

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU
(UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

BOLU İLİ, MERKEZ İLÇESİ, SARAYCIK KÖYÜ, 120 ADA, 18 PARSEL (ESKİ: 120 ADA, 6 ve 7 PARSEL) NUMARASINDA KAYITLI "ARSA" VASIFLI TAŞINMAZ

RAPOR NO: RYS-201700036

RAPOR TARİHİ: 29.12.2017

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	3
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	3
1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI	3
1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	3
1.4 DEĞERLEME TARİHİ.....	3
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	3
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	3
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	3
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	3
1.10 UYGUNLUK BEYANI	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	4
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ.....	4
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	5
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	6
3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI	6
3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	7
3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	8
3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	8
4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ.....	8
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	8
4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	9
4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	11
4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	11
4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	11
4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER	11
4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	12
5. GENEL VE ÖZEL VERİLER	13
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER.....	13
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	18
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	23
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI	23
6.2 GELİR YAKLAŞIMI.....	23
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI.....	23
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	24
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	24
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	27
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER.....	27
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	27
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	28
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	31
7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ	31
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	31
7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEYİŞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	32
7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	32
8.SONUÇ BÖLÜMÜ.....	33
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	33
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	33
9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)	34

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 29.12.2017, rapor no: RYS-201700036'dır.

1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

Bu rapor; Bolu İli, Merkez İlçesi, Saraycık Köyü, 120 Ada, 18 Parsel numarasında kayıtlı "Arsa" vasıflı taşınmazın Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mustafa CEYLAN – SPK Lisans No: 404356

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Gonca ATASOY ALTUNBAŞ – SPK Lisans No: 400334

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi 28.12.2017'dir.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 31.01.2017 tarihli 2017/003 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına ilişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 4 (dört) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor "REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." ile karşılıklı olarak imzalanmış 31.01.2017 tarihli 2017/003 numaralı sözleşmeye istinaden, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri VIII, No: 35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” hükümleri ile Kurul’un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” ile yine Sermaye Piyasası Kurulu’nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını beyan ederiz.

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 11.07.2011 Tarih ve 7855 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesi’nde şirket ana sözleşmesine göre “yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi vb. kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile makine, teçhizat, vb. malların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermek” olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacı ile 270.000,00-Türk Lirası sermaye ile kurulmuş, halihazırda sermayesi 500.000,00-Türk Lirası’dır. Şirket, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) 02.12.2011 tarih ve 11/539 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. Ayrıca şirkete, T.C. Başbakanlık Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik kararı uyarınca; "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve

gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık yapma” konularında hizmet etme yetkisi verilmiştir.

Faaliyetlerini İstanbul Merkez ofisi, Adana, Ankara, Diyarbakır, İzmir, Konya Şubeleri, Isparta İrtibat bürosu ve sözleşmeli çözüm ortağı olarak Türkiye’nin farklı bölgelerine yayılmış birimleri vasıtasıyla sürdürmekte olan Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Türkiye genelinde bankalara, kamu kurumlarına, belediyelere, özel ve tüzel kişiliklere değerleme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz, Kozyatağı Mahallesi, Kaya Sultan Sokak, No:77, D:8 Kozyatağı-Kadıköy / İstanbul adresinde hizmet vermektedir.

Telefon: 0216 4102678, Faks: 0216 4102679

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., şirket ana sözleşmesine göre Sermaye Piyasası Kurulu’nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak 03.09.2008 tarihinde tescil edilmiş, halka açık anonim ortaklıktır. Şirketin çıkarılmış/tamamı ödenmiş sermayesi 246.000.001,00-Türk Lirası’dır.

Şirketin merkez adresi Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 PK:34696

Üsküdar/İSTANBUL’dur.

Telefon: 0216 5642000, Faks: 0216 5642099

2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

2.3.1 PAZAR:

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

2.3.2 PAZAR DEĞERİ:

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 kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esası, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

BÖLÜM 3

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

120 ADA, 18 PARSEL (ESKİ: 120 ADA, 6 ve 7 PARSEL)		
İLİ	:	BOLU
İLÇESİ	:	MERKEZ
MAHALLESİ	:	-
KÖYÜ	:	SARAYCIK
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	120
PARSEL NO	:	18 (ESKİ: 6 ve 7)
YÜZÖLÇÜMÜ	:	21.315,59 m ²
NİTELİĞİ	:	ARSA
CİLT NO	:	17
SAHİFE NO	:	1641
TARİH	:	27.10.2016
YEVİMİYE NO	:	17448
MALİK	:	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS OSB (605681/3271681) BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS OSB (2666000/3271681)

3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

120 ADA 18 PARSEL (ESKİ: 120 ADA, 6 ve 7 PARSEL)

Bolu Tapu Müdürlüğünde yapılan inceleme ve TAKBİS sisteminden 10.11.2017 tarihinde, saat: 15.23'te alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır.

Rehinler Bölümü:

Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 10.000.000,00 TL bedelli 1.dereceden 02/02/2011 tarih ve 1466 yevmiye nolu ipotek.*

Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 10.000.000,00 TL bedelli 2.dereceden 03/08/2011 tarih ve 9769 yevmiye nolu ipotek.*

Şerhler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Beyanlar Bölümü:

Beyan: Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (20/02/2015 tarih ve 2542 yevmiye no ile)**

* Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi" başlığında (Madde 30) "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz." hükmü bulunmaktadır.

MADDE 30 – (1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.

**Taşınmaz, OSB Bölge Müdürlüğü'nden uygunluk görüşü alınarak devredilebilir.

3.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESENE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü portalı üzerinden 10.11.2017 tarihinde, saat: 15.23'te alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul
Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 7 | 47

3.3 BOLU ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Bolu Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, 120 Ada 18 Parsel, 20.07.2016 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında; *Sanayi Alanında kalmakta, ayrık inşaat nizamında, Emsal: 0,70, Hmax: Teknolojinin Gerektirdiği Yükseklik, ön ve arka bahçe çekme mesafeleri 20 m, yan bahçe çekme mesafeleri 12 m yapılaşma şartlarını haizdir.*

Parselin kullanım şekli ve yapılanması, mer'i imar planında belirtilen yapılaşma şartlarına uygundur.

3.3.1 BOLU ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER

Bolu Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nde taşınmaza ait 11.11.2014 tarih, bila sayılı mimari proje incelenmiş; 07.05.2014 tarih ve 2014/03 sayılı yeni yapı ruhsatı, 14.11.2014 gün ve 2014/08 sayılı tadilat ruhsatı ve 24.12.2014 tarih, 2014/05 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi; 2-C yapı sınıfında, tek kat ve 12.159 m² inşaat alanlı yapı için verilmiştir.

Parsel üzerindeki yapı, mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. herhangi bir olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

3.3.2 YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Parsel üzerindeki yapı, 29.06.2001 kabul tarihli Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a uygun şekilde inşa edilmiştir. Parsel üzerindeki yapının yapı denetimi, Bolu Köroğlu Yapı Denetimleri Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir.

3.3.3 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Parsel üzerindeki yapıya ait mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta; yapı anılan resmi belgelere uygun şekilde inşa edilmiştir.

3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

3.4.1 MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı üzerinden 10.11.2017 tarihinde, saat: 15.23'de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; 120 Ada 18 Parsel, 27.10.2016 tarih ve 17448 yevmiye numarası ile 6 ve 7 parsellerin tevhibi ile oluşmuştur.

3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Bolu Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, taşınmazın imar planı 20.07.2016 tarihinde onaylanmış, taşınmazın yapılaşma şartları E=0,60 iken E=0,70 olmuştur.

BÖLÜM 4

4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Rapora konu taşınmaz, Bolu İli, Merkez İlçesi, Susuzkınık OSB Mahallesi, Bolu Organize Sanayi Bölgesinde 9. Cadde No: 120/6 adresinde yer almakta ve **N: 40.738863, E: 31.725433** coğrafi

koordinatlarda konumlandırılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz kiracıları tarafından depo olarak kullanılmaktadır.



Konu taşınmaza ulaşım; D-100 (Ankara - Bolu Yolu) Karayolu ile D-160 Karayolunun kesişiminden D-100 Karayolu üzerinde Ankara istikametinde ilerlerken yaklaşık 7,4 km sonra sağ kolda kalan 1. Cadde üzerindeki Bolu OSB girişinden ilk soldan 2. Caddeye girilir. Ardından yaklaşık 900 m sonra sağ koldaki 3. Caddeye ve yaklaşık 240 m sonra sol koldaki 9. Caddeye dönülür. Değerlemeye konu taşınmaz bu cadde üzerinde yaklaşık 650 m ilerde sağ kolda kalmaktadır.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede çeşitli sektörlerle hizmet veren sanayi kuruluşları bulunmaktadır. Yakın çevresinde; Küçük Sanayi Siteleri, Saraycık Köyü, Susuzkınık Köyü ve Bolu Organize Sanayi Cami bulunmaktadır.



4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu taşınmaz; Bolu İli, Merkez İlçesi, Susuzkınık OSB Mahallesi, Bolu Organize Sanayi Bölgesinde 9. Cadde No: 120/6 adresinde yer alan 120 ada 18 Parselde kayıtlı 21.315,59 m² yüzölçümlü “arsa” vasfı ile tescilli taşınmaz ve üzerindeki yapıdır. Parsel üzerinde 2014 yılında betonarme yapı tarzında inşa edilmiş tek katlı depo nitelikli yapı bulunmaktadır.

4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI



4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı : BETONARME

Yapı Sınıfı : IV-A

Yapının Yaşı : 3

Yapı Nizamı : AYRIK

Otopark : VAR (AÇIK)

Güvenlik : VAR

Sosyal Tesis : YOK

Su Deposu : YOK

Hidrofor : YOK

Asansör : YOK

Elektrik : VAR

Su : VAR

Kanalizasyon : VAR

Dış Cephe : ALÜMİNYUM PANEL KAPLAMA

Çatı : ÇELİK KONSTRÜKSİYON ÜZERİ ALÜMİNYUM PANEL

Isıtma-Soğutma: YOK

Yangın Tesisatı : VAR

Diğer : Alüminyum malzemeden imal edilmiş otomatik garaj kapıları bulunmaktadır. Parsel içerisinde diğer bölümler kısmen toprak, kısmen beton kaplıdır. Parsel sınırları bahçe duvarı üzeri tel örgü ile çevrilmiştir.

4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkule ilişkin,

İnşaat Kalitesi : ORTA

Malzeme Kalitesi : ORTA

Fiziksel Eskime : DÜŞÜK

Altyapı : TAMAMLANMIŞ

4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, üzerindeki yapının fiziksel durumu, konumu, alanı ve bölgedeki emsal taşınmazların kira ve satış değerleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Parsel üzerinde tek katlı, depo nitelikli, 1 adet yapı bulunmaktadır. Parsel üzerindeki yapının oturduğu bölüm dışındaki alanın yaklaşık 2.800 m²'lik bölümü saha betonu ve yaklaşık 720 m uzunluğunda bahçe ve istinat duvarı bulunmaktadır.

Mimari(tadilat) projesinde ve yerinde tek kattan oluşmakta olup yaklaşık brüt 12.159 m² alanlı zemin katta depo bölümü, akü şarj odası, ofis, yönetici odası, arşiv, yemekhane, soyunma odası, antre, lavabo ve wc'ler ve sığınak alanından oluşmaktadır. Mahallinde kiraya verilmiş durumda olup depo amaçlı olarak kullanılmaktadır. Yapılar ruhsat ve iskan belgelerinde 2C yapı sınıfında görülmekte, yerinde yapılan incelemede yapıların 4A yapı sınıfı ve grubunda inşaa edildikleri tespit edilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı
Depo	IV-A	12.159,00 m ²

4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yerinde yapılan incelemede binanın depolama amaçlı kullanılmakta olduğu, tek kattan oluştuğu görülmüştür. Binanın idari kısmında zeminler fayans duvarlar boyalı ve tavanlar asma tavan diğer yerlerde zeminleri sıkıştırılmış beton kaplı, duvarlar sıvalı, dış cephesi alüminyum panel kaplama, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum panel kaplıdır. Binada katlanabilir (seksiyonel kapı) nakliye kapıları bulunmaktadır.





BÖLÜM 5

5. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

5.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER



Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 13 | 47

Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir. Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km² lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 81 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.

5.1.2 NÜFUS

TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI

Yıllara ve cinsiyete göre ilçe merkezleri ve beldeler nüfusu, 1927-2016										Population of province/center cities and towns/villages by years and sex, 1927-2016									
Yıl	Toplam - Total			İl ve ilçe merkezleri - Province and district centers			Beldeler ve köyler - Towns and villages			Yıl	Toplam - Total			İl ve ilçe merkezleri - Province and district centers			Beldeler ve köyler - Towns and villages		
	Toplam - Total	Erkek - Male	Kadın - Female	Toplam - Total	Erkek - Male	Kadın - Female	Toplam - Total	Erkek - Male	Kadın - Female		Toplam - Total	Erkek - Male	Kadın - Female	Toplam - Total	Erkek - Male	Kadın - Female	Toplam - Total	Erkek - Male	Kadın - Female
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi ⁽²⁾										Address Based Population Registration System (%)									
1927	70 588 256	35 375 533	35 212 723	49 747 850	24 928 955	24 818 894	20 858 201	10 447 548	10 390 645	100,0	100,0	100,0	70,5	70,5	70,5	29,5	29,5	29,5	1927
2000 ⁽³⁾	71 517 109	35 901 164	35 615 945	53 611 723	26 945 026	26 666 697	17 905 377	8 954 340	8 951 025	100,0	100,0	100,0	75,0	75,1	74,9	25,0	24,9	25,1	2000 ⁽³⁾
2009	72 951 312	36 482 410	36 468 902	54 807 219	27 585 747	27 221 472	17 754 093	8 872 983	8 881 110	100,0	100,0	100,0	75,5	75,7	75,4	24,5	24,3	24,6	2009
2010	73 772 988	37 043 182	36 729 806	56 222 356	28 308 956	27 913 400	17 500 632	8 734 326	8 766 306	100,0	100,0	100,0	76,3	76,4	76,1	23,7	23,6	23,9	2010
2011	74 724 269	37 532 854	37 191 415	57 385 706	28 662 676	28 723 030	17 338 563	8 678 378	8 660 184	100,0	100,0	100,0	76,8	76,9	76,7	23,2	23,1	23,3	2011
2012	75 627 304	37 595 168	38 032 136	58 440 431	29 388 250	29 052 181	17 178 953	8 627 938	8 551 015	100,0	100,0	100,0	77,3	77,3	77,2	22,7	22,7	22,8	2012
2013 ⁽⁴⁾	76 867 884	38 473 360	38 394 524	60 034 413	30 135 735	29 898 678	16 833 451	8 337 565	8 505 886	100,0	100,0	100,0	81,3	81,3	81,4	18,7	18,7	18,6	2013 ⁽⁴⁾
2014	77 695 904	39 004 302	38 691 602	61 286 182	30 765 980	30 520 202	16 609 722	8 230 312	8 379 410	100,0	100,0	100,0	81,8	81,7	81,8	18,2	18,3	18,2	2014
2015	78 741 953	39 511 191	39 230 762	62 523 134	31 375 925	31 147 209	16 217 989	8 134 796	8 083 193	100,0	100,0	100,0	82,1	82,1	82,1	17,9	17,9	17,9	2015
2016	79 814 871	40 243 650	39 571 221	63 671 748	32 035 010	31 636 738	16 143 125	8 107 640	8 035 485	100,0	100,0	100,0	82,3	82,2	82,4	17,7	17,8	17,6	2016

Kaynak: Genel Nüfus Sayımı sonuçları, 1927-2000 ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları, 2007-2016

(1) Cinsiyete göre nüfus 1945 ve 1955 yılı cinsiyet oranlarından tahmin edilmiştir.

(2) İl, ilçe, belde ve köy nüfusları, 1927-2000 ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları, 2007-2016 yılına kadar, ilçe merkezleri ve beldeler nüfusu, 1945 ve 1955 yılı cinsiyet oranlarından tahmin edilmiştir.

(3) İlçe nüfusu, 1927-2000 ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları, 2007-2016 yılına kadar, ilçe merkezleri ve beldeler nüfusu, 1945 ve 1955 yılı cinsiyet oranlarından tahmin edilmiştir.

(4) Bir önceki yıla göre "ilçe nüfusu" ile "ilçe nüfusu" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 2000 sayım Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş değişiklikleridir.

Source: Results of Population Censuses, 1927-2000 and results of Address Based Population Registration System, 2007-2016

(1) Population by sex has been estimated by 1945 and 1955 sex-rates.

(2) Population of provinces, districts, municipalities and villages are determined according to the administrative attachment, legal entity and name changes recorded in the National Address Database (NAD) by the census methods of extrapolation and directly (1945-95) in accordance with the census regulations and administrative boundaries.

(3) The main reason of the major difference in the population of "provinces and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative changes regulated by Law No. 5312.

(4) The main reason of the major difference in the population of "provinces and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative changes regulated by Law No. 5300.

5.1.3 EKONOMİK VERİLER

Taşınmaz sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin başında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin başında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarşisi bağlamında incelendiğinde, gayrimenkullerin barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengelerine bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkullere talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkullerin fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatür de bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da

yaratabilmektedir. Şu an itibarıyla arz açığı temeline bağlı kalarak yüksek fiyatlarla satılan gayrimenkuller bile çoğu zaman maket üzerinden satılmaktadır. Dolayısıyla, pazar dinamik bir yapıda gelişmektedir.

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir, 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmakla birlikte, olumlu etkileri 2008 yılında beklenirken, küresel ekonomiden kaynaklanan dalgalanmalar konut talebi önemli ölçüde azalma göstermiştir.

ABD mortgage krizinde, borçlulardan, kredi veren kuruluşlara, menkul kıymet ihraç edenlerden kredi derecelendirme ve yatırımcılara kadar tüm mortgage piyasası taraflarının sorumlu olduğu görülmektedir. Özellikle sorunlu kredilerin büyük kısmını oluşturan subprime mortgage kredilerinin hükümet tarafından desteklenmesi ve batık kredilerin hükümet politikaları gereği fonlanması, değerlendirme ve ölçümü zor olan bir sistemin oluşmasına neden olmuştur. ABD’de başlayan sorunların diğer ülke piyasalarında domino etkisi yaratmasına neden olmuş, sonuçta ise ABD kaynaklı ortaya çıkan mortgage krizi tüm dünya piyasalarını derinden etkilemiştir. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler henüz mortgage sistemi uygulamasının çok başlarında oldukları için taşınmaz piyasalarında önemli ölçüde kırılmalar yaşamadılar. Ancak krizin etkileri ülkemizde de psikolojik olarak daha sonra belirginleşmeye başladı. Yakın geçmişte açıklanan rekor küçülme rakamları da bunu kanıtlamaktadır.

2009 yılında derinleşen ekonomik krizin etkisiyle inşaat sektörü daralmış, gayrimenkul piyasasında fiyatlar gerilemiştir. Ancak ekonomik krize rağmen yurtiçi faiz oranlarında düşüş yaşanmış, kredi faiz oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi gayrimenkule olan talebin daha da fazla düşmesine engel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki gerilemeyi sınırlamıştır.

2010 yılında Türkiye inşaat sektörü ve gayrimenkul piyasası yeniden büyüme sürecine girmiş, konut piyasasında yeni başlangıçlar ve kredi kullanımında önemli gelişmeler yaşanırken ticari gayrimenkullerde AVM ve ofis piyasaları da canlanmıştır. Küresel finans krizi sebebiyle daralma yaşayan ekonominin yıl boyunca iyileşme gösterip nitelikli Konut projeleri sayısında artış izlenmiştir. Yine ofis ve alışveriş merkezi kiralama taleplerinde ve yeni yatırımlarda artış görülmüştür.

2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde konut sektöründe alınan yapı ruhsatları ve yapı kullanım izni belgesi sayısı artmıştır. Konut kredisi faiz oranları ikinci çeyrekte yüzde 1’in üzerine çıktıktan sonra artışını yılın üçüncü ve son çeyreğinde de sürdürmektedir. Merkez Bankası’nın sıkılaştırıcı önlemleri uyguladığı Ağustos ayından sonra ticari ve tüketici kredisi faizleri yükselme eğilimine girmiştir. Buna bağlı olarak konut kredisi aylık ortalama faiz oranları da yükselmiştir. Tüketicilerin konut satın alma eğilimi 2011 yılı genelinde dalgalanma göstermiştir. Yılın ilk çeyrek döneminde artan satın alma eğilimi ikinci çeyrekte zayıflamış, üçüncü çeyrekte ise son dönemlerin en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Yılın dördüncü çeyrek döneminde ise Ekim ayı verilerine göre tüketicilerin konut satın alma eğilimi yeniden gerilemiştir.

Perakende yatırım pazarı, 2011 yılı içerisinde uluslararası yatırımcıların ilgisini yoğun bir şekilde çekmeye devam etmiştir. 2011 yılında ekonomide yaşanan canlanmayla birlikte, lojistik pazarında kiracı talebinde gözle görülür bir düzelme görülmüş fakat bu düzelme tam anlamıyla kira işlemleri ve kira oranları üzerinde etkili olamamıştır. Uluslararası piyasalarda görülen toparlanmayla beraber, Türkiye otel piyasasına olan ilgi de artmıştır.

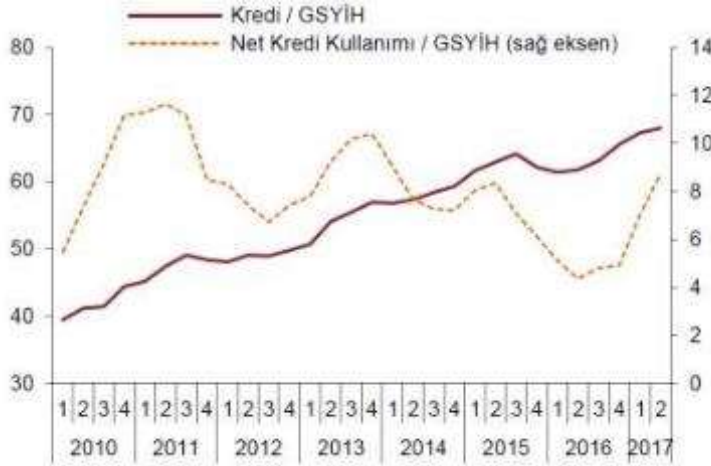
2012 de Avrupa piyasalarında ciddi bir belirsizlik söz konusu iken, ülkemiz Avrupalı gayrimenkul yatırımcıları için Avrupa’da orta ve uzun vadedeki yatırım seçeneklerinden biri olmaya devam etmiştir.

2013 yılı itibarıyla gelinen nokta konut kredilerinin bankacılık kesimi açısından önem taşımaya devam ettiğidir. Konut kredisi faiz oranları açısından yaklaştığımızda ise, yılın ilk yarısında tarihin en düşük oranları gözlemlenmiş, yılın ikinci yarısında ise özellikle Amerika'nın parasal politikalarından kaynaklanan unsurların etkisi ile yılsonunda aylık %1 seviyelerini zorlamıştır.

Türkiye'de gerek reel, gerek nominal faizlerin oldukça hızlı düştüğü 2002–2013 Mayıs döneminin ardından Fed'in açıklamaları ve iç ekonomik risk algısının artmasına paralel hızlı bir yükseliş trendi yaşanmıştır. Bu süreç kredi faizleri ve diğer tüm faiz türlerinin de (TL cinsinden) artmasına neden olmuştur. 2014 başında görülen döviz çıkışları ve artan diğer risk algıları yüzünden TCMB'nin döviz ve faiz piyasasına müdahalesi ile faiz oranlarında yükseliş devam etmiştir. Daha sonra gerek TCMB eli ile gerekse piyasa da oluşan faiz oranlarında belli bir gerileme 2015 ilk yarısına kadar yaşanmıştır. 2016 yılında ise 2015 Kasım seçimlerinden sonra tekrar tek partili hükümet döneminin başlaması ile piyasalar yeniden dengeli bir görünüme kavuşmuş fakat iç tüketimde yaşanan artışa rağmen hız kaybeden stok artışı nedeniyle büyüme ilk çeyrekte yavaşlamıştır. 2016 yılının son çeyreğinde Amerika Birleşik Devletleri'nde yapılan başkanlık seçimleri ile birlikte dünya ekonomisinde önemli dalgalanmalar yaşanmıştır. Seçim sonucu piyasalarda büyük bir belirsizlik oluşturmuştur. Bu belirsizliğin etkileri Türkiye'de de kendini göstermektedir.

2016 yılı başlarında büyümeyi destekleyici politikalar hayata geçirilmeye çalışılmıştır. Ancak 15 Temmuz darbe girişimi, jeopolitik riskler nedeniyle faiz oranlarında ve risk primlerinde istenilen hedefe ulaşılmamıştır. Ancak her türlü olumsuz gelişmeye karşı 2016 yılı büyüme oranı ve genel ekonomik şartlar bakımından kötü geçmemiştir. 2017 yılının ilk yarısında, finansal sistemi destekleyici makro ihtiyati politikalar ile kamu maliyesi tedbir ve teşvikleri sayesinde, kredi büyümesindeki canlanma devam etmiştir. Finansal istikrar açısından önem arz eden ve kredi büyümesinin iktisadi faaliyet ve toplam taleple ilişkisini özetleyen bir gösterge olan net kredi kullanımının GSYH'ye oranı, yılın ikinci çeyreğinde de artış kaydederek yüzde 8,7 seviyesine yükselmiştir.

Yurtiçi Kredi Stoku ve Net Kredi Kullanımı (GSYH'ye Oranı Yıllık, %)*



* Yurt içi krediler, katılım bankaları dahil toplam bankacılık sektörü kredileri olup, yurt dışı şubeler ve kredi kartları dahildir. Kur etkisinden arındırılmıştır. Net Kredi Kullanımı nominal kredi stokunun yıllık değişimi olarak hesaplanmaktadır. Kur etkisinden arındırılmıştır. 2017 yılı ikinci çeyrek GSYH verisi tahminidir.

Kaynak: TCMB

Bu çerçevede, finansal olmayan kesime kullandırılan, kur etkisinden arındırılmış toplam kredilerin yıllık büyümesi artarak yaklaşık yüzde 18,8 oranında gerçekleşmiştir. 2016 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren artış eğiliminde olan toplam kredilerin büyüme oranı, 2017 yılının ikinci çeyreği boyunca, ticari krediler kaynaklı olarak geçmiş yıllar ortalamasının üstünde seyretmiştir. Ancak KGF destekli

kredilerin önceden belirlenen sınırlara yaklaşması neticesinde, Haziran ayı ortasından itibaren Türk lirası cinsinden ticari kredi büyümesinde gözlenen dengelenme, toplam kredi büyümesine de yansımış ve toplam kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 21 Temmuz 2017 itibarıyla yaklaşık yüzde 21,6 olarak gerçekleştirilmiştir

2017 yılı ilk yarı itibarı ile makro dengeleri sağlamak ve belli bir büyüme potansiyeline ulaşmak için iktisat-maliye politikaları kullanılmaya başlanmış (KGF-Kredi Garanti Fonu) devreye alınmış, TCMB tarafında ise sıkı para politikası ve örtülü faiz artışı silahları devreye sokulmuştur. Uygulanan araçlar büyüme üzerinde oldukça olumlu sonuçlar vermiştir. Ancak faiz maliyetleri istenilen yerde olmaktan uzaktır.

Konut kredileri özelinde faiz oranlarına baktığımızda ise 2016 yılı ikinci çeyreğinden itibaren yaşanan gerileme eğilimi Mart 2017'den sonra yerini yükselişe bırakmıştır. Haziran 2017 dönemi itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %0,93, bileşik faiz oranı ise %11,78 seviyesine gelmiştir. 2017 üçüncü çeyreğinde ise bankalar tarafından sağlanan 120 aylık konut kredi oranları aylık olarak %0,99 ile %1,29 arasında dalgalanmaktadır. Bu oranlar geçtiğimiz bir önceki çeyrek döneme göre yükselişi işaret etmektedir. Ağustos 2017 döneminde konut faizleri geçen bir yılın zirvesine işaret etmektedir.



Kaynak: TCMB ve GYODER

TL Ticari Kredi ve TL Mevduat Faizi (Akım Veri, Yıllık Faiz 4 Haftalık H.O,%)



Kaynak: TCMB

Konut kredisi faiz oranlarının artış nedenlerine bakıldığında ise en önemli gerekçe olarak bankaların fonlama maliyetlerindeki artışı verdikleri kredilere yansıttmasıdır.

Bankalar açısından diğer bir sorunda en önemli finansman kaynağı olan ve ağırlıklı olarak üç aydan kısa vadeye sahip mevduat faiz oranlarında yaşanan artışlardır. Mevduat faiz oranlarında yaşanan artışlar kredi faiz oranlarına da yansımıştır.

Kredilere ait diğer önemli bir veri de dönemsel olarak kredilerin miktarsal değişimidir. Çeyrek dönemler itibarıyla miktarlara baktığımızda 2016 yılı son çeyreğinde gerek kampanyalar gerekse ekonomiye sahip çıkma güdüsüyle tüketicilerin olumlu davranışı hem adet hem de miktar olarak konut kredilerini artırmıştır.

Kullandırılan Konut Kredisi (Miktar-TL)

Dönem	Ç1'15	Ç2'15	Ç3'15	Ç4'15	Ç1'16	Ç2'16	Ç3'16	Ç4'16	Ç1'17
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	12.483	12.748	11.173	10.382	11.223	13.280	13.215	19.378	18.815
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	129.040	116.023	100.141	92.963	98.016	110.918	115.179	151.019	134.212

Kaynak: TBB, GYODER

Kullanılan konut miktarı ise çeyrek dönemler itibarıyla son iki çeyrekte artış göstermiştir.

2015 yılında yapılan toplam satışlar 1.289.320 adet olurken ipotekli konut satışı ise 434.388 adet olmuştur (Oranı yaklaşık %33,6 dır). 2016 yılında yapılan toplam konut satış adedi 1.341.453 olurken bu rakamın 449.508 tanesi ipotekli satışlardan kaynaklanmıştır (Oranı yaklaşık %33,5 dır). 2017 yılı ilk yedi aylık sürecinde ise yapılan toplam satışlar 770.232 adet olurken ipotekli satışlar 283.950 adet olmuştur (Oranı yaklaşık %33,3 dır). 2017 yılı içinde ipotekli satış oranı şimdiden son iki seneki oranı yakalamıştır. Yılsonu itibarı ile son iki senedeki oranı geçebilme ihtimali son derece yüksektir.

5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ
BOLU İLİNE AİT BİLGİLER
COĞRAFİ KONUM:

Türkiye yüzölçümünün %1,015'lik bölümünü kaplayan Bolu İli, 8,276 km² (827,600 ha) yüzölçümü ile Karadeniz Bölgesi'nin Batı Karadeniz bölümünde yer alır. İl arazisinin yaklaşık %18'ini tarım alanları oluşturmaktadır. Orman alanları ise %64'lük bir oran ile Türkiye ormanları içinde %2,55'lik paya sahiptir. Çayır ve meraların kapladığı alan yaklaşık %15'tir. Geriye kalan %8 dolayında alan ise tarım dışı alanlardır.



Ortalama rakım 1000 m, merkez ilçe rakımı ise 725 m civarındadır. Matematiksel konum açısından 30 derece 32 dakika - 32 derece 36 dakika Doğu boylamları ile 40 derece 06 dakika - 41 derece 01 dakika Kuzey enlemleri arasındadır.

Bolu İl Merkezine göre; Dörtdivan, Yeniçağa ve Gerede ilçeleri doğuda, Mengen kuzeydoğuda, Göynük ve Mudurnu ilçeleri güneybatıda, Seben ve Kıbrısçık ilçeleri ise güneyde yer almaktadır. Bolu'nun, batısında Düzce ve Sakarya, güneybatısında Bilecik ve Eskişehir, güneyinde Ankara, doğusunda Çankırı, kuzeyinde Zonguldak ve kuzey doğusunda Karabük illeri yer alır.

Düzce'nin 584 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile (09.12.1999 tarih ve 23901 sayılı R.G.) il olarak ayrılmasıyla, Bolu'nun denizle bağlantısı kalmamıştır.



- Bolu İli'nin Türkiye İçindeki Konumu

Dağlar: İl topraklarının % 56' sını kaplamaktadır. İl güneybatı - kuzeydoğu istikametinde Bolu Dağları; en yüksek yeri 1980 m. ile Çele Doruğu, ve Abant Dağları (1748 m.), Gerede'nin kuzeyinde Arkot (1877 m.) ve Göl Dağları (1112 m.)dır. En güneyde ilk iki sıradan daha yüksek olan ve genel olarak Köroğlu Dağları (en yüksek yeri 2499 m.) adı verilen volkanik dağlar uzanır. Bolu'nun güneyindeki uzantısı Seben Dağları 1854 m. Mudurnu civarında Ardıc Dağları 1443 m. Güneydeki Çal Tepesi ise 1640 m. yüksekliğindedir.

Ovalar: İl Yüzölçümünün % 8'ini kaplayan ovalar genel olarak batı – doğu istikametinde uzanırlar. 725 m yükseltideki Bolu Ovası ve 1300 m. yükseltideki Gerede Ovaları en genişleridir. Diğer ovalar ise Yeniçağa Ovası, Mudurnu Ovası ve Göynük ilçesinin güneyinde Himmetoğlu Ovasıdır.

Akarsular: Bolu'da en önemli akarsular Büyüksu, Mengen Çayı, Aladağ Çayı, Mudurnu Çayı , Göynük Suyu, Çatak Suyu ve Gerede Çayıdır.

Göller: Yörede morfolojik yapının karmaşıklığı, akarsu sayısının çokluğu, yükselti farklılıkları ve eğimin fazlalığı gibi faktörler çok sayıda gölün oluşmasına neden olmuştur. Havzaların ve çanakların yüzölçümlerinin küçüklüğü göllerin de küçük alanlı olması sonucunu doğurmuştur. Abant Gölü, Yeniçağa, Çubuk, Sünnet, Yedigöller, Karagöl, Sülüklügöl, Karamurat en önemli göllerdir.

İklim: Bolu genellikle Batı Karadeniz ve Karadeniz iklim tiplerinin içinde yer almaktadır. Bunun yanında güneybatı bölümlerinde Marmara ve İç Anadolu iklim tipleri de görülmektedir. Son 52 yıllık verilere göre ortalama günlük güneşlenme süresi 5 saat 49 dakika, yıllık yağış 536 mm. yıllık ortalama yağışlı gün sayısı ise 137 gündür.

Bitki Örtüsü: Bolu'da hakim bitki örtüsü ormanlardır. İl topraklarının %55'i ormanlarla kaplıdır. Karadere, Seben ve Aladağ Ormanları yurdumuzun en zengin ormanlarıdır. Hakim ağaç türleri kayın, gürgen, ıhlamur, dişbudak, meşe, kızılğaç, karaağaç, kavak, köknar ve sarıçamdır. Ulaşım

Ankara–İstanbul karayolu üzerinde bulunan Bolu'ya sadece kara yolu ile ulaşım sağlanabilmektedir.



- Bolu Abant Gölü Tabiat Parkı'nın Görünümü

EKONOMİK YAPI:

Bolu'nun ekonomisi tarım ve ormancılığa dayanır. Fakat son senelerde sanayi ve turizm sektörü de oldukça gelişmiştir. Toplam brüt gelirin % 40'ı tarımdan elde edilir. Faal nüfusun % 80'i tarımla iştigal eder. Gelirin % 10'u ormancılıktan elde edilir.

Tarım: Bolu bir tarım bölgesidir ve en mühim özelliği her çeşit ürünün yetişebilmesidir. Tahıl, tarım ürünlerinin başında gelir. Başlıca yetişen ürünler buğday, arpa, çavdar, fasülye, tütün, şekerpancarı, patates, pirinç ve fındıktır. Sebze ve meyve bakımından zengindir. Amasya tipi “starkink” elması, armut, kestane, üzüm (etli beyaz, kadın parmak, narince, çavuş) ve diğer meyveler bolca yetişir. Türkiye fındık üretiminde Bolu üçüncü sıradadır.

Hayvancılık: Çayır ve mer'aların çokluğu sebebiyle hayvancılık gelişmiştir. Koyun, sığır ve keçi beslenmektedir. Arıcılık da gelişmiştir. Balı ve arı sütü meşhurdur. Göllerde genelde sazan, alakbalık, karabalık, yayın ve turna balığı üretilir.

Ormancılık: Bolu ilinin yarısından biraz fazlası ormanla kaplıdır. Türkiye'nin orman varlığının % 3'ü Bolu'dadır. Bolu ormanları ağaç bakımından çeşitli olduğu gibi, verim ve kalite bakımından da çok üstündür. Senede 850 bin metreküp inşaat odunu, 10.000 m3 yonga odunu ve 400 bin ster yakacak odunu istihsal edilir. Bolu'da ve Düzce'de kereste ve mobilya fabrikaları vardır.

Madenler: Bolu ilinin yeraltı serveti de oldukça zengindir. Linyit, mermer, alçıtaşı, demir, manganez, antimon, amyant ve kurşun yatakları vardır. Bunlardan yalnız linyit ve mermer çıkarılmaktadır. Mengen, Seben, Düzce ve Göynük'ten senede 120.000 tona yakın linyit istihsal edilir. Bolu-Mengen yolu üzerindeki linyitin kalitesi yüksektir. Seben'in Hıdırlar köyü ile Göynük ve Mudurnu'da mermer ocakları vardır. Mudurnu civarında civaya ve Mercimek Dağı ile Karadere arasında altına rastlanmıştır. Fakat rezervleri henüz tespit edilememiştir.

Sanayi: Bolu'da sanayi son 15 sene içinde oldukça gelişmiştir. Bu hızla tırmanırsa yakın bir gelecekte bolu bir sanayi merkezi olmaya namzettir. Sanayi iş yerlerinin mühim kısmı orman ürünleri ile ilgilidir. Başlıcaları; Karacasu Devlet Orman Kereste Fabrikası, Düzce Sümerbank Sun'i Tahta Fabrikası, (Gentaş) Mengen Ahşap Yapı Malzemeleri ve çeşitli mobilya fabrikaları tarım araçları ile ilgili fabrikalar, Düzce Ambalaj Fabrikası, Çimento Fabrikası, Arçelik Termosifon Fabrikası, Ardem Ocak ve

Fırın fabrikası, Gerede Çelik Konstrüksiyon Fabrikası, Kilit ve Yedek Parça Fabrikası, Çelik Pano ve Radyatör Fabrikası, dokuma, makina ve gıda işletmeleri dokuma atelyeleri ve orman ürünleri ile ilgili küçük işletmeler. Av tüfeği, deri işleme, karoseri atölyeleridir.

Ulaşım: Bolu'da havaalanı ve demiryolu yoktur. Karadeniz'de 33 kilometrelik bir kıyı şeridi olmasına rağmen büyük gemilerin yanaşmalarına müsait limanı yoktur. Fakat İstanbul'u Ankara'ya bağlayan E-5 karayolu Düzce-Bolu-Gerede üzerinden geçer ve E-5 karayolunun 120 kilometresi bu il sınırlarındadır. E-5 karayolu ile her tarafa bağlanır. Yolsuz köy hemen hemen yoktur. Hergün en az beş bin vasıta Bolu'dan transit geçmektedir.

MERKEZ İLÇESİNE AİT BİLGİLER

Bolu, Bolu ilinin merkez ilçesidir. Türkiye yüzölçümünün %1, 015'lik bölümünü kaplayan Bolu İli, 8.276 km² (827.600 Ha) yüzölçümü ile Karadeniz Bölgesi'nin Batı Karadeniz bölümünde yer alır. İl arazisinin yaklaşık %18'ini tarım alanları oluşturmaktadır. Orman alanları ise % 59'luk bir oran ile Türkiye ormanları içinde % 2, 55'lik paya sahiptir. Çayır ve meraların kapladığı alan yaklaşık % 15'tir. Geriye kalan % 8 dolayında alan ise tarım dışı alanlardır. Ortalama rakım 1000 m., merkez ilçe rakımı ise 725 m. civarındadır. Matematiksel konum açısından 30 derece 32 dakika - 32 derece 36 dakika doğu boylamları ile 40 derece 06 dakika - 41 derece 01 dakika kuzey enlemleri arasındadır. Bolu İl Merkezine göre; Dörtdivan, Yeniçağa ve Gerede İlçeleri doğuda, Mengen kuzeydoğuda, Göynük ve Mudurnu İlçeleri güneybatıda, Seben ve Kırısıcık İlçeleri ise güneyde yer almaktadır. Bolu'nun, batısında Düzce ve Sakarya, güneybatısında Bilecik ve Eskişehir, güneyinde Ankara, doğusunda Çankırı, kuzeyinde Zonguldak ve kuzey doğusunda Karabük illeri yer alır. İl sınırı uzunluğu 621, 4 km.dir. İlimizin Merkez ve diğer İlçelerin yüzölçümleri km2 olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir. Düzce'nin 584 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile (09.12.1999 tarih ve 23901 sayılı R.G.) il olarak ayrılmasıyla, Bolu'nun denizle bağlantısı kalmamıştır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) yapmış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre Bolu ilinin 2007 yılı genel nüfusu 270.417'dir. Bu nüfusun 157.938'i şehir merkezlerinde, 112.479'u da kırsal kesimde yaşamaktadır. Bolu merkezin nüfusu ise, 156.798'dir. Bu nüfusun 107.857'si Bolu şehir merkezinde, 48.641'i ise kırsal kesimde yaşamaktadır. Bolu şehir merkezinde yaşayan 107.857 kişiden 78.007'si erkek, 78.491'i ise kadındır. Şehrin 2008 nüfusu ise 110.583'dür. 2008 yılında Bolu Merkeze katılan 17 köy ile birlikte Bolu Merkez şehir nüfusu 120.001' e yükselmiş, köy nüfusu ise 36, 099' a düşmüştür.

Yıl	Merkez Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2016	195.209	96.546	98.663
2015	186.275	92.722	93.553
2014	177.855	87.437	90.418
2013	174.687	86.698	87.989
2012	172.355	86.091	86.264
2011	167.343	83.723	83.620
2010	160.500	79.489	81.011
2009	159.070	79.617	79.453
2008	156.100	78.316	77.784
2007	156.498	78.007	78.491

BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

Bolu Karma ve Tekstil İhtisas Organize Sanayi Bölgesi, yatırım teşvikleri yönünden sanayi kuşağı normal iller kapsamındadır.

1975 yılında kurulan, 73 hektar alana sahip olan ve 49 parselden oluşan Bolu OSB'ye ek olarak 35 parsel ve 74 hektar alandan oluşturulan Bolu Merkez I (Tevsii) (Tekstil) İhtisas OSB'nin imar-parcelasyon planları alt yapı ve enerji projeleri onaylanıp, 1. Eapta kamulaştırması tamamlanan altyapı imalatları yapım işi Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının kredi desteği ile tamamlanmıştır.

Mevcut Bolu OSB'ye ile Bolu Merkez I (Tevsii) (Tekstil) İhtisas OSB'nin de birleştirilmesi sonucunda oluşan Bolu Karma ve Tekstil İhtisas Organize Sanayi Bölgesi toplamda 147 ha. alan ve 84 parselden oluşmuştur. Bolu Karma Tekstil ve İhtisas Sanayi Bölgesinde tahsis edilen parsel sayısı 71 olup, üretime geçen parsel sayısı 54'dür. Üretime geçen parsellerdeki faal işyerlerinde 4.200 kişilik istihdama ulaşılmıştır.

Ek İhtisas OSB'nin kamulaştırma bedeli yaklaşık 14.000.000 TL tutmaktadır. Kamulaştırma çalışmaları kapsamında; Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca önceki yıllarda gönderilen 9.139.543TL kredi ve bölgenin katkısı ile birlikte toplam 12.259.346 TL ile 69 ha. Alanın rızai satış üzerinden anlaşması yapılarak tapuları alınmıştır. Kamulaştırılması yapılan alanların da alt yapı yapım işleri tamamlanmıştır. (3 hektar alana sahip mera vasıflı parseller, mera vasfından çıkarılmış olup, Milli Emlak Müdürlüğünden 142.747,87 TL karşılığında satışı alınmıştır.)

2. Eapta kamulaştırılması yapılamayan 8.766 m2 alan için çalışmalar devam etmekte olup, 2016 yılı içerisinde kamulaştırılması yapılarak alt yapısının bitirilmesi planlanmaktadır.

Mevcut Organize Sanayi Bölgesinin her türlü altyapı hizmetlerinin tamamlanmış olması, ulaşım ve nakliye avantajlarının yanında istihdama cevap verebilecek yeterli elemanının bulunması, Tevsii Organize Sanayi Bölgemizin cazibesini artırmakta olup, ilave OSB alanının tam kapasite ile işletmeye açılmasıyla yaklaşık 8.000 – 10.000 kişiye iş imkanı yaratılacak ve Bolu ekonomisinin kalkınmasında lokomotif görevini üstlenecektir.



- Mevcut OSB ve İlave OSB Yerleşim Alanının Görünümü

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

6.2 GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeyen yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

6.3 MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın

ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Taşınmazın rayiç değerinin tespitinde "**Maliyet Yaklaşımı**" yöntemi kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı içerisinde kullanılan arsa değerinin tespitinde "**Pazar Yaklaşımı**" yöntemi kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımında, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu 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 varsayılarak yıpranma bedeli düşülerek değer takdiri yapılır.

6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Emsal Satılık Arsalar

*** Emsal-1: Sahibinden: 546 9535161**

Konu taşınmazın yaklaşık 7,2 km kuzeybatısında, kadastral yola cephesi bulunan, sanayi alanında kalan imar uygulaması görmemiş, 231 ve 232 parsel numaralı toplam 16.563,00 (9.063,00 + 7.500,00) m2 alanlı boş arsaların 2.137.000-TL pazarlıklı fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsaller imar uygulaması görmemiş olup daha kötü şerefiededir. (129 TL/m2)

*** Emsal-2: Emlak 14: 532 7483978**

Konu taşınmazın yaklaşık 2 km batısında, kadastral yola cephesi bulunan, sanayi alanında kalan imar uygulaması görmemiş, 1631 parsel numaralı toplam 599,00 m2 alanlı boş arsanın 60.000-TL pazarlıklı fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal imar uygulaması görmemiş olup daha kötü şerefiededir. (100 TL/m2)

*** Emsal-3: Engin Debağolu: 544 7389131**

Konu taşınmazın yaklaşık 7,4 km kuzeybatısında, imar ve kadastral yola cephesi bulunan, sanayi alanında kalan imar uygulaması görmemiş, 323 parsel numaralı toplam 3.943,00 m² alanlı boş arsanın 1.000.000-TL pazarlıklı fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal imar uygulaması görmemiş olup daha kötü şerefiyededir. (254 TL/m²)

*** Emsal-4: Parlak Gayrimenkul: 532 2343950**

Konu taşınmazın yaklaşık 2,8 km kuzeydoğusunda, D-100 Karayoluna cephesi bulunan, sanayi alanında kalan imar uygulaması görmemiş, 506 parsel numaralı toplam 3.500,00 m² alanlı boş arsanın 525.000-TL pazarlıklı fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal imar uygulaması görmemiş olup daha kötü şerefiyededir. (150 TL/m²)

*** Emsal-5: Olacak Emlak Ofisi: 532 2553335**

Emlak ofisiyle yapılan görüşmede konu taşınmazın konumlu olduğu Bolu OSB bölgesinde boş arsanın kalmadığı ancak OSB dışındaki sanayi imarlı parsellerin konum ve büyüklüğüne bağlı olarak 100-150 TL/m² fiyatlara satılabildiği bilgisi alınmıştır.

*** Emsal-6: Lale Emlak: 555 8809100**

Emlak ofisiyle yapılan görüşmede konu taşınmazın konumlu olduğu Bolu OSB bölgesinde boş arsanın kalmadığı ancak OSB'de doğu kısma doğru genişleme olduğu ve alt yapı çalışmaları tamamlanması durumunda bu bölgede arsaların 250-300 TL/m² arasında satılabileceği bilgisi alınmıştır.

*** Emsal-7: OSB Genel Müdürlüğü: 374 2438152**

Yetkili kişilerle yapılan görüşmede Bolu OSB bölgesinde doğu kısımda D-100 Karayoluna paralel şekilde genişleme olduğu alt ve üst yapısı tamamlanmış arsaların 80 TL/m² fiyattan hesaplandığı bilgisi alınmıştır.

*** Emsal-8: Doğa Gayrimenkul: 532 4644112**

Emlak ofisiyle yapılan görüşmede konu taşınmazın konumlu olduğu Bolu OSB bölgesinde boş arsanın kalmadığı son parsellerin ortalama 200 TL/m² fiyatlara satıldığı şu anda doğu tarafa yapılan büyüme sonucunda bu bölgedeki parsellerin 200 – 250 TL/m² arasında satılabileceği bilgisi alınmıştır.

Emsal Satılık Depo ve Fabrikalar*** Emsal-9: Denge Gayrimenkul: 542 4421994**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, Bolu OSB sınırları içerisinde yaklaşık 1.200 m batısında 4. Caddeye cephesi bulunun aynı imar haklarına sahip 102 ada 7 parsel numaralı toplam 4.987,00 m² alanlı arsa üzerine, 15 yıllık ve toplamda 2.160 m² kapalı kullanım alanına sahip idari bina ve deponun yaklaşık 2.250.000-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal konumu, reklam kabiliyeti ve inşai özellikleri bakımından düşük şerefiyededir. (1.042 -TL/m²)

*** Emsal-10: Pars Aktif Gayrimenkul: 507 2484402**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, Bolu OSB sınırları içerisinde yaklaşık 1.200 m kuzeybatısında 2. Caddeye cephesi bulunun aynı imar haklarına sahip 102 ada 3 ve 4 parsel numaralı toplam 10.144,00 (5.181,00 + 4.963,00) m² alanlı arsa üzerinde, toplamda 4.200 m² kapalı kullanım alanına sahip idari bina ve deponun 7.000.000-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal konumu, reklam kabiliyeti, bakımından yüksek, inşai özellikleri bakımından düşük şerefiyededir. (1.667 -TL/m²)

*** Emsal-11: Ataşehir Merkez Gayrimenkul: 533 3222601**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, Bolu OSB sınırları içerisinde yaklaşık 800 m kuzeybatısında 1. Caddeye cephesi bulunun aynı imar haklarına sahip 108 ada 7 parsel numaralı toplam 6.659 m² alanlı arsa üzerinde, toplamda 1.000 m² kapalı kullanım alanına sahip idari bina ve

deponun 1.500.000-TL bedel ile 2016 yılında satılmış olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal konumu, reklam kabiliyeti, bakımından benzer, inşai özellikleri bakımından düşük şerefiyededir. (1.500 -TL/m²)

*** Emsal-12: Lale Emlak: 555 8809100**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, yaklaşık 7.2 km kuzeybatısında Çelebi Caddesine cepheli 1734 parsel numaralı toplam 8.840,00 m² alanlı arsa üzerinde, toplamda 2.930 m² kapalı kullanım alanına sahip idari bina ve depo 2.650.000-TL bedel ile pazarlıklı satışta. Emsal konumu, reklam kabiliyeti ve inşai özellikler bakımından düşük şerefiyededir. (904 -TL/m²)

Emsal Kiralık Depo ve Fabrikalar

*** Emsal-13: Sahibinden: 532 2616271**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, Bolu OSB sınırları içerisinde yaklaşık 1.200 m kuzeybatısında 2. Caddeye cephesi bulunun aynı imar haklarına sahip 102 ada 3 ve 4 parsel numaralı toplam 10.144,00 (5.181,00 + 4.963,00) m² alanlı arsa üzerine, toplamda 4.200 m² kapalı kullanım alanına sahip idari bina ve deponun 24.000-TL/Ay bedel ile pazarlıklı kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal konumu, reklam kabiliyeti, bakımından benzer, inşai özellikleri bakımından düşük şerefiyededir. (5.71 -TL/m²)

*** Emsal-14: Poyraz Emlak İnşaat: 534 5139194**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, Bolu OSB sınırları içerisinde, yaklaşık 10.000,00 m² alanlı arsa üzerinde, yaklaşık 3.000 m² kapalı kullanım alanına sahip idari bina ve deponun 26.000-TL/Ay bedel ile pazarlıklı kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal inşai özellikleri bakımından düşük şerefiyededir. (8,67 -TL/m²)

*** Emsal-15: Lale Emlak: 555 8809100**

Emlak ofisiyle yapılan görüşmede Bolu OSB sınırları içerisinde, yaklaşık 20.000,00 m² alanlı arsa üzerinde, yaklaşık 1.000 m² kapalı kullanım alanına sahip idari bina ve deponun 10.000-TL/Ay bedel ile kiralanmış olduğu bilgisi alınmıştır. (10,00 -TL/m²)

*** Emsal-16: Doğa Gayrimenkul: 532 4644112**

Emlak ofisiyle yapılan görüşmede Bolu OSB sınırları içerisinde, yakın zamanda yaklaşık 1.800 m² kapalı kullanım alanına sahip idari bina ve deponun 20.000-TL/Ay bedel ile kiralanmış olduğu ve ayrıca günümüzde Bolu ve Düzce kesimindeki OSB'lerde depo kiralama bedellerinin 2,5-3,0 USD/m² arasında olduğu bilgisi alınmıştır. (11,11-TL/m²)

Yukarıda listelenmiş arsa emsalleri, taşınmazın yakınından elde edilmiş, halihazırda satışta olan gayrimenkullerdir. Arsa ve satılık fabrika ilanlarının yan sıra benzer konum ve kullanım özelliklerine sahip kiralık depo/fabrika ilanları da rapora eklenmiştir. Emsallere ilişkin veriler beyana dayalıdır. Emsal taşınmazların bir kısmının konumu yaklaşık olarak, bir kısmının ise tam olarak tespit edilmiş olup bu konumları gösteren kroki aşağıdaki gibidir.



- Emsallerin konumunu gösteren kroki

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER OLUMLU FAKTÖRLER

- Ulaşım imkanlarının kolay olması.
- Konumlu olduğu Bolu OSB'nin D-100 Karayolu üzerinde yer alması.
- Gelişmekte olan OSB içerisinde yer alması.
- İstanbul-Ankara Tem Otoyoluna yakın konumda yer alması.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Niteliği göz önüne alındığında alıcı kitlesinin kısıtlı olması.

7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, topoğrafik özellikleri ve imar durumu ile bölgede talep gören gayrimenkul nitelikleri dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanımının mevcut haliyle depo olarak kullanımı olduğu düşünülmektedir.

7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.3.1 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Maliyet yaklaşımında, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu 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 varsayılarak yıpranma bedeli düşülerek değer takdiri yapılır.

Arsa Değeri

6.5 maddesinde listelenmiş arsa emsalleri içinden taşınmaza en çok benzerlik gösteren 4 adet emsal taşınmaz seçilerek aşağıdaki emsal karşılaştırma tablosu oluşturulmuştur.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 4
SATIŞ FİYATI		2.137.000	60.000	525.000
ALAN	21.315,59	16.563	599	3.500
BİRİM M ² DEĞERİ		129	100	150
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÜÇÜK 30%	KÜÇÜK 20%
İMAR KOŞULLARI		-	-	-
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E:0,70	KÖTÜ 30%	KÖTÜ 30%	KÖTÜ 30%
FONKSİYON	SANAYİ	SANAYİ	SANAYİ	SANAYİ
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ULAŞIM		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		30%	30%	10%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		30%	30%	10%
DİĞER BİLGİLER		20%	20%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		105%	135%	65%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	249	264	235	248

$$\text{Salt Arsa Değeri} = (1 / 1) \times 249 \text{ TL/M}^2 \times 21.315,59 \text{ m}^2 = 5.310.000 \text{ ₺}$$

Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere değerlendirme konusu taşınmazın arsa birim değeri için 249.- TL/m², taşınmazın toplam arsa değeri için ise 5.310.000-TL takdir edilmiştir.

Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Değeri

Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan depo/imalathane yapısı inşa edilmiş olup tamamlanmış ve kullanılır haldedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır. Depo yapıları, ruhsat belgelerine göre II-C yapı sınıfında olmalarına karşın, inşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak IV-A yapı grubunda inşaa edilmiş oldukları saptanmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2017 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-A olan yapıların m2 birim bedeli 882,-TL'dir. Yapı 2014 yılında inşa edilmiş olmakla birlikte, bakımlı olması nedeniyle yaklaşık %4 amortisman indirilmesi yapılarak inşaat maliyeti hesaplanmıştır.

Bu kabulden hareketle yapının maliyetine ilişkin yapılan hesaplama aşağıdaki gibidir;

Proje Maliyetinin Analizi	DEPO/FABRİKA	
Toplam İnşaat Alanı		12.159,00 m ²
İnşaat Birim m ² Değeri (III-C)		882 ₺/m ²
Toplam İnşaat Maliyeti		10.724.238,00 ₺
Amortisman	4%	428.969,52 ₺
Saha Düzenlemesi		500.000,00 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri		10.795.268,48 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri (Yuvarlatılmış)		10.795.000,00 ₺

Taşınmazın yukarıda ayrı ayrı hesaplanmış olan arsa ve inşai yatırımlar değerlerinin toplanması sonucunda elde edilmiş toplam mevcut değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır;

Arsa TOPLAM DEĞERİ =	249 TL/M ²	X	21.315,59 M ²	=	5.310.000 .-TL
İnşai Yatırımların TOPLAM DEĞERİ	12.159,00 TL/M ²	X	887,82 M ²	=	10.795.000 .-TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ					16.105.000 .-TL

Maliyet yöntemine göre yapılan hesaplamalar sonucu arsa değeri 5.310.000.-TL, yeniden inşa maliyeti 10.795.000.-TL olmak üzere taşınmazın arsa + yapı maliyeti toplam değeri 16.105.000.-TL olarak hesaplanmaktadır.

Taşınmaz üzerindeki inşaat faaliyetleri tamamlanmış, yapı kullanma izin belgesi alınmış, ancak henüz cins değişikliği yapılmamıştır. Taşınmazın tamamlanması durumundaki değerinin mevcut durum değeri aynı ve 16.105.000.-TL olacağı düşünülmektedir.

7.3.2 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değer tespiti edildiği bir yöntemdir. Taşınmazın yakın çevresinde konumlu benzer yaş, yapı, kullanım özelliklerine haiz ve benzer kullanım alanlarına sahip, halihazırda pazarda satışta olan depo/fabrika nitelikli gayrimenkuller incelenerek değeri etkileyebilecek tüm etkenler (ulaşım kolaylığı, reklam kabiliyeti, yapı özellikleri, yaşı, vb) analiz edilerek indirgenmiş satışa esas m2 birim fiyatı tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DEPO)					
BİLGİ		Emsal 9	Emsal 10	Emsal 11	Emsal 12
SATIŞ FİYATI		2.250.000	7.500.000	1.500.000	2.650.000
ALAN	12.159,00	2.160	4.200	1.000	2.930
BİRİM M ² DEĞERİ		1.042	1.786	1.500	904
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK
		-10%	-10%	-10%	-10%
İMAR KOŞULLARI		E:0,70	E:0,70	E:0,70	E:0,70
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E:0,70	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
FONKSİYON	SANAYİ	SANAYİ	SANAYİ	SANAYİ	SANAYİ
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ
		0%	0%	0%	10%
ULAŞIM		KÖTÜ	İYİ	BENZER	KÖTÜ
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		15%	-10%	0%	20%
KONUM		KÖTÜ	İYİ	BENZER	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	-10%	0%	20%
DİĞER BİLGİLER		15%	10%	10%	15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	0%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		30%	-30%	0%	45%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.350	1.354	1.250	1.500	1.311

$$\text{Değerlemeye Konu Taşınmazın Değeri} \quad (1 / 1) \quad \times \quad 1.350 \text{ TL/M}^2 \quad \times \quad 12.159,00 \text{ m}^2 \quad = \quad \mathbf{16.415.000 \text{ ₺}}$$

Bu bilgiler ışığında oluşan incelenen emsaller avantaj ve dezavantajlı oldukları konulara göre analiz edildiğinde değerlemeye konu taşınmazın satışa esas rayiç değerinin 1.350.-TL/m2 olacağı sonuç ve kanaatine varılmaktadır.

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlemeye konu olan 120 ada 18 parsel nolu taşınmazın emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan mevcut duruma esas toplam değeri **16.415.000.-TL**'dir.

7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Değerleme konusu taşınmazın mevcut durum değeri hesaplanırken Maliyet Yöntemi ve Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. İki yöntem ile elde edilen değerler arasında yaklaşık %2’lik bir fark olduğu gözlemlenmiştir. Pazar yaklaşımında emsal yapıların teknik özellikleri ile ilgili bilgiler kısıtlı olduğundan yanılma payı daha yüksektir. Taşınmazın kullanım amacı ve özellikleri göz önünde bulundurulduğunda “Maliyet Yaklaşımı Yöntemi”nden elde edilen değer nihai değer olarak kullanılmasının daha doğru olacağı kanaat oluşmuştur.

7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ

Bölgede yapılan emsal araştırması neticesinde değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konum, yapı ve kullanım özelliğine sahip kiralık depo nitelikli taşınmazlar analiz edilmiştir. Ulaşılan emsaller yapı ve kullanım özellikleri, ulaşılabilirlik, reklam kabiliyeti gibi yönleri ile analiz edilmiş ve birbirleri ile karşılaştırılmıştır. Yapılan analiz neticesinde avantajlı ve dezavantajlı durumları yorumlanan emsaller ile ulaşılan birim kira değeri baz alınarak değerlemeye konu taşınmaz için yaklaşık kira değeri takdir edilmiştir. Kiralık emsallerin karşılaştırmasını gösteren tablo aşağıda verilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (Kira)					
BİLGİ		Emsal 13	Emsal 14	Emsal 15	Emsal 16
AYLIK KİRA DEĞERİ	12.159,00	24.000	26.000	10.000	20.000
ALAN		4.200	3.000	1.000	1.800
BİRİM M ² DEĞERİ		5,71	8,67	10,00	11,11
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK
İMAR KOŞULLARI	E:0,70	10%	10%	10%	10%
KULLANIM KOLAYLIĞINA İLİŞKİN DÜZELTME		E:0,70	E:0,70	E:0,70	E:0,70
İNŞAAT KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ULAŞIM REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%
KAT YÜKSEKLİĞİ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	BENZER	BENZER
KAT YÜKSEKLİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		30%	20%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME		45%	45%	15%	15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	11,00	8,29	12,57	11,50	12,78

Taşınmazın Aylık Kira Değeri	(1 / 1)	x	11,00 TL/M ²	x	12.159,00 m ²	=	134.000 ₺
Taşınmazın Yıllık Kira Değeri			134.000 ₺	x	12	=	1.608.000 ₺

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlemeye konu olan 120 ada 18 parsel nolu taşınmazın Pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan aylık kira değeri **134.000,00-TL**, yıllık kira değeri ise **1.608.000,00-TL**'dir.

7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Arsa üzerinde inşa edilmiş olan depo binası için gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Değerleme konusu parsel Karma Tekstil Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü ile Reysaş GYO A.Ş. arasında düzenlenen 03.01.2014 tarihli "Arsa Tahsis Sözleşmesi" ile Reysaş adına tahsis edilmiş olup arsa bedeli taksitlendirilmiştir. Değerleme tarihi itibarı ile Reysaş GYO A.Ş. den arsa tahsisi ile ilgili ödemelerin tamamlandığı, tapunun kendilerine devir edileceği bilgisi alınmış olsa da halihazırda taşınmazın mülkiyeti Karma Tekstil Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nde, kullanım hakkı ise Reysaş GYO A.Ş.'dedir. Değerleme tahsis ve kuru mülkiyet bir arada olacak şekilde bütün olarak yapılmıştır.

7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Rapor konusu taşınmaz, halen Bolu Karma ve Tekstil İhtisas Organize Sanayi Bölgesi mülkiyetinde olup, taşınmazın üzerindeki inşaat faaliyetleri tamamlanmış, yapı kullanma izin belgesi alınmış, ancak cins değişikliği yapılmamış olduğundan, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Proje" olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 8

8.SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemeye konu taşınmaz konumu ve yapılaşma özellikleri itibariyle talep gören bir bölgede konumlanmaktadır.

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, halihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle pazar değeri için 16.105.000.-TL (OnAltıMilyonYüzBeşBin TürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

120 ADA 18 PARSEL	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	16.105.000-TL	4.218.951.-\$

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 19.003.900,-TL'dir.

* 29.12.2017 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3,8104.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3,8173.-TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

** Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

*** Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Mustafa CEYLAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 404356



Gonca ATASOY ALTUNBAŞ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400334

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Merkez: Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk.No:77/8
Kadıköy / İSTANBUL / TÜRKİYE (0216) 410 26 78
Erenköy M.D.172/537 5331 Tic.Sic.No:783439
www.bilgidegerleme.com

BÖLÜM 9

9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)

TAPU BELGESİ

İli	BÖLÜ	Türkiye Cumhuriyeti		Fotograf		
İlçesi	MERKEZ	 TAPU SENEDİ				
Mahallesi						
Köyü	SARAYCIK					
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli		Pafta No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü	
0,00			120	12	ha	m²
		21.315,59 m²				
Niteliği	ARSA					
Sınırı	Planındadır Zemin Sicil No : 94174/69					
Edinme Sebebi	SARAYCIK Köyü 120 Ada 12 Parsel toptan satın alınmıştır (TSM) ile nakil edilmiştir.					
Sahibi	BÖLÜ KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS OĞRANDE 90398173271681 SANAYİ BÖLÜESİ BÖLÜ KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS OĞRANDE 90398173271681 SANAYİ BÖLÜESİ					
Gözetil	Yayın No	Cilt No	Sahife No	Sıra No	Tarih	Gittir
Cilt No	17448	17	1641		27/10/2016	Cilt No
Sahife No						Sahife No
Sıra No						Sıra No
Tarih						Tarih
NOT : * Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmıştır. Tapu Senedi Fotokopisi ile ilgili bilgi için Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile iletişime geçiniz. İstanbul						

TAKBİS BELGESİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: AŞEM PERKE		Tarih: 17/10/2017 3:23:13 PM	
MakamNo:008410040402		TakvimeNo:20071116 0310 001000	
MakamNo:008410040402		TakvimeNo:20071116 0310 001000	
Taahhüt Tipi:	AnaTaahhüt	Ada/Parsel:	120/16
Taahhüt ID:	24524869	YasaklıKam2:	21317.39
İl/İlçe:	SOLU/MEHMET	Ana Taahhüt Niteliği:	AKSA
Kurum Adı:	Solu TM		
Mahalle/Koy Ada:	SARAYCIK E		
Nevki:			
Cilt/Sayfa No:	17/1641		
Kayıt Durum:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Sıra) Sisten No	Malik	El Sırağı No	Misra Pay/Payda	Netrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 360201361	(SN:7762177) SOLU FARMA VE ÇERKEŞİL İHTİSAS ORGANİZASYONU SAKARYA BÖLGESİ VFM:1790047611	-	601681 / 3271681	3046.12	Solu TM İhtis 17/10/2016 - 17440	-

(Sıra) Sisten No	Malik	El Sırağı No	Misra Pay/Payda	Netrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H2) 360201362	(SN:7762177) SOLU FARMA VE ÇERKEŞİL İHTİSAS ORGANİZASYONU SAKARYA BÖLGESİ VFM:1790047611	-	2664000 / 3271681	17369.47	Solu TM İhtis İşlemi (2530) 27/10/2016 - 17448	-

Q/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Boyan	Katılmacılara ortak olan hakka yerini kaldırılarak tapu vaskılaması durumunda tapu kaydına kayıtlı olan tapu ile ilgili olarak 3. maddesi kapsamında tapu vaskılaması yapılmıştır. Bu durumda eski katılmacıların tapu vaskılaması yapılmıştır. Bu durumda eski katılmacıların tapu vaskılaması yapılmıştır. Bu durumda eski katılmacıların tapu vaskılaması yapılmıştır.	-	Solu TM 20/01/2015 - 2542	-
Boyan	Katılmacılara ortak olan hakka yerini kaldırılarak tapu vaskılaması durumunda tapu kaydına kayıtlı olan tapu ile ilgili olarak 3. maddesi kapsamında tapu vaskılaması yapılmıştır. Bu durumda eski katılmacıların tapu vaskılaması yapılmıştır. Bu durumda eski katılmacıların tapu vaskılaması yapılmıştır. Bu durumda eski katılmacıların tapu vaskılaması yapılmıştır.	-	Solu TM 20/01/2015 - 2543	-
Boyan	Katılmacılara ortak olan hakka yerini kaldırılarak tapu vaskılaması durumunda tapu kaydına kayıtlı olan tapu ile ilgili olarak 3. maddesi kapsamında tapu vaskılaması yapılmıştır. Bu durumda eski katılmacıların tapu vaskılaması yapılmıştır. Bu durumda eski katılmacıların tapu vaskılaması yapılmıştır. Bu durumda eski katılmacıların tapu vaskılaması yapılmıştır.	-	Solu TM 20/01/2015 - 2542	-

(Sıra) Alacaklı(Sas)	Sıra	Paiz	Derece/Sıra	Yade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Makki
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VFM:456004683	10000000.00TL	53.75	1/2	F.B.R.	Solu TM 02/02/2011 - 1466	Yok
(SN:11) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VFM:456004683	10000000.00TL	53.75	2/2	F.B.R.	Solu TM 03/03/2011 - 8769	Var

İMAR DURUMU

BOLU
KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS
ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
D-109 Karayolu Üzeri 7. Km 14240 BOLU

İMAR DURUMU

Katılma Firma Adı: İHTİSAS GİYİM A.Ş.
Adres: Samsunlu Köyü, Samsun/OSB Mah.
No:120/6 - 80111
Parcel Yüzölçümü: 21.313,59 m²
K.A.R.S = 1,000
Alan Yüzölçümü = 1,000 - Teknolojinin Gelişimiyle Yüceltilir

Çekirde Mesafeleri			Tarihi Kadastre Kayıtlarındaki	
Çekirde Yarıçapı	Öz (m)	502	III	Bon
Yarıçapı (m)	Yarıçap (m)	400	İlyaz	Maribet
Yarıçapı (m)	Yarıçap (m)	509	Köyü - Mahallesi	Sarıyazık
Çekirde Mesafesi	Öz (m)	2002	Palla No	
Yarıçapı (m)	Yarıçap (m)	1200	Alan No	120
Yarıçapı (m)	Yarıçap (m)	2002	Bölge No	18
Yarıçapı (m)	Yarıçap (m)		Para. Pula. Tarihli Tarihli	
Yarıçapı (m)	Yarıçap (m)		İmar Planı Tarihli Tarihli	

- * Bu imar durumu, orijinal Bolu Karayolu ve Feriye İhtisas OSB arazi Uygulama İmar Planlaması ve OSB Uygulama Yönetmeliğine göre hazırlanmıştır.
- * Bu imar durumu ile ilgili proje hali kâğıtları, masa yapılmıştır.
- * Bu imar durumu ile ilgili alanlar, projeler nispeten bağlanmamış sınırlar, İmar planında belirtilen sınırlar halinde, herhangi bir hâlde sınırlanmaz.
- * Proje hazırlanırken, Yapı Denetim Mürşad, OSB Uygulama Yönetmeliği ve diğer hükümler ve OSB Uygulama İmar Planı Notlarına uyulmuştur.
- * Çekirde Yarıçapı, alanlar, en az 500 mlik ring yarıçapı yerleştirilmiştir.
- * Bu İmar Durumu, ile ilgili alaka parçaları istisnasız olarak alınmıştır.

Tarih: 27.11.2017
Sayı:

1:2000

YENİ YAPI RUHSATI

YAPI RUHSATI

Adı Soyadı: YAPILAN No: 123456789 Etiler, Beşiktaş, İstanbul Kat: 1 Alan: 100 m² Değer: 100.000 TL Tarih: 05.05.2014		1. Durum: ☒ 1. Yıl ☐ 2. Yıl ☐ 3. Yıl ☐ 4. Durum: ☐ 5. Durum ☐ 6. Durum ☐ 7. Durum: ☐ 8. Durum ☐ 9. Durum ☐ 10. Durum: ☐ 11. Durum ☐ 12. Durum ☐ 13. Durum: ☐ 14. Durum ☐ 15. Durum ☐ 16. Durum: ☐ 17. Durum ☐ 18. Durum ☐ 19. Durum: ☐ 20. Durum ☐ 21. Durum ☐ 22. Durum: ☐ 23. Durum ☐ 24. Durum ☐ 25. Durum: ☐ 26. Durum ☐ 27. Durum ☐ 28. Durum: ☐ 29. Durum ☐ 30. Durum ☐ 31. Durum: ☐ 32. Durum ☐ 33. Durum ☐ 34. Durum: ☐ 35. Durum ☐ 36. Durum ☐ 37. Durum: ☐ 38. Durum ☐ 39. Durum ☐ 40. Durum: ☐ 41. Durum ☐ 42. Durum ☐ 43. Durum: ☐ 44. Durum ☐ 45. Durum ☐ 46. Durum: ☐ 47. Durum ☐ 48. Durum ☐ 49. Durum: ☐ 50. Durum ☐ 51. Durum ☐ 52. Durum: ☐ 53. Durum ☐ 54. Durum ☐ 55. Durum: ☐ 56. Durum ☐ 57. Durum ☐ 58. Durum: ☐ 59. Durum ☐ 60. Durum ☐ 61. Durum: ☐ 62. Durum ☐ 63. Durum ☐ 64. Durum: ☐ 65. Durum ☐ 66. Durum ☐ 67. Durum: ☐ 68. Durum ☐ 69. Durum ☐ 70. Durum: ☐ 71. Durum ☐ 72. Durum ☐ 73. Durum: ☐ 74. Durum ☐ 75. Durum ☐ 76. Durum: ☐ 77. Durum ☐ 78. Durum ☐ 79. Durum: ☐ 80. Durum ☐ 81. Durum ☐ 82. Durum: ☐ 83. Durum ☐ 84. Durum ☐ 85. Durum: ☐ 86. Durum ☐ 87. Durum ☐ 88. Durum: ☐ 89. Durum ☐ 90. Durum ☐ 91. Durum: ☐ 92. Durum ☐ 93. Durum ☐ 94. Durum: ☐ 95. Durum ☐ 96. Durum ☐ 97. Durum: ☐ 98. Durum ☐ 99. Durum ☐ 100. Durum: ☐ 101. Durum ☐ 102. Durum ☐ 103. Durum: ☐ 104. Durum ☐ 105. Durum ☐ 106. Durum: ☐ 107. Durum ☐ 108. Durum ☐ 109. Durum: ☐ 110. Durum ☐ 111. Durum ☐ 112. Durum: ☐ 113. Durum ☐ 114. Durum ☐ 115. Durum: ☐ 116. Durum ☐ 117. Durum ☐ 118. Durum: ☐ 119. Durum ☐ 120. Durum ☐ 121. Durum: ☐ 122. Durum ☐ 123. Durum ☐ 124. Durum: ☐ 125. Durum ☐ 126. Durum ☐ 127. Durum: ☐ 128. Durum ☐ 129. Durum ☐ 130. Durum: ☐ 131. Durum ☐ 132. Durum ☐ 133. Durum: ☐ 134. Durum ☐ 135. Durum ☐ 136. Durum: ☐ 137. Durum ☐ 138. Durum ☐ 139. Durum: ☐ 140. Durum ☐ 141. Durum ☐ 142. Durum: ☐ 143. Durum ☐ 144. Durum ☐ 145. Durum: ☐ 146. Durum ☐ 147. Durum ☐ 148. Durum: ☐ 149. Durum ☐ 150. Durum ☐ 151. Durum: ☐ 152. Durum ☐ 153. Durum ☐ 154. Durum: ☐ 155. Durum ☐ 156. Durum ☐ 157. Durum: ☐ 158. Durum ☐ 159. Durum ☐ 160. Durum: ☐ 161. Durum ☐ 162. Durum ☐ 163. Durum: ☐ 164. Durum ☐ 165. Durum ☐ 166. Durum: ☐ 167. Durum ☐ 168. Durum ☐ 169. Durum: ☐ 170. Durum ☐ 171. Durum ☐ 172. Durum: ☐ 173. Durum ☐ 174. Durum ☐ 175. Durum: ☐ 176. Durum ☐ 177. Durum ☐ 178. Durum: ☐ 179. Durum ☐ 180. Durum ☐ 181. Durum: ☐ 182. Durum ☐ 183. Durum ☐ 184. Durum: ☐ 185. Durum ☐ 186. Durum ☐ 187. Durum: ☐ 188. Durum ☐ 189. Durum ☐ 190. Durum: ☐ 191. Durum ☐ 192. Durum ☐ 193. Durum: ☐ 194. Durum ☐ 195. Durum ☐ 196. Durum: ☐ 197. Durum ☐ 198. Durum ☐ 199. Durum: ☐ 200. Durum ☐ 201. Durum ☐ 202. Durum: ☐ 203. Durum ☐ 204. Durum ☐ 205. Durum: ☐ 206. Durum ☐ 207. Durum ☐ 208. Durum: ☐ 209. Durum ☐ 210. Durum ☐ 211. Durum: ☐ 212. Durum ☐ 213. Durum ☐ 214. Durum: ☐ 215. Durum ☐ 216. Durum ☐ 217. Durum: ☐ 218. Durum ☐ 219. Durum ☐ 220. Durum: ☐ 221. Durum ☐ 222. Durum ☐ 223. Durum: ☐ 224. Durum ☐ 225. Durum ☐ 226. Durum: ☐ 227. Durum ☐ 228. Durum ☐ 229. Durum: ☐ 230. Durum ☐ 231. Durum ☐ 232. Durum: ☐ 233. Durum ☐ 234. Durum ☐ 235. Durum: ☐ 236. Durum ☐ 237. Durum ☐ 238. Durum: ☐ 239. Durum ☐ 240. Durum ☐ 241. Durum: ☐ 242. Durum ☐ 243. Durum ☐ 244. Durum: ☐ 245. Durum ☐ 246. Durum ☐ 247. Durum: ☐ 248. Durum ☐ 249. Durum ☐ 250. Durum: ☐ 251. Durum ☐ 252. Durum ☐ 253. Durum: ☐ 254. Durum ☐ 255. Durum ☐ 256. Durum: ☐ 257. Durum ☐ 258. Durum ☐ 259. Durum: ☐ 260. Durum ☐ 261. Durum ☐ 262. Durum: ☐ 263. Durum ☐ 264. Durum ☐ 265. Durum: ☐ 266. Durum ☐ 267. Durum ☐ 268. Durum: ☐ 269. Durum ☐ 270. Durum ☐ 	
---	--	---	--

TADİLAT RUHSATI

[illegible]

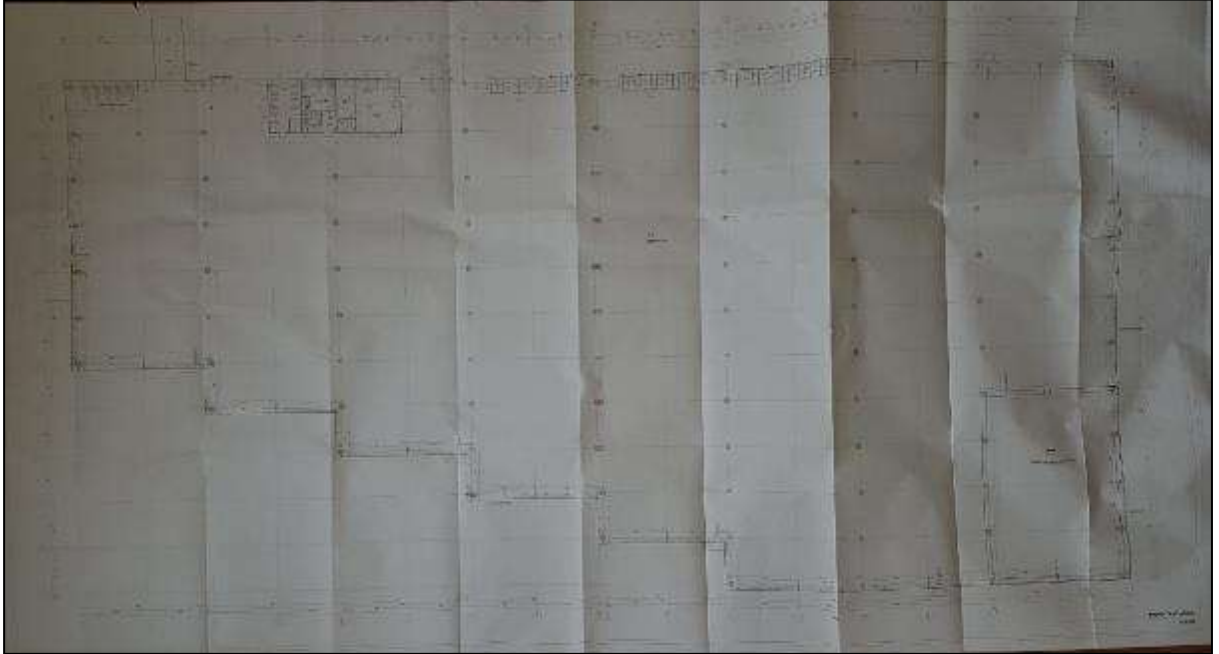
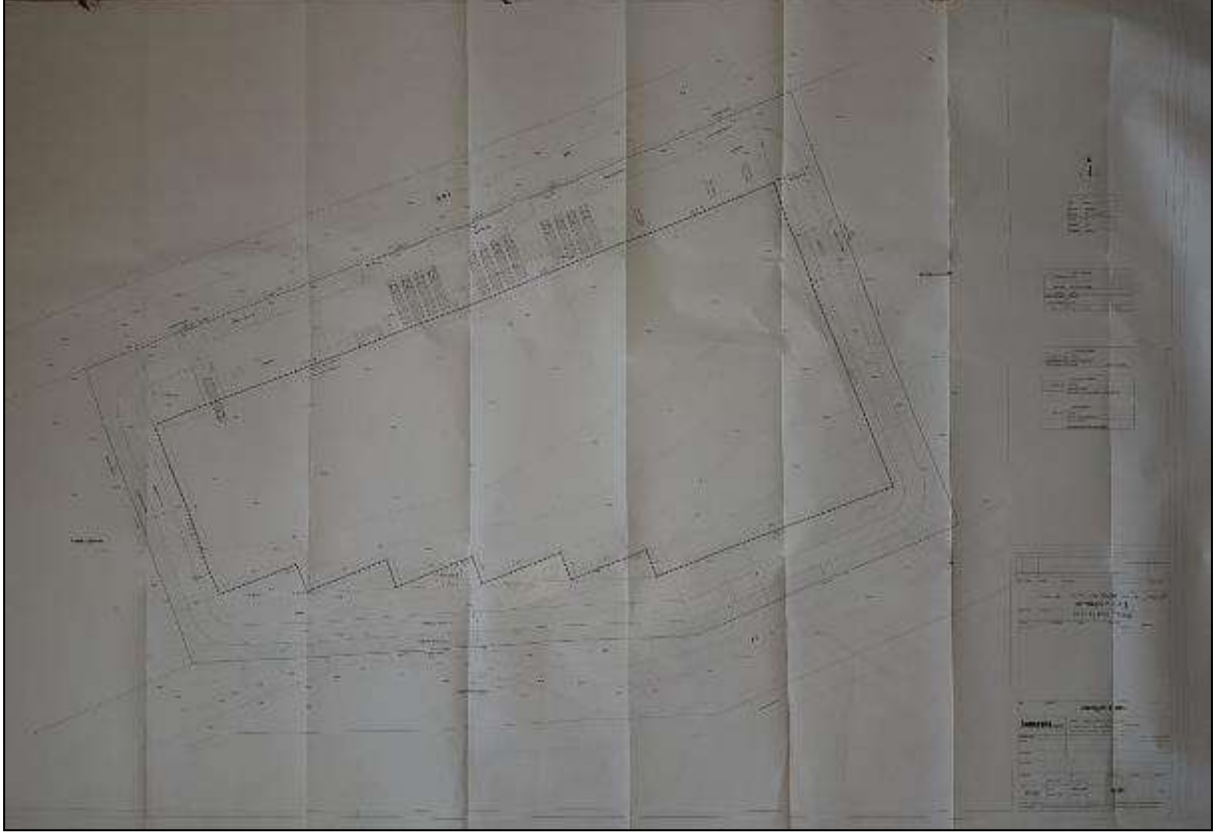
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										155000179
1. Başvuru No: 155000179		2. Başvuru Tarihi: 24.12.2014		3. Başvuru Yeri: 24.12.2014		4. Başvuru Saati: 24.12.2014		5. Başvuru Yeri: 24.12.2014		6. Başvuru Saati: 24.12.2014
7. Başvuru No: 155000179		8. Başvuru Tarihi: 24.12.2014		9. Başvuru Yeri: 24.12.2014		10. Başvuru Saati: 24.12.2014		11. Başvuru Yeri: 24.12.2014		12. Başvuru Saati: 24.12.2014
13. Başvuru No: 155000179		14. Başvuru Tarihi: 24.12.2014		15. Başvuru Yeri: 24.12.2014		16. Başvuru Saati: 24.12.2014		17. Başvuru Yeri: 24.12.2014		18. Başvuru Saati: 24.12.2014
19. Başvuru No: 155000179		20. Başvuru Tarihi: 24.12.2014		21. Başvuru Yeri: 24.12.2014		22. Başvuru Saati: 24.12.2014		23. Başvuru Yeri: 24.12.2014		24. Başvuru Saati: 24.12.2014
25. Başvuru No: 155000179		26. Başvuru Tarihi: 24.12.2014		27. Başvuru Yeri: 24.12.2014		28. Başvuru Saati: 24.12.2014		29. Başvuru Yeri: 24.12.2014		30. Başvuru Saati: 24.12.2014
31. Başvuru No: 155000179		32. Başvuru Tarihi: 24.12.2014		33. Başvuru Yeri: 24.12.2014		34. Başvuru Saati: 24.12.2014		35. Başvuru Yeri: 24.12.2014		36. Başvuru Saati: 24.12.2014
37. Başvuru No: 155000179		38. Başvuru Tarihi: 24.12.2014		39. Başvuru Yeri: 24.12.2014		40. Başvuru Saati: 24.12.2014		41. Başvuru Yeri: 24.12.2014		42. Başvuru Saati: 24.12.2014
43. Başvuru No: 155000179		44. Başvuru Tarihi: 24.12.2014		45. Başvuru Yeri: 24.12.2014		46. Başvuru Saati: 24.12.2014		47. Başvuru Yeri: 24.12.2014		48. Başvuru Saati: 24.12.2014
49. Başvuru No: 155000179		50. Başvuru Tarihi: 24.12.2014		51. Başvuru Yeri: 24.12.2014		52. Başvuru Saati: 24.12.2014		53. Başvuru Yeri: 24.12.2014		54. Başvuru Saati: 24.12.2014
55. Başvuru No: 155000179		56. Başvuru Tarihi: 24.12.2014		57. Başvuru Yeri: 24.12.2014		58. Başvuru Saati: 24.12.2014		59. Başvuru Yeri: 24.12.2014		60. Başvuru Saati: 24.12.2014
61. Başvuru No: 155000179		62. Başvuru Tarihi: 24.12.2014		63. Başvuru Yeri: 24.12.2014		64. Başvuru Saati: 24.12.2014		65. Başvuru Yeri: 24.12.2014		66. Başvuru Saati: 24.12.2014
67. Başvuru No: 155000179		68. Başvuru Tarihi: 24.12.2014		69. Başvuru Yeri: 24.12.2014		70. Başvuru Saati: 24.12.2014		71. Başvuru Yeri: 24.12.2014		72. Başvuru Saati: 24.12.2014
73. Başvuru No: 155000179		74. Başvuru Tarihi: 24.12.2014		75. Başvuru Yeri: 24.12.2014		76. Başvuru Saati: 24.12.2014		77. Başvuru Yeri: 24.12.2014		78. Başvuru Saati: 24.12.2014
79. Başvuru No: 155000179		80. Başvuru Tarihi: 24.12.2014		81. Başvuru Yeri: 24.12.2014		82. Başvuru Saati: 24.12.2014		83. Başvuru Yeri: 24.12.2014		84. Başvuru Saati: 24.12.2014
85. Başvuru No: 155000179		86. Başvuru Tarihi: 24.12.2014		87. Başvuru Yeri: 24.12.2014		88. Başvuru Saati: 24.12.2014		89. Başvuru Yeri: 24.12.2014		90. Başvuru Saati: 24.12.2014
91. Başvuru No: 155000179		92. Başvuru Tarihi: 24.12.2014		93. Başvuru Yeri: 24.12.2014		94. Başvuru Saati: 24.12.2014		95. Başvuru Yeri: 24.12.2014		96. Başvuru Saati: 24.12.2014
97. Başvuru No: 155000179		98. Başvuru Tarihi: 24.12.2014		99. Başvuru Yeri: 24.12.2014		100. Başvuru Saati: 24.12.2014		101. Başvuru Yeri: 24.12.2014		102. Başvuru Saati: 24.12.2014
103. Başvuru No: 155000179		104. Başvuru Tarihi: 24.12.2014		105. Başvuru Yeri: 24.12.2014		106. Başvuru Saati: 24.12.2014		107. Başvuru Yeri: 24.12.2014		108. Başvuru Saati: 24.12.2014
109. Başvuru No: 155000179		110. Başvuru Tarihi: 24.12.2014		111. Başvuru Yeri: 24.12.2014		112. Başvuru Saati: 24.12.2014		113. Başvuru Yeri: 24.12.2014		114. Başvuru Saati: 24.12.2014
115. Başvuru No: 155000179		116. Başvuru Tarihi: 24.12.2014		117. Başvuru Yeri: 24.12.2014		118. Başvuru Saati: 24.12.2014		119. Başvuru Yeri: 24.12.2014		120. Başvuru Saati: 24.12.2014
121. Başvuru No: 155000179		122. Başvuru Tarihi: 24.12.2014		123. Başvuru Yeri: 24.12.2014		124. Başvuru Saati: 24.12.2014		125. Başvuru Yeri: 24.12.2014		126. Başvuru Saati: 24.12.2014
127. Başvuru No: 155000179		128. Başvuru Tarihi: 24.12.2014		129. Başvuru Yeri: 24.12.2014		130. Başvuru Saati: 24.12.2014		131. Başvuru Yeri: 24.12.2014		132. Başvuru Saati: 24.12.2014
133. Başvuru No: 155000179		134. Başvuru Tarihi: 24.12.2014		135. Başvuru Yeri: 24.12.2014		136. Başvuru Saati: 24.12.20				

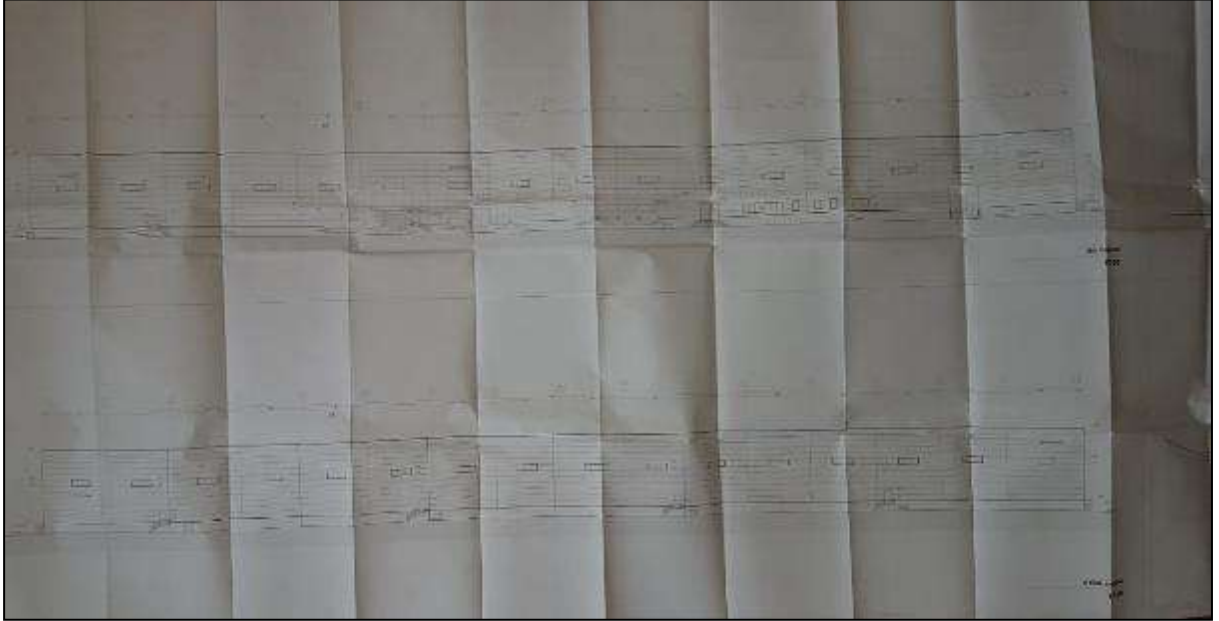
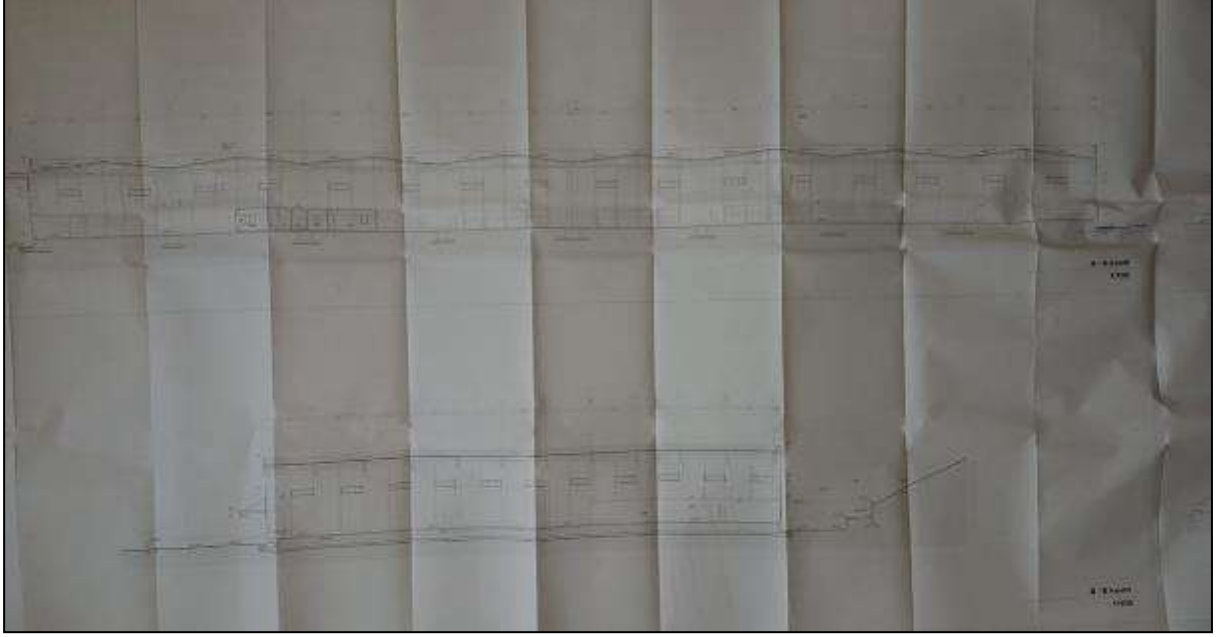
MİMARİ PROJE

		MİMARİ PROJE	
PROJE SAHİBİ		PROJE MÜELLİFİ	
ADI, SOYADI	REYSAŞ G.Y.O. A.Ş.	ADI, SOYADI	MAHMUT YANGEL
ADRESİ	BOLU	UNVANI	MİMAR
MÜTEAHHİDİ	-	ODA SİCİL NO	24285
VERGİ DAİRESİ / NO	-	ODA BELGE NO	34 - 3046
		ADRESİ	KONSEPTA MİMARLIK MÜH.İNŞ. SAN. TİC. LTD. ŞTİ. Cumhuriyet Mah. Akademi Bulvarı Saygı Residence No:10/44 Seyitözü, İstanbul www.konsepta.com.tr info@konsept.com.tr
YAPI DENETİM ONAYI		MİMARLAR ODASI ONAYI	
			
ARSA BİLGİLERİ		YAPI BİLGİLERİ	
İLGİLİ İDARE	BOLU KIRMA VE TEKSİT. ORGANİZE SANAYİ S.M.D.	YAP. SINIF/SİSTEMİ	2 - C / PREFABRİK
İL	BOLU	BLOK ADEDİ	1
İLÇESİ	MERKEZ	KAT ADEDİ	1 (2)
KÖYÜ	SARAYCIK	BOD. KAT. ALANI(m2)	-
MAHALLESİ	-	ZEM. KAT. ALANI(m2)	12.158,67
MEVKİİ	-	ASMA KAT ALANI(m2)	-
PAFTA NO	027D 05b 19/21 S IV	ÇATI KATI ALANI(m2)	-
ADA NO	120	TOP. İNŞ. ALANI(m2)	12.158,67
PARSEL NO	6 - 7	YAP. YOK. İNŞ. DURUMU (m2)	10,0
YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	21.358	BASIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	1
İNŞ. DURUMU TARİHİ	-	ZEM. İNŞ. GER. (kg/m2)	-
		KULLANMA AMACI	DEPO
		T. SİSTEMİ	Prefabrik
(İLGİLİ İDARE KONTROL VE ONAY)			
YUKARIDA GÖRÜLÜ BİLGİLERE GÖRE İNŞ. İZİNİ VERİLMİŞTİR. YAPITININ İNŞ. İZİNİ VERİLMİŞTİR. İNŞ. İZİNİ VERİLMİŞTİR. İNŞ. İZİNİ VERİLMİŞTİR.			
KONTROL		ONAY	
			

MİMARİ PROJE



MİMARİ PROJE



MİMARİ PROJE

DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ



Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil Tutma Kurumu

Tarih : 03.04.2015 No : 404356

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Mustafa CEYLAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR (V)



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.07.2006

No : 400334

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Gonca ATASOY ALTUNBAŞ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER




Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

ŞİRKET YETKİ BELGESİ



**T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu**

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01-855

14/12/2011

Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

11539

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sok. No:77/8
34742 Kadıköy / İSTANBUL

İlgi: 05.09.2011 tarih ve 2011/001 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 02.12.2011 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

Bu çerçevede;

a) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

b) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

c) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Kürşad Sait BABUÇCU
Muhasebe Standartları Daire Başkanı

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Kim No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00 Ayrıntılı bilgi için irtibat:
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askerocağı Cadd. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr