar” için verilmiş istinat duvarı amaçlı **“Yapı Ruhsatı”** yer almaktadır.

03.05.2016 tarih, 32/9 numaralı, 2.692 m² yapı inşaat alanlı, yapı sınıfı 2-A, “Zemin Çivili Duvar” için verilmiş tadilat amaçlı **“Yapı Ruhsatı”** yer almaktadır.

03.11.2014 tarih, 32/10 numaralı, 552 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 2-B, “Y3 Blok” için verilmiş yeni yapı amaçlı **“Yapı Ruhsatı”** yer almaktadır.

03.11.2014 tarih, 32/11 numaralı, 2.291 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 3-A, “OP (Kapalı Otopark)” için verilmiş yeni yapı amaçlı **“Yapı Ruhsatı”** yer almaktadır.

03.11.2014 tarih, 32/12 numaralı, 1.051 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 1-B, “SD2 (Su Deposu)” için verilmiş yeni yapı amaçlı **“Yapı Ruhsatı”** yer almaktadır.

29.12.2014 tarih, 32/13 numaralı, 6.648 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 4-A, “T1 Blok” için verilmiş yeni yapı amaçlı **“Yapı Ruhsatı”** yer almaktadır.

08.03.2016 tarih, 32/13 numaralı, 6.769 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 4-A, “T1 Blok” için verilmiş tadilat amaçlı **“Yapı Ruhsatı”** yer almaktadır.

29.12.2014 tarih, 32/14 numaralı, 6.673 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 4-A, “T2 Blok” için verilmiş yeni yapı amaçlı **“Yapı Ruhsatı”** yer almaktadır.

16.11.2017 tarih, 32/14 numaralı, 6.673 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 4-A, “T2 Blok” için yeniden verilmiş **“Yapı Ruhsatı”** yer almaktadır.

20.11.2018 tarih, 32/14 numaralı, 6.673 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 4-A, “T2 Blok” için isim değişikliği amaçlı verilmiş **“Yapı Ruhsatı”** yer almaktadır.

29.12.2014 tarih, 32/15 numaralı, 660 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 2-B, “Y4 Blok” için verilmiş yeni yapı amaçlı **“Yapı Ruhsatı”** yer almaktadır.

29.12.2014 tarih, 32/16 numaralı, 2.340 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 2-B, “Y5-2 Blok” için verilmiş yeni yapı amaçlı **“Yapı Ruhsatı”** yer almaktadır.

29.12.2014 tarih, 32/17 numaralı, 1.846 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 2-B, "Y5-1 Blok" için verilmiş yeni yapı amaçlı "**Yapı Ruhsatı**" yer almaktadır.

29.12.2014 tarih, 32/18 numaralı, 1.611 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 4-A, "YY1 Blok" için verilmiş yeni yapı amaçlı "**Yapı Ruhsatı**" yer almaktadır.

08.03.2016 tarih, 32/18 numaralı, 1.684 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 4-A, "YY1 Blok" için verilmiş tadilat amaçlı "**Yapı Ruhsatı**" yer almaktadır.

29.12.2014 tarih, 32/19 numaralı, 1.885 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 4-A, "YY2 Blok" için verilmiş yeni yapı amaçlı "**Yapı Ruhsatı**" yer almaktadır.

10.02.2020 tarih, 32/19 numaralı, 1.772 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 4-A, "YY2 Blok" için verilmiş yeniden "**Yapı Ruhsatı**" yer almaktadır.

22.01.2021 tarih, 32/19 numaralı, 1.772 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 4-A, "YY2 Blok Ek Ofis Katları" için verilmiş Kat İlavesi amaçlı "**Yapı Ruhsatı**" yer almaktadır.

29.12.2014 tarih, 32/20 numaralı, 408 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 2-B, "Atık Alanı 1" için verilmiş yeni yapı amaçlı "**Yapı Ruhsatı**" yer almaktadır.

29.12.2014 tarih, 32/21 numaralı, 928 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 2-B, "Atık Alanı 2" için verilmiş yeni yapı amaçlı "**Yapı Ruhsatı**" yer almaktadır.

29.12.2014 tarih, 32/22 numaralı, 2.892 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 1-B, "L1 Blok" için verilmiş yeni yapı amaçlı "**Yapı Ruhsatı**" yer almaktadır.

29.12.2014 tarih, 32/23 numaralı, 963 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 1-B, "L2 Blok" için verilmiş yeni yapı amaçlı "**Yapı Ruhsatı**" yer almaktadır.

29.12.2014 tarih, 32/24 numaralı, 1.882 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 1-B, "L3 Blok" için verilmiş yeni yapı amaçlı "**Yapı Ruhsatı**" yer almaktadır.

16.08.2018 tarih, 32/24 numaralı, 3.275 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 1-B, "L3 Blok" için yeniden verilmiş "**Yapı Ruhsatı**" yer almaktadır.

29.12.2014 tarih, 32/25 numaralı, 3.557 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 4-A, "B Blok Bakım Binası" için verilmiş yeni yapı amaçlı "**Yapı Ruhsatı**" yer almaktadır.

11.02.2015 tarih, 32/26 numaralı, 1.156 m² yapı inşaat alanlı, yapı sınıfı 2-A, "7 No'lu İstinat Duvarı" için verilmiş istinat duvarı amaçlı "**Yapı Ruhsatı**" yer almaktadır.

12.05.2015 tarih, 32/27 numaralı, 217 m² yapı inşaat alanlı, yapı sınıfı 2-A, "8 No'lu İstinat Duvarı" için verilmiş istinat duvarı amaçlı "**Yapı Ruhsatı**" yer almaktadır.

12.05.2015 tarih, 32/28 numaralı, 10 m² yapı inşaat alanlı, yapı sınıfı 2-A, "11 No'lu İstinat Duvarı" için verilmiş istinat duvarı amaçlı "**Yapı Ruhsatı**" yer almaktadır.

12.05.2015 tarih, 32/29 numaralı, 43 m² yapı inşaat alanlı, yapı sınıfı 2-A, "12 No'lu İstinat Duvarı" için verilmiş istinat duvarı amaçlı "**Yapı Ruhsatı**" yer almaktadır.

12.05.2015 tarih, 32/30 numaralı, 24 m² yapı inşaat alanlı, yapı sınıfı 2-A "13 No'lu İstinat Duvarı" için verilmiş istinat duvarı amaçlı "**Yapı Ruhsatı**" yer almaktadır.

15.10.2015 tarih, 32/31 numaralı, 6.854 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 3-B, "Sosyal Tesis Binası" için verilmiş yeni yapı amaçlı "**Yapı Ruhsatı**" yer almaktadır.

24.05.2016 tarih, 32/31 numaralı, 6.854 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 3-B, "Sosyal Tesis Binası" için verilmiş isim değişikliği amaçlı "**Yapı Ruhsatı**" yer almaktadır.

26.07.2016 tarih, 32/32 numaralı, 94 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 2-B, "Güvenlik Binası 2" için verilmiş yeni yapı amaçlı "**Yapı Ruhsatı**" yer almaktadır.

26.07.2016 tarih, 32/33 numaralı, 407 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 1-A, "Kanopi Giriş Takı" için verilmiş yeni yapı amaçlı **"Yapı Ruhsatı"** yer almaktadır.

28.12.2016 tarih, 32/33 numaralı, 170 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 1-A, "Giriş Takı" için verilmiş tadilat amaçlı **"Yapı Ruhsatı"** yer almaktadır.

26.07.2016 tarih, 32/34 numaralı, 113 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 2-B, "Güvenlik Binası 1" için verilmiş yeni yapı amaçlı **"Yapı Ruhsatı"** yer almaktadır.

28.12.2016 tarih, 32/34 numaralı, 110 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 2-B, "Güvenlik Binası 1" için verilmiş tadilat amaçlı **"Yapı Ruhsatı"** yer almaktadır.

17.06.2022 tarih, 32/35 numaralı, 3.188 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 4-A, "Isıl İşlem Binası B Blok" için verilmiş yeni yapı amaçlı **"Yapı Ruhsatı"** yer almaktadır.

17.06.2022 tarih, 32/36 numaralı, 2.888 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 4-A, "Dövme Binası A Blok" için verilmiş yeni yapı amaçlı **"Yapı Ruhsatı"** yer almaktadır.

03.08.2022 tarih, 32/37 numaralı, 2.232 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 4-A, "Y2 Blok Teknik Bina" için verilmiş yeni yapı amaçlı **"Yapı Ruhsatı"** yer almaktadır.

06.10.2022 tarih, 32/37 numaralı, 2.464 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 4-A, "Y2 Blok Teknik Bina" için verilmiş tadilat amaçlı **"Yapı Ruhsatı"** yer almaktadır.

04.11.2015 tarih, 32/2 numaralı, 6.660 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 4-A, "D1 Blok Üretim Tesisi" için verilmiş yeni yapı amaçlı **"Yapı Kullanma İzin Belgesi"** yer almaktadır.

04.11.2015 tarih, 32/3 numaralı, 4.018 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 2-B, "Y1 Blok" için verilmiş yeni yapı amaçlı **"Yapı Kullanma İzin Belgesi"** yer almaktadır.

09.12.2016 tarih, 32/4 numaralı, 1.489 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 1-A, "TG (Tesisat Galerisi)" için verilmiş yeni yapı amaçlı **"Yapı Kullanma İzin Belgesi"** yer almaktadır.

09.12.2016 tarih, 32/5 numaralı, 2.211 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 1-B, "SD1 (Su Deposu)" için verilmiş yeni yapı amaçlı **"Yapı Kullanma İzin Belgesi"** yer almaktadır.

17.08.2016 tarih, 32/6 numaralı, 8.313 m² yapı inşaat alanlı, yapı sınıfı 2-A, "Toprakarme Duvar" için verilmiş tadilat amaçlı **"Yapı Kullanma İzin Belgesi"** yer almaktadır.

04.11.2015 tarih, 32/7 numaralı, 4.510 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 4-A, "K Blok Kalıphane Binası" için verilmiş yeni yapı amaçlı **"Yapı Kullanma İzin Belgesi"** yer almaktadır.

16.09.2019 tarih, 32/7 numaralı, 5.270 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 4-A, "K Blok Kalıphane Binası" için verilmiş ilave amaçlı **"Yapı Kullanma İzin Belgesi"** yer almaktadır.

04.11.2015 tarih, 32/8 numaralı, 4.193 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 4-A, "D2 Blok Üretim Tesisi" için verilmiş yeni yapı amaçlı **"Yapı Kullanma İzin Belgesi"** yer almaktadır.

28.11.2016 tarih, 32/9 numaralı, 2.692 m² yapı inşaat alanlı, yapı sınıfı 2-A, "Zemin Çivili Duvar" için verilmiş tadilat amaçlı **"Yapı Kullanma İzin Belgesi"** yer almaktadır.

04.11.2015 tarih, 32/10 numaralı, 552 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 2-B, "Y3 Blok Elektrik Dağıtım Binası" için verilmiş yeni yapı amaçlı **"Yapı Kullanma İzin Belgesi"** yer almaktadır.

09.12.2016 tarih, 32/11 numaralı, 2.291 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 3-A, "OP (Kapalı Otopark)" için verilmiş yeni yapı amaçlı **"Yapı Kullanma İzin Belgesi"** yer almaktadır.

09.12.2016 tarih, 32/12 numaralı, 1.051 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 1-B, "SD2 (Su Deposu)" için verilmiş yeni yapı amaçlı **"Yapı Kullanma İzin Belgesi"** yer almaktadır.

13.06.2016 tarih, 32/13 numaralı, 6.769 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 4-A, "T1 Blok" için verilmiş tadilat amaçlı **"Yapı Kullanma İzin Belgesi"** yer almaktadır.

20.12.2018 tarih, 32/14 numaralı, 6.673 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 4-A, "T2 Blok" için verilmiş isim değişikliği amaçlı **"Yapı Kullanma İzin Belgesi"** yer almaktadır.

13.06.2016 tarih, 32/15 numaralı, 660 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 2-B, "Y4 Blok" için verilmiş yeni yapı amaçlı **"Yapı Kullanma İzin Belgesi"** yer almaktadır.

13.06.2016 tarih, 32/16 numaralı, 2.340 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 2-B, "Y5-2 Blok" için verilmiş yeni yapı amaçlı **"Yapı Kullanma İzin Belgesi"** yer almaktadır.

13.06.2016 tarih, 32/17 numaralı, 1.846 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 2-B, "Y5-1 Blok" için verilmiş yeni yapı amaçlı **"Yapı Kullanma İzin Belgesi"** yer almaktadır.

28.12.2016 tarih, 32/18 numaralı, 1.684 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 4-A, "YY1 Blok" için verilmiş tadilat amaçlı **"Yapı Kullanma İzin Belgesi"** yer almaktadır.

20.03.2017 tarih, 32/20 numaralı, 408 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 2-B, "Atık Alanı 1" için verilmiş yeni yapı amaçlı **"Yapı Kullanma İzin Belgesi"** yer almaktadır.

28.12.2016 tarih, 32/22 numaralı, 2.892 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 1-B, "L1 Blok" için verilmiş yeni yapı amaçlı **"Yapı Kullanma İzin Belgesi"** yer almaktadır.

28.12.2016 tarih, 32/23 numaralı, 963 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 1-B, "L2 Blok" için verilmiş yeni yapı amaçlı **"Yapı Kullanma İzin Belgesi"** yer almaktadır.

16.09.2019 tarih, 32/24 numaralı, 3.275 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 1-B, "L3 Blok" için verilmiş yeniden **"Yapı Kullanma İzin Belgesi"** yer almaktadır.

20.03.2017 tarih, 32/25 numaralı, 3.557 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 4-A, "B Blok Bakım Binası" için verilmiş yeni yapı amaçlı **"Yapı Kullanma İzin Belgesi"** yer almaktadır.

28.11.2016 tarih, 32/26 numaralı, 1.156 m² yapı inşaat alanlı, yapı sınıfı 2-A, "7 No'lu İstinat Duvarı" için verilmiş istinat duvarı amaçlı **"Yapı Kullanma İzin Belgesi"** yer almaktadır.

28.11.2016 tarih, 32/27 numaralı, 217 m² yapı inşaat alanlı, yapı sınıfı 2-A, "8 No'lu İstinat Duvarı" için verilmiş istinat duvarı amaçlı **"Yapı Kullanma İzin Belgesi"** yer almaktadır.

28.11.2016 tarih, 32/28 numaralı, 10 m² yapı inşaat alanlı, yapı sınıfı 2-A, "11 No'lu İstinat Duvarı" için verilmiş istinat duvarı amaçlı **"Yapı Kullanma İzin Belgesi"** yer almaktadır.

28.11.2016 tarih, 32/29 numaralı, 43 m² yapı inşaat alanlı, yapı sınıfı 2-A, "12 No'lu İstinat Duvarı" için verilmiş istinat duvarı amaçlı **"Yapı Kullanma İzin Belgesi"** yer almaktadır.

28.11.2016 tarih, 32/30 numaralı, 24 m² yapı inşaat alanlı, yapı sınıfı 2-A, "13 No'lu İstinat Duvarı" için verilmiş istinat duvarı amaçlı **"Yapı Kullanma İzin Belgesi"** yer almaktadır.

10.04.2017 tarih, 32/31 numaralı, 6.854 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 3-B, "Sosyal Tesis Binası" için verilmiş yeni yapı amaçlı **"Yapı Kullanma İzin Belgesi"** yer almaktadır.

22.08.2017 tarih, 32/33 numaralı, 170 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 1-A, "Giriş Takı" için verilmiş tadilat amaçlı **"Yapı Kullanma İzin Belgesi"** yer almaktadır.

22.08.2017 tarih, 32/34 numaralı, 110 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 2-B, "Güvenlik Binası 1" için verilmiş tadilat amaçlı **"Yapı Kullanma İzin Belgesi"** yer almaktadır.

03.05.2024 tarih, 32/35 numaralı, 3.188 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 4-A, "Işıl İşlem Binası (B Blok)" için verilmiş yeni yapı amaçlı **"Yapı Kullanma İzin Belgesi"** yer almaktadır.

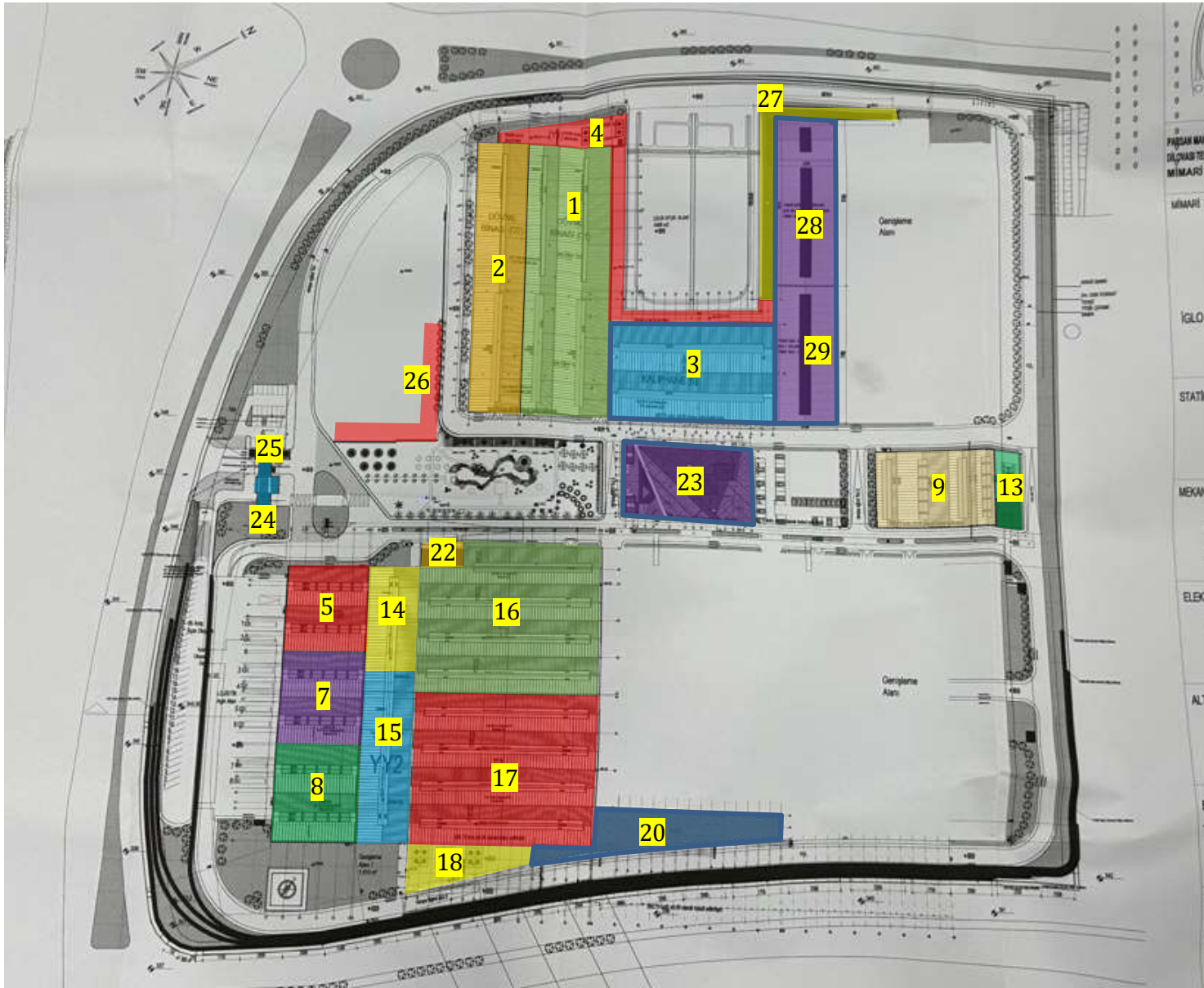
26.01.2024 tarih, 32/36 numaralı, 2.888 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 4-A, "Dövme Binası (A Blok)" için verilmiş yeni yapı amaçlı **"Yapı Kullanma İzin Belgesi"** yer almaktadır.

26.01.2024 tarih, 32/37 numaralı, 2.464 m² kapalı alanlı, yapı sınıfı 4-A, "Y2 Blok Teknik Bina" için verilmiş tadilat amaçlı **"Yapı Kullanma İzin Belgesi"** yer almaktadır.

✓ **Yapı Kayıt Bilgisi**

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin **Makine İhtisas Organize Sanayi Bölgesi** İmar Arşivi'nde yapılan detaylı incelemeler doğrultusunda değerlemeye konu 120 ada 6 parsel üzerinde yer alan yapılar için temin edilmiş olan herhangi bir yapı kayıt belgesine ulaşılamamış olup, müşteriiden alınan bilgiler doğrultusunda da imar barışı kapsamında herhangi bir yapı kayıt belgesi alınmamış olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

120 Ada 6 parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin vaziyet planı aşağıda gösterilmiştir.



No	Binalar	YASAL ALAN (m2)	MEVCUT ALAN (m2)
1	D1 Blok Dövm Binası	6.660,00	6.660,00
2	D2 Blok Dövm Binası	4.193,00	4.193,00
3	Kalphan	5.270,00	5.270,00
4	Y1 Teknik Oda	4.018,00	4.018,00
5	L1 Blok Lojistik Binası	2.892,00	2.892,00
6	TG Tesisat Galerisi	1.489,00	1.489,00
7	L2 Blok Lojistik Binası	963,00	963,00
8	L3 Blok Lojistik Binası	3.275,00	3.275,00
9	B Blok Bakım Binası	3.557,00	3.557,00
10	SD1 Blok Su Deposu	2.211,00	2.211,00
11	OP1 Blok Kapalı Otopark	2.291,00	2.291,00
12	SD2 Blok Su Deposu	1.051,00	1.051,00
13	Y3 Blok (Elektrik Dağıtım Binası)	552,00	552,00
14	YY1 Blok (Yıkama Yağlama-1)	1.684,00	1.684,00
15	YY2 Blok (Yıkama Yağlama-2)		2.030,00
16	T1 Blok (Talaşlı İmalat-1)	6.769,00	6.769,00
17	T2 Blok (Talaşlı İmalat-2)	6.673,00	6.673,00
18	Y5-1 Blok (Teknik Bina)	1.846,00	1.846,00
19	Atık Alanı -1	408,00	408,00
20	Y5-2 Blok (Teknik Bina)	2.340,00	2.340,00
21	Atık Alanı -2		928,00
22	Y4 Blok (Teknik Bina)	660,00	660,00
23	Sosyal Tesis Binası	6.854,00	6.854,00
24	Güvenlik Binası -1	110,00	110,00
25	Giriş Takı	170,00	170,00
26	Misafirhane-Eğitim Salonu-İdari Ofisler		750,00
27	Y2 Blok Teknik Bina	2.464,00	2.464,00
28	D3 Blok	2.888,00	2.888,00
29	D3-1 Blok	3.188,00	3.188,00
TOPLAM		74.476,00	78.184,00

✓ Yapı Denetim Bilgisi

Değerlemesi yapılan gayrimenkul 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 taşınmazlar üzerindeki yapıların yapı denetimleri aşağıda adresleri ve isimleri belirtilen yapı denetim firmaları tarafından gerçekleştirilmiştir.

- Güzeller Mahallesi, İbrahimağa Caddesi, No:174, Gebze/KOCAELİ adresinde faaliyet gösteren Irmak Yapı Denetim Ltd. Şti.
- Arapçesme Mahallesi, Kavak Caddesi, No:26, Gebze/KOCAELİ adresinde faaliyet gösteren Yapıgüçden Yapı Denetim Ltd. Şti.
- Alikahya Atatürk Mahallesi, Güneysu Caddesi, Kavanyum Sitesi, No:6A11A İzmit/KOCAELİ adresinde faaliyet gösteren Şahinöz Yapı Denetim Ltd. Şti.
- İstasyon Mahallesi, Fırın Sokak, No:2 Kartepe/KOCAELİ adresinde faaliyet gösteren MRT Yapı Denetim Ltd. Şti.
- Mimar Sinan Mahallesi, Bağlar Caddesi, No: 27A Körfez/KOCAELİ adresinde faaliyet gösteren BRN Yapı Denetim Limited Şirketi.
- Dumlupınar Mahallesi, Körfez Caddesi, No: 13 Gölcük/KOCAELİ adresinde faaliyet gösteren Miraç 77 Yapı Denetim Limited Şirketi.

✓ Enerji Verimlilik Sertifikası

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu **120 ada, 6** no'lu parsel üzerinde yer alan yapılar için enerji kimlik belgesi bulunmakta olup, raporun ekler kısmında yer almaktadır.

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

Değerleme konusu **120 ada 6** no'lu parselde konumlanmış olan yapılar için **Makine İhtisas Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü**'nden temin edilmiş olan bilgiler doğrultusunda herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı ve yıkım kararı bilgi ve belgesi bulunmadığı tespit edilmiştir.

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

Değerleme konusu **120 ada 6 parsel** üzerinde herhangi bir satış vaadi, kat karşılığı ve hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır.

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

Makine İhtisas Organize Sanayi Bölgesi İmar Arşivi'nden ve mal sahibinden temin edilen bilgiler doğrultusunda değerleme konusu taşınmazlar için değerleme günü itibarıyla yasal durumu ile mevcut durumu arasında farklılık bulunmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkul, yapı ruhsatı, onaylı mimari projesi ve yapı kullanma izin belgelerine uyumlu olarak yasal durumda **74.476.000 m2** alana sahip olup, mevcut durumda **78.184.000 m2** alandan meydana gelmektedir.

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde yer alan YY2 Blok için alınan 29.12.2014 tarihli yeni yapı ruhsatı, 10.02.2020 tarihli yeniden amaçlı yapı ruhsatı ve 22.01.2021 tarihli kat ilavesi amaçlı yapı ruhsatları bulunmakta olup, ilgili ruhsatların geçerlilik süresinin dolduğu ve bu süre içerisinde söz konusu yapıya ait yapı kullanma izin belgesi alınmadığı tespit edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde yer alan Atık Alanı - 2 için alınan 29.12.2014 tarihli yeni yapı ruhsatı bulunmakta olup, ilgili ruhsatın geçerlilik süresinin dolduğu ve bu süre içerisinde söz konusu yapıya ait yapı kullanma izin belgesi alınmadığı tespit edilmiştir. Değerleme konusu gayrimenkul için alınmış 26.07.2016 tarih, 32-32 belge no'lu Güvenlik Binası -2 için alınmış yapı ruhsatı bulunmakta olup yerinde inşa edilmemiş ve ruhsat geçerlilik süresi dolmuştur.

Konu ile alakalı yukarıda bahsedilen ruhsatların süresinin geçerliliğinin dolduğu tespit edilmiş ve ruhsatların yeniden alınması gerekmektedir.

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde yer alan Misafirhane, Eğitim Salonu ve İdari ofislerin yer aldığı tek katlı yapılar için herhangi bir yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi veya mimari proje bulunmamaktadır.

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Bulunduğu Bölgenin Analizi

Gayrimenkulün Açık Adresi: Makine İhtisas Organize Sanayi Bölgesi, 2. Cadde, No: 7 Demirciler Dilovası / KOCAELİ

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için İstanbul D100 Karayolu üzerinden Kocaeli/İzmit yönüne doğru ilerlerken Kuzey OSB tabelasından sağa dönülür. Demirciler Mahallesi istikametinde yaklaşık 4,5 km ilerledikten sonra, Makine OSB tabelalarını takiben Organize Sanayi Bölgesi'ne giriş yapılır. Değerleme konusu 120 ada 6 parsel Makine Organize Sanayi Bölgesi 2. Caddede No: 7 adresinde yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Makine İhtisas Organize Sanayi Bölgesi, Organize Sanayi Bölgelerinin yoğunlukla olduğu, konum açısından kıymetli, bilinirliği yüksek bir organize sanayi bölgesi olarak bilinmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın konumlanmış olduğu Makine Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde orta ve büyük ölçekli fabrika alanları bulunmakta olup, yer yer boş sanayi parsellerinin olduğu da görülmüştür.

Gayrimenkulden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

Yer	Mesafe
Çerkeşli Organize Sanayi Bölgesi	~ 2,80 km.
O-7 Otoyolu	~ 4,00 km.
Dilovası Belediyesi	~ 8,80 km.
D-100 Karayolu	~ 8,90 km.
E-80 Otoyolu	~ 9,80 km.
Osmangazi Köprüsü	~ 26,30 km.





Kaynak: www.earth.google.com

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Topoğrafik Yapısı

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



Kaynak: www.earth.google.com

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkul Değerine Etkisi

Gyoder tarafından yayınlanan Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024 1. Çeyrek raporundan edinilen bilgiler aşağıda detaylı olarak yer almaktadır.

Dünya ekonomisinde aktivite 2024 ilk çeyreğinde dirençli seyrini sürdürmüştür. Küresel ölçekte hizmet sektöründe sınırlı da olsa hızlanma görülürken, imalat aktivitesi ilk çeyrek itibarıyla yeniden genişleme bölgesine geçmiştir. ABD (Fed) ve Avrupa (ECB) Merkez Bankaları'nın faiz patikalarına yönelik beklentiler ayrıışmaktadır. ECB'nin yaz aylarında faiz indirimlerine başlayacağına yönelik tahminler kuvvetlenirken, Fed'in faiz indirimlerine yönelik beklentiler, tahminleri aşan enflasyon verileri ve Fed yetkililerinin açıklamaları ile ötelenmektedir. Son dönemde Ortadoğu'da artan jeopolitik gerilimler ve Rusya'ya yönelik ihracat kısıtlamaları enerji başta olmak üzere emtia fiyatlarında dalgalanmalar yaratmaktadır. Bu gelişmeler küresel enflasyonun iyileşme hızına yönelik kaygıları artırmaktadır. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Çin'de ekonomik toparlanmaya yönelik sinyaller gelse de emlak sektörüne yönelik belirsizlikler sürmektedir. Japonya Merkez Bankası uzun yıllardır sürdürdüğü negatif faiz politikasını sonlandırmıştır.

Türkiye ekonomisi 2023 dördüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,0 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla 2023 yıl genelinde büyüme %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2022 yılında 905,8 milyar dolar olan GSYH 2023 yılında 1 trilyon 118,6 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2024 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin dirençli kaldığını göstermektedir. İş gücü piyasasında ise mevsimsellikten arındırılmış verilere göre Ocak'ta %9,0 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %8,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergelerinde de genele yayılan bir düşüş gözlenmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Ocak ayındaki 49,2 seviyesinden Şubat'ta 50,2'ye yükselerek daralma bölgesinden çıkmıştır. İmalat PMI Mart ayında 50,0 değerini alsa da, Nisan ayı verileri endeksin 49,3'e gerileyerek daralma bölgesine geçtiğini göstermektedir.

Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa yükselirken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir. İlk çeyrekte dış dengedeki devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, enerji ve altın kalemlerindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı daralmaktadır. Seyahat gelirlerinde artış meydana gelse de, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk üç ayda ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,6 artarken, ithalatta %12,8 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2023 ilk çeyreğinde 34,8 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün ilk çeyreğinde 20,3 milyar dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,5 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2024'te 31,8 milyar dolara inmiştir.

Ücret artışları, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve beklentilerdeki bozulma ile ilk çeyrekte enflasyonda sınırlı da olsa artış yaşanmıştır. 2023 sonunda %64,8 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %68,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %44,2'den %51,5'e yükselmiştir. Ayrıca emtia fiyatlarındaki dalgalanma ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Ocak ayında %42,50 olan politika faizini %45,00'a çıkaran TCMB Şubat toplantısında faizleri sabit tutarken, Mart ayında genel beklentilerin aksine 500 baz puan artışla politika faizini %50,00'a yükseltmiştir. Son Nisan toplantısında da TCMB politika faizini %50,00

seviyesinde tutarken, enflasyona dair temkinli bir dil kullanmıştır. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sağlamak amacıyla ilave makro ihtiyati düzenlemeler ve likidite tedbirleri almıştır. İkinci çeyrek başında ise piyasa mekanizmasının işlevselliğini ve makro finansal istikrarı koruyacak şekilde makro ihtiyati politikaları sadeleştirmeye devam etmiştir.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	26.276.307	307.952	1.118.593	13.110	4,50	23,49
2024*	8.822.248		285.572		5,70	30,89

GSYH 2024 yılı birinci çeyrek ilk tahmini zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,7 arttı.

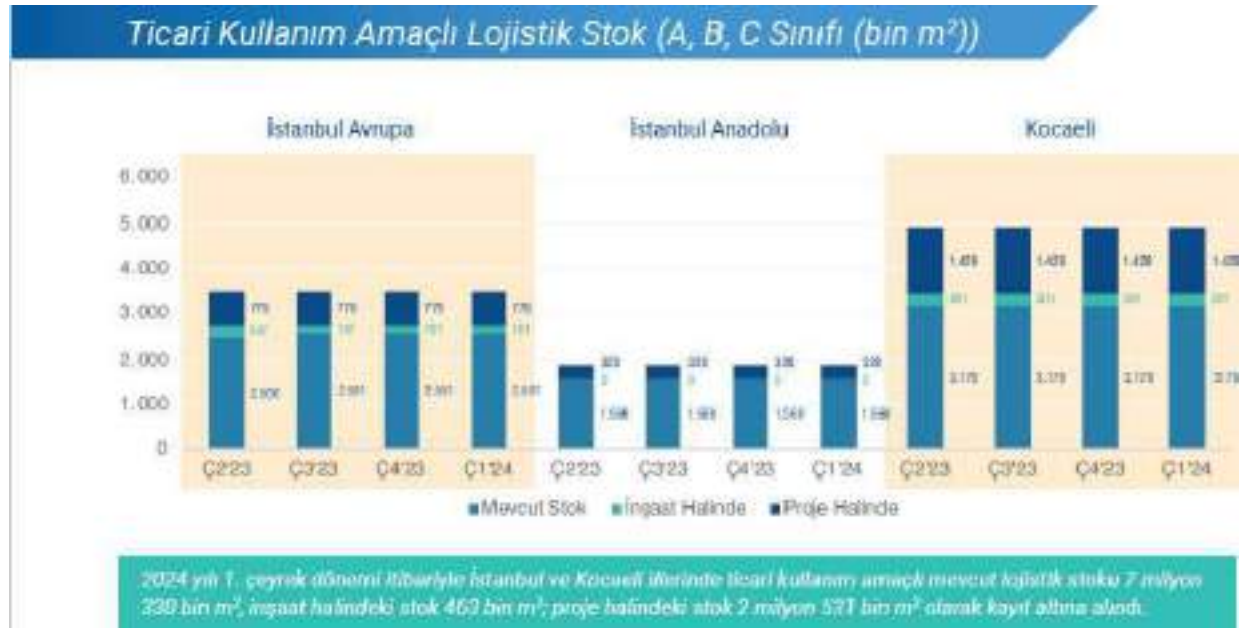
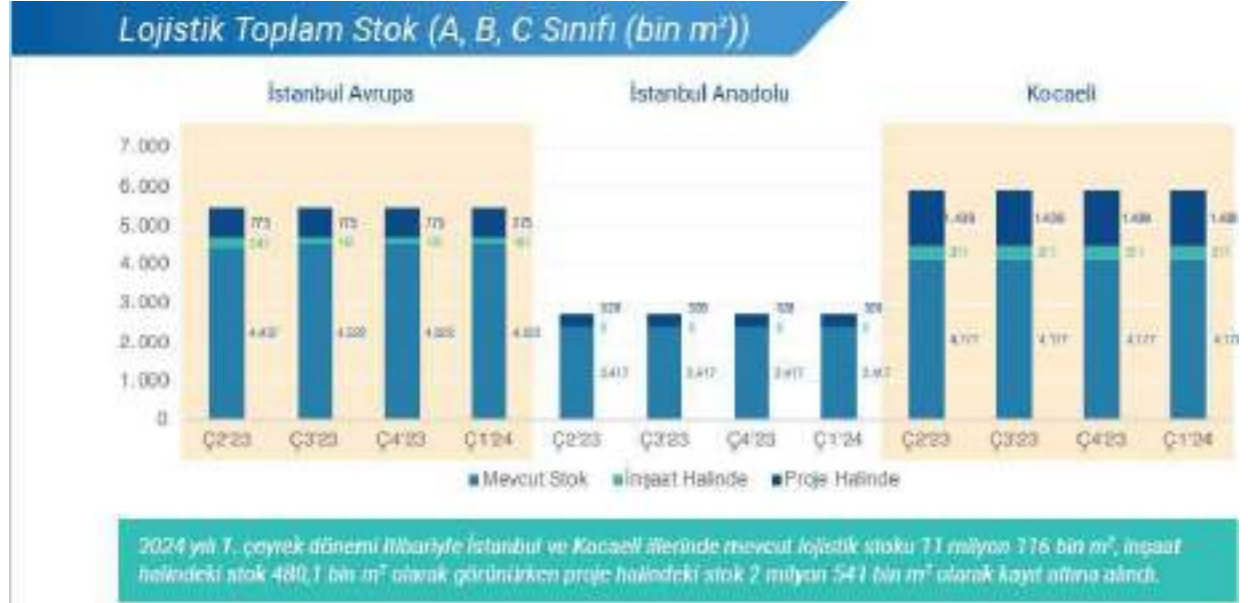
2024 Yılıının İlk Çeyreğinde Lojistik Depo Birincil Kiraları Aylık 9 USD/m2 Seviyesine Yükselerek Geçen Yıla Kıyasla %20 Oranında Artış Göstermiştir.

Mevcut veriler itibarıyla, birincil lojistik pazarları olan İstanbul-Kocaeli bölgesinde yaklaşık 11,1 milyon m2 toplam depo stokunda 7,3 milyon m2 ticari kullanım amaçlı lojistik arzı yer almaktadır. İnşaat halindeki projelerin hacmi ise yaklaşık 480 bin m2 olarak kayıt altına alınmıştır ve sözkonusu projelerin tamamına yakını ticari kullanım amaçlı projelerden oluşmaktadır.

2023 yılında sınırlı sayıda da olsa tamamlanan lojistik depolar ile birlikte toplam arzda bir miktar artış kaydedilmiştir ancak inşaatı tamamlanan depoların pazara inşaat tamamlanmadan önce tamamen kiralanarak giriş yapmasıyla boşluk oranları geçen senenin aynı dönemine göre sabit kalmıştır. 1Ç 2024 döneminde ise boşluk oranları sırasıyla İstanbul Avrupa pazarında %2,0, İstanbul Asya pazarında %1,1 ve Kocaeli pazarında ise %1,8 seviyesinde kaydedilmiştir. Diğer yandan, 2024 yılının ilk çeyreğinde ana pazarlarda herhangi bir lojistik depo kiralama işlemi kaydedilmemiştir.

1Ç 2024'te lojistik depo birincil kiraları USD bazında aylık 9 USD/m2/ay seviyesine yükselerek geçen yıla kıyasla %20 oranında artış göstermiştir. TL bazında ise geçen yılın aynı dönemine göre %83 oranında artış göstererek 275 TL/m2/ay seviyesine yükselmiştir. Birincil pazarlarda kira fiyatları üzerindeki yukarı yönlü baskının önümüzdeki dönemlerde de devam etmesi beklenmektedir. 2023 yılında Türkiye sanayi ve lojistik pazarında yeşil dönüşüme yönelik çalışmalar hız kazanmıştır. Bazı Organize Sanayi Bölgeleri 2053 Net Sıfır Emisyon ve Yeşil Kalkınma hedefleri kapsamında aksiyon planlarını duyurarak çalışmalara başlamıştır. Diğer

yandan birincil pazarlarda lojistik tesisler için yeşil bina sertifikaları alınmasına yönelik teşvik örnekleri görülmeye başlanmıştır. Küresel şirketlerin üretim ve lojistik merkezlerinde yakınlaşma (near shoring) ve yerinde üretime geçiş (reshoring) kararlarının etkilerinin önümüzdeki yıllarda görünür hale gelmesi beklenmektedir. Bu kapsamda üretim koridorlarına yakın konumlu ve erişilebilirlik açısından avantajlar sunan Türkiye'nin yabancı kullanıcıların odağında yer alması beklenmektedir. Türkiye'nin ana ihracat pazarlarından biri olan Avrupa'nın yeşil mutabakat doğrultusunda alacağı kararlar, son kilometre lojistiğinde (last mile logistics) dijital dönüşüm, e-ihracata yönelik düzenlemeler ve e-ticaret ağının genişletilmesinin Türkiye'de uzun vadede önemli yapısal trendler olması beklenmektedir.

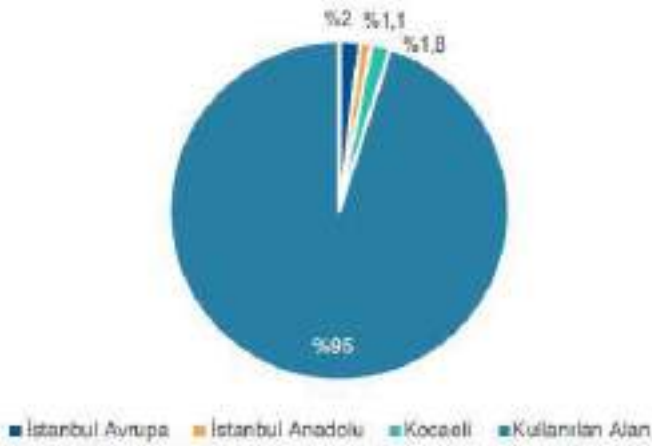


Toplam Kiralama İşlemleri (bin m²)



İstanbul ve Kocaeli illerinde 2024 yılı 1. çeyrekte kiralama işlemi yapılmamıştır. 2023 yılı toplamında gerçekleşen kiralama bir önceki yıl toplamına kıyasla %136,52' aranda artış göstermiştir.

Boşluk Oranları (%)



İstanbul ve Kocaeli illerinde 2024 yılı 1. çeyrek itibarıyla toplam lojistik stokunun %95'i kullanılmaktadır. İstanbul Avrupa %2,0, İstanbul Anadolu %1,1 ve Kocaeli %1,8 boşluk oranı görülmektedir.

Kaynak: Gyoder Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024 1. Çeyrek Raporu – Sayı: 36

4.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Mevcut Durumuna İlişkin Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu gayrimenkul Kocaeli İli, Dilovası İlçesi, Demirciler Mahallesi, **120 ada 6** no'lu parselde konumlanmıştır.
- Değerlemeye konu **120 ada 6** parsel **178.732,29 m²** arsa alanına sahiptir.
- Değerleme konusu parselin sınırları istinat duvarları ile çevrelenmiştir.
- Değerleme konusu taşınmaz Makine İhtisas Organize Sanayi Bölgesi ana arterlerinden 2. Cadde üzerinde konumlanmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ulaşım özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede altyapı çalışmalarının tamamlandığı tespit edilmiştir.
- Taşınmaz mevcut imar durumuna göre **"Sanayi Alanı"** lejantına sahip olup, değerlendirme günü itibarıyla yapılan saha tespitlerinde amacına uygun olarak kullanılmış olduğu tespit edilmiştir.
- Taşınmaz eğimli topoğrafik yapıya sahiptir.
- Tesis girişinde güvenlik kulübesi, araç giriş çıkış alanı , açık otopark alanları yer almaktadır.
- Taşınmaz üzerinde yer alan yapıların fiziki kondisyonlarının iyi durumda olduğu gözlemlenmiştir.
- Değerlemeye konu 120 ada 6 parsel üzerinde yer alan yapılara ait yapılan tespitlere göre, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri alınmış yapıların yasal kullanım alanı toplamı **74.476,00 m²** olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan YY2 Blok ve Atık Alanı -2 olarak adlandırılan yapılara ait yapı ruhsatları bulunmakta olup ruhsatların geçerlilik sürelerinin bitmesi ve bu süre içerisinde yapı kullanma izin belgesi alınmamasından kaynaklı olarak yasal olarak kabul edilmemiştir. Tesis üzerinde yer alan Misafirhane, Eğitim Salonu ve İdari ofisler olarak adlandırılan yapılara ait herhangi bir yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi veya onaylı mimari proje yer almamakta olup bu sebeple yasal olarak değerlendirilmemiştir. Yasal izinleri alınmadan inşa edilen yapılarla birlikte değerlendirme konusu gayrimenkul mevcut durumda **78.184,00 m²** alandan meydana gelmektedir.
- Değerlemeye konu **120 ada 6 parsel** üzerinde yapı alanları dışında araç yol alanı, yaya yolu alanları, kümes hayvanları için telle çevrilmiş alan, açık ve kapalı otopark, peyzaj alanı yer almaktadır.

4.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik İnşaat Özellikleri

Sosyal Tesis Binası;

İnşaat Tarzı	:	Kompozit
İnşaat Nizamı	:	Ayrık Nizam
Binanın Kat Adedi	:	Sosyal Tesis Binası – 5 Kat
Değerleme Konusu Toplam Alan	:	Yapı Kullanma İzin Belgesine Göre: Sosyal Tesis Binası – 6.854,00 m ²
Yaşı	:	8
Elektrik	:	Var
Su	:	Var
Kanalizasyon	:	Var
Isıtma Sistemi	:	Var
Jeneratör	:	Var
Asansör	:	Var
Yangın Merdiveni	:	Var
Yangın Alarmı	:	Var
Park Yeri	:	Var

Dövmehane, Kalıphane, Teknik Odalar, Lojistik Binaları, Yıkama Yağlama, Talaşlı İmalat, Güvenlik Binası, Misafirhane;

İnşaat Tarzı	:	Çelik, Betonarme, Kompozit
İnşaat Nizamı	:	Ayrık Nizam
Binanın Kat Adedi	:	D2 Blok – Zemin + Asma Kat D1 Blok – Zemin Kat Kalıphane - Zemin + Asma Kat – İlave Ofis Katları Y1 Blok – 2 Kat L1 Blok – Zemin + Asma Kat Tesisat Galerisi – Gömülü L2 Blok – Zemin Kat L3 Blok – Zemin Kat – İlave Ofis Katları B Blok – 3 Kat Su Deposu (SD1) – Gömülü Otopark (OP1) – Gömülü Su Deposu (SD2) – Gömülü Y3 Blok – Zemin Kat YY1 Blok – Zemin Kat T1 Blok – 2 Kat T2 Blok – Zemin Kat Y5-1 Blok – Zemin Kat Atık Alanı -1 – Zemin Kat Y5-2 Blok – 2 Kat Y4 Blok – 2 Kat Güvenlik Binası – Zemin Kat Giriş Takı – Yüzey Alanı D3 Blok – 2 Kat D3-1 Blok – Zemin Kat + Asma Kat Y2 Blok – Zemin + 2 Normal Kat + Çatı Katı
Değerleme Konusu Toplam Alan	:	Yapı Kullanma İzin Belgesine Göre: 67.622,00 m2
Yaşı	:	D2 Blok – 10 D1 Blok – 10 Kalıphane - 10 Y1 Blok – 10 L1 Blok – 9 Tesisat Galerisi – 9 L2 Blok – 9 L3 Blok – 6 B Blok – 8 Su Deposu (SD1) – 9 Otopark (OP1) – 9 Su Deposu (SD2) – 9 Y3 Blok – 10 YY1 Blok – 9 T1 Blok – 9 T2 Blok – 7 Y5-1 Blok – 9 Atık Alanı -1 – 8 Y5-2 Blok – 9 Y4 Blok – 9 Güvenlik Binası – 8 Giriş Takı – 8 D3 Blok – 2 D3-1 Blok – 2 Y2 Blok – 2
Elektrik	:	Var
Su	:	Var
Kanalizasyon	:	Var
Isıtma Sistemi	:	Yok
Jeneratör	:	Var
Asansör	:	Yok
Yangın Merdiveni	:	Var
Yangın Alarmı	:	Var
Park Yeri	:	Var

4.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziksel ve İç Mekan İnşaat Özellikleri

Kullanım Amacı	Alan	Zemin	Duvar	Tavan	Aydınlatma
Üretim, Lojistik, Ofisler, Sosyal Tesis Binası	74.476,00	Üretim ve Lojistik Bölümleri: Epoksi Kaplama	Üretim ve Lojistik Bölümleri: Boyasız	Üretim ve Lojistik Bölümleri: Çelik Makas Sistemi	Spor Aydınlatma, Klasik
		Ofisler: Laminant Parke Kaplama	Ofisler: Alçı üzeri boya	Ofisler : Asma Tavan	Aydınlatma, Floresan

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 **120 ada 6** no'lu parsel üzerinde konumlanmış olan tesisin yasal ve mevcut durumlarına ilişkin bilgiler aşağıda detaylı olarak belirtilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkul için mevcut durumda yer alan yapılar veya inşaat halindeki yapılar için ruhsata aykırı bir durum bulunmamaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde yer alan YY2 Blok için alınan 29.12.2014 tarihli yeni yapı ruhsatı, 10.02.2020 tarihli yeniden amaçlı yapı ruhsatı ve 22.01.2021 tarihli kat ilavesi amaçlı yapı ruhsatları bulunmakta olup, ilgili ruhsatların geçerlilik süresinin dolduğu ve bu süre içerisinde söz konusu yapıya ait yapı kullanma izin belgesi alınmadığı tespit edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde yer alan Atık Alanı - 2 için alınan 29.12.2014 tarihli yeni yapı ruhsatı bulunmakta olup, ilgili ruhsatın geçerlilik süresinin dolduğu ve bu süre içerisinde söz konusu yapıya ait yapı kullanma izin belgesi alınmadığı tespit edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkul için alınmış 26.07.2016 tarih, 32-32 belge no'lu Güvenlik Binası - 2 için alınmış yapı ruhsatı bulunmakta olup yerinde inşa edilmemiş ve ruhsat geçerlilik süresi dolmuştur.

Konu ile alakalı yukarıda bahsedilen ruhsatların süresinin geçerliliğinin dolduğu tespit edilmiş ve ruhsatların yeniden alınması gerekmektedir.

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde yer alan Misafirhane, Eğitim Salonu ve İdari ofislerin yer aldığı tek katlı yapılar için herhangi bir yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi veya mimari proje bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkul **120 ada 6** parsel **178.732,29 m²** arsa alanı üzerinde **Parsan Makina Parçaları Sanayii Anonim Şirketi** tarafından işletilen dövme, işleme, makine parçaları fonksiyonlarına sahip olduğu tespit edilmiştir.

5.1 Gayrimenkullerin Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul Kocaeli İli, Dilovası İlçesi, Demirciler Mahallesi, **120 ada 6 parselde** konumlanmıştır. 120 ada 6 parsel **178.732,29 m²** arsa alanına sahiptir.

Taşınmaz mevcut imar durumuna göre **“Sanayi Alanı”** lejantına sahip olup, değerleme günü itibariyle yapılan saha tespitlerinde amacına uygun olarak kullanılmış olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkulün harita üzerinde yer alan konumunu gösteren harita görseli aşağıda gösterilmiştir.



Değerlemeye konu 120 ada 6 parsel üzerinde yer alan yapılara ait yapılan tespitlere göre, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri alınmış yapıların yasal kullanım alanı toplamı **74.476,00 m²** olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan YY2 Blok ve Atık Alanı - 2 olarak adlandırılan yapılara ait yapı ruhsatları bulunmakta olup ruhsatların geçerlilik sürelerinin bitmesi ve bu süre içerisinde yapı kullanma izin belgesi alınmamasından kaynaklı olarak yasal olarak kabul edilmemiştir. Tesis üzerinde yer alan Misafirhane, Eğitim Salonu ve İdari ofisler olarak adlandırılan yapılara ait herhangi bir yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi veya onaylı mimari proje yer almamakta olup bu sebeple yasal olarak değerlendirilmemiştir. Yasal izinleri alınmadan inşa edilen yapılarla birlikte değerlendirme konusu gayrimenkul mevcut durumda **78.184,00 m²** alandan meydana gelmektedir.

Taşınmaz üzerinde yer alan yapıların fiziki kondisyonlarının iyi durumda olduğu gözlemlenmiştir.

5.2 Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler – SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
✓ Gayrimenkulün tek mülkiyet yapısına olması, ✓ Değerlemeye konu taşınmazın konumlanmış olduğu parselin net parsel alanına sahip olması, ✓ Taşınmazın sanayi imarlı olması, ✓ Konu taşınmazın organize sanayi bölgesi sınırları içerisinde yer alıyor olması, ✓ Konu taşınmaza ulaşımın özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabiliyor olması, ✓ Tesiste yer alan yapıların büyük çoğunluğunun yapı kullanma izin belgesinin bulunuyor olması, ✓ Tesisin yıpranmasının düşük ve fiziki durumunun iyi olması, ✓ Tesisin bulunduğu konumdan dolayı ana ulaşım akslarına yakın konumda olması, ✓ Gayrimenkullerin yapılaşma haklarının tamamını kullanmıyor olması, ✓ Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümünün nitelikli sanayi tesisi inşası için uygun olması.	- Değerleme konusu gayrimenkulün kısıtlı alıcı kitlesine hitap ediyor olması, - Konu taşınmaza ulaşımın toplu taşıma araçları ile kısıtlı olması, - Tesis üzerinde yer alan yapılardan ruhsat süreleri dolmuş ve bu süre içinde yapı kullanma izin belgesi temin edilmeyen yapıların yer alıyor olması.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
+ Değerleme konusu gayrimenkulün Ulusal ve Uluslararası taşımacılık yapılan Osmangazi köprüsü ve limanlara yakın konumlu olması. + Gelişimini tamamlamış olanakları yüksek ve reklam kabiliyeti yüksek bir organize sanayi bölgesi içinde yer alması, + Konu gayrimenkulün Kullanılmamış emsal inşaat hakkının bulunuyor olması.	? Dünyada yaşanan finansal krizin, Türkiye üzerindeki olumsuz etkilerinin gayrimenkul sektörüne olumsuz yansımaları. ? Türkiye ekonomisindeki ve siyasetteki belirsizlik ve son dönemde USD/TL paritesinde yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemesi, ? Alıcı kitlesinin kısıtlı olduğundan satış ve el değiştirme sürecinin uzun sürebilecek olması,

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

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkulün değer tespiti için Pazar Yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkul için değer takdirinde bulunurken satışa konu arsalar, satışa ve kiraya konu olan fabrika emsallerine ilişkin verilere ulaşılmıştır. Kira değerinin ve arsalarının değer takdiri için Pazar Yaklaşımı, konu gayrimenkul üzerinde yer alan yapıların değeri içinde yapıların fiziki durumları, yapı sınıfları vb. özellikleri dikkate alınarak Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların değer hesabı için, ikinci bir yöntem olarak Gelir Yaklaşımı da kullanılmıştır.

5.3.1 Pazar Yaklaşımı

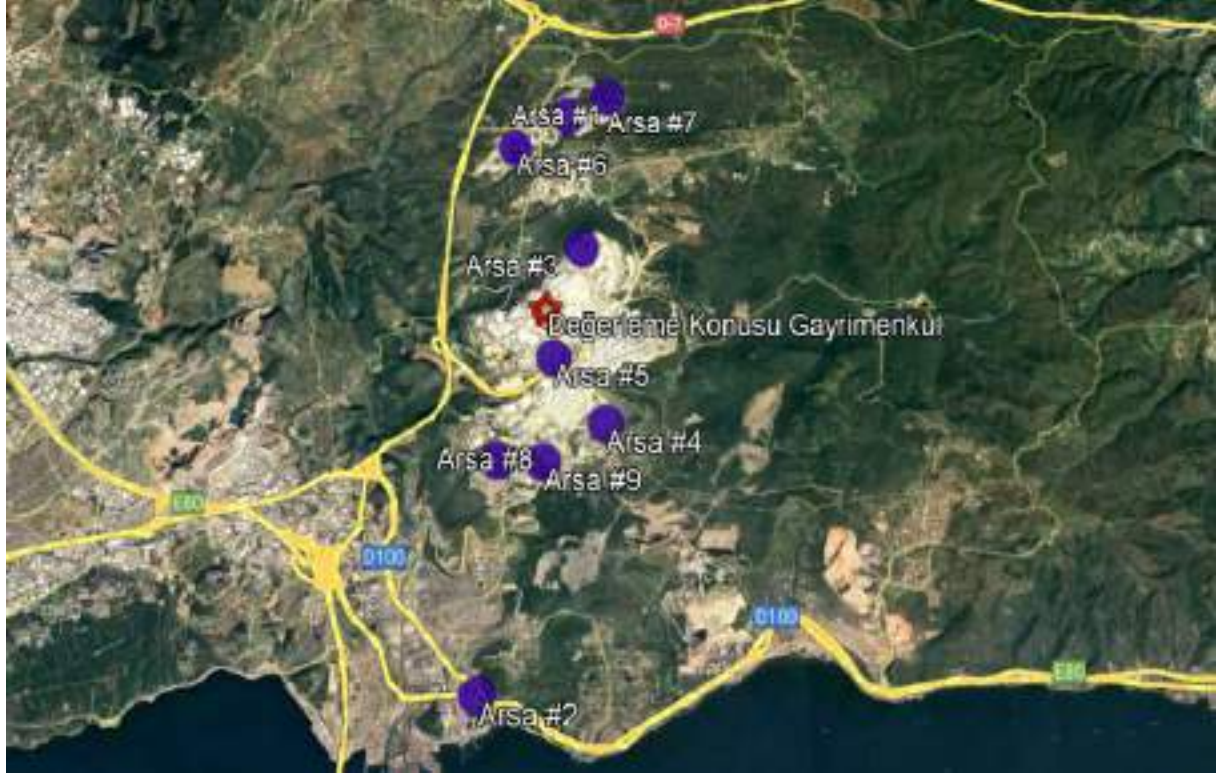
Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS, 2017)

Değerleme konusu gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda satışa konu arsa, satışa ve kiraya konu olan gayrimenkullerle ilgili aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Satılık Arsa Bilgileri

SATILIK ARSA EMSALLERİ								
AÇIKLAMA		YAPILAŞMA KOŞULLARI			ALANSAL BİLGİLER	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ		KAYNAK BİLGİLERİ
		İmar Durumu	Emsal	Hmaks	Net Parsel Alanı (m ²)	TL	Birim Değer (TL/m ²)	EMLAKÇI İSMİ VE TELEFONU
Arsa #1	Kocaeli ili Dilovası ilçesi, Kobi OSB'de, 15.000 m2 arsa alanına sahip olup E: 1,00 yapılaşma koşullarına sahip olduğu beyan edilen satılık sanayi imarlı arsa.	Sanayi	1,00	Serbest	15.000	255.000.000	17.000	Nedim AKBACAK 0 (533) 211 58 90
Arsa #2	Kocaeli ili Dilovası ilçesi Demirciler mahallesi Dilovası OSB'de, 40.000 m2 arsa alanına sahip olan, E: 1,00 yapılaşma koşullarına sahip satılık arsa.	Sanayi	1,00	Serbest	40.000	740.000.000	18.500	Nedim AKBACAK 0 (533) 211 58 90
Arsa #3	Kocaeli ili Dilovası ilçesi Demirciler mahallesi 102 ada 6 parselde Makine İhtisas OSB' de konumlu, 9.998 m2 parsel alanına sahip, Sanayi imarlı satılık arsa.	Sanayi	1,00	Serbest	9.998	200.000.000	20.004	Kerem Dumlu 0 (532) 320 34 27
Arsa #4	Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Çerkeşli'de, Karma OSB içerisinde, sanayi imarlı, 20000 m2 arsa alanına sahip olduğu beyan edilen satılık arsa.	Sanayi	1,00	Serbest	20.000	408.000.000	20.400	Ali Köse 0 (533) 166 21 85
Arsa #5	Kocaeli ili Dilovası ilçesi Demirciler mahallesi, Makine İhtisas OSB' de konumlu, 35.000 m2 parsel alanına sahip, Sanayi imarlı satılık arsa.	Sanayi	1,00	Serbest	35.000	610.000.000	17.429	Rasim Kaya 0 (533) 296 57 37
Arsa #6	Kocaeli ili Dilovası ilçesi, Kobi OSB'de, 5.000 m2 arsa alanına sahip olup E: 1,00 yapılaşma koşullarına sahip olduğu beyan edilen satılık sanayi imarlı arsa.	Sanayi	1,00	Serbest	5.000	85.000.000	17.000	Nedim AKBACAK 0 (533) 211 58 90
Arsa #7	Kocaeli ili Dilovası ilçesi, Kobi OSB'de, 10.000 m2 arsa alanına sahip olup E: 1,00 yapılaşma koşullarına sahip olduğu beyan edilen satılık sanayi imarlı arsa.	Sanayi	1,00	Serbest	10.000	170.000.000	17.000	Levent Yıldırım 0 (532) 591 19 94
Arsa #8	Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Çerkeşli'de, Karma OSB içerisinde, sanayi imarlı, 20.000 m2 arsa alanına sahip olduğu beyan edilen satılık arsa.	Sanayi	1,00	Serbest	20.000	350.000.000	17.500	Nedim AKBACAK 0 (533) 211 58 90
Arsa #9	Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Çerkeşli'de, OSB içerisinde, sanayi imarlı, 11.500 m2 arsa alanına sahip olduğu beyan edilen satılık arsa.	Sanayi	1,00	Serbest	11.500	219.000.000	19.043	Ferdi Demir 0 (534) 700 80 51

Satılık Arsa Haritası

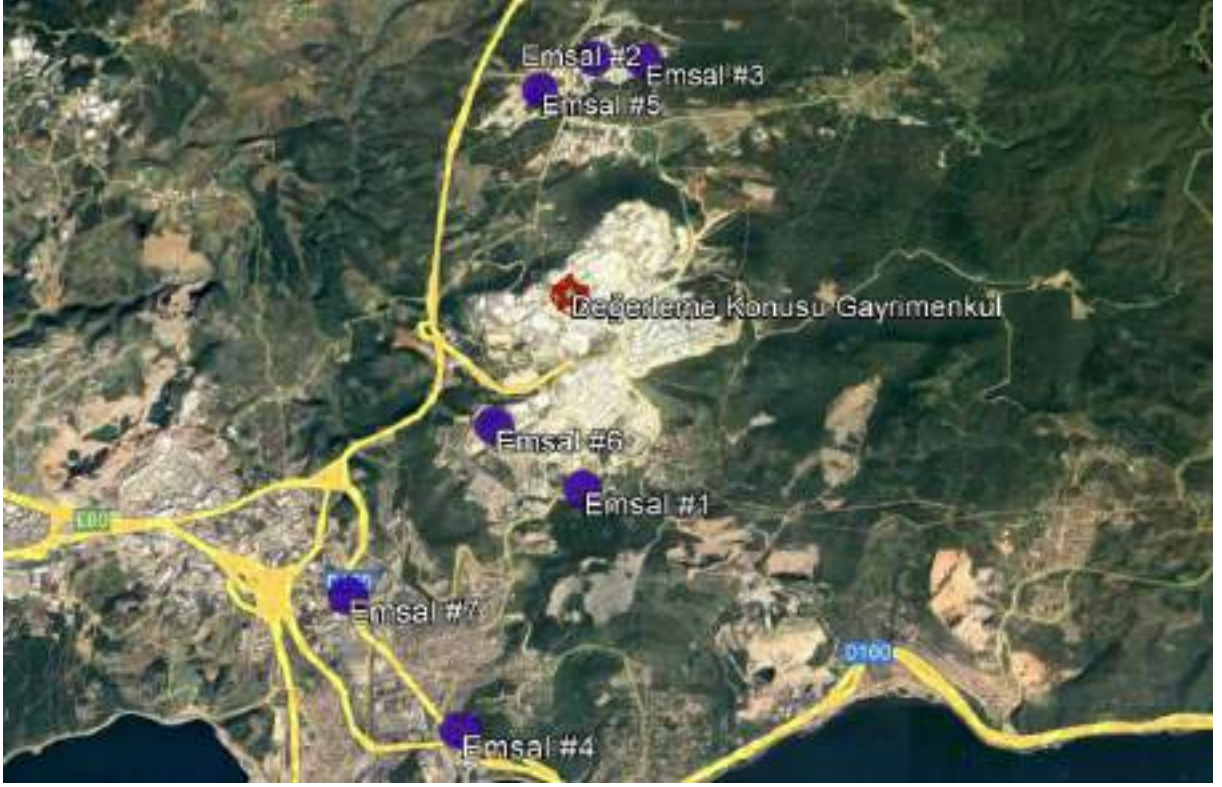


*Satış konu arsaların konumları harita üzerinde yaklaşık olarak gösterilmiştir.

Satılık Fabrika Bilgileri

SATILIK FABRİKA BİLGİLERİ									
AÇIKLAMA		ÖZELLİKLER			ALANSAL BİLGİLER		TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ		KAYNAK BİLGİLERİ
		Kat Yükseklik (m.)	Yaş	Kat Adedi	Arsa Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	TL	Birim Değer (TL/m ²)	EMLAKÇI İSMİ VE TELEFONU
Fabrika #1	Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Demirciler mahallesinde GEBKİM OSB'nin içerisinde bulunan, toplam 7.198 m2 kapalı alanı bulunan satılık fabrika.	8,50	12	1	9.999	7.198	350.000.000	48.625	Ferhat Ergün 0 (532) 353 09 44
Fabrika #2	Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Kobi OSB'de konumlu, toplamda 3750 m2 kapalı alanı bulunduğu beyan edilen satılık fabrika.	9,50	5	1	5.000	3.750	175.000.000	46.667	Nedim AKBACAK 0 (533) 211 58 90
Fabrika #3	Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Dilovası OSB'nin içerisinde bulunan, toplam 7.400 m2 kapalı alanı bulunan satılık fabrika.	12,00	2	2	5.000	7.400	237.000.000	32.027	Nedim AKBACAK 0 (533) 211 58 90
Fabrika #4	Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Dilovası OSB'nin içerisinde bulunan, toplam 11.000 m2 kapalı alanı bulunan satılık fabrika.	12,00	10	1	16.000	11.000	682.000.000	62.000	Murat Dere 0 (545) 614 08 37
Fabrika #5	Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, OSB içerisinde bulunan, toplam 1.250 m2 kapalı alanı bulunan satılık fabrika.	10,00	3	2	1.000	1.250	65.000.000	52.000	Ahmet Sürmen 0 (535) 877 36 61
Fabrika #6	Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Gebkim OSB'nin içerisinde bulunan, toplam 35.000 m2 kapalı alanı bulunan satılık fabrika.	6,00	10	3	25.000	35.000	975.000.000	27.857	Erman Görmüş 0 (532) 387 61 29
Fabrika #7	Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Dilovası OSB'nin içerisinde bulunan, toplam 3.600 m2 kapalı alanı bulunan satılık fabrika.	9,00	9	2	3.055	3.600	119.000.000	33.056	Nedim AKBACAK 0 (533) 211 58 90

Satılık Fabrika Haritası

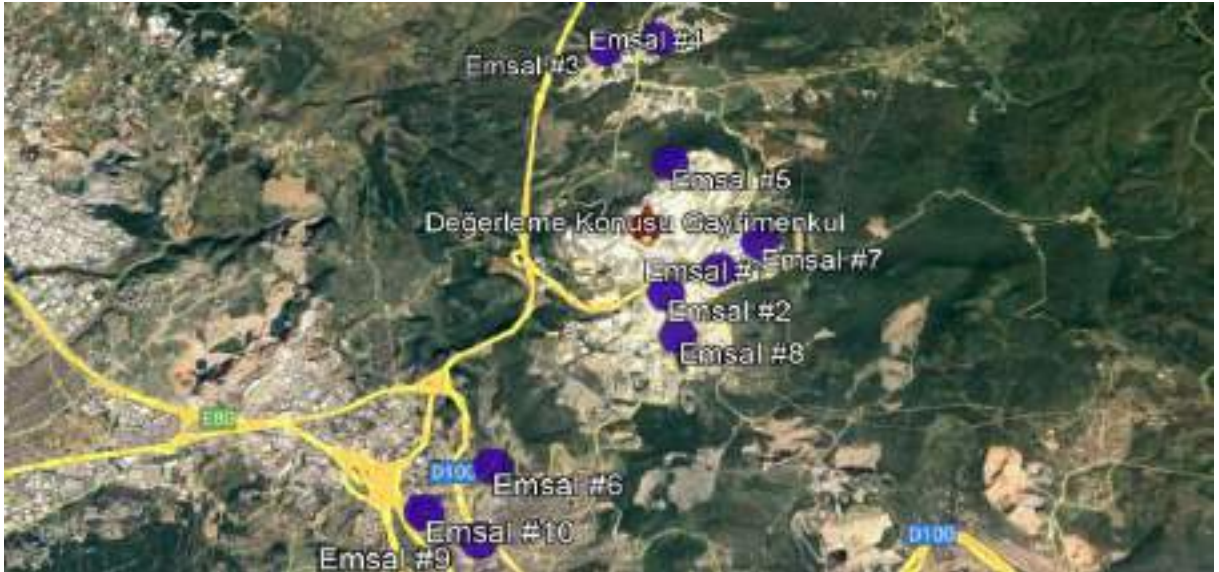


*Satışa konu fabrikaların konumları harita üzerinde yaklaşık olarak gösterilmiştir.

Kiralık Fabrika Bilgileri

KİRALIK FABRİKA BİLGİLERİ									
AÇIKLAMA		ÖZELLİKLER			ALANSAL BİLGİLER		TALEP EDİLEN KİRA DEĞERİ		KAYNAK BİLGİLERİ
		Kat Yükseklik (m.)	Yaş	Kat Adedi	Arsa Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	TL	Birim Değer (TL/m ² /Ay)	EMLAKÇI İSMİ VE TELEFONU
Fabrika #1	Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Organize Sanayi Bölgesi'nde, toplamda 30000 m2 kapalı alanı bulunan kiralık fabrika.	14,00	1	1	5.500	5.300	900.000	169,81	Özkan Yıldırım 0 (533) 240 87 24
Fabrika #2	Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Demirciler mahallesinde, Makine İhtisas OSB'de, toplamda 21.000 m2 kapalı alana sahip olduğu beyan edilen kiralık fabrika.	10,00	0	2	4.000	6.000	1.225.000	204,17	Levent Yıldırım 0 (532) 591 19 94
Fabrika #3	Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Organize Sanayi Bölgesi'nde, toplamda 20000 m2 kapalı alanı bulunan kiralık fabrika.	12,00	0	1	34.000	24.000	7.000.000	291,67	Uğur Kalem 0 (552) 230 84 58
Fabrika #4	Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Demirciler mahallesinde, Makine İhtisas OSB'de, toplamda 18.000 m2 kapalı alana sahip olduğu beyan edilen kiralık fabrika.	12,00	1	3	14.000	20.000	4.620.000	231,00	Nedim AKBACAK 0 (533) 211 58 90
Fabrika #5	Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Demirciler mahallesinde İmes OSB'nin içerisinde bulunan, toplam 15.000 m2 kapalı alanı bulunan kiralık fabrika.	9,00	0	1	17.000	15.000	4.000.000	266,67	Mevlûde Tanırkulu 0 (541) 741 29 47
Fabrika #6	Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Demirciler mahallesinde İmes OSB'nin içerisinde bulunan, toplam 15.000 m2 kapalı alanı bulunan kiralık fabrika.	10,00	0	1	17.000	15.000	3.300.000	220,00	Çağrı Horasan 0 (538) 684 38 25
Fabrika #7	Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Organize Sanayi Bölgesi'nde, toplamda 15000 m2 kapalı alanı bulunan kiralık fabrika.	8,00	0	3	4.610	10.850	2.250.000	207,37	Yaşar Aydemir 0 (532) 460 91 49
Fabrika #8	Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Organize Sanayi Bölgesi'nde, toplamda 12000 m2 kapalı alanı bulunan kiralık fabrika.	7,00	5	1	8.000	8.500	1.620.000	190,59	Fikri Yurtseven 0 (542) 480 11 39
Fabrika #9	Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Organize Sanayi Bölgesi'nde, toplamda 10000 m2 kapalı alanı bulunan kiralık fabrika.	11,00	4	1	8.000	8.200	1.600.000	195,12	Özkan Yıldırım 0 (533) 240 87 24
Fabrika #10	Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Demirciler mahallesinde İmes OSB'nin içerisinde bulunan, toplam 6.500 m2 kapalı alanı bulunan kiralık fabrika.	9,00	1	3	4.150	6.100	1.300.000	213,11	İbrahim Haşmet Çelik 0 (532) 760 69 75

Kiralık Fabrika Haritası



*Kiraya konu fabrikaların konumları harita üzerinde yaklaşık olarak gösterilmiştir.

➤ **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, bölgedeki farklı büyüklük, konum ve imar haklarına sahip arsalarla ait satış değerleriyle ilgili bilgilere ulaşılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkul Kocaeli ili, Dilovası İlçesi, Demirciler Mahallesi, **120 ada 6** no'lu parselde konumlanmıştır. Taşınmaz "**Sanayi Alanı**" lefantında ve **E: 1,00** yapılaşma koşullarına sahiptir. Değerleme konusu gayrimenkulün 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 değişkenlik göstermektedir. Değerleme konusu gayrimenkullere yakın konumlu olduğu beyan edilen arsalar için yapılan araştırmalar sonucunda talep edilen birim fiyatların **17.000.-TL/m² – 20.400.-TL/m²** arasında değiştiği tespit edilmiştir.

Bölgede yapılan detaylı araştırmalar sonucunda satışa konu arsaların satış fiyatları üzerinden yaklaşık **%10 – 15** 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.

Değerleme konusu **120 ada 6 parsel** için değer takdiri yapılırken 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

PAZAR KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
	Konu Gayrimenkul	Arsa #3	Arsa #4	Arsa #5
Konum	Dilovası	Dilovası	Dilovası	Dilovası
İmar Durumu	Sanayi	Sanayi	Sanayi	Sanayi
Yapılaşma İzni	1,00	1,00	1,00	1,00
Alanı (m ²)	178.732,29	9.998,00	20.000,00	35.000,00
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)		200.000.000	408.000.000	610.000.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		20.004	20.400	17.429
Satış İskontosu (%)		10%	10%	10%
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		18.004	18.360	15.686
Kıyaslama Oranı	80%	100%	95%	90%
Ayarlama Oranı		100%	95%	90%
Büyüklük	80%	100%	95%	90%
Ortalama	80%	100%	95%	90%
Konu Gayrimenkulün Emsaline Göre Birim Değeri (TL/m ²)	-	14.403	15.461	13.943
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	14.602			
Yuvarlatılmış Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	14.600			

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkulün konumlanmış olduğu parsel için takdir edilen arsa değeri tablosu aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m2)	Birim Satış Değeri (TL/m2)	Toplam Pazar Değeri (TL)
Kocaeli	Dilovası	Demirciler	120	6	178.732,29	14.600	2.609.491.434
TOPLAM					178.732,29		2.609.491.434
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER							2.609.491.000

Değerleme konusu gayrimenkullerin arsa değeri Pazar yaklaşımına göre hesaplanmış olup, birim arsa değeri **14.600.-TL/m²** olarak hesaplanmış olup, **120 ada 6 parselin** toplam yaklaşık arsa değeri ise **2.609.491.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

✓ Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler sözü 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.

Değerleme konusu gayrimenkul **120 ada 6 parselde** konumlanmış olup, imalat ve depolama amaçlı kullanıma yönelik yapılar bulunmaktadır. Değerleme konusu gayrimenkulün Pazar Yaklaşımı'na göre arsa değeri ve Maliyet Yaklaşımı'na göre bina değerleri hesaplanmış olup, aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkulün konumlanmış olduğu **120 ada 6 parsel** üzerinde yer alan bina ve yapılar için ayrı ayrı değer takdiri yapılmış olup, Maliyet Yaklaşımı'na göre hesaplanmış olan yasal ve mevcut yapı değerleri aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Maliyet Yöntemine Göre Tespit Edilen Yasal Durum Değeri

YAPI RUHSATI VE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ'NE GÖRE MALİYET HESABI						
No	Alanlar	Toplam Yasal Kapalı Kullanım Alanı (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Toplam Değer (TL)	Yıpranma Oranı (%)	Yıprandırılmış Toplam Değer (TL)
1	D1 Blok Dövme Binası	6.660,00	23.000,00	153.180.000,00	12,00%	134.798.400,00
2	D2 Blok Dövme Binası	4.193,00	23.000,00	96.439.000,00	12,00%	84.866.320,00
3	Kalıphane	5.270,00	23.000,00	121.210.000,00	12,00%	106.664.800,00
4	Y1 Teknik Oda	4.018,00	9.200,00	36.965.600,00	12,00%	32.529.728,00
5	L1 Blok Lojistik Binası	2.892,00	3.800,00	10.989.600,00	11,00%	9.780.744,00
6	TG Tesisat Galerisi	1.489,00	2.600,00	3.871.400,00	11,00%	3.445.546,00
7	L2 Blok Lojistik Binası	963,00	3.800,00	3.659.400,00	11,00%	3.256.866,00
8	L3 Blok Lojistik Binası	3.275,00	3.800,00	12.445.000,00	8,00%	11.449.400,00
9	B Blok Bakım Binası	3.557,00	23.000,00	81.811.000,00	10,00%	73.629.900,00
10	SD1 Blok Su Deposu	2.211,00	3.800,00	8.401.800,00	11,00%	7.477.602,00
11	OP1 Blok Kapalı Otopark	2.291,00	12.250,00	28.064.750,00	11,00%	24.977.627,50
12	SD2 Blok Su Deposu	1.051,00	3.800,00	3.993.800,00	11,00%	3.554.482,00
13	Y3 Blok (Elektrik Dağıtım Binası)	552,00	9.200,00	5.078.400,00	11,00%	4.519.776,00
14	YY1 Blok (Yıkama Yağlama-1)	1.684,00	23.000,00	38.732.000,00	11,00%	34.471.480,00
16	T1 Blok (Talaşlı İmalat-1)	6.769,00	23.000,00	155.687.000,00	11,00%	138.561.430,00
17	T2 Blok (Talaşlı İmalat-2)	6.673,00	23.000,00	153.479.000,00	10,00%	138.131.100,00
18	Y5-1 Blok (Teknik Bina)	1.846,00	9.200,00	16.983.200,00	10,00%	15.284.880,00
19	Atık Alanı -1	408,00	9.200,00	3.753.600,00	10,00%	3.378.240,00
20	Y5-2 Blok (Teknik Bina)	2.340,00	9.200,00	21.528.000,00	11,00%	19.159.920,00
22	Y4 Blok (Teknik Bina)	660,00	9.200,00	6.072.000,00	11,00%	5.404.080,00
23	Sosyal Tesis Binası	6.854,00	24.700,00	169.293.800,00	10,00%	152.364.420,00
24	Güvenlik Binası -1	110,00	9.200,00	1.012.000,00	10,00%	910.800,00
25	Giriş Takı	170,00	2.600,00	442.000,00	10,00%	397.800,00
26	Y2 Blok Teknik Bina	2.464,00	27.000,00	66.528.000,00	2,00%	65.197.440,00
27	D3 Blok	2.888,00	27.000,00	77.976.000,00	2,00%	76.416.480,00
28	D3-1 Blok	3.188,00	24.500,00	78.106.000,00	2,00%	76.543.880,00
TOPLAM		74.476,00	18.203	1.355.702.350		1.227.173.142

Değerleme konusu tesisin Maliyet Yaklaşımı'na göre değer takdiri hesaplamaları yapılırken kapalı kullanım alanları için maliyet hesaplaması yapılmış olup, kapalı kullanım alanı olmayan, parsel etrafındaki saha betonu alanı, peyzaj alanı vb. alanlar harici müteferrik işler olarak değerlendirilmiş ve hesaplamalara dahil edilmştir.

Maliyet Yöntemine Göre Tespit Edilen Mevcut Durum Değeri

MEVCUT DURUMA GÖRE TESPİT EDİLEN ALANLAR						
No	Alanlar	Toplam Mevcut Kapalı Kullanım Alanı (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Toplam Değer (TL)	Yıpranma Oranı (%)	Yıprandırılmış Toplam Değer (TL)
1	D1 Blok Dövme Binası	6.660,00	23.000,00	153.180.000,00	12,00%	134.798.400,00
2	D2 Blok Dövme Binası	4.193,00	23.000,00	96.439.000,00	12,00%	84.866.320,00
3	Kalıphane	5.270,00	23.000,00	121.210.000,00	12,00%	106.664.800,00
4	Y1 Teknik Oda	4.018,00	9.200,00	36.965.600,00	12,00%	32.529.728,00
5	L1 Blok Lojistik Binası	2.892,00	3.800,00	10.989.600,00	11,00%	9.780.744,00
6	TG Tesisat Galerisi	1.489,00	2.600,00	3.871.400,00	11,00%	3.445.546,00
7	L2 Blok Lojistik Binası	963,00	3.800,00	3.659.400,00	11,00%	3.256.866,00
8	L3 Blok Lojistik Binası	3.275,00	3.800,00	12.445.000,00	8,00%	11.449.400,00
9	B Blok Bakım Binası	3.557,00	23.000,00	81.811.000,00	10,00%	73.629.900,00
10	SD1 Blok Su Deposu	2.211,00	3.800,00	8.401.800,00	11,00%	7.477.602,00
11	OP1 Blok Kapalı Otopark	2.291,00	12.250,00	28.064.750,00	11,00%	24.977.627,50
12	SD2 Blok Su Deposu	1.051,00	3.800,00	3.993.800,00	11,00%	3.554.482,00
13	Y3 Blok (Elektrik Dağıtım Binası)	552,00	9.200,00	5.078.400,00	11,00%	4.519.776,00
14	YY1 Blok (Yıkama Yağlama-1)	1.684,00	23.000,00	38.732.000,00	11,00%	34.471.480,00
15	YY2 Blok (Yıkama Yağlama-2)	2.030,00	23.000,00	46.690.000,00	10,00%	42.021.000,00
16	T1 Blok (Talaşlı İmalat-1)	6.769,00	23.000,00	155.687.000,00	11,00%	138.561.430,00
17	T2 Blok (Talaşlı İmalat-2)	6.673,00	23.000,00	153.479.000,00	10,00%	138.131.100,00
18	Y5-1 Blok (Teknik Bina)	1.846,00	9.200,00	16.983.200,00	10,00%	15.284.880,00
19	Atık Alanı -1	408,00	9.200,00	3.753.600,00	10,00%	3.378.240,00
20	Y5-2 Blok (Teknik Bina)	2.340,00	9.200,00	21.528.000,00	11,00%	19.159.920,00
21	Atık Alanı -2	928,00	9.900,00	9.187.200,00	9,00%	8.360.352,00
22	Y4 Blok (Teknik Bina)	660,00	9.200,00	6.072.000,00	11,00%	5.404.080,00
23	Sosyal Tesis Binası	6.854,00	24.700,00	169.293.800,00	10,00%	152.364.420,00
24	Güvenlik Binası -1	110,00	9.200,00	1.012.000,00	10,00%	910.800,00
25	Giriş Takı	170,00	2.600,00	442.000,00	10,00%	397.800,00
26	Misafirhane-Eğitim Salonu-İdari Ofisler	750,00	2.800,00	2.100.000,00	12,00%	1.848.000,00
27	Y2 Blok Teknik Bina	2.464,00	27.000,00	66.528.000,00	2,00%	65.197.440,00
28	D3 Blok	2.888,00	27.000,00	77.976.000,00	2,00%	76.416.480,00
29	D3-1 Blok	3.188,00	24.500,00	78.106.000,00	2,00%	76.543.880,00
TOPLAM		78.184,00		1.413.679.550		1.279.402.494

Yukarıdaki tabloda **120 ada 6** parsel üzerinde konumlu yapıların değerlendirme günü itibariyle mahallinde tespit edilen ölçümlere göre düzenlenmiş, mevcut durum yapı alanları üzerinden takdir edilen maliyet değeri yer almaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkuller için Pazar Yaklaşımı + Maliyet Yaklaşımı'na göre değer takdir edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazlar için arsa değerleri, bina değerleri ve harici müteferrik değerleri hesaplanmış olup, parsel bazında hesaplanmış olan Yasal ve Mevcut değer tabloları aşağıda gösterilmiştir.

Pazar ve Maliyet Yaklaşımına Göre Yasal Durum Toplam Pazar Değeri

PAZAR YAKLAŞIMI + MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM PAZAR DEĞERİ TABLOSU				
ADA, PARSEL	Arsa Değeri (TL)	Toplam Yapı Değeri (TL)	Hairici Müteferrik Değeri (TL)	GENEL TOPLAM (TL)
120 Ada 6 Parsel	2.609.491.434	1.227.173.142	99.000.000	3.935.664.576
TOPLAM DEĞER	2.609.491.434	1.227.173.142	99.000.000	3.935.664.576
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER	2.609.491.000	1.227.173.000	99.000.000	3.935.665.000

Değerleme konusu gayrimenkul için **Pazar Yaklaşımı + Maliyet Yaklaşımı**’na göre **Yasal Durum** toplam Pazar değeri **3.935.665.000.-TL** olarak takdir edilmiştir.

Pazar ve Maliyet Yaklaşımına Göre Mevcut Durum Toplam Pazar Değeri

PAZAR YAKLAŞIMI + MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM MEVCUT PAZAR DEĞERİ TABLOSU				
ADA, PARSEL	Arsa Değeri (TL)	Toplam Yapı Değeri (TL)	Hairici Müteferrik Değeri (TL)	GENEL TOPLAM (TL)
120 Ada 6 Parsel	2.609.491.434	1.279.402.494	99.000.000	3.987.893.928
TOPLAM DEĞER	2.609.491.434	1.279.402.494	99.000.000	3.987.893.928
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER	2.609.491.000	1.279.402.000	99.000.000	3.987.893.000

Değerleme konusu gayrimenkuller için **Pazar Yaklaşımı + Maliyet Yaklaşımı**’na göre **Mevcut Durum** toplam Pazar değeri **3.987.893.000.-TL** olarak takdir edilmiştir.

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)

5.3.2.1. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

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. Bazı durumlarda, özellikle varlık değerlendirme tarihinde istikrarlı bir büyüme ve kâr düzeyinde işletiliyor olduğunda, kesin tahmin süresinin dikkate alınması gerekli olmayabilir ve devam eden değer tek değer esası (bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir) olarak ortaya çıkabilir. (UDS, 2017)

Gelir kapitalizasyonu denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz eder. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Bu analizde “Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanılır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için bölgede yer alan satışa ve kiraya konu fabrika binaları araştırılmış olup, taşınmazlar için ikinci yöntem olarak bilgi amaçlı gelir kapitalizasyonu yaklaşımına göre değer takdir edilmiştir.

Taşınmazların yakın çevresinde yapılan detaylı araştırmalar neticesinde satışa konu fabrika binaları için talep edilen birim satış fiyatları **27.587 – 62.000.-TL/m²** aralığında olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Kiraya konu fabrika binaları için talep edilen birim kira değerleri ise **169,81 – 291,67.-TL/m²/ay** aralığında olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Satışa ve kiraya konu gayrimenkuller için talep edilen birim fiyatlar arasındaki farklılığın sebebi araştırıldığında taşınmazların arsa alanı, toplam kapalı alanı, bina yaşı, kat yüksekliği ve konumuna göre değişkenlik göstermiş olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkulün Makine İhtisas Organize Sanayi Bölgesi içerisinde konumlanmış olması, Osmangazi Köprüsü ve önemli ulaşım akslarına yakın konumlanmış olması, yapıların verimli kullanım alanına sahip olması, kapalı alanının emsal sanayi parsellerinde yer alan fabrikalara göre yüksek olması, yardımcı ünite, sundurma ve açık otopark alanları da dikkate alındığında aylık birim kira değerinin **170,00 – 200,00.-TL/m²/ay** aralığında olabileceği öngörülmektedir.

Bölgede emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmeler, yapılan detaylı araştırmalar ve çevrede yer alan kiraya konu fabrika emsalleri doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkul için aylık birim kira değeri **180,00.-TL/m²/ay** olarak takdir edilmiştir. Günümüz ekonomik koşullarından oluşan piyasa şartları nedeni ile direkt kapitalizasyon oranı, ortalama olarak yaklaşık **% 7,50** olarak öngörülmüştür.

Değerlemeye konu **120 ada 6 parselde** konumlanmış olan üretim ve depolama amaçlı fabrika tesislerine ilişkin gelir kapitalizasyonu yaklaşımına göre hesaplanan yasal ve mevcut toplam değer takdirinde aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	TOPLAM KAPALI KULLANIM ALANI (m ²)	AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ²)	AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ (TL/AY)	YILLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ (TL/YIL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	TOPLAM DEĞER (TL)
Yasal Durum	74.476,00	180,00	13.405.680,00	160.868.160,00	7,50%	2.144.908.800
Mevcut Durum	78.184,00	180,00	14.073.120,00	168.877.440,00	7,50%	2.251.699.200
YAKLAŞIK DEĞER						
YASAL DURUM						2.144.909.000
MEVCUT DURUM						2.251.699.000

Parselin henüz inşaat hakkının tamamını kullanmamış olması sebebiyle artık arsa değeri hesaplanmış olup, artık arsa değeri hesaplanarak Gelir Yaklaşımı ile hesaplanan değer üzerine eklenmiştir. Yapılan hesaplamalarda toplam inşaat alanı emsale dahil inşaat alanı olarak kabul edilmiştir. Mevcut imar koşullarında parselin yapılaşma koşulu **KAKS:1,00** olması sebebi ile kullanılmamış inşaat hakkı bu varsayımlarla hesaplanmıştır.

Yasal Durumda;

TOPLAM ARSA ALANI	178.732,29
YASAL TOPLAM İNŞAAT ALANI (M2)	74.476,00
KAKS	1,00
TOPLAM EMSALE DAHİL İNŞAAT ALANI (M2)	178.732,29
KULLANILMAMIŞ EMSAL HAKKI (M2)	104.256,29
ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/M2)	14.600
ARTIK ARSA DEĞERİ (TL)	1.522.141.834
TOPLAM YAKLAŞIK ARTIK ARSA DEĞERİ (TL)	1.522.142.000

GELİR YAKLAŞIMI İLE GAYRİMENKULÜN DEĞERİ (TL)	2.144.909.000
PAZAR YAKLAŞIMI İLE ARTIK ARSA DEĞERİ (TL)	1.522.142.000
TOPLAM DEĞER (TL)	3.667.051.000

MevcutDurumda;

TOPLAM ARSA ALANI	178.732,29
YASAL TOPLAM İNŞAAT ALANI (M2)	78.184,00
KAKS	1,00
TOPLAM EMSALE DAHİL İNŞAAT ALANI (M2)	178.732,29
KULLANILMAMIŞ EMSAL HAKKI (M2)	100.548,29
ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/M2)	14.600
ARTIK ARSA DEĞERİ (TL)	1.468.005.034
TOPLAM YAKLAŞIK ARTIK ARSA DEĞERİ (TL)	1.468.005.000

GELİR YAKLAŞIMI İLE GAYRİMENKULÜN DEĞERİ (TL)	2.251.699.000
PAZAR YAKLAŞIMI İLE ARTIK ARSA DEĞERİ (TL)	1.468.005.000
TOPLAM DEĞER (TL)	3.719.704.000

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkuller için Gelir Yaklaşımı yöntemine göre toplam yaklaşık Yasal Durum Pazar değeri **3.667.051.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkuller için Gelir Yaklaşımı yöntemine göre toplam yaklaşık Mevcut Durum Pazar değeri **3.719.704.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

5.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

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

Değerleme çalışmasında, değerlendirme konusu gayrimenkullerin arsa değer tespiti için Pazar Yaklaşımı ve üzerinde yer alan yapıların değer tespiti için Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır. Gayrimenkulün değer tespiti için ayrıca Gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Buna göre, değerlemeye konu **120 ada 6 parsel** üzerinde konumlanmış olan tesisler için hesaplanan toplam pazar değerleri aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

KULLANILAN YÖNTEM	YASAL DURUM DEĞERİ (TL)	
	KDV (HARİÇ)	KDV (DAHİL)
PAZAR YAKLAŞIMI + MALİYET YAKLAŞIMI	3.935.665.000	4.722.798.000
GELİR YAKLAŞIMI + PAZAR (ARTIK ARSA DEĞERİ) YAKLAŞIMI	3.667.051.000	4.400.461.200

Piyasada yer alan kiraya ve satışa konu tesislerin konumları, fiziki durumları, kat yükseklikleri, teknik kapasiteleri, arsa büyüklükleri, mevcut emsal haklarının kullanım oranları açısından farklılık göstermesi sebebi ile Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile hesaplanan değerlerinin gayrimenkulün pazar değerini doğru yansıtmadığı düşünülmektedir.

Değerleme konusu 120 ada 6 parseldeki yapıların inşaat yapım teknikleri, fiziki durumları ve gayrimenkulün arsasının sahip olduğu imar hakları açısından gayrimenkulün pazar değerinin **Pazar Yaklaşımı + Maliyet Yaklaşımı Yöntemi'ne** göre takdir edilmesi uygun görülmüştür.

Konu gayrimenkul için **Pazar Yaklaşımı + Maliyet Yaklaşımı Yöntemi'ne** göre Yasal Durumda; **3.935.665.000 -TL** değer takdir edilmiştir.

- **KDV Uygulaması ile İlgili Karar**

"7346 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararı" ile KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %20 olacağı varsayılmıştır.

Sonuç olarak;

Değerleme konusu gayrimenkuller için Pazar Yaklaşımı + Maliyet Yaklaşımı Yöntemi'ne göre yasal durumda nihai toplam değerleri **KDV Dahil 4.722.798.000- TL** olarak takdir edilmiştir.

✓ **Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpoteklerle İlgili Görüş**

Değerleme konusu **120 ada 6 parsel'in** tapu kayıtlarında yapılan incelemelerde olumsuz bir takyidat bulunmadığı tespit edilmiştir.

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

Gayrimenkulün tapu kayıtları incelendiğinde gayrimenkullerin devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama oluşturmadığı düşünülmekte olup, söz konusu 120 ada 6 parsel Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde yer alması sebebiyle icra yoluyla satışı dahil 3. Kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınacaktır beyanı bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz, imalat ve depolama amaçlı olarak kullanılmaktadır.

✓ **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**

Taşınmaz üzerinde üst hakkı veya devremülk hakkı bulunmamaktadır.

✓ **Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiri ile Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu **120 ada 6 no'lu** parselin tapudaki niteliği **"Tek Katlı Çelik Üretim Tesis, 2 Katlı Bet.Teknik Bina, 2 Katlı Çelik Kalıphane Binası, 2 Katlı Çelik Üretim Tesis, Tek Katlı Bet.Elektrik Dağıtım Binası, 2 Katlı Karma Talaşlı İmalat, Üç Adet Tek Katlı Bet.Teknik Bina, Bir Katlı Bet.Kapalı Otopark, Üç Katlı B Blok Karma Bakım Binası, Bir Katlı Karma Atık Alanı, Bir Katlı Çelik Güvenlik, Bir Katlı Çelik Giriş Takı, 2 Adet Bir Katlı Su Deposu, Bir Katlı Karma Fabrika Binası, 2 Katlı Çelik Depo, Bir Katlı Bet.Tesisat Galerisi, 5 Katlı Bet.Sosyal"** olup, söz konusu parsel üzerinde imalat ve depolama amaçlı fabrika tesisleri yer almaktadır. Taşınmazın portföye dahil edilme niteliğiyle uyumlu olduğu düşünülmektedir.

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

Makine İhtisas Organize Sanayi Bölgesi İmar Arşivi'nden ve mal sahibinden temin edilen bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazlar için değerlendirme günü itibariyle yasal durumu ile mevcut durumu arasında farklılık bulunmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkul, yapı ruhsatı, onaylı mimari projesi ve yapı kullanma izin belgelerine uyumlu olarak yasal durumda **74.476.000 m2** alana sahip olup, mevcut durumda **78.184.000 m2** alandan meydana gelmektedir.

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde yer alan YY2 Blok için alınan 29.12.2014 tarihli yeni yapı ruhsatı, 10.02.2020 tarihli yeniden amaçlı yapı ruhsatı ve 22.01.2021 tarihli kat ilavesi amaçlı yapı ruhsatları bulunmakta olup, ilgili ruhsatların geçerlilik süresinin dolduğu ve bu süre içerisinde söz konusu yapıya ait yapı kullanma izin belgesi alınmadığı tespit edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde yer alan Atık Alanı - 2 için alınan 29.12.2014 tarihli yeni yapı ruhsatı bulunmakta olup, ilgili ruhsatın geçerlilik süresinin dolduğu ve bu süre içerisinde söz konusu yapıya ait yapı kullanma izin belgesi alınmadığı tespit edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkul için alınmış 26.07.2016 tarih, 32-32 belge no'lu Güvenlik Binası - 2 için alınmış yapı ruhsatı bulunmakta olup yerinde inşa edilmemiş ve ruhsat geçerlilik süresi dolmuştur.

Konu ile alakalı yukarıda bahsedilen ruhsatların süresinin geçerliliğinin dolduğu tespit edilmiş ve ruhsatların yeniden alınması gerekmektedir.

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde yer alan Misafirhane, Eğitim Salonu ve İdari ofislerin yer aldığı tek katlı yapılar için herhangi bir yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi veya mimari proje bulunmamaktadır.

✓ **Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

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 gayrimenkulün değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 31.12.2024 TARİHLİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ ⁴ ;			
	TL	USD	EUR
120 ada 6 parselde Konumlanmış Gayrimenkullerin Toplam Yasal Pazar Değeri; (KDV Hariç)*	3.935.665.000	111.353.759	106.940.444
120 ada 6 parselde Konumlanmış Gayrimenkullerin Toplam Yasal Pazar Değeri; (%20 KDV Dahil) ⁵	4.722.798.000	133.624.511	128.328.533

*Takdir edilmiş olan değer 120 ada 6 no'lu parselin üzerinde yer alan yapıların Pazar Yaklaşımı + Maliyet Yaklaşımı'na göre hesaplanmış toplam değerini ifade etmektedir. 31.12.2024 tarihli kurlar aşağıda yer almaktadır.

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

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

Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
			
Muammer DURMUŞ	Erdem AKYOL	Özdil ŞAHİN	Cansel Şirin YAZICI
Lisans No: 915302	Lisans No: 402194	Lisans No: 400461, MRICS RICS Registered Valuer	Lisans No: 400112, FRICS RICS Registered Valuer

⁴ Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür, bağımsız kullanılamaz.

⁵ KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve KDV oranının %20 olacağı varsayılmıştır.

1. Fotoğraflar
2. Tapu Fotokopileri
3. TAKBİS Belgeleri
4. Makine İhtisas Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nden Temin Edilen Resmi İmar Durumu Yazısı
5. Mimari Proje Kapak Sayfası
6. Yapı Ruhsatları
7. Yapı Kullanma İzin Belgeleri
8. Enerji Kimlik Belgeleri
9. Değer Tanımları Ve Değerleme Yöntemlerinin Tanımı
10. Öngörüler Ve Kısıtlayıcı Koşullar
11. Özel Veriler – Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
12. Özgeçmişler
13. Lisans Belgeleri
14. Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgeleri
15. Bağımsızlık Beyanı







İl	KOCAELİ	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçe	DELOVASI						
Mahalle	DEMİRCİLER						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0,00	25A1TA1C,2D3A	129	6	Pa	m ²	dm ²	
Niteliği Tek Katlı Çelik Üretim Tesisi, 2 Katlı Betonarme Teknik Bina, 2 Katlı Çelik Kalıplama Binası, 2 Katlı Çelik Üretim Tesisi, Tek Katlı Betonarme Elektrik Dağıtım Binası, 2 Katlı Karma Talaşlı İnşaat, Üç Adet Tek Katlı Betonarme Teknik Bina, Bir Katlı Betonarme Sınırı Zemin Sınırı No : 81784/24 Edinme Sebebi Diğer Cins Değişikliği, alandır. Tayınmış taraflar: Tek Katlı Çelik Üretim Tesisi, 2 Katlı Betonarme Teknik Bina, 2 Katlı Çelik Kalıplama Binası, 2 Katlı Çelik Üretim Tesisi, Tek Katlı Betonarme Elektrik Dağıtım Binası, 2 Katlı Karma Talaşlı İnşaat, Üç Adet Tek Katlı Betonarme Teknik Bina, Bir Katlı Betonarme Kapalı Otopark, Üç Katlı B Rik Karma Beton Binası, Bir Katlı Karma Atık Aları, Bir Katlı Çelik Gözetlik Binası, Bir Katlı Çelik Giriş Talo, 2 Adet Bir Katlı Betonarme Su Deposu, Bir Katlı Karma Fabrika Binası, 2 Katlı Çelik Depo, Bir Katlı Betonarme Tg (Tesisat) Galerisi, 5 Katlı Betonarme Sosyal Tesis Binası, Bir Katlı Çelik Depo ve Anasidir. Sahibi PARSAN MAKİNA PARÇALARI SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ Tam							
Gözetil		Yeniye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gözetil
Cilt No.		3824	15	24/2		12/12/2017	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih:							Tarih:
NOT: - Mülkün parçaları hakkındaki işlemler için bu tapu senedi ile sınırlıdır. - Tapu Kanunu ile sınırlıdır. Tapu Kanunu ile sınırlıdır.							

İ.M.O. Başarı İy. M.Ö. Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır. Sayı No 129

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-11-2024-11:45



Kaydı Oluşturan: MİTHAT SEZGİN (PARSAN MAKİNA PARÇALARI SANAYİİ ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	120/6
Taşınmaz Kimlik No:	81784724	AT Yüzölçümü(m2):	178732.29
İl/ilçe:	KOCAELİ/DİLOVASI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Dilovası	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DEMİRCİLER Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	25/2472	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tek Katlı Çelik Üretim Tesisi, 2 Katlı Bet. Teknik Bina, 2 Katlı Çelik Kalıphane Binası, 2 Katlı Çelik Üretim Tesisi, Tek Katlı Bet. Elektrik Dağıtım Binası, 2 Katlı Karma Talaslı İmalat, Üç Adet Tek Katlı Bet. Teknik Bina, Bir Katlı Bet. Kapalı Otopark, Üç Katlı B Blok Karma Bakım Binası, Bir Katlı Karma Atık Alanı, Bir Katlı Çelik

1 / 4

Güvenlik, Bir Katlı Çelik Giriş Takı, 2 Adet Bir Katlı Su Deposu, Bir Katlı Karma Fabrika Binası, 2 Katlı Çelik Depo, Bir Katlı Bet. Tesisat Galerisi, 5 Katlı Bet. Sosyal
--

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİN DEVAMI: "Otopark, Üç Katlı B Blok Karma Bakım Binası, Bir Katlı Karma Atık Alanı, Bir Katlı Çelik Güvenlik, Bir Katlı Çelik Giriş Takı, 2 Adet Bir Katlı Su Deposu, Bir Katlı Karma Fabrika Binası, 2 Katlı Çelik Depo, Bir Katlı Bet. Tesisat Galerisi, 5 Katlı Bet. Sosyal Tesis Binası, 1 Katlı Çelik Depo, 1 Katlı Bet. Dövmeye Binası, 2 Katlı Betonarme Isıl İşlem Binası ve Arsası" (Şablon: Diğer)		Dilovası - 05-02-2024 10:30 - 767	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
246637670	(SN:7804319) PARSAN MAKİNA PARÇALARI SANAYİİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	178732.29	178732.29	Satış 04-09-2013 2008	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi
-------	----------	--------------------------	--------------	---------------------------	---------------

2 / 4

		Soyad			Tarih-Yevmiye
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	PARSAN MAKİNA PARÇALARI SANAYİİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Dilovası - 04-09-2013 14:17 - 2008	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:6412) TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş. VKN:8790033309	Hayır	22000000.00 EUR	% 35 (DEĞİŞKEN)	1/0	F.B.K.	Dilovası - 04-02-2014 11:25 - 208
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Dilovası - DEMİRCİLER Mah. - (Aktif) - 120 Ada - 6 Parsel	1/1	(SN:7804319) PARŞAN MAKİNA PARÇALARI SANAYİİ ANONİM ŞİRKETİ V	22000000.00 EUR	Dilovası - 04-02-2014 11:25 - 208		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) N0dcBeMw-SN kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4



MAKİNE İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

Tarih : 05.12.2024
Sayı : OSB2412031

PARSAN MAKİNA PARÇALARI SANAYİİ A.Ş.

Makine İhtisas OSB 2. Cadde No:7 Demirciler
DİLOVASI/KOCAELİ

Konu : Güncel İmar Durum Belgesi Verilmesi Hakk.
İlgi : 02.12.2024 tarih ve İİİA sayılı yazınız.

Makine İhtisas Organize Sanayi Bölgesi, 120 ada 6 nolu parsel için ilgi yazınız ile talep edilen güncel imar durum belgesi hazırlanmış olup ekte verilmektedir.

Gereği bilgilerinize rica olunur.

Saygılarımla,

Gökhan ÇELİK
Makine İhtisas OSB
Bölge Müdürü

EKLER:

- İmar Durum Belgesi (1 Sayfa)

Bilgi için İrtibat: Burcu GÜL, Mimar.



**MAKİNE İHTİSAS
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ**

İMAR DURUMU

İMAR DURUMU
Rapor No: 2024R0144-2
Rapor Tarihi: 17.01.2025

TEKİRİ
MÜHÜR



**MAKİNE İHTİSAS
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ**

İMAR DURUMU

Kaplımcı	: PARSAN MAKİNA PARÇALARI SAN. TİC. A.Ş.
OSB Bölge Alanı	: MAKİNE İHTİSAS OSB
Caddesi/Sokağı	: 2. CADDE
No.su	: 7
Parsel Yüzölçümü	: 178,732,29 m ²
K.A.K.S=EMSAL	: 1,00
Bina Yüksekliği=h (m)	: SERBEST
Cephe Alınan İmar Yolu Genişliği	: 25.00 m

Çekme Mesafeleri			Tapu/Kadastro Kayıtlarındaki;	
Çevre Yeşili (Geni Çekme Mesafesi İçinde ve Parsel Sınırı İçinde)	Ön (m)	10,00	İli	Kocaeli
	Yan (m)	6,00	İlçesi	Dilovası
	Arka (m)	7,00	Mahallesi	Organize Sanayi Bölgesi
Geri Çekme Mesafesi (Çevre Yeşili Dahil)	Ön (m)	33,00	Pafta No	633-A-57-A-17,10,30,00
	Yan (m)	18,00	Araç/Parsel No	120 / 6
	Arka (m)	30,00	Parselasyon Planı Ölçeği	1/1000
İnşaat Nizamı	Ayrık		Parselasyon Planı Tasdik Tarihi	11/08/2009
OSB Alt Yapıları Donatıları	Verildi (CD)		İmar Planı Tasdik Tarihi	25/01/2022

- Bu imar durumu, onaylı Makine OSB İmar Planlarına ve OSB Uygulama Yönetmeliği'ne göre tanzim edilmiştir.
- Bu imar durumu ile yalnız proje hazırlanabilir, inşaat yapılamaz.
- Bu imar durumuna göre hazırlanan projeler ruhsata bağlanmadığı sürece, İmar planında değişiklik olması halinde, herhangi bir hak talep edilemez.
- Proje hazırlanırken, OSB Uygulama Yönetmeliği'nde belirtilen hükümlere aynen uyulacaktır.
- "Çevre Yeşili" dışında, en az 5.00 m'lik ring yol yapılacaktır.
- 02/12/2024 tarihli dilekçenize karşılıktır.

DÜZENLEYEN	KONTROL	KONTROL	ONAY
HARİTA TEKNİKERİ	MİMAR	İNŞ. MUH.	Yetkilelendirilmiş Bölge Müdürü



Burcu GÜL
Mimar (32935)




GÜRKAN ÇELİK
Makine İhtisas OSB
Bölge Müdürü


MAKİNE İHTİSAS OSB

Tarih : 02.12.2024
Sayı : 0582412031



Ö : 1 / 5000



[Signature]
KORKHAN ÇELİK
Makine İhtisas OSB
Bölge Müdürü

NOT :

Proje çalışmaları ve Yapı Ruhsatı başvuru işlemleri;

- * 4562 Sayılı OSB Kanunu
- * Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu Uygulama Yönetmeliği
- * 3194 Sayılı İmar Kanunu
- * 4708 Nolu Yapı Denetimi Hakkında Kanun
- * Yapı Denetim Yönetmeliği

çerçevesinde hazırlanacak ve Makine OSB tarafından onaylanacaktır.

Yapı Denetim Kurumu
Makine OSB
Makine OSB

Bu İmar Durumunun tüm hakları saklıdır

ARŞİV 1-13



iglu ARCHITECTS
2000 AVNİMELİ, PAZAR, SAKARYA 81100 007
 0532 444 11 11
 0532 444 11 11

MİMARİ PROJE MÜHÜRÜ		İŞİN ADI
AİD BOTAÇI	Zafer KAROĞLU	PARSAN MAK. PAR. SAN. A.Ş. DİLOVASI TESİSLERİ PARSAN A.Ş. DİLOVA (13.500 m²)
UNVAN	MİMAR	
ÜSKÜ SİCİL NO	20137	
BORDO YERİSİ NO	34-4387	



ARŞANIN

R/L	B.ÇENİ	MEVKE	PAFTA	ADA	PARSEL	M
Kesim	Düzen	MAKİNE İHTİSAS İZİNİ GARANDE İZİNLERİNDEN SONRA	21.03.2014 21.03.2014	130	8	

YAPININ	YAPIL MÜTEBAAAHİ	YAPIL İZİNİ ALAN KURULUŞU
SANAYİ PARSEL ALANI (m ²) 178.732,28 m ² TAKE / KAKE 0,80 / 0,75 TOPL. İNŞAAT ALANI 80.014,47 m ² BINA YÜKSELİĞİ 10 m YAPIL SINFI 10 İNŞAATIN ÇIKIŞI 2014 KULLANIM AMACI 1000 PROJE ÖLÇEK 1/500		

MAKİNE İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

GÖRÜLDÜ




 Mimar (2014)

13 - 2014

[illegible]

MİMARİ PROJE BİLEŞENLERİ						İŞİN ADI	
1.2.2. SÖZLEŞME	Zafer KARACULU		PARSAN MAK. PAR. SAN. A.Ş.				
1.2.3. ÇİZİMLER	Mimar		OLUŞTURULAN				
1.2.4. MİMARİ PLAN	20030		03 BLOK				
1.2.5. MİMARİ DETAY	10-0000		MİMARİ RUHSAT PROJESİ				
ARSAWAK							
1.3.1. KOCACI	1.3.2. ÇEVRE	1.3.3. MEVKE	1.3.4. PAFTA	1.3.5. ADA	1.3.6. PARSEL	M	
Kocaeli	Ordu	MAKİNE VE İNŞAAT BÖLGESİ	1:500	130	5		
TAPINAK		TAPINAKTANIR		TAPINAKTANIR KURULUŞU			
SANAT	1.3.1.1. SANAT	1.3.1.2. SANAT	1.3.1.3. SANAT				
PARSEL ALAN (m²)	178.732,38 m²	178.732,38 m²	178.732,38 m²				
TAKSİT ALAN	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²				
TOPL. İNŞAAT ALAN	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²				
İNŞA. YERİNEKİLİ	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²				
YAP. İNŞA.	4.00 m²	4.00 m²	4.00 m²				
İNŞAATIN ÇEVRE	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²				
TOPLAM İNŞAAT	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²				
TOPL. İNŞA.	0.00 m²	0.00 m²	0.00 m²				
MAKİNE VE İNŞAAT ORGANİZASYON BÖLGESİ							
MAKİNE VE İNŞAAT ORGANİZASYON BÖLGESİ		MAKİNE VE İNŞAAT ORGANİZASYON BÖLGESİ		MAKİNE VE İNŞAAT ORGANİZASYON BÖLGESİ			

[illegible]

igl
ARCHITECTS

MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN

AD: YETKİLİ
UNVAN: MİMAR
ODA NO: 20332
BİLGİ TESOL NO: 24-4547

İŞİN ADI
PARSAN MAK. PAR. SAN. A.Ş.
DİLOVAŞI TESİSLERİ
(K Blok As Bülir)

ARSAH

İL	İLÇESİ	MEYDAN	PAFTA	ADA	PARSEL
Kocaeli	Düvece	MAKİNE İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	204-A-11-A-1-10-11-12	120	6

YAPININ

YAPININ	YAPININ YERİ	YAPININ KURULUŞU
SAHİ	PARSAN MAK. PAR. SAN. A.Ş.	
PARSEL ALANI (m ²)	118.722,24 m ²	
TAKSİ / KAKSİ	0,00 / 0,00	
TOPLU İNŞAAT ALANI	87.204 m ²	
GENİ YERLEŞİM	10 m	
YAPININ	4A	
İNŞAATIN ÇEŞİ	2004	
KULLANIM AMACI	2004	
PROJE ÇİZİM	2004-2005	

MAKİNE İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

71-01-20

igl
ARCHITECTS

MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN

AD: YETKİLİ
UNVAN: MİMAR
ODA NO: 20332
BİLGİ TESOL NO: 24-4547

İŞİN ADI
PARSAN MAK. PAR. SAN. A.Ş.
DİLOVAŞI TESİSLERİ
(K Blok As Bülir)

ARSAH

İL	İLÇESİ	MEYDAN	PAFTA	ADA	PARSEL
Kocaeli	Düvece	MAKİNE İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	204-A-11-A-1-10-11-12	120	6

YAPININ

YAPININ	YAPININ YERİ	YAPININ KURULUŞU
SAHİ	PARSAN MAK. PAR. SAN. A.Ş.	
PARSEL ALANI (m ²)	118.722,24 m ²	
TAKSİ / KAKSİ	0,00 / 0,00	
TOPLU İNŞAAT ALANI	87.204 m ²	
GENİ YERLEŞİM	10 m	
YAPININ	4A	
İNŞAATIN ÇEŞİ	2004	
KULLANIM AMACI	2004	
PROJE ÇİZİM	2004-2005	

MAKİNE İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

71-01-20

igl
ARCHITECTS

MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN

AD: YETKİLİ
UNVAN: MİMAR
ODA NO: 20332
BİLGİ TESOL NO: 24-4547

İŞİN ADI
PARSAN MAK. PAR. SAN. A.Ş.
DİLOVAŞI TESİSLERİ
(K Blok As Bülir)

ARSAH

İL	İLÇESİ	MEYDAN	PAFTA	ADA	PARSEL
Kocaeli	Düvece	MAKİNE İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	204-A-11-A-1-10-11-12	120	6

YAPININ

YAPININ	YAPININ YERİ	YAPININ KURULUŞU
SAHİ	PARSAN MAK. PAR. SAN. A.Ş.	
PARSEL ALANI (m ²)	118.722,24 m ²	
TAKSİ / KAKSİ	0,00 / 0,00	
TOPLU İNŞAAT ALANI	87.204 m ²	
GENİ YERLEŞİM	10 m	
YAPININ	4A	
İNŞAATIN ÇEŞİ	2004	
KULLANIM AMACI	2004	
PROJE ÇİZİM	2004-2005	

MAKİNE İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

71-01-20

igl
ARCHITECTS

MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN

AD: YETKİLİ
UNVAN: MİMAR
ODA NO: 20332
BİLGİ TESOL NO: 24-4547

İŞİN ADI
PARSAN MAK. PAR. SAN. A.Ş.
DİLOVAŞI TESİSLERİ
(K Blok As Bülir)

ARSAH

İL	İLÇESİ	MEYDAN	PAFTA	ADA	PARSEL
Kocaeli	Düvece	MAKİNE İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	204-A-11-A-1-10-11-12	120	6

YAPININ

YAPININ	YAPININ YERİ	YAPININ KURULUŞU
SAHİ	PARSAN MAK. PAR. SAN. A.Ş.	
PARSEL ALANI (m ²)	118.722,24 m ²	
TAKSİ / KAKSİ	0,00 / 0,00	
TOPLU İNŞAAT ALANI	87.204 m ²	
GENİ YERLEŞİM	10 m	
YAPININ	4A	
İNŞAATIN ÇEŞİ	2004	
KULLANIM AMACI	2004	
PROJE ÇİZİM	2004-2005	

MAKİNE İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

71-01-20

igln ARCHITECTS

MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN

AD SOYAD: Zehi KARAGÖLLÜ
 İMZA: [İmza]
 ODA NO: 29332
 BÜRO NO: 24-4297

İŞİN ADI

PARSAN MAK. PAR. SAN. A.Ş.
 DELOVAHİ TESİSLERİ
 (12 Bina-A-3 Bitt)

ARSANIN

İL	İLÇE	MEVKE	PAFTA	ADA	PARSEL
İstanbul	Beşiktaş	SAĞIRCI	125	8	M

YAPININ

SANCI	PARSEL ALANI (m ²)	TAKS / KAKS	TOPL. İNŞAAT ALANI	BİNA YÖRÜNGESİ	YAP. BİTİ	İNŞAATIN CİSİ	KULLANIM AMACI	PROJE ÖLÇERİ
100.000.000	100.000.000	0.00 / 0.00	0.00 / 0.00	0.00 / 0.00	0.00 / 0.00	0.00 / 0.00	0.00 / 0.00	0.00 / 0.00

MAKİNE İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

11-2-20

igln ARCHITECTS

MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN

AD SOYAD: Zehi KARAGÖLLÜ
 İMZA: [İmza]
 ODA NO: 29332
 BÜRO NO: 24-4297

İŞİN ADI

PARSAN MAK. PAR. SAN. A.Ş.
 DELOVAHİ TESİSLERİ
 (12 Bina-A-3 Bitt)

ARSANIN

İL	İLÇE	MEVKE	PAFTA	ADA	PARSEL
İstanbul	Beşiktaş	SAĞIRCI	125	8	M

YAPININ

SANCI	PARSEL ALANI (m ²)	TAKS / KAKS	TOPL. İNŞAAT ALANI	BİNA YÖRÜNGESİ	YAP. BİTİ	İNŞAATIN CİSİ	KULLANIM AMACI	PROJE ÖLÇERİ
100.000.000	100.000.000	0.00 / 0.00	0.00 / 0.00	0.00 / 0.00	0.00 / 0.00	0.00 / 0.00	0.00 / 0.00	0.00 / 0.00

MAKİNE İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

11-2-20

igln ARCHITECTS

MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN

AD SOYAD: Zehi KARAGÖLLÜ
 İMZA: [İmza]
 ODA NO: 29332
 BÜRO NO: 24-4297

İŞİN ADI

PARSAN MAK. PAR. SAN. A.Ş.
 DELOVAHİ TESİSLERİ
 (12 Bina-A-3 Bitt)

ARSANIN

İL	İLÇE	MEVKE	PAFTA	ADA	PARSEL
İstanbul	Beşiktaş	SAĞIRCI	125	8	M

YAPININ

SANCI	PARSEL ALANI (m ²)	TAKS / KAKS	TOPL. İNŞAAT ALANI	BİNA YÖRÜNGESİ	YAP. BİTİ	İNŞAATIN CİSİ	KULLANIM AMACI	PROJE ÖLÇERİ
100.000.000	100.000.000	0.00 / 0.00	0.00 / 0.00	0.00 / 0.00	0.00 / 0.00	0.00 / 0.00	0.00 / 0.00	0.00 / 0.00

MAKİNE İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

11-2-20

igln ARCHITECTS

MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN

AD SOYAD: Zehi KARAGÖLLÜ
 İMZA: [İmza]
 ODA NO: 29332
 BÜRO NO: 24-4297

İŞİN ADI

PARSAN MAK. PAR. SAN. A.Ş.
 DELOVAHİ TESİSLERİ
 (12 Bina-A-3 Bitt)

ARSANIN

İL	İLÇE	MEVKE	PAFTA	ADA	PARSEL
İstanbul	Beşiktaş	SAĞIRCI	125	8	M

YAPININ

SANCI	PARSEL ALANI (m ²)	TAKS / KAKS	TOPL. İNŞAAT ALANI	BİNA YÖRÜNGESİ	YAP. BİTİ	İNŞAATIN CİSİ	KULLANIM AMACI	PROJE ÖLÇERİ
100.000.000	100.000.000	0.00 / 0.00	0.00 / 0.00	0.00 / 0.00	0.00 / 0.00	0.00 / 0.00	0.00 / 0.00	0.00 / 0.00

MAKİNE İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

11-2-20



MMARİ PROJE MÜELLİFİNİN

ADI SOYADI: **İBRAHİM KARDEŞLİ**
 UNVANI: **MİMAR**
 ODA SİCİL NO: **28322**
 BORDO TESCİL NO: **34-4297**

İŞİN ADI
PARSAH MAK. PAR. SAN. A.Ş.
DELOVASİ TESİSLERİ
Y5-BLOK MİMARİ
TADİLAT RUHSAT PROJESİ

ARSAĞIN

İLİ	İLÇESİ	MEVKİİ	PAFTA	ADA	PARSEL
Kocaeli	Üsküdar	SAĞIRCI YERİNE	Y5-A-01-A-01-01-A-01	120	5

YAPININ

SANISI	YAPININ ADI	YAPININ YERİ
PARSEL ALANI (m ²)	170.732,20 m ²	
TAKSİ / KAKS	0,00 / 0,75	
TOPL. İNŞAAT ALANI	0,00 / 0,75	
BİNA YÜKSEKLİĞİ	0,00 m	
YAPI SİSİ	0,00 m	
İNŞAATIN ÇİŞİ	0,00 m	
KULLANIM AMACI	0,00 m	
PROJE ÖLÇEK	0,00 m	

MAKİNE İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

M



MMARİ PROJE MÜELLİFİNİN

ADI SOYADI: **İBRAHİM KARDEŞLİ**
 UNVANI: **MİMAR**
 ODA SİCİL NO: **28322**
 BORDO TESCİL NO: **34-4297**

İŞİN ADI
PARSAH MAK. PAR. SAN. A.Ş.
DELOVASİ TESİSLERİ
Y5-BLOK TADİLAT
RUHSAT PROJESİ

ARSAĞIN

İLİ	İLÇESİ	MEVKİİ	PAFTA	ADA	PARSEL
Kocaeli	Üsküdar	SAĞIRCI YERİNE	Y5-A-01-A-01-01-A-01	120	5

YAPININ

SANISI	YAPININ ADI	YAPININ YERİ
PARSEL ALANI (m ²)	170.732,20 m ²	
TAKSİ / KAKS	0,00 / 0,75	
TOPL. İNŞAAT ALANI	0,00 / 0,75	
BİNA YÜKSEKLİĞİ	0,00 m	
YAPI SİSİ	0,00 m	
İNŞAATIN ÇİŞİ	0,00 m	
KULLANIM AMACI	0,00 m	
PROJE ÖLÇEK	0,00 m	

MAKİNE İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

M



MMARİ PROJE MÜELLİFİNİN

ADI SOYADI: **İBRAHİM KARDEŞLİ**
 UNVANI: **MİMAR**
 ODA SİCİL NO: **28322**
 BORDO TESCİL NO: **34-4297**

İŞİN ADI
PARSAH MAK. PAR. SAN. A.Ş.
DELOVASİ TESİSLERİ
M-T1 BLOK
AŞ-BUILT

ARSAĞIN

İLİ	İLÇESİ	MEVKİİ	PAFTA	ADA	PARSEL
Kocaeli	Üsküdar	SAĞIRCI YERİNE	Y5-A-01-A-01-01-A-01	120	5

YAPININ

SANISI	YAPININ ADI	YAPININ YERİ
PARSEL ALANI (m ²)	170.732,20 m ²	
TAKSİ / KAKS	0,00 / 0,75	
TOPL. İNŞAAT ALANI	0,00 / 0,75	
BİNA YÜKSEKLİĞİ	0,00 m	
YAPI SİSİ	0,00 m	
İNŞAATIN ÇİŞİ	0,00 m	
KULLANIM AMACI	0,00 m	
PROJE ÖLÇEK	0,00 m	

MAKİNE İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

M



MMARİ PROJE MÜELLİFİNİN

ADI SOYADI: **İBRAHİM KARDEŞLİ**
 UNVANI: **MİMAR**
 ODA SİCİL NO: **28322**
 BORDO TESCİL NO: **34-4297**

İŞİN ADI
PARSAH MAK. PAR. SAN. A.Ş.
DELOVASİ TESİSLERİ
Y5-1, Y5-2 BLOKLARI
AŞ-BUILT

ARSAĞIN

İLİ	İLÇESİ	MEVKİİ	PAFTA	ADA	PARSEL
Kocaeli	Üsküdar	SAĞIRCI YERİNE	Y5-A-01-A-01-01-A-01	120	5

YAPININ

SANISI	YAPININ ADI	YAPININ YERİ
PARSEL ALANI (m ²)	170.732,20 m ²	
TAKSİ / KAKS	0,00 / 0,75	
TOPL. İNŞAAT ALANI	0,00 / 0,75	
BİNA YÜKSEKLİĞİ	0,00 m	
YAPI SİSİ	0,00 m	
İNŞAATIN ÇİŞİ	0,00 m	
KULLANIM AMACI	0,00 m	
PROJE ÖLÇEK	0,00 m	

MAKİNE İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

M



MMARİ PROJE MÜELLİFİNİN

ADİ SOYADI: Zeynep KARAGÖZ
UNVANI: Mimar
ODA BİÇİ NO: 2502
BURU TESCİ NO: 34-4097

İŞİN ADI
PARSAN MAK. PAR. SAN. A.Ş.
DELOVASI TESİSLERİ

ARSAHIN

İL	İLÇE	MEVKE	PAFTA	ADA	PARSEL	M
Kocaeli	Üsküdar	YENİ YAKAR	1/14	14-01-01	1	1

YAPININ

YAPININ	YAPININ KURULUŞU	MMARLAR ODASI
SAHNE	113.72.28 m²	
PARSEL ALANI (m²)	113.72.28 m²	
TAKES / KAKS	0.25 / 0.25	
TOPL. İNŞAAT ALANI	28.54 m²	
BİNA YÜKSEKLİĞİ	4.00 m	
YAP. BİÇİMİ	1/14	
İNŞAATIN ÇİĞİ	1/14	
KULLANIM AMAÇI	1/14	
PROJE ÖLÇEĞİ	1/14	

MAKİNE İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

AS-BUILD PROJE



MMARİ PROJE MÜELLİFİNİN

ADİ SOYADI: Zeynep KARAGÖZ
UNVANI: Mimar
ODA BİÇİ NO: 2502
BURU TESCİ NO: 34-4097

İŞİN ADI
PARSAN MAK. PAR. SAN. A.Ş.
DELOVASI TESİSLERİ
YENİ DÖVME BİNASI
MİMARİ AVAN PROJE

ARSAHIN

İL	İLÇE	MEVKE	PAFTA	ADA	PARSEL	M
Kocaeli	Üsküdar	YENİ YAKAR	1/14	14-01-01	1	1

YAPININ

YAPININ	YAPININ KURULUŞU	MMARLAR ODASI
SAHNE	113.72.28 m²	
PARSEL ALANI (m²)	113.72.28 m²	
TAKES / KAKS	0.25 / 0.25	
TOPL. İNŞAAT ALANI	28.54 m²	
BİNA YÜKSEKLİĞİ	4.00 m	
YAP. BİÇİMİ	1/14	
İNŞAATIN ÇİĞİ	1/14	
KULLANIM AMAÇI	1/14	
PROJE ÖLÇEĞİ	1/14	

MAKİNE İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

AS-BUILD PROJE



MMARİ PROJE MÜELLİFİNİN

ADİ SOYADI: Zeynep KARAGÖZ
UNVANI: Mimar
ODA BİÇİ NO: 2502
BURU TESCİ NO: 34-4097

İŞİN ADI
PARSAN MAK. PAR. SAN. A.Ş.
DELOVASI TESİSLERİ
YENİ DÖVME BİNASI
MİMARİ AVAN PROJE

ARSAHIN

İL	İLÇE	MEVKE	PAFTA	ADA	PARSEL	M
Kocaeli	Üsküdar	YENİ YAKAR	1/14	14-01-01	1	1

YAPININ

YAPININ	YAPININ KURULUŞU	MMARLAR ODASI
SAHNE	113.72.28 m²	
PARSEL ALANI (m²)	113.72.28 m²	
TAKES / KAKS	0.25 / 0.25	
TOPL. İNŞAAT ALANI	28.54 m²	
BİNA YÜKSEKLİĞİ	4.00 m	
YAP. BİÇİMİ	1/14	
İNŞAATIN ÇİĞİ	1/14	
KULLANIM AMAÇI	1/14	
PROJE ÖLÇEĞİ	1/14	

MAKİNE İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

AS-BUILD PROJE



MMARİ PROJE MÜELLİFİNİN

ADİ SOYADI: Zeynep KARAGÖZ
UNVANI: Mimar
ODA BİÇİ NO: 2502
BURU TESCİ NO: 34-4097

İŞİN ADI
PARSAN MAK. PAR. SAN. A.Ş.
DELOVASI TESİSLERİ
YENİ DÖVME BİNASI
MİMARİ AVAN PROJE

ARSAHIN

İL	İLÇE	MEVKE	PAFTA	ADA	PARSEL	M
Kocaeli	Üsküdar	YENİ YAKAR	1/14	14-01-01	1	1

YAPININ

YAPININ	YAPININ KURULUŞU	MMARLAR ODASI
SAHNE	113.72.28 m²	
PARSEL ALANI (m²)	113.72.28 m²	
TAKES / KAKS	0.25 / 0.25	
TOPL. İNŞAAT ALANI	28.54 m²	
BİNA YÜKSEKLİĞİ	4.00 m	
YAP. BİÇİMİ	1/14	
İNŞAATIN ÇİĞİ	1/14	
KULLANIM AMAÇI	1/14	
PROJE ÖLÇEĞİ	1/14	

MAKİNE İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

AS-BUILD PROJE

igln ARCHITECTS

MİMARLIK VE İNŞAAT MÜHÜRÜ
T.C. MİMARLAR ODASI
İSTANBUL ŞUBESİ
01.01.2025

BAŞVURU PROJESİ BİLGİLERİ

ADRES: ...
SİTE ADI: ...
SİTE NO: ...
SİTE YERİ: ...

İŞİN ADI

PARSAK MAK. PAR. SAN. A.Ş.
DİĞERİSİ

ARSAH

İL	İLÇE	MEYVE	PAFTA	ADA	PARSEL
...	...	...	...	...	...

M

YAPININ

YAPININ	YAPININ YERİ	YAPININ YERİ
...	...	...

MAKİNE İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

igln ARCHITECTS

MİMARLIK VE İNŞAAT MÜHÜRÜ
T.C. MİMARLAR ODASI
İSTANBUL ŞUBESİ
01.01.2025

BAŞVURU PROJESİ BİLGİLERİ

ADRES: ...
SİTE ADI: ...
SİTE NO: ...
SİTE YERİ: ...

İŞİN ADI

PARSAK MAK. PAR. SAN. A.Ş.
DİĞERİSİ

ARSAH

İL	İLÇE	MEYVE	PAFTA	ADA	PARSEL
...	...	...	...	...	...

M

YAPININ

YAPININ	YAPININ YERİ	YAPININ YERİ
...	...	...

MAKİNE İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

igln ARCHITECTS

MİMARLIK VE İNŞAAT MÜHÜRÜ
T.C. MİMARLAR ODASI
İSTANBUL ŞUBESİ
01.01.2025

BAŞVURU PROJESİ BİLGİLERİ

ADRES: ...
SİTE ADI: ...
SİTE NO: ...
SİTE YERİ: ...

İŞİN ADI

PARSAK MAK. PAR. SAN. A.Ş.
DİĞERİSİ

ARSAH

İL	İLÇE	MEYVE	PAFTA	ADA	PARSEL
...	...	...	...	...	...

M

YAPININ

YAPININ	YAPININ YERİ	YAPININ YERİ
...	...	...

MAKİNE İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

igln ARCHITECTS

MİMARLIK VE İNŞAAT MÜHÜRÜ
T.C. MİMARLAR ODASI
İSTANBUL ŞUBESİ
01.01.2025

BAŞVURU PROJESİ BİLGİLERİ

ADRES: ...
SİTE ADI: ...
SİTE NO: ...
SİTE YERİ: ...

İŞİN ADI

PARSAK MAK. PAR. SAN. A.Ş.
DİĞERİSİ

ARSAH

İL	İLÇE	MEYVE	PAFTA	ADA	PARSEL
...	...	...	...	...	...

M

YAPININ

YAPININ	YAPININ YERİ	YAPININ YERİ
...	...	...

MAKİNE İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

igln
ARCHITECTS

MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN

ADN SOYADI: ZAFER KARAOĞLU
UNVANI: MİMAR
ODA SİCİL NO: 28122
BİLGİ TERCİHİ NO: 24-4287

İŞİN ADI

PARSAN MAK. PAR. SAN. A.Ş.
DİLOVASI TESİSLERİ
AİSK ALAN-1

ARSANIN

İL	İLÇESİ	MEVKEİ	PAFTA	ADA	PARSEL
Kocaeli	Etiler	MAKİNE İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	104-4-11-10-10-10-10	120	5

YAPININ

SANISI	YAPININ KURULUŞU	MİMARLAR ODASI
PARSEL ALANI (m ²)	171.70 m ²	104-4-11-10-10-10-10
TAKSİ / KAT	0.30 / 0.30	104-4-11-10-10-10-10
TOPL. İNŞAAT ALANI	51.71 m ²	104-4-11-10-10-10-10
BRK YERİNEKİLİ	0.30 m ²	104-4-11-10-10-10-10
YAPİ BİTİRİ	4.5	104-4-11-10-10-10-10
İNŞAATIN ÇİMSİ	0.30 m ²	104-4-11-10-10-10-10
KULLANIM AMACI	0.30 m ²	104-4-11-10-10-10-10
PROJE ÖLÇEK	0.30 m ²	104-4-11-10-10-10-10

MAKİNE İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

0000000

ZAFER KARAOĞLU
MİMAR / MCE
Mühür (2025)

igln
ARCHITECTS

MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN

ADN SOYADI: ZAFER KARAOĞLU
UNVANI: MİMAR
ODA SİCİL NO: 28122
BİLGİ TERCİHİ NO: 24-4287

İŞİN ADI

PARSAN MAK. PAR. SAN. A.Ş.
DİLOVASI TESİSLERİ
GRİD - DÜĞÜMLERİNİN RİWAZ

ARSANIN

İL	İLÇESİ	MEVKEİ	PAFTA	ADA	PARSEL
Kocaeli	Etiler	MAKİNE İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	104-4-11-10-10-10-10	120	5

YAPININ

SANISI	YAPININ KURULUŞU	MİMARLAR ODASI
PARSEL ALANI (m ²)	171.70 m ²	104-4-11-10-10-10-10
TAKSİ / KAT	0.30 / 0.30	104-4-11-10-10-10-10
TOPL. İNŞAAT ALANI	51.71 m ²	104-4-11-10-10-10-10
BRK YERİNEKİLİ	0.30 m ²	104-4-11-10-10-10-10
YAPİ BİTİRİ	4.5	104-4-11-10-10-10-10
İNŞAATIN ÇİMSİ	0.30 m ²	104-4-11-10-10-10-10
KULLANIM AMACI	0.30 m ²	104-4-11-10-10-10-10
PROJE ÖLÇEK	0.30 m ²	104-4-11-10-10-10-10

MAKİNE İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

0000000

ZAFER KARAOĞLU
MİMAR / MCE
Mühür (2025)

igln
ARCHITECTS

MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN

ADN SOYADI: ZAFER KARAOĞLU
UNVANI: MİMAR
ODA SİCİL NO: 28122
BİLGİ TERCİHİ NO: 24-4287

İŞİN ADI

PARSAN MAK. PAR. SAN. A.Ş.
DİLOVASI TESİSLERİ

ARSANIN

İL	İLÇESİ	MEVKEİ	PAFTA	ADA	PARSEL
Kocaeli	Etiler	MAKİNE İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	104-4-11-10-10-10-10	120	5

YAPININ

SANISI	YAPININ KURULUŞU	MİMARLAR ODASI
PARSEL ALANI (m ²)	171.70 m ²	104-4-11-10-10-10-10
TAKSİ / KAT	0.30 / 0.30	104-4-11-10-10-10-10
TOPL. İNŞAAT ALANI	51.71 m ²	104-4-11-10-10-10-10
BRK YERİNEKİLİ	0.30 m ²	104-4-11-10-10-10-10
YAPİ BİTİRİ	4.5	104-4-11-10-10-10-10
İNŞAATIN ÇİMSİ	0.30 m ²	104-4-11-10-10-10-10
KULLANIM AMACI	0.30 m ²	104-4-11-10-10-10-10
PROJE ÖLÇEK	0.30 m ²	104-4-11-10-10-10-10

MAKİNE İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

0000000

ZAFER KARAOĞLU
MİMAR / MCE
Mühür (2025)

igln
ARCHITECTS

MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN

ADN SOYADI: ZAFER KARAOĞLU
UNVANI: MİMAR
ODA SİCİL NO: 28122
BİLGİ TERCİHİ NO: 24-4287

İŞİN ADI

PARSAN MAK. PAR. SAN. A.Ş.
DİLOVASI TESİSLERİ

ARSANIN

İL	İLÇESİ	MEVKEİ	PAFTA	ADA	PARSEL
Kocaeli	Etiler	MAKİNE İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	104-4-11-10-10-10-10	120	5

YAPININ

SANISI	YAPININ KURULUŞU	MİMARLAR ODASI
PARSEL ALANI (m ²)	171.70 m ²	104-4-11-10-10-10-10
TAKSİ / KAT	0.30 / 0.30	104-4-11-10-10-10-10
TOPL. İNŞAAT ALANI	51.71 m ²	104-4-11-10-10-10-10
BRK YERİNEKİLİ	0.30 m ²	104-4-11-10-10-10-10
YAPİ BİTİRİ	4.5	104-4-11-10-10-10-10
İNŞAATIN ÇİMSİ	0.30 m ²	104-4-11-10-10-10-10
KULLANIM AMACI	0.30 m ²	104-4-11-10-10-10-10
PROJE ÖLÇEK	0.30 m ²	104-4-11-10-10-10-10

MAKİNE İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

0000000

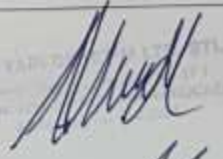
ZAFER KARAOĞLU
MİMAR / MCE
Mühür (2025)

igla ARCHITECTS

İGİD MİMARLIK, PROJE, İNŞAAT SAN. TİC. LTD. ŞTİ
Mimarlık, Tasarım, İnşaat, Proje, İhtisas, Organize Sanayi Bölgeleri
Tic. Sic. No: 29332 - Mersis: 34020100000000000000 - Tel: 0212 340 4297

MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN			İŞİN ADI
ADI SOYADI	Zafer KAROĞLU		PARSAN MAK. PAR. SAN. A.Ş. DİLOVASI TESİSLERİ YY2 BLOK MİMARİ AS-BUILD PROJELERİ
ÜNVANI	MİMAR		
ODA SİCİL NO	29332		
BÜRO TESCİL NO	34-4297		

ARSANIN						M
İLİ	İLÇESİ	MEVKİİ	PAFTA	ADA	PARSEL	
Kocaeli	Dilovası	MAKİNE İHTİSAS OSB 4. CADDE DEMİRCİLER KÖYÜ	523-A-17-A-1C,2D,3A,4E	120	6	

YAPININ		YAPI MÜTEAHHİDİ	YAPI DENETİM KURULUŞU
SAHİBİ	PARSAN MAKİNE PARÇA SANAYİ A.Ş.	 MÜHÜR: İGİD MİMARLIK MÜHÜRÜ Tic. Sic. No: 29332 - Mersis: 34020100000000000000 - Tel: 0212 340 4297	 MÜHÜR: İGİD MİMARLIK MÜHÜRÜ Tic. Sic. No: 29332 - Mersis: 34020100000000000000 - Tel: 0212 340 4297
PARSEL ALANI (m ²)	178.732,29 m ²		
TAKS / KAKS	0.55 / 1.00		
TOPL. İNŞAAT ALANI	81.349,00 m ²		
BİNA YÜKSEKLİĞİ	SERBEST		
YAPI SINIFI	4 A		
İNŞAATIN CİNSİ	4 ETERKİNE FİNANSMAN ÇELİK İKİSİ		
KULLANIM AMACI	ÜRETİM VE İÇ OFİSLER		
PROJE ÖLÇEK	1/500-1/300-1/50		

MAKİNE İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

11-09-2023

[illegible][illegible]

YAPI RUMELI

Form No: 1

Personal Information

Ad Soyad: ...
 Doğum Tarihi: ...
 Doğum Yeri: ...
 Cinsiyet: ...
 Medeni Durum: ...
 Eğitim Durumu: ...
 Mesleği: ...
 İletişim Bilgileri: ...

Medical History

Geçmiş Hastalıkları: ...
 Kronik Hastalıkları: ...
 Acil Durum: ...

Family History

Aile Hastalıkları: ...

Social History

İş Durumu: ...
 Sigara İçme Durumu: ...
 Alkol Tüketimi: ...
 Stres Durumu: ...

Physical Examination

Genel Durum: ...
 Boy: ...
 Kilo: ...
 Kan Basıncı: ...
 Kalp: ...
 Akciğer: ...
 Karın: ...
 Ekstremiteler: ...

Laboratory Tests

Kan Testleri: ...
 İdrar Testleri: ...
 Diğer Testler: ...

Immunization Status

Aşı Durumu: ...

Vaccination Status

Aşı Durumu: ...

Allergy Status

Yaklaşık: ...
 Keskin: ...

Medication Status

Kullanılan İlaçlar: ...

Surgical History

Ameliyat Geçmişi: ...

Travel History

Seyahat Geçmişi: ...

Occupational History

İş Geçmişi: ...

Hobbies

Hobiler: ...

Stress Level

Stres Durumu: ...

Mental Health

Zihinsel Sağlık: ...

Substance Use

Madde Kullanımı: ...

Sexual History

Cinsiyet: ...
 Cinsiyet: ...

Reproductive History

Doğum Geçmişi: ...

Gynecological History

Kadın Hastalıkları: ...

Urological History

Erkek Hastalıkları: ...

Endocrine History

Endokrin Hastalıkları: ...

Cardiovascular History

Kardiyovasküler Hastalıklar: ...

Respiratory History

Nefes Yolları Hastalıkları: ...

Gastrointestinal History

Gastrointestinal Hastalıklar: ...

Neurological History

Nörolojik Hastalıklar: ...

Musculoskeletal History

Muskele ve Ekstremiteler Hastalıkları: ...

Dermatological History

Cilt Hastalıkları: ...

Ophthalmological History

Göz Hastalıkları: ...

Otolaryngological History

Kulak Burun Boğaz Hastalıkları: ...

Dental History

Ağız ve Diş Hastalıkları: ...

Other History

Diğer Bilgiler: ...

Signature

...
 ...

Date

15.05.2020

[illegible]

[illegible][illegible]

91

[illegible][illegible]

[illegible][illegible][illegible][illegible]

[illegible][illegible]

TAPAK RUKUNAN (DW BELAKANG)									
Identifikasi No. Rukun: _____ No. RT: _____ No. RW: _____ Nama Kepala Rukun: _____ Nama Ketua RT: _____ Nama Ketua RW: _____			Informasi Umum Tanggal Pengukuran: _____ Waktu Pengukuran: _____ Lokasi Pengukuran: _____ Nama Pengukur: _____ Nama Pengawas: _____ Nama Peninjau: _____						
Detail Rukun Luas Rukun: _____ Jumlah Penduduk: _____ Jumlah Rumah: _____ Jumlah Lahan: _____ Jumlah Bangunan: _____			Detail RT Luas RT: _____ Jumlah Penduduk: _____ Jumlah Rumah: _____ Jumlah Lahan: _____ Jumlah Bangunan: _____						
Detail RW Luas RW: _____ Jumlah Penduduk: _____ Jumlah Rumah: _____ Jumlah Lahan: _____ Jumlah Bangunan: _____			Detail Desa Luas Desa: _____ Jumlah Penduduk: _____ Jumlah Rumah: _____ Jumlah Lahan: _____ Jumlah Bangunan: _____						
TAPAK RUKUNAN (DW BELAKANG)									
Identifikasi No. Rukun: _____ No. RT: _____ No. RW: _____ Nama Kepala Rukun: _____ Nama Ketua RT: _____ Nama Ketua RW: _____			Informasi Umum Tanggal Pengukuran: _____ Waktu Pengukuran: _____ Lokasi Pengukuran: _____ Nama Pengukur: _____ Nama Pengawas: _____ Nama Peninjau: _____						
Detail Rukun Luas Rukun: _____ Jumlah Penduduk: _____ Jumlah Rumah: _____ Jumlah Lahan: _____ Jumlah Bangunan: _____			Detail RT Luas RT: _____ Jumlah Penduduk: _____ Jumlah Rumah: _____ Jumlah Lahan: _____ Jumlah Bangunan: _____						
Detail RW Luas RW: _____ Jumlah Penduduk: _____ Jumlah Rumah: _____ Jumlah Lahan: _____ Jumlah Bangunan: _____			Detail Desa Luas Desa: _____ Jumlah Penduduk: _____ Jumlah Rumah: _____ Jumlah Lahan: _____ Jumlah Bangunan: _____						

[illegible]

[illegible][illegible][illegible][illegible]

[illegible][illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Adres: ...

2. Alan: ...

3. Durum: ...

4. Durum: ...

5. Durum: ...

6. Durum: ...

7. Durum: ...

8. Durum: ...

9. Durum: ...

10. Durum: ...

11. Durum: ...

12. Durum: ...

13. Durum: ...

14. Durum: ...

15. Durum: ...

16. Durum: ...

17. Durum: ...

18. Durum: ...

19. Durum: ...

20. Durum: ...

21. Durum: ...

22. Durum: ...

23. Durum: ...

24. Durum: ...

25. Durum: ...

26. Durum: ...

27. Durum: ...

28. Durum: ...

29. Durum: ...

30. Durum: ...

31. Durum: ...

32. Durum: ...

33. Durum: ...

34. Durum: ...

35. Durum: ...

36. Durum: ...

37. Durum: ...

38. Durum: ...

39. Durum: ...

40. Durum: ...

41. Durum: ...

42. Durum: ...

43. Durum: ...

44. Durum: ...

45. Durum: ...

46. Durum: ...

47. Durum: ...

48. Durum: ...

49. Durum: ...

50. Durum: ...

51. Durum: ...

52. Durum: ...

53. Durum: ...

54. Durum: ...

55. Durum: ...

56. Durum: ...

57. Durum: ...

58. Durum: ...

59. Durum: ...

60. Durum: ...

61. Durum: ...

62. Durum: ...

63. Durum: ...

64. Durum: ...

65. Durum: ...

66. Durum: ...

67. Durum: ...

68. Durum: ...

69. Durum: ...

70. Durum: ...

71. Durum: ...

72. Durum: ...

73. Durum: ...

74. Durum: ...

75. Durum: ...

76. Durum: ...

77. Durum: ...

78. Durum: ...

79. Durum: ...

80. Durum: ...

81. Durum: ...

82. Durum: ...

83. Durum: ...

84. Durum: ...

85. Durum: ...

86. Durum: ...

87. Durum: ...

88. Durum: ...

89. Durum: ...

90. Durum: ...

91. Durum: ...

92. Durum: ...

93. Durum: ...

94. Durum: ...

95. Durum: ...

96. Durum: ...

97. Durum: ...

98. Durum: ...

99. Durum: ...

100. Durum: ...

[illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				Seri / Kısım	
Certificate of permission for use of building				140549585	
1. Başvuru tarihi: 26.01.2024				2. Başvuru tarihi: 32-36	
3. Başvuru tarihi: 26.01.2024				4. Başvuru tarihi: 32-36	
5. Başvuru tarihi: 26.01.2024				6. Başvuru tarihi: 32-36	
7. Başvuru tarihi: 26.01.2024				8. Başvuru tarihi: 32-36	
9. Başvuru tarihi: 26.01.2024				10. Başvuru tarihi: 32-36	
11. Başvuru tarihi: 26.01.2024				12. Başvuru tarihi: 32-36	
13. Başvuru tarihi: 26.01.2024				14. Başvuru tarihi: 32-36	
15. Başvuru tarihi: 26.01.2024				16. Başvuru tarihi: 32-36	
17. Başvuru tarihi: 26.01.2024				18. Başvuru tarihi: 32-36	
19. Başvuru tarihi: 26.01.2024				20. Başvuru tarihi: 32-36	
21. Başvuru tarihi: 26.01.2024				22. Başvuru tarihi: 32-36	
23. Başvuru tarihi: 26.01.2024				24. Başvuru tarihi: 32-36	
25. Başvuru tarihi: 26.01.2024				26. Başvuru tarihi: 32-36	
27. Başvuru tarihi: 26.01.2024				28. Başvuru tarihi: 32-36	
29. Başvuru tarihi: 26.01.2024				30. Başvuru tarihi: 32-36	
31. Başvuru tarihi: 26.01.2024				32. Başvuru tarihi: 32-36	
33. Başvuru tarihi: 26.01.2024				34. Başvuru tarihi: 32-36	
35. Başvuru tarihi: 26.01.2024				36. Başvuru tarihi: 32-36	
37. Başvuru tarihi: 26.01.2024				38. Başvuru tarihi: 32-36	
39. Başvuru tarihi: 26.01.2024				40. Başvuru tarihi: 32-36	
41. Başvuru tarihi: 26.01.2024				42. Başvuru tarihi: 32-36	
43. Başvuru tarihi: 26.01.2024				44. Başvuru tarihi: 32-36	
45. Başvuru tarihi: 26.01.2024				46. Başvuru tarihi: 32-36	
47. Başvuru tarihi: 26.01.2024				48. Başvuru tarihi: 32-36	
49. Başvuru tarihi: 26.01.2024				50. Başvuru tarihi: 32-36	
51. Başvuru tarihi: 26.01.2024				52. Başvuru tarihi: 32-36	
53. Başvuru tarihi: 26.01.2024				54. Başvuru tarihi: 32-36	
55. Başvuru tarihi: 26.01.2024				56. Başvuru tarihi: 32-36	
57. Başvuru tarihi: 26.01.2024				58. Başvuru tarihi: 32-36	
59. Başvuru tarihi: 26.01.2024				60. Başvuru tarihi: 32-36	
61. Başvuru tarihi: 26.01.2024				62. Başvuru tarihi: 32-36	
63. Başvuru tarihi: 26.01.2024				64. Başvuru tarihi: 32-36	
65. Başvuru tarihi: 26.01.2024				66. Başvuru tarihi: 32-36	
67. Başvuru tarihi: 26.01.2024				68. Başvuru tarihi: 32-36	
69. Başvuru tarihi: 26.01.2024				70. Başvuru tarihi: 32-36	
71. Başvuru tarihi: 26.01.2024				72. Başvuru tarihi: 32-36	
73. Başvuru tarihi: 26.01.2024				74. Başvuru tarihi: 32-36	
75. Başvuru tarihi: 26.01.2024				76. Başvuru tarihi: 32-36	
77. Başvuru tarihi: 26.01.2024				78. Başvuru tarihi: 32-36	
79. Başvuru tarihi: 26.01.2024				80. Başvuru tarihi: 32-36	
81. Başvuru tarihi: 26.01.2024				82. Başvuru tarihi: 32-36	
83. Başvuru tarihi: 26.01.2024				84. Başvuru tarihi: 32-36	
85. Başvuru tarihi: 26.01.2024				86. Başvuru tarihi: 32-36	
87. Başvuru tarihi: 26.01.2024				88. Başvuru tarihi: 32-36	
89. Başvuru tarihi: 26.01.2024				90. Başvuru tarihi: 32-36	
91. Başvuru tarihi: 26.01.2024				92. Başvuru tarihi: 32-36	
93. Başvuru tarihi: 26.01.2024				94. Başvuru tarihi: 32-36	
95. Başvuru tarihi: 26.01.2024				96. Başvuru tarihi: 32-36	
97. Başvuru tarihi: 26.01.2024				98. Başvuru tarihi: 32-36	
99. Başvuru tarihi: 26.01.2024				100. Başvuru tarihi: 32-36	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Certificate of permission for use of building

101314045

Besim/Şifre

1. Başvuru tarihi: 26.01.2024		2. Başvuru tarihi: 32-37	
3. Başvuru tarihi: 26.01.2024		4. Başvuru tarihi: 32-37	
5. Başvuru tarihi: 26.01.2024		6. Başvuru tarihi: 32-37	
7. Başvuru tarihi: 26.01.2024		8. Başvuru tarihi: 32-37	
9. Başvuru tarihi: 26.01.2024		10. Başvuru tarihi: 32-37	
11. Başvuru tarihi: 26.01.2024		12. Başvuru tarihi: 32-37	
13. Başvuru tarihi: 26.01.2024		14. Başvuru tarihi: 32-37	
15. Başvuru tarihi: 26.01.2024		16. Başvuru tarihi: 32-37	
17. Başvuru tarihi: 26.01.2024		18. Başvuru tarihi: 32-37	
19. Başvuru tarihi: 26.01.2024		20. Başvuru tarihi: 32-37	
21. Başvuru tarihi: 26.01.2024		22. Başvuru tarihi: 32-37	
23. Başvuru tarihi: 26.01.2024		24. Başvuru tarihi: 32-37	
25. Başvuru tarihi: 26.01.2024		26. Başvuru tarihi: 32-37	
27. Başvuru tarihi: 26.01.2024		28. Başvuru tarihi: 32-37	
29. Başvuru tarihi: 26.01.2024		30. Başvuru tarihi: 32-37	
31. Başvuru tarihi: 26.01.2024		32. Başvuru tarihi: 32-37	
33. Başvuru tarihi: 26.01.2024		34. Başvuru tarihi: 32-37	
35. Başvuru tarihi: 26.01.2024		36. Başvuru tarihi: 32-37	
37. Başvuru tarihi: 26.01.2024		38. Başvuru tarihi: 32-37	
39. Başvuru tarihi: 26.01.2024		40. Başvuru tarihi: 32-37	
41. Başvuru tarihi: 26.01.2024		42. Başvuru tarihi: 32-37	
43. Başvuru tarihi: 26.01.2024		44. Başvuru tarihi: 32-37	
45. Başvuru tarihi: 26.01.2024		46. Başvuru tarihi: 32-37	
47. Başvuru tarihi: 26.01.2024		48. Başvuru tarihi: 32-37	
49. Başvuru tarihi: 26.01.2024		50. Başvuru tarihi: 32-37	
51. Başvuru tarihi: 26.01.2024		52. Başvuru tarihi: 32-37	
53. Başvuru tarihi: 26.01.2024		54. Başvuru tarihi: 32-37	
55. Başvuru tarihi: 26.01.2024		56. Başvuru tarihi: 32-37	
57. Başvuru tarihi: 26.01.2024		58. Başvuru tarihi: 32-37	
59. Başvuru tarihi: 26.01.2024		60. Başvuru tarihi: 32-37	
61. Başvuru tarihi: 26.01.2024		62. Başvuru tarihi: 32-37	
63. Başvuru tarihi: 26.01.2024		64. Başvuru tarihi: 32-37	
65. Başvuru tarihi: 26.01.2024		66. Başvuru tarihi: 32-37	
67. Başvuru tarihi: 26.01.2024		68. Başvuru tarihi: 32-37	
69. Başvuru tarihi: 26.01.2024		70. Başvuru tarihi: 32-37	
71. Başvuru tarihi: 26.01.2024		72. Başvuru tarihi: 32-37	
73. Başvuru tarihi: 26.01.2024		74. Başvuru tarihi: 32-37	
75. Başvuru tarihi: 26.01.2024		76. Başvuru tarihi: 32-37	
77. Başvuru tarihi: 26.01.2024		78. Başvuru tarihi: 32-37	
79. Başvuru tarihi: 26.01.2024		80. Başvuru tarihi: 32-37	
81. Başvuru tarihi: 26.01.2024		82. Başvuru tarihi: 32-37	
83. Başvuru tarihi: 26.01.2024		84. Başvuru tarihi: 32-37	
85. Başvuru tarihi: 26.01.2024		86. Başvuru tarihi: 32-37	
87. Başvuru tarihi: 26.01.2024		88. Başvuru tarihi: 32-37	
89. Başvuru tarihi: 26.01.2024		90. Başvuru tarihi: 32-37	
91. Başvuru tarihi: 26.01.2024		92. Başvuru tarihi: 32-37	
93. Başvuru tarihi: 26.01.2024		94. Başvuru tarihi: 32-37	
95. Başvuru tarihi: 26.01.2024		96. Başvuru tarihi: 32-37	
97. Başvuru tarihi: 26.01.2024		98. Başvuru tarihi: 32-37	
99. Başvuru tarihi: 26.01.2024		100. Başvuru tarihi: 32-37	

Yapı Sahibinin		Yapı Mütahhhidinin		Şantiye Şefinin	
35. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no BÖKÜR BİTİRİNCİ, İLUBA İNŞAAT TAHHÜTLÜSÜNE SAA VE TİC LTD ŞTİİ 25.10.140400		36. Adı soyadı, unvanı BÖKÜR BİTİRİNCİ, İLUBA İNŞAAT TAHHÜTLÜSÜNE SAA VE TİC LTD ŞTİİ 25.10.140400		37. Adı soyadı, unvanı BÖKÜR BİTİRİNCİ, İLUBA İNŞAAT TAHHÜTLÜSÜNE SAA VE TİC LTD ŞTİİ 25.10.140400	
38. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no BÖKÜR BİTİRİNCİ, İLUBA İNŞAAT TAHHÜTLÜSÜNE SAA VE TİC LTD ŞTİİ 25.10.140400		39. Adı soyadı, unvanı BÖKÜR BİTİRİNCİ, İLUBA İNŞAAT TAHHÜTLÜSÜNE SAA VE TİC LTD ŞTİİ 25.10.140400		40. Adı soyadı, unvanı BÖKÜR BİTİRİNCİ, İLUBA İNŞAAT TAHHÜTLÜSÜNE SAA VE TİC LTD ŞTİİ 25.10.140400	
41. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no BÖKÜR BİTİRİNCİ, İLUBA İNŞAAT TAHHÜTLÜSÜNE SAA VE TİC LTD ŞTİİ 25.10.140400		42. Adı soyadı, unvanı BÖKÜR BİTİRİNCİ, İLUBA İNŞAAT TAHHÜTLÜSÜNE SAA VE TİC LTD ŞTİİ 25.10.140400		43. Adı soyadı, unvanı BÖKÜR BİTİRİNCİ, İLUBA İNŞAAT TAHHÜTLÜSÜNE SAA VE TİC LTD ŞTİİ 25.10.140400	
44. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no BÖKÜR BİTİRİNCİ, İLUBA İNŞAAT TAHHÜTLÜSÜNE SAA VE TİC LTD ŞTİİ 25.10.140400		45. Adı soyadı, unvanı BÖKÜR BİTİRİNCİ, İLUBA İNŞAAT TAHHÜTLÜSÜNE SAA VE TİC LTD ŞTİİ 25.10.140400		46. Adı soyadı, unvanı BÖKÜR BİTİRİNCİ, İLUBA İNŞAAT TAHHÜTLÜSÜNE SAA VE	

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Bina

Tipi : Ofis

İnşaat Yılı : 2017,00

Kapalı Kullanım Alanı : 1.030,25 A-17-A-1C,20,3A,4B,6

Kaba Planlı : 1.030,25 A-17-A-1C,20,3A,4B,6

Bina Sahibi : PARSAN MİMARİ PAÇA SANAYİ A.Ş. Tİ

Adres : KARADİĞİRİ YOLU 4. CADDE SİRKÜLER KÖYÜ (BULVARDI) ÇAMUR

Müşterek Tesisatların Sahibi : (varsa)

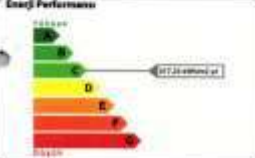
Adres :

Adres :

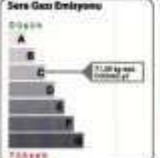
Bina Resmi



Enerji Performansı



Sera Gazı Emisyonu



Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00



Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yılbaşı Enerji Tüketimi (kWh)	Yılbaşı Sera Gazı Emisyonu (tCO2e)	Yılbaşı Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı (%)	Sınıf
TOPLAM		1.989.501,09	2.162.994,25	317,28	ABCEFG
İTİFA	Isınma Sistemi	1.776.851,87	1.776.851,87	383,34	ABCEFG
YERİ SOĞUTMA	Sıcak Su Sistemi	62.824,26	62.824,26	10,83	ABCEFG
SOĞUTMA	Soğutma Sistemi	13.034,35	38.761,78	3,08	ABCEFG
KARADİĞİRİ YOLU		0,00	0,00	0,00	
YERİ SOĞUTMA		194.378,00	222.253,11	21,78	ABCEFG

Açıklamalar

Belgeyi Düzenleyen

Adres : KARADİĞİRİ YOLU 4. CADDE SİRKÜLER KÖYÜ (BULVARDI) ÇAMUR

Adres :

Adres :

ÖNERİLER SAYFASI

Bina Sahibi

Adres : PARSAN MİMARİ PAÇA SANAYİ A.Ş. Tİ

Belgeyi Düzenleyen

Adres : KARADİĞİRİ YOLU 4. CADDE SİRKÜLER KÖYÜ (BULVARDI) ÇAMUR

Adres :

Adres :

Açıklamalar

Aşağıda belirtilen verimlilik artırıncı projelerin uygulanması durumunda binanın Enerji Performans sınıfı yükselerek ve Sera Gazı Emisyonu azalacaktır.

- Yalıtım**
 - Bina duvarlarında yalıtım yapılması,
 - Mevcut mekanik sistemlerin, özellikle vana gövdelerinde yalıtım yapılması,
 - Pencerelerin yenilenerek, kontrolsüz hava sızdırmasının ve ısı kaybının azaltılması.
- Aydınlatma**
 - Maryetik balastların, Elektronik balastlarla değiştirilmesi,
 - Belli bölgelerde zamana, harekete ve gün ışığına bağlı kontrol yapılması,
- Otomatik Kontrol**
 - Radyatörlerde termostatik vana uygulanması yapılması,
 - Mekanik sistemlerde Otomasyon ve genel hatlarda Enerji İzleme sisteminin kurulması,
- Elektrik Motorları**
 - Verimsiz motorların sınıflarının yükseltilmesi,
 - Öngörülen motorlarda değişken hız sürücüsü uygulanması,
- Yenilenebilir Enerji Sistemleri**
 - Sıcak su üretiminin güneşten desteklenmesi,
- Isı geri kazanımı**
 - Atık ısıdan sıcak su üretiminin desteklenmesi,
- Enerji Yönetimi**
 - Sürekli takip edilecek bir Enerji Yönetim Sisteminin tesisi,
 - Bir Enerji Yöneticisinin atanması,
 - Personelin enerji verimliliği ile ilgili konularda bilgilendirilmesi,
 - Teknik ve ilgili idari personelin mevzuat ve enerji verimliliği konularında eğitilmesi.

Ayrıntılar için Detaylı ENEC raporuna bakınız.

Belgeyi Düzenleyen

Adres : KARADİĞİRİ YOLU 4. CADDE SİRKÜLER KÖYÜ (BULVARDI) ÇAMUR

Adres :

Adres :

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Bina

Tipi : Ofis

İnşaat Yılı : 2017,00

Kapalı Kullanım Alanı : 1.030,25 A-17-A-1C,20,3A,4B,6

Kaba Planlı : 1.030,25 A-17-A-1C,20,3A,4B,6

Bina Sahibi : PARSAN MİMARİ PAÇA SANAYİ A.Ş. Tİ

Adres : KARADİĞİRİ YOLU 4. CADDE SİRKÜLER KÖYÜ (BULVARDI) ÇAMUR

Müşterek Tesisatların Sahibi : (varsa)

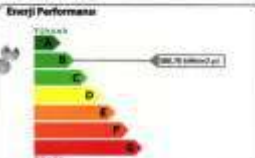
Adres :

Adres :

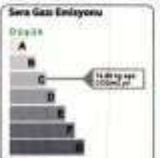
Bina Resmi



Enerji Performansı



Sera Gazı Emisyonu



Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00



Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yılbaşı Enerji Tüketimi (kWh)	Yılbaşı Sera Gazı Emisyonu (tCO2e)	Yılbaşı Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı (%)	Sınıf
TOPLAM		47.336,11	90.194,05	386,76	ABCEFG
İTİFA	Isınma Sistemi	13.658,76	10.618,18	110,76	ABCEFG
YERİ SOĞUTMA	Sıcak Su Sistemi	822,08	822,08	10,09	ABCEFG
SOĞUTMA	Soğutma Sistemi	3.753,91	8.854,86	44,04	ABCEFG
KARADİĞİRİ YOLU		0,00	0,00	0,00	
YERİ SOĞUTMA		32.184,39	75.767,78	393,88	ABCEFG

Açıklamalar

Belgeyi Düzenleyen

Adres : KARADİĞİRİ YOLU 4. CADDE SİRKÜLER KÖYÜ (BULVARDI) ÇAMUR

Adres :

Adres :

ÖNERİLER SAYFASI

Bina Sahibi

Adres : PARSAN MİMARİ PAÇA SANAYİ A.Ş. Tİ

Belgeyi Düzenleyen

Adres : KARADİĞİRİ YOLU 4. CADDE SİRKÜLER KÖYÜ (BULVARDI) ÇAMUR

Adres :

Adres :

Açıklamalar

Aşağıda belirtilen verimlilik artırıncı projelerin uygulanması durumunda binanın Enerji Performans sınıfı yükselerek ve Sera Gazı Emisyonu azalacaktır.

- Yalıtım**
 - Bina duvarlarında yalıtım yapılması,
 - Mevcut mekanik sistemlerin, özellikle vana gövdelerinde yalıtım yapılması,
 - Pencerelerin yenilenerek, kontrolsüz hava sızdırmasının ve ısı kaybının azaltılması.
- Aydınlatma**
 - Maryetik balastların, Elektronik balastlarla değiştirilmesi,
 - Belli bölgelerde zamana, harekete ve gün ışığına bağlı kontrol yapılması,
- Otomatik Kontrol**
 - Radyatörlerde termostatik vana uygulanması yapılması,
 - Mekanik sistemlerde Otomasyon ve genel hatlarda Enerji İzleme sisteminin kurulması,
- Elektrik Motorları**
 - Verimsiz motorların sınıflarının yükseltilmesi,
 - Öngörülen motorlarda değişken hız sürücüsü uygulanması,
- Yenilenebilir Enerji Sistemleri**
 - Sıcak su üretiminin güneşten desteklenmesi,
- Isı geri kazanımı**
 - Atık ısıdan sıcak su üretiminin desteklenmesi,
- Enerji Yönetimi**
 - Sürekli takip edilecek bir Enerji Yönetim Sisteminin tesisi,
 - Bir Enerji Yöneticisinin atanması,
 - Personelin enerji verimliliği ile ilgili konularda bilgilendirilmesi,
 - Teknik ve ilgili idari personelin mevzuat ve enerji verimliliği konularında eğitilmesi.

Ayrıntılar için Detaylı ENEC raporuna bakınız.

Belgeyi Düzenleyen

Adres : KARADİĞİRİ YOLU 4. CADDE SİRKÜLER KÖYÜ (BULVARDI) ÇAMUR

Adres :

Adres :



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Sizansın

Tipi : DTH

İşletim Yılı : 1

Kapalı Kullanım Alanı : 3.576,37

Adres : 120623-A-17-A-1C-2D-3A-4B-5C

Adres : 120623-A-17-A-1C-2D-3A-4B-5C

Bina Sahibinin

Ad Soyadı : FARUK KAR, FAR. KAR A.Ş. İZMİR ŞİRKETİ

Adres : 120623-A-17-A-1C-2D-3A-4B-5C

Müşterek Tesisatların Sahibi (varsa)

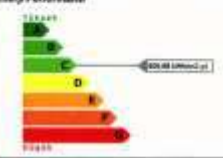
Ad Soyadı : 1

Adres : 1

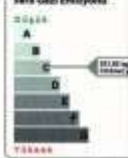
Bina Resmi



Enerji Performansı



Sera Gazı Emisyonu



Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00



Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıf
		Isıtma	Su Isıtma	Soğutma	
TÜTAN	Isıtma Sistemi	4.813.081,29	9.825.702,49	828,68	ABCDEF
TÜTAN	Isıtma Sistemi	3.757.417,61	3.157.417,61	506,21	ABCDEF
ISITMA	Isıtma Sistemi	320.441,98	320.441,98	57,46	ABCDEF
SOĞUTMA	Soğutma Sistemi	680.914,11	1.400.557,25	123,80	ABCDEF
ISITMA	Isıtma Sistemi	5,00	5,00	5,00	ABCDEF
ISITMA	Isıtma Sistemi	346.307,32	817.383,74	63,19	ABCDEF

Açıklamalar

1. Yalıtım:

a. Bina duvarlarında yalıtım yapılması;

b. Mevcut mekanik sistemler, özellikle vana gövdelerinde yalıtım yapılması;

c. Pencere ve kapıların yenilenerek, kontrolsüz hava sızmasını ve ısı kaybını azaltılması;

2. Aydınlatma:

a. Manyetik balastların, Elektronik balastlarla değiştirilmesi;

b. Belirli bölgelerde zaman, hareket ve gün ışığına bağlı kontrol yapılması;

3. Otomatik Kontrol:

a. Radyatörlerde termostatik vana uygulanması yapılması;

b. Mekanik sistemlerde Otomasyon ve genel hatlarda Enerji İzleme sisteminin kurulması;

4. Elektrik Motorları:

a. Verimsiz motorların sınıfının yükseltilmesi;

b. Öngörülen motorlarda değişim hız sınırları uygulanması;

5. Yenilenebilir Enerji Sistemleri:

a. Sıcak su üretiminin güneşten desteklenmesi;

6. Isı geri kazanımı:

a. Atık ısıdan sıcak su üretiminin desteklenmesi;

7. Enerji Yönetimi:

a. Sürekli takip edilecek bir Enerji Yönetim Sisteminin tesisi;

b. Bir Enerji Yöneticisinin atanması;

c. Personelin enerji verimliliği ile ilgili konularda bilgilendirilmesi;

d. Teknik ve ilgili idari personelin mevzuat ve enerji verimliliği konularında eğitilmesi.

Ayrıntılar için Detaylı Etil raporuna bakınız.

Belgeyi Düzenleyen

Ad Soyadı : OLUK BİLİR

Firma : OLUK Mühürleşme ve Tesisat San. ve Tic. Ltd.Şti.

Ölçü No : 11.01.2027

Belgeyi Düzenleyen

Ad Soyadı : OLUK BİLİR

Firma : OLUK Mühürleşme ve Tesisat San. ve Tic. Ltd.Şti.

Ölçü No : 11.01.2027

Belgeyi Düzenleyen

Ad Soyadı : OLUK BİLİR

Firma : OLUK Mühürleşme ve Tesisat San. ve Tic. Ltd.Şti.

Ölçü No : 11.01.2027



ÖNERİLER SAYFASI

Bina Sahibinin

Ad Soyadı : FARUK KAR, FAR. KAR A.Ş. İZMİR ŞİRKETİ

Belgeyi Düzenleyen

Ad Soyadı : OLUK BİLİR

Firma : OLUK Mühürleşme ve Tesisat San. ve Tic. Ltd.Şti.

Ölçü No : 11.01.2027

Açıklamalar

Aşağıda belirtilen verimlilik artırıcı projelerin uygulanması durumunda binanın Enerji Performans sınıfı yükseltilmek ve Sera Gazı Emisyonu azaltılacaktır.

1. Yalıtım:

a. Bina duvarlarında yalıtım yapılması;

b. Mevcut mekanik sistemler, özellikle vana gövdelerinde yalıtım yapılması;

c. Pencere ve kapıların yenilenerek, kontrolsüz hava sızmasını ve ısı kaybını azaltılması;

2. Aydınlatma:

a. Manyetik balastların, Elektronik balastlarla değiştirilmesi;

b. Belirli bölgelerde zaman, hareket ve gün ışığına bağlı kontrol yapılması;

3. Otomatik Kontrol:

a. Radyatörlerde termostatik vana uygulanması yapılması;

b. Mekanik sistemlerde Otomasyon ve genel hatlarda Enerji İzleme sisteminin kurulması;

4. Elektrik Motorları:

a. Verimsiz motorların sınıfının yükseltilmesi;

b. Öngörülen motorlarda değişim hız sınırları uygulanması;

5. Yenilenebilir Enerji Sistemleri:

a. Sıcak su üretiminin güneşten desteklenmesi;

6. Isı geri kazanımı:

a. Atık ısıdan sıcak su üretiminin desteklenmesi;

7. Enerji Yönetimi:

a. Sürekli takip edilecek bir Enerji Yönetim Sisteminin tesisi;

b. Bir Enerji Yöneticisinin atanması;

c. Personelin enerji verimliliği ile ilgili konularda bilgilendirilmesi;

d. Teknik ve ilgili idari personelin mevzuat ve enerji verimliliği konularında eğitilmesi.

Ayrıntılar için Detaylı Etil raporuna bakınız.

Belgeyi Düzenleyen

Ad Soyadı : OLUK BİLİR

Firma : OLUK Mühürleşme ve Tesisat San. ve Tic. Ltd.Şti.

Ölçü No : 11.01.2027

Belgeyi Düzenleyen

Ad Soyadı : OLUK BİLİR

Firma : OLUK Mühürleşme ve Tesisat San. ve Tic. Ltd.Şti.

Ölçü No : 11.01.2027

Belgeyi Düzenleyen

Ad Soyadı : OLUK BİLİR

Firma : OLUK Mühürleşme ve Tesisat San. ve Tic. Ltd.Şti.

Ölçü No : 11.01.2027



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Sizansın

Tipi : DTH

İşletim Yılı : 1

Kapalı Kullanım Alanı : 3.576,37

Adres : 120623-A-17-A-1C-2D-3A-4B-5C

Adres : 120623-A-17-A-1C-2D-3A-4B-5C

Bina Sahibinin

Ad Soyadı : FARUK KAR, FAR. KAR A.Ş. İZMİR ŞİRKETİ

Adres : 120623-A-17-A-1C-2D-3A-4B-5C

Müşterek Tesisatların Sahibi (varsa)

Ad Soyadı : 1

Adres : 1

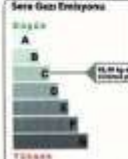
Bina Resmi



Enerji Performansı



Sera Gazı Emisyonu



Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00



Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıf
		Isıtma	Su Isıtma	Soğutma	
TÜTAN	Isıtma Sistemi	120.677,19	237.327,72	34,126	ABCDEF
TÜTAN	Isıtma Sistemi	34.873,50	34.873,50	9,177	ABCDEF
ISITMA	Isıtma Sistemi	22.894,76	22.894,76	60,14	ABCDEF
SOĞUTMA	Soğutma Sistemi	25.389,96	58.900,32	46,82	ABCDEF
ISITMA	Isıtma Sistemi	0,00	0,00	0,00	ABCDEF
ISITMA	Isıtma Sistemi	46.558,96	109.875,14	122,52	ABCDEF

Açıklamalar

1. Yalıtım:

a. Bina duvarlarında yalıtım yapılması;

b. Mevcut mekanik sistemler, özellikle vana gövdelerinde yalıtım yapılması;

c. Pencere ve kapıların yenilenerek, kontrolsüz hava sızmasını ve ısı kaybını azaltılması;

2. Aydınlatma:

a. Manyetik balastların, Elektronik balastlarla değiştirilmesi;

b. Belirli bölgelerde zaman, hareket ve gün ışığına bağlı kontrol yapılması;

3. Otomatik Kontrol:

a. Radyatörlerde termostatik vana uygulanması yapılması;

b. Mekanik sistemlerde Otomasyon ve genel hatlarda Enerji İzleme sisteminin kurulması;

4. Elektrik Motorları:

a. Verimsiz motorların sınıfının yükseltilmesi;

b. Öngörülen motorlarda değişim hız sınırları uygulanması;

5. Yenilenebilir Enerji Sistemleri:

a. Sıcak su üretiminin güneşten desteklenmesi;

6. Isı geri kazanımı:

a. Atık ısıdan sıcak su üretiminin desteklenmesi;

7. Enerji Yönetimi:

a. Sürekli takip edilecek bir Enerji Yönetim Sisteminin tesisi;

b. Bir Enerji Yöneticisinin atanması;

c. Personelin enerji verimliliği ile ilgili konularda bilgilendirilmesi;

d. Teknik ve ilgili idari personelin mevzuat ve enerji verimliliği konularında eğitilmesi.

Ayrıntılar için Detaylı Etil raporuna bakınız.

Belgeyi Düzenleyen

Ad Soyadı : OLUK BİLİR

Firma : OLUK Mühürleşme ve Tesisat San. ve Tic. Ltd.Şti.

Ölçü No : 11.01.2027

Belgeyi Düzenleyen

Ad Soyadı : OLUK BİLİR

Firma : OLUK Mühürleşme ve Tesisat San. ve Tic. Ltd.Şti.

Ölçü No : 11.01.2027

Belgeyi Düzenleyen

Ad Soyadı : OLUK BİLİR

Firma : OLUK Mühürleşme ve Tesisat San. ve Tic. Ltd.Şti.

Ölçü No : 11.01.2027



ÖNERİLER SAYFASI

Bina Sahibinin

Ad Soyadı : FARUK KAR, FAR. KAR A.Ş. İZMİR ŞİRKETİ

Belgeyi Düzenleyen

Ad Soyadı : OLUK BİLİR

Firma : OLUK Mühürleşme ve Tesisat San. ve Tic. Ltd.Şti.

Ölçü No : 11.01.2027

Açıklamalar

Aşağıda belirtilen verimlilik artırıcı projelerin uygulanması durumunda binanın Enerji Performans sınıfı yükseltilmek ve Sera Gazı Emisyonu azaltılacaktır.

1. Yalıtım:

a. Bina duvarlarında yalıtım yapılması;

b. Mevcut mekanik sistemler, özellikle vana gövdelerinde yalıtım yapılması;

c. Pencere ve kapıların yenilenerek, kontrolsüz hava sızmasını ve ısı kaybını azaltılması;

2. Aydınlatma:

a. Manyetik balastların, Elektronik balastlarla değiştirilmesi;

b. Belirli bölgelerde zaman, hareket ve gün ışığına bağlı kontrol yapılması;

3. Otomatik Kontrol:

a. Radyatörlerde termostatik vana uygulanması yapılması;

b. Mekanik sistemlerde Otomasyon ve genel hatlarda Enerji İzleme sisteminin kurulması;

4. Elektrik Motorları:

a. Verimsiz motorların sınıfının yükseltilmesi;

b. Öngörülen motorlarda değişim hız sınırları uygulanması;

5. Yenilenebilir Enerji Sistemleri:

a. Sıcak su üretiminin güneşten desteklenmesi;

6. Isı geri kazanımı:

a. Atık ısıdan sıcak su üretiminin desteklenmesi;

7. Enerji Yönetimi:

a. Sürekli takip edilecek bir Enerji Yönetim Sisteminin tesisi;

b. Bir Enerji Yöneticisinin atanması;

c. Personelin enerji verimliliği ile ilgili konularda bilgilendirilmesi;

d. Teknik ve ilgili idari personelin mevzuat ve enerji verimliliği konularında eğitilmesi.

Ayrıntılar için Detaylı Etil raporuna bakınız.

Belgeyi Düzenleyen

Ad Soyadı : OLUK BİLİR

Firma : OLUK Mühürleşme ve Tesisat San. ve Tic. Ltd.Şti.

Ölçü No : 11.01.2027

Belgeyi Düzenleyen

Ad Soyadı : OLUK BİLİR

Firma : OLUK Mühürleşme ve Tesisat San. ve Tic. Ltd.Şti.

Ölçü No : 11.01.2027

Belgeyi Düzenleyen

Ad Soyadı : OLUK BİLİR

Firma : OLUK Mühürleşme ve Tesisat San. ve Tic. Ltd.Şti.

Ölçü No : 11.01.2027

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 satış gerçekleştirilememesi 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 değerin 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) değerleme 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 değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, 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 değerin, 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 değerleme 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 değerleme 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 değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi,

- (e) Uygun indirim oranının belirlenmesi, ve
- (f) İndirim 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 değerin 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 değerin 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 üretilmeyeceği dikkate alınır.

- 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 değerlerin 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 değerlerin 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; SPK Standartları'na göre hazırlanmıştır.

✓ 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	2023
Kocaeli	596.899	742.245	936.163	1.206.379	1.437.926	1.560.138	2.102.907

İl	Toplam Nüfus	Yüzölçümü km ²	Yoğunluk
Kocaeli	2.102.907	3.505	600 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 itibariyle 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.

✓ Dilovası İlçesi



Dilovası, elverişli doğal yapısı, güçlü ulaşım bağlantıları ve sanayi yapısı ile Kocaeli'nin önemli sanayi ilçelerinden birisidir. Kuzeyden Kırklareli, Saray ve Çerkezköy, batıdan İstanbul, doğudan İzmit, Derinde ve Körfez, güneyden Diliskelesi ve Marmara Denizi ile çevrilidir. İl merkezine 39,3 km. uzaklıkta olan ilçenin yüzölçümü 118 km²'dir.

Dilovası, denize yakın kesimde yer alması nedeniyle Kocaeli'de çok yağış alan bölgelerden biridir. Ortalama rüzgârın yönü kuzey-kuzeydoğu'dur. Kocaeli'nin büyük sanayi yapılarına sahip olan bir bölgededir. Bu durum kirlilik açısından da tehlike arz etmektedir. Çöp atıklarının ve sanayi atıklarının sızıntıları da bu yeraltı sularına karışmaktadır.

Dilovası ilçesi, idari yönden 12 mahalleden (Cumhuriyet, Çerkeşli, Demirciler, Diliskelesi, Fatih, Kayapınar, Köşeler, Mimar Sinan, Orhangazi, Tavşancıl, Tepecik, Turgut Özal) oluşmaktadır.

Dilovası'nda şehirleşme 1970'lerden itibaren hız kazanmıştır. Dilovası özellikle 1990 sonrası, hızla artan bir sanayi ile Türkiye'de en fazla göç alan yerlerden biri haline gelmiştir. Dilovası ilçesi, sanayi alanlarının genişliği ve fazla olması ile dikkat çekmektedir. Dilovası, Kocaeli ilindeki sanayileşmenin en hızlı geliştiği bölgelerden biridir.

2023 yılı "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi"ne göre ilçenin nüfusu 54.391 olup, nüfus yoğunluğu 460 kişi/km²'dir

İlçe	Toplam Nüfus	Merkez Nüfusu	Köy ve Bucak Nüfusu	Yüzölçümü	Yoğunluk
Dilovası	54.391	54.391	-	118 km ²	460 kişi/km ²

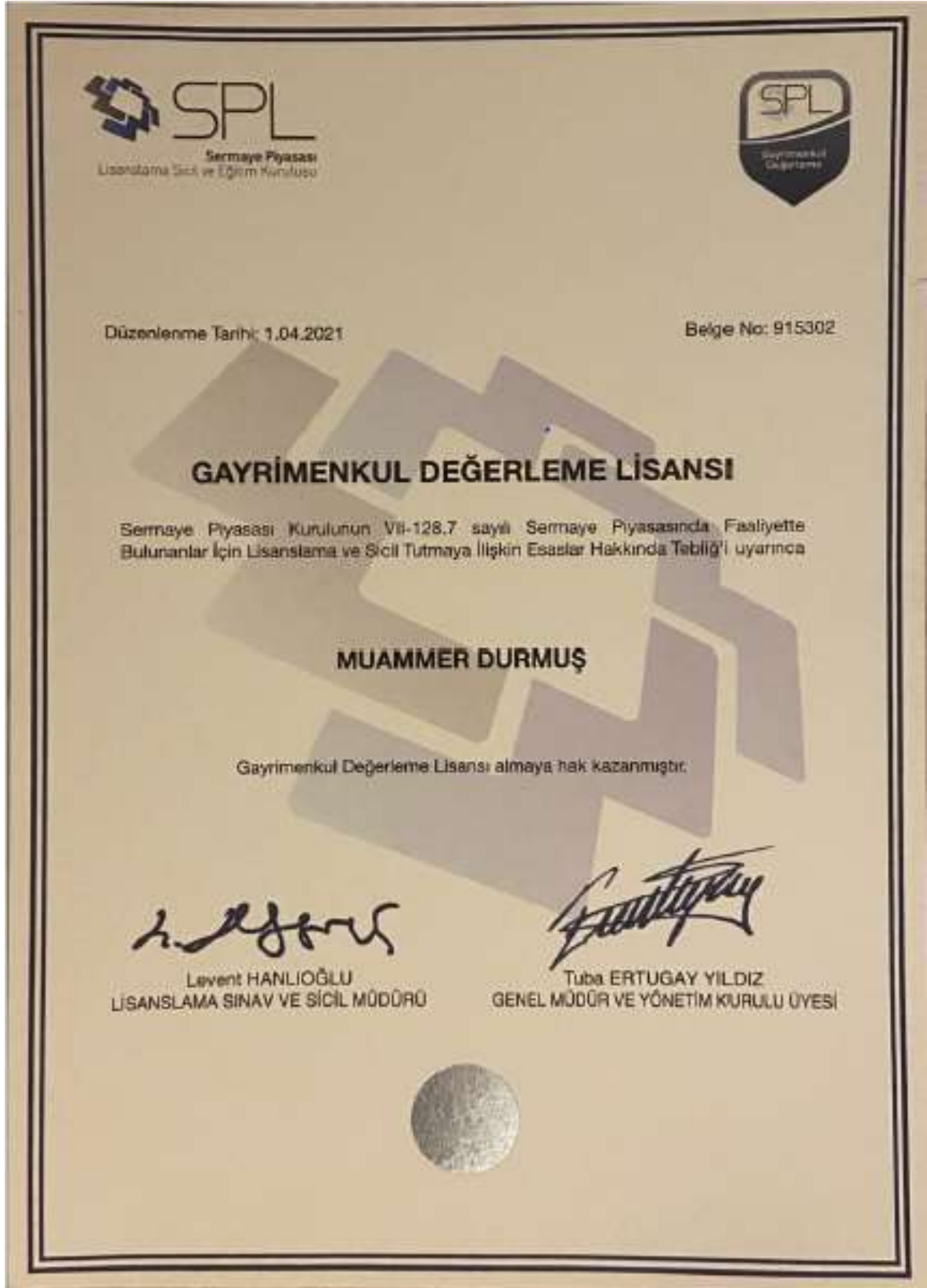
Dilovası, ulaşım imkânları açısından değerlendirilecek olunursa, arazinin düz olması kara ve demir yolu ulaşımına büyük kolaylık sağlamaktadır. İlk çağlardan beri yoğun biçimde kullanılan İstanbul-Kocaeli (D-100) karayolu hala işlek bir şekilde kullanılmaktadır. 1993 yılında tamamlanan ve 1994 yılında Çerkezköy yolu üzerinde bağlantısı sağlanan TEM otoyolunun hizmete girmesiyle İstanbul-Dilovası arası seyahat zamanı oldukça kısalmıştır.

Ad/ Soyad	:	Muammer DURMUŞ
Doğum Yeri ve Tarihi	:	Üsküdar – 24.05.1996
Meslek Eğitim Durumu	:	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı İstanbul Arel Üniversitesi Gayrimenkul ve Varlık Değerleme Bölümü (2018) – Lisans
Pozisyon	:	EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, Proje Değerleme & Danışmanlık Departmanı
İş Tecrübesi	:	2021- EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş./ Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, Proje Değerleme & Danışmanlık Departmanı
Seminer & Kurslar	:	-
Yabancı Diller	:	İngilizce
Dernek Üyeliği	:	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Üyeliği (TDUB)
Lisanslar Yeterlilikler	:	SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı (Lisans No: 915302)

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, Kıdemli Müdür, 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, fuurları
Yabancı Diller	:	İngilizce
Dernek Üyeliği	:	Türkiye Değerleme Uzmanları Derneği Üyeliği (TDUB)
Lisanslar Yeterlilikler	:	SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı - 400461 MRICS, Royal Institute of Chartered Surveyors - 1288640

Ad/ Soyad	:	Cansel Şirin (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- Sorumlu Değerleme Uzmanı, FRICS
İş Tecrübesi	:	2008- EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Genel Müdür, Yönetici Ortak 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 teşvikleri konusunda seminerler, ✓ Alışveriş Merkezleri, değerlemesi 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
Yabancı Diller	:	İngilizce
Yayınlanan Kitapları	:	Gayrimenkulden Para Kazanmak Gayrimenkul Terimleri Sözlüğü (İngilizce-Türkçe/Türkçe-İngilizce,- Hazırlayan kişilerden biri)
Lisanslar/Yeterlilikler	:	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı-400112 FRICS – Royal Institute of Chartered Surveyors
Dernek Üyeliği	:	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Gayrimenkul Yatırım Ortakları Derneği (GYODER)
Diğer	:	Değişik kurum ve kuruluşlarda, üniversitelerde gayrimenkul, gayrimenkul değerlendirme ve proje değerlendirme üzerine çeşitli dersler vermekte, değişik basın yayın organlarında ve platformlarda değerlendirme ve gayrimenkul üzerine yazılar yazmaktadır.





Tarih : 22.01.2013

No : 402194

GAYRİMENKUL 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

Erdem AKYOL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Tarih : 01.02.2007 No : 400461

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

Özdil BAŞTÜRK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İsmail ARIKAN
GENEL SEKRETER




Tamer Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 14.04.2003 No : 400111

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Cansel Şirin TURGUT

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Y. Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 07.10.2024

Belge No: 2024-02.13599

Sayın Muammer DURMUŞ
(T.C. Kimlik No: [REDACTED] Lisans No: 915302)

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


Hakan UFUK
Genel Sekreter


Yaşar BAHÇECİ
Başkan


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

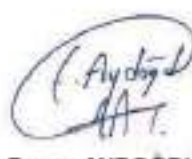
Belge Tarihi: 23.09.2019

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	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
			
Muammer DURMUŞ	Erdem AKYOL	Özdil ŞAHİN	Cansel Şirin YAZICI
Lisans No: 915302	Lisans No: 402194	Lisans No: 400461, MRICS RICS Registered Valuer	Lisans No: 400112, FRICS RICS Registered Valuer