



prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projeksiyon süresi içerisinde projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

3.4. Değerlemede Kullanılan Yaklaşımlar

Pazar değerinin veya tanımlanmış pazar değeri dışı değerın takdiri için yapılacak herhangi tipteki bir değerlendirme, Değerleme uzmanının bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımını uygulamasını gerektirir. Değerleme yaklaşımı terimi yaygın bir şekilde kullanılan genel kabul görmüş analitik yöntemleri ifade eder.

Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Değerleme konusu varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya benzer varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşım. Değerleme konusu varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya benzer varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşım. Pazar yaklaşımı değerlendirilecek gayrimenkule benzer yakın zamanda satılmış olan gayrimenkullerin satış fiyatları uygun karşılaştırma kriterleri kullanılarak gerekli düzeltme işlemleri yapılarak gayrimenkulün değerinin tespit edildiği yaklaşımdır. Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya taşınmazların piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan taşınmaz, açık piyasada gerçekleştirilen benzerlerinin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

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 yaklaşımdır.

Bu yaklaşım belirli bir taşınmazın satın alınması yerine kişinin ya o taşınmazın tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir benzerini ikame edebileceği olasılığını dikkate alır. Genel olarak, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer taşınmaz temin etmek yerine benzer bir kıymet için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Söz konusu yöntem, pazar değeri kavramında olduğu gibi rasyonel ve bilgili taraflar arasındaki teorik bir alışverişe dayanır. Uygulamada yaklaşım, fiziksel bozulma, fonksiyonel veya teknik değer kaybı, ekonomik veya harici değer kaybı ile ilgili yapılacak düzeltmeler sonucunda değerin elde edilmesidir. Amorti edilmiş yapıların maliyet tahminine arazi değeri tahmini ilave edilerek maliyet yaklaşımıyla belirlenen değere ulaşılır.

Bir diğer tanımla (TFRS13) Piyasadaki bir satıcının bir varlık için alabileceği satış fiyatı, piyasadaki bir alıcının söz konusu varlığın sağlayacağı faydaya yakın bir fayda sağlayacak bir varlığın değer yitirme faktörleri göz önüne alınarak hesaplanmış inşa veya edinme maliyetine eşittir. Bunun nedeni, alıcının bir varlığa söz konusu varlığın hizmet kapasitesini yenilemek için gerekli olan tutardan daha fazla bir tutar ödemeyecek olmasıdır. Değer yitirme; fiziksel, işlevsel (teknolojik) ve ekonomik (dışa yönelik) bozulmaları kapsamakta ve finansal raporlama açısından amortisman (tarihi maliyetin dağıtılması) oranla veya vergi açısından amortisman (belirli hizmet sürelerinin kullanılması) oranla daha geniş kapsamlıdır.



BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK KİTİTMA SOĞUTMA

ŞİRKETİ MÜHÜRÜ (T.C. MİLLÎ VE İKTİSADİ BAKANLIK, No: 311 Umranıye/İST.)

Tel: (0216) 492 49 59 Faks: (0216) 499 49 60

Mühürü Kurumlar V.D.: 178 073 3931 Mersis No: 017807339310001



Çoğu durumda, cari yenileme maliyeti yöntemi diğer varlıklar ya da diğer varlık ve borçlarla birlikte kullanılan maddi duran varlıkların gerçeğe uygun değerinin ölçümünde kullanılır.

Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşım. Gelir indirgeme yaklaşımında değerlemesi yapılan ve gelir getiren mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılması uygundur. İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

Direkt kapitalizasyon: Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu dönüşüm, ya gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek ya da bunu uygun bir gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir.

Getiri kapitalizasyonu (İndirgenmiş Nakit Akışları İNA): Gelecekte planlanan tüm nakit akışlarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi için bir indirgeme oranının uygulandığı, gelir yaklaşımının kapsamına dâhil olan yöntem. Bir piyasa değeri değerlemesinde uygun bir oran seçmek için, değerlendirme uzmanı, tipik yatırımcılar tarafından beklenen ve/veya piyasa satış verileriyle desteklenen getirilerin piyasa kanıtlarını inceler. İndirgenmiş nakit akımı bu yaklaşımda en çok tercih edilen yöntemdir.

ASAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ünalan Mah. Kavutçu Sok. No:10-F
Simgkent Sitesi A-9 Blok D:8 34700
Çengelköy / Beşiktaş / İstanbul Tel: 0212 347 0059



BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSITMA SOĞUTMA
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Düşükü OSB Mh.1.Celal Atıf Sok. No:31 Ümraniye/İST.
Tel:(0216) 499 49 50 Fax:(0216) 499 49 51
Anadolı Kurumlar V.D.: 178 073 3031 Mersis No: 017607330310001

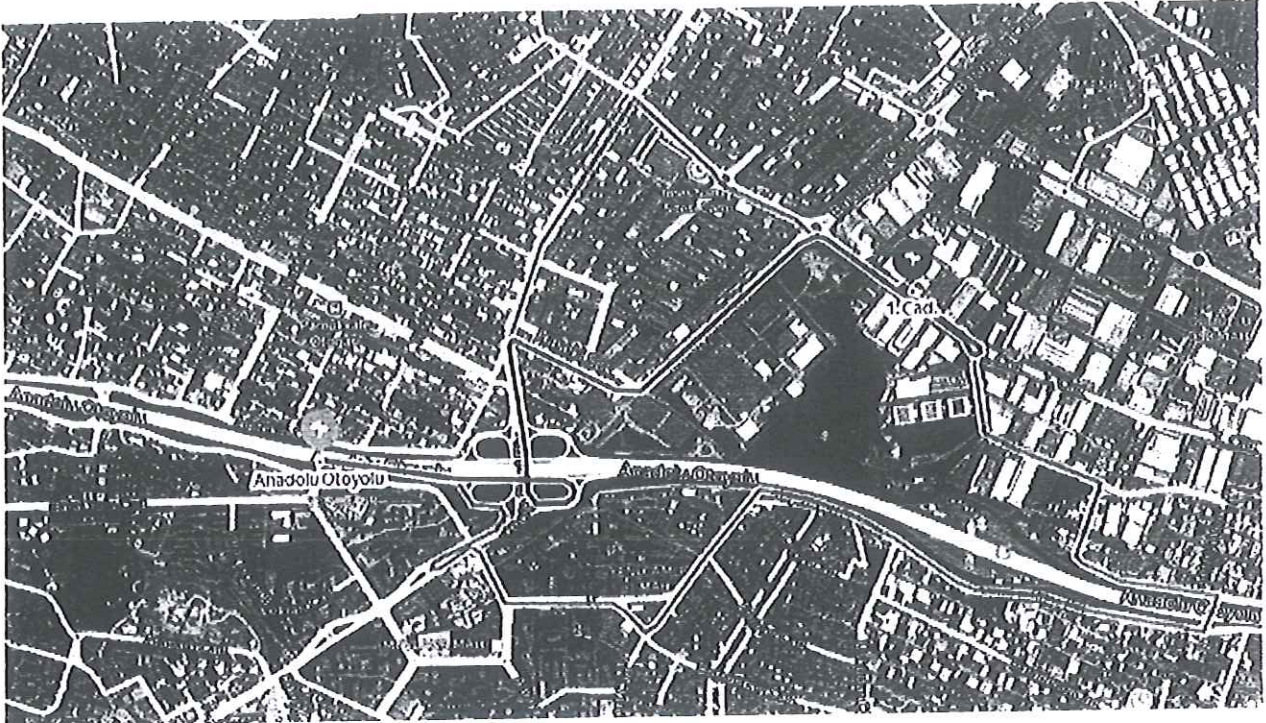


4. Gayrimenkulün Yasal Durumuna İlişkin Bilgiler

4.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Dudullu OSB Mahallesi, 1.Cadde, No:3 açık adresinde konumlu üretim tesisidir.

Konu taşınmaza erişim tarif olarak şu şekildedir; Tem Otoyolu üzerinden Kartal yönünde doğru ilerlenir. İMES Kavşağından sağa dönülerek Necip Fazıl Bulvarına bağlanılır. Necip Fazıl Bulvarı üzerinde yaklaşık 1 km ilerlenir ve sağa İMES Cumhuriyet Bulvarı yönüne dönülür. Bulvar üzerinde yaklaşık 2 km gidilerek 1. Cadde üzerinde yer alan ilk dönel kavşaktan U dönüşü yapılarak sağda konumlu taşınmaza erişim sağlanabilmektedir. Taşınmaz U dönüşü yapıldıktan 250 metre sonra sağda konumludur.



Değerlemeye konu taşınmaz, Dudullu Organize Sanayi Bölgesinde 1.Cadde üzerinde yer almaktadır. Bölgede sanayi faaliyetleri 1986 yılında İMES (İstanbul Madeni Eşya Sanatkarları Küçük Sanayi Sitesi) Sanayi Sitesinin açılması ile başlamıştır. DES (Perşembe Pazarı ve Kasımpaşa Demircileri Küçük Sanayi Sitesi), KADOSAN (Kadıköy Oto Sanatkarları Küçük Sanayi Sitesi) ve İDOS (Fabrikalar Bölgesi) sanayi alanlarının açılması ile birlikte kısa sürede İstanbul'un sanayi istihdamının en çok yoğunlaşma gösterdiği yerlerden biri olmuştur.

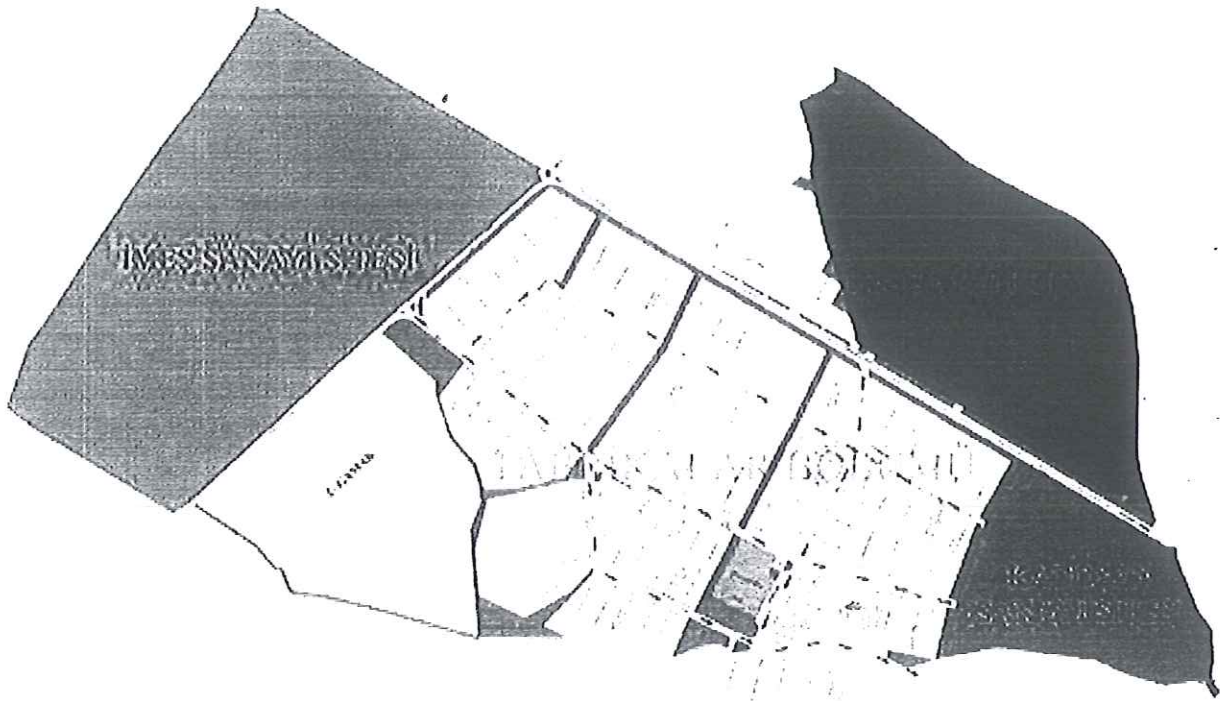
Ümraniye Yukarı Dudullu Mevkii'nde yer alan "İSTANBUL DUDULLU ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ" 1977 yılında bakanlıkça 1/5000'lik Nazım Planı'nda "Dudullu Organize Küçük Sanatlar ve Sanayi Alanı" olarak planlanmış, 1983 yılında faaliyete başlamış, ancak "Organize Sanayi Bölgesi" olarak tescilli Yüksek Planlama Kurulu'nun 25.12.1995 tarih ve 95/83 sayılı kararı ile gerçekleşmiştir. İMES, DES ve KADOSAN İşletme Kooperatiflerini de kapsamakta olan bölgenin sınırları T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın 30.09.1998 tarih ve 013538 sayılı onayı ile kesinleşmiş ve 15.04.2000 tarihinde yürürlüğe giren 4562 sayılı "Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu" ile Bölge özerklik kazanmıştır. 1995 yılı sonunda

BİRLEŞİM
MÜHENDİSLİK
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İNŞAAT SOĞUTMA
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Dudullu OSB Mh. 1. Cd. Etiler Kat: 3
Anadoluhisari V.D.: 178 073 7931 Mersis No: 017807330010001

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

OSB statüsüne kavuşmuş ve buna bağlı olarak 1997 yılı başında Bölge Müdürlüğü kurulmuştur. Esas bölüm olan Fabrikalar Bölümü ile DÉS, İMES, KADOSAN Sanayi Siteleri "İstanbul Dudullu Organize Sanayi Bölgesi" çatısı altında olmakla birlikte, kendi bölgeleri dahilindeki konularda bağımsızdırlar. İstanbul'un en yoğun istihdam alanlarından biri olan ve taşıma kapasitesine ulaşan OSB, üretim altyapısını geliştirmek amacıyla 2017 yılında teknokent inşa edilmiştir.

Fabrikalar Bölgesi 1.500.000 m2 arazi üzerinde kurulu olup, 1980'li yıllarda Arsa Ofisi tarafından, parselasyon planına uygun olarak, şahıslara doğrudan satılmıştır. Sanayi parselleri üzerinde, başta demir-çelik, makina, plastik oto yan sanayi olmak üzere çeşitli sektörlerde, çoğunluğu orta ölçekli 140 kadar firma faaliyettedir. Fabrikalar Bölgesi'nde 30-50 bin civarında istihdam mevcuttur. Bugüne kadar Fabrikalar Bölgesi'ndeki yatırım vs. harcamaların tamamı, bölge sanayicilerinin katkılarıyla gerçekleşmiş, herhangi bir ödenek veya fon kullanılmamış ve kullanılmamaktadır.

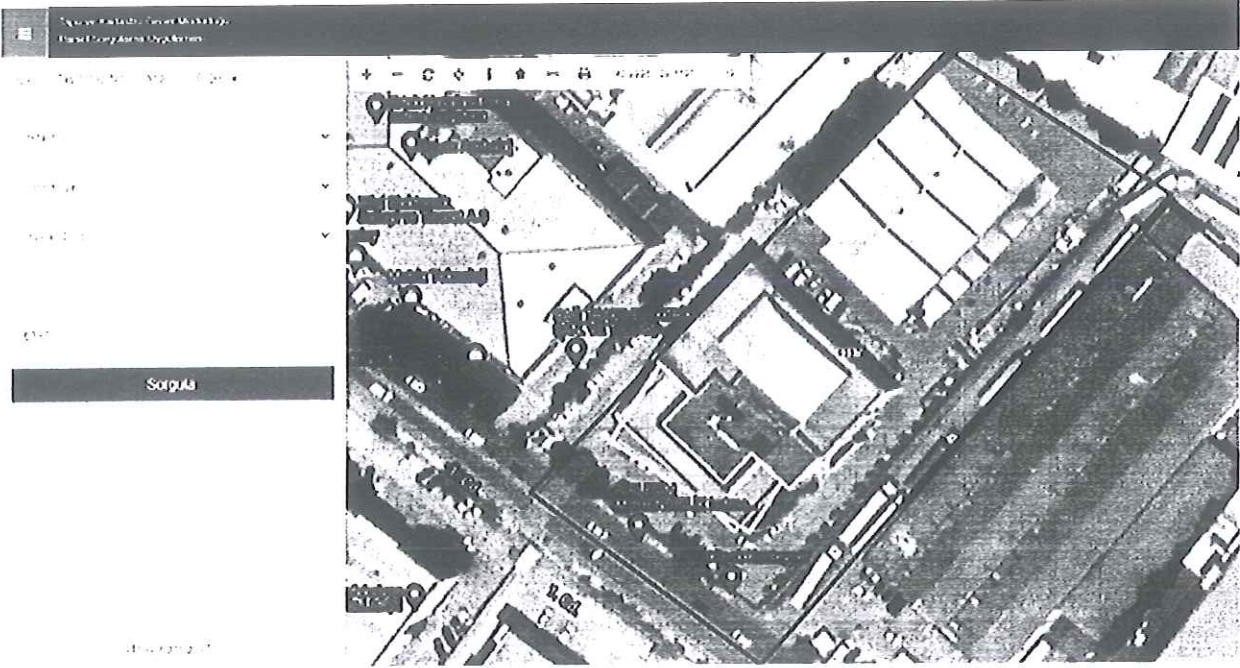


Taşınmazın yer aldığı yakın çevrede sanayi amaçlı ve zemin+asma kat olacak şekilde yapılaşma söz konusudur. Organize Sanayi Bölgesinin sahip olduğu teknik ve sosyal imkanlar sebebiyle sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş, sağlık, spor, market vb. sosyal ihtiyaçlar yakın mesafeden karşılanabilmektedir. En yakın metro istasyonu 2 km. kuzeyde yer almakta olup, Nato Yolu Caddesi ve Baraj Yolu Caddesi üzerinden otobüs ve minibüs hatları mevcuttur.

BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSITMA SOĞUTMA
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Dudullu OSB Mh.1.Cd.Şişli Çarşısı No:31 Ümraniye/İST.
Tel:(0216) 499 49 59 Fax:(0216) 499 49 60
Anadolu Kurumlar VD: 178 975 3031 Versiyon No: 017807339310001

ASAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ünalan Mah. Kivircik Sok. No:10-A
Simgelikent Sitesi A-9 Blok D:8 34700
Etiler/Beşiktaş/İstanbul/T.C. Tel: 093 047 6889

Google maps koordinatları; Enlem 40.9994770, Boylam 29.1695070



ASAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ünalan Mbb Kivilım Sok. No:10-A
Simgekent Sitesi A-9 Blok D:8 34700
Üsküdar / İST. Ümraniye V.D.: 085 047 6889

BİRLEŞİM
MÜHENDİSLİK
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSITMA SOĞUTMA
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Dudullu OSB Mh.1.Cd. Birleşim Grub. No:3/1 Ümraniye/İST.
Tel:(0216) 499 49 60 Fax:(0216) 499 49 60
Anadlı Kurumlar V.D.: 178 073 3031 Mersis No: 017807330010001

BİRLEŞİM
MÜHENDİSLİK
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSITMA SOĞUTMA
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Dudullu OSB Mh.1.Cd. Birleşim Grub. No:3/1 Ümraniye/İST.
Tel:(0216) 499 49 60 Fax:(0216) 499 49 60
Anadlı Kurumlar V.D.: 178 073 3031 Mersis No: 017807330010001



4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

İli	İstanbul		
İlçesi	Ümraniye		
Bucağı	-		
Mahallesi / Köyü	Yukarı Dudullu		
Sokağı / Mevkii	Erikli Pınar Acmalar		
Pafta	29		
Ada	0		
Parsel	6397		
Yüzölçümü	8.505 m ²	Blok No	-
Ana taşınmaz niteliği	BAHÇELİ KARGIR İKİ FABRİKA BİNASI	Kat No	-
Malikleri ve hissesi	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)	Bağ. Bölüm No	-
Tapu tarihi/yevmiye	04-11-2011 / 28254	Arsa Payı	-
Cilt No / Sayfa No	68/6750	Bağ. Bölüm Niteliği	-

(Ek: Taşınmaza ait tapu fotokopisi ve TAKBİS sistemi tapu kaydı örneği)

ASAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ünalan İthal Kırılgan Sok. No:10-A
Simgelikent Sitesi A-9 Blok D:8 34700
Etiler, Beşiktaş, İstanbul T.C. 0212 047 6889

BİRLEŞİM
MÜHENDİSLİK
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSİTMA SOĞUTMA
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Dudullu OSB Mh.1.Cd.D.11.Grup No:3/1 Ümraniye/İST.
Tic. Sic. No: 274990 (01/05) 01/05/2005
Tic. Sic. No: 274990 (01/05) 01/05/2005
Tic. Sic. No: 274990 (01/05) 01/05/2005



**BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSİTMA SOĞUTMA
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**
Dudullu OSB Mh.1.Cd.D.11.Grup No:3/1 Ümraniye/İST.
Tel: (0216) 493 49 50 Fax: (0216) 499 49 60
Anadolı Kurumlar V.D.: 178 073 3331 Mersis No: 017607339310001

1	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti		Pano No			
İlçesi	UMURANIYE	 TAPU SENEDİ					
Mahallisi	YUKARI EKİDULLU						
Köyü							
Sokakı							
Mevki	ERİKLİ PINAR AÇMALAR						
Banyo Boyutları		Panlo No	Ada No	Panlo No	Yüzölçümü		
100		2		1007	10	100.00 m ²	
GAYRİMENKULUN	Mevki	BAŞKENT KARGI İKİ FAKÜLTA BİNASI					
	Sıra No	Plan No Kadastro No : 23722001					
	Eskiye Sabotaj	Ağır Cansız Değerlendirme İşlemi.					
	Sahibi	BİRLİŞİM YATIRIM VE ENDÜSTRİ TEŞKİLATI SANAYİ VE TİCARET A.Ş. BİRLİŞİM MAKİNA TAYİM TURİZM OYUNERİSİ GİLLA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.					
Gözetim		Yazma No	Çizim No	Sahibi No	Sıra No	Tarih	Gözetim
Çizim No		100	2	1007		20.03.2021	Çizim No.
Sıra No		 BİRLİŞİM MÜHÜRÜ YATIRIM VE ENDÜSTRİ TEŞKİLATI BİRLİŞİM MAKİNA TAYİM TURİZM OYUNERİSİ GİLLA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.					Sıra No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih



BU BELGE TOPLAM 11 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-2-2021-14:03

webtopu
TODAY'S BUSINESS

Kayıd Oluşturan: CANER GARİP

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
013921075352	20210210-2639-F02695	7535

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/6397
Taşınmaz Kimlik No:	23770803	AT Yüzölçümü(m2):	8505.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/ÜMRANİYE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Ümraniye	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YUKARI DUDULLU M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ERİKLİ PINAR ACMALAR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	68/6750	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BAHÇELİ KARGİR İKİ FABRİKA BİNASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terklin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 4562 SAYILI KANUNUN 18. MADDESİNİN 5. FIKRASI GEREĞİNCE TAŞINMAZIN İCRA YOLU İLE SATIŞI DAHİL 3 KİŞİLERE DEVRİNDE OSB DEN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.) Tarih: 07/04/2011 Sayı: 1420(Şablon: Diğer)	(SN:5744975) İSTANBUL DUDULLU ORGANİZE		

1 / 11

Beyan	9 OTOLUK OTOPARK ŞERHİ:07/02/1990 TARİH VE 645 YEV(Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)	SANAYİ BÖLGESİ VKN:4810098249	Ümraniye - 07-02-1990 00:00 - 645
-------	--	----------------------------------	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terklin Sebebi-Tarih-Yevmiye
156722383	(SN:6982673) BİRLEŞİM YAPI VE ENDÜSTRİ TESİSLERİ SANAYİ VE TİC.A.Ş.V		3/5	5103.00	8505.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 04-11-2011 28254	
156722384	(SN:6982671) BİRLEŞİM MAKİNA TARIM TURİZM GAYRİMENKUL GIDA SANAYİ VE TİC.A.Ş.V		2/5	3402.00	8505.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 04-11-2011 28254	

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terklin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	49 yılına 0,1 TL bedelle kira sözleşmesi vardır. (İstanbul dudullu organize)	BİRLEŞİM YAPI VE	(SN:5744975) İSTANBUL DUDULLU ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	Ümraniye - 04-11-2011 16:29 -	

2 / 11

BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSİTMA SOĞUTMA
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Dudullu OSB Mh.1.Cd Birlik Bulvarı 3/1 Ümraniye/İST.
Tel:(0213) 493 49 69 (0216) 493 49 60
Anadolu Kurumu YD: 178 073 33 Mers: No: 017007330010001

BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSİTMA SOĞUTMA
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Dudullu OSB Mh.1.Cd Birlik Bulvarı 3/1 Ümraniye/İST.
Tel:(0213) 493 49 69 (0216) 493 49 60
Anadolu Kurumu YD: 178 073 33 Mers: No: 017007330010001

ASAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Unalan Mah. Rivizim Sok. No:10-A
Simgekent Sitesi A-9 Blok D:8 34700
Ümraniye, İST. Ümraniye Mh.D: 086 047 6889



	san.bölgesi lehine kira şerhi mevcuttur)	ENDÜSTRİ TESİSLERİ SANAYİ VE TİC.A.Ş VKN	VKN:4810098249	28362	
İrtifak	İntifa hakkı vardır.	BİRLEŞİM YAPI VE ENDÜSTRİ TESİSLERİ SANAYİ VE TİC.A.Ş VKN	(SN:8149193) BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK ISITMA SOĞUTMA HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:1780733931	Ömraniye - 12-12-2011 15:05 - 30910	
Serh	49 yılına 0,1 TL bedelle kira sözleşmesi vardır. (İstanbul dudullu organize san.bölgesi lehine kira şerhi mevcuttur)	BİRLEŞİM MAKİNA TARIM TURİZM GAYRİMENKUL L GIDA SANAYİ VE TİC.A.Ş VKN	(SN:5744975) İSTANBUL DUDULLU ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:4810098249	Ömraniye - 04-11-2011 16:29 - 28362	
İrtifak	İntifa hakkı vardır.	BİRLEŞİM MAKİNA TARIM TURİZM GAYRİMENKUL L GIDA SANAYİ VE TİC.A.Ş VKN	(SN:8149193) BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK ISITMA SOĞUTMA HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:1780733931	Ömraniye - 12-12-2011 15:05 - 30910	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 11

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Falız	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	6500000.00 USD	%39yıllıkd eğışken	1/0	F.B.K.	Ömraniye - 20-08-2010 15:17 - 21865
İpoteklin Konulduğu Hissse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terklin Sebebi	Tarih Yev
Ömraniye - YUKARI DUDULLU M - (Aktif) - 6397 Parsel	3/5	(SN:6982673) BİRLEŞİM YAPI VE ENDÜSTRİ TESİSLERİ SANAYİ VE TİC.A.Ş V	6500000.00 USD	Ömraniye - 20-08-2010 15:17 - 21865		

BİRLEŞİM
MÜHENDİSLİK
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK ISITMA SOĞUTMA
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Dudullu OSB Mh.1.Cd BİRLEŞİM Grup No: 11 Ömraniye/İST.
Tel: (0215) 492 49 55 Fax: (0215) 499 49 60
Anasayfa Kurumlar V.D: 178 073 3931 Mersis No: 017807339310001

ASAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ünalan Mah. G.VITCEN Sok. No:10-A
Simgelikent Silesi A-9 Blok D:8 34700
Etiler/İST. Ömraniye V.D.: 086 047 6889

AMTUGÖZ MÜHENDİSLİK ISITMA SOĞUTMA
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Dudullu OSB Mh.1.Cd BİRLEŞİM Grup No: 11 Ömraniye/İST.
Tel: (0215) 492 49 55 Fax: (0215) 499 49 60
Anasayfa Kurumlar V.D: 178 073 3931 Mersis No: 017807339310001



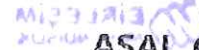
İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	58500000.00 TL	Yıllık %30	4/0	F.B.K.	Ümraniye - 02-09-2019 16:56 - 26159
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Ümraniye - YUKARI DUDULLU M - (Aktif) - 6397 Parsel	3/5	(SN:6982673) BİRLEŞİM YAPI VE ENDÜSTRİ TESİSLERİ SANAYİ VE TİC.A.Ş.V	58500000.00 TL	Ümraniye - 02-09-2019 16:56 - 26159		

7 / 11

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	6500000.00 USD	%39yıllıkd eğişken	1/0	F.B.K.	Ümraniye - 20-08-2010 15:17 - 21865
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Ümraniye - YUKARI DUDULLU M - (Aktif) - 6397 Parsel	2/5	(SN:6982671) BİRLEŞİM MAKİNA TARIM TURİZM GAYRİMENKUL GIDA SANAYİ VE TİC.A.Ş.V	6500000.00 USD	Ümraniye - 20-08-2010 15:17 - 21865		



BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSITMA SOĞUTMA
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Dudullu OSB Mh.1.Cd.Birleşim Çiğdem No:3/1 Ümraniye/İST.
Tel: (0216) 493 41 55 Fax: (0216) 499 40 00
Anadolu Kurumlar V.D.: 178 013 031 Merkezi No: 017 007 330 31 0001



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



İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Falz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	3250000.00 EUR	yıllık%39 değişken	2/0	F.B.K.	Ümraniye - 15-02-2011 15:21 - 4373
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Ümraniye - YUKARI DUDULLU M - (Aktif) - 6397 Parsel	2/5	(SN:6982671) BİRLEŞİM MAKİNA TARIM TURİZM GAYRİMENKUL GIDA SANAYİ VE TİC.A.Ş.V	3250000.00 EUR	Ümraniye - 15-02-2011 15:21 - 4373		

9 / 11

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Falz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	6000000.00 TL	YILLIK %39DEĞİŞKEN	3/0	F.B.K.	Ümraniye - 16-02-2011 15:27 - 4517
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Ümraniye - YUKARI DUDULLU M - (Aktif) - 6397 Parsel	2/5	(SN:6982671) BİRLEŞİM MAKİNA TARIM TURİZM GAYRİMENKUL GIDA SANAYİ VE TİC.A.Ş.V	6000000.00 TL	Ümraniye - 16-02-2011 15:27 - 4517		

10 / 11

BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSİTMA SOĞUTMA
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Dudullu OSB Mh. 1. Cd. Birleşim Çıkm. No:3/1 Ümraniye/İST.
Tel:(0216) 499 49 53 Fax:(0216) 499 49 60
Anadolu Kurumlar V.D.: 178 073 3931 Mersis No: 017807339310001

BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK

ASAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Unalan Mah. Kıvılcım Sok. No:10-A
Simgelikent Sitesi A-9 Blok D:8 34700
Etiler/Beşiktaş/İST. T.C. V.D.: 095 047 044



İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN.9220034970	Evet	58500000.00 TL	Yıllık %30	4/0	F.B.K.	Ümraniye - 02-09-2019 16:56 - 26159
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Ümraniye - YUKARI DUDULLU M - (Aktif) - 6397 Parsel	2/5	(SN:6982671) BİRLEŞİM MAKİNA TARIM TURİZM GAYRİMENKUL GIDA SANAYİ VE TİC.A.Ş V	58500000.00 TL	Ümraniye - 02-09-2019 16:56 - 26159		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) BkaCRC-Zgc2m kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



11 / 11



BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK ISITMA SOĞUTMA
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Dudullu OSB Mh.1.Cd Bülent Ecevit No:3/1 Ümraniye/İST.
Tel:(0216) 493 41 53 Faks: (0216) 493 40 60
Anadolu Kurumlar V.D.: 176 07 0001 Mersis No: 017507330000001

ASAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ünalan Mh. Kırmızı Sok. No:10-A
Simgelikent Sitesi A-9 Blok D:8 34700
Üsküdar / İST. Ümraniye V.D.: 086 047 6882



4.3. Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

4.3.1. Gayrimenkulün İlgili Mevzuat Uyarınca Sahip Olduğu Belgeleri Hakkında Bilgi

İstanbul Dudullu Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'nden şifahi olarak alınan bilgiye ve incelenebilen belgelere göre mülkün yasal izinlerine ait belgeler aşağıdaki gibidir.

4.3.1.1. Yapı Ruhsatı;

12.02.1990 tarih ve 90/507 sayılı "Yeni Yapı Ruhsatı ile 07.04.2011 tarih ve 121 sayılı "Ek Bina" ruhsatı imar dosyasında görülmüştür.

Yeni Yapı ruhsatı toplam 1.381 m² alanı fabrika binası inşaat izni için verilmiştir.

"Ek Bina" ruhsatı toplam 6.110 m² alanlı ek fabrika binası inşaat izni için verilmiştir.

Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Veriliş amacı	Yapı adı	Alanı
12.02.1990	90/507	Yeni Yapı	Fabrika Binası	1.381 m ²
07.04.2011	121	Ek Bina	A Blok – Fabrika Binası	6.110 m ²

4.3.1.2. Mimari Proje;

İncelenen belgelere göre 05.02.1990 tarih ve bila sayılı mimari proje ile 06.04.2011 tarih ve bila sayılı mimari proje Dudullu Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'ne bağlı arşiv biriminde görülmüştür.

4.3.1.3. Yapı Kullanma İzin Belgesi

06.09.1991 tarih ve 2774 sayılı "Yapı Kullanma İzin Belgesi (YKİB)" ile 17.12.2012 tarih ve 618 sayılı "Yapı Kullanma İzin Belgesi" dosyasında görülmüş olup, yapının %100 oranında tamamlanarak kullanılabilir durumda olduğuna dair düzenlenmiş olduğu görülmüştür.

YKİB Tarihi	YKİB No	Veriliş amacı	Yapı adı	Alanı
06.09.1991	2774	Yeni Yapı	Fabrika Binası	1.381 m ²
17.12.2012	618	EK Bina	A Blok – Fabrika Binası	6.110 m ²

4.4. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

10.02.2021 tarihinde WEBTAPU sisteminden alınan tapu kaydı örneğine göre, değerlemeye konu taşınmaz üzerinde;

Beyan: Diğer (Konusu: 4562 SAYILI KANUNUN 18. MADDESİNİN 5. FIKRASI GEREĞİNCE TAŞINMAZIN İCRA YOLU İLE SATIŞI DAHİL 3 KİŞİLERE DEVRİNDE OSB DEN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.) Tarih: 07/04/2011 Sayı: 1420 (Yasa gereği taşınmazın icra yoluyla satışı da dahil olmak üzere 3. Kişilere devrinde OSB'den uygunluk alınması gerekmektedir. Bu husus devir işlemlerine kısmi bir sınırlama getirmekte olup, ülke geneli OSB'lerinde çokça karşılaşılan bir belirtme beyanıdır.)

Beyan: 9 OTOLUK OTOPARK ŞERHİ:07/02/1990-TARİH VE 645 YEV (07-02-1990 – 645)



Şerh: 49 yıllığına 0,1 TL bedelle kira sözleşmesi vardır. (İstanbul Dudullu Organize San. Bölgesi lehine kira şerhi mevcuttur) (04-11-2011 -28362) – (Alınan sözlü bilgide parsel üzerinde yer alan trafo bölümü için OSB'nin tüm parselleri üzerine eklenen bir şerh olduğu bilgisi edinilmiştir.)

İrtifak: İntifa hakkı vardır. (12-12-2011 – 30910) (İntifa hakkı ile ilgili olarak üst kullanım hakkı sözleşmesi incelenmiştir. Ersipahi Makine Sanayi A.Ş. ve Dökmetal Döküm Metalurji San. ve Tic. A.Ş. Kiralayan, Birleşim Mühendislik Isıtma Soğ. Hav. San. Tic. Ltd. Şti. Lehdar olarak görünmektedir. 01.02.2031 tarihine kadar aylık kullanım bedeli 5.000TL+KDV bedelle 20 yıllık olarak düzenlenmiştir. 04.11.2011 tarihinde tüzel kişiliklerin unvan değişikliği gerçekleşerek malikler Birleşim Yapı ve Endüstri Tesisleri Sanayi ve Tic. A.Ş. ve Birleşim Makine Tarım Turizm Gayrimenkul Gıda San. ve Tic. A.Ş. olarak değişmiştir. Üst Kullanım Hakkı sözleşmesi ekler kısmında sunulmuştur.)

Her iki hisse üzerinde müşterek olarak;

İpotek: TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine, 6.500.000,00 USD bedelle, %39 yıllık değişken faizli, 1.dereceden, F.B.K vadeli (20-08-2010 – 21865)

İpotek: TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine, 3.250.000,00 EUR bedelle, yıllık %39 değişken faizli, 2.dereceden F.B.K. vadeli (15-02-2011 – 4373)

İpotek: TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine, 6.000.000,00 TL bedelle yıllık %39 değişken faizli 3.dereceden F.B.K. vadeli (16-02-2011 – 4517)

İpotek: TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine 58.500.000,00 TL bedelle Yıllık %30 değişken faizli 4.dereceden F.B.K. vadeli (02-09-2019 – 26159)

Kayıtlarının bulunduğu anlaşılmaktadır. İlgili tapu kaydı örneği ekte sunulmuştur.

Kısıtlayıcı bir takyidat kaydının bulunmadığı veya devredilmesine ilişkin (4562 sayılı yasa 18. Maddesi kısmi kısıtlama belirtmesi haricinde) herhangi bir sınırlama bulunmadığı tespit edilmiştir.

4.5. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Alım/Satım İşlemleri

Ümraniye Tapu Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre son üç yıl içerisinde konu taşınmaz için alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için son üç yıl imar planında herhangi bir değişiklik olmamıştır. Güncel imar durumu şu şekildedir;

İstanbul Dudullu Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünden alınan bilgiye göre, taşınmaz 15.04.2005 tarihli 1/1000 Ölçekli İstanbul Dudullu Organize Sanayi Bölgesi Revizyon İmar Planı'nda IDOS (Fabrikalar Bölgesinde) kalmaktadır. Yapılaşma şartları TAKS: 0.50, ön cepheden: 15 m, yan ve arka cepheden: 10 m çekme mesafeli, H:12.50 m'dir.

Parselde üretilecek binaların yükseklikleri, üretim teknolojisinin gerektirdiği zorunlu hallerde bölge müdürlüğünün müracaatı, sanayi bakanlığının izni ile gerektiği kadar yükseltilebilmektedir. Taşınmaz parselin herhangi bir terki bulunmamaktadır.

BİRLEŞİM
MÜHENDİSLİK
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK ISITMA SOĞUTMA
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Dudullu OSB 1/1000 Ölçekli Grup No 3/1 Ümraniye/İST.
Tel:(0216) 499 41 51 Fax:(0216) 499 49 60
Anadlı Kurumlar V.D. 17/03/2021

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



Konu taşınmazı kapsayan kamulaştırma işlemi bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

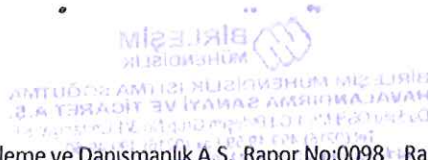
18.02.2021 tarihinde, İstanbul Dudullu Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünden alınan bilgiye göre mülkün imar durumu aşağıdaki gibidir:

İmar Planı Ölçeği, Tarih ve No	15.04.2005 tarihli 1/1000 Ölçekli İstanbul Dudullu Organize Sanayi Bölgesi Revizyon İmar Planı
İmar Lejandı / Nizamı	Sanayi
TAKS	0,50
KAKS (Emsal)	-
H max	12,50 metre
Çekme mesafeleri	Ön cepheden: 15 m, yan ve arka cepheden: 10 m
Plan Notları ve diğer açıklamalar	☐ Parselde üretilecek binaların yükseklikleri, üretim teknolojisi gerektirdiği zorunlu hallerde bölge müdürlüğünün müracaatı, sanayi bakanlığının izni ile gerektiği kadar yükseltilebilmektedir. ☐ Yapılaşma şartları TAKS: 0.50, ön cepheden: 15 m, yan ve arka cepheden: 10 m çekme mesafeli, H:12.50 m'dir.

ASAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ünalan Mh. Çiviliç Sok. N: 3-A
Simgelikent Sitesi A-9 Blok D:8 34700
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 270800
Vergi No: 085 047 6889



BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK ISITMA SOĞUTMA
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Değirli ÇSŞ Mh. 1. Cd. B. Blok Kat: 3/1 Ümraniye/İST.
Tel: (0213) 499 49 50 Fax: (0216) 499 49 60
Anasayfa Kurumlar V.D.: 178 073 3931 Mersis No: 017807339010001



Tarih : 15/04/2005

İSTANBUL DUDULLU ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ REVİZYON İMAR PLANI

PLAN NOTLARI

1. Yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir:

(a) İdos (Fabrikalar Bölgesi):

Hiçbir suretle zemin kullanma katsayısı 0.50 yi geçemez. Hmax=12.50m dir. Ancak bina yükseklikleri (hmax) üretim teknolojisinin gerektirdiği zorunlu hallerde bölge müdürlüğünün müfazzalatı, sanayi bakanlığının izni ile gerektiği kadar yükseltilebilir. Ön bahçe mesafesi en az 15m, arka bahçe mesafesi en az 10 m olacaktır.

(b) İMES:

B imes için blok başlan yeşil alan, blok aralan yaya yolu dışında kullanılmaz.

(b) İMES VE (C) KADOSAN:

(b) imes ve (c) kadosan için yapılaşma koşulları kooperatif sınırları bütünü esas alınarak hesaplanmak kaydıyla; zemin kullanma kat sayısı=taks=0.60; kat alanları katsayısı=kaks=0.80'dir. Atölye yükseklikleri fonksiyon gereği olarak 7.35m dir ve ünite içlerinde 1/3 oranında asma kat yapılacaktır.

(d) DES:

(d) des için yapılaşma koşulları kooperatif sınırları bütünü esas alınarak hesaplanmak koşulu ile; yapı adalarının tamamında blok etüdü yapılarak emsali arttırmamak üzere ayrıık, ikiz veya bitişik nizam uygulama yapılabilir.

d1) max. Taks=0.50

max. Kaks=1.00

d2) h= 9.50

min. Ön bahçe mesafesi = 5.00 m. min.

Yan bahçe mesafesi = 3.00 m. min. Arka

bahçe mesafesi = 3.00 m.

d3) bu alanlarda plan notu ile belirlenen yapılaşma şartlarına ve bahçe mesafelerine uygun olarak emsali aşmamak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılabilir. Cephe ve derinlik şartı aranmaz.

d4) bu alanlarda yanıcı patlayıcı maddeler ve zehirli ilaçlar depolanamaz, depolama dışında faaliyet gösteren veya gösterecek olan çeşitli iş kollarının bu alanda yer alması halinde sanayi niteliği olmamak ve işkânın önerdiği önlemlere uymak şartı aranacaktır.



BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSİTMA SOĞUTMA
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Dudullu OSB Mh.1.Cu.Çinisi Grup No:3/1 Ümraniye/İST.
Tel:(0216) 493 40 00 Fax:(0216) 498 48 80
Anadolı Kurumlar V.D.: 178 07 3931 Mersis No: 017807339318001

ASAİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Unalan Mah. Kıvılcık Sok. No:10-A
Simgekent Sitesi A-9 Blok D:8 34700
Ümraniye / İST. Ümraniye Y.D.: 086 047 6869