



**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:	2014-M-0003
Talep Tarihi:	06.01.2014
Değerleme Tarihi:	06.01.2014
Rapor Tarihi:	08.01.2014

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.....7

BÖLGENİN ZEMİN ÖZELLİKLERİ VE DEPREM DAVRANIŞLARI.....8

ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ..... 9

GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ..... 11

GAYRİMENKULE AİT YASAL İNCELEME SONUÇLARI..... 12

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER 17

MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ,

MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER..... 24

DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN
FAKTÖRLER..... 26

EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM SEÇENEKLERİ.....	26
DEĞERE ETKİ EDEN FAKTÖRLER.....	27
DEĞERLEME SÜRECİ VE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	27
ÜZERİNE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARSA VE PROJE DEĞERLERİ.	28
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI ANALİZİ.....	28
NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ.....	28
MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ.....	28
KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	30
GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	30
MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	30
ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	31
PROJE VE RUHSAT GÖRÜNTÜLERİ	34
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 : 06.01.2014

DEĞERLEME TARİHİ : 06.01.2014

RAPOR TARİHİ : 08.01.2014

RAPOR NUMARASI : 2014-M-0003

RAPOR TÜRÜ : İnegöl Organize Sanayi Bölgesinde 2 adet parsel üzerine kurulu Fabrika Binasının gayrimenkul, Güncel Pazar ve Kira değer tespiti

RAPORU HAZIRLAYAN : Özgür ALCAN – Cengiz ÖĞRETİR

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

SÖZLEŞME TARİHİ VE NUMARASI : 30.12.2011



2014-M-0003
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-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	: 226; 227
VASFI	: Arsa; Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	: 9.763,00m ² (226 parsel); 9.980,00m ² (227 parsel)
YEVMIYE NO	: 2033(226 parsel);2033(227 parsel)
CİLT NO	: 14
SAHİFE NO	: 1309; 1310



GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE GAYRİMENKULÜN PORTFÖYE ALINIP ALINAMAYACAĞI HAKKINDAKİ GÖRÜŞ :

Tapu Takyidatı:

06.01.2014 tarihinde İnegöl Tapu Müdürlüğü'nde yapılan şifahi incelemede değerlemeye konu gayrimenkullerin tapu bilgilerinin yukarıdaki gibi olduğu, konu gayrimenkullerin her biri üzerinde; TAMOA LİMİTED lehine 10.10.2013 tarih, 17872 yevmiye ile 1.dereceden 8.500.000 bedel ile ipotek bulunduğu şifahi bilgisi alınmıştır.

GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerlemeye konu gayrimenkuller tapuda Bursa İli, İnegöl İlçesi, Süleymaniye Köyü, İnegöl-Bursa Asfaltı Honta Köprüsü mevki 100 pafta, 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 76km 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 müsaade 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.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, 9.763,00m² yüzölçümlü 226 parselde kayıtlı arsa ile, 562 ada, 9.980,00m² miktarında 227 parselde kayıtlı Arsa nitelikli taşınmazlardır. Konu gayrimenkuller üzerinde aynı zamanda inşaa edilen fabrika binası mevcuttur.



1.Cadde Cephesi

226-227 Parseller:

Konu 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 alana sahip depo, 297,00m² alana sahip sundurma, 200,00m² alana sahip kazan dairesi, 2 katta toplam 1.000,00m² kapalı alana sahip idare binası,

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

1994 yılında 659 sayılı ruhsat ile bu alanlara ilave olarak inşa edilmiş 3.745,00m² alana sahip fabrika binası, 04.04.1996 gün, 60 sayılı ruhsat ile inşa edilmiş 2 katlı 208,00m² alana sahip trafo binası, 10.03.1999 gün, 93/30 sayılı ruhsat ile inşa edilmiş 5.416,00m² alana sahip fabrika binası ve 29.12.2007 gün, 3 sayılı ruhsat ile inşa edilmiş 776,00m² alana sahip soğukhava deposu olmak üzere toplam 14.680,00m² kapalı alan bulunmaktadır. Gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemede 1.146,00m² 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 500,00m², 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.

İdare binasının 1.normal katı muhasebe, insan kaynakları, fabrika müdürü ofisi, genel müdür ofisi, lavabolar ve bayan soyunma odası hacimlerinden oluşmaktadır. 1.Normal katta odalar 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



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	: 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.

- 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.
- 28.12.1994 gün, 659 sayılı fabrika binası için düzenlenmiş yapı ruhsatı
- 10.03.1999 gün, 1999/30 sayılı 226 parsel üzerinde yer alan fabrika binası için düzenlenmiş yapı ruhsatı

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.
- **1996/60 nolu yapı ruhsatı:** 208,00m²'lik trafo binası için düzenlenmiştir.
- **1999/30 nolu yapı ruhsatı:** 5.416,00m²'lik fabrika binası için düzenlenmiştir. (226 parsel için)
- **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 donanıma ihtiyaç duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrisini temin edebilirler,

c) Mülkiyetlerini edinerek veya tapu kütüğüne şerh edilmiş gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi akdetmek suretiyle alım satım kârı elde etmek veya kat irtifakı tesis 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 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 gerçekleştirilebilirler,

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



2014-M-0003
Avrupa Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.

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	İzmit	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 Mentеше 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 inşa 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 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,
Harmancık, İnegöl,
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. Türkiyenin 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 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

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 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 değerlendirilmesi 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 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 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.

226-227 Parsel bina ve arsa değeri hesaplaması;

Arsa: 9.763,00 m² x 130.-TL /m² = 1.269.190.-TL olacağı takdir
edilmiştir.(226 Parsel)

Arsa: 9.980,00 m² x 130.-TL /m² = 1.297.400.-TL olacağı takdir
edilmiştir.(227 Parsel)

11.053 m² x 385.-TL/m² = 4.255.405.-TL (Fabrika Binaları ve Depo)

1.146 m² x 830.-TL/m² = 951.180.-TL (Yenilenen Soğuk Hava Deposu)

1.000 m² x 500.-TL/ m² = 500.000.-TL (İdari Bina)

776 m² x 550.-TL/ m² = 426.800.-TL (Soğuk Hava Deposu)

408 m² x 320.-TL/m² = 130.560.-TL (Kazan Dairesi, Trafo Binası)

297 m² x 240.TL/m² = 71.280.-TL (Sundurma)

TOPLAM DEĞER = 8.901.815,-TL (226-227 parsel)

Çevre Düzenlemesi Maktuen = 98.185.-TL

TOPLAM DEĞER = 9.000.000,-TL (226-227 parsel)

KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Binanın Yıllık kira değeri;

40.000- TL X 12 ay = **480.000.-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 iki 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,

9.000.000.-TL (Dokuzmilyon Türk Lirası)

kıymet takdir edilmiştir.

Not:

* Konu gayrimenkuller iki adet bağımsız tapu ile mülkiyeti tescil edilmiş olan parseller üzerinde fiilen tek bir fabrika olarak kullanılmaktadır. Raporla takdir edilen değer, bu iki parselin ayrılmadan bir bütün olarak alınıp satılması, teminat verilmesi, portföye dahil edilmesi vs. diğer tasarruflarda bulunması durumu için verilmiş tek değerdir.

* Değerlememizde söz konusu gayrimenkulün mevcut fabrika kullanımını göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Değerleme yapılmış 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 2,1762 TL - T.C.M.B. EURO satış kuru 2,9666 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.

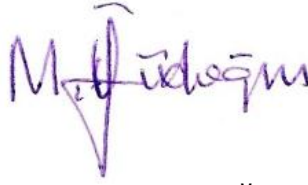
Değerleme Uzmanı

Denetmen

Sorumlu Değerleme
Uzmanı



Özgür ALCAN



Merdol ÖZÜDOĞRU
(402412)



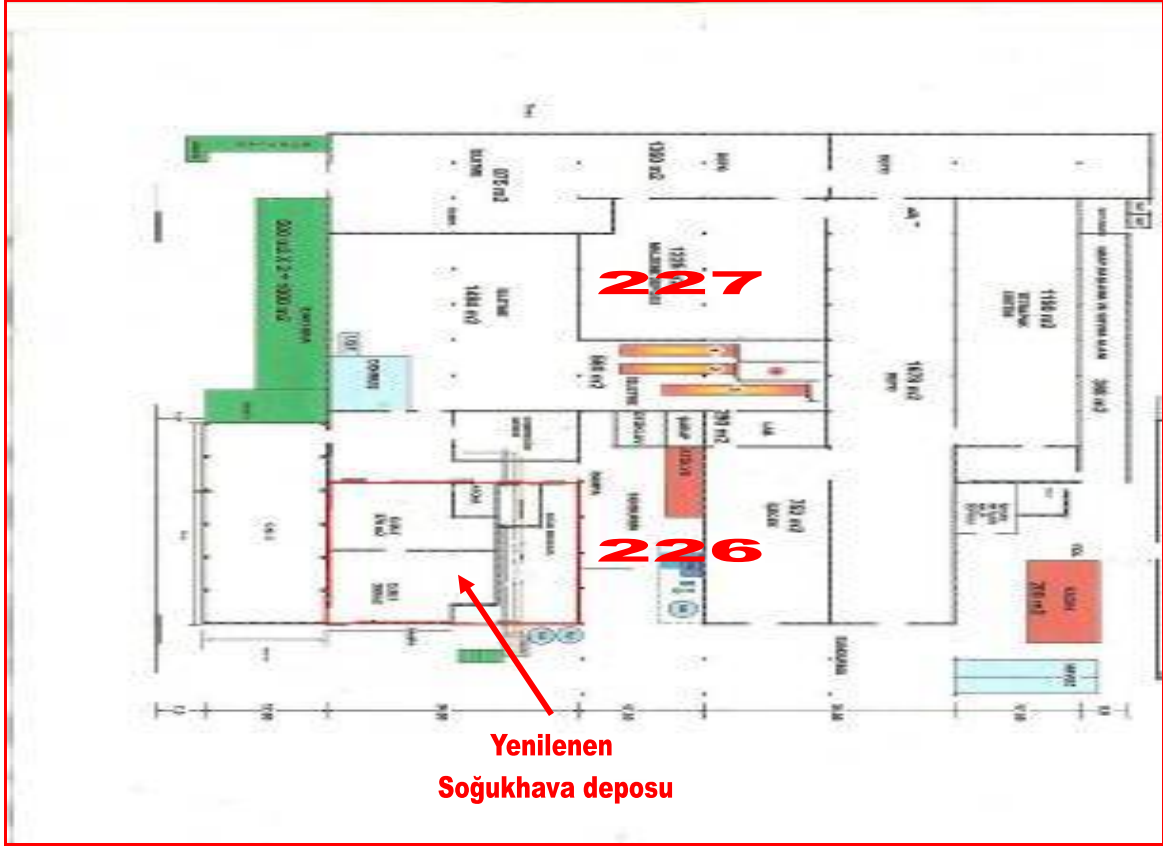
Cengiz ÖĞRETİR
(400130)

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.

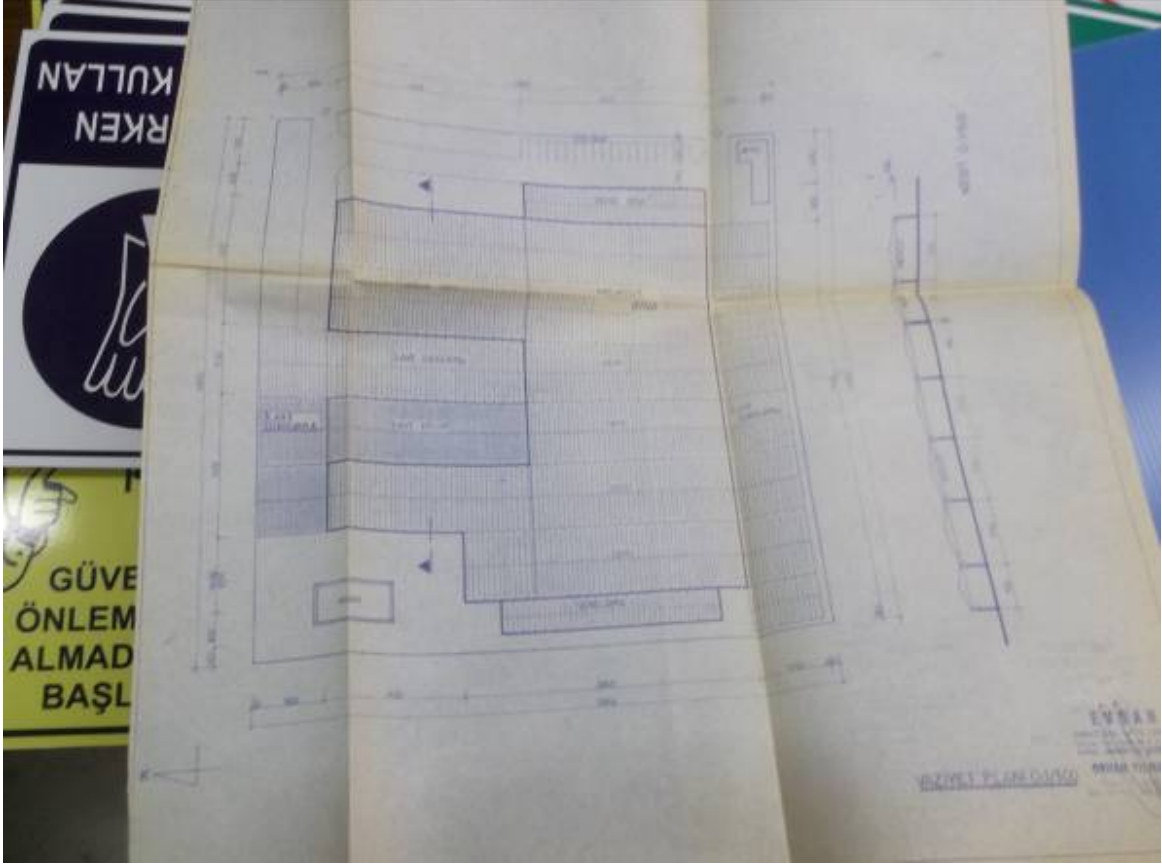
EKLER

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

Değerlemesi yapılan 225, 226, 227 numaralı parseller 04.01.2013 tarih, 2012-M-0239 nolu değerlendirme raporuyla 2012 yılında Şirketimiz tarafından değerlendirilmiştir. Anılan raporda **12.125.000,00.-TL KDV hariç** nihai değer takdir edilmiştir.



226- 227 PARSEL VAZİYET PLANI

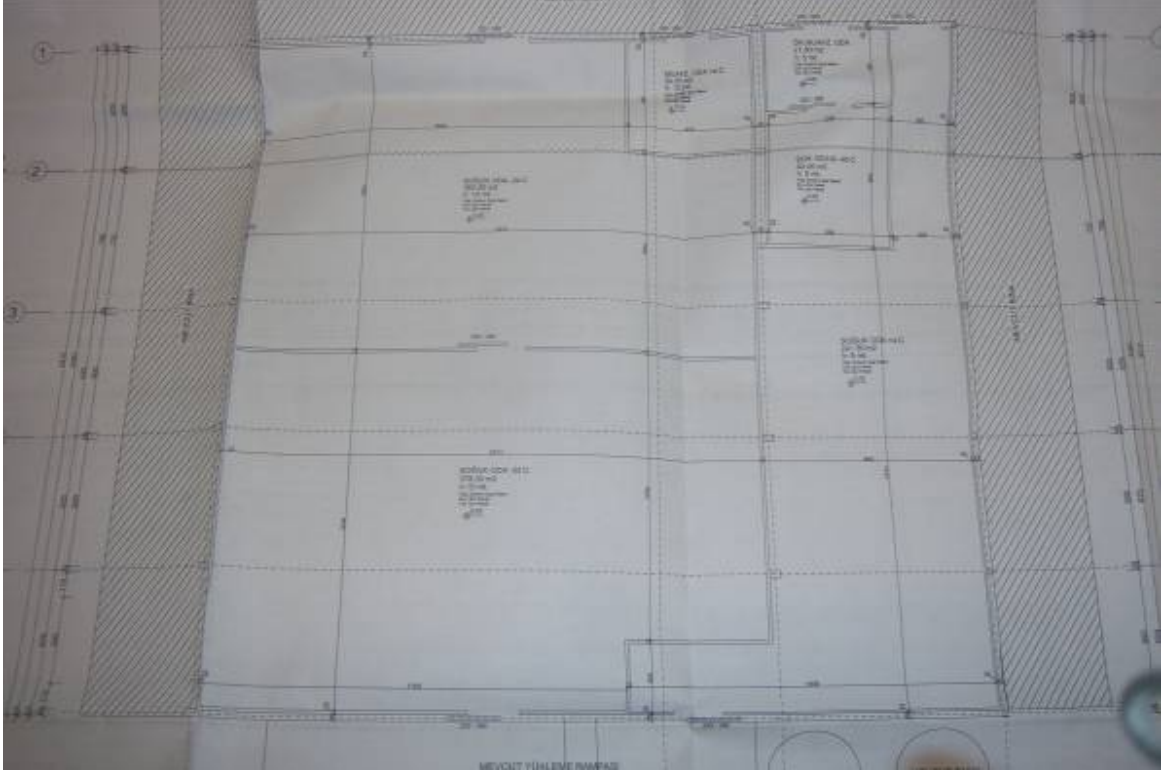


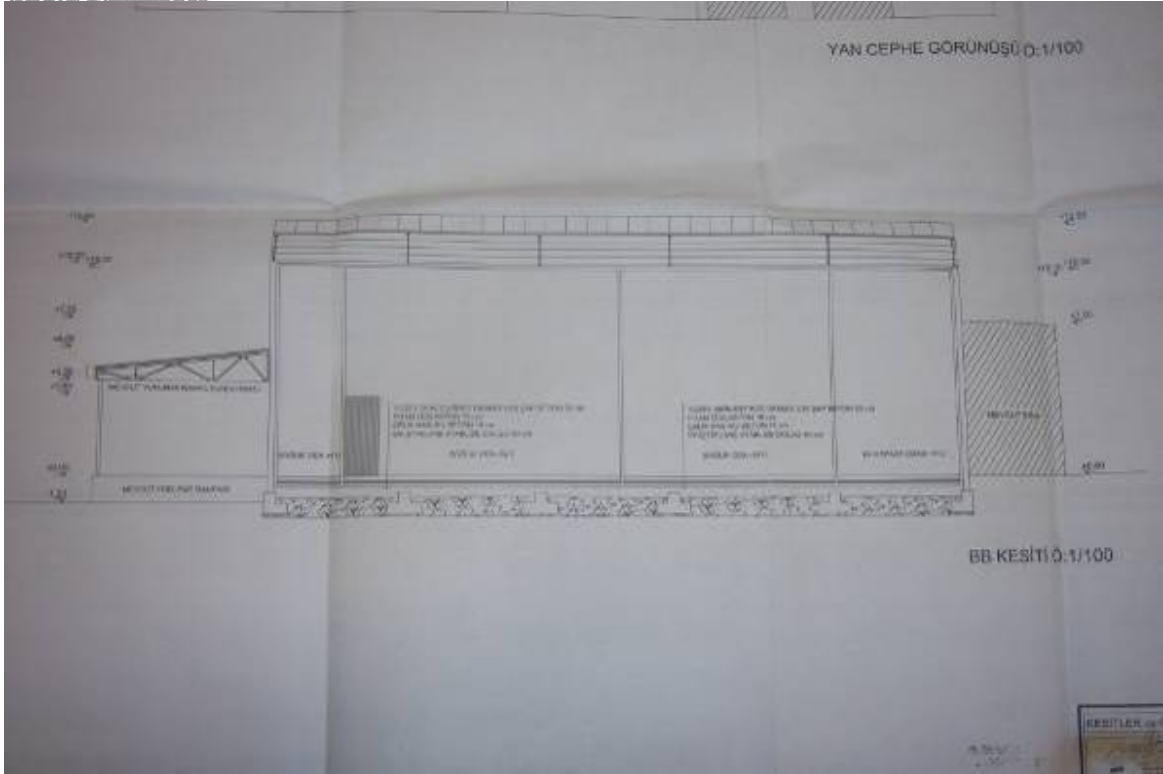
226 PARSEL YENİLENEN SOĞUKHAVA DEPOSU VAZİYET PLANI



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

YENİLENEN SOĞUK HAVA DEPOSU KAT PLANI:





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 etmez.	
1. Ruhsatı veren kurum	İnegöl Belediyesi	2. Ruhsat tarihi	03.09.1994	3. Ruhsat numarası	0659
4. Ruhsatın verdiği maksat	İlave Fabrika binası	5. Mahallesi	Sütlüce	6. Pafta no	100
7. Ada no	562	8. Parsel no	226-227	9. Yıkılma durumu	
10. İmar durumu tarihi		11. İmarat türü	Kaliteli	12. Yıkılma süresi	Evalüasyon
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 kullanım maksadı	Fabrika binası	26. Ünye sayısı		27. Yüzölçümü	3345
28. Yıl seviyesi arsa kat sayısı	-	29. Yıl seviyesi kat sayısı	1	30. Toplam kat sayısı	1
31. Yerin özelliği	6.00	32. İnşaat maliyeti	20230000	33. Yapım 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)	16.872.880.000	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	Orhan Yılmaz (İnş.Müh)	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		Sütlüce Mahallesi		gün ve	
Ceza		Fabrika binası		sayılı karar gereğince parselinde	
Toplam		İlave		otopark ihtiyacı karşılanamamış	
3194 sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işin tamamlanmış olup, yapının feni sorumluluğunu alan inşaatçının 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			

YAPI RUHSATI											
1. Ruhsat veren kurum İNEGÖL BELEDİYESİ				2. Ruhsat tarihi 10.03.1999				3. Ruhsat numarası 1999/0030			
4. Ruhsat veriliş maksadı RUHSAT YENİLEME				5. Mahallesi SÜLEYMANIYE MH.		6. Pafta no 100		7. Ada no 562		8. Parsel no 226	
9. İmar durumu tarihi			10. İmar durumu numarası			11. İsimme türü SOBALI			12. Yakıt türü KATI		
13. Tapu tescil belgesi veren kurum İNEGÖL TAPU MÜDÜRLÜĞÜ				14. Tapu tescil belgesi tarihi 13.08.1985				15. Tapu tescil belgesi numarası 14-1309			
YAPI SAHİBİNİN						YAPI MÜTEAHHİDİNİN					
16. Adı soyadı / ünvanı FRİGOPAK A.Ş.						20. Adı soyadı / ünvanı			21. Kurum sicil no		
17. Bağlı olduğu vergi dairesi			18. Vergi dairesi sicil no			22. Bağlı olduğu vergi dairesi			23. Vergi dairesi sicil no		
19. Adresi ORGANİZE SAN.BÖL. BİRİNCİ CD. İNEGÖL						24. Adresi					
25. Yapının her bir ünitesini kullanma maksadı		26. Ünite sayısı	27. Yüz ölçümü	28. Yol sev. altındaki kat sayısı	29. Yol sev. üstündeki kat sayısı	30. Toplam kat sayısı	31. Yapının yüksekliği	32. 1 m ² sinin maliyeti	33. Yapı sınıfı	34. Yapı grubu	
FABRİKA		1	5,416.00		1	1	6.00	50,243,000	4	A	
Toplam		1	5,416.00								
35. İnşaatın toplam maliyeti (arsa hariç)				36. Alt olduğu yıl		37. Yapının arsa değeri		38. Toplam maliyet			
272,116,088,000				1999		216,360,000,000		488,476,088,000			
39. İskeletin cinsi BETONARME			40. İskeletin dolgu maddesi TUĞLA			41. Yığılma yapının cinsi					
RUHSAT EKİ PROJELER						FENNİ MES'ULÜN (TUS)					
42. Mimari proje DURSUN ÖZTÜRKOĞLU						49. Adı soyadı DURSUN ÖZTÜRKOĞLU (Y.MİMAR)					
43. Statik proje						50. Adresi KAPTAN İŞHANI K:3 İNEGÖL					
44. Tesisat projeleri						51. Taahhüdü 10.03.1999/02555			54. İmzası		
45. Dolgu toplamı 0 m³		46. Kazı toplamı 0 m³		47. Harcı çıkacak kazı toplamı 0 m³		52. Kurum sicil no 11					
48. Harcı çıkacak kazı toplamının doküleneceği yer						53. Oda sicil no 18053					
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER											
55. Gelirin mahiyeti		56. Makbuz tarihi		57. Makbuz no		58. Tutarı		59. Açıklama		60. Otopark harcı	
YOL-KANAL								07.08.1985/6-372 SAYILI İNŞ. RUHSATININ ZEMİN KAT FABRİKA:5416 M2 RUHSAT YENİLEMESİDİR.		Trafik komisyonunun gün ve sayılı kararına göre otopark ihtiyacı karşılanmadığından 0 TL otopark bedeli tahsil edilmemiştir.	
BİNA-İNŞ.HR. CEZA											
Toplam				0							
3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21,22,23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup yapının fenni sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir.											
61. Düzenleyenin adı soyadı, ünvanı, imzası SELİM AYTULUN İNŞAAT TEKNİKERİ				62. Kontrol edenin adı soyadı, ünvanı, imzası İLKNUR YEL İNŞAAT MÜHENDİSİ				63. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası CENGİZ AKYOL HAR. KAD. MÜH. İMAR İŞLERİ MD.			

İNŞAAT RUHSATNAMESİ
(Doldurmadan önce kapaktaki AÇIKLAMAYI okuyunuz)

Crit. No : 8
Sayfa No : 372
Dosya No :

Y.C.
Bursa İl
İnegöl İlçesi
İnegöl Belediyesi

BÖLÜM I - Yapının yeri (adresi)

Semti :
Mahallesi : **SULEYMANIYE**
Sokağı :
Varsa blok numarası :
Pafta numarası : **100**
Ada numarası : **562**
Parsel numarası : **226-227**
İmar durumu numarası :

BÖLÜM II - Yapının sahibi ve fenni sorumlusu

A. Yapı sahibi :
Özel kişi ise Adı, Soyadı ve adresi
Kurum, dernek veya kuruluş ise ismi
Yapı kooperatifi ise ünvanı
Diğer kişiler veya kurumlar ise ünvanı
Yapı müteahhidi tarafından
yapılacak ise
Adı, soyadı ve adresi

FRIGOPAK A.Ş.

B. Yapı sorumlu kuruluşu ismi :
Adı, Soyadı Ünvanı Adresi :
ÖRMAN YELMAZ İNŞAAT

BÖLÜM III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı

1 - Yeni yapı için verilmiştir.
2 - Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir.
(Diğer bölümlerde sadece ilave kimine ait bilgi verilmiz)
3 - Tadilat için verilmiştir.
4 - Tamirat için verilmiştir.
5 - Bahçe duvarı için verilmiştir.

BÖLÜM IV - Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü

Kullanma Amacı	Yüzölçümü m ²	Kullanma Amacı	Yüzölçümü m ²	KOD
1. Ev		8. Sinema, tiyatro		
2. Apartman		9. Özel mülke		
3. Dükkan		10. Lokanta, restoran		
4. Pasaj		11. Fabrika	5416	
5. İşhanı		12. Atölye		
6. Depo, arşiv		13. İmalathane		
7. Garaj		14. Hastahane		
8. Diğer		15. Okul		
		16. Cami		
		17. Resmî derne		
		18.		
		19.		
		20.		
		TOPLAM	5416	

NOT : 1) İlgili () içine (X) koyarak cevaplandırınız.
2) 3,4,5 için sadece Bölüm VI C/2'ye cevap veriniz.

BÖLÜM V - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi (*)

Taşıyıcı sistem

a) İskelet b) Yığma

İskelet Cinsi

1. Çelik
2. Betonarme
3. Ahşap
4. Diğer

Yığmanın cinsi

1. Biriket
2. Tuğla
3. Taş
4. Kerpiç
5. Diğer

İskeletin doğru maddesi cinsi

1. Saç çelik levha
2. Beton blok
3. Biriket
4. Tuğla
5. Ahşap
6. Taş
7. Kerpiç
8. Diğer

NOT : İskelet ve yığma yapılar için inşaat malzemeleri bakımından kullanılacak malzeme miktarı tabanla ilgili olarak kullanılacak olan malzeme miktarı (X) belirtilmelidir.

(*) İlgili () içine (X) koyarak cevaplandırınız.

BÖLÜM VI - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti

	KOD
a. Yapının kat sayısı (*)	1
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı	1
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı	
b. Yapının yüksekliği (metre (**))	6
c. Yapının maliyeti (**)	

1) Yapının özet bilgisi ve maliyeti tabanına göre bir (M2) için tabanlı maliyet TL.
2) Yapının Belediyece tahmin edilen toplam maliyet kıymeti, Ana kıymeti TL.

(*) Kat sayısı ve yüksekliği () içine yazınız.
(**) Kuruluşları dikkate almayınız.

BÖLÜM VII - Belediye geliri ve gerekli açıklama

Gelirin Mahiyeti	Lira	Kr.
İnşaat		
İlgiliye		
Yer tesbiti		
Toplam	0.00	

Yukarıda yeri (Adresi) özellikleri ve fenni şartları yazılı **YENİ YAPI** için **07.08.1985** tarihinde bu **İNŞAAT RUHSATNAMESİ** 3194 sayılı İmar Kanununun 21 ve 22. maddesine göre verilmiş, yapı ruhsat ve denetim harcı 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun maddesine göre **07.08.1985** tarihinde ve sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın imzası alınmıştır.

Yapı Sorumluluğunu Alanın İMZASI : Ruhsatnameyi Kontrol Edenin İMZASI : Muhasebecinin İMZASI : Belediye Fen İşleri Md. nin İMZASI :

YAPI RUHSATI				TSE				DİKKAT : Bu form e nüsha olarak düzenlenmektedir. Aşağı yapı sahibine 1 nüsha belgeyi veren kurumda kalmak üzere 1 nüsha- su Mali ve Güm. Bakanlığına, 1 nüsha ise DİE'ne verir.															
1. Ruhsatı veren kurum İNEGÖL BELEDİYESİ				2. Ruhsat tarihi 28.12.1994				3. Ruhsat numarası 1994/0659															
4. Ruhsat verilmiş maksadı İLAVE FABR. BİNASI				5. Mahallesi SÜLEYMANIYE MAHALLESİ				6. Pafta no 100		7. Ada no 562		8. Parsel no 226-227											
9. İmar durumu tarihi				10. İmar durumu numarası				11. İşinme türü KALORİFER		12. Yakıt türü FUEL OUL													
13. Tapu tescil belgesi veren kurum İNEGÖL TAPU MÜDÜRLÜĞÜ				14. Tapu tescil belgesi tarihi				15. Tapu tescil belgesi numarası															
YAPI SAHİBİNİN						YAPI MÜTEAHHİDİNİN																	
16. Adı soyadı / ünvanı FRİGO PAK A.Ş						20. Adı soyadı / ünvanı EVŞAN İNŞAAT LTD. Ş.T.İ																	
17. Bağlı olduğu vergi dairesi DIŞ TİCARET V.D						22. Bağlı olduğu vergi dairesi BURSA/ÇEKİRGE																	
18. Vergi dairesi sicil no 3889840015						23. Vergi dairesi sicil no 3839930012																	
19. Adresi ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ						24. Adresi İNTOM 99 İŞMERKEZİ KAT:3 NO:33 ÇEKİRGE/BURSA																	
25. Yapının her bir ünitesini kullanma maksadı		26. Ünite sayısı		27. Yüz ölçümü		28. Yol seviyesindeki kat sayısı		29. Yol seviyesindeki kat sayısı		30. Toplam kat sayısı		31. Yapının yükseklği		32. 1 m2 sınırlı maliyet		33. Yapı sınıfı		34. Yapı grubu					
FABRİKA BİNASI				3,745.00				1		1		6.00		2.924.000		3		A					
Toplam		0		3,745.00																			
35. İnşaatın toplam maliyeti (arsa hariç)						36. Alınan yıl						37. Yapının arsa değeri						38. Toplam maliyet					
10.950.380.000						1994						5.922.500.000						16.872.880.000					
39. İskeletin cinsi BETONARME						40. İskeletin dolgu maddesi TUĞLA						41. Yığma yapının cinsi											
RUHSAT EKİ PROJELER						FENNİ MES'ULÜN (TUS)																	
42. Mimari proje ORHAN YILMAZ						45. Adı soyadı ORHAN YILMAZ(İNŞ. MÜH)																	
43. Statik proje "						50. Adresi ORG. SAN. BÖLG.4. CD.İNEGÖL																	
44. Tesisat projeleri						51. Taahhüdü 15.09.1994/14764						54. İmzası											
45. Dolgu toplamı 0 m3		46. Kazı toplamı 0 m3		47. Harcı çıkacak kazı toplamı 0 m3		52. Kurum sicil no						54. İmzası											
48. Harcı çıkacak kazı toplamının dokümancağı yer						53. Ode sicil no 9475						54. İmzası											
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER																							
55. Gelirin mahiyeti		56. Makbuz tarihi		57. Makbuz no		58. Tutarı		59. Açıklama		60. Otopark harcı													
YOL-KANAL								07.08.1985-8/372		Trafik komisyonunun gün ve sayılı kararı gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılanmadığından 0 TL otopark bedeli tahsil edilmiştir.													
BİNA-İNŞ.HR.								07.10.1994/445 SAYILI RUH.FABRİKA BİNASI İLAVESİDİR.															
CEZA																							
Toplam								0															
3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21,22,23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup yapının fenni sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir.																							
61. Düzenleyenin adı soyadı, ünvanı, imzası NEVİN ŞENER İNŞAAT TEKNİKERİ				62. Kontrol edenin adı soyadı, ünvanı, imzası İLKNUR YEL İNŞAAT MÜHENDİSİ				63. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası SAİM TEMEL															

Emsal -1:

Fuat Şenol Emlak – Tel:0536 774 38 80

Konu gayrimenkulün bulunduğu sanayi sitesi içerisinde, konu gayrimenkul ile aynı yapılaşma şartlarına sahip 3.500m² alana sahip olduğu belirtilen, köşe konumlu sanayi arsasıdır. Taşınmazın için 850.000-TL bedel istendiği belirtilmiş olup fiyatta pazarlık payı bulunduğu bilgisi alınmıştır. (242-TL/m²)

Emsal -2:

Çağla Emlak – 0532 744 53 12

Konu gayrimenkulün bulunduğu sanayi sitesi içinde yer alan arsa m² birim fiyatlarının 120-TL ile 140-TL arasında alıcı bulabileceği ifade edilmiştir.

Emsal -3:

Çağla Emlak – 0532 744 53 12

Taşınmazın bulunduğu sanayi sitesi içerisinde 8.200m² arsa alanına, 1.400m² kapalı alana sahip olduğu belirtilen fabrika binasının yaklaşık 1 hafta öncesinde 1.820.000-TL bedel ile satıldığı ifade edilmiştir.

Emsal -4:

Esa Emlak – 0538 666 78 02

Taşınmazın bulunduğu sanayi sitesi içerisinde 7.500m² arsa alanına, 4.000m² kapalı alana sahip olduğu belirtilen fabrika binası, 3.000.000-TL bedel ile satılıktır.