

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

SEKURO PLASTİK AMBALAJ SAN. A.Ş.

Ve Polifilm Ambalaj San. A.Ş. (Bağlı Ortaklığı)

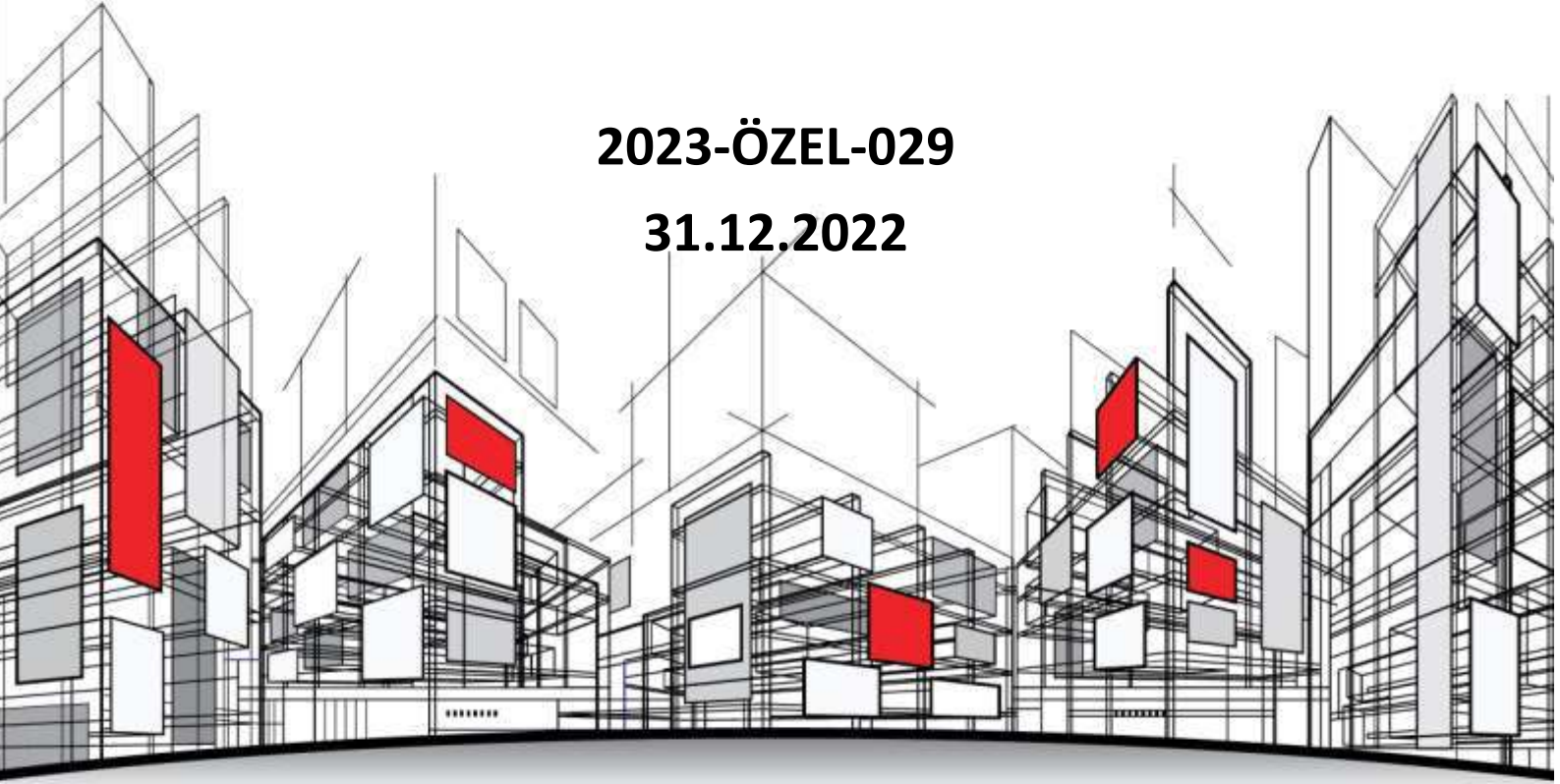
BİLECİK-BOZÜYÜK-POYRA

104 ADA 11 PARSEL

SANAYİ TESİSİ

2023-ÖZEL-029

31.12.2022



aden[®]
Değerleme

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 6 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR	- 8 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 10 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 10 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 11 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 12 -
4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 14 -
4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.2. GAYRİMENKULÜN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.3. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 14 -
4.4. GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 15 -
4.5. GAYRİMENKULÜN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 15 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 16 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 16 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 16 -
4.8. GAYRİMENKULÜN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 16 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 19 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 19 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 19 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 19 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 19 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 20 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 20 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 20 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 20 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 22 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 22 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 22 -
6.3. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 22 -
6.3.1. MALİYET YAKLAŞIMI	- 23 -
6.3.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 24 -
6.4. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 25 -
6.5. SWOT ANALİZİ	- 25 -
7. SONUÇ	- 27 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 27 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 27 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 27 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 27 -
8. RAPOR EKLERİ	- 29 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 29 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 39 -
8.3. RESMİ BELGELER	- 41 -
8.4. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI	- 65 -
8.5. BDDK YETKİLENDİRME	- 66 -

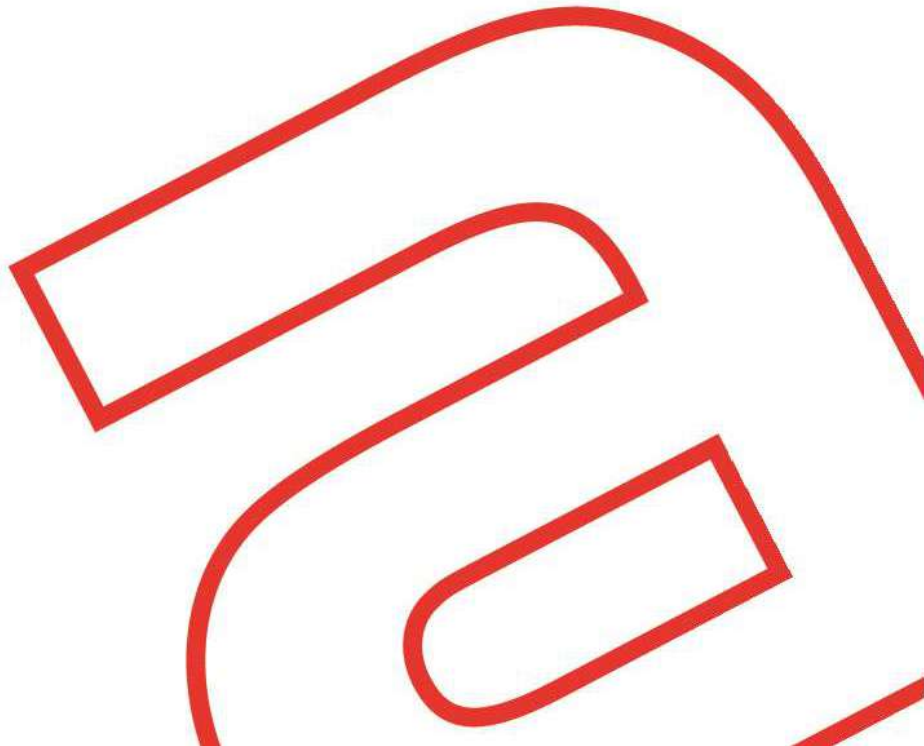
8.6. SPK LİSTEYE ALINMA	- 67 -
8.7. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 68 -
8.8. LİSANS BELGELERİ	- 69 -
8.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 72 -

UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih, III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organının 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Sermaye Piyasası Kurulu Standartları (SPK) kapsamında hazırlanmıştır.

1 BÖLÜM

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 15.12.2022/A356
Değer Tarihi	: 31.12.2022
Rapor Tarihi	: 31.12.2022
Rapor Numarası	: 2023-ÖZEL-029
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Raporda bilgileri verilen, Bilecik ili, Bozüyük ilçesi, Poyra OSB mahallesi, 104 Ada 11 no.lu parsel üzerinde yer alan taşınmazın bağımsız denetim çalışması kapsamında değer tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşmamıştır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre şirketimiz bünyesinde daha önce rapor hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; gayrimenkul için "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Pazar Yaklaşımı ile taşınmaza benzer mülklerin araştırması yapılarak değer tespitinde bulunulmuştur. Binaların değer tespiti içinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.
Takdir Edilen Pazar Değeri KDV Hariç (TL)	: 119.750.000-TL YüzOnDokuzMilyonYediYüzElliBin-TürkLirası
Takdir Edilen Pazar Değeri KDV Dahil (TL)	: 141.305.000-TL YüzKırkBirMilyonÜçYüzBeşBin-TürkLirası
Takdir Edilen Pazar Değeri KDV Hariç (USD)¹	: 6.392.804-USD AltıMilyonÜçYüzDoksanikiBinSekizYüzDört-AmerikanDoları
Takdir Edilen Pazar Değeri KDV Dahil (USD)	: 7.543.508-USD YediMilyonBeşYüzKırkÜçBinBeşYüzSekiz-AmerikanDoları
Müşteri Unvanı	: Sekuro Plastik Ambalaj Sanayi A.Ş.
Müşteri Adresi	: Kavacık Mah. Ekinciler Cad. Elbistan Sok. SAS Plaza No:10 Kat:3 D:9 Kavacık-Beykoz/İstanbul
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 60340000002386 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2022 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U.): H. Barış ALIR 407853 Denetleyen (D.U.): Mustafa L. MAZMANCI 401823 Onaylayan (S.D.U): Erhan SARAÇ 402184

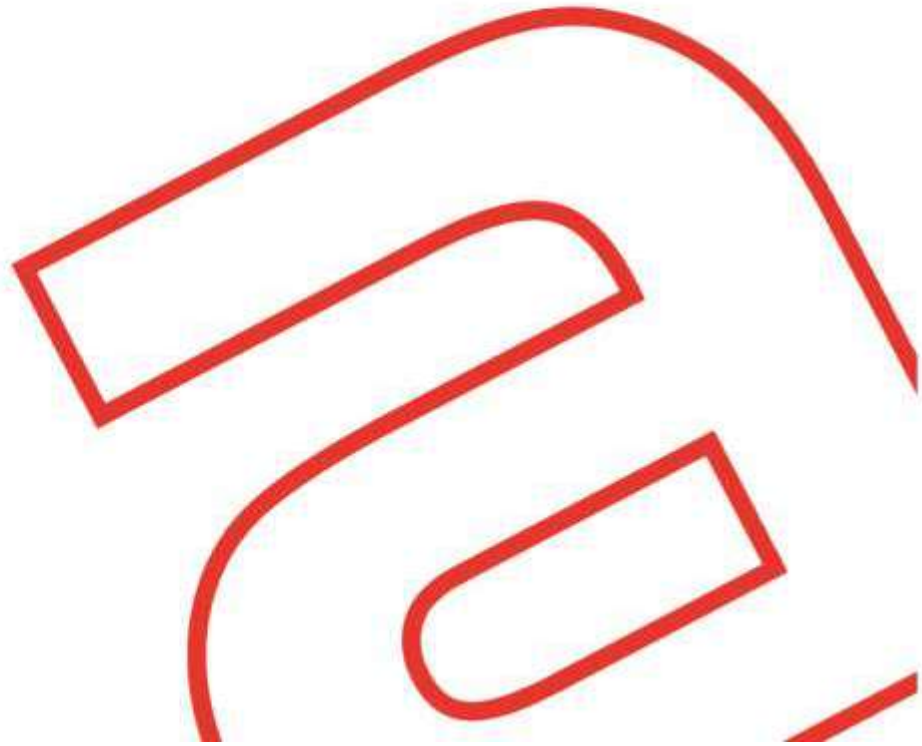
KDV Uygulaması ile İlgili Karar: "Bakanlar Kurulunun 2007/13033 Sayılı "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca işyeri teslimlerinde %18 olarak belirtilmiştir.

Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla CI/IS105 sertifika no ile ISO/IEC 27001:2013 Kalite Yönetim Sistemi Cİcert tarafından belgelendirilmiştir.

¹ Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın 30.12.2022 tarih, saat 15:30'da belirlenen EUR satış kuru 19,9708 TL, USD satış kuru 18,7320 TL olarak kabul edilmiştir.

2. BÖLÜM

KABULLER- VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

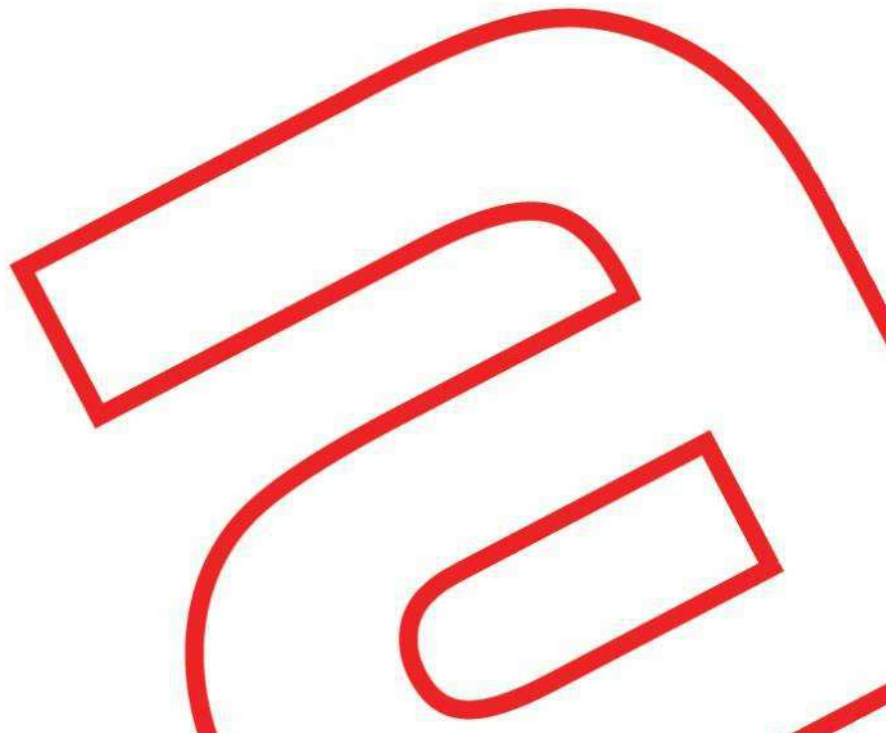


2. KABULLER – VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamıyla uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmektedir.

3. BÖLÜM

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



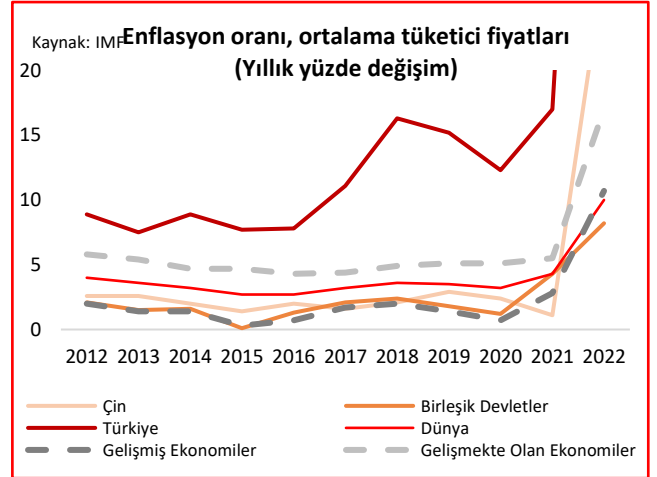
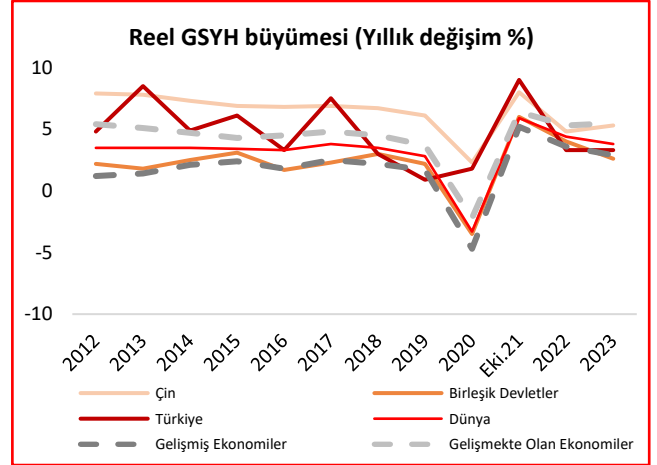
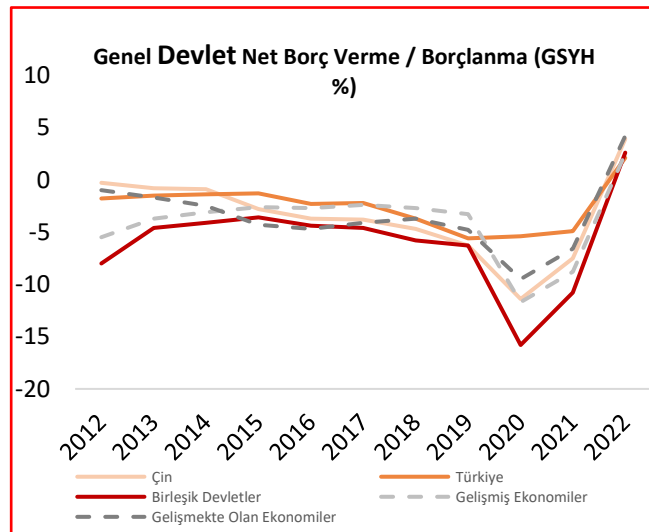
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi²

Küresel ekonomi bu yıl ivme kaybetmiştir. COVID-19 pandemisinden güçlü bir şekilde geri döndükten sonra, Rusya'nın Ukrayna'ya karşı kışkırtılmamış, haksız ve yasadışı saldırganlık savaşından önce daha normal bir ekonomik duruma dönüş olasılığı ortaya çıkmıştır. Küresel büyümenin 2022'de yüzde 3'ten 2023'te yüzde 2¼'ye, savaştan önce öngörülen hızın çok altında yavaşlaması beklenmektedir. 2023'te, gerçek küresel gelirler bir yıl önce beklenenden yaklaşık 2,8 trilyon ABD doları daha düşük olabileceği söylenmiştir. 2022 yılında tahmini olarak yüzde 1,5 olan ABD GSYH büyümesinin 2023 yılında yüzde 0,5 olması beklenmektedir. Avro bölgesinde, 2022 yılındaki 'deki yüzde 3,1'lik düşüşün ardından, GSYH büyümesinin 2023 yılında yüzde 0,3 olması beklenmektedir. Çin de dahil olmak üzere yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde toplam GSYH'nın 2022 yılında yüzde 2,8'lik bir daralmanın ardından 2023 yılında yüzde 2,2 olması beklenmektedir.

Küresel ekonomik aktivite, enflasyonun birkaç on yılda görülenden daha yüksek olduğu, geniş tabanlı ve beklenenden daha keskin bir yavaşlama yaşamaktadır. Yaşam pahalılığı krizi, çoğu bölgede sıkılaşan finansal koşullar, Rusya'nın Ukrayna'yı işgali ve devam eden COVID-19 salgını, bunların tümü görünüm üzerinde ağır bir baskı oluşturmaktadır. Küresel büyümenin 2021'de yüzde 6,0'dan 2022'de yüzde 3,2'ye ve 2023'te yüzde 2,7'ye yavaşlaması beklenmektedir.

IMF Eylül 2022 raporuna göre küresel borçluluk 2022 yılında 300 trilyon dolara ulaşmıştır. Mevcut borç stokunun 201,2 trilyon doları gelişmiş ülkelere, 98,8 trilyon doları ise gelişmekte olan ülkelere aittir. Toplam borç stokunun 85,8 trilyon doları kamu borcu, 69,3 trilyon doları finansal sektör, 88,4 trilyon doları reel sektör ve 56,6 trilyon doları hanehalkına aittir. Hanehalkı borç stoku/GSYH oranı en yüksek olan ülke yüzde 102,2 ile Güney Kore olurken, Euro Alanın da bu oran yüzde 59,1, İngiltere'de yüzde 83,2 ve ABD'de yüzde 77,7, Çin'de yüzde 63,3. Kamu borç yükünde ilk sırada yüzde 251,1 ile Japonya yer almaktadır. Bu oran Euro bölgesinde yüzde 106,7, İngiltere'de yüzde 110,4, ABD'de yüzde 122,5, Çin'de yüzde 76,2'dir.



Dünya ticaret hacmi 2021'de yüzde 5,7, ardından 2022'nin ilk çeyreğinde %3,2 büyümüştür. 2022 yılı 2.çeyreğinde ihracat G20 bölgesinde %22,1, Çin'de %9,2, Birleşik Devletler'de %23,7, Türkiye'de %33,9 olarak kaydedilmiştir. 2022 yılı 2.çeyreğinde ithalat G20 bölgesinde %18,4, Çin'de %11,9, Birleşik Devletler'de %17,3, Türkiye'de %35,1 olarak kaydedilmiştir. Küresel ticaret büyümesi azalırken, küresel ticaret dengeleri genişlemiştir.

²IMF, World Bank, OECD

3.2. Türkiye Ekonomisi³

GSYH 2022 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte finans ve sigorta faaliyetleri %21,6, bilgi ve iletişim faaliyetleri %13,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %12,6, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %7,6, hizmet faaliyetleri %6,9, diğer hizmet faaliyetleri %4,9, gayrimenkul faaliyetleri %4,1, tarım, ormancılık ve balıkçılık %1,1 ve sanayi %0,3 artmıştır. İnşaat sektörü ise %14,1 azalmıştır.

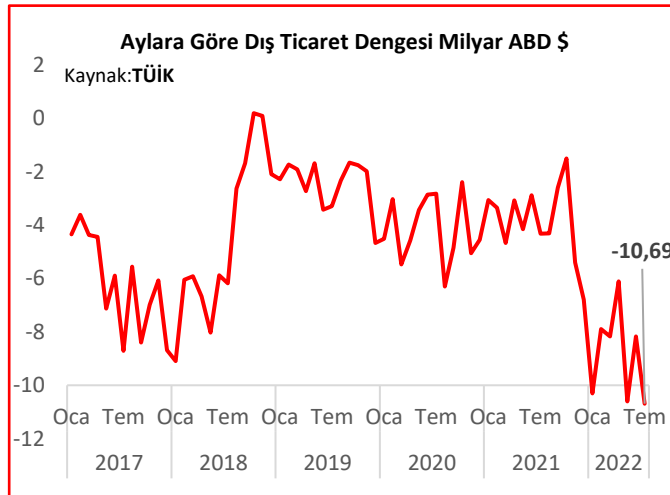
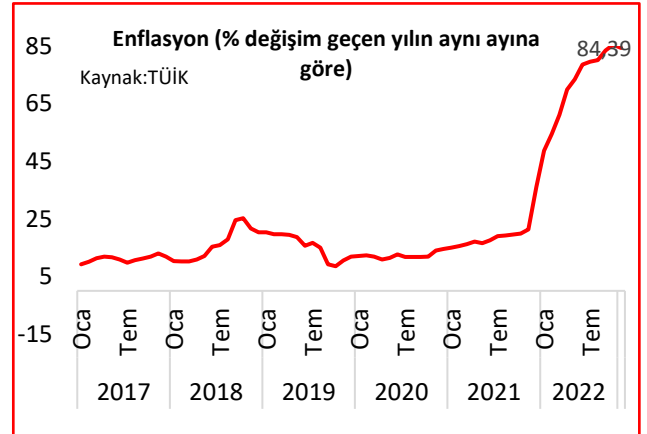
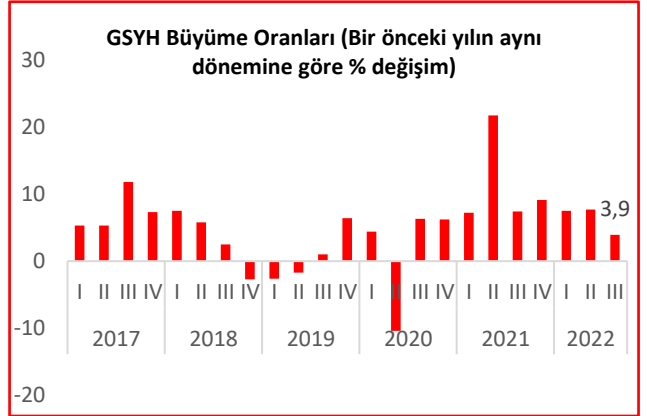
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 3,9 olarak gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,1 azalmıştır. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,6 artmıştır.

Kasım ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 421,7 artarak 1 milyar 509 milyon dolardan, 7 milyar 874 milyon dolara yükselmiştir.

Ocak-Ekim döneminde dış ticaret açığı %168,3 artarak 33 milyar 933 milyon dolardan, 91 milyar 49 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2021 Ocak-Ekim döneminde %84,3 iken, 2022 yılının aynı döneminde %69,7'ye gerilemiştir.

Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2022 Ekim ayında imalat sanayinin payı %94,7, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %3,1, madencilik ve taşocaklığı sektörünün payı %1,7 olmuştur. Ocak-Ekim döneminde ekonomik faaliyetlere göre ihracatta imalat sanayinin payı %94,7, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %2,9, madencilik ve taşocaklığı sektörünün payı %1,8 olmuştur.

Geniş ekonomik gruplar sınıflamasına göre ithalatta, 2022 Ekim ayında ara mallarının payı %79,3, sermaye mallarının payı %11,5 ve tüketim mallarının payı %9,1 olmuştur. İthalatta, 2022 Ocak-Ekim döneminde ara mallarının payı %81,2, sermaye mallarının payı %10,8 ve tüketim mallarının payı %8,0 olmuştur.



Ekim ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 688 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 418 milyon dolar ile Irak, 1 milyar 308 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 146 milyon dolar ile Rusya Federasyonu, 1 milyar 107 milyon dolar ile Birleşik Krallık takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %31,3'ünü oluşturmuştur. İthalatta Rusya Federasyonu ilk sırayı almıştır. Ekim ayında Rusya Federasyonu'ndan yapılan ithalat 4 milyar 989 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 2 milyar 850 milyon dolar ile Çin, 2 milyar 384 milyon dolar ile İsviçre, 1 milyar 963 milyon dolar ile Almanya, 1 milyar 215 milyon dolar ile ABD izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %45,9'unu oluşturmuştur.

3. TÜİK, TCMB

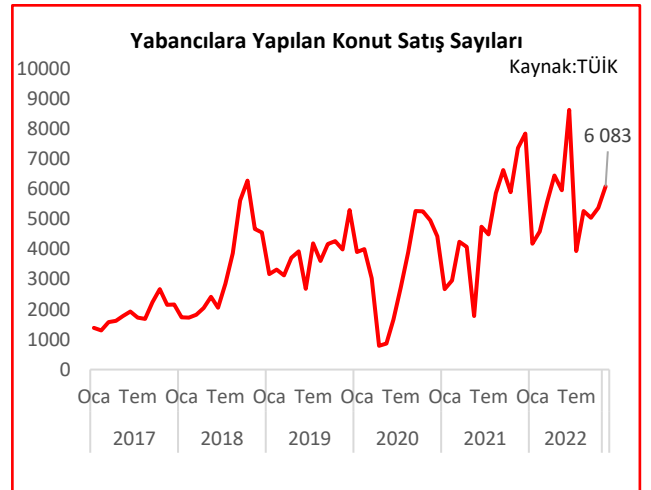
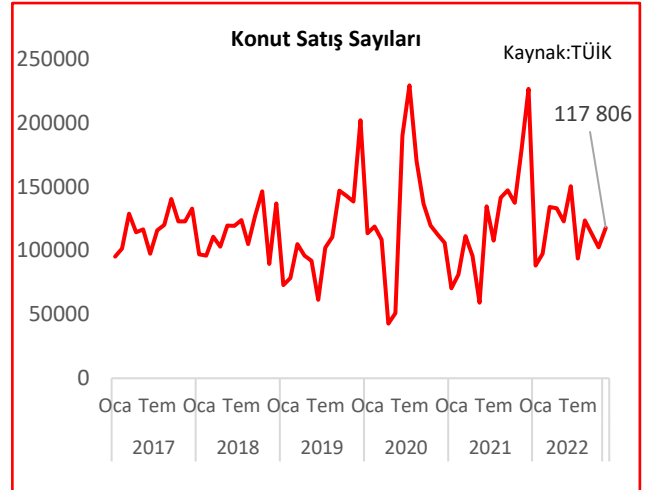
3.3. Gayrimenkul Sektörü⁴

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,1 azalarak 117 bin 806 olmuştur. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 687 konut satışı ve %16,7 ile en yüksek paya sahiptir. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 367 konut satışı ve %8,0 pay ile Ankara, 7 bin 902 konut satışı ve %6,7 pay ile Antalya izlemiştir. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 34 konut ile Hakkari, 47 konut ile Ardahan, 58 konut ile Bayburt olmuştur.

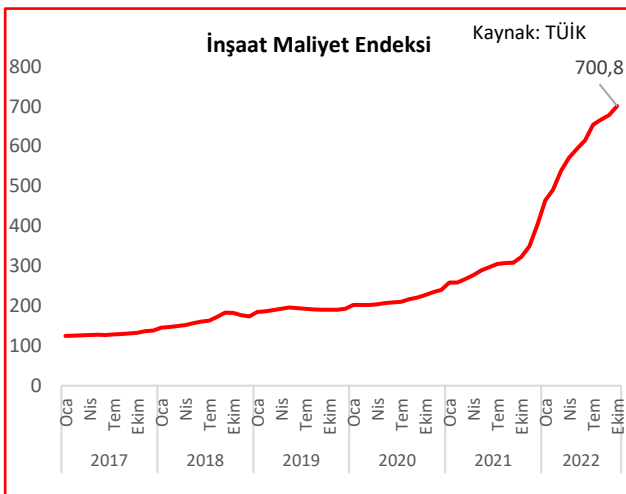
Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,0 artışla 1 milyon 277 bin 659 olarak gerçekleşirken ipotekli konut satışı bir önceki yılın aynı ayına göre %57,7 azalış göstererek 16 bin 655, diğer satış türleri ise bir önceki yılın aynı ayına göre %27,5 azalarak 101 bin 151 olmuştur. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %32,9 azalış göstererek 37 bin 380 ikinci el konut satışları ise %1,7 artışla 895 bin 469 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,4 azalarak 6 bin 83 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 616 konut satışı ile Antalya almıştır. Antalya'yı sırasıyla bin 733 konut satışı ile İstanbul, 567 konut satışı ile Mersin izlemiştir. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,4 artarak 61 bin 104 olmuştur.

Kasım ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 2 bin 575 konut satın almıştır. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 510 konut ile İran, 331 konut ile Irak ve 277 konut ile Ukrayna vatandaşları izlemiştir.



İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %3,44, bir önceki yılın aynı ayına göre %117,07 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,88 işçilik endeksi %1,94 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %128,41, işçilik endeksi %85,65 artmıştır.

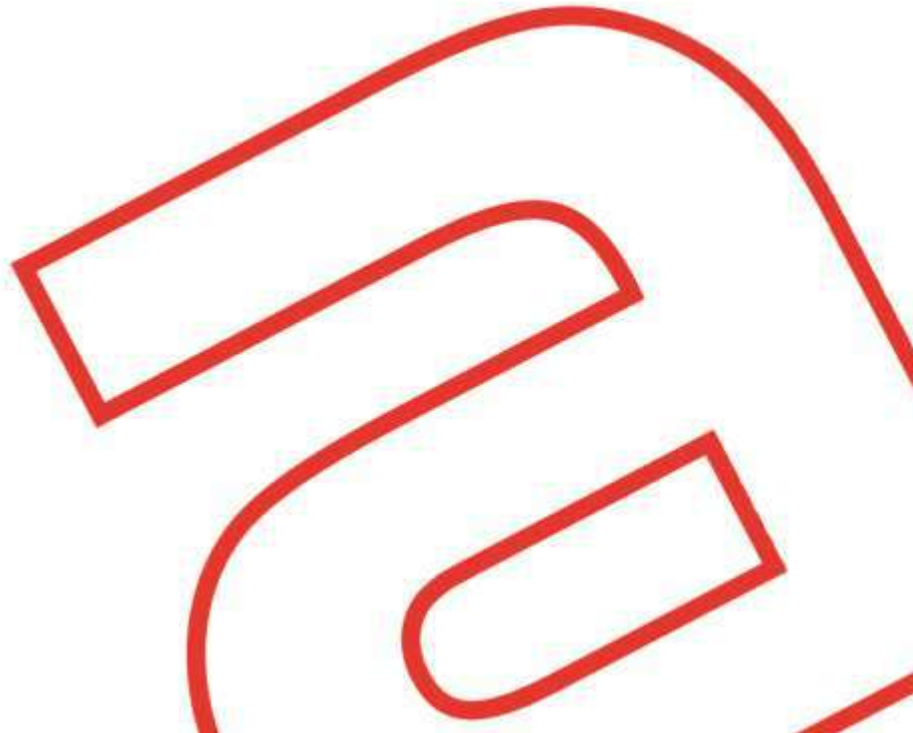


Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %3,11, bir önceki yılın aynı ayına göre %114,49 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,49 artmış işçilik endeksi %1,91 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %125,08, işçilik endeksi %85,84 artmıştır. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %4,48 bir önceki yılın aynı ayına göre %125,83 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,12 işçilik endeksi %2,07 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %139,40 işçilik endeksi %84,93 artmıştır.

KAYNAKÇA: TÜİK

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU

4.1. Gayrimenkulün Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Bilecik	Ana Vasıf	İki Katlı Prefabrik Fabrika Binası ve Tek Katlı Çelik Karkas Sanayi Deposu ve Betonarme Su Deposu ve Betonarme Fosseptik Ve Arsası
İlçesi	Bozüyük	Yüzölçümü	72.490,42
Mevkii	Arapdamı	Tapu Tarihi	17.11.2022
Köy	Poyra	Yevmiye No	17552
Ada	104	Cilt No	28
Parsel	11	Sayfa No	2770
Malik	QNB FİNANS FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		
Koordinat	39.877915, 30.178956		

4.2. Gayrimenkulün Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
104/11	Taşınmaz topografik açıdan düz bir yapıya ve geometrik olarak dörtgen benzeri bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde fabrika bulunmakta olup parsel sınırları belirgindir.

4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında, rehin, şerh ve beyanlar bulunmakta olup detaylar aşağıda tablo halinde belirtilmiştir;

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel	104/11
İnceleme	25.11.2022
Tarihi ve Saati	10:11
Beyan Bölümü	-Diğer (Konusu: Cins değişikliği harı tahsil edilmiştir.) Tarih: 06/09/2021 Sayı: 9996 (10.09.2021 tarih, 9470 yevmiye) -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. (22.07.2015 tarih, 4268 yevmiye)
İpotek Bölümü	-YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 17.625.000,00 TL bedelle 15.06.2021 tarih, 6059 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. -YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. lehine 2/0 dereceden 15.560.000,00 TL bedelle 08.04.2022 tarih, 4375 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.
Şerh Bölümü	-Finansal Kiralama Şerhi: Beşiktaş 27. Noterliğinin 10/11/2022 tarih 65968 sayılı Sözleşme ile. (17.11.2022 tarih, 17552 yevmiye)

Aktif/pasif tapu kayıtları malik tarafından temin edilebilmekte olup tarafımıza iletilmesi beklenmektedir.

➤ Gayrimenkulün Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu kayıt belgesi 10.09.2021 tarihli 9470 yevmiye numaralı cins değişikliği bulunmaktadır. Ayrıca devir işlemi durumunda OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur.

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Bozüyük Organize Sanayi Müdürlüğü'nden alınan bilgiler dahilinde; değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu parsel 15.06.2015 tarihli 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında emsal: 0,70, Hmax: serbest, Sanayi alanı fonksiyonunda bulunmaktadır. Parselin çekme mesafeleri ön cepheden 30 m., yan cephelerden 15 m. ve arka cepheden 25 metredir. Parselin herhangi bir terkinin bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

➤ **Gayrimenkulün Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı, Kamulaştırma vb. gibi) İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin 10.11.2022 tarih 17552 yevmiye no.lu Finansal Kiralama Şerhi, 15.06.2021 tarih 6059 yevmiye no.lu ve 08.04.2022 tarih 4375 yevmiye no.lu iki adet ipotek kaydı bulunmaktadır.

4.5. Gayrimenkulün Mimari Projeleri, Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma (İskân) İzin Belgeleri, Yapı Kayıt Belgeleri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Değerleme konusu ana taşınmazın üzerinde fabrika binası bulunmakta olup ruhsat ve iskân ve Yapı Kayıt Belgesine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

YAPI RUHSATI				
VERİLİŞ AMACI	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
Yeni Yapı	Sevkiyat Alanı	01.10.2013	27-13	540,00
Yeni Yapı	Su Deposu	01.10.2013	28-13	240,00
Fosseptik	Fosseptik Alanı	01.10.2013	29-13	88,36
Yeni Yapı	Fabrika - İdari Bina	25.12.2013	39-13	5.150,70
Yeni Yapı	İlave Üretim Alanı	31.12.2013	40-13	576,00
Yeni Yapı	Yeni Su Deposu	18.12.2019	18-19	267,00
Yeni Yapı	Yeni İdari Bina - Depo Alanı	16.10.2020	21-20	848,60

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				
BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)	
Sevkiyat Alanı	29.06.2015	8-15	540,00	
Su Deposu	29.06.2015	9-15	240,00	
Fosseptik Alan	29.06.2015	10-15	88,36	
Fabrika - İdari Bina	28.12.2013	19-13	5.150,70	
İlave Üretim Binası	29.06.2015	11-15	576,00	
Yeni İdari Bina - Depo	09.07.2021	16-21	848,60	
Yeni Su Deposu	08.09.2021	25-21	267,00	

➤ **Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Taşınmaz için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bir durum bulunmamaktadır.

➤ **Gayrimenkule Ait Yapı Denetim Bilgisi**

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde Fabrika bulunması sebebiyle, Bilecik Yapı Denetim LTD. ŞTİ. Tarafından yapı denetimi yapılmıştır.

➤ **Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.)**

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

➤ **Projeye ilişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Bu değerleme çalışmasının konusu, rapor içeriğinde verilen taşınmaz olup farklı kapsamda çalışma yapılmamıştır.

4.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri**4.6.1. Değerleme konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkulün Arsa veya Arazi Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi**

Değerlemeye konu taşınmaz Bilecik İli, Bozüyük İlçesi, Poyra OSB Mahallesi içerisinde, 4. Cadde, No:6 adresinde konumlu 104 ada 11 no.lu parseldir. Değerleme konusu taşınmazın üzerinde sanayi tesisi bulunmaktadır.

FABRİKA BİNASI

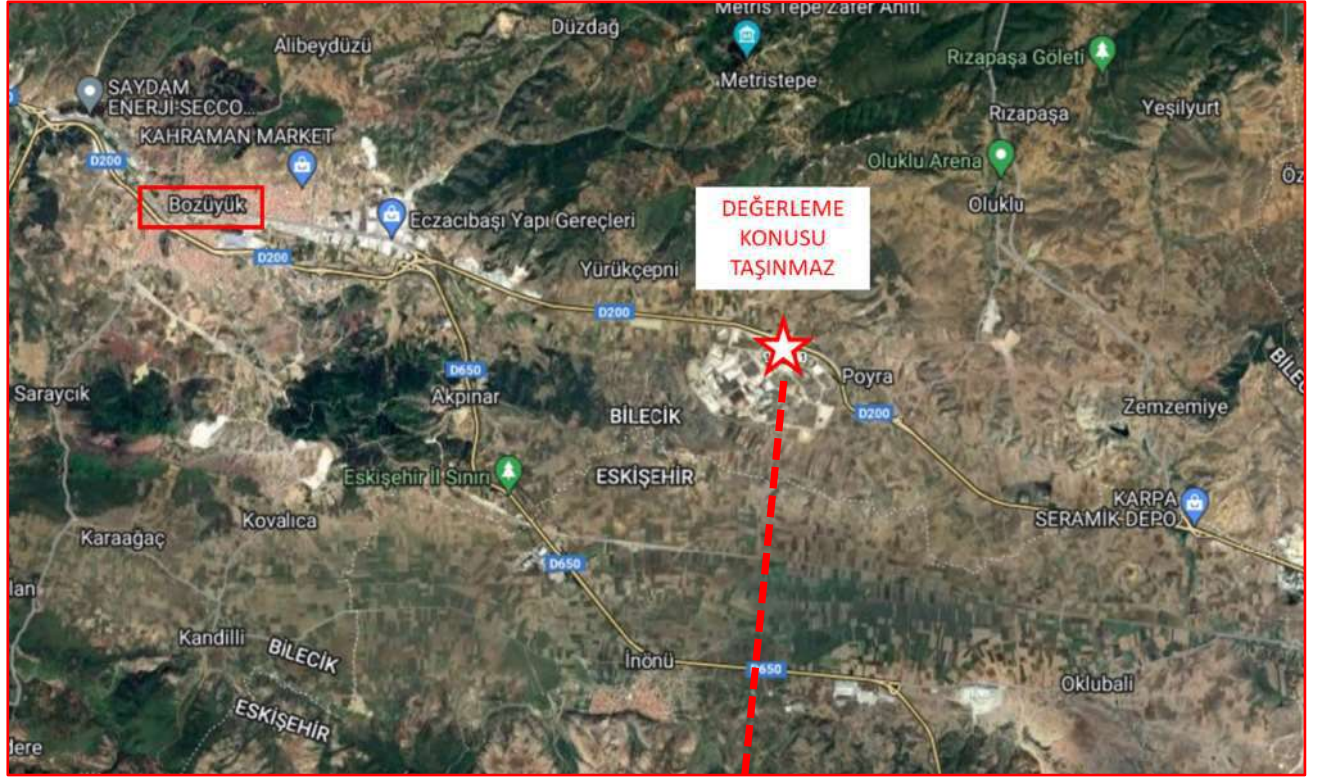
Açıklama	Kat Sayısı	Alan (m ²)	Mimari Projeye Uyumluluğu
Fabrika Binası: idari bina 7.710,00 m ² kapalı alan olarak inşa edilmiştir.	1	7.710,00	Mevcut durumda yasal alanda belirtilmeyen toplam 1.254,00 m ² 'lik alan bulunmaktadır.

4.7. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmaz OSB sınırları içerisinde yer almakta olup üzerinde bulunan tesisteki yapılara ait yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi ve Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır. Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu parsel üzerinde projesi dışında inşa edilmiş basit yapılar tespit edilmiştir. Fabrika binasının arka cephesine kapalı sundurma olarak inşa edilmiş yaklaşık 930,00 m² ve 168,00 m² alanlara sahip iki adet depo bulunmaktadır. Ayrıca basit malzeme ile inşa edilmiş yaklaşık 40,00 m² alanlı atık deposu, yarı açık sundurma şeklinde inşa edilmiş yaklaşık 16,00 m² alanlı şarj ünitesi, yeni idari bina + depo olarak kullanılan binanın içerisine yaklaşık 40,00 m² kullanım alanlı asma kat ve üretim binasının sağ arka cephesine inşa edilmiş yaklaşık 60,00 m² alanlı kompresör odasının mimari proje dışında inşa edildiği tespit edilmiştir.

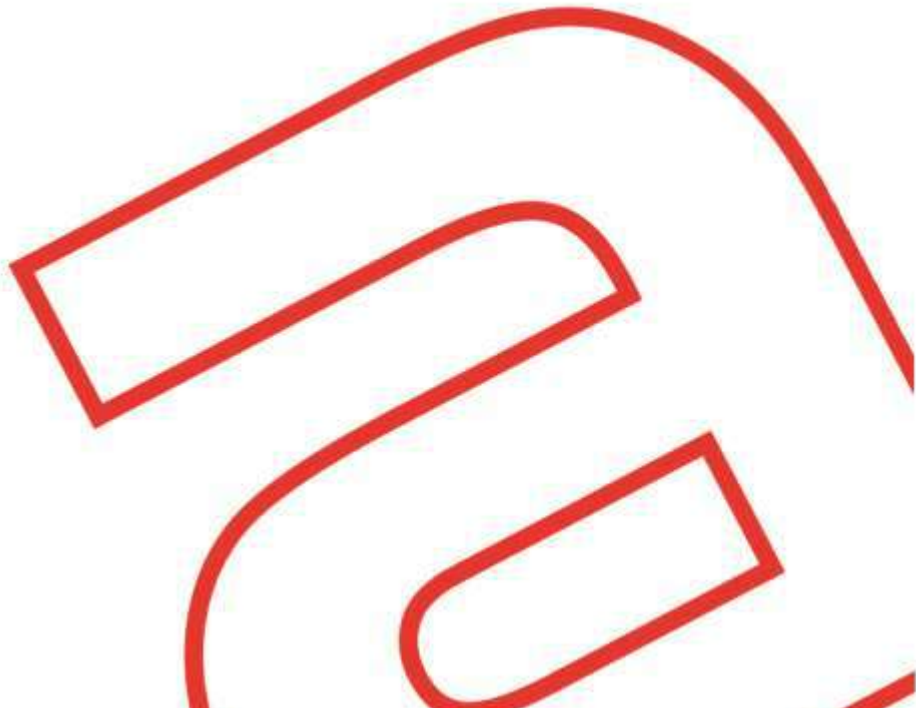
4.8. Gayrimenkulün Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Bilecik ili Bozüyük İlçesi Poyra OSB Mahallesi, 4. Cadde, No:6, 6/1, 6/2, 6/3, 6/4, 6/6, 6/19 adresine konumludur. (UAVT1: 4010202515, UAVT2: 2962026411, UAVT3: 1760576791, UAVT4: 1231694967, UAVT5: 1972668873, UAVT6:1451602625, UAVT7: 4153009917) Taşınmaz, ilçe merkezine yaklaşık 13 km mesafede yer almakta olup Bursa Eskişehir Karayoluna yaklaşık 220 metre uzaklıktadır. Ulaşımı kolay olup çevresinde altyapı hizmetlerinin tamamlandığı görülmüştür. OSB bölgesi içinde yer alan taşınmazın yakın çevresinde de genelde sanayi tesislerinin yanı sıra imarlı/imarsız arsa ve tarlalar bulunmaktadır. Konu taşınmaza ulaşım için Bozüyük Belediye Binası referans alındığında, Eskişehir istikametine doğru İsmet İnönü Caddesi üzerinde yaklaşık 5 km ilerlenir ve döner kavşaktan yolun devamı olan Eskişehir Bursa karayoluna girilir. Karayolunda yaklaşık 7 km ilerlendiğinde sağ kolda kalan OSB bölgesine giriş yapılır. Giriş yapılan yoldan yaklaşık 300 metre ilerleyip sol kolda kalan konu taşınmazın cepheli olduğu caddeye sapılır, cadde üzerinde yaklaşık 350 metre ilerlendiğinde konu taşınmaza ulaşım sağlanmış olunur.



5. BÖLÜM

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eş it ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

5.1.2. Pazar Değeri

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

- 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 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.

- 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. Pazar değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemeye konu olan mülkün gelecekteki yararları ve fayda üretme kapasitesi incelenerek, gelirler, güncel değer göstergesine “kapitalize” edilir. Kapitalizasyon ise, genel anlamda, gelirlerin değere dönüştürülme işlemidir. Bu yaklaşımın temel ögesi, değerlendirme esaslarındaki “Beklenti İlkesi”dir. Bu yöntemle, mülkün satış değeri ile kira beklentisi arasında bir korelasyon kurulur. Bu yaklaşım, gelir getirme potansiyeli olan mülkler için kullanılabilir ve de maliyet yaklaşımı ile emsal karşılaştırma yöntemleri ile bulunan nihai değeri desteklemek ya da test etmek için de kullanılır. Bu yaklaşımda, gelirlerin kapitalizasyonu için iki temel yöntem vardır, bunlar; tek bir takvim yılının referans alındığı direkt kapitalizasyon yöntemi ve gelecek yıllarda beklenen olası gelirlerin, net nakit akımlarını bugünkü değere indirgeme yöntemidir.

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlendirme yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir.

Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadaki elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

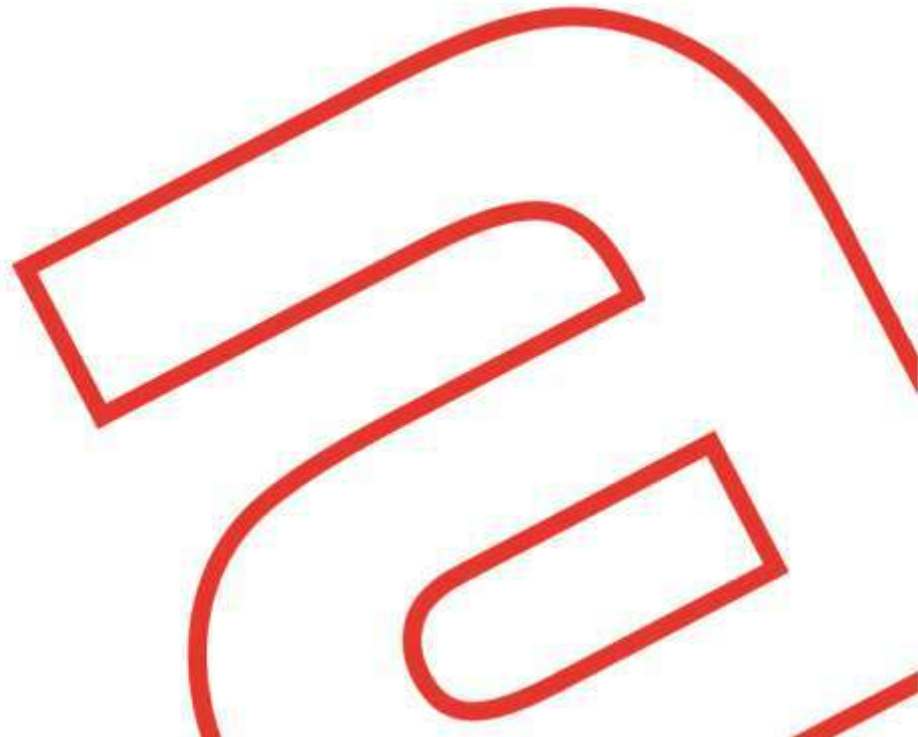
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değeri tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değeri tahmini için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6. BÖLÜM

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın en etkin ve en verimli kullanımı fiziki ve finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve o varlığın en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Değerlemeye konu taşınmaz için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı "Sanayi" olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkul değerlerinin tespiti "Pazar Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yönteme ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

6.3. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. "Pazar Yaklaşımı" ile benzer mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmazlar araştırılmıştır.

No	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD* Değer (TL)	PPD* Birim Değer (TL/m ²)
1	Bozüyük (Poyra) OSB Müdürlüğü ile gerçekleştirilen görüşmede konu taşınmazla aynı bölgede arsa tahsis bedellerinin 2022 yılı için peşin 1.000 TL/m ² taksitli 1.200 TL/m ² olduğu bilgisi alınmıştır.	Sanayi	72.501	72.501.000	1.000	72.501.000	1.000
2	Osmaneli OSB Bölgesi Müdürü ile gerçekleştirilen görüşme sonucu 2022 yılı arsa tahsisi bedellerinin peşin 800 TL/m ² , 24 ay vadeli 1.000 TL/m ² olduğu ancak bu konu hakkında genel bir karar alınmadığı bilgisi alınmıştır.	Sanayi	72.501	58.000.800	800	58.000.800	800
3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede şehir merkezine yakın konumlu, 41.000 m ² alanlı, sanayi imarına sahip arsa 42.000.000 TL fiyat ile satışta. Fiyatta pazarlık payı mevcuttur. (Aktif Emlak ve Danışmanlık: 0 (533) 590 70 01)	Sanayi	41.000	42.000.000	1.024	37.800.000	922
4	Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede Çukurhisar'da konumlu, 5.083 m ² alanlı, sanayi imarına sahip arsa 4.950.000 TL fiyat ile satışta. Fiyatta pazarlık payı mevcuttur. (Kırcı Harita ve Emlak: 0 (543) 258 25 09)	Sanayi	5.083	4.950.000	974	4.500.000	885

*PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	1.000	800	922	885
Arsa Alanı Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	-10%
İmar Lejantı Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	20%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	0%	15%	15%	10%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	1.000	920	1.060	1.062
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m ²)	1.000			

Satışa Konu Arsalarla İlişkin Harita

Sonuç; Konu taşınmazın arsa değerinin takdir edilebilmesi adına Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Konu taşınmazın yerinde yapılan incelemesi sonucu bulunduğu mevkii, konumu, özellikleri, yakın çevresindeki emsaller ve emsallerin özellikleri göz önünde bulundurularak yapılan piyasa araştırması ve emsal karşılaştırmasına göre taşınmaz için aşağıdaki değer tahmin ve takdir edilmiştir.

Poyra OSB içerisinde yer alan sanayi parsellerinin tahsis ücretleri ve çevresinde yer alan parsellerin satış bedelirli değerlendirildiğinde m² satış değeri olarak ortalama **1.000-TL/m²** değer takdirinde bulunulmuştur.

Arsa Değeri	Pazar Değeri
Taşınmazın Alanı (m ²)	72.490,42
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	1.000,00
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	72.490.420,00
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	72.500.000,00

Değerleme konusu parsellerin “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile toplam değeri **72.500.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

6.3.1. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım varlığın ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmaktadır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmektedir.

Yapı Adı	Kapalı Alan (m ²)	Birim Maliyet	Yapım Maliyeti (TL)	Amortisman Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
YASAL ALANLAR					
SEVKİYAT ALANI	540,00	4.250	2.295.000	10%	2.065.500,00
SU DEPOSU	240,00	2.250	540.000	10%	486.000,00
FOSSEPTİK	88,36	2.250	198.810	10%	178.929,00
FABRİKA	4.630,00	6.500	30.095.000	10%	27.085.500,00
İDARİ BİNA	521,00	8.000	4.168.000	10%	3.751.200,00
İLAVE ÜRETİM BİNASI	576,00	6.500	3.744.000	10%	3.369.600,00
YENİ SU DEPOSU	267,00	2.250	600.750	3%	582.727,50
YENİ İDARİ BİNA	416,00	8.000	3.328.000	3%	3.228.160,00
DEPO	433,00	5.250	2.273.250	3%	2.205.052,50
Ara Toplam	7.711,36				42.952.669,00
Toplam Mevcut Yapı Değeri					42.950.000,00
Harici Müteferrik İşler					4.300.000,00
Bina Değeri (TL)					47.250.000,00
Toplam Bina Değeri (TL)					47.250.000,00

**Taşınmaz içerisinde yer alan saha betonu, istinat duvarı, duvar üzeri tel çit, vb. gibi yer altı yer üstü düzenleri harici müteferrik işler olarak eklenmiştir. Harici müteferrik işler bina maliyet değerinin yaklaşık %10'u oranında toplam maliyete eklenmiştir.*

Maliyet oluşumu analizinde, yapının teknik özellikleri ile malzeme kalitesi ve işçilik durumu tespit edilmeye çalışılarak, benzer yapılardaki maliyet değerleri ile geçmiş tecrübelerimize istinaden hesaplanan maliyet değerleri göz önünde bulundurularak taşınmazın yapı maliyet değerleri hesaplanmıştır. Maliyet oluşum analizinde kullanılan yıpranma payı değerlendirme uzmanlarımız tarafından mevcut gözle görünür fiziki durum dikkate alınarak değerlendirilmiştir. Maliyet Yaklaşımı yönteminde 02.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel'den faydalanılmıştır.

6.3.2. Gelir Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan varlığa ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Bu yaklaşım, Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi olmak üzere 2 temel metodolojiyi destekler.

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki santrallerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Yapılan araştırmada santrale benzer nitelikte kiralanan emsal olmaması sebebiyle rapor kapsamında söz konusu analize göre değer takdir edilmemiştir.

➤ Nakit Akımları Analizi

Nakit Akımları Analizi santralin değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü Gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanmıştır. Tabloların hazırlanması aşamasında müşteriden temin edilen mali veriler analiz edilerek varsayımlar yapılmıştır. Ayrıca piyasadan güncel veriler temin edilerek yapılan varsayımlar kontrol edilmektedir.

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

6.4. Değerlendirme ve Değer Tahmini

Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen satılık arsa emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu, konumu, merkezi konumda yer alması, görünürlüğü, reklam kabiliyeti, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

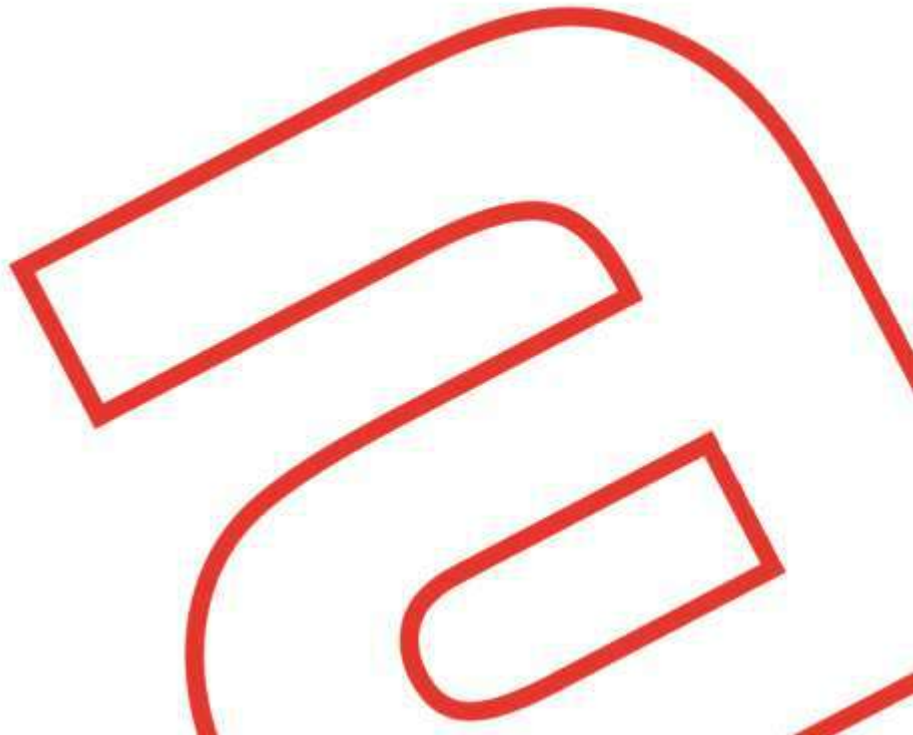
DEĞERLEME TABLOSU	PAZAR DEĞERİ
Gayrimenkul Değer Tablosu	
Arsa Değeri (TL)	72.500.000,00
Bina Değeri (TL)	47.250.000,00
Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)	119.750.000,00

6.5. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ OSB içinde alt yapının tamamlanmış olması + OSB içinde benzer sektörlerin bulunması + Yapıların yeni olması,	– Bölgenin ilçe ve şehir merkezine uzak olması,
FIRSATLAR	TEHDİTLER
+ OSB içerisinde yer alması	– Ülkemizde ve tüm dünyada yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması

7 BÖLÜM

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazların kullanım alanları, konumları, şehir merkezine uzaklıkları, arazi yapısı ve eğimleri, kadastral yoluna cephelerinin olup olmaması gibi hususlar analiz edilerek sonuca ulaşılmıştır.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibarıyla raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

7.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

Pazar Değeri		
Değer Tarihi:	31.12.2022	
Kur Bilgisi (Satış):	30.12.2022-15:30 TCMB verilerine göre 1 Euro= 19.9708 TL, 1 USD= 18.7320 TL	
ÖZET TABLO	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	119.750.000	6.392.804
Pazar Değeri (KDV Dahil)	141.305.000	7.543.508

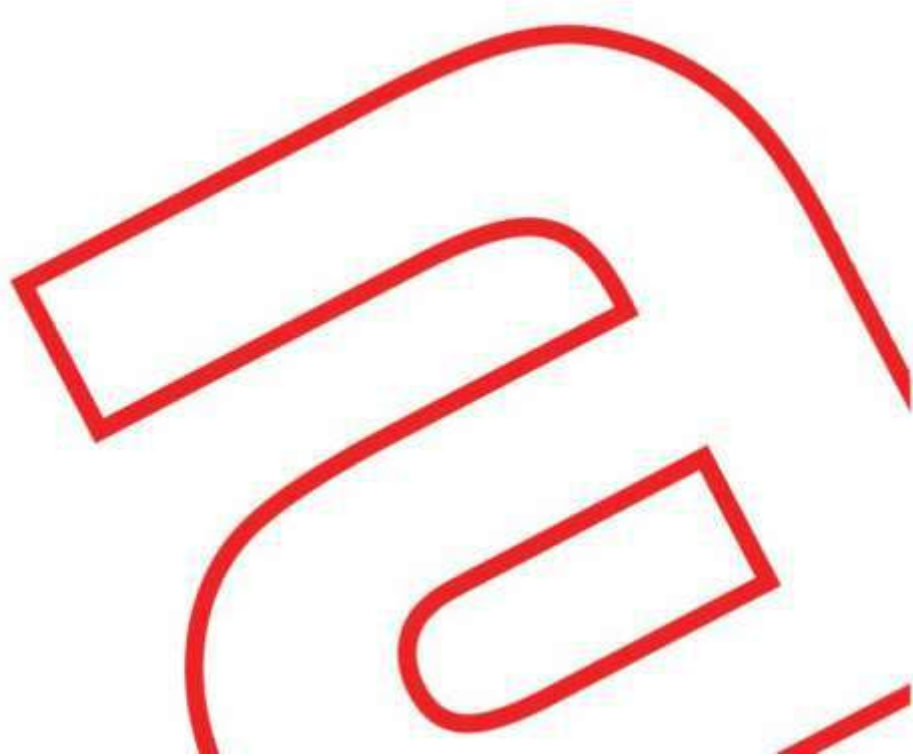
KDV Uygulaması ile İlgili Karar

"Bakanlar Kurulunun 2007/13033 Sayılı "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca iş yeri teslimlerinde %18 olarak belirtilmiştir.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
H. Barış ALIR Uluslararası İlişkiler	Mustafa L. MAZMANCI Harita Mühendisi	Erhan SARAÇ Makina Mühendisi
Lisans No: 407853	Lisans No: 401823	Lisans No: 402184



RAPOR EKLERİ

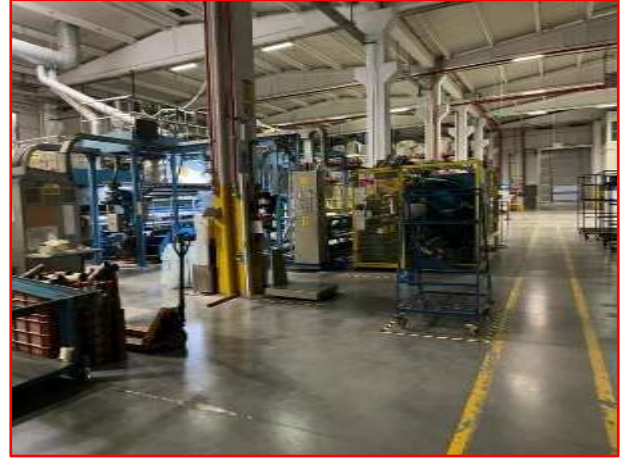


8. RAPOR EKLERİ

8.1. Fotoğraflar



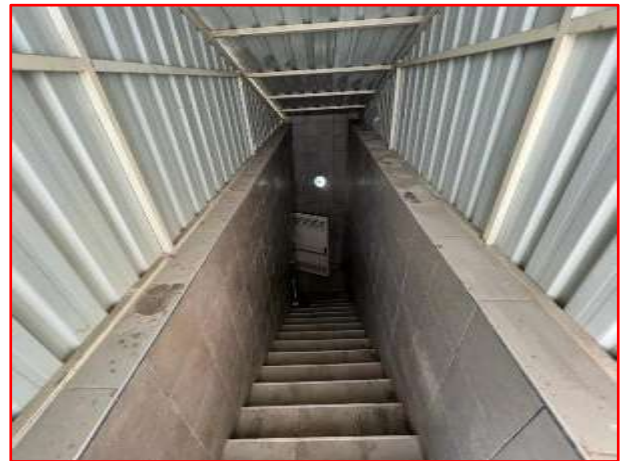


















8.2. İmar Durum Belgesi

(BORSAB) BOZÜYÜK ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI	
SAYI : 438 KONU : 104 Ada 11 Parsel Hakkında	BOZÜYÜK 27/12/2022
POLİFİLM AMBALAJ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	
Bozüyük Organize Sanayi Bölgesinde yer alan 104 ada 11 parsel Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafınca onaylı imar planında OSB sanayi parseli alanında bulunmaktadır. İmarıda emsal 0,70 ve yükseklik serbesttir. Bilgilerinize rica ederim.	
 Cemal GEREM OSB Bölge Müdürü	
Mimar Mücahit İbrahim NALBANT  Bozüyük Organize Sanayi Bölgesi 12. Cd. No : 3 Bozüyük/Bilecik	Tel: (0228 313 01 88-78) Fax: (0228 313 01 68)



8.3. Resmi Belgeler

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-11-2022-10:11

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	104/11
Taşınmaz Kimlik No:	124359125	AT Yüzölçümü(m2):	72490.42
il/ilçe:	BİLECİK/BOZÜYÜK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bozüyük	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	POYRA Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Arapdamı	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	28/2770	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İki Katlı Prefabrik Fabrika Binası Ve Tek Katlı Prefabrik Fabrika Binası Ve Tek Katlı Çelik Karkas Sanayi Deposu Ve Betonarme Su Deposu Ve Betonarme Foseptik Ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-
-------	----------	--------------	---------------------------	----------------

1 / 5

Beyan	Diğer (Konusu: Cins değişikliği han tahsil edilmiştir.) Tarih: 06/09/2021 Sayı: 9996(Şablon: Diğer)	(SN:8290070) BOZÜYÜK VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1111111111	Bozüyük - 10-09-2021 09:55 - 9470	Tarih-Yevmiye
-------	---	---	-----------------------------------	---------------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
708639249	(SN:8284554) QNB FİNANS FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ VKN:3880023213	-	1/1	72490.42	72490.42	6361 S.Y. Göre Devir Ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi 17-11-2022 17552	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
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	QNB FİNANS FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ VKN		Bozüyük - 22-07-2015 14:59 - 4268	

2 / 5

	eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.				
Serh	Finansal Kiralama Şerhi: BEŞİKTAŞ 27. NOTERLİĞİ nin 10/11/2022 tarih 65968 sayılı Sözleşme ile.	QNB FİNANS FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7925486) POLİFİLM AMBALAJ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:7320691720	Bozüyük - 17-11-2022 15:54 - 17552	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892	Evet	17625000.00 TL	%70 değişken	1/0	F.B.K.	Bozüyük - 15-06-2021 16:06 - 6059
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Bozüyük - POYRA Köyü - (Aktif) - 104 Ada - 11 Parsel	1/1	(SN:8284554) QNB FİNANS FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ VKN:3880023213	17625000.00 TL	Bozüyük - 15-06-2021 16:06 - 6059		

4 / 5

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892	Evet	15560000.00 TL	Yıllık %70	2/0	F.B.K.	Bozüyük - 08-04-2022 16:23 - 4375

İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkim Sebebi Tarih Yev
Bozüyük - POYRA Köyü - (Aktif) - 104 Ada - 11 Parsel	1/1	(SN:8284554) QNB FİNANS FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ VKN:3880023213	15560000.00 TL	Bozüyük - 08-04-2022 16:23 - 4375	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 6ryY20APVN kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BOZÜYÜK ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
Mütesebbis Teşekkül Başkanlığı**KARAR TARİHİ** : 25.08.2022**KARAR NO/SU** : 2022 / 8**GÜNDEM NO/SU** : 1**KARAR ÖZÜ** : Arsa Tahsis ve Satış İşlemlerinde Uygulanacak Prensiplerin Belirlenmesi.**Mütesebbis Teşekkül Teskil Edenler****BASKAN** : Vali: Dr. Kemal KIZILKAYA**ÜYELER** : Akgün CORAY, Adem ÖZTÜRK, Mesut ÇETİN, Erdiñ GESGE, Hüseyin ELMAS, Osman ÇETİN, Nazmi KURU, Erol BANDIRMALIOĞLU, Nesrin KUL, Ramazan DEMİR, Metin CEYHAN, Mustafa ÖZMEN, Serhat ARABACI, Ahmet CEYLAN.**KARAR METNİ**

Bozüyük Organize Sanayi Bölgesinde arsa tahsis işlemlerinde uygulanacak prensipler aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

- 1.) Bozüyük Organize Sanayi Bölgesinde yatırım yapacak girişimcinin üretim konusunun Mütesebbis Heyetimizin 17.06.2021 tarih ve 2021/6-1 sayılı kararında belirtilen kurulamayacak tesisler arasında yer alması gerekmektedir.
- 2.) Bozüyük Organize Sanayi Bölgesinde arsa satış bedeli; 01.07.2022 tarihinden itibaren, ikinci bir karar almana kadar alt yapı katılım payı bedeli dâhil peşin 1.000,00 TL/m² vadeli ödeme yapılması halinde 1.200,00 TL/m² dir.
- 3.) Ödemelerin vadeli olması halinde 1.200,00 TL/m² nin % 25 i peşin, kalan kısım 9 eşit taksitte 60 gün vadelerle 18 ayda tamamlanması esastır.
- 4.) Tahsis ve satış yapılacak sanayi parseline isabet eden oranda tahakkuk edecek her türlü arsa taksiti, yönetim aidatı, bakanlık kredisi geri ödemesi vb. katılım paylarının zamanında ödenmesi esastır. Zamanında yapılmayan ödemelere 6183 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 51. maddesi hükmü gereğince, Cumhurbaşkanlığı Kararında belirtilen oranlarda gecikme zammı uygulanmak suretiyle tahsilat yapılacaktır.
- 5.) "BORSAB" İmar Planı parselasyonlarında olması muhtemel tadilat değişikliklerinde yeni ebatlar dikkate alınarak, (2.ci) maddede belirtilen TL/m² üzerinden ilave tahsil veya iade işlemi yapılacaktır.
- 6.) Katılımcının yatırımdan vazgeçmesi durumunda geri ödeme yapılırken yatırımsız olduğu bedellerden % 10 oranında kesinti yapıldıktan sonra yeniden değerlendirme oranında artırılarak geri ödeme işlemi yapılır. Ancak yatırımdan vazgeçen katılımcıya ödenecek tutar hiçbir şekilde güncel arsa tutarını geçmez.
- 7.) Yıllık Yönetim Aidatı ve altyapı kredisi geri ödemesi olarak tahakkuk edecek bedelin hesaplanmasında sözleşmenin imzalandığı ay tam ay olarak dikkate alınır ve hesaplanır ve bu bedeller; yılın ilk yarısında sözleşmesi imzalanan tahsis ve satışlar için 30 Haziranda, ikinci yarısında yapılan tahsis ve satışlar için ise sözleşme sırasında peşin olarak tahsil edilir.
- 8.) Burada belirtilmeyen diğer hususlarda 4562 Sayılı OSB Kanunu ve OSB Uygulama Yönetmeliği hükümlerine göre iş ve işlemler yapılacaktır.

Bozüyük Organize Sanayi Bölgesinde Yönetim Kurulunca yapılacak arsa tahsis ve satış işlemlerinde uygulanması gereken prensiplerin bu şekilde belirlenmesine,

Toplantıya katılanların oy birliği ile karar verilmiştir.

Dr. Kemal KIZILKAYA

Vali
Başkan

Akgün CORAY

Yardı.
Başkan V.

Adem ÖZTÜRK

Katılımcı
Üye

Mesut ÇETİN

Üye

Erdiñ GESGE

Üye

Hüseyin ELMAS

Üye

Osman ÇETİN

Üye

Nazmi KURU

Üye

Erol BANDIRMALIOĞLU

Üye

Nesrin KUL

Üye

Ramazan DEMİR

Üye

Metin CEYHAN

Üye

Mustafa ÖZMEN

Üye

Serhat ARABACI

Üye

Ahmet CEYLAN

Üye

MİMARİ PROJE

BRÜT İNŞAAT ALANI, m2			
	KAT ALANI	KULLANIM AMACI	ALAN
ZEMİN KAT	671.50 m2	DEĞER AL. VE BAKIM	484.80 m2
		ARDE LABORATUVAR	177.10 m2
ARA KAT	177.10 m2	OFİS	177.10 m2
TOPLAM	848.60 m2		848.60 m2



ATS

MİMAR
MEHMET AYTAŞ

ÇARŞI MAH.SARAYCIK CAD.NO:12/BKAT:1 D-3
Bozüyük/BİLECİK
TEL : 0228 314 30 77

İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL	YÖZÖLÇÜMÜ
BİLECİK	BOZÜYÜK	POYRA KÖYÜ	79.04-a	104	11	72501.07 m2

BU PROJE AŞAĞIDA İMZASI VE MÜHÜRÜ BULUNAN MİMARİ MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR.
PROJENİN ORJİNALİNİ İMZALAMIS MİMARLAR ORTAK MÜELLİF HAKLARININ SAHİBİDİRLER.

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ		YAPI DENETİM ONAY
AD SOYADI	MEHMET AYTAŞ	  KONTROL EDİLMİŞTİR. GENİŞLİĞİ YAPI DENETİM LİMİTED (ŞİRKETİ)
UNVANI	MİMAR	
ODA SİCİL NO	10389	
YETKİ BEL NO	16-0825	

İS VEREN	POLİFİLM AMBALAJ VE TİCARET A.Ş.	İMZA

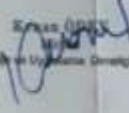
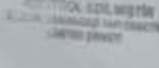
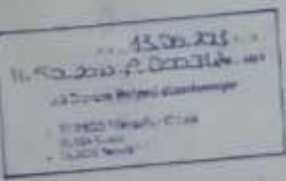
MİMARLAR ODASI ONAYI	OSB - ONAYI	İTFAİYE ONAYI
	  16.10.2020	

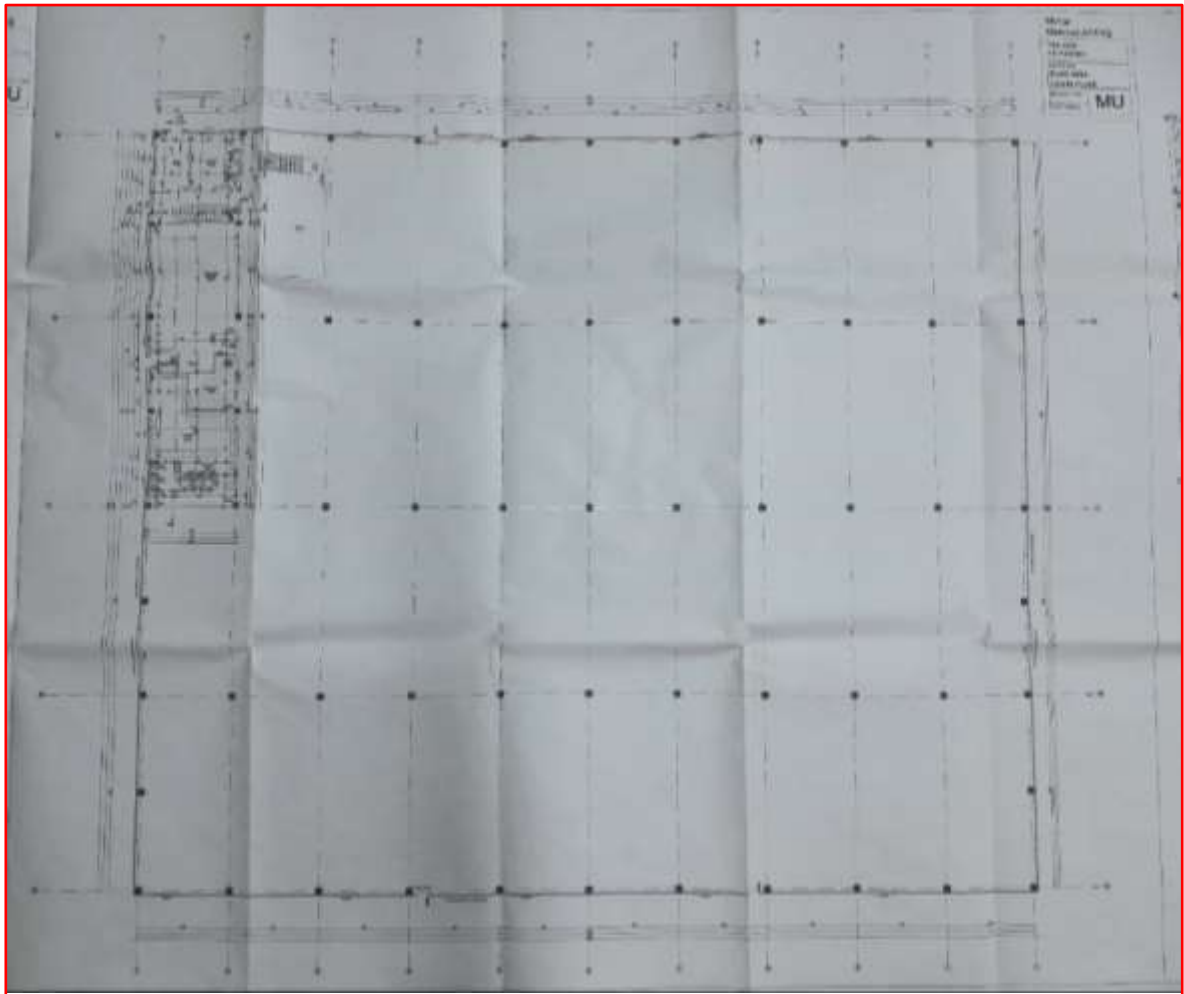
KULLANIM AMACI	İNŞAAT TURU	TABAN ALANI	KATLARI ALANI	İNŞAAT ALANI	KAT ADEĞİ	YAPI SINIFI	M. HİZMET SINFI
DEPO	BETONARME PREFABRİK	671,50m2	177,10m2	848,60m2	2	2C	2C

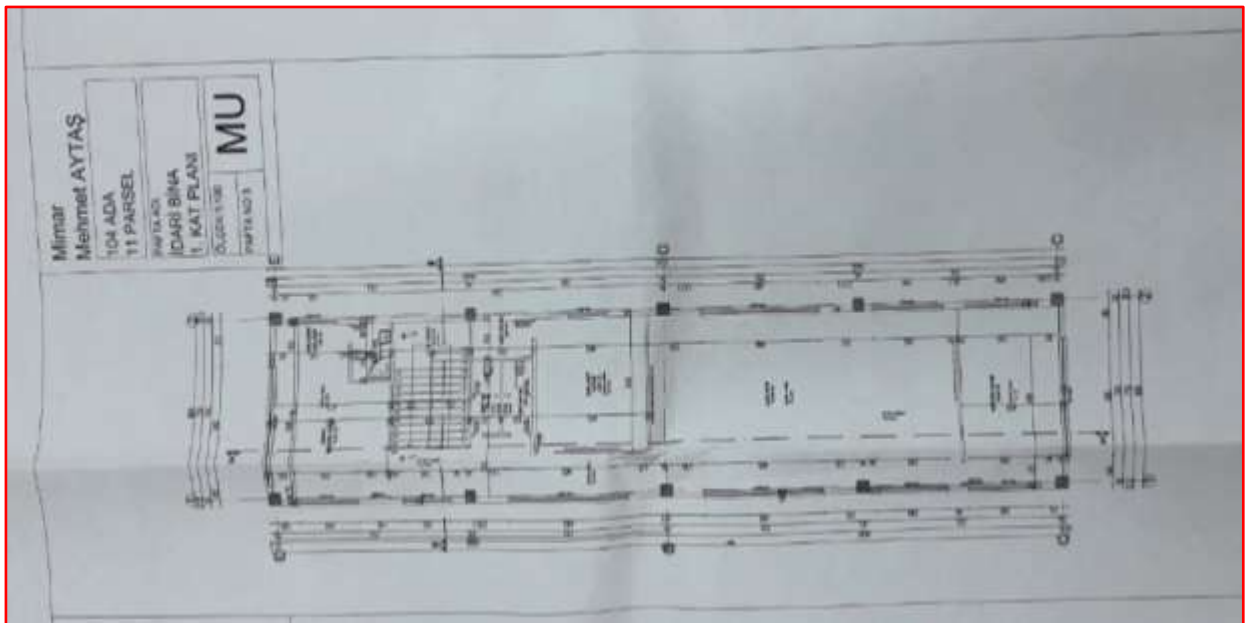
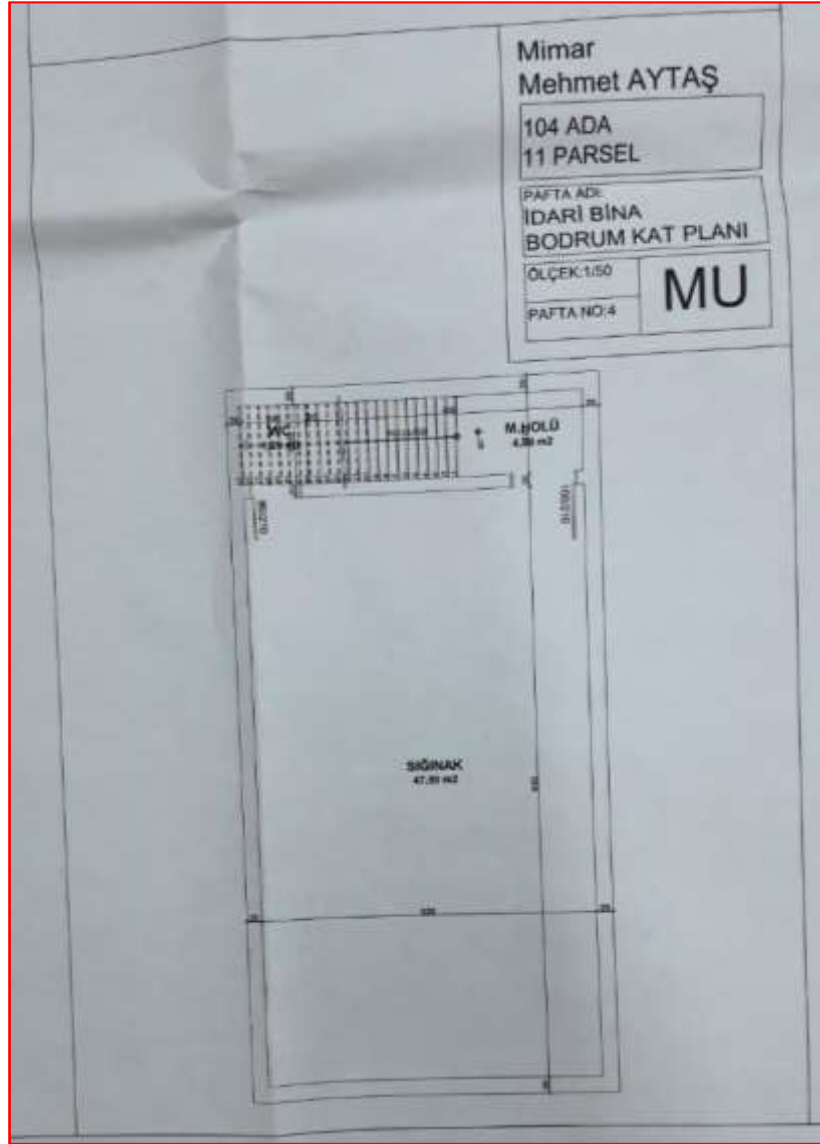
BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR.
5848 SAYILI FİKRİ VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HAKSIZI İN
ONAYI OLMADAN PROJEDE 44 PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.

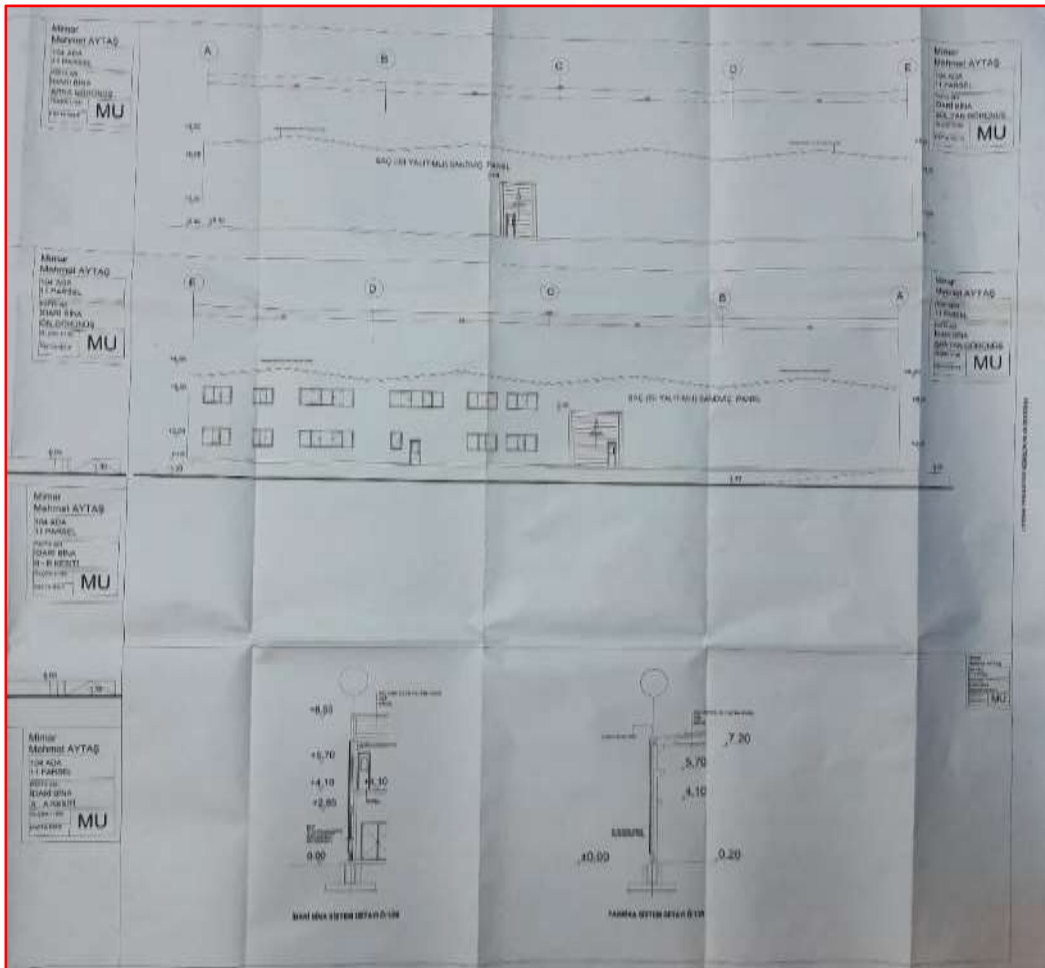
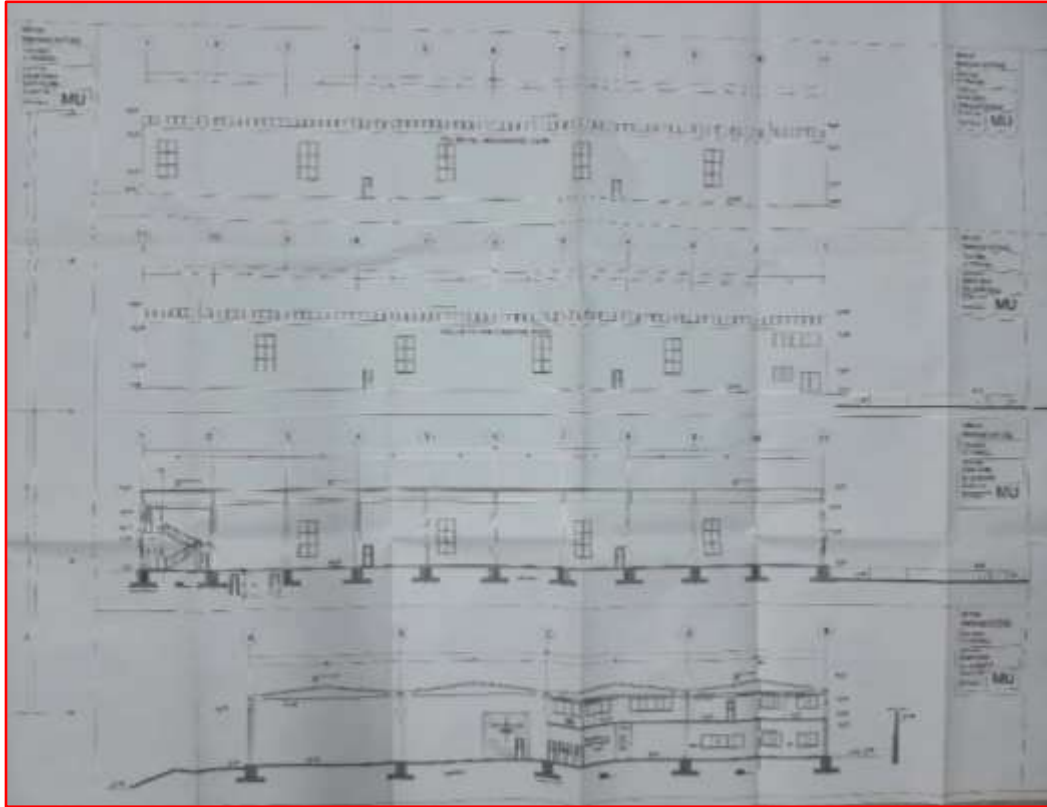
BU PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ - COĞALTILAMAZ - KULLANILAMAZ.
(ALL RIGHTS OF THIS PROJECT IS RESERVED)



		MİMAR MEHMET AYTAŞ				
		ÇARŞI MAH.ATATÜRK CADDESİ YENİ BELEDİYE İŞ MERKEZİ NO:110 Bozüyük/BİLECİK TEL : 0228 314 30 77				
İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	PAFTA	AÇA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ
BİLECİK	BOZÜYÜK	DSB	2904-A	104	11	72'501.07 m2
BU PROJE ASASIDA İMZASI VE MÜHÜRÜ BULUNAN MİMAR/ MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR PROJENİN ORJİNALINI İMZALAMIS MİMARLAR ORTAK MÜELLEFLERİNİN SAHİBİDİRLER						
MİMARİ PROJE MÜELLEFLİ				YAPI DENETİM ONAY		
ADI SOYADI	MEHMET AYTAŞ			 Ertan ÖRMEK Proje ve Yapı Denetim Denetçisi	 YAPITOK EĞİTİMİNİN EĞİTİMİ ALANLARININ YAPILAN ÇALIŞMA ALANINDA	
UNVANI	MİMAR					
ODİ SİCİL NO	10389					
YETKİ BELİ NO	16-0825					
İS VEREN	PDL İFİLM AMBALAJ VE TİCARET A.Ş.					İMZA
MİMARLAR ODASI ONAYI						
DSB ONAYI						
  						
KULLANIM AMACI	İNŞAAT TÜRÜ	TABAN ALANI	KATLAR ALANI	İNŞAAT ALANI	KAT ADEDI	YAPI SINIFI
DEPO	BETONARME PREFABRİK	540m ² 2C 22 Cmt. 10 16.34m ² 2C			1	2C
BU PROJEDEKİ TATYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 5046 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLEFLERİNİN MİMARİN HABERİ VV ONAYI OLMADAN PROJEDE VV PROJEDEKİ TATYICI SİSTEMDE DEĞİTİMİNE KAPILANMAZ						
BU PROJE MÜELLEFLERİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANMAZ - COĞALTILANMAZ - KULLANILANMAZ. ALL RIGHTS OF THIS PROJECT IS RESERVED						







[illegible]



RICS®
Regulated by RICS



RICS®
Regulated by RICS

YAPI RUHSATI												2505961											
1. Ruhsat veren kurum BOZÜYÜK (OSB)				8. Ruhsatın veriliş amacı ☐ 1. Yeni yapı ☐ 10. Restorasyon ☐ 2. Yeniden ☐ 11. Döğendirme ☐ 3. Yeniden ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 4. Ek binası ☐ 13. Feshe çekilme ☐ 5. Kat ilavesi ☐ 14. Mükazat tesisi ☐ 6. İlave ☐ 15. Elektrik tesisatı ☐ 7. Geçiş ☐ 16. İsim değişikliği ☐ 8. Tadilat ☐ 17. İçerik değişimi ☐ 9. Dolgu ☐ 18. Bahçe düzeni				9. Ruhsatın onay tarihi 25.12.2013		10. Ruhsat no. 00003913		11. İlk ruhsat tarihi 08.06.2007		12. İlk ruhsat no. 00000307									
2. Ruhsat verilen yapının adresi İl: BÜLECEK İlçe: BOZÜYÜK Bucak: MERKEZ Köy: POYRA Belediye: BOZÜYÜK(OSB) Mahalle: Mahalle teslim kodu: Meydan/bahçe/çöl/duvar/köprü/köprü 4. CADDESI Çukuk/Sokak/terim kodu: 4 Dış kapı no: 6 Site adı: Mevcut adı: POYRAOSB				13. İmar planı onay tarihi 13.01.2007				14. İmar durumu tarihi 30.11.2006		15. İmar durumu no. 77501													
3. Parça no. 29.0.2.A				4. Ada no. 104				5. Parsel no. 11				6. Blok no. 60101											
7. Bağimsız bölüm no. 60101				16. ÇED raporu onay tarihi 13.12.2010				17. Planlanan inşaat başlama tarihi 13.12.2010				18. Planlanan inşaat bitirme tarihi 13.12.2010											
19. Ruhsatın geçerlik tarihi 30.12.2013				20. Tapu tesisi belgesi veren kurum T.C. İÇİŞLERİ BAKANLIĞI				21. Tapu tesisi belgesi tarihi 13.12.2010				22. Tapu tesisi belgesi no. 13219749932											
23. ÇED raporu onay tarihi 13.12.2010				24. Planlanan inşaat başlama tarihi 13.12.2010				25. Planlanan inşaat bitirme tarihi 13.12.2010				26. Ruhsatın geçerlik tarihi 30.12.2013											
Yapı Sahibinin 27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. POLİTİM ARAÇLARI SAN. A.Ş. 3883003214 28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı İL YASREY 29. Vergi kimlik no. 732081720 30. Adres İNÖNÜ MAHALLESİ ÇEŞME İÇİ 2. CADDE NO:8 GEBZE KOCATEPE 31. İmza				Yapı Müteahhidinin 32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. 33. Oda sicil no. 34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı 35. Vergi kimlik no. 36. Sigorta sicil no. 37. Sözleşme tarihi 38. Sözleşme no. 39. Yapı müteahhidi yetki belgesi no. 40. Site esas adresi 41. İmza				Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı ÖRÇEN YALÇI 43. TC kimlik no. 13219749932 44. Oda sicil no. 33818 45. Sigorta sicil no. 08.02.2013 46. Sözleşme tarihi 08.02.2013 47. Sözleşme no. 48. Adres KASIMPAŞA MAH. İSMEK İNÖNÜ CAD. BELEDİYE İŞH. NO:202 K.1.0. BOZÜYÜK/BELEDİCE 49. İmza															
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler 50. Kullanma amacına göre yapının bağimsız bölümleri ile ortak alanları (12511) Fabrika binası 51. Bağimsız bölüm sayısı 1 52. Yüzölçümü (m ²) 5150,7				Yapı ile İlgili Özellikler 53. Deneyim yapı sayısı 1 54. Yapıda bağimsız bölüm sayısı 1 55. Yapıda konut birimi (daire) sayısı 4528 56. Toplam yapı sayısı 4 57. Toplam bağimsız bölüm sayısı 4 58. Toplam konut birimi (daire) sayısı 4528 59. Yapının yol kotu altı kat sayısı 2 60. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 2 61. Yapının toplam kat sayısı 2 62. İlave kat sayısı 0 63. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m) 7,2 64. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m) 7,2 65. Yapının toplam yüksekliği (m) 7,2 66. İlave kat yüksekliği (m) 0 67. Yapının 1/1000 ölçekli planı B 68. Yapının 1/1000 ölçekli planı B 69. Yapının 1/1000 ölçekli planı B 70. Yapının 1/1000 ölçekli planı B 71. Yapının 1/1000 ölçekli planı B 72. Yapının 1/1000 ölçekli planı B 73. 1/1000 ölçekli planı 276 74. Yapının 1/1000 ölçekli planı 1421593,2 75. Yapının 1/1000 ölçekli planı 1421593,2 76. Yapının 1/1000 ölçekli planı 1421593,2 77. Form düzenlenen kısmın mülkiyeti (TL) 1421593,2																			
Yapının Teknik Özellikleri 78. İstima Sistemi ☐ 1. Merkezi istima sistemi ☐ 2. Bina içi istima sistemi ☐ 3. Kat istima sistemi ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğalgaz istima sistemi ☐ 6. Klima ☐ 7. Diğer 79. Isınma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi ☐ 1. Katı yakıt ☐ 2. Sıvı yakıt ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Diğer ☐ 9. Diğer 80. Sıcak Su Temin Şekli ☐ 1. Termosifon ☐ 2. Güneşli ☐ 3. Güneşli ☐ 4. Kombi ☐ 5. Diğer ☐ 6. Diğer ☐ 7. Diğer ☐ 8. Diğer ☐ 9. Diğer ☐ 10. Diğer 81. Sıcak Su Yakıt Cinsi ☐ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Sıvı yakıt ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7. Diğer 82. İçme Suyu ☐ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Tünel suyu 83. Atık su ☐ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosseptik 84. Tesisatlar ☐ 1. Antras ☐ 2. Barizasyon ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Pnö. su ☐ 7. Termiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12. Diğer 85. Ortak Kullanım Alanları ☐ 1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kayık dairesi ☐ 6. Kömürhane ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. İlgünak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12. Diğer 86. Yapının Tapu Sicil No. ☐ 1. İstima (Karkas) ☐ 1.1. Betonarme ☐ 1.1.1. Çerçevesiz sistem ☐ 1.1.2. Perde sistem ☐ 1.1.3. Çerçeve-Perde sistem ☐ 2. Yığma (Kargı) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yığıl prefabrik ☐ 5. Karma ☐ 6. Diğer 87. Dışarı Dökü Malzeme Cinsi ☐ 1. Beton ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Çimento ☐ 6. Çimento ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Halı panel ☐ 9. Diğer 88. Döşeme ☐ 1. Fark Kiriş ☐ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Asfalt ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6. Diğer																							
Yapı Projeleri 89. Onay tarihi 13.12.2010 90. Adı soyadı MEHMET AYTAĞ 91. TC kimlik no. 23296413336 92. Oda sicil no. 10368 93. Adres ATATÜRK CADDESİ YENİ BELEDİYE İÇİŞLERİ NO:110 BOZÜYÜK/BELEDİCE 94. İmza				95. Adı soyadı YAVUZ BULAMADIK 96. TC kimlik no. 30667840550 97. Oda sicil no. 34038 98. Adres ULUÖNDER MAHALLESİ HALIS SOKAK NO:78 MERKEZ/BELEDİCE 99. İmza				100. Adı soyadı BUĞRA LEVENT 101. TC kimlik no. 16609456908 102. Oda sicil no. 24741 103. Adres 4 EYLÜL MAHALLESİ YENİ SANAYİ SİTESİ 813 SOKAK BO:17A BOZÜYÜK/BELEDİCE 104. İmza				105. Adı soyadı RECEP ÖZKAN 106. TC kimlik no. 40790075638 107. Oda sicil no. 36023 108. Adres ADALAR DULVAR DÖLME SOKAK NO:103 TEPEBAŞI/BELEDİCE 109. İmza				110. Adı soyadı MECA AKDU 111. TC kimlik no. 24695023112 112. Oda sicil no. 2073 113. Adres BELEDİYE İŞHANI NO:24 BOZÜYÜK/BELEDİCE 114. İmza				115. Adı soyadı SENE ALIYUN 116. TC kimlik no. 30115500182 117. Oda sicil no. 476 118. Adres ULUCAM CAVARI CUMA BAHI NO:34 AYTON 119. İmza			



RICS®
Regulated by RICS



RICS®
Regulated by RICS



RICS®
Regulated by RICS







RICS®
Regulated by RICS



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ Certificate of permission for use of building				146476239		Barkod / Karekod	
1. Belgeli veren kurum: BOZUYUK/OSB				9. Belgeli veriliş amacı: ☐ Kurum Kullanma İzn. ☒ Yapı Kullanma İzn.		10. Belgeli onay tarihi: 09.07.2021	
2. Belgeli verilen yapının adresi: İl: BİLECEK İlçe: BOZUYUK				12. Belgeli esas ruhsat: ☐ 1. Yeni yapı ☐ 2. Yenileme ☐ 3. Yeniden ☐ 4. Ek bina ☐ 5. Kat ilavesi ☐ 6. İlave ☐ 7. Değişiklik		11. Belge no: 000016/21	
Koy: POYRA Belediyesi: BOZUYUK/OSB				13. İlk yapı ruhsat tarihi: 16.10.2020		14. İlk yapı ruhsat no: 000021/20	
Mahalle: POYRA/OSB MEVKİİ Mahalle tanımlama kodu:				15. Son yapı ruhsat tarihi: / /		16. Son yapı ruhsat no: / /	
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kırsal Kime adı: 4				17. Yenileme ruhsat tarihi: / /		18. Yenileme ruhsat no: / /	
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kırsal Kime tanımlama kodu: 4				19. Tapı ruhsat tarihi: / /		20. Tapı ruhsat no: / /	
Site adı: Yapı Kimlik No: 412204582				21. İmar durumu tarihi: 18.12.2019		22. İmar durumu no: / /	
3. Parçesi No: 2/04A		4. Ada No: 104		23. Zemin etüdü onay tarihi: 10.04.2020		24. CEO raporu onay tarihi: 1.05.2016	
5. Parsel No: 11		6. Blok No: / /		25. Tapu tescil belgesi veriliş tarihi: / /		26. Tapu tescil belgesi no: / /	
7. Kurum kullanma için belge veriliş bağlamı: / /				8. Diğer teknik şartlar, kısıtlamalar, izinler bağlamı: / /			
27. Tapu tescil belgesi veriliş tarihi: / /				28. Tapu tescil belgesi no: / /			
29. Parsel kullanım amacı: SANAYİ				30. Parsel alanı (m ²): 72501.07			
Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Şantiye Şefinin			
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: POLİTİM AMBALAJ SANAYİ A.Ş.		36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: UĞUR YILMAZ EYVAN MİMARLIK MUHENDİSLİK İNŞAAT SANAYİ VE TİC. LTD. STİ. 17944724794		46. Adı soyadı, unvanı: MEHMET AYTAŞ MİMAR			
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BEYKÖZ		37. Oda sicil no: 43022		47. T.C. kimlik no: 23296413538			
33. Vergi kimlik no: 7320681720		38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KUDAG V.D.		48. Oda sicil no: 10389			
34. Adres: POYRA KÖYÜ POYRA/OSB MEVKİİ 4. CAD. NO: 6 BOZUYUK/BİLECEK		39. Vergi kimlik no: 3830021340		49. Sigorta sicil no: 2102083294			
4. CAD. NO: 6 BOZUYUK/BİLECEK		40. Sigorta sicil no: 14082020		50. Sözleşme tarihi: 5.10.2020			
41. Sözleşme tarihi: 14.08.2020		42. Sözleşme no: 1		51. Sözleşme no: 53 imza			
43. Yapı müteahhidi, yetki belge no: 0016315484061704		44. Sözleşme adresi: 16. KILIK MAH. TEVFIKBEY CAD. NO: 57/1Ç KAPILI 4 MERKEZİ BİLECEK		52. Adres: CARGİ MAH. ATATÜRK CAD. NO: 12/6 Ç KAPILI NO: 16 BOZUYUK/BİLECEK			
45. İmza: / /		46. İmza: / /		47. İmza: / /			
48. İmza: / /		49. İmza: / /		50. İmza: / /			
51. İmza: / /		52. İmza: / /		53. İmza: / /			
54. İmza: / /		55. İmza: / /		56. İmza: / /			
57. İmza: / /		58. İmza: / /		59. İmza: / /			
60. İmza: / /		61. İmza: / /		62. İmza: / /			
63. İmza: / /		64. İmza: / /		65. İmza: / /			
66. İmza: / /		67. İmza: / /		68. İmza: / /			
69. İmza: / /		70. İmza: / /		71. İmza: / /			
72. İmza: / /		73. İmza: / /		74. İmza: / /			
75. İmza: / /		76. İmza: / /		77. İmza: / /			
78. İmza: / /		79. İmza: / /		80. İmza: / /			
81. İmza: / /		82. İmza: / /		83. İmza: / /			
84. İmza: / /		85. İmza: / /		86. İmza: / /			
87. İmza: / /		88. İmza: / /		89. İmza: / /			
90. İmza: / /		91. İmza: / /		92. İmza: / /			
93. İmza: / /		94. İmza: / /		95. İmza: / /			
96. İmza: / /		97. İmza: / /		98. İmza: / /			
99. İmza: / /		100. İmza: / /		101. İmza: / /			
102. İmza: / /		103. İmza: / /		104. İmza: / /			
105. İmza: / /		106. İmza: / /		107. İmza: / /			
108. İmza: / /		109. İmza: / /		110. İmza: / /			
111. İmza: / /		112. İmza: / /		113. İmza: / /			
114. İmza: / /		115. İmza: / /		116. İmza: / /			
117. İmza: / /		118. İmza: / /		119. İmza: / /			
120. İmza: / /		121. İmza: / /		122. İmza: / /			
123. İmza: / /		124. İmza: / /		125. İmza: / /			
126. İmza: / /		127. İmza: / /		128. İmza: / /			
129. İmza: / /		130. İmza: / /		131. İmza: / /			
132. İmza: / /		133. İmza: / /		134. İmza: / /			
135. İmza: / /		136. İmza: / /		137. İmza: / /			
138. İmza: / /		139. İmza: / /		140. İmza: / /			
141. İmza: / /		142. İmza: / /		143. İmza: / /			
144. İmza: / /		145. İmza: / /		146. İmza: / /			
147. İmza: / /		148. İmza: / /		149. İmza: / /			
150. İmza: / /		151. İmza: / /		152. İmza: / /			
153. İmza: / /		154. İmza: / /		155. İmza: / /			
156. İmza: / /		157. İmza: / /		158. İmza: / /			
159. İmza: / /		160. İmza: / /		161. İmza: / /			
162. İmza: / /		163. İmza: / /		164. İmza: / /			
165. İmza: / /		166. İmza: / /		167. İmza: / /			
168. İmza: / /		169. İmza: / /		170. İmza: / /			
171. İmza: / /		172. İmza: / /		173. İmza: / /			
174. İmza: / /		175. İmza: / /		176. İmza: / /			
177. İmza: / /		178. İmza: / /		179. İmza: / /			
180. İmza: / /		181. İmza: / /		182. İmza: / /			
183. İmza: / /		184. İmza: / /		185. İmza: / /			
186. İmza: / /		187. İmza: / /		188. İmza: / /			
189. İmza: / /		190. İmza: / /		191. İmza: / /			
192. İmza: / /		193. İmza: / /		194. İmza: / /			
195. İmza: / /		196. İmza: / /		197. İmza: / /			
198. İmza: / /		199. İmza: / /		200. İmza: / /			
201. İmza: / /		202. İmza: / /		203. İmza: / /			
204. İmza: / /		205. İmza: / /		206. İmza: / /			
207. İmza: / /		208. İmza: / /		209. İmza: / /			
210. İmza: / /		211. İmza: / /		212. İmza: / /			
213. İmza: / /		214. İmza: / /		215. İmza: / /			
216. İmza: / /		217. İmza: / /		218. İmza: / /			
219. İmza: / /		220. İmza: / /		221. İmza: / /			
222. İmza: / /		223. İmza: / /		224. İmza: / /			
225. İmza: / /		226. İmza: / /		227. İmza: / /			
228. İmza: / /		229. İmza: / /		230. İmza: / /			
231. İmza: / /		232. İmza: / /		233. İmza: / /			
234. İmza: / /		235. İmza: / /		236. İmza: / /			
237. İmza: / /		238. İmza: / /		239. İmza: / /			
240. İmza: / /		241. İmza: / /		242. İmza: / /			
243. İmza: / /		244. İmza: / /		245. İmza: / /			
246. İmza: / /		247. İmza: / /		248. İmza: / /			
249. İmza: / /		250. İmza: / /		251. İmza: / /			
252. İmza: / /		253. İmza: / /		254. İmza: / /			
255. İmza: / /		256. İmza: / /		257. İmza: / /			
258. İmza: / /		259. İmza: / /		260. İmza: / /			
261. İmza: / /		262. İmza: / /		263. İmza: / /			
264. İmza: / /		265. İmza: / /		266. İmza: / /			
267. İmza: / /		268. İmza: / /		269. İmza: / /			
270. İmza: / /		271. İmza: / /		272. İmza: / /			
273. İmza: / /		274. İmza: / /		275. İmza: / /			
276. İmza: / /		277. İmza: / /		278. İmza: / /			
279. İmza: / /		280. İmza: / /		281. İmza: / /			
282. İmza: / /		283. İmza: / /		284. İmza: / /			
285. İmza: / /		286. İmza: / /		287. İmza: / /			
288. İmza: / /		289. İmza: / /		290. İmza: / /			
291. İmza: / /		292. İmza: / /		293. İmza: / /			
294. İmza: / /		295. İmza: / /		296. İmza: / /			
297. İmza: / /		298. İmza: / /		299. İmza: / /			
300. İmza: / /		301. İmza: / /		302. İmza: / /			
303. İmza: / /		304. İmza: / /		305. İmza: / /			
306. İmza: / /		307. İmza: / /		308. İmza: / /			
309. İmza: / /		310. İmza: / /		311. İmza: / /			
312. İmza: / /		313. İmza: / /		314. İmza: / /			
315. İmza: / /		316. İmza: / /		317. İmza: / /			
318. İmza: / /		319. İmza: / /		320. İmza: / /			
321. İmza: / /		322. İmza: / /		323. İmza: / /			
324. İmza: / /		325. İmza: / /		326. İmza: / /			
327. İmza: / /		328. İmza: / /		329. İmza: / /			
330. İmza: / /		331. İmza: / /		332. İmza: / /			
333. İmza: / /		334. İmza: / /		335. İmza: / /			
336. İmza: / /		337. İmza: / /		338. İmza: / /			
339. İmza: / /		340. İmza: / /		341. İmza: / /			
342. İmza: / /		343. İmza: / /		344. İmza: / /			
345. İmza: / /		346. İmza: / /		347. İmza: / /			
348. İmza: / /		349. İmza: / /		350. İmza: / /			
351. İmza: / /		352. İmza: / /		353. İmza: / /			
354. İmza: / /		355. İmza: / /		356. İmza: / /			
357. İmza: / /		358. İmza: / /		359. İmza: / /			
360. İmza: / /		361. İmza: / /		362. İmza: / /			
363. İmza: / /		364. İmza: / /		365. İmza: / /			
366. İmza: / /		367. İmza: / /		368. İmza: / /			
369. İmza: / /		370. İmza: / /		371. İmza: / /			
372. İmza: / /		373. İmza: / /		374. İmza: / /			
375. İmza: / /		376. İmza: / /		377. İmza: / /			
378. İmza: / /		379. İmza: / /		380. İmza: / /			
381. İmza: / /		382. İmza: / /		383. İmza: / /			
384. İmza: / /		385. İmza: / /		386. İmza: / /			
387. İmza: / /		388. İmza: / /		389. İmza: / /			
390. İmza: / /		391. İmza: / /		392. İmza: / /			
393. İmza: / /		394. İmza: / /		395. İmza: / /			
396. İmza: / /		397. İmza: / /		398. İmza: / /			
399. İmza: / /		400. İmza: / /		399. İmza: / /			
401. İmza: / /		402. İmza: / /		400. İmza: / /			
403. İmza: / /		404. İmza: / /		401. İmza: / /			
405. İmza: / /		405. İmza: / /		402. İmza: / /			
406. İmza: / /		406. İmza: / /		403. İmza: / /			
407. İmza: / /		407. İmza: / /		404. İmza: / /			
408. İmza: / /		408. İmza: / /		405. İmza: / /			
409. İmza: / /		409. İmza: / /		406. İmza: / /			
410. İmza: / /		410. İmza: / /		407. İmza: / /			
411. İmza: / /		411. İmza: / /		408. İmza: / /			
412. İmza: / /		412. İmza: / /		409. İmza: / /			
413. İmza: / /		413. İmza: / /		410. İmza: / /			
414. İmza: / /		414. İmza: / /		411. İmza: / /			
415. İmza: / /		415. İmza: / /		412. İmza: / /			
416. İmza: / /		416. İmza: / /		413. İmza: / /			
417. İmza: / /		417. İmza: / /		414. İmza: / /			
418. İmza: / /		418. İmza: / /		415. İmza: / /			
419. İmza: / /		419. İmza: / /		416. İmza: / /			
420. İmza: / /		420. İmza: / /		417. İmza: / /			
421. İmza: / /		421. İmza: / /		418. İmza: / /			
422. İmza: / /		422. İmza: / /		419. İmza: / /			
423. İmza: / /		423. İmza: / /		420. İmza: / /			
424. İmza: / /		424. İmza: / /		421. İmza: / /			
425. İmza: / /		425. İmza: / /		422. İmza: / /			
426. İmza: / /		426. İmza: / /		423. İmza: / /			
427. İmza: / /		427. İmza: / /		424. İmza: / /			
428. İmza: / /		428. İmza: / /		425. İmza: / /			
429. İmza: / /		429. İmza: / /		426. İmza: / /			
430. İmza: / /		430. İmza: / /		427. İmza: / /			
431. İmza: / /		431. İmza: / /		428. İmza: / /			
432. İmza: / /		432. İmza: / /		429. İmza: / /			
433. İmza: / /		433. İmza: / /		430. İmza: / /			
434. İmza: / /		434. İmza: / /		431. İmza: / /			
435. İmza: / /		435. İmza: / /		432. İmza: / /			
436. İmza: / /		436. İmza: / /		433. İmza: / /			
437. İmza: / /		437. İmza: / /		434. İmza: / /			
438. İmza: / /		438. İmza: / /		435. İmza: / /			
439. İmza: / /		439. İmza: / /		436. İmza: / /			
440. İmza: / /		440. İmza: / /		437. İmza: / /			
441. İmza: / /		441. İmza: / /		438. İmza: / /			
442. İmza: / /		442. İmza: / /		439. İmza: / /			
443. İmza: / /		443. İmza: / /		440. İmza: / /			
444. İmza: / /		444. İmza: / /		441. İmza: / /			
445. İmza: / /		445. İmza: / /					



8.4. Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Sertifikası

IFİKA • CERTIFICATE • SERTİFİKA • CERTIFICATE



**SERTİFİKA - CERTIFICATE OF
REGISTRATION**
Bu Sertifika, - This Certificate

**Aden Gayrimenkul
Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.**
**Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi
Apt. No:97/21 34742 Kadıköy İSTANBUL**

Uygulanmakta olan Bilgi Güvenliği Yönetim Sisteminin
To certify that the implemented Information Security Management System complies with

ISO/IEC 27001:2013
Standardına uygunluğunu belgelemek amacıyla,
for the scope of activities,

Gayrimenkul ve makine değerleme danışmanlık hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla kullanıldığı bilgi güvenliği Providing real estate and machinery valuation consultancy services and information security where information processing activities of these services are used to protect electronic information assets and these assets

Uygulanabilirlik Bildirgesi Tarihi/Rev - Statement of Applicability Date/Rev: 05.01.2022/ Rev.00

Kapsamında verilmiştir.

Sertifika No - Certificate No: CI/IS105 İlk Belgelendirme Tarihi - First Registration Date: 28.01.2022
Yayın Tarihi/No - Issue Date/No: 28.01.2022/00 Geçerlilik Tarihi - Expiry Date: 27.01.2025

Onay / Approval





TÜRKAK BDS NO
YS-FADF-F89B



Bilgi Güvenliği Y.S.
TS EN ISO/IEC 17021-1
AB-0094-YS

Bu Sertifika kuruluşun, Cıcert Yönetim Sistemi Belgelendirme Kılavuzu'na uyumuna ve yılda en az bir kez yapılacak gözetim denetimlerinin başarılı geçmesi durumunda geçerlidir. Cıcert web sitesi üzerinden sertifika durumunu sorgulayabilirsiniz.
The validity of this certificate depends on the company's conformity with Cıcert Management System Certification Guide and the result of surveillance audits which will be carried out at least once in a year. Please verify the validity



8.5. BDDK Yetkilendirme

T.C.
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
Uygulama IV Daire Başkanlığı

Sayı : 12509071-107.01.01-E.13627
Konu : Yetkilendirme

02/11/2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 25.10.2018 tarih ve 8063 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 17 nci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlerin yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir.

Diğer taraftan, gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, değerlendirme raporlarının hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle Yönetmeliğin 14 üncü maddesine uygun bir şekilde hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki özen ve titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır

Mehmet SARI
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şerbetçi İş Merkezi Esentepe Şişli/İSTANBUL
Telefon: (212) 214 50 00 - 01 Faks: bddk@hs01.kep.tr
Elektronik Ağ: <http://www.bddk.org.tr/>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi <https://evbulten.bddk.org.tr/ehyssorgu> adresinden A30Z-DPOG-82VY kodu ile yapılabilir.

8.6. SPK Listeye Alınma



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı :36231672-415.01-E.3482
Konu :Listeye alınma başvurusu hk.

26.03.2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEMEVE DANIŞMANLIK A.Ş.
İçerenköy Mah. Eski Üsküdar Yolu Cad.
Umut Sk. Barış Apt.No:6/2
Ataşehir / İSTANBUL

İlgi : 20.04.2017 tarih ve 17/01 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınız ile; Kurulumuzun Serî: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, Şirketinizin sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınması talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 22.03.2018 tarih ve 14/ 415 sayılı toplantısında anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede,

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

b) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünün "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,

c) Kurulumuzun 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülteni ile kamuya duyurulan 22.01.2013 tarih ve 3/67 sayılı Kurul Kararı uyarınca, değerleme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü bulundukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanı sıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, sözkonusu Kurul Kararı uyarınca değerleme kuruluşlarının Tebliğ kapsamında yapılması zorunlu bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirmemeleri halinde, ilgili mevzuat uyarınca sorumlulukları doğacağından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlem tesis edilebileceği,

d) 11/2/1959 tarih ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu 7/a maddesine istinaden çıkartılan "Elektronik Tebligat Yönetmeliği"nin "Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7'nci maddesine uygun olarak, Şirketinizce kayıtlı elektronik posta (KEP) adresinin temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi gerektiği,

Dairesiçe Yolu E-İmza No:136 06300 ANKARA, Tel: (312) 3920000, Faks: (312) 3920099, İnternet: <http://www.spk.gov.tr>
Harbiye Mah. Ankara Cad. No:15 Şişli 34507 İSTANBUL, Tel: (212) 3562500, Faks: (212) 3545000
Bu belge elektronik imza ile onaylanmıştır. Belge No: 72488Dn1bde48d5-ba19-46a0-0460-40000
<https://spk.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

Bilgi için: Baş İcra UYUŞALÖĞELİ
BAŞUZMAN
uzman@spk.gov.tr

1/2

1

[illegible]

8.8. Lisans Belgeleri



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.12.2011

No : 401823

GAYRİMENKUL 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

Mustafa Lütfullah MAZMANCI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Köksal
K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



8.9. Mesleki Tecrübe Belgeleri



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.3107

Sayın Hüseyin Barış ALIR
(T.C. Kimlik No: 37276156704 - Lisans No: 407853)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.07.2019

Belge No: 2019-01.1340

Sayın Mustafa Lütfullah MAZMANCI
(T.C. Kimlik No: 16961136092 - Lisans No: 401823)

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: 20.06.2019

Belge No: 2019-01.1307

Sayın Erhan SARAÇ

(T.C. Kimlik No: 48499764652- Lisans No: 402184)

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



İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

TEL: 0 216 380 23 36 FAX: 0 216 380 23 37
Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97/21 34742
Kadıköy/İstanbul

ANKARA OFİS

TEL: 0 312 925 75 50 FAX: 0 312 926 75 50
Aziziye Mah. Kuzgun Cad. No: 84/8 06690
Yukarı Ayrancı/Ankara

İZMİR OFİS

TEL: 0 232 416 15 10 FAX: 0 232 416 15 11
Bahriye Üçok Mah. Doç. Dr. Bahriye Üçok Bulvarı Cad. No: 1/3 Şimşek İş Merkezi Daire: 502
Karşıyaka/İzmir



- [adenderleme](https://www.facebook.com/adenderleme)
- [@adenderleme](https://www.instagram.com/adenderleme)
- [adengayrimenkul](https://www.twitter.com/adengayrimenkul)
- [adenderleme](https://www.linkedin.com/company/adenderleme)
- www.adenderleme.com