



**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-0408
Talep Tarihi: 29.12.2014
Değerleme Tarihi: 30.12.2014
Rapor Tarihi: 02.01.2015



Bayar Cad.Sıtma Pınar Sk. No:17/3-4
17/11 Kozyatağı-Kadıköy/İST.
Tel :0216 464 60 40
Fax :0216 464 60 39
Erenköy V.D.: 833 041 3400

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

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

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	47

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.

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

RAPOR HAKKINDA

TALEP TARİHİ : 29.12.2014

DEĞERLEME TARİHİ : 30.12.2014

RAPOR TARİHİ : 02.01.2015

RAPOR NUMARASI : 2014-M-0408

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

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

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER :

ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

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

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

MÜŞTERİ TELEFON NO : 0 216 302 40 23

YETKİLİ ADI : A.Haydar GÜÇLÜ

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

DEĞERLEME KONUSU HAKKINDAKİ BİLGİLER :

GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI

MALİKLER	: Frigo-Pak Gıda Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş (Her Biri)
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:

31.12.2014 tarihinde alınan TAKBİS kayıtlarına göre 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 (para birimi belirtilmemiştir) bedel ile ipotek bulunduğu tespit edilmiştir.

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 76 km mesafededir. İnegöl OSB'ye ulaşım ağının rahat olması sebebi ile bölgeye yatırımcıların ilgisi oldukça yoğun olmuştur. Konu

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

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.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

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

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

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

226-227 Parseller:

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, 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, labaratuvar ve 5 adet soğukhava deposu hacimlerinden oluşmaktadır. İşletme ve depo bölümlerinde zemin şap beton, duvarlar sıvalı ve

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

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 örtülüdür. Soğuk hava deposunun zemini şap beton şeklindedir. Trafo binası betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiş olup 2 kattan ibarettir. Cephesi sıvalı ve boyalı olan trafo binasının çatı örtüsü bulunmaktadır.

GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: B.A.K; B.A.Prefabrik ve Çelik Konstürksiyon
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

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

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 donanım ihtiyacı 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 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 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 değerin 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

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

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



Bursa'da şimdilik bilinen en eski arkeolojik kalıntılar Yenişehir yakınlarındaki Mentese 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.

Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Bayar cad. Sitmapınar 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

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

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

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,
Orhanlı, Orhangazi,
Yenişehir

Bursa'nın, 45 km güneydoğusunda, Bursa-Ankara Karayolu üzerinde konumlu ilçe olup üçüncü büyük nüfusa sahiptir. M.Ö. 2000-1900 yılları arasında Anadolu'ya ilk gelen Etiler'in (Hititler) hâkimiyetinde 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 hâkimiyetine 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

Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Bayar cad. Sitmapınar 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



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.

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

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırıran 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

- Sınırlı alıcı kitlesine hitap ediyor olması,

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

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

tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

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

Rapora konu gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

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

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

UZERİNDE 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 150 – 200.-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 konumları, büyüklükleri ve fiziksel özellikleri dikkate alınarak bir bütün halinde optimum arsa m² birim değeri tespit edilmiştir. Yine üst yapı için yapı sınıfına göre yeniden yapma maliyetleri üzerinde yıpranma payları düşülerek hesaplanan üst yapı inşaat maliyetleri birim fiyatları oluşturulmuştur. Bu birim değere takdirlerimizde katılarak konu gayrimenkul için arsa birim değeri takdir edilmiştir. Bu birim fiyatlara piyasada aktif olarak inşaat işleri yapan inşaat ve taahhüt firmaları ile yapılan görüşmede benzer yapı grubunda bulunan bir üst yapı için piyasa birim değerleri toplanmıştır. Her iki birim değerlerden ortalama birim değer oluşturulmuştur. Bu birim değere takdirlerimizde katılarak konu gayrimenkul için inşaat birim değeri takdir edilmiştir.

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

226-227 Parsel bina ve arsa değeri hesaplaması;

Arsa: 9.763,00 m² x 200.-TL /m² = 1.952.600.-TL olacağı takdir
edilmiştir.(226 Parsel)

Arsa: 9.980,00 m² x 200.-TL /m² = 1.996.000.-TL olacağı takdir
edilmiştir.(227 Parsel)

11.053 m² x 370.-TL/m² = 4.089.610.-TL (Fabrika Binaları ve Depo)

1.146 m² x 819.-TL/m² = 938.574.-TL (Yenilenen Soğuk Hava Deposu)

1.000 m² x 450.-TL/ m² = 450.000.-TL (İdari Bina)

776 m² x 530.-TL/ m² = 411.280.-TL (Soğuk Hava Deposu)

408 m² x 300.-TL/m² = 122.400.-TL (Kazan Dairesi, Trafo Binası)

297 m² x 230.TL/m² = 62.370.-TL (Sundurma)

TOPLAM DEĞER = 10.022.834,-TL (226-227 parsel)

Çevre Düzenlemesi Maktuen = 77.166.-TL

TOPLAM DEĞER = 10.100.000,-TL (226-227 parsel)

KIRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Binanın Yıllık kira değeri;

60.000- TL X 12 ay = **720.000.-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 değerlendirilmesi ile ilgili olarak raporda verilmesi gereken asgari bilgilerin tamamı verilmiştir.

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,

10.100.000.-TL (Onmilyonyüzbin 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 kullanımı göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir olup gayrimenkulün farklı bir işlev ile değerlendirilmesi halinde yeniden değerlendirme çalışması yapılması gerektiği ve sonuçların farklı çıkmasının doğal olacağı beklenmelidir.

Rapor tarihi itibariyle; T.C.M.B. USD satış kuru 2,1762 TL - T.C.M.B. EURO satış kuru 2,9666 TL

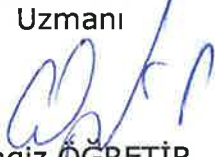
Not: Takdir edilen değere KDV dahil değildir. Bu takdirimiz, taşınmazlarla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır. İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.
Bilgilerinize sunulur.

Değerleme Uzmanı




Özgür ALCAN

Sorumlu Değerleme
Uzmanı



Cengiz ÖGRETİR
(400130)

Sorumlu Değerleme
Uzmanı



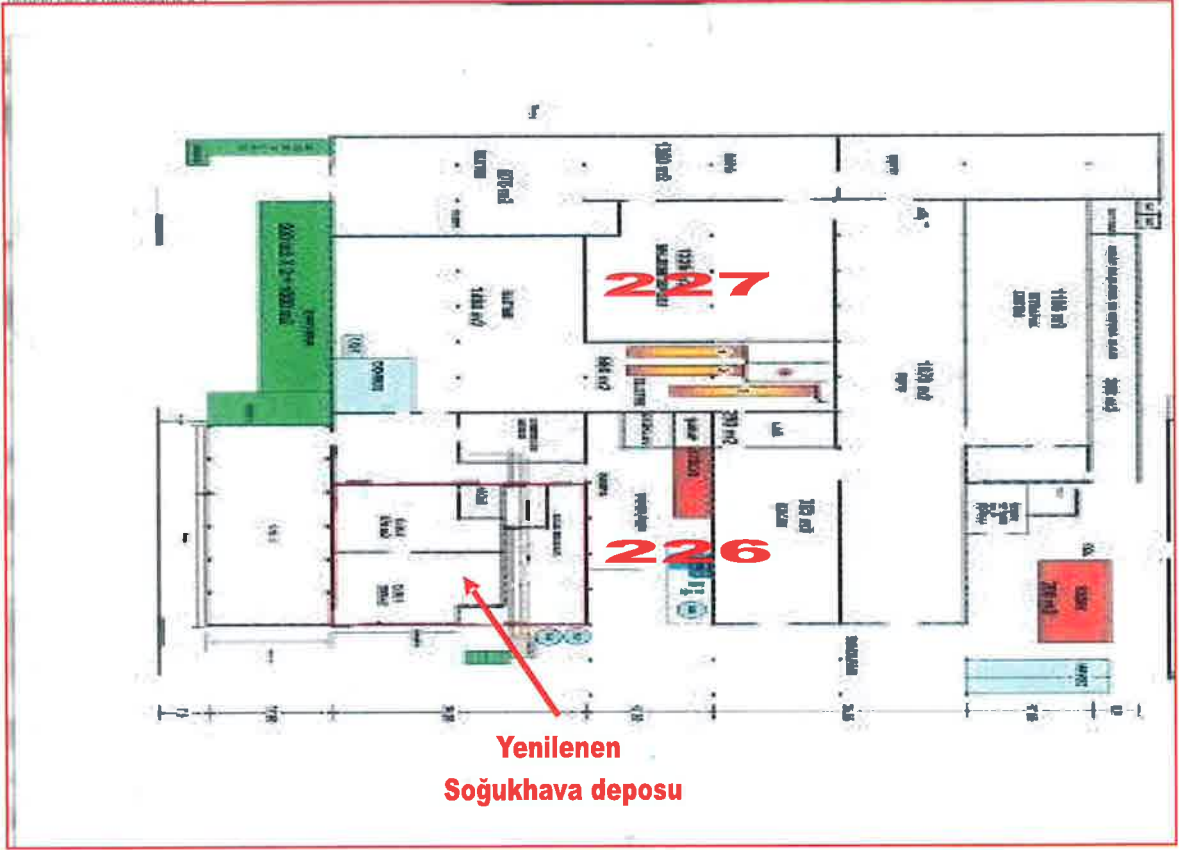
R.Derya BİLGİÇ
(400257)

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.

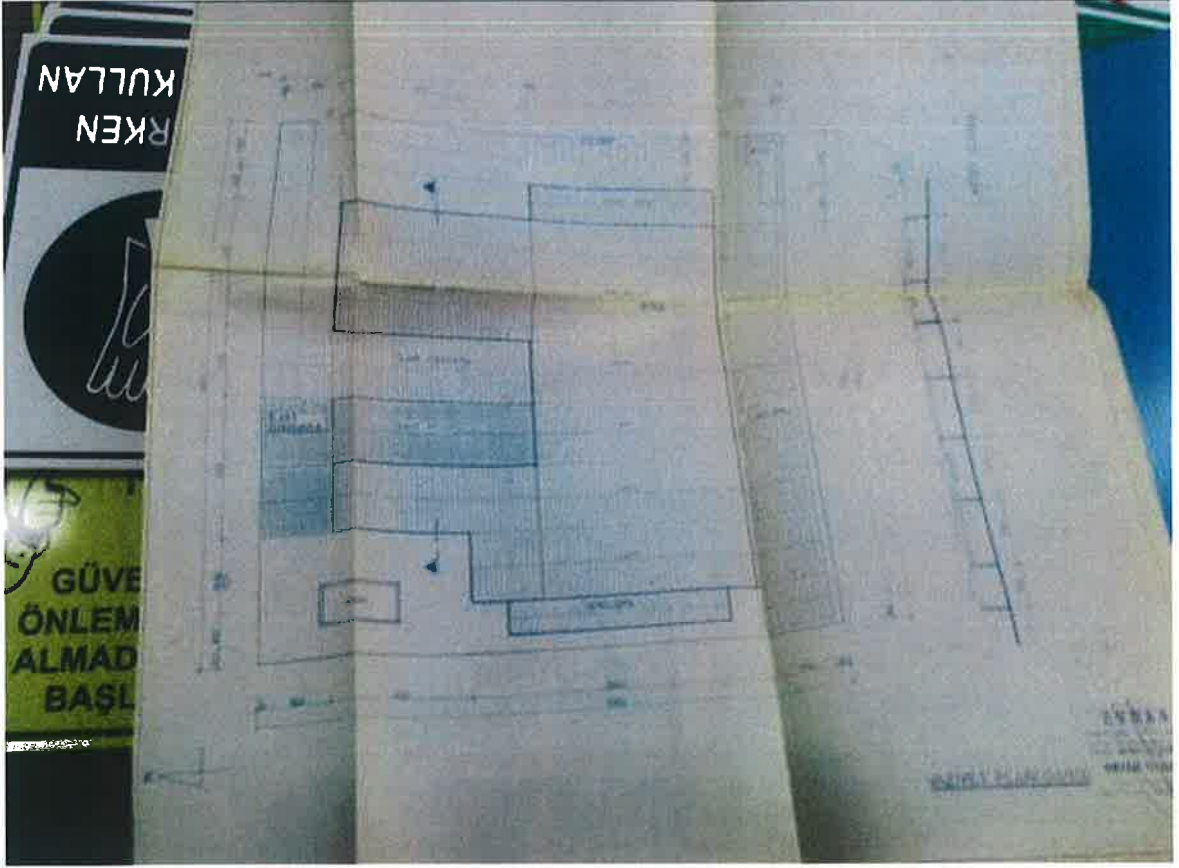
EKLER

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

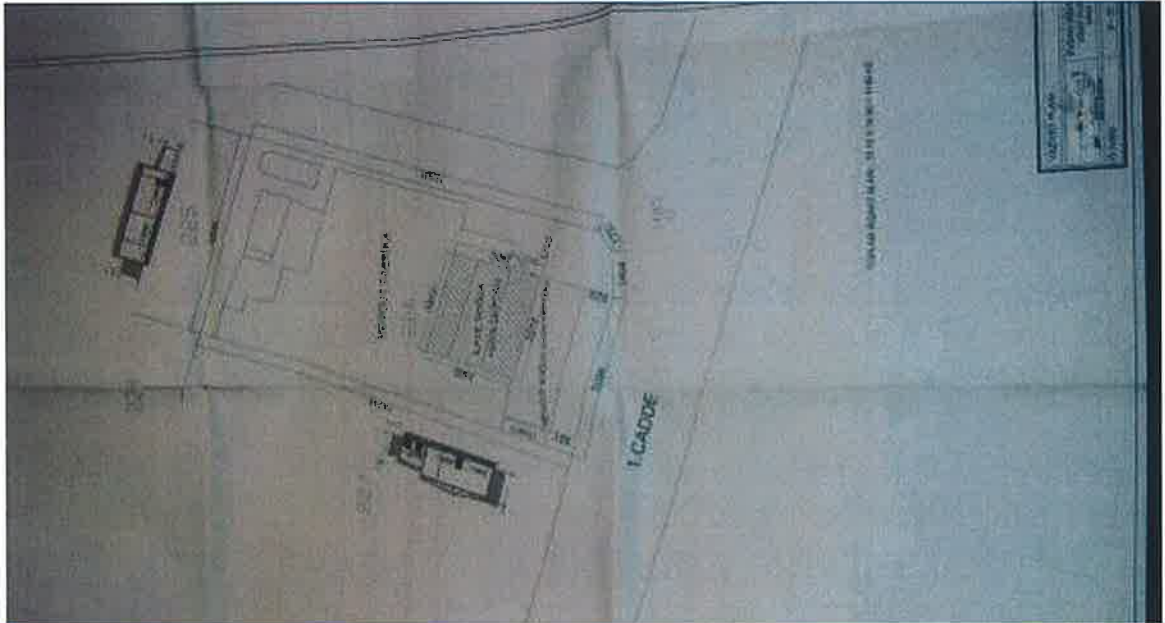
Değerlemesi yapılan taşınmazlar; 08.01.20142 tarih, 2014-M-0003 nolu değerlendirme raporuyla 2012 yılında Şirketimiz tarafından değerlendirilmiştir. Anılan raporda **9.000.000,00.-TL KDV hariç** nihai değer takdir edilmiştir.



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

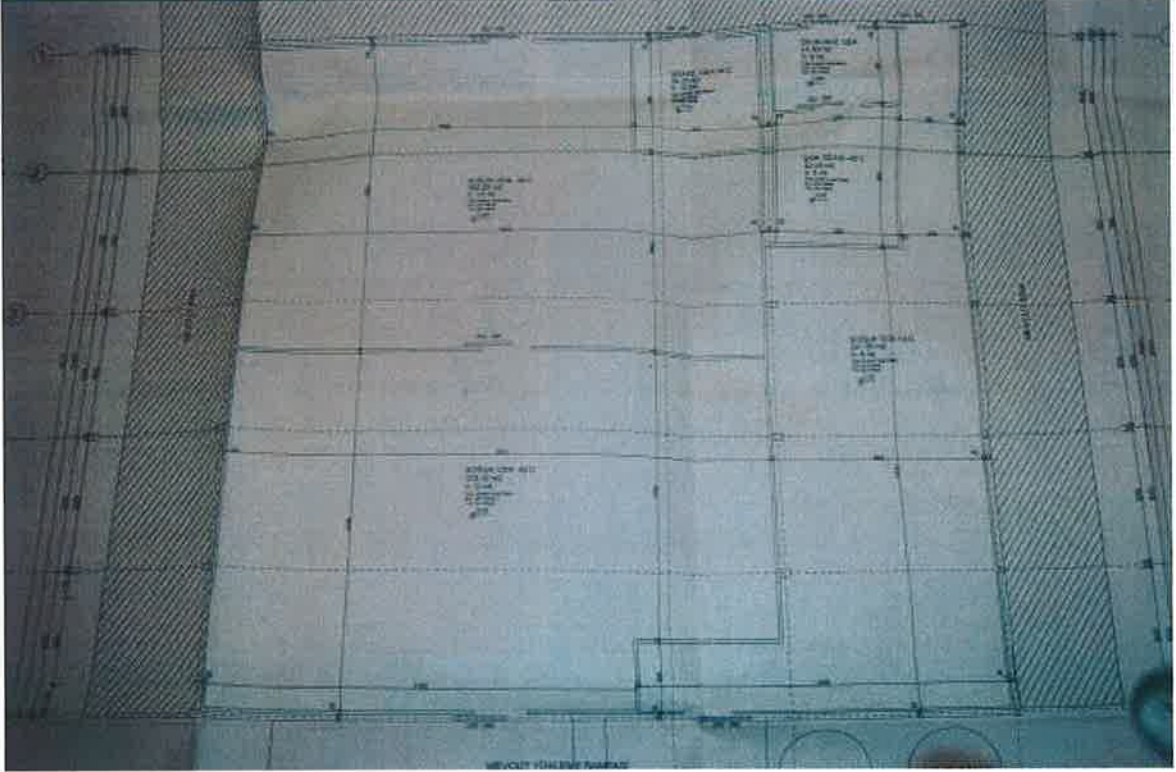


226 PARSEL YENİLENEN SOĞUKHAVA DEPOSU VAZİYET PLANI

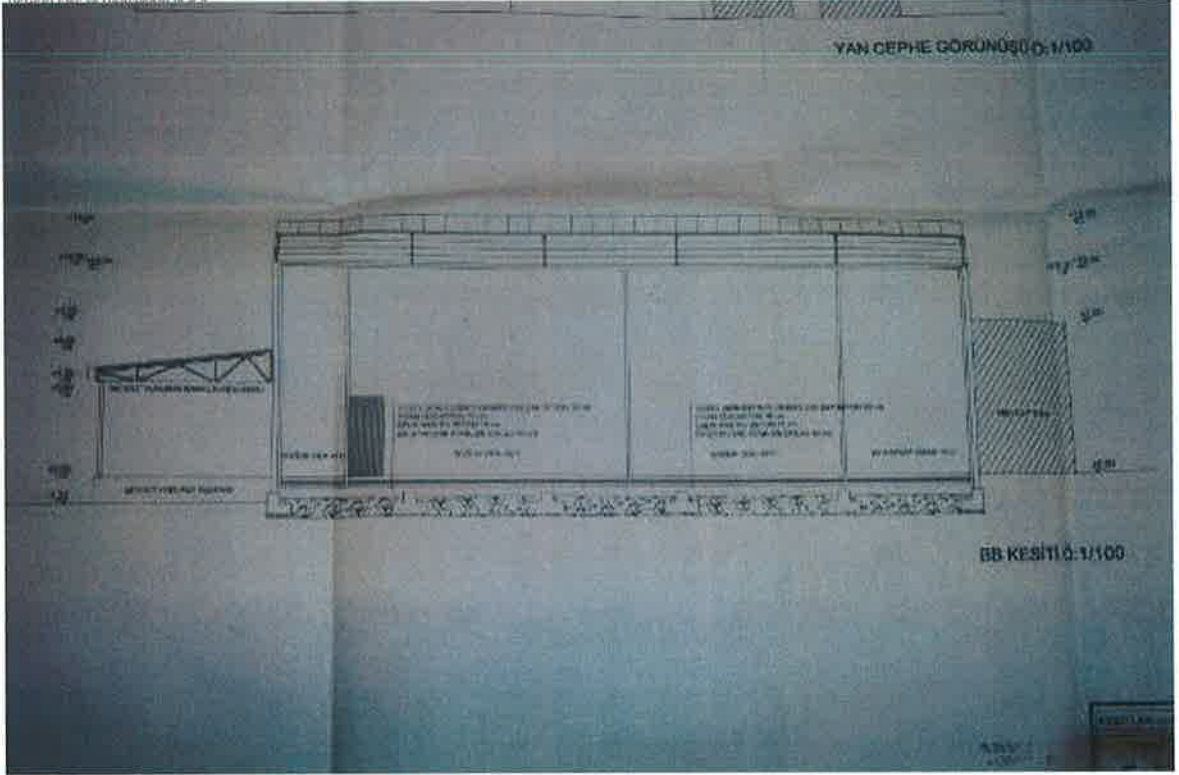


Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Bayar cad. Sıtmapınar Sokak,
No:17 D:3-4 Kozyatağı/İstanbul
avrupa@addas.com.tr - Tel:0216 464 60 40 - Faks:0216 464 60 39 - www.addas.com.tr

YENİLENEN SOĞUK HAVA DEPOSU KAT PLANI:



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



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

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. Parça no 100		7. Ada no 582		8. Parsel no 228	
9. İmar durumu tarihi			10. İmar durumu numarası			11. İmar durumu SOBALI			12. Yaka no 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 / Unvanı FRİGOPAK A.Ş.						20. Adı soyadı / unvanı			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 kullandığı 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 m2 sınırlı maliyeti	33. Yapı sınıfı	34. Yapı grubu			
FABRİKA		1	5,415.00			1	1	6.00	50,243,000	4	A		
Toplam		1	5,415.00										
35. İşletim toplam maliyeti (araba hariç)						36. Ak olduğu yıl		37. Yapının arsa değeri		38. Toplam maliyet			
272,116,088,000						1999		216,360,000,000		488,476,088,000			
39. İskeletini onarı				40. İskeletini dolgu maddesi				41. Yıkma yapım onarı					
BETONARME				TUĞLA									
RUHSAT EKI 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. Teşhisat projeleri						51. Taahhüdü 10.03.1999/02555			54. İnzası				
45. Dolgu toplamı		46. Kazı toplamı		47. Harcı çıkacak kazı toplamı		52. Kurum sicil no		53. Oda sicil no					
0 m3		0 m3		0 m3		11		18053					
48. Harcı çıkacak kazı toplamının karşılanacağı yer													
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 gereğince parasız 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 nci maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup yapının fenni sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir.													
61. Düzenleyenin adı, soyadı, unvanı, imzası:				62. Kontrol edenin adı, soyadı, unvanı, imzası:				63. Onaylayanın adı, soyadı, unvanı, imzası:					
SELİM AYTULUN İNŞAAT TEKNİKERİ				İLKNUY YEL İNŞAAT MÜHENDİSİ				CENGİZ AKYOL MAR. KAD. MÜH. İNŞAAT İŞLERİ MÜD.					

İNŞAAT RUHSATNAMESİ
(Doldurmadan önce kağıdı okuyunuz)

Çizim No: 8
Sahife No: 222
Çizim No:

BÖLÜM I - Yapının yeri (adresi)

Semti: **SULEYMANIYE**
Mahallesi: **SULEYMANIYE**
Sokağı: **SULEYMANIYE**
Vahat Dışındaki Numarası: **100**
Ada Numarası: **562**
Parşel Numarası: **226-227**
İmar Durumu Numarası:

BÖLÜM II - Yapının sahizi ve fenni sorumlusu

A. Yapı Sahibi: **FRIGOPAK A.Ş.**
B. Fenni Sorumlusu: **FRIGOPAK A.Ş.**

BÖLÜM III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı

1 - Yeni yapı için verilmiştir.
2 - Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir.
3 - Tadilat için verilmiştir.
4 - Tamirat için verilmiştir.
5 - Belirli duvar için verilmiştir.

BÖLÜM IV - Yapının kullanım amacı ve yüzölçümü

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



DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.
TAKBİS SİSTEMİ GÖRÜNTÜLERİ

2014-M-0408
Avrupa Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	31.12.2014 15:50:59	2014-35753	20141231-2546-F01017	15.00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevki	INEGÖL BURSA ASFALT I	
Zemin No	28885821	Cilt / Sayfa No	14 / 1309	
İl / İlçe	BURSA / INEGÖL	Ada / Parsel	562 / 226	
Kurum Adı	Inegöl	Yüzölçüm	9763,00000	
Mahalle / Köy Adı	SÜLEYMANIYE Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda		Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
FRİGO PAK GIDA MADDELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000		Satış - 13.8.1985 - 2033	

İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
TAMDA LIMITED	8500000.00	10	10.10.2013 - 17872
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Inegöl TM SÜLEYMANIYE Mahallesi 562 Ada 226 Parsel	1000/1000	FRİGO PAK GIDA MADDELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2013 - 17872

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	31.12.2014 15:52:55	2014-35754	20141231-2546-F01022	15.00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevki	INEGÖL BURSA ASFALT I	
Zemin No	28885022	Cilt / Sayfa No	14 / 1310	
İl / İlçe	BURSA / INEGÖL	Ada / Parsel	582 / 227	
Kurum Adı	Inegöl	Yüzölçüm	9860,00000	
Mahalle / Köy Adı	SÜLEYMANIYE Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda		Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
FRİGO PAK GIDA MADDELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000		Satış - 13.8.1985 - 2033	

İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
TAMDA LIMITED	8500000.00	10	10.10.2013 - 17872
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Inegöl TM SÜLEYMANIYE Mahallesi 562 Ada 227 Parsel	1000/1000	FRİGO PAK GIDA MADDELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	10.10.2013 - 17872

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



Bayar Cad. Sıtmapınar Sok. No:17
17/11 Kozyatağı-Kadıköy/İST.
Tel :0216 464 60 40
Fax :0216 464 60 39
Erenköy M.D: 833 041 3400

İdari Sorgu Coğrafi Sorgu

İl: İlçe: Mahalle/Köy:
Ada: Parsel:

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Mülkiyet	Mevki	Pafta
Bursa	İnegöl	Suleymaniya	562	228	9.763,02 m2	Aras	İnegöl bursa ezfele	103

Yol Tanfisi Kırsu Parselleri Göster | Yazdır



İdari Sorgu Coğrafi Sorgu

İl: İlçe: Mahalle/Köy:
Ada: Parsel:

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Mülkiyet	Mevki	Pafta
Bursa	İnegöl	Suleymaniya	562	227	9.020,09 m2	Aras	İnegöl bursa ezfele	103

Yol Tanfisi Kırsu Parselleri Göster | Yazdır



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

Seç	Bilinmeyen	Bina Ana Giriş	19	562,100,229			
Seç	İskan	Bina Ana Giriş	21	562,100,228			
Seç	Bilinmeyen	Bina Ana Giriş	23	562,100,227			
Seç	İskan	Bina Ana Giriş	25	562,100,226			
Seç	Bilinmeyen	Bina Ana Giriş	27	563,100,219			
Seç	Bilinmeyen	Bina Ana Giriş	29	563,100,217			
Seç	Bilinmeyen	Bina Ana Giriş	31	563,100,218			

<< Önceki 2 / 3 Sonraki >>

Bağımsız Bölüm Seçme
>> **Bağımsız Bölümler**

Seç	Durum	Tip	İç Kapı No	Adres No
Seç	İskan	Özel		2456839964

Seç	İskan	Bina Ana Giriş	17	562,100,234			
Seç	Bilinmeyen	Bina Ana Giriş	19	562,100,229			
Seç	İskan	Bina Ana Giriş	21	562,100,228			
Seç	Bilinmeyen	Bina Ana Giriş	23	562,100,227			
Seç	İskan	Bina Ana Giriş	25	562,100,226			
Seç	Bilinmeyen	Bina Ana Giriş	27	563,100,219			
Seç	Bilinmeyen	Bina Ana Giriş	29	563,100,217			
Seç	Bilinmeyen	Bina Ana Giriş	31	563,100,218			

<< Önceki 2 / 3 Sonraki >>

Bağımsız Bölüm Seçme
>> **Bağımsız Bölümler**

Seç	Durum	Tip	İç Kapı No	Adres No
Seç	Bilinmeyen	Özel		2458339914

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

Emsal -1:

Çampaş Gayrimenkul – Tel: 0532 673 97 63

Konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede Ankara yoluna cepheli olan 8.000m2 alana sahip arsa için 5.000.000-TL bedel istenmektedir. (625-TL/m2)

Emsal -2:

Seymen Fatih Gayrimenkul – Tel: 0532 477 83 58

Konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede sanayi imarlı olduğu belirtilen emsal:1 olduğu beyan edilen, Alanyurt Caddesine yakın konumda yer alan 5.400m2 alana sahip arsadır. Taşınmaz için 1.500.000-TL bedel istenmektedir. (277-TL/m2)

Emsal -3:

MG Emlak – 0 (533) 660 42 40

Taşınmazın bulunduğu sanayi sitesi içerisinde 8.130m2 arsa alanına, 1.810m2 kapalı alana sahip olduğu belirtilen fabrika binası 3.500.000-TL bedel ile satılıktır. (1.933-TL/m2)

Emsal -4:

Anonim Gayrimenkul – 0 (532) 646 48 73

Taşınmazın bulunduğu sanayi sitesi içerisinde 10.000m2 arsa alanına, 4.650m2 kapalı alana sahip olduğu belirtilen fabrika binası, 4.500.000-TL bedel ile satılıktır. (967-TL/m2)