



**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Gayrimenkul Değerleme Raporu

**reysas | GYO**

Net Özel 2020 - 905

Kasım, 2020



<b>Talep Sahibi</b>	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Düzenleyen<sup>30</sup></b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	30.11.2020
<b>Rapor Numarası</b>	Özel 2020-905
<b>Raporun Konusu</b>	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	Tapuda; Bolu İli, Merkez İlçesi, Saraycık Köyü, 120 ada 18 parselde bulunan "Tek Katlı Prefabrik Fabrika Binası ve Arsası" nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Otuz Dokuz (39) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

## İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ .....	4
1. RAPOR BİLGİLERİ .....	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası .....	5
1.2 Değerlemenin Amacı .....	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) .....	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası .....	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER .....	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi .....	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi .....	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	6
2.4 İşin Kapsamı .....	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler .....	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları .....	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi .....	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....	9
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar .....	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler .....	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....	17
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama .....	17
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....	17
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....	17
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....	17
4.2 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	22

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

4.3	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	22
4.4	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	25
4.5	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	25
4.6	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	25
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	25
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	27
5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	30
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	31
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	32
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	33
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	33
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	33
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	33
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	33
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	33
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi.....	33
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	34
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	34
7.	SONUÇ.....	34
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	34
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	35
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	36
9.	RAPOR EKLERİ.....	36

**YÖNETİCİ ÖZETİ**

<u>Talep Sahibi</u>	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Net Özel 2020-905 / 30.11.2020
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Bolu İli, Merkez İlçesi, Saraycık Köyü, Susuzkınık OSB, No: 120/6, Merkez / Bolu
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Bolu İli, Merkez İlçesi, Saraycık Köyü, 120 ada 18 parselde bulunan "Tek Katlı Prefabrik Fabrika Binası ve Arsası" nitelikli taşınmaz.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz depolama alanı olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 120 ada 18 parsel, 20.07.2016 tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Sanayi Alanında" kalmakta olup; ayırık düzen, KAKS: 1,00, Hmax: Serbest olacak şekilde yapılaşma koşuluna sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	<b>27.750.000,00-TL</b> (Yirmi Yedi Milyon Yedi Yüz Elli Bin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	<b>32.745.000,00-TL</b> (Otuz İki Milyon Yedi Yüz Kırk Beş Bin Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AKBALIK – SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 (Denetmen)
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

## **1. RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası**

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 28.08.2020 itibariyle başlanmış 27.11.2020 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 30.11.2020 tarihinde Özel 2020-905 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

### **1.2 Değerlemenin Amacı**

Bolu İli, Merkez İlçesi, Saraycık Köyü, 120 ada 18 parselde bulunan “Tek Katlı Prefabrik Fabrika Binası ve Arsası” nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu’dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

### **1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)**

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası “Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.” kapsamında hazırlanmıştır.

### **1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası**

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 31.01.2020 tarihinde imzalanmıştır.

### **1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı**

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AKBALIK tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

### **1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.

## **2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER**

### **2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi**

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye \_\_\_\_\_ : 1.200.000,-TL  
Ticaret Sicil \_\_\_\_\_ : 256696  
Telefon \_\_\_\_\_ : 0 312 467 00 61 Pbx  
E-Posta / Web \_\_\_\_\_ : info@netgd.com.tr\_\_www.netgd.com.tr  
Adres \_\_\_\_\_ : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

### **2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi**

Şirket Unvanı \_\_\_\_\_ : Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Şirket Adresi \_\_\_\_\_ : Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 Üsküdar/İstanbul  
Şirket Amacı \_\_\_\_\_ : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.  
Sermayesi \_\_\_\_\_ : 246.000.001,-TL  
Halka Açıklık \_\_\_\_\_ : % 37,96  
Telefon \_\_\_\_\_ : 0 216 564 20 00 Pbx  
E-Posta \_\_\_\_\_ : info@reysasgyo.com.tr

### **2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

İş bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine Bolu İli, Merkez İlçesi, Saraycık Köyü, 120 ada 18 parselde bulunan "Tek Katlı Prefabrik Fabrika Binası ve Arsası" nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### **2.4 İşin Kapsamı**

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.



### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

#### 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

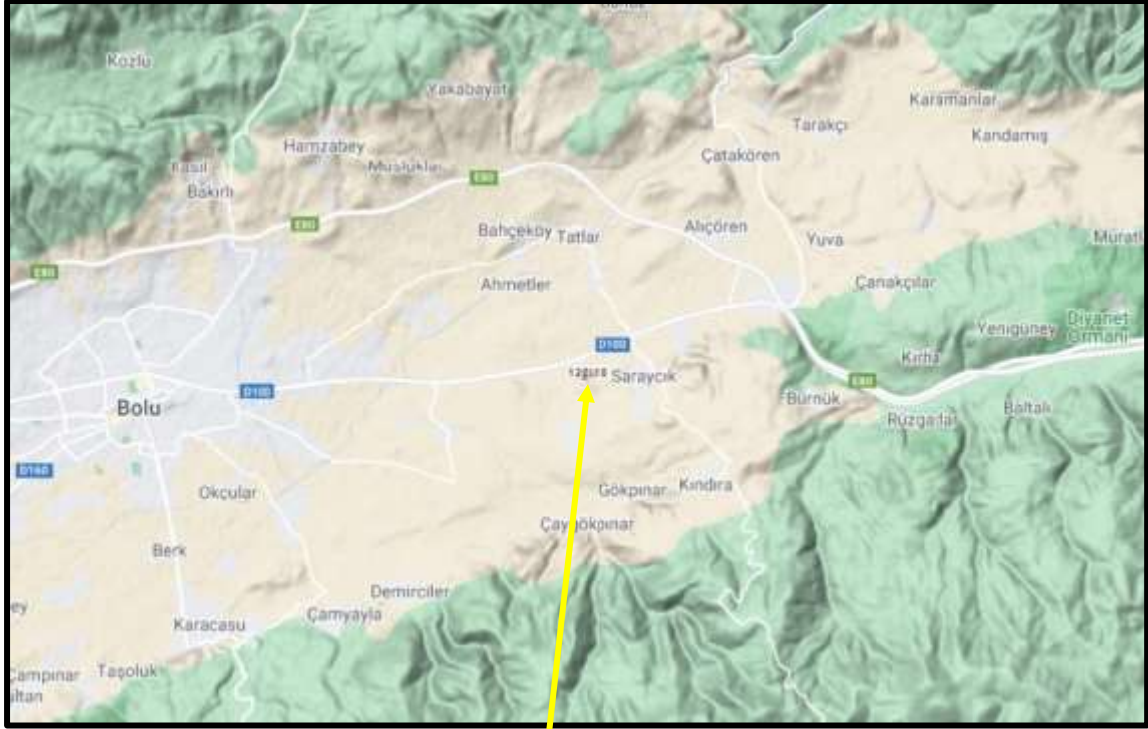
Gayrimenkul; Bolu İli, Merkez İlçesi, Saraycık Köyü, 120 ada 18 nolu parselde bulunmaktadır. Tapu kaydında "Tek Katlı Prefabrik Fabrika Binası ve Arsası" vasıflı olan gayrimenkul, Bolu Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Bölgede, ağırlıklı olarak sanayi amaçlı olarak yapılaşmanın sürmekte olduğu görülmektedir. Taşınmaz, Saraycık Köyü'nün yaklaşık 1 km doğusunda, Bolu Komanda Tugayı'nın yaklaşık 3,2 km kuzeydoğusunda, Bolu İli merkezinin yaklaşık 12 km batısında yer almaktadır.

Taşınmaza Bolu yönünden ulaşmak için; Ankara-Bolu Yolu (D100) takip edilir. Bolu Organize Sanayi Bölgesi girişinden girilerek 1. Cadde yaklaşık 350 m takip edilir. Daha sonra 9. Caddeye girilerek 1,20 km kadar ilerlenilir. Taşınmaz cadde üzerinde, güney cephede konumlanmıştır. Parselin, kuzey cephesi imar yoluna yaklaşık 196 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişik durumdadır. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır.

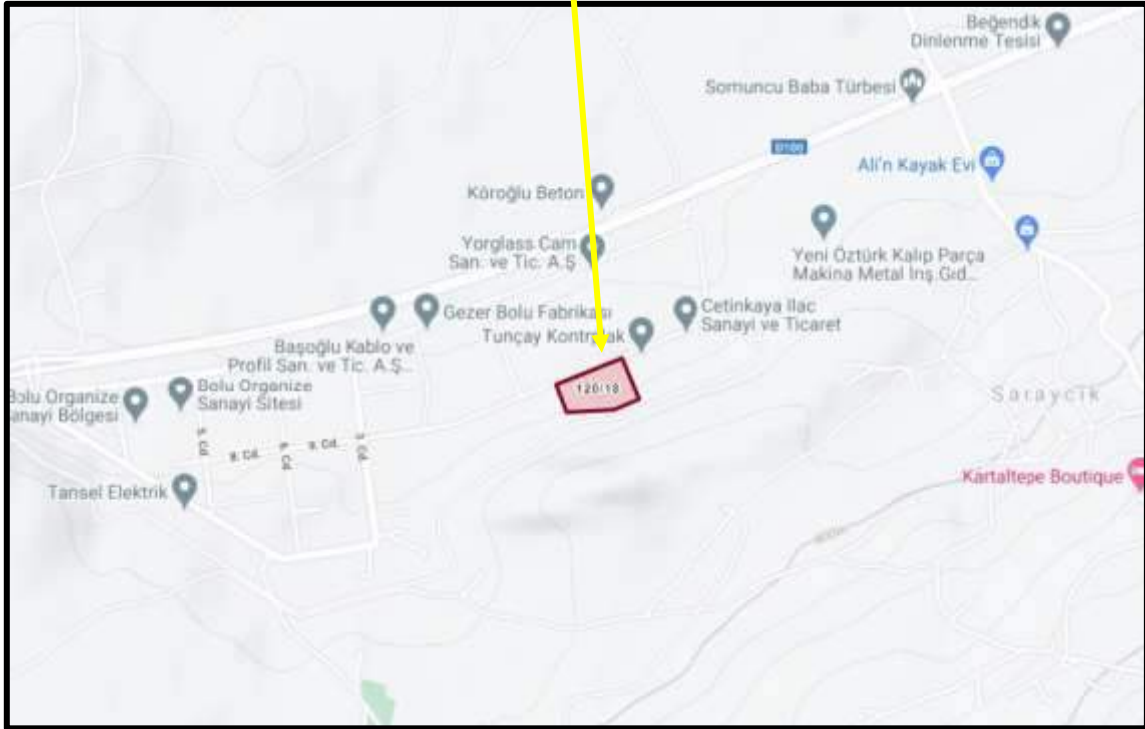


\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.





**Konu Taşınmaz**



**Koordinatlar: Enlem: 40.7383 - Boylam: 31.7245**

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

TAPU KAYIT BİLGİSİ			
Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	120/18
Taşınmaz Kimlik No:	106100299	AT Yüzölçümü(m2):	21315.59
İl/İlçe:	BOLU/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bolu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SARAYCIK Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/1641	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tek Katlı Prefabrik Fabrika Binası Ve Arsası

### 3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 14.09.2020 tarihi 18:54 itibariyle alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat bulunmaktadır.

Taşınmazın maliki Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'dir. (13.06.2019-10511)

**Beyan:** Diğer (Konusu: TAŞINMAZIN İCRA YOLU İLE SATIŞI DAHİL ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE DEVRİNDE OSB DEN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.03/10/2018 TR. 468 SAYILI YAZI ) (03-10-2018 – 17294)

**Rehin:** Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin tam hissesinde TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 1. Dereceden 32.900.000,00-TL bedel ile ipotek tesis edilmiştir. (11.12.2018-22202)

### 3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Konu taşınmazın tapu kayıtlarında ve imar, hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

### 3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Bolu Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre söz konusu 120 ada 18 parsel, 20.07.2016 tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Sanayi Alanında" kalmakta olup; ayırık düzen, KAKS: 1,00, Hmax: Serbest olacak şekilde yapılaşma koşuluna sahiptir.



\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

### **3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar**

Söz konusu gayrimenkul için Bolu Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nde yapılan evrak incelemeleri neticesinde dosyasında herhangi bir karara rastlanmamıştır.

### **3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler**

Söz konusu taşınmaz Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlıdır. Herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

### **3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Bolu Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada taşınmaza ait mevcut yasal gerekliği olan belgeler aşağıda sıralanmıştır.

11.11.2014 onay tarihli mimari proje,

07.05.2014 gün ve 2014/03 sayılı İlk Yapı Ruhsatı,

14.11.2014 gün ve 2014/08 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı,

19.11.2014 gün ve 2014/09 sayılı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı,

24.12.2014 gün ve 2014/ 05 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur.

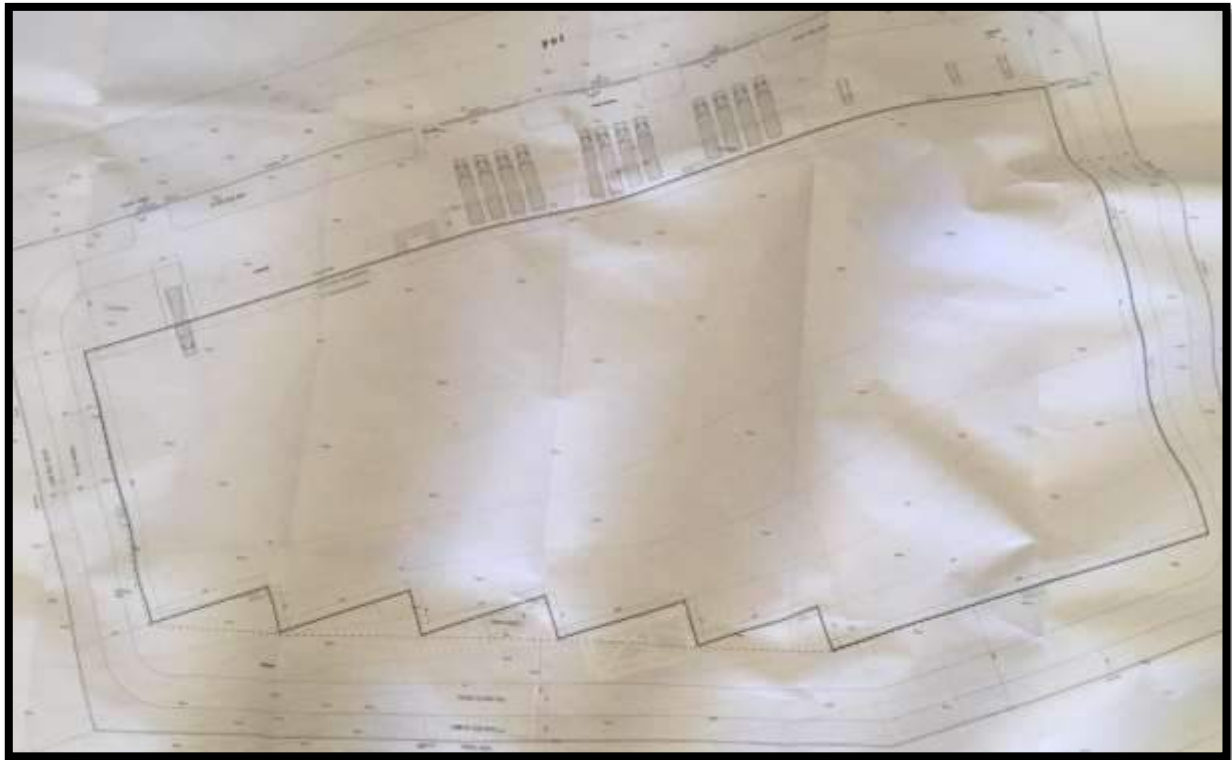
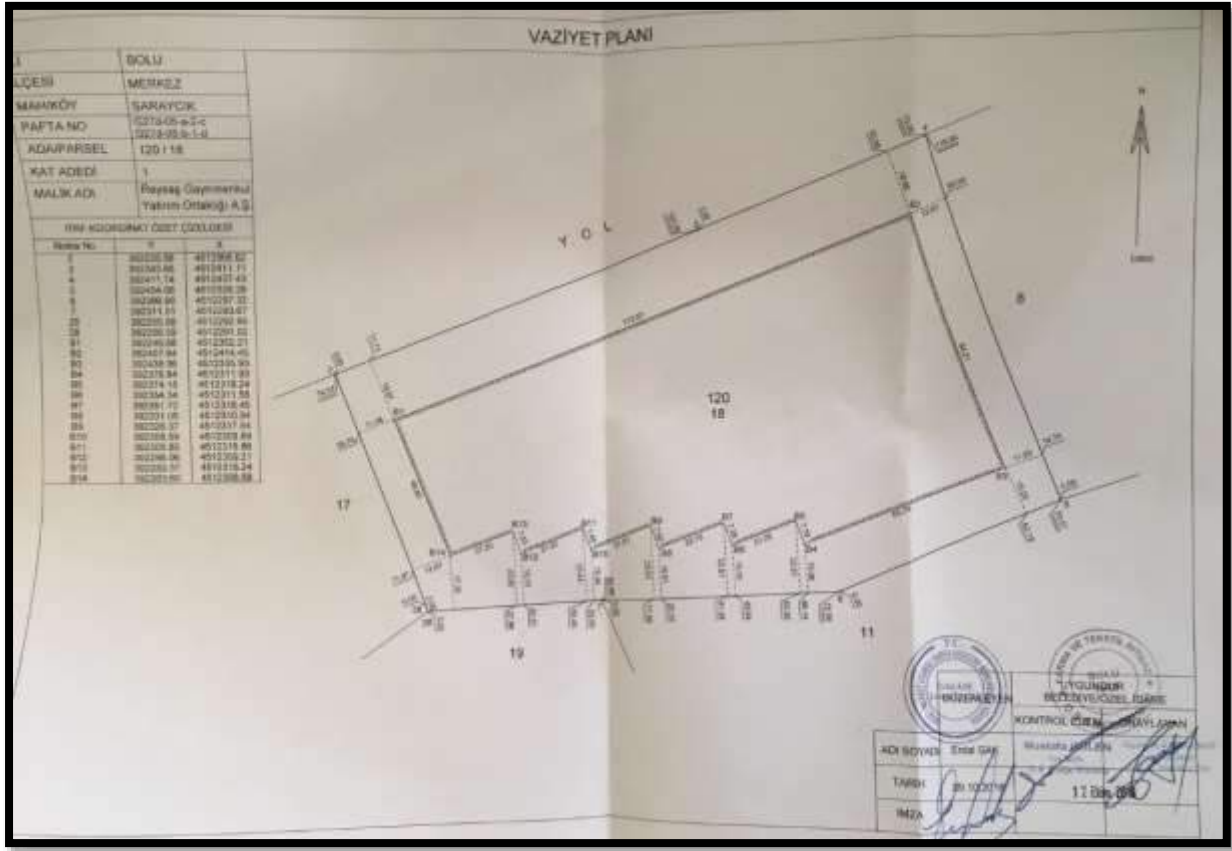
Yapı kullanma izin belgesi: 2-C yapı sınıfında, yol kotu üstü 1 kat ve toplam 12.259 m2 inşaat alanı için verilmiştir.

Taşınmazın parselinin yapılması mimari projesine, yapı ruhsatına ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

### **Mimari Proje ve Ruhsat Belgeleri**

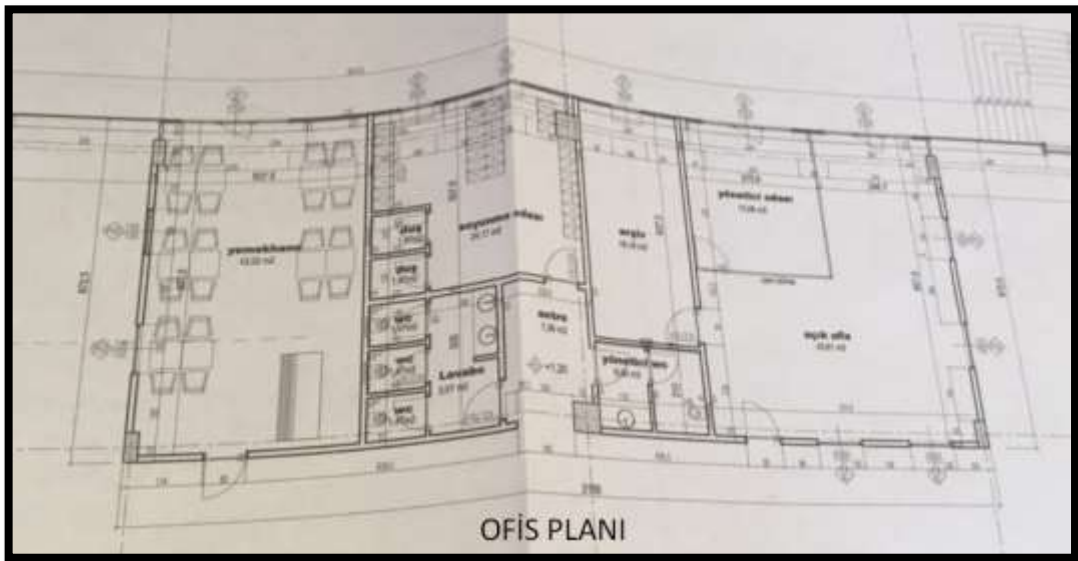
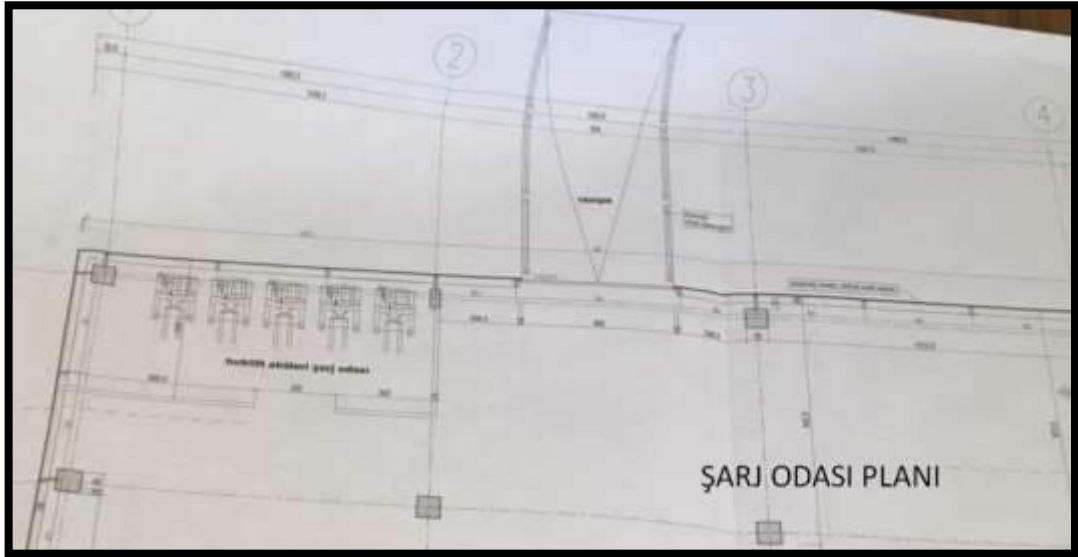
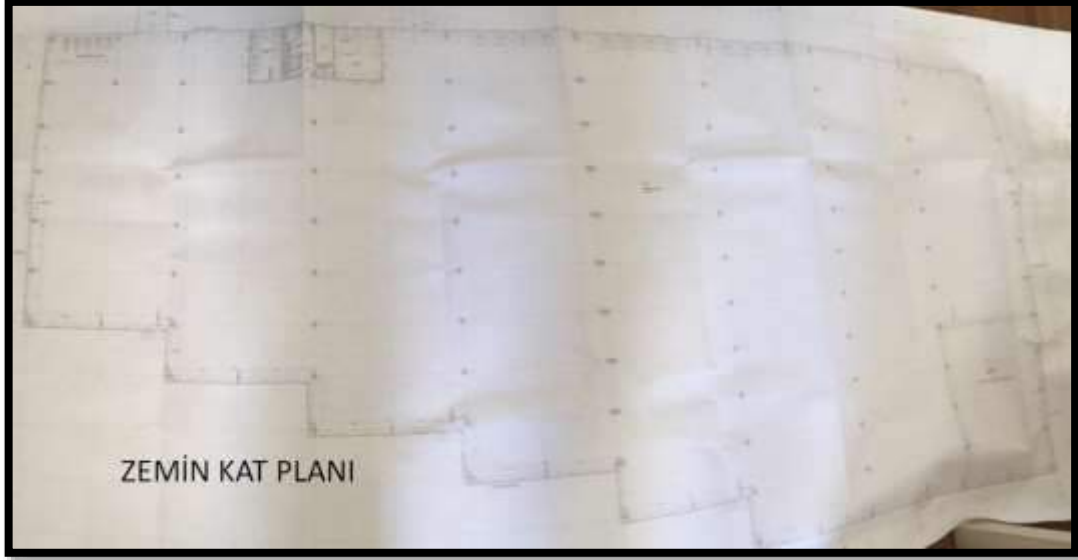
The image shows a scanned document titled "MİMARİ PROJE" (Architectural Project). The document is divided into several sections. At the top, there is a header with the title "MİMARİ PROJE" and a small logo. Below this, there are two columns for project details: "PROJE SAHİBİ" (Project Owner) and "PROJE MÜHÜRÜ" (Project Seal). The "PROJE SAHİBİ" section includes fields for "KİŞİ ADI" (Name), "BİNA ADI" (Building Name), "ADRES" (Address), and "KİŞİ NO" (ID Number). The "PROJE MÜHÜRÜ" section includes fields for "MÜHÜR NO" (Seal Number), "MÜHÜR TARİHİ" (Seal Date), and "MÜHÜR YERİ" (Seal Location). Below these sections, there are two large empty boxes for "TAMAMLANMIŞ ONAY" (Completed Approval) and "SİMSİZKAR GÖRÜŞÜ" (Simultaneous Opinion). At the bottom, there is a "KONTROL" (Control) section and an "ONAY" (Approval) section with a signature and a stamp.

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

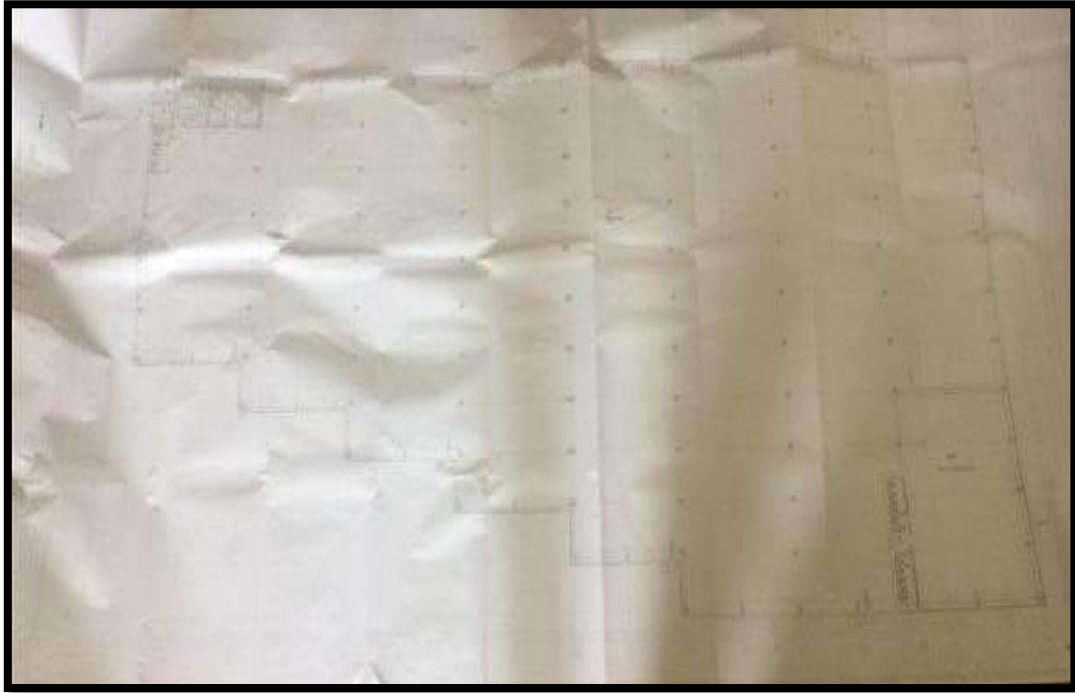
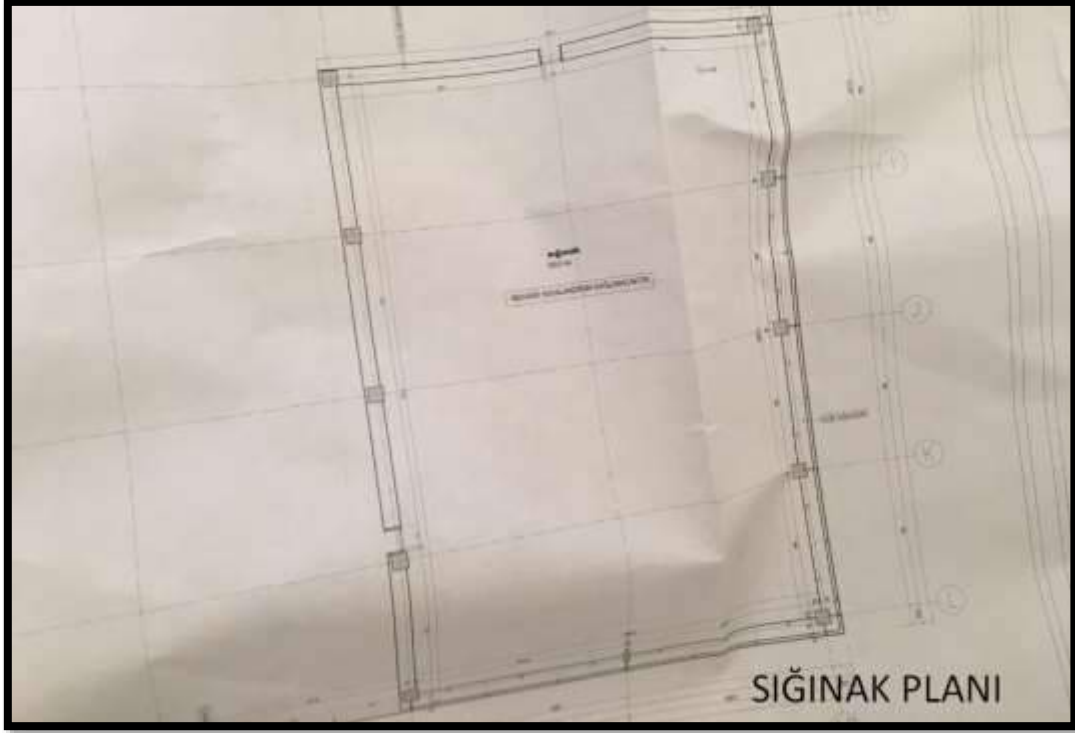


\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.





\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.







### YAPI RUHSATI

111723510

1 Kuruluş Tarihi (Yıl) 01.04.2011		4 Rutubet oranı (%) <input type="checkbox"/> 1 Yerkap <input type="checkbox"/> 10 Rutubetsuz		6 Rutubet oranı (%) 14.11=14		10 Rutubet no 2014/08		11 İlk ruhsat tarihi 07.02.2014		12 İlk ruhsat no 221402	
3 Kuruluş şekli (Yapı tipi) BÖLÜ		8 Rutubet oranı (%) <input type="checkbox"/> 2 Yarıdeniz <input type="checkbox"/> 11 Süzgeçsiz		13 İlk yapı ruhsat tarihi 14.10.2008		14 İkinci ruhsat tarihi 19.02.2014		15 İkinci ruhsat no 7		16 İkinci ruhsat yapı tarihi 13.10.2010	
5 Kuruluş adı MERKEZ		9 Rutubet oranı (%) <input type="checkbox"/> 3 Yarıdeniz <input type="checkbox"/> 12 Katsanmadığı		17 Parçeleme yapı ruhsat tarihi 22.01.2014		18 Parçeleme kullanma amacı FABRKA		19 Parçeleme alanı (m <sup>2</sup> ) 21259			
6 Kuruluş adresi MERKEZ BÖLÜME		10 Rutubet oranı (%) <input type="checkbox"/> 4 Es bina <input type="checkbox"/> 13 Pasajlı		20 Tapu kütük bilgisi yapı ruhsat no 070/210/000.000		21 Tapu kütük bilgisi tarihi 17.02.2010		22 Tapu kütük bilgisi no 2914-18-1885			
7 Kuruluş adresi BULDUZDAĞI		11 Rutubet oranı (%) <input type="checkbox"/> 5 İskele <input type="checkbox"/> 14 Makamlı bina		23 ZED ruhsat yapı tarihi 08.05.2014		24 Parçeleme ruhsat tarihi 06.11.2014		25 Parçeleme ruhsat tarihi tarihi 06.02.2010		26 Rutubet oranı (%) 14.11=14	
8 Kuruluş adresi MAHALA KÖYÜ		12 Rutubet oranı (%) <input type="checkbox"/> 6 Kaplı <input type="checkbox"/> 15 İskele									
9 Kuruluş adresi MAHALA KÖYÜ		13 Rutubet oranı (%) <input type="checkbox"/> 7 Taşınmaz <input type="checkbox"/> 16 Binye									
10 Kuruluş adresi MAHALA KÖYÜ		14 Rutubet oranı (%) <input type="checkbox"/> 8 Taşınmaz <input type="checkbox"/> 17 İskele									
11 Kuruluş adresi MAHALA KÖYÜ		15 Rutubet oranı (%) <input type="checkbox"/> 9 Diğer <input type="checkbox"/> 18 Diğer									
12 Kuruluş adresi MAHALA KÖYÜ											
13 Kuruluş adresi MAHALA KÖYÜ											
14 Kuruluş adresi MAHALA KÖYÜ											
15 Kuruluş adresi MAHALA KÖYÜ											

Yapı Sahibinin	Yapı Müteahhidinin	Şantiye Şefinin
37 Adres sahibi TC kimlik no GÜRÜS DÖNEN 9815855400000 YIVİME GİTACIĞI A.Ş. 14861118476 <input type="checkbox"/> Otel <input type="checkbox"/> Nama <input type="checkbox"/> Fabrika	38 Adres sahibi TC kimlik no MARMARİT MALKARACI 24 PROJE İNŞAAT VE İNŞAAT MÜHÜRLEME VE TİCARİET LIMITED ŞİRKETİ 147825254 39 Önce adı no 800418	40 Adres sahibi TC kimlik no MURAT TUTULU 9864102820
39 Bağli yapı ruhsat tarihi no 22.01.2014	41 Bağli yapı ruhsat tarihi no 08.05.2014	43 TC kimlik no 8841703820
40 Bağli yapı ruhsat tarihi no 08.05.2014	42 Bağli yapı ruhsat tarihi no 08.05.2014	44 Önce adı no 8841703820
41 Adres sahibi TC kimlik no GÜRÜS DÖNEN 9815855400000 YIVİME GİTACIĞI A.Ş. 14861118476	42 Adres sahibi TC kimlik no GÜRÜS DÖNEN 9815855400000 YIVİME GİTACIĞI A.Ş. 14861118476	45 Önce adı no 8841703820
		46 Önce adı no 8841703820

m Düzeyindeki Kısmi İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler		
55 Kaldırım alanına göre yapı ruhsatı bağımlı bölünmüş ve ayrı yapılar	61 Bağımlı bölünmüş yapı	62 Yıkılmalı yapı	63 Beşer yapı sayısı 1	64 Yapıya bağımlı bölünmüş yapı sayısı 1	65 Yapıya bağımlı bölünmüş yapı sayısı 1
56 100 - 11250.00 ve üzeri	1	12158	66 Toplam yapı sayısı 1	67 Toplam bağımlı bölünmüş yapı sayısı 1	68 Toplam bağımlı bölünmüş yapı sayısı 1
			69 Yapıya ait bina kat sayısı 1	70 Yapıya ait bina kat sayısı 1	71 Yapıya ait bina kat sayısı 1
			72 Yapıya ait bina kat yüksekliği 3	73 Yapıya ait bina kat yüksekliği 3	74 Yapıya ait bina kat yüksekliği 3
			75 Yapıya ait bina kat yüksekliği 3	76 Yapıya ait bina kat yüksekliği 3	77 Yapıya ait bina kat yüksekliği 3

Yapının Teknik Özellikleri	
<b>78 Katman Sayısı</b> <input type="checkbox"/> 1 Makam katmanlı binalar <input type="checkbox"/> 2 Birinci katmanlı <input type="checkbox"/> 3 Katmanlı binalar <input type="checkbox"/> 4 Bina <input type="checkbox"/> 5 Diğer yapılar	<b>79 Katmanlı Yapıların Yapı Çeşidi</b> <input type="checkbox"/> 1 Katmanlı yapı <input type="checkbox"/> 2 Fabrika <input type="checkbox"/> 3 Diğer yapı <input type="checkbox"/> 4 LPG <input type="checkbox"/> 5 Diğer <input type="checkbox"/> 6 Diğer <input type="checkbox"/> 7 Diğer <input type="checkbox"/> 8 Diğer <input type="checkbox"/> 9 Diğer
<b>80 Bina Türü</b> <input type="checkbox"/> 1 Yarıdeniz <input type="checkbox"/> 2 İskele <input type="checkbox"/> 3 Diğer <input type="checkbox"/> 4 Diğer <input type="checkbox"/> 5 Diğer <input type="checkbox"/> 6 Diğer <input type="checkbox"/> 7 Diğer <input type="checkbox"/> 8 Diğer <input type="checkbox"/> 9 Diğer	<b>81 Bina Türü</b> <input type="checkbox"/> 1 Diğer <input type="checkbox"/> 2 Diğer <input type="checkbox"/> 3 Diğer <input type="checkbox"/> 4 Diğer <input type="checkbox"/> 5 Diğer <input type="checkbox"/> 6 Diğer <input type="checkbox"/> 7 Diğer <input type="checkbox"/> 8 Diğer <input type="checkbox"/> 9 Diğer
<b>82 Diğer Özellikler</b> <input type="checkbox"/> 1 Diğer <input type="checkbox"/> 2 Diğer <input type="checkbox"/> 3 Diğer <input type="checkbox"/> 4 Diğer <input type="checkbox"/> 5 Diğer <input type="checkbox"/> 6 Diğer <input type="checkbox"/> 7 Diğer <input type="checkbox"/> 8 Diğer <input type="checkbox"/> 9 Diğer	<b>83 Diğer Özellikler</b> <input type="checkbox"/> 1 Diğer <input type="checkbox"/> 2 Diğer <input type="checkbox"/> 3 Diğer <input type="checkbox"/> 4 Diğer <input type="checkbox"/> 5 Diğer <input type="checkbox"/> 6 Diğer <input type="checkbox"/> 7 Diğer <input type="checkbox"/> 8 Diğer <input type="checkbox"/> 9 Diğer

Yapı Projeleri																																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>84 Önce adı</th> <th>85 TC kimlik no</th> <th>86 Önce adı no</th> <th>87 Adres</th> <th>88 Adres</th> </tr> <tr> <td>01.01.2014</td> <td>MARINET YAKIŞI</td> <td>412460200</td> <td>34395</td> <td>BARİŞ MAH. ATATÜRK BUL. 500 APT. BİTESİ 4 BLDN NO 48 İÇ KAP NO 1 BEYLİKDÜZÜ / İSTANBUL</td> </tr> <tr> <td>01.01.2014</td> <td>TUFAK TARKAN ERTİN</td> <td>138117380</td> <td>7150</td> <td>SATRAH MAH. BİNKİT CAD. NO 21 KAZAN / ANKARA</td> </tr> <tr> <td>01.01.2014</td> <td>BLAJ İNŞAAT</td> <td>140277940</td> <td>5297</td> <td>HOĞOBANLILAR MAH. KAVAYIŞ CAD. NO 13A İÇ KAP NO 2 FATİH / İSTANBUL</td> </tr> <tr> <td>01.01.2014</td> <td>EGEMEN BİLÇİK YILMAZ</td> <td>402494270</td> <td>48100</td> <td>BAHARIYI ÇİFT MAH. HALK EK. ZİHİRİT BLDN NO 21 İÇ KAP NO 13 KADIKÖY / İSTANBUL</td> </tr> <tr> <td>01.01.2014</td> <td>GÜRÜS DÖNEN</td> <td>387639916</td> <td>962</td> <td>TARAKLAR MAH. İZZET BAYSAL CAD. GÜNE PARS. BİTESİ NO 77 İÇ KAP NO 28 MERKEZ / BÖLÜ</td> </tr> <tr> <td>01.01.2014</td> <td>İNŞAAT BİNA</td> <td>523013076</td> <td>703</td> <td>BÜYÜKÇAY MAH. İZZET BAYSAL CAD. ÇİRMİÇİLLİ S. İNŞAAT BİTESİ BEVAZET RESTAURANT BLDN NO 81-1-İÇ KAP NO 1 MERKEZ / BÖLÜ</td> </tr> </table>	84 Önce adı	85 TC kimlik no	86 Önce adı no	87 Adres	88 Adres	01.01.2014	MARINET YAKIŞI	412460200	34395	BARİŞ MAH. ATATÜRK BUL. 500 APT. BİTESİ 4 BLDN NO 48 İÇ KAP NO 1 BEYLİKDÜZÜ / İSTANBUL	01.01.2014	TUFAK TARKAN ERTİN	138117380	7150	SATRAH MAH. BİNKİT CAD. NO 21 KAZAN / ANKARA	01.01.2014	BLAJ İNŞAAT	140277940	5297	HOĞOBANLILAR MAH. KAVAYIŞ CAD. NO 13A İÇ KAP NO 2 FATİH / İSTANBUL	01.01.2014	EGEMEN BİLÇİK YILMAZ	402494270	48100	BAHARIYI ÇİFT MAH. HALK EK. ZİHİRİT BLDN NO 21 İÇ KAP NO 13 KADIKÖY / İSTANBUL	01.01.2014	GÜRÜS DÖNEN	387639916	962	TARAKLAR MAH. İZZET BAYSAL CAD. GÜNE PARS. BİTESİ NO 77 İÇ KAP NO 28 MERKEZ / BÖLÜ	01.01.2014	İNŞAAT BİNA	523013076	703	BÜYÜKÇAY MAH. İZZET BAYSAL CAD. ÇİRMİÇİLLİ S. İNŞAAT BİTESİ BEVAZET RESTAURANT BLDN NO 81-1-İÇ KAP NO 1 MERKEZ / BÖLÜ
84 Önce adı	85 TC kimlik no	86 Önce adı no	87 Adres	88 Adres																															
01.01.2014	MARINET YAKIŞI	412460200	34395	BARİŞ MAH. ATATÜRK BUL. 500 APT. BİTESİ 4 BLDN NO 48 İÇ KAP NO 1 BEYLİKDÜZÜ / İSTANBUL																															
01.01.2014	TUFAK TARKAN ERTİN	138117380	7150	SATRAH MAH. BİNKİT CAD. NO 21 KAZAN / ANKARA																															
01.01.2014	BLAJ İNŞAAT	140277940	5297	HOĞOBANLILAR MAH. KAVAYIŞ CAD. NO 13A İÇ KAP NO 2 FATİH / İSTANBUL																															
01.01.2014	EGEMEN BİLÇİK YILMAZ	402494270	48100	BAHARIYI ÇİFT MAH. HALK EK. ZİHİRİT BLDN NO 21 İÇ KAP NO 13 KADIKÖY / İSTANBUL																															
01.01.2014	GÜRÜS DÖNEN	387639916	962	TARAKLAR MAH. İZZET BAYSAL CAD. GÜNE PARS. BİTESİ NO 77 İÇ KAP NO 28 MERKEZ / BÖLÜ																															
01.01.2014	İNŞAAT BİNA	523013076	703	BÜYÜKÇAY MAH. İZZET BAYSAL CAD. ÇİRMİÇİLLİ S. İNŞAAT BİTESİ BEVAZET RESTAURANT BLDN NO 81-1-İÇ KAP NO 1 MERKEZ / BÖLÜ																															

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.





**3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**  
Söz konusu gayrimenkule ait yapı denetimini Bolu Köroğlu Yapı Denetim Limited Şirketi gerçekleştirmiştir.

**3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama**  
Söz konusu parsel için herhangi bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

**3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**  
Söz konusu gayrimenkule ait enerji verimlilik sertifikası ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

#### **4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ**

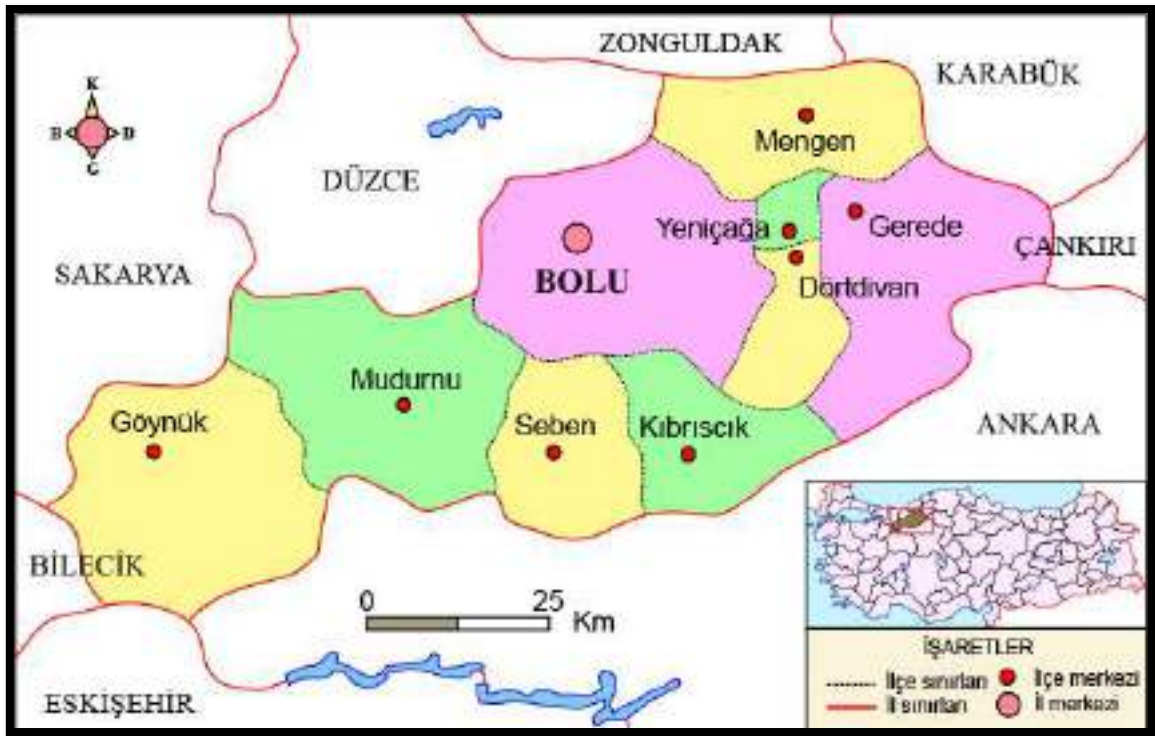
##### **4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler**

Bolu, Türkiye'nin Karadeniz Bölgesi'nin Batı Karadeniz Bölümü'nde yer almaktadır. Nüfusu: 303.184'tür. Bu nüfusun %73,4'ü şehirlerde yaşamaktadır (2016). İlin yüzölçümü 8.313 m<sup>2</sup>'dir. İlde km<sup>2</sup>'ye 36 kişi düşmektedir. (Bu sayı merkez ilçede 121'dir.) İlde yıllık nüfus artış oranı %3,02 olmuştur. İl merkezinin denizden yüksekliği: 741 m'dir. 2016 yılında TÜİK verilerine göre merkez ilçeye beraber 9 ilçe, 12 belediye, bu belediyelerde 93 mahalle ve ayrıca 487 köyü vardır.

Türkiye yüzölçümünün %1,015'lik bölümünü kaplayan Bolu İli, 8.276 km<sup>2</sup> (827.600 Ha.) yüzölçümü ile Karadeniz Bölgesi'nin Batı Karadeniz bölümünde yer alır. İl arazisinin yaklaşık % 18'in 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, Karadeniz iklimi ile karasal iklim arasındaki geçiş alanında bulunur. Karadeniz kıyısındaki ilçelerde Karadeniz ikliminin özellikleri ağır basarken; iç bölgelere gidildikçe, kıyıya paralel uzanan dağların Karadeniz üzerinden gelen nemli havanın önünü kesmesiyle iklim karasallaşır. Seben, Mudurnu ve Kırbaşlı, Gerede'nin en güneyi ve Dörtdivan'ın güneyinde karasal iklim özellikleri ağır basmaktadır. Bolu, iklimlerin keşiştiği bir il olmasından ötürü çok çeşitli flora ve fauna özelliklerine sahiptir. Kıyılardaki otsu bitkiler yıl boyu yeşil kalırken; karasal iklimin görüldüğü güney kesimlerde yaz kuraklığı ile sararırlar. Orman oranı açısından en zengin illerimizden biridir. Karadeniz ikliminin görüldüğü kıyı bölgelerde kayın ve meşe, yüksek yerlerde göknar ve sarıçam türleri ağır basmaktadır; karasal olan iç bölgelerde antropojen bozkırlar görülür. Karasal yerlerdeki yüksek dağlarda yer yer karaçam ve meşe topluluklarına rastlanmaktadır. Bolu İl Merkezine göre; Dörtdivan, Yeniçağa ve Gerede ilçeleri doğuda, Mengen kuzeydoğuda, Göynük ve Mudurnu ilçeleri güneybatıda, Seben ve Kırbaşlı 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. İl sınır uzunluğu 621,4 km'dir.

Bolu ili nüfusu: 316.126'dır. Bu nüfusun %73,82'si şehirlerde yaşamaktadır (2019 sonu). İlin yüzölçümü 8.313 km<sup>2</sup>'dir. İlde km<sup>2</sup>'ye 38 kişi düşmektedir. (Bu sayı merkez ilçede 131'dir.) İlde yıllık nüfus % 1,38 oranında artmıştır. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Merkez ilçe (% 3,32), Dörtdivan (-% 5,45) 04 Şubat 2020 TÜİK verilerine göre merkez ilçeye beraber 9 ilçe, 12 belediye, bu belediyelerde 93 mahalle ve ayrıca 487 köyü vardır.

İllerin sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralaması, ekonomik ve sosyal yapıları temsil eden 58 değişkenin ortak bileşkesi olarak ve temel bileşenler analiziyle en son 1996 yılında Devlet Planlama Teşkilatı tarafından yapılan "İl ve İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması"yla oluşturulmuştur. Bu araştırmanın sonuçlarına göre, Bolu ili (o tarihte Düzce ilini de kapsamaktadır) 28. sırada bulunmaktadır. Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı tarafından en son 1996 yılında yapılan ilçelerin sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralaması araştırması verilerine göre, Bolu iline bağlı ilçelerin, il ve 858 ilçe içindeki gelişmişlik sıralaması Tablo 3'de verilmiştir. 81 Merkez ilçe içerisinde Bolu Merkez ilçesi 21. sırada (Ek 2) 858 ilçe içinde ise 31. sırada yer almaktadır.



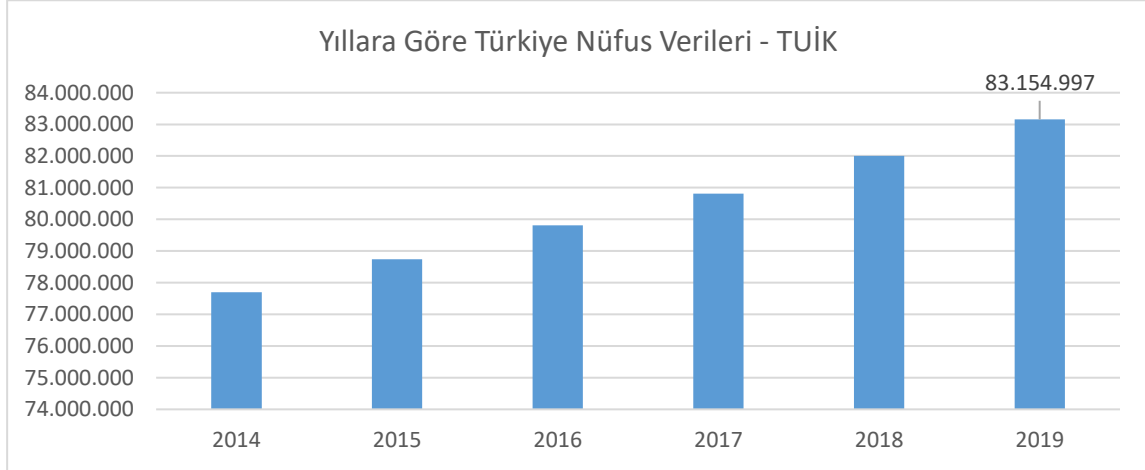
2019 yılı sonunda Bolu ili ve ilçelerinin yerleşim yeri ve nüfusa ilgili sayısal bilgileri <sup>(11)</sup>											
İlçe	Nüfus	Nüfus	Nüfus	Belediye	Mahalle	Köy	Köy	Şehir	Şehirde	Alanı	km <sup>2</sup> 'ye
	2018	2019	Artışı %	Sayısı	Sayısı	Sayısı	Nüfusu	nüfusu	oturan %	km <sup>2</sup> <sup>(12)</sup>	düşen kişi
Dörtdivan	7.139	6.750	-5,45	1	8	24	3.881	2.869	42,50	634	11
Gerede	34.277	33.926	-1,02	1	8	92	11.017	22.909	67,53	1.060	32
Göynük	15.423	15.050	-2,42	1	6	66	10.862	4.188	27,83	1.407	11
Kırısıcık	3.220	3.179	-1,27	1	2	22	1.992	1.187	37,34	562	6
Mengen	14.355	13.953	-2,80	2	8	56	6.401	7.552	54,12	874	16
<b>Merkez ilçe</b>	<b>205.525</b>	<b>212.358</b>	<b>3,32</b>	<b>2</b>	<b>44</b>	<b>112</b>	<b>32.161</b>	<b>180.197</b>	<b>84,86</b>	<b>1.616</b>	<b>131</b>
Mudurnu	19.327	18.880	-2,31	2	12	70	11.318	7.562	40,05	1.314	14
Seben	5.250	5.083	-3,18	1	2	29	2.687	2.396	47,14	683	7
Yeniçağa	7.294	6.947	-4,76	1	3	16	2.428	4.519	65,05	163	43
<b>BOLU</b>	<b>311.810</b>	<b>316.126</b>	<b>1,38</b>	<b>12</b>	<b>93</b>	<b>487</b>	<b>82.747</b>	<b>233.379</b>	<b>73,82</b>	<b>8.313</b>	<b>38</b>

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

## Δ Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

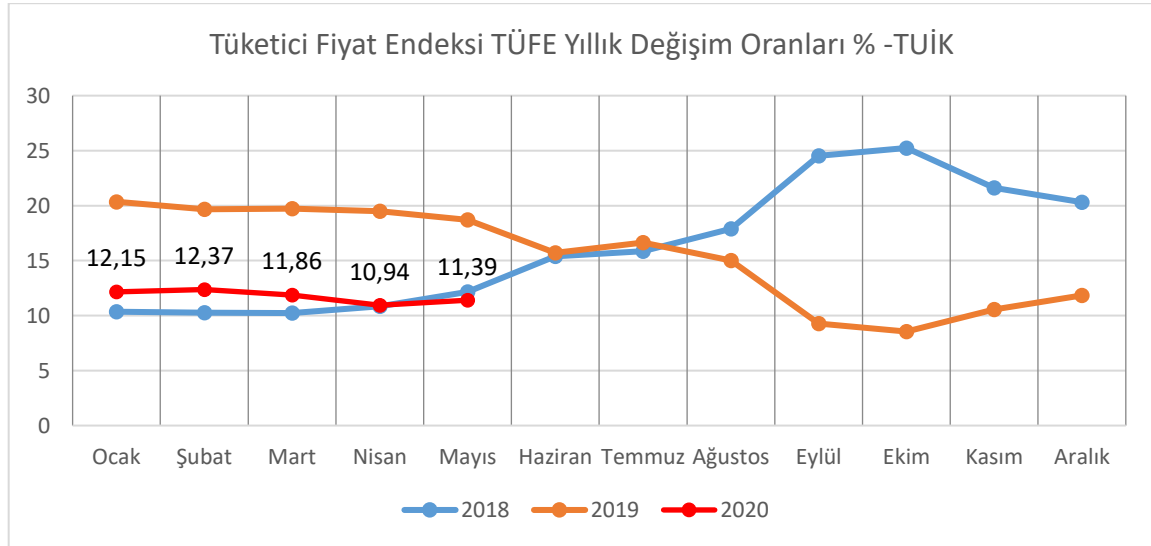
### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

#### Δ Nüfus;



Türkiye'nin nüfusu, 2019 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişi oldu. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun yüzde 50,2'sini erkekler, yüzde 49,8'ini ise kadınlar oluşturdu. (TÜİK)

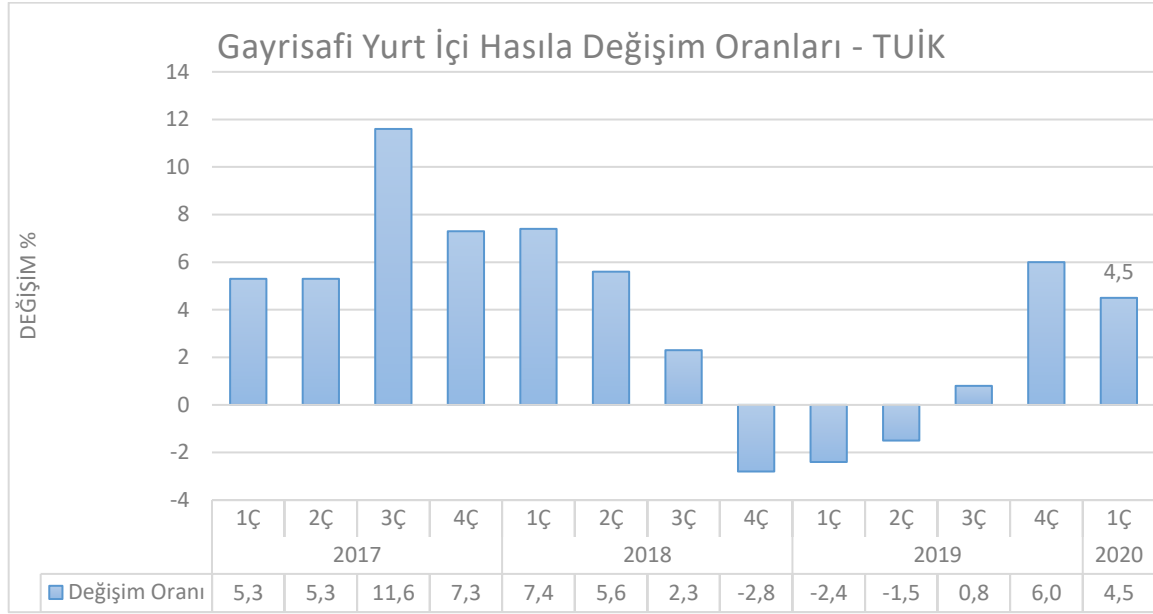
#### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan rakamlara göre enflasyon oranı Mayıs ayında bir önceki aya göre %1,36, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,39 arttı. (TÜİK.)



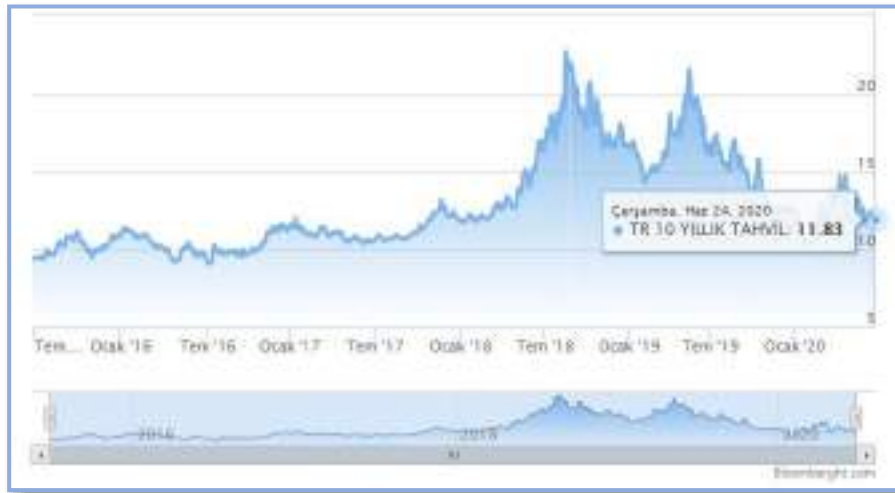
### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



TÜİK tarafından açıklanan verilerde zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi yurtiçi hasıla 2018 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 artış gösterdi. 2Ç18 büyümesi %5,2'den %5,3'e revize edildi. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH bir önceki çeyreğe göre %1,1 daraldı.

GSYH 2020 yılının ilk çeyreğinde yüzde 4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü yüzde 3, sanayi sektörü yüzde 6,2 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ilk çeyreğinde yüzde 0,6 olarak gerçekleşmiştir. Harcama yönünden bakıldığında ise söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 1,4 oranında gerilerken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 5,1 ve yüzde 6,2 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı negatif 4,3 puan olmuştur. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 3,0 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,9 puan katkı vermiştir. (TÜİK)

### Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları 10% seviyelerinde gezinirken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Haziran 2020 itibariyle ortalama %12,00 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

## **Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;**

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nin yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeydeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır.

#### 4.2 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

#### 4.3 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

##### Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerlemeye konu **120 ada 18 parsel** numaralı Tek Katlı Prefabrik Fabrika Binası ve Arsası” nitelikli taşınmaz, tapu kaydına göre 21.315,59 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahiptir. Söz konusu parsel, geometrik olarak amorf formda olmakla birlikte, topografik olarak ise düz ve engebesiz yapıya sahiptir. Üzerinde bir adet depo binası bulunmaktadır. Yapı oturumu dışında kalan yaklaşık 2.800 m<sup>2</sup> alan saha betonu ile kaplanmış vaziyettedir. Parselin sınırları bahçe duvarı ve tel örgü ile çevrilidir. Parsel, bölgedeki altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır.

Mimari proje ve yerinde yapılan tespitlere göre;

**Depo Binası:** 4-A yapı sınıfında 2014 yılında yılında, tek katlı olarak betonarme şeklinde inşa edilmiştir. Yapının dış cephesi ve çatısı alüminyum sandviç panel kaplıdır. Yapıda toplam 14 adet alüminyum katlanabilir kapı bulunmaktadır. Zemin katta toplam 12.159 m<sup>2</sup>’den oluşan depo, sığınak, şarj odası ve ofis bölümü bulunmaktadır. Deponun zemini sıkıştırılmış beton ile kaplı duvarlar sıvasız ve boyasızdır. Ayrıca depoda yangın söndürme amaçlı sprink sistem bulunmaktadır.

#### TAŞINMAZA AİT GÖRSELLER





\*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.





\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

**4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler**

Söz konusu parsel üzerinde bulunan yapı mevcut durumda mimari projesine ve ruhsat belgelerine uygundur.

**4.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektilir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Söz konusu parsel üzerinde bulunan yapı mevcut durumda mimari projesine ve ruhsat belgelerine uygundur. Yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklik bulunmamaktadır.

**4.6 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi**

Söz konusu taşınmaz Tek Katlı Prefabrik Fabrika Binası ve Arsası vasıflıdır. Mevcut durumda depolama ve ofis alanı olarak kullanılmaktadır. Detaylı bilgi raporun 4.3. maddesinde aktarılmıştır.

**5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**  
**UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:**

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.



satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

**(f)** “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

**(g)** “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

**(h)** “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

**(i)** “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. 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.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekli* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan üretilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler *kullanılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan üretilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

### **Değerleme Yöntemleri**

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

**(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı**

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

**(a)** değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, **(b)** olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, **(c)** her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, **(d)** yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

### **5.1 Pazar Yaklaşımı**

#### **Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri**

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayılaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

\*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

### **Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

**[E:1 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu E:1,00 sanayi imarlı 3.605 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahip arsa 2.180.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (Not: Emsal taşınmazın yüz ölçümünün küçük olması metrekaresine birim değerini pozitif yönde etkilemiştir.)

$$(2.180.000\text{-TL} / 3.605 \text{ m}^2 * 0,90 \text{ Pazarlık payı} * 0,60 \text{ Yüz ölçüm İndirgeme} = 325 \text{ TL/m}^2)$$

İlgilisi : 0 506 860 84 13

**[E:2 Satılık Arazi]** Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu D100 karayolunun kuzeyinde kalan tarla vasıflı 8.600 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahip taşınmaz 1.556.600 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (Not: Emsal taşınmazın mevcut durumda imarsız olması değerini negatif etkilemiştir.)

$$(1.556.600\text{-TL} / 8.600 \text{ m}^2 * 0.95 \text{ Pazarlık payı} * 1,70 \text{ İmar şerefiyesi} ) = \sim 290,00 \text{ TL/m}^2)$$

İlgilisi: 0 543 434 01 11

**[E:3 Satılık Arazi]** Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu D100 karayolunun kuzeyinde kalan tarla vasıflı 1.587 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahip taşınmaz 320.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (Not: Emsal taşınmazın mevcut durumda imarsız olması değerini negatif etkilemiştir.)

$$(320.000\text{-TL} / 1.587 \text{ m}^2 * 0.95 \text{ Pazarlık payı} * 1,50 \text{ İmar Şerefiyesi} ) = \sim 300,00 \text{ TL/m}^2)$$

İlgilisi: 0 374 215 33 86

**[E:4 Satılık Arazi]** Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu D100 karayolunun kuzeyinde cepheli tarla vasıflı 1.274 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahip taşınmaz 375.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (Not: Emsal taşınmazın mevcut durumda imarsız olması değerini negatif etkilerken karayoluna cepheli olması değerini pozitif yönde etkilemiştir.)

$$(375.000,- \text{ TL} / 1.274,00 \text{ m}^2 * 0.95 \text{ Pazarlık payı} = \sim 280,00 \text{ TL/m}^2)$$

İlgilisi: 0 506 860 84 13

**[E:5 Satılık Arazi]** Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu D100 karayolunun güneyine cepheli tarla vasıflı 3.540 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahip taşınmaz 750.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (Not: Emsal taşınmazın mevcut durumda imarsız olması değerini negatif etkilemiştir.)

$$(750.000,- \text{ TL} / 3.540,00 \text{ m}^2 * 0.95 \text{ Pazarlık payı} * 1,50 \text{ İmar şerefiyesi} = \sim 300,00 \text{ TL/m}^2)$$

İlgilisi: 0 532 234 47 74

**[E:6 Kiralık Fabrika]** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu sanayi bölgesinde benzer yapılaşma özelliklerine sahip, 1.000 m<sup>2</sup> kapalı alanı bulunan fabrika tesisi olarak kullanılan taşınmaz, aylık 15.000TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır. (Not: Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaz ile benzer şerefiyeye sahiptir.)

$$(15.000,00\text{- TL} / 1.000 \text{ m}^2 = 15 \text{ TL/m}^2)$$

İlgilisi: 0 850 549 23 74

**[E:7 Kiralık Fabrika]** Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu sanayi bölgesinde yer alan 1.600 m<sup>2</sup> kapalı alanı ve 12.500 m<sup>2</sup> arsa alanı bulunan fabrika olarak kullanılan taşınmaz, aylık 23.000-TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır. (Not: Emsal taşınmazın açık alanının fazla olması kapalı alan birim kira değerini yükseltmiştir.)

(23.000,00- TL/ 1.600 m<sup>2</sup> \* 0.95 Pazarlık payı = 13,65 TL/m<sup>2</sup>)

İlgilisi: 0 541 267 52 25

**[Görüş]** Yapılan araştırmalar ve edinilen bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu Bolu Organize Sanayi Bölgesinde benzer nitelikli depolama ve üretim amaçlı kullanılan tesislerin aylık metrekare kira fiyatlarının yapı özelliklerine göre 15TL ile 20 TL arasında değiştiği görülmüştür.

### Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



### Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Taşınmazın ile bulunduğu bölgede kendisi ile benzer/farklı konum ve yapılaşma şartlarına sahip emsaller bulunmuştur. Yapılan araştırmada kendisi ile benzer/farklı konumda benzer/ farklı yapılaşmış kiralık sanayi emsalleri bulunmuştur. Ayrıca bölgede ayrık nizam E: 1.00 sanayi/depolama imarlı satılık arsa emsalleri ve imarsız arazi emsalleri incelenmiştir. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, lokasyonu, yola cephesi, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi, kullanım amacı vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmaza arsa değeri ve üzerindeki yapılaşmaya kira değeri takdir edilmiştir.

### Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın ana yollara yakın olması, osb içinde yer alması, arazi yapısı, vb faktörler ve bölgede yapılan araştırmalarda benzer özelliklere sahip karşılaştırılabilir arsa emsalleri incelenmiştir. Sonuç olarak her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınarak emsallerdeki düzeltmeler ile söz konusu arsa üzerinde yapılmış saha betonu, çevre duvarı ve değer artırıcı diğer etkenler dikkate alınarak 120 ada 18 parselin birim arsa değerine 310 TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir.

Arsa Değeri: 21.315,59 m<sup>2</sup> x 310 TL/m<sup>2</sup> = 6.605.000,00 - TL

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) **6.605.000,00- TL** takdir edilmiştir.

## 5.2 **Maliyet Yaklaşımı**

### **Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni**

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

**(b)** varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

### **Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç**

Söz konusu parselin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, imar durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hâkim emlakçı görüşleri, bölge esnafı ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

### **Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar**

Söz konusu taşınmazın değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 10.03.2020 tarihinde yayınlanan 2020 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ile birlikte 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmıştır.

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.



Niteliği	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Yapım Yılı	Metrekare Birim Maliyeti (TL/m <sup>2</sup> )	Maliyet Tutarı (TL)	Yıpranma Payı	Yıpranma Payı Tutarı(TL)	Yıpranma Tutarı Düşülmüş Maliyet Bedeli (TL)
Depo Binası	4A	12.159	2014	1.850,00 ₺	22.494.150,00 ₺	6,00%	1.349.649,00 ₺	21.144.501,00 ₺
<b>Toplam</b>								<b>21.144.501,00 ₺</b>

### **ΔMaliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Arsa Değeri: = 6.605.000,00- TL

Yapı Değeri = 21.145.000,00- TL

Arsa + Yapı Değeri: = 27.750.000,00-TL

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri ve maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri tespit edilmiştir. Gayrimenkulün değeri, arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla elde edilmiş olan **27.750.000,00-TL** olarak tespit edilmiştir.

### **5.3 Gelir Yaklaşımı**

#### **Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

#### **→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *çerçer*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

#### **→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "**Elektronik İmza Kanunu**" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.



oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumdaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

#### **Δ Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar**

Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında metrekare kira değeri tespit edilmiştir.

#### **Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler**

Değerlemede iskonto oranının tespitine ilişkin çalışma gerçekleştirilmemiştir.

#### **Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar Yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Değerleme konusu gayrimenkul 12.159 m2 kapalı alana sahiptir. Yapılan tüm araştırmalar neticesinde aylık metrekare birim kira değeri aylık 12 TL olarak tespit edilmiştir.

ALANI (M2)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ (TL)
12.159	18,00 ₺	218.862,00 ₺	2.626.344,00 ₺	/	0,1	26.263.440,00 ₺

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için 26.265.000,00-TL değer takdir edilmiştir

#### **5.4 Diğer Tespit ve Analizler**

##### **Δ Takdir Edilen Kira Değerleri**

Söz konusu değerlendirme çalışması sonucunda taşınmazın aylık kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında 219.000,00-TL olarak tespit edilmiştir.

##### **Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Söz konusu taşınmazın Tek Katlı Prefabrik Fabrika Binası ve Arsası niteliğinde olması nedeniyle hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle çalışma bu yönde herhangi bir yapılmamıştır.

##### **Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Söz konusu taşınmazın mevcut yapılaşması olması nedeniyle proje geliştirme çalışması gerçekleştirilmemiştir.

### **Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında yapılaşmasının en etkin ve verimli durumda olduğu kanaatindeyiz.

### **Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Söz konusu taşınmazın tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlendirilmesi yapılmamıştır.

## **6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

### **6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması**

Rapora konu 120 ada 18 parselde bulunan “Tek Katlı Prefabrik Fabrika Binası ve Arsası” için değerlendirme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile yapı değeri tespit edilmiştir. Gelir yaklaşımı yöntemi bilgi amaçlı yapılmıştır. Değer oluşumu Pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda arsa, sanayi ve depo vasıflı emsaller bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın arazi yapısı, lokasyon, yüzölçümü, yola yakınlığı, çevre düzenlemesi vb. olumlu / olumsuz faktörler ile parsel değerlendirilmiştir.

2020 yılının başından itibaren tüm dünyada etkisini gösteren Covid-19 pandemi sürecinde özellikle e-ticaret ile alışverişin artması sebebiyle depo ve antrepo nitelikli taşınmazlara talep artmıştır. Bu durum da ülkemiz sınırlarında talebi karşılayamayacak çoklukta olan depoların kira ve piyasa değerlerinin artmasına sebep olmuştur.

### **6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

### **6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Söz konusu taşınmaz Tek Katlı Prefabrik Fabrika Binası ve Arsası vasıflı olup ilgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde taşınmaza ait Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur.

### **6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş**

Konu gayrimenkul üzerinde bulunan OSB’den görüş alınmasını gerektirir beyanın, OSB’den görüş alınması durumunda tasarrufuna herhangi bir etkisi bulunmamaktadır. Gayrimenkulün üzerinde bulunan ipotek raporun 3.3. bölümünde açıklanmıştır.

### **6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

### **6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu parsel Tek Katlı Prefabrik Fabrika Binası ve Arsası olup, üzerinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

**6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

**6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiil kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) ve (r) bendi gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle ve yasal zorunlulukların yerine getirilmiş olması sebebiyle GYO portföyünde bulunmalarına bir engel yoktur. Ayrıca aynı tebliğin 7.bölüm 30.madde 2.fıkrasına göre tapu kaydında bulunan ipotegün gayrimenkul değerini finanse etmek amacıyla kullanılan rehin kaydı olduğu ve ipotek malikinin Reysaş GYO olduğu görülmüş ve bu durumdan kaynaklı da GYO portföyünde bulunmasına engel olmadığına kanaat getirilmiştir.

**7. SONUÇ**

**7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Bolu İli, Merkez İlçesi, Muallim Mahallesi, Bostan Yeri Mevkii, 120 ada 18 numaralı parselde bulunan "Tek Katlı Prefabrik Fabrika Binası ve Arsası" nitelikli gayrimenkulün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

## 7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle maliyet yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Maliyet yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen mevcut piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **27.750.000,00-TL** ve Yazıyla **Yirmi Yedi Milyon Yedi Yüz Elli Bin Türk Lirasıdır.**

*KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 32.745.000,00-TL dir.*

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:7,8233 TL dir.*

Mehmet AKBALIK Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 911340	Raci Gökcehan SONER Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

## 9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
005920269114	20200914-919-F04107	26911

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	120/18
Taşınmaz Kimlik No:	106100299	AT Yüzölçümü(m2):	21315.59
İl/İlçe:	BOLU/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bolu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SARAYCIK Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/1641	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tek Katlı Prefabrik Fabrika Binası Ve Arsası

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
487183077	(SN:6514373) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	21315.59	21315.59	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 13-06-2019 10511	-

**MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: TAŞINMAZIN İCRA YOLU İLE SATIŞI DAHİL ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE DEVRİNDE OSB DEN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.03/10/2018 TR. 468 SAYILI YAZI ) Tarih: - Sayı: -	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7742177) BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİŞAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:1790047611	Bolu - 03-10-2018 15:27 - 17294	

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

**İpotek**

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	32900000.00 TL	%38 Değişken	1/0	F.B.K.	Bolu - 11-12-2018 16:40 - 22202

**İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi**

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Bolu - SARAYCIK Köyü - (Aktif) - 120 Ada - 18 Parsel	1/1	(SN:6514373) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	32900000.00 TL	Bolu - 11-12-2018 16:40 - 22202	-

\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.





### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

**Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU**

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418 )

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

  
Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

  
Encan AYDOĞDU  
Başkan



### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

**Sayın Raci Gökcehan SONER**

(T.C. Kimlik No: 4393302186 - Lisans No: 404622 )

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

  
Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

  
Şinasi BAYRAKTAR  
Başkan



### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.08.2020

Belge No: 2019-01.3399

**Sayın Mehmet AKBALIK**

(T.C. Kimlik No: 20800721448 - Lisans No: 811340 )

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

  
Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

  
Encan AYDOĞDU  
Başkan