

RAPOR BİLGİLERİ

İÇİNDEKİLER.....2

RAPOR HAKKINDA.....4

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ..... 5

DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI..... 6

GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE GAYRİMENKULÜN PORTFÖYE ALINIP

ALINAMAYACAĞI HAKKINDAKİ GÖRÜŞ..... 7

GAYRİMENKULÜN TANIMI..... 7

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

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

ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ..... 10

GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ..... 14

GAYRİMENKULE AİT YASAL İNCELEME SONUÇLARI..... 15

YAPI DENETİMİ İLE İLGİLİ BİLGİLER..... 14

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER 20

MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ,

MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER..... 21

DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN

FAKTÖRLER..... 22

RAPOR HAKKINDA

TALEP TARİHİ : 25.03.2010

DEĞERLEME TARİHİ : 29.03.2010

RAPOR TARİHİ : 30.03.2010

RAPOR NUMARASI : 2010-M-0036

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

RAPORU HAZIRLAYAN : Merdol ÖZÜDOĞRU – Cengiz ÖĞRETİR

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

SÖZLEŞME TARİHİ VE NUMARASI : 06.03.2010

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

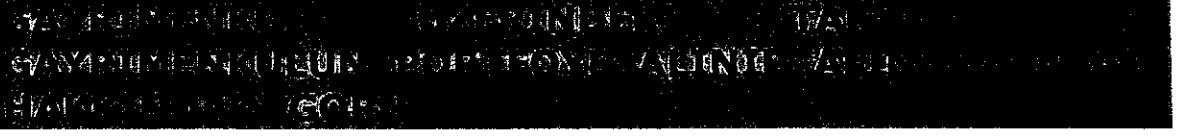
MÜŞTERİ TELEFON NO : 0216 302 40 23

YETKİLİ ADI : A.Haydar GÜÇLÜ

TALEBİN KAPSAMI ve KISITLAMALAR : Frigo-Pak Gıda Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile yapılan 06.03.2010 tarihli sözleşme ekindeki gayrimenkullerin Güncel Pazar değerinin tespit edilmesi ve Raporlanması.

GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI

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



Tapu Takyidatı:

29.03.2010 tarihinde İnegöl Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan Şifahi incelemede değerlemeye konu gayrimenkuller ile tapu kayıtlarında aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır:

* 225 numaralı parselin tapu kayıtları üzerinde;

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

* 226 numaralı parselin tapu kayıtları üzerinde;

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

* 227 numaralı parselin tapu kayıtları üzerinde;

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

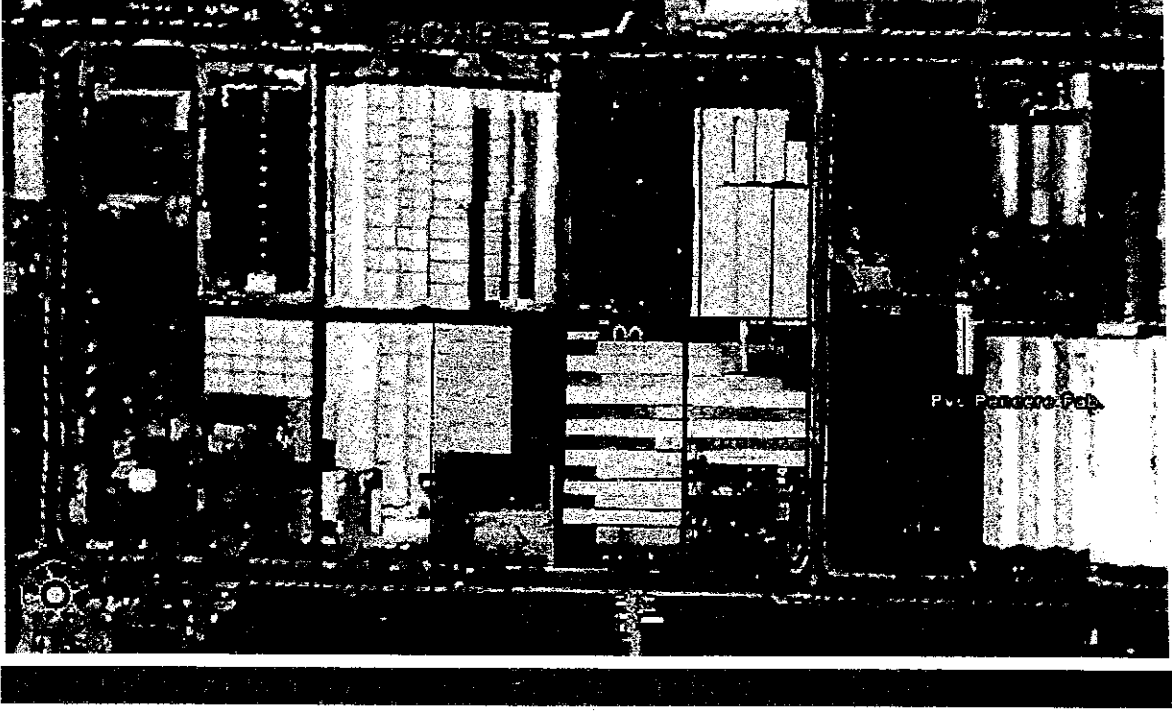
Beyanları mevcut olup başkaca takyidat bulunmamaktadır.



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

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





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.

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

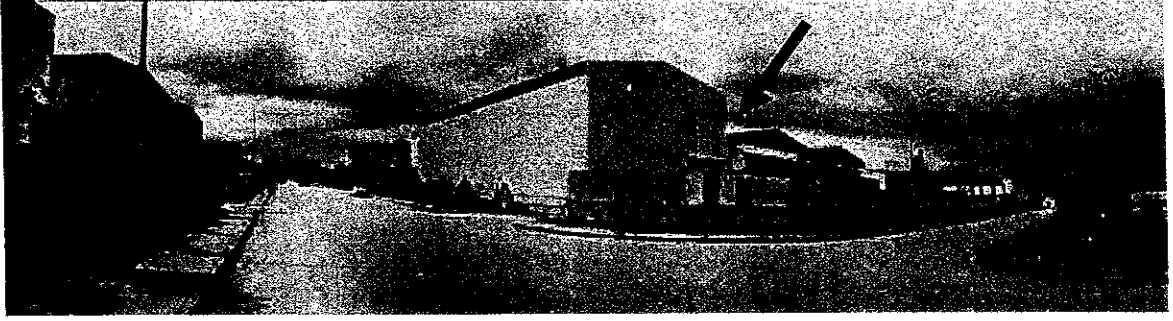


1.Cadde Cephesi

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

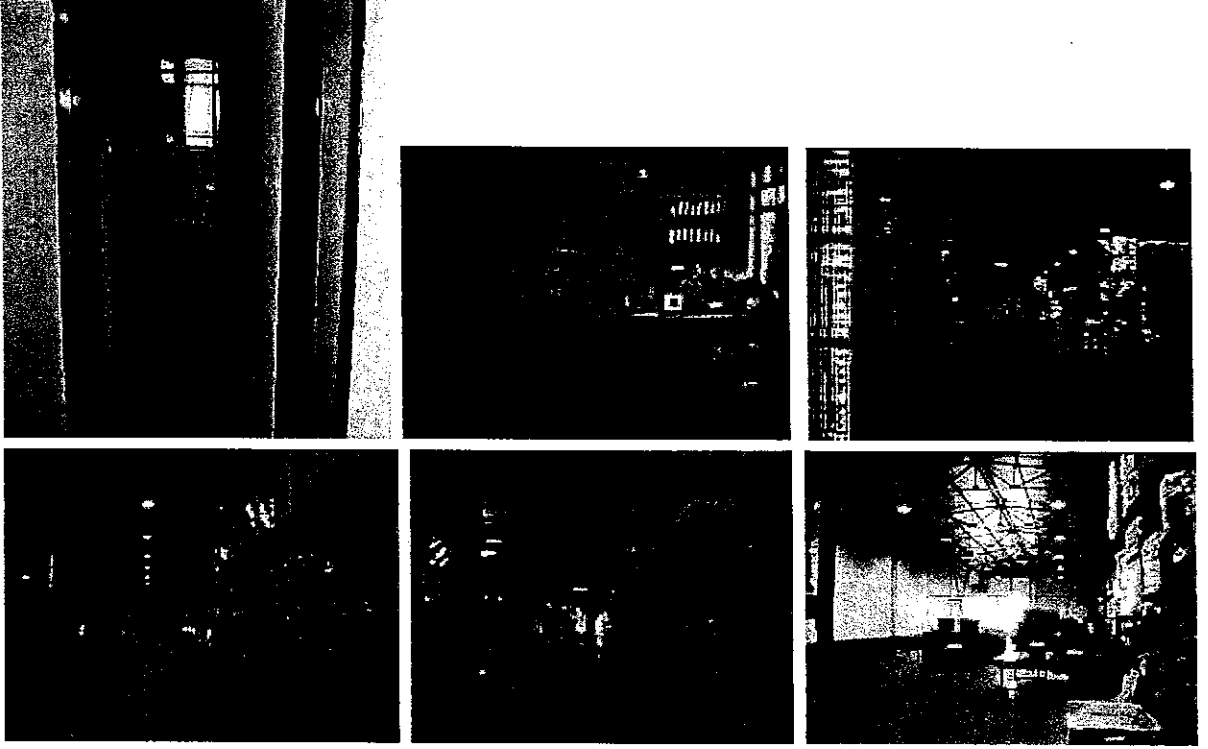
225 numaralı parsel;

Üzerinde yer alan fabrika binası prefabrik yapı tarzında inşa edilen 5.280,00m² depo alanı, 487,00m² sundurma alanı, betonarme karkas yapı tarzında inşa edilen 1.496m² fabrika binası, 2 katlı idari bina, bekçi kulübesi, 760,00m² fabrika binası olmak üzere toplam brüt 8.025,00m² kapalı kullanım alanına sahiptir.



4.Cadde Cephesi

Konu gayrimenkul üzerinde yer alan idari bina betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiş olup 2 kattan oluşmaktadır. Cephesi sıvalı ve boyalı olan idari binanın zemin katı kullanılmaktadır. İdari binada oda zeminleri laminat parke, kat holü seramik kaplı, pencere doğramaları pvc doğrama olup dahili kapılar amerikan stili panel kapı şeklindedir. Isıtması elektrikli ısıtıcılar ile sağlanan idari binanın 2. normal katı kullanılmadığı için içinin görülmesi mümkün olmamıştır. Konu parsel üzerinde bulunan fabrika alanı betonarme prefabrik yapı tarzında inşa edilmiştir. Depo olarak kullanılan bölümde kolon aks aralıkları 6,00m olup yükseklik 6,50m'dir. Zemini şap beton, duvarları sıvalı ve boyalı olan deponun çatısı prefabrik çatı aşığı üzerine sandvic panel çatı örtüsü ile örtülüdür. Konu gayrimenkul üzerine sonradan inşa edilen depo alanı betonarme prefabrik olarak inşa edilmiş olup kolon aks aralıkları 6,00m'dir. Zemini şap beton, duvarları sıvalı ve badanalı, çatısı prefabrik çatı aşığı üzerine sandvic panel çatı örtüsü ile örtülüdür.

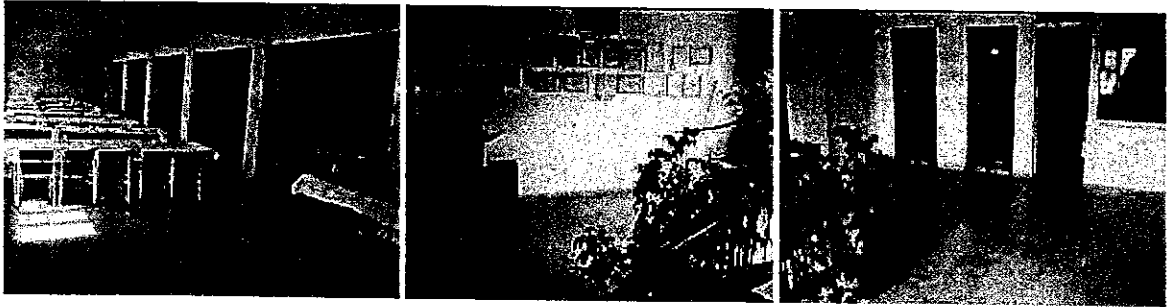


İdare Binası ve Fabrika Binası Görüntüleri

226-227 Parseller:

Üzerinde bulunan konu gayrimenkuller müşterek kullanılmakta olup parsellerin ayıran sınır bulunmamaktadır. Konu gayrimenkuller üzerinde 226 ve 227 parseller için 1994 yılında 445 sayılı yapı ruhsatına göre yapılmış 3.038,00m² depo alanı, 297,00m² sundurma alanı, 200,00m² kazan dairesi, 2 katta toplam 1.000,00m² kapalı alana sahip idare binası, 1994 yılında 659 sayılı ruhsat ile bu alanlara ilave olarak inşa edilmiş 3.745,00m² fabrika binası, 04.04.1996 gün, 60 sayılı ruhsat ile inşa edilmiş 2 katlı 208,00m² trafo binası, 10.03.1999 gün, 93/30 sayılı ruhsat ile inşa edilmiş 5.416,00m² fabrika binası ve 29.12.2007 gün, 3 sayılı ruhsat ile inşa edilmiş 776,00m² soğukhava deposu olmak üzere toplam 14.680,00m² kapalı alan bulunmaktadır.

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



Yemekhane ve idare binası görüntüleri

İdare binasının 1.normal katı muhasebe, insan kaynakları, fabrika müdürü ofisi, genel müdür ofisi, lavabolar ve bayan soyunma odası hacimlerinden oluşmaktadır. 1.Normal katta oda seramik kaplı olup diğer hacimler sıvalı ve boyalıdır. Merkezi kapıları ahşap doğrama, pencereleri çift camlı ısı yalıtımlı olan idari binanın ısıtması kalorifer ile sağlanmaktadır.



Muhasebe Görüntüsü

Fabrika binası betonarme prefabrik yapı tarzında inşa edilmiş olup işletme bölümü, malzeme deposu, şurup hazırlama ünitesi, paketlenme ünitesi, içecek hattı, kazan dairesi, laboratuvar ve 5 adet soğukhava deposu hacimlerinden oluşmaktadır. İşletme ve depo bölümlerinde zemin şap beton, duvarlar sıvalı ve

boyalı olup çatı prefabrik çatı aşığı üzerine sandvich panel çatı örtüsü ile örtülüdür. Laboratuvar bölümü 2 kattan oluşmakta olup zemin katında laboratuvar, 1. normal katta makina şefi ofisi bulunmaktadır. Zemini seramik kaplı, duvarları sıvalı ve boyalı olan laboratuvarın pencere doğramaları pvc'dir



İşletme Bölümü

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

| | |
|----------------|--|
| 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 | : 8.025,79 m ² (225 parsel) |
| | : 14.680,00m ² (226-227 parsel) |
| ELEKTRİK | : Şebeke |
| SU | : Şebeke |
| KANALİZASYON | : Şebeke |
| SU DEPOSU | : Mevcut |
| HİDROFOR | : Mevcut |



DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

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

Ruhsat, Proje, İskan Bilgileri:

_Taşınmazlara ait farklı tarihlerde hazırlanmış projeler bulunmaktadır.

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

225 PARSEL İÇİN:

- **1988 tarih ve 13/608 sayılı yapı ruhsatı:** 760,00m² fabrika alanı için düzenlenmiştir.
- **20.07.2004/87 nolu yapı ruhsatı:** 170,00m²'lik sundurma alanı için düzenlenmiştir.
- **03.04.2005/24 nolu yapı ruhsatı:** 319,00m²'lik sundurma alanı için düzenlenmiştir.

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

- **20.07.2004/86 nolu yapı ruhsatı:** 5.280,00m²'lik depo alanı için düzenlenmiştir.
- **10.03.1989-2/88 nolu yapı ruhsatı:** 1.496,00m²'lik ruhsat 760,00m² ilave fabrika, 722,00m² idari bina ve 14,00m² bekçi kulübesi için düzenlenmiştir.

226-227 PARSELLER İÇİN:

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

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 Resmî Gazete’de yayınlanan tebliğin 24. maddesinde sayılmaktadır.

Madde 24 - Ortaklıklar ;

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

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

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

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

e) (Değişik: Seri: VI, No: 17 sayılı Tebliğ ile) Hiçbir surette otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemezler. Ancak, 32 nci maddenin birinci fıkrası kapsamındaki faaliyetler ve bu faaliyetler nedeniyle istihdam edilen personel bu bent kapsamında değerlendirilmez.

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

Ancak; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yatırım Faaliyetleri’nin düzenlendiği

25. madde de ise;

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

- a) Sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir, borsa para piyasası ve ters repo işlemi yapabilir, Türk Lirası veya yabancı para cinsinden vadesiz ve vadeli mevduat hesabı açtırabilirler,*
- b) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek maksadıyla ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilirler. Otel, hastane veya buna benzer faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilirler,*
- c) Mülkiyetlerini edinerek veya tapu kütüğüne şerh edilmiş gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi akdetmek suretiyle alım satım kârı elde etmek veya kat irtifakı tesisi suretiyle proje geliştirmek maksadıyla arsa ve arazileri alabilirler,*
- d) Kamu veya özel tüzel kişiliklerince veya gerçek kişilerce, ortaklık adına, üzerlerinde proje geliştirilmesi maksadıyla müstakil ve daimi bir hak niteliğinde üst hakkı tesis edilen gayrimenkulleri mülkiyetini edindikten sonra veya tapu kütüğüne şerh edilmiş gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi akdedilen gayrimenkulleri kazanç elde etmek amacıyla satabilirler,*
- e) İlgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu bağımsız gayrimenkul 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

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

oluşmamıştır. Yasal olarak 2007 yılında soğuk hava deposu için alınan ilave ruhsat dışında tesisin tamamı son üç yıl içinde aynı parsel, aynı bina üzerinde aynı faaliyetini devam ettirmektedir.

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

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

BURSA



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

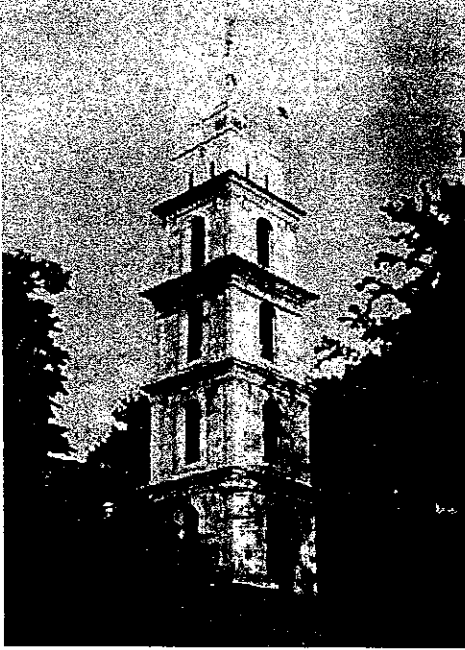
Coğrafya



Bursa ili topraklarının yaklaşık % 35 ini dağlar kaplamaktadır. Dağlar genellikle doğu-batı yönünde uzanan sıradağlar şeklindedir. Bunlar; Orhangazi'nin batısından Gemlik körfezinin batı ucunda bulunan Bozburun'a doğru uzanan Samanlı Dağları, Gemlik Körfezi'nin güney yüzünü kaplayan ve Bursa Ovası'nı denizden ayıran

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

| Sıra | Kent | 1990 Sayımı | 2000 Sayımı | 2007 Sayımı | 2008 tahmini |
|-----------|------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| 1 | Bursa | 834.576 | 1.194.687 | 1.431.172 | 1.466.266 |
| 2 | İzmir | 711.220 | 1.051.959 | 1.301.448 | 1.331.938 |
| 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 İlipınar'dan bilinmektedir. Bu arkeolojik buluntu yerlerinin en eski tabakaları yaklaşık 7 bin yıllıktır. Bu tabakalardaki kültür, çanak çömleğin gelişmiş olarak ortaya çıktığı, mimarinin dörtgen planlı, bol miktarda ahşap destekli kerpiç kullanılarak inşaa edilmiş yapılardan oluştuğu tabakalardır. Bursa'da David French, Mehmet Özdoğan ve Jacop Roodenberg'in arkeoloji ile ilgili çalışmaları tarihöncesiyle ilgili pek çok yeni bilgi ortaya

koymuştur.

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

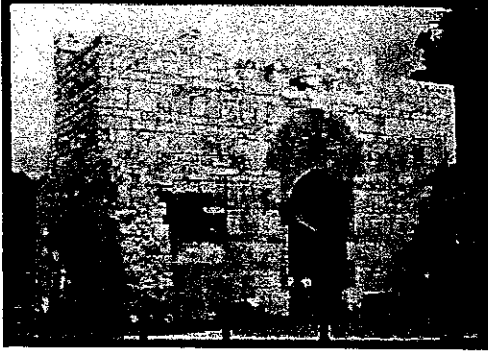
Tarihi coğrafyada bölgeye Frigya da denilmektedir. M.Ö. 700'lerde İskitler'den kaçan Kimmerlerin Frigya devletini yıktıkları bilinmektedir.

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

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

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

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



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

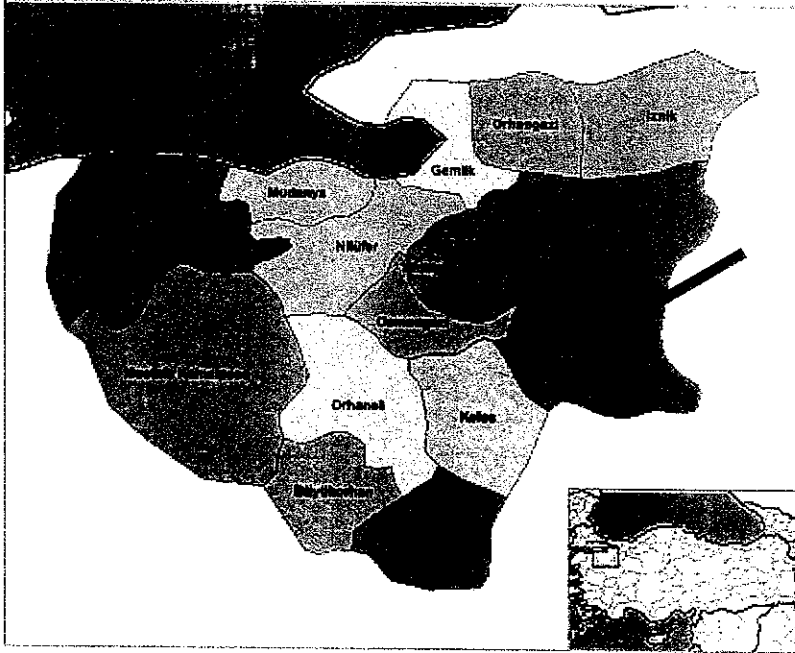
gözlem süresi itibarı ile yıllık ortalama yağış miktarı 706 mm.dir. İde ortalama nispi nem % 69 civarındadır.

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

27

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.

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 yine de alıcı bulmakta zorlanmıştır. Yatırımcılar riskli olduğu için yatırımlarını ya iptal etmişler ya da ötelemişlerdir. Ekonomik daralmanın sonucu dövizin yükselmesi, maliyetlerin artması, pazarın daralması gibi etkenlerin sonucu sanayi kuruluşları ya üretime ara vermiş, ya da işçi çıkartmışlardır. Durum böyle iken yeni sanayi yatırımı yapmakta mümkün olmamaktadır. Bütün bu olumsuzluklar neticesinde konu gayrimenkulün değeri olumsuz etkilenmiş, Pazar daralmış hatta alıcı kitlesi özellik arz etmiştir.

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

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



www.google.earth



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



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 İyi Kullanım hali olduğu kanaatindeyiz.**

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

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,

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 takdirini yapar. Genel olarak değerlendirilmesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı: Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirilmesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

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

Rapora konu gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

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

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

[Redacted text block]

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

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

Gayrimenkulün değerleminde emsal karşılaştırma ve maliyet yöntemi kullanılmıştır.

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.

Binaların üzerinde bulunduğu parsellerin arsa değeri hesaplaması;

9.949,00 m² x 110.-TL /m² = 1.094.390.-TL olacağı takdir edilmiştir.(225 Parsel).

9.763,00 m² x 110.-TL /m² = 1.073.930.-TL olacağı takdir edilmiştir.(226 Parsel)

9.980,00 m² x 110.-TL /m² = 1.097.800.-TL olacağı takdir edilmiştir.(227 Parsel)

Buna göre binanın inşai değer hesaplaması;

$$5.624,00m^2 \times 415.TL/m^2 = 2.333.960.-TL.(Betonarme Prefabrik ve Betonarme Karkas)$$

$$13.583,00m^2 \times 310.TL/m^2 = 4.210.730.-TL(Çelik Konstürüksiyon ve Betonarme Karkas)$$

$$2.512,00m^2 \times 370.TL/m^2 = 929.440.-TL(Çelik Konstürüksiyon ve Betonarme Karkas)$$

$$986,00m^2 \times 210.TL/m^2 = 207.060.-TL(Sundurma)$$

$$\text{Çevre Düzenlemesi Maktuen} = 50.000.-TL$$

$$\text{Toplam} = 7.731.190,00-TL$$

[REDACTED]

Binanın Yıllık kira değeri;

$$50.000.- YTL \times 12 \text{ ay} = 600.000.-TL \text{ olarak belirlenmiştir.}$$

[REDACTED]

Gayrimenkuller üzerinde tesis edilmiş herhangi bir hukuki hak bulunmamaktadır.

[REDACTED]

Tapu kayıtlarında müşterek veya bölünmüş kısım bulunmadığı tespit edilmiştir.

[REDACTED]

-

Konu gayrimenkullerin değerlemesi 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,

11.000.000.-TL (Onbirmilyon Türk Lirası)

kıymet takdir edilmiştir.

Not:

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

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

Rapor tarihi itibariyle; T.C.M.B. USD satış kuru 1,5332 TL - T.C.M.B. EURO satış kuru 2,0666 TL

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


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

Bilgilerinize sunulur.

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme
Uzmanı

Sorumlu Değerleme
Uzmanı


Merdol ÖZÜDOĞRULU

Cengiz ÖĞRETİR
(400130)

R.Derya BİLGİÇ
(400257)

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