



(*) Ortalama birim fiyat ilk üç emsal ortalamasına karşılık gelmekte olup, emsal 4 ve emsal 5 ticari nitelikli taşınmaz olmaları nedeniyle ortalama hesabına dahil edilmemiştir.

Yukarıda yer alan bilgiler doğrultusunda, tabloda sunulan emsaller incelendiğinde;

Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yer alan fabrika ve komple ticari bina nitelikli/kullanımlı taşınmazlar özelinde yapılan emsal araştırmasında birim kira 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 fabrika nitelikli taşınmazlarda 18 TL/m²/Ay ile 30 TL/m² aralığında, ticari nitelikli binalarda ise 39 TL/m²/Ay ile 44 TL/m²değişmekte olduğu,

Konu taşınmazın nitelikli bir ofis binasına sahip olması, Dudullu OSB üretim niteliği, OSB'nin şehir merkezine yakınlığı/ilişkisi ve OSB içerisindeki taşınmaz yapı profilleri incelenerek fabrika ve ofis binası ayrı ayrı değerlendirilmiştir.

Bölgede yapılan emsal araştırmaları, sisten içerisindeki kira satış ilişkisi, çevresel araştırma ve görüşmeler ile geçmiş dönem tecrübe ve çalışmalar doğrultusunda kapitalizasyon oranı %5,805 olarak kabul edilmiştir. Bu oran, taşınmazın konumu ve niteliği dikkate alındığında, piyasa koşullarında kabul gören aralıkta kalmaktadır.

Bu durumda değerlemeye konu taşınmazın Gelir Yöntemi / Direkt Kapitalizasyon yaklaşımına göre 31.12.2020 tarihi itibarıyla değeri aşağıdaki gibi hesap edilmiştir.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi – Yasal – 31.12.2020						
Yapı Adı	Alanı (m²)	Birim Kira (TL/m²/Ay)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Toplam Kira (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri (TL)
İdari Bina	1.839,0	44,00 TL	80.916 TL	3.141.360 TL	5,80%	54.160.000 TL
Fabrika Binası	5.652,0	32,00 TL	180.864 TL			
Gelir Yöntemi ile elde edilen Pazar Değeri (Yuvarlatılmış)						54.160.000 TL

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi - Mevcut						
Yapı Adı	Alanı (m²)	Birim Kira (TL/m²/Ay)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Toplam Kira (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri (TL)
İdari Bina	3.377,0	40,00 TL	135.080 TL	3.561.024 TL	5,80%	61.400.000 TL
Fabrika Binası	5.574,0	28,00 TL	156.072 TL			
Sundurma	700,0	8,00 TL	5.600 TL			
Gelir Yöntemi ile elde edilen Pazar Değeri (Yuvarlatılmış)						61.400.000 TL

31.12.2020 tarihine yönelik Gelir Yöntemi / Direkt Kapitalizasyon ile tespit edilen değerler "Maliyet Yöntemi" ile ulaşılan değerlere oldukça yakın tespit edilmiş olup, destekleyici sonuçlara ulaşılması nedeniyle 31.12.2018 ve 31.12.2019 yılları için hesaplama yapılmamıştır.



BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSITMA SOĞUTMA
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

ASAL Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Rapor No:0098 Rapor Tarihi:03.03.2021

Tel: (0216) 499 25 25 Faks: (0216) 499 49 60
E-posta: Bilgi@birlesim.com.tr, Muhasebe@birlesim.com.tr

F-GM-02 / Rev 04 / 15.10.2020

ASAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ünalan Mah. Kıvılcık Sok. No:10-A
Simgekent Sitesi A-9 Blok D:8 34700
Üsküdar / İST. Etiler / Beşiktaş / 033 247 8339



6.4. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekltirmesi Halinde)

6.5. Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler)

Kira değeri tespiti direkt kapitalizasyon yönteminde kullanılmak üzere 31.12.2020 tarihi için tespit edilmiş ve 6.3. maddesinde sunulmuştur.

6.6. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları
Değerlemeye konu taşınmaz için hasılat paylaşımı/kat karşılığı yöntemi/yeni proje yapımı durumu söz konusu değildir.

6.7. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Tamamlanmış taşınmaz dışında parsel üzerinde geliştirilmiş herhangi bir başka proje veya gelecekte geliştirilmesi planlanan bir projenin mevcudiyeti hakkında tarafımıza bilgi de verilmemesi nedeniyle olası proje / projeler için boş arazi ve proje değerleri hesabı yapılmamıştır.

6.8. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Tamamlanmış mevcut fabrika ve idari bina projeleri dışında parsel üzerinde geliştirilmiş herhangi bir başka proje veya gelecekte geliştirilmesi planlanan bir projenin mevcudiyeti hakkında tarafımıza bilgi de verilmemesi nedeniyle olası proje / projeler için boş arazi ve proje değerleri hesabı yapılmamıştır.

6.9. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

Fiziksel olarak kullanımı mümkün,

Yasal mevzuata uygun,

Ekonomik açıdan faydalı,

Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "İdari Bina ve Depo" olduğu düşünülmektedir.

6.10. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Müşterimiz BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK ISITMA SOĞUTMA HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'nin taşınmazın bir bütün halinde değerlemesinin yapılarak değerinin belirlenmesini talep etmesi nedeniyle Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi yapılmamıştır.

BİRLEŞİM
MÜHENDİSLİK
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK ISITMA SOĞUTMA
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Dudullu OSB Mh.1. Çarşı Grup 3/1 Ümraniye/İST.
Tel: (0216) 499 49 49 Fax: (0216) 499 49 60
Anadolu Kurumlar V.D.: 178 07 3931 Mersis No: 017607339310001

ASAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ünalan Mah. Kıvılcım Sok. No:16-A
Simgekent Sitesi A-9 Blok D:8 34700
Candıran/İST. Ümraniye V.D.: 086 047 6889



7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

7.1. Farklı Değerleme Metodlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Taşınmazın değer takdirinde niteliği itibariyle Maliyet ve Gelir/Direkt Kapitalizasyon yöntemleri kullanılmıştır.

Gelir İndirgeme Yaklaşımı için alınan kabuller (gelir ve gider kalemleri, kapitalizasyon ve iskonto oranları) günümüz koşullarındaki piyasa tahminleri ile alınmıştır. Ancak değişen para piyasaları, enflasyon, doluluk oranları gibi verilerle piyasa değişiklik gösterebileceğinden tablo etkilenebilir ve değer farklılaşabilir.

Bu nedenle "Maliyet" yöntemi ile bulunan değer Nihai Değer olarak takdir edilmiştir. Buna göre taşınmazın yasal kullanım büyüklüğü üzerinden 31.12.2018, 31.12.2019 ve 31.12.2020 tarihi itibariyle gerçeğe uygun yasal ve mevcut durum değeri şu şekildedir;

Yasal ve Mevcut Durum Değerleri			
Parsel No / Açıklama	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
İdari ve Fabrika Binası 6397 Parsel / Yasal Değer	48.240.000 TL	52.280.000 TL	58.700.000 TL
İdari ve Fabrika Binası 6397 Parsel / Mevcut Değer	52.010.000 TL	56.500.000 TL	63.430.000 TL

Aşağıda tabloda yer alan veriler yalnızca 31.12.2020 tarihine yöneliktir.

	Yasal	Mevcut
Maliyet yaklaşımı ile hesap edilen değer :	58.700.000.-TL	63.430.000.-TL
Gelir yaklaşımı ile hesap edilen değer :	54.160.000.-TL	61.400.000.-TL
Nihai Değer (KDV Hariç) :	58.700.000.-TL	63.430.000.-TL
Yazıyla	ElliSekizMilyonYediYüzBinTL	AltmışÜçMilyonDörtYüzOtuzBinTL
KDV tutarı (%18) :	10.566.000.-TL	11.417.400.-TL
KDV Dahil Toplam Değer:	69.266.000.-TL	74.847.400.-TL

BİRLEŞİM
MÜHENDİSLİK
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSİTMA SOĞUTMA
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Dumlupınar OSB Mh.1.Cd.İşbirlikçi Grup No:3/1 Ümraniye-İST.
Tel:(0216) 499 41 59 Fax:(0216) 499 48 60
Anadoluhisari Y.D: 178 073 4931 Mersis No: 01780733000001

ASAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ünalan Mah. Kocatepe Sok. No:18-A
Simgelikent Sitesi A-9 Blok D:8 34700
Üsküdar / İST. Ülkeler: 023 2 7 11 11



7.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçesi

Parsel üzerinde proje geliştirilmediği için boş arazi ve proje değerleri incelenememiştir.

Kira değerleri, direkt kapitalizasyon yönteminde kullanılmak üzere sunulmuştur.

Müşterimiz BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSITMA SOĞUTMA HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ tarafından talep edilmemesi nedeniyle rapora konu taşınmaz için En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi yapılmamıştır.

Müşterimiz BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSITMA SOĞUTMA HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'nin taşınmazın bir bütün halinde değerlemesinin yapılarak değerinin belirlenmesini talep etmesi nedeniyle Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi yapılmamıştır.

7.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İstanbul Dudullu Organize Sanayi Bölgesi arşiv bölümünde yapılan dosya incelemesinde de görüldüğü üzere taşınmaz için imar planı, mimari proje, yapı ruhsatı, yapı denetim raporları, yapı kullanma izin belgesi alınmış olup yasal gereklerini yerine getirmiş ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerini tam ve eksiksiz olarak aldığı görülmüştür.

7.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

4562 sayılı kanunun 18. Maddesinin 5. Fıkrası gereğince belirtilmiş olan beyan sebebiyle bulunan kısmi devir kısıtlaması hususu raporun ilgili maddelerinde detaylıca açıklanmıştır. İpotekler her iki hissedar üzerinde müştereken işlidir.

7.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın devredilmesi konusunda bir sınırlamanın bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmaz Arsa veya Arazi değildir.

7.7. Değerleme konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devremülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmaz üst hakkı ya da devre mülk hakkı değildir.

7.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme raporu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ya da Gayrimenkul Yatırım Fonu Şirketi için düzenlenmemiştir.



8. SONUÇ

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerlemeye konu taşınmaz, rapor içeriğinde belirtilmiş olan kabuller, sınırlayıcı unsurlar, varsayımlar ve elde edilen verilerin analizleri doğrultusunda Lisanslı Değerleme Uzmanı Sn. Hüseyin Varlı tarafından ulaşılan sonuç ve takdir edilen değerler, rapor tarihi itibarıyla peşin ödeme koşullarındaki Pazar değerini yansıtmaktadır. Taşınmaz tapu kayıtlarında yer alan intifa hakkı mevcut kullanıcı lehine düzenlenmiş olup, değer takdiri bu intifa hakkı gözetilmeksizin mülkün toplam değeri için takdir edilmiştir.

Nihai Değer Takdiri

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkulün yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, kullanım fonksiyonuna, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, cephesine, halihazır fiziki durumuna, konumlandığı parselin imar durumuna, değerlendirme bölümünde belirtilen hususların mevcudiyetine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla toplam değeri yukarıda 6 maddesinde detaylı açıklanmıştır. Dikkate alınan yöntem ve uzlaştırma sonucunda elde edilen 31.12.2018, 31.12.2019 ve 31.12.2020 tarihilerine yönelik gerçeğe uygun nihai Değer;

Yasal ve Mevcut Durum Değerleri			
Parsel No / Açıklama	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
İdari ve Fabrika Binası 6397 Parsel / Yasal Değer	48.240.000 TL	52.280.000 TL	58.700.000 TL
İdari ve Fabrika Binası 6397 Parsel / Mevcut	52.010.000 TL	56.500.000 TL	63.430.000 TL

Aşağıda tabloda yer alan veriler yalnızca 31.12.2020 tarihli değerlere yöneliktir. Mevcut durum değerleri 6. Maddede yalnızca bilgi amaçlı belirtilmiştir.

Yasal Durum Değerleri:

Maliyet yaklaşımı ile hesap edilen değer	:	58.700.000.-TL
KDV tutarı (%18)	:	10.566.000.-TL
KDV Dahil Toplam Değer:		69.266.000.-TL

olduğu kanaatine varılmıştır.

KDV dahil değerlerin hesaplamasında genel KDV oranı olan %18 esas alınmış olup Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisi'ne ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

Saygılarımızla,

Hüseyin Varlı

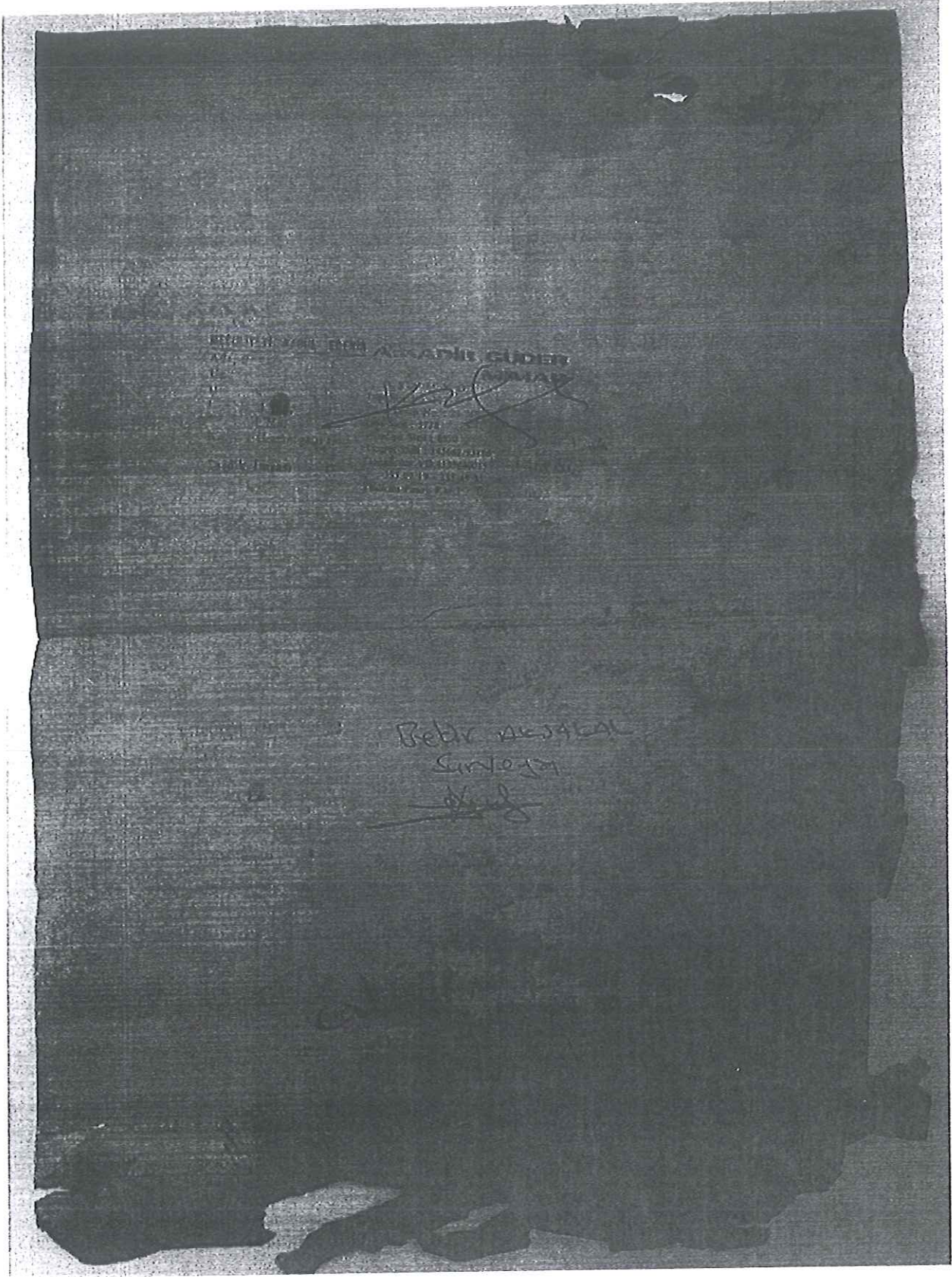
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

(Lisans No: 406312)

Hakan Yalçıntunç

Genel Müdür Yardımcısı

Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No 401961)





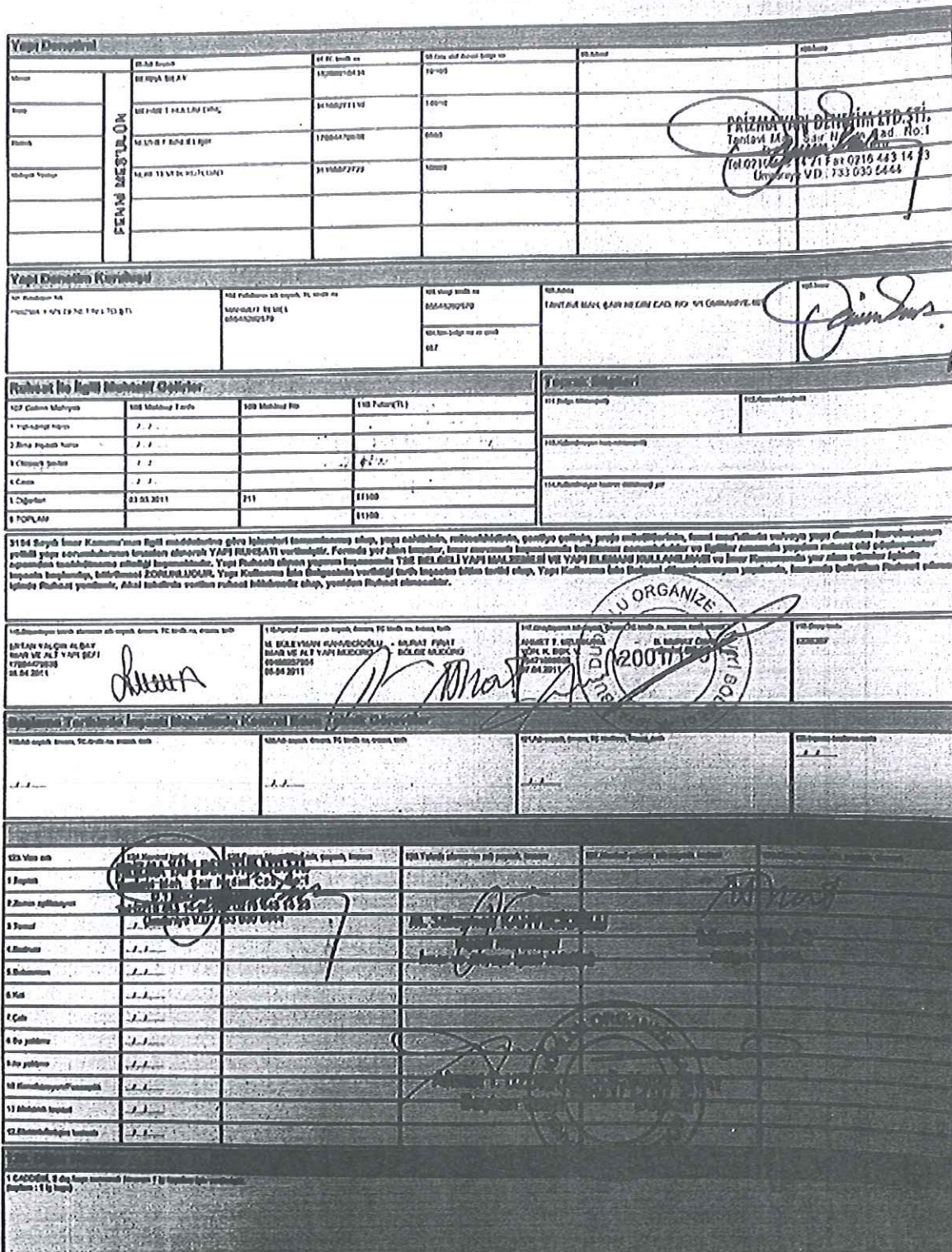
YAPI RUHSATI			
1. Ruhsat Verilen Kişi A. Ruhsat verilecek kişinin adı B. Ruhsat verilecek kişinin soyadı C. Ruhsat verilecek kişinin doğum tarihi D. Ruhsat verilecek kişinin kimlik no		2. Ruhsat Verilen Kişi A. Ruhsat verilecek kişinin adı B. Ruhsat verilecek kişinin soyadı C. Ruhsat verilecek kişinin doğum tarihi D. Ruhsat verilecek kişinin kimlik no	
3. Ruhsat Verilen Kişi A. Ruhsat verilecek kişinin adı B. Ruhsat verilecek kişinin soyadı C. Ruhsat verilecek kişinin doğum tarihi D. Ruhsat verilecek kişinin kimlik no		4. Ruhsat Verilen Kişi A. Ruhsat verilecek kişinin adı B. Ruhsat verilecek kişinin soyadı C. Ruhsat verilecek kişinin doğum tarihi D. Ruhsat verilecek kişinin kimlik no	

Yapı Sahibi		Yapı Mülkiyeti		Yapı Geliştirici	
1. Yapı Sahibi A. Yapı sahibinin adı B. Yapı sahibinin soyadı C. Yapı sahibinin doğum tarihi D. Yapı sahibinin kimlik no		2. Yapı Mülkiyeti A. Yapı mülkiyetinin adı B. Yapı mülkiyetinin soyadı C. Yapı mülkiyetinin doğum tarihi D. Yapı mülkiyetinin kimlik no		3. Yapı Geliştirici A. Yapı geliştiricinin adı B. Yapı geliştiricinin soyadı C. Yapı geliştiricinin doğum tarihi D. Yapı geliştiricinin kimlik no	

Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı		Yapı Ruhsatı	
1. Yapı Ruhsatı A. Yapı ruhsatının adı B. Yapı ruhsatının soyadı C. Yapı ruhsatının doğum tarihi D. Yapı ruhsatının kimlik no		2. Yapı Ruhsatı A. Yapı ruhsatının adı B. Yapı ruhsatının soyadı C. Yapı ruhsatının doğum tarihi D. Yapı ruhsatının kimlik no		3. Yapı Ruhsatı A. Yapı ruhsatının adı B. Yapı ruhsatının soyadı C. Yapı ruhsatının doğum tarihi D. Yapı ruhsatının kimlik no	

Yapı Teknik Özellikleri		Yapı Teknik Özellikleri		Yapı Teknik Özellikleri	
1. Yapı Teknik Özellikleri A. Yapı teknik özelliklerinin adı B. Yapı teknik özelliklerinin soyadı C. Yapı teknik özelliklerinin doğum tarihi D. Yapı teknik özelliklerinin kimlik no		2. Yapı Teknik Özellikleri A. Yapı teknik özelliklerinin adı B. Yapı teknik özelliklerinin soyadı C. Yapı teknik özelliklerinin doğum tarihi D. Yapı teknik özelliklerinin kimlik no		3. Yapı Teknik Özellikleri A. Yapı teknik özelliklerinin adı B. Yapı teknik özelliklerinin soyadı C. Yapı teknik özelliklerinin doğum tarihi D. Yapı teknik özelliklerinin kimlik no	

Yapı Projesi		Yapı Projesi		Yapı Projesi	
1. Yapı Projesi A. Yapı projesinin adı B. Yapı projesinin soyadı C. Yapı projesinin doğum tarihi D. Yapı projesinin kimlik no		2. Yapı Projesi A. Yapı projesinin adı B. Yapı projesinin soyadı C. Yapı projesinin doğum tarihi D. Yapı projesinin kimlik no		3. Yapı Projesi A. Yapı projesinin adı B. Yapı projesinin soyadı C. Yapı projesinin doğum tarihi D. Yapı projesinin kimlik no	



T. C.
İSTANBUL İLİ
OMRANIYE İLÇESİ
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ
SAYI

Yapı Şehidi : 11.0.1991
Müracaat Tarihi : 11.0.1991
Müracaat No : 2773
Muayene Tarihi : 11.0.1991
6100
8133

Yapı Kullanma İzin Belgesi

Yapının Adresi	Pafta	Ada	Parcel	Yer. Pro. Tesdik Tarih ve Sayı	Min. Pro. Tesdik Tarih ve Sayı	Yapı Rubatı Tarih ve Sayı
Y. Şehidi	33	—	5397	11.00/74	11.00/44	10.1.00/507

Yapının Niteliği

Kırsal proje ile ilgili yapıda profesyonel hizmetler için fabrika binası
tanzim edilmiştir. Bu raporun.

Yapı Şehidi : 11.0.1991
Müracaat Tarihi : 11.0.1991
Müracaat No : 2773
Muayene Tarihi : 11.0.1991
6100
8133

İstanbul Şehir İdareci 20.0.1991/2001 sayılı yasa ile
intiheden bu ve kani ile ilgili hususların projeye uygun yapılar
dair 11.0.1991'e kontrol edilmesi ve gerekli kani belgelerin ibrazı
sancu rapor ilgilisine verilecektir.

Asansör Kalorifer Havalandırma Klima Elk. Sani

Yukarıda açık adresli yapıya ilişkin yapıdan kontrolünde imar mevzuatına ve ilgili mevzuatına
Belediye Teknik Talimatnamesine uygun olduğu görülmüştür.
İmar Kanununun 30. Maddesine ve Belediye Teknik Talimatnamesine göre yapıya mahallin teknik
Fen mevzuatına memnundur.

FEN ELEMANLARI

Tek. El.

Tek. El.

Tek. El.

Yapı Şehidi : 11.0.1991
Müracaat Tarihi : 11.0.1991
Müracaat No : 2773
Muayene Tarihi : 11.0.1991
6100
8133

İl bu rapor Tarihi : 11.0.1991 sayılı yapı kontrol ve inceleme komisyonu kararı ile
İmar Planına Mafak Muayine

Yapı Şehidi : 11.0.1991
Müracaat Tarihi : 11.0.1991
Müracaat No : 2773
Muayene Tarihi : 11.0.1991
6100
8133

