

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

**BOZÜYÜK OSB FABRİKA
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Rapor No: OZEL-2025-00048

Rapor Tarihi: 04.06.2025



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	:	04.06.2025
Rapor No	:	OZEL-2025-00048
Değerleme Tarihi	:	28.05.2025
Değerleme Konusu Mülke 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	:	7.699 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Sanayi Alanı
Değerlemede Görev Alan Kişiler	:	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Taner DÜNER Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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 değerin bölünerek dağıtılması, rapor içinde ağıklanmadığı takdirde, değer takdirini geğersiz kılacaktır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerleme uzmanının zemin kirliliği etüdü ęalıřması 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 ęalıřmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkulde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu ęalıřmaları, "ęevre 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 ęevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle ęevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme ęalıřması 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
1.6	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
1.7	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
1.8	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
1.9	İşin Kapsamı.....	2
2	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
2.1	Değer Tanımları	3
2.1.1	Pazar Değeri.....	3
2.1.2	Pazar Kirası	3
2.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	3
2.2.1	Pazar Yaklaşımı	3
2.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
2.2.3	Gelir Yaklaşımı	5
2.3	Maliyet Yaklaşımı.....	6
2.4	Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı	6
3	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	7
3.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	7
3.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	10
3.3	Bozüyük İlçesi	11
4	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	13
4.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	13

4.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	15
4.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	15
4.4	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	16
4.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	16
4.6	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	16
4.7	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	16
4.8	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	17
4.9	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	17
4.10	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	18
4.11	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	18
4.12	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	18
4.13	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	18
5	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	20
5.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	20
5.2	Swot Analizi	20
5.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	20
5.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	21
5.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	21
5.5.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri.....	22
5.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	22
5.5.3	Pazar Yaklaşımı	26

5.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	28
5.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	28
5.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	28
5.8.1.1	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	28
5.8.2	Farklı Değerleme Metotlarıyla Bulunan Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması.....	28
5.9	Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler	29
5.10	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	29
5.11	Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29
5.12	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	29
5.12.1	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri, 29	
5.12.2	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler	30
6	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ	30
6.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	30
6.2	Nihai Değer Takdiri	30
7	EKLER	31

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 04.06.2025

Rapor Numarası : OZEL-2025-00048

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 : Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 28.05.2025 tarihinde çalışmalara başlanmış 04.06.2025 tarihinde çalışmalar ve rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Berkosan Yalıtım ve Tecrit Malzemeleri Üretim ve Ticaret A.Ş. Arasında 20.05.2025 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.6 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

Şirketin Adresi : Esentepe Mah. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2
Şişli / İstanbul

Şirket Web Adresi : www.epos.com.tr

1.7 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

Müşteri Adresi : Ayazağa Mah. Mimar Sinan Sok. Seba Office Boulevard D Blok K:6 D:41
Sarıyer / İstanbul

Müşteri Web Adresi : www.berkosan.com

1.8 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.

1.9 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.

2 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

2.1 Değer Tanımları

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

2.1.1 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.

2.1.2 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 kiralınması 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.

2.2 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.

2.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen 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 örneklerle ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

2.2.2 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.

2.2.3 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 İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

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

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

2.3 Maliyet Yaklaşımı

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

Yaklaşımda 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.

2.4 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.

3 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

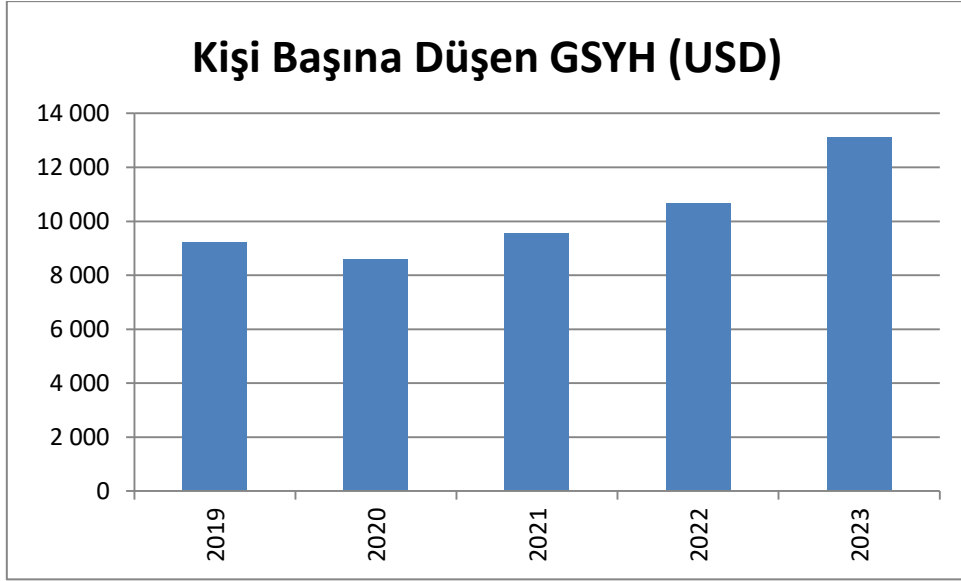
3.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisi, son yıllarda yaşadığı dalgalanmalar ve küresel ekonomideki değişimlerin etkisi altında önemli bir dönüşüm sürecinden geçmektedir. Türkiye, jeopolitik konumu, genç ve dinamik nüfusu ile gelişmekte olan piyasalar arasında önemli bir rol oynamaktadır. Ancak, yüksek enflasyon, cari açık, döviz kurlarındaki volatilité ve küresel piyasalardaki gelişmeler gibi unsurlar, Türkiye ekonomisini hem iç hem de dış faktörlerden kaynaklanan risklerle karşı karşıya bırakmıştır.

2024'te Türkiye ekonomisi, 2021-2023 döneminde yaşanan Covid-19 salgını sonrası toparlanma sürecinin ardından nispeten daha dengeli bir büyüme performansı göstermiştir. 2023 yılında yaşanan ekonomik yavaşlamaya rağmen 2024'te %3-4 arasında bir büyüme oranı öngörülmektedir. Bu büyüme oranı, güçlü iç talep, kamu yatırımları ve ihracattaki artışa bağlı olarak gerçekleşmiştir. Ancak, küresel ekonomik durgunluk ve enflasyonist baskılar, bu büyüme hızının daha yüksek seviyelere çıkmasını engellemiştir.



Özellikle inşaat, turizm ve sanayi sektörleri, büyümenin lokomotifi olarak ön plana çıkmaktadır. 2023 yılında yaşanan büyük depremler, yeniden inşa süreçlerini hızlandırmış ve inşaat sektörüne canlılık getirmiştir. Ayrıca, Türkiye'nin Avrupa Birliği ve Orta Doğu ile ticaret ilişkileri 2024'te daha da gelişmiş, ihracat hacmi artış göstermiştir.

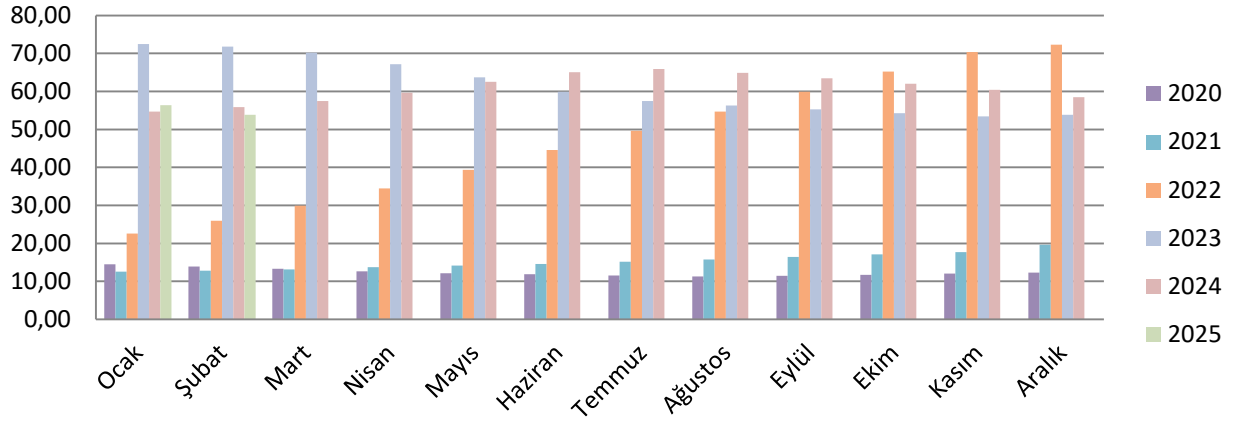


Türkiye ekonomisinin en büyük sorunlarından biri olan yüksek enflasyon, 2024 yılında da varlığını sürdürmektedir. 2021 ve 2022 yıllarında %70-80 seviyelerine ulaşan enflasyon oranları, 2023 yılı sonunda alınan sıkı para politikası önlemleri sayesinde %50'ler seviyesine gerilemiştir. Ancak, enflasyon hala Türkiye'nin temel makroekonomik risk faktörlerinden biridir.

Merkez Bankası, enflasyonla mücadele amacıyla 2024'te de sıkı para politikalarını sürdürmüştür. Faiz oranlarının artırılması ve döviz rezervlerinin korunması amacıyla atılan adımlar, enflasyonu düşürmek için gerekli olsa da iç piyasada kredi maliyetlerini artırmış ve ekonomik aktivitenin yavaşlamasına neden olmuştur. Türkiye'nin hanehalkı üzerinde de ciddi bir baskı oluşturan yüksek enflasyon, tüketici güvenini zedelemiş ve gelir dağılımında bozulmalara yol açmıştır.

Döviz kurlarındaki dalgalanmalar, Türkiye ekonomisinin en kırılgan noktalarından biri olmaya devam etmektedir. 2022 yılında hızla artan döviz kuru, ithalat maliyetlerini yükseltmiş ve enflasyon üzerinde baskı oluşturmıştır. 2023'te alınan önlemlerle döviz piyasalarında bir nebze denge sağlanmış olsa da, 2024'te Türk Lirası'ndaki değer kaybı devam etmiştir. Bu durum, özellikle enerji ithalatı ve yüksek teknoloji ürünleri gibi dövizle alınan malların maliyetlerini artırmış ve cari açığın genişlemesine neden olmuştur.

TÜKETİCİ FİYAT ENDEKSİ -TÜFE (%)



Türkiye'nin 2024 yılı itibarıyla dış ticaret dengesini iyileştirmek için ihracat odaklı bir strateji benimsemesi gerektiği görülmektedir. Özellikle turizm gelirlerinde artış sağlanması ve enerji ithalatına alternatif çözümler üretilmesi, cari açık üzerindeki baskıyı hafifletmek adına önemli olacaktır.

2024 yılı itibarıyla işsizlik oranları %10 civarında seyretmektedir. Özellikle genç nüfusta işsizlik oranı daha yüksektir. Bu durum, Türkiye'nin dinamik ve eğitilmiş genç nüfusunu ekonomik kalkınma için tam anlamıyla kullanamaması anlamına gelmektedir. Ekonomik büyümenin istihdama yeterince yansımaması, işgücü piyasasında yapısal reformlara duyulan ihtiyacı artırmaktadır. Uygulanmakta olan istihdam politikaları, genç işsizliği azaltmaya yönelik adımlar içeriyor olsa da, büyüme istihdam yaratmada henüz yeterli etkiyi göstermemiştir.

Türkiye'nin jeopolitik konumu, ekonomisini küresel gelişmelere oldukça duyarlı hale getirmektedir. 2024 yılında, Ukrayna savaşı, Avrupa Birliği ile ticaret ilişkileri ve Orta Doğu'daki istikrarsızlıklar Türkiye ekonomisini etkilemeye devam etmektedir. Ancak, Türkiye'nin dış ticaret stratejileri kapsamında Asya ve Afrika ülkeleriyle ticaretini artırması, dış ticaretteki çeşitliliği ve gelir kaynaklarını genişletmiştir.

2024 yılı itibarıyla Türkiye ekonomisi, iç ve dış risklerle karşı karşıya kalmaya devam etmektedir. Yüksek enflasyon, döviz kurlarındaki volatilité ve cari açık gibi makroekonomik sorunlar, büyüme performansını olumsuz etkileyen başlıca unsurlar arasında yer almaktadır. Ancak, Türkiye'nin genç ve dinamik nüfusu, stratejik konumu ve ihracata dayalı büyüme potansiyeli, uzun vadede ekonomik istikrar ve büyüme için önemli fırsatlar sunmaktadır. Yapısal reformların hayata geçirilmesi, istihdam yaratacak politikaların geliştirilmesi ve enflasyonla etkin mücadele edilmesi, Türkiye'nin ekonomik geleceği için kritik adımlar olacaktır.

3.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Gayrimenkul sektörü, bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça çabuk etkilenmekte olup, meydana gelen değişikliklerin de en fazla hissedildiği sektörlerden birisidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir. Ülkenin ekonomik durumu, emlak sektörünü etkileyen en temel unsundur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı oluştuğunda, toplumda kendini güvende hissetmekte ve harcama yapması kolaylaşmaktadır.

Türkiye gayrimenkul sektörü, son yıllarda hem iç hem de dış dinamikler nedeniyle önemli değişimler yaşamıştır. 2021 ve 2022 yıllarında pandeminin etkileri ve küresel ekonomik belirsizliklerle şekillenen piyasa, 2023 itibarıyla toparlanma sinyalleri vermiş ancak yüksek enflasyon ve faiz oranlarının baskısı altında kalmıştır. Sektörde, özellikle büyük şehirlerde konut fiyatlarının hızla artması, gayrimenkul yatırımını cazip kılan bir faktör olsa da, alım gücünün düşmesi nedeniyle konut satışlarında dönemsel dalgalanmalar görülmüştür.

2021 yılında pandemi sürecinde birçok sektörde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de belirsizlikler yaşanmıştır. Ancak konut satışları düşük faiz oranları ve hükümetin sunduğu teşviklerle toparlanmıştır. Özellikle büyük şehirlerde konut talebi artarken, yazlık bölgelerde ve kırsal alanlarda da müstakil evlere yönelik talep ciddi oranda artmış, pandemi ile birlikte değişen yaşam tarzları, daha geniş yaşam alanlarına olan ilgiyi artırmıştır.

2022 yılı, yükselen inşaat maliyetleri ve enflasyonist baskılarla sektörde fiyatların yükseldiği bir dönem olmuştur. Özellikle döviz kurlarındaki artış, inşaat malzemelerinde ithalata bağımlı olan Türkiye’de maliyetleri artırmıştır. Buna rağmen gayrimenkul hala güvenli bir yatırım aracı olarak görülmeye devam etmiştir. Ancak yüksek fiyatlar nedeniyle orta gelir grubu için konut alımı zorlaşmıştır.

2023 ve 2024 yıllarında enflasyon ve yüksek faiz oranlarının etkisiyle gayrimenkul sektörü, özellikle bireysel alım-satımlarda bir duraksama dönemine girmiştir. Özellikle konut kredisi faiz oranlarının artışı, konut talebini aşağı çekmiş, buna karşın, yabancı yatırımcıların ilgisi devam etmiştir. Türkiye, gayrimenkul sektöründe yabancılara satışta özellikle büyük şehirlerde ve tatil bölgelerinde cazip bir pazar olarak öne çıkmaktadır.

Bugün, Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatları yüksek seviyelerde seyretmektedir. İnşaat maliyet endeksi, malzeme fiyatlarındaki artışlarla birlikte yükselmeye devam ederken, yeni projelerin başlamasında da maliyet baskıları önemli bir engel teşkil etmektedir. Ancak talep halen yüksek; özellikle deprem riski taşıyan bölgelerde yenileme projeleri ve kentsel dönüşüm çalışmaları hız kazanmıştır.

2025'te ekonomik göstergeler, siyasi gelişmeler ve teknolojik dönüşümler gayrimenkul yatırımlarını doğrudan etkileyece önemli unsurlar olarak karşımıza çıkmaktadır. Türkiye gayrimenkul sektörünün geleceğine dair projeksiyonlar, iç ve dış ekonomik dinamiklerle şekillenecektir. 2025 ve sonrasında, faiz oranlarının düşmesi durumunda iç piyasada yeniden hareketlenme beklenmektedir. Özellikle genç nüfus ve hızla artan şehirleşme oranı, konut talebini desteklemeye devam edecektir. Ancak inşaat maliyetlerinin kontrol altına alınmaması durumunda, fiyat artışlarının sürdürülebilirliği sektörde risk oluşturabilir.

Kentsel dönüşüm projeleri, gelecekte Türkiye gayrimenkul sektörünün en önemli gündem maddelerinden biri olacaktır. Özellikle büyük şehirlerde, deprem riski taşıyan binaların yenilenmesi kaçınılmaz hale gelmiştir. Bu kapsamda, hem devlet teşvikleri hem de özel sektör yatırımlarıyla ciddi bir dönüşüm öngörülmektedir.

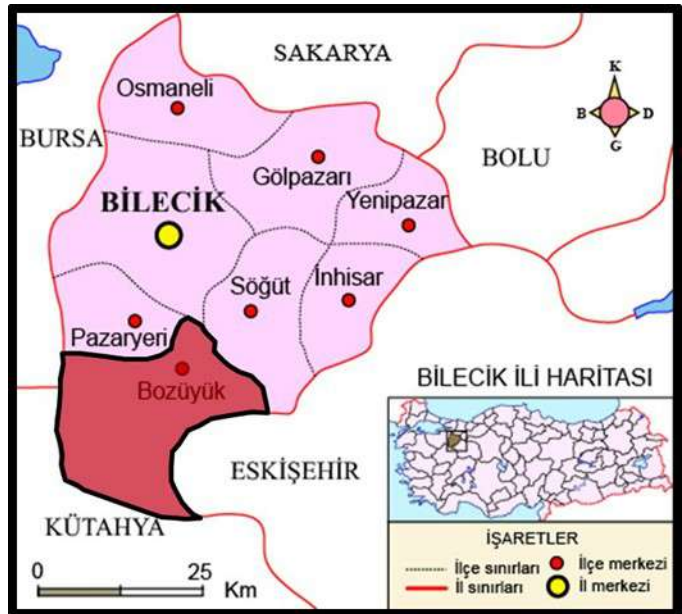
Buna ek olarak, dijitalleşme ve akıllı bina teknolojileri, gelecekte gayrimenkul sektöründe önemli bir rekabet unsuru olacaktır. Özellikle enerji verimliliği sağlayan projeler ve çevre dostu yapılar, hem yerli hem de yabancı yatırımcıların ilgisini çekecektir.

3.3 Bozüyük İlçesi

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

Bozüyük Nüfusu ve Yerleşimi; İlçe nüfusu 1940'dan itibaren devamlı bir artış göstermiştir. 1950 yılına kadar kırsal kesim nüfusunda artış gözlenirken, 1950 – 1960

arasında ve özellikle Pazaryeri ve İnönü'nün Bozüyük 'ten ayrılmasıyla nüfusta bir azalma olmuştur. Buna karşın 1970'li yıllarda sanayinin gelişmesiyle ilçe merkezinde hızlı bir artış meydana gelmiştir. Bu artış genelde köylerden merkeze göçlerle ve yurtiçinden iş bulmak için gelenler sebebiyle yaşanmıştır.



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 m²’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.

4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

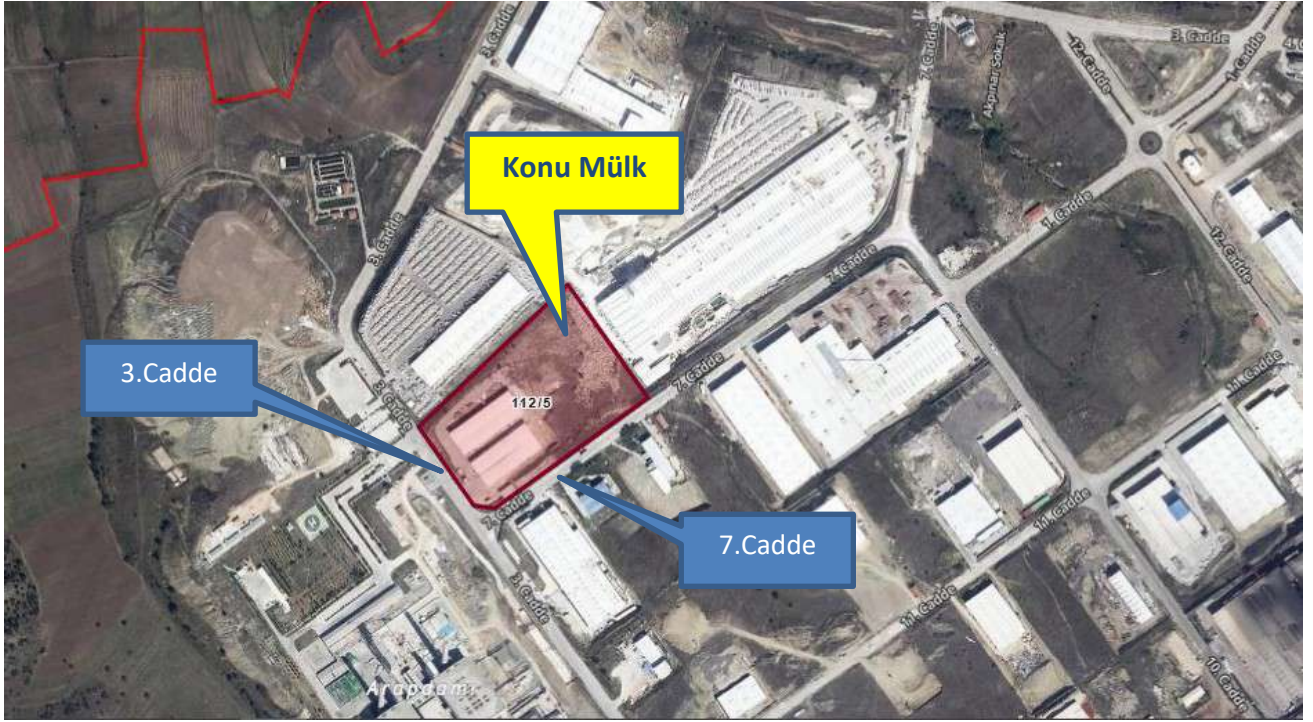
4.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul; Bilecik İli, Bozüyük İlçesi, Poyra Köyü, 12 Ada, 5 Parsel numaralı, 44.991,98 m² yüzölçümlü arsa üzerinde konumlandırılan 6.719,58 m² kapalı alanlı fabrika binasıdır.

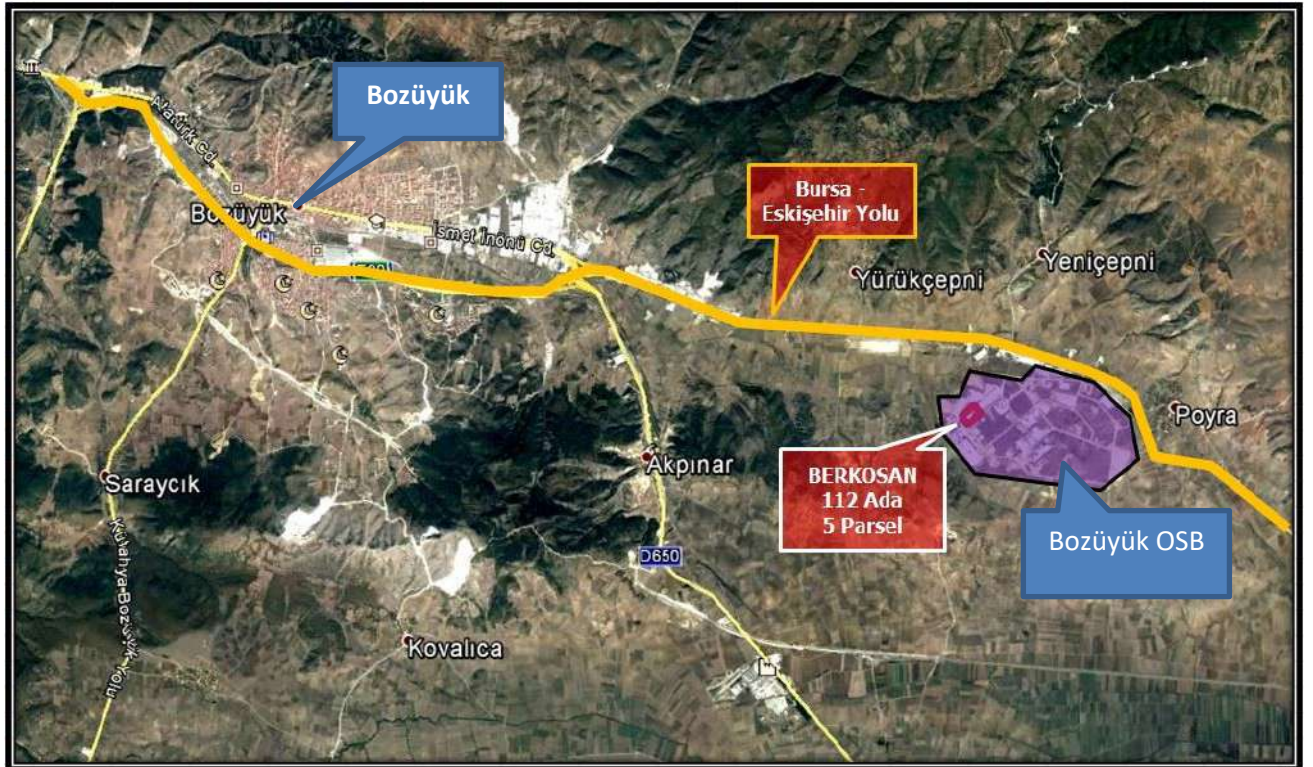


Uydu Görüntüsü

Gayrimenkul Bozüyük OSB içerisinde olup 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 ~30 km mesafede konumlanmıştır. Ulaşım, toplu taşıma ve özel araçlarla sağlanmaktadır.



Parsel görüntü



Uzak Plan Uydu Görüntüsü

4.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İLİ	Bilecik
İLÇESİ	Bozüyük
MAHALLESİ	Poyra Köyü
MEVKİİ	Arapdamı
PAFTA NO.	-
ADA NO.	112
PARSEL NO.	5
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	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 A.Ş.
HİSSE	Tam
EDİNME SEBEBİ	Satış

4.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

29.05.2025 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

4.4 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 Yalıtım 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 no'lu işlem ile yeniden tescil edilmiştir.

4.5 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.

4.6 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

4.7 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 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.
- 08.07.2021 tarih **000015/21** ruhsat numaralı olup, "Sanayi Binaları" için **3.287,55 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.
- 24.01.2022 tarih, **000001/22** belge numaralı (kısmi yapı kullanma izin belgesi) olup, “Sanayi Binaları” için **982,12 m²** 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 anlaşılmıştır. 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.

4.8 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 Hanci Yapı Denetim’dir.

4.9 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.

4.10 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.

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

Konu taşınmazın değerleme raporu gayrimenkul yatırım ortaklığı tebliği kapsamında hazırlanmamıştır.

4.12 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 değerleme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

4.13 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 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	Alan, m ²
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
TOPLAM	14.173,37

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

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

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 yutong üzeri plastik boyalıdır. Çatı kaplaması taş yünlü sandviç paneldir.

Ek Tesis, betonarme prefabrik sistemde, 2022 yılında Fabrika binası(1)'na bitişik olarak inşa edilmiştir. Yapı Ruhsatına ve yerinde yapılan ölçümlere göre **982,12 m²** kapalı alanlıdır. Fabrikanın yerleri şap, 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.

5 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

5.2 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 hala arsa olarak gözükmesi, 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.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

5.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde 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 analizi değerlendirilerek pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

5.5 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 karşılaştırılması durumunda (hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs.) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/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 değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyüklik 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 öğeler 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

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

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

5.5.2 Maliyet Yaklaşımı

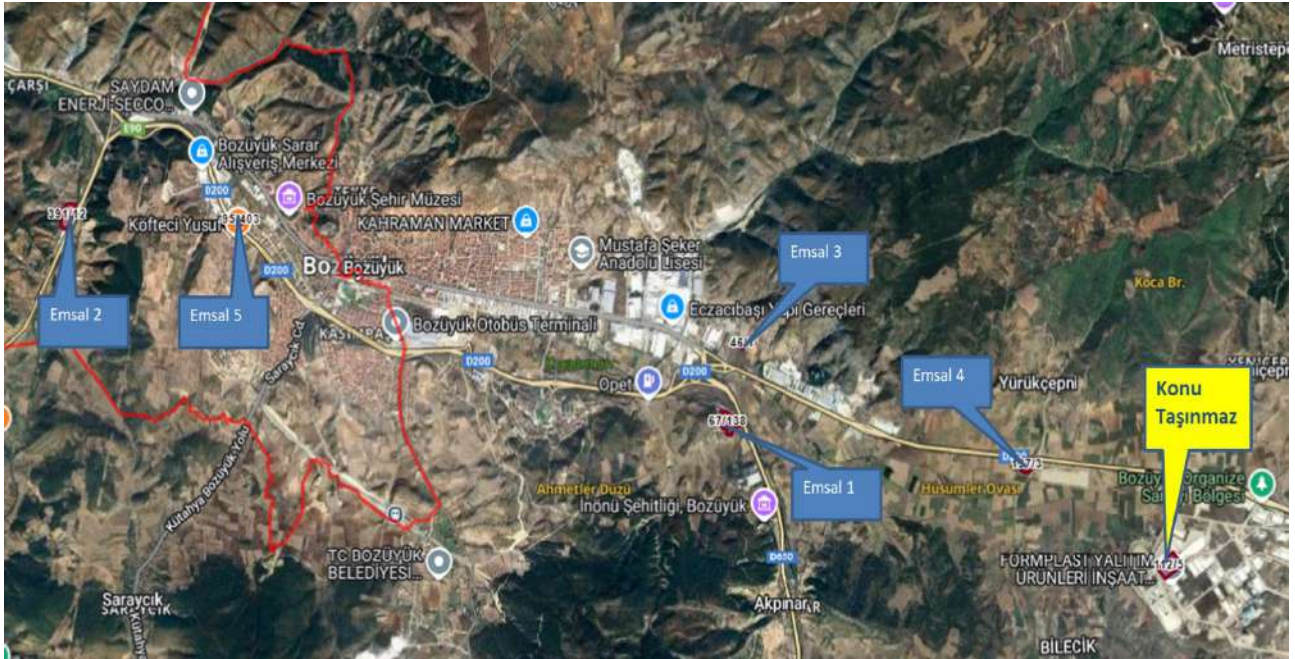
Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik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

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	Açıklama	Alan, m ²	İstenen Fiyat TL	m ² Fiyatı, TL	Kaynak
1	Bozüyük Yeşilkent mahallesinde, Kütahya yolu üzerinde, sanayi imarlı, 67/138 parsel, KAKS: 0.70, Hmax: Serbest, müstakil tapulu	40.000	110.000.000	2.750,00	Yılmaz Emlak 0 (533) 467 71 36
2	Sarar AVM'ye yakın, Caddeye cepheli, 391/12 parsel, Ticari imarlı, su, elektrik vb. altyapı imkanları hazır,	37.190	106.000.000	2.850,23	Trenday Emlak 0 (542) 652 37 31
3	Bozüyük Fabrikalar bölgesinde, , KAKS: 0.70, sanayi imarlı ve müstakil tapulu, 46/1 parsel	4.995	15.000.000	3.003	Pusula Emlak 0 (543) 321 26 11
4	Sanayi imarlı, caddeye 164 m cepheli, E:0.60, Hmax:9.50 m. ve müstakil tapulu, 137/3 parsel	20.840	87.000.000	4.175	NOG Emlak 0 (554) 989 45 50
5	Bozüyük Çarşı mah, Müstakil tapu, E:0.70, Hmax: Serbest, 95/403, Bursa-Eskişehir yolna 60 m cephesi var. Çinde yapı ve kiracı var	5.613	24.750.000	4.409	KW Cadde 0(216) 414 11 22



Emsal Krokisi

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

ARSA EMSAL DÜZELTME					
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış Fiyatı	110.000.000	106.000.000	15.000.000	87.000.000	24.750.000
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	104.500.000	100.700.000	14.250.000	78.300.000	22.275.000
Büyüklik (m ²)	40.000	37.190	4.995	20.840	5.613
Birim m ² Satış Değeri	2.613	2.708	2.853	3.757	3.968
Konum Düzeltmesi	20%	20%	25%	0%	10%
Arsa Büyüklüğü Düzeltmesi	0%	0%	-20%	-5%	-20%
Altyapı Düzeltmesi	5%	5%	5%	5%	5%
İmar düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	25%	25%	10%	0%	-5%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	3.266	3.385	3.138	3.757	3.770
Ortalama	3.463 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 altyapısı hazır arsaların m² tahsis bedelinin **peşin 3.500 TL/m²** olduğu tespit edilmiştir.
- ✓ Yapılan bu tespitler doğrultusunda, değerlendirme konusu 112 Ada, 5 numaralı Parselin
- ✓ **Bozüyük OSB içerisinde konumlanmış olması nedeniyle** m² emsal satış bedelinin Bozüyük OSB 2025 yılı tahsis bedeli olan **3.500,00-TL** alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMI (Arsa)	
Yüzölçümü, m ²	44.992
Birim m ² Değeri, TL	3.500
Arsa Değeri, TL	157.471.930

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 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 2025 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre 2. Sınıf C grubu maliyet bedeli olan 12.400 TL hesaplamalara dâhil 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 2025

Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre, 1. Sınıf B grubu maliyet bedeli olan 3.050,00 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, %13 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, 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	12.400
Mimarlık Ve Mühendislik Maliyeti, TL	372,0
Koordinasyon Ve Yönetim Maliyeti, TL	383,2
Diğer Maliyetler, TL	1.315,5
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	14.471
Fabrika Yeniden Yapım Maliyeti, TL	93.691.549
Ek Bina Kapalı Alanı, m²	982,12
Birim Maliyet, TL	12.400
Mimarlık Ve Mühendislik Maliyeti, TL	372,0
Koordinasyon Ve Yönetim Maliyeti, TL	383,2
Diğer Maliyetler, TL	1.315,5
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	14.471
Ek Bina Yeniden Yapım Maliyeti, TL	14.211.940
Su Deposu, Atık Su Binası Kapalı Alanı, m²	242,09
Birim Maliyet, TL	3.050
Mimarlık Ve Mühendislik Maliyeti, TL	91,5
Koordinasyon Ve Yönetim Maliyeti, TL	94,2
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	3.559
Su Deposu, Atık Su Binası Yeniden Yapım Maliyeti, TL	861.676
Çevre Düzenlemesi Maliyeti, TL	2.836.597
Yıpranma Oranı	0,13
Yıpranma Payı, TL	12.660.677
Toplam Bugünkü Yapı Değeri, TL	70.517.205

MALİYET YÖNTEMİ	
Arsa Değeri, TL	157.471.930
Bugünkü Yapı Değeri, TL	70.517.205
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Değeri, TL	227.989.135
Takdir Edilen Pazar Değeri TL	227.989.000

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 değerleme konusu taşınmazın pazar değeri 227.989.000 TL olarak takdir edilmiştir.

5.5.3 Pazar Yaklaşımı

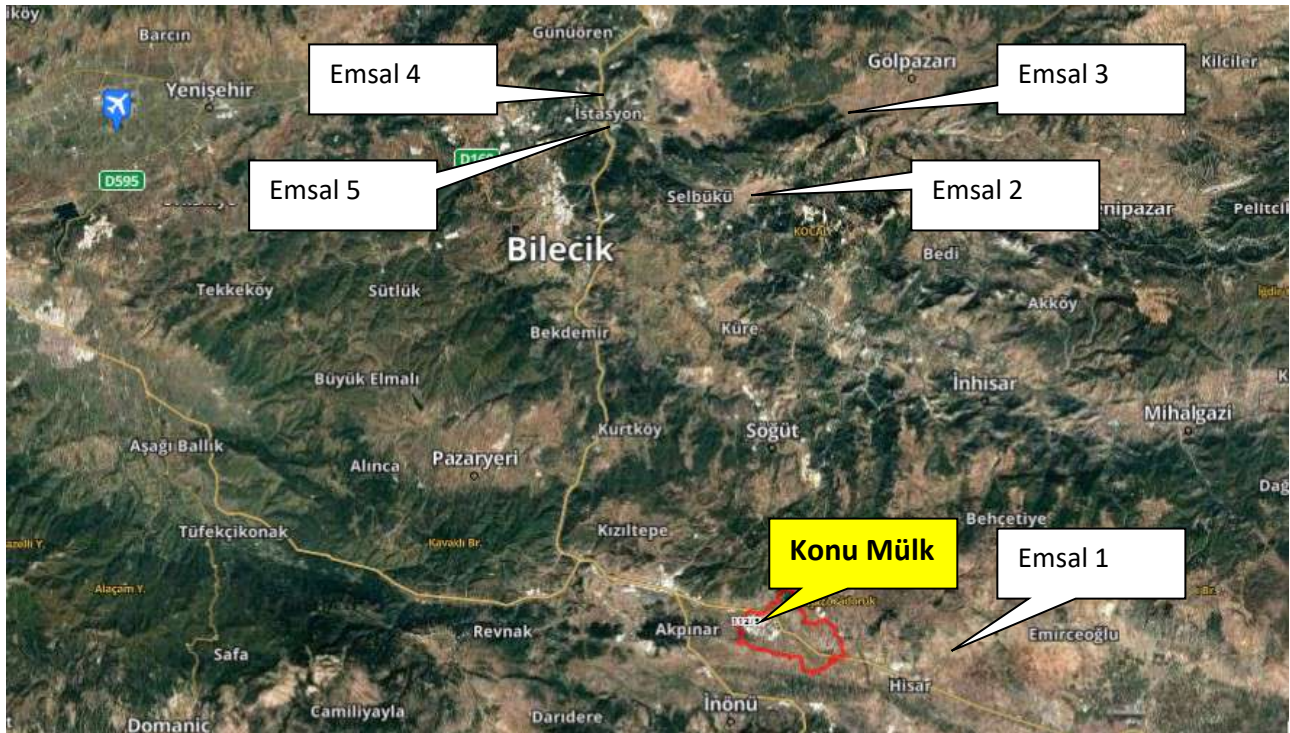
Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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.

Fabrika değeri hesaplamasında 2. yöntem olarak Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır. Gayrimenkulün değeri tespiti için çevrede benzer nitelikli satılık fabrika emsalleri araştırılmış olup emsal tablosunda gösterilmiştir.

EMSAL SATILIK FABRİKA							
Emsal	Açıklama	Açık Alan m ²	Alan, m ²	Bina/Arsa Oranı	İstenen Fiyat TL	Birim m ² Fiyatı TL	Kaynak
1	Bozüyük Eskişehir yolu yakını 3000 m ² kapalı alanlı, Seramik fabrikası	4.715	3.000	0,72	59.000.000	19.667	Ali Eren Emlak Bozüyük 0 (532) 681 47 42
2	Bilecik Gölüzar Sanayi bölgesinde 9499 m ² arazi üzerinde 2000 m ² kapalı alan ve 25 ton üretim kapasitesine sahiptir. İçinde imalathane, ofisler, lojman ve Yemekhane vardır.	9.499	2.000	0,211	35.000.000	17.500	Coldwell Banker Mayor 0 (216) 232 20 01
3	Bilecik Gölüzar Sanayi bölgesinde 9928 m ² arazi üzerinde 4000 m ² kapalı alana sahiptir. İçinde imalathane, ofisler, lojman, Yemekhane, Elektrik, su, doğalgaz vardır.	9.928	4.000	0,40	45.000.000	11.250	Kazaklar Emlak 0 (216) 642 99 88
4	Bilecik Osmaneli'nde 9733 m ² arazi üzerinde 2000 m ² kapalı alana sahiptir. Karma yem fabrikası olan tesis içinde imalathane, idari bina, 2 katlı lojman, değirmen ve bekçi kulübesi vardır.	9.733	2.385	0,205	90.000.000	37.736	KW Angora 0532 270 55 18
5	Bilecik Merkezde 249 ada 71, 73 ve 85 parselde toplam 38175 m ² arazi üzerinde 11565m ² kapalı alana sahiptir. Tesis içinde imalathane, idari bina 4176 m ² ve 1250 kva elektrik gücü vardır.	38.175	11.565	0,303	179.850.000	15.551	Remax Joker 0 (216) 572 46 46



Fabrika Emsal Krokisi

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

FABRİKA EMSAL DÜZELTME					
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış Fiyatı	59.000.000	35.000.000	45.000.000	90.000.000	179.850.000
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	35%	10%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	56.050.000	33.250.000	42.750.000	58.500.000	161.865.000
Büyüklük(m ²)	3.000	2.000	4.000	2.385	11.565
Birim m ² Satış Değeri	18.683,33	16.625,00	10.687,50	24.528,30	13.996,11
Konum ve OSB Düzeltmesi	20%	30%	50%	30%	30%
Arsa Büyüklüğü Düzeltmesi	35%	0%	25%	0%	-20%
Yola Cephe Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Ntelik Düzeltmesi	0%	0%	25%	0%	25%
Toplam Düzeltme Katsayısı	55%	30%	100%	30%	35%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	28.959	21.613	21.375	31.887	18.895
Ortalama	24.546 TL				

Taşınmazın birim m² değeri 24.546 TL olarak hesaplanmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMI	
Fabrika Kapalı Alanı, m ²	7.698,79
Birim m ² Değeri, TL	24.546
Fabrika Değeri, TL	188.971.737
Takdir Edilen Pazar Değeri TL	188.972.000

5.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmaz kiralamaya konu olmadığından kira değeri analizi yapılmamıştır.

5.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

5.8.1.1 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

5.8.2 Farklı Değerleme Metotlarıyla Bulunan Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

ÖZET TABLO	
Kullanılan Yöntemler	TL
Maliyet Yaklaşımı	227.990.000
Pazar Yaklaşımı	188.970.000

- ✓ 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 değer daha sağlıklı olduğu düşünülmektedir. Bu yüzden nihai değer takdirinde maliyet yaklaşımı ile hesaplanan değer esas alınmış ve konu taşınmazın değeri 227.990.000 TL olarak takdir edilmiştir.

5.9 Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından 26.02.2021 tarihinde OZEL-2021-00018 numaralı, 22.06.2022 tarihinde OZEL-2022-00200 numaralı ve 01.12.2023 tarihinde OZEL-2023-00191 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

5.10 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.

5.11 Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın GYO portföyüne uyumluluğu bu değerlendirme çalışmasının konusu değildir.

5.12.1 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri,

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

5.12.2 Yasal Gereklerin 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.

6 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

6.2 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, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınarak;

04.06.2025 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri
KDV Hariç	227.990.000 TL
KDV Dâhil	273.588.000 TL

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

Hazırlayan
Taner DÜNER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431

Onaylayan
Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400177