

DİNAMİK ISI MAKİNA YALITIM MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**DİNAMİK ISI MAKİNA YALITIM MALZEMELERİ
SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**

**İZMİR / TİRE / TURAN
1730 ADA 1-2-3 NOLU PARSEL
ÜZERİNDE KURULU FABRİKA İLE 1730 ADA 5
PARSELDEKİ RUHSATLI ARSA İLE
1727 ADA 3 PARSELDEKİ TESİS
DEĞER TESBİTİ**

RAPOR TARİHİ: 25.07.2017

RAPOR NO: 2017OZL – 0052

RAPOR NO: 2017OZL – 0052

RAPOR TARİHİ: 25.07.2017
*GÜCELİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (Ticaret Sicil No: 14641)
Telefon: 0206.214.56.24 Faks: 0206.214.47.00 Kuruluş Mahallesi, 2020 Sokak, no:5, kat:2, da:2, Merkez- Aydin
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

DİNAMİK ISI MAKİNA YALITIM MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

DGD Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Dinamik Isı Makina Yalıtım Malzemeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. için 25.07.2017 tarihinde 2017OZL0052 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
- Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisinin olmadığı;
- Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğu;
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
- Bu sayfanın değerleme raporunun ayrılmaz bir parçası olduğunu, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütün olup, bağımsız kullanılamayacağını;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
- Bu değerleme raporu Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Gayrimenkulde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

RAPOR NO: 2017OZL-0052

RAPOR TARİHİ: 25.07.2017
GÖZLÜDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0250-214-0624 Faks: 0250-214-4766 Kuruluş / Mahalle: 2026 Sokak, no:2, kat:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

DİNAMİK ISI MAKİNA YALITIM MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ YÖNETİCİ ÖZETİ

Rapor Özet Bilgileri

Değerleme konusu	İzmir ili, Tire İlçesi, Turan Mahallesi, Tire OSB, TOSBİ 3.Yol Sokak, no: 12, 13, 16, 18, 20 posta-adresinde bulunan "YALITIM MALZEMELERİ TESİSİ" nin 25.07.2017 tarihli pazar değerinin hesaplanmasıdır.	
SPK Mevzuatına tabi olup olmadığı	☐ Mevzuata tabi değil	☒ Mevzuata tabi
Gayrimenkulün Adresi	Tire OSB, TOSBİ 3. Yol Sokak, no: 12, 13, 16, 18, 20, Dinamik Isı Makina A.Ş., TİRE / İZMİR	
İmar Durumu	Bkz rapor –İmar Durumu incelemesi	

KULLANILAN YÖNTEMLERE GÖRE TAKDİR OLUNAN TOPLAM PAZAR DEĞERLERİ^(*) (KDV HARİÇ)

	YASAL DURUM DEĞERİ (TL)	MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)
Maliyet Yaklaşımı	12.895.800	13.520.000
Nihai Sonuç	12.895.800	13.520.000

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik Pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- Konu rapor Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.

Salim TUNCER Sorumlu Değerleme Uzmanı (407266)	Semih TUNCER Sorumlu Değerleme Uzmanı (401796)
---	---



Kurtuluş Mh.
 2026 Sk. No. 5
 Kat 2 - AYDIN
 Tel : 0 256 214 66 24 Fax : 214 47 66
 Efeler V.D. 295 045 4019
 Aydın Tic. Oda Sic. No.: 20376 Tic. Sic. No.:14541
 info@dgdas.com.tr www.dgdas.com.tr

RAPOR NO: 201707L-0053

RAPOR TARİHİ: 25.07.2017

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
 Telefon: 0256 214 66 24 Faks: 0256 214 47 66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez-Aydın
 info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

DİNAMİK ISI MAKİNA YALITIM MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ
1.1 Talep Tarihi
1.2 Numarası
1.3 Raporun Amacı
1.4 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanları
1.5 Dayanak Sözleşme Tarihi
1.6 Dayanak Sözleşme No
1.7 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler
1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar
1.9 Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkule Ve Bölgede Yapılan Değerlemelere İlişkin Bilgiler
1.10 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama
2. ŞİRKET- MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI
2.1 Değerlemeyi Hazırlayan Şirket Bilgileri
2.2 Değerlemeyi Talep Eden Şirket Bilgileri
2.3 Kullanılan Değer Tanımları
3. GENEL VE ÖZEL VERİLER
3.1 Genel Veriler Ve Sosyal Ekonomik Veriler
3.1.1 Demografik Veriler
3.1.2 Ekonomik Veriler
3.1.3 Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Eğilimler Ve Dayanak Veriler
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ
4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri Ve Tapu Kayıtları
4.2 Gayrimenkul Projesine İlişkin İncelemeler
4.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri
4.4 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri
4.5 Takyidat Yazılı Belge
4.6 Gayrimenkulün İmar Bilgileri
4.6.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşleri V.B.) İlişkin Bilgi
5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu Ve Çevresel Özellikleri
5.2 Gayrimenkule Ulaşım
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri
5.5 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntem, Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri
6.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
6.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı
6.1.3 Maliyet Yaklaşımı
6.2 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
6.3 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsalarda Boş Arazi Ve Proje Değeri
6.4 Maliyet Oluşumları Analizi
6.5 Emsal Karşılaştırma Analizi
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ
7.1 Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler

RAPOR NO: 2017OZL-0032

RAPOR TARİHİ: 26.07.2017
SÖZLÜK

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0260.214.00.24 Faks: 0260.214.00.06 Kuruluş Mahallesi, 2626 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez-Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

DİNAMİK ISI MAKİNA YALITIM MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

7.2 Kısıtlılık Yaratan Haklar
7.3 Boş Arazi Ve En İyi Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar
7.4 En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri
7.5 Müsterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
7.6 Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları
7.7 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması
7.8 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş
8. SONUÇ
8.1 Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
8.2 Nihai Değer Taktiri
8.3 Raporu Hazırlayanlar Ve Sorumlu Değerleme Uzmanları
9. EKLER

RAPOR NO: 2017021-0052

RAPOR TARİHİ: 25.07.2017
GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0255.214.66.24 Faks: 0255.214.47.66 Kuruluş Mahallesi, 7026 Sokak no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

DİNAMİK ISI MAKİNA YALITIM MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BÖLÜM 1
RAPOR BİLGİLERİ

RAPOR NO: 2017/ÖZL-0952

RAPOR TARİHİ: 20.07.2017

*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14544
Telefon: 0295.214.66.24 Faks: 0295.214.47.00 Kuruluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

DİNAMİK ISI MAKİNA YALITIM MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Talep Tarihi	21.07.2017	1.1.1. Rapor Tarihi	25.07.2017	1.1.2. Değerleme Tarihi	25.07.2017
1.2. Numarası	2017OZL-0052				
1.3. Raporun Amacı					
Dinamik Isı Makina Yalıtım Malzemeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından 21.07.2017 tarihli talepte bulunan İzmir İli, Tire İlçesi, TİRE OSB, TOSBİ 3. Yol Sokak, No: 12,13, 16, 18, 20 posta adresinde yer alan "ARSA" vasıfı taşınmaz üzerinde bulunan ve mülkiyeti DİNAMİK ISI MAKİNA YALITIM MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ne ait, 25.07.2017 tarihli pazar değerinin belirlenmesidir. Not: Bu çalışma, "DİNAMİK ISI MAKİNA YALITIM MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ" kullanımına özel hazırlanmış olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması ve yayımlanması DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin iznine bağlıdır.					

1.4. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanları	
Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Salim TUNCER	Semih TUNCER
SPK Lisans No: 401265	SPK Lisans No: 401796

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarihi	21.07.2017	 DGD GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. Kuruluş Mh. 2026 Sk. No. 5 Kat 2 - AYDIN Tel: 0 256 214 66 24 Fax: 214 47 66 Efeler V.D. 295 045 4019 Aydın Tic. Oda Sic. No: 29376 Tic. Sic. No: 14541 info@dgdas.com.tr www.dgdas.com.tr
1.6. Dayanak Sözleşmesi No	-	

1.7. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler
Değerleme çalışmasını etkileyen herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.8. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar
Bu rapor, Dinamik Isı Makina Yalıtım Malzemeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin 21.07.2017 tarihli talebine istinaden, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

1.9. Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkule ve Bölgede Yapılan Değerlemelere İlişkin Bilgiler
Değerleme konusu gayrimenkul için daha önce hazırlanmış değerleme raporu yoktur.

1.10. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama
Değerleme raporu kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirilmiştir.

RAPOR NO: 2017OZL-0052

RAPOR TARİHİ: 25.07.2017
GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
 Telefon: 0256 214 66 24 Faks: 0256 214 47 66 Kuruluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, Kat:2, 402, Merkez- Aydın
 info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

DİNAMİK ISI MAKİNA YALITIM MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BÖLÜM 2

ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

RAPOR NO: 201702L-0092

RAPOR TARİHİ: 24.07.2017

*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 (Kurtuluş Mahallesi, 2025 Sokak, no:5. Kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

DİNAMİK ISI MAKİNA YALITIM MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

2. ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1. Değerlemeyi Hazırlayan Şirket Bilgileri



DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

DGD Merkez:

Telefon:0256.214.66.24 Faks:0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5/2, Merkez- AYDIN

2.2. Değerlemeyi Talep Eden Şirket Bilgileri

Şirket Ünvanı	DİNAMİK ISI MAKİNA YALITIM MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Şirket Adresi	Tire OSB, TOSBİ 3. Yol Sokak, no: 12, 13, 16, 18, 20, Dinamik Isı Makina A.Ş., TIRE / İZMİR

2.3. Kullanılan Değer Tanımları

Pazar Değeri, Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgilili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkule satış için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım ve satım işlemi sırasında gerekebilecek finansmanı piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

Gayrimenkul (Tasınmaz) – arazi ve arazinin doğal parçası olan ağaçlar, madenler vb. tüm olgular ve araziye bağlı olan bina, saha iyileştirmesi ile toprak altında ve üstünde bulunan mekanik ve elektrik tesisat gibi tüm kalıcı bina eklentileri

Gelir yaklaşımı – gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşım.

Maliyet yaklaşımı – 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 gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşım.

Pazar değeri – bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli

RAPOR NO: 2017OZL-0052

RAPOR TARİHİ: 25.07.2017
GİZLİDİR

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
 Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
 info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

DİNAMİK ISI MAKİNA YALITIM MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.
Pazar yaklaşımı – değerlendirme konusu varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya benzer varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşım.
Sinerji değeri – iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu ilave bir değer unsuru

- En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken, aşağıdakiler dikkate alınır: (a) Bir kullanımın mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, pazar katılımcıları tarafından makul olarak görülen noktalar dikkate alınır. (b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili tüm kısıtlamalar, örneğin imar durumu, dikkate alınmak zorundadır. (c) Kullanımın finansal karlılık şartı, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir pazar katılımcısına, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceğini dikkate alır.
- Pazar değeri, satıcının satış maliyetleri veya alıcının satın alım maliyetlerini hesaba katmadan ve işlemin doğrudan sonucu olarak her iki tarafça ödenecek vergilere göre herhangi bir düzeltme yapmadan, bir varlığın el değiştirmesi için belirlenen tahmini fiyatıdır. Örneğin halka açık şirketlerin borsalarda işlem gören paylarına yönelik değerlendirme çalışmasında, alıcı ve satıcının ödeyeceği alım-satım komisyonları dikkate alınmamalıdır.

RAPOR NO: 2017021-0052

RAPOR TARİHİ: 25.07.2017
GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256 214 66 24 Faks: 0256 214 47 66 Kurtuluş Mahallesi, 2028 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

DİNAMİK ISI MAKİNA YALITIM MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BÖLÜM 3 GENEL VE ÖZEL VERİLER

RAPOR NO: 2017OZL-0062

RAPOR TARİHİ: 25.07.2017

*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14841
Telefon: 0255.214.60.24 Faks: 0255.214.47.06 Kuruluş Mahallesi, 2025 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

DİNAMİK ISI MAKİNA YALITIM MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

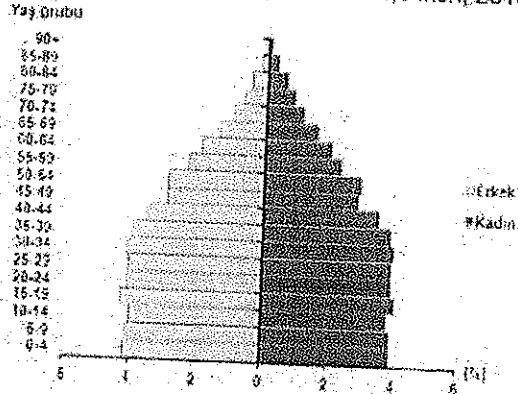
3. GENEL VE ÖZEL VERİLER

3.1. Genel Veriler ve Sosyal Ekonomik Veriler

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

3.1.1 Demografik Veriler

Türkiye nüfusu 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla 78 milyon 741 bin 53 kişi oldu. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2015 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 45 bin 149 kişi arttı. Erkek nüfusun oranı %50,2 (39 milyon 511 bin 191 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (39 milyon 229 bin 862 kişi) olarak gerçekleşti. Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı, binde 13,4 olarak gerçekleşti. Yıllık nüfus artış hızı 2014 yılında %13,3 iken, 2015 yılında %13,4 oldu.



Yılara göre kadınların yıllık nüfus artış hızı ve nüfus yoğunluğu, 2007-2016
Annual growth rate and population density of females by years, 2007-2016

Yaş Grupları	Yıllık nüfus artış hızı (%) - Annual growth rate of population (%)										Nüfus yoğunluğu (kişi/km²) - Population density (person/km²)									
	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Toplam	13,3	14,5	13,3	13,3	13,3	13,3	13,3	13,3	13,3	13,3	91	93	94	96	97	98	100	101	102	104
Kadınlar	10,2	12,1	10,7	11,7	10,1	10,9	10,6	11,1	11,1	11,1	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
Erkekler	16,0	16,9	16,0	14,9	16,6	15,6	15,2	15,3	15,3	15,3	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104
Kadınlar	10,2	12,1	10,7	11,7	10,1	10,9	10,6	11,1	11,1	11,1	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
Erkekler	16,0	16,9	16,0	14,9	16,6	15,6	15,2	15,3	15,3	15,3	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104

DİNAMİK ISI MAKİNA YALITIM MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretimi endeksi, 2005-2017
Calendar adjusted industrial production index, 2005-2017

İstatistik Yılı (Year)	Ocak (Jan)	Şubat (Feb)	Mart (Mar)	Nisan (Apr)	Mayıs (May)	Haziran (Jun)	Temmuz (Jul)	Ağustos (Aug)	Eylül (Sep)	Ekim (Oct)	Kasım (Nov)	Aralık (Dec)	Yıllık Ortalama (Annual Average)
2005	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2006	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2007	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2008	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2009	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2010	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2011	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2012	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2013	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2014	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2015	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2016	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2017	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranları, 2005-2017
Percentage change of each annual production index over the same month of the previous year, 2005-2017

Takvim etkisinden arındırılmış endekslerden hesaplanmaktadır. Calculated from calendar adjusted indices

İstatistik Yılı (Year)	Ocak (Jan)	Şubat (Feb)	Mart (Mar)	Nisan (Apr)	Mayıs (May)	Haziran (Jun)	Temmuz (Jul)	Ağustos (Aug)	Eylül (Sep)	Ekim (Oct)	Kasım (Nov)	Aralık (Dec)	Yıllık Ortalama (Annual Average)
2008	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2009	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2010	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2011	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2012	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2013	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2014	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2015	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2016	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2017	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

TÜRK İSTATİSTİK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
T.C. İSTATİSTİK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Yayınlar ve İstatistikler

RAPOR NO: 2017/001-2017

RAPOR TARİHİ: 26.07.2017

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14564
Telefon: 0216 294 36 24 Faks: 0216 294 47 86 Kuruluş Yılı: 2005
info@dgd.com.tr | www.dgd.com.tr

0216 294 47 86

DİNAMİK ISI MAKİNA YALITIM MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

3.1.2. Ekonomik Veriler

Ekonomik potansiyeli oldukça yüksek olan İzmir, coğrafi konumunun sağladığı ulaşım avantajı, hammadde kaynaklarına yakınlığı, organize sanayi bölgeleri, nüfusun genç ve nitelikli oluşu gibi nedenlerle turizm, tarım ve hizmet sektörleri ile sanayileşme bakımından gelişen ve yükselen bir konumdadır.

3.1.3. Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Eğilimler ve Dayanak Veriler

Gayrimenkul sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin arasında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin arasında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarşisi bağlamında incelendiğinde, gayrimenkullerin barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengelerine bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkullere talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkullerin fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatürde bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratabilmektedir.

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir, 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmış ancak olumlu etkileri 2008 yılında ortaya çıkmaya başlayacağı tahmin edilmekteydi. Fakat 2008 yılında ABD başlayan kredilerinin yapısının bozulması, faiz yapısının uyumsuzlaşması, konut fiyatlarındaki balon artışlar, menkul kıymetlerin fonlanmasında yaşanan sıkışıklık, kredi türev piyasalarının genişlemesi ve kredi derecelendirme sürecindeki sorunlardan kaynaklanan bir finansal krizin başlaması ve bunun global krize dönmesi tüm dünya ile birlikte ülkemizdeki artan kredi faizleri konut sektörünü derinden olumsuz etkilemiş, bunun ile birlikte ülkemizde geçmiş yıllardaki gayrimenkul sektöründeki talep fazlasından dolayı artan fiyatlar, global krizle birlikte düşüş eğilimine girmiştir. 2009 yılında derinleşen ekonomik krizin etkisiyle inşaat sektörü daralmış, gayrimenkul piyasasında fiyatlar gerilemiştir. Ancak ekonomik krize rağmen yurtiçi faiz oranlarında düşüş yaşanmış, kredi faiz oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi gayrimenkule olan talebin daha da fazla düşmesine engel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki gerilemeyi sınırlandırmıştır.

2010 yılından itibaren ülke ekonomisinde % 4 civarında bir büyüme oranı tahmin edilmekle birlikte, bu iyileşmenin gayrimenkul sektörü üzerindeki olumlu etkilerini 2011 yılından itibaren göstermesi beklenmektedir. Faiz oranlarının görece düşük seyrinin 2010 yılından itibaren devam edeceği, ekonomik büyümeye paralel olarak tüketici güvenindeki artış ile hane halklarının borçlanma eğiliminin artacağı beklenmektedir. Önümüzdeki yıllar için mortgage ve benzeri gayrimenkul finansmanına yönelik kredi hacimlerinde yılda %15 leri aşan büyüme oranları beklenmektedir. Bu eğilimlerin gayrimenkul piyasasını canlandıracağı, alternatif gayrimenkul yatırımlarına yönelik talebin yükseleceği varsayılmaktadır.

RAPOR NO: 2017OZL-0052

RAPOR TARİHİ: 25.07.2017
"GİZLİDİR"

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0268.214.66.24 Faks: 0268.214.47.66 Kuntuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:6, Kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

DİNAMİK ISI MAKİNA YALITIM MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BÖLÜM 4
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN
MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

RAPOR NO: 2017021-0052

RAPOR TARİHİ: 25.07.2017
GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. [Ticaret Sicil No: 14541]
Telefon: 0256.214.60.24 Faks: 0256.214.47.60 Kırıkkale Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, da:2, Merkez-Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME
ve DANIŞMANLIK A.Ş.

DİNAMİK ISI MAKİNA YALITIM MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri ve Tapu Kayıtları

SIR A	İL	İLÇE	MAHALLE	MEVKİİ	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM (m2)	NİTELİK	HİSSE	HİSSEYE DÜŞEN M2	MALİK
1	İZMİR	TİRE	TURAN	KIZILYAR	1730	1	5000	ARSA	TAM	5000,00	DİNAMİK ISI MAKİNA YALITIM MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
2	İZMİR	TİRE	TURAN	KIZILYAR	1730	2	5000	ARSA	TAM	5000,00	DİNAMİK ISI MAKİNA YALITIM MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
3	İZMİR	TİRE	TURAN	KIZILYAR	1730	3	5000	ARSA	TAM	5000,00	DİNAMİK ISI MAKİNA YALITIM MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
4	İZMİR	TİRE	TURAN	KIZILYAR	1730	5	20000	ARSA	TAM	20000,00	DİNAMİK ISI MAKİNA YALITIM MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
5	İZMİR	TİRE	TURAN	KIZILYAR	1727	3	10000	ARSA	TAM	10000,00	DİNAMİK ISI MAKİNA YALITIM MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
TOPLAM							45000			45000	

RAPOR NO: 2017/CZL/002

RAPOR TARİHİ: 26.07.2017

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14354
Ticaret Sicil No: 214.60.24 Faks: 0255 214.47.55 Kuruluş Yılı: 2005
info@dgd.com.tr | www.dgd.com.tr

CELİBİR

DİNAMİK ISI MAKİNA YALITIM MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

4.2. Gayrimenkul Projesine İlişkin İncelemeler

Değerleme konusu gayrimenkullerden 1730 ada 5 nolu parsel halen boş olup bu parsel için onaylı mimari projesi, Tire Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü arşivinde incelenmiştir. 26.12.2016 tarihinde 2016/34 sayılı inşaat ruhsatı olduğu görülmüş olup en geç 26.12.2018 tarihine kadar inşaat başlanması ve 26.12.2021 tarihine kadar da inşaatın bitirilmesi gerekmektedir.

4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

25.07.2017 Tarihinde saat 08:49 itibarıyla TAKBİS Sisteminden alınan tapu kaydına göre, konu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar aşağıda yazılmıştır.

- 1727 ADA 3 PARSEL:

BEYAN: Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. (14/02/2013 Tarih 1047 Yev.)

İPOTEK: TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 1.dereceden 295.000,00 EUR bedelle, 25/08/2009 tarih, 6533 yev. No ile kayıtlı %16 faiz oranı ile kayıtlı ipotek vardır.

İPOTEK: TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 2.dereceden 3.500.000,00 USD bedelle, 22/04/2011 tarih, 4324 yev. No ile kayıtlı %16 faiz oranı ile kayıtlı ipotek vardır.

- 1730 ADA 1 PARSEL:

İPOTEK: TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 1.dereceden 2.000.000,00 EUR bedelle, 22/04/2011 tarih, 4325 yev. No ile kayıtlı %16 faiz oranı ile kayıtlı ipotek vardır.

- 1730 ADA 2 PARSEL:

BEYAN: Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. (14/02/2013 Tarih 1047 Yev.)

- 1730 ADA 3 PARSEL:

İPOTEK: TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. lehine 1.dereceden 2.000.000,00 TL bedelle, 05/05/2014 tarih, 3575 yev. No ile kayıtlı %27 değişken faiz oranı ile kayıtlı ipotek vardır.

4.4. Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu taşınmazlar son üç yılda alım-satım işlemine konu olmamıştır.

4.5. Takyidat Yazılı Belge

Taşınmaza ait TAKBİS Sistemi'nden temin edilen yazılı takyidat belgesi ekte sunulmuştur.

4.6. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

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

Yapılaşma Kısıtlamaları ¹ : Sıt alanı vb.	-
İmar Lejantı: Konut, ticari, sanayi, turizm, ...	Sanayi

RAPOR NO: 2017021-0062

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. [Ticaret Sicil No: 14541]
Telefon: 0255 214 67 24 Faks: 0255 214 47 66 Kuruluş Mahallesi, 2025 sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

RAPOR TARİHİ: 25.07.2017
GİZLİDİR

DİNAMİK ISI MAKİNA YALITIM MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

İmar Durumu Belgesi Tarih ve No:	06.10.2015 tarihinde onanmış imar planı
İnşaat Nizamı: Bitişik, ayırık, ikiz nizam,	Ayrık Nizam
Yapı Sınıfı:	3/A: İdari bina için
TAKS:	-
KAKS:	0,70
Emsal : (Kaks'tan farklı ise)	-
Hmax:	Serbest
Kentsel Dönüşüm Bölgesi İçinde veya Devam Eden bir İmar Planı Çalışması Varsa Belirtiniz " :	-
Ruhsat Tarih ve No:	1730 Ada 5 Parsel: 26.12.2016 tarih 2016/34 no (13560,74 m2) (inşaat başlanmamış) NOT: Diğer parsellere ait inşaat ruhsat bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.
Yapı Kullanma İznı (İskân) Tarih ve No:	Aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

İSKAN BELGELERİ / ÖZELLİKLERİ	1. İSKAN BELGESİ	2. İSKAN BELGESİ	3. İSKAN BELGESİ	4. İSKAN BELGESİ
TARİHİ	3.06.2015	8.01.2010	30.11.2004	08.05.2009
NO	2015/2	2010/1	2004/10	2009/2
HANGİ PARSEL İÇİN VERİLDİĞİ	1727 ADA 3 PARSEL	1730 ADA 1 PARSEL	1730 ADA 2 PARSEL	1730 ADA 3 PARSEL
ALANI (m2)	4000	2731	2495	2491
NİTELİK AÇIKLAMA	FABRİKA	FABRİKA	FABRİKA	FABRİKA
BAĞLI OLDUĞU İLK İNŞAAT RUHSAT TARİHİ	20.12.2010	21.03.2008	15.12.2003	20.12.2006
NO	2010/6	2008/46	17	2006/35
BAĞLI OLDUĞU 2. İNŞAAT RUHSAT TARİHİ	2.06.2014	-	-	-
NO	2014/5	-	-	-

Onaylı Proje Tarih ve No'su :	Taşınmazlara ait onaylı mimari projeler, TOSBI İmar Müdürlüğü'nde incelenmiştir.
Tadilat, Güçlendirme Projesi Tarih ve No ⁱⁱⁱ :	-
Bina Tapu Kütüğündeki Kat İrtifakına Esas Onaylı Projesine Uygun mu: Proje İncelemesi Yapılan Kurumu belirtiniz. (Tapu, Belediye, İl İmar Md., OSB.) Proje incelenmedi ise nedenini açıklayınız.	Parseller üzerinde kat irtifakı kurulu değildir. Onaylı mimari projeleri TOSBI İmar Müdürlüğü arşivinde incelenmiştir. Binaların projesine uygun inşa edildiği ancak; proje dışı olarak 1730 ada 1 ve 2 parseller arasında yaklaşık 780 m2 yüzölçümlü çelik çatılı sundurma yapıldığı, 1730 ada 2 ve 3 parseller arasında yaklaşık 800 m2 yüzölçümlü çelik çatılı sundurma yapıldığı tespit edilmiştir.
Bağlı Bulunan Belediye: Mücavir alan dışındaysa belirtiniz.	Tire Organize Sanayi Bölgesi
Çap ve İmar Planları ile Arsanın Uygunluğunun Sağlanıp Sağlanmadığı:	TOSBI Müdürlüğü'nde bulunan imar planlarından ve Tire Kadastro Birimi'nde ve CBS sisteminde incelenen kadastral paftalardan taşınmazların konum tespiti yapılmıştır.

RAPOR NO: 2017OZL-5052

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. [Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0236 214.06.24 Faks: 0236 214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak No:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

RAPOR TARİHİ: 25.07.2017
GİZLİDİR

DİNAMİK ISI MAKİNA YALITIM MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BÖLÜM 5 GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

RAPOR NO: 201707L-0052

RAPOR TARİHİ: 25.07.2017

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.69.24 Faks: 0256.214.47.06 Kuruluş Mahallesi, 2025 Sokak, no: 5, kat: 2, d/2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

DİNAMİK ISI MAKİNA YALITIM MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresel Özellikleri:

Taşınmazların açık adresi, TOSBİ 3.Yol Sokak, No:12, 13, 16, 18, 20 adresindedir. Tire Organize Sanayi Bölgesi içinde yer almaktadır. Çevresinde çeşitli sektörlerde faaliyet gösteren sanayi kuruluşları vardır.

5.2. Gayrimenkule Erişim

Taşınmaza ulaşım için Adalı Sokak kullanılır.



5.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Niteliği	☒ Fabrika	☒ Depo	☒ İmalathane	☐ Arazi	☒ Arsa
Yapı Cinsi	☒ Betonarme-Prefabrik		☐ Ahşap	☒ Çelik	☐ Diğer
Binanın Hasar Durumu	☒ Yok		☐ Az hasarlı	☐ Orta hasarlı	☐ Çok Hasarlı
İşçilik	☐ Çok İyi	☒ İyi	☐ Orta	☐ Kötü	☐ Çok Kötü
Malzeme	☐ Çok İyi	☒ İyi	☐ Orta	☐ Kötü	☐ Çok Kötü
Deprem Bölgesi	☒ 1. Derece	☐ 2. Derece	☐ 3. Derece	☐ 4. Derece	☐ 5. Derece
Konum	☒ Çok İyi	☐ İyi	☐ Orta	☐ Kötü	☐ Çok Kötü
Semt/Bölge	☒ Çok İyi	☐ İyi	☐ Orta	☐ Kötü	☐ Çok Kötü
Ulaşım	☒ Çok İyi	☒ İyi	☐ Orta	☐ Kötü	☐ Çok Kötü
Mevcut Tesisat	☒ Doğalgaz	☒ Şehir Suyu	☒ Elektrik	☒ Isıtma	☒ Kanalizasyon
Mevcut Donanım	☒ Yangın Merdiveni		☒ Hidrofor	☐ Asansör	☒ Su Deposu
İnşaat Nizamı	☒ Ayrık	☐ Bitişik	☐ Blok	☐ İkili Blok	
Yapı sınıfı	☐ 2/C	☒ 3/A	☒ 3/B	☐ 4/C	
Durumu:	☐ Yeni	☒ Bakımlı	☐ Orta Bakımlı	☐ Bakımsız	

5.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

RAPOR NO: 2017021-0652

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.47.00 Faks: 0256.214.47.00 Kurucağzı Mahallesi, 2020 Sokak, no: 5, kat: 2, d: 2, Merkez - Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

RAPOR TARİHİ: 25.07.2017
GİZLİDİR

DİNAMİK ISI MAKİNA YALITIM MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Yapı Cinsi:	☐ BA-Yerinde inşaa	☒ BA-Prefabrik	☒ Çelik	☐ Ahşap	☐ Diğer.....
Binaların Toplam Mevcut Brüt İnşaat Alanı ^{iv} :	14325,33 m ²		Binaların Kat Adedi:	İdari Bina: 2 Kat (3/B) Fabrika Binası: 1 Kat (3/A)	
Binaların Yasal Brüt İnşaat Alanı ^v :	12745,33 m ²		Binaların Yaşı:	7 (1730-1) 13 (1730-2) 8 (1730-3) 2 (1727-3)	
Binaların Planlama Özellikleri:	Aşağıdaki tablodadır				
Onaylı Projeye Aykırı İmalatlar ^{vi} :	Binaların projesine uygun inşaa edildiği ancak; proje dışı olarak 1730 ada 1 ve 2 parseller arasında yaklaşık 780 m2 yüzölçümlü çelik çatılı sundurma yapıldığı, 1730 ada 2 ve 3 parseller arasında yaklaşık 800 m2 yüzölçümlü çelik çatılı sundurma yapıldığı tespit edilmiştir.				
Tadilat İhtiyacı ve En Son Tadilat Gördüğü Tarih:	Tesis bakımlıdır.				
Çevre Düzenlemesi, Sosyal Tesisler/Spor Tesisleri:	Tesislerde çevre düzenlemesi tamamlanmıştır.				
Otopark Durumu: Açık/kapalı adedi, müstakil/genel.	Tesislerin bahçesinde az sayıda açık otopark alanı bulunmaktadır.				
Güvenlik: Özel güvenlikli site, giriş kontrol, duvar, çit, yangın merdiveni.	Fabrikalarda giriş-çıkışının olduğu bölümlerde bekçi kulübesi ve kapı bulunmakta olup, tesis çevresi duvar üzeri çit ve kapalı devre kamera sistemi ile korunmaktadır. Kapılarda güvenlik görevlisi bulunmaktadır.				
Manzara, Reklamasyon Durumu, Denize Mesafesi, Sahil Şeridi Uzunluğu:	Taşınmazlar TOSBI GES yanında, helikopter pistinin doğusunda yer almaktadır.				
Binanın Deprem Dayanıklılığı, Deprem Ön İncelemesi ve Hasar Durumu ^{vii} :	Yerinde çıplak gözle yapılan incelemelerde depremle ilgili bir hasara rastlanılmamıştır. Herhangi bir deprem hasarı olup olmadığının veya yeni yönetmeliklere göre yeterliliğinin; konunun uzmanları tarafından yapılacak tetkik ve deneylerle kesinlik kazanacağı muhakkaktır.				
Gayrimenkulün Eklentileri ve Bütünleyici Parçaları ^{viii} :	1730 ada 1 ve 2 parseller arasında yaklaşık 780 m2 yüzölçümlü çelik çatılı sundurma yapıldığı, 1730 ada 2 ve 3 parseller arasında yaklaşık 800 m2 yüzölçümlü çelik çatılı sundurma yapıldığı tespit edilmiştir.				
Çevresel Etkilerin İncelenmesi: Tesisin özel arıtması mevcut mu? Atıkları, Çevreye fiziksel etkileri vb. ^{ix}	Tesisin özel arıtma sistemi bulunmamakta olup bu konunun uzmanları tarafından değerlendirilmesi uygun olacaktır.				

RAPOR NO: 2017021-0054

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0250.214.60.24 Faks: 0250.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
Info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

RAPOR TARİHİ: 25.07.2017
GİZLİDİR

DİNAMİK ISI MAKİNA YALITIM MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

5.5. Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

Mevcut Kullanım Şekli * ve Faaliyette Bulunulan Sektör: Fabrika, Depo, Atölye, Otel, Ofis, Tekstil, Demir-Çelik, Gıda sektörü...	Isı yalıtım sektörü
Bina, Tesis Halen Faal Durumda mı? Boş Durumda ise Boş Kaldığı Süre:	1730 Ada 1-2-3 parseller ile 1727 Ada 3 Parsel: Faal 1730 Ada 5 Parsel: Arsa üzerinde yapı yok (projesi ve ruhsatı hazır)
Kullanıcı İsmi: Kiracı kullanıyorsa ismini belirtiniz. İşgal varsa belirtiniz.	Dinamik Isı Makina Yalıtım Malzemeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. : 1730 Ada 1-2-3-5 parseller, 1727 ada 3 parsel

1730 ADA 1 PARSEL	YAPI SINIFI	ALANI	
BÜRO			
FABRİKA	3/B	636,10	2730,57
SİĞİNAK	2/C	1863,90	
	2/C	230,57	
1730 ADA 2 PARSEL			
İDARİ BİNA			
FABRİKA	3/B	115,13	2495,13
	2/C	2380	
1730 ADA 3 PARSEL			
İDARİ BİNA			
FABRİKA	3/B	66	2490,63
	2/C	2424,63	
1727 ADA 3 PARSEL			
FABRİKA			
	2/C	5029	5029

12745,33

RAPOR NO: 2017071-0052

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
 Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.03 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın.
 info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

RAPOR TARİHİ: 25.07.2017
 GİZLİDİR

DİNAMİK ISI MAKİNA YALITIM MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BÖLÜM 6 GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

RAPOR NO: 2017071.0052

RAPOR TARİHİ: 25.07.2017

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14531
Telefon: 0255.214.66.24 Faks: 0255.214.47.00 Kuruluş Mahallesi, 2020 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

DİNAMİK ISI MAKİNA YALITIM MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

6.1. Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntem, Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

6.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verileri dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir eder. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenebilir fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

6.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

6.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlendirme yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

6.2. Kullanılan değerlendirme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerlemeye konu taşınmazın piyasa değerinin saptanmasında; Maliyet Yaklaşımı Yöntemi uygulanmıştır.

6.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Değerleme raporu proje değerlemesi niteliğinde değildir.

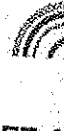
6.4. Maliyet Oluşumları Analizi

Değer tespitinde "Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi" kullanılmıştır. Rapora konu taşınmazın değerlendirmeye esas (kârı havi satışa esas rayiç tutarı) m² birim bedelleri, inşai yatırımların yapılış tarzları, büyüklükleri, mimari özellikleri, inşai kaliteleri ve kullanım fonksiyonlarının yanı sıra konumlandıkları arsanın bugünkü edinim maliyetleri de göz önünde bulundurularak hesap ve takdir olunmuştur.

RAPOR NO: 201702L-0052

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.55.21 Faks: 0256.214.47.65 Kuruluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgd3s.com.tr | www.dgd3s.com.tr

RAPOR TARİHİ: 25.07.2017
GİZLİDİR

**DGD**GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.**DİNAMİK ISI MAKİNA YALITIM MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ****6.5. Emsal Karşılaştırma Analizi**

Değerlemeye konu olan parselin arsa değeri için Emsal Karşılaştırma Yöntemi uygulanmıştır.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Gayrimenkulün Niteliği	Arsa	Arsa	Arsa	Fabrika Yapısı
Brüt kullanım alanı (m ²)	1	5000	25000	85000 m2 arsa Üzerinde 5991 m2 depo var
Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
Konu taşınmazın uzaklığı (m)	Aynı Bölgede	Aynı Bölgede 1728 Ada 3 Parsel	Aynı Bölgede	Aynı Bölgede
Satış Tarihi (gg.aa.yyyy)	-	-	-	-
Satış Fiyatı (TL)	35-€	1.250.000-TL	2.750.000	15.000.000
M ² birim fiyatı (TL)	35-€	250	110	176
Gerçekçi Satış Fiyatı (TL)	35-€	1.000.000	2.500.000	13.500.000
Gerçekçi m ² birim fiyatı (TL)	35-€	200	100	159
Telefon	0232 513 50 10 (TOSBİ-ALİ BEY)	0554 972 17 66 (EMLAKÇI)	0505 583 12 52 (RE-MAX)	0532 061 70 40 (Re-Max)
Yorum	Taşınmazla aynı OSB sınırları içinde yer alan arsaların, 35-€ bedelle yatırımcılara tahsis edildiği öğrenilmiştir.	TOSBİ Sınırları içinde 1728 ada 3 parselde kayıtlı, değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı imar özelliklerine sahiptir. Projesinin hazır olduğu söylenmekte olup istenilen rakam yüksektir.	Taşınmazın yaklaşık 1 km kuzeyinde, daha kötü konumda bulunan 56500 m2 yüzölçümlü, aynı imara sahip arsa 42.500.000-TL ye satılıktır.	Üzerinde yaklaşık 5991 m2 lik depo binası olan, toplamda 85.000 m2 lik arsa üzerinde kurulu olan tesis satılıktır. Yapı değeri düşüldüğünde arsa değeri yaklaşık 35-€ ya tekabül etmektedir.

Bölgedeki birim m2
arsa değeri:1730 Ada 1 Parsel: 200-TL/m2 (Köşe konumludur)
Diğer Parseller: 145-TL/m2

Arsa Değeri

ADA	PARSEL	YÜZÖLCÜM (m2)	HISSE	BİRİM M2 DEĞERİ	DEĞERİ (TL)
1730	1	5000	TAM	200	1000000
1730	2	5000	TAM	145	725000
1730	3	5000	TAM	145	725000
1730	5	20000	TAM	145	2900000
1727	3	10000	TAM	145	1450000
TOPLAM		45000			6800000

RAPOR NO: 2017071-0062

RAPOR TARİHİ: 25.07.2017
*GİZLİDİRDGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14641
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2020 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

DİNAMİK ISI MAKİNA YALITIM MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Y. DANIŞMANLIK 6.3.

Bina Değeri

TAŞINMAZLARIN ARSA DEĞERİ = 6.800.000-TL								
1730 ADA 1 PARSEL	YAPI SINIFI	ALANI		2017 YAPI BİRİM DEĞERİ	AMORTİSMAN ORANI	BİRİM m2 DEĞERİ	YASAL YAPI DEĞERİ	
BİNA	2/C	690,70		802	10%	174,70	471747	
FABRİKA	2/C	1809,70	2735,57	502	10%	491,30	842110	
1730 ADA 2 PARSEL	2/C	270,57		502	10%	151,80	101172	
1000 BİNA								
FABRİKA	1/B	115,14	1495,13	833	15%	212,30	82007	
1730 ADA 3 PARSEL	2/C	2500		502	15%	420,01	1051540	
1000 BİNA								
FABRİKA	2/C	86	7495,04	833	10%	731,20	43277	
1727 ADA 3 PARSEL	2/C	2421,63		502	10%	151,80	1095118	
FABRİKA	2/C	1017	7019	502	4%	491,30	1434000	
12745,33								
PROJE DIŞI YAPILAN SUNDURMALARIN DEĞERİ = 1780 m2 x 350 TL/m2 = 625.000-TL								
TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ = 6.720.000-TL								
6092382								

Taşınmazın Maliyet Analizi Yöntemi'ne Göre Toplam Değeri

TAŞINMAZLARIN ARSA DEĞERİ = 6.800.000-TL

TAŞINMAZLARIN YASAL YAPI DEĞERİ = 6.092.382-TL

PROJE DIŞI YAPILAN SUNDURMA DEĞERİ = 625.000-TL

TAŞINMAZLARIN TOPLAM YASAL DEĞERİ = 12.892.382-TL ~ 12.895.000-TL

TAŞINMAZLARIN TOPLAM MEVCUT DEĞERİ ~ 13.520.000-TL

RAPOR NO: 2017071_0082

30 Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. [Ticaret Sicil No: 1454]
Telefon: 0256.214.47.86 Faks: 0256.214.47.86 Kuruçay Mahallesi, 2026 Sokak, no: 5, kat: 2, d: 2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

RAPOR TARİHİ: 25.07.2017
GİZLİDİR

DİNAMİK ISI MAKİNA YALITIM MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BÖLÜM 7 GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

RAPOR NO: 2017021-0652

RAPOR TARİHİ: 25.07.2017

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256 214 66 24 Faks: 0256 214 47 66 Karlılıy Mahallesi, 2020 Sokak, no: 6, Kat: 2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

DİNAMİK ISI MAKİNA YALITIM MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler

Olumlu Faktörler:

1. Ulaşım, lokasyon ve lojistik açıdan iyi bir konumda olması,
2. OSB içinde olması,
3. Bakımlı olması.

Olumsuz Faktörler:

1. 1730 Ada 5 parselin ruhsatı olması ancak henüz inşaatına başlanmaması,
- 2.

7.1.1. Deprem Hasar Durumu

Yerinde yapılan incelemede; depremde risk oluşturacak gözle görülür bir hususa rastlanmamıştır. Ancak bu durum, yapının depreme dayanıklılığını göstermeyip, bunun için aleltiler ölçümler ve statik hesaplamalar gerekmekte olup konu uzmanlığımız dışındadır.

7.2. Kısıtlılık Yaratıcı Haklar

1727 ada 3 parsel, 1730 ada 1 parsel, 1730 ada 3 parsel nolu taşınmazlar üzerinde ipotek bulunmaktadır.

7.3. Boş Arazi ve En İyi Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Hazırlanan rapor proje geliştirme niteliğinde değildir.

7.4. En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri

1730 ada 5 parseldeki tesisin inşa edilmesi halinde en iyi kullanım şekli sağlanmış olacaktır.

7.5. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

7.6. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Değerleme raporu proje değerlemesi niteliğinde değildir.

7.7. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Taşınmazın piyasa değerinin tespiti için "Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi" kullanılmıştır.

7.8. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

TOSBİ İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazların yasalılığı ile ilgili belgeler temin edilmiştir.

RAPOR NO: 2017 OZL-0052

UDD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0255 214 46 24 Faks: 0255 214 47 66 Kurtuluş Mahallesi, 2025 Sokak, no:3, kat:2, d:2, Merkez-Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

RAPOR TARİHİ: 25.07.2017
GELİDİR

DİNAMİK ISI MAKİNA YALITIM MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

**BÖLÜM 8
SONUÇ**

RAPOR NO: 2017GZL-0062

RAPOR TARİHİ: 25.07.2017

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Ticari: 0266.214.65.24 Faks: 0266.214.47.06 Kuruluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

DİNAMİK ISI MAKİNA YALITIM MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

8. SONUÇ

8.1. Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2. Nihai Değer Taktiri

Gayrimenkulün bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı Pazar araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak taşınmazın toplam Pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

KULLANILAN YÖNTEMLERE GÖRE TAKDİR OLUNAN TOPLAM PAZAR DEĞERLERİ (*) (KDV HARIÇ)

	YASAL DURUM DEĞERİ (TL)	MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)
Maliyet Yaklaşımı	12.895.800	13.520.000
Nihai Sonuç	12.895.800	13.520.000

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik Pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- Konu rapor Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.

8.3. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanları

Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Salim TUNCER	Semih TUNCER
SPK Lisans No : 401265	SPK Lisans No : 401796



Kurtuluş Mh.
2026 Sk. No. 5
Kat 2 - AYDIN
Tel : 0.256 214 66 24 Fax : 214 47 66
Efeler V.D. 295 045 4019
Aydın Tic. Odası Sic. No. : 20376 Tic. Sic. No. : 14541
www.dgdas.com.tr

RAPOR NO: 2017GZL-0052

RAPOR TARİHİ: 25.07.2017
GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr