

BERKOSAN YALITIM VE TECRİT MALZEMELERİ ÜRETİM VE TİCARET A.Ş.

**BİLECİK İLİ, BOZÜYÜK İLÇESİ, POYRA KÖYÜ,
"ARSA" NİTELİKLİ, 112 ADA, 5 PARSELİN
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Rapor No: OZEL-2021-00018

Rapor Tarihi: 26.02.2021



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.



i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Berkosan Yalıtım ve Tecrit Malzemeleri Üretim ve Ticaret A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	:	26.02.2021
Rapor No	:	OZEL-2021-00018
Değerleme Tarihi	:	08.02.2021-25.02.2021
Değerleme Konusu Mülklere Ait Bilgiler	:	Bilecik İli, Bozüyük İlçesi, Poyra Köyü, 112 Ada, 5 Parsel "Arsa" vasıflı taşınmaz
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkulün güncel pazar değerinin tespiti
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Poyra Köyü, Poyra OSB Mevkii Bozüyük OSB, 3. Cadde, No:11 Bozüyük/Bilecik (UAVT No: 1272790393), (Bina No: 746163781)
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yüzölçümü	:	45.000,00m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Sanayi Alanı

26.02.2021 Tarihi İtibariyle

Pazar Değeri

10.075.000,00 TL

(Onmilyonyetmişbeşbin Türk Lirası)

1. Takdir edilen bu değer taşınmazın peşin satışına yönelik Pazar değeridir
2. KDV Hariçtir.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER
Onaylayan	:	Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (IVSC) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile kiralanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi, akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Değerleme uzmanı elindeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.

- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan - bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Raporda yer alan arazi ve üzerindeki yapılar için belirtilen değerler mülkün bütünü için geçerlidir. Bu değerlerin oransal olarak veya toplam değerlerin bölünerek dağıtılması, rapor içinde açıklanmadığı takdirde, değer takdirini geçersiz kılacaktır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkulde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri.....	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi.....	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	2
2.4	İşin Kapsamı	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI.....	3
3.1	Değer Tanımları	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası.....	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı.....	5
3.3	Maliyet Yaklaşımı	6
3.4	Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı	6
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	7
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm	7
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	10
4.3	Bozüyük İlçesi.....	12
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	14

5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	14
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri.....	16
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki.....	16
5.4	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki.....	16
5.5	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	17
5.6	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	17
5.7	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi.....	17
5.8	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	17
5.9	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri.....	18
5.10	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	19
5.11	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	19
5.12	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	19
5.13	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	19
5.14	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler.....	19
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ.....	21
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	21
6.2	Swot Analizi.....	21
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	21
6.4	Gayrimenkulün Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	22
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	22
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	24

6.5.2	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	24
6.5.3	Maliyet Yaklaşımı	27
6.5.4	Gelir Yaklaşımı.....	31
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler.....	33
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	33
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi	33
6.8.1.1	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	33
6.8.2	Farklı Değerleme Metotlarıyla Bulunan Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması	33
6.9	Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	33
6.10	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	33
6.11	Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
6.12	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	34
6.12.1	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri, 34	
6.12.2	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler	34
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ	35
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	35
7.2	Nihai Değer Takdiri	35
8	EKLER.....	36



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 26.02.2021

Rapor Numarası : OZEL-2021-00018

Raporun Türü : Bilecik İli, Bozüyük İlçesi, Poyra Köyü, 112 ada, 5 parsel numaralı, Arsa” nitelikli gayrimenkulün Güncel Pazar Değerinin Tespiti.

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 03.02.2021 tarihinde çalışmalara başlanmış 26.02.2021 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Berkosan Yalıtım ve Tecrit Malzemeleri Üretim ve Ticaret A.Ş. arasında 29.01.2021 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Şirketin Adresi : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2
Zincirlikuyu / İstanbul

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Adı : Berkosan Yalıtım ve Tecrit Malzemeleri Üretim ve Ticaret A.Ş.

Müşteri Adresi : Rüzgarlıbahçe Mah. Kavak Sk. İMPA İş Merkezi No:12, K:1 34805 Kavacık -
Beykoz / İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Berkosan Yalıtım ve Tecrit Malzemeleri Üretim ve Ticaret A.Ş.'nin 29.01.2021 Tarihli talebine istinaden hazırlanan değerlendirme raporudur. Bu değerlendirme raporu EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'nin yazılı onayı olmaksızın tamamen veya kısmen yayınlanamaz, rapor içeriğinin tümü ya da bir kısmı 3. şahıslara verilemez, raporda yer alan değerler ile değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adları veya mesleki nitelikleri referans gösterilemez, bankalar ve diğer finans kuruluşlarınca teminat amaçlı kullanılamaz.

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor Bilecik İli, Bozüyük İlçesi, Poyra Köyü, 112 ada, 5 parsel üzerinde konumlu ve mahal özellikleri rapor içeriğinde belirtilen fabrikanın güncel pazar değeri tespitine yönelik hazırlanmıştır. Rapor GYO Tebliği kapsamında hazırlanmamıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

3.1.1 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 kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

3.1.2 Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan 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 edilmesi gerekli görülen tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında kullanılabilir olan üç temel değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmiştir. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bu üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

3.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır.

3.4 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Gelir kapitalizasyonu yönteminde gayrimenkulün getireceği net gelir, boş kalma, tahsilât kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir.

Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler.

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı Gayrimenkul özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, girişimci karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

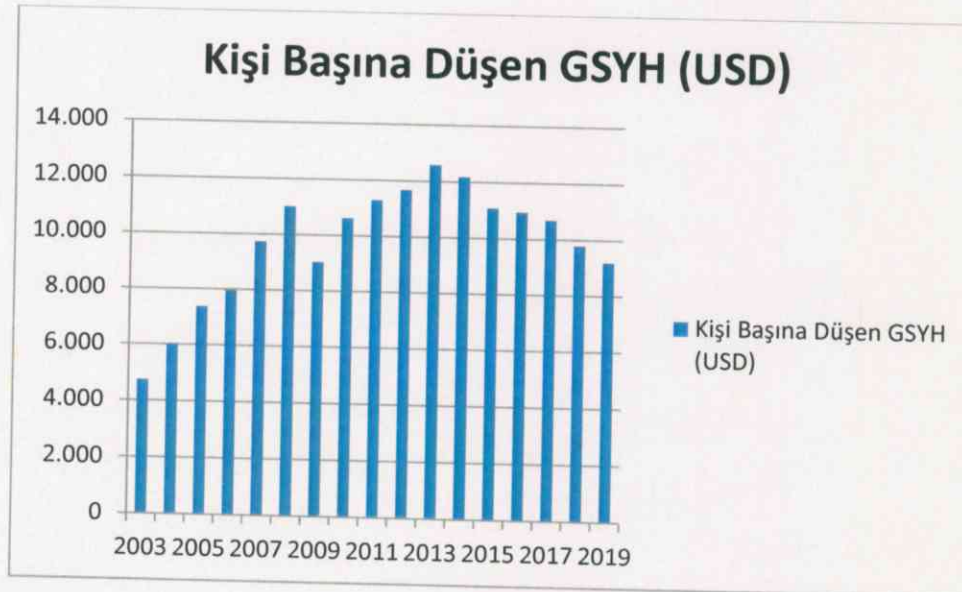
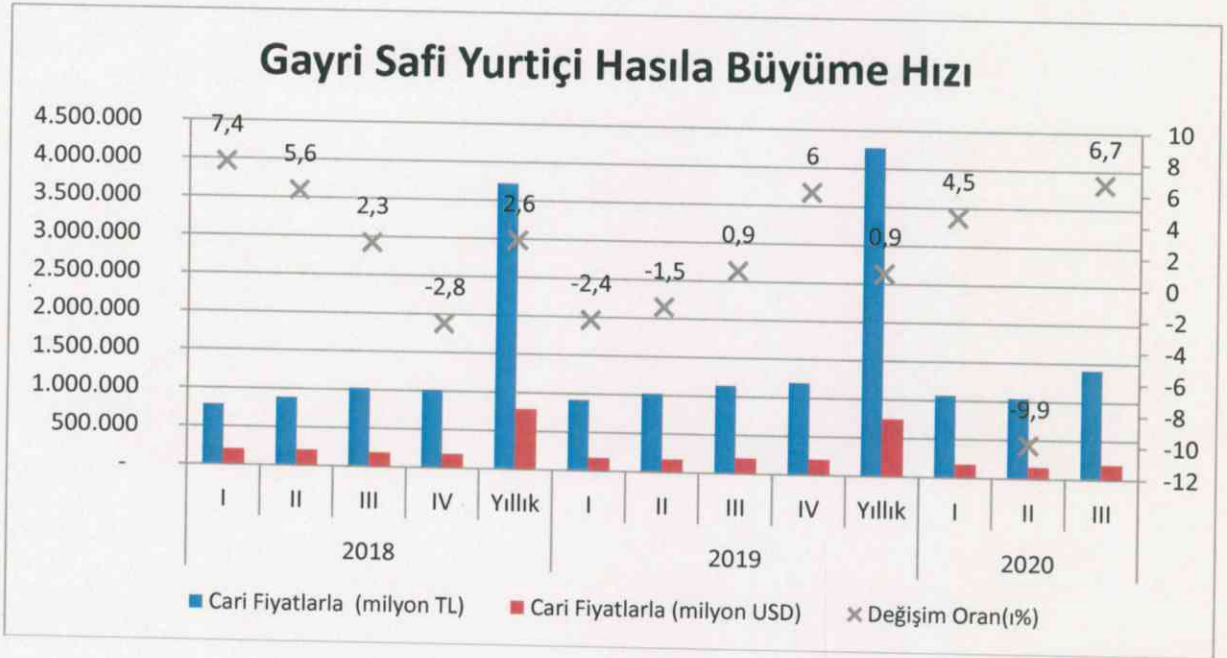
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı ve iddialı reformların uygulanması konusunda uzun vadeli bir yaklaşım üzerinde odaklanmaktadır ve hükümet programları kırılgan grupları ve dezavantajlı bölgeleri hedeflemektedir. 2002 ile 2015 yılları arasında yoksulluk oranı yarıdan daha aşağıya inmiş, aşırı yoksulluk oranı daha da hızlı düşmüştür. Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini büyük ölçüde Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi artırmıştır. Bu arada 2008/2009 küresel krizinin etkilerinden de hızlı bir şekilde toparlanmıştır. Türkiye, Dünya Bankası 2018 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2020 yılında, IMF tahmini satın alma gücü paritesine (SGP) göre Türkiye dünyanın 13. ve Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

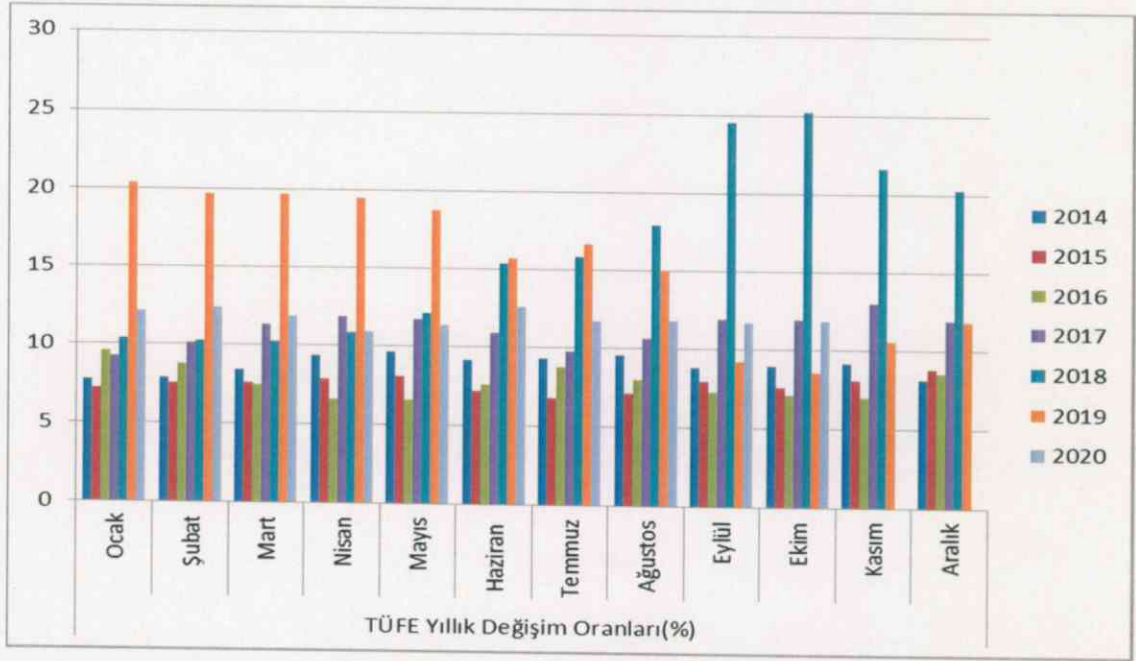
Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibariyle finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sektöre uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,6 daralmıştır. En fazla daralan sektör yüzde 10,9 ile inşaat olmuştur. Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmış, üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %12 artarak 1 Trilyon 24 milyar 224 milyon TL olmuştur. 2019 yılının üçüncü çeyreğini incelersek GSYH %0,9 oranında büyüme kaydetmiştir, böylece 2019 yılının ilk üç çeyreğinde GSYH daralma oranı %0,9 olmuştur. Tarım sektörü %3,8, sanayi sektörü %1,6 ve hizmetler sektörü %0,1 oranında büyüme gerçekleştirmiştir. Toplam Sabit Sermaye Yatırım(SSY) altında yer alan inşaat yatırımları bu dönemde %18 oranında gerçekleşmiştir. (Toplam SSY'nin 3,4 puanlık negatif katkısının, 2,8 puanı inşaat yatırımlarındaki düşüşten kaynaklanmaktadır. 2019 yılı dördüncü çeyreğe gelirsek %6 oranında büyüme kaydetmiştir. Böylece 2019 yılının tamamındaki büyüme oranı %0,9 olmuştur. Tarım sektörü %2,5, sanayi sektörü %5,9 ve hizmetler sektörü(inşaat dahil) %6,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın dördüncü çeyreğinde %1.9 olarak gerçekleşmiştir. Toplam sabit sermaye yatırımları (SSY) %0,6 oranında gerilemiştir. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları bu dönemde %8,9 oranında gerilerken, makine, teçhizat yatırımları 5 çeyrek sonra pozitive düşmüş ve yüzde 11,7 oranında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise negatif 4,7 puan olmuştur. Ekonomik büyümeyi 2020 yılının ilk çeyreği bazında ele alırsak %4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü %3, sanayi sektörü

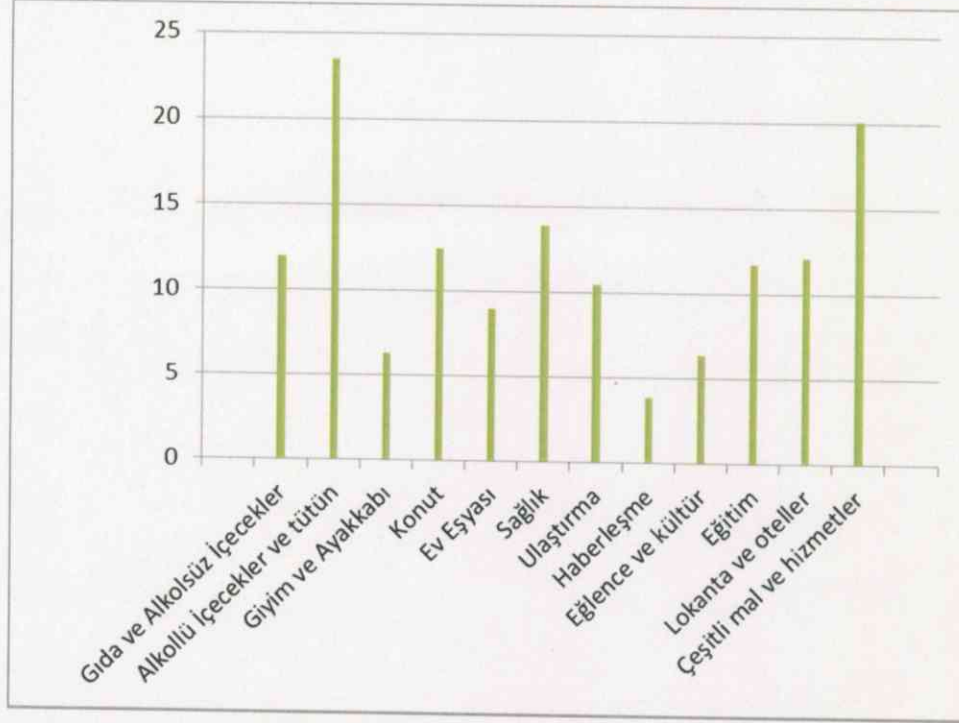
%6,3 ve hizmetler sektörü(inşaat dahil) %3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ilk çeyreğinde %0.6 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken ekonomi %9,9 daralmaya gitmiş, ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir. Türkiye ekonomisi koronavirüs salgınının olumsuz etkilerinin daha az hissedildiği ve toparlanma ivmesinin kaydedildiği yılın üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 6,7 büyüme kaydetmiştir. Türkiye bu performansı ile G-20 ülkeleri içinde 3. çeyrekte en hızlı büyüyen ülke olmuştur.



Tüketici fiyatları endeksi tipik bir tüketicinin satın aldığı belirli bir ürün ve hizmet grubunun fiyatlarındaki ortalama değişimleri gösteren bir ölçüttür. Yıllık enflasyon değerindeki değişimleri ölçmek için kullanılır. Türkiye'yi TÜFE değerlendirmesi altında Türkiye için 2018 yılında 2000'lerin başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılına aittir. TÜFE'de %20,30 düzeyinde tamamlamıştır.

Uluslararası Para Fonu IMF'in yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm raporunda, Türkiye'de Gayrisafi Yurtiçi Hasıla'nın 2020 yılında %5 oranında azalacağı öngörülmektedir. Rapora göre Türkiye ekonomisinin 2021 yılındaysa %5 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. IMF, Türkiye'deki tüketici fiyatlarının hem 2020 hem de 2021'de %12 oranında artmasını beklemektedir.





Ancak özellikle ABD ve Avrupa merkez bankalarının parasal genişlemeye geçme düşüncesi, döviz kurlarının stabil hale gelmesi ve faiz oranlarındaki beklenen düşüşün gerçekleşmesi ile Türkiye ekonomisi içerisinde bulunduğu kriz ortamından çıkma eğilimine Türkiye ekonomisi üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

Uygulamaya konulan sıkı para ve maliye politikalarının devam ettirilmesi, TL'deki stabilizasyonun sürdürülmesi durumunda enflasyondaki geri çekilmelerin devam etmesi, büyüme rakamlarının toparlanması gibi etkenlerle Türkiye ekonomisi gelişmekte olan ülkelerden pozitif ayrışabilecektir

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Gayrimenkul sektörü, bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça çabuk etkilenmekte olup, meydana gelen değişikliklerin de en fazla hissedildiği sektörlerden birisidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir. Ülkenin ekonomik durumu emlak sektörünü etkileyen en temel unsundur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı, toplumda yaşayan insanların kendilerini güvende hissetmelerini sağlayacak ve harcama yapmalarını kolaylaştıracaktır. Eğer ülkede ekonomik olarak problem yaşıyor ve kaos ortamı oluşmuşsa, ev almak ve yatırım yapmak için yeterli imkanı olan insanlar dahi elindeki nakit parayı çıkarmaktan çekineceklerdir. Bu da emlak piyasasını ciddi şekilde etkileyecektir. Aynı zamanda gayrimenkulü üretenlerin istediği fiyatları alamaması durumunda yeni yatırımlar yapmak konusundaki isteği kaçacak ve piyasa daralmaya

gidecektir. Örneğin, 2018 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla yaşanan kur atağı ve faizlerin yükselmesi ve enflasyon baskısı tüm sektörler gibi inşaat sektörünü de etkilemiştir. 2019 yılının son çeyreğine kadar geçen süreçte sektörde negatif bir eğilim yaşansa da bu trend giderek azalarak 2019 yılı son çeyreğinde toparlanma bariz olarak hissedilmeye başlamıştır. 2019 yılı geneli itibarıyla gayrimenkul ve inşaat sektörü 2018 yılına göre dengelenme çabasının hissedildiği özellikle son çeyrekte ise toparlanmanın daha da artığı bir dönem olmuştur.

2019 yılı sonunda Çin'de ortaya çıkan ve 2020 ilk çeyreğinde tüm dünyayı etkisi altına alan Covid 19 pandemisi başta Çin, ABD ve Avrupa ekonomisi olmak üzere tüm dünya ekonomilerini doğrudan etkilemiştir. COVID-19 pandemisinin yansıması olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklı olarak yılsonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Bu süreçten Türkiye'de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlamıştır. Bu dönemde işsiz kalan 4 milyon 228 bin kişinin 640 binini inşaat sektörü çalışanlarının oluşturduğu görülmektedir. Çünkü birçok inşaat firması şantiyeleri kapatıp hali hazırdaki projeleri durdurmuştur. Virüsün bulaşmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler küresel çapta inşaat sektörünün işleyişini önemli ölçüde aksatmıştır. Sözleşme ve proje iptali ya da gecikmelerin yanı sıra eve kapanan tüketicinin gayrimenkule bakış açısı ve gayrimenkulden beklentisi değişmiştir. Örneğin akıllı binalarda daha az temas sağlayan teknolojilere yer verilmesi beklenmektedir. Konutların yanı sıra ofisler için de alıcının talepleri değişmiştir. Örneğin ofis binalarında daha açık ortak alanlar tercih edilmeye başlamıştır.

2020 yılı ilk çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %33'lük bir artış göstererek 341 bin 38 adet seviyesinde kapanmıştır. Ağustos 2019 itibarıyla konut kredisi faiz oranlarında başlayan gerilemenin yılın ilk çeyreğinde devam etmesi konut satışlarını olumlu yönde etkilerken ocak ayı itibarıyla konut fiyatlarının reel getirisi de 29 ay aradan sonra tekrar pozitif dönmüştür. Ancak, 11 Mart itibarıyla COVID-19 salgınına neden olan virüsün Türkiye'de de görülmesinin etkisiyle konut talebi ivme kaybetmeye başlamıştır. Salgın, gayrimenkul yatırım piyasası performansında önemli bir belirsizliğe neden olmuştur. 2020 yılı ilk çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre ilk el satışlarda %0,4 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %57,2 oranında artış yaşandı. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı çeyreklik bazda %31,5'e gerilemiş olup bu oran veri setinin açıklanmaya başlamasından bu yana en düşük seviyesi olmuştur. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %238,6 oranında bir artış gerçekleşirken, diğer satışlarda ise önceki yılki seviyesine yakın olarak çeyreklik bazda %3,0 oranında gerileme görülmüştür. Konut kredisi faiz oranlarındaki gerilemeyle birlikte birikmiş talebin de etkisiyle talepte görülen artış ve yeni stok katılımının yavaşlaması ilk çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansımıştır. Konut fiyat endeksinde yıllık artış, geçtiğimiz yıl şubat ayında %3,56

seviyesinde iken bu yıl şubat ayında %13,94'e yükselmiştir. Yabancılara yapılan konut satışlarında ise 2019 yılındaki artış hız kesmiş olup geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %13,8 oranında artış görülmüştür. Toplam satışlar içindeki payı ise ilk çeyrekte %3,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. Hükümet tarafından açıklanan destek paketi kapsamında 500.000 TL'nin altındaki konutların kredilendirilmesinde, kredi miktarının yüzde 90'a çıkartılması ve asgari peşinatın yüzde 10'a düşürülmesi, faiz oranlarındaki düşüş, bankaların daha fazla kredi vermeye teşvik edilmesi alt ve orta gelir grubundaki alıcılar için bir fırsat oluşturmuştur.

2021 yılı ikinci çeyreğine kadar gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama olacağı, daha sonra makroekonomideki gelişmeler ve Covid 19 aşısının piyasaya sürülmesine paralel olarak bir toparlanma sürecine gireceği öngörülmektedir.

4.3 Bozüyük İlçesi

Bozüyük; Türkiye'nin kuzeybatısında Bilecik'e bağlı olan ilçenin, kuzeyinde Bilecik İli, kuzeybatısında Pazaryeri İlçesi, Kuzeydoğusunda Söğüt İlçesi, doğusunda Eskişehir İli, güneyinde Kütahya İli, Batısında Domaniç ve İnegöl ilçeleriyle çevrilidir. İlçenin yüzölçümü 928 kilometrekare olup, rakımı 740 metredir.

Bozüyük Nüfusu ve Yerleşimi; İlçe nüfusu 1940 dan itibaren devamlı bir artış göstermiştir. 1950 yılına kadar kırsal kesim

nüfusunda artış gözlenirken, 1950 – 1960 arasında ve özellikle Pazaryeri ve İnönü'nün Bozüyük 'ten ayrılmasıyla nüfusta bir azalma olmuştur. Buna karşın 1970'li yıllarda sanayinin gelişmesiyle ilçe merkezinde hızlı bir artış meydana gelmiştir. Bu artış genelde köylerden merkeze göçlerle ve yurtiçinden iş bulmak için gelenler sebebiyle yaşanmıştır. 2000 yılı nüfus sayımına göre ilçe nüfusu 60.863 kişidir.

Bozüyük ekonomisi; Coğrafi olarak İstanbul, Ankara, Bursa, Eskişehir, Antalya gibi büyük kentlerin ulaşım güzergâhları üzerinde yer alması ilçe ekonomisini de canlandırmıştır. Bu özelliği ile her geçen gün gerek mevcut yatırımcılar gerekse de yeni yatırımcılar için bir cazibe merkezi olmaya devam etmektedir. Cumhuriyet döneminde işletmeye açılan İbrahim ÇOLAK'a ait kereste Fabrikası ile ilk ciddi ekonomik faaliyete ev sahipliği yapan kent, gerçek anlamda ilk sanayi yatırımını 1966 yılında işletmeye alınan dönemin Sümerbank Seramik fabrikası ile kazanıyor. Bu yatırımın hemen ardından



1970 li yılların ortalarında bölgemizde uygulanan Teşvik Sistemi ile Türk Demirdöküm, Eczacıbaşı, Eti, Toprak fabrikaları gibi büyük ölçekli firmaların ilk yatırımları ilçeye geliyor. Bu gelişmeye ivme kazanan ve 35 ihracatçı firma olmak üzere 50 sanayi kuruluşu mevcuttur.

Hızlı Tren, Lojistik Merkez, Borsab gibi gelişmeler ilçeye yatırımı ve istihdamı artırmıştır. Hızlı Tren hattının ilçe sınırlarından geçiyor olması Bozüyük'ü cazip ve tercih edilir kılıyor. Bozüyük Lojistik Köy projesi de bölgemiz ekonomik ürünlerin ve hammaddelerin limanlara ve uzak pazarlara ulaştırılmasında etkili olacaktır.

Borsab; ilçenin doğusunda yaklaşık 5.250.000 m²'lik bir alanda faaliyet gösteren bir organize sanayi bölgesidir. Bozüyük Organize Sanayi Bölgesinde (BORSAB) 80 adet parselin 39 adedi yatırımcılara tahsis edilmiş olup, 41 adet parsel yatırıma hazır halde beklemektedir. Şu anda bölgede Tekstil, Demir Çelik, Kablo, Makine Kalıp, Şişe ve Cam Ambalaj Malzemeleri üretimi gibi çok farklı konularda üretim yapan 26 firma aktif olarak çalışmakta ve bu firmalarda yaklaşık 2.000 kişi istihdam edilmektedir. Lojistik merkez ise, aynı zamanda Bozüyük Organize Sanayi Bölgesinin sınırlarında tesis edilecek olup, bu anlamı ile de Lojistik Merkez ve Konteyner hatları bölgede faaliyet gösteren firmalara avantaj sağlamış olacaktır.

Bozüyük İlçesi Bilecik deprem haritasında 2. Derece deprem bölgesinde kalmaktadır. 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre Bilecik İli, Bozüyük İlçesinin nüfusu aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

	Toplam	Erkek	Kadın
Bozüyük	76.987	38.675	38.312
Bilecik	218.717	111.190	107.527

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

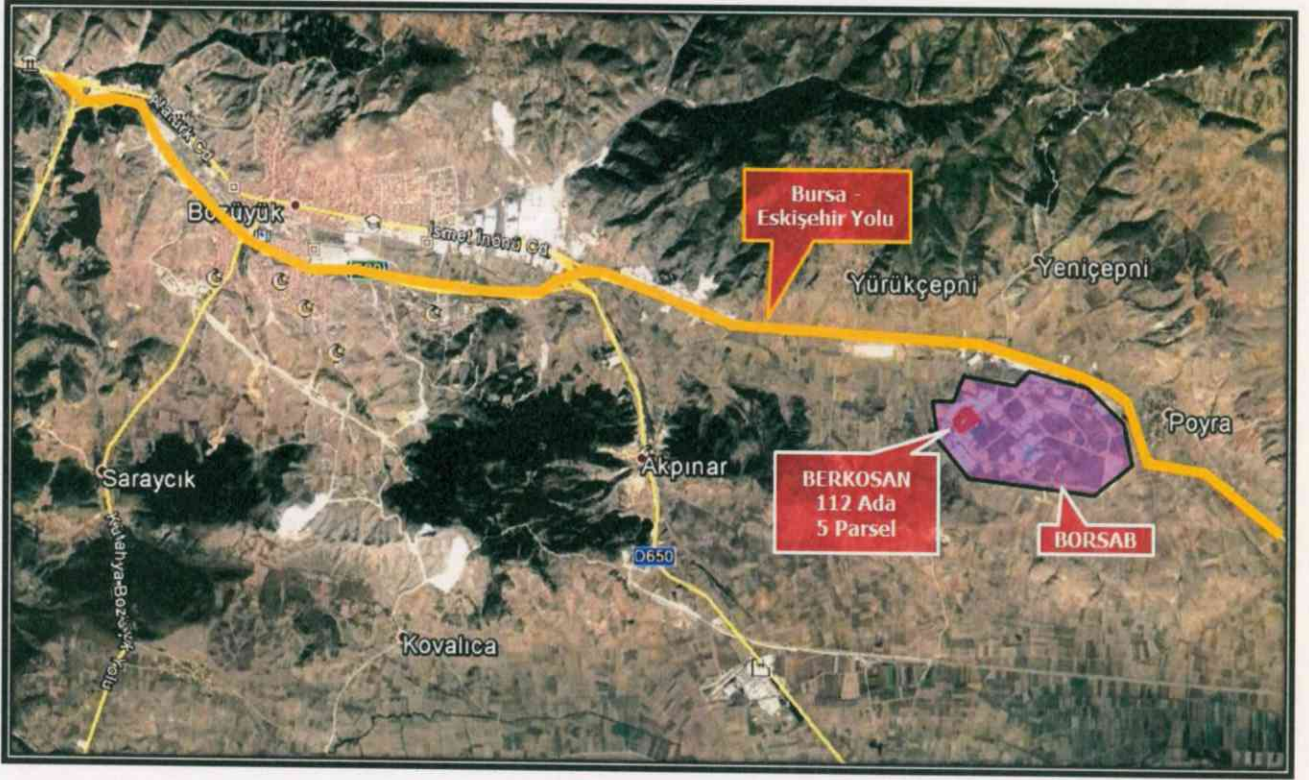
Değerleme konusu gayrimenkul; Bilecik İli, Bozüyük İlçesi, Poyra Köyü, 29.O.1A pafta, 112 ada, 5 parsel numaralı, 45.000 m² yüzölçümlü arsa üzerinde konumlandırılan 6.719,58 m² kapalı alanlı fabrika binasıdır.



Uydu Görüntüsü

Gayrimenkulün yakın çevresinde Farmplast, Bozteks İplik, Midal Kablo ve birçok sanayi kuruluşu ve tarım arazileri yer almaktadır. Gayrimenkul, Bozüyük Merkeze ~15 km, Bilecik Merkez'e ~45 km ve Eskişehir Merkez'e ~40 km mesafede konumlanmıştır. Ulaşım, mutad vasıtalar ve özel araçlarla sağlanmaktadır.





Uzak Plan Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İLİ	Bilecik
İLÇESİ	Bozüyük
MAHALLESİ	Poyra Köyü
MEVKİİ	Arapdamı
PAFTA NO.	-
ADA NO.	112
PARSEL NO.	5
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	45.000
NİTELİĞİ	Arsa
İKTİSAP TARİHİ / YEVMİYE NO.	29.12.2014/7027
CİLT NO / SAHİFE NO	27/2650
MALİK	Bozüyük Organize Sanayi Bölgesi
HİSSE	Tam
EDİNME SEBEBİ	Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

02.02.2021 tarihli TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu 112 Ada, 5 Parsel numaralı taşınmazın üzerinde herhangi bir takyidat olmadığı görülmüştür.

5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Konu gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Ancak mülkiyeti Bozüyük OSB'ye ait olan konu gayrimenkul 26.11.2012 tarihinde "Arsa Tahsis Sözleşmesi" ile tahsis edilmiştir. Bu sözleşmeye ait bazı hükümler aşağıda belirtilmiştir.

Taraflar: Bozüyük Organize Sanayi Bölgesi (Satıcı) & Berkosan Yalıtım ve Tecrit Mad. Üzerim ve Tic. A.Ş. (Alıcı)

Konu: Bozüyük Organize Sanayi Bölgesi içindeki **45.000,-m² yüzölçümlü, 112 ada, 5 parselin Kanun, Yönetmelik ve İmar planına uygun olarak sanayi tesisi kurmak üzere alıcıya tahsisidir.**

İnşaata Başlama ve Bitirme: Tahsis edilen arsa ile ilgili olarak;

- Alıcının, tahsis tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde gerçekleştireceği yapıya ait projeleri satıcıya tasdik ettirerek yapı ruhsatını almaması,
- Çevresel Etki Değerlendirme Yönetmeliğine göre "ÇED Olumlu Kararı" veya "ÇED Gerekli Değildir Kararı" almaması,
- Altyapı inşaatının durumuna göre satıcının duyuru tarihinden itibaren;
 - Yapı ruhsatını alarak 1 yıl içinde inşaata başlamaması,
 - Yapı ruhsatı tarihinden itibaren 2 yıl içinde üretime geçmemesi halinde,

Alıcıya yapılan tahsis, satıcı tarafından iptal edilir.

Başkalarına Devir: Alıcılara tahsis ve satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz.

Bu arsalar alıcılar ve mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez. Bu husus tapuya şerh edilir. Arsa tahsis ve satışının şirket statüsündeki alıcılara yapılması halinde, borcu ödemedi ve tesis üzerine geçmeden arsanın satışını ve spekülatif amaçlı işlemlerle mülkiyet hakkının devrini önlemeye yönelik tedbirleri almakta Bakanlık yetkilidir.

Bu sözleşme maddeleri gereği tahsis borcunun ödenmesi ve tahsis amacı dışında kullanılmaması halinde başkaca bir kısıtlamaya konu olmadığından, konu gayrimenkulün "SATILABİLİR" nitelikte olduğu neticesine varılmıştır.

5.5 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Son 3 yıl içinde gayrimenkulün tapu kayıtlarında bir değişiklik olmamıştır.

5.6 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu taşınmazın değerlendirme raporu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tebliği kapsamında hazırlanmamıştır.

5.7 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Bozüyük Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; değerlendirme konusu 112 ada, 5 parsel, 29.06.2015 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bozüyük OSB Uygulama İmar Planı sınırları dâhilinde "Sanayi Alanı"nda kalmakta olup, Yapılaşma Şartları,

- E : 0,70
- Hmax : Serbesttir.

5.8 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu 112 Ada, 5 Parsel üzerindeki yapılar için

✓ Yapı Ruhsatları,

- 17.06.2013 tarih, **000015/13** ruhsat numaralı olup, "Fabrika binası" için **2.932,25 m²** kapalı alanlı olarak düzenlenmiştir.

- 17.06.2013 tarih, **000016/13** ruhsat numaralı olup, "Sanayi Binaları" için **3.542,33 m²** kapalı alanlı olarak düzenlenmiştir.
- 17.06.2013 tarih, **000017/13** ruhsat numaralı olup, "Sanayi Binaları" için **3.542,33 m²** kapalı alanlı olarak düzenlenmiştir.
- 17.06.2013 tarih, **000018/13** ruhsat numaralı olup, "Fabrika binası" için **2.932,25 m²** kapalı alanlı olarak düzenlenmiştir.
- 01.10.2013 tarih, **000030/13** ruhsat numaralı olup, "Su Deposu" için **220 m²** kapalı alanlı olarak düzenlenmiştir.
- 01.10.2013 tarih, **000031/13** ruhsat numaralı olup, "Atık Su Toplama Sistemi" için **22,09 m²** kapalı alanlı olarak düzenlenmiştir.
- ✓ **Yapı Kullanma İzin Belgeleri,**
 - 05.02.2014 tarih, **000001/14** belge numaralı olup, "Fabrika Binası" için **2.932,25 m²** kapalı alanlı olarak, 17.06.2013 tarih ve 000015/13 sayılı Yapı Ruhsatına istinaden düzenlenmiştir.
 - 05.02.2014 tarih, **000002/14** belge numaralı olup, "Sanayi Binaları" için **3.542,33 m²** kapalı alanlı olarak, 17.06.2013 tarih ve 000016/13 sayılı Yapı Ruhsatına istinaden düzenlenmiştir.
- ✓ **Mimari proje,** mimari projesinin 05.06.2013 tarihinde onaylandığı Yapı Ruhsatlarından anlaşılmıştır.

Yerinde yapılan incelemede, **17.06.2013 tarih, 000017/13 ve 17.06.2013 tarih, 000018/13** sayıları ile Yapı Ruhsatları alınan 2 adet yapının inşasına başlanmadığı ve inşa edilmediği görülmüştür. Yukarıdaki bilgilerden de anlaşılacağı gibi 17.06.2013 tarihli 2 adet yapı ruhsatının üzerinden süresi dolmuş olup inşaata başlanmadığı anlaşılmaktadır. Bu çerçevede 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 29. Maddesinin "***Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır***" hükmü gereği ilgili binalar inşa edilecekse yeniden Yapı Ruhsatı alınması gerekmektedir.

5.9 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Parsel üzerindeki yapının yapı denetim firması İstiklal, Tevfik Bey Cd., Merkez/Bilecik adresinde faaliyet gösteren Osmangazi Yapı Denetim'dir.

5.10 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Son 3 yıl içerisinde gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

5.11 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak, onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır. Mevzuat uyarınca alınması gereken izin, belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcut olup yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

5.12 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu taşınmazın değerlendirme raporu gayrimenkul yatırım ortaklığı tebliği kapsamında hazırlanmamıştır.

5.13 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Söz konusu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

5.14 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

Değerleme konusu 112 ada, 5 numaralı parsel üzerinde, aşağıda detayları verilen yapılar için farklı sayılarla düzenlenmiş 6 adet yapı ruhsatı mevcut olup, toplam **13.191,25 m²** kapalı alanlı yapılar inşa edilmesi için alınmıştır. Hâlihazırda yapılardan ikisinin inşaatına başlanmamış olup, bu ruhsatlar **6.474,58 m²** alana tekabül etmektedir. Parsel üzerinde hâlihazırda inşa edilmiş yapılar ise toplam **6.716,67 m²** kapalı alanlıdır. Aşağıda alınan Yapı Ruhsatı ve/veya Yapı Kullanma İzni olan tüm yapılar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapı Adı	Kapalı Alan, m ²
Fabrika	2.932,25
Sanayi Binaları	3.542,33
Sanayi Binaları	3.542,33
Fabrika	2.932,25
Su Deposu	220,00
Atık Su Toplama Sistemi	22,09
TOPLAM	13.191,25

Yapı Ruhsatı ve/veya Yapı Kullanma İzin Belgesi olup, inşa edilmiş olan yapıların alanı ise aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapı Adı	Kapalı Alan, m ²
Fabrika	2.932,25
Sanayi Binaları	3.542,33
Su Deposu	220,00
Bekçi Kulübesi	22,09
TOPLAM	6.716,67

Fabrika binası (1), betonarme prefabrik sistemde, 2013 yılında inşa edilmiştir. Yapı Ruhsatı, Yapı kullanma izin belgesi ve yerinde yapılan ölçümlere göre **2.932,25 m²** kapalı alanlıdır. Zemin kat ve asma kattan oluşmaktadır. Zemin katı 2.612,25 m², asma katı ise 320,-m² kapalı alanlıdır. Zemin katın yerleri şap, duvarları ise ytong üzeri plastik boyalıdır. Çatı kaplaması taş yünlü sandviç paneldir. Asma katta yer alan ofislerin, yer döşemesi laminant, duvarları plastik boyalıdır. Tavanı taş yünü kaplıdır. Hollerin yer döşemesi seramik, duvarları plastik boyalıdır. Pencere doğramaları ısı camlı PVC'dir.

Fabrika binası (2), betonarme prefabrik sistemde, 2013 yılında inşa edilmiştir. Yapı Ruhsatına ve yerinde yapılan ölçümlere göre **3.542,33 m²** kapalı alanlıdır. Fabrikanın yerleri şap, duvarları ise ytong üzeri plastik boyalıdır. Çatı kaplaması taş yünlü sandviç paneldir.

Su deposu, Yapı Ruhsatına ve yerinde yapılan ölçümlere göre **220 m²** kapalı alanlı olup, betonarme karkas sistemde inşa edilmiştir.

Bekçi kulübesi, yapı ruhsatına göre **22,09 m²** kapalı alanlı olup, betonarme karkas sistemde inşa edilmiştir. Yer döşemeleri granit seramik, duvarları plastik boyalıdır. Pencere ve kapı doğramaları ısı camlı PVC'dir. Yapı çatısız olup izole teraslıdır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

6.2 Swot Analizi

Güçlü Yönler

- Organize Sanayi Bölgesi içinde yer alması,
- Bursa – Eskişehir Yoluna yakın konumda olması,
- Bozüyük gibi ulaşım açısından avantajlı bir ilçede yer alması,
- Parsel alanının sanayi tesisleri için tercih edilen büyüklükte olması,
- OSB’de bulunması sebebiyle, altyapı hizmetleri tamamlanmış olması
- Düz bir topoğrafyaya sahip olması,

Zayıf Yönler

- İstanbul, Ankara, İzmir ve Bursa gibi büyükşehirlerle nispeten uzak olması,
- Çok sayıda boş parselin olması,

Fırsatlar

- Hızla gelişen bir sanayi ilçesi olan Bozüyük’ün ucuz işgücünden faydalanması,

Tehditler

- Talep eksikliği nedeniyle gayrimenkul değerlerinde durağanlık yaşanması

6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın fabrika nitelikli olması sebebi ile konu gayrimenkul için Pazar, maliyet ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

- ✓ **Pazar Yaklaşımı** çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmalarına söz konusu **gayrimenkulün arsa ve toplam değerinin** tespiti amacıyla yer verilmiştir.
- ✓ **Maliyet Yaklaşımı (Emsal/Maliyet Yaklaşımı)** çerçevesinde, Pazar Yaklaşımı ile elde edilen parsel değerine, Maliyet Yaklaşımı ile değerlendirme konusu parsel üzerinde yer alan yapıların yapılaşma özellikleri dikkate alınarak hesaplanan inşaat maliyetleri ilave edilmek suretiyle **gayrimenkulün toplam (arsa + yapı) değerine** ulaşılmıştır.
- ✓ Bölgede yer alan OSB'lerin kira değerleri analizi değerlendirilerek gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaşılması durumunda (hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyükölük/yaş/inşaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükölük düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda

belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm ögeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir.

KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUMU		DÜZELTME ORANI
Çok Kötü	Çok Büyük	%25 Üzeri
Kötü	Büyük	%11-%25
Orta Kötü	Orta Büyük	%1-%10
Benzer	Benzer	%0
Orta İyi	Orta Küçük	-%10 - (-%1)
İyi	Küçük	-%25 - (-%11)
Çok İyi	Çok Küçük	-%25 Üzeri

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

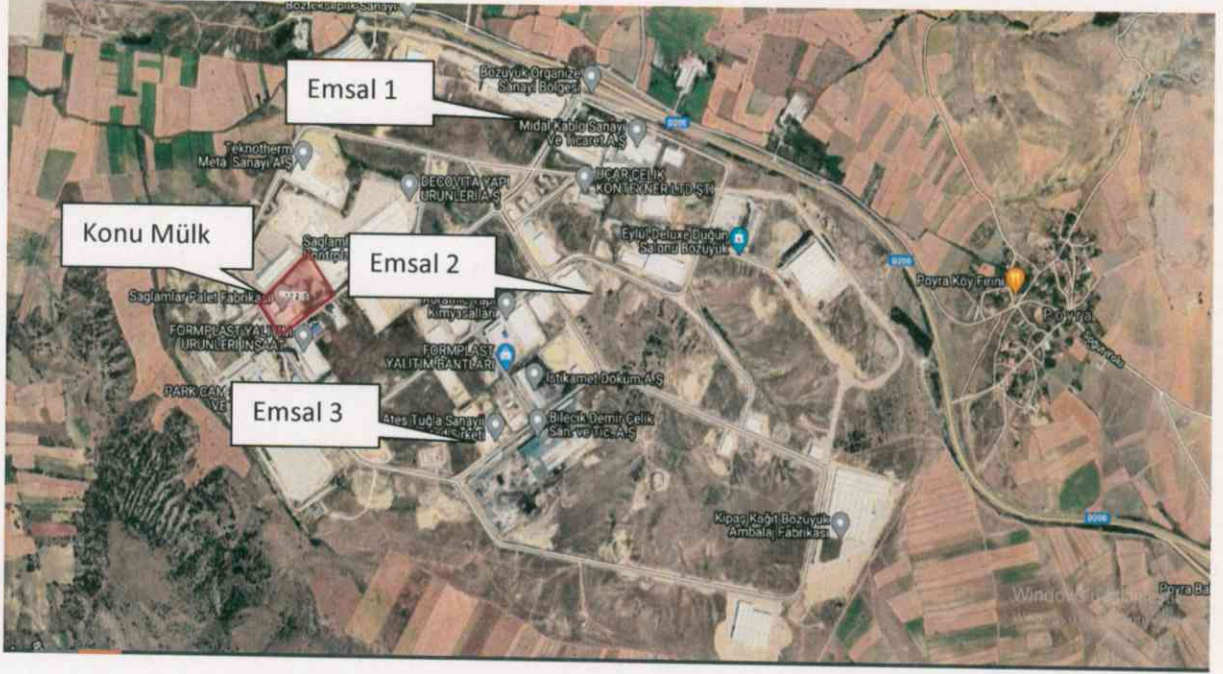
Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottür.

Taşınmazın arsa değerinin hesaplanmasında Pazar yaklaşımı kullanılmış olup pazar yaklaşımında kullanılan emsal ve düzeltmeler maliyet yaklaşımı başlığı altında gösterilmiştir.

6.5.2 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazın bulunduğu OSB de benzer nitelikli fabrika emsalleri bulunmuş olup emsal tablosu aşağıda gösterilmiştir.

SATILIK FABRİKA EMSAL TABLOSU						
Yeri	Nitelik	Açık Alanı (m ²)	Kapalı Alanı	Satış Fiyatı (TL)	Birim m ² Fiyatı(TL)	Kaynak
Aynı OSB içerisinde	Fabrika	60.000	30.000	39.950.000	1.331,67	K.D. Doğan Gayrimenkul 0532 440 33 34
Aynı OSB içerisinde	Fabrika	20.000	10.000	25.000.000	2.500,00	Realty World Jiva 0224 999 01 51
Aynı OSB içerisinde	Fabrika	20.306	7.500	15.500.000	2.066,67	Mal Sahibi 0532 309 81 63



Emsal karşılaştırma ve değerlendirme tablosu aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Satış Fiyatı	39.950.000	25.000.000	15.500.000
Pazarlık Payı	10%	25%	20%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	35.955.000	18.750.000	12.400.000
Kapalı Alan(m ²)	30.000	10.000	7.500
Birim m ² Satış Değeri	1.199	1.875	1.653
Büyüklik Düzeltmesi	10%	0%	0%
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%
Arsa Büyüklüğü Düzeltmesi	5%	-10%	-10%
Yola Cephe Düzeltmesi	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	15%	-10%	-10%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	1.378	1.688	1.488
Ortalama	1.518 TL		

Bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucunda;

- ✓ Bozüyük OSB'nin yeni yapılıyor olması nedeni ile OSB içerisinde ve etrafında satılık ve/veya kiralık fabrika emsalinin oldukça kısıtlı olduğu,
- ✓ Bozüyük İlçesi'nde ve yakın çevresinde ise satılık ve/veya kiralık fabrika arzının kısıtlı olduğu,
- ✓ Tabloda yer alan fabrikaların düzeltilmiş m² değerinin **1.500,00 TL/m²** olduğu,

Tespitleri yapılmıştır. Yapılan bu tespitler doğrultusunda, değerlendirme konusu **112 ada, 5 numaralı parsel ve üzerindeki fabrikanın,**

- ✓ Bozüyük OSB içerisinde konumlu olduğu,
- ✓ OSB'nin her türlü imkânından yararlandığı,
- ✓ Bursa-Eskişehir Yoluna yakın konumu,

vb özellikleri doğrultusunda, olumlu olumsuz özellikler birlikte değerlendirilerek m² değerinin **1.500,- TL** olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMI İLE HESAPLANAN DEĞER	
Fabrika Kapalı Alanı, m2	6.716,67
m2 Satış Değeri, TL	1.500
Fabrikanın Toplam Değeri, TL	10.075.005
Takdir Edilen Pazar Değeri TL	10.075.000

112 ada 5 parselin pazar değerinin 10.075.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

6.5.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Maliyet yaklaşımı doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkulün arsa değeri ve yapı değeri ayrı ayrı hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün toplam değeri tespit edilmiştir. Bu yöntemde konu gayrimenkulün parsel ve yapı değeri hipotetik olarak ayrıştırılmak suretiyle;

- Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parselin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş arsa emsal araştırmaları doğrultusunda arsa değeri takdir edilmiştir.
- Maliyet Yaklaşımı ile yapının özellikleri dikkate alınarak ile bugünkü yapı değerine ulaşılmaktadır.

Değerleme konusu **5 numaralı parselin** konumu ve imar durumu dikkate alınarak, bölgede yapılan satılık arsa emsali araştırması sonuçları aşağıda sunulmuştur.

Emsal	Alan, m ²	Satış Fiyatı TL	m ² Satış Fiyatı TL	Kaynak	Özellik
1	9.637	1.250.000	129,71	Ak-As Gayrimenkul 0505 542 26 56	OSB ye 3 km mesafede Bozüyük-Eskişehir Yolu'na 75 m cephesi olan akaryakıt istasyonu inşa etmeye uygun imarsız arsa
2	3.700	270.000	72,97	Nebioğlu Gayrimenkul 0554 989 45 50	OSB ye çok yakın mesafede Bursa-Eskişehir Yolu'na yakın yolu olan tarla
3	8.700	1.180.000	135,63	Sakarya Emlak 0222 220 50 00	4 Eylül Mahallesi'nde OSB dışı Demirer kablo yanı yanyana 2 parselden oluşan E:0,70 sanayi imarlı arsa

Emsal tablosunda yer alan taşınmazlar büyüklük, konum ve imar durumlarına göre düzeltmelere tabi tutulmuş olu düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Satış Fiyatı	1.250.000	270.000	1.180.000
Pazarlık Payı	20%	15%	20%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	1.000.000	229.500	944.000
Büyüklik (m ²)	9.637	3.700	8.700
Birim m ² Satış Değeri	104	62	109
Büyüklik Düzeltmesi	-20%	-25%	-20%
Konum Düzeltmesi	-35%	0%	20%
İmar Düzeltmesi	70%	70%	0%
Yola Cephe Düzeltmesi	-10%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	5%	45%	0%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	109	90	109
Ortalama	102 TL		

Bozüyük OSB Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada;

- ✓ Bozüyük OSB içerisinde yer alan arsaların satışının yapılmadığı, yatırım şartı ile tahsisinin yapıldığı,
- ✓ Bozüyük OSB'de yer alan arsaların m² tahsis bedelinin **125 TL/m²** olduğu, ancak tahsis taleplerinin 2021 yılına bırakılarak yaklaşık **100,00 TL/m²** civarında olduğu belirlenmiştir.
- ✓ Yapılan bu tespitler doğrultusunda, değerlendirme konusu 112 ada, **5 numaralı parselin**
- ✓ **Bozüyük OSB içerisinde konumlanmış olması,**
- ✓ **Bozüyük OSB'den tahsisli olduğu,**

Vb kriterler doğrultusunda m² emsal satış bedelinin Bozüyük OSB 2021 yılı tahmini tahsis bedeli olan **100,00-TL** alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI (Arsa)	
Yüzölçümü, m ²	45.000
m ² Satış Değeri, TL	100
Arsa Değeri, TL	4.500.000,00

Maliyet Yaklaşımı esasları çerçevesinde, değerlendirme konusu 5 numaralı parsel üzerinde yer alan yapının inşai özellikleri dikkate alınarak inşaat maliyetleri hesaplanmış ve yapıların inşa yılı esas alınmak ve yıpranma payı düşülmek suretiyle hesaplanan yapı maliyet değeri, Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı sonucunda bulunan arsa değerine ilave edilerek Gayrimenkulün Toplam Değerine ulaşılmıştır. Maliyet Yaklaşımı ile yapıların yapım maliyeti hesaplanırken aşağıda sunulan varsayımlar esas alınmıştır.

- Fabrika maliyeti, Yapı Ruhsatlarında belirlenen 2C grubu yapılar için; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2020 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre 2. Sınıf C grubu maliyet bedeli olan 820 TL hesaplamalara dahil edilmiştir.
- Su Deposu, Atık Su Binası maliyeti, Yapı Ruhsatlarında belirlenen 1B grubu yapılar için; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2020 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre, 1. Sınıf B grubu maliyet bedeli olan 310,00 TL hesaplamalara dahil edilmiştir.
- Çevre Düzeni Maliyeti; Yapı Maliyetinin %3'ü oranında varsayılmış ve hesaplamalara dahil edilmiştir.
- Gayrimenkullerin bugünkü değerine ulaşılırken, yapıların yapım yılları ve fiziksel/ fonksiyonel yıpranmaya tabi oldukları dikkate alınmış ve fiili değerlendirme tarihi itibari ile 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel"e göre, %8 olarak belirlenen yıpranma bedelleri düşülerek gayrimenkullerin bugünkü bedeli hesaplanmıştır.

Mimari ve Mühendislik Giderleri	0,03
Mimarlık ve Mühendislik giderleri toplam inşaat maliyetinin % 3'ü oranında varsayılmıştır.	
Koordinasyon ve Genel Giderler	0,03
Koordinasyon ve Genel Giderler, inşaat maliyeti ve Mimari ve Mühendislik Bedelleri toplamının % 3'ü oranında varsayılmıştır.	
Diğer Giderler	0,03
Diğer giderler, toplam inşaat maliyeti, Mimari ve Mühendislik giderleri ve Koordinasyon ve Genel Giderler toplamının %3'ü oranında varsayılmıştır.	

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

MALİYET YAKLAŞIMI	
Fabrika Kapalı Alanı, m²	6.474,58
Birim Maliyet, TL	820
Mimarlık Ve Mühendislik Maliyeti, TL	24,6
Koordinasyon Ve Yönetim Maliyeti, TL	25,3
Diğer Maliyetler, TL	26,1
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	896
Fabrika Yeniden Yapım Maliyeti, TL	5.801.458
Su Deposu, Atık Su Binası Kapalı Alanı, m²	242,09
Birim Maliyet, TL	310
Mimarlık Ve Mühendislik Maliyeti, TL	9,3
Koordinasyon Ve Yönetim Maliyeti, TL	9,6
Diğer Maliyetler, TL	9,9
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	339
Su Deposu, Atık Su Binası Yeniden Yapım Maliyeti, TL	82.007
Çevre Düzenlemesi Maliyeti, TL	176.504
Yıpranma Oranı	0,08
Yıpranma Payı, TL	484.797
Toplam Bugünkü Yapı Değeri, TL	5.575.171

Değerleme konusu 112 ada, 5 numaralı parsel ve üzerinde yer alan yapıların, Pazar Yaklaşımı ile hesaplanan arsa değerine, Maliyet Yaklaşımı ile hesaplanan yapıların bugünkü değeri ilave edilmek suretiyle toplam değeri hesaplanmıştır.

MALİYET YÖNTEMİ	
Arsa Değeri, TL	4.500.000
Bugünkü Yapı Değeri, TL	5.575.171
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Değeri, TL	10.075.171
Takdir Edilen Pazar Değeri TL	10.075.000

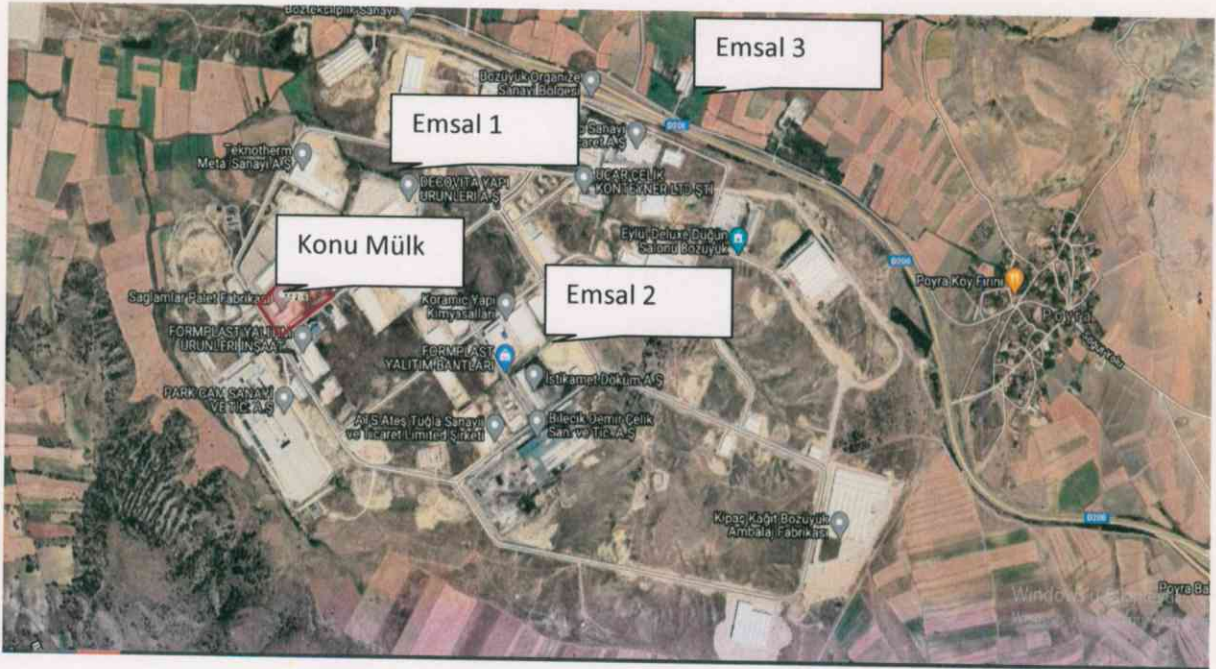
Maliyet yaklaşımına göre değerlendirme konusu taşınmazın pazar değerinin 10.075.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

6.5.4 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gayrimenkulün kira değeri tespiti için çevrede benzer nitelikli kiralık fabrika emsalleri araştırılmış olup emsal tablosunda gösterilmiştir.

KİRALIK FABRİKA EMSAL TABLOSU						
Yeri	Nitelik	Açık Alanı (m ²)	Kapalı Alanı	Aylık Kirası (TL)	Birim m ² Kirası(TL)	Kaynak
Aynı OSB içerisinde	Fabrika	20.000	5.680	55.000	9,68	Era Cerative 0222 224 24 21
Aynı OSB içerisinde	Fabrika	12.000	4.500	38.000	8,44	Mal Sahibi 0532 327 77 47
OSB Karşısında	Fabrika	116.000	5.000	39.000	7,80	Mal Sahibi 0532 435 81 91



Emsal Krokisi

Emsaller konum büyüklük ve arsa büyüklüklerine göre düzeltmeler tabii tutulmuş olup emsal düzeltme tablosu aşağıdadır.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Aylık Kirası	55.000	38.000	39.000
Pazarlık Payı	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Kira Değeri	49.500	34.200	35.100
Kapalı Alan(m ²)	5.680	4.500	5.000
Birim m ² Satış Değeri	9	8	7
Büyükölük Düzeltmesi	0%	0%	0%
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%
Arsa Büyüklüğü Düzeltmesi	5%	5%	-20%
Yola Cephe Düzeltmesi	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	5%	5%	-20%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası (TL)	9	8	6
Ortalama	8 TL		

Kiralanabilir alan toplamı 6.475 m², kira birim m² değeri 8,00 TL/m², aylık kira değerinin 51.797,00 TL, yıllık kira değerinin ise 621.560,00 TL/m² olduğu hesaplanmıştır. Bölgede kapitalizasyon oranı %7 olarak tespit edilmiştir. Taşınmazın takdir edilen Pazar değeri 8.880.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

GELİR YAKLAŞIMI	
Kiralanabilir Kapalı Alan, m²	6.475
m ² Kira Bedeli	8,00
Aylık Kira Bedeli, TL/AY	51.797
Yıllık Kira Bedeli, TL/YIL	621.560
Kapitalizasyon Oranı	0,07
Gayrimenkulün Değeri, TL	8.879.424
Takdir Edilen Değer TL	8.880.000

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazın kira değeri raporumuzun "6.5.3 gelir yaklaşımı" bölümünde hesaplanmış olup, buna göre değerleme konusu taşınmazın aylık pazar kirası 52.000 TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazın mevcut kullanımının en verimli ve iyi kullanımı sağladığı düşünülmektedir.

6.8.1.1 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu çalışmada; değerleme konusu gayrimenkullerin değer tespitinde, müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmamıştır.

6.8.2 Farklı Değerleme Metotlarıyla Bulunan Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

ÖZET TABLO	
Kullanılan Yöntemler	TL
Pazar Yaklaşımı	10.075.000
Maliyet Yaklaşımı	10.075.000
Gelir Yaklaşımı	8.880.000

- ✓ Taşınmazın fabrika nitelikli olup Pazar yaklaşımında hesaplanan değer ile maliyet yaklaşımında hesaplanan değer birbiri ile örtüşmektedir. Fabrikaların genelde kiralamaya konu olmaması nedeniyle nihai değer takdirinde maliyet yaklaşımı ile hesaplanan değer esas alınmış ve konu taşınmazın değeri 10.075.000 TL olarak takdir edilmiştir.

6.9 Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından 05.12.2016 tarihinde 2016-008-244 numaralı değerleme raporu hazırlanmıştır.

6.10 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Bu rapor GYO tebliği kapsamında hazırlanmamıştır.

6.11 Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş
Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

6.12 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın GYO portföyüne uyumluluğu bu değerlendirme çalışmasının konusu değildir.

6.12.1 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri,

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

6.12.2 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler

Raporun ilgili bölümlerinde detayları verildiği üzere; değerlendirme konusu 112 ada 5 numaralı parsel üzerinde yer alan yapıların ise Mimari proje, Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur. **Ancak** Yerinde yapılan incelemede, **17.06.2013 tarih, 000017/13 ve 17.06.2013 tarih, 000018/13 sayıları** ile Yapı Ruhsatları alınan 2 adet yapının inşasına başlanmadığı ve inşa edilmediği görülmüştür. Yukarıdaki bilgilerden de anlaşılacağı gibi 17.06.2013 tarihli 2 adet yapı ruhsatının üzerinden 3 yıl 5 aydan fazla zaman geçmesine rağmen inşaaata başlanmadığı anlaşılmaktadır. Bu çerçevede 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 29. Maddesinin "***Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır***" hükmü gereği ilgili binalar inşa edilecekse yeniden Yapı Ruhsatı alınması gerekmektedir.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanlarının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, yola olan cephesi, alan ve konumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınarak;

26.02.2021 Tarihi İtibariyle

Pazar Değeri

10.075.000,00 TL

(Onmilyonyetmişbeşbin Türk Lirası)

1. Takdir edilen bu değer taşınmazın peşin satışına yönelik Pazar değeridir
2. KDV Hariçtir.

Hazırlayan
Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431

Onaylayan
Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400177

8 EKLER

1. Tahsis Belgesi
2. TAKBİS Belgeleri
3. İmar Durumu
4. Vaziyet Planı
5. Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri
6. Fotoğraflar
7. Bozüyük OSB Arsa Fiyat Tarifesi
8. Lisans Belgeleri
9. Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek-1:Tahsis Belgesi

Kayıd Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
082921014662	2021-02-02-22.12.13.287040	1466

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	112/5
Taşınmaz Kimlik No:	63629106	AT Yüzölçüm(m2):	45000.00
İl/İlçe:	BİLECİK/BOZÜYÜK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bozüyük	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	POYRA Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ARAPDAMI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	27/2650	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
288822509	(SN:7858048) BOZÜYÜK ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ V	-	1/1	45000.00	45000.00	Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri 29-12-2014 7027	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) EghbM4_CI_ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.


 Wii
...

Ek-3: İmar Durumu

(BORSAB)
BOZÜYÜK ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
Yönetim Kurulu Başkanlığı

SAYI : 38
KONU :Tahsis yazısı,

BOZÜYÜK
02/02/2021

BERKOSAN
YALITIM VE TECRİT MALZEMELERİ ÜRETİM VE TİC.A.Ş.
BOZÜYÜK


İlgi: 29/01/2021 tarihli yazımız.

İlgi yazımıza istinaden; firmanıza tahsis edilmiş olan 112 Ada 5 parsel, Bozüyük Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde bulunmakta olup imar planında sanayi alanı olarak Emsal: 0,70 , Yençok: Serbest imar durumunda olduğu hususunda,

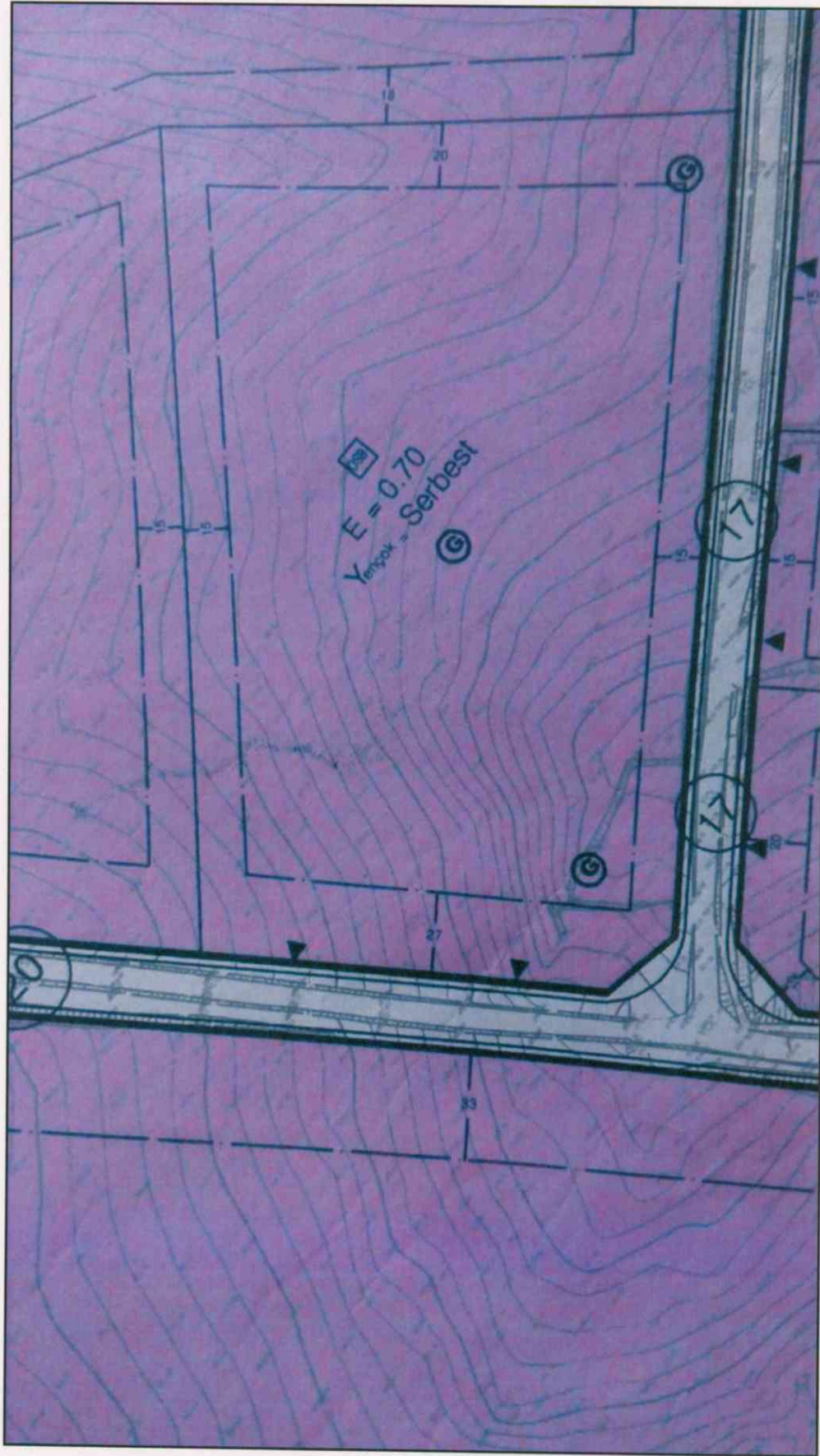
Gereğini bilgilerinize rica ederiz.


Cemal GEREM
OSB Bölge Müdürü


Mesut ÇETİN
OSB Yön. Kurulu Başkan V.

R. Karabeni OSB İnşaat Teknikeri 
Bozüyük OSB 12.Cad. No:3
Bozüyük/Bilecik

Tel: 0 (228) 313 01 88 – 0 (228) 313 01 78
Fax: 0 (228) 313 01 68



Ek-5: Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

YAPİ RUHSATI

Adres: ... No: ... İlçe: ... İl: ...

Yapı Sahibi: ...

Yapı Müzahifesi: ...

Sanayi Bölgesi: ...

Faah Dışarıları Kaahı İhtif Ökölür: ...

Yapı İhtif Ökölür: ...

Yapı Teknik Ökölür: ...

Yapı Proje: ...

YAPİ RUHSATI

Adres: ... No: ... İlçe: ... İl: ...

Yapı Sahibi: ...

Yapı Müzahifesi: ...

Sanayi Bölgesi: ...

Faah Dışarıları Kaahı İhtif Ökölür: ...

Yapı İhtif Ökölür: ...

Yapı Teknik Ökölür: ...

Yapı Proje: ...

YAPİ RUHSATI

Adres: ... No: ... İlçe: ... İl: ...

Yapı Sahibi: ...

Yapı Müzahifesi: ...

Sanayi Bölgesi: ...

Faah Dışarıları Kaahı İhtif Ökölür: ...

Yapı İhtif Ökölür: ...

Yapı Teknik Ökölür: ...

Yapı Proje: ...

YAPİ RUHSATI

Adres: ... No: ... İlçe: ... İl: ...

Yapı Sahibi: ...

Yapı Müzahifesi: ...

Sanayi Bölgesi: ...

Faah Dışarıları Kaahı İhtif Ökölür: ...

Yapı İhtif Ökölür: ...

Yapı Teknik Ökölür: ...

Yapı Proje: ...

YAPILAN		YAPILAN	
YAPILAN Adı: ... No: ... Adres: ... Telefon: ...		YAPILAN Adı: ... No: ... Adres: ... Telefon: ...	
Yapı Sahibinin Adı: ... Adres: ... Telefon: ...		Yapı Mitehahhülinin Adı: ... Adres: ... Telefon: ...	
Yapı İşleri 1. Temel: ... 2. Duvarlar: ... 3. Çatı: ... 4. İçerme: ... 5. Elektrik: ... 6. Su: ... 7. Kanalizasyon: ... 8. Diğer: ...		Yapı İşleri 1. Temel: ... 2. Duvarlar: ... 3. Çatı: ... 4. İçerme: ... 5. Elektrik: ... 6. Su: ... 7. Kanalizasyon: ... 8. Diğer: ...	
Yapı İşleri 1. Temel: ... 2. Duvarlar: ... 3. Çatı: ... 4. İçerme: ... 5. Elektrik: ... 6. Su: ... 7. Kanalizasyon: ... 8. Diğer: ...		Yapı İşleri 1. Temel: ... 2. Duvarlar: ... 3. Çatı: ... 4. İçerme: ... 5. Elektrik: ... 6. Su: ... 7. Kanalizasyon: ... 8. Diğer: ...	

YAPILAN		YAPILAN	
YAPILAN Adı: ... No: ... Adres: ... Telefon: ...		YAPILAN Adı: ... No: ... Adres: ... Telefon: ...	
Yapı Sahibinin Adı: ... Adres: ... Telefon: ...		Yapı Mitehahhülinin Adı: ... Adres: ... Telefon: ...	
Yapı İşleri 1. Temel: ... 2. Duvarlar: ... 3. Çatı: ... 4. İçerme: ... 5. Elektrik: ... 6. Su: ... 7. Kanalizasyon: ... 8. Diğer: ...		Yapı İşleri 1. Temel: ... 2. Duvarlar: ... 3. Çatı: ... 4. İçerme: ... 5. Elektrik: ... 6. Su: ... 7. Kanalizasyon: ... 8. Diğer: ...	
Yapı İşleri 1. Temel: ... 2. Duvarlar: ... 3. Çatı: ... 4. İçerme: ... 5. Elektrik: ... 6. Su: ... 7. Kanalizasyon: ... 8. Diğer: ...		Yapı İşleri 1. Temel: ... 2. Duvarlar: ... 3. Çatı: ... 4. İçerme: ... 5. Elektrik: ... 6. Su: ... 7. Kanalizasyon: ... 8. Diğer: ...	

YAPILAN		YAPILAN	
YAPILAN Adı: ... No: ... Adres: ... Telefon: ...		YAPILAN Adı: ... No: ... Adres: ... Telefon: ...	
Yapı Sahibinin Adı: ... Adres: ... Telefon: ...		Yapı Mitehahhülinin Adı: ... Adres: ... Telefon: ...	
Yapı İşleri 1. Temel: ... 2. Duvarlar: ... 3. Çatı: ... 4. İçerme: ... 5. Elektrik: ... 6. Su: ... 7. Kanalizasyon: ... 8. Diğer: ...		Yapı İşleri 1. Temel: ... 2. Duvarlar: ... 3. Çatı: ... 4. İçerme: ... 5. Elektrik: ... 6. Su: ... 7. Kanalizasyon: ... 8. Diğer: ...	
Yapı İşleri 1. Temel: ... 2. Duvarlar: ... 3. Çatı: ... 4. İçerme: ... 5. Elektrik: ... 6. Su: ... 7. Kanalizasyon: ... 8. Diğer: ...		Yapı İşleri 1. Temel: ... 2. Duvarlar: ... 3. Çatı: ... 4. İçerme: ... 5. Elektrik: ... 6. Su: ... 7. Kanalizasyon: ... 8. Diğer: ...	

Ek-6: Fotoğraflar











ANA SAYFA

OSB HAKKINDA

ALT YAPI BİLGİLERİ

İMAR BİLGİLERİ

TÜK

ARSA FİYATLARI - ÖDEME KOŞULLARI VE YAPILAŞMA ŞARTLARI

Arsa Fiyatı :

Peşin : 100,00 TL/M²

Taksitli : 125,00 TL/M²

Ödeme Şekli :

Toplam Bedelin % 25 i Peşin

9 x (Toplam Bedelin % 75 i / 9) 2 şer Ay Ara İle Toplam 18 Ay.

Yatırım Teşvik : 3. Bölge

Arsa Büyüklükleri : 3.250 – 287.000 m² Arası Değişiyor.

Doğalgaz-Su-Elektrik Mevcut.

Altyapı- Yağmursuyu-Kanalizasyon Ve Yollar Tamamı Yapıldı.

Arıtma Tesisimiz 2.000 Ton/Gün Kapasite İle Hizmet Vermektedir.

Yapılaşma Şartları :

Taks Min : 0,25 (Arsa Alanının En Az % 25 i Kadar Taban Alanlı Bina Yapılmak Zorunda)

Kaks Max : 0,70 (Arsa Toplam Alanının % 70 i Kadar Katlar Alanı Toplamı Olabilir)

Hmax : Serbest (Yapılaşmada Yükseklik Sınırı Yok)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.08.2010 No : 401431

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Taner DÜNER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 12.01.2004 No : 400177

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Neşe Can ÇEKİCİ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2533

Sayın Taner DÜNER

(T.C. Kimlik No: 23903721704 - Lisans No: 401431)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2534

Sayın Neşe Can ÇEKİCİ

(T.C. Kimlik No: 56014635448 - Lisans No: 400177)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan