

- **16 numaralı parselin** ise, sanayi imarlı olmasından dolayı m² birim değerinin **85,-TL** olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmış olup, parsellerin toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Parsel Değeri, TL			
Parsel No	Parsel Alanı, m ²	Birim Değer, TL	Parsel Değeri, TL
4 No.lu Parsel	6.534,00	40,00	261.360,00
6 No.lu Parsel	961,00	40,00	38.440,00
16 No.lu Parsel	22.580,00	85,00	1.919.300,00

6.5. Maliyet Yaklaşımı ile Yapı Değerinin Bulunması

Çalışmanın bu bölümünde, **16 numaralı parsel** üzerinde yer alan fabrikanın yapı değeri hesaplanmıştır.

Fabrika yeniden yapım maliyet değeri hesaplanırken, Bayındırlık Ve İskan Bakanlığının Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2010 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğde yer alan 4 sınıf A gurubu esas alınmıştır.

Gayrimenkulün yapı değerine ulaşılırken, yapının fiziksel/fonksiyonel yıpranmaya tabi olduğu dikkate alınmış ve "Yıpranma Oranı" ölçüsünde hesaplanan fiziksel/fonksiyonel yıpranma bedeli yeniden yapım maliyetinden düşülmüştür.

Yukarıdaki yapılan açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu Fabrikanın yapı maliyet değerinin tespitine yönelik yapılan hesaplamalar aşağıda sunulmuştur.

Yapı Maliyeti, TL	
Kapalı Alanı, m ²	7.840,00
Birim Maliyet, TL	577,00
ΣYeniden Yapım Maliyeti, TL	4.523.680,00
Yıpranma Oranı	0,10
Yıpranma Payı, TL	452.368,00
Yapının Bugünkü Σ Değeri, TL	4.071.312,00

6.6. Piyasa ve Maliyet Yaklaşımı Kullanılarak Gayrimenkulün Toplam Değerinin Bulunması

Yukarıda yapılan hesaplamalar sonucunda, **16 numaralı parsel** üzerinde yer alan **Fabrikanın yapı maliyet değerine, 4, 6 ve 16 numaralı parsellerin rayiç değeri** eklenerek hesaplanan **gayrimenkullerin toplam piyasa değeri** aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Gayrimenkullerin Toplam Değeri, TL	
4 No.lu Parsel Arsa Değeri	261.360,00
6 No.lu Parsel Arsa Değeri	38.440,00
16 No.lu Parsel Arsa Değeri	1.919.300,00
16 No.lu Parsel Üzerinde Yer Alan Yapının Bugünkü Değeri	4.071.312,00
16 No.lu Parselin Σ Değeri	5.990.612,00
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Σ Değeri	6.290.412,00

7. SONUÇ

7.1. Nihai Değer Takdiri

Berkosan Yalıtım Ve Tecrit Malzemeleri Üretim Ve Ticaret A.Ş.'nin yetkililerinin yazılı talepleri üzerine Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından hazırlanan 11.12.2009/Berkosan-001 tarih ve numaralı Gayrimenkul Değerleme Raporunda yer alan tapuda Tekirdağ İli, Saray İlçesi, Ayazpaşa Mahallesi, Bağlar Meşeliği Mevkii, 63 pafta, 325 ada,

- **4 parsel** numarasında kayıtlı **6.534,-m²** yüzölçümüne sahip tarla,
- **6 parsel** numarasında kayıtlı **961,-m²** yüzölçümüne sahip tarla ve
- **16 parsel** numarasında kayıtlı **22.580,-m²** yüzölçümüne sahip arsa ve üzerinde konumlandırılan **7.840,-m²** kapalı alanlı fabrikanın

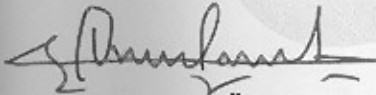
değerleme tarihindeki adil piyasa değerinin tespiti amacıyla yapılan çalışmalar sonucunda;

Gayrimenkullerin toplam adil piyasa değerinin, takyidatlar dikkate alınmaksızın peşin değer esasına göre;

- **KDV hariç yaklaşık 6.290.000,-TL**
- **KDV dahil 7.422.200,-TL**

Olduğu kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla,



H. Bayram GÜNEŞ
Değerleme Uzmanı
İnşaat Mühendisi



Hüseyin CANKURTARAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400196

İşbu rapor, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından **Berkosan Yalıtım Ve Tecrit Malzemeleri Üretim Ve Ticaret A.Ş.**'nin yazılı talebi üzerine iki nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.

8. RAPOR EKLERİ

EK: 1: Gayimenkullere Ait Fotoğraflar



GİZLİDİR.



EK: 3: Gayrimenkule Ait Vaziyet Planı, Kat Planı ve Kesit

