

**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-2023-00191**

**Rapor Tarihi: 01.12.2023**



**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	: 01.12.2023
Rapor No	: OZEL-2023-00191
Değerleme Tarihi	: 28.11.2023
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	: Poyra Köyü, Poyra OSB Mevkii Bozüyük OSB, 3. Cadde, No:11 Bozüyük/Bilecik
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kapalı Alanı	: 7.457 m <sup>2</sup>
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	: Sanayi Alanı

### 01.12.2023 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri
KDV Hariç	104.850.000 TL
KDV Dâhil	125.820.000 TL

1. Takdir edilen bu değer taşınmazın peşin satışına yönelik Pazar değeridir.
2. KDV Oranı %20 olarak kabul edilmiştir

### 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 bilgede 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 değer 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
4.1	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	11
4.2	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 Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	17
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	17
5.6	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi .....	17
5.7	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar .....	17
5.8	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....	18
5.9	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	18
5.10	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	19
5.11	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	19
5.12	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 .....	19
5.13	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler .....	19
6	<b>GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ .....</b>	<b>21</b>
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 Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri .....	22
6.5	<b>Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar .....</b>	<b>22</b>
6.5.1	Pazar Yaklaşımı .....	27
6.5.2	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri.....	23

6.5.3	Maliyet Yaklaşımı.....	23
6.5.4	Gelir Yaklaşımı .....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler .....	30
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	30
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	30
6.8.1.1	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	30
6.8.2	Farklı Değerleme Metotlarıyla Bulunan Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması.....	30
6.9	Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler .....	30
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 .....	30
6.11	Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
6.12	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıllı Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	31
6.12.1	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri,	31
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 .....	31
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ .....	32
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	32
7.2	Nihai Değer Takdiri .....	32
8	EKLER .....	33



## 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 01.12.2023

Rapor Numarası : OZEL-2023-00191

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 28.11.2023 tarihinde çalışmalara başlanmış 01.12.2023 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

### 1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Berkosan Yatırım ve Tecrit Malzemeleri Üretim ve Ticaret A.Ş. arasında 16.11.2023 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. Maddesi'nin 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 Sok. İMPA İş Merkezi No:12, K:1 34805 Kavacık -  
Beykoz / İstanbul

### 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, değerlendirme konusu taşınmazın güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir..

### 2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor Bilecik İli, Bozüyük İlçesi, Poyra Köyü, 112 ada, 5 parsel üzerinde konumlu 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 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.

### 3.2.2 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 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.

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) İkame 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) Değerleme 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 indirgenmiş 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 ekonomisi, Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından gelişmekte olan piyasa ekonomisi olarak tanımlanan bir ekonomidir. Türkiye, nominal GSYİH'ya göre dünyanın 20. en büyük ekonomisi ve satın alma gücü paritesi gayri safi yurt için hasılaya göre 11. büyük ekonomisidir. Devletin sanayi, bankacılık, ulaşım ve iletişim iş kollarında hâlen önemli bir rol üstlenmesine rağmen son yıllarda özel sektörde de hızlı bir gelişim sağlanmıştır. Günümüzde Türkiye'nin pek çok bölgesi sanayi toplumu olarak nitelenebilir. Türkiye sanayi toplumuna hızlı geçiş olgusunu Müslüman toplumlar arasında başarıyla gerçekleştirebilen az sayıdaki ülkeden birisidir.

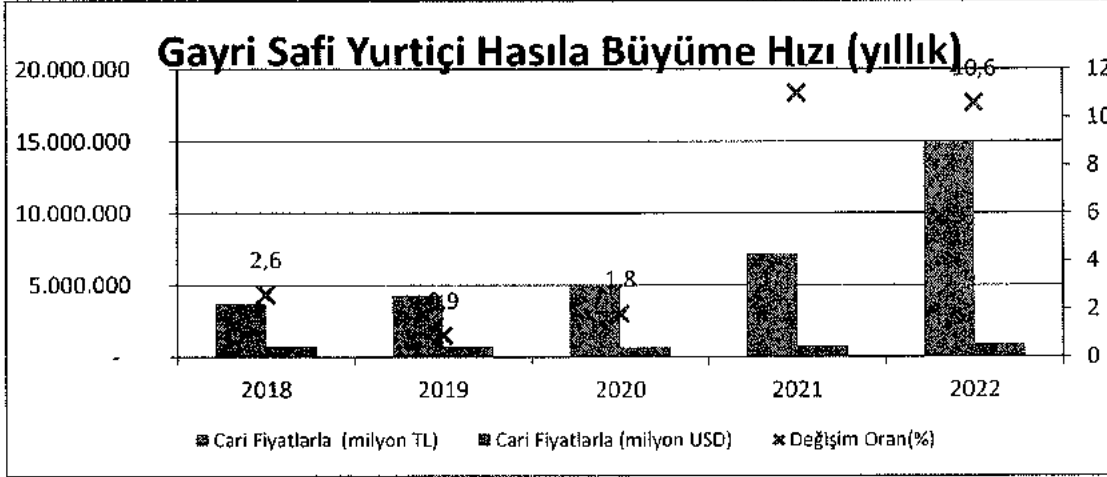
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı 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.

Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, güçlü makroekonomik ve mali politika çerçeveleri uygulamış, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi büyük ölçüde artırmıştır.

Türkiye'nin 2000'li yılların başlarından bu yana gösterdiği etkileyici ekonomik ve sosyal kalkınma performansı, istihdam ve gelir seviyelerinin artmasını sağlamış ve Türkiye'yi üst-orta gelirli bir ülke haline getirmiştir. Ancak son birkaç yıl içerisinde ekonomik kırılganlıkların artması ve daha zorlu bir dış ortamın ortaya çıkması bu başarımları tehdit etmektedir.

Türkiye, özellikle 2014-2019 arasında hem nüfus hem de kişi başına düşen GSYH rakamlarında büyüme kaydetmiştir. Artan nüfusa paralel olarak işgücü de artmış, kişi başına toplam GSYİH, hane halklarının satın alma gücünü artırarak refah içinde yaşamalarına olanak tanımaktadır. Kişi başına düşen gelir arttıkça, insanlar konut, tüketim malları, gelişmiş sağlık hizmetleri gibi konularda daha iyi satın alabilme gücüne sahip olabilmektedir. Ekonomik gelişimler talep tarafında konut piyasasını önemli ölçüde etkilemektedir.

2020 yılının bahar aylarında başlayan Covid-19 salgını bütün dünyada ağır etkiler yaratmıştır. Bu etkiler Türkiye ekonomisinin de ivme kaybı yaşamasına yol açmıştır. Üretimde yaşanan kayıplara, maliyetlerde yaşanan artışlara ve turizm kesiminde yaşanan büyük gelir kayıplarına karşın GSYH'nin ve kişi başına gelirin nispeten az bir kayıpla karşılaşmasının temel nedeni büyük ölçüde para arzındaki artış, bütçe açığı ve cari açığın büyümesi olmuştur.



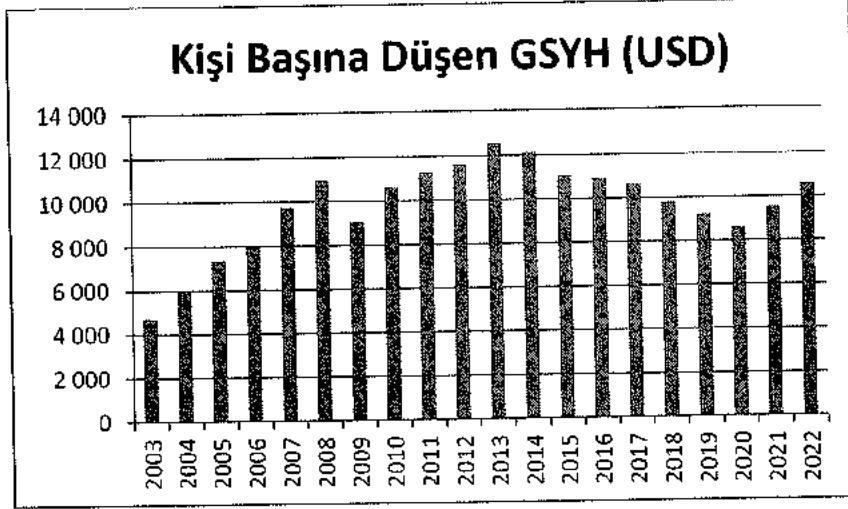
Türkiye 2021 yılında COVID-19 pandemisinin etkisini sürdürdüğü bir ortamda hızlı bir ekonomik toparlanma kaydetmiştir, ancak aynı zamanda makro finansal dalgalanmalar da artmıştır.

Türkiye ekonomisi 2021 yılında %11 oranında büyümüş olup bu performansla 2021 yılında G-20, OECD ve AB ülkeleri arasında en yüksek büyüme sağlayan ülke olmuştur. Bu büyüme performansında güçlü iç ve dış talep ile birlikte, etkili aşılama hızı belirleyici olmuştur.

Piyasaların para politikasının yönü ve objektifi ile ilgili tepkileri ve agresif parasal genişleme makro-finansal koşulların negatif olarak etkilenmesine yol açmıştır. Sıkışan küresel para koşullarına rağmen, Türkiye benzer ülkeler arasında faiz oranlarını düşüren çok az sayıda ülkeden biri olmuştur.

2022 yılı; olumsuz global ve yerel koşullar nedeniyle Türkiye ekonomisi için zorlu bir yıl olmuştur. Bu zorluk enflasyon, döviz kuru ve cari açığa daha fazla yansımıştır. Bu olumsuzluklara rağmen büyüme, işsizlik, turizm gelirleri ve kamu bütçesi alanlarında yüksek performans sağlanmıştır. 2022 yılının ilk yarısında ihracat ve iç tüketimin öncülüğündeki büyüme; sanayi üretim artışı, kapasite kullanım oranları, satın alma yöneticileri endeksi, elektrik tüketimi ve otomotiv satışlarına belirgin bir şekilde yansımıştır. 2022 yılının ikinci yarısından itibaren kamunun makro ihtiyatı tedbirler kapsamında kredilere ve dövizli işlemlere yönelik sınırlamaları, büyümenin hızını yavaşlatmıştır.

2022 yılında Türkiye ekonomisinde büyüme artmış ancak işsizlik, döviz kuru, enflasyon ve kişi başına düşen gelirden önemli bir ilerleme kaydedilmiş olup büyüme gerçekleşmesine rağmen ekonomide yer alan temel sorunların devam ettiği gözlenmektedir.



IMF Dünya Ekonomik Görünümü veri setine göre, 2021 yılında 817,5 milyar dolar gayri safi yurt içi hasılası (GSYH) ile 19'uncu büyük ekonomi olan Türkiye, 2022 yılında da 905,5 milyar dolarlık GSYH ile yine aynı sırada yer almıştır. IMF projeksiyonlarında Türkiye'nin 2023 yılında GSYH'de ilk kez 1 trilyon dolar çitasını aşmakla birlikte yine aynı sırada yer alacağı öngörülmüştür.

Türkiye ekonomisini küresel ekonomide yaşanan yavaşlama, yüksek enflasyon ve Rusya-Ukrayna savaşı, Türkiye ekonomisini de olumsuz etkilemektedir. Ancak, Türkiye ekonomisi, güçlü iç talep ve ihracat performansı sayesinde, bu zorluklara rağmen büyümesini sürdürmesi beklenmektedir.

2023 yılı için Türkiye ekonomisinin büyümesi, IMF'in tahminlerine göre %3 olması beklenmektedir. Bu büyüme, 2022 yılındaki %10,6'lık büyümenin ardından yavaşlama anlamına gelse de, bu büyüme, küresel ekonominin büyüme beklentisinden daha yüksektir.

Büyümeye katkıda bulunan başlıca faktörler, iç talep ve ihracat olarak görülmektedir. İç talep, güçlü tüketim ve yatırım harcamaları sayesinde artmaya devam etmektedir. İhracat, özellikle Avrupa Birliği (AB) ve Orta Doğu ülkelerine yönelik satışların artmasıyla desteklenmektedir.

2023 yılı için Türkiye ekonomisinde enflasyonun, %60'lık bir seviyede gerçekleşmesi beklenmektedir. Bu, 2022 yılındaki %70'lik enflasyonun ardından bir miktar düşüş anlamına gelse de enflasyon hala yüksek bir seviyede kalacağı görülmektedir. 2023 yılı için Türkiye ekonomisinde işsizliğin, %9,5'lik bir seviyede gerçekleşmesi beklenmektedir. Bu, 2022 yılındaki %10,6'lık işsizliğin ardından bir miktar

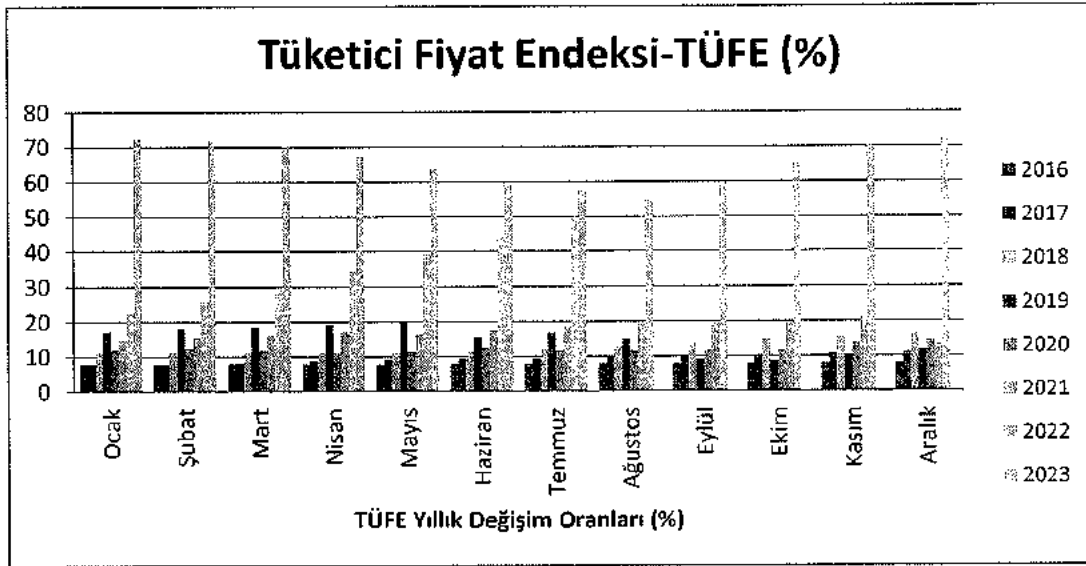


azalma anlamına gelmektedir. İşsizliğin düşmesinde, güçlü iç talep ve ekonomik büyümenin etkisi olup, genç işsizliği hala yüksek bir seviyededir.

2023 yılı için Türkiye ekonomisinde ihracatın, %15'lik bir artışla 250 milyar dolar seviyesine ulaşması bekleniyor. İthalat ise %10'luk bir artışla 300 milyar dolar seviyesine ulaşması, güçlü iç talep ve ihracat performansı sayesinde, Türkiye ekonomisinin büyümesini sürdürmesi beklenmektedir.

Türkiye ekonomisinin büyümesini ve enflasyonu düşürmesini engelleyebilecek başlıca riskler şunlardır:

- Küresel ekonomide yaşanacak bir yavaşlama
- Yüksek enerji fiyatları
- Rusya-Ukrayna savaşının devam etmesi
- TCMB'nin faiz artırımlarının etkisinin azalması



TCMB enflasyon raporuna göre; küresel ekonomik aktivite yılın üçüncü çeyreğinde, bir miktar ivme kaybetmekle büyümeye beraber devam etmektedir. Küresel enflasyon arz ve talep uyumsuzluğunun da etkisiyle, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde artış eğiliminde olmuştur. Küresel enflasyon görünümü ve enerji fiyatlarındaki yükselişlerin de etkisiyle küresel risk iştahı dalgalı seyretnmekte olup, gelişmekte olan ülke risk primleri ve döviz kuru oynaklıkları yükselmiştir. İhracattaki güçlü yükseliş eğilimi, dış ticaret dengesine olumlu yansımaktadır. Aşılamadaki ivmelenme de, turizm faaliyetlerinin canlanmasına destek vermektedir. Bu gelişmelerle, cari dengede iyileşme sağlanmıştır. Cari dengedeki bu iyileşme eğiliminin devam etmesi beklenirken, enerji fiyatlarında son dönemde gözlenen artışlar, iyileşmenin hızını bir miktar yavaşlatabilecektir. Pandemi, enflasyon ve arz



kesintilerindeki belirsizliğin sürmesi ve ABD'nin sıkı para politikaları tüm dünyaya olduğu gibi Türkiye ekonomisi için de risk oluşturmaktadır.

Türkiye ekonomisi için beklentilerin pozitive dönmesi, öngörülebilirliğin artması, önümüzdeki dönemde enflasyonun düşüş eğilimine geçmesi ve kur istikrarının sağlanması durumunda beklenen sürdürülebilir, nitelikli büyümeyi gerçekleştirmek olası görünmektedir. Özellikle üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile Türkiye ekonomisi sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

#### 4.1 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 etkilenmektedir. Ülkenin ekonomik durumu, emlak sektörünü etkileyen en temel unsundur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı oluştuğunda, toplumda kendini güvende hissetmekte ve harcama yapması kolaylaşmaktadır.

Türkiye gayrimenkul piyasasında 2017 Eylül ayından itibaren gayrimenkul fiyatları ve kiralar, farklı tempolarda olsalar da artan bir seyir izlemiştir.

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiştir. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Talep yapısının değişimi ile üretim süreçlerinin aksaması küresel olarak yaşanan tedarik ve lojistik sorunlarını ortaya çıkarmıştır. Bununla birlikte hammadde maliyetlerinin artması ve oldukça dalgalı bir seyir izlemesi dünya genelinde maliyet enflasyonunu artırmıştır.

2021 yılında gayrimenkul sektörü dalgalı bir seyir izlemiş olup bunun nedenleri mevsimsel etkilerden kaynaklı kış aylarında yaşanan gerileme, salgın etkisiyle yaşanan talep dalgalanması ve farklılaşması, artan faizlerin/dövizin yarattığı alternatif maliyet ile son olarak ekonomik beklentilerin etkisi olarak özetlenebilir. Kamu bankalarının kredi faizlerini düşürmesi, döviz, altın, vadeli mevduat gibi yatırım araçlarından gayrimenkule dönüş olması sayesinde 2021 yılı son aylarında konut satışlarında rekor artışlar gerçekleşmiştir.

Kurdaki artışın getirdiği fırsatlar ile yabancıya konut satışında da rekor kırılmıştır. Yabancılara yapılan konut satışları 2021 yılı aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %77,1 artarak 7 bin 841 olurken, yıl genelinde bir önceki yıla kıyasla %43,5 artarak 58 bin 576'ya yükselmiştir. Böylece hem aylık hem de yıllık satışta tüm zamanların en yüksek rakamı görülmüştür.

Artan maliyetlerle birlikte, yüksek enflasyon, canlı seyreden talep, arz düşüşü ve Türk Lirası'ndaki değer kaybıyla birlikte konut ve kira fiyatları da hızlı yükselmiştir. Kurdaki hareketlilik nedeniyle güvenli yatırım arayışı ve konut fiyatları daha da artar endişesi yüksek artışları getiren önemli faktörlerden biri olmuştur.

Fiyatlardaki yüksek artışta özellikle pandemide beklentilerin ve yaşam koşullarının değişmesi de ön plana çıkmıştır. Yüksek metrekareye, müstakil evlere, az katlı yerleşim yerlerine olan talep artarken, kentsel dönüşümün de kiralarda talepleri canlı tuttuğu görülmüştür.

Özellikle yazlık konutlara yönelik ilgi ise en dikkat çekici gelişmelerden biri olmuştur. Hareket kısıtlılığının getirdiği sıkıntılı durumlara karşı, Evden çalışmanın da getirdiği rahatlıkla tatil bölgelerindeki yazlıklara talep artmıştır Buralarda da fiyatlar çok büyük artışlar göstermiştir.

Türkiye'de çok derin bir piyasaya sahip olmayan ipotekli konut kredileri için kamu desteği en büyük teşviki sağlamaktadır. Uzun vadeli ekonomik istikrarın sağlandığı koşullarda, finansal altyapının desteklediği ölçüde, ipotekli konut kredilerine talepte ölçüde artış beklenmektedir.

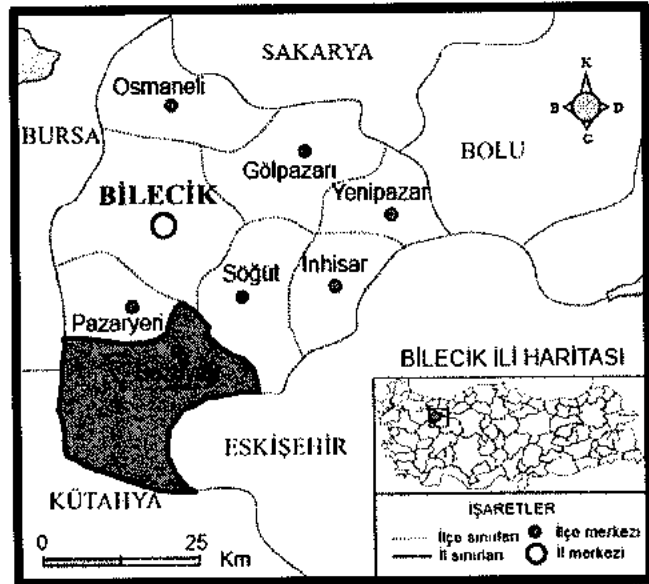
Gelecekte de sağlıklı hayat, sosyal olanaklar, bahçe kullanımı, uzaktan çalışma kolaylığı sunan konut çözümlerinin tercih edileceği ve bu tür projelere yönelik talep artışının devam edeceği değerlendirilmektedir.

#### 4.2 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.





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 kazanmıştır. Bu yatırımın hemen ardından 1970'li yılların ortalarında uygulanan teşvik sistemi ile Türk Demirdöküm, Eczacıbaşı, Eti, Toprak fabrikaları gibi büyük ölçekli firmaların ilk yatırımları ilçeye gelmiştir. 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 kılmaktadır. Bozüyük Lojistik Köy projesi de bölgenin ekonomik ürünlerin ve hammaddelerin limanlara ve uzak pazarlara ulaştırılmasında etkili olacaktır.

Bozüyük OSB; ilçenin doğusunda yaklaşık 5.250.000 m<sup>2</sup>'lik bir alanda faaliyet gösteren bir organize sanayi bölgesidir. Bozüyük Organize Sanayi Bölgesinde (BORSAB) 126 adet parselin 97'si yatırımcılara tahsis edilmiş olup, 24 adet sanayi parseli boştur. Şu anda bölgede Tekstil, Demir Çelik, Kablo, Makine Kalıp, Şişe ve Cam Ambalaj Malzemeleri üretimi gibi çok farklı konularda üretim yapan 37 firma aktif olarak çalışmaktadır.

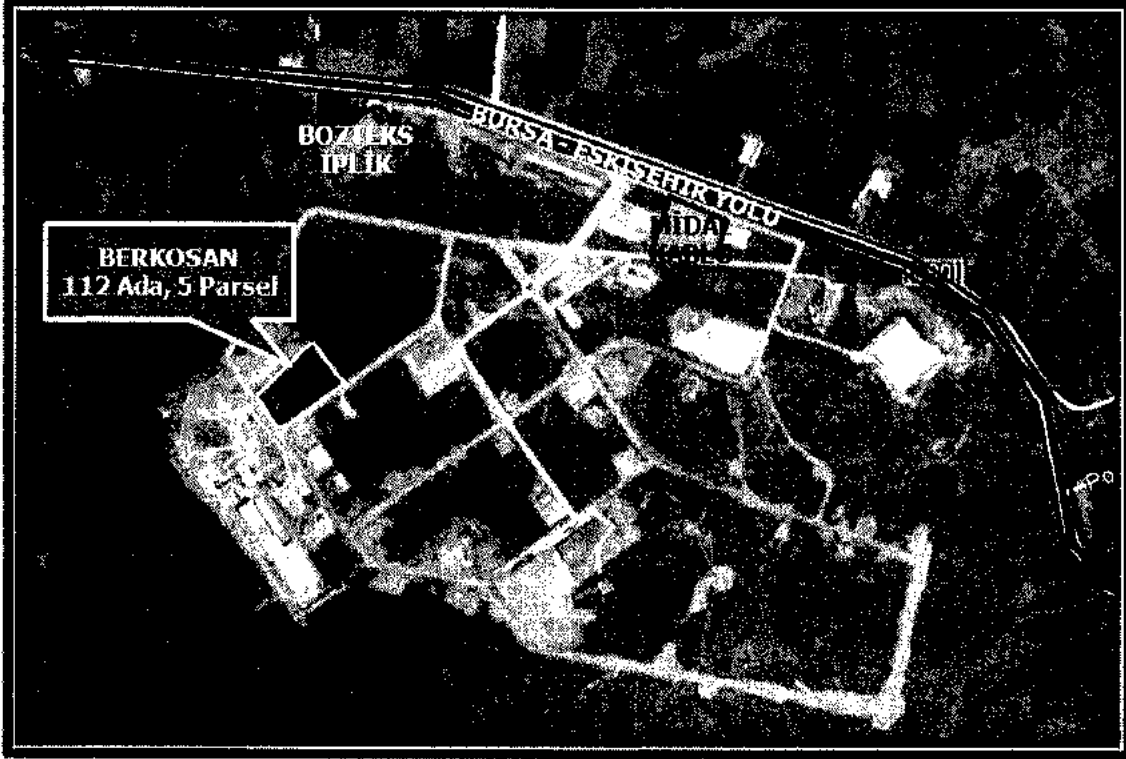
Parsel sayısına göre doluluk oranı % 80,17 sanayi parsel alanına göre doluluk oranı % 91,91'dir.

Bozüyük İlçesi Bilecik deprem haritasında 2. Derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

## 5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

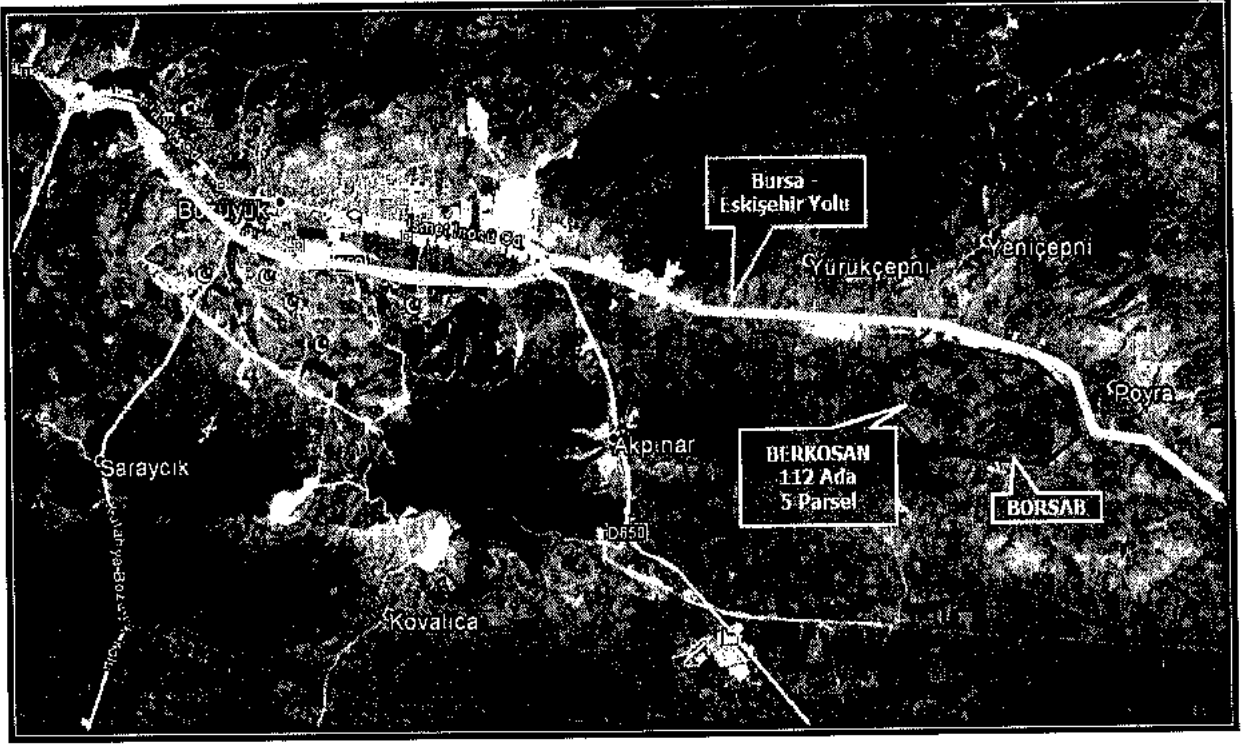
Değerleme konusu gayrimenkul; Bilecik İli, Bozüyük İlçesi, Poyra Köyü, 12 ada, 5 parsel numaralı, 44.991,98 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde konumlandırılan 6.719,58 m<sup>2</sup> kapalı alanlı fabrika binasıdır.



*Uydu Görüntüsü*

Gayrimenkulün yakın çevresinde Farmplast, Bozteks İplik, Midal Kablo ve birçok sanayi kuruluşu ve tarım arazileri yer almaktadır. Gayrimenkul, Bozüyük Merkez'e ~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 <sup>2</sup> )	44.991,98
NİTELİĞİ	Arsa
İKTİSAP TARİHİ / YEVMİYE NO.	27.04.2022/5179
CİLT NO / SAHİFE NO	27/2650
MALİK	Berkosan Yalıtım ve Tecrit Maddeleri Üretim ve Ticaret Anonim Şirketi
HİSSE	Tam
EDİNME SEBEBİ	Satış

## 5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

29.11.2023 tarihli tapu kayıt örneğine göre değerlendirme konusu 112 Ada, 5 Parsel numaralı taşınmazın

### Beyanlar Hanesinde

- Cins değişikliği işlemleri 1 bağımsız bölüm için 384,70 TL harç vergi dairesi alındısı tahsil edilmiştir. (Lehdar: Bozüyük Vergi Dairesi Müdürlüğü) Tarih: 23/12/2021 Sayı: 17225  
24.12.2021 tarih 18200 yevmiye numarası ile

### Şerhler Hanesinde

- Katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz. Bu arsalar katılımcılar ve mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez 27.04.2022 tarih 5179 yevmiye
- Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. 27.04.2022 tarih 5179 yevmiye



#### 5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Gayrimenkul Bozüyük OSB adına kayıtlı iken 27.04.2022 tarihinde 5179 yevmiye numarası ile satış işleminden Berkosan Yatırım ve Tecrit Maddeleri Üretim ve Ticaret Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Taşınmaz 3402 sayılı yasanın 22/A Maddesi gereğince 10.10.2022 tarih ve 15501 yevmiye nolu işlem ile yeniden tescil edilmiştir.

#### 5.5 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.

#### 5.6 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

#### 5.7 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 m<sup>2</sup>** kapalı alanlı olarak düzenlenmiştir.
- 17.06.2013 tarih, **000016/13** ruhsat numaralı olup, "Sanayi Binaları" için **3.542,33 m<sup>2</sup>** kapalı alanlı olarak düzenlenmiştir.
- 17.06.2013 tarih, **000017/13** ruhsat numaralı olup, "Sanayi Binaları" için **3.542,33 m<sup>2</sup>** kapalı alanlı olarak düzenlenmiştir.
- 17.06.2013 tarih, **000018/13** ruhsat numaralı olup, "Fabrika binası" için **2.932,25 m<sup>2</sup>** kapalı alanlı olarak düzenlenmiştir.
- 01.10.2013 tarih, **000030/13** ruhsat numaralı olup, "Su Deposu" için **220 m<sup>2</sup>** kapalı alanlı olarak düzenlenmiştir.
- 01.10.2013 tarih, **000031/13** ruhsat numaralı olup, "Atık Su Toplama Sistemi" için **22,09 m<sup>2</sup>** kapalı alanlı olarak düzenlenmiştir.
- 08.07.2021 tarih **000015/21** ruhsat numaralı olup, "Sanayi Binaları" için **3.287,55 m<sup>2</sup>** kapalı alanlı olarak düzenlenmiştir.



✓ **Yapı Kullanma İzin Belgeleri,**

- 05.02.2014 tarih, **000001/14** belge numaralı olup, “Fabrika Binası” için **2.932,25 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>** kapalı alanlı olarak, 17.06.2013 tarih ve 000016/13 sayılı Yapı Ruhsatına istinaden düzenlenmiştir.
- 24.01.2022 tarih, **000001/22** belge numaralı (kısmi yapı kullanma izin belgesi) olup, “Sanayi Binaları” için **982,12 m<sup>2</sup>** kapalı alanlı olarak, 07.07.2021 tarih ve 000015/21 sayılı Yapı Ruhsatına istinaden düzenlenmiştir

- ✓ **Mimari proje,** mimari projesinin 05.06.2013 tarihinde onaylandığı Yapı Ruhsatlarından anlaşmıştır. Ek bina için 08.07.2021 tarihli mimari proje görülmüş ve incelenmiştir.

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.

#### **5.8 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri**

Parsel üzerindeki yapının yapı denetim firması İstiklal, Tevfik Bey Cad. Merkez/Bilecik adresinde faaliyet gösteren Osmangazi Yapı Denetim'dir. Yeni inşa edilen ek tesisin yapı denetim firması Gazipaşa Mah, Rasim Bey Cad. Karaçal Apt. Merkez/Bilecik adresinde faaliyet gösteren Hancı Yapı Denetim'dir.

#### **5.9 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.



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

Değerleme konusu gayrimenkuller 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.

### 5.11 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.

### 5.12 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.

### 5.13 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 m<sup>2</sup>** kapalı alanlı yapılar inşa edilmesi için alınmıştır. Hâlihazırda yapılardan ikisinin inşaatına başlanmamış olup, bu ruhsatlar **6.474,58 m<sup>2</sup>** alana tekabül etmektedir. Parsel üzerinde hâlihazırda inşa edilmiş yapılar ise toplam **6.716,67 m<sup>2</sup>** kapalı alanlıdır. Aşağıda alınan Yapı Ruhsatı ve/veya Yapı Kullanma İzni olan tüm yapılar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapı Adı	Alan, m <sup>2</sup>
Fabrika	2.932,25
Sanayi Binaları	3.542,33
Sanayi Binaları	3.542,33
Fabrika	2.932,25
Ek Tesis	982,12
Su Deposu	220,00
Atık Su Toplama Sistemi	22,09
<b>TOPLAM</b>	<b>14.173,37</b>

Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi olup, inşa edilmiş olan yapıların alanı ise aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapı Adı	Kapalı Alan, m <sup>2</sup>
Fabrika	2.932,25
Ek Tesis	982,12
Sanayi Binaları	3.542,33
Su Deposu	220,00
Bekçi Kulübesi	22,09
<b>TOPLAM</b>	<b>7.698,79</b>

**Fabrika binası (1)**, betonarme prefabrik sistemde, 2013 yılında inşa edilmiştir. Yapı Ruhsatı, Yapı kullanma izin belgesi ve yerinde yapılan ölçümlere göre **2.932,25 m<sup>2</sup>** kapalı alanlıdır. Zemin kat ve asma kattan oluşmaktadır. Zemin katı 2.612,25 m<sup>2</sup>, asma katı ise 320 m<sup>2</sup> kapalı alanlıdır. Zemin katın yerleri şap, duvarları ise yutong 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 m<sup>2</sup>** kapalı alanlıdır. Fabrikanın yerleri şap, duvarları ise yutong üzeri plastik boyalıdır. Çatı kaplaması taş yünlü sandviç paneldir.

**Ek Tesis**, betonarme prefabrik sistemde, 2022 yılında inşa edilmiştir. Yapı Ruhsatına ve yerinde yapılan ölçümlere göre **982,12 m<sup>2</sup>** kapalı alanlıdır. Fabrikanın yerleri şap, plastik boyalıdır. Çatı kaplaması taş yünlü sandviç paneldir.

**Su deposu**, Yapı Ruhsatına ve yerinde yapılan ölçümlere göre **220 m<sup>2</sup>** kapalı alanlı olup, betonarme karkas sistemde inşa edilmiştir.

**Bekçi kulübesi**, yapı ruhsatına göre **22,09 m<sup>2</sup>** 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,
- OSB de boş parselin az, talebin yüksek olması,

#### Zayıf Yönler

- İstanbul, Ankara, İzmir ve Bursa gibi büyükşehirlere nispeten uzak olması
- Tapu kaydında hale arsa olarak gözükmemesi, cins değişikliğinin yapılmamış olması

#### Fırsatlar

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

#### Tehditler

- Makroekonomik verilerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.

### 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 Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

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

- ✓ **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 benzer nitelikli taşınmazların 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 taşınmazın arsa değeri 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, değerlendirme 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 değerlendirme yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyüklik/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 değerlendirme yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyüklük 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 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Yapılan araştırmada Bozöyük'te satılık fabirka emsaline ulaşlamamış olup Bilecik'te emsal ssatılık fabirka emsali araştırılmıştır. Emsaller ve emsal düzeltme tablosu Pazar yaklaşımı başlığı altında gösterilmiştir

#### 6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

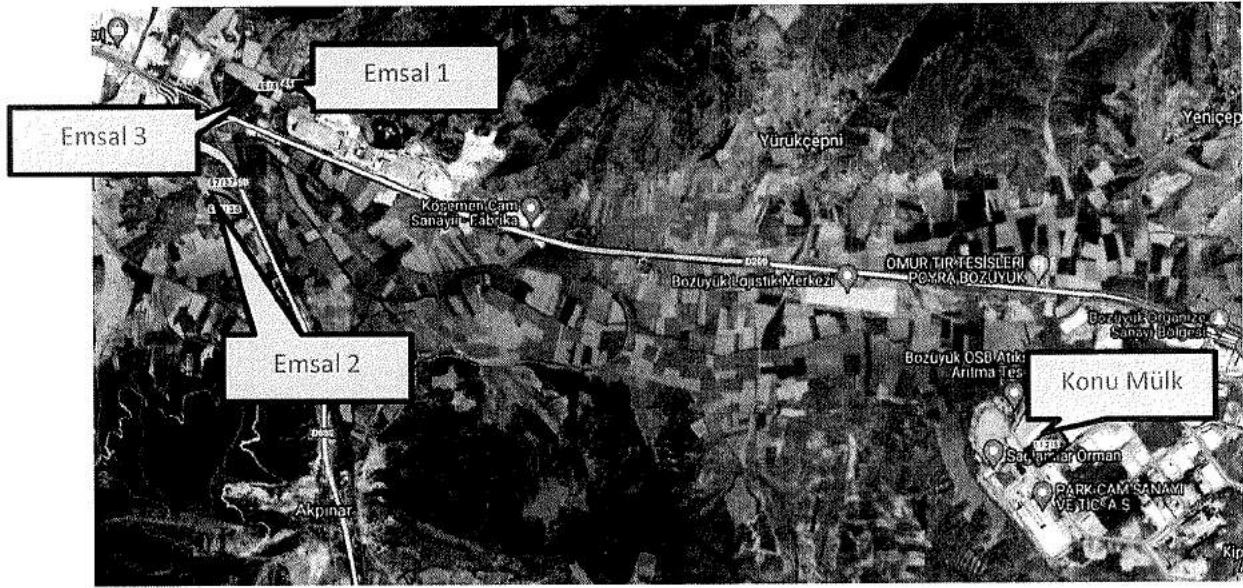
Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler sözkonusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik 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.

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 ARSA					
Emsal	Net Alan, m <sup>2</sup>	Satış Fiyatı TL	m <sup>2</sup> Satış Fiyatı TL	Kaynak	Özellik
1	8.219	13.750.000	1.672,95	Murat Tunç Emlak	Eczacıbaşı Fabrikası yanında Bursa-Eskişehir yolunda 200 m içeride sanayi imarlı arsa (46 Ada 8 parsel)
2	40.641	70.000.000	1.722,40	Yılmaz Emlak	Toprak fabrikasına yakın Bursa- Kütahya yolunda 100 m içeride sanayi imarlı arsa (67 Ada 138 parsel)
3	4.500	13.500.000	3.000,00	Mal Sahibi	Toprak fabrikasına yakın Bursa- Kütahya yolunda 100 m içeride sanayi imarlı arsa ( 46 Ada 4 parsel)



Emsal Kroki

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

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Satış Fiyatı	13.750.000	70.000.000	13.500.000
Pazarlık Payı	5%	20%	40%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	13.062.500	56.000.000	8.100.000
Büyükük (m2)	8.219	40.641	4.500
Birim m <sup>2</sup> Satış Değeri	1.589	1.378	1.800
Büyükük Düzeltmesi	-20%	0%	-25%
Konum Düzeltmesi	20%	10%	20%
İmar Düzeltmesi	0%	0%	0%
Yola Cephe Düzeltmesi	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	0%	10%	-5%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	1.589	1.516	1.710
Ortalama	1.605 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 m<sup>2</sup> tahsis bedelinin **peşin 1.600 TL/m<sup>2</sup>** olduğu tespit edilmiştir.
- ✓ Yapılan bu tespitler doğrultusunda, değerlendirme konusu 112 ada, 5 numaralı parselin
- ✓ **Bozüyük OSB içerisinde konumlanmış olması nedeniyle m<sup>2</sup> emsal satış bedelinin Bozüyük OSB 2023 yılı tahsis bedeli olan 1.600,00-TL alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.**

PAZAR YAKLAŞIMI (Arsa)	
Yüzölçümü, m <sup>2</sup>	44.992
m <sup>2</sup> Değeri, TL	1.600
<b>Arsa Değeri, TL</b>	<b>71.987.168</b>

Maliyet Yaklaşımı esasları çerçevesinde, değerlendirme konusu 5 numaralı parsel üzerinde yer alan yapıların inşai özellikleri dikkate alınarak inşaat maliyetleri hesaplanmış ve yapıların inşa yılı esas alınmak ve yıpranma payı düşölmek 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.

- o Fabrika maliyeti, Yapı Ruhsatlarında belirlenen 2C grubu yapılar için; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2023/2 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre 2. Sınıf C grubu maliyet bedeli olan 5.350 TL hesaplamalara dâhil edilmiştir.
- o Su Deposu, Atık Su Binası maliyeti, Yapı Ruhsatlarında belirlenen 1B grubu yapılar için; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2023/2 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre, 1. Sınıf B grubu maliyet bedeli olan 1.550,00 TL hesaplamalara dâhil edilmiştir.
- o Çevre Düzeni Maliyeti; Yapı Maliyetinin %3'ü oranında varsayılmış ve hesaplamalara dâhil edilmiştir.
- o 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, %10 olarak belirlenen yıpranma bedelleri düşölerek gayrimenkullerin bugünkü bedeli hesaplanmıştır.





<b>Mimari ve Mühendislik Giderleri</b>	0,05
Mimarlık ve Mühendislik giderleri toplam inşaat maliyetinin % 5'i oranında varsayılmıştır.	
<b>Koordinasyon ve Genel Giderler</b>	0,05
Koordinasyon ve Genel Giderler, inşaat maliyeti ve Mimari ve Mühendislik Bedelleri toplamının % 5'i oranında varsayılmıştır.	
<b>Diğer Giderler</b>	0,05
Diğer giderler, toplam inşaat maliyeti, Mimari ve Mühendislik giderleri ve Koordinasyon ve Genel Giderler toplamının %5'i oranında varsayılmıştır.	

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

<b>MALİYET YAKLAŞIMI</b>	
<b>Fabrika Kapalı Alanı, m<sup>2</sup></b>	<b>6.474,58</b>
Birim Maliyet, TL	5.350
Mimarlık Ve Mühendislik Maliyeti, TL	267,5
Koordinasyon Ve Yönetim Maliyeti, TL	280,9
Diğer Maliyetler, TL	589,8
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	6.488
<b>Fabrika Yeniden Yapım Maliyeti, TL</b>	<b>42.008.451</b>
<b>Ek Bina Kapalı Alanı, m<sup>2</sup></b>	<b>982,12</b>
Birim Maliyet, TL	5.350
Mimarlık Ve Mühendislik Maliyeti, TL	267,5
Koordinasyon Ve Yönetim Maliyeti, TL	280,9
Diğer Maliyetler, TL	589,8
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	6.488
<b>Ek Bina Yeniden Yapım Maliyeti, TL</b>	<b>6.372.203</b>
<b>Su Deposu, Atık Su Binası Kapalı Alanı, m<sup>2</sup></b>	<b>242,09</b>
Birim Maliyet, TL	1.550
Mimarlık Ve Mühendislik Maliyeti, TL	77,5
Koordinasyon Ve Yönetim Maliyeti, TL	81,4
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	1.880
<b>Su Deposu, Atık Su Binası Yeniden Yapım Maliyeti, TL</b>	<b>455.072</b>
<b>Çevre Düzenlemesi Maliyeti, TL</b>	<b>2.123.176</b>
Yıpranma Oranı	0,12
<b>Yıpranma Payı, TL</b>	<b>5.350.404</b>
<b>Toplam Bugünkü Yapı Değeri, TL</b>	<b>32.864.092</b>

<b>MALİYET YÖNTEMİ</b>	
<b>Arsa Değeri, TL</b>	<b>71.987.168</b>
<b>Bugünkü Yapı Değeri, TL</b>	<b>32.864.092</b>
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Değeri, TL</b>	<b>104.851.260</b>
<b>Takdir Edilen Pazar Değeri TL</b>	<b>104.850.000</b>

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. Maliyet yaklaşımına göre değerlendirme konusu taşınmazın pazar değeri 104.850.000 TL olarak takdir edilmiştir.



### 6.5.3 Pazar Yaklaşımı

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

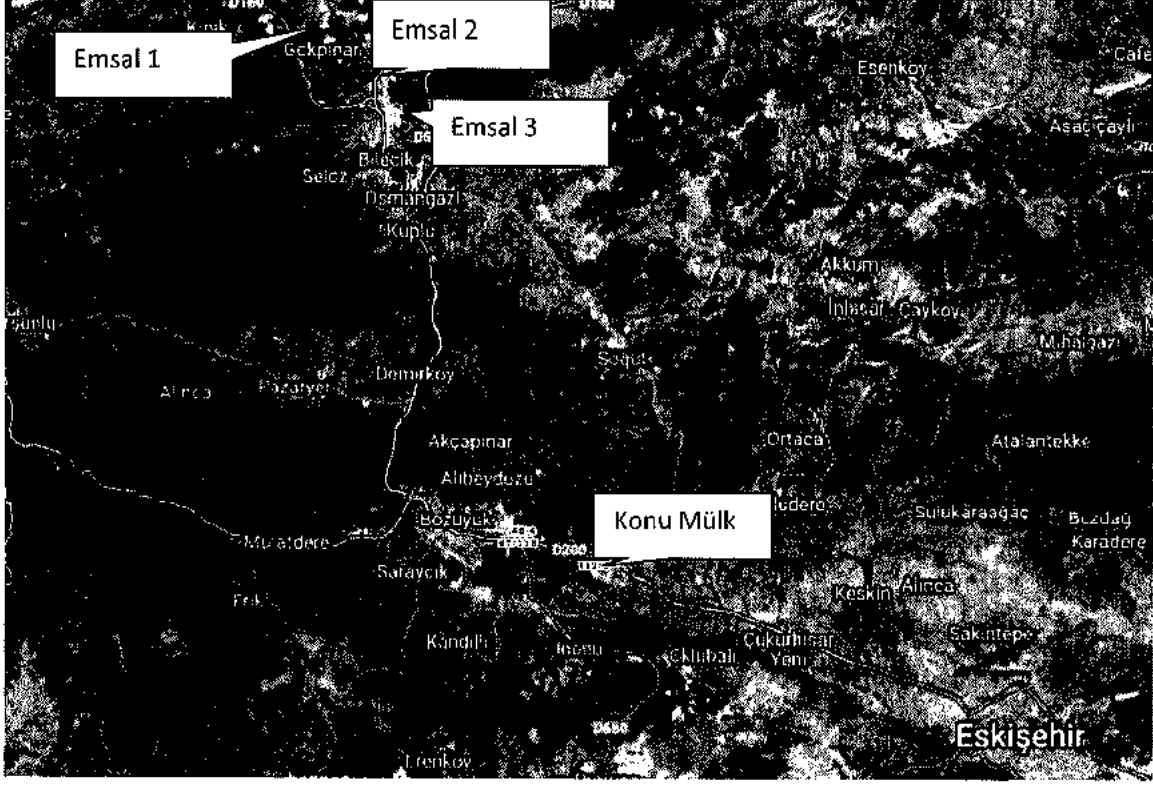
Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

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 metottur.

Taşınmazın arsa değerinin hesaplanmasında ve fabrika değeri hesaplanmasında 2. yöntem olarak Pazar yaklaşımı kullanılmış olup pazar yaklaşımında kullanılan arsa emsalleri ve düzeltmeler maliyet yaklaşımı başlığı altında gösterilmiştir.

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

SATILIK FABRİKA EMSAL TABLOSU						
Yeri	Nitelik	Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	Kapalı Alanı	İstene Fiyat (TL)	Birim m <sup>2</sup> Fiyatı (TL)	Kaynak
Bilecik Merkez	Fabrika	23.000	2.800	120.000.000	42.857,14	Mal Sahibi
Bilecik OSB	Fabrika	19.418	3.825	105.000.000	27.450,98	Coldwell Banker Storm
Bilecik OSB	Fabrika	9.839	3.500	80.000.000	22.857,14	Keller Wiilams Boğaziçi



Emsal Krokisi

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

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Fiyat	120.000.000	105.000.000	80.000.000
Pazarlık Payı	10%	10%	30%
Pazarlık Sonrası Değer	108.000.000	94.500.000	56.000.000
Kapalı Alan(m <sup>2</sup> )	2.800	3.825	3.500
Birim m <sup>2</sup> Değeri	38.571	24.706	16.000
Büyükük Düzeltmesi	-10%	-10%	-10%
Nitelik Düzeltmesi	0%	0%	0%
Konum Düzeltmesi	-25%	-30%	-30%
Arsa Alanı /Kapalı Alan Düzeltmesi	-30%	0%	30%
Yola Cephe Düzeltmesi	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-65%	-40%	-10%
<b>Ortalama</b>	<b>14.241 TL</b>		

taşınmazın birim m2 değeri 14.241 TL olarak hesaplanmıştır. Taşınmazın Pazar yaklaşımı ile değeri 109.640.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.



PAZAR YAKLAŞIMI	
<b>Fabrika Kapalı Alan, m<sup>2</sup></b>	<b>7.699</b>
m <sup>2</sup> Değeri	14.241,18
<b>Gayrimenkulün Değeri, TL</b>	<b>109.639.827</b>
<b>Takdir Edilen Değer TL</b>	<b>109.640.000</b>



## 6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmaz kiralamaya konu olmadığından kira değeri analizi yapılmamıştır.

## 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

Değerleme konusu gayrimenkulün müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

### 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
Maliyet Yaklaşımı	104.850.000
Pazar Yaklaşımı	109.640.000

- ✓ Taşınmazın fabrika nitelikli olup Pazar yaklaşımında hesaplanan değer ile maliyet yaklaşımında hesaplanan değer birbirine yakındır. Fabrikalar belli bir amaca özgü olarak inşa edilmiş yapılar olduğundan fabrika değerlemesinde maliyet yaklaşımı hesaplanan değerin daha sağlıklı olduğu düşünülmektedir. Bu yüzden nihai değer takdirinde maliyet yaklaşımı ile hesaplanan değer esas alınmış ve konu taşınmazın değeri 104.850.000 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 26.02.2021 tarihinde OZEL-2021-00018 numaralı değerleme raporu ve 22.06.2022 tarihinde OZEL-2022-00200 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 devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

#### **6.12 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıllı 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 mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcuttur.



## 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 imkânları, yola olan cephesi, alan ve konumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiye detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınarak;

#### 01.12.2023 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri
KDV Hariç	104.850.000 TL
KDV Dâhil	125.820.000 TL

1. Takdir edilen bu değer taşınmazın peşin satışına yönelik Pazar değeridir.
2. KDV Oranı %20 olarak kabul edilmiştir.

#### Hazırlayan

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No:

**Taner  
DÜNER**

Dijital olarak  
imzalayan Taner  
DÜNER  
Tarih: 2023.12.01  
15:08:08 +03'00'

#### Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No:

**NEŞE  
CAN  
ÇEKİCİ** Dijital olarak  
imzalayan  
NEŞE CAN  
ÇEKİCİ