



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 değerin 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 değerlendirenecek gayrimenkule benzer yakın zamanda satılmış olan gayrimenkullerin satış fiyatları uygun karşılaştırma kriterleri kullanılarak gerekli düzeltme işlemleri yapılarak gayrimenkülün değerinin tespit edildiği yaklaşımdır. Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya taşınmazların piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi 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 düzletmeler sonucunda değerin elde edilmesidir. Amorti edilmiş yapıların maliyet tahminine arazi değeri tahmini ilave edilerek maliyet yaklaşımıyla belirlenen değere ulaşılır.

Bir diğer tanımıyla (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 (dişa yönelik) bozulmaları kapsamakta ve finansal raporlama açısından amortismana (tarihi maliyetin dağıtılması) oranla veya vergi açısından amortismana (belirli hizmet sürelerinin kullanılması) oranla daha geniş kapsamlıdır.

ASAL GAYRİMENKUL

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Ünalan Mah. Kivilçım Sok. No:10-A

Simgekent Sitesi A-9 Blok D:8 34700

Üsküdar / İST. Ümraniye V.D.: 086 047 6889



BİRLÈŞİM MÜHENDİSLİK İŞITMA SOĞUTMA

ANTİ-MÜHENDİSLİK İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞITMA SOĞUTMA

İSTANBUL İLÇE İŞIT



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 değerin 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 kullanılabilimektedir. 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 yapılmaktadır.

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

Getiri kapitalizasyonu (İndirgenmiş Nakit Akışları INA): Gelecekte planlanan tüm nakit akışlarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi için bir indirgeme oranının uygulandığı, gelir yaklaşımının kapsamına dahil 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 yaklaşımada en çok tercih edilen yöntemdir.

**ASAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Ünalan Mah. Kivircik Sok. No:10/A
Simgekent Sitesi A-9 Dök D:8 34700
İstanbul / 0216 499 49 50 / 0216 499 49 60 / 0216 499 49 61



BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSITMA SOĞUTMA
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Düzenli OSB Mh.1.Ce Blok 1. Giriş No:3/1 Ümraniye/İST.
Tel:(0216) 499 49 50 Fax:(0216) 499 49 60
Anadolu Kurumlar V.D.: 178 073 3001 Meblis No: 01780733001/0001



ASAL Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. - Rapor No:00984 Rapor Tarihi:03.03.2021

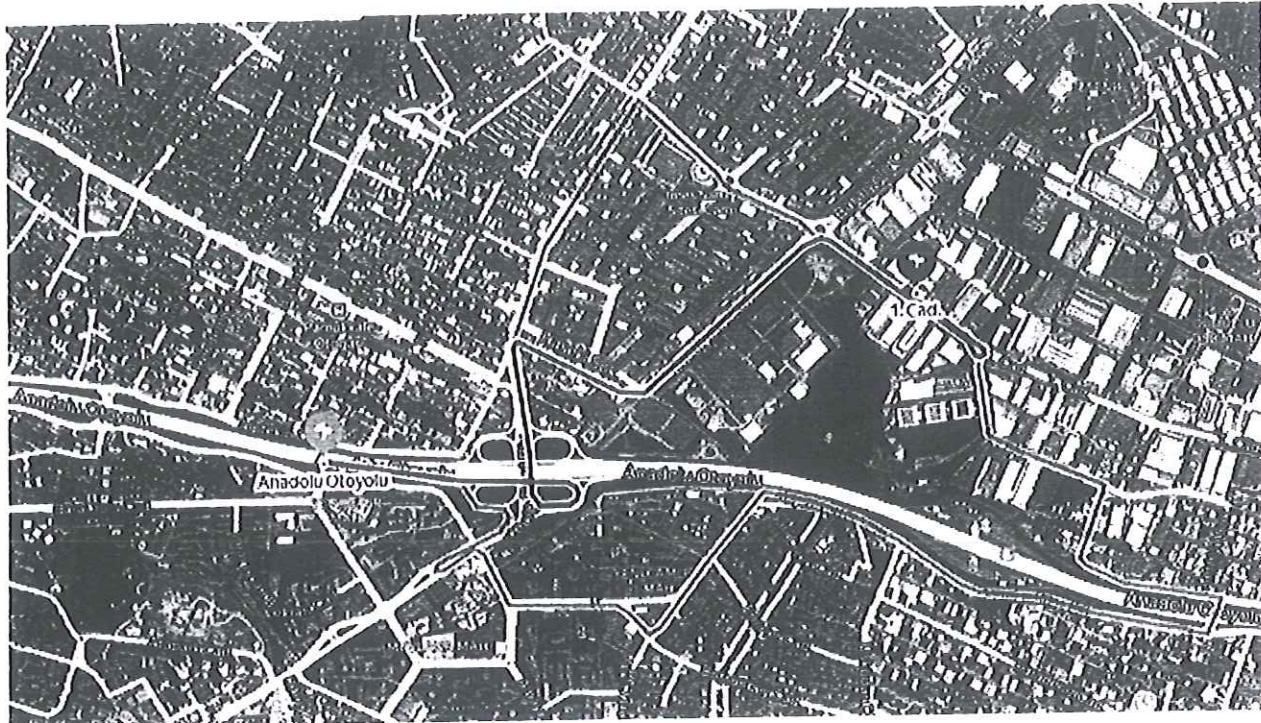
F-GM-02 / Rev 04 / 15.10.2020

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 tesisisidir.

Konu taşınmaza erişim tarif olarak şu şekildedir; Tem Otoyolu üzerinden Kartal yönünde doğru ilerlenir. IMES Kavşağından sağa dönülerek Necip Fazıl Bulvarına bağlanılır. Necip Fazıl Bulvarı üzerinde yaklaşık 1 km ilerlenir ve sağa IMES 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 IMES(Istanbul Madeni Eşya Sanatkarları Küçük Sanayi Sitesi) Sanayi Sitesinin açılması ile başlanmıştır. 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'lük Nazım Planı'nda "Dudullu Organize Küçük Sanatlar ve Sanayi Alanı" olarak planlanmış, 1983 yılında faaliyete başlamış, ancak "Organize Sanayi Bölgesi" olarak tescili Yüksek Planlama Kurulu'nun 25.12.1995 tarih ve 95/83 sayılı kararı ile gerçekleşmiştir. IMES, 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



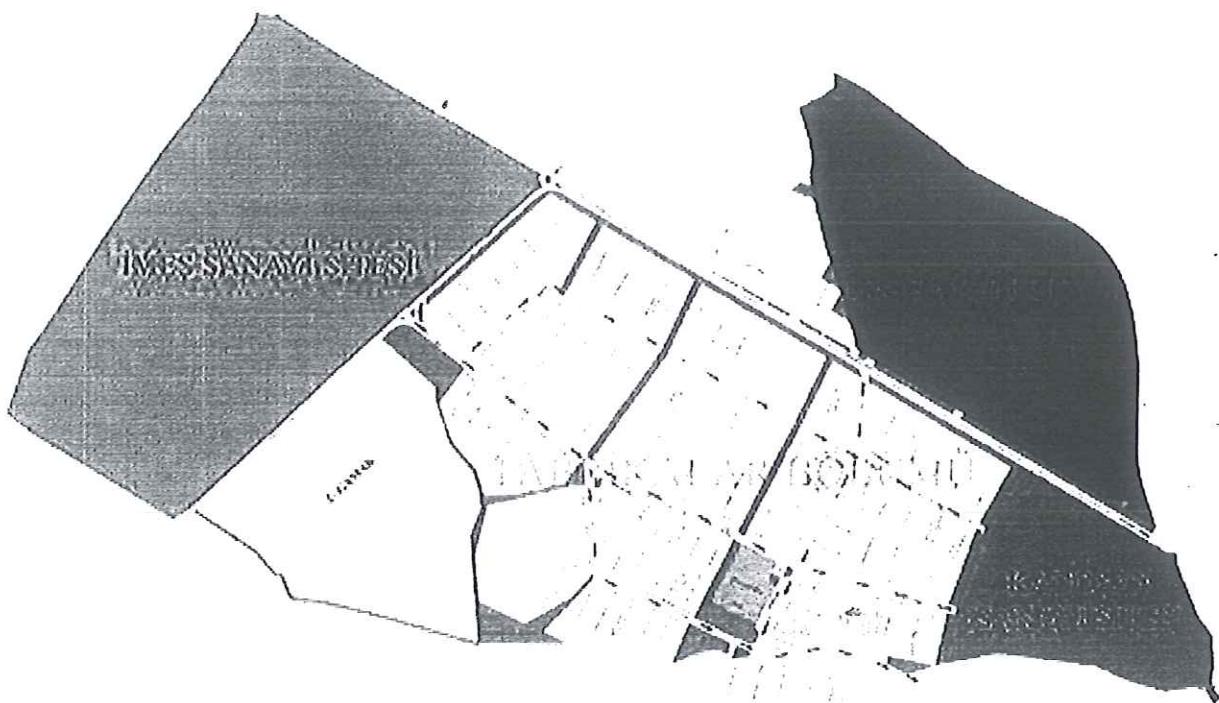
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İŞITMA SOĞUTMA
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Dudullu OSB Mh. 1.Cd. D-100. No: 0098/1
Anadolu Kurumlar V.D.: 178 073 3931 Mervis No: 017807339310001

ASAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ünalan Mah. Kivilçin Sok. No:10-A
Simgekent Sitesi A-9 Dök D:8 34100
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 DES, IMES, KADOSAN Sanayi Siteleri "İstanbul Dudullu Organize Sanayi Bölgesi" çatısı altında olmakla birlikte, kendi bölgeleri dahilindeki konularda bağımsızdır. 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 porselleri 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 karşılanabilemektedir. En yakın metro istasyonu 2 km. kuzeyde yer almaktır, 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.Cevahir Mah. Cev No: 31 Ümraniye/İST.
Tel: (0218) 499 49 99 - Fax: (0218) 499 49 80
Anadolu Kurumlu VD: 178 075 31 Versia No: 017807531001

ASAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ünalan Mah. Kivilçım Sok. No:10-A
Sincakent Sitesi A-9 Blok D:8 34700
E-mail: asal@asal.com.tr Tel: 0216 347 6889



Google maps koordinatları; Enlem 40.9994770, Boylam 29.1695070



ASAL GAYRİMENKUL

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Ünalan Mah. Kivilçım Sok. No:10-A

Simgekent Sitesi A-9 Blok D:8 34700

Üsküdar / İST. Ümraniye V.O.: 086 047 6889



BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSITMA SOĞUTMA
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Dudullu OSB Mh. 1.Cd. Birleşim Grubu No:3/1 Ümraniye/İST.
Tel: (0216) 499 49 59 Fax: (0216) 499 49 60
Anadolu Kurumlar V.D.: 178 073 5931 Menşis No: 017807339310001



BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSITMA SOĞUTMA
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Dudullu OSB Mh. 1.Cd. Birleşim Grubu No:3/1 Ümraniye/İST.
Tel: (0216) 499 49 59 Fax: (0216) 499 49 60
Anadolu Kurumlar V.D.: 178 073 5931 Menşis No: 017807339310001



4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

İl	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 FABRIKA 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 Mah. Kırıkkale Sok. No:10-A
S. M.İ. Teknopark
34700 Üsküdar / İSTANBUL
Tel: 0216 499 49 60 Fax: 0216 499 49 60
E-mail: info@asal.com.tr Web: www.asal.com.tr

BİRLEŞİM
MÜHENDİSLİK
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İŞİTİMA SOĞUTMA
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Dudullu OSB Mh.1 Cd. D-10 Grub No:31 Ümraniye/İST.
Tel: (0216) 499 49 50 Fax: (0216) 499 49 60
Av.İzzet Kuruşlu V.D: 176.073.3331 Mev.№: 017807329310001



BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İŞİTİMA SOĞUTMA
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Dudullu OSB Mh.1 Cd. D-10 Grub No:31 Ümraniye/İST.
Tel: (0216) 499 49 50 Fax: (0216) 499 49 60
Av.İzzet Kuruşlu V.D: 176.073.3331 Mev.№: 017807329310001

1	İSTANBUL	TÜRKİYE CUMHURİYETİ					
İlçesi	ÜMRANIYE				Postane		
Mahalleler	YILIKARDEŞ DÜLLÜK						
Köy							
Sokak							
Mevki	EŞİKLİ PINAR ACMALAK	TAPU SENEDİ					
Bölge Bozdu		Parça No.	Ada No.	Parçalı No	Yapıklärmları		
0.00		2		197	ha	m ²	dm ²
					100.00	100	
Mah	BAHKELİ KARŞIR İKİ PARİKA İMZAŞI						
Sıra	Plakalı						
Zemin Sıra No: 2222001							
Eşleme Sabit	Diger Çevir Değiştirmeleri İşlenmemiştir.						
Sahib	BİRLÈŞİM YAH VE ENDÜSTRİ TESİSLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. BİRLÈŞİM HAKİKA TAHMİT ÜZRİN OŞYİHESİ GİLLA SANAYİ VE TİC A.Ş.						
Gözde	Yanımlı No.	Gel No.	Sah. No.	Şart No.	Tarih	Gözde	
Gel No.	W10	65	6740		20.02.2012	Gel No.	
Sah. No.	BİRLÈŞİM UYUŞMA YAH VE ENDÜSTRİ TESİSLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.						
Sah. No.	BİRLÈŞİM HAKİKA TAHMİT ÜZRİN OŞYİHESİ						
Tarih	GİLLA SANAYİ VE TİC A.Ş.						



BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İŞİMTA SOÇİETMA
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Düdükköy OSB Mh. 1.Cad. 1. Blok No: 3/1 Ümraniye/İST.
Tel: (0216) 489 48 50 Fax: (0216) 489 48 60
Anadolu Karumlu V.D.; 178 07 331 Meşrut No: 017807338310001



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



BU BELGE TOPLAM 11 SAYFADAN OLUŞMKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-2-2021-14:03



Kayıt Oluşturan: CANER GARIP

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parcel:	0/6397
Taşınmaz Kimlik No:	23770803	AT Yüzölçüm(m2):	8505.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/ÜMRANIYE	Beğimsiz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Ümraniye	Beğimsiz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YUKARI DUDULLU M	Beğimsiz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ERİKLİ PINAR ACMALAR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	68/6750	Araza Pay/Payda:	
Kayıtlı Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BAHÇELİ KARGIR İKİ FABRİKA BİNASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesla Kurum Tarih-Yevmelye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmelye
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 ORGANIZE		

1 / 11

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmelye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmelye
156722383	(SN:6982673) BİRLEŞİM YAPI VE ENDÜSTRİ TESİSLERİ SANAYİ VE TİC AŞ 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 AŞ 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	Tesla Kurum Tarih-Yevmelye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmelye
Serh	49 yılına 0,1 TL bedelle kira sözleşmesi vardır. (İstanbul dudullu organize	BİRLEŞİM YAPI VE	(SN:5744975) İSTANBUL DUDULLU ORGANIZE SANAYİ BÖLGESİ	Ümraniye - 04-11-2011 16:29 -	

2 / 11

BİRLEŞİM
MÜHENDİSLİK
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İŞLETME SOĞUTMA
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Dudullu OSB Mah.1.Cd Birleşim İş Merkezi 3/1 Ümraniye/İST.
Tel: (0216) 493 49 59-60 (0216) 493 49 60
Anadolu Kuruşlu V.D: 178 073 393 Mersis No: 017807339310001

BİRLEŞİM
MÜHENDİSLİK
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İŞLETME SOĞUTMA
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Unalan Mah. Rıvivim Sok. No:10-A
Sincikent Sitesi A-9 Blok D:8 34700
Çankaya/İST. Tel: 0312 470 81 17 Fax: 0312 470 81 18
E-mail: birlesim@birlesim.com.tr
www.birlesim.com.tr
GSM: 0532 210 81 17
GSM: 0532 210 81 18
GSM: 0532 210 81 19
GSM: 0532 210 81 20
GSM: 0532 210 81 21
GSM: 0532 210 81 22
GSM: 0532 210 81 23
GSM: 0532 210 81 24
GSM: 0532 210 81 25
GSM: 0532 210 81 26
GSM: 0532 210 81 27
GSM: 0532 210 81 28
GSM: 0532 210 81 29
GSM: 0532 210 81 30
GSM: 0532 210 81 31
GSM: 0532 210 81 32
GSM: 0532 210 81 33
GSM: 0532 210 81 34
GSM: 0532 210 81 35
GSM: 0532 210 81 36
GSM: 0532 210 81 37
GSM: 0532 210 81 38
GSM: 0532 210 81 39
GSM: 0532 210 81 40
GSM: 0532 210 81 41
GSM: 0532 210 81 42
GSM: 0532 210 81 43
GSM: 0532 210 81 44
GSM: 0532 210 81 45
GSM: 0532 210 81 46
GSM: 0532 210 81 47
GSM: 0532 210 81 48
GSM: 0532 210 81 49
GSM: 0532 210 81 50
GSM: 0532 210 81 51
GSM: 0532 210 81 52
GSM: 0532 210 81 53
GSM: 0532 210 81 54
GSM: 0532 210 81 55
GSM: 0532 210 81 56
GSM: 0532 210 81 57
GSM: 0532 210 81 58
GSM: 0532 210 81 59
GSM: 0532 210 81 60
GSM: 0532 210 81 61
GSM: 0532 210 81 62
GSM: 0532 210 81 63
GSM: 0532 210 81 64
GSM: 0532 210 81 65
GSM: 0532 210 81 66
GSM: 0532 210 81 67
GSM: 0532 210 81 68
GSM: 0532 210 81 69
GSM: 0532 210 81 70
GSM: 0532 210 81 71
GSM: 0532 210 81 72
GSM: 0532 210 81 73
GSM: 0532 210 81 74
GSM: 0532 210 81 75
GSM: 0532 210 81 76
GSM: 0532 210 81 77
GSM: 0532 210 81 78
GSM: 0532 210 81 79
GSM: 0532 210 81 80
GSM: 0532 210 81 81
GSM: 0532 210 81 82
GSM: 0532 210 81 83
GSM: 0532 210 81 84
GSM: 0532 210 81 85
GSM: 0532 210 81 86
GSM: 0532 210 81 87
GSM: 0532 210 81 88
GSM: 0532 210 81 89
GSM: 0532 210 81 90
GSM: 0532 210 81 91
GSM: 0532 210 81 92
GSM: 0532 210 81 93
GSM: 0532 210 81 94
GSM: 0532 210 81 95
GSM: 0532 210 81 96
GSM: 0532 210 81 97
GSM: 0532 210 81 98
GSM: 0532 210 81 99
GSM: 0532 210 81 100
GSM: 0532 210 81 101
GSM: 0532 210 81 102
GSM: 0532 210 81 103
GSM: 0532 210 81 104
GSM: 0532 210 81 105
GSM: 0532 210 81 106
GSM: 0532 210 81 107
GSM: 0532 210 81 108
GSM: 0532 210 81 109
GSM: 0532 210 81 110
GSM: 0532 210 81 111
GSM: 0532 210 81 112
GSM: 0532 210 81 113
GSM: 0532 210 81 114
GSM: 0532 210 81 115
GSM: 0532 210 81 116
GSM: 0532 210 81 117
GSM: 0532 210 81 118
GSM: 0532 210 81 119
GSM: 0532 210 81 120
GSM: 0532 210 81 121
GSM: 0532 210 81 122
GSM: 0532 210 81 123
GSM: 0532 210 81 124
GSM: 0532 210 81 125
GSM: 0532 210 81 126
GSM: 0532 210 81 127
GSM: 0532 210 81 128
GSM: 0532 210 81 129
GSM: 0532 210 81 130
GSM: 0532 210 81 131
GSM: 0532 210 81 132
GSM: 0532 210 81 133
GSM: 0532 210 81 134
GSM: 0532 210 81 135
GSM: 0532 210 81 136
GSM: 0532 210 81 137
GSM: 0532 210 81 138
GSM: 0532 210 81 139
GSM: 0532 210 81 140
GSM: 0532 210 81 141
GSM: 0532 210 81 142
GSM: 0532 210 81 143
GSM: 0532 210 81 144
GSM: 0532 210 81 145
GSM: 0532 210 81 146
GSM: 0532 210 81 147
GSM: 0532 210 81 148
GSM: 0532 210 81 149
GSM: 0532 210 81 150
GSM: 0532 210 81 151
GSM: 0532 210 81 152
GSM: 0532 210 81 153
GSM: 0532 210 81 154
GSM: 0532 210 81 155
GSM: 0532 210 81 156
GSM: 0532 210 81 157
GSM: 0532 210 81 158
GSM: 0532 210 81 159
GSM: 0532 210 81 160
GSM: 0532 210 81 161
GSM: 0532 210 81 162
GSM: 0532 210 81 163
GSM: 0532 210 81 164
GSM: 0532 210 81 165
GSM: 0532 210 81 166
GSM: 0532 210 81 167
GSM: 0532 210 81 168
GSM: 0532 210 81 169
GSM: 0532 210 81 170
GSM: 0532 210 81 171
GSM: 0532 210 81 172
GSM: 0532 210 81 173
GSM: 0532 210 81 174
GSM: 0532 210 81 175
GSM: 0532 210 81 176
GSM: 0532 210 81 177
GSM: 0532 210 81 178
GSM: 0532 210 81 179
GSM: 0532 210 81 180
GSM: 0532 210 81 181
GSM: 0532 210 81 182
GSM: 0532 210 81 183
GSM: 0532 210 81 184
GSM: 0532 210 81 185
GSM: 0532 210 81 186
GSM: 0532 210 81 187
GSM: 0532 210 81 188
GSM: 0532 210 81 189
GSM: 0532 210 81 190
GSM: 0532 210 81 191
GSM: 0532 210 81 192
GSM: 0532 210 81 193
GSM: 0532 210 81 194
GSM: 0532 210 81 195
GSM: 0532 210 81 196
GSM: 0532 210 81 197
GSM: 0532 210 81 198
GSM: 0532 210 81 199
GSM: 0532 210 81 200
GSM: 0532 210 81 201
GSM: 0532 210 81 202
GSM: 0532 210 81 203
GSM: 0532 210 81 204
GSM: 0532 210 81 205
GSM: 0532 210 81 206
GSM: 0532 210 81 207
GSM: 0532 210 81 208
GSM: 0532 210 81 209
GSM: 0532 210 81 210
GSM: 0532 210 81 211
GSM: 0532 210 81 212
GSM: 0532 210 81 213
GSM: 0532 210 81 214
GSM: 0532 210 81 215
GSM: 0532 210 81 216
GSM: 0532 210 81 217
GSM: 0532 210 81 218
GSM: 0532 210 81 219
GSM: 0532 210 81 220
GSM: 0532 210 81 221
GSM: 0532 210 81 222
GSM: 0532 210 81 223
GSM: 0532 210 81 224
GSM: 0532 210 81 225
GSM: 0532 210 81 226
GSM: 0532 210 81 227
GSM: 0532 210 81 228
GSM: 0532 210 81 229
GSM: 0532 210 81 230
GSM: 0532 210 81 231
GSM: 0532 210 81 232
GSM: 0532 210 81 233
GSM: 0532 210 81 234
GSM: 0532 210 81 235
GSM: 0532 210 81 236
GSM: 0532 210 81 237
GSM: 0532 210 81 238
GSM: 0532 210 81 239
GSM: 0532 210 81 240
GSM: 0532 210 81 241
GSM: 0532 210 81 242
GSM: 0532 210 81 243
GSM: 0532 210 81 244
GSM: 0532 210 81 245
GSM: 0532 210 81 246
GSM: 0532 210 81 247
GSM: 0532 210 81 248
GSM: 0532 210 81 249
GSM: 0532 210 81 250
GSM: 0532 210 81 251
GSM: 0532 210 81 252
GSM: 0532 210 81 253
GSM: 0532 210 81 254
GSM: 0532 210 81 255
GSM: 0532 210 81 256
GSM: 0532 210 81 257
GSM: 0532 210 81 258
GSM: 0532 210 81 259
GSM: 0532 210 81 260
GSM: 0532 210 81 261
GSM: 0532 210 81 262
GSM: 0532 210 81 263
GSM: 0532 210 81 264
GSM: 0532 210 81 265
GSM: 0532 210 81 266
GSM: 0532 210 81 267
GSM: 0532 210 81 268
GSM: 0532 210 81 269
GSM: 0532 210 81 270
GSM: 0532 210 81 271
GSM: 0532 210 81 272
GSM: 0532 210 81 273
GSM: 0532 210 81 274
GSM: 0532 210 81 275
GSM: 0532 210 81 276
GSM: 0532 210 81 277
GSM: 0532 210 81 278
GSM: 0532 210 81 279
GSM: 0532 210 81 280
GSM: 0532 210 81 281
GSM: 0532 210 81 282
GSM: 0532 210 81 283
GSM: 0532 210 81 284
GSM: 0532 210 81 285
GSM: 0532 210 81 286
GSM: 0532 210 81 287
GSM: 0532 210 81 288
GSM: 0532 210 81 289
GSM: 0532 210 81 290
GSM: 0532 210 81 291
GSM: 0532 210 81 292
GSM: 0532 210 81 293
GSM: 0532 210 81 294
GSM: 0532 210 81 295
GSM: 0532 210 81 296
GSM: 0532 210 81 297
GSM: 0532 210 81 298
GSM: 0532 210 81 299
GSM: 0532 210 81 300
GSM: 0532 210 81 301
GSM: 0532 210 81 302
GSM: 0532 210 81 303
GSM: 0532 210 81 304
GSM: 0532 210 81 305
GSM: 0532 210 81 306
GSM: 0532 210 81 307
GSM: 0532 210 81 308
GSM: 0532 210 81 309
GSM: 0532 210 81 310
GSM: 0532 210 81 311
GSM: 0532 210 81 312
GSM: 0532 210 81 313
GSM: 0532 210 81 314
GSM: 0532 210 81 315
GSM: 0532 210 81 316
GSM: 0532 210 81 317
GSM: 0532 210 81 318
GSM: 0532 210 81 319
GSM: 0532 210 81 320
GSM: 0532 210 81 321
GSM: 0532 210 81 322
GSM: 0532 210 81 323
GSM: 0532 210 81 324
GSM: 0532 210 81 325
GSM: 0532 210 81 326
GSM: 0532 210 81 327
GSM: 0532 210 81 328
GSM: 0532 210 81 329
GSM: 0532 210 81 330
GSM: 0532 210 81 331
GSM: 0532 210 81 332
GSM: 0532 210 81 333
GSM: 0532 210 81 334
GSM: 0532 210 81 335
GSM: 0532 210 81 336
GSM: 0532 210 81 337
GSM: 0532 210 81 338
GSM: 0532 210 81 339
GSM: 0532 210 81 340
GSM: 0532 210 81 341
GSM: 0532 210 81 342
GSM: 0532 210 81 343
GSM: 0532 210 81 344
GSM: 0532 210 81 345
GSM: 0532 210 81 346
GSM: 0532 210 81 347
GSM: 0532 210 81 348
GSM: 0532 210 81 349
GSM: 0532 210 81 350
GSM: 0532 210 81 351
GSM: 0532 210 81 352
GSM: 0532 210 81 353
GSM: 0532 210 81 354
GSM: 0532 210 81 355
GSM: 0532 210 81 356
GSM: 0532 210 81 357
GSM: 0532 210 81 358
GSM: 0532 210 81 359
GSM: 0532 210 81 360
GSM: 0532 210 81 361
GSM: 0532 210 81 362
GSM: 0532 210 81 363
GSM: 0532 210 81 364
GSM: 0532 210 81 365
GSM: 0532 210 81 366
GSM: 0532 210 81 367
GSM: 0532 210 81 368
GSM: 0532 210 81 369
GSM: 0532 210 81 370
GSM: 0532 210 81 371
GSM: 0532 210 81 372
GSM: 0532 210 81 373
GSM: 0532 210 81 374
GSM: 0532 210 81 375
GSM: 0532 210



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

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 11

İpotek						
Aleceği	Müşterek Mi?	Borç	Fazl	Derece Sıra	Süre	Tesla Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	6500000.00 USD	%39yılıkd eşiken	1/0	F.B.K.	Ümraniye - 20-08-2010 15:17 - 21865
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Teşinmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi	Tarih Yev
Ümraniye - YUKARI DUDULLU M - (Aktif) - 6397 Parsel	3/5	(SN:6982673) BİRLEŞİM YAPI VE ENDÜSTRİ TESİSLERİ SANAYİ VE TİC.AŞ V	6500000.00 USD	Ümraniye - 20-08-2010 15:17 - 21865		

BİRLEŞİM
MÜHENDİSLİK
 İNSTITÜTÜ
MÜHENDİSLİK İNSTITÜTÜ
SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
 Dv.İst. OSB Mh.1 Cd. Birleşim Cep No:71 Ümraniye/İST.
 Tel.(0218) 493 49 55 Fax: (0218) 499 49 60
 Anadolu Kuruşlar VD: 178 073 3931 Hesap No: 017807339310001

ASAL GAYRİMENKUL

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
 Ünalan Mah. 4.VİCTM Sok. No:10-A
 Simgekent Sitesi A:9 Blok D:8 34700
 Çekmeköy/İST. Çankaya VD: 086 047 6889

ASAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
 Ünalan Mah. 4.VİCTM Sok. No:10-A
 Simgekent Sitesi A:9 Blok D:8 34700
 Çekmeköy/İST. Çankaya VD: 086 047 6889
 E-mail: asal@asal.com.tr
 Web: www.asal.com.tr
 İletişim: 0212 499 49 60
 Faks: 0212 499 49 61
 Mobil: 0532 211 11 11
 İletişim: 0212 499 49 60
 Faks: 0212 499 49 61
 Mobil: 0532 211 11 11



İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesla 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						
Teşinmaz	Hisse Payı / Payda	Borcu Malik		Malik Borç	Tescili Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Ümraniye - YUKARI DUDULLU M - (Aktif) - 6397 Parsel	3/5	(SN:6982673) BİRLEŞİM YAPI VE ENDÜSTRİ TESİSLERİ SANAYİ VE TİC.AŞV	3250000.00 EUR	Ümraniye - 15-02-2011 15:21 - 4373		

5 / 11

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesla 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						
Teşinmaz	Hisse Payı / Payda	Borcu Malik		Malik Borç	Tescili Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Ümraniye - YUKARI DUDULLU M - (Aktif) - 6397 Parsel	3/5	(SN:6982673) BİRLEŞİM YAPI VE ENDÜSTRİ TESİSLERİ SANAYİ VE TİC.AŞV	6000000.00 TL	Ümraniye - 16-02-2011 15:27 - 4517		

BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSİTMA SOĞUTMA
 HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
 Duşlu OSB Mah.1.C. Mah. Grubu No:3/1 Ümraniye/İST.
 Tel:(0216) 499 49 00 Fax:(0216) 499 49 00
 Anatolu Kurumlar V.D.: 178 073 3931 Müraciye No: 017807339310001



BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSİTMA SOĞUTMA
 HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
 Duşlu OSB Mah.1.C. Mah. Grubu No:3/1 Ümraniye/İST.
 Tel:(0216) 499 49 00 Fax:(0216) 499 49 00
 Anatolu Kurumlar V.D.: 178 073 3931 Müraciye No: 017807339310001

6 / 11
ASAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
 Ünalan Mah. Kivilom Sok. No:10-A
 Simgekent Sitesi A-9 Blok D:8 34700
 Çankaya, İSTANBUL E-mail: D.: C86 047 6889


Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesla 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
İpoteğin Konuluğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi	Tarih Yev
Ümraniye - YUKARI DUDULLU M - (Aktif) - 6397 Parsel	3/5	(SN:6982673) BİRLEŞİM YAPI VE ENDÜSTRİ TESİSLERİ SANAYİ VE TİC.AŞV	58500000.00 TL	Ümraniye - 02-09-2019 16:56 - 26159		

7 / 11

Ipotek

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



BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSITMA SOĞUTMA İHAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Dululu OSB Mh. 1.Cd Birleşim Çarşı No:3/1 Ümraniye/İST.
Tel: (0216) 493 24 58 Fax: (0216) 499 49 60
Anadolu Kurumu: V.D.: 178 075 031 Mev. No: 017007335310001

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



İpoteğ

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Falz	Derece Sıra	Süre	Tesla Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	3250000.00 EUR	yillik%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	Terkin 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

İpoteğ

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Falz	Derece Sıra	Süre	Tesla Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	6000000.00 TL	YILLIK %39DEĞİŞ KEN	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	Terkin 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 İSITMA SOĞUTMA
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Dudullu OSB Mh. 1.Cd Birleşim Göz No:31 Ümraniye/İST.
Tel.(0216) 499 49 55 Fax.(0216) 499 49 60
Anadolu Kurumlar V.D.: 178 013 3331 Mersis No: 017807339310001



ASAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANİŞMANLIK A.Ş.
Ünalan Mah. Kırkışık Sok. No:10-A
Simgekent Sitesi A-9 Blok D:8 34700
E-mail: asal@asal.com.tr V.D.: C85 047 24



İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Falz	Derece Sıra	Süre	Tesla 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
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay / Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Ümraniye - YUKARI DUDULLU M - (Aktif) - 6397 Parsel	2/5	(SN:6982671) BİRLEŞİM MAKİNA TARIM TURİZM GAYRİMENKUL GIDA SANAYİ VE TİC.AŞV	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 İSITMA SOĞUTMA
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**
Dudullu OSB Mah. 1 Cd. Bina No: 31 Ümraniye/İST.
Tel: (0216) 453 41 62/63/64 (0216) 453 49 60
Anadolu Kurumlar V.D.; 178 07 03 01 Melsa No: 01780733221001

**ASAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Ünalan Mah. Rıhtam Sok. No:10-A
MİG Simgekent Sitesi A-9 Blok D:8 34700
Üsküdar / İST. Ümraniye V.D.: 086 047 6889



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

4.3.1. Gayrimenkulün İlgili Mevzuat Uyarınca Sahip Olduğu Belgeleri Hakkında Bilgi

Istanbul 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 alanı 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, değerlmeye 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 kısmı bir sınırlama getirmekte olup, ülke geneli OSB'lerinde çokça karşılaşılan bir belirtme beyanıdır.)

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



Serh: 49 yiliğina 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.)

İrtifa: İrtifa hakkı vardır. (12-12-2011 – 30910) (İrtifa 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 görülmektedir. 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 İki 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 Gayrimenkülün 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 Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, taşınmaz 15.04.2005 tarihli 1/1000 Ölçekli İstanbul Dudullu Organize Sanayi Bölgesi Revizyonlu İmar Planı'nda İDOS (Fabrikalar Bölgesinde) kalmaktadır. Yapılışma şartları TAKS: 0.50, ön cephe: 15 m, yan ve arka cephe: 10 m çekme mesafeli, H:12.50 m'dir.

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

BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSITMA SOĞUTMA
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Dudullu OSB Mh.1.C4 Daire No:50 Grub No:31 Ümraniye/İST.
Tel:(0216) 499 49 50 Fax:(0216) 499 49 60
Anadolu Kuryeleri V.D-17A-593-93
Anadolu Kuryular V.D-17A-593-93
Anadolu Kuryular V.D-17A-593-93
Anadolu Kuryular V.D-17A-593-93

**ASAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Ünalan Mah. Kivrim 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

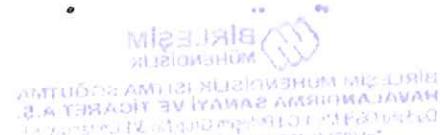
18.02.2021 tarihinde, İstanbul Dudullu Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre mülkün imar durumu aşağıdaki gibidir:

İmar Planı Ölçeği, Tarih ve No	15.04.2005 tarihli 1/1000 Ölçekli İstanbul Dudullu Organize Sanayi Bölgesi Revizyon İmar Planı
İmar Lejandi / 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	<input type="checkbox"/> Parselde üretilen binaların yükseklikleri, üretim teknolojisi gerektiği zorunlu hallerde bölge müdürlüğünün müracaatı, sanayi bakanlığının izni ile gerekligi kadar yükseltilmekte dir. <input type="checkbox"/> Yapılışma 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 Mah. Kivircik Sok. N° 1-A
Sincan, 06700
Anadolu, 1511 Çankaya
Telefon: 0312 499 49 59 Faks: (0312) 499 49 60
E-mail: info@asal.com.tr
Web: www.asal.com.tr



BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSITMA SOĞUTMA
HARİKA İNİRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Dudullu ÇGB: 1/1. Cd Bina: 1 Grub: 1/31 Ümraniye/İST.
Tel: (0213) 499 49 59 Fax: (0213) 499 49 60
Anadolu Kurumlar V.D.: 178 073 3331 Mersis No: 01780733310001





Tarih : 15/04/2005

İSTANBUL DUDULLU ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ REVİZYON İMAR PLANI

PLAN NOTLARI

1. Yapılmasına koşullan aşağıdaki gibidir:

(a) İdos (Fabrikalar Bölgesi):

Hijbir surelle zemin kullanım kat sayısı 0.50 yi geçemez. $h_{max}=12.50m$ dir. Ancak bina yükseklikleri (h_{max}) üretim teknolojisinin gerektirdiği zorunlu hallerde bölge müdürlüğünün müracaati, sanayi bakanının izni ile gerekli kadar yükseltilbilir. Ön bahçe mesafesi en az 15m, arka bahçe mesafeleri en az 10 m olacaktır.

(b) İMES:

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

(b) İMES VE (C) KADOSAN:

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

(d) DES:

(d) des için yapılanma koşullan kooperatif sınırları bütünü esas alınarak hesaplanmak koşulu ile; yapı adalarının tamamında blok etüdü yapılarak emsali orturmamak üzere ayrı, 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 yapılanma şartlarına ve bahçe mesafelerine uygun olarak emsali aşınmamak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılabilir. Cephe ve derinlik şartı aranınız.

d4) bu alanlarda yanıcı patlayıcı maddeler ve ziraî ilaçlar depolanamaz; depolama dışında shallyet gösteren veya gösterecek olan şeşilli iş kolilerinin bu alanda yer olması halinde sanayi atığı olmamak ve işki'nin önerdiği tüm tedbirlerde uymak şartı aranacaktır.



BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSITMA SOĞUTMA
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Dudullu OSB Mh. 1.Cad. 1.ème Grub No.3/1 Ümraniye/İST.
Tel: (0216) 499 45 00 Fax: (0216) 499 48 80
Anadolu Kurumlar V.D., 178 073 5931 Mersis No. 017807339310001

MİG
ASAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ünalan Mah. Kivircik Sek. No:10-A
Simgekent Sitesi A-9 Blok D:8 34700
Üsküp / İST. Ümraniye İ.D.; 086 047 6889