



**Avrupa Gayrimenkul
Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**
**Bayar Cad. Sıtma Pınar Sk. Zitaş Apartmanı No:17/3-4
Kozyatağı/İSTANBUL**
Tel:0216 464 60 40 Faks:0216 464 60 39
avrupa@addas.com.tr - www.addas.com.tr

İNEGÖL O.S.B.'DE FABRİKA DEĞERLEMESİ

Dosya No:	2011-M-0258
Talep Tarihi:	30.12.2011
Değerleme Tarihi:	02.01.2012
Rapor Tarihi:	03.01.2012

RAPOR BİLGİLERİ

:

RAPOR BİLGİLERİ

İÇİNDEKİLER.....2

RAPOR HAKKINDA.....4

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ..... 5

DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI..... 6

GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE GAYRİMENKULÜN PORTFÖYE ALINIP
ALINAMAYACAĞI HAKKINDAKİ GÖRÜŞ..... 7

GAYRİMENKULÜN TANIMI..... 7

GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU VE BÖLGE ANALİZİ..... 8

BÖLGENİN ZEMİN ÖZELLİKLERİ VE DEPREM DAVRANIŞLARI..... 9

ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ..... 10

GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ..... 14

GAYRİMENKULE AİT YASAL İNCELEME SONUÇLARI..... 15

YAPI DENETİMİ İLE İLGİLİ BİLGİLER..... 14

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER 20

MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ,

MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER..... 21

DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN
FAKTÖRLER..... 22

EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM SEÇENEKLERİ.....	22
DEĞERE ETKİ EDEN FAKTÖRLER.....	22
DEĞERLEME SÜRECİ VE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	23
ÜZERİNE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARSA VE PROJE DEĞERLERİ.	24
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI ANALİZİ.....	24
NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ.....	24
MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ.....	24
KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	25
GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	25
MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	25
ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	26-27
PROJE VE RUHSAT GÖRÜNTÜLERİ	35-43
EMSAL BİLGİLERİ	44

Bu Rapor Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında, "Frigo-Pak Gıda Maddeleri San.Tic. A.Ş." kullanımına özel hazırlanmış olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması ve yayınlanması Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin iznine bağlıdır.

RAPOR HAKKINDA

TALEP TARİHİ : 30.12.2011

DEĞERLEME TARİHİ : 02.01.2012

RAPOR TARİHİ : 03.01.2012

RAPOR NUMARASI : 2011-M-0258

RAPOR TÜRÜ : İnegöl Organize Sanayi Bölgesinde 3
adet parsel üzerine kurulu Fabrika
Binasının gayrimenkul, Güncel Pazar
ve Kira değer tespiti

RAPORU HAZIRLAYAN : Merdol ÖZÜDOĞRU – Cengiz ÖĞRETİR

SORUM DEĞERLEME UZMANI : Cengiz ÖĞRETİR
(S. Değerleme Uzmanı – 400130)

SÖZLEŞME TARİHİ VE NUMARASI : 30.12.2011

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER :

ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET BİLGİLERİ : Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Bayar cad. Sıtma Pınar Sk. Zitaş Apt. No:17/3-4 Kozyatağı Kadıköy/İSTANBUL

MÜŞTERİ BİLGİLERİ : Frigo-Pak Gıda Maddeleri San. Ve Tic. A.Ş.

MÜŞTERİ ADRESİ : Göztepe Mah. Bağdat Cad. No:223 Kadıköy/İSTANBUL

MÜŞTERİ TELEFON NO : 0 216 302 40 23

YETKİLİ ADI : A.Haydar GÜÇLÜ

TALEBİN KAPSAMI ve KISITLAMALAR : Frigo-Pak Gıda Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile yapılan 30.12.2011 tarihli sözleşme ekindeki gayrimenkullerin Güncel Pazar değerinin tespit edilmesi ve Raporlanması.

DEĞERLEME KONUSU HAKKINDAKİ BİLGİLER :

GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI

MALİKLER	: Frigo-Pak Gıda Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş
İLİ	: Bursa
İLÇESİ	: İnegöl
BUCAĞI	: -
MAHALLESİ	: -
KÖYÜ	: Süleymaniye
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: İnegöl-Bursa Asfaltı Honta Köprüsü
PAFTA	: 100
ADA	: 562
PARSEL	: 225; 226; 227
VASFI	: Üzerinde Fabrika Binası ve İdari Bina Bulunan Arsa; Arsa; Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	: 9.949,00 m ² (225 parsel); 9.763,00m ² (226 parsel); 9.980,00m ² (227 parsel)
YEVMIYE NO	:3149(225parsel);2033(226 parsel);2033(227 parsel)
CİLT NO	: 14
SAHİFE NO	: 1308; 1309; 1310

GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE GAYRİMENKULÜN PORTFÖYE ALINIP ALINAMAYACAĞI HAKKINDAKİ GÖRÜŞ :

Tapu Takyidatı:

02.01.2012 tarihinde İnegöl Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan Şifahi incelemede değerlemeye konu gayrimenkuller ile tapu kayıtlarında aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır:

* 225 numaralı parselin tapu kayıtları üzerinde;

Beyanlar Hanesi: Dosyasında mevcut 89 adetten oluşan 2.979.278.452-TL lik Tekstil Makinaları ve Ekipmanları teferruatıdır. 11.12.1996 gün, 5065 yevmiye

* 226 numaralı parselin tapu kayıtları üzerinde;

Beyanlar Hanesi: Dosyasında mevcut listesinde belirtilen makine mefruşat ve tesisat teferruatıdır. 26.05.1992 gün, 1953 yevmiye

* 227 numaralı parselin tapu kayıtları üzerinde;

Beyanlar Hanesi: Dosyasında mevcut listesinde belirtilen makine mefruşat ve tesisat teferruatıdır. 26.05.1992 gün, 1953 yevmiye

Beyanları mevcut olup başkaca takyidat bulunmamaktadır.

GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerlemeye konu gayrimenkuller tapuda Bursa İli, İnegöl İlçesi, Süleymaniye Köyü, İnegöl-Bursa Asfaltı Honta Köprüsü mevki 100 pafta, 562 ada, 9.949,00 m² yüzölçümlü 225 parselde kayıtlı, "Üzerinde Fabrika Binası ve İdari Bina Bulunan Arsa" ile 562 ada, 9.763,00m² yüzölçümlü 226 parselde kayıtlı "Arsa" ile, 562 ada, 9.980,00m² miktarında 227 parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli taşınmazlardır.

GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerlemeye konu gayrimenkuller, Bursa ili, İnegöl İlçesi, Organize sanayi Bölgesi sınırları içerisinde 1.Cadde üzerinde konumlanmıştır. Gayrimenkullerin bulunduğu İnegöl Organize Sanayi Bölgesi Bursa-Eskişehir karayolunun 43'üncü km'sinde 3.000ha'lık alan üzerine kurulmuş olup 108 adet sanayi parselinden oluşmaktadır. Organize sanayi bölgesinde bulunan parsellerin tamamı girişimcilere tahsis edilmiş durumdadır. OSB de her türlü altyapı hizmetleri tamamlanmış olup, sanayi bölgesinde atıksu arıtma tesisi, itfaiye bulunmaktadır. İnegöl OSB ilçe merkezine 2km, Bursa il merkezine 43km, Demirtaş OSB'ne 50km ve Eskişehir OSB'ne 105km, Gemlik Limanına 75km, Mudanya Limanına 76 km mesafededir. İnegöl OSB'ye ulaşım ağının rahat olması sebebi ile bölgeye yatırımcıların ilgisi oldukça yoğun olmuştur. Konu gayrimenkullerin yakın çevresine CP Yem Fabrikası, Starwood Orman Ürünleri fabrikası, Estetik Baza Fabrikası, Sülekler Tekstil, Küçük Çalık Brode fabrikası bulunmaktadır. Organize sanayi bölgesinde Deri Sanayi Tesislerine, Kimyasal Madde Sanayi Tesislerine, Patlayıcı ve Parlayıcı sanayi Tesislerinin faaliyetine müsadde edilmemektedir.



Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Bayar cad. Sıtmapınar Sokak,
No:17 D:3-4 Kozyatağı/İstanbul
avrupa@addas.com.tr - Tel:0216 464 60 40 - Faks:0216 464 60 39 - www.addas.com.tr



BÖLGENİN ZEMİN ÖZELLİKLERİ VE DEPREM DAVRANIŞLARI

Uzmanlar İnegöl ve yakın çevresinde büyük deprem üretebilecek fay hattı olmamakla birlikte İznik fayından dolayı ilçenin riskli bir bölgede bulunduğu belirtmektedirler. Boğaziçi Üniversitesi Kandilli Rasathanesi Deprem Araştırma Enstitüsü Müdürü Prof.Dr.Gülay Barbarosoğlu'nun açıklamalarına göre, İnegöl, gerek sanayisi gerekse yerleşik konumu itibarıyla risk taşıyan bir yerleşim birimi olması nedeniyle risk taşımaktadır. İznik fayına yakınlığından dolayı İnegöl'de şiddetli bir deprem yaşanması mümkündür. İnegöl zemininden dolayı İznik fayından etkilenmeye müsait bir yapıya sahiptir. İnegöl gibi zemini gevşek, suya doymuş alanlarda depremin tehlikeleri daha büyük olabileceğinden, zemin etüdü yapıldıktan sonra yapılaşma sağlam zeminlere doğru kaydırılması gereklidir. Bolu'nun Mudurnu ilçesi yakınlarında çatallaşan Kuzey Anadolu Fay Hattının bir kolu İznik'ten geçmektedir. Bu fayın İnegöl'e yakın olmasına rağmen tarihe bakıldığında İnegöl'de önemli bir depreme rastlanmamakla birlikte, Marmara Bölgesi'nde yer alan Bursa ve İnegöl'ü etkileyen depremlerden zarar görmüştür. İnegöl, merkezden ziyade çevrede meydana gelen depremlerden etkilenmekte

olup, yakın zamanda meydana gelen depremlerde en fazla 5 büyüklüğünde sallandığı ifade edilmiştir.

ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ

İnegöl Organize Sanayi Bölgesi, 1. Cadde İnegöl / Bursa adresinde bulunan 100 pafta, 562 ada, 9.949,00 m² yüzölçümlü 225 parselde kayıtlı, Üzerinde Fabrika Binası ve İdari Bina Bulunan Arsa ile 562 ada, 9.763,00m² yüzölçümlü 226 parselde kayıtlı arsa ile, 562 ada, 9.980,00m² miktarında 227 parselde kayıtlı Arsa nitelikli taşınmazlardır. 226 ve 227 numaralı parseller üzerine aynı zamanda inşa edilen tek fabrika binası mevcutken, 225 parsel üzerinde yer alan fabrika binası bağımsızdır.



1.Cadde Cephesi

Değerlemeye konu gayrimenkulleri 225 parsel ve 226-227 parseller olarak iki bölümde incelemek mümkündür.

225 numaralı parsel;

Üzerinde yer alan fabrika binası betonarme prefabrik yapı tarzında inşa edilen 5.280,00m² depo alanı, 487,00m² sundurma alanı, betonarme karkas yapı tarzında inşa edilen 1.496 m² fabrika binası olmak üzere toplam brüt 7.263,00m² kapalı kullanım alanına sahiptir. (Mahallinde yapılan incelemede 760 m² büyüklüğündeki 2 katlı idari bina, bekçi kulübesinin yıkılmış olduğu tespit edilmiştir.)



4.Cadde Cephesi

Konu gayrimenkul üzerinde yer alan idari bina yıkılmıştır. Konu parsel üzerinde bulunan fabrika alanı betonarme prefabrik yapı tarzında inşa edilmiştir. İşletme olarak kullanılan bölümde kolon aks aralıkları 6,00m olup yükseklik 6,50m'dir. Zemini şap beton, duvarları sıvalı ve boyalı olan fabrikanın çatısı prefabrik çatı aşığı üzerine sandvic panel çatı örtüsü ile örtülüdür. Konu gayrimenkul üzerine sonradan inşa edilen depo alanı betonarme prefabrik olarak inşa edilmiş olup kolon aks aralıkları 6,00m'dir. Zemini şap beton, duvarları sıvalı ve badanalı, çatısı prefabrik çatı aşığı üzerine sandvic panel çatı örtüsü ile örtülüdür. Fabrika binasının 230m²'lik bölümünde çatı örtüsü kaldırılarak konsantre işlemi yapmak için makine tesisatı kurulmuştur.



Fabrika Binası Görüntüleri

Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Bayar cad. Sıtmapınar Sokak,
No:17 D:3-4 Kozyatağı/İstanbul
avrupa@addas.com.tr - Tel:0216 464 60 40 - Faks:0216 464 60 39 - www.addas.com.tr

226-227 Parseller:

Üzerinde bulunan konu gayrimenkuller müşterek kullanılmakta olup parsellerin ayıran sınır bulunmamaktadır. Konu gayrimenkuller üzerinde 226 ve 227 parseller için 1994 yılında 445 sayılı yapı ruhsatına göre yapılmış 3.038,00m² depo alanı, 297,00m² sundurma alanı, 200,00m² kazan dairesi, 2 katta toplam 1.000,00m² kapalı alana sahip idare binası, 1994 yılında 659 sayılı ruhsat ile bu alanlara ilave olarak inşa edilmiş 3.745,00m² fabrika binası, 04.04.1996 gün, 60 sayılı ruhsat ile inşa edilmiş 2 katlı 208,00m² trafo binası, 10.03.1999 gün, 93/30 sayılı ruhsat ile inşa edilmiş 5.416,00m² fabrika binası ve 29.12.2007 gün, 3 sayılı ruhsat ile inşa edilmiş 776,00m² soğukhava deposu olmak üzere toplam 14.680,00m² kapalı alan bulunmaktadır. Gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemede 1.146,00m² büyüklüğündeki mevcut soğuk hava deposunun yenilediği tespit edilmiştir. Soğuk hava deposu hol bölümünde 6,25 metre, depo bölümünde 10,00m yüksekliğe sahiptir.

İdari bina zemin katta 500,00m², 1.normal katta 500,00m² olmak üzere toplam 1000,00m² kapalı alana sahiptir. Betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiş olan idare binasının cephesi sıvalı ve boyalı olup zemin kattan 3 girişi bulunmaktadır. Zemin katında mutfak, yemekhane, kalite kontrol odası, erkek soyunma odası, işletme odası bulunmakta olup oda zeminleri, ıslak zeminler seramik kaplı, diğer hacimler sıvalı ve boyalıdır.



Yemekhane ve idare binası görüntüleri

İdare binasının 1.normal katı muhasebe, insan kaynakları, fabrika müdürü ofisi, genel müdür ofisi, lavabolar ve bayan soyunma odası hacimlerinden oluşmaktadır. 1.Normal katta oda seramik kaplı olup diğer hacimler sıvalı ve

boyalıdır. Merkezi kapıları ahşap doğrama, pencereleri çift camlı ısı yalıtımlı olan idari binanın ısıtması kalorifer ile sağlanmaktadır.



İdari Bina Görüntüsü

Fabrika binası betonarme prefabrik yapı tarzında inşa edilmiş olup işletme bölümü, malzeme deposu, şurup hazırlama ünitesi, paketlenme ünitesi, içecek hattı, kazan dairesi, laboratuvar ve 5 adet soğukhava deposu hacimlerinden oluşmaktadır. İşletme ve depo bölümlerinde zemin şap beton, duvarlar sıvalı ve boyalı olup çatı prefabrik çatı aşığı üzerine sandvich panel çatı örtüsü ile örtülüdür. Laboratuvar bölümü 2 kattan oluşmakta olup zemin katında laboratuvar, 1. normal katta makina şefi ofisi bulunmaktadır. Zemini seramik kaplı, duvarları sıvalı ve boyalı olan laboratuvarın pencere doğramaları pvc'dir



İşletme Bölümü

Soğuk hava deposu karma yapı olarak inşa edilmiş olup çatısı ve duvar dolgusu hafif panel ile örtülüdür. Soğuk hava deposunun zemini şap beton şeklindedir. Trafo binası betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiş olup 2 kattan ibarettir. Cephesi sıvalı ve boyalı olan trafo binasının çatı örtüsü bulunmaktadır.

GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: B.A.K; B.A.Prefabrik ve Çelik Konstüriksiyon
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
BİNANIN YAŞI	: 15(226-227 parsel üzerinde); 2(Soğukhava deposu)
KAT ADEDİ	: zemin kat ve 1.normal kat
KULLANIM ALANI	: 7.263 m ² (225 parsel) : 14.680,00m ² (226-227 parsel)
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
SU DEPOSU	: Mevcut
HİDROFOR	: Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	: Doğalgaz Kalorifer
ASANSÖR	: -
JENERATÖR	: -
YANGIN TESİSATI	: -
YANGIN MERDİVENİ	: -
ÇATI TİPİ	: BAK ve Çelik çatı üzeri eternit ve sandviç çatı örtüsü
DIŞ CEPHE	: Dış cephe boyası
CEPHE	:Doğu-Batı
PARK YERİ	: Açık Otopark
GÜVENLİK	: Mevcut
HAVUZ	:Yıkama havuzu

GAYRİMENKULE AİT YASAL İNCELEME SONUÇLARI

Ruhsat, Proje, İskan Bilgileri:

_Taşınmazlara ait farklı tarihlerde hazırlanmış projeler bulunmaktadır.

- 1989-2/88 nolu ruhsata göre onaylı mimari proje, 03.04.2005 gün, 24 sayılı tadilat projesi incelenmiştir. (225 PARSEL İÇİN)
- 04.04.1996 gün, 60 sayılı inşaat ruhsatına ait vaziyet planı, soğuk hava deposuna mimari proje, trafo binasına ait mimari proje incelenmiştir.
- 07.08.1985 gün, 8/373 sayı ve 07.10.1994 gün, 445 sayılı sayılı inşaat ruhsatının fabrika binasına ilave projesi(sosyal bina) incelenmiştir.

225 PARSEL İÇİN:

- **1988 tarih ve 13/608 sayılı yapı ruhsatı:** 760,00m² fabrika alanı için düzenlenmiştir.
- **20.07.2004/87 nolu yapı ruhsatı:** 170,00m²'lik sundurma alanı için düzenlenmiştir.
- **03.04.2005/24 nolu yapı ruhsatı:** 319,00m²'lik sundurma alanı için düzenlenmiştir.
- **20.07.2004/86 nolu yapı ruhsatı:** 5.280,00m²'lik depo alanı için düzenlenmiştir.
- **10.03.1989-2/88 nolu yapı ruhsatı:** 1.496,00m²'lik ruhsat 760,00m² ilave fabrika, 722,00m² idari bina ve 14,00m² bekçi kulübesi için düzenlenmiştir. (Yerinde yapılan incelemede 722 m2 idari bina ve 14 m2 bekçi, kulübesinin yıkılmış olduğu tespit edilmiştir.)

226-227 PARSELLER İÇİN:

- **1994/445 nolu yapı ruhsatı:** 4.535,00m²'lik depo alanı için düzenlenmiştir.
- **1994/659 nolu yapı ruhsatı:** 07.08.1985 gün, 8/372 sayılı ve 07.10.1994 gün, 445 sayılı ruhsatlara ilave 3.745,00m²'lik fabrika alanı için düzenlenmiştir.
- **29.12.2007 gün 2007/3 nolu yapı ruhsatı:** 776,00m²'lik soğukhava deposu için düzenlenmiştir.

- **13.06.2011 gün 2011/39 nolu yapı ruhsatı:** 1.146,00m²'lik soğukhava deposu için düzenlenmiştir.

İmar Durumu:

Değerleme tarihinde İnegöl Organize Sanayi Bölgesi Teknik Bürosundan alınan şifahi bilgiye göre Sanayi ve Ticaret Bakanlığının Küçük Sanatlar ve Sanayi Bölgeleri ve siteleri genel müdürlüğü tarafından yayınlanan 01.04.2002 gün, 24713 sayılı OSB uygulama yönetmeliğine göre yapılaşmaktadır. Gayrimenkulün yapılaşma şartları Hmax: 8,50mt irtifada, Ön bahçe çekme mesafesi 16m., yan bahçe mesafesi 8,00m., Arka bahçe mesafesi 10,00m olacak şekilde sanayi yapılaşmasına müsadelidir.

Portföye alınıp alınamayacağı hakkındaki görüş:

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının yapamayacakları işler 8.11.1998 tarihli ve 23517 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan tebliğin 24. maddesinde sayılmaktadır.

Madde 24 - Ortaklıklar ;

a) Bankalar Kanunu'nda tanımlandığı üzere mevduat toplayamazlar ve mevduat toplama sonucunu verecek iş ve işlemler yapamazlar,

b) Bu Tebliğ'de izin verilen işlemler dışında ticari , sınai veya zirai faaliyetlerde bulunamazlar,

c) Bu Tebliğ'de izin verilen yatırım alanları ile sınırlı olmak üzere kendi adına portföy işletmeciliği faaliyeti dışında sermaye piyasası faaliyetinde bulunamazlar,

d) Hiç bir şekilde gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemezler. Ancak yürütülen projelerin kontrol işleri dahili olarak yürütülecekse bu amaçla istihdam edilen personel kapsam dışındadır.

e) (Değişik: Seri: VI, No: 17 sayılı Tebliğ ile) Hiçbir surette otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper

marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemezler. Ancak, 32 nci maddenin birinci fıkrası kapsamındaki faaliyetler ve bu faaliyetler nedeniyle istihdam edilen personel bu bent kapsamında değerlendirilmez.

f) Kendi personeli vasıtasıyla portföye konu olan veya olacak projeler hariç olmak üzere başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremezler.

denilmektedir.

Ancak; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yatırım Faaliyetleri'nin düzenlendiği

25. madde de ise;

Madde 25 - (Değişik: Seri: VI, No: 20 sayılı Tebliğ ile) Ortaklıklar, bu Tebliğdeki sınırlar saklı kalmak üzere;

a) Sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir, borsa para piyasası ve ters repo işlemi yapabilir, Türk Lirası veya yabancı para cinsinden vadesiz ve vadeli mevduat hesabı açtırabilirler,

b) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek maksadıyla ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilirler. Otel, hastane veya buna benzer faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilirler,

c) Mülkiyetlerini edinerek veya tapu kütüğüne şerh edilmiş gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi akdetmek suretiyle alım satım kârı elde etmek veya kat irtifakı tesisi suretiyle proje geliştirmek maksadıyla arsa ve arazileri alabilirler,

d) Kamu veya özel tüzel kişiliklerince veya gerçek kişilerce, ortaklık adına, üzerlerinde proje geliştirilmesi maksadıyla müstakil ve daimi bir hak niteliğinde üst hakkı tesis edilen gayrimenkulleri mülkiyetini edindikten sonra veya tapu kütüğüne şerh edilmiş gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi akdedilen gayrimenkulleri kazanç elde etmek amacıyla satabilirler,

e) İlgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam

ve doğru olarak mevcut olduğu bağımsız gayrimenkul değerleme şirketleri tarafından onaylanmış, hasılat paylaşımli projeler dahil gayrimenkule dayalı projelere, projenin her aşamasında gayrimenkul geliştirme kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla mülkiyetlerini edinmek veya üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler,

f) Gayrimenkuller üzerinde intifa hakkı kurabilir ve bu hakkı kullanabilirler, devre mülk irtifakı kurabilirler, sahip oldukları arsalar üzerinde ticari kâr elde etmek maksadıyla üst hakkı yükümlüsü olabilirler,

g) Özel düzenlemeler saklı kalmak kaydıyla Yap-İşlet-Devret modeliyle geliştirilecek projeleri, bu maddenin (e) bendinde anılan şartların sağlanması koşuluyla kendisi veya başkaları lehine üst hakkı tesis ettirmek suretiyle gerçekleştirebilirler,

h) Kurulca uygun görülecek nitelikte teminata bağlanmış olmak kaydıyla, mülkiyetini edinme amacı olmaksızın veya kat irtifakı tesis edilmeksizin bu maddenin (e) bendindeki şartları taşıyan gayrimenkule dayalı projelere sözleşme hükümleri çerçevesinde yatırım yapabilirler,

ı) Bu maddenin (e) bendindeki şartları taşıyan gayrimenkule dayalı projelere, müştereken malik olanların aralarındaki sözleşmede ortaklığın payına düşen kısım üzerindeki tasarrufuna ilişkin bir sınırlama olmaması şartıyla kat irtifakı tesisi yoluyla müştereken yatırım yapabilirler,

i) Mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkulleri alıp satabilirler, faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olmak kaydıyla yurt dışında kurulu şirketlere ve gayrimenkule dayalı olmak kaydıyla yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilirler.

j) Özel sözleşme hükümleri müsait olmak kaydıyla, kira geliri elde etmek amacıyla üçüncü şahıslardan gayrimenkul kiralayabilirler ve bunları tekrar kiraya verebilirler,

k) Risklere karşı korunmak amacıyla swap ve forward işlemler yapabilirler, opsiyon yazabilirler, mala dayalı olanlar hariç vadeli işlem sözleşmeleri alabilirler.

denilmektedir. Bu nedenle; konu gayrimenkullerin ofis olarak kullanılmaları halinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında, Mevcut durumları olan Residence kullanımları halinde "Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek maksadıyla satın alabilecekleri veya satabilecekleri" gereğince; Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır

Son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişiklikler:

Gayrimenkuller ile ilgili olarak son 3 yıl içinde tapu kayıtlarında herhangi bir alım satım gerçekleşmemiş, Hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik oluşmamıştır. Yasal olarak 2007 yılında soğuk hava deposu için alınan ilave ruhsat dışında tesisin tamamı son üç yıl içinde aynı parsel, aynı bina üzerinde aynı faaliyetini devam ettirmektedir.

Farklı bir proje uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olup olmadığı konusundaki açıklama:

Konu parseller, OSB içinde yer almakta olup, OSB mevzuatına uygun yapılaşarak sanayi faaliyetini devam ettirmektedir. Konu parseller üzerinde bulunan üst yapılar OSB mevzuatı kapsamında ilgili OSB Müdürlüğü'nce verilen yasal izin belgeleri ile yapılaşmıştır. Mevzuat gereği mevcuttan farklı bir fonksiyon alması yasalar kapsamında mümkün olmadığı için, mevcutta üst yapı bulunduğu için gayrimenkullerin geliştirilen bir proje kapsamında değerlendirilmesi yapılmamaktadır.

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

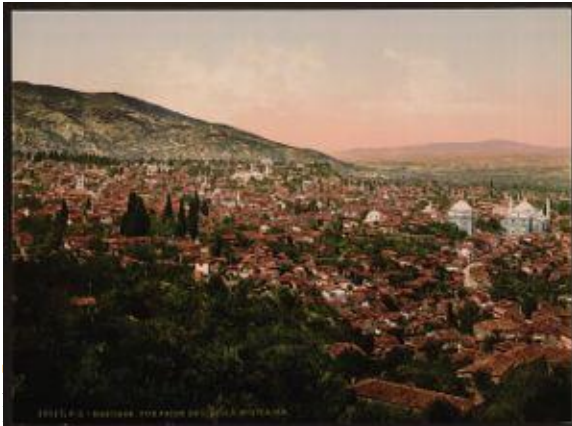
GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

BURSA



Bursa 40 derece boylam ve 28 - 30 derece enlem daireleri arasında Marmara Denizi'nin güneydoğusunda yer alan, toplam il nüfusu sonuçlarına göre Türkiye'nin 4. büyük ili. Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara bölümünde yer alır. Kuzeyinde Marmara Denizi ve Yalova, kuzeydoğuda Kocaeli ve Sakarya, doğuda Bilecik, güneyde Kütahya ve batıda Balıkesir illeri ile çevrilidir.

Coğrafya



Bursa ili topraklarının yaklaşık % 35 ini dağlar kaplamaktadır. Dağlar genellikle doğu-batı yönünde uzanan sıradağlar şeklindedir. Bunlar; Orhangazi'nin batısından Gemlik körfezinin batı ucunda bulunan Bozburun'a doğru uzanan Samanlı Dağları, Gemlik

Körfezi'nin güney yüzünü kaplayan ve Bursa Ovası'nı denizden ayıran Mudanya Dağları, İznik Gölü'nün güneyi, ile Bursa Ovası'nın kuzey kesimleri arasında yer alan Katırlı Dağları, Mudanya Dağlarının uzantısı olan Karadağ ve Marmara Bölgesinin en yüksek dağı olan Uludağ'dır (2.543 m). İlde en büyük yükselti 2543m ile Uludağ'dır. Bursa sınırları içinde iki önemli göl bulunmaktadır. Bunlardan biri Marmara Bölgesi'nin en büyük gölü olan İznik Gölü ve bir diğeri de Uluabat Gölü'dür. İlin en önemli akarsuyu Susurluk Çayı'nın bir kolu olan Nilüfer Çayı dır. Uludağ'ın güney yamaçlarından doğan ve gene Uludağ'dan kaynaklanan birçok küçük dere ile beslenen Nilüfer Çayı Bursa Ovası'nı sular. Bursa ili sınırları içinde birçok büyük ve verimli ova vardır. Bunlardan en önemlisi Bursa Ovası'dır. Verimli topraklarıyla Yenişehir, İnegöl, Karacabey, Orhangazi ve İznik ovaları da bitkisel üretimin yoğunlaştığı yerlerdendir. Türkiye'nin 4. büyük ili olan Bursa topraklarının % 17'sini ovalar oluşturmaktadır.

Sıra	Kent	1990 Sayımı	2000 Sayımı	2007 Sayımı	2008 tahmini
1	Bursa	834.576	1.194.687	1.431.172	1.466.266
2	İnegöl	71.120	105.959	130.448	133.938
3	Gemlik	50.237	63.710	78.945	80.634
4	Mustafakemalpaşa	37.938	46.731	54.029	54.976
5	Orhangazi	31.889	44.426	53.189	54.442
6	Karacabey	31.665	40.624	52.016	53.213
7	Gürsu	12.730	21.518	47.180	50.846
8	Emek	9.749	26.901	41.373	43.440
9	Kestel	15.239	27.496	32.525	33.542
10	Mudanya	12.129	20.682	30.415	31.491
11	Yenişehir	21.210	26.068	28.454	28.880
12	Alanyurt	2.138	13.751	24.250	25.750
13	Görükle	14.835	19.425	22.638	23.753
14	İznik	17.232	20.169	22.179	22.470
15	Demirtaş	6.702	11.415	16.547	17.280
16	Güzelyalı	5.067	7.856	13.931	14.452
17	Yeniceköy	3.672	10.000	11.487	11.947



Bursa'da şimdilik bilinen en eski arkeolojik kalıntılar Yenişehir yakınlarındaki Menteşe Höyük ve Orhangazi yakınlarındaki Ilıpınar'dan bilinmektedir. Bu arkeolojik buluntu yerlerinin en eski tabakaları yaklaşık 7 bin yıllıktır. Bu tabakalardaki kültür, çanak çömleğin gelişmiş olarak ortaya çıktığı, mimarinin dörtgen planlı, bol miktarda ahşap destekli kerpiç kullanılarak inşaa edilmiş yapılardan oluştuğu tabakalardır. Bursa'da David French, Mehmet Özdoğan ve Jacop Roodenberg'in arkeoloji ile ilgili çalışmaları tarihöncesiyle ilgili pek çok yeni bilgi ortaya

koymuştur.

Bursa ve civarında M.Ö. 4000'li yıllardan itibaren çeşitli yerleşimlerin olduğu saptanmıştır. Fakat yöreye ait kesin bilgiler M.Ö. 700'lere dayanmaktadır. Homeros, bölgeden Mysia olarak söz etmektedir. Günümüzde Bursa yöresinde Mysia yerleşmelerini anımsatan iki köy bulunmaktadır: Misi(Gümüştepe) ve Misebolu.

Tarihi coğrafyada bölgeye Frigya da denilmektedir. M.Ö. 700'lerde İskitler'den kaçan Kimmerlerin Frigya devletini yıktıkları bilinmektedir.

Bursa adı, bu şehri kuran Bitinya Kralı Prusias'dan gelmektedir. M.Ö. 7. yy'da bu bölgeye göç eden Bityn'ler(Bitinler) buraya Bitinya adını verirler.

M.S. 185'te, Kartaca'nın yetiştirdiği büyük generallerden Hannibal'ın Kral I. Prusias'a, Prusias ve Olympus kentinin kurulmasını örgütlediği bilinmektedir. Prusias adı zamanla Prusa, sonra da Bursa'ya dönüşmüştür. M.Ö. 74'te Roma İmparatorluğu'nun egemenliğine geçen Bitinya, Roma'dan gönderilen Proconsul(Eyalet Valisi)'lerce yönetilen bir Asya Eyaleti haline gelmiştir. Bursa, M.S. 385-1326 yılları arasında ise Bizans dönemini yaşamıştır.

M.S. 555 civarında bölgede ipek üretimine başlanmış ve doğal sıcak sulu kaplıcaların üretilmesi ile küçük bir kaplıca kenti kurulmuştur.

Bursa, 1204-1261 yılları arasında İznik'e bağlıdır, genelde kale içinde kalmış, fazla büyümemiştir.



Anadolu Selçuklu Devleti'nin zayıflayıp dağılmaya başlamasıyla kurulan Anadolu Beylikleri içinde zamanla gelişen Osmanlı Beyliği, çevredeki tekfuruların arazilerini de alarak güçlenmiştir. Bursa, 1307 yılında Osman Bey tarafından kuşatılmış, uzun süren kuşatmadan sonra 6 Nisan 1326'da

Osman Bey'in oğlu Orhan Bey tarafından alınmıştır. 1335 yılında başkent Bursa'ya taşınmış ve kentte büyük imar hareketleri yaşanmıştır.

Osmanlılar Bursa'yı aldıklarında kent sadece hisar içinden ibaretken Orhan Gazi şehri hisarın dışına çıkararak Orhan Gazi Külliyesini kurdurtmuştur. Surlar dışında mevcut yerleşmeye yakın, hakim noktalarda cami, hamam, imarethane, darüşşifa, medrese gibi kamu yapıları inşa edilerek bu külliyelerin çevrelerinde konut alanları yaratılmış ve böylece bir yerleşme geleneği başlamıştır. Başkent, 1363 yılında (I.Murad Hüdavendigâr döneminde) Edirne'ye taşınmıştır. Fatih Sultan Mehmed'in İstanbul'u fethetmesinden sonra ise Bursa'nın faal rolü son bulmuş ve yönetim merkezi niteliğini kaybetmiştir.

Tanzimat sonrası dönemde Hüdavendigâr Vilayeti merkezliği yapan Bursa'ya 1900'lü yılların başında Bilecik, Kütahya, Karesi (Balıkesir), Karahisar (Afyon) sancakları bağlı bulunmaktaydı.

Milli mücadele dönemlerinde çeşitli ayaklanmaların yaşandığı Bursa, 8 Temmuz 1920 de Yunanlılarca işgal edilmiş; 30 Ağustos savaşıdan sonra Türk birliklerince geri alınmıştır.

İklim

Genelde ılıman bir iklime sahiptir. Ancak, iklim bölgelere göre de değişiklik göstermektedir. Kuzeyde Marmara Denizinin yumuşak ve ılık iklimine karşılık güneyde Uludağ'ın sert iklimi ile karşılaşmaktadır.

İlin en sıcak ayları Temmuz - Eylül, en soğuk ayları ise Şubat - Mart'tır. 52 yıllık

gözlem süresi itibarı ile yıllık ortalama yağış miktarı 706 mm.dir. İlde ortalama nispi nem % 69 civarındadır.

Ekonomi

2007 yılı nüfus sayımı resmi kesin sonuçlarına göre Türkiye'nin 4.büyük kentidir. Bursa; otomotiv, tekstil, makine, gıda sanayi sektörlerinde söz sahibidir. Tarihte ilk havlu üretiminin Bursa'da gerçekleştiği söylenir, halen de havlu üretimi ve ihracatı gerçekleştirilir. İpek üretimi ve bıçakçılık bursanın eskiden dünyaca tanınmasına rağmen şu anda bitme noktasına gelmiştir.

1961 yılında kurulan Türkiye'nin ilk organize sanayi bölgesi Bursa Organize Sanayi Bölgesi ile daha sonra oluşan Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi ve özellikle İzmir ve Ankara yollarının çevresi Bursa'da sanayileşmenin yoğun olduğu yerlerdir.Kaplıcaları, Uludağ'ı, kestane şekeri, Şeftalisi ile meşhurdur.

İlçeler



Osmangazi, Yıldırım,
Nilüfer, , Büyükorhan,
Gemlik, Gursu,
Harmançik, İnegöl,
İznik, Karacabey,
Keles, Kestel,
Mudanya,
Mustafakemalpaşa,
Orhaneli, Orhangazi,
Yenişehir

Bursa'nın, 45 km güneydoğusunda, Bursa-Ankara Karayolu üzerinde konumlu ilçe olup üçüncü büyük nüfusa sahiptir.M.Ö. 2000-1900 yılları arasında Anadolu'ya ilk gelen Etiler'in (Hititler) hakimiyetinde kalmıştır. 5000 yıl önce yerleşim olduğu anlaşılan bu topraklarda sırasıyla ; Lidyalılar, Persler, Bitinyalılar yaşamışlardır. Bölgemiz M.Ö. II. Y.Y.'ın sonlarında Bergama Krallığı ile beraber Romalılar'ın hakimiyetine girmiştir. Şehirin eski ismi "Ancelecoma" (yabancı dil teleffuzla). Etimolojik değişimler (yani söylene söylene) sonucu İnegöl adını almıştır.

İnegöl ilçesi, coğrafi konumundan ötürü cumhuriyet döneminde büyük bir gelişme göstermiştir. Çevresindeki ormanlar nedeniyle 1980'lere kadar **orman ürünleri** alanında imalat sanayi gelişmiştir; 1980 sonrasında ise **Organize Sanayi Bölgesi**'nin kurulması ile birlikte orman ürünlerinin yanında tekstil, otomotiv yan sanayi ve diğer sanayi kollarında da gelişmiştir. 1976 yılında kurulan İnegöl Organize Sanayi Bölgesi Türkiye'nin ilk organize sanayi bölgeleri arasında yer alır. Türkiye toplam ihracatının %1 ini, mobilya ihracatının % 10 unu, yurt içi mobilya talebinin ise % 40 ını bu şehir karşılar. Tekstil sektörü ihracatındaki payı ise % 6 dır. Türkiye'nin önemli sanayi kuruluşlarından İsko, Küçükçalık, Demirdöküm, Starwood, Olmuksa ve Çilek Mobilya bu ilçede kurulmuştur. İnegöl'de ekonomik hayatın temel unsurlarından birisi tarımdır. Tarla ürünleri, sebze ve meyve yetiştirilir. İlçede yetiştirilen sebze ve meyve ürünleri yurtdışına da pazarlanır. Sebze ve meyve alanında domates, pırasa, patates, çilek ve şeftali önemli yere sahiptir.

MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Son yıllarda global olarak etkisini gösteren ekonomik daralma ülkemizde etkilemiştir. Bu daralmadan en çok etkilenen sanayi yatırımcıları, üreticiler ve ihracat yapan firmalar ilk etkilenmiştir. Ekonomik krizin global olması ülke dahilinde ihracat yapan ve dolaylı olarak üretim yapan sanayi kuruluşlarını etkilemiştir. Mevcut iş gücü istihdamı zorlaşmış, döviz yükselmiş, maliyetler artmış, satış rakamları düşmüş, kar marjları azalmıştır. Bu durum kapasite daralmasına sebep olmuştur. Kapasite daralması sonucu gelen işsizlik ile ülke genelinde de ekonomik kriz etkisini göstermiştir. Hem işsizliğin artması, hem iç piyasanın daralması, ülkenin lokomotif sektörü olan inşaat/gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkilemiştir.

Ülke genelinde birçok inşaat firmaları, yaptığı inşaatları pazarlamada zorlanmış, maliyetine pazara çıkartmış ancak yinede alıcı bulmakta zorlanmıştır. Yatırımcılar riskli olduğu için yatırımlarını ya iptal etmişler ya da ötelemişlerdir. Ekonomik daralmanın sonucu dövizin yükselmesi, maliyetlerin artması, pazarın daralması gibi etkenlerin sonucu sanayi kuruluşları ya üretime ara vermiş, ya da işçi çıkartmışlardır. Durum böyle iken yeni sanayi yatırımı yapmakta mümkün olmamaktadır. Bütün bu olumsuzluklar neticesinde konu gayrimenkulün değeri olumsuz etkilenmiş, Pazar daralmış hatta alıcı kitlesi özellik arz etmiştir.

Konu gayrimenkulün genel ekonomik koşullar ve bu ekonomik koşullar içinde ülke genelindeki gayrimenkul piyasasındaki daralma gibi olumsuz etkenlerin yanında bulunduğu lokasyon, konum, imar, vs. kriterleri gibi olumlu özellikleride bulunmaktadır. bunlar;

- * Karayolu ağına ve hava ulaşımına yakın mesafede olması sebebi ile sanayicilerin ilgi odağı haline gelmiştir.
- * Sanayi bölgesinin yerleşim bölgesine yakın olması sebebi ile personel sevkiyatının kolay olması
- * Bölgenin mobilya sektöründe lokomotif görevini yerine getirmesi
- * Sanayi bölgesinde ülke sanayine önemli katkıları bulunan tesislerin yer alması



www.google.earth

DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Gayrimenkullere ait yasal durum belgelerinin mülk sahibi tarafından yazılı olarak temin edilmelidir. Araştırmalar Değerleme Uzmanınca ilgili kurumlar nezdinde şifahi olarak yapılmıştır.

EN VERİMLİ VE İYİ KULLANIM SEÇENEKLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 01.05.2006 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Seri VIII, 45 nolu tebliği olarak yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartlarında En Verimli ve İyi Kullanım şu şekilde tanımlanmaktadır.

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır.”

Bu tanım doğrultusunda değerlemeye konu gayrimenkulün **mevcut kullanımının** En Verimli ve iyi Kullanım hali olduğu kanaatindeyiz.

DEĞERE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler

- Ulaşım ağına yakın olması ,
- Organize sanayi bölgesi içerisinde olması ,
- Bölgede tarım ve mobilya sektörünün canlı olması ,
- Altyapı hizmetlerinden faydalanan olması ,

Olumsuz Faktörler

- Mevcut global ekonomik kriz,

DEĞERLEME SÜRECİ VE KULLANILAN YÖNTEMLER

Gayrimenkul Değerleme İşleminde kullanılan Genel Kabul Görmüş Yöntemler, Uluslar arası Değerleme Standartlarında da tanımlanmıştır.

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı: Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemlerle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı: Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke 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.

- Maliyet yaklaşımı: Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Rapora konu gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Bu yöntemde mevcut pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu parseller için m² birim fiyatları belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, fiziksel özellik ve imar durumu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlemesi için emlak pazarlama firmaları yetkilileri ile görüşülmüştür.

ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Konu gayrimenkuller Organize Sanayi Bölgesinde yer almaktadır. Parseller üzerinde mevcut yasal fabrika tesisi bulunmaktadır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI SONUÇLARI

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında emsal imar durumuna sahip parsellerin m² değerlerinin konum, büyüklük ve fiziksel özelliklere göre uygunlaştırması çalışması neticesinde piyasa değerinin 100 – 150.-TL aralığında olduğu tespit edilmiştir.

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI SONUÇLARI

Gayrimenkulün değerleminde emsal karşılaştırma ve maliyet yöntemi kullanılmıştır.

MALİYET OLUŞUMLARI YAKLAŞIMI SONUÇLARI

Bu tespitlerden ve değerlendirme sürecinden hareketle rapor konusu parsellerin bütünlük arzeden konumları, büyüklükleri ve fiziksel özellikleri dikkate alınarak bir bütün halinde optimum arsa m² birim değeri tespit edilmiştir. Yine üst yapı için yapı sınıfına göre yeniden yapma maliyetleri üzerinde yıpranma payları düşülerek hesaplanan üst yapı inşaat maliyetleri birim fiyatları oluşturulmuştur. Bu birim değere takdirlerimizde katılarak konu gayrimenkul için arsa birim değeri takdir edilmiştir. Bu birim fiyatlara piyasada aktif olarak inşaat işleri yapan inşaat ve taahhüt firmaları ile yapılan görüşmede benzer yapı grubunda bulunan bir üst yapı için piyasa birim değerleri toplanmıştır. Her iki birim değerlerden ortalama birim değer oluşturulmuştur. Bu birim değere takdirlerimizde katılarak konu gayrimenkul için inşaat birim değeri takdir edilmiştir.

Arsa: $9.949,00 \text{ m}^2 \times 125.-\text{TL} / \text{m}^2 = 1.243.625.-\text{TL}$ olacağı takdir edilmiştir.

$5.280,00 \text{ m}^2 \times 310.\text{TL} / \text{m}^2 = 1.636.800.-\text{TL}$ (Prefabrik depo)

$487,00 \text{ m}^2 \times 210.\text{TL} / \text{m}^2 = 102.270-\text{TL}$ (Sundurma)

$1.496,00 \text{ m}^2 \times 360.\text{TL} / \text{m}^2 = 538.560.-\text{TL}$.(Betonarme Fabrika Binası)

TOPLAM DEĞER: 3.521.255,-TL (225 parsel için)

226-227 Parsel bina ve arsa değeri hesaplaması;

Arsa: $9.763,00 \text{ m}^2 \times 125.-\text{TL} / \text{m}^2 = 1.220.375.-\text{TL}$ olacağı takdir edilmiştir.(226 Parsel)

Arsa: $9.980,00 \text{ m}^2 \times 125.-\text{TL} / \text{m}^2 = 1.247.500.-\text{TL}$ olacağı takdir edilmiştir.(227 Parsel)

$11.053 \text{ m}^2 \times 370.-\text{TL} / \text{m}^2 = 4.089.610.-\text{TL}$ (Fabrika Binaları ve Depo)

$1.146 \text{ m}^2 \times 819.-\text{TL} / \text{m}^2 = 938.574.-\text{TL}$ (Yenilenen Soğuk Hava Deposu)

$1.000 \text{ m}^2 \times 450.-\text{TL} / \text{m}^2 = 450.000.-\text{TL}$ (İdari Bina)

$776 \text{ m}^2 \times 530.-\text{TL} / \text{m}^2 = 411.280.-\text{TL}$ (Soğuk Hava Deposu)

$408 \text{ m}^2 \times 300.-\text{TL} / \text{m}^2 = 122.400.-\text{TL}$ (Kazan Dairesi, Trafo Binası)

$297 \text{ m}^2 \times 230.\text{TL} / \text{m}^2 = 62.370.-\text{TL}$ (Sundurma)

TOPLAM DEĞER = 8.542.109,-TL (226-227 parsel)

Çevre Düzenlemesi Maktuen = 61.636.-TL

PARSEL NO : 225	ALANI	BİRİM FİYAT	TOPLAM FİYAT
PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ	9.949 m2	125 TL	1.243.625 TL
BİNALAR			
PREFABRİK DEPO	5.280 m2	310 TL	1.636.800 TL
SUNDURMA	487 m2	210 TL	102.270 TL
BETONARME FABRİKA BİNASI	1.496 m2	360 TL	538.560 TL
İDARİ BİNA			
TOPLAM KAPALI ALAN	7.263 m2	293 TL	2.277.630 TL
		TOPLAM (Arsa + Bina)	3.521.255 TL
PARSEL NO : 226-227	ALANI	BİRİM FİYAT	TOPLAM FİYAT
226 PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ	9.763 m2	125 TL	1.220.375 TL
227 PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ	9.980 m2	125 TL	1.247.500 TL
BİNALAR			
DEPO	3.038 m2	370 TL	1.124.060 TL
SUNDURMA	297 m2	210 TL	62.370 TL
KAZAN DAİRESİ	200 m2	300 TL	60.000 TL
İDARİ BİNA	1.000 m2	450 TL	450.000 TL
FABRİKA BİNASI	2.599 m2	370 TL	961.630 TL
YENİLENEN SOĞUK HAVA DEPOSU (DONMUŞ MUHAFAZA DEPOSU)	1.146 m2	819 TL	938.574 TL
FABRİKA BİNASI	5.416 m2	370 TL	2.003.920 TL
SOĞUK HAVA DEPOSU	776 m2	530 TL	411.280 TL
TRAFO BİNASI	208 m2	300 TL	62.400 TL
TOPLAM KAPALI ALAN	14.680 m2	413 TL	6.074.234 TL
		TOPLAM (Arsa + Bina)	8.542.109 TL
		Çevre Düzenlemesi	61.636 TL
		TOPLAM DEĞER	12.125.000 TL

KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Binanın Yıllık kira değeri;

55.000.- TL X 12 ay = **660.000.-TL** olarak belirlenmiştir.

GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Gayrimenkuller üzerinde tesis edilmiş herhangi bir hukuki hak bulunmamaktadır.

MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Tapu kayıtlarında müşterek veya bölünmüş kısım bulunmadığı tespit edilmiştir.

FARKLI DEĞERLEME METODLARINDAN ELDE EDİLEN DEĞERLER VE BU DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI

-

RAPORDA YER VERİLMİYEN ASGARİ BİLGİLER VE NEDENLERİ

Konu gayrimenkullerin değerlemesi ile ilgili olarak raporda verilmesi gereken asgari bilgilerin tamamı verilmiştir.

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen Üç adet parsel üzerinde inşaa edilmiş olan fabrika binasının yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, mevcut imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle bir bütün halinde satılması durumundaki toplam değeri için,

12.125.000.-TL (Onikimilyonyüzyirmibeşbin Türk Lirası)

kıymet takdir edilmiştir.

Not:

* Konu gayrimenkuller üç adet bağımsız tapu ile mülkiyeti tescil edilmiş olan parseller üzerinde fiilen tek bir fabrika olarak kullanılmaktadır. Raporla takdir edilen değer, bu üç parselin ayrılmadan bir bütün olarak alınıp satılması, teminat verilmesi, portföye dahil edilmesi vs. diğer tasarruflarda bulunması durumu için verilmiş tek değerdir. **Bilgi amaçlı olarak 225 parsel ayrı değer verilmiştir.** Ayrı tasarruf edilmesi durumunda yeniden değerlendirilmesi gerekmektedir.

* Değerlememizde söz konusu gayrimenkulün mevcut fabrika kullanımı göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir olup gayrimenkulün farklı bir işlev ile değerlendirilmesi halinde yeniden değerlendirme çalışması yapılması gerektiği ve sonuçların farklı çıkmasının doğal olacağı beklenmelidir.

Rapor tarihi itibariyle; T.C.M.B. USD satış kuru 1,8887 TL - T.C.M.B. EURO satış kuru 2,4456 TL

Not: Takdir edilen değere KDV dahil değildir. Bu takdirimiz, taşınmazlarla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır. İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur.

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme
Uzmanı

Sorumlu Değerleme
Uzmanı

Merdol ÖZÜDOĞRU

Cengiz ÖĞRETİR
(400130)

R.Derya BİLGİÇ
(400257)

Bu çalışma, "FİGO-Pak Gıda Maddeleri San ve Tic. A.Ş." kullanımına özel hazırlanmış olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması ve yayınlanması Avrupa Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin iznine bağlıdır.

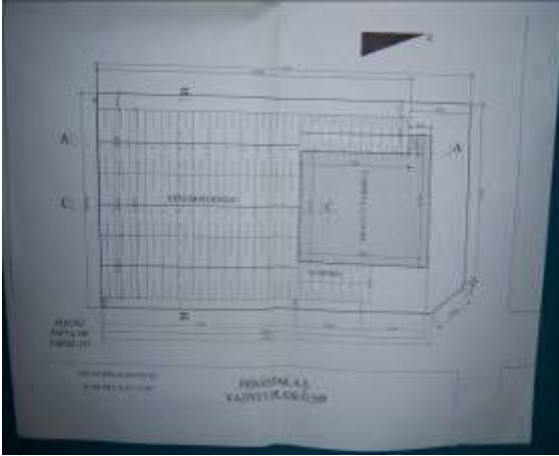
EKLER

Konu Gayrimenkuller ile ilgili Şirketimiz tarafından daha önce yapılmış olan değerlendirme bilgileri:

Değerlemesi yapılan taşınmazlar; 11.01.2011 tarih, 2011-M-0001 nolu değerlendirme raporuyla 2011 yılında Şirketimiz tarafından değerlendirilmiştir. Anılan raporda **11.300.000,00.-TL KDV hariç** nihai değer takdir edilmiştir.



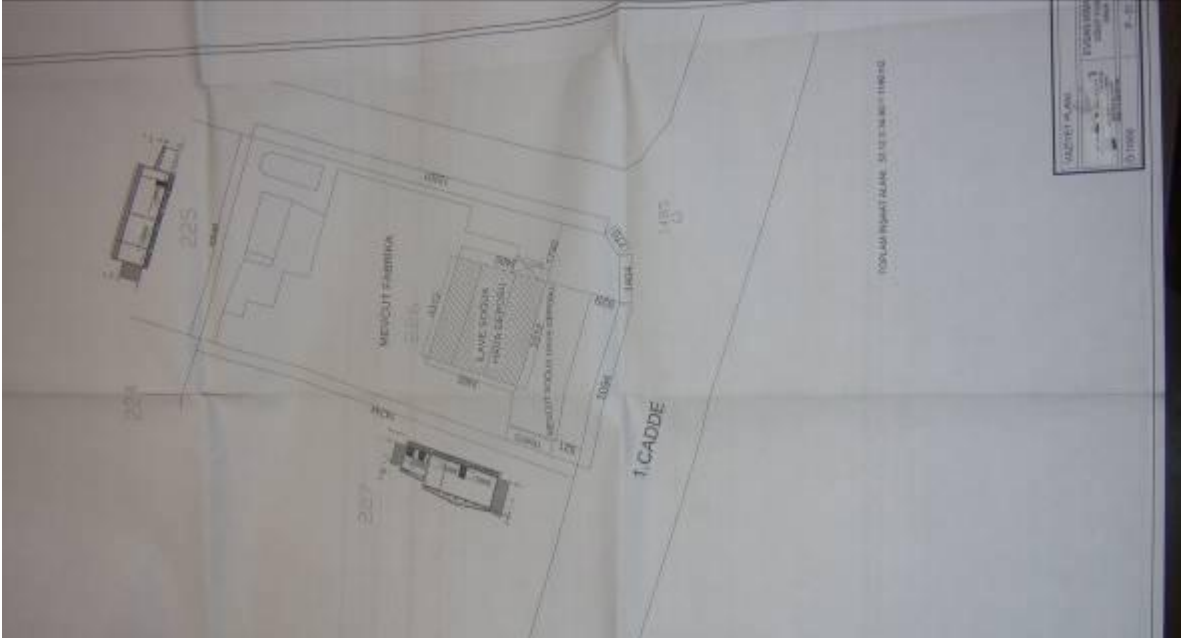
VAZİYET PLANI (225 PARSEL İÇİN)



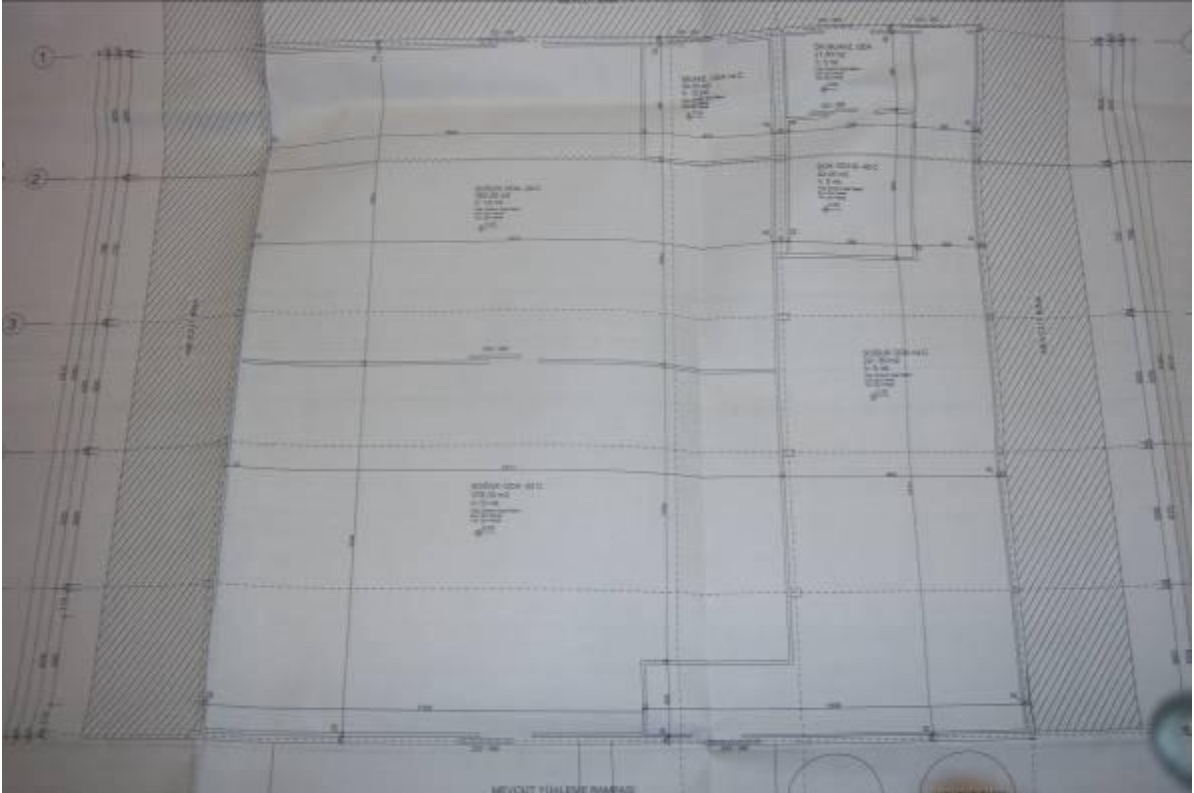
KAT PLANI



226 PARSEL YENİLENEN SOĞUKHAVA DEPOSU VAZİYET PLANI



YENİLENEN SOĞUK HAVA DEPOSU KAT PLANI:



GİRİŞ No: 11
Sayfa No: 514

YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI

(Doldurmadan önce kapaktaki açıklamaları okuyunuz)

Adres: **SÖLEYMANIYE-ORGANİZE SAN.** Yapının sahibi: **SELİM KONTEKS TİC. A.Ş.**
Parçel No: **100-562-225** (Adı soyadı veya ünvanı)

Bölüm I : - Yapı Kullanma İzin Kağıdının Kapsamı

Kullanma İzin Kağıdı Yapının tamamı için verilmiştir
Yapının bir kısmı için verilmiştir

Bölüm II : - Yapı için Verilen Ruhsatnamenin Tarihi ve No

Varsa ek ruhsatnamenin cilt, sayfa no ve tarihi: **10.3.1989**
Ruhsatnamenin cilt, sayfa noyu ve tarihi: **2-BB**

Bölüm III - Yapının Kullanıldığı ve Yüzölçümü

Kullanıldığı maksadı (X)	m ²	Kullanıldığı maksadı	m ²
1. Ev		11. Ardıye	
2. Apartman		12. Okul	
3. Dükkan		13. Hastane	
4. Ofis		14. Spor sah.	
5. İşhanı		15. İDARİ	736
6. Sinema		16. FABRİKA	760
7. Fabrika		17.	
8. Ardıye		18.	
9. Depo		Toplam :	1496
10. Garaj			

(X) Kullanıldığı maksadı ev veya Apt. ile Bölüm VIII'de cevap veriniz

Bölüm IV - Yapının Taahhüt Sistemi ve Kullanılan İnşaat Malzemesinin Cinsi

Taahhüt sistemi: Yığma Çelik **B.A-ÇELİK**
Iskelet Derzli malzemesi cinsi: **TUĞLA**

Bölüm V - Yapının Kat Sayısı

Yol seviyesi altında: **1** Yol seviyesi üstünde: **1** Toplam: **2**

Bölüm VI - Yapının Süresi

Yapının başlangıç tarihi: **10.3.1989**
Yapının bitiş tarihi: **27.9.1991**

Bölüm VII - Yapının Maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (arsa hariç): **275,237,480 TL**
Yapı sahibi tarafından özet ne yaptırılmıştır?
Yapı malîyetinde ek yaptırılmıştır?

Bölüm VIII - Konutların Özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

	Var	Yok		Var	Yok
Elektrik	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Kalorifer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Havalandırma	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sıcak su	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Şehir suyu	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Kanalizasyon	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
İçeride	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Yol	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Avluda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fosforik	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Diğerde	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Asansör	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

b) Daire ile ilgili özellikler

Dairelerin özellikleri	DAİRE		Dairelerin özellikleri		Diğer	Toplam
	Sayı	Bir dairenin yüzölçümü m ² (x)	Hörsak	Hüsnak		
1 daire						
2 daire						
3 daire						
4 daire						
5 daire						
6 daire						
7 ve + daire						
Toplam	0					0

(X) Daire sayıları ept olan dairelerin yüzölçümleri farklı ise bir daireli diğer ortalamaya yüzölçümlerine yazınız

10.03.1989 tarih **2** cilt **BB** sayılı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının malîyetinde tasdik projeye ve genel şartlar dâhilinde uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 3194 sayılı İmar Kanununun 30. maddesi gereğince (tamam) **FABRİKA BİNASI 2** için <<Yapı Kullanma İzin Kağıdı>> verilmiştir. **27.09.1991** **İDARİ BİNA**

Belediye Tabii Tasdik Teknisyen
Belediye İnşaat Kontrol Amiri
Tarih: **RAMAZAN YASAV**
İSİMAR
SAKİN KAYA
İNŞAAT TEKNİKERİ

Dr.H.İbrahim GÜN
Dip.No:1517/18202

1. Mülkiyet türü <input checked="" type="checkbox"/> Yurt içi <input type="checkbox"/> Kullerim değık <input type="checkbox"/> Yabancı		2. Mülkiyet türü <input checked="" type="checkbox"/> İnce <input type="checkbox"/> Kat katmanlı <input type="checkbox"/> Toprak <input type="checkbox"/> İnce katmanlı <input type="checkbox"/> Katmanlı		3. Mülkiyet türü 03.04.2008		4. Mülkiyet türü 000000	
5. İnce katmanlı yapı türü 07.04.2008		6. Katmanlı yapı türü		7. Katmanlı yapı türü		8. Katmanlı yapı türü	
9. Katmanlı yapı türü		10. Katmanlı yapı türü		11. Katmanlı yapı türü		12. Katmanlı yapı türü	
13. Katmanlı yapı türü		14. Katmanlı yapı türü		15. Katmanlı yapı türü		16. Katmanlı yapı türü	
17. Katmanlı yapı türü		18. Katmanlı yapı türü		19. Katmanlı yapı türü		20. Katmanlı yapı türü	
21. Katmanlı yapı türü		22. Katmanlı yapı türü		23. Katmanlı yapı türü		24. Katmanlı yapı türü	
25. Katmanlı yapı türü		26. Katmanlı yapı türü		27. Katmanlı yapı türü		28. Katmanlı yapı türü	
29. Katmanlı yapı türü		30. Katmanlı yapı türü		31. Katmanlı yapı türü		32. Katmanlı yapı türü	
33. Katmanlı yapı türü		34. Katmanlı yapı türü		35. Katmanlı yapı türü		36. Katmanlı yapı türü	
37. Katmanlı yapı türü		38. Katmanlı yapı türü		39. Katmanlı yapı türü		40. Katmanlı yapı türü	
41. Katmanlı yapı türü		42. Katmanlı yapı türü		43. Katmanlı yapı türü		44. Katmanlı yapı türü	
45. Katmanlı yapı türü		46. Katmanlı yapı türü		47. Katmanlı yapı türü		48. Katmanlı yapı türü	
49. Katmanlı yapı türü		50. Katmanlı yapı türü		51. Katmanlı yapı türü		52. Katmanlı yapı türü	
53. Katmanlı yapı türü		54. Katmanlı yapı türü		55. Katmanlı yapı türü		56. Katmanlı yapı türü	
57. Katmanlı yapı türü		58. Katmanlı yapı türü		59. Katmanlı yapı türü		60. Katmanlı yapı türü	
61. Katmanlı yapı türü		62. Katmanlı yapı türü		63. Katmanlı yapı türü		64. Katmanlı yapı türü	
65. Katmanlı yapı türü		66. Katmanlı yapı türü		67. Katmanlı yapı türü		68. Katmanlı yapı türü	
69. Katmanlı yapı türü		70. Katmanlı yapı türü		71. Katmanlı yapı türü		72. Katmanlı yapı türü	
73. Katmanlı yapı türü		74. Katmanlı yapı türü		75. Katmanlı yapı türü		76. Katmanlı yapı türü	
77. Katmanlı yapı türü		78. Katmanlı yapı türü		79. Katmanlı yapı türü		80. Katmanlı yapı türü	
81. Katmanlı yapı türü		82. Katmanlı yapı türü		83. Katmanlı yapı türü		84. Katmanlı yapı türü	
85. Katmanlı yapı türü		86. Katmanlı yapı türü		87. Katmanlı yapı türü		88. Katmanlı yapı türü	
89. Katmanlı yapı türü		90. Katmanlı yapı türü		91. Katmanlı yapı türü		92. Katmanlı yapı türü	
93. Katmanlı yapı türü		94. Katmanlı yapı türü		95. Katmanlı yapı türü		96. Katmanlı yapı türü	
97. Katmanlı yapı türü		98. Katmanlı yapı türü		99. Katmanlı yapı türü		100. Katmanlı yapı türü	

İNŞAAT RUHSATNAMESİ
(Doldurmadan önce kapaktaki AÇIKLAMAYI okuyunuz)

Dile No : 13
Sayfa No : 608
Dosya No :

BÖLÜM I - Yapının yeri (adresi)

Semt :
Mahallesi : **SULEYMANIYE**
Sokak :
Yapı birim numarası :
Pafta numarası : **100**
Ada numarası : **562**
Parşel numarası : **225**
İmar durumu numarası :

BÖLÜM II - Yapının sahibi ve feni sorumlu

A. Yapı sahibi
Özellikle yapı için yapıya ve inşaat için diğer işler için gerekli izinler için
Yapı sorumluluğu ve inşaat için diğer işler için gerekli izinler için
Yapı sorumluluğu ve inşaat için diğer işler için gerekli izinler için
Yapı sorumluluğu ve inşaat için diğer işler için gerekli izinler için

KONTEKS TEKSTİL A.Ş.

B. Yapı sahibi
Adres :
Adres :
Adres :

BÖLÜM III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :

İnşaat Ruhsatnamesi	KOD
1 - Yeni yapı için verilmiştir.	<input checked="" type="checkbox"/>
2 - Kat veya yapı fazesi için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>
(Diğer bölümlerde sadece işaretleme yapılmıştır.)	
3 - Tadilat için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>
4 - Tamirat için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>
5 - Balçık döşeme için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>

NOT : 1) İşletme () işareti (X) koyarak cevaplayınız.
2) 3,4,5 için sadece Bölüm VI O/2'ye işaret veriniz.

BÖLÜM IV - Yapının kullanım amacı ve yapılaşma

Kullanım Amacı	Yapılaşma	Kullanım Amacı	Yapılaşma	KOD
1. Ev		8. Sinema, oyun		
2. Daire		9. Otobüs		
3. Apartman		10. Okul		
4. İşyeri		11. Tescil		760
5. İşyeri		12. Kütüphane		
6. İşyeri		13. Kütüphane		
7. İşyeri		14. Kütüphane		
8. İşyeri		15. Okul		
9. İşyeri		16. Daire		
10. İşyeri		17. İşyeri		
11. İşyeri		18.		
12. İşyeri		19.		
13. İşyeri		20.		
14. İşyeri		21.		
15. İşyeri		22.		
16. İşyeri		23.		
17. İşyeri		24.		
18. İşyeri		25.		
19. İşyeri		26.		
20. İşyeri		27.		
21. İşyeri		28.		
22. İşyeri		29.		
23. İşyeri		30.		
24. İşyeri		31.		
25. İşyeri		32.		
26. İşyeri		33.		
27. İşyeri		34.		
28. İşyeri		35.		
29. İşyeri		36.		
30. İşyeri		37.		
31. İşyeri		38.		
32. İşyeri		39.		
33. İşyeri		40.		
34. İşyeri		41.		
35. İşyeri		42.		
36. İşyeri		43.		
37. İşyeri		44.		
38. İşyeri		45.		
39. İşyeri		46.		
40. İşyeri		47.		
41. İşyeri		48.		
42. İşyeri		49.		
43. İşyeri		50.		
44. İşyeri		51.		
45. İşyeri		52.		
46. İşyeri		53.		
47. İşyeri		54.		
48. İşyeri		55.		
49. İşyeri		56.		
50. İşyeri		57.		
51. İşyeri		58.		
52. İşyeri		59.		
53. İşyeri		60.		
54. İşyeri		61.		
55. İşyeri		62.		
56. İşyeri		63.		
57. İşyeri		64.		
58. İşyeri		65.		
59. İşyeri		66.		
60. İşyeri		67.		
61. İşyeri		68.		
62. İşyeri		69.		
63. İşyeri		70.		
64. İşyeri		71.		
65. İşyeri		72.		
66. İşyeri		73.		
67. İşyeri		74.		
68. İşyeri		75.		
69. İşyeri		76.		
70. İşyeri		77.		
71. İşyeri		78.		
72. İşyeri		79.		
73. İşyeri		80.		
74. İşyeri		81.		
75. İşyeri		82.		
76. İşyeri		83.		
77. İşyeri		84.		
78. İşyeri		85.		
79. İşyeri		86.		
80. İşyeri		87.		
81. İşyeri		88.		
82. İşyeri		89.		
83. İşyeri		90.		
84. İşyeri		91.		
85. İşyeri		92.		
86. İşyeri		93.		
87. İşyeri		94.		
88. İşyeri		95.		
89. İşyeri		96.		
90. İşyeri		97.		
91. İşyeri		98.		
92. İşyeri		99.		
93. İşyeri		100.		
94. İşyeri		101.		
95. İşyeri		102.		
96. İşyeri		103.		
97. İşyeri		104.		
98. İşyeri		105.		
99. İşyeri		106.		
100. İşyeri		107.		
101. İşyeri		108.		
102. İşyeri		109.		
103. İşyeri		110.		
104. İşyeri		111.		
105. İşyeri		112.		
106. İşyeri		113.		
107. İşyeri		114.		
108. İşyeri		115.		
109. İşyeri		116.		
110. İşyeri		117.		
111. İşyeri		118.		
112. İşyeri		119.		
113. İşyeri		120.		
114. İşyeri		121.		
115. İşyeri		122.		
116. İşyeri		123.		
117. İşyeri		124.		
118. İşyeri		125.		
119. İşyeri		126.		
120. İşyeri		127.		
121. İşyeri		128.		
122. İşyeri		129.		
123. İşyeri		130.		
124. İşyeri		131.		
125. İşyeri		132.		
126. İşyeri		133.		
127. İşyeri		134.		
128. İşyeri		135.		
129. İşyeri		136.		
130. İşyeri		137.		
131. İşyeri		138.		
132. İşyeri		139.		
133. İşyeri		140.		
134. İşyeri		141.		
135. İşyeri		142.		
136. İşyeri		143.		
137. İşyeri		144.		
138. İşyeri		145.		
139. İşyeri		146.		
140. İşyeri		147.		
141. İşyeri		148.		
142. İşyeri		149.		
143. İşyeri		150.		
144. İşyeri		151.		
145. İşyeri		152.		
146. İşyeri		153.		
147. İşyeri		154.		
148. İşyeri		155.		
149. İşyeri		156.		
150. İşyeri		157.		
151. İşyeri		158.		
152. İşyeri		159.		
153. İşyeri		160.		
154. İşyeri		161.		
155. İşyeri		162.		
156. İşyeri		163.		
157. İşyeri		164.		
158. İşyeri		165.		
159. İşyeri		166.		
160. İşyeri		167.		
161. İşyeri		168.		
162. İşyeri		169.		
163. İşyeri		170.		
164. İşyeri		171.		
165. İşyeri		172.		
166. İşyeri		173.		
167. İşyeri		174.		
168. İşyeri		175.		
169. İşyeri		176.		
170. İşyeri		177.		
171. İşyeri		178.		
172. İşyeri		179.		
173. İşyeri		180.		
174. İşyeri		181.		
175. İşyeri		182.		
176. İşyeri		183.		
177. İşyeri		184.		
178. İşyeri		185.		
179. İşyeri		186.		
180. İşyeri		187.		
181. İşyeri		188.		
182. İşyeri		189.		
183. İşyeri		190.		
184. İşyeri		191.		
185. İşyeri		192.		
186. İşyeri		193.		
187. İşyeri		194.		
188. İşyeri		195.		
189. İşyeri		196.		
190. İşyeri		197.		
191. İşyeri		198.		
192. İşyeri		199.		
193. İşyeri		200.		
194. İşyeri		201.		
195. İşyeri		202.		
196. İşyeri		203.		
197. İşyeri		204.		
198. İşyeri		205.		
199. İşyeri		206.		
200. İşyeri		207.		
201. İşyeri		208.		
202. İşyeri		209.		
203. İşyeri		210.		
204. İşyeri		211.		
205. İşyeri		212.		
206. İşyeri		213.		
207. İşyeri		214.		
208. İşyeri		215.		
209. İşyeri		216.		
210. İşyeri		217.		
211. İşyeri		218.		
212. İşyeri		219.		
213. İşyeri		220.		
214. İşyeri		221.		
215. İşyeri		222.		
216. İşyeri		223.		
217. İşyeri		224.		
218. İşyeri		225.		
219. İşyeri		226.		
220. İşyeri		227.		
221. İşyeri		228.		
222. İşyeri		229.		
223. İşyeri		230.		
224. İşyeri		231.		
225. İşyeri		232.		
226. İşyeri		233.		
227. İşyeri		234.		
228. İşyeri		235.		
229. İşyeri		236.		
230. İşyeri		237.		
231. İşyeri		238.		
232. İşyeri		239.		
233. İşyeri		240.		
234. İşyeri		241.		
235. İşyeri		242.		
236. İşyeri		243.		
237. İşyeri		244.		
238. İşyeri		245.		
239. İşyeri		246.		
240. İşyeri		247.		
241. İşyeri		248.		
242. İşyeri		249.		
243. İşyeri		250.		
244. İşyeri		251.		
245. İşyeri		252.		
246. İşyeri		253.		
247. İşyeri		254.		
248. İşyeri		255.		
249. İşyeri		256.		
250. İşyeri		257.		
251. İşyeri		258.		
252. İşyeri		259.		
253. İşyeri		260.		
254. İşyeri		261.		
255. İşyeri		262.		
256. İşyeri		263.		
257. İşyeri		264.		
258. İşyeri		265.		
259. İşyeri		266.		
260. İşyeri		267.		
261. İşyeri		268.		
262. İşyeri		269.		
263. İşyeri		270.		

YAPI RUHSATI				TSE			
1. Ruhsatı veren kurum İnegöl Belediyesi		2. Ruhsat tarihi 03.09.1994		3. Ruhsat numarası 0659			
4. Ruhsatın veriliş amacı Yeni Fabrika binası		5. Mahallen Sıtlıyamanlı		6. Pafta no 100		7. Ada no 562	
8. İmar durumu tarihi		10. İmar durumu numarası		11. İmarat türü Kültürler		12. Yıkıl türü Eval önl	
13. Tapu tesisi belgesi veren kurum T.K.G.M				14. Tapu tesisi belgesi tarihi		15. Tapu tesisi belgesi numarası	
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
16. Adı soyadı / Ünvanı FRİCC PAK A.Ş.				20. Adı soyadı / Ünvanı EYSAN İNŞAAT LTD.ŞTİ.		21. Kurum sicil numarası	
17. Bağlı olduğu vergi dairesi Bostancı İTİD 157		18. Vergi dairesi sicil numarası 382526005		22. Bağlı olduğu vergi dairesi İzmir - GEEİSGE		23. Vergi dairesi sicil numarası 3839930012	
19. Adresi Organize San. Bölgesi				24. Adresi İntern 99 işmerkezi Kat:4 No:11 Gekige / BURSA			
25. Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı Fabrika binası		26. Ünite sayısı	27. Yüzölçümü 3345	28. Yıllık enerji tüketimi -	29. Yıllık su tüketimi 1	30. Toplam kat sayısı 1	31. Yapının yüksekliği 6.00
32. Toplam maliyet 20234.000		33. Yapının sınıfı 2		34. Yapının grubu A			
35. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (Arsa hariç) 10.990.280.000				36. Alınan yıl 1994		37. Yapının arsa değeri 5.922.500.000	
38. Toplam maliyet (Arsa dahil) 16.932.980.000							
39. İskeletin cinsi B-A		40. İskeletin dolgu maddesi Çelik		41. Yığma yapının cinsi			
RUHSAT EKİ PROJELER				FENNİ MÜSÜLÜN (TUS)			
42. Mimari proje Orhan Yılmaz		48. Adı soyadı Orhan Yılmaz (İnz. Müh)					
43. Statik proje 11		50. Adresi Organize San. Bölgesi 4. cad					
44. Tesisat projeleri		51. Taahhüdü 15.9.1994 / 14264					
45. Dolgu toplamı		46. Kazı toplamı		47. Harice çıkacak kazı toplamı		52. Kurum sicil no	
48. Harice çıkacak kazı toplamının dökeceği yer		53. Oda sicil no 9475					
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER							
55. Gelirin mahiyeti		56. Makbuz tarihi		57. Makbuz no		58. Tutarı (TL)	
Yol-kanal harcı						59. Açıklama 3.3.1995 - 3/372	
Bina-İnşaat harcı						60. Otopark harcı Trafik Xorunyonunun gün ve sayılı karan gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılanma- dığından TL otopark bedeli talep edilmemiştir.	
Ceza						61. Toplam	
3194 sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlenen tamamlanmış olup, yapının fenni sorumluluğuna alan fen adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir.							
61. Düzenleyenin adı, soyadı, ünvanı, imzası Koray ÇAKIR		62. Kontrol edenin adı, soyadı, ünvanı, imzası İlknur YEL		63. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası Sait TAYLAK			

3

YAPI RUHSATI

İş bu yapıda TÜRK STANDARTINA uygun yapılmaması veya yapı elemanları kullanılması şarttır. Bu şart geçirdi kabulde veya işlemlerinde esas kabul edilir.

1. Ruhsatı veren kurum İnceleme Bülteni	2. Ruhsat tarihi 1999	3. Ruhsat numarası 2475
4. Ruhsatın veriliş maksadı Pabrika İlavesi	5. Mahallesi Organize San. Böl.	6. Pafta no 100
7. Adis no 567	8. Parsel no 24.71	
9. İmar durumu tarihi	10. İmar durumu numarası	11. İmarın türü Kategori
12. Yıkılma tarihi	13. Yıkılma türü Kategori	
14. Tapu tesviye belgesi veriliş tarihi	15. Tapu tesviye belgesi numarası	
16. YAPILANIN YAPILANIN YAPILANIN	17. YAPILANIN YAPILANIN YAPILANIN	18. YAPILANIN YAPILANIN YAPILANIN
19. Adı soyadı / Ünvanı Frigen Pak A.Ş.	20. Adı soyadı / Ünvanı	21. Kurum sicil numarası
22. Bağlı olduğu vergi dairesi Göztepe	23. Vergi dairesi sicil numarası 299340015	24. Adresi Organize San. Bölgesi
25. Yayıncının her bir ünitesinin kullanım maksadı	26. Ünite sayısı	27. Yüzölçümü
Düpe	3038	
Sundurma	297	
Kapalı Oda	200	
İdari Oda	1000	
Toplam		4435
28. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (Anlaşılabilir)	29. Alınış tarihi 1994	30. Yapılan alan değeri 942.000 TL
31. İnşaatın toplam maliyeti	32. İnşaatın toplam maliyeti	33. İnşaatın toplam maliyeti
34. İnşaatın toplam maliyeti	35. İnşaatın toplam maliyeti	36. İnşaatın toplam maliyeti
RUHSAT EKI PROJELER		
37. Mimarın adı Orhan Yılmaz	38. Adı soyadı Orhan Yılmaz Ünvermiş	39. Adresi Organize San. Bölgesi
40. Şirketin adı //	41. Adresi //	42. Adresi //
43. Teslimat tarihi Tange Saray (Mak. T. Mak.)	44. Taahhüt tarihi 15.9.1994 / 11/16/94	45. Kurum sicil no
46. İnşaatın toplam maliyeti	47. İnşaatın toplam maliyeti	48. İnşaatın toplam maliyeti
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER		
49. Gelir mahiyeti	50. Mektup tarihi	51. Mektup no
52. Tutar (TL.)	53. Açıklama	54. Özetlik tarihi
55. Yönlendirme tarihi	56. Yönlendirme tarihi	57. Yönlendirme tarihi
58. Yönlendirme tarihi	59. Yönlendirme tarihi	60. Yönlendirme tarihi
Toplam		
1984 sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 nci maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapıyı ilmi sorumluluğuna alan kişi adının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir.		
61. Düzenleyenin adı, soyadı, ünvanı, imzası Havva S. İ. İ. İ.	62. Kontrol edenin adı, soyadı, ünvanı, imzası İlker VEL	63. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası T.C. İZMİR İLİ İZMİR İL MÜHÜRÜ

Emsal -1:

Bankadan satılık, konu gayrimenkulün bulunduğu osb de 4.Cadde ile 2.cadde kesişiminde yer alan 10.483m² arsa üzerinde 4574m² kapalı alana sahip fabrika binası satılık olup 2.500.000-TL fiyat istenmektedir. Fiyatta pazarlık olacağı ifade edilmiştir.
Tel : 0 216 666 07 07

Emsal -2:

Asya Emlak, İnegöl OSB sınırları içerisinde 4500m² sanayi imarlı arsa satılık olup 150-TL/m² fiyat istenmektedir.
Tel. 0 224 715 11 90

Emsal -3: Klas Emlak, konu gayrimenkul ile aynı sanayi bölgesinde 8.229,00m² arsa üzerinde 1.000m² kapalı alana sahip fabrika binası satılık olup 1.650.000-TL istenmektedir.
Tel: 533 818 24 33

Emsal -4: Sahibinden satılık, konu gayrimenkul ile aynı sanayi bölgesinde 10.000,00m² sanayi imarlı arsa acil satılık olup 100-TL/m² fiyat istenmektedir.
Tel: 537 329 92 26 Ali EŞGEN