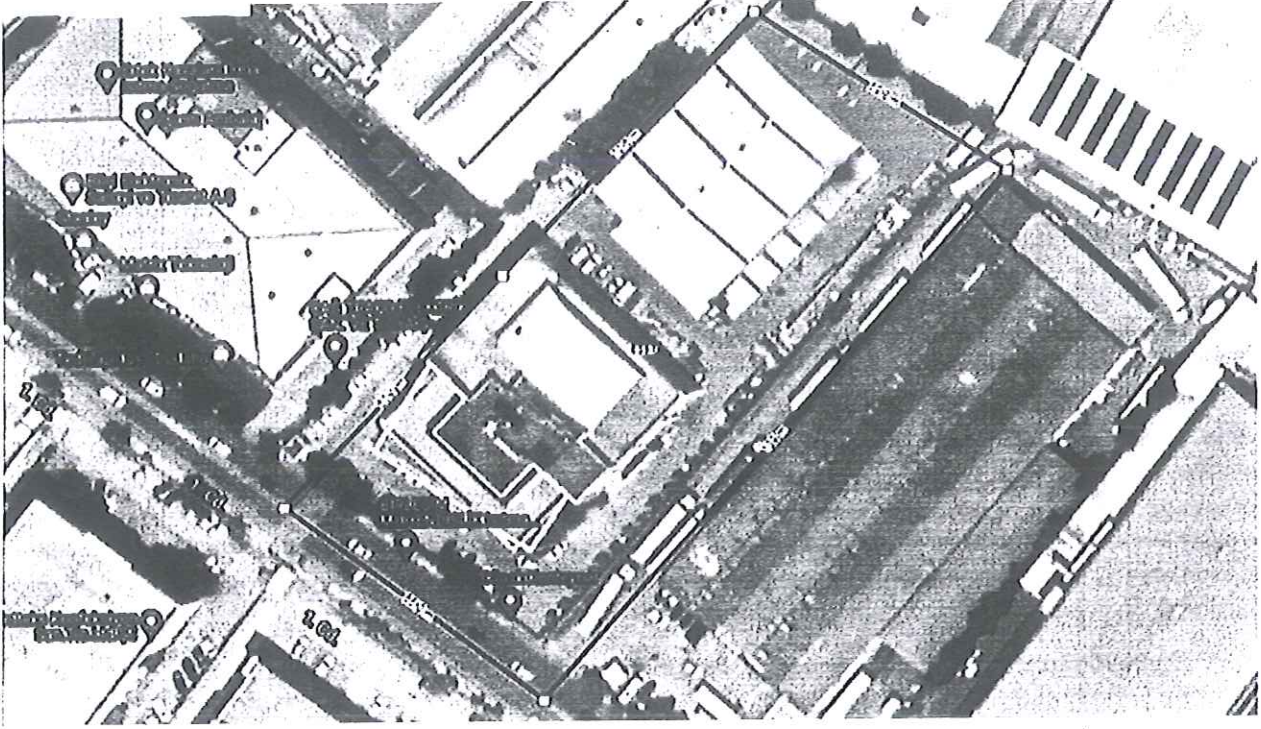


5.5. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz, 8.505 m² yüzölçümlü 6397 Parsel üzerinde iki parça şeklinde inşa edilmiş yapı grubundan oluşmakta olup, parselin ön bölümünde bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 5 katlı yönetim ve depolama binası, arka bölümünde ise zemin Kat + asma kat olmak üzere tek katlı depolama bulunmaktadır. Tesise doğrudan 1.Cadde üzerinden giriş yapılmakta olup, parselin caddeye 65 metre cephesi bulunmaktadır.



Ön bölümde bulunan yapı bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 5 katlı yönetim ve depolama binasıdır.

Dudullu Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'nde incelenen 06.04.2011 tarihli mimari projeye göre yapı bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat olmak üzere toplamda 4 katlı projelendirilmiştir. Yapının bodrum katında sığınak, su deposu, kazan dairesi, teknik hacimler, soyunma ve duş odaları ve fabrika bölümü; zemin katında idari kısım lobi, ofis birimleri ve fabrika bölümü; 1.normal katında idari kısım ofis birimleri; 2.normal katında idari kısım ofis birimleri ve fabrika kullanımları projelendirilmiştir. Projesinde 1.bodrum kat 1.849 m²; zemin kat fabrika bölümü 1.211 m² idari bölüm 640 m² olmak üzere toplamda 1.851 m²; 1.normal kat 617 m²; 2.normal kat fabrika bölümü 1.211 m² idari bölüm 582 m² olmak üzere toplamda 1793 m² olup, yapı toplam proje büyüklüğü 6.110 m² (Fabrika Bölümü: 4.271 m², idari bölüm: 1.839 m²)'dir.

Mevcutta çatı katı kısmen açılarak kullanım alanına dahil edilmiş ve iç bölümlerde kısmi kullanım farklılıkları tespit edilmiştir. Taşınmaz mevcutta bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 5 katlı inşa edilmiştir. Bodrum katta seminer salonu, fuaye, arşiv odaları, depo ve fabrika/depo hacimleri; zemin katta idari kısım lobi, ofis birimleri ve fabrika/depo bölümü; 1.normal katta idari kısım ofis birimleri; 2.normal katında yönetim odaları, idari kısım ofis birimleri ve depo bölümü; çatı



katında yemekhane, mutfak, ofis bölümleri ve açık teras alanları mevcuttur. Mevcutta bodrum kat depo/fabrika bölümü (fabrika bölümü 1.211 m² idari bölüm 638 m² olmak üzere) 1.849 m²; zemin kat (fabrika bölümü 1.211 m² idari bölüm 640 m² olmak üzere) 1.851 m²; 1.normal kat 617 m²; 2.normal kat (fabrika bölümü 1.211 m² idari bölüm 582 m² olmak üzere) 1.793 m²; çatı katı idari ve yemekhane bölümü 900 m² olmak üzere mevcut yapı büyüklüğü 7.010 m² (Fabrika Bölümü: 3.633 m², idari bölüm: 3.377 m²)'dir.

Kat	Ofis Bölümü		Fabrika/Depo Bölümü	
	Yasal Alanı (m ²)	Mevcut (m ²)	Yasal (m ²)	Mevcut (m ²)
1.Bodrum Kat	0,00	638,00	1.849,00	1.211,00
Zemin Kat	640,00	640,00	1.211,00	1.211,00
1.Normal Kat	617,00	617,00	0,00	0,00
2.Normal Kat	582,00	582,00	1.211,00	1.211,00
Çatı Katı	0,00	900,00	0,00	0,00
Toplam	1.839,00	3.377,00	4.271,00	3.633,00

Arka bölüme bulunan yapı projesinde zemin kat, mevcutta ise zemin kat + asma kat alanıdır. Projesinde fabrika ve fabrika alanı içerisindeki işletme ofislerinden oluşan yapı 1.381 m² büyüklüğündedir.

Mevcutta ise işletme ofislerinin bulunduğu bölüm fabrika binası uzunluğunda olacak şekilde asma katlı inşa edilmiş, ayrıca yapının güneydoğu cephesinde yapıya bitişik vaziyette kapalı depo alanı ile kuzeydoğu ve güneybatı cephelerinde sundurma alanları inşa edilmiştir. Taşınmaz mevcutta 1.941 m² + 780 m² sundurma büyüklüğündedir.

Parsel üzerinde buluna yapıların toplam kapalı alan büyüklüğü yasalda 7.491 m², mevcutta ise 8.951 m² + 780 m² sundurmadır.

İdari bina betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup, bina dış cephesi alüminyum cam kompozit malzemeden mamül dış cephe kaplama olup, bina girişinde fotoselli dönel kapı bulunmakta olup, kar okuyuculu otomatik turnike sistemi ile iç bölüme erişim sağlanabilmektedir. Zemin döşemeleri idari binaya ait tüm hacimlerde kısmen seramik, kısmen halı kaplama kısmen lamine parke olup, merdiven sahanlıklarında mermer kaplamadır. Çalışma alanları açık ofis alanlarından ve cam doğrama duvar ile bölümlenmiş kapalı alanlardan oluşmaktadır. Çalışma alanlarında duvar yüzeyleri saten boya, ıslak hacimlerde ise fayans kaplı olup, tavanda floresan aydınlatma taş yünü asma tavan tercih edilmiştir. Bina çerisinde duman detektörleri, yangın uyarı butonları ve yangın tüpleri mevcut olup, ısıtma ve soğutma merkezi fan-coiller sistem ile sağlanmaktadır. Teknik olarak elektrik pano odası, jeneratör, kazan dairesi, su deposu, klima santrali ve hidrofor mevcuttur.

Fabrika/Depo Binası betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup, bina dış cephesini betonarme duvar üzeri dış cephe boyası ile sonlandırılmıştır. Arka bölüme yer alan yapıda çelik çatı makası üzeri yer yer polikarbon fenerlikli sandviç panel çatı kaplaması mevcuttur. Zeminler endüstriyel zemin betonu ile kaplı olup, iç duvar yüzeyleri sıva üzeri boyalıdır. Fabrika/Depo binası içerisinde duman detektörleri, yangın uyarı butonları ve yangın tüpleri mevcuttur. Ayrıca üretim binası içerisinde 1 adet yük asansörü



bulunmaktadır. Sundurma yapılar, çelik konstrüksiyon yapı tarzında inşa edilmiş olup, çatı kaplaması trapez sac kaplamadır.

5.6. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaata Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Taşınmaz projesi ile kısmen uyumsuzdur. Ön bölümde yer alan yapının çatı katı projesine aykırı şekilde kısmen kullanıma açılarak ek kullanım alanı oluşturulmuş, arka bölümde yer alan yapının iç bölümünde asma kat oluşturulmuş, yan cephede ek kapalı alan inşa edilmiş ve kuzeydoğu ve güneybatı cephelerde sundurma alanları oluşturulmuştur. Söz konusu aykırılıklar nedeniyle herhangi bir tutanak ve encümen kararı düzenlenmemiştir.

5.7. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Almasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

İmar Kanununun Madde 21 – Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatıyesisi alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış siva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir. Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.

Değerlemeye konu taşınmaz için 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında, proje ve ruhsatına aykırı kısımları için yeniden ruhsat alması gerekmektedir.

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

Değerlemeye konu taşınmaz değerleme tarihi itibarıyla işyeri / depolama amaçlı kullanılmakta olup, intifa hakkı ile "BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK ISITMA SOĞUTMA HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ" tarafından kullanılmaktadır.


BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK ISITMA SOĞUTMA
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Dudullu OSB Mh. 1. Cad. B Blok No:3/1 Ümraniye/İST.
Tel: (0216) 499 49 60 Fax: (0216) 499 49 60
Anadolu Kurumlar V.D.: 178 073 3331 Mersis No: 017807333310001

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



6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Değerleme çalışması; kabuller ve kısıtlamalar başlığı altında belirtilmiş olan durumlar dikkate alınmak ve ilave herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın, alıcının tam olarak bilgilendirildiği bir ortamda, taşınmazın, makine ve ekipmanların üzerindeki hakların makul bir süre pazarda kalmak koşuluyla satılabileceği peşin satış değerinin tespitini kapsamaktadır. Bu tarife göre alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidir, bilgilidir ve iyi niyetlidir. Ödeme nakit veya eşdeğeri koşullarda gerçekleşecektir. Varlıklar uyum bir pazarlama yöntemi ile açık pazarda makul bir süre bekleyecektir.

Bu raporda değerlemesi yapılan gayrimenkullerin niteliği, kullanım amaçları, çevresel ve konum faktörleri göz önünde bulundurularak "Pazar Yöntemi", "Maliyet Yöntemi" ve "Gelir Yöntemi/Direkt Kapitalizasyon" yaklaşımları kullanılmıştır.

Değerleme çalışması müşteri talebi kapsamında 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 tarihlerine yönelik olarak yapılmıştır. Değerin oluşturulması aşamasında, yakın konumda, söz konusu tarihlerde satılmış ve satılık olan benzer yapılaşma şartlarına ve benzer özelliklere sahip emsallerden faydalanılmıştır.

Değer takdiri KDV hariç olarak hesaplandığından emsal araştırmaları KDV Hariç bedeller üzerinden gerçekleştirilmiş, gerektiğinde KDV tutarları satış bedelinden düşülerek hesaplamaya konu edilmiştir.

Nihai değerler takdir edilirken, rapor içinde detaylı olarak açıklanmış olan, projeye aykırı kısımların projesine uygun hale getirilme maliyeti de göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat araştırması yapıldıktan sonra emsal mülklere yönelik, büyüklük, cephe özellikleri, proje nitelikleri, yaş, bakım durumu, yeterliliği, fonksiyonel özellikleri gibi etmenler dikkate alınarak +/- düzeltmeler uygulanmıştır.

Gelir Yöntemi / Direkt Kapitalizasyon analizi ile, gayrimenkullerin emsal araştırmalarıyla bulunan piyasa kira değerleri, emsal araştırması yapılan bölgedeki tespitler ile güncel ekonomik veriler ve risk faktörleri üzerinden belirlenen kapitalizasyon oranı ile indirgenmiş ve değer tespit gerçekleştirilmiştir.

6.1. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

Pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı için kullanılacak olan arsa birim değerinin tespit edilmesi için kullanılmış olup, ulaşılan arsa değerleri maliyet yaklaşımı detaylarında sunulmuştur.

6.2. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınarak, taşınmazın yakın çevresindeki benzer standartlarda işyeri kullanımlı komple bina özelinde yapılan güncel emsal araştırmalarının sonucu aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Taşınmazın yer aldığı Dudullu OSB içerisinde boş arsa kısıtlılığı nedeniyle arsa fiyatı araştırmasında "bina çıkarma" işlemi uygulanmıştır. Mevcut satılık fabrikalar üzerinden yapı yaşı, fiziksel nitelikleri ve büyüklükleri üzerinden maliyet hesabı yapılmış, gerçekçi fiyattan çıkarılarak boş arsa değerine ulaşılmıştır.

Taşınmazın konumlandığı bölgede konu taşınmaza benzer nitelikli emsal mülkler araştırılmıştır. Taşınmazın brüt alanı, konumu, ulaşımı, cephesi, manzara vb. ölçütler dikkate alınarak belirlenen



	hesaplanmıştır. 4.765 TL/m2 birim arsa değerine ulaşılmıştır. Benzer şerefiyeli değerlendirilmiştir. (Sahibinden/Erdal Taştepe: 5336921707)					
E 2	Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, fabrikalar bölgesinde cadde üzerinde yer alan satılık fabrikadır. 5.800 m ² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 11.000 m ² kapalı kullanım alanlı fabrikanın 55.000.000TL bedelle satılık olduğu beyan edilmiştir. Bina 30 yıllık olduğu öğrenilmiştir. Yapılan görüşmeler neticesinde fabrikanın 40.000.000 TL satılabileceği düşünülmektedir. Bina çıkartma yöntemi ile, $1.100 \text{ TL/m}^2 \times 11.000 \text{ m}^2 = \sim 12.100.000 \text{ TL}$ (bina maliyeti) ve $12.100.000 \text{ TL} \times \%25 = \sim 3.025.000 \text{ TL}$ (diğer maliyetler) çıkartılarak arsa değeri, 24.875.000 TL olarak hesaplanmıştır. 4.289 TL/m2 birim arsa değerine ulaşılmıştır. (Yakup Kuş Emlak - 533 354 66 66)	5.800	24.875.000	4.289	0%	4.289
E 3	Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, fabrikalar bölgesinde cadde üzerinde yer alan satılık fabrikadır. 6.500 m ² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 15.000 m ² kapalı kullanım alanlı fabrikanın 52.000.000TL bedelle satılık olduğu beyan edilmiştir. Bina 8 yıllık olduğu öğrenilmiştir. Yapılan görüşmeler neticesinde fabrikanın 45.000.000 TL satılabileceği düşünülmektedir. Bina çıkartma yöntemi ile, $1.100 \text{ TL/m}^2 \times 15.000 \text{ m}^2 = \sim 16.500.000 \text{ TL}$ (bina maliyeti) ve $16.500.000 \text{ TL} \times \%25 = \sim 4.125.000 \text{ TL}$ (diğer maliyetler) çıkartılarak arsa değeri, 24.375.000 TL olarak hesaplanmıştır. 3.750 TL/m2 birim arsa değerine ulaşılmıştır. (Coldwell Banker - 532 667 60 87)	6.500	24.375.000	3.750	0%	3.750
E 4	Dudullu OSB içerisinde taşınmaza benzer şerefiyeye sahip, benzer yapılaşma koşullarında 6.750 m2 yüz ölçümlü arsa 48.750.000 TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede yakın teklifler alınmadığı öğrenilmiş olup, yüksek pazarlık payının söz konusu olacağı düşünülmektedir. Gerçekçi değer 40.000.000TL olarak değerlendirilmiştir. Taşınmaza benzer şerefiyeli olduğu kanaatine varılmıştır. (Yakup Kuş Emlak - 533 354 66 66)	6.750	40.000.000	5.926	0%	5.926
Düzeltilmiş B. fiyat ortalaması				4.675		4.675

D. Oranı: değerlemeye konu taşınmaza göre, emsalin konum, alan, fonksiyon, yaş, manzara vb. farklılıkları için uygulanan (+) veya (-) düzeltmeyi tanımlamaktadır.



Yukarıda yer alan bilgiler doğrultusunda, tabloda sunulan emsaller incelendiğinde;

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan fabrika nitelikli taşınmazlar üzerinden yapılan çıkarma ve emsal arsa araştırmasında birim satış fiyatlarının dar bir aralıkta seyrettiği, gayrimenkul firmaları ile yapılan görüşmeler neticesinde, tahmini pazarlık payları ve konu taşınmaz ile emsaller arasındaki farklılıkların getirdiği avantaj ve dezavantaj düzeltmeleri sonucunda 3.750 TL/ m² ile 5.926 TL/ m² aralığında değişmekte olduğu tespit edilmiştir. Bu aralık içinden taşınmazın yer aldığı parsel için uygun olan arsa birim değerinin 4.500TL/m² olacağı kanaatine varılmıştır.

Çıkarma işleminde yapı dışı diğer maliyetler çevre düzenleme ve altyapı, müteahhit ve diğer maliyetler, yatırımcı sabit giderleri, ruhsat – denetim ve projelendirme ücretleri olarak tanımlanmaktadır.

Bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucunda;

- ☐ Tabloda yer alan fiyatların piyasaya çıkış rakamlarını yansıttığı ve gerçekçi satışlarda yapılan pazarlıklar neticesinde daha düşük fiyatlar üzerinden el değiştirmelerin söz konusu olacağı tespit edilmiştir.
- ☐ Değerleme çalışması 31.12.2018, 31.12.2019 ve 31.12.2020 tarihli gerçeğe uygun değer tespitine yöneliktir. Rapor tarihi itibarıyla, 31.12.2020 tarihinden rapor tarihine kadar geçen süre içerisinde bölge gayrimenkul piyasasında önemli bir değişiklik yaşanmamış olup, 31.12.2020 tarihine yönelik değer takdiri yapılırken güncel piyasa verileri dikkate alınmıştır.
- ☐ Parsel üzerindeki mevcut yapının fiziksel nitelikleri doğrultusunda yapı birim maliyetleri belirlenmiştir.
- ☐ Maliyet yaklaşımında parsel bulunan taşınmazların büyüklüğü üzerinden maliyet hesabı yapılmış, takdir edilen arsa değeri ile toplanarak değer hesabı tamamlanmıştır.
- ☐ Yapı dışı maliyetler "Altyapı ve Çevre Düzenleme, Mimar&Mühendislik Ücretleri, Yatırımcı Sabit Giderleri, İzinler & Danışmanlık Ücretleri ile Müteahhit Ücreti ve Diğer Maliyetler" olarak ayrı kalemler oluşturulmuştur.
- ☐ Yatırımcı Karı, yapının niteliği, olası finansman giderleri ve risk faktörü göz önünde bulundurularak arsa + yapı maliyeti üzerinden hesaplanmıştır.

BİRLEŞİM
MÜHENDİSLİK
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSITMA SOĞUTMA
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Dudulu OSB Mh. 1. Cd. Etiler Sit. No: 3/1 Ümraniye/İST.
Tel: (0216) 499 49 59 Fax: (0216) 499 49 60
Anadolu Kurumlar V.D.: 178 073 33/1 Mersis No: 017807330010001

ASAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ünalan Mah. Kuvvet Sok. No:10-A
Sınca Kent Sitesi A-9 Blok D:8 34700
İstanbul



Bu durumda değerlemeye konu taşınmazın Maliyet yöntemine göre 31.12.2020 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi hesap edilmiştir.

Parsel Üzerindeki Yapıların Maliyeti – Yasal – 31.12.2020			
Yapı Adı	Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Bina Değeri (TL)
İdari Bina	1.839,00	2.000	3.678.000 TL
Fabrika Binası	5.652,00	1.400	7.912.800 TL
Toplam	7.491,00		11.590.800 TL
Toplam Bina Maliyeti			11.590.800 TL
Altyapı ve Çevre Düzenleme Maliyetleri	5%		579.540 TL
Mimar & Mühendislik Ücretleri	3%		347.7 TL
Yatırımcı Sabit Giderleri	2%		231.816 TL
İzinler & Danışmanlık Ücretleri	2%		231.816 TL
Müteahhit Ücreti ve Diğer Maliyetler	10%		1.159.080 TL
Toplam Maliyet			14.140.776 TL
Parsel Üzerindeki Yapıların Toplam Maliyeti (A)			14.140.776 TL
Yasal Durum Maliyet Değeri			
Parsel No / Açıklama	Alanı (m ²)	Birim Fiyat (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
6397 Parsel	8.505,00	4.500	38.272.500 TL
Toplam Arsa Değeri (B)			38.272.500 TL
Parsel Üzerindeki Yapıların Toplam Maliyeti (A)			14.140.776 TL
Yatırımcı Karı (C)		12%	6.289.593 TL
Taşınmazın maliyet yaklaşımı ile elde edilen Pazar Değeri (A+B+C)			58.700.0 TL

BİRLEŞİM
MÜHENDİSLİK
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK ISITMA SOĞUTMA
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Dudullu OSB Mh. Birleşim Grup No 3/1 Ümraniye/İST.
Tel: (0216) 499 51 95 Fax: (0216) 499 49 60
Anadoluhisari YD. No: 073 3931 Mersis No: 017607339310001

ASAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ünalan Mh. Kıvılcım Sok. No:10-A
Simgekent Sitesi A-9 Blok D:8 34700
Üsküdar, İST. Ümraniye YD. No: 086 047 6839



Parsel Üzerindeki Yapıların Maliyeti – Mevcut – 31.12.2020			
Yapı Adı	Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Bina Değeri (TL)
İdari Bina	3.377,00	2.000	6.754.000 TL
Fabrika Binası	5.574,00	1.400	7.803.600 TL
Sundurma	700,00	700	490.000 TL
Toplam	9.651,00		15.047.600 TL
Toplam Bina Maliyeti			
Altyapı ve Çevre Düzenleme Maliyetleri	5%		752.380 TL
Mimar & Mühendislik Ücretleri	3%		451.428 TL
Yatırımcı Sabit Giderleri	2%		300.952 TL
İzinler & Danışmanlık Ücretleri	2%		300.952 TL
Müteahhit Ücreti ve Diğer Maliyetler	10%		1.504.760 TL
Toplam Maliyet			18.358.072 TL
Parsel Üzerindeki Yapıların Toplam Maliyeti (A)			18.358.072 TL
Yasal Durum Maliyet Değeri			
Parsel No / Açıklama	Alanı (m ²)	Birim Fiyat (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
6397 Parsel	8.505,00	4.500	38.272.500 TL
Toplam Arsa Değeri (B)			38.272.500 TL
Parsel Üzerindeki Yapıların Toplam Maliyeti (A)			18.358.072 TL
Yatırımcı Karı ©	12%		6.795.669 TL
Taşınmazın maliyet yaklaşımı ile elde edilen Pazar Değeri A+B+C)			63.430.000 TL


BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSİTMA SOĞUTMA
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Dudullu OSB Mh.1.Cd.Birleşim Grup No 3/1 Ümraniye/İST.
Tel:(0213) 499 49 59 (0216) 499 49 60
Anadolu Kurumlar V.D.: 178 073 3331 Mersis No: 0176073339310331

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

31.12.2018 ve 31.12.2019 tarihlerine yönelik olarak yapılan analizler şu şekildedir;

- Dudullu OSB içerisinde, benzer yapılaşma koşullarına sahip 14.000 m² yüz ölçümlü arsanın 2017 yılı ilk çeyreğinde 85.000.000 TL bedelle pazarlandığı ancak gerçekçi satış fiyatının 50.000.000 TL bandında olabileceği o dönem tespit edilmişti. Dolar cinsinden pazarlanan taşınmazın TL karşılığının piyasa koşulları itibarıyla gerçekçi olmadığı öğrenilmiştir. Gerçekleşen satış bedeli öğrenilememiştir. Tahmin edilen gerçekçi satış fiyatı üzerinden birim fiyat 3.571 TL/m²'dir. (Mehmet Adıktılı: 5322627243)
- Colliers International tarafından hazırlanan Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu – 2019 raporunda Dudullu bölgesi endüstriyel tesis birim kira ortalaması 2018 yılı 4.çeyrek verisine göre 17,50 TL/m², 2019 dördüncü çeyrek verisine göre 24,30 TL/m²'dir. Yüzdesel değişim %38'dir.
- Colliers International tarafından hazırlanan Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu – 2020 raporunda Dudullu bölgesi endüstriyel tesis birim kira ortalaması 2019 yılı dördüncü çeyrek verisine göre 24,30 TL/m², 2020 dördüncü çeyrek verisine göre 30 TL/m²'dir. Yüzdesel değişim %23'tür.
- Emsal 3'te detayları verilen 6.500 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 15.000 m² kapalı kullanım alanlı fabrikanın 2020 yılı ilk yarısında 50.000.000 TL bedelle pazarlanmakta olduğu ve ilgili dönemde yapılan görüşmede 40.000.000 TL bandında teklif alınmış olduğu öğrenilmiştir. Bina çıkartma yöntemi ile, 950 TL/m² x 15.000 m² = ~14.250.000 TL (bina maliyeti) ve 14.250.000 TL x %25=~3.562.500 TL (diğer maliyetler) çıkartılarak arsa değeri, 22.187.500 TL olarak hesaplanmıştır. 3.413 TL/m².birim arsa değerine ulaşılmıştır. (PUSULA GAYRİMENKUL. 2165662494)

**BİRLEŞİM**
MÜHENDİSLİK
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK ISITMA SOĞUTMA
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Dudullu OSB Mh.1 Cd.Büyükdere Grub. No:3/1 Ümraniye/İST.
Tel:(0216) 499 45 60 Fax:(0216) 499 45 60
Anasayfa Kurumlar V.D.: 178 073 3931 Faks No: 017697339310001

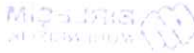
MİT 1243 55
Anasayfa Kurumlar V.D.: 178 073 3931 Faks No: 017697339310001

ASAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ünalan Mah. Kivırcım Sok. No:10-A
Sınıyokent Sitesi A-9 Blok D:8 34700
Ü. T. C. İST. Çekirge V.D.: 086 047 6889



Parsel Üzerindeki Yapıların Maliyeti – Mevcut – 31.12.2019			
Yapı Adı	Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Bina Değeri (TL)
İdari Bina	3.377,00	1.800	6.078.600 TL
Fabrika Binası	5.574,00	1.250	6.967.500 TL
Sundurma	700,00	600	420.000 TL
Toplam	9.651,00		13.466.100 TL
Toplam Bina Maliyeti			13.466.100 TL
Altyapı ve Çevre Düzenleme Maliyetleri	5%		673.305 TL
Mimar & Mühendislik Ücretleri	3%		403.983 TL
Yatırımcı Sabit Giderleri	2%		269.322 TL
İzinler & Danışmanlık Ücretleri	2%		269.322 TL
Müteahhit Ücreti ve Diğer Maliyetler	10%		1.346.610 TL
Toplam Maliyet			16.428.642 TL
Parsel Üzerindeki Yapıların Toplam Maliyeti (A)			16.428.642 TL
Mevcut Durum Maliyet Değeri			
Parsel No / Açıklama	Alanı (m ²)	Birim Fiyat (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
6397 Parsel	8.505,00	4.000	34.020.000 TL
Toplam Arsa Değeri (B)			34.020.000 TL
Parsel Üzerindeki Yapıların Toplam Maliyeti (A)			16.428.642 TL
Yatırımcı Karı(C)	12%		6.053.837 TL
Taşınmazın maliyet yaklaşımı ile elde edilen Pazar Değeri A+B+C)			56.500.000 TL


BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSİTMA SOĞUTMA
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Dudulu OSB Mh.1.Cd. Birleşim Grup No.3/1 Umranıya/İST.
Tel:(0216) 499 49 59 / Fax:(0216) 499 49 60
Anadolu Kurumlar V.D. 124 73 1931 Mersis No: 017807339310001


MİTİS
MİTİS MÜHENDİSLİK
MİTİS MÜHENDİSLİK İSİTMA SOĞUTMA
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Dudulu OSB Mh.1.Cd. Birleşim Grup No.3/1 Umranıya/İST.
Tel:(0216) 499 49 59 / Fax:(0216) 499 49 60
Anadolu Kurumlar V.D. 124 73 1931 Mersis No: 017807339310001


ASAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ünalan Mah. Kurum Sok. No:10-A
Simgekent Sitesi A-9 Blok D:8 34700
Etiler, Beşiktaş, İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 270900 / Mersis No: 34700000000000000000



Geçmiş veriler doğrultusunda 31.12.2018 tarihine yönelik değer tespit şu şekildedir;

Parsel Üzerindeki Yapıların Maliyeti – Yasal – 31.12.2018			
Yapı Adı	Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Bina Değeri (TL)
İdari Bina	1.839,00	1.600	2.942.400 TL
Fabrika Binası	5.652,00	1.100	6.217.200 TL
Toplam	7.491,00		9.159.600 TL
Toplam Bina Maliyeti			
Altyapı ve Çevre Düzenleme Maliyetleri	5%		457.980 TL
Mimar & Mühendislik Ücretleri	3%		274.788 TL
Yatırımcı Sabit Giderleri	2%		183.192 TL
İzinler & Danışmanlık Ücretleri	2%		183.192 TL
Müteahhit Ücreti ve Diğer Maliyetler	10%		915.960 TL
Toplam Maliyet			11.174.712 TL
Parsel Üzerindeki Yapıların Toplam Maliyeti (A)			11.174.712 TL
Yasal Durum Maliyet Değeri			
Parsel No / Açıklama	Alanı (m ²)	Birim Fiyat (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
6397 Parsel	8.505,00	3.750	31.893.750 TL
Toplam Arsa Değeri (B)			31.893.750 TL
Parsel Üzerindeki Yapıların Toplam Maliyeti (A)			11.174.712 TL
Yatırımcı Karı (C)	12%		5.168.215 TL
Taşınmazın maliyet yaklaşımı ile elde edilen Pazar Değeri (A+B+C)			48.240.000 TL

BİRLEŞİM
MÜHENDİSLİK
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İNŞAAT SOĞUTMA
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Dudullu OSB Mh.1.Cd Birleşim Grup No:3/1 Ümraniye/İST.
Tel:(0216) 499 48 59 / (0216) 499 48 60
Anadolu Kurumlar VD: 178 073 393 / Mersis No: 017807349310001

ASAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ünalan Mah. Kivildim Sok. No:10-A
Simgekent Sitesi A-9 Blok B18 34700
Üsküdar, İST. Türkiye Tel: 0216 499 48 59



Parsel Üzerindeki Yapıların Maliyeti – Mevcut – 31.12.2018			
Yapı Adı	Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Bina Değeri (TL)
İdari Bina	3.377,00	1.600	5.403.200 TL
Fabrika Binası	5.574,00	1.100	6.131.400 TL
Sundurma	700,00	550	385.000 TL
Toplam	9.651,00		11.919.600 TL
Toplam Bina Maliyeti			595.980 TL
Altyapı ve Çevre Düzenleme Maliyetleri	5%		357.588 TL
Mimar & Mühendislik Ücretleri	3%		238.392 TL
Yatırımcı Sabit Giderleri	2%		238.392 TL
İzinler & Danışmanlık Ücretleri	2%		1.191.960 TL
Müteahhit Ücreti ve Diğer Maliyetler	10%		14.541.912 TL
Toplam Maliyet			14.541.912 TL
Parsel Üzerindeki Yapıların Toplam Maliyeti (A)			
Mevcut Durum Maliyet Değeri			
Parsel No / Açıklama	Alanı (m ²)	Birim Fiyat (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
6397 Parsel	8.505,00	3.750	31.893.750 TL
Toplam Arsa Değeri (B)			31.893.750 TL
Parsel Üzerindeki Yapıların Toplam Maliyeti (A)			14.541.912 TL
Yatırımcı Karı (C)	12%		5.572.279 TL
Taşınmazın maliyet yaklaşımı ile elde edilen Pazar Değeri A+B+C)			52.010.000 TL

MİHİR BİRLİK
MÜHENDİSLİK

MİHİR BİRLİK MÜHENDİSLİK
MİHİR BİRLİK MÜHENDİSLİK
MİHİR BİRLİK MÜHENDİSLİK
MİHİR BİRLİK MÜHENDİSLİK
MİHİR BİRLİK MÜHENDİSLİK
MİHİR BİRLİK MÜHENDİSLİK
MİHİR BİRLİK MÜHENDİSLİK
MİHİR BİRLİK MÜHENDİSLİK
MİHİR BİRLİK MÜHENDİSLİK
MİHİR BİRLİK MÜHENDİSLİK

BİRLEŞİM
MÜHENDİSLİK
MİHİR BİRLİK MÜHENDİSLİK
MİHİR BİRLİK MÜHENDİSLİK
MİHİR BİRLİK MÜHENDİSLİK
MİHİR BİRLİK MÜHENDİSLİK
MİHİR BİRLİK MÜHENDİSLİK
MİHİR BİRLİK MÜHENDİSLİK
MİHİR BİRLİK MÜHENDİSLİK
MİHİR BİRLİK MÜHENDİSLİK
MİHİR BİRLİK MÜHENDİSLİK

ASAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ünalan Mah. Kuvvettin Sok. No:10-A
Simgelikent Sitesi A-9 Blok D:8 34700
Etiler/Beşiktaş/İST. Cihaz No: 035 047 68278



6.3. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

Gelir indirgeme yaklaşımında değerlemesi yapılan ve gelir getiren mülke ait gelecekte oluşması beklenen 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. Değerleme tarihi itibarıyla piyasa risk ve getiri oranlarında, gayrimenkulün gelecekte yaratacağı net nakit akımlarının bugünkü değeri, gayrimenkulün mevcut değerini ortaya koymaktadır.

Bu yöntem daha çok gelir getiren yatırımlar/mülkler için öncelikli kullanılmakla birlikte, diğer taşınmazlar için farklı yaklaşımlarla hesap edilen değerlerin ikinci kontrolü ve cari piyasa koşullarına uyumlu olup olmadığının irdelenmesi amaçlı gösterge niteliği taşımaktadır.

Bu yaklaşımın genel prensibi, yaklaşımda kullanılan iskonto oranı, dönem sonu değer, kapitalizasyon oranı, NBD vb. tanımlamaları madde 3.3 ve madde 3.4 başlığı altında sunulmuş olması sebebiyle bu bölümde sadece hesaplamalara yer verilmiştir.

İndirgemede kullanılan kabuller/varsayımlar:

Gelir Yöntemi / Direkt Kapitalizasyon 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.

KİRALIK EMSALLER FABRİKATİCARİ BİNA							
Sıra	Açıklama	Alanı (m ²)	Talep Edilen Kira Fiyatı (TL)	Tahmini Pazarlık Payı	Pazarlıklı Birim Fiyat (TL/m ²)	D. Oranı (+/-%)	D. Birim Fiyat (TL/m ²)
E 1	Dudullu OSB içerisinde, 8.258 m ² yüz ölçümlü arsa üzerinde yaklaşık 26 yıllık, toplada 4 katlı idari ve Fabrika binasından oluşan fiziksel olarak konu taşınmaza göre daha niteliksiz 15.200 m ² kapalı alanlı katlarda 3,20 metre tavan yüksekliğine sahip taşınmaz 225.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. Yapılan görüşmede yakın teklifler alındığı öğrenilmiştir. Fiziksel nitelikleri, bina yaşı vb nedeniyle konu taşınmaza göre daha düşük şerefiyeli değerlendirilmiştir. (Sahibinden/Erdal Taştepe: 05336921707)	15.200	225.000	10%	13,3	35%	18,0

BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSİTMA SOĞUTMA
BAKALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Dudullu OSB Mh. 1. Cd. D. 31 Ümraniye / İST.
Anadolu Tel: (0216) 499 49 49 Fax: (0216) 499 49 60
Anadolu Kurumlar V.D: 178 07 3931 Mersis No: 017807339310001

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



E 2	Dudullu OSB içerisinde, 6 yıllık, tek kattan oluşan toplamda 6.000 m2 kapalı alanlı, 6,50 metre tavan yüksekliğinde depolama amaçlı kullanılan taşınmaz 160.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. Fiziksel nitelikleri itibariyle konu taşınmaza göre daha düşük şerefiyeli değerlendirilmiştir. Yakın teklifler alınmakta olduğu ve bir miktar pazarlık olabileceği öğrenilmiştir. (RESMART LUXSURY & COMMERCIAL:0 (216) 316 91)	6.000	160.000	10%	24,0	25%	30,0
E 3	Dudullu OSB içerisinde, yaklaşık 18 yıllık, toplada 2 katlı idari ve fabrika binasından oluşan fiziksel olarak konu taşınmaza göre niteliksiz 9.000 m2 kapalı alanlı katlarda 6,50 ve 7,80 metre tavan yüksekliğine sahip taşınmaz 209.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. Yapılan görüşmede yakın teklifler alındığı öğrenilmiştir. Fiziksel nitelikleri, bina yaşı vb nedeniyle konu taşınmaza göre daha düşük şerefiyeli değerlendirilmiştir. (AKMAN TEAM: 0 (537) 718 43 51)	9.000	209.000	10%	20,9	35%	28,2
E 4	Dudullu OSB'ye yakın mesafede Baraj Yolu Caddesi cepheli, bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat olmak üzere toplamda 5 katlı ve 2.000 m2 büyüklüğünde, dış cephesi komple cam giydirme, katlarda 3,75 metre tavan yüksekliğinde işyeri binası 70.000 TL bedelle kiralıktır. Yapılan görüşmede yakın teklifler alındığı öğrenilmiştir. Konum itibariyle OSB içerisinde bulunan taşınmaza göre dezavantajlıdır. Ayrıca değerlemeye konu taşınmaz fiziksel olarak daha niteliklidir. (ANADOLU EMLAK: 0 (216) 661 02 42)	2.000	70.000	10%	31,5	25%	39,4
E 5	Dudullu OSB'ye yakın mesafede Şerifali TEM Yan Yol üzerinde, cepheli, 2 bodrum kat + zemin kat + 6 normal kat olmak üzere toplamda 9 katlı ve 2.700 m2 büyüklüğünde, dış cephesi komple cam giydirme, katlarda 3,50 metre tavan yüksekliğinde işyeri binası 120.000 TL bedelle kiralıktır. Yapılan görüşmede yakın teklifler alındığı öğrenilmiştir. Konum itibariyle OSB içerisinde bulunan taşınmaza göre dezavantajlıdır. (ACARKENT REMAX 7TEPE:0 (216) 485 16 00)	2.700	120.000	10%	40,0	10%	44,00
Sonuç					19,4		25,4

D. Oranı: değerlemeye konu taşınmaza göre, emsalin konum, alan, fonksiyon, yaş, manzara vb. farklılıkları için uygulanan (+) veya (-) düzeltmeyi tanımlamaktadır.