



AKKAY

**Kocaeli - Gebze - Balçık - 328 Ada - 125 Parsel**

# **Endüstriyel Gayrimenkul Değerleme Raporu**

**Tarih: 07-03-2022**

**Rapor Sayısı: 2403**



AKKAY

# İnşaat, Arsa ve Kira Değeri

---

NM	POZ	TL	USD	EURO	TOPLAM TL	ESKİME PAYI %
<b>1</b>	<b>Proje ve Ruhsatlandırma</b>				<b>3,203,759 TL</b>	
1.1	Proje	1,156,220 TL	0 \$	0 €	1,156,220 TL	1%
1.2	Fenni Mesuliyet	693,732 TL	0 \$	0 €	693,732 TL	1%
1.3	Kontrolörlük	346,866 TL	0 \$	0 €	346,866 TL	1%
1.4	Etüd	143,066 TL	0 \$	0 €	143,066 TL	1%
1.5	Harç	491,820 TL	0 \$	0 €	491,820 TL	1%
1.6	Yapı Denetim	372,055 TL	0 \$	0 €	372,055 TL	1%
<b>2</b>	<b>İstinat - Kazı - Dolgu - Hafriyat</b>				<b>3,948,510 TL</b>	
2.1	Bina İstinatı	0 TL	0 \$	0 €	0 TL	0%
2.2	Parsel İstinatı	1,203,802 TL	35,553 \$	0 €	1,707,823 TL	1%
2.3	Dolgu	1,914,342 TL	0 \$	0 €	1,914,342 TL	0%
2.4	Hafriyat	0 TL	0 \$	0 €	0 TL	0%
2.5	Kazı	326,345 TL	0 \$	0 €	326,345 TL	0%

NM	POZ	TL	USD	EURO	TOPLAM TL	ESKİME PAYI %
<b>3</b>	<b>Kaba İnşaat</b>				<b>34,142,598 TL</b>	
3.1	Beton	6,942,429 TL	0 \$	0 €	6,942,429 TL	1%
3.2	Demir	2,058,874 TL	914,900 \$	0 €	15,029,045 TL	1%
3.3	İzolasyon	2,840,041 TL	13,825 \$	0 €	3,036,032 TL	1%
3.4	Kalıp	767,930 TL	0 \$	0 €	767,930 TL	1%
3.5	Ofis ve Yardımcı Alanlar	2,139,387 TL	95,522 \$	0 €	3,493,564 TL	1%
3.6	Zemin	3,154,742 TL	121,246 \$	0 €	4,873,598 TL	1%
<b>4</b>	<b>Çelik Taşıyıcılar</b>				<b>26,471,290 TL</b>	
4.1	Çatı Taşıyıcı	5,676,462 TL	790,698 \$	0 €	16,885,871 TL	1%
4.2	Çelik Kolon	0 TL	0 \$	0 €	0 TL	0%
4.3	Vinç Yolu	0 TL	0 \$	614,383 €	9,585,419 TL	1%
4.4	Sundurma	0 TL	0 \$	0 €	0 TL	0%

NM	POZ	TL	USD	EURO	TOPLAM TL	ESKİME PAYI %
<b>5</b>	<b>Cephe - Çatı Kaplamaları</b>				<b>16,145,697 TL</b>	
5.1	Çatı	1,032,506 TL	532,299 \$	0 €	8,578,696 TL	2%
5.2	Üretim - Depo Cephesi	701,386 TL	192,220 \$	0 €	3,426,412 TL	2%
5.3	Ofis Cephesi	442,631 TL	179,509 \$	0 €	2,987,458 TL	2%
5.4	Dilatasyon	1,153,131 TL	0 \$	0 €	1,153,131 TL	2%
<b>6</b>	<b>Mekanik</b>				<b>20,937,990 TL</b>	
6.1	Asansör	0 TL	19,629 \$	0 €	278,272 TL	3%
6.2	Isıtma - Soğutma - Havalandırma	211,757 TL	280,714 \$	0 €	4,191,327 TL	2%
6.3	Kapı ve Rampalar	0 TL	0 \$	43,109 €	672,574 TL	2%
6.4	Ofis ve Yardımcı Alanlar	0 TL	0 \$	0 €	0 TL	0%
6.5	Sihhi Tesisat	357,044 TL	38,613 \$	0 €	904,445 TL	1%
6.6	Vinç	0 TL	0 \$	364,674 €	5,689,534 TL	2%
6.7	Yangın	1,278,550 TL	558,899 \$	0 €	9,201,838 TL	1%

NM	POZ	TL	USD	EURO	TOPLAM TL	ESKİME PAYI %
<b>7</b>	<b>Elektrik - Elektronik</b>				<b>5,471,488 TL</b>	
7.1	Aydınlatma	0 TL	129,336 \$	0 €	1,833,545 TL	3%
7.2	Elektronik	0 TL	108,227 \$	0 €	1,534,291 TL	3%
7.3	Jeneratör	0 TL	0 \$	0 €	0 TL	0%
7.4	Ofis ve Yardımcı Alanlar	0 TL	75,090 \$	0 €	1,064,521 TL	2%
7.5	Trafo ve A.D. Panoları	0 TL	73,299 \$	0 €	1,039,131 TL	2%
<b>8</b>	<b>Tadilat</b>				<b>3,776,227 TL</b>	
8.1	Ofis ve Yardımcı Alanlar	3,195,681 TL	40,951 \$	0 €	3,776,227 TL	3%
<b>9</b>	<b>Çevre Düzenleme</b>				<b>4,207,187 TL</b>	
9.1	Peyzaj	134,556 TL	0 \$	0 €	134,556 TL	1%
9.2	Saha Zemini	1,932,329 TL	94,302 \$	0 €	3,269,211 TL	1%
9.3	Sınır Duvarı	519,718 TL	20,012 \$	0 €	803,420 TL	1%
<b>10</b>	<b>Yüklenici ve Yatırımcı</b>				<b>33,716,853 TL</b>	
10.1	Genel Şantiye - Finansman Gideri	15,971,141 TL				1%
10.2	Müteahhit Karı	17,745,712 TL				1%

NO	Bina Tipi	Yapım Yılı	M2	İnşaat Bedeli		Güncel İnşaat Değeri	
1	Üretim/Depo Binası	2021	25,000 m2	6,081 TL/m2	152,021,599 TL	6,000 TL/m2	150,010,613 TL
2	Ofis Binası	0	0 m2	0 TL/m2	0 TL	0 TL/m2	0 TL
3	Sundurma	0	0 m2	0 TL/m2	0 TL	0 TL/m2	0 TL
4	Teknik Alan Binası	0	0 m2	0 TL/m2	0 TL	0 TL/m2	0 TL

## Genel Fiyat Tablosu

İnşaat Bedeli (m2/Toplam)	<b>6,081 TL</b>	<b>152,021,599 TL</b>
Eskime Bedeli (m2/Toplam)	<b>1%</b>	<b>2,010,986 TL</b>
Güncel İnşaat Değeri (m2/Toplam) (TL)	<b>6,000 TL</b>	<b>150,010,613 TL</b>
Güncel İnşaat Değeri (m2/Toplam) (USD)	<b>423 \$</b>	<b>10,581,565 \$</b>
Güncel Dolar - Euro Kuru (07-03-2022)	14.1766 TL	15.6017 TL
İnşaat Demiri Fiyatı - Tonajı	10,935 TL	312,745 KG
Çelik Fiyatı - Tonajı	12,903 TL	1,273,880 KG
Beton Fiyatı - M3	457 TL	20,959 M3
Bina Toplam Kapalı Alanı		25,000 m2

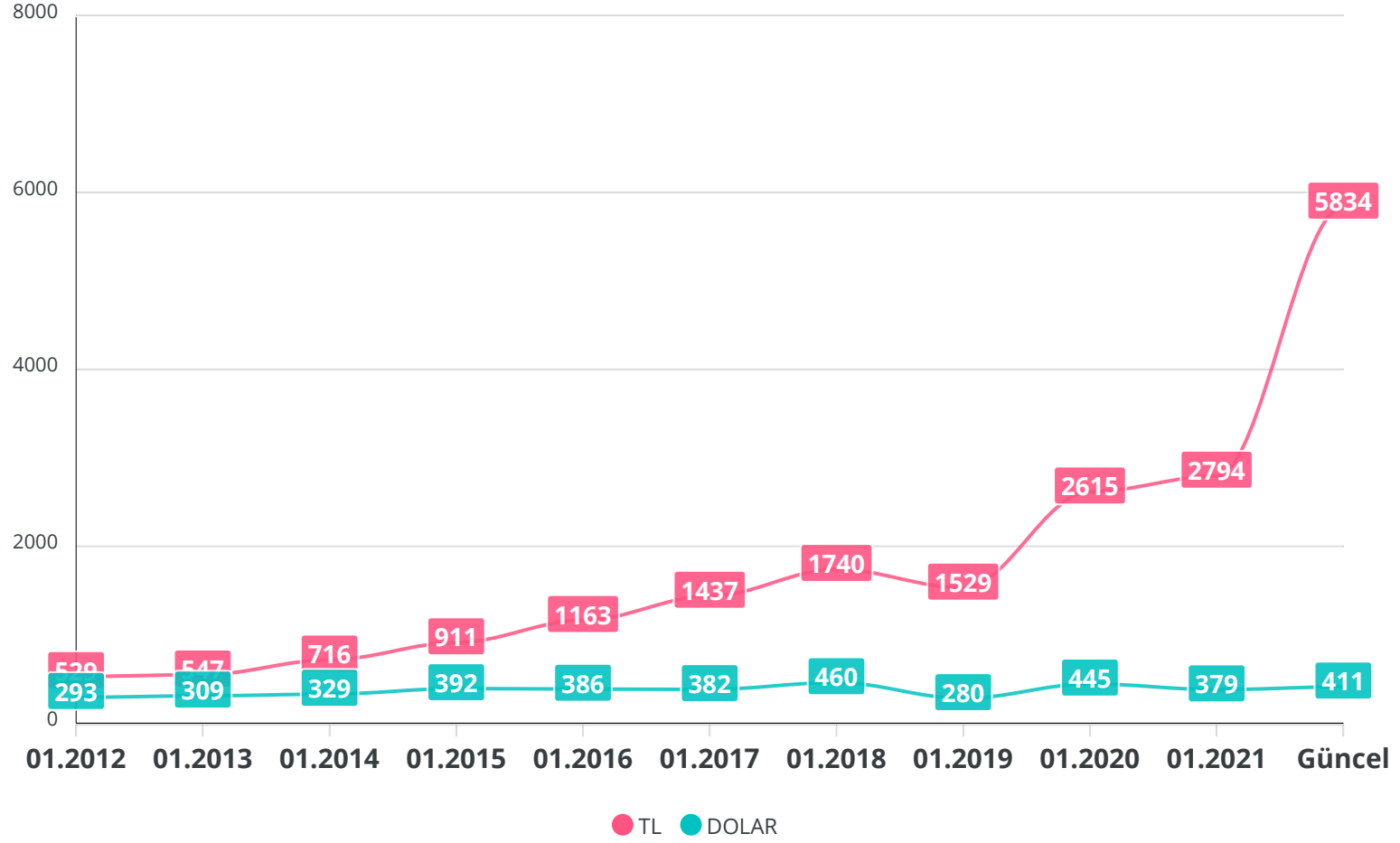
Bölge Adı	İsim	M2 Satış Bedeli
İstanbul Avrupa Bölgesi	İkitelli OSB	14,745 TL
	Beylikdüzü OSB	10,485 TL
	Hadımköy Bölgesi	5,935 TL
	Avcılar Bölgesi	7,208 TL
	Silivri Bölgesi	3,931 TL
İstanbul Anadolu Bölgesi	İstanbul Tuzla OSB	5,817 TL
	İstanbul Deri OSB	5,935 TL
	Tuzla Anadolu Yakası OSB	6,054 TL
	Tuzla E-5 Bölgesi	6,054 TL
	Dudullu OSB	7,883 TL
	Kurtköy Sanayi Bölgesi	6,937 TL
Kocaeli Bölgesi	Samandıra Bölgesi	7,173 TL
	Gebze OSB	5,120 TL
	Gebze Güzeller OSB	4,403 TL
	TOSB Otomotiv Yan Sanayi OSB	4,864 TL
	Çayırova Şekerpinar Bölgesi	4,250 TL
	Dilovası OSB	3,334 TL
	Makine İhtisas OSB	3,585 TL
	Gebkim Kimya İhtisas OSB	5,199 TL
Kobi OSB	3,585 TL	
<b>Kocaeli - Gebze - Balçık - 328 Ada - 125 Parsel</b>	<b>Tuzla Tepeören Edirne Asfaltı Üstü</b>	<b>5,834 TL (5,834 TL)</b>
<b>Arsa Alanı / Toplam Arsa Değeri</b>	40,000 m2	40,000 X 5,834 = 233,360,000 TL





# Arsa Fiyatları 10 Yıllık Değişim

Tuzla Tepeören Edirne Asfaltı Üstü Yıllara Göre Ocak Ayı Arsa Bedelleri



Bina Adı	Açıklama	M2	İnşaat ve Tadilat Kira Bedeli	Mekanik Kira Bedeli	Arsa Kira Bedeli	Arz/Talep Etkisiyle Kira Kar/Zararı	Toplam Kira Bedeli	M2 Kira Bedeli
Üretim veya Depo Binası	Kat 1	22500	813,662 TL	213,727 TL	1,037,214 TL	0 TL	2,064,603 TL	92 TL
	Ofis ve Yardımcı Alanlar	2500	126,205 TL	70,618 TL	197,531 TL	0 TL	394,354 TL	158 TL
Toplam		25,000	939,867 TL	284,345 TL	1,234,745 TL	0 TL	<b>2,458,957 TL</b>	<b>98 TL</b>

# EKSPERTİZ YAKLAŞIMLARI

Maliyet Yaklaşımıyla Satış Fiyatı		Kira Yaklaşımıyla Satış Fiyatı	
Arsa Fiyatı (40,000 m2)	233,360,000 TL		
Güncel İnşaat Değeri (25,000 m2)	128,343,099 TL		
Müteahhit Karı	17,568,255 TL	Toplam Kira Değeri	2,458,957 TL
Erken Finansman Maliyeti	22,620,435	Yatırımcı Geri Dönüş Oranı Talebi	178 AY
Arz Talep Etkisine Göre Girişimci Karı/Zararı	-8,877,431 TL	Arz Talep Etkisine Göre Girişimci Karı/Zararı	0 TL
Ekstra Gelir - Masraf - Hak ve Sorumlulukların Değeri	0 TL	Ekstra Gelir - Masraf - Hak ve Sorumlulukların Değeri	0 TL
Toplam TL	393,014,358 TL	Toplam TL	<b>437,790,788 TL</b>
Toplam Dolar	27,722,751 \$	Toplam Dolar	<b>30,881,226 \$</b>
Toplam Euro	25,190,483 €	Toplam Euro	<b>28,060,454 €</b>



AKKAY

# Rapor Sonuçları

# DEĞERLEME RAPORU SONUÇLARI

M2 Özetleri	Arsa Alanı	Toplam Kapalı Alan	Toplam Üretim Alanı	Toplam Depolama Alanı
	40,000 m2	25,000 m2	22,500 m2	0 m2
	Toplam Ofis Alanı	Toplam Yardımcı Alanlar	Toplam Sundurma Alanı	Toplam Bina Sayısı
	2,500 m2	0 m2	0 m2	1

## Bölge Yoğunluğu ve Gayrimenkul Tipine Göre Talep Gösterecek İlk 3 Sektör

20-Kimyasalların ve kimyasal ürünlerin imalatı

24-Ana metal sanayii

25-Fabrikasyon metal ürünleri imalatı (makine ve teçhizat hariç)

## Satış Arz/Talep Dengesi

Talep, arzdan %5.6 oranında daha fazla

## Kiralama Arz/Talep Dengesi

Talep, arzdan %5.6 oranında daha fazla

## Tahmini Satış Süresi

200 gün

## Tahmini Kiralama Süresi

135 gün

## Yakın Gelecekteki Fiyat Beklentisi (0-6 ay)

Sabit

# İletişim

## Orçun Akkay

Endüstriyel ve Lojistik  
Gayrimenkul Danışmanı  
0532 215 66 63  
0216 368 10 10  
orcun@akkay.net

## Okay Demirbaş

Endüstriyel ve Lojistik  
Gayrimenkul Danışmanı  
0532 179 38 93  
0216 368 10 10  
okay.demirbas@akkay.net

## Hüseyin Sağ

İş Geliştirme Uzmanı  
0507 153 39 07  
0216 368 10 10  
huseyin.sag@akkay.net

## Adres:

Royal Plaza No:18 Kat:13-14  
Kadıköy / İstanbul-Anadolu



Bu rapor, Akkay tarafından fabrika ve lojistik depoların kullanıcıları ve yatırımcıları ve bir şekilde ilgilenen kişi ve kurumlara ve Akkay'ın iş ortaklarına genel bir bilgilendirme yapmak amacıyla hazırlanmış olup içeriği ve verdiği bilgilerin doğruluğu ile ilgili sorumluluk yükleyecek hiçbir taahhüt içermez. Ticari gayrimenkullerin herhangi bir değerlendirmeye esas olabilecek değeri ancak o gayrimenkul özelinde yapılacak detaylı bir inceleme raporuyla belirlenebilecektir. Bu durumda rapor yalnızca fabrika ve lojistik depoların mevcut durumuyla ilgili genel bir bilgilendirmeyi içerir. Raporun tamamen ve kısmen çoğaltılması veya kullanılması ancak Akkay'ın yazılı onayıyla mümkün olacaktır. Akkay tarafından bilgilendirme mesajları almak istemiyorsanız kişisel bilgilerinizle unsubscribe@remaxjoker-sanayi.com adresine mail gönderebilir yada bu talebinizi 0216 571 46 41 nolu faks adresimize iletebilirsiniz.