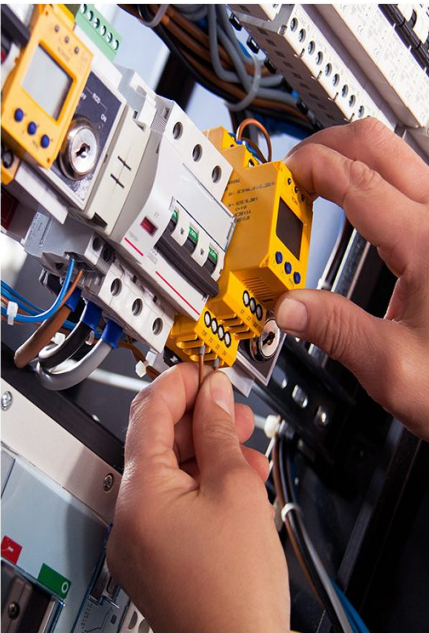




TOSB

TURGUTLU ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

e-bülten
Temmuz 2025



turgutluosb



OsbTurgutlu



Turgutlu Organize Sanayi Bölgesi

www.turgutluosb.org.tr



Hami ÖZER
TOSB
Yönetim Kurulu Başkanı

Değerli Sanayici Dostlarım, Bölgemizin Değerli Yatırımcı ve Katılımcıları;

Turgutlu 1. Organize Sanayi Bölgesi olarak çalışmalarımız hakkında sizleri daha hızlı bilgilendirmek adına Bültenimizin beşinci sayısı ile karşınızdayız. Bölgemizde hayata geçen projelerimizin yanında devam eden projelerimize de hız kesmeden devam ediyoruz. Bölgemizde faaliyet gösteren tüm katılımcılarımızın her türlü hizmeti kısa sürede sağlıklı olarak alması tüm çabamızdır. Bölgemizde yer alan ve faaliyet gösteren siz katılımcılarımızın büyük bütçeler ile yapmış olduğu yatırımların aynı titizlikle korunması gerekliliği açıktır. Bu kapsamda projeler arasında yer alan Atık Su Arıtma Tesisi, Genişleme Alanı Altyapı Çalışmaları, Elektrik Bakım Çalışmaları, Yol Çalışmaları vb. birçok çalışma hayata geçirilmektedir.

Atıksu Arıtma Tesisi

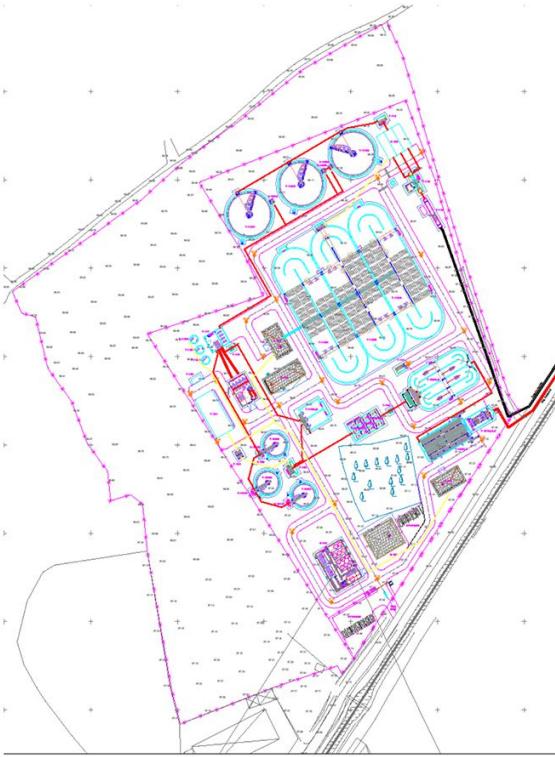
Bölgemizin en büyük sorunu olan Atıksu Arıtma Tesisi konusunda 35 Dönüm Atıksu Arıtma Tesisi alanının imar planı hazırlanarak bölge adına tescili yapıldı. Geriye kalan 30 dönüm alanın ise kamulaştırma işlemleri tamamlanmıştır. Bölgemiz bütçesinden yapılacak olan atıksu arıtma tesisine bağlı kolektör ve deşarj hatlarının projeleri hazırlanmış güzergâh için kurum onayları alınmış, zemin etütleri tamamlanmış ve ihale aşamasına getirilmiştir. 15.000 m3/günlük atıksu arıtma tesisimize ait projelerin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndan onayı alınmış olup, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı proje onay süreci tamamlanmıştır. Yılın son çeyreğinde Bakanlığımızca ihalesi yapılarak, projenin yatırım çalışmalarına başlanılacaktır.

Genişleme Alanı Altyapı Çalışmaları

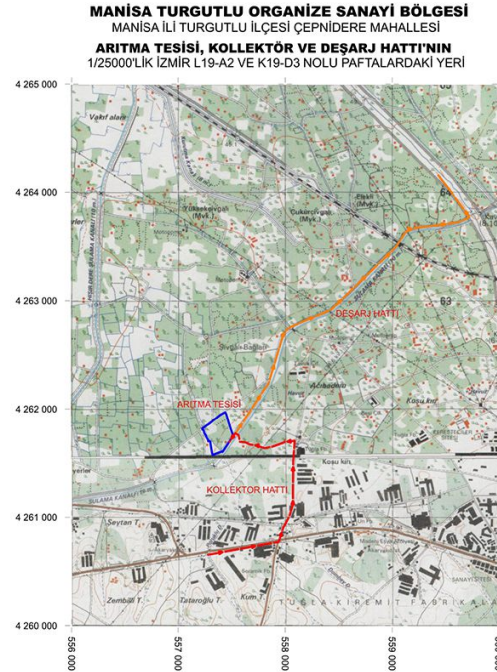
Bölgemiz konumu itibarıyla artan talepler doğrultusunda genişleme alanımızdaki işlemlerimiz tüm hızıyla devam etmektedir. Bu çalışmalar kapsamında 2. etap genişleme alanındaki kamulaştırma ve parselasyon işlemleri tamamlanarak mevcut 220 ha alanımıza ilave olan 110 ha alanımızın altyapı ve yol projelerinin tamamlanmış olup 02.06.2025 tarihinde altyapı 1. etap çalışmaları için ihaleye çıkmıştır. İhale sonuçlanmış olup ihaleyi alan firma ile gerekli tüm çalışmalara başlanmıştır. Gücümüzü siz katılımcılarımızdan alarak, bölgedeki birçok çalışmaları ve gelişmeleri aktaracağımız günlerde görüşmek dileğiyle. Sizlere sağlık, huzur, başarı ve bol kazançlar diliyorum.

Saygılarımla,
Hami ÖZER
TOSB Yönetim Kurulu Başkanı

ATIKSU ARITMA TESİSİ YERLEŞİM PLANI



ATIKSU ARITMA TESİSİ KOLLEKTÖR VE DEŞARJ HATTI



ATIKSU ARITMA TESİSİ

35 dönüm Atıksu Arıtma Tesisi alanını imar planı hazırlanarak bölge adına tescili yapıldı. Geriye kalan 30 dönüm alanın ise kamulaştırma işlemleri devam etmekte olup kısa sürede tamamlanacaktır.

Bölgemiz bütçesinden yapılacak olan Atıksu Arıtma Tesisine bağlı Kollektör ve deşarj hatlarının projeleri hazırlanmış güzergah için kurum onayları alınmış, zemin etüdleri tamamlanmış ve ihale aşamasına getirilmiştir.

15.000 m³'lük Atık Su Arıtma tesisimize ait projelerin Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı onayı alınmış olup, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığında onay sürecinin tamamlanması beklenmektedir. Onay sonrası Bakanlığımızca ihalesi yapılarak, projenin yatırım çalışmalarına bu yıl başlanacaktır.

KOLLEKTÖR HATTI

1973 m uzunluğunda Ø 800 çapında koruge boru olarak imal edilecektir. OSB-AAT alanı arasında cazibeli olarak atıksuyun iletilmesini sağlayacaktır.

DEŞARJ HATTI

3500 m uzunluğunda Ø 500 çapında polietilen boru olarak imal edilecektir. Arıtılan suyun Atıksu Arıtma Tesisinden Irlamaz suyuna iletimini basınçlı olarak sağlayacaktır.

ATIKSU ARITMA TESİSİ FİZİKİ ALAN



Sanayi ve Teknoloji Bakanlığında inceleme/onay aşamasındaki 15.000 m³/gün kapasitede olacak olan Atıksu Arıtma Tesisi projelerindeki geline son aşama şu şekildedir:

Mimari, mekanik, statik, tesisat ve elektrik uygulama projeleri onaylanmıştır. Altyapı projeleri Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.

Atıksu Arıtma Tesisi keşif ve şartnameleri Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca inceleme aşamasında olup yılın son çeyreğinde ihaleye çıkılacaktır.



Bölgemiz içinde bulunan sokaklarımızı, yaz aylarında çoğalan sinek, böcek, kene vb. için belediye ilaçlama araçları ile ilaçlama çalışmaları yapılmaktadır.



Turgutlu Organize Sanayi Bölgesi YG elektrik dağıtım şebekesinin sağlıklı, sorunsuz ve kesintisiz işletilmesine yönelik, bölgemiz kapsamında bulunan 33 adet dağıtım merkezinde, 36 kW 630A 16kA ve 36kW 1250A 16kA toplam 234 adet Metal Muhafazalı Modüler Hücre, 34,5/0,4kV 50kVA-250kVA-400 kVA toplam 7 adet Dağıtım Transformatörü, BAR-24 24V DC 26Ah toplam 33 adet Bakımsız Akü Redresör Grubu Test-Ölçüm-Ayar ve Bakım İşleri yapılmıştır.



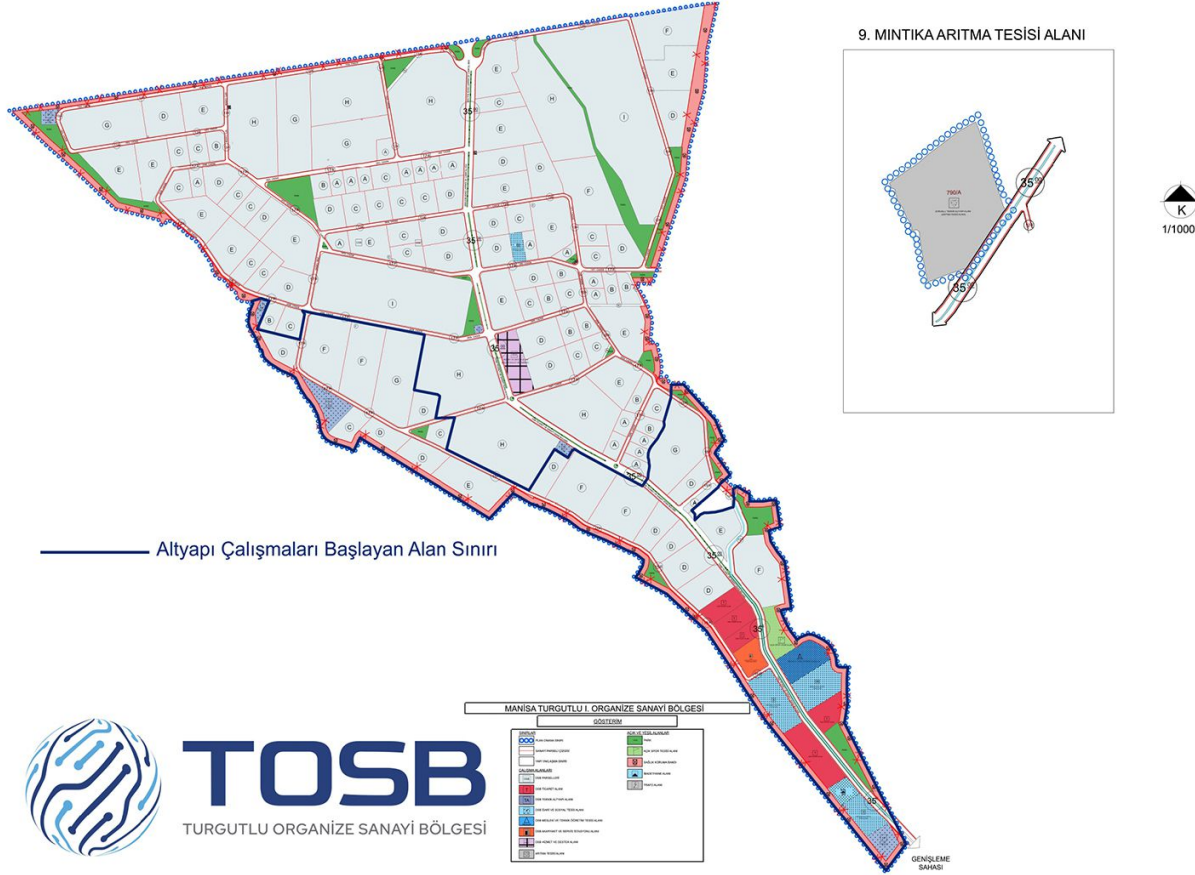


Bölgemiz Led dönüşüm projesi kapsamında devam eden çalışmalarda daha önce 120 adet led armatür sokak aydınlatmaları, bölgemiz genelinde yapılan çalışma ile toplam 220 adete çıkarılarak 7 caddemiz daha led armatür ile aydınlatılmaya başlanmıştır.



Turgutlu Organize Sanayi Bölgemizde kritik kavşakları izleme ve araç tespiti, bölgede yer alacak sistem kontrol merkezinden izlenmesine yönelik, Bölge geneli mevcut kamera sisteminin 23 noktadan 35 noktaya çıkarılarak (ilave 36 kamera) toplam kamera sayımız 96 adet olmuştur. Güvenlik önlemleri genişleyen bölgemizde artırılmıştır.

Ayrıca Bölgemiz güvenliğinin daha etkin şekilde sağlanabilmesi için mevcut anten altyapısıyla çalışan kamera sistemimizin belirli noktalarda fiber altyapısı ile güçlendirilme işlemi yapılmıştır.



16.05.2025 tarihinde duyurulan 88 ha İLAVE ALANI, KAZI – DOLGU, TAŞ DUVAR, U KESİT ve TRAPEZ KESİTLİ DRENAJ KANALI YAPIM İŞİ İHALESİ 02.06.2025 tarihinde yapılmış olup SOLMAZ TAAH. İNŞ. A.Ş. firması ihaleyi kazanmıştır. 27.06.2025 tarihinde işyeri teslimleri ve bölgenin halihazır haritaları yapılmıştır. Çalışmalar devam etmektedir.

Çalışmalar sonrasında 88 Ha. İlave alanımızda 22 Adet Sanayi Parseli, 5 Adet Ticaret Alanı, 3 Adet Teknik Altyapı Alanı, 3 Adet İdari ve Sosyal Tesis Alanı, 1 Adet İbadethane Alanı, 1 Adet Akaryakıt İstasyonu Alanı, 1 Adet Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisi Alanı ve 1 Adet Açık Spor Tesisi alanı olmak üzere 37 imar parselinin altyapısı tamamlanmış olacaktır.

DEVAM EDEN PROJELERİMİZ

YOL ÇALIŞMALARI



Organize Sanayi Bölgemiz sınırları içerisinde bulunan yolların onaylı imar planlarında gösterilen genişliklerde olması için OSB Ticaret ve Sanayi Odası Bulvarı üzerinde yol genişletme ve orta refüj yapım çalışmaları devam etmektedir.

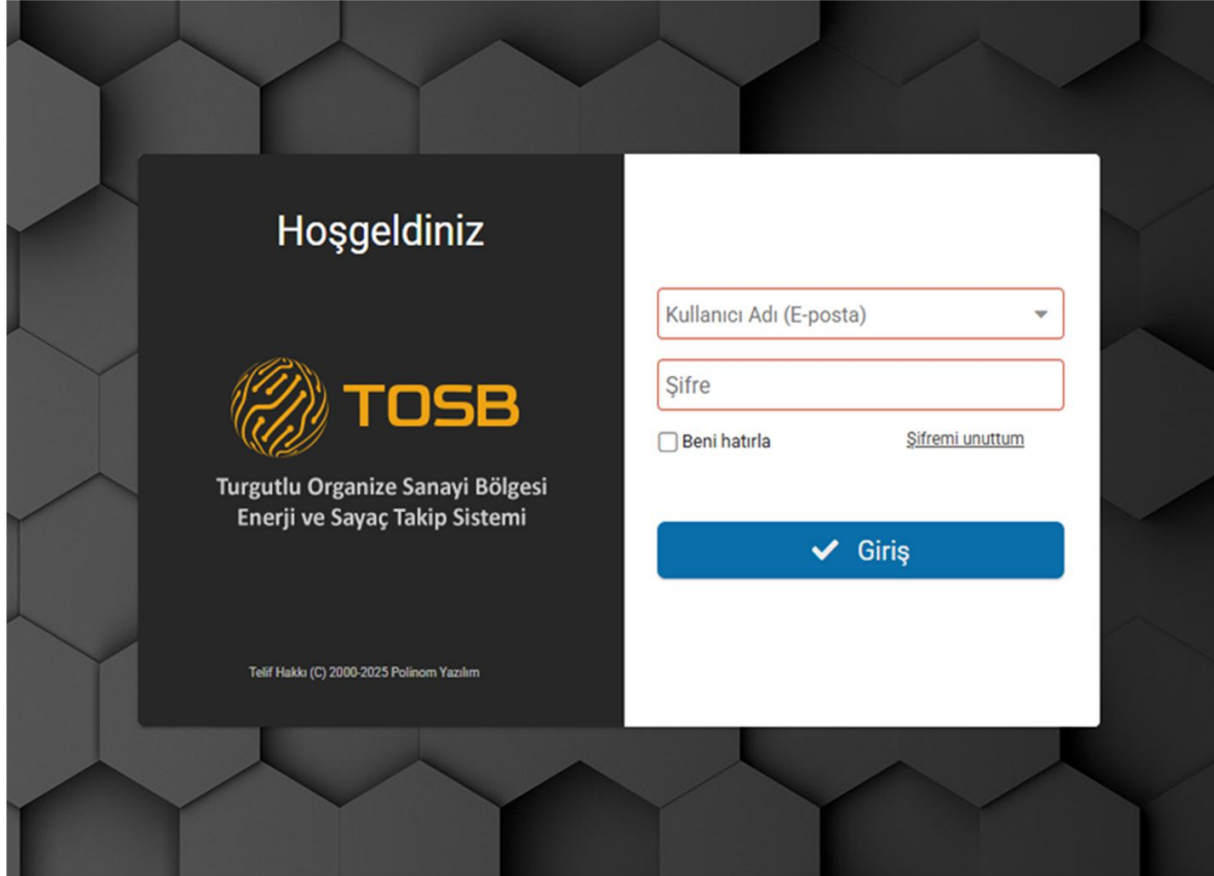


HAYATA GEÇEN PROJELERİMİZ

ARAÇ FILOSU



Turgutlu Organize Sanayi Bölge Müdürlüğümüz bünyesinde bulunan OSB faaliyetlerinde ve saha işlerinde kullanılmak üzere 2 adet Fiat Doblo araç filomuza eklenmiştir.



Turgutlu Organize Sanayi Bölgemiz için uzaktan otomatik enerji ve sayaç takip sistemi hizmete alınmıştır. Tüm katılımcılarımızın yıllık, aylık ve anlık olacak şekilde hem sayaç endeksleri hem de tüketim verilerini, resmi internet sitemizin OSOS sekmesi üzerinden kendilerine tanımlanmış kullanıcı adı ve şifresi ile uzaktan takip edilebilir hale getirilmiştir.

HAYATA GEÇEN PROJELERİMİZ

112 ACİL SAĞLIK HİZMETLERİ İSTASYONU



Manisa / Turgutlu 1. Organize Sanayi Bölgemizde 112 Acil Servis Hizmetleri İstasyonu kurulmuş olup hizmete başlamıştır. 112 Acil hizmeti öncelik katılımcılarımıza olmak üzere çevre ihtiyacı olanlara hizmet vermek üzere Manisa İl Sağlık Müdürlüğü ile Protokol imzalanmıştır. 112 Acil Servis Hizmetlerinde kullanılmak üzere tam iç donanımlı Ambulans alınarak, protokol ile Manisa İl Sağlık Müdürlüğüne devredilmiştir. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığımız tarafından onaylanan ve inşaatına başlanıp tamamlanan 112 Acil Servis Sanayicilerimizin ihtiyaçları doğrultusunda sağlık hizmeti gerekliliğinde en hızlı şekilde müdahale sağlanması amaçlanmaktadır. Bölgemiz için hayırlı olmasını dileriz.

HAYATA GEÇEN PROJELERİMİZ

ISO 9001 ve ISO 50001 KALİTE BELGELERİ



INTERNATIONAL FIRST CERTIFICATION

IFC GLOBAL

SERTİFİKA

Turgutlu 1. Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü

Selvilitepe OSB Mh. 1299. Sk. No:3 Osb Turgutlu, Manisa

IFC Global Sertifikasyon, yukarıda adı geçen kuruluşun yönetim sisteminin değerlendirildiğini ve aşağıdaki standardın gerekliliklerine uygun olduğunu teyit eder.

Standard:
ISO 9001:2015

Kapsam:

TOSB alt yapı elektrik, su ve doğal gaz dağıtımı, arıza giderimi ve atık toplama faaliyetlerinin yönetimi

İlk Yayın Tarihi : 25.06.2025
Yayın Tarihi : 25.06.2025
Sertifika Geçerlilik Tarihi : 24.06.2026
Sertifika Bitiş Tarihi : 24.06.2028
Sertifika No : IFC-Q-6-25-2744


Onay


TÜRKAK


TÜRKAK BGS NO
YS-462E-ESD

INTERNATIONAL FIRST CERTIFICATION

IFC GLOBAL

SERTİFİKA

Turgutlu 1. Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü

Selvilitepe OSB Mh. 1299. Sk. No:3 Osb Turgutlu, Manisa

IFC Global Sertifikasyon, yukarıda adı geçen kuruluşun yönetim sisteminin değerlendirildiğini ve aşağıdaki standardın gerekliliklerine uygun olduğunu teyit eder.

Standard:
ISO 50001:2018

Kapsam:

TOSB alt yapı elektrik, su ve doğal gaz dağıtımı, arıza giderimi ve atık toplama faaliyetlerinin yönetimi

İlk Yayın Tarihi : 25.06.2025
Yayın Tarihi : 25.06.2025
Sertifika Geçerlilik Tarihi : 24.06.2026
Sertifika Bitiş Tarihi : 24.06.2028
Sertifika No : IFC-E-6-25-2744


Onay


TÜRKAK


TÜRKAK BGS NO
YS-068C-CF82

Bölge Müdürlüğü olarak kalite standartlarına uygun şekilde hizmet vermek amacıyla Bölge Müdürlüğü personellerimiz ile birlikte Kalite Yönetim Sistemi ve Enerji Yönetim Sistemi eğitimlerimizi başarılı bir şekilde gerçekleştirdik. TÜRKAK akreditasyonlu belgelendirme firması tarafından yapılan denetim sonucunda ISO 9001 Kalite Yönetim Sistemi ve ISO 50001 Enerji Yönetim Sistemi Kalite Belgelerini almaya hak kazandık.



Sanayicilerimizin en büyük giderlerinin başında gelen elektrik giderlerindeki OSB dağıtım bedeli 2025 yılında kW başına 4.12 kuruş olarak belirlenerek tüm OSB'ler arasında dağıtım bedeli ilk 8. Sırada en uygun OSB'lerden biri olarak bölge katılımcılarımıza destek sağlanmıştır.

Turgutlu Organize Sanayi Bölgemiz genelinde artan elektrik tüketim taleplerimiz doğrultusunda arzı kesintisiz ve kaliteli bir şekilde karşılayabilmek için bölgemiz ile TEİAŞ arasında 02.01.2025 tarihinde yapılan sistem kullanım anlaşması ile alış kapasitemiz anlık 23 MW (megawatt) olacak şekilde TEİAŞ Bağyurdu TM'de bulunan ana dağıtım hücre sayımızı iki katına çıkarttık.

HAYATA GEÇEN PROJELERİMİZ

ELEKTRİK DAĞITIM BEDELİ



Katılımcılarımızın GES tesislerine verdiği önem görülmektedir. Bugüne kadar bölgemize başvuru yapan 32 katılımcımıza çağrı mektubu verilmiş ve bağlantı anlaşması imzalanmıştır. Organize sanayi bölgemizde faal olarak enerji üreten 27 adet GES tesisi olan katılımcımız bulunmaktadır. Bu tesislerin toplam kurulu gücü 20 MW (megawatt)'a ulaşmıştır. TEİAŞ alım kapasitelerini artırdıkça başvuru ve faal GES tesisi sayısı artması beklenmektedir. Yapılan başvurular ve tüm süreçler Bölge Müdürlüğümüzce titizlikle takip edilmektedir.



Turgutlu Organize Sanayi Bölgesi Yönetim Kurulu Başkanımız Hami ÖZER, Yönetim Kurulu Başkan Vekilimiz Hüseyin MALİZ, Yönetim Kurulu üyemiz Mustafa TUNÇDİBEK ve Bölge Müdürümüz Şükrü Caner ÖZCAN, Manisa Valimiz Sayın Vahdettin ÖZKAN'a hayırlı olsun ziyaretinde bulundu. Ziyarete Sayın Valimize, Organize Sanayi Bölgemiz hakkında bilgilendirmelerde bulunuldu.



Manisa İl Sağlık Müdürü Uzman Dr. Erol KARACA, Destek Hizmetleri Başkanı Dt. Latif ÇAKMAK ve İlçe Sağlık Müdürü Dr. Bilgehan HASYİĞİT Bölge Müdürlüğümüz sınırları içerisinde yapımı devam eden Acil 112 Hizmet Merkezi inşaatına ziyarette bulundular. Yönetim Kurulu Başkanımız Hami ÖZER İl Sağlık Müdürlüğü Heyetine yapılan çalışmalar hakkında bilgi verdi ve Acil 112 Hizmet merkezinin en kısa sürede yapımının tamamlanıp faaliyete geçmesini temenni ettiğini belirtti. Bölgemiz ve ilçemiz adına hayırlı olması dilekleriyle görüşme son buldu.



Celal Bayar Üniversitesi Rektörü Prof. Dr. Rana KİBAR, Rektör Yardımcısı Prof. Dr. Ahmet ÇETİN, Teknoloji Fakültesi Dekanı Prof. Dr. Ali DEMİR ve Meslek Yüksek Okulu Müdürü Doç. Dr. İbrahim Fazıl SOYTÜRK Bölgemizi ziyaret ettiler. Ziyarete Celal Bayar Üniversitesi'nin 26 – 27 Şubat tarihlerinde düzenleyeceği “Ege Kariyer Günleri” etkinliği hakkında bilgilendirmelerde bulunuldu. Etkinliğe Bölge Yöneticilerimiz ve Bölgemizdeki tüm sanayicilerimiz davet edildi. Yönetim Kurulu Başkan Vekilimiz Hüseyin MALİZ nazik davet ve ziyaretlerinden ötürü Celal Bayar Üniversitesi Rektörü Prof. Dr. Rana KİBAR ve heyetine teşekkür etti.



OSB Yönetim Kurulu Toplantımızda Turgutlu Belediye Başkanı Çetin AKIN ve Başkan Yardımcılarını ağırladık. OSB Yönetim ve Denetim Kurulu üyeleriyle bir araya gelen Çetin AKIN'a OSB'mizde yapılan çalışmalar hakkında bilgi verildi. Bölge Müdürlüğü alanımız içerisinde yapımı tamamlanmak üzere olan 112 Acil Servis Alanı hakkında da bilgilendirmelerde bulunuldu. Yönetim Kurulumuz nazik ziyaretlerinden ötürü Turgutlu Belediye Başkanı Çetin AKIN'a teşekkür etti.



2025 Yılı 1. Dönem Faaliyet Değerlendirme ve Bilgilendirme Toplantımızı gerçekleştirdik. Yüksek katılımla gerçekleşen toplantımızda Yönetim Kurulu Başkanımız Hami ÖZER, Sanayicilerimizi yürüttüğümüz çalışmalar hakkında bilgilendirdi. Katılımlarından dolayı tüm Sanayicilerimize teşekkür ederiz.





Manisa Celal Bayar Üniversitesi ev sahipliğinde yapılan Ege Kariyer Fuarı 2025 etkinliğine katılım sağladık. 15 paydaş üniversitenin katılımı ile gerçekleşen fuarda öğrenciler ve bölge katılımcıları ile bir araya geldik. EGEKAF'25 etkinliğine ev sahipliği yapan Manisa Celal Bayar Üniversitesi'ne teşekkür ederiz.



Turgutlu Şoförler ve Otomobilciler Odası Başkanı Gökhan YÖRÜYEN ve Yönetim Ekibi, Yönetim Kurulu Başkanımız Hami ÖZER ve Bölge Müdürümüz Şükrü Caner ÖZCAN'ı ziyaret ettiler. Yönetim Kurulu Başkanımız Hami ÖZER, Şoförler Odası Heyetine OSB'mizde yapılan çalışmalar hakkında bilgilendirmelerde bulundu. Gerçekleşen ziyaretten duyduğu memnuniyeti dile getiren Yönetim Kurulu Başkanımız Hami ÖZER, nazik ziyaretlerinden ötürü Turgutlu Şoförler ve Otomobilciler Odasına teşekkür etti.



Turgutlu Organize Sanayi Bölgesi Müteşebbis Heyet Toplantımız Vali Yardımcımız Erhan GÜNAY başkanlığında toplandı. Yönetim Kurulu Başkanımız Hami ÖZER, Yönetim ve Denetim Kurulu üyelerimiz ve Müteşebbis Heyet üyelerimiz yılın son toplantısı için bir araya geldi. Toplantı bölge adına alınan kararlar, dilek ve temennilerle son buldu. Alınan kararlar tüm sanayicilerimize ve bölgemize hayırlı olsun.



Seminer Başlığı

Kapasite Geliştirme Destek Programı ve Küresel Rekabetçilik Destek Programı

Seminer Tarihi ve Saati:

28.01.2025 / 14:00

Konuşmacılar:

KOSGEB Manisa İl Müdürü
Oğuz KILINÇ





Seminer Başlığı

Güncel Devlet Destekleri ve Hibe Projeleri

Seminer Tarihi ve Saati:

26.05.2025 / 14:00- 16:00

Konuşmacılar:

Prof. Dr. Kerametdin TEZCAN
Gizem İDAL



GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE ÖNEMİ: VERGİSEL AÇIDAN BİR DEĞERLENDİRME



Prof. Dr. Kerametdin TEZCAN
TOSB Mevzuat Danışmanı

Ekonomik sistemin parçası taraflar olan devlet, firmalar, finansal kuruluşlar ve bireyler farklı amaçlar doğrultusunda gayrimenkullerin değerinin tespit edilmesini isteyebilmektedirler. Gayrimenkul değerlemesi, sermaye piyasası, para piyasası ve gayrimenkul sektörü olmak üzere geniş bir kesimi ilgilendiren ve bununla birlikte ülke ekonomisine de önemli ölçülerde etkileri olabilen bir faaliyettir. Bu çalışmanın amacı; yatırımcılar, kredi kurumları, konut sahibi olmak isteyenler ve vergilendirme boyutuyla devlet kesimi açısından gayrimenkul değerlemesini açıklamaktır. Buna ek olarak konuya yönelik vergisel düzenlemeler açısından bazı değerlendirmeler yapılmıştır. Bu bağlamda ülkemizde ABD örneği ve Uluslar arası değerlendirme standartlarında olduğu gibi değerlendirme yapan bir birim oluşturulmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

Gayrimenkul değerlemesi; bir gayrimenkulün satın alınması, satılması veya kiraya verilmesi, teminat gösterilerek portföyü yöneten kolektif yatırım kuruluşlarında portföyde bulunan gayrimenkullerin değerlerinin belirlenmesi, gayrimenkullere ilişkin vergi matrahlarının tespiti, ipotek portföylerinin, teminatlarının değerinin tespitinde ve mevzuat uyarınca değerlendirme yapılması gerekli diğer durumlarda yapılmaktadır.

Gelişmiş ülkelerin sermaye piyasalarında yaygın olarak kullanılan gayrimenkule (gayrimenkul ve/veya konut ipotekğine) dayalı finansal araçların kaynağını gayrimenkullerin değerlemesinin teşkil ettiği söylenebilir. Gelişmiş ülkelerde gayrimenkul değerlemesinin en doğru (uygun) bir şekilde yapılması finansal kararların alınmasında büyük önem taşımaktadır. Finansal riskin az olması bir güvence olarak alınan varlığın değerlendirilmesi piyasa aktörleri açısından önemlidir.

i.) Bankalar açısından gayrimenkulün bir kredi güvencesi olarak kullanılması, ii.) Yatırımcılar açısından, ortak olunması düşünülen firmaların sahip oldukları gayrimenkullerinin gerçek değerinin bilinmesinin gerekliliği, iii.) Bir ev sahibi olmak isteyen kişi/birey için konutun gerçek değerinin doğru belirlenmesi gerekliliği, iv.) Emeklilik fonlarının doğru fiyatlanmış bir yatırım olanağı bulabilmesi, v.) Teminat olarak alınan ve/veya yatırım yapılan gayrimenkullerin değerlemesinin doğru yapılması ve kredi alınması, açık artırma ve/veya tasfiye amacıyla satılması, gayrimenkul için hurda değeri tespit edilmesi, sigortalama işlemlerine esas olacak değerin belirlenmesi, vergilendirme işlemleri ve kamu yararı için bir devlet kuruluşu tarafından yapılan istimlak işlemlerinde kullanılması, şirket birleşme, devir ve ele geçirmelerinde şirket aktifinde bulunan gayrimenkullerindeğerlerinin belirlenmesi, kiralama ve leasing işlemlerine konu olan gayrimenkullerin değerinin belirlenmesi ve gayrimenkullere ilişkin vergi matrahlarının tespit edilmesi gibi oldukça geniş sayılabilecek bir kapsamda gerekli görülerek gerçekleştirilen bir faaliyettir. Bu bağlamda; gayrimenkul değerlendirme faaliyetinin toplumun birçok kesimi açısından ve genel ekonomi açısından önemi daha kolay anlaşılmaktadır.

Gayrimenkul değerlendirme, başta para ve sermaye piyasası ile gayrimenkul sektörü olmak üzere geniş bir kesimi ilgilendiren ve hatta ülke ekonomisine de önemli boyutlarda etkisi olabilen bir faaliyettir. Gayrimenkul değerlendirme; halka açık firmaların ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarının gayrimenkul işlemleri ile ipotekli konut kredileri ve ipotekle dayalı menkul kıymet işlemlerinde de önemli bir işlem olarak kabul edilmektedir. Özellikle gayrimenkule bağlı kredi teminatlarında ve ipotek kredilerinin menkul kıymetleştirilmesi aşamasında önemli bir yere sahip olduğu görülmektedir.

Gayrimenkul değerlendirme; olması muhtemel bir satın alma, satış veya kiraya verme, gayrimenkul karşılığı teminat altına alınan uzun vadeli bir kredi, açık artırma, tasfiye satışları, hurda değeri tespiti, sigorta, vergi ve kamu yararı için bir devlet kuruluşu tarafından yapılan istimlak, şirket birleşme, devir ve ele geçirmelerde şirket aktifinde bulunan gayrimenkullerin değerlerinin belirlenmesi, kiralama ve leasing işlemlerine konu olan gayrimenkullerin değerinin belirlenmesi ve gayrimenkullere ilişkin vergi matrahlarının tespiti gibi oldukça geniş sayılabilecek bir kapsamda gerekli görülerek yapılabilmektedir.

Gayrimenkul değerlendirme, sadece değer hakkında bir fikir vermekle kalmaz, aynı zamanda elde edilen değeri destekleyen düşünce ve öğeleri de içerir. Gayrimenkul değerinin tespitinde kullanılan birçok ilke olmakla beraber bunlardan ucunun ön plana çıktığı düşünülmektedir. Eleştirilen ve vergisel anlamda dikkate alınması gereken işlemlerin kolaylıkla yerine getirilebilmesi için de gayrimenkul değerlemesinin doğru olarak yapılması büyük önem taşımaktadır.



Av. Arben Anıl KOLDAŞ
TOSB Hukuk Danışmanı

Günümüzde, küresel ölçekte hızla değişen ekonomik koşullar ve ticaret ağlarının güçlenmesiyle birlikte, liberal ekonomik modelin benimsenmesi yaygınlaşmıştır. Liberal ekonomi, serbest rekabete dayalı bir sistem olarak işlev görmektedir. Bu bağlamda, rekabetin kötüye kullanımının önlenmesi, ekonomik aktörlerin korunması açısından kritik bir öneme sahiptir. Dürüstlük ilkelerine aykırı bir şekilde gerçekleştirilen rekabet, ekonomik kişiliklerin zarar görmesine yol açabilmektedir. Kuralları belirli ve yasal düzenlemelerle güvence altına alınmış olan bu rekabet, adil rekabet olarak tanımlanır.

Haksız rekabetin önlenmesi, sadece ülkemizde değil, dünya genelinde büyük önem taşımaktadır. Bu nedenle, ülkemizde haksız rekabetin önlenmesi amacıyla çeşitli yasal düzenlemelere gidilmiştir. Türkiye, Paris Sözleşmesi'ne taraf devletlerden biridir. Paris Sözleşmesi uyarınca, taraf devletlerin haksız rekabetin önlenmesi amacıyla ulusal mevzuatlarında hukuki koruma sağlamaları yükümlülüğü bulunmaktadır.

Türk hukukunda, haksız rekabetle ilgili düzenlemeler, Türk Ticaret Kanunu ve Türk Borçlar Kanunu'nun ilgili hükümleri çerçevesinde yapılmıştır. Ayrıca, 4054 Sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanun ile rekabetin düzenlenmesine yönelik hükümler getirilmiştir. 4054 Sayılı Kanun'un amacı, mal ve hizmet piyasalarındaki rekabeti engelleyen, bozan veya kısıtlayan anlaşmalar, kararlar ve uygulamalara karşı önlem almak ve piyasada hakim durumda olan teşebbüslerin bu hakimiyeti kötüye kullanmalarını engellemektir. Kanun, rekabetin korunması için gerekli düzenlemeleri yapmak ve denetim sağlamak amacıyla Rekabet Kurumu'nu kurmuştur.

Türk Ticaret Kanunu'nun 54 ila 63. maddeleri arasında haksız rekabetle ilgili düzenlemelere yer verilmiştir. 54. maddeye göre, haksız rekabet, rakipler arasında veya tedarikçiler ile müşteriler arasındaki ilişkileri olumsuz yönde etkileyen, aldatıcı veya dürüstlük ilkesine aykırı davranışlarla yapılan ticari uygulamalardır.

Türk Ticaret Kanunu'nun 55. maddesinde, haksız rekabet oluşturabilecek davranışlar sıralanmış olup, bu durumlar, uygulamada yaygın olarak karşılaşılan ve haksız rekabet örnekleri teşkil eden hâllerdir. Kanun, haksız rekabetin yalnızca belirli durumlarla belirli durumlarla sınırlı olmadığını, her türlü şekilde ortaya çıkabileceğini kabul etmiştir.

55. maddede düzenlenen haksız rekabet örneklerine aşağıdaki şekilde yer verilebilir:

- Dürüstlük Kuralına Aykırı Reklamlar ve Satış Yöntemleri ile Diğer Hukuka Aykırı Davranışlar
 - o Başkalarına ait malları, iş ürünlerini, fiyatları, faaliyetleri veya ticari işleri yanıltıcı, yanlış veya gereksiz yere incitici açıklamalarla kötülemek.
- Sözleşmeyi ihlale veya Sona Erdmeye Yöneltmek
 - o Müşterileri, diğer taraflarla yaptıkları sözleşmelere aykırı davranmaya yönlendirmek amacıyla, kendisinin sözleşme yapabilmesi için müdahale etmek.
- Başkalarının İş Ürünlerinden Yetkisiz Yararlanmak
 - o Başkalarına ait, pazarlamaya uygun hale getirilmiş çalışma ürünlerini, teknik çoğaltma yöntemleri ile izinsiz olarak almak ve onlardan faydalanmak.
- Üretim ve İş Sırlarını Hukuka Aykırı Olarak İfşa Etmek
 - o Gizlice veya izinsiz olarak elde edilen, ya da başkalarına ait iş sırlarını izinsiz bir şekilde kullanmak veya ifşa etmek.
- İş Şartlarına Uymamak
 - o Kanun veya sözleşme ile belirlenen veya sektörde yaygın olan iş şartlarına aykırı hareket etmek.
- Dürüstlük Kuralına Aykırı İşlem Şartları Kullanmak
 - o Yanıltıcı şekilde, diğer taraf aleyhine, sözleşme şartlarını, uygulama veya yorum yoluyla, önemli ölçüde değiştiren işlem şartlarını kullanmak.

Teknolojinin ilerlemesi ve internet ağlarının yaygınlaşması, online ticaretin ve sanal mağaza uygulamalarının hızla artmasına yol açmıştır. Bu durum, ticari faaliyetlerin daha kolay gerçekleştirilmesine imkan sağlamıştır. Ticaretin yoğunlaşması ile birlikte, rekabet daha da çekişmeli bir hale gelmiştir. Rekabet, işletmelerin verimliliğini artırmakta, ürün ve hizmetlerin kalitesini yükseltmekte ve fiyatları düşürmektedir. Bu ortamda, haksız rekabet hükümlerinin düzenlenmesi, rekabete katılan tüm tacirlerin menfaatine olacak şekilde, dürüst ve adil bir rekabet ortamının sağlanmasını amaçlamaktadır.

BUNDY REFRİGERATION EV GEREÇLERİ KOMPONENTLERİ SAN.VE TİC. A.Ş.



Ercan USLU

Bundy Refrigeration Ev Gereçleri
Komponentleri San. ve Tic. A.Ş.
Satış Müdürü

1980 yılında İzmir’de doğdum. Bornova Anadolu Lisesi’nden sonra eğitimime İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü’nde devam ettim. Mühendislik İşletmeciliği yüksek lisansımı da yine İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü’nde tamamladım. Ulusal ve Uluslararası kurumsal firmalarda beyaz eşya, otomotiv ve metal endüstrilerinde satış ile kariyerime başlamak için tercih ettim. Bundy Refrigeration A.Ş.’de 2016 yılından itibaren Satış Müdürü olarak fabrikamızın kapsadığı Türkiye, Rusya, Kuzey Afrika ve Asya-Pasifik bölgelerinin satış operasyonlarını yönetiyorum.

Başlangıçta Harry Bundy Şirketi olarak bilinen Bundy Corporation, 1922’de Harry Warren Bundy tarafından Detroit, Michigan’da kuruldu. Şirket, ilk olarak otomobil yakıt sistemlerinde kullanılan çelik boruları üretti. Hatta otomotiv endüstrisinin efsanesi olan Ford Model-T için boru tedariki sağladığını gururla belirtmek isteriz. Bundy’nin inovasyonu, yüksek basınca dayanabilen çift katlı bir boru üretmesiydi. Şirketin üretimleri, kısa sürede otomotiv çelik boruları için bir endüstri standardı ve teknik tanımı haline geldi. Daha sonra da geliştirilen ürünler, soğutma endüstrisine her tür kondenser ve ısı eşanjörü için boru tedarik edecek şekilde faaliyetlerini genişletti.

Bundy Refrigeration; soğutma ve beyaz eşya endüstrisi için yenilikçi ısı transferi ve sıvı taşıma özellikli soğutma sistemi bileşenlerinin tasarım, üretim ve tedarikinde dünya lideridir. Aralarında Arçelik, Bosch, Siemens, Samsung, Electrolux, Liebherr, Vestel, Uğur Soğutma, Metalfrio, Haier, Whirlpool ve LG’nin de bulunduğu dünyanın önde gelen üreticilerine tedarik sağlamaktadır. Tümü entegre soğutma sistemlerinin parçalarından oluşan ürün gamı; soğutma boruları, evaporatörler, kondenserler, kurutucular ve kapı ısıtıcılarını içerir. Kısacası, bugün kullandığınız başta buzdolabı, derin dondurucu, aşı dolapları gibi hayati öneme sahip soğutucu cihazlarının en kritik parçalarının üreticisi Bundy Grubu’dur.

Mevcut üretimlerini Türkiye, Almanya, İtalya, Macaristan ve Brezilya’daki tesislerinde sürdürmektedir. Ana merkezi İskoçya’da bulunmaktadır. Türkiye Fabrikamız, 2012 yılında Manisa Organize Sanayi Bölgesinde kurulmuş olup, 2020 yılı yatırımları ile Turgutlu OSB’ye taşınmıştır. Taşınma sürecimizde üretim hatlarımız büyütülmüş, kapasite artırılmış ve yenilenmiştir.

Öncelikle, sektörünün teknik standardını kendisi belirlemiş bir firmadan bahsettiğimiz altını tekrar çizmek gerektiğini düşünüyorum. Bu özelliği ile Grubumuz, iş ortaklarına olduğu kadar çalışanlarına da büyük bir güven vermektedir.

Sahip olduğumuz bu miras ile; şirketimizi, B2B ve OEM iş ortaklarımıza tanıtmanın kolay olduğunu tahmin edebilirsiniz. Asıl zorluk, bu mirasın devamlılığını sağlayabilmek için, iş ortaklarımızın mühendislik ve soğutucu ürünlerindeki tasarım, çevre duyarlılığı ve Ar&Ge faaliyetlerinde rol model olabilme kısmındadır. Tam da bu amaca hizmet vermek adına devreye İtalya ve Almanya’daki tesislerimiz giriyor. Yeni ürün geliştirmeleri; İtalya ve Almanya’daki Laboratuvar ve R&D tesislerinde gerçekleşmekte olup, bu çalışmalar şirketimizin öncelikleri arasında yer almaktadır.

Türkiye fabrikamızdaki mühendislik ekibimiz de iş ortaklarımızın tasarımlarında önemli bir sorumluluk almaktadır. Ürün tedariki sağlamanın yanı sıra çözüm ortaklığı sunduğumuz bir yöntem ile pazar payı artışlarımızı sağlayabiliyoruz.

Sektörümüz, beyaz eşya endüstrisinin kritik bir parçasıdır ve küresel olarak büyüyen kentsel nüfus, enerji verimliliği talebi ve teknolojik yeniliklerle şekillenmektedir. Dünya genelinde akıllı cihazlar ve çevre dostu ürünlere yönelim, sektörü sürdürülebilirlik ve inovasyona yatırım yapmaya zorlamaktadır. Tedarik zinciri sorunları, yerel üretimin önemini artırmıştır. Türkiye, başta Avrupa’nın en büyük beyaz eşya üretim üslerinden birisi olarak sanayi firmalarına büyük fırsatlar sunmaktadır. İhracat odaklı büyüme ve coğrafi avantajlar, sektöre rekabetçi bir konum sağlamaktadır. Ancak enerji maliyetleri, döviz dalgalanmaları ve Avrupa Yeşil Mutabakatı gibi zorluklar, uyum ve dönüşümü zorunlu kılmaktadır. Sadece bizim sektörümüz değil, Türkiye; inovasyona, eğitime ve nitelikli insan kaynaklarına, sürdürülebilirliğe ve dijital dönüşüme yatırım yaparak hem yerel hem de uluslararası pazarlarda büyüme potansiyeline sahiptir.

2025’in ilk yarısının rekabet odaklı bir sene olacağı görüşündeyiz. Uzak doğu menşeli ürünlerin düşük fiyat rekabetini ve yavaşlayan küresel ekonominin etkilerini hissedeceğimiz bir dönem olacağını gözlemliyoruz. Sanayimizin güçlü, çevik, dinamik özellikleri ve geçmiş tecrübeleri ile de yılın 2. yarısından itibaren daha normalleşen bir süreç bekliyoruz.



TOSB

TURGUTLU ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

e-bülten

Temmuz 2025



turgutluosb



OsbTurgutlu



Turgutlu Organize Sanayi Bölgesi

www.turgutluosb.org.tr