

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: 2016-008-244

Rapor Tarihi: 05.12.2016



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.



i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Berkosan Yatırım ve Tecrit Malzemeleri Üretim ve Ticaret A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	:	05.12.2016
Rapor No	:	2016-008-244
Değerleme Tarihi	:	02.12.2016
Değerleme Konusu Müklere 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	:	Bozüyük OSB, 3. Cadde, No:11 Bozüyük/Bilecik
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yüzölçümü	:	30.075,00m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Sanayi Alanı

02.12.2016 Tarihi İtibariyle

Pazar Değeri

6.650.000 TL

(Altı milyonaltıyüzellibin Türk Lirası)

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

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Levent ÇELİK
Kontrol Eden	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Önder ÖZCAN
Onaylayan	:	Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ AYDIN

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 dolayısıyla 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
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
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)	3
3.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.3	Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı	4
4	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	5
4.1	Bozüyük İlçesi	5
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	6
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	9
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	9
5.2	Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	10
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	10
5.4	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Değerlendirilmesi	11
5.5	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	12
5.6	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	12
5.7	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	13
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	15
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	15
6.2	Swot Analizi	15
6.3	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler	16



6.3.1	Gayrimenkulün Emsal Yaklaşımı Çerçevesinde Değer Tespiti	17
6.3.2	Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre 112 Ada, 5 Parselin Pazar Değerinin Tespiti	18
6.3.2.1	112 Ada, 5 Parselin Maliyet Yaklaşımı Çerçevesinde Arsa Değerinin Tespiti	19
6.3.2.2	112 Ada, 5 Parselin Maliyet Yaklaşımı Çerçevesinde Yapı Değerinin Tespiti	20
6.3.2.3	Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre 112 Ada, 5 Parselin Toplam Pazar Değeri Tespiti 22	
6.3.3	Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri	22
6.3.3.1	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	22
6.3.3.2	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	22
6.3.4	Farklı Değerleme Metotlarıyla Bulunan Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması	22
6.3.5	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri,	23
6.3.6	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler	23
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ	24
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	24
7.2	Nihai Değer Takdiri	24
8	EKLER	25

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 05.12.2016

Rapor Numarası : 2016-008-244

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

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Levent ÇELİK

Kontrol Eden : Lisanslı Değerleme Uzmanı Önder ÖZCAN

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ AYDIN

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 24.11.2016 tarihinde çalışmalara başlanmış 05.12.2016 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

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 23.11.2016 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.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma (Pazar Değeri Yaklaşımı) Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı”dır.

3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan Gayrimenkulle 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 değerlendirilmesi 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 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.

3.3 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 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 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.

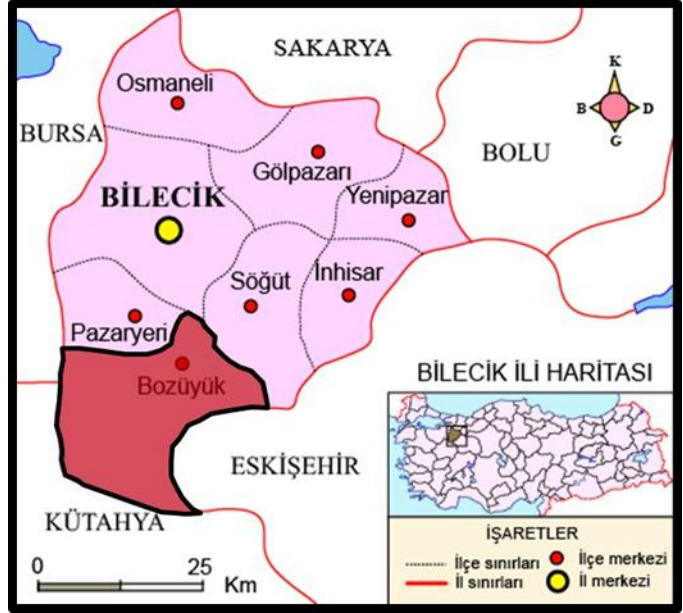
Bozüyük Nüfusu ve Yerleşimi; İlçe nüfusu 1940 dan itibaren devamlı bir artış göstermiştir. 1950 yılına kadar kırsal kesim

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 Bölgemizin 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. 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre Bilecik İli, Bozüyük İlçesinin nüfusu aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

	Toplam	Erkek	Kadın
Bozüyük	70.725	35.745	34.980
Bilecik	212.361	109.794	102.567

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Son dönemlerde milli gelirin ve gelir düzeyinin artmış olmasının da etkisi ile gayrimenkul sektörü, hizmet sektörü, sanayi ve tarım sektörünün aksine ekonomik sektörler içinde büyüyen ve ağırlığını arttıran sektörlerden biri haline gelmiştir. Yetersiz sermaye kaynağı nedeniyle tarım ve sanayi üretiminde yeterli düzeyde yatırım yapılamadığından daha küçük ölçekli sermaye birikimi ile gayrimenkul sektörüne yatırımlar yapılabilmektedir. Küçük ölçekli yatırım yapılabilen bir sektör olmasından dolayı Türkiye Gayrimenkul Sektörü büyük ölçüde ulusal sermayeye dayanmaktadır. Diğer sektörler üzerinde ekonomik kaldıraç etkisi yaratarak, diğer sektörleri harekete geçirme özelliği ile lokomotif sektör, özellikle vasıfsız işçileri absorbe etme özelliği ile de sünger sektör olarak tanımlanmaktadır. Gayrimenkul sektörünün hemen hemen bütün üretimi yatırım malı sayılmaktadır. Yatırım malları ise belirli dönemler de belirli ağırlık kazanmakta ve Türkiye’de inşaat sektörü bu yatırımlar yolu ile gelişmektedir.

Erken Cumhuriyet Döneminde kamu yatırımları yani büyük ölçekli altyapı projeleri ile başlayan inşaat sektörü, özellikle 1950li yıllarda kamu harcamaları ile birlikte liberal ekonominin etkisi ile özel sektörün de ağırlığı ortaya çıkmıştır. 1950 yılından sonra baraj, hidroelektrik santraller, yol ve konut yatırımları ile birlikte inşaat sektörü gelişmiştir. 1980 sonrası neo-liberal dönemde artan göçün etkisi ile birlikte ise konut yatırımlarının önem kazanmıştır. 2002 sonrasında izlenen liberal dönemde TOKİ etkisi ile birlikte alış-veriş merkezi, rezidans, konut yatırımlarının önem kazandığı belirlenmiştir.

2002-2014 döneminde sağlanan uzun vadeli dış borçların sektörlere dağılımında en çarpıcı gelişme inşaat-emlak sektöründeki yoğunlaşmada görülmektedir.

Son dönemde gayrimenkul sektöründe yasal düzenlemeler yapıldığı yoğunlaştırıldığı görülmektedir. Kamuoyunda "2B Yasası" olarak bilinen "Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun" kapsamındaki arazilerinin satışları yasal çerçeve içinde 2012 yılında gerçekleştirilmiştir. Ancak satışlar beklentilerin altında kalmış ve gayrimenkul sektörüne etkisi sınırlı olmuştur. Kentsel dönüşüm yasası çıkarıldıktan sonra yasanın sağladığı avantajlar ile 2013 yılında gayrimenkul sektöründeki büyüme yeniden hızlanmıştır.

"Yabancılara Mülk Satışını Düzenleyen Kanun" ile yabancıların gayrimenkul sahibi olmaları üzerindeki kısıtlamaların kaldırılmasına ilişkin karar özellikle Rusya, Ortadoğu ve Asya'daki yatırımcıların dikkatlerinin Türkiye'ye yönelmesine sebep olmuş, yabancıların Türkiye'deki gayrimenkul alımları kademeli olarak artmaya başlamıştır.

Ayrıca aşağıda belirtilen nedenlerden dolayı da gayrimenkul sektörü gelişmektedir.

- İstanbul'un marka şehir olarak dünyanın dört bir yanından yatırımcı ilgisi görmesi, İstanbul'un finansal bir merkez olması için ilk temellerin atılması,
- Alt yapı projelerinin cazibe merkezi ve ilgi yaratması (özellikle Körfez geçişi, 3. Boğaz Köprüsü, İstanbul Boğazında yapılan tüp geçit projeleri, 3. Hava Limanı, büyük şehirlerin hemen hemen tamamında görülen raylı taşıma ve metro projeleri ile Kanal İstanbul çalışmaları oldukça dikkat çekmektedir)
- Ulaşım araç ve olanaklarının giderek artması sonucu büyük şehir çevrelerinin genişlemesi ve yaşam alanlarının büyümesi,
- Kentsel dönüşümün ve buna bağlı düzenlemelerin hayata geçirilmeye devam etmesi,
- Kırdan kente göçün sürmesi,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talep etkisi,
- Çekirdek aile kavramının değişmesi,
- Konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan önemlerin sektörü canlı tutması,

Ülkemizde genellikle seçim öncesi dönemlerde görülen konut ve otomotiv talebini erteleme eğilimi bu yıl görülmemekte olup aksine her iki sektörde de oldukça canlı bir yapı gözlenmektedir. Bunun temel nedenleri olarak daha sonraki dönemlerde talep artışının süreceği beklentisi ve döviz dalgalanması kaynaklı fiyat oynaklıklarına karşı tüketiciler tarafından alınan bir tür koruma yöntemi olarak düşünülebilmektedir.

2017 yılında Türkiye’de gayrimenkul piyasasının istikrarlı biçimde yükselebilmesinin siyasi ve ekonomik istikrar, yabancı yatırımcının Türkiye’ye olan ilgisi ve Türkiye ekonomisinin gerçekleştireceği yüksek büyüme oranlarına bağlı olacağı değerlendirilmektedir. Yabancılara konut satışının diğer gelişmekte olan ülkelerdeki durgunluk nedeniyle durağan olacağı düşünülmektedir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

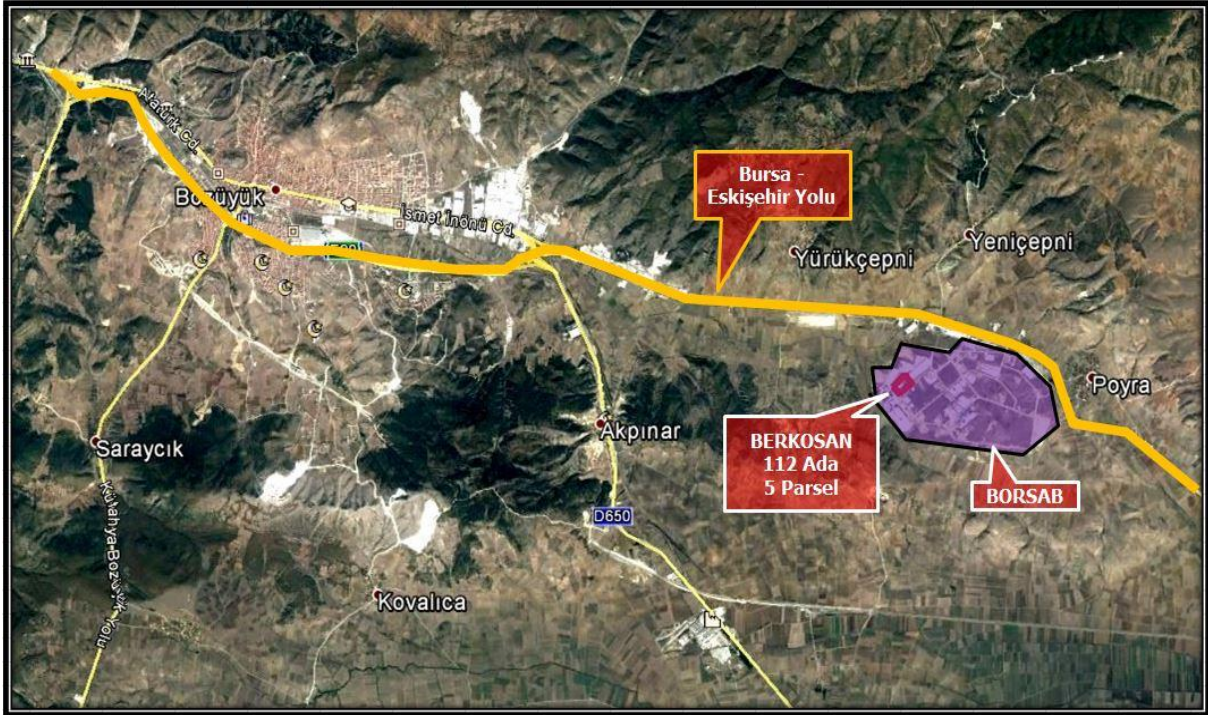
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

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 Gayrimenkullerin 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

29.11.2016 tarih ve saat 12:09'da TKGM Portalından alınan TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu 112 Ada, 5 Parsel numaralı taşınmazın üzerinde herhangi bir takyidat olmadığı görülmüştür.

5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Değerlendirilmesi

Konu gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Ancak mülkiyeti Bozüyük OSB'ye ait olan konu gayrimenkul 26.12.2012 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;*

- a) *Alıcının, tahsis tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde gerçekleştireceği yapıya ait projeleri satıcıya tasdik ettirerek yapı ruhsatını almaması,*
- b) *Çevresel Etki Değerlendirme Yönetmeliğine göre "ÇED Olumlu Kararı" veya "ÇED Gerekli Değildir Kararı" almaması,*
- c) *Altyapı inşaatının durumuna göre satıcının duyuru tarihinden itibaren;*
 1. *Yapı ruhsatını alarak 1 yıl içinde inşaaata başlamaması,*
 2. *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 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.

5.6 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 anlaşılmiştir.

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 inşaatla 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.

İş bu gayrimenkul değerlendirme raporunda; yukarıda bahsedilen durumla ilgili olarak değerlendirme şirketi ve değerlendirme uzmanları herhangi bir sorumluluk üstlenmemektedir. Neticede belgeler (Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi vb.) tanzim eden kurumların sorumluluğunda olup, değerlendirme şirketi ve değerlendirme uzmanları araştırmalarında kendisine sunulan belgeler üzerinden değerlendirme yapmaktadır. Yine değerlendirme şirketi ve değerlendirme uzmanlarının belgelerin tanziminde herhangi bir sorumluluğu olmadığı gibi bu belgelerin doğru veya yanlış tanzimi neticesinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan da sorumlu değildir.

5.7 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 büyükşehirlere nispeten uzak olması,
- Çok sayıda boş parselin olması,

Fırsatlar

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

Tehditler

- Piyasalardaki durgunluk ve döviz kurlarındaki hızlı yükseliş gelecekte gayrimenkul piyasasına olumsuz etkileri olabilir.

6.3 Gayrimenkulün Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Bu değerlendirme çalışmasında;

- ✓ **Emsal (Piyasa) Karşılaştırma 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 Yöntemi (Emsal/Maliyet Yaklaşımı)** çerçevesinde, Emsal Karşılaştırma (Piyasa) 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.
- ✓ Bu çalışmada **gelir yöntemi kullanılmamıştır.**

6.3.1 Gayrimenkulün Emsal Yaklaşımı Çerçevesinde Değer Tespiti

Değerleme konusu taşınmaza bulunduğu bölgede emsal teşkil edebilecek niteliklere sahip taşınmazlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Emsal	Açıklama	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	m ² Satış Değeri, TL	Satış Değer, ABD \$	m ² Satış Değeri, ABD\$	Kaynak
1	Bozüyük OSB'de, ruhsatlı, 8 m çatı yüksekliği olan, 5.680,-m ² kapalı alanlı olduğu beyan edilen fabrika binası satılıktır.	5.680	6.000.000	1.056	1.734.254	305	Eskişehir Bacanak Emlak 0505 401 23 77
2	Bozüyük OSB'de, iskânlı, 7.900,-m ² kapalı alanlı olduğu beyan edilen fabrika binası satılıktır.	7.900	11.500.000	1.456	3.323.988	421	Eskişehir Bacanak Emlak 0505 401 23 77

Emsal karşılaştırma ve değerlendirme tablosu aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

	Emsal 1	Emsal 2
Satış Fiyatı	6.000.000	11.500.000
Pazarlık Payı	10%	15%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	5.400.000	9.775.000
Büyükölçüm(m ²)	5.680	7.900
Birim m ² Satış Değeri	950,70	1.237,34
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	951	1.237
Ortalama	1.094 TL	

Bölgede yapılan benzer nitelikli 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,
- ✓ Bozüyük OSB'de konumlu fabrikaların m² emsal satış bedellerinin **1.056 TL ile 1.455 TL** arasında değişkenlik gösterdiği,
- ✓ Tabloda yer alan fabrikaların ortalama m² pazarlıklı satış bedelinin **1.094 TL** 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 emsal satış değerinin **1.100,-TL** olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	
Fabrika Kapalı Alanı, m ²	6.716,67
m ² Satış Değeri, TL	1.100
Taşınmazın Hesaplanan Pazar Değeri TL	7.388.337
Taşınmazın Takdir Edilen Pazar Değeri TL	7.400.000

112 ada 5 parselin pazar değerinin 7.400.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

6.3.2 Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre 112 Ada, 5 Parselin Pazar Değerinin Tespiti

Ayrıştırma Yöntemi doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkulün Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün toplam değeri tespit edilmiştir. Bu yöntemde konu gayrimenkulün parsel ve yapı değeri hipotetik olarak ayrıştırılmak suretiyle;

- Emsal Karşılaştırma (Piyasa) 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.
- Bu iki farklı yöntemle elde edilen değerlerin toplanması ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün toplam değerine ulaşılmaktadır.

6.3.2.1 112 Ada, 5 Parselin Maliyet Yaklaşımı Çerçevesinde Arsa Değerinin Tespiti

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

Emsal	Açıklama	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	m ² Satış Değeri, TL	Kaynak	Emsaller Hakkında Görüşler
1	Bozüyük İlçesi, Yeni Mahallede, konu gayrimenkule yaklaşık 5 km mesafede konumlu, E:0,70 yapılaşma koşulunda sanayi imarlı, 40.641,29 m ² yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa satılıktır.	40.641	10.500.000	258,36	Faruk Fidan 0532 254 08 73	Bursa - Kütahya yolu üzerinde, Bozüyük ilçesine daha yakın konumludur.
2	Bozüyük İlçesi, 4 Eylül Mahallesinde, konu gayrimenkule yaklaşık 4 km mesafede konumlu, E:0,70 yapılaşma koşulunda sanayi imarlı, 24.422,99 m ² yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa satılıktır.	24.423	5.500.000	225,20	Bülent Soyyiğit 0533 602 31 86	Bursa - Eskişehir yolu üzerinde, Bozüyük ilçesine daha yakın konumludur.
3	Bozüyük İlçesi, 4 Eylül Mahallesinde, konu gayrimenkule yaklaşık 5 km mesafede konumlu, E:0,70 yapılaşma koşulunda sanayi imarlı, 7.376,36 m ² yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa satılıktır.	7.376	1.400.000	189,80	Simgem Gayrimenkul: 0541 446 16 88	Bursa - Eskişehir yoluna uzak, Bozüyük ilçesine daha yakın konumludur.
4	Bozüyük OSB Müdürlüğü'nden (0228 313 01 78) Bozüyük OSB'de yer alan arsaların 2016 yılında 64 TL bedel ile tahsis edilmekte olduğu, ancak Müteşebbis Heyet Kurulunun 2016 yılı tahsis taleplerini hâlihazırda bir sonraki yıla bıraktığı, Kurulun 2017 yılı tahsis bedelinin de yaklaşık 70 - 80 TL aralığında olacağı öğrenilmiştir.					

Tabloda yer alan emsallerin irdelenmesi halinde,

- ✓ Bozüyük OSB içerisinde yer alan arsaların satışının yapılmadığı, yatırım şartı ile tahsisinin yapıldığı,
- ✓ Bozüyük OSB’de yer alan arsaların m² tahsis bedelinin **64 TL** olduğu, ancak tahsis taleplerinin 2017 yılına bırakılarak yaklaşık **70 - 80 TL** aralığında belirleneceği tahmin edilen 2017 yılı bedeli üzerinden tahsis yapılmasının sağlandığı,
- ✓ Bozüyük OSB dışında, Bozüyük Merkezine yakın konumlu sanayi imarlı arsaların, ana yollara cepheli olmalarına göre m² emsal satış bedellerinin **189 TL ile 258 TL** arasında değiştiği,
- ✓ Emsal 1 ve 2’de yer alan arsaların ana yollara cepheli ve E:0,70 yapılaşma hakkına sahip olduğu,
- ✓ Emsal 3’de yer alan arsanın ise ve E:0,70 yapılaşma hakkına sahip ancak ana yola cephesinin bulunmadığı,

Tespitleri yapılmıştır. 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 2017 yılı tahmini tahsis bedeli olan **75,-TL** alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI (Arsa)	
Yüzölçümü, m ²	45.000
m ² Satış Değeri, TL	75
Arsa Değeri, TL	3.375.000

6.3.2.2 112 Ada, 5 Parselin Maliyet Yaklaşımı Çerçevesinde Yapı Değerinin Tespiti

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 2016 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre 2. Sınıf C grubu maliyet bedeli olan 460 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 2016 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre, 1. Sınıf B grubu maliyet bedeli olan 180 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, %4 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	460
Mimarlık Ve Mühendislik Maliyeti, TL	13,8
Koordinasyon Ve Yönetim Maliyeti, TL	14,2
Diğer Maliyetler, TL	14,6
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	503
Fabrika Yeniden Yapım Maliyeti, TL	3.254.476
Su Deposu, Atık Su Binası Kapalı Alanı, m²	242,09
Birim Maliyet, TL	180
Mimarlık Ve Mühendislik Maliyeti, TL	5,4
Koordinasyon Ve Yönetim Maliyeti, TL	5,6
Diğer Maliyetler, TL	5,7
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	197
Su Deposu, Atık Su Binası Yeniden Yapım Maliyeti, TL	47.617
Çevre Düzenlemesi Maliyeti, TL	99.063
Yıpranma Oranı	0,04
Yıpranma Payı, TL	136.046
Toplam Bugünkü Yapı Değeri, TL	3.265.110

6.3.2.3 Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre 112 Ada, 5 Parselin Toplam Pazar Değeri Tespiti

Değerleme konusu 112 ada, 5 numaralı parsel ve üzerinde yer alan yapıların, Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı sonucunda hesaplanan arsa değerine, Maliyet Yaklaşımı ile hesaplanan yapıların bugünkü değeri ilave edilmek suretiyle toplam değeri hesaplanmıştır.

MALİYET YÖNTEMİ	
Arsa Değeri, TL	3.375.000
Bugünkü Yapı Değeri, TL	3.265.110
Hesaplanan Pazar Değeri, TL	6.640.110
Takdir Edilen Pazar Değeri TL	6.650.000

Maliyet yaklaşımına göre değerlendirme konusu taşınmazın pazar değerinin 6.650.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

6.3.3 Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri

Bu çalışmada 112 ada 5 parselin değer takdirinde maliyet yöntemi ve emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

6.3.3.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 112 ada 5 numaralı parsel üzerinde konumlandırılan yapıların “En Etkin ve Verimli Kullanımı” teşkil ettiği kanaatine varılmıştır.

6.3.3.2 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

6.3.4 Farklı Değerleme Metotlarıyla Bulunan Analiz Sonuçlarının Uyumuştırılması

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

ÖZET TABLO			
Kullanılan Yöntemler	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (TL)	Maliyet Yaklaşımı (TL)	Takdir Edilen Pazar Değeri (TL)
112 Ada, 5 Parsel	7.388.337	6.640.110	6.650.000

✓ 112 ada, 5 parselin Pazar değeri takdirinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. 112 ada, 5 parselin pazar değerinin **6.650.000 TL** olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

✓

6.3.5 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri,

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

6.3.6 Yasal Gereklilerin 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;

✓ 112 ada 5 numaralı parselin pazar değerinin 6.650.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

02.12.2016 Tarihi İtibariyle

Pazar Değeri

6.650.000 TL

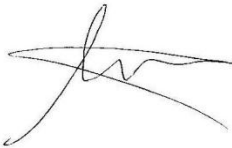
(Altı milyonaltıyüze bin Türk Lirası)

3. Takdir edilen bu değer taşınmazın peşin satışına yönelik Pazar değeridir
4. KDV Hariçtir.

Hazırlayan

Levent ÇELİK

Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402452



Kontrol Eden

Önder ÖZCAN

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402145



Onaylayan

Dilek YILMAZ AYDIN

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400566



8 EKLER

1. Tahsis Belgesi
2. TAKBİS Belgeleri
3. İmar Paftası
4. Vaziyet Planı
5. Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri
6. Fotoğraflar

ARSA TAHSİS SÖZLEŞMESİ

Arsa Tahsis Sözleşmesi (Sayı: 97)

1- TARAFLAR:

Bozüyük Organize Sanayi Bölgesi ile katılımcı **Berkosan Yatırım ve Tecrit Mad.Üretim ve Tic.A.Ş.** arasında aşağıdaki koşullarda bu ARSA TAHSİS SÖZLEŞMESİ düzenlenmiştir. Bu sözleşmede yer alan;

Bakanlık : Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığın,

Banka : T. Halk Bankası A.Ş.'nin **Bozüyük** Şubesini,

Kanun : 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununu,

Yönetmelik : Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğini,

Satıcı : Bozüyük Organize Sanayi Bölgesi'ni,

Alıcı : Katılımcı **Berkosan Yatırım ve Tecrit Mad.Üretim ve Tic.A.Ş.**'ni ifade eder.



Bu sözleşmenin konusu, Organize Sanayi Bölgesi kurmak amacıyla satıcının mülkiyetinde bulunan ve imar planı, Yönetmelik ve imar planına uygun olarak sanayi tesisi kurmak üzere, 3 parsel alanın alıcıya tahsisidir.

2- KONUSU VE YÜZÖLÇÜMÜ:

Sözleşmenin konusu, Organize Sanayi Bölgesi içindeki 45.000 metrekare yüzölçümlü 112 ada, 5 numaralı parselin tahsisini teşkil etmektedir. Parselin yerini, taraflar bölge haritası ve/veya imar planı ile belirterek imzalarıyla belirtmişlerdir. Bölge haritası ve/veya imar planı bu sözleşmenin ayrılmaz bir parçasıdır.



3- BEDEL:

Bu arsanın metrekaresinin geçici bedeli **20,00 TL/m²**'dir. Tahsisi yapılan arsa **45.000 m²** olup, tahsis bedeli **900.000,00 TL**'dir. Bölgenin kamulaştırma bedelleri, altyapı, elektrik şebekesi, su tesisleri, arıtma tesisi ve benzeri diğer ortak tesis inşaatları gibi bütün yatırım bedelleri; kredi faizi, komisyon ve gider vergileri ile tüm masraflar tahmini olarak hesaplanır. OSB'nin yapımı tamamlandığında kesinleşen arsa bedeli ile geçici bedel arasında oluşan fark arsa satış bedeline ilave edilecektir. Alıcı, bölgenin atıksu arıtma tesisinin ilk yatırım ve işletme bedeline yönetmelik esaslarına göre katılacaktır.

Satıcı tarafından hesaplanacak bu bedelleri, alıcı itiraz etmeden kabul edecektir.

Sözleşme imzalandıktan sonra protokol gereği alıcıdan tahsil olunan meblağlar avans niteliğinde olup, bu meblağlar arsa satışında alınacak olan peşin miktarın içine dahil edilecektir.

Alıcı, tahsis bedelinden kalan borcu ve tahsis bedelinden tahsil edilen meblağlar yıllar itibarıyla tahsis bedelinden tahsil edilecektir.



4- ÖDEME ŞEKLİ:

5.1- Tahsis Ödeme Programı:

Yeni yüzölçümü ve kullanma maksadı yukarıda belirtilen arsanın tahsis bedelinin, **150.000,00 TL** peşinat (peşinat), **26/12/2012** tarihi itibarıyla ödemiştir.

Taraflar aşağıdaki ödeme planını aynen kabul etmişlerdir.

Alıcı, **150.000,00 TL**'yi **26/12/2012** tarihinde peşinat olarak, geri kalan **750.000,00 TL**'yi

1- **26/12/2012** tarihinde **150.000,00 TL**,

2- **25/02/2013** tarihinde **150.000,00 TL**,

3- **25/03/2013** tarihinde **150.000,00 TL**,

4- **25/04/2013** tarihinde **150.000,00 TL**,

5- **27/05/2013** tarihinde **150.000,00 TL**.

olmak üzere toplam; **900.000,00 TL** tahsis bedeli ödeyecektir.

Bu sözleşme peşinatın, bankadaki "Arsa Satışları Hesabı"na yatırılmasıyla geçerlilik kazanır.

26.12.2012
Aşkın Çetinkaya
Bozüyük Organize Sanayi Bölgesi

Berkosan Yatırım ve Tecrit Mad. Üretim ve Tic. A.Ş.
Bozüyük Şubesi
No: 97



Ek-2:TAKBİS Belgeleri

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	29.11.2016 12:07:18	2016-10407	2016-11-29- 12.07.32.823138	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevkii	ARAPDAMI	
Zemin No	63629106	Cilt / Sayfa No	27 / 2650	
İl / İlçe	BİLECİK / BOZÜYÜK	Ada / Parsel	112 / 5	
Kurum Adı	Bozüyük	Yüzölçüm	45000,00000	
Mahalle / Köy Adı	POYRA Köyü	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik		Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
BOZÜYÜK ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ		1000 / 1000	Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri - 29.12.2014 - 7027	

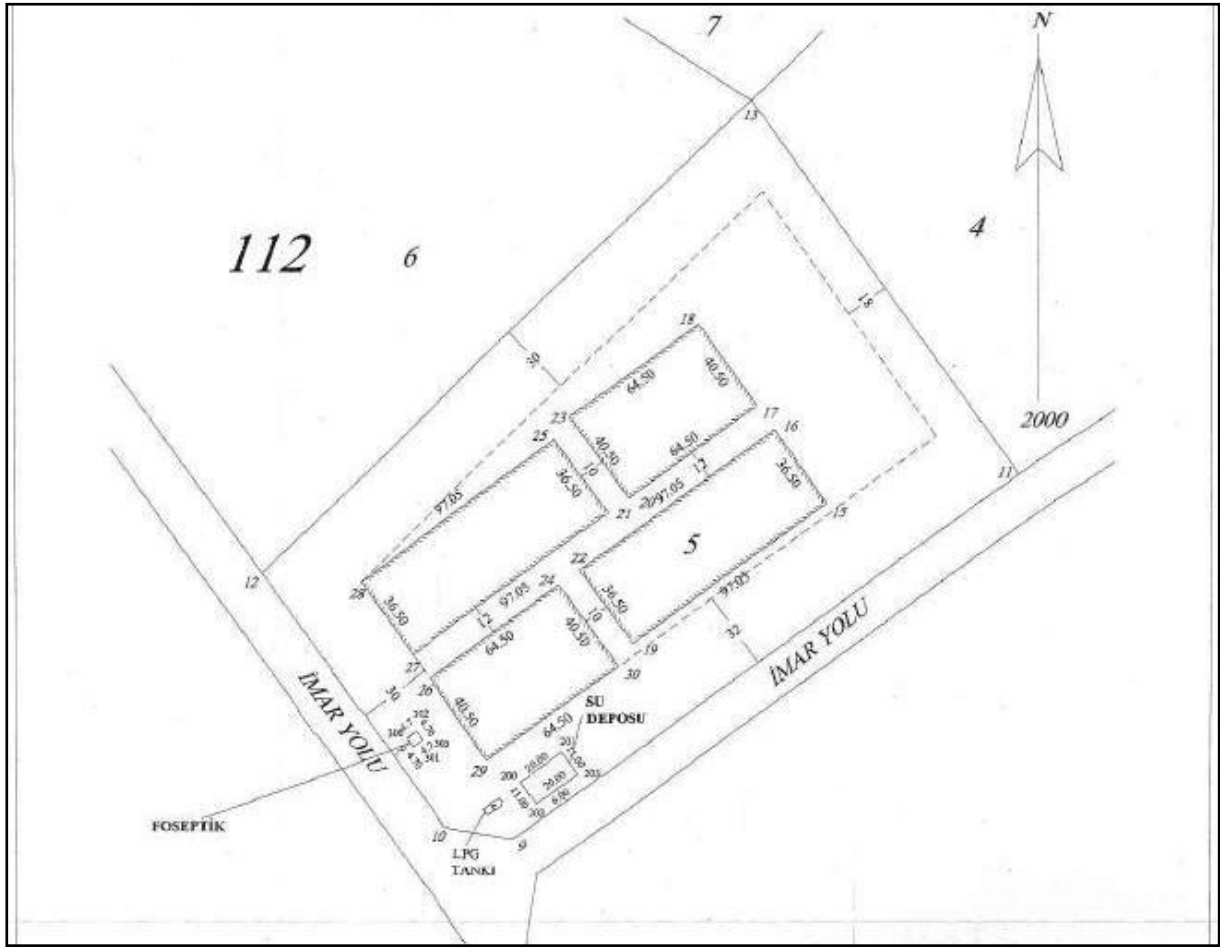
Rapor Tarihi / Saati : 29.11.2016 / 12:09

1

Ek-3: İmar Paftası



Ek-5: Vaziyet Planı



Ek-6: Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

YAPI RUHSATI

1. Başvuru tarihi: 07.06.2015
2. Başvuru adresi: B. BELEDİYE M. BELEDİYE BAŞKANLIĞI
3. Başvuru türü: YENİ YAPILAN
4. Başvuru alanı: 11.000 m²
5. Başvuru alanı türü: KENT MERKEZİ
6. Başvuru alanı durumu: 1. KENT MERKEZİ
7. Başvuru alanı kullanımı: 1. KENT MERKEZİ
8. Başvuru alanı kullanma amacı: 1. KENT MERKEZİ
9. Başvuru alanı kullanma amacı: 1. KENT MERKEZİ
10. Başvuru alanı kullanma amacı: 1. KENT MERKEZİ

Yapı Sahibinin Adı: B. BELEDİYE M. BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yapı Müteahhidinin Adı: B. BELEDİYE M. BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Santiye Başlığının Adı: B. BELEDİYE M. BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Form Düzeylenen Kusuma İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

Yapı No	Yapı Adı	Yapı Alanı (m ²)	Yapı Yüksekliği (m)	Yapı Durumu	Yapı Kullanma İzin Belgesi Durumu
01.001	YENİ YAPILAN	11.000	11	YENİ YAPILAN	YENİ YAPILAN

YAPI RUHSATI

1. Başvuru tarihi: 07.06.2015
2. Başvuru adresi: B. BELEDİYE M. BELEDİYE BAŞKANLIĞI
3. Başvuru türü: YENİ YAPILAN
4. Başvuru alanı: 11.000 m²
5. Başvuru alanı türü: KENT MERKEZİ
6. Başvuru alanı durumu: 1. KENT MERKEZİ
7. Başvuru alanı kullanımı: 1. KENT MERKEZİ
8. Başvuru alanı kullanma amacı: 1. KENT MERKEZİ
9. Başvuru alanı kullanma amacı: 1. KENT MERKEZİ
10. Başvuru alanı kullanma amacı: 1. KENT MERKEZİ

Yapı Sahibinin Adı: B. BELEDİYE M. BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yapı Müteahhidinin Adı: B. BELEDİYE M. BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Santiye Başlığının Adı: B. BELEDİYE M. BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Form Düzeylenen Kusuma İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

Yapı No	Yapı Adı	Yapı Alanı (m ²)	Yapı Yüksekliği (m)	Yapı Durumu	Yapı Kullanma İzin Belgesi Durumu
01.001	YENİ YAPILAN	11.000	11	YENİ YAPILAN	YENİ YAPILAN

YAPI RUHSATI

1. Başvuru tarihi: 07.06.2015
2. Başvuru adresi: B. BELEDİYE M. BELEDİYE BAŞKANLIĞI
3. Başvuru türü: YENİ YAPILAN
4. Başvuru alanı: 11.000 m²
5. Başvuru alanı türü: KENT MERKEZİ
6. Başvuru alanı durumu: 1. KENT MERKEZİ
7. Başvuru alanı kullanımı: 1. KENT MERKEZİ
8. Başvuru alanı kullanma amacı: 1. KENT MERKEZİ
9. Başvuru alanı kullanma amacı: 1. KENT MERKEZİ
10. Başvuru alanı kullanma amacı: 1. KENT MERKEZİ

Yapı Sahibinin Adı: B. BELEDİYE M. BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yapı Müteahhidinin Adı: B. BELEDİYE M. BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Santiye Başlığının Adı: B. BELEDİYE M. BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Form Düzeylenen Kusuma İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

Yapı No	Yapı Adı	Yapı Alanı (m ²)	Yapı Yüksekliği (m)	Yapı Durumu	Yapı Kullanma İzin Belgesi Durumu
01.001	YENİ YAPILAN	11.000	11	YENİ YAPILAN	YENİ YAPILAN

YAPI RUHSATI

1. Başvuru tarihi: 07.06.2015
2. Başvuru adresi: B. BELEDİYE M. BELEDİYE BAŞKANLIĞI
3. Başvuru türü: YENİ YAPILAN
4. Başvuru alanı: 11.000 m²
5. Başvuru alanı türü: KENT MERKEZİ
6. Başvuru alanı durumu: 1. KENT MERKEZİ
7. Başvuru alanı kullanımı: 1. KENT MERKEZİ
8. Başvuru alanı kullanma amacı: 1. KENT MERKEZİ
9. Başvuru alanı kullanma amacı: 1. KENT MERKEZİ
10. Başvuru alanı kullanma amacı: 1. KENT MERKEZİ

Yapı Sahibinin Adı: B. BELEDİYE M. BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yapı Müteahhidinin Adı: B. BELEDİYE M. BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Santiye Başlığının Adı: B. BELEDİYE M. BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Form Düzeylenen Kusuma İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

Yapı No	Yapı Adı	Yapı Alanı (m ²)	Yapı Yüksekliği (m)	Yapı Durumu	Yapı Kullanma İzin Belgesi Durumu
01.001	YENİ YAPILAN	11.000	11	YENİ YAPILAN	YENİ YAPILAN

Ek-7: Fotoğraflar





