

- **16 numaralı parselin** ise, sanayi imarlı olmasından dolayı m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	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 Değeri 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 <sup>2</sup>	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
<b>Yapının Bugünkü Σ Değeri, TL</b>	<b>4.071.312,00</b>

### 6.6. Piyasa ve Maliyet Yaklaşımı Kullanılarak Gayrimenkulün Toplam Değeri 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
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Σ Değeri</b>	<b>6.290.412,00</b>

## 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,-m<sup>2</sup>** yüzölçümüne sahip tarla,
- **6 parsel** numarasında kayıtlı **961,-m<sup>2</sup>** yüzölçümüne sahip tarla ve
- **16 parsel** numarasında kayıtlı **22.580,-m<sup>2</sup>** yüzölçümüne sahip arsa ve üzerinde konumlandırılan **7.840,-m<sup>2</sup>** kapalı alanlı fabrikanın

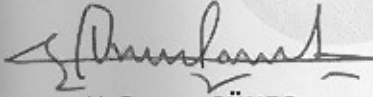
değerleme tarihindeki adil piyasa değerinin tespiti amacıyla yapılan çalışmalar sonucunda;

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

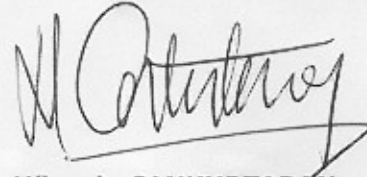
- **KDV hariç yaklaşık 6.290.000,-TL**
- **KDV dahil 7.422.200,-TL**

Olduğu kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla,



H. Bayram **GÜNEŞ**  
Değerleme Uzmanı  
İnşaat Mühendisi



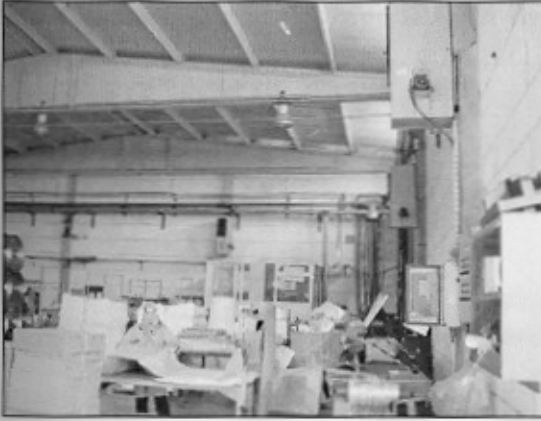
Hüseyin **CANKURTARAN**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400196

8. RAPOR EKLERİ

EK: 1: Gayimenkullere Ait Fotoğraflar











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

