



ASAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

ÜMRANİYE DUDULLU

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

**BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK ISITMA
SOĞUTMA HAVALANDIRMA SAN.
VE TİC. A.Ş.**

Rapor No : 0098

Rapor Tarihi : 03.03.2021

BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK ISITMA SOĞUTMA HAVALANDIRMA SAN. VE TİC. A.Ş.



Sunulan:

Firma Adı : BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK ISITMA SOĞUTMA HAVALANDIRMA SAN. VE TİC.
A.Ş.

Firma Adresi : Dudullu Organize Sanayi Bölgesi 1. Cadde No: 3
Ümraniye - İSTANBUL

Hazırlayan:

ASAL Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.

Ünalan Mah. Kıvılcım Sok. No: 10-A Simgekent Sitesi A-9 Blok D:8

Üsküdar / İstanbul

Tel: +90216 630 32 39

Faks: +90216 630 32 41

www.asaldegerleme.com

bilgi@asaldegerleme.com



Bağlayıcı Ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

- ☐ Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarız:
- ☐ Bu raporda sunulan bilgiler, ifadeler ve araştırmalar bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla gerçek ve doğrudur.
- ☐ Raporda belirtilen analizler, fikirler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve şartlarla kısıtlıdır ve bunlar, tarafsız ve önyargısız profesyonel analizlerimiz, fikirlerimiz ve sonuçlarımızdır.
- ☐ Bu raporun konusu olan taşınmazlar ile güncel ve geleceğe dönük hiçbir çıkarım yoktur. Bu rapora konu olan ve/veya işin içindeki taraflarla hiçbir kişisel ilgimiz, çıkarımız yoktur.
- ☐ Bu raporun konusu olan taşınmaz veya bu görevle ilgili taraflara karşı hiçbir önyargımız yoktur.
- ☐ Bu görevle ilgili olarak durumumuz önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine bağlı değildir.
- ☐ Değerleme ücretimiz, raporun herhangi bir kısmına, önceden tespit edilmiş bir değer veya öngörülen bir sonucun elde edilmesine bağlı değildir.
- ☐ Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlendirme yapılan taşınmaz ve tesisin türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- ☐ Bu rapor içeriğindeki analizler, fikirler ve sonuçlar, değerlendirme uzmanlığı etik ve ahlaki kuralları çerçevesinde ve Uluslararası Değerleme Standartları ölçütlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- ☐ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- ☐ Değerleme uzmanı değer biçilen taşınmazı ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.

Raporu Hazırlayan

Hüseyin Varlı

Lisanslı Değerleme Uzmanı
(406312)

Raporu Denetleyen

Hakan Yalçıntunç

Sorumlu Değerleme Uzmanı
(401961)

BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK ISITMA SOĞUTMA
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Osmanlı OSB Mh.1.Cd. Bilecik Grup No:3/1 Ümraniye/İST.
Tel:(0216) 499 49 55 Fax:(0216) 499 49 60
Ankara Kurumlar V.D.: 178 973 331 Mersis No: 017007338310001

ASAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Unalpaç Mah. K.Ölçüm Sok. No:10-A
Simgelikent Sitesi A-9 Blok D:8 34700
Üsküdar / İST. Ümraniye V.D.: 085 047 6989



YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Şirket	: Birleşim Mühendislik Isıtma Soğutma Havalandırma SAN. ve TİC. A.Ş.
Raporun Geçerli Olduğu Tarih	: 03.03.2021
Rapor Numarası	: 0098
Değerleme Türü ve Rapor Formatı	: Açıklamalı Gayrimenkul Değerleme Raporu
İncelemenin Yapıldığı Tarih	: 10.02.2021
Değerlemesi Yapılan Mülk	: 6397 Parsel 1 Adet Fabrika
Taşınmazın Adresi	: Dudullu OSB Mahallesi, 1.Cadde, No:3 Ümraniye / İstanbul UAVT: 5316955342
Hukuki Tanımı	: Fabrika
Malik	: BİRLEŞİM YAPI VE ENDÜSTRİ TESİSLERİ SANAYİ VE TİC.A.Ş. (3/5) BİRLEŞİM MAKİNA TARIM TURİZM GAYRİMENKUL GIDA SANAYİ VE TİC.A.Ş. (2/5)
Mevcut Kullanımı	: Fabrika
Mevcut Kullanıcı	: BİRLEŞİM YAPI VE ENDÜSTRİ TESİSLERİ SANAYİ VE TİC. A.Ş. BİRLEŞİM MAKİNA TARIM TURİZM GAYRİMENKUL GIDA SANAYİ VE TİC. A.Ş.
İmar Durumu	: Sanayi Alanı
Taşınmazın Arsa Alanı	: 8.505 m ²
Taşınmazın Yapı Alanı	: Yasal: 7.491 m ² Mevcut: 8.951 m ²
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	: "Maliyet " ve "Gelir/Direkt Kapitalizasyon"
Pazar Değeri* (KDV Hariç)	: Yasal: 58.700.000.-TL Mevcut: 63.430.000.-TL (31.12.2020 tarihi itibarıyla geçerli gerçeğe uygun değer)

* UMS/TMS 16 ya göre Gerçeğe Uygun Değer

Bu sayfa değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır. Rapor içerisindeki detaylar ile bütünlük arz etmekte olup tek başına bir anlam ifade etmeyecektir.

BİRLEŞİM
MÜHENDİSLİK
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK ISITMA SOĞUTMA
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Dudullu OSB Mh. 1. Cadde Ümraniye / İstanbul
Tet: (0216) 499 41 50 Fax: (0216) 499 49 63
Anadolu Kurumlar V.D.: 178 073 3831 Mersis No: 017807338310001

ASAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ünalan Mah. Kivılcım Sok. No:10-A
Simgelik Sitesi A-9 Blok D:8 34700
Ümraniye / İST. Ümraniye V.D.: 086 017 6889



İÇİNDEKİLER

1. Rapor Bilgileri.....	6
1.1. Rapor Tarihi.....	6
1.2. Rapor Numarası.....	6
1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları	6
1.4. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı	6
1.5. Değerleme Tarihi.....	6
1.6. Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası.....	6
1.7. Raporun, Tebliğin 1. Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.8. Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler	6
1.9. Raporun türü	6
2. Kuruluş ve Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	7
2.1. Kuruluşun(Değerleme Şirketinin) Unvanı ve Adresi	7
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	7
2.3. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	7
2.4. İşin (Değerleme Raporunun) Kapsamı	7
3. Kabuller, Kısıtlamalar, Varsayımlar, Tanımlar	8
3.1. Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar	8
3.2. Çalışmaya Özel Koşullar.....	9
3.3. Tanımlar	10
3.4. Değerlemede Kullanılan Yaklaşımlar.....	13
4. Gayrimenkulün Yasal Durumuna İlişkin Bilgiler	15
4.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı.....	15
4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	18
4.3. Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar	26
4.4. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	26
4.5. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Alım/Satım İşlemleri.....	27
4.6. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi 27	
4.7. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	28
4.8. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	31

BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSITMA SOĞUTMA
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Dudullu OSB Mh.1.Cd. Sirtan Grup No:3/1 Ümraniye/İST.
Tel:(0216) 499 49 59 Fax:(0216) 499 49 60
E-posta:birlesim@birlesim.com.tr Web:www.birlesim.com.tr

ASAL Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Rapor No:0098 Rapor Tarihi:03.03.2023

F-GM-02 / Rev 04 / 15.10.2020

ASAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Unalan Mah. Kılıçcı Sok. No:10-A
İmgekent Sitesi A9 Blok D:8 34700 3
Üsküdar / İST. Ümraniye V.D.: 086 047 6889



4.9. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgi.....	31
4.10. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	31
4.11. Değerlemesi Yapılan Taşınmazlar ile İlgili Olarak, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca denetim yapan denetim kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	31
4.12. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	31
4.13. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	31
5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri.....	32
5.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler.....	32
5.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	36
5.3. Sektörel görünüm ve veriler	58
5.4. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	64
5.5. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	65
5.6. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	67
5.7. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Almasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	67
5.8. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	67
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	68
6.1. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar.....	68
6.2. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar.....	68
6.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar	79
6.4. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)	82
6.5. Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler)	82
6.6. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	82
6.7. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	82
6.8. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	82
6.9. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	82



6.10. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	82
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ	83
7.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	83
7.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçesi ...	84
7.3. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	84
7.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	84
7.5. 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	84
7.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	84
7.7. Değerleme konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devremülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	84
7.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	84
8. SONUÇ	85
9. EKLER	86
10.FOTOĞRAFLAR	111

BİRLEŞİM
MÜHENDİSLİK
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSITMA SOĞUTMA
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Düvelu OSB Mh.1. Cadde No:3/1 Ümraniye/İST.
Tel:(0216) 499 49 49 Fax:(0216) 499 49 63
Anadolu Kurumlar V.D.: 178 073 3831 Nispetiye No: 017807338310001

ASAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ünalan Mh. Kivilem Sok. No:10-A
Simgekent Sitesi A-9 Blok D:8 34700
Üsküdar / İST. Ümraniye V.D.: 086 047 6889



2. Kuruluş ve Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

2.1. Kuruluşun(Değerleme Şirketinin) Unvanı ve Adresi

Şirketimiz ASAL Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 10.10.2011 tarih ve 7917 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlemesi olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuş, 2014 yılında sermayesi 350.000 TL ye, 2020 yılında 1.000.000TL'ye çıkarılmıştır.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 09.07.2012 tarih ve B.02.6.SPK.0.17.00-415[ASAL]-390 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Birleşim Mühendislik Isıtma Soğutma Havalandırma Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi 2002 yılında, İstanbul'da kurulmuş olup, ısıtma - soğutma - havalandırma konularında, projelendirme kademesinden devreye alma noktasına kadar genel ihtiyaçtan doğan aşağıdaki talepler için hizmet vermektedir.

- ☐ Hastaneler
- ☐ Oteller
- ☐ Alışveriş Merkezleri
- ☐ Endüstriyel Tesisler
- ☐ İş ve Yaşam Merkezleri
- ☐ Rezidans ve Konutlar

Merkez Adres:

Dudullu Organize Sanayi Bölgesi 1. Cadde No: 3

Ümraniye – İSTANBUL

Tel : (0216) 499 49 59

Fax : (0216) 499 49 60

e-mail: birlesim@birlesim.com

2.3. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

İş bu gayrimenkul değerleme raporu, müşterinin yazılı talebi ve imzalı sözleşmesinde yer alan ve rapor içeriğinde detayları verilen taşınmazın, 31.12.2018, 31.12.2019 ve 31.12.2020 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin tespit ve takdiri için hazırlanmıştır. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4. İşin (Değerleme Raporunun) Kapsamı

İş bu değerleme raporu, Müşteri yetkililerinin yazılı talebi üzerine, mülkiyeti BİRLEŞİM YAPI VE ENDÜSTRİ TESİSLERİ SANAYİ VE TİC. A.Ş. (3/5) ile BİRLEŞİM MAKİNA TARIM TURİZM GAYRİMENKUL GIDA SANAYİ VE TİC. A.Ş. (2/5) ait olan ve raporda detaylı bilgileri verilen taşınmazın, yasal durumunun incelenmesi ve 31.12.2018, 31.12.2019 ve 31.12.2020 gerçeğe uygun değerinin tespiti amacıyla hazırlanmış olan gayrimenkul değerleme raporudur.

BİRLEŞİM
MÜHENDİSLİK
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK ISITMA SOĞUTMA
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Büyükdüğü OSB Mh.1.Cd. Bld.10. Grup No:3/1 Ümraniye/İST.
Tel:(0216) 499 49 59 Fax:(0216) 499 49 60
Ankara Kültür Varlıkları VD: 178 873 3931 Nispetiye No: 817807338310001

ASAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ünalan Mah. Kıvılcık Sok. No:10-A
Simgelikent Sitesi A-9 Blok D:8 34700
Üsküdar / İST. Ümraniye KO: 086 047 6889



3. Kabuller, Kısıtlamalar, Varsayımlar, Tanımlar

Değerleme çalışmasında ve değerleme raporunun hazırlamasında kullanılan; kabuller, kısıtlamalar ve varsayımlar, "genel varsayımlar" ve "çalışmaya özel koşullar" başlığı altında belirtilmiştir. Rapor içerisinde kullanılan ifadelerin standartlara uygunluğu ve tanımlaması ise tanımlar başlığı altında yapılmıştır.

3.1. Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

- ☐ Raporda belirtilen kanaat ve değerlerin yürürlük tarihi ilk sayfada belirtilmiştir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- ☐ Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.
- ☐ Bu rapordaki hiçbir yorum, raporun devamında tartışılrsa dahi, hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerleme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- ☐ Mülk ve varlık sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri (sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi) varsayılmıştır.
- ☐ Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe mülkiyet hakkında şüphe bulunmadığı ve mülkiyet hakkının pazarlanabilir olduğu kabul edilmiştir.
- ☐ Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
- ☐ Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- ☐ Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
- ☐ Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- ☐ Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
- ☐ Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- ☐ Değerleme uzmanı varlık üzerinde veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer değişmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.

BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İKLİMAT SİSTEMLERİ
HAVALANDIRMA SİSTEMLERİ VE TİCARET A.Ş.
Dudullu OSB Mh.1. Cad. No:31 Ümraniye / İstanbul
Tel: (0216) 499 40 00 Fax: (0216) 499 40 01
Anadolu Kurumlar V.D.: 178 073 3931 Mersis No: 01760100000001

BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İKLİMAT SİSTEMLERİ
HAVALANDIRMA SİSTEMLERİ VE TİCARET A.Ş.
Dudullu OSB Mh.1. Cad. No:31 Ümraniye / İstanbul
Tel: (0216) 499 40 00 Fax: (0216) 499 40 01
Anadolu Kurumlar V.D.: 178 073 3931 Mersis No: 01760100000001

ASA GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Unalan Mah. Kıvılcım Sok. No:10-A
Simgekent Sitesi A-9 Blok D:8 34700
Üsküdar / İST. Ümraniye V.D.: 086 047 6883



- Değerleme çalışması, değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.
- Rapora dahil edilen hava fotoları, krokiler, bazı tablolar ve resimler görselliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür bilgilerin başka amaçlarla kullanılmaması gerekmektedir.
- Konu çalışma kapsamında değerlemeye konu kıymetlerde saklı veya açık olmayan -gizlenmiş- herhangi bir durum ve bilgi olmadığı kabul edilmiştir. Aksi durumlar içi hiçbir sorumluluk alınmaz.
- Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilcek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşkar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilen mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.

3.2. Çalışmaya Özel Koşullar

- Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşımı sadece belirtilen kullanım amacı için geçerlidir. Arazi ve yapılandırmalar için ayrı ayrı hesap edilen değerler herhangi başka bir değerleme için kullanılmamalıdır ve kullanıldığı takdirde geçersizdir.
- Değerleme uzmanı bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir. Sözleşmede önceden belirtilmiş durumlar hariçtir.
- Önerilen yapılandırmaların aksi öngörülmediği takdirde projesine, ruhsatına, planına, imara ve diğer yasal mevzuatlara uygun inşa edilmiş/edilmekte olduğu varsayılmıştır.
- Döviz kurları sabit ve en çok enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Raporumuzdaki KDV dahil değerlerin hesaplamasında genel KDV oranı olan %18 esas alınmış olup Vergi Kanunları'nın Katma Değer Vergisi'ne ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Rapor tarihi itibarıyla genel KDV oranı %18 dir.
- Raporumuzun hazırlanmasında dikkate alınan döviz kurlar aşağıdaki gibidir;
- 1 USD: 7,4439 TL 1 EUR: 9,1466TL, (TCMB 31.12.2020 tarihli efektif satış kurları)

Bu raporu almak veya elde bulundurmak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz. Bu rapor müşterinin münhasır kullanımı için düzenlenmiştir. Raporun kamu kurum ve kuruluşları, mahkeme talebi ve hazırlanma amacı dışında, herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması, ıslak imzalı nüshaları haricinde üçüncü kişi/kurumlara dağıtımı için ASAL Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.'nin yazılı onayı gerekmektedir.

BİRLEŞİM
MÜHENDİSLİK
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSİTMA SOĞUTMA
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Dudulu OSB Mh.1.Cd.Çarşı Sk. No:3/1 Ümraniye/İST.
Tel: (0216) 499 49 55 Fax: (0216) 499 49 60
Anadolı Kurumlar V.D.: 178 073 3931 Mersis No: 017807339310001

ASAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ünalan Mah. Kocacı Sok. No:10-A
Simgelikent Sitesi A-9 Blok D:8 34700
Üsküdar / İST. Ümraniye V.D.: 086 047 6989



3.3. Tanımlar

Terminolojinin yanlış kullanımı özellikle uluslararası ticarete taraflar arasında yanlış yorumlamalar ve yanlış anlaşılmalara yol açabilir. Mesleki disiplinler arasında karşılıklı anlaşmayı desteklemek ve bir disiplinde ayrı ve özel bir anlamda kullanılması durumunda problem yaratabilecek anlaşmazlıklardan doğan güçlükleri hafifletmek için, bu bölümde Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) genel değerlendirme kavramları ve yaklaşımları tarif edilmiştir.

Değerlemede Kullanılan Bazı Tanımlar

Gayrimenkul-taşınmaz-; 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.

Taşınmaz Mülkiyeti, bir taşınmaz mala sahip olmaktan kaynaklanan tüm menfaatleri ve gelirleri kapsar. Taşınmaz mülkiyeti üzerindeki menfaat ve gelir hakkının bir delili olarak fiziksel olarak taşınmazın dışında bir tapu ile kanıtlanmalıdır. Gayrimenkule sahip olmakla ilişkili tüm haklar, faydalar ve menfaatler.

Değer; esasen belirli bir zaman zarfında satın alma amacı doğrultusunda bir mal veya hizmet için ödenmesi muhtemel fiyatın bir tahminidir. Değer gerçekleşmiş bir veri değil, aşağıdakilerden birine dair bir görüştür:

(a) Bir el değiştirme işleminde bir varlık için ödenmesi en olası fiyat veya

(b) Bir varlığın mülkiyetinden sağlanacak ekonomik faydalar.

Bir el değiştirme işlemindeki değer varsayımsal bir fiyattır ve bu değer belirlenmesinde dayanan varsayım değerlendirme amacı kapsamında tespit edilir. Sahibi açısından değer ise, mülkiyeti sonucu belirli bir taraf için oluşan faydaların sayısal tahminidir.

Değerleme; değer takdirinin sürecini tanımlamaktadır.

Fiyat; bir varlık için talep edilen, teklif edilen veya ödenen tutardır. Belirli bir alıcının veya satıcının sahip olduğu finansal kapasite, motivasyon veya özel menfaatler nedeniyle ödenen fiyat, bu varlığa başkalarının atfedeceği değerden farklı olabilir.

Pazar; mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli fiyatına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

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 kullanılacak tahmini tutar.

Gerçeğe Uygun Değer; "Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır." UFRS kapsamındaki gerçeğe uygun değer, Uluslararası Değerleme Standartları Çerçevesinde tanımlanan ve yorumlanan pazar değeri kavramıyla genel anlamda tutarlılık gösterdiği anlaşılmaktadır. Bu nedenle, uygulamada Uluslararası Değerleme Standartları kapsamındaki pazar değeri kavramı, hesap birimi ile ilgili şartlar koşuluması veya satışlar üzerindeki kısıtlamaların göz ardı edilmesi gibi muhasebe standartları

BİRLEŞİM
MÜHENDİSLİK
SİPİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İNŞİTMA SOĞUTMA
HAVALANDIRMA SAKAY VE TİCARET A.Ş.
Duyulu OSB Mh 1. Ce Binan Grup No 3/1 Ümraniye/İST.
Tel: (0216) 499 40 00 Fax: (0216) 499 40 00

ASAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Unalan Mh. Kıymet Sok. No:10-A
Simgekent Sitesi A-9 Blok D:8 34700
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / T.C. 086 047 6829

ASAL Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Rapor No:0098 Rapor Tarihi:03.03.2023



uyarınca yapılması gereken bazı özel varsayımlar saklı olmak kaydıyla, UFRS 13'te yer verilen gerçeğe uygun değer in ölçülmesine yönelik şartları karşılamaktadır.

Pazar Kırası; Taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilen tutar.

En Verimli ve En İyi Kullanım; Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak kârlı olan en yüksek düzeyde kullanım.

Yıpranma; Fiziksel bozulma, teknolojiye meydana gelen değişiklikler, talep kalıpları veya çevresel değişiklikler nedeniyle ortaya çıkan ve değer kaybı ile sonuçlanan fayda kaybı.

Fiziksel Yıpranma; Bir varlığın veya bileşenlerinin yaşı ve olağan kullanımı sonucunda fiziksel bozulmaya maruz kalması nedeniyle ortaya çıkan ve değer kaybı ile sonuçlanan fayda kaybı.

Ekonomik Yıpranma; Özellikle bir varlık tarafından üretilen ürünlerin arz veya talebinde meydana gelen değişiklikler ile ilgili faktörler gibi, varlık harici faktörler nedeniyle ortaya çıkan ve değer kaybı ile sonuçlanan fayda kaybı.

İşlevsel Yıpranma; Değerlemeye konu varlığın, ikamesine nazaran verimsiz olması nedeniyle ortaya çıkan ve değer kaybı ile sonuçlanan fayda kaybı.

İtfa Edilmiş İkame Maliyeti Yöntemi; Bir varlığın cari ikame maliyetinden fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer in belirlendiği, maliyet yaklaşımının kapsamına dâhil olan yöntem.

İndirgeme (İskonto) Oranı; Gelecekte ödenecek veya alınacak parasal bir meblağı şu anki değere dönüştürmek amacıyla kullanılan bir getiri oranıdır. Teorik olarak bu oran, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risklere sahip olan diğer kullanım alanlarına yatırıldığında sermayenin kazanabileceği getiri oranını yansıtmalıdır. Ayrıca getiri oranı olarak da adlandırılır.

İskonto Oranı Hesaplamasında Kullanılan Yöntem; Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik durum ve ekonomik verilerdeki problemler, gelir indirgeme yaklaşımlı değerlemede nakit akışlarının günümüze indirgenmesinde kullanılacak oranın belirlenmesi konusunda belirsizliklere neden olmuştur. Değerleme tekniklerinde gayrimenkulün gelirlerinin indirgenmesinde kullanılan; risksiz getiri (risk free rate of return) ve risk primi oranının (risk premium) toplanmasından oluşan indirgeme oranının (discount rate) belirlenmesinde dünyada olduğu gibi ülkemizde de farklı görüşler mevcuttur. Özellikle Türkiye'de uzun vadeli mevduatların daha az olması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstrüman olan Eurobond'ların faiz oranlarının "risksiz getiri oranı" olarak kullanılması sonucunu getirmiştir.

Risk Primi; Her bir varlığın içinde bulunduğu piyasa ve rekabet koşulları farklıdır. Bunlar Gayrimenkulün tesisin lokasyonuna, konumuna, niteliğine, sektör dinamiklerine bağlı olarak değişmektedir. Düşük performanslı bir gayrimenkul veya tesisin veya sektör dinamiklerinden etkilenmiş bir varlığın Pazar-Piyasa riski primi daha yüksek olacaktır.

Nakit akışlarının Net bugünkü değerinin hesaplandığı gelir indirgeme yaklaşımında kullanılacak indirgeme Oranı, risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşmaktadır.

Efektif brüt gelir; Gayrimenkulün tüm işletmelerinden beklenen boşluk ve tahsilat kayıpları için düşülmüş gelirine denir.



BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSİTMA SOĞUTMA
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Düdüllu OSB Mh.1.Cd.55550 Grup No:3/1 Ümraniye/İSTANBUL
Tel: (0216) 499 49 50 Fax: (0216) 499 49 60
Anadolü Kurumlar V.D.: 178 073 311 Mersis No: 81700738010001

ASAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Unalan Mah. Kıvılcım Sok. No:10-A
Simgekent Sitesi A-9 Blok D:8 34700
Üsküdar / İST. Ümraniye V.D.: 085 047 6381



Net İşletme geliri (NOI); Etkatif gelirden tüm işletme giderleri çıkartıldıktan sonra ancak ipotek borç ödemeleri ve defter amortismanı düşülmeden önce kalan gerçek veya beklenen değerdir.

Boşluk ve Kira Kaybı Oranı; Gelir getiren bir mülkün, gelirlerinden mahrum kaldığı alanlarına ait boşluk ve tahsil edemediği kiralari ile ilgili oranı. Bunun tersi olan orana ise Doluluk Oranı denilmektedir.

Varsayımlar; Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDES) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bir değerlemenin temelini oluşturan tüm varsayımlar makul olmalıdır.

Net Bugünkü Değer-NBD- (Net Present Value); İndirgenmiş gelirler veya gelir akışları ile maliyetler veya gider akışları arasındaki farkın bir NBD analizindeki ölçümüdür. Bir yatırımın yatırım dönemi boyunca sağladığı getirinin piyasa faizi veya kendi faizi ile (iskonto edilmesi), bugüne indirgenmesi sonucu ulaşılan değerdir.

İndirgenmiş Nakit Akışı Analizi (İNA); Bir mülkün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. Değerlemeye uygulanan gelir yaklaşımı çerçevesinde kabul edilen bir metodoloji olarak İNA analizi, bir işletme mülküne, bir geliştirme mülküne veya bir işletmeye yönelik bir dizi periyodik nakit akışının tahmin edilmesini içerir. Bu tahmin edilen nakit akışı serisine, uygun görülen ve pazardan elde edilen bir indirim oranı da mülk veya işletmeyle ilişkili gelir akışının bugünkü değerinin bir göstergesini temin etmek amacıyla uygulanır. Taşınmaz mülklerin işletilmesi durumunda periyodik nakit akışı, genelde brüt gelirden boş kalma ve tahsilat kayıpları ile işletme masrafları/giderleri çıkarıldıktan sonra kalan miktar şeklinde tahmin edilir. Bu periyodik net işletme gelirleri, son değer tahminiyle birlikte projeksiyon döneminin sonunda tahmin edilir ve sonra da indirgenir. Geliştirme mülkleri söz konusu ise sermaye giderleri, geliştirme maliyetleri ve tahmini satış gelirleri, tahmin edilen geliştirme ve pazarlama dönemleri boyunca indirgenecek olan bir dizi net nakit akışı elde edilecek şekilde tahmin edilir. İşletme söz konusu ise periyodik nakit akışı tahminleri ve projeksiyon döneminin sonundaki işletme değeri indirgenir. İNA analizinin en yaygın uygulaması İç Verim Oranı (İVO) ve Net Bugünkü Değer (NBD) dir.

Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate, Yield); Net işletme gelirini toplam mülkün değerine dönüştürmek için kullanılan değerdir. Bu değer tek bir yılın net işletme geliri ile toplam mülk değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan orandır.

Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri; Bir sürenin ardından bir varlığın kalan değeri olarak düşünebilecek bu değer tahmini elden çıkartma maliyetleri düşüldükten sonra ekonomik kullanım ömrünün sonunda bir varlıktan kurumun elde etmeyi beklediği net tutarı gösterir. Genellikle son yılın gelirinin bulunan getiri yüzdesine bölünmesi ile elde edilir.

Şerefiye; Tek tek tanımlanması ve ayrı ayrı kabul edilme olanağı olmayan varlıklardan doğan gelecekteki ekonomik faydaya şerefiye denilmektedir. 6 (UFRS 3, Ek A)

Proje geliştirme; bu yöntemde planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite