

22.01.2026
TSKB GD –65

Gentaş Kimya Sanayi ve Ticaret Pazarlama A.Ş.
İlgili Makama,

İşbu İzahname'nin bir parçası olan ve aşağıda liste halinde verilmiş olan gayrimenkul değerleme raporları ile ilgili;

Raporlarında yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, tüm önemli yönleriyle, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Bilgilerinize sunarız,

RAPOR NO	RAPOR TARİHİ
2025REV738	23.07.2025

Saygılarımızla,
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Ece KADIOĞLU
Direktör

Ozan KOLCUOĞLU
Genel Müdür Yardımcısı



Gentaş Kimya Sanayi ve Tic. Paz. A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

1 Adet Fabrika

Dilovası / Kocaeli

2025REV738 / 23.07.2025

DOGUSCAN
IGDIR



Bu belge *****
kimlik numaralı
DOGUSCAN IGDIR
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 26/09/2025
18:42

OZAN
KOLCUOGLU



Bu belge *****
kimlik numaralı
OZAN KOLCUOGLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 26/09/2025
12:51

Gentaş Kimya Sanayi ve Tic. Paz. A.Ş.

Aydınlı KOSB Mahallesi, Analitik Caddesi, No: 82, Tuzla/İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Dilovası'nda konumlu olan **"1 Adet Fabrika"**nın toplam pazar değerine yönelik **2025REV738** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 49.996,55 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde toplamda 64.197,55 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	23.07.2025	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.739.095.000.-TL	İkimilyaryediyüzotuzdokuzmilyondoksanbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	3.286.914.000.-TL	Üçmilyarikiyüzseksenaltımilyondokuzyüzondörtbin.-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 17.07.2025 tarih, ORD-2025-00747 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Ezine Feyza DURU Değerleme Uzmanı Lisans No 919105	Doğuşcan İĞDIR, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No 404244	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 402293
--	---	--

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	21
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	24
SWOT Analizi.....	32
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	34
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	44
Ekler	47

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER			
RAPOR TÜRÜ	Standart		
MÜLKİYET DURUMU	Tam Mülkiyet		
DEĞERLEMENİN AMACI	Değerleme çalışması halka arzı düşünülen taşınmaz olması sebebi ile hazırlanmıştır.		
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.		
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.		
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.		
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER			
ADRES	Demirciler OSB Mahallesi, Gebkim OSB, Haldun Aksoy Caddesi, No:4, Dilovası / Kocaeli		
TAPU KAYDI	Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Demirciler Mahallesi, 144 ada 34 parsel no.lu taşınmaz		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	49.996,55 m²		
İMAR DURUMU	Lejant: Sanayi	KAKS: 1,00	Hmaks: Serbest
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Sanayi Alanı		
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER			
ANA TAŞINMAZ	Formaldehit Fabrikası Yapım yılı: 2020	Neogen Fabrikası Yapım yılı: 2022	
MEVCUT FONKSİYONLAR	Fabrika		
FİNANSAL GÖSTERGELER			
KAPİTALİZASYON ORANI	%6,75		
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	14,81 Yıl		
ARSA BİRİM SATIŞ DEĞERİ	19.750 TL/m²		
FABRİKA BİRİM KİRA DEĞERİ	240 TL/m²/ay		

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	23.07.2025
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	2.739.095.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	3.286.914.000.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Gentaş Kimya Sanayi ve Tic. Paz. A.Ş. için şirketimiz tarafından 23.07.2025 tarihinde, 2025REV738 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Demirciler Mahallesi, 144 ada, 34 parsel no.lu ana taşınmaz üzerinde yer alan “1 Adet Fabrika”nın 25.07.2025 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; halka arzı düşünülen taşınmaz olması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan İĞDIR (Lisans No: 404244) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Ezine Feyza DURU (Lisans No: 919105) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 18.07.2025 tarihinde çalışmalara başlamış ve 23.07.2025 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Gentaş Kimya Sanayi ve Tic. Paz. A.Ş arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen ORD-2025-00747 no.lu ve 17.07.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, ORD-2025-00747 no.lu ve 17.07.2025 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Demirciler Mahallesi, 144 ada, 34 parsel no.lu ana taşınmaz üzerinde yer alan “1 Adet Fabrika”nın 23.07.2025 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	28.02.2024	2024A50	Yaşar ÇARK Doğuşcan İĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	1.650.795.000.-TL
Rapor 2	05.07.2024	2024REV569	Yaşar ÇARK Doğuşcan İĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	2.091.005.000.-TL
Rapor 3	17.01.2025	2024REV1305	Yaşar ÇARK Doğuşcan İĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	2.421.165.000.-TL

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Aydınli KOSB Mahallesi, Analitik Caddesi, No: 82, Tuzla/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Gentaş Kimya Sanayi ve Tic. Paz. A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

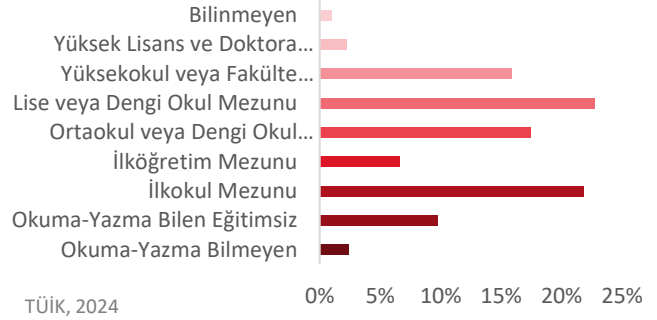
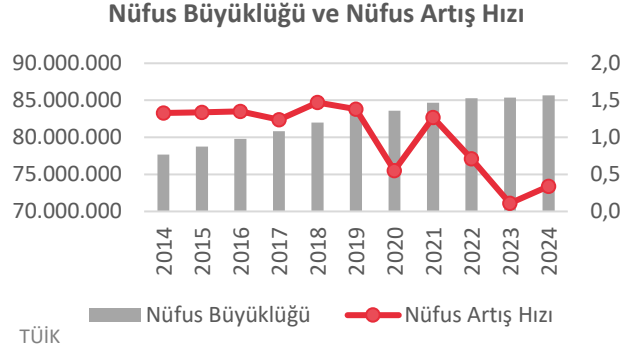
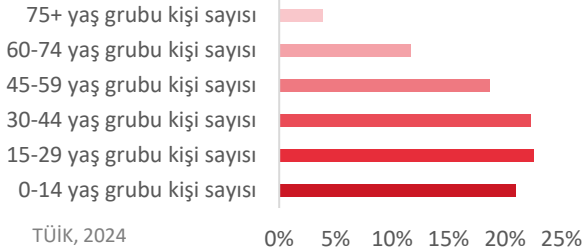
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

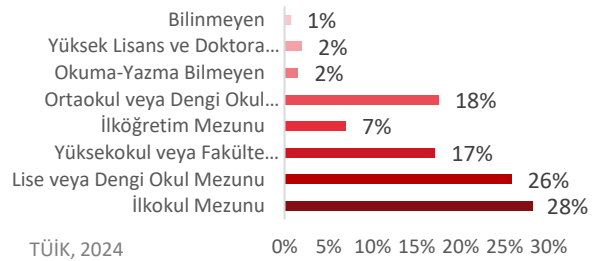
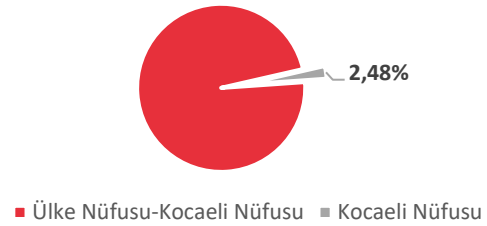
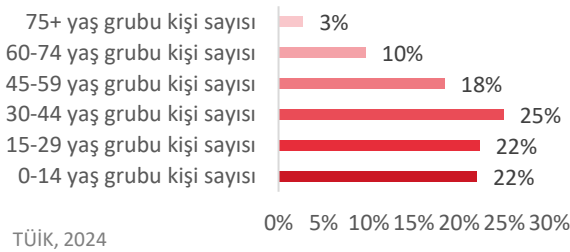
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.664.944 kişidir. 2024 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 292.567 kişi (%0,34 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,02’sini (42.853.110 kişi) erkekler, %49,98’ini (42.811.834 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,19 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



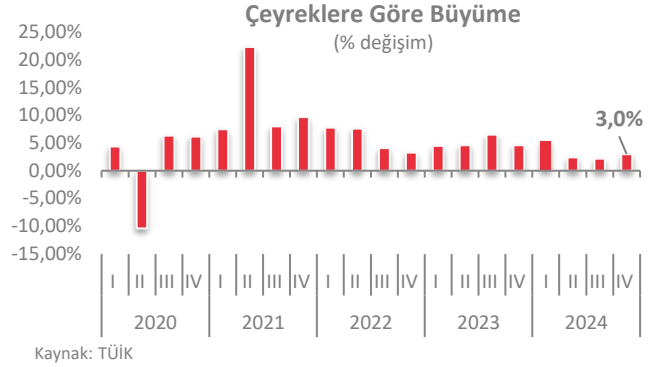
Kocaeli

2024 yılında, Türkiye nüfusunun %2,48’inin ikamet ettiği Kocaeli, 2.130.006 kişi nüfusa sahiptir. Kocaeli nüfusu, 2024 yılında binde 12,8 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Kocaeli ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

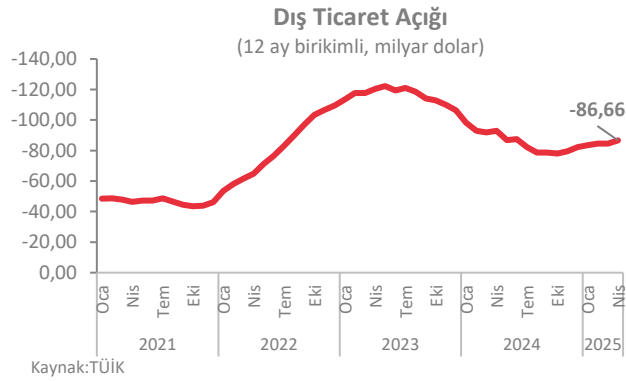
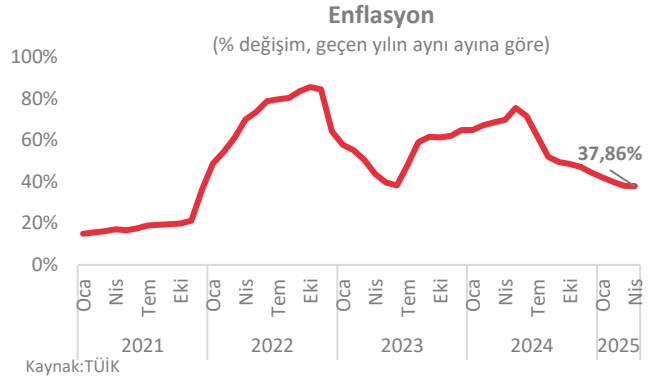


2.2 Ekonomik Veriler¹

2024 dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,7 genişlemiştir. İkinci çeyrek rakamı da -%0,2'den -%0,1'e güncellenmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış veride %2,0'dan %3,1'e, arındırılmamış seride de %2,2'den %3,0'a yükselmiştir. Bu sonuçlarla 2024 yıl genelinde büyüme %3,2 seviyesinde oluşmuştur. Dolar bazında GSYH 2024 yılında 1 trilyon 322 milyar, kişi başına GSYH 15 bin 463 dolar seviyesinde gerçekleşmiştir.



Nisan ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık bazda %3,0 artarken yıllık bazda mart ayındaki %38,1'den %37,9'a inmiştir. Nisan ayında manşet enflasyona en yüksek katkı konut grubundan gelirken gıda harcamaları grubunda artış tahminlerin altında kalmıştır. Nisan ayında yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %2,8 artarken yıllık bazda mart ayındaki %23,5'ten %22,5'e inmiştir. Böylece TÜFE ile ÜFE yıllık enflasyonları arasındaki makas 15,4 yüzde puan seviyesinde gerçekleşmiştir.



Nisan ayında yıllık bazda ihracat ve ithalatta artış görülmüştür. İhracat yıllık bazda %7,8 genişleyerek 20,8 milyar dolar olurken ithalat %12,7 yükselişle 32,9 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı Nisan'da gerilerken, dış ticaret açığı genişlemiştir. Nisan ayı verilerinin detayları, Avrupa ülkelerinin öncülüğünde gelişmiş ekonomilere yapılan ihracatta yükselişin sürdüğünü ortaya koymuştur. İthalat tarafında ise, enerji ithalatındaki gerilemeye rağmen çekirdek ve altın ithalatındaki yükselişin toplamı yukarı çektiği görülmüştür.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Kocaeli
İlçesi	Dilovası
Mahallesi	Demirciler
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	144
Parsel No	34
Ana Gayrimenkulün Niteliği	6 Katlı Betonarme İdari Bina, 5 Katlı Betonarme Fabrika Binası, 2 Katlı Betonarme Fabrika Binası, 7 Katlı Betonarme Fabrika Binası, 3 Adet 1 Katlı Betonarme Depo, 1 Katlı Çelik Depo, 1 Katlı Betonarme Bekçi Kulübesi, 2 Katlı Betonarme Su Deposu, Pompa Odası ve Soğutma Kuleleri, 1 Katlı Betonarme Kazan Dairesi, 5 Katlı Betonarme Fabrika, 7 Katlı Betonarme İdari Bina, 2 Adet 1 Katlı Betonarme Bekçi Kulübesi ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	49.996,55 m ²
Malik / Hisse	Gentaş Kimya Sanayi ve Ticaret Pazarlama A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 18.07.2025 tarih, saat 12:14 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Niteliğin tamamı: 6 Katlı Betonarme İdari Bina, 5 Katlı Betonarme Fabrika Binası, 2 Katlı Betonarme Fabrika Binası, 7 Katlı Betonarme Fabrika Binası, 3 Adet 1 Katlı Betonarme Depo, 1 Katlı Çelik Depo, 1 Katlı Betonarme Bekçi Kulübesi, 2 Katlı Betonarme Su Deposu, Pompa Odası Ve Soğutma Kuleleri, 1 Katlı Betonarme Kazan Dairesi, 5 Katlı Betonarme Fabrika, 7 Katlı Betonarme İdari Bina, 2 Adet 1 Katlı Betonarme Bekçi Kulübesi Ve Arsası. (03.07.2020 tarih ve 1566 yevmiye no. ile)

Şerhler Hanesinde;

- Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (04.07.2024 tarih ve 4047 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde, satışı esnasında OSB'den uygunluk görüşü alınması gerektiğini belirten beyan bulunmakta olup taşınmazın devri esnasında, OSB Müdürlüğü'nün onayı gerekmektedir.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-7-2025-12:14



Kaydı Oluşturan: BUSE ÖZYURT (TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
177125058409	20250718-2793-F00438	5840

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	144/34
Tasınmaz Kimlik No:	127581867	AT Yüzölçümü(m2):	49996.55
İl/İlçe:	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:	31/3010	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	6 KATLI BETONARME İDARİ BİNA, 5 KATLI BETONARME FABRİKA BİNASI, 2 KATLI BETONARME FABRİKA BİNASI, 7 KATLI BETONARME FABRİKA BİNASI, 3 ADET 1 KATLI BETONARME DEPO, 1 KATLI ÇELİK

1 / 3

DEPO, 1 KATLI BETONARME BEKÇİ KULÜBESİ, 2 KATLI BETONARME SU DEPOSU, POMPA ODASI VE SOĞUTMA KULELERİ, 1 KATLI BETONARME KAZAN DAİRESİ, 5 KATLI BETONARME FABRİKA, 7 KATLI BETONARME İDARİ BİNA, 2 ADET 1 KATLI BETONARME BEKÇİ KULÜBESİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	NİTELİĞİN TAMAMI : 6 KATLI BETONARME İDARİ BİNA, 5 KATLI BETONARME FABRİKA BİNASI, 2 KATLI BETONARME FABRİKA BİNASI, 7 KATLI BETONARME FABRİKA BİNASI, 3 ADET 1 KATLI BETONARME DEPO, 1 KATLI ÇELİK DEPO, 1 KATLI BETONARME BEKÇİ KULÜBESİ, 2 KATLI BETONARME SU DEPOSU, POMPA ODASI VE SOĞUTMA KULELERİ, 1 KATLI BETONARME KAZAN DAİRESİ, 5 KATLI BETONARME FABRİKA, 7 KATLI BETONARME İDARİ BİNA, 2 ADET 1 KATLI BETONARME BEKÇİ KULÜBESİ VE ARSASI (Şablon: Diğer)		Dilovası - 03-07-2020 10:15 - 1566	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
826680772	(SN:8073486) GENTAŞ KİMYA SANAYİ VE TİCARET PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	49996.55	49996.55	Satış 04-07-2024 4047	-

2 / 3

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	GENTAŞ KIMYA SANAYİ VE TİCARET PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ VKN		Dilovası - 04-07-2024 14:13 - 4047	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) HZp5h3oc5uQS kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

144 ada 2 no.lu parsel 13.12.2016 tarihinde "Satış" işlemi ile Gentaş Kimya Sanayi ve Ticaret Pazarlama A.Ş. tam mülkiyetindedir. 10.06.2020 tarihinde "Tevhit" işlemi ile 35.639,12 m²'lik 144 ada 28 no.lu parsel meydana gelmiş ve Gentaş Kimya Sanayi ve Ticaret Pazarlama A.Ş. tam mülkiyetine geçmiştir. 144 ada 34 parsel no.lu 49.996,55 m² yüz ölçümüne sahip değerleme konusu taşınmaz, 22.02.2023 tarihinde 35.639,12 m²'lik 144 ada 28 no.lu parselin tevhit işlemi ile birleşmesi sonucu meydana gelmiştir. 144 ada 34 no.lu parsel 04.07.2024 tarihinde "Satış" işlemi ile Gentaş Kimya Sanayi ve Ticaret Pazarlama A.Ş. tam mülkiyetinde bulunmaktadır.

12.04.2000 tarih ve 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'nun 18. Maddesi uyarınca;

Katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz. Bu arsalar katılımcılar ve mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez. Bu husus tapuya şerh edilir.

Tahsis edilen arsaların tapuları, katılımcı tarafından tahsis bedelinin tümüyle ödenmesi veya tahsis bedelinden kalan borç için teminat mektubu verilmesi ve OSB'nin kesin olarak belirleyeceği arsa bedelleri ile yapılacak diğer yatırımlara itirazsız olarak katılacağına ilişkin noter tasdikli taahhütname vermesi koşullarının gerçekleşmesi hâlinde tesisi üretime geçene geri alım hakkı şerhi konulmadan, tesisi üretime geçmeyenlere ise geri alım hakkı şerhi konularak verilir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmî kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, değerlendirme konusu taşınmazın GEBKİM OSB içerisinde yer alması dolayısıyla çeşitli fabrikalar bulunmakta olup sanayi ağırlıklı bir yapılaşma mevcuttur.

Gebkim OSB 21.07.2025 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Gebkim OSB Revizyon İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 26.05.2021

Lejandi: Sanayi

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 1,00
- H_{maks} : Serbest
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 27 m, yan bahçe mesafesi: 15 m, arka bahçe mesafesi: 20 m



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 26.05.2021 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Gebkim OSB Revizyon İmar Planı” kapsamında “Sanayi Alanı” lejandında kalmakta olup E: 1,00 yapılaşma koşullarına sahiptir. Parselin imar durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Gebkim OSB Müdürlüğü'nde 21.07.2025 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	-	-	1.326,50	Yeni Yapı	Neogen Fabrikası istinat duvarları için düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	-	-	42.765,99	Yeni Yapı	Neogen Fabrikası Üretim ve Tank Alanı için düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	07.01.2022	-	43.654,90	Yeni Yapı	Neogen Fabrikası İdari Binası, Güvenlik Kulübesi ve Tank Alanı için düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	29.09.2017	-	8.136,48	Yeni Yapı	Formaldehit Fabrikası Bulk Area için düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	25.05.2017	-	3.709,50	Yeni Yapı	Formaldehit Fabrikası Glue Plant ve Control Room için düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	15.08.2017	-	2.308,83	Yeni Yapı	Formaldehit Fabrikası İdari Binası için düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	29.09.2017	-	19.860,76	Yeni Yapı	Formaldehit Fabrikası Su Deposu, Tank Sahaları ve Kazan Dairesi için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	05.09.2022	339	25	İlave	Neogen Fabrikası Güvenlik Kulübesi için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	05.09.2022	339	25	İlave	Neogen Fabrikası Güvenlik Kulübesi 2 için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	05.09.2022	339	42.765,99	İlave	Neogen Fabrika Üretim Binası için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	05.09.2022	339	1.962	Kat İlavesi	Neogen Fabrikası İdari Binası için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	31.07.2017	216	1.250	İstinat Duvarı	Formaldehit Fabrikası istinat duvarları için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	09.09.2019	258	413	Tadilat	Formaldehit Fabrikası Fenol Tank Sahası için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	09.09.2019	218	596,59	Yenileme	Formaldehit Fabrikası Methanol Tank Sahası için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	09.09.2019	258	621,29	Tadilat	Formaldehit Fabrikası Formaldehit Tank Sahası için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	09.09.2019	258	1.045,83	İlave	Formaldehit Fabrikası Su Deposu ve Pompa Odası için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	09.09.2019	258	77,35	İlave	Formaldehit Fabrikası Kazan Dairesi için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	09.09.2019	258	2.477	İlave	Formaldehit Fabrikası İdari Bina için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	09.09.2019	258	57	İlave	Formaldehit Fabrikası Güvenlik Kulübesi için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	09.09.2019	218	1.662	Yenileme	Formaldehit Fabrikası Glue Plant için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	09.09.2019	258	857,5	İlave	Formaldehit Fabrikası Formaldehit Reaktörleri ve Kojenerasyon için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	09.09.2019	218	2.047,5	Yenileme	Formaldehit Fabrikası Control Room için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	09.09.2019	259	8.402	İlave	Formaldehit Fabrikası Bulk Area için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzni	05.10.2022	54	42.765,99	İlave	Neogen Fabrikası Üretim Binası için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzni	05.10.2022	54-2	-	İlave	1.327 m ² 'lik istinat duvarı için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzni	05.10.2022	54-1	1.162,5	Yeni Yapı	Neogen Fabrikası Tank Sahası için düzenlenmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Yapı Kullanma İzni	28.12.2023	54-3	1.962	Kat İlavesi	Neogen Fabrikası İdari Binası için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzni	28.12.2023	54-4	25	İlave	Bekçi Kulübesi 1: 25 m ²
Yapı Kullanma İzni	28.12.2023	54-5	25	İlave	Bekçi Kulübesi 2: 25 m ²
Yapı Kullanma İzni	10.02.2020	45-7	596,59	Yenileme	Formaldehit Fabrikası Methanol Tank Sahası için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzni	10.02.2020	46-6	621,29	Tadilat	Formaldehit Fabrikası Formaldehit Tank Sahası için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzni	10.02.2020	45-5	413	Tadilat	Formaldehit Fabrikası Fenol Tank Sahası için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzni	10.02.2020	45-10	1.045,83	İlave	Formaldehit Fabrikası Su Deposu ve Pompa Odası için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzni	10.02.2020	45-11	77,35	İlave	Formaldehit Fabrikası Kazan Dairesi için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzni	10.02.2020	245	1.250	Yenileme	Formaldehit Fabrikası İstinat Duvarları için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzni	10.02.2020	45-3	1.662	Yenileme	Formaldehit Fabrikası Glue Plant için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzni	10.02.2020	45-1	2.477	İlave	Formaldehit Fabrikası İdari Bina için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzni	10.02.2020	45-8	857,5	İlave	Formaldehit Fabrikası Formaldehit Reaktörleri ve Kojenerasyon için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzni	10.02.2020	45-4	2.047,5	Yenileme	Formaldehit Fabrikası Control Room için düzenlenmiştir
Yapı Kullanma İzni	10.02.2020	45-2	8.402	İlave	Formaldehit Fabrikası Bulk Area için düzenlenmiştir
Yapı Kullanma İzni	10.02.2020	45-9	57	İlave	Formaldehit Fabrikası Bekçi Kulübesi için düzenlenmiştir

Yapı Denetim:

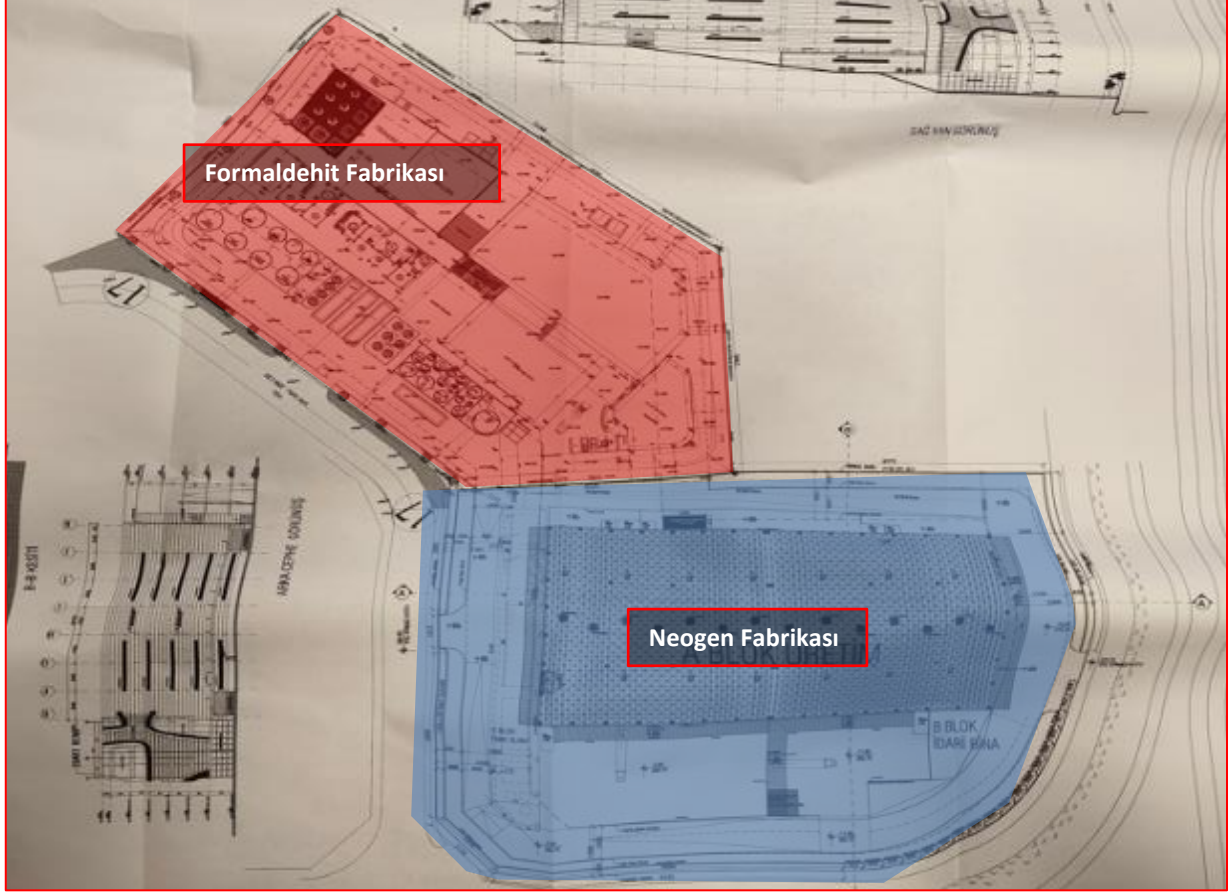
Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup Formaldehit Fabrikası için yapı denetimi, Köşklüçeşme Mahallesi, 537/1 Sokak, No: 6/2, İç Kapı No: 2, Gebze/Kocaeli adresinde faaliyet gösteren Yapıgüçden Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır. Değerleme konusu Neogen Fabrikası için yapı denetimi, Körfez Mahallesi, Ankara Karayolu Caddesi, No: 115, İç Kapı No: 5, İzmit/Kocaeli adresinde faaliyet Gösteren Atak Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlara ait ilgili mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam olup değerlendirme konusu taşınmaz yasal süreçlerini tamamlamıştır.



3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme konusu taşınmaz “6 Katlı Betonarme İdari Bina, 5 Katlı Betonarme Fabrika Binası, 2 Katlı Betonarme Fabrika Binası, 7 Katlı Betonarme Fabrika Binası, 3 Adet 1 Katlı Betonarme Depo, 1 Katlı Çelik Depo, 1 Katlı Betonarme Bekçi Kulübesi, 2 Katlı Betonarme Su Deposu, Pompa Odası Ve Soğutma Kuleleri, 1 Katlı Betonarme Kazan Dairesi, 5 Katlı Betonarme Fabrika, 7 Katlı Betonarme İdari Bina, 2 Adet 1 Katlı Betonarme Bekçi Kulübesi Ve Arsası” niteliğinde olup proje aşamasında değildir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Demirciler OSB Mahallesi, Gebkim OSB, Haldun Aksoy Caddesi, No:4, Dilovası/Kocaeli

Konu taşınmazın sınırları içerisinde yer aldığı Dilovası ilçesi, ekonomisi sanayi sektörüne oldukça bağımlı olan ve bünyesinde çok sayıda OSB ve sanayi tesisi barındıran bir ilçedir. Marmara Denizi'ne de kıyısı bulunan ilçenin 2024 yılı sonunda açıklanan ADNKS sonuçlarına göre nüfusu 54.664 kişidir.

Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu Kocaeli Gebze V (Kimya) İhtisas, Demirciler Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Konumu sayesinde, hammadde teminine yakın olan ve ulaşım açısından avantajlı sayılabilecek bir noktada yer almaktadır.

Gebkim OSB içerisinde parselasyon işlemleri tamamlanmış durumdadır. Son verilere göre OSB içerisinde yer alan parsellerin %38'i inşaat halinde, %54'ü üretime geçmiş durumda, %8'i tahsis edilmiş boş parsel durumundadır.

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım OSB içerisine A kapısından giriş yapıldıktan sonra Atatürk Bulvarı takip edilerek Refik Baydur Caddesi yönünde devam edilerek sağlanmakta olup taşınmaz Refik Baydur Caddesi üzerinde yer almaktadır.



Taşınmazın bulunduğu OSB'nin Kuzey Marmara Otoyolu'na doğrudan bağlantısı bulunmakta olup konu taşınmaz Kuzey Marmara Otoyolu'na yaklaşık 5 km mesafede konumlandır. Konu taşınmaz konumu itibarıyla İzmit ve İstanbul gibi bölgelerden de kolay erişilebilirliğe sahip olup taşınmaza özel araçla ulaşım oldukça kolaydır.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Kuzey Marmara Otoyolu	5,0 km
Anadolu Otoyolu	6,0 km
D-100 Karayolu	9,0 km
Osmangazi Köprüsü	14,0 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	35,0 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

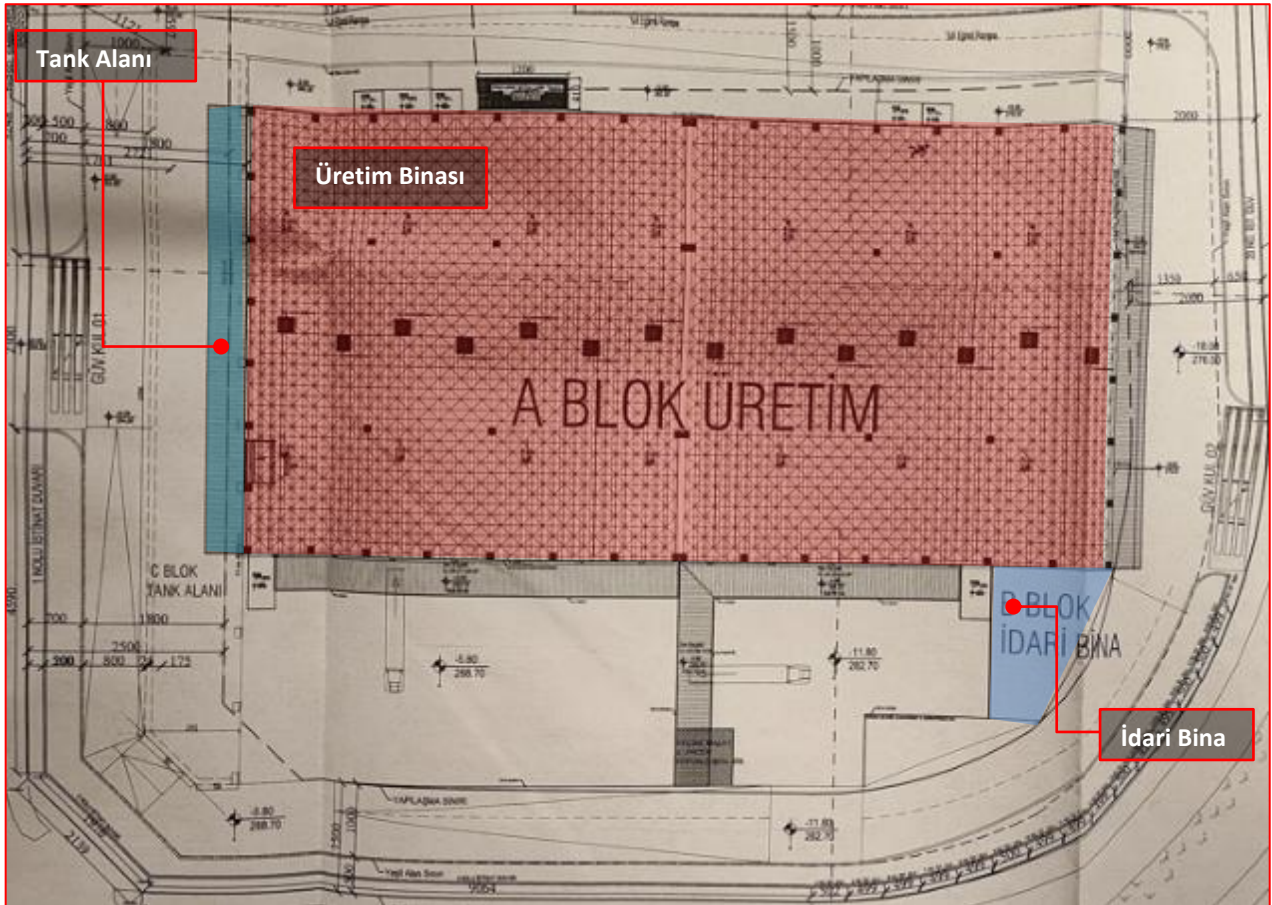
Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Demirciler Mahallesi'nde konumlu 144 ada 34 parsel no.lu taşınmazdır.

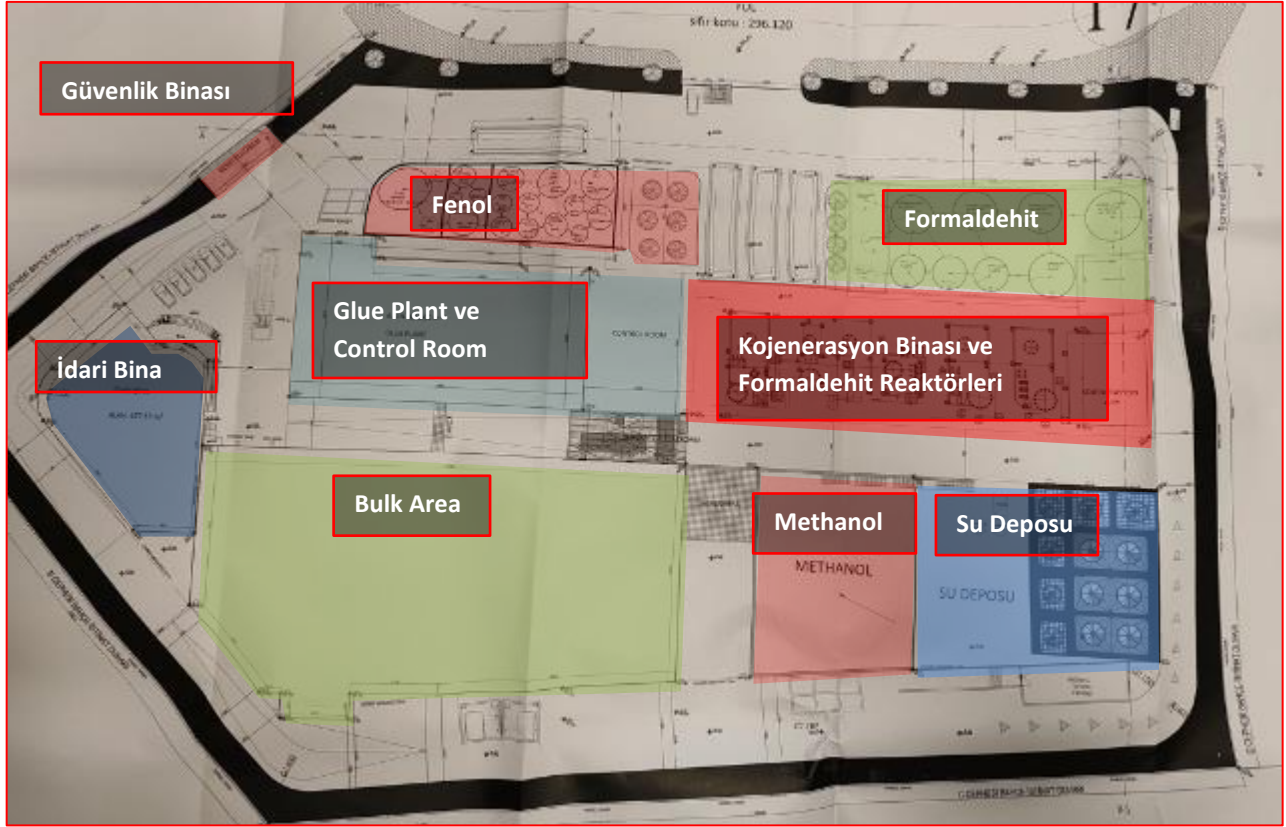
Değerleme konusu taşınmaz GEBKİM OSB sınırları içerisinde yer almakta olup düzgün bir geometriye sahip değildir. Eğimli bir topografyaya sahip ana taşınmaz 49.996,55 m²'tir. 144 ada 34 parsel no.lu taşınmaz 26.01.2021 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "GEBKİM OSB Revizyon Uygulama İmar Planı"na göre "Sanayi" lejandına sahiptir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde iki adet fabrika yer almakta olup bunlar Neogen Fabrikası ve Formaldehit Fabrikası'dır. Değerleme konusu taşınmazların toplam brüt alanı "Onaylı Mimari Proje" ve "Yapı Kullanma İzin Belgesi"ne göre 64.197,55 m²'dir. Neogen ve Formaldehit Fabrikası'na ait alansal dağılım aşağıdaki gibidir.



NEOGEN FABRİKASI (YASAL VE MEVCUT DURUM BRÜT ALANI)		
Yapı Adı	Kat	Kat Brüt Alanı (m ²)
Üretim Binası	3.Bodrum Kat	10.673,85
	2.Bodrum Kat	9.423,98
	Ara Kat	191,76
	1.Bodrum Kat	7.545,25
	Zemin Kat	7.665,25
	1. Normal Kat	7.265,90
Güvenlik Kulübesi 1	Zemin Kat	25,00
Güvenlik Kulübesi 2	Zemin Kat	25,00
Tank Alanı	-	1.162,50
İdari Bina	4. Bodrum Kat	244,48
	3. Bodrum Kat	281,62
	2. Bodrum Kat	281,62
	1. Bodrum Kat	281,62
	Zemin Kat	281,62
	1. Normal Kat	281,62
	2. Normal Kat	281,62
	Teras Katı	27,80
Toplam		45.940,49

Değerleme konusu taşınmaz Neogen Fabrikası A Blok Üretim Binası, B Blok İdari Bina ve C Blok Tank Sahası alanlarından meydana gelmektedir.

Yukarıdaki tabloda alansal dağılımı verilen Üretim Binası betonarme bir yapı olup toplamda 42.765,99 m² brüt alandan oluşmaktadır. Üretim Binası'nı her katında üretim ve depolama amacıyla kullanılmakta olup 2 adet yük asansörü mevcuttur. Değerleme tarihi itibarı ile betonarme bir yapı olan ve ince işleri devam etmekte olan idari bina toplamda 1.962 m²'dir. 4. bodrum katta yer alan sığınak alanı haricinde diğer katlarında açık ve kapalı ofis alanları, toplantı odaları ve yönetici odaları mevcuttur. İdari bina içerisinde çelik konstrüksiyon bir adet merdiven ve 1 adet şahıs asansörü mevcuttur. Değerleme konusu Neogen Fabrikası Üretim Binası yer aldığı ana taşınmazın sahip olduğu kot farkı dolayısıyla oldukça avantajlı olup batı cephesinden 2 adet bodrum kat, kuzey cephesinden bir adet bodrum kat olmak üzere bodrum katlar açığa çıkmaktadır. İdari Bina için sığınak bölümünün yer aldığı 4. bodrum kat harici diğer katlar açığa çıkmaktadır. Tank Alanı zemin kotu altında yer almakta olup 11 m kiriş altı yüksekliğe sahiptir. Tank Alanı 1.162,50 m² betonarme bir yapı olup içerisinde çeşitli amaçlar ile kullanılan çelik tanklar bulunmaktadır.



FORMALDEHİT FABRİKASI (YASAL VE MEVCUT DURUM BRÜT ALANI)

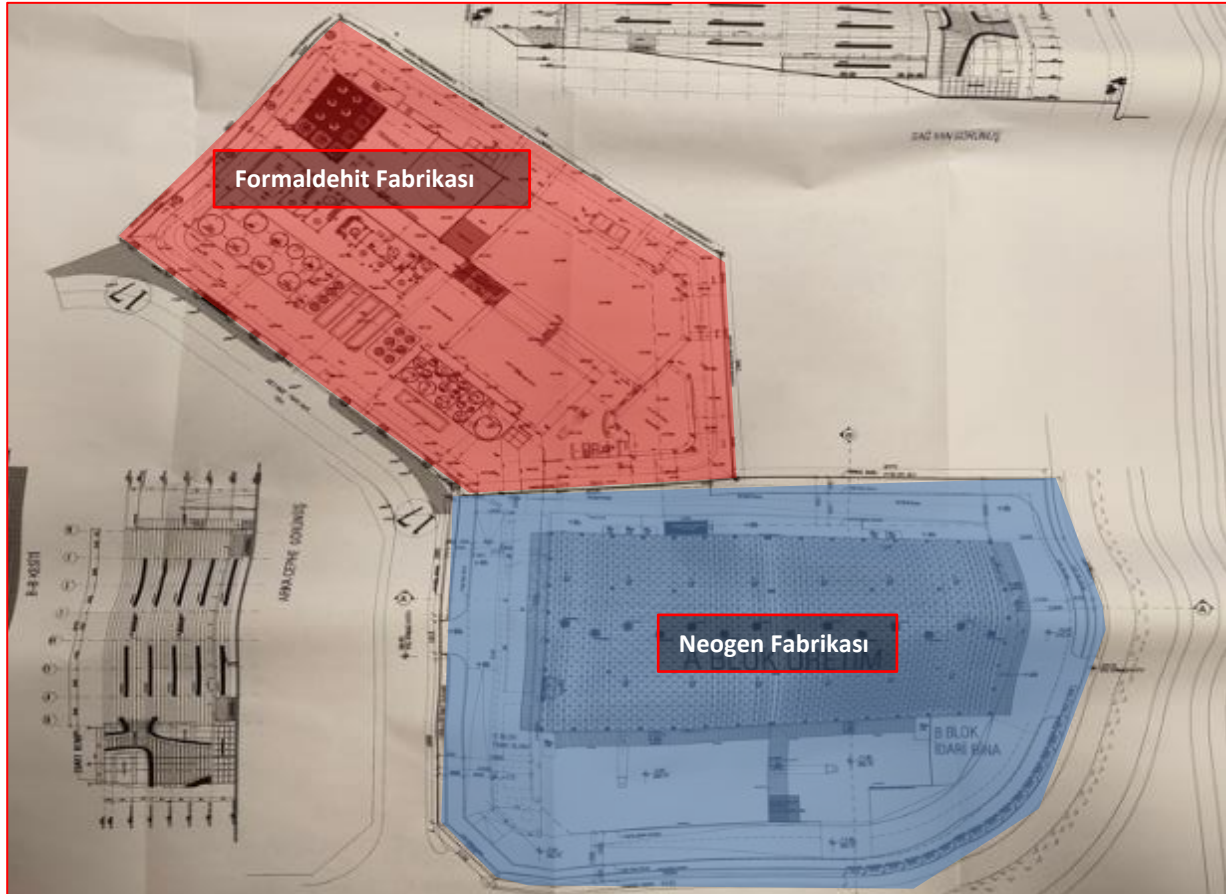
Yapı Adı	Kat	Kat Brüt Alanı (m ²)
İdari Bina	2.Bodrum Kat	471,06
	1.Bodrum Kat	471,06
	Zemin Kat	533,68
	1. Normal Kat	436,17
	2. Normal Kat	442,73
	Teras Katı	122,64
Bulk Area	1. Bodrum Kat	2.030,79
	Zemin Kat	2.309,16
	1. Normal Kat	2.030,79
	2. Normal Kat	2.030,79
Glue Plant	1. Bodrum Kat	831,00
	Zemin Kat	831,00
Control Room	1. Bodrum Kat	339,73
	Zemin Kat	348,85
	1. Normal Kat	339,73
	2. Normal Kat	339,73
	3. Normal Kat	339,73
	4. Normal Kat	339,73
Güvenlik Binası	-	57,00
Fenol Tank Sahası	-	413,00
Formaldehit Tank Sahası	-	621,29
Metanol Tank Sahası	-	596,59
Kojenerasyon Binası	-	857,50
Su Deposu ve Soğutma Kuleleri	-	1.045,83
Kazan Dairesi	-	77,35
Toplam		18.256,93

Değerleme konusu taşınmaz Formaldehit Fabrikası, İdari Bina, Bulk Area, Glue Plant ve Control Room, Kojenerasyon Binası ve Fenol, Formaldehit, Methanol Tank Sahaları, Su Deposu ve Soğutma Kuleleri alanlarından meydana gelmektedir.

Yukarıdaki tabloda alansal dağılımı verilen Bulk Area toplamda 8.401,53 m² brüt alandan oluşmaktadır. Üretimin gerçekleştiği bu yapı 1 adet bodrum kat + zemin kat + 2 adet normal kat alanlarından oluşmaktadır. Bulk Area içerisinde 1 adet yük asansörü ve dışarısında 1 adet yük asansörü olmak üzere toplamda 2 adet yük asansörüne sahiptir. Bodrum katında hammadde deposu bulunmakta olup kiriş altı tavan yüksekliği 9,5 m'dir.

Formaldehit Fabrika idari binası toplamda 2.477,34 m² brüt alandan oluşmakta olup içerisinde açık ve kapalı ofis alanları, toplantı salonları, yönetici odaları ve teras alanlarından meydana gelmektedir. Bulk Area olarak adlandırılan üretim binasının kuzeyinde yer alan glue plant ve control room olarak adlandırılan yapı bodrum katlarda betonarme bir yapıya sahip olup normal katlarında çelik konstrüksiyon olarak inşa edilmiştir. Toplamda 3.709,50 m² brüt alana sahiptir. Glue plant yapısı bodrum ve zemin kattan oluşmakta olup içerisinde hammadde tankları yer almaktadır. Control room yapısı ise bodrum kat + zemin kat + 4 adet normal kattan oluşmakta olup içerisinde çeşitli laboratuvarlar, ofis alanları, konferans salonu ve yemekhane yer almaktadır. Tesis içerisinde çeşitli tank sahaları mevcuttur.

Değerleme konusu fabrikalara ait yerleşim planı aşağıdaki gibidir.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Yapı Adı	Neogen İdari Bina	Formaldehit İdari Bina
İnşaat Tarzı	Betonarme	Betonarme
İnşaat Nizamı	Bitişik Nizam	Bitişik Nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	4 adet bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat	2 adet bodrum kat + zemin kat + 2 adet normal kat + teras kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	1.962 m ² (Yasal ve mevcut durum)	2.477,34 m ² (Yasal ve mevcut durum)
Yaşı	1	4
Dış Cephe	Cam cephe kaplaması	Cam cephe kaplaması
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke	Şebeke
Isıtma Sistemi	Fan-Coil / Isı geri kazanımlı klima santralleri	Fan-Coil / Isı geri kazanımlı klima santralleri
Havalandırma Sistemi	Mevcut	Mevcut
Asansör	Mevcut	Mevcut
Jeneratör	Mevcut	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut	Mevcut
Park Yeri	Mevcut	Mevcut
Diğer	-	-

Yapı Adı	Neogen Üretim Binası	Formaldehit Bulk Area Binası
İnşaat Tarzı	Betonarme	Betonarme
İnşaat Nizamı	Bitişik Nizam	Bitişik Nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	3 adet bodrum kat + zemin kat + 1 normal kat	1 adet bodrum kat + zemin kat + 2 adet normal kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	42.765,99 m ² (Yasal ve mevcut durum)	8.401,53 m ² (Yasal ve mevcut durum)
Yaşı	2	4
Dış Cephe	Kompozit Panel	Kompozit Panel
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke	Şebeke
Isıtma Sistemi	Fan-Coil / Isı geri kazanımlı klima santralleri	Fan-Coil / Isı geri kazanımlı klima santralleri
Havalandırma Sistemi	Mevcut	Mevcut
Asansör	Mevcut (Yük asansörü)	Mevcut (Yük asansörü)
Jeneratör	Mevcut	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut	Mevcut
Park Yeri	Mevcut	Mevcut
Diğer	-	-

Yapı Adı	Neogen Tank Alanı	Formaldehit Glue Plant + Control Room
İnşaat Tarzı	Betonarme	Betonarme-Çelik
İnşaat Nizamı	Bitişik Nizam	Bitişik Nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	1 adet bodrum kat	Glue Plant: 1 adet bodrum kat + zemin kat Control Room: 1 adet bodrum kat + zemin kat + 4 adet normal kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	1.162,50 m ² (Yasal ve mevcut durum)	Glue Plant: 1.662 m ² (Yasal ve mevcut durum) Control Room: 2.047,50 m ² (Yasal ve mevcut durum)
Yaşı	2	4
Dış Cephe	-	Kompozit Panel
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke	Şebeke
Isıtma Sistemi	-	Fan-Coil / Isı geri kazanımlı klima santralleri
Havalandırma Sistemi	-	Mevcut
Asansör	-	Mevcut
Jeneratör	-	Mevcut
Yangın Merdiveni	-	-
Park Yeri	-	Mevcut
Diğer	-	-

Yapı Adı	Formaldehit Kojenerasyon Binası
İnşaat Tarzı	Çelik
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	857,50 m ² (Yasal ve mevcut durum)
Yaşı	2
Dış Cephe	Kompozit Panel
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	-
Havalandırma Sistemi	-
Asansör	-
Jeneratör	-
Yangın Merdiveni	-
Park Yeri	-
Diğer	-

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekân İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekân inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Fabrika İdari Binaları (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	Neogen Fabrika İdari Bina: 1.962 m ² (Yasal ve mevcut durum) Formaldehit Fabrikası İdari Bina: 2.477,34 m ² (Yasal ve mevcut durum)
Zemin	Kısmen laminat parke, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Boya
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme çalışması kapsamında yapılan yasal evrak incelemelerine göre değerleme konusu taşınmazın sahip olduğu “Onaylı Mimari Proje” ve “Yapı Kullanma İzin Belgesi” ile uyumlu olduğu görülmüştür.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21. Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir herhangi bir değişikliği bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz konumu itibarıyla ana ulaşım akslarına oldukça yakın mesafededir.
- Değerleme konusu taşınmaz organize sanayi bölgesi içinde konumludur.
- Değerleme konusu taşınmazın inşai ve iç mekân kalitesi yüksektir.
- Taşınmazın konumlu olduğu OSB'nin bilinirliği oldukça yüksektir.
- Taşınmazın konumlu olduğu Dilovası ilçesinin ana ekonomik kaynağı sanayidir.
- Taşınmazın konumlu olduğu OSB oldukça gelişmiş ve altyapı sistemlerinin eksiksiz olduğu bir OSB'dir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerlemeye konu taşınmaza toplu taşıma ile ulaşım imkanları oldukça sınırlıdır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazın tek kullanıcıya kiraya verilmesi durumunda, uzun dönemli bir kiralama sözleşmesi ve kurumsal kiracı avantaj oluşturabilecektir.

✗ TEHDİTLER

- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.
- Konu tesis kısıtlı sayıda kullanıcıya hitap etmekte olup kiralama sürecinin zaman alabileceği düşünülmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

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.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, cins tashihli tapuya sahip değerlendirme konusu taşınmazın sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilen olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı”; taşınmazın yer aldığı pazarda “Fabrika” amaçlı benzer nitelikteki taşınmazların kiralamaya konu olması nedeniyle gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı”na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
İrtibat Bilgisi		İbrahim Işıkveren 0 (533) 088 25 25	Remax Joker 0 (533) 568 54 02	Mega Gayrimenkul 0 (532) 175 33 01	Coldwell Banker 0 (533) 166 21 85	KCM Gayrimenkul 0 (532) 293 39 48
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4	5
Satış Fiyatı (TL)		99.120.000	164.000.000	1.690.000.000	408.000.000	545.000.000
Yüz Ölçümü (m ²)		5.600	9.000	100.000	20.000	30.000
Birim Fiyatı (TL/m ²)		17.700	18.222	16.900	20.400	18.167
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Satış Durumu	Satılmış/2 ay önce	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	2%	0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-15%	-12%	-10%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
		0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Yapılaşma Hakkı	0,70	1,00	1,00	1,00	1,00
		20%	0%	0%	0%	0%
	Net/Brüt Arsa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
	Konum	Benzer	Dezavantajlı	Benzer	Dezavantajlı	Dezavantajlı
		0%	10%	0%	10%	10%
	Yüz Ölçümü	Küçük	Küçük	Çok Daha Büyük	Kısıtlı Derecede Küçük	Kısıtlı Derecede Küçük
		-10%	-10%	20%	-5%	-5%
	Yasal Özellikleri	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	Benzer	Çok Daha Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı
Düzeltilmiş Değer		19.498	19.680	19.393	19.747	19.620

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu OSB'de ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazın konumlu olduğu OSB'de bütün parsellerin satıldığı, en son yapılan satışlar ve OSB bölgesine yakın çevrede konumlu diğer OSB'lerdeki emsal araştırmaları sonucu benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsanın net birim satış değerinin 19.000-20.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Fabrika Emsalleri / Kira

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
İrtibat Bilgisi	Star Industrial Properties	Ruşen Ekşi	Star Industrial Properties	Dek Girişim	Realty Gayrimenkul
	0 (532) 525 05 33	0 (532) 635 85 07	0 (532) 525 05 33	0 (532) 320 34 27	0 (532) 473 04 84
	Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4
	Kira Fiyatı (TL/ay)	2.100.000	2.730.000	10.000.000	3.650.000
	Alanı (m ²)	7.000	10.000	30.000	10.000
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	300	273	333	365
	Kiralama Durumu	Kiralanmış/1 ay önce	Kiralanmış/1 hafta önce	Kiralık	Kiralık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	0%	0%	-13%	-10%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler		0%	0%	0%	0%
	Kiralama Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte
		0%	0%	0%	0%
	Konum	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	Çok Daha Küçük	Çok Daha Küçük	Daha Küçük	Çok Daha Küçük
		-20%	-20%	-15%	-20%
	Bina Yaşı	5	1	1	1
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler		1%	-2%	-2%	-2%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	Benzer	Dezavantajlı	Benzer	Kısıtlı Derecede Avantajlı
		0%	10%	0%	10%
Düzeltilmiş Değer		242	240	240	239
					238

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede ve benzer OSB'lerinde yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki fabrika kira değerlerinin bina kapalı alanına, kat sayısına, kat yüksekliği ile yola cephe durumları ve OSB dahilinde olup olmadığına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte taşınmazın birim kira değerinin 230-250.-TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada / Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
144 / 34	49.996,55	19.750	987.431.863
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ			987.430.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün arsa değeri ile birlikte bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerleme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Balıkesir	Fabrika	2024	10.000 m ²	17.000 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Kocaeli	Fabrika	2024	4.500 m ²	19.000 TL/m ²
3	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı; Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2025/1. Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ					18.200 TL/m ²

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARSA DEĞERİ			
Ada / Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
144 / 34	49.996,55	19.750	987.431.863
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ			987.430.000

BİNA DEĞERİ (FORMALDEHİT FABRİKASI)				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
İdari Bina	2.477,34	26.500	6%	61.710.539
Bulk Area	8.401,53	28.000	6%	221.128.270
Glue Plant	1.662,00	27.000	6%	42.181.560
Control Room	2.047,50	28.000	6%	53.890.200
Fenol Tank Sahası	413,00	33.000	6%	12.811.260

Formaldehit Tank Sahası	621,29	41.500	6%	24.236.523
Metanol Tank Sahası	596,59	33.000	6%	18.506.222
Kojenerasyon Binası	857,50	25.000	6%	20.151.250
Güvenlik Binası	57,00	13.000	6%	696.540
Su deposu ve Soğutma Kuleleri	1.045,83	33.000	6%	32.441.647
Kazan Dairesi	77,35	13.000	6%	945.217
TOPLAM DEĞERİ				488.699.227
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				488.700.000

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER (FORMALDEHİT FABRİKASI)			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Saha Betonu	4.375	1.500	6.562.500
İstinat Duvarı	1.250	6.500	8.125.000
TOPLAM DEĞERİ			14.687.500
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			14.690.000

BİNA DEĞERİ (NEOGEN FABRİKASI)				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
İdari Bina	1.962,00	26.500	2%	50.953.140
Üretim Binası	42.765,99	22.500	4%	923.745.384
Tank Alanı	1.162,50	33.000	4%	36.828.000
Güvenlik 1	25,00	13.000	2%	318.500
Güvenlik 2	25,00	13.000	2%	318.500
TOPLAM DEĞERİ				1.012.163.524
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				1.012.165.000

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER (NEOGEN FABRİKASI)			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Saha Betonu	10.000	1.500	15.000.000
İstinat Duvarı	1.327	6.500	8.625.500
TOPLAM DEĞERİ			23.625.500
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			23.625.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	
Arsa Değeri	987.431.863 TL
Bina Değeri	1.500.862.751 TL
Harici Müteferrik İşler	38.313.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	2.526.607.614 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	2.526.610.000 TL

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde “Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Makine İhtisas OSB’de konumlu 10.000 m² alanlı fabrikanın aylık 2.730.000.-TL’den yaklaşık 1 hafta önce kiralandığı ve satış değerinin 470.000.000.-TL olabileceği bilgisi edinilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 2.730.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 470.000.000 \text{ TL} = 0,069$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 230-250.-TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %6,75 olarak kabul edilmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Gayrimenkulden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ					
Ada/Parsel No	Bina Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
144 / 34	64.197,55	240	15.407.412	6,75%	2.739.095.467
TOPLAM DEĞERİ					2.739.095.467
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ					2.739.095.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak “**Sanayi**” amaçlı kullanımıdır.

7.8 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	10%
	2.000 TL üzeri	20%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde, satışı esnasında OSB'den uygunluk görüşü alınması gerektiğini belirten beyan bulunmakta olup taşınmazın devri esnasında, OSB Müdürlüğünün onayı gerekmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde, satışı esnasında OSB'den uygunluk görüşü alınması gerektiğini belirten beyan bulunmakta olup taşınmazın devri esnasında, OSB Müdürlüğünün onayı gerekmektedir.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz "Arsa" ya da "Arazi" niteliğinde değildir.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	2.526.610.000
Gelir Yaklaşımı	2.739.095.000

Maliyet yaklaşımı analizinde gayrimenkulün bina maliyet değeri binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazlardan yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlardan benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	23.07.2025	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.739.095.000.-TL	İkimilyaryediyüzotuzdokuzmilyondoksanbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	3.286.914.000.-TL	Üçmilyarikiyüzseksenaltımilyondokuzyüzondörtbin.-TL

Ezine Feyza DURU
Değerleme Uzmanı
Lisans No 919105

Doğuşcan İÇDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	İmar Durumu
4	Vaziyet Planı
5	Yapı Ruhsatları
6	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
7	Fotoğraflar
8	Özgeçmişler
9	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

Müşteri tarafından iletilmesi beklenmektedir.

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 18-7-2025-12:14

webtapu
TAPU KAYIT SİSTEMİ

Kayıd Oluşturan: BUSE ÖZYURT (TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
177125058409	20250718-2793-F00438	5840

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	144/34
Taşınmaz Kimlik No:	127581867	AT Yüzölçümü(m2):	49996.55
İl/İlçe:	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:	31/3010	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	6 KATLI BETONARME İDARİ BİNA, 5 KATLI BETONARME FABRİKA BİNASI, 2 KATLI BETONARME FABRİKA BİNASI, 7 KATLI BETONARME FABRİKA BİNASI, 3 ADET 1 KATLI BETONARME DEPO, 1 KATLI ÇELİK

1 / 3

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	NİTELİĞİN TAMAMI : 6 KATLI BETONARME İDARİ BİNA, 5 KATLI BETONARME FABRİKA BİNASI, 2 KATLI BETONARME FABRİKA BİNASI, 7 KATLI BETONARME FABRİKA BİNASI, 3 ADET 1 KATLI BETONARME DEPO, 1 KATLI ÇELİK DEPO, 1 KATLI BETONARME BEKÇİ KULÜBESİ, 2 KATLI BETONARME SU DEPOSU, POMPA ODASI VE SOĞUTMA KULELERİ, 1 KATLI BETONARME KAZAN DAİRESİ, 5 KATLI BETONARME FABRİKA, 7 KATLI BETONARME İDARİ BİNA, 2 ADET 1 KATLI BETONARME BEKÇİ KULÜBESİ VE ARSASI (Şablon: Diğer)		Dilovası - 03-07-2020 10:15 - 1566	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
826680772	(SN:8073486) GENTAŞ KİMYA SANAYİ VE TİCARET PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	49996.55	49996.55	Satış 04-07-2024 4047	-

2 / 3

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSD den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	GENTAŞ KİMYA SANAYİ VE TİCARET PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ VKN		Dilovası - 04-07-2024 14:13 - 4047	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) HZp5h3oc5uQS kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

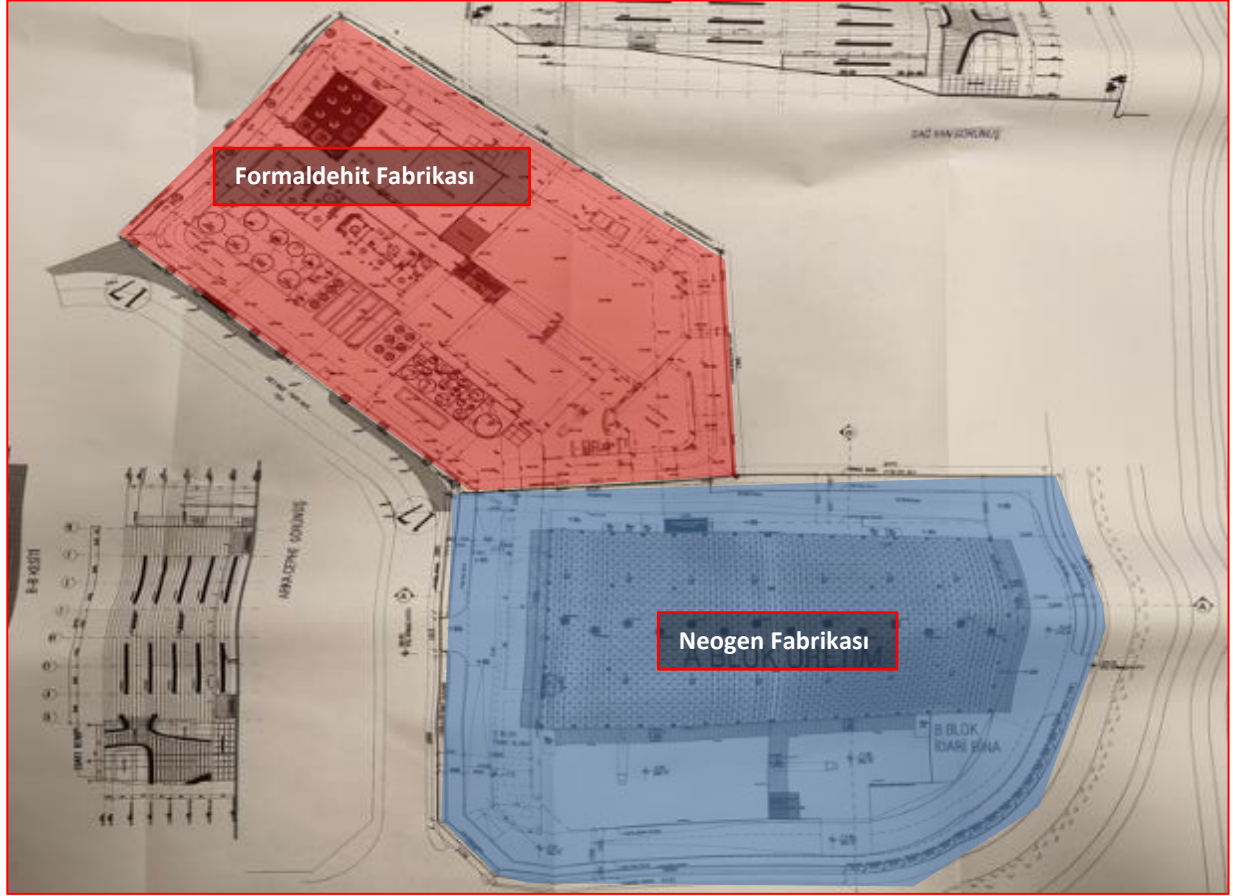


3 / 3

Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Vaziyet Planı



54

55

56

57

58