



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

**ÜMRANIYE DUDULLU**

**TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU**

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

Rapor No : 0098

Rapor Tarihi : 03.03.2021

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



## Sunulan:

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

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

## Hazırlayan:

ASAL Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.

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

Üsküdar / İstanbul

Tel: +90216 630 32 39

Faks: +90216 630 32 41

[www.asaldegerleme.com](http://www.asaldegerleme.com)

[bilgi@asaldegerleme.com](mailto:bilgi@asaldegerleme.com)





## Bağlayıcı Ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

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

### Raporu Hazırlayan

Hüseyin Varlı  
Lisanslı Değerleme Uzmanı  
(406312)

### Raporu Denetleyen

Hakan Yalçıntunç  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
(401961)

BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSITMA SOĞUTMA  
NAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Dışözü OSB Mh.1.Cd. Etiler Grup No:3/1 Ümraniye/İST.  
Tel: (0216) 499 49 55 Fax: (0216) 499 49 60  
Ankara Kurumlar V.D.: 178 973 331 Mersis No: 017807338310001

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



## YÖNETİCİ ÖZETİ

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

\* UMS/TMS 16 ya göre Gerçeğe Uygun Değer

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

**BİRLEŞİM**  
MÜHENDİSLİK  
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK ISITMA SOĞUTMA  
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Dudullu OSB Mh. 1. Cadde Ümraniye / İstanbul  
Tel: (0216) 499 4150 Fax: (0216) 499 49 63  
Anadolu Kurumlar V.D.: 178 073 3381 Mersis No: 017807333810001

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





## İÇİNDEKİLER

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

**BİRLEŞİM**  
MÜHENDİSLİK  
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSITMA SOĞUTMA  
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Dudullu OSB Mh.1.Cd.Şişli Grup No:3/1 Ümraniye/İST.  
Tel:(0216) 499 49 59 Fax:(0216) 499 49 60  
MERSİS No:081700339310001

**ASAL GAYRİMENKUL**  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Ünalan Mah. Kılıç Sok. No:10-A  
Şimşekent Sitesi A9 Blok D:8 34700 3  
Usküdar / İST. Ümraniye V.O.: 086 047 6889





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





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

**BİRLEŞİM**  
MÜHENDİSLİK  
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK ISITMA SOĞUTMA  
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Düvelu OSB Mh.1. Cad. Birleşim Grp No:3/1 Ümraniye/İST.  
Tel:(0216) 489 48 63 Fax:(0216) 489 48 63  
Anadolu Kurumlar V.D.: 178 073 3831 Nispetiye No: 017807339310001

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

**BİRLEŞİM**  
MÜHENDİSLİK  
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK ISITMA SOĞUTMA  
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Düvelu OSB Mh.1. Cad. Birleşim Grp No:3/1 Ümraniye/İST.  
Tel:(0216) 489 48 63 Fax:(0216) 489 48 63  
Anadolu Kurumlar V.D.: 178 073 3831 Nispetiye No: 017807339310001



## 1. Rapor Bilgileri

### 1.1. Rapor Tarihi

03.03.2021

### 1.2. Rapor Numarası

0098

### 1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Bu değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, gayrimenkul değerleme uzmanı Sn. Hüseyin Varlı tarafından hazırlanmıştır.

### 1.4. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı

Bu değerleme raporu; sorumlu değerleme uzmanı Sn. Hakan Yalçıntunç Tarafından onaylanmıştır.

### 1.5. Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 10.02.2021 tarihinde çalışmalara başlamış ve 03.03.2021 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

### 1.6. Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Birleşim Mühendislik Isıtma Soğutma Havalandırma San. ve Tic. A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 03.02.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

### 1.7. Raporun, Tebliğin 1. Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulunca, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı resmi gazetede yayınlanan SERMAYE PİYASASINDA FAALİYETTE BULUNACAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME KURULUŞLARI HAKKINDA TEBLİĞ (III-62.3) " hükümleri ile tebliğ eki olan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde ve Tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. Ayrıca Kurul Karar Organı'nın 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararı, 03.10.2019 tarih ve 55/1294 sayılı kararı ("Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Unsurlar) ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih, Seri III-62.1 sayılı Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında tebliği doğrultusunda, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) tarafından yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınmıştır.

### 1.8. Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.

### 1.9. Raporun türü

Gayrimenkul değerlendirme çalışmasına konu olan taşınmaza yönelik hazırlanmış olan rapor türü "Açıklamalı Gayrimenkul Değerleme" raporudur. Bu tür bir raporda, elde edilen veriler kapsamlı şekilde açıklanmakta, taşınmaz ve değerlemeye yönelik analizler ve hesaplamalar sebepleri ile izah edilerek sunulmaktadır. Taşınmazın tapu bilgileri ve nitelikleri raporun ilgili kısmında detaylı izah edilmiştir.

  
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSITMA SOĞUTMA  
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Dudullu OSB Mh.1.5. Birleşim Grub No 3/1 Ümraniye/İST.  
Tel:(0216) 492 49 22 Fax: (216) 499 49 60  
Anasayfa: Kurumsal YD: 178 071 2811 Yerleşim No: 01798538519331

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

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





## 2. Kuruluş ve Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

### 2.1. Kuruluşun(Değerleme Şirketinin) Unvanı ve Adresi

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

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

### 2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

Merkez Adres:

Dudullu Organize Sanayi Bölgesi 1. Cadde No: 3

Ümraniye – İSTANBUL

Tel : (0216) 499 49 59

Fax : (0216) 499 49 60

e-mail: birlesim@birlesim.com


### 2.3. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

### 2.4. İşin (Değerleme Raporunun) Kapsamı

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

  
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSITMA SOĞUTMA  
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Burdulu OGB Mh.1.Cd. Beldiye Grup No:3/1 Ümraniye/İST.  
Tel:(0216) 499 49 59 Fax:(0216) 499 49 60  
Anasayfa Kurumlar VD: 176 973 3931 Mersis No: 817807339310001

  
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 K.O.: 086 047 6889





### 3. Kabuller, Kısıtlamalar, Varsayımlar, Tanımlar

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

#### 3.1. Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

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

BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK  
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İNŞAAT SÖĞÜTMA  
NAVALANDIRMA SİSTEMLERİ VE TİCARET A.Ş.  
Dudullu OSB Mh.1. Cad. Kat:1 Grup No:31 Ümraniye, İstanbul  
Tel: (0216) 499 4990 Fax: (0216) 499 4991  
Anadolu Kurumlar V.D.: 178 073 3831 Merkezi No: 0176010322-00-1

BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK  
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İNŞAAT SÖĞÜTMA  
NAVALANDIRMA SİSTEMLERİ VE TİCARET A.Ş.  
Dudullu OSB Mh.1. Cad. Kat:1 Grup No:31 Ümraniye, İstanbul  
Tel: (0216) 499 4990 Fax: (0216) 499 4991  
Anadolu Kurumlar V.D.: 178 073 3831 Merkezi No: 0176010322-00-1

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





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

### 3.2. Çalışmaya Özel Koşullar

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

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

  
**BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK**  
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK ISITMA SOĞUTMA  
HAVALANDIRMA SAKLAMA VE TİCARET A.Ş.  
Dudulu OSB Mh.1.Cd.Çelebi Grup No:3/1 Ümraniye/İST.  
Tel: (0216) 499 49 55 Fax: (0216) 499 49 60  
Anadolu Kurumlar V.D.: 178 073 3931 Mersis No: 017807339310001

**ASAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Ünalan Mah. Kuvvetim Sok. No:10-A  
Simgekent Sitesi A-9 Blok D:8 34700  
Üsküdar / İST. Ümraniye V.D.: 086 047 6389





### 3.3. Tanımlar

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

#### Değerlemede Kullanılan Bazı Tanımlar

**Gayrimenkul-taşınmaz-;** Arazi ve arazinin doğal parçası olan ağaçlar, madenler vb. tüm olgular ve araziye bağlı olan bina, saha iyileştirmesi ile toprak altında ve üstünde bulunan mekanik ve elektrik tesisat gibi tüm kalıcı bina eklentileri.

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

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

- (a) Bir el değiştirme işleminde bir varlık için ödenmesi en olası fiyat veya
- (b) Bir varlığın mülkiyetinden sağlanacak ekonomik faydalar.

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

**Değerleme;** değer takdirinin sürecini tanımlamaktadır.

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

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

**Pazar Değeri;** Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutar.

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSITMA SOĞUTMA  
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Düdüllu OSB Mh.1.Cd.55050 Grup No:3/1 Ümraniye/İSTANBUL  
Tel: (0216) 499 49 50 Fax: (0216) 499 49 60  
Anadoluhisari YD: 178 073 311 Mersis No: 017607330010001

ASAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Ünalan Mah. Kivildim Sok. No:10-A  
Simgekent Sitesi A-9 Blok D:8 34700  
Üsküdar / İST. Ümraniye Y.D.: 086 047 6381





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

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

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

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

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

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

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

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

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





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

#### Maliyet Yaklaşımı

Bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır.

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

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



BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK KİTİMA SOĞUTMA  
MÜHÜR  
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK KİTİMA SOĞUTMA  
MÜHÜR  
Tel: (0216) 492 49 59 Faks: (0216) 499 49 60  
Ankara Kurumlar V.D.: 178 073 3931 Mersis No: 017807339310001

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

F-GM-02 / Rev 04 / 15.10.2020

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





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

### Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

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

ASAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Ünalan Mah. Kavutçu Sok. No:10-F  
Simgekent Sitesi A-9 Blok D:8 34700  
Çengelköy / Beşiktaş / İstanbul Tel: 0212 347 9959



BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK ISITMA SOĞUTMA  
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Düvelü OSB Mh.1.Cd.İstanbul No:31 Ümraniye/İST.  
Tel:(0216) 499 49 50 Fax:(0216) 499 49 50  
Anadolu Kurumlar V.D.: 178 073 3031 Mevzu No: 017607339010001



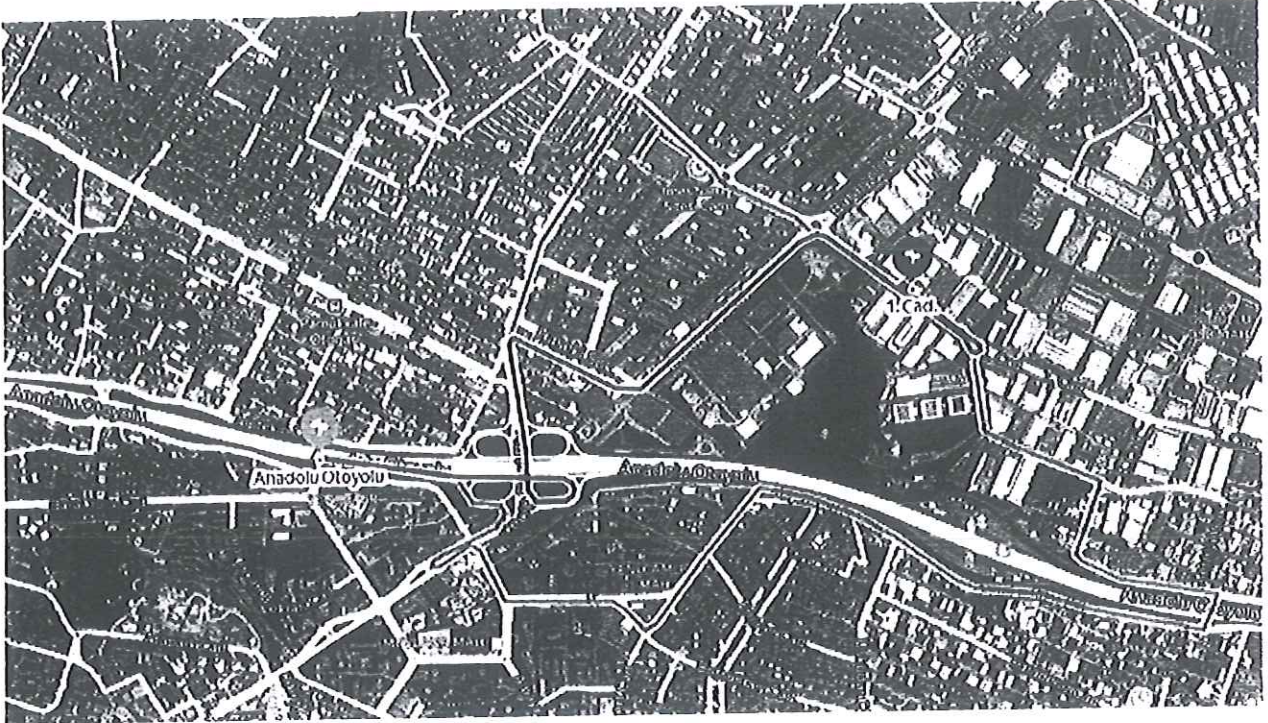


#### 4. Gayrimenkulün Yasal Durumuna İlişkin Bilgiler

##### 4.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

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

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



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

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





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

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



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

**BİRLEŞİM**  
MÜHENDİSLİK  
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK ISITMA SOĞUTMA  
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Dudullu OSB Mh.1. Cadde No:31 Ümraniye/İST.  
Tel:(0216) 499 49 50 Fax:(0216) 499 49 60  
Anadolu Kurumlar V.D.: 178 075 331 Versis No: 017807338310001

**ASAL GAYRİMENKUL**  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Ünalan Mah. Kivircim Sok. No:10-A  
Simgekent Sitesi A-9 Blok D:8 34700  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul/İST. Tel:093 047 6889





Google maps koordinatları; Enlem 40.9994770, Boylam 29.1695070



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

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

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





#### 4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

İli	İstanbul		
İlçesi	Ümraniye		
Bucağı	-		
Mahallesi / Köyü	Yukarı Dudullu		
Sokağı / Mevkii	Erikli Pınar Acmalar		
Pafta	29		
Ada	0		
Parsel	6397		
Yüzölçümü	8.505 m <sup>2</sup>	Blok No	-
Ana taşınmaz niteliği	BAHÇELİ KARGIR İKİ FABRİKA BİNASI	Kat No	-
Malikleri ve hissesi	BİRLEŞİM YAPI VE ENDÜSTRİ TESİSLERİ SANAYİ VE TİC. A.Ş. (3/5) BİRLEŞİM MAKİNA TARIM TURİZM GAYRİMENKUL GIDA SANAYİ VE TİC. A.Ş. (2/5)	Bağ. Bölüm No	-
Tapu tarihi/yevmiye	04-11-2011 / 28254	Arsa Payı	-
Cilt No / Sayfa No	68/6750	Bağ. Bölüm Niteliği	-

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

**ASAL GAYRİMENKUL**  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Ünalan İthal Kırılgan Sok. No:10-A  
Simgelikent Sitesi A-9 Blok D:8 34700  
Etiler/Şişli/Beşiktaş/İstanbul T:0212 447 6889



**BİRLEŞİM**  
MÜHENDİSLİK  
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSITMA SOĞUTMA  
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Cudullu OSB Mh.1 Cd.D.11 Grup No:3/1 Ümraniye/İST.  
Tel:(0216) 493 49 50 Fax:(0216) 499 49 60  
Anadolu Kurumlar V.D.: 176 073 3331 Merkezi No: 017607333310331



**BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSITMA SOĞUTMA  
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**  
Cudullu OSB Mh.1 Cd.D.11 Grup No:3/1 Ümraniye/İST.  
Tel:(0216) 493 49 50 Fax:(0216) 499 49 60  
Anadolu Kurumlar V.D.: 176 073 3331 Merkezi No: 017607333310331



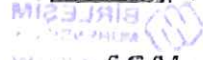


1	STANBUL	Türkiye Cumhuriyeti				
İlçesi	UMRANIYE	 <b>TAPU SENEDİ</b>		Pafta No		
Mahallesi	YUKARI EKİDULLU					
Köyü						
Sokağı						
Mevki	SİKİLİ PINAR AÇMALAR					
Batıy Bölgesi	Pafta No	Ada No	Pafta No	Yüzölçümü		
000	2		007	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
Misli	BAHÇELİ KARGI İKİ FARKLI BİNASI					
Sıra	Plan No Kadastro No : 2373001					
Estatü Sabotü	Büyük Çaplı Değişiklikler İçermez.					
Sahibi	BİRLİŞİM YATIRIM VE ENDÜSTRİ TEŞKİLATI SANAYİ VE TİCARET A.Ş.			115		
	BİRLİŞİM MAKİNA TARIM TURİZM OYUNİONU GİHA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.			215		
Çiftlik	Yerleşim No	Çift No	Sahle No	Sıra No	Tarih	Çiftlik
Çift No	1110	05	070		20120011	Çift No.
Sahle No						Sahle No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

126



BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK ISITMA SOĞUTMA  
KAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Dükkânı OSB Mh.1. Cad. No:3/1 Ümraniye/İST.  
Tel:(0216) 499 25 51 Fax:(0216) 499 49 60  
Anadolü Kurumlar V.D. 178 071 31 Mesaj No: 017807338310001



ASAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Ünalan Mah. Kırmırm 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 OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-2-2021-14:03

webtapu  
100 YILININ İZİNE

Kayıd Oluşturan: CANER GARİP

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 11

Beyan	9 OTOLUK OTOPARK ŞERHİ:07/02/1990 TARİH VE 645 YEV( Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)	SANAYİ BÖLGESİ VKN:4810098249	Ümraniye - 07-02-1990 00.00- 645
-------	--	----------------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

2 / 11

BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK  
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSİTMA SOĞUTMA HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Dudullu OSB Mh.1.Cd Birlik Sok. No:3/1 Ümraniye/İST.  
Tel:(0213) 493 49 59 - (0216) 493 49 50  
Anadolu Kurumlar V.D.: 178 073 3311 Mers. No: 0170073300010001

BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK  
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSİTMA SOĞUTMA HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Dudullu OSB Mh.1.Cd Birlik Sok. No:3/1 Ümraniye/İST.  
Tel:(0213) 493 49 59 - (0216) 493 49 50  
Anadolu Kurumlar V.D.: 178 073 3311 Mers. No: 0170073300010001

ASAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Unalan Mah. Rivizim Sok. No:10-A  
Simgelik Sitesi A-9 Blok D:8 34700  
Ümraniye/İST. Ümraniye M.D.: 085 047 6889





	san.bölgesi lehine kira şerhi mevcuttur )	ENDÜSTRİ TESİSLERİ SANAYİ VE TİC.A.Ş VKN	VKN:4810098249	28362	
İrtifak	İntifa hakkı vardır.	BİRLEŞİM YAPI VE ENDÜSTRİ TESİSLERİ SANAYİ VE TİC.A.Ş VKN	(SN:8149193) BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSITMA SOĞUTMA HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:1780733931	Ümraniye - 12-12-2011 15:05 - 30910	
Serh	49 yıllığına 0,1 TL bedelle kira sözleşmesi vardır. ( İstanbul dudullu organize san.bölgesi lehine kira şerhi mevcuttur )	BİRLEŞİM MAKİNA TARIM TURİZM GAYRİMENKUL GIDA SANAYİ VE TİC.A.Ş 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 GAYRİMENKUL GIDA SANAYİ VE TİC.A.Ş VKN	(SN:8149193) BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSITMA SOĞUTMA HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:1780733931	Ümraniye - 12-12-2011 15:05 - 30910	

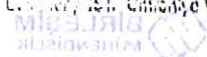
#### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 11

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

  
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSITMA SOĞUTMA HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Dudullu OSB Mh.1.Cd Birleşim Grup No: 01 Ümraniye/İST.  
Tel: (0215) 493 49 59 Fax: (0215) 499 49 60  
Anasayfa Kurumlar V.D.: 178 073 3931 Etiler No: 017807339310001

**ASAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Ünalın Mahallesi Kavutçu Sok. No:10-A  
Simgekent Sitesi A-9 Blok D:8 34700  
Ümraniye/İST. Ümraniye V.D.: 086 047 6889

  
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSITMA SOĞUTMA HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Dudullu OSB Mh.1.Cd Birleşim Grup No: 01 Ümraniye/İST.  
Tel: (0215) 493 49 59 Fax: (0215) 499 49 60  
Anasayfa Kurumlar V.D.: 178 073 3931 Etiler No: 017807339310001






İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Falız	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	3250000.00 EUR	yıllık%39 değişken	2/0	F.B.K.	Ümraniye - 15-02-2011 15:21 - 4373
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Ümraniye - YUKARI DUDULLU M - (Aktif) - 6397 Parsel	3/5	(SN:6982673) BİRLEŞİM YAPI VE ENDÜSTRİ TESİSLERİ SANAYİ VE TİC.A.Ş V	3250000.00 EUR	Ümraniye - 15-02-2011 15:21 - 4373		

5 / 11

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Falız	Derece Sıra	Süre	Teslis 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	Teslis Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Ümraniye - YUKARI DUDULLU M - (Aktif) - 6397 Parsel	3/5	(SN:6982673) BİRLEŞİM YAPI VE ENDÜSTRİ TESİSLERİ SANAYİ VE TİC.A.Ş V	6000000.00 TL	Ümraniye - 16-02-2011 15:27 - 4517		

  
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSITMA SOĞUTMA  
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Dudullu OSB Mh.1. Cad. Birleşim Grup No:3/1 Ümraniye/İST.  
Tel: (0216) 499 49 99 Fax: (0216) 499 49 60  
Anadolü Kurumlar V.D.: 178 073 3931 Mersis No: 017807339310001

  
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSITMA SOĞUTMA  
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Dudullu OSB Mh.1. Cad. Birleşim Grup No:3/1 Ümraniye/İST.  
Tel: (0216) 499 49 99 Fax: (0216) 499 49 60  
Anadolü Kurumlar V.D.: 178 073 3931 Mersis No: 017807339310001

6 / 11

**ASA GAYRİMENKUL**  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Ünalın Muh. Kılıç Sok. No:10-A  
Simgekent Sitesi A-9 Blok D:8 34700  
Ümraniye - İST. Ümraniye İ.D.: 086 047 6889





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

7 / 11

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	6500000.00 USD	%39yıllıkd eğişken	1/0	F.B.K.	Ümraniye - 20-08-2010 15:17 - 21865
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	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	6500000.00 USD	Ümraniye - 20-08-2010 15:17 - 21865		

**BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK**  
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSITMA SOĞUTMA  
KAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Dudullu OSB Mh.1.Cd Birleşim Çiğdem No:3/1 Ümraniye/İST.  
Tel: (0216) 493 41 55 Fax: (0216) 498 28 00  
Anadolu Kurumları V.D.: 178 015 031 Merkezi No: 01760733/0310001

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





İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Falız	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	3250000.00 EUR	yıllık%39 değişken	2/0	F.B.K.	Ümraniye - 15-02-2011 15:21 - 4373
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Ümraniye - YUKARI DUDULLU M - (Aktif) - 6397 Parsel	2/5	(SN:6982671) BİRLEŞİM MAKİNA TARIM TURİZM GAYRİMENKUL GIDA SANAYİ VE TİC.A.Ş V	3250000.00 EUR	Ümraniye - 15-02-2011 15:21 - 4373		

9 / 11

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Falız	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	6000000.00 TL	YILLIK %39DEĞİŞKEN	3/0	F.B.K.	Ümraniye - 16-02-2011 15:27 - 4517
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Ümraniye - YUKARI DUDULLU M - (Aktif) - 6397 Parsel	2/5	(SN:6982671) BİRLEŞİM MAKİNA TARIM TURİZM GAYRİMENKUL GIDA SANAYİ VE TİC.A.Ş V	6000000.00 TL	Ümraniye - 16-02-2011 15:27 - 4517		

10 / 11

**BİRLEŞİM**  
MÜHENDİSLİK  
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSITMA SOĞUTMA  
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Dudullu OSB Mh. 1. Cad. Birleşim Çiçeği No:3/1 Ümraniye/İST.  
Tel:(0216) 499 48 63 Fax:(0216) 499 48 60  
Anadolu Kurumlar V.D.: 178 073 3931 Mersis No: 017807339310001

**BİRLEŞİM**  
MÜHENDİSLİK

**ASAL GAYRİMENKUL**  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Unalan Mah. Kıvılcım Sok. No:10-A  
Simgekent Sitesi A-9 Blok D:8 34760  
Etiler/Beşiktaş/İST. T.C. V.D.: 085 047 624

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

F-GM-02 / Rev 04 / 15.10.2020





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

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



11 / 11

  
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSITMA SOĞUTMA  
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Dudullu OSB Mh.1.Cd Bülent Ersoy No:3/1 Ümraniye/İST.  
Tel:(0216) 493 41 33 Faks:(0216) 493 49 60  
Anadolu Kurumlar VD: 176 07 00 31 Mersis No: 017507330000001

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



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

##### 4.3.1. Gayrimenkulün İlgili Mevzuat Uyarınca Sahip Olduğu Belgeleri Hakkında Bilgi

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

##### 4.3.1.1. Yapı Ruhsatı;

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

Yeni Yapı ruhsatı toplam 1.381 m<sup>2</sup> alanı fabrika binası inşaat izni için verilmiştir.

"Ek Bina" ruhsatı toplam 6.110 m<sup>2</sup> alanlı ek fabrika binası inşaat izni için verilmiştir.

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

##### 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 <sup>2</sup>
17.12.2012	618	EK Bina	A Blok – Fabrika Binası	6.110 m <sup>2</sup>

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

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

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

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





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

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

#### Her 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 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

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

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

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

**BİRLEŞİM**  
MÜHENDİSLİK  
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK ISITMA SOĞUTMA  
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Dudullu OSB İh.1.C49.İmar Grup No 3/1 Ümraniye/İST.  
Tel:(0216) 499 49 51 Fax:(0216) 499 49 60  
Anadoluhisari Y.D:17/10931 Mesne-i Hayriye

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



Konu taşınmazı kapsayan kamulaştırma işlemi bulunmamaktadır.

#### 4.7. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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

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

**ASAL GAYRİMENKUL**  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Ünalan Mh. Sivriçim Sok. N: 1-A  
Simgelikent Sitesi A-9 Blok D:8 34700  
Etiler, Beşiktaş, İstanbul  
Tic. Sic. No: 085 047 6889

**BİRLEŞİM**  
MÜHENDİSLİK

BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK ISITMA SOĞUTMA  
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Dudullu Organize Sanayi Bölgesi Grup 1/3 3/1 Ümraniye/İST.  
Tel: (0213) 492 49 50 Fax: (0213) 499 49 60  
Anadolü Kurumlar V.D.: 178 073 3931 Mersis No: 017807339010001

**BİRLEŞİM**  
MÜHENDİSLİK  
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK ISITMA SOĞUTMA  
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Dudullu Organize Sanayi Bölgesi Grup 1/3 3/1 Ümraniye/İST.  
Tel: (0213) 492 49 50 Fax: (0213) 499 49 60  
Anadolü Kurumlar V.D.: 178 073 3931 Mersis No: 017807339010001



Tarih : 15/04/2005

## İSTANBUL DUDULLU ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ REVİZYON İMAR PLANI

### PLAN NOTLARI

1. Yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir:

(a) İdos (Fabrikalar Bölgesi):

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

(b) İMES:

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

(b) İMES VE (C) KADOSAN:

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

(d) DES:

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

d1) max. Taks=0.50

max. Kaks=1.00

d2) h= 9.50

min. Ön bahçe mesafesi = 5.00 m. min.

Yan bahçe mesafesi = 3.00 m. min. Arka

bahçe mesafesi = 3.00 m.

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

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



BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSITMA SOĞUTMA  
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Dudullu OSB Mh.1.Cuğur Sism Grup No 3/1 Ümraniye/İST.  
Tel:(0215) 499 49 89 Fax:(0215) 499 49 80  
Anadoluhisari Kurumlar V.D.: 178 07 1 8931 Mersis No: 017807339318001

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



**İSTANBUL DUDULLU  
ORGANİZE SANAYİ  
BÖLGESİ**

İsim : ERSİPAHI MAKİNA SANAYİ A.Ş.

Sayı : 17

Adres : Org. San Bölgesi I. cadde No: 3  
OMRANIYE/İSTANBUL

Tarih : 11.01.2011

İlgili : 31.12.2010/482 Tarihli Sayılı Dilekçeye Karşılık

**İMAR DURUM BELGESİ**

- 1- Yapılacak yapı, yapı yaklaşma sınırını geçemez.
- 2- Tüm işletmelerde sığınak yönetmeliğine uyulacaktır.
- 3- Apdhasıyında kudsatral şartlar geçerlidir.
- 4- Parsel bazında detaylı zemin etüdleri yapıp, temel biçimleri, yapı statüsü ve yapı malzemesi belirlendikten sonra inşaat uygulamasına geçilecektir.
- 5- Dudullu organize sanayi bölgesi I. Derece deprem bölgesidir. İnşaat ve bütün zemin etüdlerinde "afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
- 6- İşletilece kuryılacak tesislerin kurulması ve faaliyetleri sırasında, 1593 sayılı umumi in firaabha kanunu ile gayri şahhi müesseseler yönetmeliğinde öngörülen esaslar ve sınırlara uyulması ve gerekli tedbirlerin alınması gerekmektedir.
- 7- İki işne suyu kuryılaları koruma ve kontrol yönergesi hükümlerine uyulacaktır.
- 8- İki sağlık ve güvenliği mevzuatına uyulacaktır.
- 9- Yörey suyunun toplanması için gerekli kanallar parsellerin geri çekme mecaesini içinden geçirilebilir.
- 10- 2172 sayılı Çevre Kanunu ve bu Kanuna göre çıkarılan su kirliliği kontrol yönetmeliği, kuyu etüdleri kontrol yönetmeliği, hava kalitesinin korunması yönetmeliği, tehlikeli atıkların kontrol yönetmeliği, tıbbi atıkların korunması yönetmeliği ve zararlı kimyasal maddeler ve ürünlerin kontrol yönetmeliğine uyulması gerekmektedir.
- 11- "Hava kalitesinin korunması yönetmeliğinde yer alan" yer alan kirlenici vanlı yökak tesislere yer verilmeyecektir.
- 12- bölgeden kaynaklanan evsel ve endüstriyel atık sular 08.10.2004 tarihinde KSK ile yapılan protokol çerçevesinde arıtılacaktır.
- 13- CED yönetmeliği kapsamındaki faaliyetlere tabii tesisler; "CED gerekli değil" veya "CED olumlu karar" belgesini almak ve CED raporlarında detaylı olarak sunmak zorundadır.
- 14- Belirtilen esaslarda 4562 sayılı organize sanayi bölgeleri kanunu ve organize sanayi bölgeleri uygulama yönetmeliği hükümleri ile 4708 sayılı yapı denetimi kanununda kanun ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.



İMAR PAFTA ADI: İSTANBUL F22-D-34-D3-B

İmar Planı	Adı	DUDULLU ORGANİZE SANAYİ BÖLGE PLANI
İmar Planı	Tes. No	15.04.2005 / 4459
İmar Planı	Ölçeği	1/5000 - 1/1000
İmar Planı	İlçesi	OMRANIYE
İmar Planı	Mah.	DUDULLU ORG. SAN. BÖLGE
İmar Planı	Sok.	II. CADDE
İmar Planı	Pafta	29
İmar Planı	AGD	6397
İmar Planı	Parsel	

Çizen ve Kontrol eden

Adı Soyadı: E. Yılmaz ALPAY  
İmza





**4.8. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

İstanbul Dudullu Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünden 18.02.2021 tarihide incelenen imar arşiv dosyası içerisinde durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair herhangi bir evraka rastlanılmamıştır.

**4.9. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgi**

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu parsel için düzenlenmiş gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat payı sözleşmesi bulunmamaktadır.

**4.10. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerlemeye konu taşınmaza ait projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmıştır. Tüm projeleri hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu görülmüştür.

**4.11. Değerlemesi Yapılan Taşınmazlar İle İlgili Olarak, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca denetim yapan denetim kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Değerlemeye konu taşınmazın İstanbul Dudullu Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünden yapılan inceleme neticesinde Prizma Yapı Denetim Hizmetleri Limited Şirketi tarafından, 09.03.2011 tarihli sözleşme doğrultusunda denetimlerinin yapılmış, 19.12.2011 tarihinde %100 seviyede tamamlandığına dair iş bitirme tutanağı düzenlenmiştir.

(Prizma Yapı Denetim Ltd. Şti. – Adres: Tantavi Mh. Şair Nedim Cd. No: 1 D: 1 Ümraniye / İSTANBUL)

**4.12. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirilme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama**

İşbu rapor, değerlendirilme konu taşınmaz üzerinde inşa edilecek/inşa edilen özel ve belirli bir projeyi kapsamamaktadır.

**4.13. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

**BİRLEŞİM**  
MÜHENDİSLİK  
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İNŞİTMA SOĞUTMA  
MÜHÜRLEME SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
No: 3/1 Ümraniye/İST.  
Tel: (0216) 499 49 60 Fax: (0216) 499 49 60  
E-posta: Korumlar.VD.: 178 073 931 Mesaj No: 017307338310001

**ASAL GAYRİMENKUL**  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Ünalan Maç. Kıvılcım Sok. No:10-A  
Simgekent Sitesi A-3 Blok D:8 34700  
Ümraniye / İST. Ümraniye V.D.: 086 047 6889

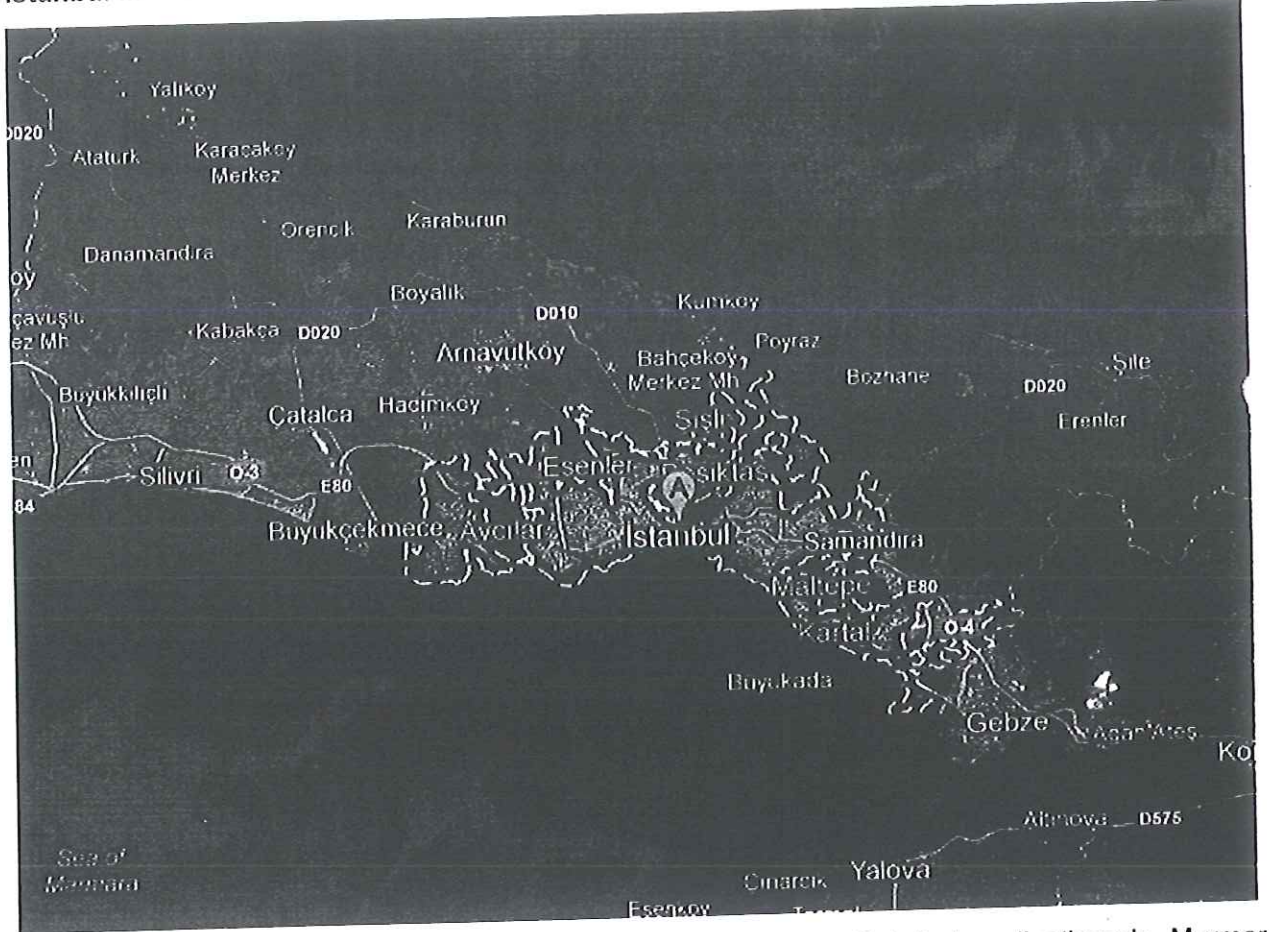




## 5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

### 5.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

#### İstanbul İli



Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu İstanbul ili; 41° kuzey, 29° doğu koordinatlarında, Marmara Bölgesi'nin kuzey kesiminde yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür. İstanbul ilinin batısında Tekirdağ, doğusunda Kocaeli, güneyinde Marmara Denizi ve kuzeyinde Karadeniz yer almaktadır. İstanbul ilinin, Avcılar, Arnavutköy, Ataşehir, Bakırköy, Beylikdüzü, Bahçelievler, Bağcılar, Güngören, Esenler, Bayrampaşa, Başakşehir, Zeytinburnu, Fatih, Beyoğlu, Beşiktaş, Şişli, Kağıthane, Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Eyüp, Küçükçekmece, Büyükçekmece, Silivri, Çatalca, Çekmeköy, Esenyurt, Üsküdar, Beykoz, Kadıköy, Kartal, Pendik, Tuzla, Ümraniye, Adalar, Maltepe, Sancaktepe, Sultangazi, Sultanbeyli ve Şile olmak üzere 39 ilçesi bulunmakta olup, yüzölçümü 5.512,-km<sup>2</sup>'dir.

İstanbul'da Avrupa Yakası'nda 2, Anadolu Yakası'nda 1 olmak üzere toplam 3 tane havaalanı bulunmaktadır. Anadolu Yakasında Sabiha Gökçen Hava Limanı daha çok iç hat ve charter seferleri ile faaliyettedir. Yurtdışı uçuşları sınırlı da olsa gerçekleşmektedir. İstanbul Havalimanı ise yeni açılmış olması ve çeşitli bölümlerde inşaat faaliyetlerinin devam ediyor olması nedeniyle tam kapasite ile hizmet veremiyor olsa da, mevcut kapasitesi ile iç ve dış hat birlikte olarak, tüm bölgenin uçuş trafiğini





kapsayacak şekilde faaliyettedir. Yeşilköy'de bulunan Atatürk Havalimanı ise ağırlıklı olarak özel uçuşlara hizmet verecek şekilde kullanılmaktadır.

İstanbul nüfusu 2020 yılına göre 15.462.452'dir. Bu nüfus, 7.750.836 erkek ve 7.711.616 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,13 erkek, %49,87 kadındır.

İstanbul'daki en büyük akarsu, aynı zamanda Kocaeli Yarımadası'nın da en büyük suyu olan Riva çayıdır. Boğaza dökülen suların en önemlileri Küçüksu ve Göksu dereleridir. Bunlardan başka Haliç'e dökülen Kâğıthane ve Alibey Dereleri, Küçükçekmece Gölüne dökülen Sazlıdere, Büyükçekmece Gölüne dökülen Karasu Deresi, Terkos Gölüne dökülen Traçna Deresi, İstanbul İlinin belli başlı akarsularıdır. İlde küçük fakat önemli üç göl vardır. Bunların üçü de Avrupa yakasındadır. Denizden ayrılmış olan Terkos Gölünün suyu tatlıdır. Kentin suyu buradan sağlanır. Marmara Denizi kıyısında bulunan Küçükçekmece (11 km<sup>2</sup>) ve Büyükçekmece (16 km<sup>2</sup>) göllerinin suları denizle temasları olduğu için tuzludur.

Yaz ayları genellikle sıcak geçen, kış ayları bölgeyi etkisi altına alan sistemlere bağlı olarak fazla soğuk geçmeyen İstanbul, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşıyor görünse de, Marmara Denizi ve İstanbul Boğazı'nın etkisiyle daha farklı bir iklime sahip olmuştur. Kış aylarında Karadeniz'den gelen soğuk-kuru hava kütlesi ile Balkanlardan gelen soğuk-yağışlı hava kütlelerinin ve özellikle Akdeniz'den gelen ılık ve yağışlı hava kütlelerinin etkisi altındadır. Bütün ilde Karadeniz'in soğuk ve yağışlı (poyrazlı) havasıyla Akdeniz'in ılık (Iodoslu) havası birbirini izler. İlde yaz-kış, gece-gündüz arasında büyük ısı farkları görülmez.

Ekonomik yönden İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biridir. Turizm, sanayi ve ticaret ekonomisinin en önemli kaynaklarıdır. Sanayi kuruluşlarının büyük çoğunluğu il dışına taşınmasına karşın, kent imalat sanayi yönünden önemini korumaktadır. İstanbul sanayinde asıl gelişme Cumhuriyetten sonra başlamıştır. 1950'lerden sonra hızlanan sermaye birikimleri, özel sektöre sağlanan destek, sanayi ve ticaret yönünden İstanbul'un önde gelen bir kent olmasına olanak sağlamıştır.

Türkiye'nin en büyük sanayi kuruluşlarından başlıcaları İstanbul ilindedir. Eskiden daha çok Haliç çevresinde yer alan fabrikaların 1960'lardan sonra E-5 Karayolu boyunca yaygınlaşması, kent alanının hızla gelişmesinin başlıca nedenlerindedir. Ayrıca Türkiye'deki küçük sanayi işyerlerinden yüzde 20'yi aşkın bir bölümü de İstanbul ilindedir. Coğrafi konumu İstanbul'un ilkçağdan beri önemli bir ticaret merkezi olmasına yol açmıştır. Günümüzde İstanbul, başta sanayi ürünleri olmak üzere, her türlü mal ve hizmetin alınıp satıldığı bir merkezdir. Ayrıca Türkiye'nin başka ülkelere satın aldığı ürünlerin yaklaşık yüzde 35'i ve dış satışlarının yüzde 25'i İstanbul'dan gerçekleştirilir.

İstanbul'un ekonomik açıdan Türkiye düzeyinde bir başka özelliği de ülkenin en büyük banka, holding, sigorta, pazarlama ve reklam şirketi merkezlerinin burada bulunmasıdır. Ayrıca yabancı sermayeli şirketlerin de çok büyük bir bölümü İstanbul'dadır. Türkiye basın yayın sanayisinin merkezi de İstanbul'dur. Türkiye ölçeğinde yayın yapan önemli gazetelerin tümü İstanbul'da yayıma hazırlanır. Ayrıca Türkiye'deki yayınevlerinin tümüne yakını İstanbul'dadır.

Türkiye'nin en kalabalık ve en önemli sanayi, ticaret ve finans merkezi olan İstanbul hem ülkenin diğer merkezlerine, hem de dış ülkelere çeşitli ulaşım yollarıyla bağlıdır. Bu ulaşım yolları arasında en





önemlisi aynı zamanda Avrupa ile Ortadoğu'yu da birbirine bağlayan E-5 ve TEM otoyoludur. İstanbul Boğazı'na yapılan iki köprü bu yolun işlekliliğini daha da artırmıştır.

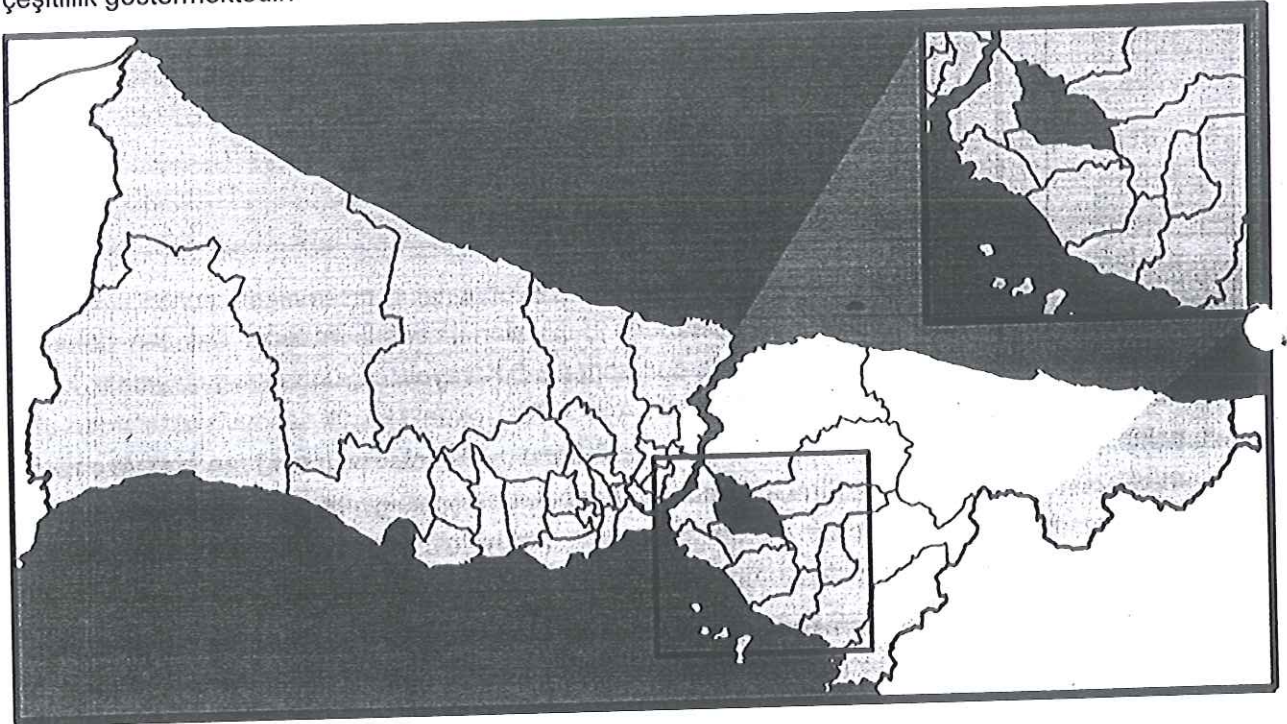
Deniz ulaşımının Türkiye'nin en büyük dış ticaret limanı olan kentin bağlantılarında ağırlıklı bir yeri vardır. Hava ulaşımında ise Atatürk Havalimanı ve Sabiha Gökçen Havalimanı hizmet vermektedir. Bu havalimanı özelliğini ona, hem yurtiçi ve yurtdışı ulaşımında varış ve kalkış yeri olup, uluslararası hava ulaşımındaki transit liman konumu kazandırmaktadır.

İstanbul doğal güzelliği, zengin kültür varlıkları, ulaşım ve konaklama konusundaki gelişimi ile Türkiye'nin en gözde turizm merkezlerinden biri olmuştur. Türkiye'ye gelen yabancı turistlerin büyük bir bölümü İstanbul'dan giriş yapmaktadır.

### Ümraniye İlçesi

Ümraniye, İstanbul ilinin ilçelerinden biridir. İstanbul'un nüfus bakımından en kalabalık dördüncü, Anadolu Yakası'nın en kalabalık ilçesidir. İlçe 35 mahalleden oluşur. 22 bin hektarlık bir yerleşim alanına sahiptir. Batıdan Üsküdar, güneyden Ataşehir, doğudan Sancaktepe, kuzeydoğudan Çekmeköy ve kuzeybatıdan Beykoz ilçeleriyle çevrilidir.

Ümraniye İstanbul'un en hızlı kentleşen ve nüfusu hızla artan; köy ve yöre geleneklerinin de aynen muhafaza edildiği bir kentleşme örneğidir. Ümraniye, ekonomik çeşitlilik açısından çok zengin bir bölgedir. Küçük imalat sanayisinden konfeksiyona, yedek parça ve ağaç ürünleri üretimine kadar çeşitlilik göstermektedir.



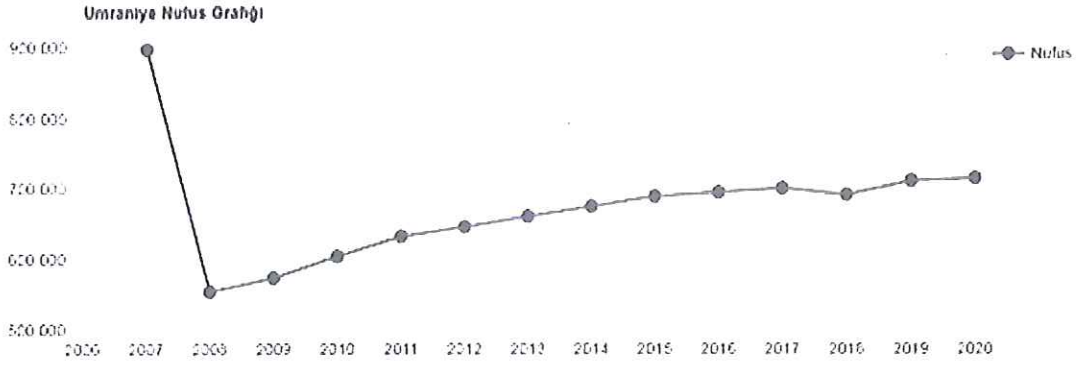
İlçede hem Karadeniz hem Akdeniz iklim özellikleri görülür. Kışları Akdeniz bölgesi gibi cephesel yağışların etkisi altında kalırken, yazları Karadeniz'in etkisiyle Akdeniz bölgesi kadar kurak geçmez. Yükseltinin az olması yağış miktarının fazla olmasını engeller. Her ne kadar boğazdan gelen deniz ikliminden etkilense de Çamlıca tepelerinin engellemesiyle karasal iklimin özellikleri de görülebilmektedir.





Ümraniye nüfusu 2020 yılına göre 713.803 kişidir. Bu nüfus, 358.075 erkek ve 355.728 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,16 erkek, %49,84 kadındır.

#### Ümraniye Nüfus Grafiği



#### Dudullu Organize Sanayi Bölgesi:

Ümraniye Yukarı Dudullu Mevkii'nde yer alan "İSTANBUL DUDULLU ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ" 1977 yılında bakanlıkça 1/5000'lik Nazım Planı'nda "Dudullu Organize Küçük Sanatlar ve Sanayi Alanı" olarak planlanmış, 1983 yılında faaliyete başlamış, ancak "Organize Sanayi Bölgesi" olarak tescilli Yüksek Planlama Kurulu'nun 25.12.1995 tarih ve 95/83 sayılı kararı ile gerçekleşmiştir. İMES, DES ve KADOSAN İşletme Kooperatiflerini de kapsamakta olan bölgenin sınırları T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın 30.09.1998 tarih ve 013538 sayılı onayı ile kesinleşmiş ve 15.04.2000 tarihinde yürürlüğe giren 4562 sayılı "Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu" ile Bölge özerklik kazanmıştır. 1995 yılı sonunda OSB statüsüne kavuşmuş ve buna bağlı olarak 1997 yılı başında Bölge Müdürlüğü kurulmuştur. Esas bölüm olan Fabrikalar Bölümü ile DES, İMES, KADOSAN Sanayi Siteleri "İstanbul Dudullu Organize Sanayi Bölgesi" çatısı altında olmakla birlikte, kendi bölgeleri dahilindeki konularda bağımsızdırlar.

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



BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSITMA SOĞUTMA  
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Dudullu OSB Mh.1.Cd. Organize Sanayi Bölgesi No:3/1 Ümraniye,İST.  
Tel:(0216) 499 49 31 Fax:(0216) 499 49 60  
Anadlı Kurumlar V.D.: 178 073 331 Nüfus No: 017807339310001

ASAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Ünalan Mah. Çiğdem Sok. No:10-A  
Simgekent Sitesi A-9 Blok D:8 34700  
Üsküdar / İST. Ümraniye V.b.: 086 017 6389





## 5.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Türkiye İş Bankası'nın Kasım 2020 "Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler" ve TUSIAD'ın Şubat 2020 yılı "2020 Yılına Girenken Türkiye ve Dünya Ekonomisi" raporlarından derlenen analizler ve istatistikler aşağıda yer almaktadır. Ülkemizin genel durumu, global piyasalar ile karşılaştırmalı olarak istatistiklerle sunulmuştur. Özellikle hızlı anlaşım kolaylığı açısından görsel tablolara yer verilmiştir.

### Küresel Ekonomi

#### Covid-19 Etkileri:

Kuzey yarımkürede sonbaharın gelmesiyle birlikte korona virüs salgınının yayılma hızı belirgin biçimde artarken pek çok ülkede günlük vaka sayıları yeni rekor düzeylerde açıklanıyor. Salgında ikinci dalganın güçlü biçimde etkili olması sosyal hayatı kısıtlayıcı tedbirlerin alınmasını beraberinde getiriyor. Fransa, İngiltere ve Avusturya'da Kasım başı itibarıyla sokağa çıkma yasakları, İspanya'da da OHAL ilan edildi. Yılın geri kalanında küresel ölçeğe yayılması beklenen önlemlerin iktisadi faaliyet üzerindeki etkileri yakından izleniyor.

#### IMF küresel büyüme tahminlerini güncelledi

IMF Dünya Ekonomik Görünüm raporunun Ekim ayı güncellemesinde, yeni vakalarla birlikte kısıtlayıcı önlemlerin devreye alınmasının ekonomik aktivite için risk oluşturmaya devam ettiğine dikkat çekti. Öte yandan Kuruluş, özellikle gelişmiş ekonomilerin beklentilerden iyi performans sergilemesinin etkisiyle küresel ekonomideki daralmanın önceki tahminlerinden daha az olacağını belirterek, 2020 yılı küresel daralma tahminini %4,4'e revize etti. 2021 yılı küresel büyüme öngörüsü ise Haziran'daki %5,4'ten %5,2 seviyesine indirildi. Kuruluş, ABD ve Euro Alanı ekonomilerinin bu yıl sırasıyla %4,3 ve %8,3 küçüldükten sonra gelecek sene %3,1 ve %5,2 büyüyeceğini tahmin ediyor. IMF, Çin dışındaki gelişmekte olan ülkelerde ise 2020'de iktisadi faaliyetteki kaybın daha da belirgin olmasını bekliyor. Türkiye'ye ilişkin büyüme tahminlerinde değişikliğe gitmeyen IMF, Türkiye ekonomisinin bu yıl %5 daralacağı, 2021'de ise %5 büyüyeceği yönündeki tahminini korudu.

**ASAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Ünalan Mah. Arslan Sok. No:10-A  
Simgkent Sitesi A-9 Blok D:8 34700  
Etiler, Beşiktaş, İstanbul  
Tic. Sic. No: 271100 / Mersis No: 086 047 6889

**BİRLEŞİM  
MÜHENDİSLİK**  
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSITMA SOĞUTMA  
HAVALANDIRMA SAKAYI VE TİCARET A.Ş.  
Dudullu OSB Mh.1. Cad. No:31 Ümraniye/İST.  
Tel:(0216) 499 49 60 Fax:(0216) 499 49 60  
Anadolu Kurumlar VD: 178 073 331 Mersis No: 017807333310031

**BİRLEŞİM  
MÜHENDİSLİK**  
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSITMA SOĞUTMA  
HAVALANDIRMA SAKAYI VE TİCARET A.Ş.  
Dudullu OSB Mh.1. Cad. No:31 Ümraniye/İST.  
Tel:(0216) 499 49 60 Fax:(0216) 499 49 60  
Anadolu Kurumlar VD: 178 073 331 Mersis No: 017807333310031



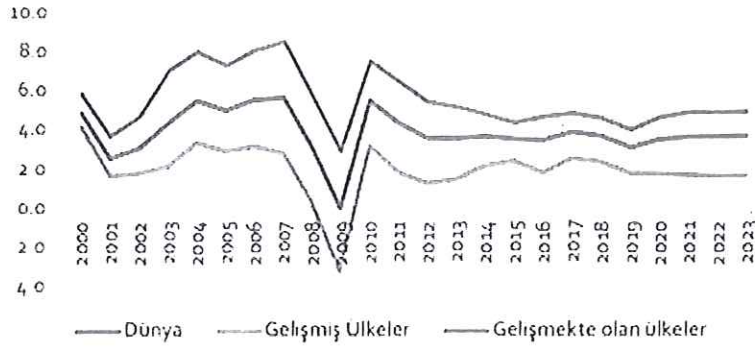


#### IMF Tahminleri

	Ekim		Değişim*	
	Tahminleri (%)		(% puan)	
	2020	2021	2020	2021
<b>Büyüme</b>				
<b>Dünya</b>	-4,4	5,2	0,8	-0,2
<b>GE</b>	-5,8	3,9	2,3	-0,9
ABD	4,3	3,1	3,7	1,1
Euro Alanı	2,3	5,2	1,9	0,8
İngiltere	9,8	6,0	2,7	1,3
Japonya	5,3	2,3	0,5	0,1
<b>GOE</b>	-3,3	6,0	-0,2	0,2
Rusya	4,1	2,8	2,5	1,2
Brezilya	5,8	2,8	3,3	0,8
Çin	1,9	8,2	0,9	0,4
Hindistan	-10,3	8,8	5,8	2,8
<b>Enflasyon</b>				
<b>GE</b>	0,8	1,6	0,5	0,5
<b>GOE</b>	5,0	4,7	0,5	0,1
<b>Dünya Ticaret</b>	-10,4	8,3	1,5	0,3

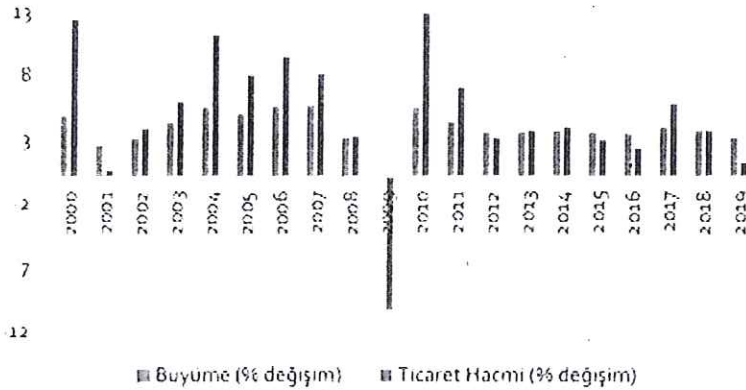
\*12 aylık ortalamaya tahminlerinden farkı

Şekil 1. Küresel Büyüme Oranı (%)



Kaynak: IMF, World Economic Outlook, 2019 ve sonrası tahmin.

Şekil 2. Küresel Ticaret Hacmi ve Büyüme (%)



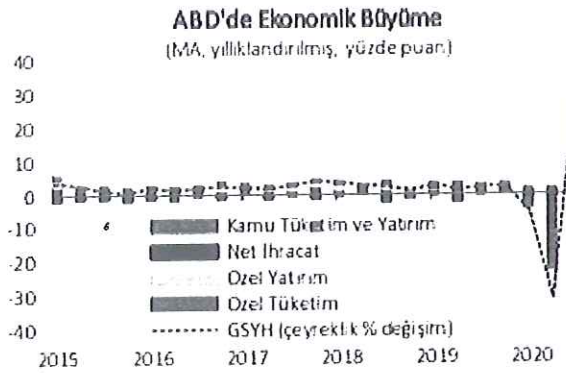
Kaynak: IMF.

**BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK**  
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSITMA SOĞUTMA  
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Düşümlü OSB Mh.1. Cd. Birleşim Grp No 3/1 Umranıye/İST.  
Tel: (0216) 499 49 49 Fax: (0216) 499 49 60  
Anadolü Kurumlar V.D.: 178 07 031 Mersis No: 017807339310001

**ASAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Ünalın Mah. Kıvılcık Sok. No:10-A  
Simgelikent Sitesi A-9 Blok D:8 34716 ALIĞAÇ  
Üsküdar / İST. Umranıye V.D.: 086 047 6889

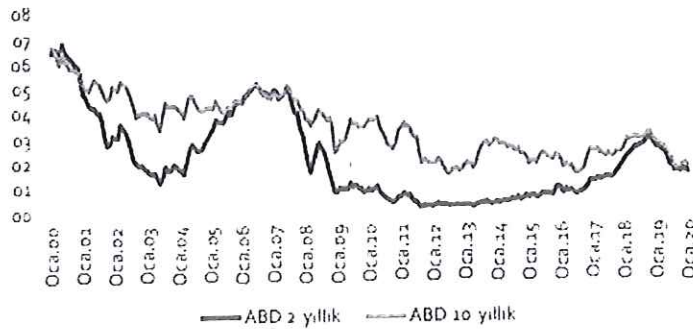


ABD ekonomisi üçüncü çeyrekte %33,1 oranında büyüdü. Yılın ikinci çeyreğinde %31,4 oranında küçülen ABD ekonomisi yıllıklandırılmış veriye göre üçüncü çeyrekte %33,1 oranında büyüdü. Dayanıklı tüketim mali ile hizmet talebindeki canlanmanın desteğiyle yıllık bazda %40,7 artan özel tüketim harcamaları bu dönemde GSYH büyümesine 25,3 puan ile en büyük katkıyı verdi. Üçüncü çeyrekte konut ve işletme yatırımları ile stok değişimi büyüme rakamına destek oldu. Ancak bu dönemde, kamu harcamaları ve net ihracatın ABD ekonomisindeki rekor düzeydeki büyümeyi sınırlayan kalemler olduğu izlendi.



ABD'de Mayıs ayından bu yana aylık bazda genişleyen sanayi üretimi Eylül ayında genişlemeye devam edeceği beklentilerine karşılık Ağustos'a kıyasla %0,6 geriledi. Bu dönemde, kişisel gelirler %0,9 yükselirken, kişisel tüketim harcamalarındaki yükseliş %1,4 ile öngörülerini aştı. Kişisel tüketim harcamalarındaki artışta giyim ve yeni araç alımlarının yanı sıra sağlık hizmetlerine yapılan harcamalardaki yükselişin öne çıktığı izlendi. Kişisel harcamalardaki artış paralelinde perakende satışlar da aylık bazda %1,9 genişleyerek tahminlerin üzerinde bir performans sergiledi. ABD'de TÜFE enflasyonu Eylül'de aylık bazda %0,2, yıllık bazda %1,4 düzeyinde gerçekleşirken, çekirdek enflasyondaki artış %1,7 oldu. Böylece yıllık TÜFE artışı Fed'in ortalama bazda %2'lik hedefinin altındaki seyrini sürdürdü. ÜFE ise yıllık bazda %0,4 yükselerek Mart ayından bu yana ilk defa art. kaydetti. ABD'de Ekim ayına ilişkin açıklanan öncü PMI verileri gerek imalat gerekse hizmetler sektörü için eşik düzeyin üzerinde kalmaya devam ederek sektörlerde büyümenin sürdüğünü gösterdi.

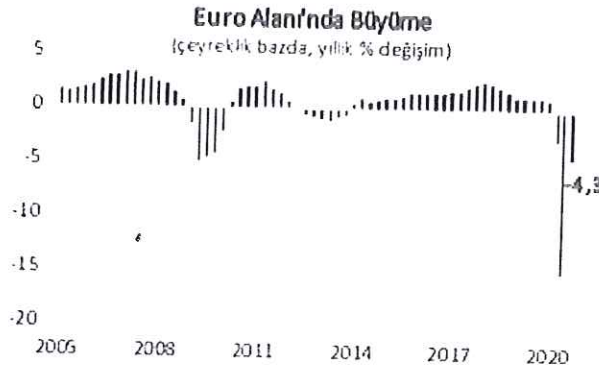
Şekil 4. ABD yıllık ve 10 yıllık tahvil faizleri







Euro Alanı üçüncü çeyrekte %12,7 büyüdü. Euro Alanı yılın üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe kıyasla %12,7 oranında büyürken, geçen yılın üçüncü çeyreğine kıyasla %4,3 daraldı. Virüsün ekonomi üzerindeki yıkıcı etkilerini ikinci çeyrekte Bölgedeki diğer ülkelere kıyasla daha yoğun hisseden Fransa, İspanya ve İtalya düşük bazın desteğiyle bu dönemde en hızlı büyüme kaydeden ülkeler oldu. Ancak, üçüncü çeyrekteki güçlü çeyreklik büyüme rakamlarına karşın Bölge ülkelerinin tamamının 2019'un üçüncü çeyreğine kıyasla daraldığı görüldü.



Euro Alanında imalat PMI yeni sipariş talebindeki güçlü yükseliş paralelinde Ekim ayında 54,8 ile 2 yıldan uzun sürenin en yüksek değerini aldı. Öte yandan, Bölge genelinde yeni vaka sayılarının sonbahar aylarıyla birlikte artması özellikle hizmetler sektörüne yönelik talebin zayıf kalmasına neden oluyor. Bölgede hizmetler PMI Ekim ayında 46,9 ile son 5 ayın en düşük seviyesine inerken sektördeki kaybin hız kazandığına işaret etti. Bölgedeki talep zayıflığını teyit eden bir diğer gösterge de enflasyon oldu. Ağustos ayından bu yana negatif bölgede seyreden yıllık TÜFE enflasyonu öncü verilere göre Ekim ayında da -%0,3 düzeyinde gerçekleşerek talep kaynaklı deflasyonist baskıların devam ettiğini gösterdi.

ECB para politikasını değiştirmedir. Avrupa Merkez Bankası (ECB), Ekim ayının son haftasında gerçekleştirilen toplantısında para politikasında değişikliğe gitmeyerek politika faizini %0 seviyesinde bıraktı. Karar metninde, 1,35 trilyon euro tutarındaki Pandemi Acil Alım Programı kapsamında alımlara devam edileceği, varlık alım programı kapsamında da aylık 20 milyar euro düzeyindeki alımların sürdürüleceği açıklandı. Toplantı ertesinde yaptığı konuşmada Bölge ekonomisinin beklenenden daha hızlı ivme kaybettiğini ifade eden ECB Başkanı Lagarde, Aralık ayı toplantısında tüm araçların gözden geçirileceğine ve daha fazla teşvik açıklanabileceğine işaret etti. Çin ekonomisi üçüncü çeyrekte %4,9 büyüdü.

Çin ekonomisi, yılın üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %4,9 ile piyasa beklentisi olan %5,2'nin altında büyüme kaydetti. Büyüme oranının beklentilerin altında kalmasına karşın kamu harcamalarından ziyade özel tüketim talebindeki toparlanmanın büyüme performansı üzerinde etkili olması ülke ekonomisi açısından olumlu bir gelişme olarak değerlendirildi. Söz konusu gelişmede salgınla mücadele konusunda alınan başarılı sonuçların önemli katkısı bulunuyor. Çin yılın ilk çeyreğinde %6,8 daraldıktan sonra ikinci çeyrekte %3,2 büyümüştü.

**BİRLEŞİM**  
MÜHENDİSLİK

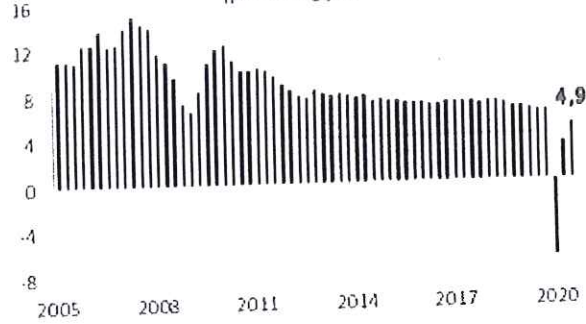
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSİTMA SOĞUTMA  
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Dudullu OSB Mh.1. Cad. Birleşim Grup No:3/1 Ümraniye/İST.  
Tel:(0216) 499 49 60 Fax:(0216) 499 49 60

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





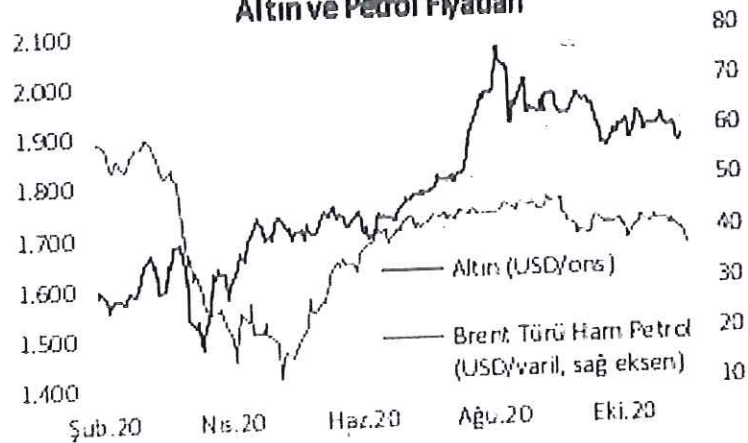
### Çin'de Büyüme (Yıllık % Değişim)



Çin'de Ekim ayı sonunda gerçekleştirilen Komünist Parti Merkez Komitesi toplantısında 2021-2025 yıllarını kapsayan 5 yıllık yol haritası oluşturuldu. Buna göre ülkenin güçlü büyümesini devam ettirmesi, karbon salınımını azaltacak uygulamaların hızlandırılması, bölgesel kalkınma ile yeni şehirler, ve eğiliminin desteklenmesi yönünde kararlar alındı.

Salgının küresel ölçekte hız kazanması petrol talebinin baskı altında kalacağı yönündeki kaygıları artırıyor. Öte yandan, petrol stoklarındaki yükselişin yanı sıra Libya'da petrol sahalarının yeniden faaliyete geçmesiyle birlikte küresel arzın günlük 1 milyon varil artması bekleniyor. Söz konusu gelişmeler ham petrol fiyatlarının Ekim ayı içinde %9,9 gerileyerek 36,3 USD/varil ile Mayıs ayından bu yana en düşük seviyeye inmesine neden oldu. OPEC+ ülkeleri Ekim ayı toplantısında, Nisan ayında kararlaştırılan üretim kesintisi anlaşmasına tam bağlılık vurgusunu yineledi. Önceki aylara kıyasla sakin bir seyir izleyen altın fiyatları Ekim ayında sınırlı biçimde gerileyerek ayı 1.879 USD/ons düzeyinden tamamladı.

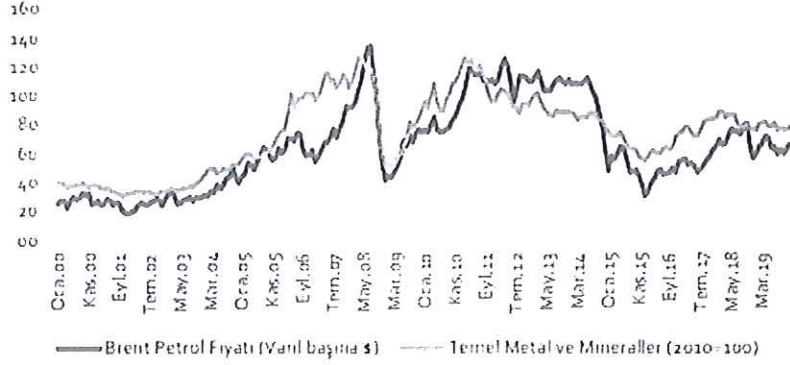
### Altın ve Petrol Fiyatları



**BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK**  
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK ISITMA SOĞUTMA  
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Dudullu OSB Mh.1. Cad. No:3/1 Ümraniye/İST.  
Tel:(0216) 499 45 60 Fax: (0216) 499 45 60  
Anadolu Kurumlar V.D.: 178 073 3831 Mersis No: 017307339510001

**ASAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Ünalan Mah. Kıvılcım Sok. No:10-A  
Simgekent Sitesi A-9 Blok D:8 34700  
Etiler, Beşiktaş, İstanbul V.D.: 086 047 6889

Şekil 3. Brent Petrol ve metal ve mineral fiyatları



Kaynak: Dünya Bankası

### Türkiye Ekonomisi

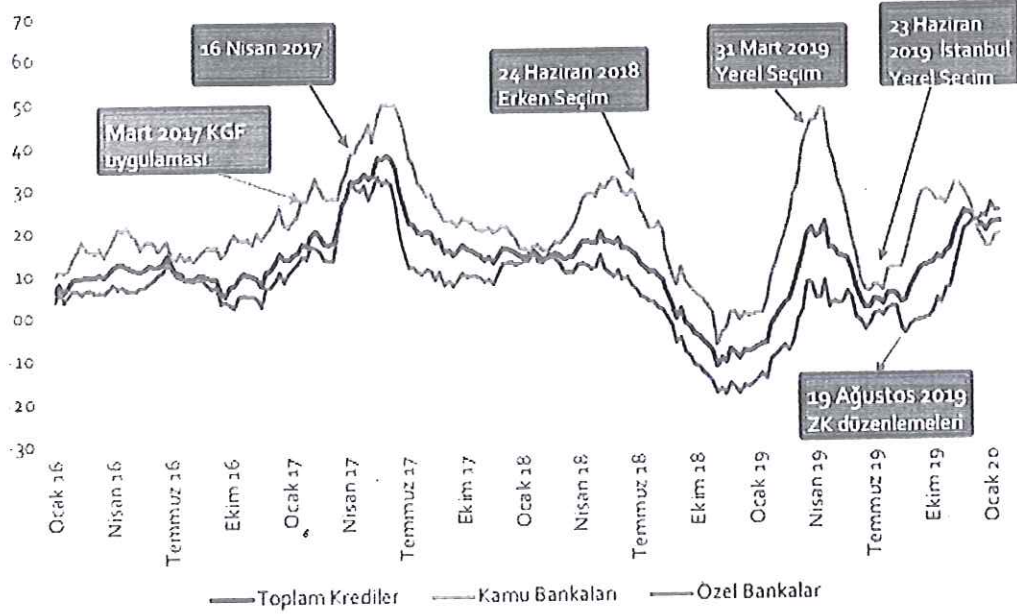
2018 yılına damgasını vuran en önemli gelişme Türkiye ekonomisinde 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olmuştur. Ağustos ayında yaşanan kur şoku ve onu izleyen ekonomik daralma umulmadık ölçekte büyük bir işsizlik, %50 kur artışı ve %25'e yaklaşan yüksek enflasyon yaratmıştı. Ekonominin nasıl yeniden dengeye oturacağı, enflasyonun nasıl düşürüleceği ve yeniden ve hızlı bir şekilde büyümeye dönüleceği en büyük tartışma konularıydı. Reel kesimin finansmana erişimi oldukça kısıtlanmış, faizler artmıştı. Daha yeni yapılmış bir genel seçimi takiben 2019'un ilk çeyreğinde bir de yerel seçim olması siyasi belirsizliği artırıyordu. Dış politikada ise Orta Doğu'daki karmaşanın yanında Amerika'nın Türkiye'ye karşı ekonomik yaptırım tehditleri S400 savunma sistemlerinin teslim tarihi yaklaştıkça arttı.

### Kredi Büyümesi ve Merkez Bankası Politikaları

2019 yılı başından itibaren kamu bankaları devreye girerek reel sektöre önemli ölçüde kredi vermeye başladı. Uygulanan paketler, avantajlı faiz oranlarıyla 5 ay gibi kısa bir sürede piyasaya yaklaşık 178 milyar TL kredi kullanıldı. Bunun 116 milyar TL'si kamu bankalarından, 62 milyar TL'si ise özel bankalardan sağlandı. Bu krediler ağırlıklı olarak ticari kredilerdi ve finansmana erişimde sıkıntı çeken firmalar için bir can suyu görevi gördü. Aynı dönemde Bankalar Birliği nezdinde başlatılan bir girişim ile büyük ve çok paydaşlı kredilerin yapılandırılması için bir çerçeve antlaşma hazırlandı. Bu anlaşmanın da uygulamaya girilmesiyle bankalarda yeniden yapılandırmalar hız kazandı.



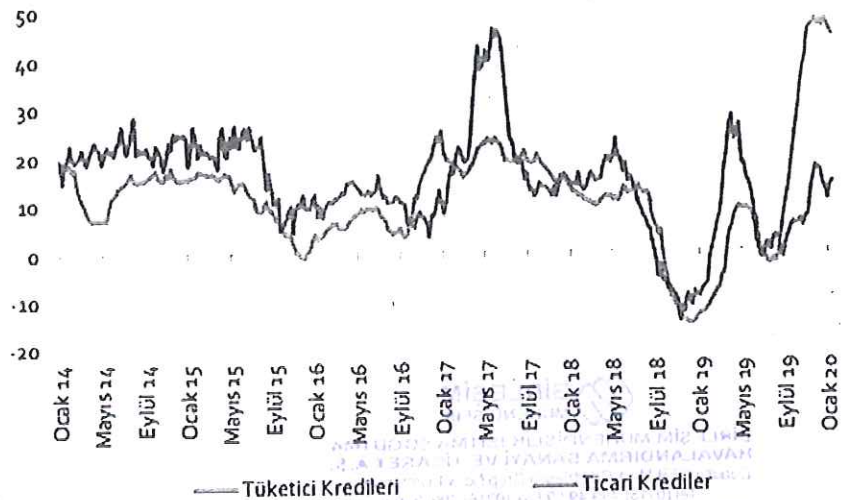
Şekil 6. Kredi hızı ve bazı önemli tarihler



Kaynak: Merkez Bankası, yazarların işaretlemeleri.

Kredi büyümesi Ağustos'ta yapılan zorunlu kredi düzenlemesinden sonra tekrar artışa geçti (Şekil 6). %10'un altında kredi büyümesi olan bankalar bu düzenleme ile daha ağır zorunlu karşılık maliyetlerine maruz kaldıkları için düzenlemenin özel bankalarda kredi verme iştahını artırdı. Aynı zamanda yüklü faiz indirimleri ve kamu bankalarının başlattığı indirimli konut ve otomobil kredi faizleri tüketici kredilerinde önemli bir canlanma yarattı.

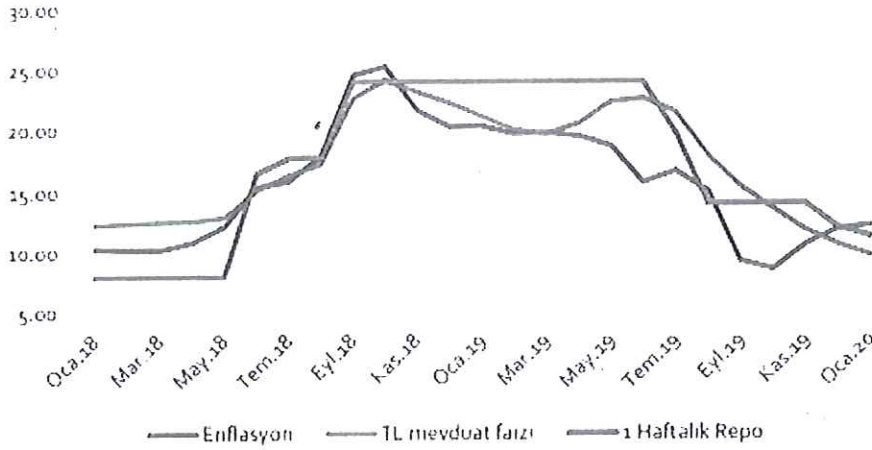
Şekil 7. Kredi Büyüme Hızları



Kaynak: Kur etkisinden arındırılmış, 13-haftalık ortalama, yıllıklandırılmış, %6, Turkish Data Monitor

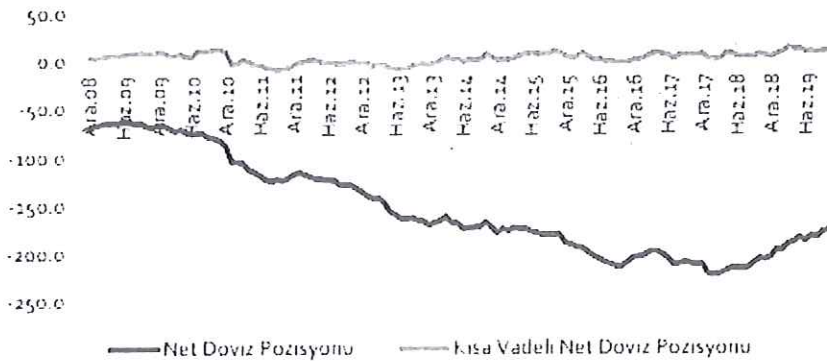
Merkez Bankası politika faizi 625 baz puan artırıldığı Ağustos 2018'den 2019 yılı Temmuz ayı para politikası kurulu toplantısına kadar %24 olarak devam etmişti. Bu süreçte piyasa faizleri ile politika faizi birbirinden zaman içerisinde iyice ayrılmıştı. Bunun önemli bir nedeni enflasyon oranının 2019 ikinci çeyrekte gerilemeye başlamış olmasıydı. Ancak bundan da önce bankalara verilen faiz tavsiyeleri nedeniyle mevduat faizlerinin enflasyonun yüksek olduğu dönemde de politika faizinin oldukça altında seyrettiğini not etmeliyiz. Ayrıca piyasa fonlmasının önemli bir kısmının yurt-dışı bir kısmının ise Merkez Bankası ve BİST nezdindeki swap piyasalarından yapılması politika faizinin etkililiğini azaltmıştı. Parasal aktarım mekanizmasında politika faizi işlevi sınırlıydı. Bu nedenle Temmuz ve sonrasında yüklü faiz indirimleri piyasa tarafından da beklenen bir gelişmeydi.

Şekil 8. Enflasyon, 1 Haftalık Repo ve TL mevduat faizi oranları (%)



Kaynak: Turkish Data Monitor, TÜİK ve TCMB.

Şekil 10. Finansal Kesim Dışındaki Firmaların Net Döviz Pozisyonu (Milyar Dolar)

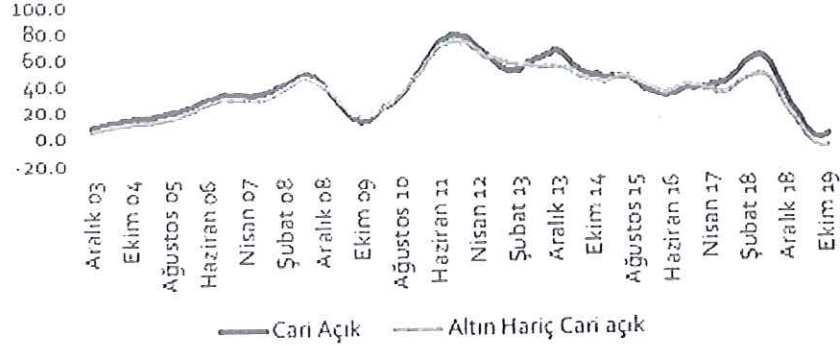


Kaynak: Turkish Data Monitor





Şekil 11. Cari Açık (12 aylık toplam, milyar Dolar)



Kaynak: Turkish Data Monitor

Türkiye ekonomisi kriz sürecinde yalnızca iki çeyrek daralma gösterdikten sonra 2019 yılında büyümeye döndü. Daralma 2009 kriziyle kıyaslandığında neredeyse üçte bir oranında kaldı. Yatırımlarda ve tüketimde yüksek düşüş görünmekle beraber ihracatın bu dönemde hiç düşmemiş olması hatta iç talep daralması nedeniyle pek çok imalatçının dış pazarlarda fiyat kırarak üretime devam etme çabası ihracatı yüksek tuttu. Avrupa bölgesine olan ihracat küresel yavaşlama nedeniyle düşerken diğer bölgelere olan ihracat arttı. Kamu harcamalarının da büyümeyi desteklemesiyle 2009'a kıyasla büyüme açısından çok daha sınırlı bir etki yaşandı. Ancak aynı şeyi işsizlik için söylemek mümkün değil. Çünkü bu krizde daralma kısa süreli ve üçte bir şiddetinde olmasına rağmen işsizlik 2009 seviyelerini de aşarak mevsimsel etkiden arındırılmış ölçüde göre %14,2'ye çıktı. 2009 krizi küresel bir kriz olduğu için dış talepte de bir azalma yaşanmış ve sanayi sektörü daha kötü etkilenmişti. Oysa ki bu krizde başrolü inşaat sektörü oynadı. İnşaat istihdamı 2,2 milyon kişiden yaklaşık 1,5 milyon kişiye düşerek %30 daraldı. Böyle büyük bir düşüşe daha önceki dönemlerde hiç rastlanmamıştı. İstihdamı önemli ölçüde etkilenen bir diğer sektör ise tarım sektörü oldu. Önceki krizlerde kentlerde işini kaybeden kişilerin köyde, kasabalarda tarıma yöneldiği ve tarım istihdamının arttığını gözlemliyorduk. Bu krizdeyse tarım istihdamında 500 bin kişilik bir düşüş gerçekleşti. Bu sektör için yaklaşık %10'a denk gelen bir rakam. Toplamda inşaat ve tarım sektöründe kaybolan istihdam yaklaşık 1,2 milyon kişi oldu. Sanayide ise ihracat desteği sayesinde iş kayıpları çok daha az gerçekleşti ve daha çabuk artışa geçti.

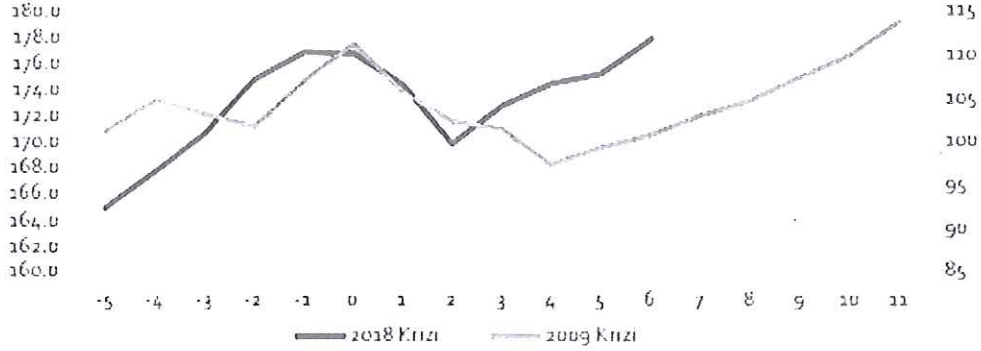
**ASAL GAYRİMENKUL**  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Ünalan Mah. Kivircik Sok. No:10-A  
Şişli/Beşiktaş/İstanbul/34700  
Tic. Sic. No: 270907/İstanbul/086 047 6889

**BİRLEŞİM**  
MÜHENDİSLİK  
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSITMA SOĞUTMA  
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Dudulu OSB Mh.1.Cd Etiler/Beşiktaş/İstanbul/34100  
Tel:(0216) 499 49 51 Fax:(0216) 499 49 60  
Anadolu Kurumlar V.D.: 178 073 3931 Mersis No: 017807339310001

**BİRLEŞİM**  
MÜHENDİSLİK  
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSITMA SOĞUTMA  
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Dudulu OSB Mh.1.Cd Etiler/Beşiktaş/İstanbul/34100  
Tel:(0216) 499 49 51 Fax:(0216) 499 49 60  
Anadolu Kurumlar V.D.: 178 073 3931 Mersis No: 017807339310001

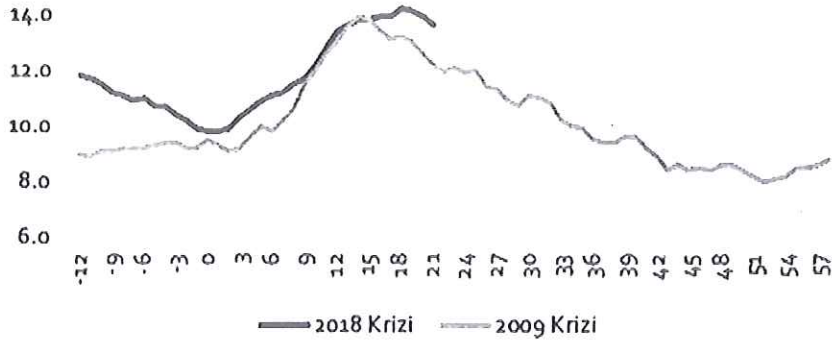


Şekil 12. 2009-2018 Yılları Büyüme Karşılaştırması



Kaynak: TÜİK ve TUSİAD hesaplama.

Şekil 13. 2009-2018 Yılları İşsizlik Oranı Karşılaştırması



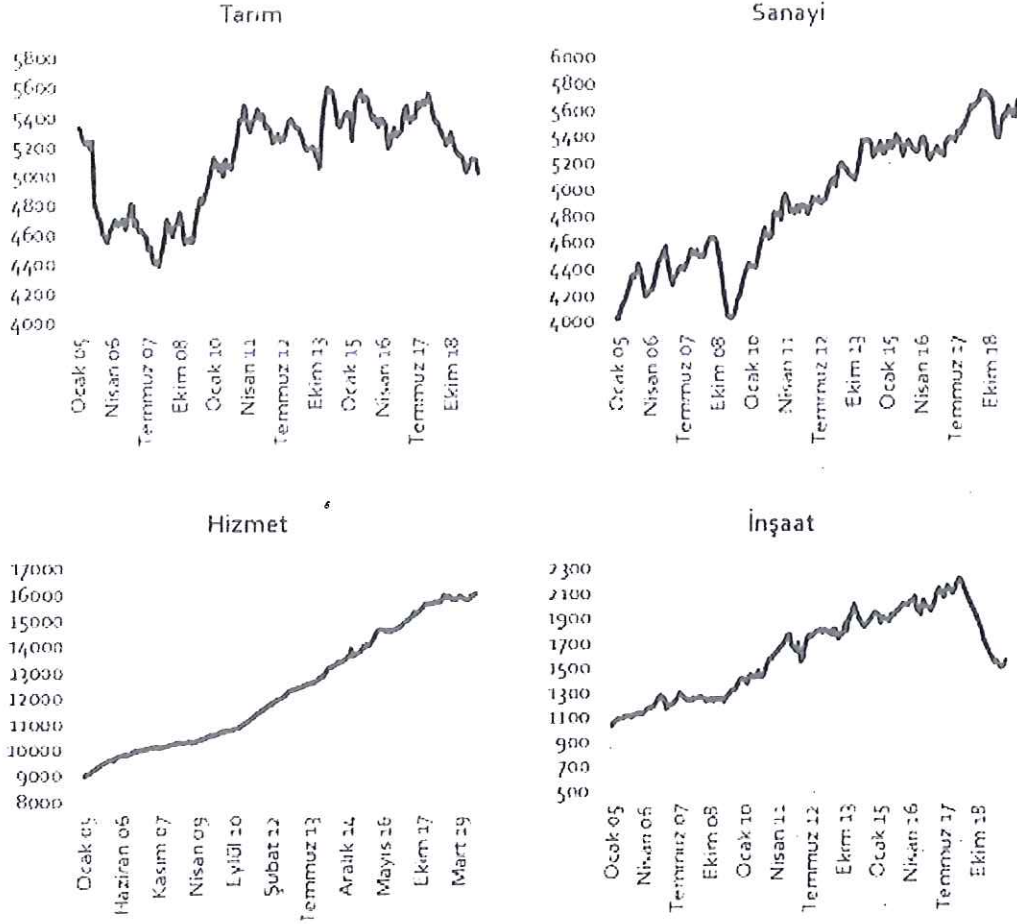
Kaynak: TÜİK ve TUSİAD hesaplama.

**BİRLEŞİM**  
MÜHENDİSLİK  
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSITMA SOĞUTMA  
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Dudullu OSB Mh.1.Cd Birleşim Grup No:3/1 Ümraniye/İST.  
Tel:(0216) 499 49 55 Fax:(0216) 499 49 60  
Anadolu Kurumlar V.D.: 178 073 3331 Meris No: 017807339310001

**ASAL GAYRİMENKUL**  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Ünalın Meh. Çiğdem Sok. No:10-A  
Simgekent Sitesi A-9 Blok D:8 34700  
Üsküdar / İST. Ümraniye V.D.: 086 047 6869



Şekil 14. İktisadi Faaliyete Göre İstihdam (Mevsimsellikten Arındırılmış)



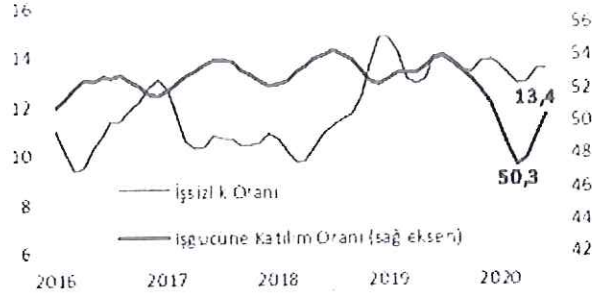
Kaynak: TÜİK.

2020 yılına girildiğinde ise patlak veren Covid-19 salgını ve pandemi süreci tüm dünyada olduğu gibi Türkiye'de de ekonomik dalgalanmalara ve beklenmeyen bu gelişmenin yarattığı olumsuz sosyo-ekonomik sonuçlara yol açtı. Yaz mevsiminde kamu bankalarının konut sektörünü canlandırmak için oluşturdukları düşük faizli kredi kampanyaları nispi bir ekonomik canlılık sağladı.

Türkiye'de işsizlik oranı 2020 Haziran, Temmuz ve Ağustos aylarını kapsayan Temmuz döneminde yıllık bazda 0,5 puan azalarak %13,4 oldu. Bu dönemde toplam istihdam yıllık bazda 1,3 milyon kişi geriledi. İstihdam hizmet sektöründe 761 bin kişi, tarım sektöründe 361 bin kişi ve sanayi sektöründe 246 bin kişi azalırken, inşaat sektöründe 114 bin kişi arttı. Temmuz'da işgücüne katılım oranı geçen yılın aynı döneminin 3,5 puan altında kalarak %50,3 düzeyinde gerçekleşti. İşgücüne katılım oranı salgına karşı alınan kısıtlayıcı önlemlerin de etkisiyle Nisan ayında %47,2'ye kadar inmişti. Mevsimlik çalışanlar ile çalışmaya hazır olduğu halde son 4 haftadır iş başvurusu yapmadığı için işgücünde yer almayanların işgücüne dâhil edilmesi ile hesaplanan "geniş tanımlı işsizlik oranı" Temmuz döneminde %23,8 düzeyinde gerçekleşti.

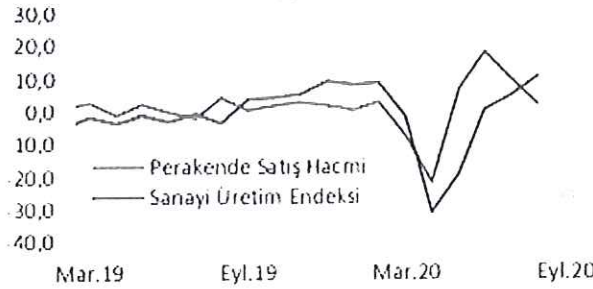


### İşgücü Piyasaları (%)



Sanayi üretimi Ağustos'ta yıllık bazda %10,4 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış verilere göre, sanayi üretimi Ağustos ayında geçen yılın aynı ayına göre %10,4 arttı. Bu dönemde üretim imalat sanayii sektöründe %11,4, madencilik ve taşocakçılığı sektörü ile elektrik üretimi ve dağıtım sektöründe sırasıyla %5,2 ve %2,3 yükseldi. İmalat sanayii altında faaliyet gösteren 24 alt sektörün 21'inde üretim yıllık bazda artış kaydederken, söz konusu yükselişte fabrikasyon metal ürünleri, diğer metalik olmayan mineral ürünler ve tekstil ürünleri imalatının katkısı öne çıktı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre sanayi üretimindeki aylık artış Ağustos'ta ivme kaybederek %3,4 düzeyinde gerçekleşti. Temmuz'da yıllık bazda %12,5 artış kaydeden perakende satış hacmi Ağustos'ta %5,8 arttı. Bu dönemde mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış perakende satış hacmindeki aylık artış hızı da yavaşlayarak %1,4 oldu.

### Perakende Satış Hacmi ve Sanayi Üretim Endeksi



İmalat PMI Ekim ayında ivme kazandı. İmalat PMI verisi Ekim ayında Eylül'e göre 1,1 puan artarak 53,9 seviyesine yükseldi. Böylece, endeks sektörde büyümeye işaret eden 50 eşik değerinin üzerindeki seyrini beşinci ayına taşıdı. Endeksin alt kalemleri incelediğinde, yurt içi ve ihracat siparişlerinin artmasının talepte toparlanma yaşandığına işaret ettiği görülürken, istihdam endeksinin Şubat 2018'den itibaren en yüksek değerini aldığı gözlemlendi. Öte yandan, TL'deki değer kaybının etkisiyle girdi ve nihai ürün fiyatlarına ilişkin alt endekslerde yaklaşık iki yılın en hızlı artışı kaydedildi.

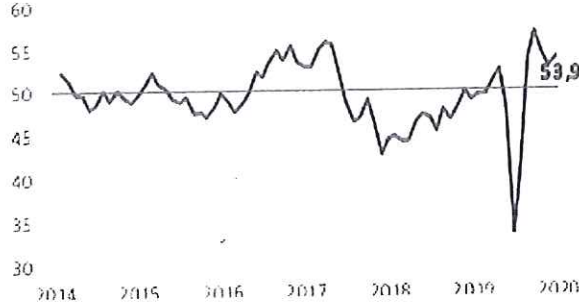
**BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK**  
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSITMA SOĞUTMA  
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Dudullu OSB Mh.1. Cad. Birleşim Çarşısı No:211/101  
Tel:(0218) 493 11 11  
Anadoluhisari Yolu No:176/10221/1021

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





### İmalat Sanayi PMI (İşletim düzeyi=50)



### Güven Endeksleri

Mevsim etkilerinden arındırılmış tüketici güven endeksi Ekim ayında bir önceki aya göre önemli bir değişim kaydetmeyerek 81,9 seviyesinde gerçekleşti. Bu dönemde mevsimsellikten arındırılmış reel kesim güven endeksi 4 puan yükselerek 109,7 ile Şubat 2018'den bu yana en yüksek düzeyine ulaştı. Mayıs ayından bu yana artış eğilimini sürdüren imalat sanayii kapasite kullanım oranı Ekim'de bir önceki aya göre 0,6 puan artarak %74,9 düzeyine ulaştı. Bu dönemde sektörel güven endekslerinde de artışlar kaydedildi. Aylık bazda hizmetler sektörü güveni %6,4 perakende ticaret güveni %1,7, inşaat sektörü güveni %0,6 yükseldi.

### Konut Satışları

Konut satışları Eylül'de yıllık bazda %6,9 azaldı. Düşük faiz oranlarının ve ertelenmiş talebin etkisiyle Mayıs-Ağustos döneminde geçen yılın aynı döneminin üzerinde seyreden konut satışları, Eylül ayında yıllık bazda %6,9 azalarak 137 bin adet seviyesinde gerçekleşti. Bu dönemde toplam satışların %26'sını oluşturan ipotekli satışlar yıllık bazda %38,5 gerilerken, diğer satışlar %13,6 genişledi. Ocak-Eylül döneminde ise konut satışları yıllık bazda %34,2 artarak 1,16 milyon adede ulaştı. Aynı dönemde ipotekli satışlar %170,7 artarken, diğer satışlar %3,7 azaldı. Konut fiyat endeksi Ağustos'ta aylık bazda %2,1, yıllık bazda %26,2 yükseldi. Bu dönemde konut fiyatlarındaki yıllık reel artış %12,9 oldu.

### Dış Ticaret

Dış ticaret açığı Eylül'de hızlı genişledi. TÜİK verilerine göre Eylül ayında ihracat hacmi geçen yılın aynı ayına kıyasla %4,8 artarak 16 milyar USD olurken, ithalat %23 artarak 20,8 milyar USD düzeyine çıktı. Böylece, dış ticaret açığı yıllık bazda %189,6 genişleyerek 4,8 milyar USD oldu. Ocak-Eylül 2020 döneminde ihracat hacminin %10,9 daraldığı ithalat hacminin ise %1,5 arttığı izlendi. Bu dönemde dış ticaret açığı yıllık bazda %79,5 genişledi. Ocak-Eylül döneminde ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019'daki %86,3 seviyesinden %75,8'e geriledi.

### Cari Denge

Cari denge Ağustos'ta 4,6 milyar USD açık verdi. Geçtiğimiz yıl Ağustos ayında 3,3 milyar USD fazla veren cari denge bu yılın aynı ayında 4,6 milyar USD açık verdi. Bu gelişmede, bir önceki yılın aynı ayına göre dış ticaret açığındaki hızlı artış ile taşımacılık ve seyahat gelirindeki azalışa bağlı olarak net hizmet gelirlerinin geçen yılın aynı ayına göre 4,6 milyar USD azalarak 1,8 milyar USD seviyesine gerilemesi etkili oldu. 12 aylık kümülatif verilere göre cari açık Ağustos'ta 23,2 milyar USD düzeyinde gerçekleşti.

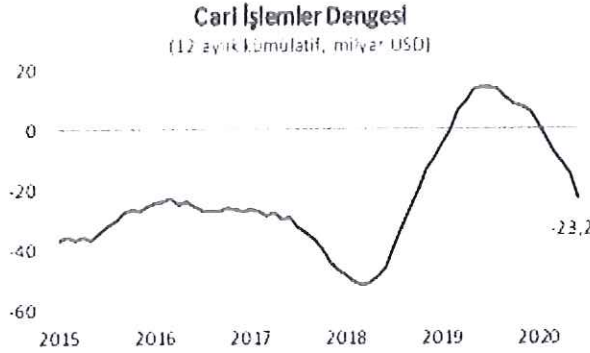


BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK SİTMA SOĞUTMA  
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
3. Etage OSB Mh.1 Cd. Sism Grup No:3/1 Ümraniye/İST  
Ankara Kurumlar V.D.: 178 073 3831 Mersis No: 017607333310001

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

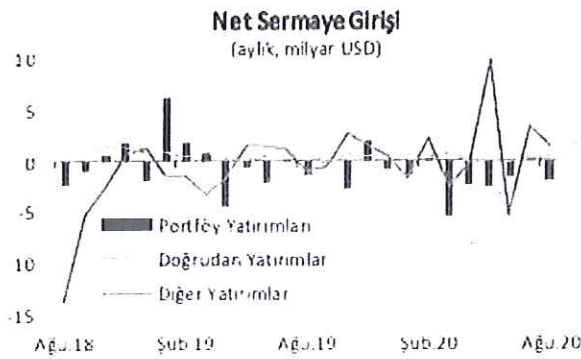
F-GM-02 / Rev 04 / 15.10.2020

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



### Doğrudan Yatırımlar

Ağustos ayında yurt dışı yerleşiklerin yurt içinde gerçekleştirdikleri doğrudan yatırımlar kaleminde 374 milyon USD net sermaye girişi kaydedildi. Bu dönemde, diğer sermaye yatırımlarından 41 milyon USD çıkış oldu. Temmuz ayında 254 milyon USD giriş yaşanan portföy yatırımlarında Ağustos'ta 2 milyar USD tutarında çıkış kaydedildi. Yurt dışı yerleşikler hisse senedi ve DİBS piyasalarında sırasıyla 1 milyar USD ve 502 milyon USD tutarında net satış gerçekleştirdi. Temmuz ayında 3,4 milyar USD net girişin ardından diğer yatırımlar kaleminde Ağustos ayında da 1,5 milyar USD net giriş kaydedildi. Bu dönemde yurt içi bankaların yurt dışı muhabirlerindeki efektif ve mevduat varlıkları 2 milyar USD artarken, yurt dışı bankaların yurt içindeki mevduatında 2,3 milyar USD'lik artış gözlemlendi. Ağustos ayında bankacılık sektörü yurt dışından sağlanan kredilerde her iki vadede de net geri ödeyici olarak toplam 100 milyon USD geri ödeme gerçekleştirdi. Bu dönemde, genel hükümet ve diğer sektörler uzun vadede borç geri ödeyicisi olarak sırasıyla 62 milyon USD ve 774 milyon USD geri ödeme gerçekleştirdi. Böylece, Ağustos ayı itibarıyla 12 aylık kümülatif bazda uzun vadeli borç çevirme oranı bankacılık sektöründe %79, diğer sektörlerde %70 oldu.



**BİRLEŞİM**  
MÜHENDİSLİK  
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İNŞİTMA SOĞUTMA  
YALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Kuşçuyu Mah. 1. Cad. Dikilitaş Çarşısı No: 3/1 Ümraniye/İST.  
Tel: (0216) 499 42 92 Fax: (0216) 499 49 60  
Araştırma Kurumları V.D.: 178 073 3011 Mersis No: 017807330510001

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





### Türkiye'ye Net Sermaye Girişleri

	12 aylık kümülatif veriler (milyon USD)		Sermaye Girişlerinin Dağılımı (%)	
	Aralık 2019	Ağustos 2020	Aralık 2019	Ağustos 2020
<b>Carli İşlemler Dengesi</b>	<b>8.561</b>	<b>-23.203</b>	<b>58,6</b>	<b>-</b>
<b>Toplam Net Yabancı Sermaye Girişli</b>	<b>4.777</b>	<b>-225</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
-Doğrudan Yatırımlar	6.130	4.296	42,0	8,2
-Portföy Yatırımları	-1.260	-15.953	-	-
-Diğer Yatırımlar	-127	11.469	-	21,8
-Diğer	34	-37	0,2	-
<b>Net Hata ve Noksan Rezervler<sup>(1)</sup></b>	<b>-7.014</b>	<b>-13.471</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>-6.324</b>	<b>36.899</b>	<b>-</b>	<b>70,1</b>

Not: Rakamlar yuvarlamadan ötürü toplamı vermeyebilir.

(1) Rezervler, toplam net sermaye girişleri ile cari denge arasındaki fark olup (-) değer rezerv artışı, (+) değer rezerv azalışını gösterir.

Temmuz ayında 1,3 milyar USD azalan rezerv varlıklar Ağustos ayında da 7,6 milyar USD gerilerdi. Böylece, yılın ilk 8 ayında rezerv varlıklardaki azalış 39 milyar USD'ye yükseldi. Ağustos ayında net hata ve noksan kaleminde de 2,8 milyar USD tutarında sermaye çıkışı yaşandı.



Ticaret Bakanlığı tarafından yayımlanan öncü dış ticaret verilerine göre, Ekim ayında ihracat yıllık bazda %5,6 artarak 17,3 milyar USD olurken, ithalat %8,5 artarak 19,7 milyar USD düzeyinde gerçekleşti. Böylece, bu dönemde dış ticaret açığı %35,7 genişleyerek 2,4 milyar USD oldu. Dış ticaret açığındaki genişleme eğiliminin yanı sıra küresel bazda hız kesmeyen virüs salgınının turizm gelirleri üzerindeki etkisi cari denge üzerinde baskı yaratmaya devam ediyor.

**BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK**  
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSITMA SOĞUTMA  
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Düdücü OSB Mh.1.Cd.Ürdüç Sok. No:3/1 Ümraniye/İST.  
Tel:(0216) 499 00 55 Fax: (0216) 499 48 60  
Ahaardu Kurumları V.D.: 178 07 5931 Mersis No: 017807339310001

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



## Ödemeler Dengesi

(milyon USD)

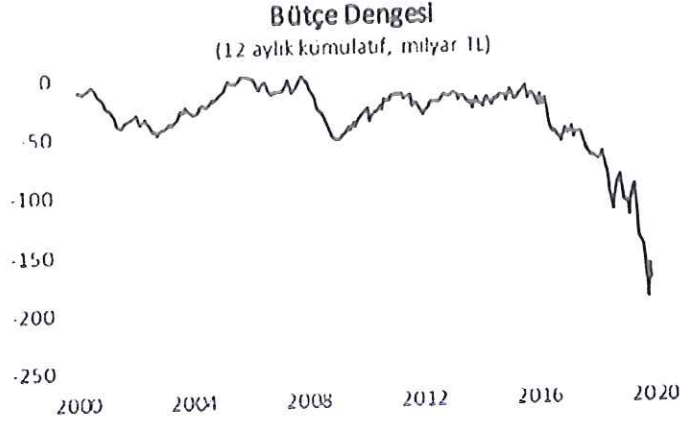
	Ağustos 2020	2019	Ocak - Ağustos 2020	% Değişim	12 Aylık Kümülatif
<b>Carli İşlemler Dengesi</b>	<b>-4.631</b>	<b>5.299</b>	<b>-26.465</b>	-	<b>-23.203</b>
Dış Ticaret Dengesi	-5.347	-10.649	-25.599	140,4	-31.597
Hizmetler Dengesi	1.179	23.835	5.144	-78,4	18.357
Seyahat (net)	1.095	16.323	4.146	-74,6	13.542
Birincil Gelir Dengesi	-570	-8.259	-5.948	-28,0	-10.503
İkincil Gelir Dengesi	107	372	-62	-	540
<b>Sermaye Hesabı</b>	<b>-9</b>	<b>44</b>	<b>-27</b>	-	<b>-37</b>
<b>Finans Hesabı</b>	<b>-7.485</b>	<b>3.780</b>	<b>-34.512</b>	-	<b>-36.711</b>
Doğrudan Yatırımlar (net)	-374	-4.528	-2.694	-40,5	-4.296
Portföy Yatırımları (net)	1.973	-347	14.346	-	15.953
Net Varlık Edinimi	717	3.948	-1.056	-	-350
Net Yükümlülük Oluşumu	-1.256	4.295	-15.402	-	-16.303
Hisse Senetleri	-1.007	434	-5.444	-	-5.472
Borç Senetleri	-249	3.861	-9.958	-	-10.831
Diğer Yatırımlar (net)	-1.482	4.435	-7.161	-	-11.469
Efektif ve Mevduatlar	-784	3.011	-14.012	-	-21.529
Net Varlık Edinimi	1.994	10.168	3.348	-67,1	1.002
Net Yükümlülük Oluşumu	2.778	7.157	17.360	142,6	22.531
Merkez Bankası	381	526	12.154	2.210,6	14.123
Bankalar	2.397	6.631	5.206	-21,5	8.408
Yurt Dışı Bankalar	2.288	3.797	3.893	2,5	6.331
Yabancı Para	893	3.506	-692	-	1.603
Türk Lirası	1.395	291	4.585	1.475,6	4.728
Yurt Dışı Kişiler	109	2.834	1.313	-53,7	2.077
Krediler	775	10.815	8.511	-21,3	15.703
Net Varlık Edinimi	-161	-75	-363	384,0	80
Net Yükümlülük Oluşumu	-936	-10.890	-8.874	-18,5	-15.623
Bankacılık Sektörü	-100	-8.214	-3.805	-53,7	-6.925
Bankacılık Dışı Sektörler	-774	-1.815	-4.638	155,5	-8.208
Ticari Krediler	-1.464	-9.349	-1.641	-82,4	-5.706
Diğer Varlıklar ve Yükümlülükler	-9	-42	-19	-54,8	63
Rezerv Varlıklar (net)	-7.602	4.220	-39.003	-	-36.899
<b>Net Hata ve Noksan</b>	<b>-2.845</b>	<b>-1.563</b>	<b>-8.020</b>	<b>413,1</b>	<b>-13.471</b>

Merkezi yönetim bütçesi Eylül'de 29,7 milyar TL açık verdi. Eylül ayında merkezi yönetim bütçe açığı yıllık bazda %67,5 oranında artarak 29,7 milyar TL düzeyinde gerçekleşti. Eylül'de geçen yılın aynı ayına kıyasla bütçe gelirleri %25,1 artarak 78,9 milyar TL olurken, bütçe harcamaları %34,4 artışla 108,6 milyar TL'ye ulaştı. Bu dönemde faiz dışı denge 13,5 milyar TL açık verdi. Ocak- Eylül döneminde ise bütçe harcamaları yıllık bazda % 17,6 oranında genişlerken, bütçe gelirleri %11,6 arttı. Böylece, geçtiğimiz yılın ilk 9 ayında 85,8 milyar TL olan bütçe açığı, bu yılın aynı döneminde %63,8 artışla 140,6 milyar TL düzeyine ulaşarak 2020 yılı bütçe tahmininin üzerine çıktı. Bu dönemde faiz dışı denge 32,8 milyar TL açık verdi.

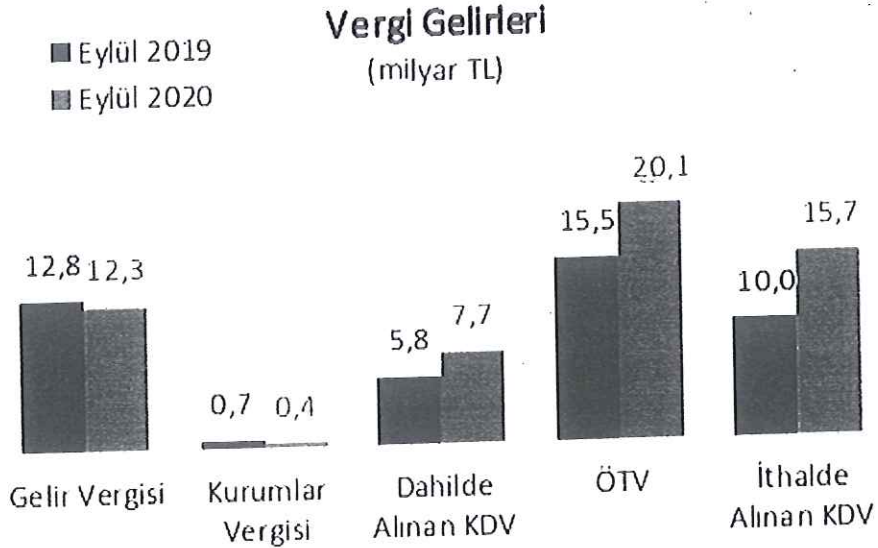
**BİRLEŞİM**  
MÜHENDİSLİK  
SİM MÜHENDİSLİK İSİTMA SOĞUTMA  
YANIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
S.S. Mh.1. Cd. Birleşim Grup No: 3/1 Ümraniye/İST.  
Tel: (0216) 499 49 59 (0216) 499 49 60  
Akrademi Kurumlar VD: 178 073 3831 Mer. No: 017807338310031

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





Vergi gelirleri Eylül'de yıllık bazda %29,9 artarak 68,3 milyar TL oldu. Bu dönemde ithalde ve dâhilde alınan katma değer vergileri ile ÖTV gelirlerindeki artış bütçe gelirlerini destekledi. ÖTV gelirlerindeki kaydedilen artışta Eylül ayında otomobil satışlarında uygulanmaya başlanan ÖTV artışı ile aynı dönemde motorlu taşıtlar ve dayanıklı tüketim mallarında kaydedilen yüksek satış rakamları etkili oldu. Eylül ayında ithalde alınan KDV gelirlerinde ithalatta ve kurlarda gözlenen artışın etkisiyle yıllık bazda %57,1, dâhilde alınan KDV gelirlerinde de %33,6 yükseliş kaydedildi. Bu dönemde banka ve sigorta muameleleri vergi gelirleri yapılan düzenlemeler çerçevesinde yıllık bazda %103,7 artarken, kurumlar vergisi gelirleri %41,7 geriledi. Ocak-Eylül döneminde vergi gelirleri yıllık bazda %19,3 artarak 578,7 milyar TL olurken, vergi dışı gelirler %10,6 azalarak 150,7 milyar TL düzeyinde gerçekleşti.



Eylül'de cari transferlerde artış gözlemlendi. Eylül ayında bütçe giderlerindeki artışta cari transferler ile sermaye giderlerindeki hızlı yükseliş öne çıktı. Bu dönemde cari transferlerin Hazine yardımları kalemi altında izlenen sosyal güvenlik açık finansmanı ve sosyal güvenlik katkısı kalemlerinde hızlı artış gözlemlendi. Eylül'de faiz giderleri yıllık bazda %33,3 artarak 16,2 milyar TL oldu. İç borç faiz ödemeleri



%15,3 oranında artarak 9,7 milyar TL olurken, dış borç faiz ödemeleri %52,9 artışla 5,1 milyar TL düzeyinde gerçekleşti.

Merkezi Yönetim Bütçesi	Eylül		%	Ocak-Eylül		%	2020 Bütçe		YEP Gerç./ YEP Tahminli (%)
	2019	2020		Değişim	2019		2020	Hedefi	
Harcamalar	80,8	108,6	34,4	739,6	870,0	17,6	1.095,5	1.212,3	71,8
Faiz Harcamaları	12,2	16,2	33,3	81,5	107,8	32,3	138,9	137,4	78,5
Faiz Dışı Harcamalar	68,7	92,4	34,5	658,1	762,2	15,8	956,5	1.074,9	70,9
Gelirler	63,1	78,9	25,1	653,8	729,4	11,6	956,6	973,1	75,0
Vergi Gelirleri	52,6	68,3	29,9	485,3	578,7	19,3	784,6	790,7	73,2
Diğer Gelirler	10,5	10,6	1,0	168,5	150,7	-10,6	172,0	182,4	82,6
Bütçe Dengesi	-17,7	-29,7	67,5	-85,8	-140,6	63,8	-138,9	-239,2	58,8
Faiz Dışı Denge	-5,6	-13,5	142,3	-4,3	-32,8	656,6	0,1	-101,8	32,2

Kot: Rakamlar yuvarlamalardan ötürü top'amı veremeyebilir.

Ekim'de aylık TÜFE artışı %2,13 oldu. Ekim ayında TÜFE bir önceki aya göre %2,13 ile piyasa beklentileri paralelinde yükseliş kaydetti. Bu dönemde yurt içi ÜFE (Yİ-ÜFE) artışı %3,55 düzeyinde gerçekleşti. Yıllık Yİ-ÜFE enflasyonu %18,20'ye yükseldi. Temmuz-Eylül döneminde yatay seyreden yıllık TÜFE enflasyonu Ekim'de %11,89 ile Şubat ayından bu yana en yüksek seviyesine çıktı. Haziran ayından bu yana ivme kazanan Yİ-ÜFE enflasyonu da bu dönemde %18,20 ile son 15 ayın en yüksek seviyesinde gerçekleşti.

Ekim (değişim %)	TÜFE		Yurt İçi ÜFE	
	2019	2020	2019	2020
Aylık	2,00	2,13	0,17	3,55
Yılsonuna Göre	10,59	10,64	6,71	17,48
Yıllık	8,55	11,89	1,70	18,20
Yıllık Ortalama	16,81	11,74	22,58	9,11

#### Yurt içi piyasalarda olumsuz seyir

Dünya genelinde Ekim ayına olumsuz bir görünümle başlayan finansal piyasalar, ay genelinde ABD'de yaklaşan başkanlık seçimleri ve yeni teşvik paketine ilişkin gelişmelerin yanı sıra küresel ölçekte koronavirüs vakalarındaki artışın hız kazanmasıyla dalgalı bir seyir izledi. Yurt içi piyasalarda da, Ekim ayı genelinde olumsuz bir hava hâkim oldu. BİST-100 endeksi 22 Ekim'de yaklaşık 8 ayın en yüksek seviyelerini test etmesinin ardından, TCMB'nin piyasa beklentilerinin aksine politika faizinde değişikliğe gitmemesinin ve jeopolitik gelişmelerin etkisiyle aşağı yönlü bir seyir izledi. Endeks ay genelinde %2,9 gerileyerek Ekim ayını 1.112 puandan tamamladı. 2 yıl vadeli gösterge tahvilin bileşik faiz oranı 30 Ekim itibarıyla Eylül sonuna kıyasla 168 baz puan artarak %14,99 düzeyinde gerçekleşti. 21 Ekim'de





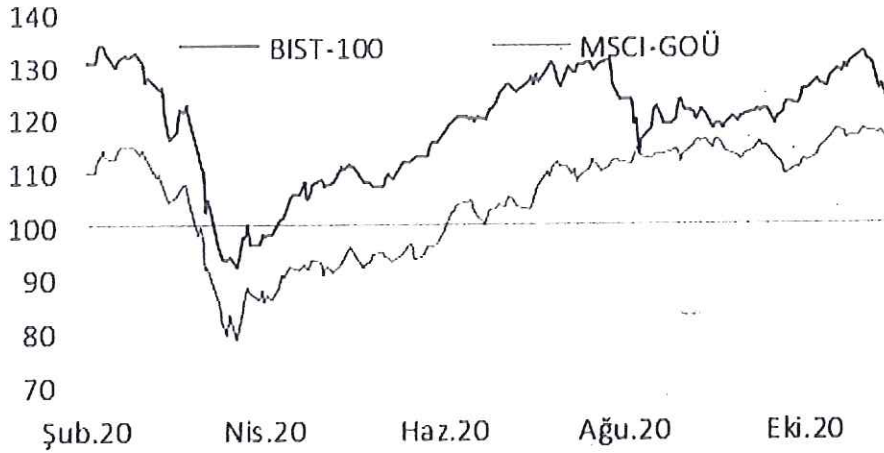
500 baz puan seviyesinin altına test eden Türkiye'nin 5 yıl vadeli CDS primi, Ekim sonunda aylık bazda 24 baz puan artarak 552 baz puan seviyesinde gerçekleşti.

	30.Eyl	30.Eki	Değişim
5-Y CDS Primi (baz puan)	528	552	24 bp ▲
2-Y Gösterge Tahvil Faizi	%13,31	%14,99	168 bp ▲
BIST-100	1.145	1.112	-%2,9 ▼
USD/TL	7,7157	8,3448	%8,2 ▲
EUR/TL	9,0485	9,7207	%7,4 ▲
Döviz Sepeti*	8,3821	9,0328	%7,8 ▲

(\*) (0,5 USD/TL + 0,5 EUR/TL)

### BIST-100 ve GOÜ Borsaları Endeksi

(31.12.18=100)



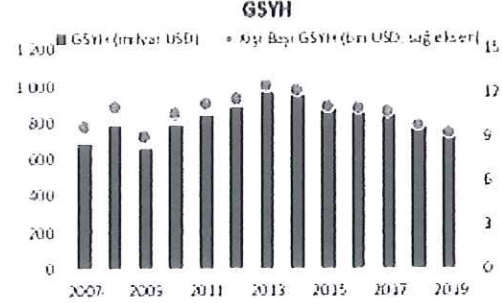
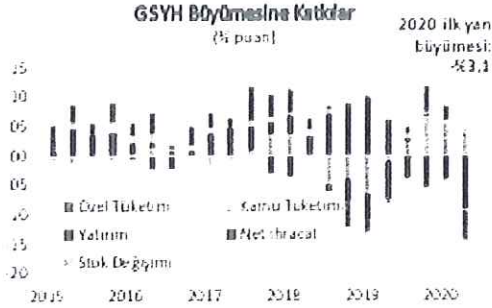
TCMB tarafından açıklanan menkul kıymet istatistiklerine göre, 16 Ekim itibarıyla yurt dışı yerleşiklerin hisse senedi portföyü fiyat ve kur hareketlerinden arındırılmış olarak Eylül sonundan bu yana net 11,3 milyon USD artarken, DİBS portföyü net 122,8 milyon USD genişledi. Yılbaşından bu yana bakıldığında ise hisse senedi piyasasından net 5,7 milyar USD, tahvil piyasasından net 7,6 milyar USD tutarında yabancı sermaye çıkışı yaşandığı görülüyor. TCMB politika faizi oranını %10,25'te tuttu. TCMB 22 Ekim'de gerçekleştirdiği toplantısında, artış beklentilerinin aksine, %10,25 olan politika faizinde değişikliğe gitmezken, gecelik borç verme faiz oranı ile geç likidite penceresi (GLP) faiz oranı arasındaki farkı 150 baz puandan 300 baz puana çıkardı. TCMB bu kararıyla GLP borç verme faiz oranını %14,75'e yükseltmiş oldu. Toplantı sonrası yayımlanan metinde, enflasyondaki düşüşün hedeflenen patika ile uyumlu gerçekleşmesi için para politikasındaki temkinli duruşun sürdürülmesi



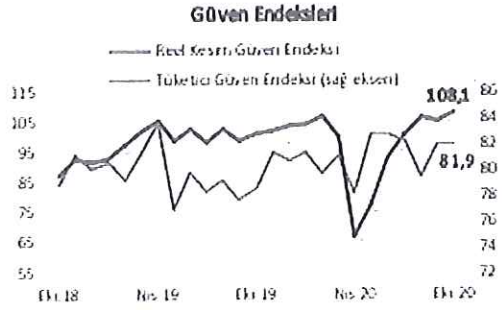
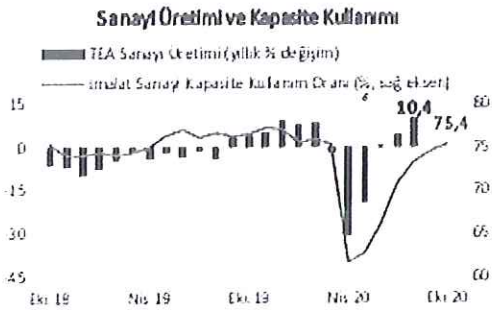




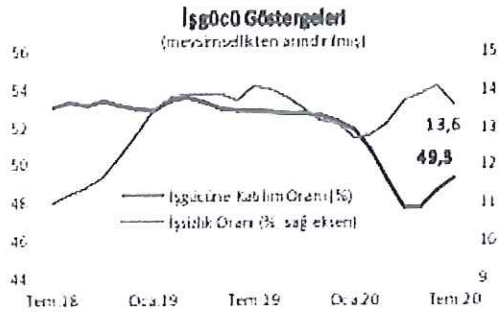
## Büyüme



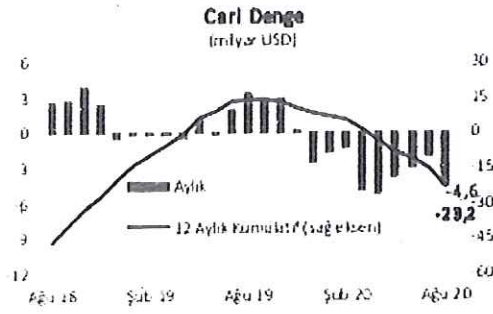
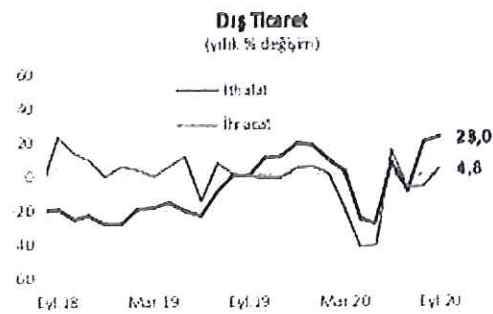
## Öncü Göstergeler



## İşgücü Piyasaları



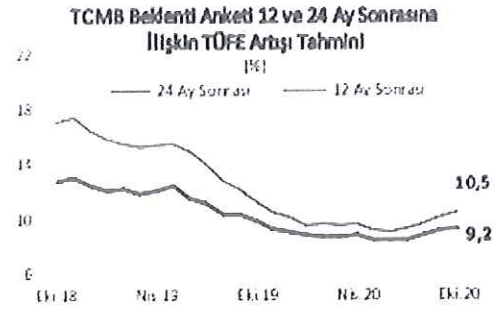
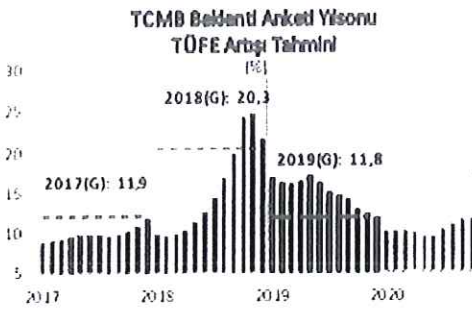
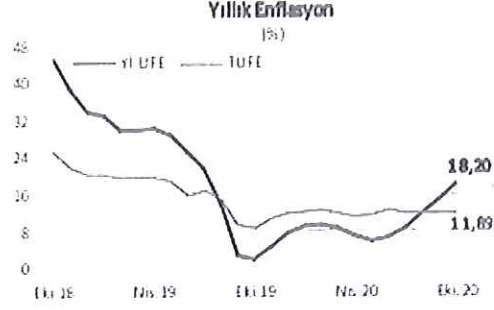
## Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi



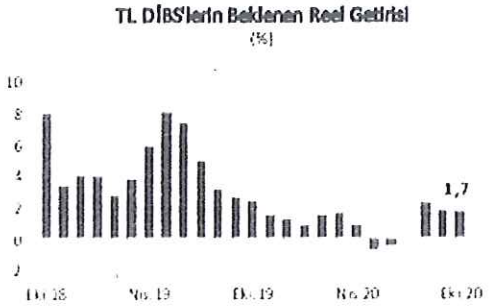
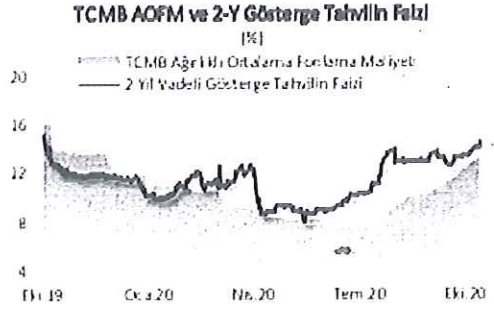
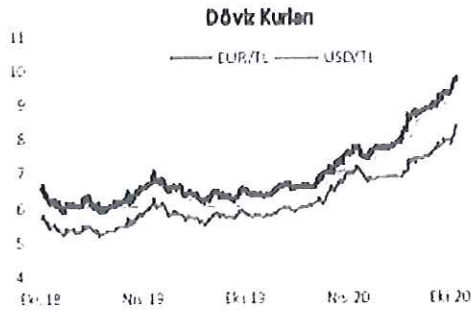
(FVA) Takvim etkisinden arındırılmış

Kaynak: Datastream, TÜMİB, TÜİK

### Enflasyon Göstergeleri



### Döviz ve Tahvil Piyasaları



İSGİ Gerçekleşme

Kaynak: BİST, Datastream, Reuters, TCMB, TÜİK





### 5.3. Sektörel görünüm ve veriler

#### İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir.

Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekle konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir.

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



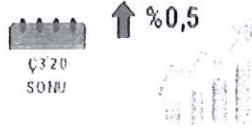
**BİRLEŞİM**  
MÜHENDİSLİK  
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK ISITMA SOĞUTMA  
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Dudullu OSB Mh.1. Cadde No:3/1 Ümraniye/İST.  
Tel:(0216) 499 49 59 Fax:(0216) 499 49 60  
Anadoluhisari V.D.: 178 073 9931 Mersis No: 017807339510001



BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK ISITMA SOĞUTMA  
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Dudullu OSB Mh.1. Cadde No:3/1 Ümraniye/İST.  
Tel:(0216) 499 49 59 Fax:(0216) 499 49 60  
Anadoluhisari V.D.: 178 073 9931 Mersis No: 017807339510001

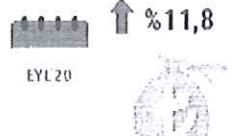
**TEMEL EKONOMİK VERİLER**

**Yıllık Büyüme\* (TL)**

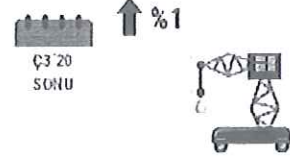


\*zindiformi's hacim endeksi olarak (2009=100)

**Enflasyon**



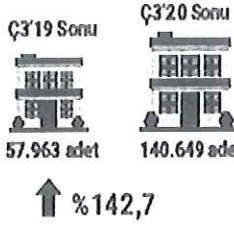
**İnşaat Sektörü Büyüme\***



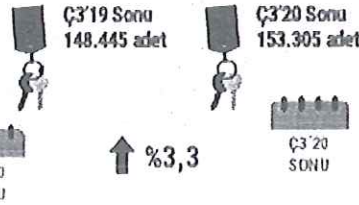
\*zindiformi's hacim endeksi olarak (2009=100)

**KONUT**

**Yapı Ruhsatı**



**Yapı Kullanma İzin Belgesi**



**Konut Satışları**



**AVM**

**Toplam Stok**

↑

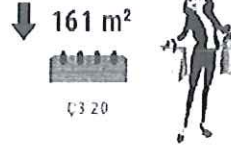
Mevcut 444 AVM

13 milyon 376 bin m<sup>2</sup> GLA

Proje Halinde 32 AVM

Ç3'20

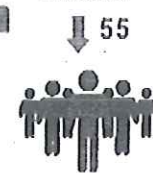
**1.000 Kişi Başına Düşen Kiralanabilir Alan**



**Ciro Endeksi**



**Ziyaretçi Endeksi**

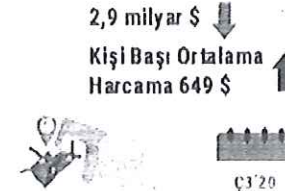


**TURİZM VE OTEL**

**Toplam Ziyaretçi Sayısı**



**Turizm Geliri**



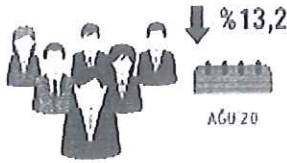
**Doluluk Oranları**



GYODER tarafından hazırlanan, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 3. Çeyrek Raporu'na göre bir bakışta 3. çeyrek verileri.

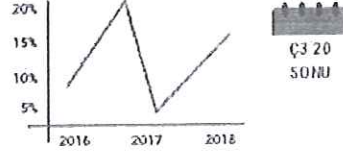


### İşsizlik Oranı

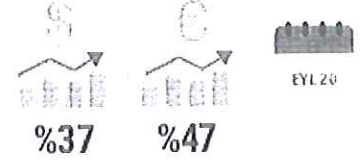


### GSYH

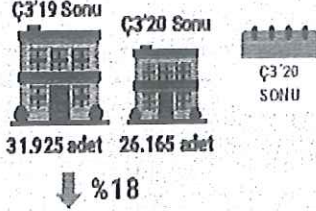
3 trilyon 534 milyar 638 milyon TL



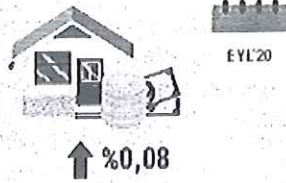
### Döviz Kuru Artışı



### Yabancılar Konut Satışı



### Yeni Konut Fiyat Endeksi



### Konut Kredisi Stoku

↑ %48 artış ile  
277 milyar 343 milyon TL

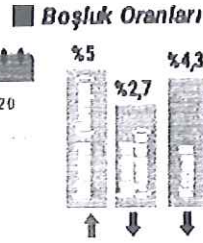
Aylık Faiz %1,16 ↑  
Bileşik Faiz %14,78 ↑

### LOJİSTİK



Proje Halinde  
2.257.040 m²

↓ İnşaat Halinde  
533.231 m²



### Kiralama İşlem Hacmi

↑ 229.440 m²  
Q3 20 SONU

### GYO'LAR

↑ GMYO İşlem Gören Şirket Sayısı  
(Q3'20) 33 adet

↑ GYO Piyasa Değeri  
(Q3'20) 42.986,90 milyon TL

↑ İşlem Hacmi  
(Q3'20) 284.217,91 milyon TL

### OFİS

↑ Toplam Stok  
6,46 milyon m²

↓ Boşluk Oranı  
%23,2

↓ Birincil Kira  
27\$ / m² / ay

↑ Kiralama İşlem Hacmi  
90,869 m²

### GYF'LER

#### GYF Pazarı Toplam Büyüklüğü

Q3'19  
5.449.822.918  
Q3'20  
6.970.116.701 ↑

\*Tüm veriler bir önceki yılın aynı dönemine göre verilmiştir.

Ülkemizde gerek sanayi bölgelerinde gerekse yayınlanan raporlar ve istatistiklerde, sanayi ve depolama alanları (lojistik) verileri, istatistikleri birlikte sunulmaktadır. TÜİK istatistikleri, GYODER, COLLIERS araştırma raporlarından alınan bilgi ve tablolar aşağıda yer almaktadır:

2020 yılı ilk yarısında, endüstriyel ve lojistik piyasasına da COVID-19 salgını yön verdi. Piyasada genel anlamda kiralama ve satın alma faaliyetleri yavaşladı. Ancak, diğer sektörlerle kıyasla salgının olumsuz



etkilerinin en az yaşandığı piyasa lojistik pazarı oldu. Endüstriyel tesislerinde üretimin yavaşlaması ve yer yer durmasına karşın, bu dönemde e-ticaretin artmasıyla özellikle şehir lojistiği (son kilometre lojistiği) tesislerine olan talep arttı. Firmaların kısa vadeli sözleşmelerle (3-9 ay), ek depo alanı arayışları arttı.

### Endüstriyel Piyasası (m<sup>2</sup>)

Sahibi Tarafından Kullanılanlar	3,791,235
Toplam Kiralanabilir Stok	4,894,621
Boş Alan	830,096
<b>Ara Toplam</b>	<b>8,685,856</b>
İnşaat Halindeki Projeler	72,500
Planlama Aşamasındaki Projeler	201,590
<b>Toplam</b>	<b>8,959,946</b>

(\*) Tablodaki veriler kiralanabilir, satılabilir ve mal sahibi tarafından kullanılmakta olan tüm endüstriyel alan stokunu belirtmektedir.

Kaynak: Colliers International

Bölgeler	Kira (TL/m <sup>2</sup> /ay)			Boşluk Oranı (%)		
	Ç4 2019	Ç2 2020	Değişim	Ç4 2019	Ç2 2020	Değişim
İstanbul Asya	1 Dudullu	24.3	26.3	43.6%	21.3%	▼
	2 Tuzla	29.7	27.9	25.3%	18.4%	▼
İstanbul Avrupa	3 Silivri	10.7	10.9	53.2%	47.6%	▼
	4 Esenyurt-Kıraç	20.8	27.6	8.4%	11.3%	▼
Kocaeli	5 Gebze	23.6	22.3	13.6%	12.1%	▼
	6 Dilovası	14.7	16.9	44.6%	31.7%	▼
Tekirdağ	7 Çerkezköy	13.9	15.3	24.2%	21.8%	▼
	8 Çorlu	13.1	12.6	37.5%	28.8%	▼

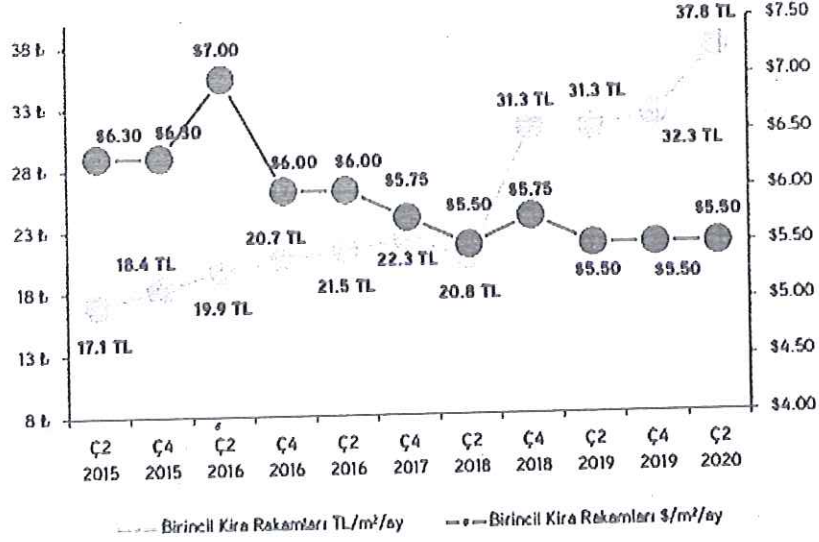
Kaynak: Colliers International

**BİRLEŞİM**  
MÜHENDİSLİK  
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK KISITMA SOĞUTMA  
MÜHÜRLEME SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Osmanlı OSB Mh. 1. Cd. Birleşim Grup No 3/1 Ümraniye/İST  
Tel: (0216) 499 49 55 (0216) 499 49 60  
Ahişoğlu Kurumlar V.D.: 178 073 3931 Mersis No: 017807339310001

**ASAL GAYRİMENKUL**  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Unalan Mah. Sivriçay Sok. No:10-A  
Simgkent Sitesi A-9 Blok D:8 34700  
Uskudar / İST. Ümraniye V.D.: 086 047 6889

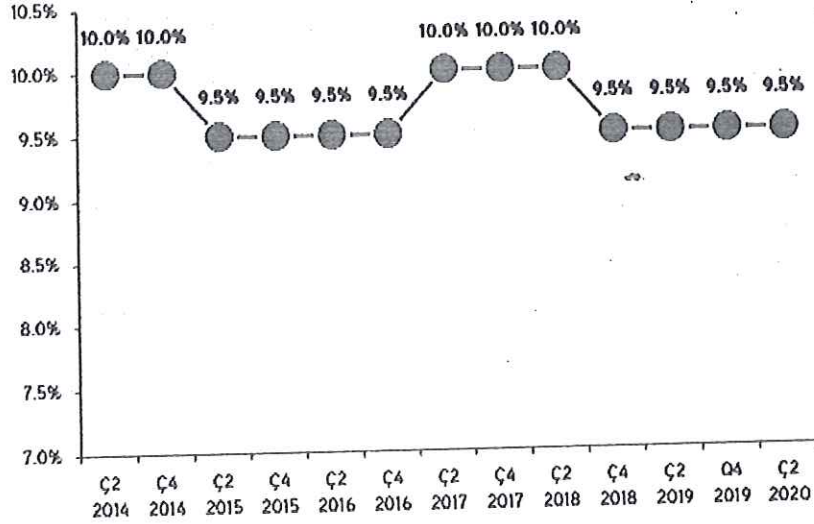


### Endüstriyel ve Lojistik Tesis Birincil Kira



Kaynak: Colliers International

### Endüstriyel ve Lojistik Tesis Getiri Oranı



Kaynak: Colliers International



Istanbul ve yakın çevresi endüstriyel piyasasında mevcut stokun %56'sı kiralanabilir alandan oluşuyor. Toplam 4.894.621m<sup>2</sup> büyüklüğündeki kiralanabilir endüstriyel alan stokunun boşluk oranı %17 olarak kaydedildi. 2020 yılı ilk yarısında, 2019 yılına kıyasla hemen hemen her bölgede boşluk oranları düşmektedir. Özellikle son kilometre lojistiğine olan talebin artmasıyla şehir merkezine yakın olan Dudullu bölgesinde boşluk oranındaki azalış dikkat çekici oldu. TL bazında ortalama kira rakamları Tuzla, Gebze ve Çorlu dışındaki bölgelerde arttı. Önümüzdeki 12 aylık dönemde TL bazında lojistik ve endüstriyel tesis kira rakamlarındaki değişimin döviz kuru seyrine bağlı kalacağını ve nitelikli tesislerdeki kira artışının devam etmesi tahmin edilmektedir. COVID-19 etkisiyle birlikte uzun vadede, tedarik zincirlerinde Çin'den uzaklaşan bir değişim beklenmektedir. Üretim ve tedarik zincirlerinin piyasa talebine/tüketicilere (near-shoring) yakınlaşarak ve yerinde üretime geçerek (on-shoring) bir değişim geçirmesi bekleniyor.

Lojistik ve endüstriyel tesislerdeki getiri oranları %9,5 seviyelerinde seyredildiği ve kısa vadede bu seviyelerde kalacağı Colliers araştırmalarına göre tahmin edilmektedir.

**BİRLEŞİM**  
MÜHENDİSLİK  
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK ISITMA SOĞUTMA  
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Dudullu OSB Mh.1. Çarşı Çukuru Çukuru No 3/1 Ümraniye/İST.  
Tel: (0216) 499 41 55 Fax: (0216) 499 49 66  
Araştırma Kurumları V.D.: 178 073 3831 Mesaj No: 01760733831

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

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





#### 5.4. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

Taşınmazın değerini etkileyen faktörler ise şöyle özetlenebilir:

##### Olumlu etkenler:

- Yapı kullanma izin belgesinin alınmış ve cins tashihi gerçekleştirilmiş olması
- Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer alması
- Kentin merkezi lokasyonlarına yakınlık
- Nitelikli bir yapı olması
- TEM Otoyolu'na yakınlık

##### Olumsuz etkenler:

- 

##### Fırsatlar:

- M8 Bostancı – Dudullu Metro hattının açılması ile bölge erişilebilirliğin artacak olması

##### Tehditler:

- Global ekonomik verilerde yaşanan negatif yönlü değişimlerin gayrimenkul ve sanayi sektörü üzerinde doğrudan etki yaratacak olması

ASAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
ÜNALAN MAH. ÖZGÜR SOK. NO:10-A  
SİMGEKENT SİTESİ A-9 BLOK D:8 347  
Ü. T. C. İST. Ü. C. D.: 086 047 6889

  
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSITMA SOĞUTMA  
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Dudullu OSB Mh.1. Organize Sanayi Grup No 3/1 Ümraniye/İST.  
Tel:(0216) 499 49 39 Fax:(0216) 499 49 60  
Anadolu Kurumlar V.D.: 178 073 3331 Mersis No: 017807339310001

**ASAL GAYRİMENKUL**  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Ünalın Mah. Özgür Sok. No:10-A  
Simgekent Sitesi A-9 Blok D:8 347  
Ü. T. C. İST. Ü. C. D.: 086 047 6889







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 <sup>2</sup> )	Mevcut (m <sup>2</sup> )	Yasal (m <sup>2</sup> )	Mevcut (m <sup>2</sup> )
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
<b>Toplam</b>	<b>1.839,00</b>	<b>3.377,00</b>	<b>4.271,00</b>	<b>3.633,00</b>

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 malzemedен 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 dışı 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 ruhsatı 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 alınması 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 değerlendirme 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. No: 11/1 Grup No: 3/1 Ümraniye/İST.  
Tel: (0216) 499 49 49 Fax: (0216) 499 49 60  
Anadolu Kurumlar V.D.: 178 073 3531 Mersis No: 017807339310001

**ASAL GAYRİMENKUL**  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Ünalan Cad. 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 İle 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



emsal mülklere ait veriler aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Bu tabloda emsaller, değerlemeye konu taşınmaza göre uygulanmış olan +/- düzeltmelerde hesap edilmiştir.

## KROKİ



## SATILIK EMSALLER

Sıra	Açıklama	Alanı (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (TL)	Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	D. Oranı (+/-%)	D. Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )
E 1	Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, fabrikalar bölgesinde 2.cadde üzerinde yer alan satılık fabrikadır. 8.258 m <sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan ~15.200 m <sup>2</sup> kapalı kullanım alanlı fabrikanın 68.000.000TL bedelle satılık olduğu beyan edilmiştir. Bina 26 yıllık olup bakımlarının yapıldığı öğrenilmiştir. Yapılan görüşmeler neticesinde fabrikanın 60.000.000 TL satılabileceği düşünülmektedir. Bina çıkartma yöntemi ile, 1.100 TL/m <sup>2</sup> x 15.200 m <sup>2</sup> = ~16.720.000 TL (bina maliyeti) ve 16.720.000 TL x %25=~4.180.000 TL (diğer maliyetler) çıkartılarak arsa değeri, 39.100.000 TL olarak	8.258	39.100.000	4.735	0%	4.735





	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 <sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 11.000 m <sup>2</sup> 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 TL/m <sup>2</sup> x 11.000 m <sup>2</sup> = ~12.100.000 TL (bina maliyeti) ve 12.100.000 TL x %25=~3.025.000 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 <sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 15.000 m <sup>2</sup> 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 TL/m <sup>2</sup> x 15.000 m <sup>2</sup> = ~16.500.000 TL (bina maliyeti) ve 16.500.000 TL x %25=~4.125.000 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
<b>Düzeltilmiş B. fiyat ortalaması</b>				<b>4.675</b>		<b>4.675</b>

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/ m<sup>2</sup> ile 5.926 TL/ m<sup>2</sup> aralığında değişmekte olduğu tespit edilmiştir. Bu aralık içinden taşınmazın yer aldığı parsel için uygun olan arsa birim değerinin 4.500TL/m<sup>2</sup> 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 Elazığ Bulvarı No:3/1 Ümraniye/İST.  
Tel:(0216) 499 49 58 Fax:(0216) 499 49 60  
Anadolu Kurumlar VD: 178 073 33/1 Menş No: 017807333610031

**ASAL GAYRİMENKUL**  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Ünalan Mallı Kuvvet Sok. No:10-A  
Sıncağkent Sitesi A-9 Blok D:8 34700





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

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

**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 49 57 Fax: (0216) 499 49 60  
Anadolu Kurumlar V.D. No: 073 3931 Mersis No: 017607339310001

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



Parsel Üzerindeki Yapıların Maliyeti – Mevcut – 31.12.2020			
Yapı Adı	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	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
<b>Toplam</b>	<b>9.651,00</b>		<b>15.047.600 TL</b>
Altyapı ve Çevre Düzenleme Maliyetleri			752.380 TL
Mimar & Mühendislik Ücretleri			451.428 TL
Yatırımcı Sabit Giderleri			300.952 TL
İzinler & Danışmanlık Ücretleri			300.952 TL
Müteahhit Ücreti ve Diğer Maliyetler			1.504.760 TL
<b>Toplam Maliyet</b>			<b>18.358.072 TL</b>
<b>Parsel Üzerindeki Yapıların Toplam Maliyeti (A)</b>			<b>18.358.072 TL</b>
Yasal Durum Maliyet Değeri			
Parsel No / Açıklama	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri (TL)
6397 Parsel	8.505,00	4.500	38.272.500 TL
<b>Toplam Arsa Değeri (B)</b>			<b>38.272.500 TL</b>
<b>Parsel Üzerindeki Yapıların Toplam Maliyeti (A)</b>			<b>18.358.072 TL</b>
Yatırımcı Karı ©			6.795.669 TL
<b>Taşınmazın maliyet yaklaşımı ile elde edilen Pazar Değeri A+B+C)</b>			<b>63.430.000 TL</b>

  
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İSİTMA SOĞUTMA  
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Dudullu OSB Mh.1.Cd.Birleşim No:3/1 Ümraniye/İST.  
Tel:(0213) 499 49 59 (0216) 499 49 60  
Anadolu Kurumlar V.D.: 178 073 3301 Mersis No: 0176073393103301

**ASA GAYRİMENKUL**  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Ünalan Mah. Kivildem Sok. No:10-A  
Simgekent Sitesi A-9 Blok D:8 34700  
Üsküdar / İST. Ümraniye /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 m<sup>2</sup> 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 itibariyle gerçekçi olmadığı öğrenilmiştir. Gerçekleşen satış bedeli öğrenilememiştir. Tahmin edilen gerçekçi satış fiyatı üzerinden birim fiyat 3.571 TL/m<sup>2</sup>'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/m<sup>2</sup>, 2019 dördüncü çeyrek verisine göre 24,30 TL/m<sup>2</sup>'dir. Yüzdese 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/m<sup>2</sup>, 2020 dördüncü çeyrek verisine göre 30 TL/m<sup>2</sup>'dir. Yüzdese değişim %23'tür.
- Emsal 3'te detayları verilen 6.500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 15.000 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> x 15.000 m<sup>2</sup> = ~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/m<sup>2</sup> birim arsa değerine ulaşılmıştır. (PUSULA GAYRİMENKUL. 2165662494)

**BİRLEŞİM**  
MÜHENDİSLİK  
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK ISITMA SOĞUTMA  
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Dudullu OSB Mh.1 Cd. Blok No:31 Ümraniye/İST.  
Tel: (0216) 499 45 60 Fax: (0216) 499 45 60  
Anasız Kurum V.D.: 178 073 3931 Mens No: 017697339310001

MİLLİ MÜHÜR  
ASAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Ünalan Mah. Kivrim Sok. No:10-A  
Sinyekent Sitesi A-9 Blok D:8 34700  
Ü. İstanbul, İST. Ümraniye V.D.: 086 047 6889

**ASAL GAYRİMENKUL**  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Ünalan Mah. Kivrim Sok. No:10-A  
Sinyekent Sitesi A-9 Blok D:8 34700  
Ü. İstanbul, İST. Ümraniye V.D.: 086 047 6889



Geçmiş veriler doğrultusunda 31.12.2019 tarihine yönelik değer tespit şu şekildedir;

<b>Parsel Üzerindeki Yapıların Maliyeti – Yasal – 31.12.2019</b>			
Yapı Adı	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Bina Değeri (TL)
İdari Bina	1.839,00	1.800	3.310.200 TL
Fabrika Binası	5.652,00	1.250	7.065.000 TL
Toplam	7.491,00		10.375.200 TL
Altyapı ve Çevre Düzenleme Maliyetleri			518.760 TL
	5%		
Mimar & Mühendislik Ücretleri	3%		311.256 TL
Yatırımcı Sabit Giderleri	2%		207.504 TL
İzinler & Danışmanlık Ücretleri	2%		207.504 TL
Müteahhit Ücreti ve Diğer Maliyetler	10%		1.037.520 TL
Toplam Maliyet			12.657.744 TL
<b>Parsel Üzerindeki Yapıların Toplam Maliyeti (A)</b>			<b>12.657.744 TL</b>
<b>Yasal Durum Maliyet Değeri</b>			
Parsel No / Açıklama	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri (TL)
6397 Parsel	8.505,00	4.000	34.020.000 TL
<b>Toplam Arsa Değeri (B)</b>			<b>34.020.000 TL</b>
<b>Parsel Üzerindeki Yapıların Toplam Maliyeti (A)</b>			<b>12.657.744 TL</b>
Yatırımcı Karı (C)	12%		5.601.329 TL
<b>Taşınmazın maliyet yaklaşımı ile elde edilen Pazar Değeri (A+B+C)</b>			<b>52.280.000 TL</b>

**BİRLEŞİM**  
MÜHENDİSLİK  
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK ISITMA SOĞUTMA  
KAVIYALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Düdüklü OSB Mh.1. OSB Blok No:3/1 Ümraniye/İST.  
Tel:(0216) 499 49 60 Fax:(0216) 499 49 60  
Anadolu Kurumlar V.D.: 178 07 8931 Tesis No: 017807339510301

**ASA. GAYRİMENKUL**  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Unalan Mah. Kavracım Sok. No:10-A  
Simgkent Sitesi A-9 Blok D:8 34700  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sic. No: 271100 / Mersis No: 086 047 8889







Geçmiş veriler doğrultusunda 31.12.2018 tarihine yönelik değer tespit şu şekildedir;

<b>Parsel Üzerindeki Yapıların Maliyeti – Yasal – 31.12.2018</b>			
<b>Yapı Adı</b>	<b>Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Birim Maliyet (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Bina Değeri (TL)</b>
İdari Bina	1.839,00	1.600	2.942.400 TL
Fabrika Binası	5.652,00	1.100	6.217.200 TL
<b>Toplam</b>	<b>7.491,00</b>		<b>9.159.600 TL</b>
<b>Toplam Bina Maliyeti</b>			
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
<b>Toplam Maliyet</b>			<b>11.174.712 TL</b>
<b>Parsel Üzerindeki Yapıların Toplam Maliyeti (A)</b>			<b>11.174.712 TL</b>
<b>Yasal Durum Maliyet Değeri</b>			
<b>Parsel No / Açıklama</b>	<b>Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Birim Fiyat (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Arsa Değeri (TL)</b>
6397 Parsel	8.505,00	3.750	31.893.750 TL
<b>Toplam Arsa Değeri (B)</b>			<b>31.893.750 TL</b>
<b>Parsel Üzerindeki Yapıların Toplam Maliyeti (A)</b>			<b>11.174.712 TL</b>
Yatırımcı Karı (C)	12%		5.168.215 TL
<b>Taşınmazın maliyet yaklaşımı ile elde edilen Pazar Değeri (A+B+C)</b>			<b>48.240.000 TL</b>

  
**BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK**  
BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK İNŞİTMA SOĞUTMA  
HAVALANDIRMA SAKLAMA VE TİCARET A.Ş.  
Dudullu OSB Mh.1.Cd Birleşim Grup No:3/1 Ümraniye/İST  
Tel:(0216) 499 48 59 / (0216) 499 48 63  
Anadolu Kurumlar VD: 178 073 393 / Mersis No: 017807309310001

**ASAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Ünalan Mah. Rivizim Sok. No:10-A  
Simgekent Sitesi A-9 Blok B18 34700  
Çekirgeci, İST. Ümraniye İl. D. 0216 499 5000





Parsel Üzerindeki Yapıların Maliyeti – Mevcut – 31.12.2018			
Yapı Adı	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	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
<b>Parsel Üzerindeki Yapıların Toplam Maliyeti (A)</b>			
<b>Mevcut Durum Maliyet Değeri</b>			
Parsel No / Açıklama	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	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 BİRLEŞİM

MİHİR BİRLEŞİM MÜHENDİSLİK VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Müh. 1. Cad. Birleşim Grub. No:3/1 Ümraniye/İST.  
Tic. Sic. No: 271800 / Şişli / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sic. No: 271800 / Şişli / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sic. No: 271800 / Şişli / İstanbul / Türkiye

 **BİRLEŞİM**  
MÜHENDİSLİK  
MÜHENDİSLİK İSİTMA SOĞUTMA  
YATIRIMCI VE TİCARET A.Ş.  
Müh. 1. Cad. Birleşim Grub. No:3/1 Ümraniye/İST.  
Tic. Sic. No: 271800 / Şişli / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sic. No: 271800 / Şişli / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sic. No: 271800 / Şişli / İstanbul / Türkiye

**ASAL GAYRİMENKUL**  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Ünalan Mah. Kuvvetsiz Sok. No:10-A  
Simgelikent Sitesi A-2 Blok D:8 34710  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sic. No: 271800 / Şişli / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sic. No: 271800 / Şişli / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sic. No: 271800 / Şişli / İstanbul / Türkiye



### 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.

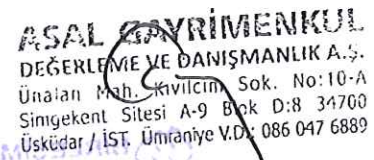
Bu yöntem daha çok gelir getiren yatırımlar/mülkler için öncelikli kullanılmakla birlikte, diğer taşınmazlar için farklı yaklaşımlarla hesap edilen değerlerin ikinci kontrolü ve cari piyasa koşullarına uyumlu olup olmadığının irdelenmesi amaçlı gösterge niteliği taşımaktadır.

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 <sup>2</sup> )	Talep Edilen Kira Fiyatı (TL)	Tahmini Pazarlık Payı	Pazarlıklı Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	D. Oranı (+/-%)	D. Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )
E 1	Dudullu OSB içerisinde, 8.258 m2 yüz ölçümlü arsa üzerinde yaklaşık 26 yıllık, toplada 4 katlı idari ve Fabrika binasından oluşan fiziksel olarak konu taşınmaza göre daha niteliksiz 15.200 m2 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







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, toplamda 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.





(\*) 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/m<sup>2</sup>/Ay ile 30 TL/ m<sup>2</sup> aralığında, ticari nitelikli binalarda ise 39 TL/m<sup>2</sup>/Ay ile 44 TL/ m<sup>2</sup>değişmekte 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 (m <sup>2</sup> )	Birim Kira (TL/m <sup>2</sup> /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			
<b>Gelir Yöntemi ile elde edilen Pazar Değeri (Yuvarlatılmış)</b>						<b>54.160.000 TL</b>

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi - Mevcut						
Yapı Adı	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Kira (TL/m <sup>2</sup> /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			
<b>Gelir Yöntemi ile elde edilen Pazar Değeri (Yuvarlatılmış)</b>						<b>61.400.000 TL</b>

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) 459 25 25 Faks: (0216) 499 49 60  
E-posta: bilgi@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  
Sakarya / İST. Türkiye Tel: 033 247 8339

81





#### 6.4. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekirmesi 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 değerlendirilmesinin 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. Çiğdem İnşaat Grubu 3/1 Ümraniye/İST.  
Tel: (0216) 499 49 60 Fax: (0216) 499 49 60  
Anadolu Kurumlar V.D.: 178 07 3931 Mersis No: 017607339510001

**ASAL GAYRİMENKUL**  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Ünalan Mah. Kıvılcım Sok. No:16-A  
Simgekent Sitesi A-9 Blok D:8 34700  
Ünalan/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.

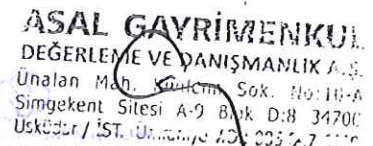
Bu nedenle "Maliyet" yöntemi ile bulunan değer Nihai Değer olarak takdir edilmiştir. Buna göre taşınmazın yasal kullanım büyüklüğü üzerinden 31.12.2018, 31.12.2019 ve 31.12.2020 tarihi itibariyle gerçeğe uygun yasal ve mevcut durum değeri şu şekildedir;

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 İSITMA SOĞUTMA  
HAVALANDIRMA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Dumlupınar OSB Mh.1.Cd. Birleşim Grup No:3/1 Ümraniye-İST.  
Tel:(0216) 499 41 59 Fax:(0216) 499 48 60  
Anadolü Kurumlar V.D: 178 073 931 Mersis No: 01780733000001

  
ASAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Ünalan Mah. Katırcı Sok. No:18-A  
Simgelikent Sitesi A-9 Blok D:8 34700  
Uskudar / İST. Ülkelerine AŞ: 023 2 7 1110





## 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 ISITMA 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 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.

## 7.3. Yasal Gereklere 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 gereklere 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 itibariyle 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, inşa kalitesine, cephesine, halihazır fiziki durumuna, konumlandığı parselin imar durumuna, değerlendirme bölümünde belirtilen hususların mevcudiyetine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle 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

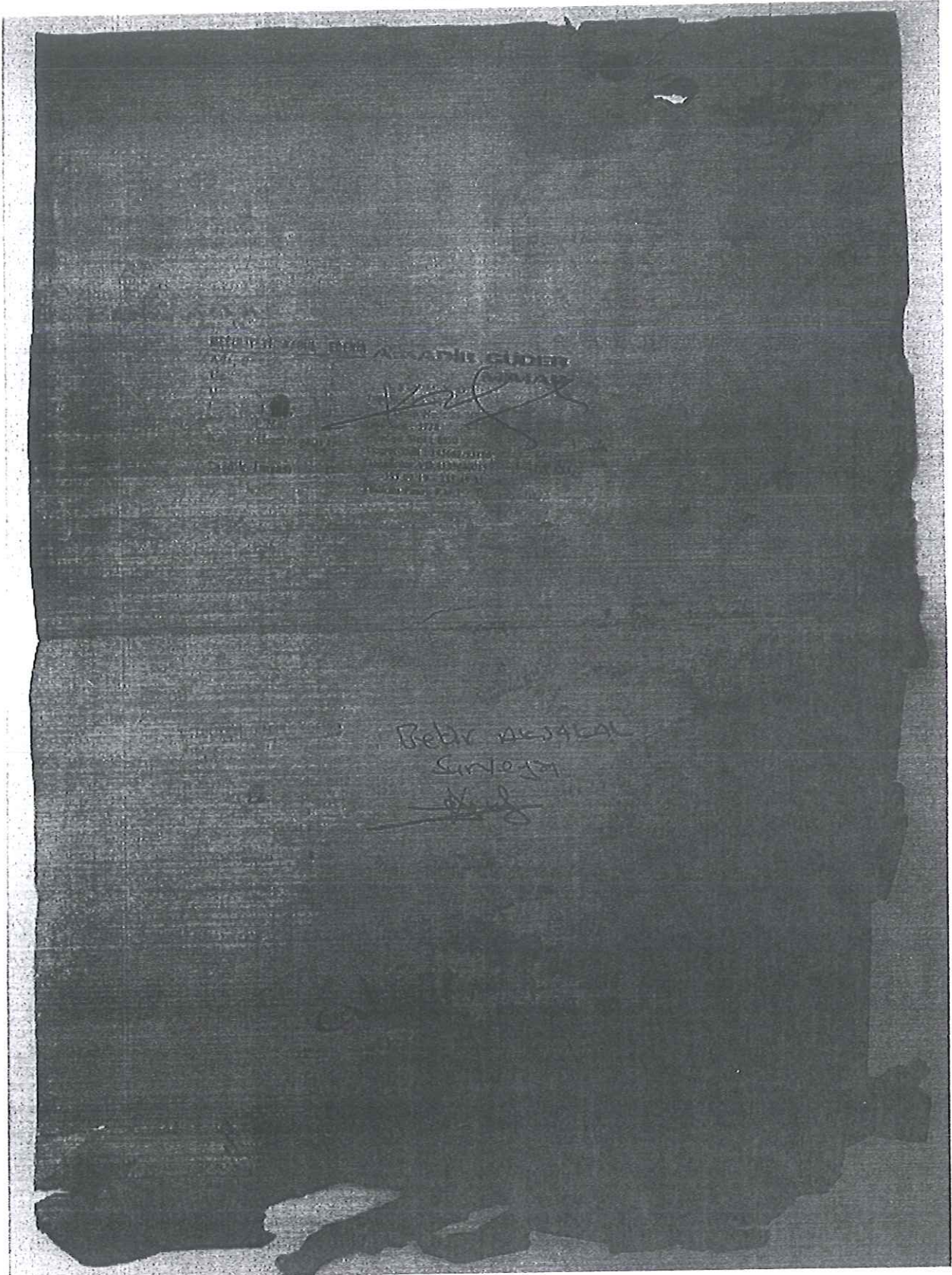
Genel Müdür Yardımcısı

Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No 401961)













YAPI RUKHATI			
1. Bina Vahidi Bilgileri		2. Bina Vahidi Bilgileri	
1.1 Bina Vahidi Adı: İSTANBUL DUKKALARI		1.2 Bina Vahidi No: 1	
1.3 Bina Vahidi Alanı: 1000 m <sup>2</sup>		1.4 Bina Vahidi Değeri: 1000 TL	
1.5 Bina Vahidi Durumu: 1		1.6 Bina Vahidi Tarih: 01.04.2011	
1.7 Bina Vahidi Açıklaması: ...		1.8 Bina Vahidi Notları: ...	

Yapı Sahibi	Yapı Mülkiyet Sahibi	Yapı Kurumu
1.1 Adı: ...	1.1 Adı: ...	1.1 Adı: ...
1.2 Adres: ...	1.2 Adres: ...	1.2 Adres: ...
1.3 Tarih: ...	1.3 Tarih: ...	1.3 Tarih: ...
1.4 Durum: ...	1.4 Durum: ...	1.4 Durum: ...

Yapı Teknik Özellikleri		Yapı Teknik Özellikleri	
1.1 Kat Sayısı: 1	1.2 Kat Alanı: 1000 m <sup>2</sup>	1.1 Kat Sayısı: 1	1.2 Kat Alanı: 1000 m <sup>2</sup>
1.3 Kat Yüksekliği: 3.00 m	1.4 Kat Değeri: 1000 TL	1.3 Kat Yüksekliği: 3.00 m	1.4 Kat Değeri: 1000 TL
1.5 Kat Durumu: 1	1.6 Kat Tarih: 01.04.2011	1.5 Kat Durumu: 1	1.6 Kat Tarih: 01.04.2011

Yapı Teknik Özellikleri		Yapı Teknik Özellikleri	
1.1 Kat Sayısı: 1	1.2 Kat Alanı: 1000 m <sup>2</sup>	1.1 Kat Sayısı: 1	1.2 Kat Alanı: 1000 m <sup>2</sup>
1.3 Kat Yüksekliği: 3.00 m	1.4 Kat Değeri: 1000 TL	1.3 Kat Yüksekliği: 3.00 m	1.4 Kat Değeri: 1000 TL
1.5 Kat Durumu: 1	1.6 Kat Tarih: 01.04.2011	1.5 Kat Durumu: 1	1.6 Kat Tarih: 01.04.2011

Yapı Teknik Özellikleri		Yapı Teknik Özellikleri	
1.1 Kat Sayısı: 1	1.2 Kat Alanı: 1000 m <sup>2</sup>	1.1 Kat Sayısı: 1	1.2 Kat Alanı: 1000 m <sup>2</sup>
1.3 Kat Yüksekliği: 3.00 m	1.4 Kat Değeri: 1000 TL	1.3 Kat Yüksekliği: 3.00 m	1.4 Kat Değeri: 1000 TL
1.5 Kat Durumu: 1	1.6 Kat Tarih: 01.04.2011	1.5 Kat Durumu: 1	1.6 Kat Tarih: 01.04.2011



Yapı Durumları					
Adres	İBAN No	İTİ No	İTİ No	İBAN No	İTİ No
Adres	BEYSAK BEYAZ	132000000434	19-09		
Adres	BEYSAK BEYAZ	132000000434	19-09		
Adres	BEYSAK BEYAZ	132000000434	19-09		
Adres	BEYSAK BEYAZ	132000000434	19-09		
Adres	BEYSAK BEYAZ	132000000434	19-09		

**PAZARLAMA DANIŞMANI LTD.ŞTİ.**  
Tantulu Mah. Sarıhanlı Cad. No:1  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
Tel: 0212 333 0354 / 333 0355  
Ünvan: VD: 733 035 6444

Yapı Durumları Kurumları			
İBAN No	İTİ No	İTİ No	İTİ No
132000000434	19-09	19-09	19-09

Proje Bilgi Tablosu			
1. Yapı Adı	2. Yıkım Tarihi	3. Yıkım No	4. Yıkım Yeri
1. Yapı Adı	2. Yıkım Tarihi	3. Yıkım No	4. Yıkım Yeri
1. Yapı Adı	2. Yıkım Tarihi	3. Yıkım No	4. Yıkım Yeri
1. Yapı Adı	2. Yıkım Tarihi	3. Yıkım No	4. Yıkım Yeri
1. Yapı Adı	2. Yıkım Tarihi	3. Yıkım No	4. Yıkım Yeri

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, ruhsatlandırma, gerekli belgeleri, proje onaylarını, tüm emsal belgeleri ve diğer mevzuatı yerine getirmiş ve gerekli kurumlara bildirim yapılmıştır. Formda yer alan bilgiler, İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine ve diğer mevzuatı yerine getirmiş ve gerekli kurumlara bildirim yapılmıştır. Formda yer alan bilgiler, İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine ve diğer mevzuatı yerine getirmiş ve gerekli kurumlara bildirim yapılmıştır.

İBAN No	İTİ No	İTİ No	İTİ No
132000000434	19-09	19-09	19-09

İBAN No	İTİ No	İTİ No	İTİ No
132000000434	19-09	19-09	19-09

1. Yapı Adı	2. Yıkım Tarihi	3. Yıkım No	4. Yıkım Yeri
1. Yapı Adı	2. Yıkım Tarihi	3. Yıkım No	4. Yıkım Yeri
1. Yapı Adı	2. Yıkım Tarihi	3. Yıkım No	4. Yıkım Yeri
1. Yapı Adı	2. Yıkım Tarihi	3. Yıkım No	4. Yıkım Yeri
1. Yapı Adı	2. Yıkım Tarihi	3. Yıkım No	4. Yıkım Yeri
1. Yapı Adı	2. Yıkım Tarihi	3. Yıkım No	4. Yıkım Yeri
1. Yapı Adı	2. Yıkım Tarihi	3. Yıkım No	4. Yıkım Yeri
1. Yapı Adı	2. Yıkım Tarihi	3. Yıkım No	4. Yıkım Yeri
1. Yapı Adı	2. Yıkım Tarihi	3. Yıkım No	4. Yıkım Yeri
1. Yapı Adı	2. Yıkım Tarihi	3. Yıkım No	4. Yıkım Yeri

1. CADDESEL İZLENİM RAPORU (Yıkım İşlemi İçin)





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

Yapı Şehidi :  
Müracaat Tarihi : 11.03.2021  
Müracaat No : 2774  
Muayene Tarihi : 02.03.2021  
610  
8133

### Yapı Kullanma İzin Belgesi

Yapının Adresi	Pafta	Ada	Parcel	Yer. Pro. Tesdik Tarih ve Sayı	Mim. Pro. Tesdik Tarih ve Sayı	Yapı Rubatı Tarih ve Sayı
Y.Şehidi İlç.	39	—	5397	11.03/74	02.03/44	10.10.2021

### Yapının Niteliği

Kırsal yapı ile ilgili yapı profesyonel olarak tesis edilmiş bir yapıdır.  
Talepleri, inşaat ve montaj kısmı mevcuttur.

Yapının niteliği: İdari bina, soyunma, duvarlar ve montaj kısmı mevcuttur.  
Yapının : 1 (bir) bina olarak değerlendirilir.

İstanbul Şehir İdaresi em. no. 10.000/2021 sayılı yazı ile  
intihedim bu ve kural ile ilgili konuların projeye uygun yapılar  
dair 10.000/2021'e kontrol edilmiş ve gerekli kabul belgesinin ibrazını  
sancu rapor ilgilisine verilecektir.

Asansör \_\_\_\_\_ Kalorifer \_\_\_\_\_ Havalandırma \_\_\_\_\_ Klima \_\_\_\_\_ Elk. \_\_\_\_\_ Sani \_\_\_\_\_

Yukarıda açık adresli yapı yapım masalinde yapılan kontrollerde İmar mevzuatına ve ilgili mevzuatına  
Belediye Teknik Talimatnamesine uygun olduğu görülmüştür.  
İmar Kanununun 30. Maddesine ve Belediye Teknik Talimatnamesine göre yapıya mahallin teknik  
Fen mevzuatı memurları,

FEN ELEMANLARI  
Tek. El. \_\_\_\_\_ Tek. El. \_\_\_\_\_  
Tek. El. \_\_\_\_\_ Tek. El. \_\_\_\_\_

11.03.2021 2774  
Bu belge, yapı yapım masalinde yapılan kontrollerde İmar mevzuatına ve ilgili mevzuatına  
Belediye Teknik Talimatnamesine uygun olduğu görülmüştür.  
İmar Kanununun 30. Maddesine ve Belediye Teknik Talimatnamesine göre yapıya mahallin teknik  
Fen mevzuatı memurları,







