



**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](mailto:avrupa@addas.com.tr) - [www.addas.com.tr](http://www.addas.com.tr)**

# İNEGÖL O.S.B.'DE FABRİKA DEĞERLEMESİ

Dosya No:	2012-M-0239
Talep Tarihi:	27.12.2012
Değerleme Tarihi:	03.01.2013
Rapor Tarihi:	04.01.2013

## **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
<b>ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....</b>	<b>26-27</b>
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 : 27.12.2012

DEĞERLEME TARİHİ : 03.01.2013

RAPOR TARİHİ : 04.01.2013

RAPOR NUMARASI : 2012-M-0239

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 : 27.12.2012



2012-M-0239  
Avrupa Gayrimenkul Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.

BU RAPOR SPK DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANMIŞTIR.

## 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.

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

## 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 <sup>2</sup> (225 parsel); 9.763,00m <sup>2</sup> (226 parsel); 9.980,00m <sup>2</sup> (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:**

03.01.2013 tarihinde İnegöl Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan şifahi incelemede değerlemeye konu gayrimenkuller ile tapu kayıtlarında herhangi bir takyidat bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

### **GAYRİMENKULÜN TANIMI**

Değerlemeye konu gayrimenkuller tapuda Bursa İli, İnegöl İlçesi, Süleymaniye Köyü, İnegöl-Bursa Asvaltı Honta Köprüsü mevkii 100 pafta, 562 ada, 9.949,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 225 parselde kayıtlı, "Üzerinde Fabrika Binası ve İdari Bina Bulunan Arsa" ile 562 ada, 9.763,00m<sup>2</sup> yüzölçümlü 226 parselde kayıtlı "Arsa" ile, 562 ada, 9.980,00m<sup>2</sup> 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.





## 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.Gülşay 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 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 225 parselde kayıtlı, Üzerinde Fabrika Binası ve İdari Bina Bulunan Arsa ile 562 ada, 9.763,00m<sup>2</sup> yüzölçümlü 226 parselde kayıtlı arsa ile, 562 ada, 9.980,00m<sup>2</sup> 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 5.280,00m<sup>2</sup> depo alanı, 487,00m<sup>2</sup> sundurma alanı, betonarme karkas yapı tarzında inşa edilen 1.496 m<sup>2</sup> fabrika binası olmak üzere toplam brüt 7.263,00m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahiptir. (Mahallinde yapılan incelemede 760 m<sup>2</sup> 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 230m'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](mailto:avrupa@addas.com.tr) - Tel:0216 464 60 40 - Faks:0216 464 60 39 - [www.addas.com.tr](http://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 3.038,00m<sup>2</sup> depo alanı, 297,00m<sup>2</sup> sundurma alanı, 200,00m<sup>2</sup> kazan dairesi, 2 katta toplam 1.000,00m<sup>2</sup> kapalı alana sahip idare binası, 1994 yılında 659 sayılı ruhsat ile bu alanlara ilave olarak inşa edilmiş 3.745,00m<sup>2</sup> fabrika binası, 04.04.1996 gün, 60 sayılı ruhsat ile inşa edilmiş 2 katlı 208,00m<sup>2</sup> trafo binası, 10.03.1999 gün, 93/30 sayılı ruhsat ile inşa edilmiş 5.416,00m<sup>2</sup> fabrika binası ve 29.12.2007 gün, 3 sayılı ruhsat ile inşa edilmiş 776,00m<sup>2</sup> soğukhava deposu olmak üzere toplam 14.680,00m<sup>2</sup> kapalı alan bulunmaktadır. Gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemede 1.146,00m<sup>2</sup> büyüklüğündeki mevcut soğuk hava deposunun yenilendiği tespit edilmiştir. Soğuk hava deposu hol bölümünde 6,25 metre, depo bölümünde 10,00m yüksekliğe sahiptir.

İdari bina zemin katta 500,00m<sup>2</sup>, 1.normal katta 500,00m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 1000,00m<sup>2</sup> 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.

Fabrika binası betonarme prefabrik yapı tarzında inşa edilmiş olup işletme bölümü, malzeme deposu, şurup hazırlama ünitesi, paketleme 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 örtülmüştür. 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 <sup>2</sup> (225 parsel) : 14.680,00m <sup>2</sup> (226-227 parsel)
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
SU DEPOSU	: Mevcut
HİDROFOR	: Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	: Doğalgaz Kalorifer
ASANSÖR	: -
JENERATÖR	: -

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

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:** 760,00m<sup>2</sup> fabrika alanı için düzenlenmiştir.
- **20.07.2004/87 nolu yapı ruhsatı:** 170,00m<sup>2</sup>'lik sundurma alanı için düzenlenmiştir.
- **03.04.2005/24 nolu yapı ruhsatı:** 319,00m<sup>2</sup>'lik sundurma alanı için düzenlenmiştir.
- **20.07.2004/86 nolu yapı ruhsatı:** 5.280,00m<sup>2</sup>'lik depo alanı için düzenlenmiştir.
- **10.03.1989-2/88 nolu yapı ruhsatı:** 1.496,00m<sup>2</sup>'lik ruhsat 760,00m<sup>2</sup> ilave fabrika, 722,00m<sup>2</sup> idari bina ve 14,00m<sup>2</sup> bekçi kulübesi için

düzenlenmiştir. (Yerinde yapılan incelemede 722 m2 idari bina ve 14 m2 beğçi, kulübesinin yıkılmış olduğu tespit edilmiştir.)

#### **226-227 PARSELLER İÇİN:**

- **1994/445 nolu yapı ruhsatı:** 4.535,00m<sup>2</sup>'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 3.745,00m<sup>2</sup>'lik fabrika alanı için düzenlenmiştir.
- **29.12.2007 gün 2007/3 nolu yapı ruhsatı:** 776,00m<sup>2</sup>'lik soğukhava deposu için düzenlenmiştir.
- **13.06.2011 gün 2011/39 nolu yapı ruhsatı:** 1.146,00m<sup>2</sup>'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 donanıma ihtiyaç 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 değerlendirme şirketleri tarafından onaylanmış, hasılat paylaşımlı 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 değerlemesi yapılmamaktadır.

## DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

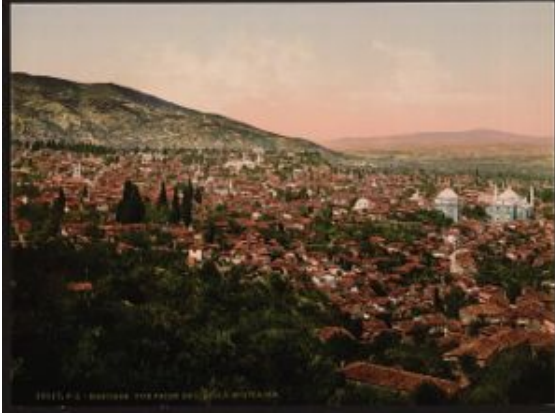
### GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

#### **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 Çayıdır. 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
<b>15</b>	<b>Demirtaş</b>	<b>6.702</b>	<b>11.415</b>	<b>16.547</b>	<b>17.280</b>
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 büyüyememiştir.



Anadolu Selçuklu Devleti'nin zayıflayıp dağılmaya başlamasıyla kurulan Anadolu Beylikleri içinde zamanla gelişen Osmanlı Beyliği, çevredeki tekfurların 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 savaşından 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.

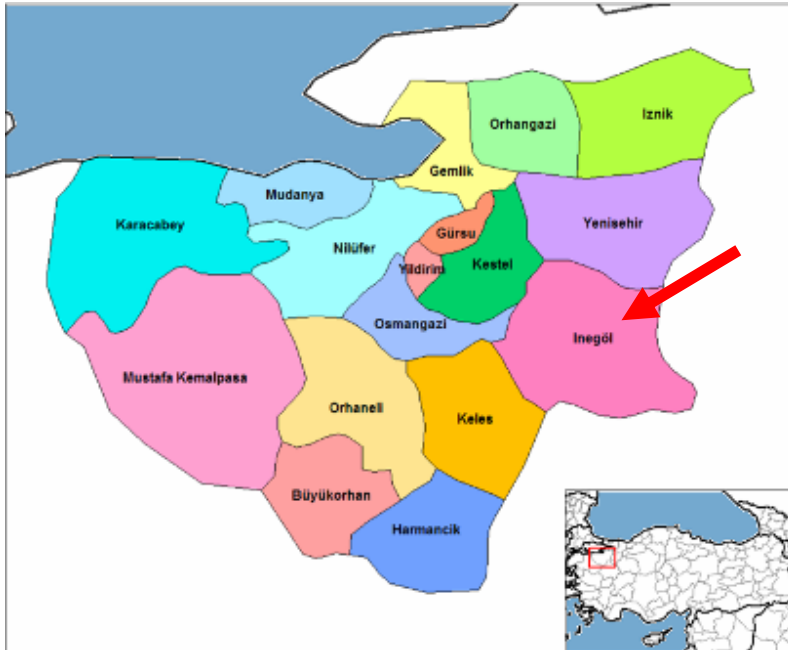
İlin en sıcak ayları Temmuz - Eylül, en soğuk ayları ise Şubat - Mart'tır. 52 yıllık gözlem süresi itibarı ile yıllık ortalama yağış miktarı 706 mm.dir. İlde ortalama nispi nem % 69 civarındadır.

### **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, Gürsu,  
Hamamcık, İnşaat,  
İznik, Karacabey,  
Keles, Kestel,  
Mudanya,  
Mustafakemalpaşa,  
Orhaneli, Orhangazi,  
Yenişehir

## İnegöl ilçesi ;

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 ülkemizi de 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 yada ötelemişlerdir. Ekonomik daralmanın sonucu dövizin yükselmesi, maliyetlerin artması, pazarın daralması gibi etkenlerin sonucu sanayi kuruluşları ya üretime ara vermiş, yada 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](http://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, yasalarda 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

- -

## 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 işlemle 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> değerlerinin konum, büyüklük ve fiziksel özelliklere göre uygunlaştırması çalışması neticesinde piyasa değerinin 100 – 150.-TL aralığında olduğu tespit edilmiştir.

## **GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI SONUÇLARI**

Gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma ve maliyet yöntemi kullanılmıştır.

## **MALİYET OLUŞUMLARI YAKLAŞIMI SONUÇLARI**

Bu tespitlerden ve değerlendirme sürecinden hareketle rapor konusu parsellerin bütünlük arzeden konuları, büyüklükleri ve fiziksel özellikleri dikkate alınarak bir bütün halinde optimum arsa m<sup>2</sup> 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.

**225 Parsel İçin:**

Arsa: 9.949,00 m<sup>2</sup> x 125.-TL /m<sup>2</sup> = 1.243.625.-TL olacağı takdir edilmiştir.

5.280,00m<sup>2</sup> x 310.TL/m<sup>2</sup> = 1.636.800.-TL (Prefabrik depo)

487,00 m<sup>2</sup> x 210.TL/m<sup>2</sup> = 102.270-TL(Sundurma)

1.496,00m<sup>2</sup> x 360.TL/m<sup>2</sup> = 538.560.-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 m<sup>2</sup> x 125.-TL /m<sup>2</sup> = 1.220.375.-TL olacağı takdir edilmiştir.(226 Parsel)

Arsa: 9.980,00 m<sup>2</sup> x 125.-TL /m<sup>2</sup> = 1.247.500.-TL olacağı takdir edilmiştir.(227 Parsel)

11.053 m<sup>2</sup> x 370.-TL/m<sup>2</sup> = 4.089.610.-TL (Fabrika Binaları ve Depo)

1.146 m<sup>2</sup> x 819.-TL/m<sup>2</sup> = 938.574.-TL (Yenilenen Soğuk Hava Deposu)

1.000 m<sup>2</sup> x 450.-TL/ m<sup>2</sup> = 450.000.-TL (İdari Bina)

776 m<sup>2</sup> x 530.-TL/ m<sup>2</sup> = 411.280.-TL (Soğuk Hava Deposu)

408 m<sup>2</sup> x 300.-TL/m<sup>2</sup> = 122.400.-TL (Kazan Dairesi, Trafo Binası)

297 m<sup>2</sup> x 230.TL/m<sup>2</sup> = 62.370.-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
<b>BİNALAR</b>			
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
		<b>TOPLAM (Arsa + Bina)</b>	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
<b>BİNALAR</b>			
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
		<b>TOPLAM (Arsa + Bina)</b>	8.542.109 TL
		<b>Çevre Düzenlemesi</b>	61.636 TL
		<b>TOPLAM DEĞER</b>	12.125.000 TL

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

## 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 parseli ayrı değer verilmiştir.** Ayrı tasarruf edilmesi durumunda yeniden değerlendirilmesi gerekmektedir.

\* Değerlememizde söz konusu gayrimenkulün mevcut fabrika kullanımını 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)

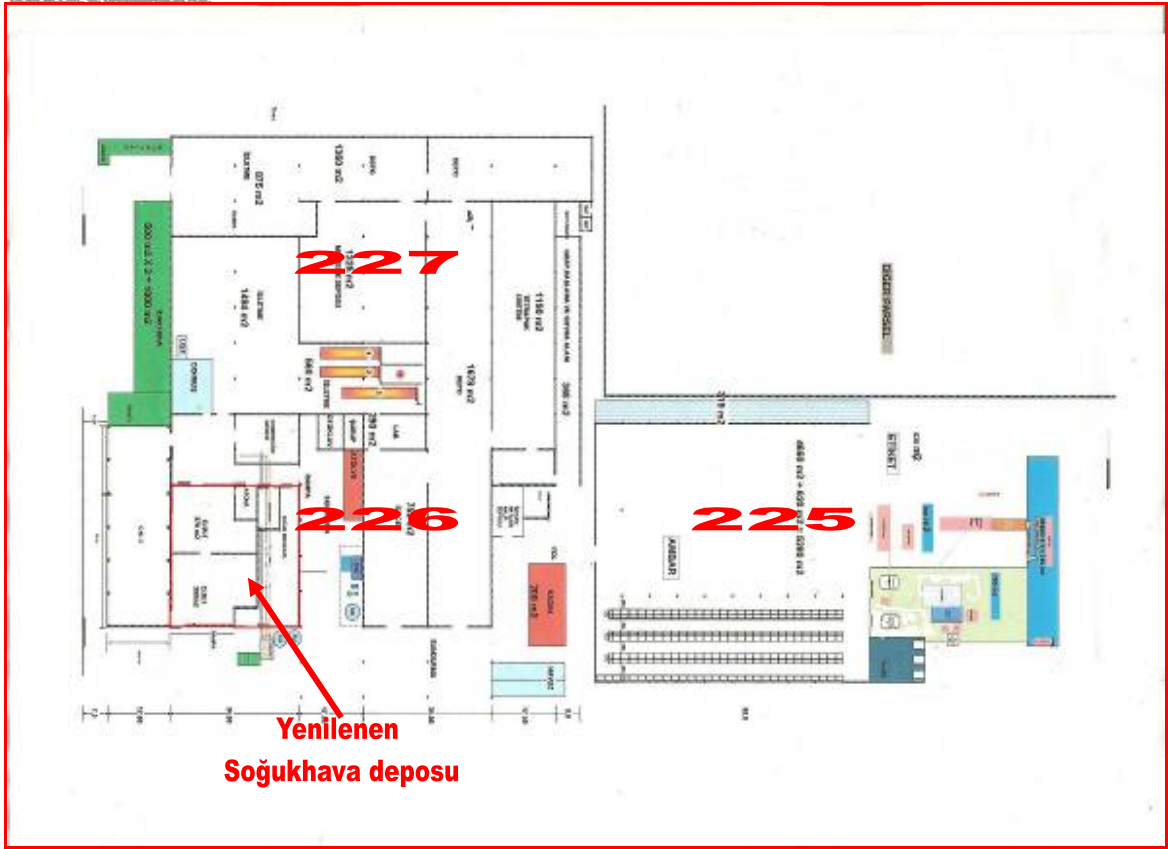
R.Derya BİLGİÇ  
(400257)

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.

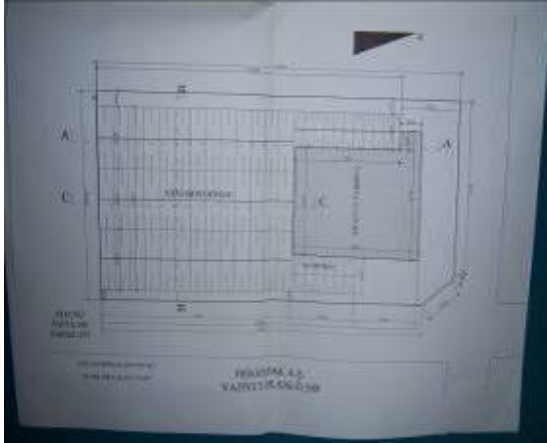
## EKLER

### **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.



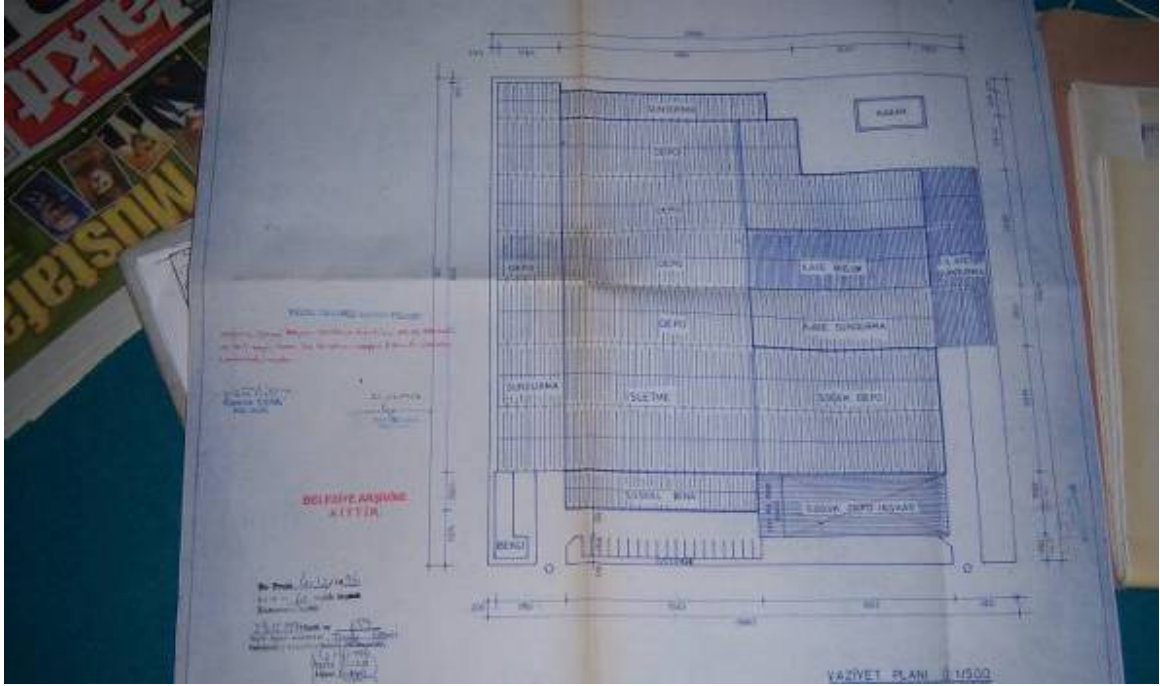
**VAZİYET PLANI (225 PARSEL İÇİN)**



**KAT PLANI**



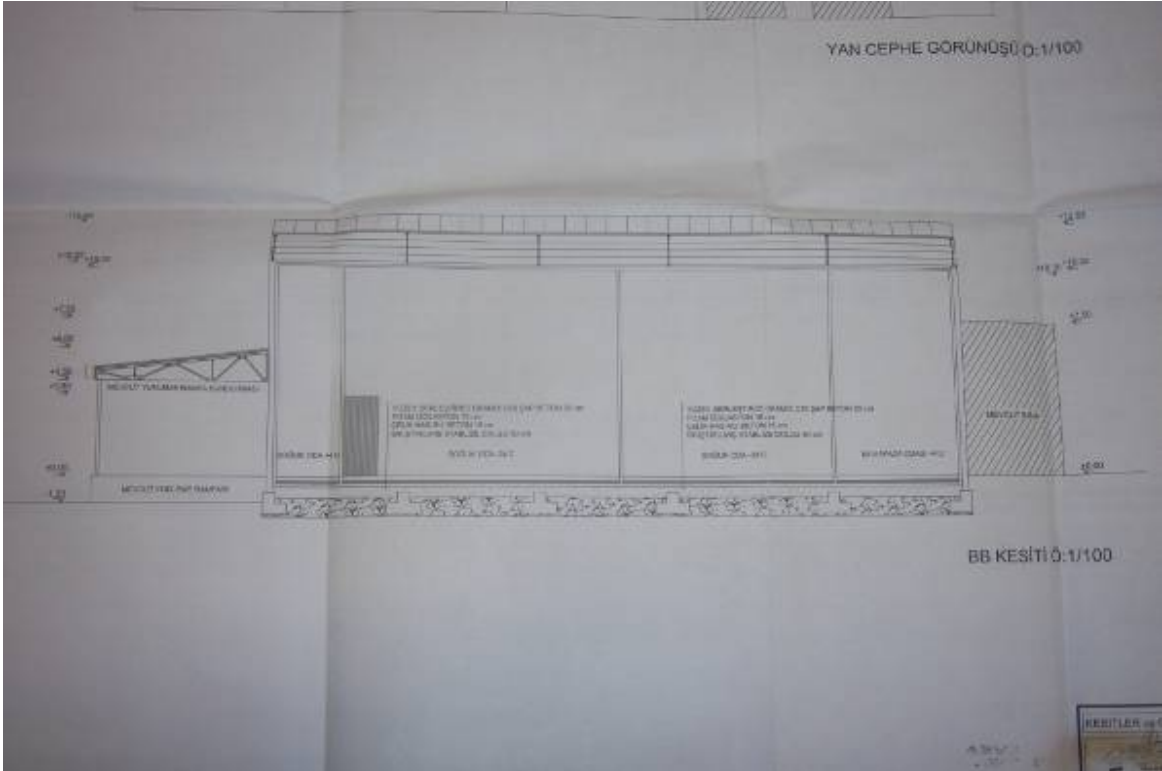
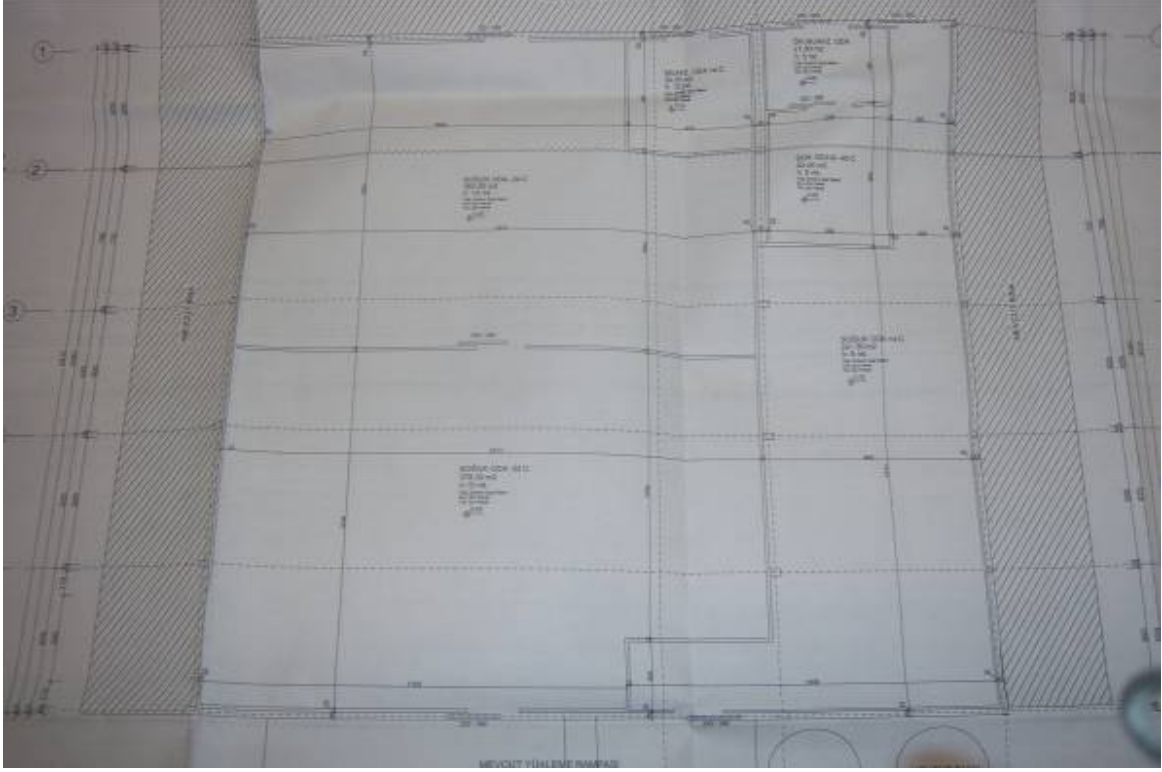
**226- 227 PARSEL VAZİYET PLANI**



**226 PARSEL YENİLENEN SOĞUKHAVA DEPOSU VAZİYET PLANI**



**YENİLENEN SOĞUK HAVA DEPOSU KAT PLANI:**



**225 PARSEL İDARİ BİNA, FABRİKA BİNASI, SUNDURMA YAPI KULLANMA BELGESİ  
VE RUHSATLAR**

Cilt No : 11  
Sayfa No : 514 \*

**YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI**  
(Dokümanın önce kapaktaki açıklaması okunmalıdır)

Adres : **SÜLEYMANİYE-ORGANİZE SAN.** Yapının sahibi : **SELİM KONTEKS TİC. A.Ş.**  
Yapı parsel No : **100-562-225** (Adı soyadı veya işyeri)

Bölüm I - Yapı Kullanma İzin Kağıdının Kapsamı

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

Bölüm II - Yapı İçin Verilen Ruhsatnamelerin Tarihi ve No-

Verilen ek ruhsatnamelerin cilt, sayfa no ve tarihi : **10.3.1989**  
Ruhsatnamelerin cilt, sayfa no ve tarihi : **2-88**

Bölüm III - Yapının Kullanış ve Yüzdeleri

Kullanış maksadı (X)	m2	Kullanış maksadı	m2
1. Ofis		11. Arifiye	
2. Apartman		12. Okul	
3. Dükkan		13. Hastane	
4. Otel		14. Spor sah.	
5. İşhanı		15. İDARİ	736
6. Sireme		16. FABRİKA	760
7. Fabrika		17.	
8. Atölye		18.	
9. Depo		Toplam :	1496
10. Garaj			

(X) Kullanış maksadı ee veya Apt. ise Bölüm VIII'e cevap veriniz

Bölüm IV - Yapının Yapı İçin Verilen İnşaat Malzemesinin Cinsi

Yapı İçin Verilen :  Çelik  
Yapı İçin Verilen :  Beton  
Diğer maddesi cinsi : **B.A-ÇELİK**  
Diğer maddesi cinsi : **TUĞLA**

Bölüm V - Yapının Kat Sayısı

Kat seviyesi altında : **1** Kat seviyesi altında : **1** Toplam : **1**

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 bütçe ile yapılmıştır :   
Yapı müteahhidi ile yapılmıştır :

Bölüm VIII - Konutların Özellikleri

a) Birle ilgili özellikler

	Var Yok		Var Yok
Elektrik	<input type="checkbox"/>	Kalorifer	<input checked="" type="checkbox"/>
Isı yalıtım	<input checked="" type="checkbox"/>	Sıcak su	<input type="checkbox"/>
Şehir suyu	<input checked="" type="checkbox"/>	Kanalizasyon	<input checked="" type="checkbox"/>
İçeride	<input type="checkbox"/>	Yol	<input type="checkbox"/>
Avluda	<input type="checkbox"/>	Pasajlar	<input checked="" type="checkbox"/>
Dışarıda	<input type="checkbox"/>	Azamlar	<input checked="" type="checkbox"/>

b) Daire ile ilgili özellikler

DAİRE	Sayısı	Bir dairenin yüz ölçümü m2 (x)	DAİRELERİN ÖZELLİKLERİ			
			Oran	İstif	Oran	Toplam
1. daire						0
2. daire						0
3. daire						0
4. daire						0
5. daire						0
6. daire						0
7. daire						0
Toplam	0					0

(X) Daire seçilen iptal olan dairenin yüzölçümleri farklı ise bir dairenin diğer ortalamaya yansıtılması yazınız

**10.03.1989 tarih 2 1496 sayılı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikler belirtilen yapının muayenesinde tasarımlarına ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 3194 sayılı İmar Kanununun 30. maddesi gereğince (terazisi) FABRİKA BİNASI 2 için <<Yapı Kullanma İzin Kağıdı>> verilmiştir. 27.09.1991 İDARİ BİNA**

Belediye Tarafından : **Dr.H.İbrahim GÜN** Dip.No:1517/18282  
Tasarlama : **RAMAZAN YASAY** MİMAR  
Tehnikiyem : **SAKİN KAYA** İNŞAAT TEKNİKERİ





## 226-227 PARSEL İDARE BİNASI VE FABRİKA BİNASI YAPI RUHSATLARI

YAPI RUHSATI		TSE		İş bu yapıda TÜRK STANDARTINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanları kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabule veya geçici ruhsatına esas teşkil eder.	
1. Ruhsatı veren kurum	İnegöl Belediyesi	2. Ruhsat tarihi	03.09.1994	3. Ruhsat numarası	0659
4. Ruhsatın verdiği maksat	İlave Fabrika binası	5. Mahalle	Sileymanlıya	6. Pafta no	100
7. Ada no	562	8. Parsel no	226-227	9. Yıkılma tarihi	
10. İmar durumu tarihi		11. İmarat türü	Kaliteli	12. Yıkılma süresi	Evalüat
13. Tapu tescil belgesi veren kurum	T.K.G.M.	14. Tapu tescil belgesi tarihi		15. Tapu tescil 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	Bursa-İTİD İST.	18. Vergi dairesi sicil numarası	38526005	22. Bağlı olduğu vergi dairesi	Bursa - GEBİGE
23. Vergi dairesi sicil numarası		24. Adresi	İnönü 98 İşmerkezi Kat:4 No:23 Gebze/BURSA	25. Vergi dairesi sicil numarası	3879930012
25. Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı	Fabrika binası	26. Ünye sayısı	3345	27. Yüzölçümü	-
28. Yıl seviyesi arsa kat sayısı	-	29. Yıl seviyesi kat sayısı	1	30. Toplam kat sayısı	1
31. Yapının yüksekliği	6.00	32. İnşaatın amacı	2023.0000	33. Yapının sınıfı	2 A
Toplam		3345			
35. İnşaat toplam maliyet kıymeti (Arsa hariç)	10.950.380.000	36. Arz olduğu yıl	1994	37. Yapının arsa değeri	5.922.500.000
38. Toplam maliyet (Arsa dahil)	16.872.980.000	39. İskeletin cinsi	B-A	40. İskeletin dolgu maddesi	Çelik
41. Yığma yapının cinsi		RUHSAT EKI PROJELER		FENNI MESULUN (TUS)	
42. Mimari proje	Orhan Yılmaz	48. Adı soyadı	Orhan Yılmaz (İnş.Müh)	49. Adı soyadı	Orhan Yılmaz (İnş.Müh)
43. Statik proje	11	50. Adresi	Orhanlı San. Bölgesi	51. Taahhüdü	15.9.1994 / 14264
44. Tezizat projeleri		52. Kurum sicil no		53. Oda sicil no	9475
45. Dolgu toplamı		46. Kazı toplamı		47. Harice çıkacak kazı toplamı	
48. Harice çıkacak kazı toplamının ödöleceği yer		RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER			
55. Gelirin mahiyeti		56. Makbuz tarihi		57. Makbuz no	
58. Tutarı (TL)		59. Açıklama	9.3.1995 - 9/372	60. Otopark harcı	
Yol-kanal harcı		3.10.1994/445		Trafik Komisyonunun	
Bina-İnşaat harcı		Sayıllı mahallere		gün ve	
Ceza		Fabrika binası		kararı gereğince parselinde	
Toplam		İlave edilmiştir		otopark ihtiyacı karşılanamamış	
3194 sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işin tamamlanmış olup, yapının feni sorumluluğuna alan len adamının da imzaları alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir.					
61. Düzenleyenin adı, soyadı, ünvanı, imzası	62. Kontrol edenin adı, soyadı, ünvanı, imzası	63. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası			
Mervin ÇENER	İlknur YEL	Savunma			

**SOĞUKHAVA DEPOSU YAPI KULLANMA BELGESİ**

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

Yapı Adı: SOĞUKHAVA DEPOSU  
Yapı No: 2012/0239  
Yapı Sahibi: HİTİT ÇİMENT İNŞAAT VE İNŞAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Yapı Mülkiyeti: 1751123000  
Sahibi: EVRAN NİŞANTİ İNŞAAT VE İNŞAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Yapı Sahibi: HİTİT ÇİMENT İNŞAAT VE İNŞAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
Yapı Mülkiyeti: 1751123000  
Sahibi: EVRAN NİŞANTİ İNŞAAT VE İNŞAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

**Yapı Sahibi**  
Yapı Mülkiyeti  
Sahibi

**Belge Düzenlenen Kurumun İlgili Özellikleri**

**Yapı ile İlgili Özellikler**

**Yapının Teknik Özellikleri**

**Yapının Diğer Özellikleri**

**Yapının Diğer Özellikleri**

3

**YAPI RUHSATI**

İş bu yapıda TÜRK STANDARDINA uygun yapılmaması ve yapı elemanları kullanılması şarttır. Bu şart geçici kaba ve iskelet ruhsatına esas kabul edilir.

1. Ruhsat veren kurum İzmir Belediyesi	2. Ruhsat tarihi 1999	3. Ruhsat numarası 12615
4. Ruhsatın veriliş maksadı Pabrika İlavesi	5. Mühürleşme Organik San. Böl.	6. Pafta no 100
7. Ada no 562	8. Parsel no 24/21	
9. İmar durumu tarihi	10. İmar durumu numarası	11. İmarın türü Kategori
12. Yaka türü Kah	13. Tapu tesviye belgesi veren kurum TKGM	14. Tapu tesviye belgesi tarihi
15. Tapu tesviye belgesi numarası	YAPI SAHİBİNİN	
16. Adı soyadı / Ünvanı Frigon Pak AŞ	17. Adı soyadı / Ünvanı	18. Kurum sicil numarası
19. Bağlı olduğu vergi dairesi Göztepe	20. Vergi dairesi sicil numarası 89984045	21. Bağlı olduğu vergi dairesi
22. Vergi dairesi sicil numarası	23. Adresi Organik San. Bölgesi	24. Adresi
25. Yapının her bir ünitesinin kullanım maksadı	26. Ünite sayısı	27. Yüzölçümü
Düpa	3038	
Sundukime	297	
Kaya Duvarı	200	
İdari Bina	1500	
Toplam		4535
28. Yıllık enerji tüketimi (kWh)	29. Yıllık enerji tüketimi (kWh)	30. Yıllık enerji tüketimi (kWh)
31. Yıllık enerji tüketimi (kWh)	32. Yıllık enerji tüketimi (kWh)	33. Yıllık enerji tüketimi (kWh)
34. Yıllık enerji tüketimi (kWh)	35. Yıllık enerji tüketimi (kWh)	36. Yıllık enerji tüketimi (kWh)
37. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (Ansa hariç) 1.326.034.000	38. Alt yapı yılı 1994	39. Yapının ana değeri 910.000.000
40. İskan etim durumu B.A	41. İskan etim durumu	42. Yığın yapının türü
RUHSAT EKI PROJELER		FEHİ MÜSULUN İTUSİ
43. Mimari proje Orhan Yılmaz	44. Adı soyadı Orhan Yılmaz Ünvanı	45. Adres Organik San. Bölgesi
46. Statik proje //	47. Adres Lice Cad.	48. Taahhüt 15.1.1984 / 11.11.84
49. Tesisat projeleri Alı, Kız (E.İ. M. H.)	50. Kurum sicil no	51. Oda sicil no 9775
52. Diğer toplam	53. Kazı toplam	54. Harice çıkacak kazı toplam
55. Harice çıkacak kazı toplamının dövlüceği yer	RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER	
56. Gelir mahiyeti	57. Makbuz tarihi	58. Makbuz no
59. Tutar (TL.)	60. Açıklama	61. Ödeme tarihi
Yol-kanal harcı	75.000 / 8.372	
Birce-İnşaat harcı	2000	
Çiftlik		
Toplam		
1984 sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26'ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapıyı inşa sorumluluğunda olan feni adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir.		
62. Denetleyen adı, soyadı, ünvanı, imzası Nevin S. İ. İ. İ.	63. Kontrol edenin adı, soyadı, ünvanı, imzası İlknur YEL İzmir Belediyesi	64. Onaylayan adı, soyadı, ünvanı, imzası İzmir Belediyesi



**Emsal -1:**

Bankadan satılık, konu gayrimenkulün bulunduğu osb de 4.Cadde ile 2.cadde kesişiminde yer alan 10.483m<sup>2</sup> arsa üzerinde 4574m<sup>2</sup> kapalı alana sahip fabrika binası satılık olup 2.700.000-TL fiyat istenmektedir. Fiyatta pazarlık olacağı ifade edilmiştir.

Tel: 0224 272 59 00

**Emsal -2:**

Eroğlu İnşaat Emlak, konu gayrimenkul ile aynı sanayi bölgesinde yer alan, 5.410m<sup>2</sup> alana sahip sanayi imarlı arsa 700.000-TL bedelle satılıktır.

Tel: 0224 719 45 61

**Emsal -3:**

Eroğlu İnşaat Emlak, konu gayrimenkul ile aynı sanayi bölgesi sınırları içerisinde yer alan 3.000m<sup>2</sup> alana sahip, sanayi imarlı arsa 450.000-TL bedelle satılıktır.

Tel: 0224 719 45 61

**Emsal -4:** Sahibinden satılık, konu gayrimenkul ile aynı sanayi bölgesinde 10.000,00m<sup>2</sup> sanayi imarlı arsanın 1 sene önce 1.000.000TL bedelle satılık olduğu bilinmekte olup, yaklaşık 10 ay önce satıldığı öğrenilmiştir. Satış fiyatı hakkında bilgi alınamamıştır.

Tel: 537 329 92 26 Ali EŞGEN

**Emsal -5:** Yunus Emlak, konu gayrimenkul ile aynı sanayi bölgesinde 2.896m<sup>2</sup> alana sahip sanayi imarlı arsa 620.000-TL bedelle satılıktır.

Tel: 537 329 92 26 Ali EŞGEN