



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Görmec Sok. No:37  
Akglm İş Merkezi Kat: 3/B  
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

**Telefon** + 90 216 545 48 66 • 67  
+ 90 216 545 95 29  
+ 90 216 545 88 91  
**Faks** + 90 216 338 02 81

**ePosta** [bilgi@lotusgd.com](mailto:bilgi@lotusgd.com)

[www.lotusgd.com](http://www.lotusgd.com)

# **AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**Bozüyük / BİLECİK**

**(Tesis ve 5 adet parsel)**

## **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



**Rapor No: 2014 / 3162**

# İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ .....	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ .....	4
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ .....	5
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ .....	6
5.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR .....	7
6.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI .....	8
6.1.	TAPU KAYITLARI .....	8
6.2.	TAPU TAKYİDATI .....	8
6.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI .....	8
7.	BELEDİYE İNCELEMELERİ .....	9
7.1.	İMAR DURUMU .....	9
7.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ .....	9
7.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR ..	10
7.4.	SON ÜÇ YIL İÇİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM .....	10
7.5.	BELEDİYE BİLGİLERİ .....	10
8.	TESİSİN ÇEVRE VE KONUMU .....	11
8.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ .....	11
8.2.	BÖLGE ANALİZİ .....	13
8.3.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER .....	14
9.	TAŞINMAZIN / TESİSİN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....	15
10.	AÇIKLAMALAR .....	16
11.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....	19
12.	DEĞERLENDİRME .....	19
13.	FİYATLANDIRMA .....	20
13.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI .....	20
13.2.	İKAME MALİYET YAKLAŞIMI .....	20
13.2.1.	PİYASA BİLGİLERİ .....	21
13.2.2.	EMSAL ANALİZİ .....	21
13.2.3.	ULAŞILAN SONUÇ .....	22
13.3.	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI .....	23
14.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ .....	25
14.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI .....	25
14.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....	25
14.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .....	25
14.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR .....	25
14.5.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	25
14.6.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....	26
14.7.	ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .....	26
14.8.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	26
14.9.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	26
15.	SONUÇ .....	27

## 1.RAPOR ÖZETİ

- DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN** : AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : 4 Eylül Mahallesi, İsmet İnönü Caddesi  
(Bursa - Eskişehir Karayolu)  
237 ada, 21, 22, 25, 30 ve 33 nolu parseller  
**Bozüyük / BİLECİK**
- DAYANAK SÖZLEŞME** : 11 Aralık 2014 tarih ve 652 - 2014/019 no ile
- DEĞERLEME TARİHİ** : 25 Aralık 2014
- RAPOR TARİHİ** : 31 Aralık 2014
- DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ** : 5 adet parsel ve üzerlerindeki tesis
- DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI** : Tam mülkiyet
- TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ** : Bkz. Tapu Kayıtları
- İMAR DURUMU ÖZETİ** : Bkz. İmar Durumu
- RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 5 adet parsel ve üzerlerindeki tesisin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
- RAPORUN TÜRÜ** : Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
BİLECİK İLİ, BOZÜYÜK İLÇESİ 4 EYLÜL MAHALLESİ'NDE YER ALAN 5 ADET PARSEL VE ÜZERLERİNDEKİ TESİSİN TOPLAM DEĞERİ	9.950.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Uygar TOST (SPK Lisans Belge No: 401681)

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

- DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN** : **AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : 4 Eylül Mahallesi, İsmet İnönü Caddesi  
(Bursa - Eskişehir Karayolu)  
237 ada, 21, 22, 25, 30 ve 33 nolu parseller  
**Bozüyük / BİLECİK**
- DAYANAK SÖZLEŞME** : 11 Aralık 2014 tarih ve 652 - 2014/019 no ile
- MÜŞTERİ NO** : 652
- RAPOR NO** : **2014/3162**
- DEĞERLEME TARİHİ** : 25 Aralık 2014
- RAPOR TARİHİ** : 31 Aralık 2014
- RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 5 adet parsel ve üzerlerindeki tesisin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
- RAPORUN TÜRÜ** : Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : M. Kıvanç KILVAN  
Sorumlu Değerleme Uzmanı – Lisans No: 400114  
Uygar TOST  
Değerleme Uzmanı – Lisans No: 401681
- RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER** :

RAPOR TARİHİ	27.12.2013	22.08.2012
RAPOR NUMARASI	2013/3918	2012/1631
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Uygar TOST (401681) Kıvanç KILVAN (400114)	Uygar TOST (401681) Kıvanç KILVAN (400114)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	9.550.000	9.078.000

### 3. ŞİRKET BİLGİLERİ

<b>Şirket Adı</b>	: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Şirket Merkezi</b>	: İstanbul
<b>Şirket Adresi</b>	: Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
<b>Telefon</b>	: (0216) 545 48 66 (0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29 (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
<b>Faks</b>	: (0216) 339 02 81
<b>ePosta</b>	: <a href="mailto:bilgi@lotusgd.com">bilgi@lotusgd.com</a>
<b>Web</b>	: <a href="http://www.lotusgd.com">www.lotusgd.com</a>
<b>Kuruluş (Tescil) Tarihi</b>	: 10 Ocak 2005
<b>Sermaye Piyasası Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No</b>	: 07 Nisan 2005 – 14/462
<b>Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No</b>	: 12 Mart 2009 - 3073
<b>Ticaret Sicil No</b>	: 542757/490339
<b>Kuruluş Sermayesi</b>	: 75.000,-YTL
<b>Şimdiki Sermayesi</b>	: <b>300.000,-TL</b>

## 4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Miralay Şefik Bey Sokak, No:11, Kat:4-5-6 34437 Gümüşsuyu / İstanbul
<b>TELEFON NO</b>	: (212) 393 01 00
<b>FAKS NO</b>	: (212) 393 01 07
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 22.11.2005
<b>KAYITLI SERMAYE TAVANI</b>	: 200.000.000,00 TL
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 200.000.000,00 TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 24,21
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, sermaye piyasası araçlarına ve sermaye piyasalarına yatırım yapmak ve esas sözleşmesinde belirtilen faaliyet alanlarıdır.

### PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER

- Akbatı AVM
- Akbatı Projesi - 6 adet daire
- Akkoza Projesi - 10 adet daire
- Yalova Çiftlikköy - Tesis
- Tekirdağ Çerkezköy - Tesis
- Bozüyük Bilecik - Tesis
- Bozüyük Bilecik - Arsa
- İstanbul Tekstil Kent - Dükkan
- Caddebostan - Arsa
- Erenköy - Arsa
- Suadiye - Arsa
- Bostancı - Arsa

## 5. UYGUNLUK BEYANI ve KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

## 6. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

### 6.1. Tapu kayıtları <sup>1</sup>

**SAHİBİ** : AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
**İLİ - İLÇESİ** : Bilecik – Bozüyük  
**MAHALLESİ** : Yeni  
**MEVKİİ** : Yaftı  
**PAFTA NO** : 31L4  
**ADA NO** : 237

SIRA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAHİFE NO	TAPU TARİHİ
1	21	Tarla	5.344	1173	44	4303	22.03.2013
2	22	Tarla	6.996	1173	44	4304	22.03.2013
3	25	Tarla	5.491	1173	44	4307	22.03.2013
4	30	Tarla	5.330	1173	44	4312	22.03.2013
5	33	Fabrika Binası ve Sosyal Tesisleri <sup>2</sup>	40.651	1173	76	7423	22.03.2013
<b>Toplam</b>			<b>63.812</b>				

### 6.2. Tapu Takyidatı

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 26.12.2014 tarihi itibarıyla temin edilen ve birer örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir haciz, ipotek ya da kısıtlayıcı şerhe rastlanmamıştır.

### 6.3. Takyidat Açıklamaları

Rapor konusu taşınmazların tapu incelemeli aşısında GYO portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

<sup>1</sup> Taşınmazlar AK-AL Gayrimenkul Geliştirme ve Tekstil Sanayii A.Ş. adına kayıtlı iken AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına unvan değişikliği olmuştur.

<sup>3</sup> Parsel üzerindeki tesis için cins tashihi yapılmıştır.

  
LOTUS

2014/3162

  
AKİŞ GYO



## 7. BELEDİYE İNCELEMELERİ

### 7.1. İmar Durumu

Bozüyük Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan temas ve incelemelerde rapor konusu parsellerin 21.08.2013 onay tarihli 1/1000 ölçekli Bozüyük Revizyon İmar Planı'nda "**Sanayi Alanı**" olarak belirlenen bölgede yer aldığı ve yapılaşma şartlarının,

**Emsal = 0,70**

**H<sub>max</sub> = Serbest**

şeklinde olduğu öğrenilmiştir.

### 7.2. İmar Dosyası İncelemesi

Bozüyük Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde tesise ait 25.10.1978 tarih ve 18-6 nolu, 13.08.1986 tarih ve 42-7 nolu, 25.11.1987 tarih ve 47-20 nolu yapı ruhsatları ile 25.01.1984 tarih ve 27-6 nolu (8.014 m<sup>2</sup>), 25.11.1987 tarih ve 40-22 nolu (14.412 m<sup>2</sup>) yapı kullanma izin belgeleri bulunduğu görülmüştür. Buna göre tesis toplam 22.426 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.

Tesis için yapı kullanma izni alınmış olup tapu kütüğünde cins tashihi yapılmıştır. 28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi'nin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." denilmektedir.

Yanı sıra parseller birbirine bitişik olup tek bir parsel görünümündedir. Tesis yapıları 33 nolu parsel üzerinde yer almakla birlikte diğer parseller kısmen peyzajlı alan, kısmen açık stok alanı gibi tesisi tamamlayıcı fonksiyonlarla kullanıldığından değerlemede ayrı ayrı ele alınmamıştır.

**Bu sebeplerle taşınmazların bir bütün halinde GYO portföyünde bina başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.**

 LOTUS

2014/3162

 AKIŞ GYO

### 7.3. Yapı Denetim Firması

Konu tesis 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'dan önce inşa edilmiş olup bu kanun hükümlerine tabi değildir.

### 7.4. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Plan İptalleri v.b. konular

İmar dosyasında yapılan incelemede değerlemeye konu gayrimenkullere ilişkin herhangi bir encümen kararı, olumsuz mahkeme kararı ya da plan iptali belgesine rastlanmamıştır.

### 7.5. Son Üç Yıl İçindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

#### 7.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

##### 7.5.1.1. Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri

Taşınmazların edinim tarihi 15.10.2012 olup bu tarihten sonra herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

#### 7.5.2. Belediye Bilgileri

##### 7.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. İşlemler

Bozüyük Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan temas ve incelemelerde rapor konusu parsellerin 21.08.2013 onay tarihli 1/1000 ölçekli Bozüyük Revizyon İmar Planı'nda "**Sanayi Alanı**" olarak belirlenen bölgede yer aldığı ve yapılaşma şartlarının,

**Emsal = 0,70**

**H<sub>max</sub> = Serbest**

şeklinde olduğu öğrenilmiştir.

Taşınmazların eski 02.04.2012 tarihli uygulama imar planına göre herhangi bir farklılık bulunmamaktadır.

Bozüyük İmar Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğünde yapılan temas ve incelemelerde, tesis bünyesindeki 237 ada, 21 nolu parselin **1.409,12 m<sup>2</sup>**'sinin yola, **334,50 m<sup>2</sup>**'sinin park alanına ve 22 nolu parselin **1.284,39 m<sup>2</sup>**'sinin yola terk edileceği öğrenilmiştir. Belediye yetkilisi halihazırda bu terklerle ilgili bir çalışma olmadığını, parsellerde yeni yapılaşma durumunda bu terklerin belediye tarafından yapılacağını ifade etmiştir. Terklerle ilgili belediyeden alınan yazı ile AKİŞ GYO'nun talep halinde terkin yapılacağına dair beyan yazısı ekte sunulmuştur.

Değerlemede terk miktarları ilgili parselin yüzölçümünden düşülerek kıymet takdir edilmiştir. Bu terklerin parasal bir değerlemeye tabi tutulmaması sebebiyle taşınmazların GYO portföyüne alınmalarına olumsuz bir etkileri bulunmamaktadır.

## 8. TESİSİN ÇEVRE VE KONUMU

### 8.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu tesis, Bilecik İli, Bozüyük İlçesi, 4 Eylül Mahallesi, İsmet İnönü Caddesi (Bursa – Eskişehir Karayolu) üzerinde yer alan ve 237 ada, 33 nolu parsel üzerine kurulu olan **tesis** ile tesisin içerisinde konumlu olan **237 ada, 21, 22, 25 ve 30 nolu parsellerdir.**

Tesis, halihazırda **Ersur Tekstil San. ve Tic. Ltd. Şti.** tarafından kullanılmaktadır.

Eczacıbaşı Vitra, Eczacıbaşı Karo, Demirdöküm, Mass Kablo, Eti Gıda, Demirer Kablo, ve ABS Alçı başta olmak üzere orta ve büyük ölçekli sanayi tesislerinin yoğun olduğu bir bölgede konumlu olan tesisin yakın çevresinde, Bursa – Eskişehir Karayolu'na cepheli konumda akaryakıt satış istasyonları ve sanayi tesisleri; iç kesimlerde ise sanayi tesisleri ve boş parseller bulunmaktadır.

Bursa – Eskişehir Karayolu'na cepheli konumundaki tesis, Eczacıbaşı Vitra ve Demirer Kablo fabrikalarının arasında yer almaktadır.

Tesis, Bursa – Eskişehir Karayolu'na cepheli olması, ilçe merkezine yakınlığı, bölgenin ticari ve sınai potansiyeli ve reklam kabiliyeti gibi üstün özelliklere sahiptir.

Tesis, Kütahya Yol ayrımına 800 m., Bozüyük İlçesi merkezine 4 km., Eskişehir'e ise yaklaşık 42 km. mesafededir.



Uydu görüntüleri

## 8.2. Bölge Analizi

### Bozüyük İlçesi:

Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bilecik İlinin merkez dahil sekiz ilçesinin yüzölçümü bakımından en büyüğü olan Bozüyük, bilinen en eski yerleşim birimlerinden biridir. Tarih boyunca kervan yolları bu ilçeden geçmiş olup halen de Marmara'dan Anadolu'nun iç ve güney kesimlerine geçişte yoğun olarak kullanılan Bursa – Eskişehir Yolu üzerinde kuruludur.

İlçe, dağlık ve engebeli bir arazi yapısına sahip olup su ve orman bakımından zengindir. Gümüşdere, Pazaryeri istikametinden gelip Akpınar, İnönü, Çukurhisar istikametinde devam eden fay aynaları üzerinde bulunduğundan 2. derece deprem kuşağındadır.

Her ne kadar Marmara bölgesinde kalmakta ise de Marmara, Batı Karadeniz, İç Anadolu ve Ege Bölgelerinin kesiştiği noktada bulunduğundan bu dört bölgenin de etkilerinin görüldüğü bir iklime sahiptir.

İlçenin ekonomisi ağırlıklı olarak tarım ve ormancılığa dayalıdır. 90'lı yılların başlarında özellikle Bursa – Eskişehir Yolu'na cepheli alanlar üzerine kurulan orta ve büyük ölçekli sanayi tesisleri ile birlikte sanayi açısından da büyük bir gelişme göstermiş olan ilçe, başta Eczacıbaşı, Demirdöküm, Eti, ABS Alçı, Toprak Kağıt ve Mass Kablo olmak üzere birçok büyük firmanın üretim, montaj ve depo amaçlı kullandığı tesisleri bünyesinde barındırmaktadır.

### **8.3. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler**

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011, 2012 ve 2013 yıllarında da devam etmiştir.

Kısa bir projeksiyonda ise gayrimenkul piyasasındaki toparlanmanın devam edeceği düşünülebilir.

## 9. TAŞINMAZIN / TESİSİN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

**TOPLAM İŞLETME ALANI:** 63.812 m<sup>2</sup>

**TOPLAM İNŞAAT ALANI:** 22.426 m<sup>2</sup> (<sup>3</sup>)

**ELEKTRİK** : Şebeke

**TRAFO** : Mevcut

**JENERATÖR** : Mevcut

**SU** : Şebeke

**KANALİZASYON** : Şebeke

**DOĞALGAZ** : Yok

**SU DEPOSU** : Mevcut

**ISITMA SİSTEMİ** : Buhar yakıtlı kalorifer sistemi

**HAVALANDIRMA** : Mevcut

**YANGIN TESİSATI** : Yangın söndürme cihazları ve dolapları

**PARK YERİ** : Açık otopark alanı mevcut

**SATIŞ VE KİRALAMA KABİLİYETİ** : "Satılabilirlik ve kiralanabilirlik" özelliğine sahiptirler.

<sup>3</sup> Birer sureti EK'te sunulan 25.01.1984 tarih ve 27-6 nolu, 25.11.1987 tarih ve 40-22 nolu yapı kullanma izin belgelerinden alınmıştır.

## 10. AÇIKLAMALAR

- Erzurum Tekstil tesisi, 237 ada, 21, 22, 25, 30 ve 33 nolu parsellerin üzerinde ve toplam 63.812 m<sup>2</sup>'lik alan üzerine kuruludur. Parseller birbirine bitişik olup tek bir parsel görünümündedir. Tesis yapıları 33 nolu parsel üzerinde yer almakla birlikte diğer parseller kısmen peyzajlı alan, kısmen açık stok alanı gibi tesisi tamamlayıcı fonksiyonlarla kullanıldığından değerlendirilmede ayrı ayrı ele alınmamıştır.
- Tesis birer sureti eklerde sunulan Yapı Kullanma İzin Belgeleri'ne göre toplam **brüt 22.426 m<sup>2</sup>** kullanım alanıdır.

### 21 nolu parsel:

- Parsel 5.344 m<sup>2</sup> yüzölçümü büyüklüğüne sahiptir.
- Geometrik yapısı yamuk biçimindedir.
- Engebesiz ve düz bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- Parsel üzerinde yapılaşmaya engel teşkil edebilecek herhangi bir unsur yoktur.
- Hem Bursa-Eskişehir Karayolu, hem de Demirer Kablo fabrikası ile arasındaki imar yoluna cephelidir.

### 22 nolu parsel:

- Parsel 6.996 m<sup>2</sup> yüzölçümü büyüklüğüne sahiptir.
- Geometrik yapısı yamuk biçimindedir.
- Engebesiz ve düz bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- Demirer Kablo fabrikası ile arasındaki imar yoluna cephelidir.
- Parsel üzerinde yapılaşmaya engel teşkil edebilecek herhangi bir unsur yoktur.

### 25 nolu parsel:

- Parsel 5.491 m<sup>2</sup> yüzölçümü büyüklüğüne sahiptir.
- Geometrik yapısı yamuk biçimindedir.
- Engebesiz ve az eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- Tesisin arka bölümünde yer almakta olup yola cephesi yoktur.
- Üzerinde çim futbol sahası ve hayvan barınakları mevcuttur. Bu yapılar basit yapılar olup ruhsat gerektirmemektedir.



### 30 nolu parsel:

- Parsel 5.330 m<sup>2</sup> yüzölçümü büyüklüğüne sahiptir.
- Geometrik yapısı dikdörtgen biçimindedir.
- Engebesiz ve düz bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- 29 nolu parselin arkasında konumlu olup yola cephesi yoktur.
- Halihazırda parsel üzerinde yapılaşmaya engel teşkil edebilecek herhangi bir unsur yoktur.

### 33 nolu parsel / Erzur Tesisi:

- Parsel 40.651 m<sup>2</sup> yüzölçümü büyüklüğüne sahiptir.
- Tesisi oluşturan binalar 33 nolu parsel üzerinde yer almaktadır.
- Etrafı demir direkli fens teli ile çevrilidir.
- Peyzaj düzenlemeleri yapılmış olup açık alanların büyük bir bölümü saha betonu, yollar ise asfalt kaplıdır.
- Üzerinde ana işletme binası, idari bina, sosyal tesis binası, lojmanlar, malzeme deposu, trafo binası, kazan dairesi, jeneratör binası, besleme havuzu ve bekçi kulübesi bulunmaktadır.
- Yukarıdaki yapılardan üretim ve depolama bölümleri birbirine bitişik olup fiziksel olarak birleştirilmiş ve tek bir yapı gibidir. Bu binalar ile idari bölüm duvarda kapı açılması suretiyle fiziksel olarak birleştirilmiştir.

### Tesis bünyesindeki binaların / bölümlerin özellikleri:

#### **1) İdari Bina:**

- Malzeme deposuna ve kazan dairesine bitişik konumdadır.
- **Müdür odaları, toplantı odası, kalite kontrol odası, çay ocağı, sekreteryaya, ofisler ve WC'ler** bulunmaktadır.
- İç hacimlerin zeminleri karo mozaik/halı kaplı, duvarları plastik boyalıdır.

#### **2) İşletme binası:**

- **Hammadde deposu, yemekhane, sevkiyat ambarı, revir, işletme bölümü, ofisler, laboratuvar, giyinme odaları, bakım atölyeleri ve WC'ler** bulunmaktadır.
- İç hacimlerin zeminleri karo mozaik/seramik kaplı, duvarları plastik boyalıdır.

### **3) Malzeme deposu:**

- İdari bina ve kazan dairesine bitişik konumdadır.
- Zemini karo mozaik kaplı, duvarları plastik boyalıdır.

### **4) Kazan dairesi:**

- Malzeme deposuna bitişik konumdadır.
- Zemini karo mozaik kaplı, duvarları plastik boyalıdır.

### **5) Trafo Binası:**

- İşletme binasının arka tarafında konumludur.

### **6) Jeneratör Binası:**

- İşletme binasının arka tarafında konumludur.

### **7) Besleme havuzu:**

- İşletme binasının arka tarafında konumludur.

### **8) Sosyal tesis binası:**

- Zemin ve asma kat olmak üzere 2 katlıdır.
- Zemini halı kaplı, duvarları ve tavanları plastik boyalıdır.
- Pencere doğramaları alüminyumdan mamuldür.

### **9) Müdür lojmanı:**

- İç hacimlerin zeminleri halı/ahşap parke kaplı, duvarları plastik boyalı/seramik, tavanları plastik boyalıdır.
- Pencere doğramaları alüminyumdan mamuldür.

### **10) Lojman binaları:**

- 3 blokta toplam 18 adet daireden oluşmaktadır.
- Blokların her biri zemin ve 2 normal kat olmak üzere 3 katlıdır.
- Daireler, antre-hol, salon, 3 adet oda, banyo, WC ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmaktadır.
- İç hacimlerin zeminleri PVC esaslı karo/seramik, duvarları plastik boyalı/seramik, tavanları plastik boyalıdır.
- Pencere doğramaları PVC'den mamuldür.

## 11.EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Tesisin konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında binaların yenilenerek mevcut kullanım fonksiyonunun devam etmesinin en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

## 12.DEĞERLENDİRME

Tesisin değerine etki eden özet faktörler:

### Olumlu etkenler:

- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Bursa-Eskişehir Karayolu'na cepheli olması,
- Arsalarının büyüklüğü,
- Müştei celbi,
- Reklâm kabiliyeti,
- Peyzaj düzenlemelerinin yapılmış olması,
- Arsaların imar durumları ve ek yapılaşma hakkı,
- Bölgenin sınai potansiyeli,
- Tamamlanmış altyapı.

### Olumsuz etkenler:

- Binaların eski olması,
- 21 ve 22 nolu parsellerin yola ve park alanına terklerinin bulunması.

## 13. FİYATLANDIRMA

**Tesisin satış (pazar) değerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.**

Taşınmazın değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- İkame Maliyet Yaklaşımı
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı

### 13.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, yakın dönemde pazara çıkarılmış satılık / kiralık benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul (arsa ve bina birlikte) için birim fiyat belirlenmektedir.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında satılık / kiralık benzer büyüklükte bir tesise rastlanmamıştır. Bu sebeple bu yöntemin sağlıklı bir şekilde kullanılması mümkün olmamıştır.

### 13.2. İkame Maliyet Yaklaşımı

Bu yaklaşımda aşağıdaki bileşenler<sup>4</sup> dikkate alınmıştır.

- Arsaların değeri
- İnşai yatırımların toplam değeri

#### a) Arsaların Değeri:

Rapor konusu parsellerin rayiç değerinin tespitinde "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**" kullanılmıştır.

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkuller için birim fiyat belirlenmiştir.

<sup>4</sup> Bu bileşenler, arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp tesisin toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

### 13.2.1. Piyasa Bilgileri

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında, m<sup>2</sup> birim değerlerinin Bursa – Eskişehir Karayolu'na cepheli ya da yoldan görünebilir konumdaki sanayi imarlı parsellerde 80 ilâ 150,-TL; iç kesimlerde ise 30 ilâ 60,-TL aralığında olduğu ve bu m<sup>2</sup> birim değerlerinin büyüklük ve geometrik Őekil ve imar durumuna göre değişiklik arz ettiği görülmüştür.

Bulunan emsal bilgileri aşağıdadır.

- Bozüyük-Kütahya Yolu üzerinde yer alan, 40.641 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, sanayi imarlı (E:0,70) arsa 6.000.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 532 254 08 73) (~148,-TL/m<sup>2</sup>)
- Bursa-Eskişehir Yolu üzerinde, bölgeye yaklaşık 4 km. mesafede yer alan, 44.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, sanayi imarlı (E:0,70) arsa 2013 yılı Aralık ayında 6.750.000,-TL bedelle satılık idi. (Tel:216 330 72 01) (~153,-TL/m<sup>2</sup>)
- İsmet İnönü Caddesi'nde yer alan, cadde cepheli, 12.500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü sanayi imarlı (E:0,70) arsa 2013 yılı Aralık ayında 2.200.000,-TL bedelle satılık idi. (Tel: 532 231 88 22) (176,-TL/m<sup>2</sup>)
- Taşınmazlarla aynı sırada yer alan Bozüyük Eskişehir yoluna cepheli “Sanayi Alanı/KAKS:0,70” imarlı net 10.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsanın 2013 yılı Ağustos ayında 1.200.000,-TL (120,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satıldığı öğrenilmiştir. (Tel: 228 314 63 13)

### 13.2.2. Emsal Analizi

- Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen arsa emsallerinin tamamının imar durumu ve konumları rapor konusu taşınmazlarla aynıdır.
- Emsallerin ortalama birim değeri yaklaşık 149 TL/m<sup>2</sup>'dir.
- Pazarlık payı % 15, konum düzeltmesi % 15 olarak kabul edilmiş olup caddeye cepheli olan 21 nolu parselin m<sup>2</sup> birim değeri 149 TL/m<sup>2</sup> x 0,90 x 0,90  $\cong$  120 TL olarak belirlenmiştir. 22 nolu parselin m<sup>2</sup> birim değeri için 65 TL, 25 nolu parselin m<sup>2</sup> birim değeri için 45,-TL, 30 nolu parselin m<sup>2</sup> birim değeri için 60,-TL, 33 nolu parselin m<sup>2</sup> birim değeri için ise 75,-TL takdir edilmiştir.

### 13.2.3. Ulaşılan Sonuç

Piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle rapora konu parsellerin konumları, yüzölçümü büyüklükleri, imar durumları, 21, 22 ve 29 nolu parsellerin yola ve park alanına terklerinin bulunması ve **üzerlerindeki tesisin mevcudiyeti de** dikkate alınarak belirlenen **m<sup>2</sup> birim** ve toplam değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ	m <sup>2</sup> BİRİM DEğERİ	YUVARLATILMIş DEğERİ (TL)
21	3.600,38 (*)	120	430.000
22	5.711,61 (*)	65	370.000
25	5.491	45	250.000
30	5.330	60	320.000
33	40.651	80	3.250.000
TOPLAM			4.620.000

(\*) Parsellerin yol ve park alanı terkleri düşüldükten sonra kalan yüzölçümleridir.

#### b) İnşai yatırımların değeri:

İnşai yatırımların değerlendirmeye esas **m<sup>2</sup>** birim bedelleri (kârı havi satışa esas rayiç tutarları), binaların yapılış tarzları ve nitelikleri ile birlikte halihazır fiziksel durumları dikkate alınarak belirlenmiştir.

Bu değerlendirmemizde inşaat piyasası güncel verileri dikkate alınmış ve binaların yaşlarına ve yapım tarzlarına göre aşınma payları düşülerek kıymet takdiri yapılmıştır.

Bölgedeki inşaat firmaları ile yapılan görüşmelerde ortalama m<sup>2</sup> birim maliyetlerinin sanayi yapılarında (üretim ve idari kısım) 500 TL mertebesinde gerçekteşiği öğrenilmiştir.

Tesis bünyesindeki yapıların yaşları (25-30) ve halihazır durumları itibariyle yıpranma payı ortalama % 55 olarak belirlenmiş ve hesaplamalarda ortalama bina değeri için 225 TL kıymet takdir edilmiştir.

YAPI ADI	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> BİRİM DEğERİ	YUVARLATILMIş DEğERİ (TL)
Tesis	22.426	225	5.045.000
Çevre düzenleme değeri (çevre çiti, peyzaj) maktuen			285.000
TOPLAM			5.330.000

Özet olarak tesisin toplam değeri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Arsaların Değeri	4.620.000
İnşai Yatırımın Değeri	5.330.000
<b>TOPLAM</b>	<b>9.950.000</b>

### 13.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, *Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon)* ve *Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir)* olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır. Değer tespitinde tesisin yakın çevresinde emsal büyüklükte kiralık tesis bulunamaması ve dolayısıyla kira değerinin tespit edilememesi, çevredeki boş arsa sayısının fazlalığı ve yapılaşmanın tamamlanmadığı bölge için kapitalizasyon oranı belirlemedeki güçlük sebepleriyle tesisin mevcut kirasından hareketle İNA yöntemi kullanılmıştır.

AKİŞ GYO yetkilileri ile yapılan görüşmelerde tesisin bir bütün halinde aylık kira değerinin 45.000 USD + KDV olduğu öğrenilmiştir.

Reel iskonto oranı ülkenin, bölgenin, sektörün ve işletmenin taşıdığı risk seviyeleri dikkate alınarak % 11 olarak belirlenmiştir.

Kira değerinin her yıl USD bazında % 1 artacağı varsayılmıştır.

Bu bilgiler ve varsayımlar altında hazırlanan ve sayfa 24'de sunulan İndirgenmiş Nakit Akımları tablosundan da görüleceği üzere tesisin mevcut kira gelirinden hareketle bugünkü finansal değeri ~ **13.165.000,-TL** mertebesindedir.

**BOZÜYÜK TESİSİ**

(USD)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )										
Ortalama Aylık Kira Geliri (USD)	45.000	45.450	45.905	46.364	46.827	47.295	47.768	48.246	48.729	49.216
Doluluk Oranı	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

31/12/2014 USD/TL	2,323
Reel İskonto Oranı	11,00%

Reel İskonto Oranı	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%
1 / İskonto Faktörü	1,05	1,17	1,30	1,44	1,60	1,78	1,97	2,19	2,43	2,70

Etkin Vergi Oranı 0%

Yıllık Kira Gelirleri	540.000	545.400	550.854	556.363	561.926	567.545	573.221	578.953	584.743	590.590
Serbest Nakit Akımı	540.000	545.400	550.854	556.363	561.926	567.545	573.221	578.953	584.743	590.590
Uç Değer										5.905.900
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	512.472	466.303	424.294	386.069	351.288	319.641	290.844	264.642	240.800	219.107
Uç Değerin Bugünkü Değeri										2.191.067

31/12/2014 İtibarı İle Toplam Değer (USD)	5.666.529
31/12/2014 İtibarı İle Toplam Değer (TL)	13.163.347



## 14. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

### 14.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirlerinden farklıdır.

TESİSİN FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
İKAME MALİYET YÖNTEMİ	9.950.000
İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIM YÖNTEMİ	13.165.000

Bu fark kira değerinin yüksek olmasından kaynaklanmakta olup kira gelirleri ekonomik parametrelere göre değişkenlik arz edebileceğinden nihai değer olarak "İkame Maliyet Yöntemi" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve tesisin bir bütün halineki değeri 9.950.000,-TL olarak belirlenmiştir.

### 14.2. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında emsal konum ve özelliklere sahip kiralık tesis bulunmamıştır. Bölgede yer alan emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde Bursa – Eskişehir Karayolu üzerinde halihazırda kiracılı olan tesislerin ağırlıklı olarak aylık m<sup>2</sup> kira değerlerinin konum, büyüklük ve fiziksel özelliklere bağlı olarak 2,50 – 5 TL aralığında olduğu öğrenilmiştir. Bölgeye yakın konumdaki Eskişehir OSB bünyesinde yapılan araştırmalarda ise benzer tesisler için aylık 3,50 – 5 TL aralığında m<sup>2</sup> kira değerleri talep edildiği tespit edilmiştir.

Bu tespitlerden hareketle rapor konusu tesisin konumu, büyüklüğü ve binaların halihazır durumları dikkate alınarak aylık m<sup>2</sup> kira değeri için 3,25 TL kıymet takdir edilmiştir.

Buna göre rapor konusu tesisin aylık kira değeri,

$22.426 \text{ m}^2 \times 3,25 \text{ TL/m}^2 \cong 73.000,-\text{TL}$  olarak belirlenmiştir.

Tesisin mevcut kira değeri ise yukarıda da bahsedildiği üzere 45.000 USD + KDV mertebesindedir.

### 14.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu tesisin herhangi bir hukuki soru bulunmamaktadır.

### 14.4. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

### 14.5. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazın müşterek veya bölünmüş kısmı yoktur.

#### **14.6. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

#### **14.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

#### **14.8. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu tesis iskanlı olup mevcut durumuna uygun olarak cins tashihi de yapılmıştır. Diğer parseller ise tesis ile bütünlük içerisinde olduklarından ve bir bütün olarak kullanıldıklarından tesisle birlikte değerlendirilmiştir. Bu kısımlar için yapılması gereken herhangi bir yasal gereklilik ve alınması gerekli izin ve belgeler bulunmamaktadır.

#### **14.9. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Rapor konusu tesisin, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince GYO portföyünde bina olarak yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

## 15. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **tesisin** yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemelerinde konumuna, arsaların yüzölçümü büyüklüklerine, imar durumlarına, tesis bünyesindeki yapıların kullanım alanı büyüklüklerine, inşai ve fiziksel özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle,

### 1.Piyasa değeri için,

**9.950.000,-TL** (Dokuzmilyondokuzyüze bin Türk Lirası)

(9.950.000,-TL ÷ 2,826 TL/Euro (\*)  $\cong$  **3.521.000,-Euro**)

(9.950.000,-TL ÷ 2,323 TL/USD (\*)  $\cong$  **4.283.000,-USD**)

### 2. Aylık kira değeri için ise;

**73.000,-TL** (Yetmişüç bin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(73.000,-TL ÷ 2,826 TL/Euro (\*)  $\cong$  **25.832,-Euro**)

(73.000,-TL ÷ 2,323 TL/USD (\*)  $\cong$  **31.425,-USD**)

(\*) Rapor tarihi itibariyle 1,-Euro = 2,826 TL ; 1,-USD = 2,323 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazların KDV dahil toplam değeri 11.741.000,-TL ; KDV dahil aylık kira değeri ise 86.140,-TL'dir.

**Rapor konusu tesisin Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.**

İşbu rapor, **AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve 3 (üç) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2014

(Değerleme tarihi: 25 Aralık 2014)

Saygılarımızla,  
**Lotus Gayrimenkul Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.**

### Eki:

- Uydu Fotoğrafları
- Deprem haritası
- İmar durum belgesi ve imar planı örneği
- AKİŞ GYO beyan yazısı
- Vaziyet planı
- Yapı kullanma izin belgeleri (2 adet)
- Tapu suretleri (5 adet)
- Takbis belgeleri
- Fotoğraflar
- Değerleme uzmanlarını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri

  
LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Gömeç Sok. No:37  
Akgün İş Merkezi Kat:3/B  
34718 Acıbadem, Kızılköy/Beşiktaş  
Kadıköy Vergi Dairesi No:6.90318479  
T.C. Sic. No: 542757/490339

**Kıvanç KILVAN**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 400114)

**Uygur TOST**  
Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 401681)

   
2014/3162

