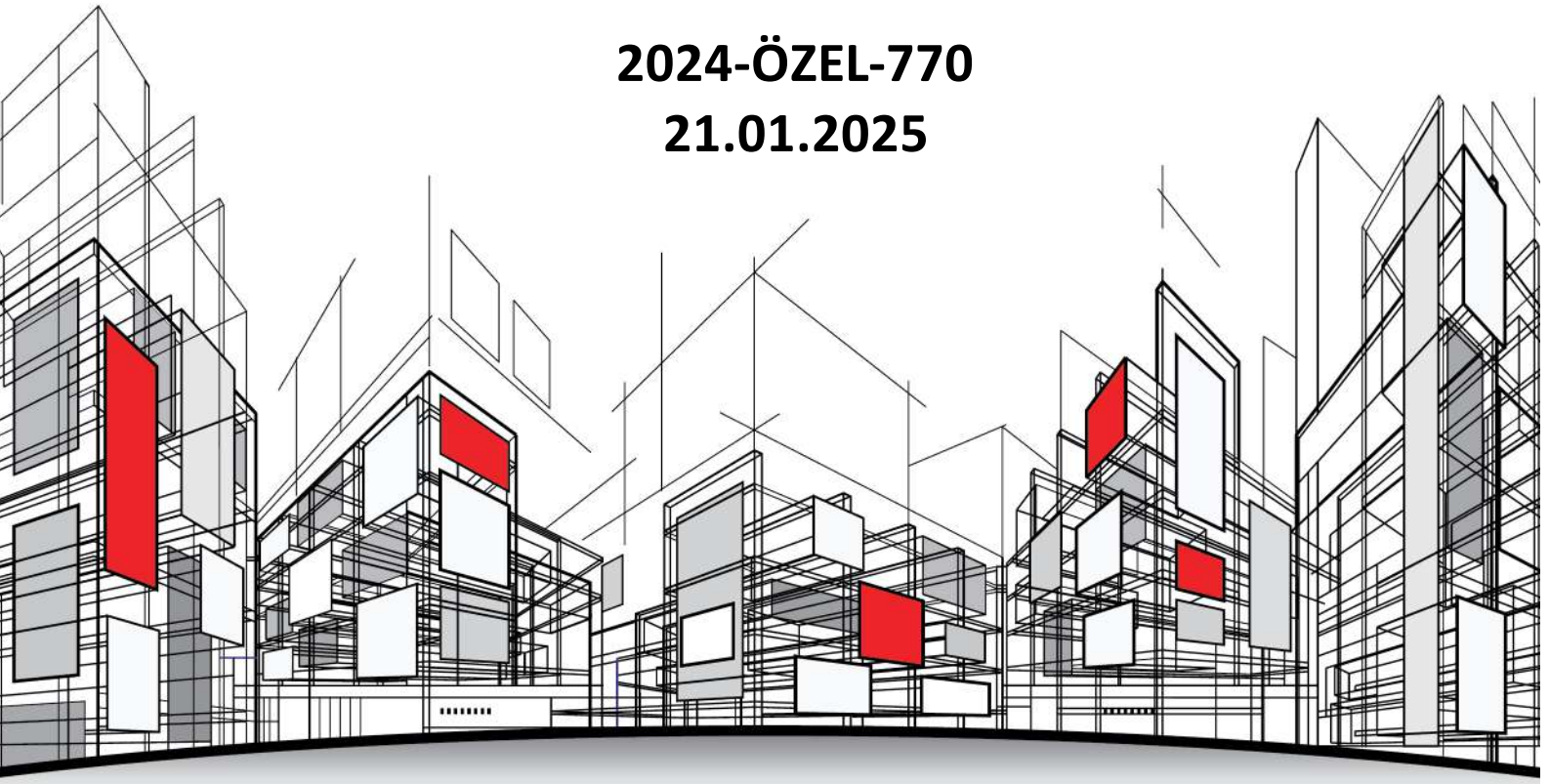
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

FRİGO-PAK GIDA MADDELERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

BURSA – İNEGÖL – SÜLEYMANİYE FABRİKA

2024-ÖZEL-770
21.01.2025



aden®
Değerleme

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ - 5 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR - 7 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER - 9 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ - 9 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ - 10 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ - 11 -
4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU - 13 -
4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER - 13 -
4.2. GAYRİMENKULÜN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER - 13 -
4.3. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ - 13 -
4.4. GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU BİLGİLERİ - 14 -
4.5. GAYRİMENKULÜN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ - 14 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ - 16 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ - 16 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ - 17 -
4.8. GAYRİMENKULÜN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ - 17 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ - 20 -
5.1. DEĞER TANIMLARI - 20 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER - 20 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ - 20 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ - 20 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ - 21 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI - 21 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI - 21 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI - 21 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ - 23 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ - 23 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ - 23 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ - 23 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI - 26 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI - 26 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ - 27 -
6.4. SWOT ANALİZİ - 28 -
7. SONUÇ - 30 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI - 30 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ - 30 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ - 30 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ - 30 -
8. RAPOR EKLERİ - 32 -
8.1. FOTOĞRAFLAR - 32 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ - 40 -
8.3. RESMÎ BELGELER - 41 -
8.4. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI - 54 -
8.5. BDDK YETKİLENDİRME - 57 -
8.6. SPK LİSTEYE ALINMA - 58 -
8.7. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS) - 59 -
8.8. LİSANS BELGELERİ - 60 -
8.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ - 63 -

UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih, III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organının 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerleme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerleme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Sermaye Piyasası Kurulu Standartları (SPK) kapsamında hazırlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1. BÖLÜM

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	:	18.12.2024/A492
Değer Tarihi	:	21.01.2025
Rapor Tarihi	:	21.01.2025
Rapor Numarası	:	2024-ÖZEL-770
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	:	Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	:	Bursa ili, İnegöl İlçesi, Süleymaniye Mahallesi, 562 ada 227 parsel numaralı "Arsa" vasıflı taşınmazın değer tarihi itibariyle Pazar Değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	:	Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	:	Raporu olumsuz etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	:	Müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda müşteri tarafından tarafımıza iletilen tapu kayıtları ile çalışma yapılmıştır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	:	Söz konusu taşınmaza ilişkin şirketimiz bünyesinde daha önce rapor hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	:	Raporda; gayrimenkul için "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.
Pazar Değeri (KDV Hariç) (TL)	:	**221.950.000-TL** **İkiYüzYirmiBirMilyonDokuzYüzElliBin-TürkLirası**
Pazar Değeri (KDV Dahil) (TL)	:	**266.340.000-TL** **İkiYüzAltmışAltıMilyonÜçYüzKırkBin-TürkLirası**
Pazar Değeri (KDV Hariç) (USD)[1]	:	**6.237.652-USD** **AltıMilyonİkiYüzOtuzYediBinAltıYüzElliİki-AmerikanDoları**
Pazar Değeri (KDV Dahil) (USD)	:	**7.485.182-USD** **YediMilyonDörtYüzSeksenBeşBinYüzSeksenİki-AmerikanDoları**
Müşteri Unvanı	:	Frigo-Pak Gıda Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Müşteri Adresi	:	Levent Mah., Cömert Sk., Yapı Kredi Plaza Sitesi, B Blok, No: 1B/23, Beşiktaş/İstanbul
Şirketin Unvanı	:	Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	:	Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 18 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	:	Poliçe No: 540375408 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2025 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	:	Hazırlayan (D.U.): Rıza Ender UMUR 406141 (Dijital Rozet) Denetleyen (D.U.): Sabri BÖCEKLİ 408076 (Dijital Rozet) Onaylayan (S.D.U.): Erhan SARAÇ 402184 (Dijital Rozet)

KDV Uygulaması ile İlgili Karar: *"Bakanlar Kurulunun 2007/13033 Sayılı "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca iş yeri teslimlerinde %20 olarak belirtilmiştir.*

Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerleme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla I1315 sertifika no ile ISO/IEC 27001:2017 Uluslararası Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi, K1012 sertifika no ile ISO 27701:2019 KVKK'ya Göre Kişisel Veri Yönetim Sistemi ve Y1950 sertifika no ile ISO 9001:2015 Uluslararası Kalite Yönetim Sistemi YBM Belgelendirme tarafından belgelendirmiştir.

[1]Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın 20.01.2025 tarih, saat 15:30'da belirlenen EUR satış kuru 36.7007-TL, USD satış kuru 35.5823-TL olarak kabul edilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2. BÖLÜM

KABULLER - VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamıyla uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3. BÖLÜM

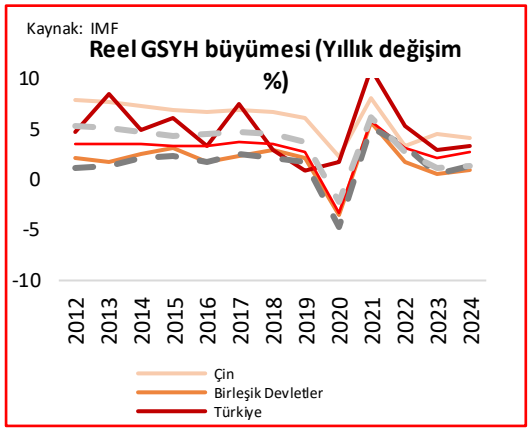
EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

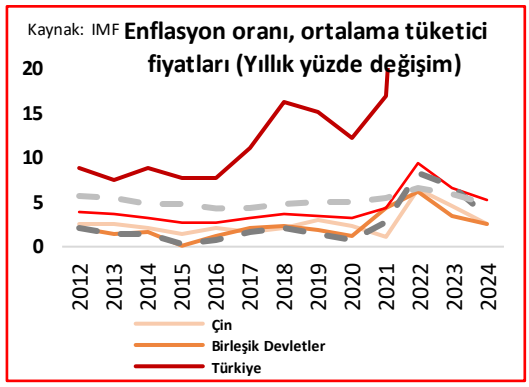
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi[2]

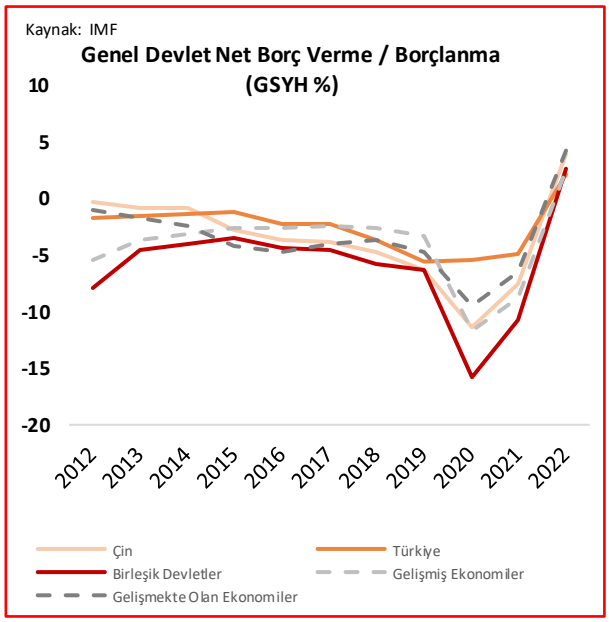
Enflasyona karşı küresel mücadele, Rusya'nın Ukrayna'daki savaşı ve Çin'de COVID-19'un yeniden canlanması 2022'de küresel ekonomik aktivite üzerinde baskı oluşturmuştur. Bu iki faktör 2023'te de hissedilir bir şekilde devam etmiştir. Küresel büyümenin ise 2022'de tahmini yüzde 3,4'ten 2023'te yüzde 2,9'a düşeceği ve ardından yüzde 3,1'e yükseleceği beklenmektedir. Beklenenden daha hızlı bir iyileşme için küresel enflasyonun 2022'de yüzde 8,8'den 2023 yılı için yüzde 6,6'ya 2024 yılında ise yüzde 4,3 seviyelerine gerilemesi öngörülmektedir.

Küresel büyümenin 2023 yılında yükselişe geçmeden önce yüzde 2,9' a düşmesi bekleniyor. Ekim ayında gerçekleştirilen 2023 tahminleri olumlu gelişmeler yaşayarak yüzde 0,2 puan daha yüksek olmuştur. Küresel GSYH' da negatif yönlü bir büyüme bu verilere göre beklenmiyor. Bununla birlikte şu an ki durum 2023 ve 2024 için öngörülen üç yıllık büyümenin altında bulunmaktadır. 2023' teki düşük büyüme tahmini ortalama yüzde 3,8 olarak beklenmekte olup enflasyonla mücadele için merkez bankası oranlarındaki artış bu noktada belirgin hale gelmektedir. Özellikle Ukrayna'daki savaşın yanı sıra 2023' te büyümede yaşanabilecek düşüşün zemini 2022' den itibaren gelişmiş ekonomiler tarafından yönlendirilmektedir. Çin de ise büyümenin tam olarak artacağı beklenirken dünya ticaret büyümesinin 2023' te yüzde 2,4 gerilemesi ve 2024'te yüzde 3,4'e yükselmesi tahmin edilmektedir.





IMF Eylül 2022 raporuna göre küresel borçluluk 2022 yılında 300 trilyon dolara ulaşmıştır. Mevcut borç stokunun 201,2 trilyon doları gelişmiş ülkelere, 98,8 trilyon doları ise gelişmekte olan ülkere aittir. Toplam borç stokunun 85,8 trilyon doları kamu borcu, 69,3 trilyon doları finansal sektör, 88,4 trilyon doları reel sektör ve 56,6 trilyon doları hanehalkına aittir. Hanehalkı borç stoku/GSYH oranı en yüksek olan ülke yüzde 102,2 ile Güney Kore olurken, Euro Alanın da bu oran yüzde 59,1, İngiltere'de yüzde 83,2 ve ABD'de yüzde 77,7, Çin'de yüzde 63,3. Kamu borç yükünde ilk sırada yüzde 251,1 ile Japonya yer almaktadır. Bu oran Euro bölgesinde yüzde 106,7, İngiltere'de yüzde 110,4, ABD'de yüzde 122,5, Çin'de yüzde 76,2'dir.



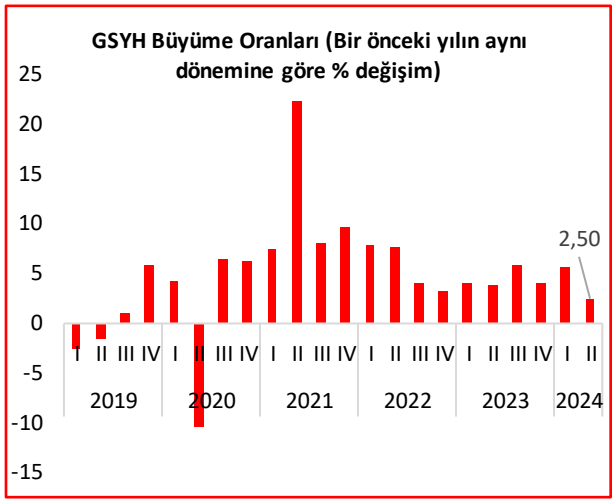
Ekim ayından bu yana gelişme kaydeden piyasalar ve ekonomiler için küresel finansal koşullardaki gevşemenin desteği ile bir miktar gerileme kaydetmiştir. Düşük gelirli ülkelerin yaklaşık %15'inin borçlu olduğu tahmin edilirken %45'inin yüksek borç sıkıntısı riski ile karşı karşıyadır. Yüksek borç seviyelerinin kombinasyonu; pandemi, düşük büyüme ve yüksek borçlanma maliyetleri risk altındaki ülkelerin kırılganlığını arttırarak özellikle yakın vadeli dolar finansmanı ihtiyacına sebep olmaktadır.

Küresel ticaret sisteminin güçlendirilmesi için ticaret parçalanması ile ilgili riskler ele alınmalıdır. Bu gıda ihracatı üzerindeki kısıtlamaları geri çekerek başarılabilir. Dünya Ticaret Örgütü kurallarının güncellenmesi, tarım ve sanayi sübvansiyonları gibi kritik alanlarda yapılan yeni sözleşmelerin neticelendirilmesi ve uygulanması Dünya Ticaret Örgütü tabanlı anlaşmalar ve Dünya Ticaret Örgütü ihtilaf çözüm sisteminin tamamen eski haline döndürülmesi bu risklerin başında gelmektedir.

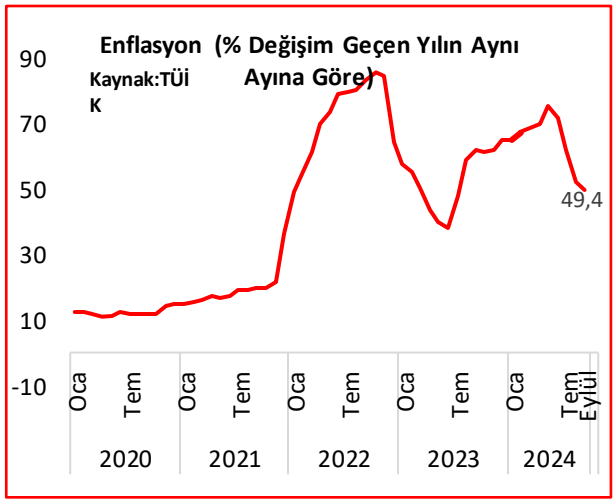
[2] *IMF, World Bank, OECD*

3.2. Türkiye Ekonomisi[3]

GSYH 2024 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 2,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde 1,8, tarım sektörü yüzde 3,7 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) yüzde 2,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ikinci çeyreğinde yüzde 0,1 oranında büyümüştür. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 0,5 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 1,6 ve yüzde 0,7 oranlarında artmıştır. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları, 2024 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 8,0 oranında artarken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 5,6 oranında azalmıştır.



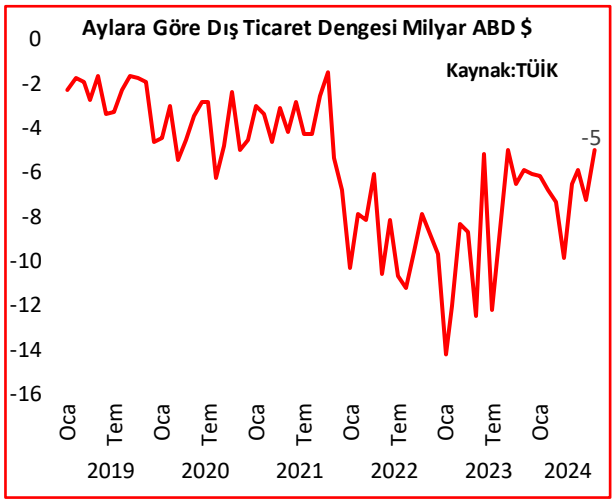
Eylül ayında tüketici fiyatları endeksi yüzde 2,97 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre azalış yüzde 2,59 olarak kaydedilmiştir. 2024 yılı Ağustos ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, 12,17 puan ile Konut grubu, 10,98 puan ile Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu ve 5,48 puan ile Lokanta ve Oteller grubu olmuştur. İmalat fiyatları Ağustos ayında yüzde 1,25 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 33,77 olarak gerçekleşmiştir.



Ağustos ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre %42,7 azalarak 8 milyar 712 milyon dolardan, 4 milyar 992 milyon dolara gerilemiştir.

İhracatın ithalatı karşılama oranı 2023 Ağustos ayında %71,2 iken, 2024 Temmuz ayında %81,5'e yükselmiştir.

Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2024 Ağustos ayında imalat sanayinin payı %94,6, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %3,1, madencilik ve taşocakçılığı sektörünün payı %1,7 olmuştur.



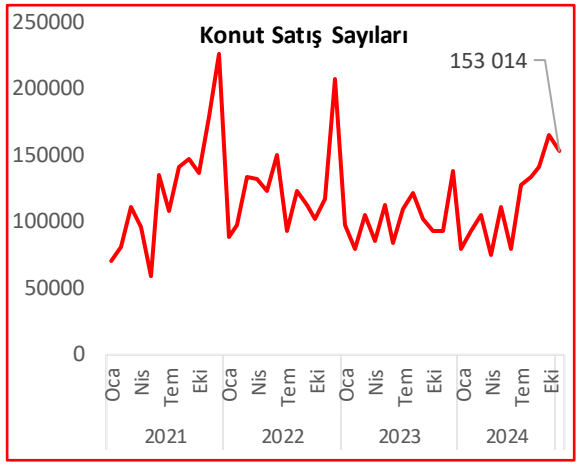
Ağustos ayında ihracatta ilk sırayı Almanya aldı. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 674 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 339 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 242 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 1 milyar 122 milyon dolar ile Irak, 1 milyar 20 milyon dolar ile Birleşik Arap Emirlikleri takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %29,0'sını oluşturmuştur.

Ağustos ayında Çin'den yapılan ithalat 4 milyar 21 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 3 milyar 407 milyon dolar ile Rusya Federasyonu, 2 milyar 45 milyon dolar ile Almanya, 1 milyar 342 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 322 milyon dolar ile İtalya izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %44,9'unu oluşturmuştur.

[3] *TÜİK, TCMB*

3.3. Gayrimenkul Sektörü[4]

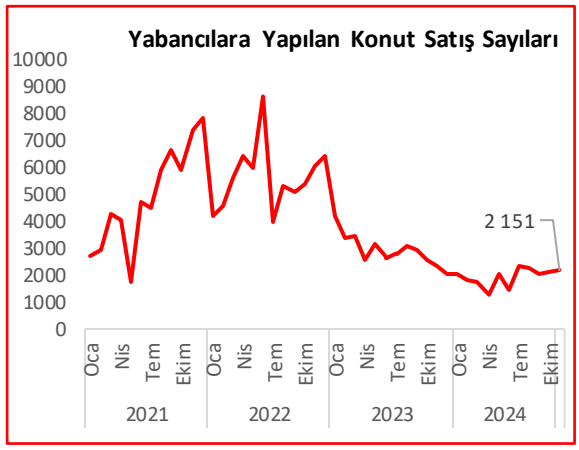
Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,6 oranında artarak 153 bin 14 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 26 bin 320 ile İstanbul, 14 bin 916 ile Ankara ve 8 bin 583 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 89 ile Bayburt, 99 ile Tunceli ve 121 ile Hakkâri olarak gerçekleşti.



Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %16,4 oranında artarak 1 milyon 265 bin 388 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %315,7 oranında artarak 21 bin 804 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,3 oranında azalarak 135 bin 209 oldu. Kasım ayında 5 bin 213; Ocak-Kasım döneminde ise 32 bin 82 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

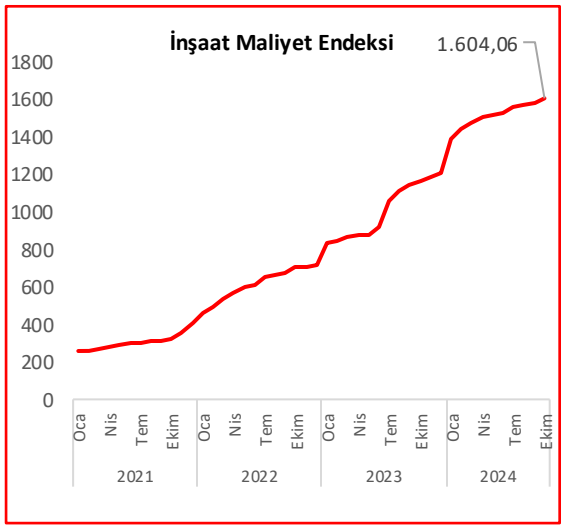
Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %48,6 oranında artarak 131 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,4 oranında artarak 1 milyon 130 bin 179 oldu.



Yabancılara yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,2 oranında azalarak 2 bin 151 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 780 ile İstanbul, 752 ile Antalya ve 191 ile Mersin oldu.

Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %35,1 oranında azalarak 21 bin 363 oldu.

Kasım ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 421 ile Rusya Federasyonu, 200 ile İran ve 160 ile Ukrayna vatandaşlarına yapıldı.



İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %1,48 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %37,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,73 arttı, işçilik endeksi %0,98 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %30,67 arttı, işçilik endeksi %55,62 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,33 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,06 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,52 arttı, işçilik endeksi %0,96 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,29 arttı, işçilik endeksi %54,69 arttı.

[4] *TÜİK*

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI

4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU

4.1. Gayrimenkulün Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Bursa	**Ana Taşınmaz Nitelik**	Arsa
İlçesi	İnegöl	**Yüzölçümü (m²)**	9.980,00
Mahallesi	Süleymaniye	**Tapu Tarihi**	13.08.1985
Mevkii	İnegöl Bursa Asfaltı	**Yevmiye No**	2033
Ada	562	**Cilt No**	14
Parsel	227	**Sayfa No**	1310
Malik (Hisse)	Frigo-Pak Gıda Maddeleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		
Koordinat	40.0930, 29.5005		

4.2. Gayrimenkulün Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Ada/Parsel	Açıklamalar
562/227	Taşınmaz topografik açıdan eğimsiz bir yapıya ve geometrik olarak dörtgen bir forma sahiptir. Parsel sınırları batı ve kuzey cephede belirgin olup doğu cephede yer alan 562 ada 226 parsel ile beraber üzerinde fabrika binası bulunmaktadır.

4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Müşteri tarafından iletilen tapu kayıt belgesi üzerinde yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmazın takyidat bilgileri aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Müşteri tarafından iletilen tapu kayıt belgesi
Ada/Parsel	562/227
İnceleme Tarih ve Saati	17.12.2024 – 11:06
Beyanlar Bölünü	• Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (22.01.2015 tarih, 1246 yevmiye)
Teferruat Bölümü	• 1 ila 92 maddelerde yazılı şartlar dahilinde 467585 TL değerinde 517 adet teferruat bilgisi bulunmaktadır. (07.10.2013 tarih, 17549 yevmiye)
Rehinler Bölümü	• ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 574500000.00 TL bedelle 29.08.2024 tarih, 35401 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

➢ **Gayrimenkulün Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu kayıt belgesi ek halinde verilmiş olup değerleme konusu taşınmazlar son 3 yıl içerisinde satışa konu olmamıştır. Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunlu olup devrine engel herhangi bir hukuki durum tespit edilmemiştir.

4562 Sayılı "Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu"*nun ek 3 üncü maddesine dayanılarak hazırlanan Organize Sanayi Bölgelerinde Yer Alan Parsellerin Tamamen Veya Kısmen Bedelsiz Tahsisine Dair Yönetmeliğin beşinci maddesine göre;*

1-Bakanlık kredisi kullanan OSB'lerin mülkiyetindeki tahsis edilmemiş parseller, OSB müteşebbis heyeti veya genel kurulunca karar alınması halinde, en az on kişilik istihdam öngören yatırımlara girişen gerçek veya tüzel kişilere, bedeli Bakanlık tarafından OSB'ye verilen kredilerden mahsup edilmek üzere, tamamen veya kısmen bedelsiz olarak tahsis edilebilir.

2- Planlı alanda kendi imkânları ile altyapı inşaatları tamamlanan ve Bakanlık kredisi kullanmamış OSB'ler ile altyapı inşaatları tamamlanan ve kredi borcunu ödemiş olan OSB'lerde müteşebbis heyeti veya genel kurulunca karar alınması halinde, en az on kişilik istihdam öngören yatırımlara girişen gerçek veya tüzel kişilere, tahsis edilmemiş parsellerin tamamen veya kısmen bedelsiz olarak tahsisi yapılabilir.

3- Bakanlığa kredi borcu devam eden OSB'lerde 4562 sayılı Kanunun ek 3 üncü maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce tahsis yapılan katılımcılar, OSB'ye müracaat etmeleri ve müteşebbis heyet veya genel kurul kararı ile taleplerinin uygun bulunması halinde, sekizinci maddede belirtilen asgari istihdam sayısını sağlamaları şartıyla tamamen veya kısmen bedelsiz parsel tahsisinden yararlandırılabilir.

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

İnegöl Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre; değerleme konusu parselin 07.07.2005 tasdik tarihli, 1/1.000 ölçekli "İnegöl İlave Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında, ön çekme mesafesi 16 m, yan ve komşu çekme mesafesi 8 m olmak üzere kalan alan sonrasında, Hmax: 15,50 yapılaşma koşullarında "Sanayi Alanı" lejantında kalmaktadır.

İMAR PAFTASI

Gayrimenkulün Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı, Kamulaştırma vb. gibi) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz hukuki durumunda son 3 yıl içinde gerçeklemiş bir değişiklik meydan gelen değişiklik bulunmamakta olup tapu kaydında görüldüğü üzere ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 574500000.00 TL bedelle 29.08.2024 tarih, 35401 yevmiyeli ipotek kaydı bulunmaktadır.

4.5. Gayrimenkulün Mimari Projeleri, Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma (İskân) İzin Belgeleri, Yapı Kayıt Belgeleri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

İnegöl OSB'de yapılan incelemeler sonucunda değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsel üzerinde yer alan yapılar için düzenlenmiş/projelendirilmiş mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri incelenmiş olup belgelere ait bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir. Söz konusu projeler ve yasal evraklar taşınmazın bitişik parseli olan 226 parsel ile müşterek olarak düzenlenmiştir.

MİMARİ PROJE

Ada/Parsel	Bina Adı	Tarih	No	Alan(m²)
562/226-227	Fabrika Bloğu - Soğuk Depo - Ambar	7.08.1985	-	-
	İdari Bina - Sundurma - Kazan Dairesi - Tesis İlavesi	7.10.1994	-	-
	Fabrika (Vaziyet Planı)	28.12.1994	-	-

YAPI RUHSATI

Ada/Parsel	Veriliş Amacı	Bina Adı	Tarih	No	Alan (m²)	Açıklama
562/226-227	Yeni Yapı	Sanayi	7.08.1995	8/372	5.416,00	Fabrika Binası (5.416 m²)
	Fabrika İlavesi	Depo-Sundurma-Kazan Daire-İdari Bina	7.10.1994	1994/0445	4.535,00	Depo (3.038 m²) Sundurma (297 m²) Kazan Daire (200 m²) İdari Bina (1.000 m²)
	İlave Fabrika Binası	Fabrika Binası	28.12.1994	1994/0659	3.745,00	Fabrika Binası (3.745 m²)

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ							
Ada/Parsel	**Veriliş Amacı**	**Bina Adı**	**Tarih**	**No**	**Alan (m²)**	**Açıklama**	**Belgeye Esas Ruhsat**
562/226-227	Kısmi Kullanma İzni	İlave Fabrika	12.06.2003	100/2003	3.745,00	İlave Fabrika (3.745 m²)	Esas Yapı ruhsatı 07.08.1985 tarih ve 8-372 noludur.
	Yapı Kullanma İzni	Depo	12.08.2005	139/2005	3.038,00	Depo (3.038 m²)	Esas Yapı ruhsatı 07.10.1994 tarih ve 445 noludur.
	Yapı Kullanma İzni	İdari Bina	12.08.2005	140/2005	1.000,00	İdari Bina (1.000 m²)	Esas Yapı ruhsatı 07.10.1994 tarih ve 445 noludur.
	Yapı Kullanma İzni	Sundurma	12.08.2005	141/2005	297,00	Sundurma (297 m²)	Esas Yapı ruhsatı 07.10.1994 tarih ve 445 noludur.
	Yapı Kullanma İzni	Kazan Dairesi	15.08.2005	142/2005	200,00	Kazan Dairesi (200 m²)	Esas Yapı ruhsatı 07.10.1994 tarih ve 445 noludur.
	Yapı Kullanma İzni	Fabrika	5.12.2018	2018/132	5.416,00	Fabrika (5416 m²)	Esas Yapı ruhsatı 07.08.1985 tarih ve 8-372 noludur.

➢ **Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**
Taşınmaz için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bir durum bulunmamaktadır.

➢ **Gayrimenkule Ait Yapı Denetim Bilgisi**
Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilmiş yapılara ait yapı denetim bilgisi bulunmaktadır.

➢ **Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.)**
Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

➢ **Projeye ilişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**
Bu değerleme çalışmasının konusu, rapor içeriğinde yer alan taşınmaz olup farklı çalışma kapsamında değerlemesi yapılmamıştır.

4.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

4.6.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkulün Arsa veya Arazi Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz Bursa İli, İnegöl İlçesi, Süleymaniye Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, 9.980,00 m² yüz ölçümüne sahip "Arsa" vasıflı taşınmazdır. Söz konusu taşınmaz geometrik olarak dörtgen şekle, topografik bakımdan düz bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmazın parsel sınırları batı ve kuzey cephede belirgin olup doğu cephede yer alan bitişiğinde yer alan 226 parsel ile beraber üzerinde fabrika binası bulunmaktadır. Parsel üzerinde 1 adet sanayi yapısı bulunmaktadır. Parseller çevre beton duvar ile çevrilidir. Parsel üzerinde konserve ve dondurulmuş gıda, gazlı-gazsız içecek ve meyve suyu üretimi yapan fabrika bulunmaktadır.

No	Yapı Adı	Yasal Alan (m²)	Mevcut Alan (m²)
1	İdari Bina	1.000,00	1.000,00
2	Fabrika	5.380,00	5.380,00
3	Sundurma	297,00	297,00
4	Sundurma-2	-	90,00
5	Yardımcı Yapı	-	32,00
6	Yardımcı Yapı-2	-	1.935,00
7	Güvenlik-Bekleme Odası-İSG	-	125,00
Toplam		**6.677,00**	**8.859,00**

1-İdari Bina: Parsel üzerinde betonarme karkas yapı tarzında idari bina kullanımında yapı bulunmakta olup yapı ruhsat belgesine ve yerinde yapılan incelemelere göre zemin kat 500 m², 1.normal kat 500 m² olmak üzere toplam 1.000 m² kapalı alana sahiptir. Söz konusu yapıya ait 07.09.1994 tarih 1994/0445 no.lu yeni yapı ruhsatı ve 12.08.2005 tarih 140/2005 no.lu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Zemin katta 3 adet girişi bulunmakta olup, zemin katında; işletme odası, erkek soyunma odası, kalite kontrol odası, WC, mutfak ve yemekhane, 1.normal katında; kadın soyuna odası, müdür odası, ofisler ve WC bulunmaktadır.

2-Fabrika Binası: Parsel üzerinde betonarme çelik karkas yapı tarzında tek katlı yapı bulunmakta olup söz konusu yapıya ait 28.12.1994 tarih 1994/0659 no.lu ve 07.08.1985 tarih 8/372 no.lu yapı ruhsatı ile 05.12.2018 tarih ve 2018/32 no.lu ve 12.06.2003 tarih ve 100/2003 no.lu yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Söz konusu ruhsatlar değerleme konusu 562 ada 227 parsel ile 562 ada 226 parsel üzerindeki yapılar için ortak alınmıştır. Değerleme konusu 562 ada 227 parsel üzerinde kalan bölüm ~5.380,00 m² alana sahip olup konserve dolum hattı, pastörize hattı, kompresör odası ve yardımcı malzeme ambarı gibi bölümlerden oluşmaktadır.

3-Sundurma: Parsel üzerinde ~297 m² alan basit yapı tarzında üzeri sundurma ile kapatılmış alan bulunmakta olup söz konusu yapıya ait 07.10.1994 tarih ve 1994/0445 no.lu yapı ruhsatı ve 12.08.2005 tarih ve 141/2005 no.lu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

4-Sundurma-2: : Parsel üzerinde yer alan sundurma alanı ~90 m² büyütülmüş söz konusu yapıya ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır

5- Yardımcı Yapı: Parsel üzerinde betonarme ~32 m² alanlı tek katlı ruhsatsız yapı bulunmakta olup taşınmazın herhangi bir yasal evrakı bulunmamaktadır.

6-Yardımcı Yapı-2: Parsel üzerinde betonarme çelik karkas yapı tarzında tek katlı ~1.935 m² alanlı yapı bulunmakta olup söz konusu yapıya ait herhangi bir evrak bulunmamaktadır.

7-Güvenlik Kulübesi-Bekleme Odası-İSG Bölümü: Parsel üzerinde betonarme karkas yapı tarzında tek katı ~125m² alanlı yapı bulunmakta olup söz konusu yapıya ait herhangi bir yasal evrakı bulunmamaktadır.

4.7. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan İdari Bina, Fabrika ve Sundurma yapıları yasal süreçlerini tamamlamış olup ~90 m² alanlı sundurma yapısı, ~32 m² ve 1.935 m² alanlı yardımcı yapılar ve ~125 m² alanlı güvenlik kulübesi-bekleme odası-İSG yapılarına ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır.

4.8. Gayrimenkulün Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

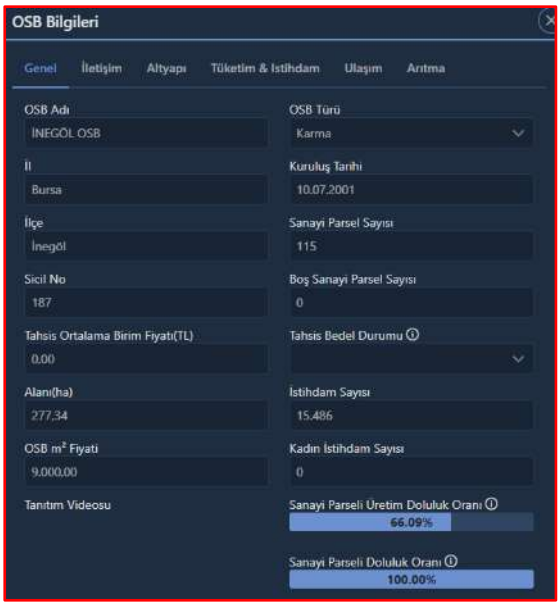
Değerleme konusu gayrimenkul Bursa İli, İnegöl İlçesi, Süleymaniye Mahallesi, İnegöl OSB'de konumludur.

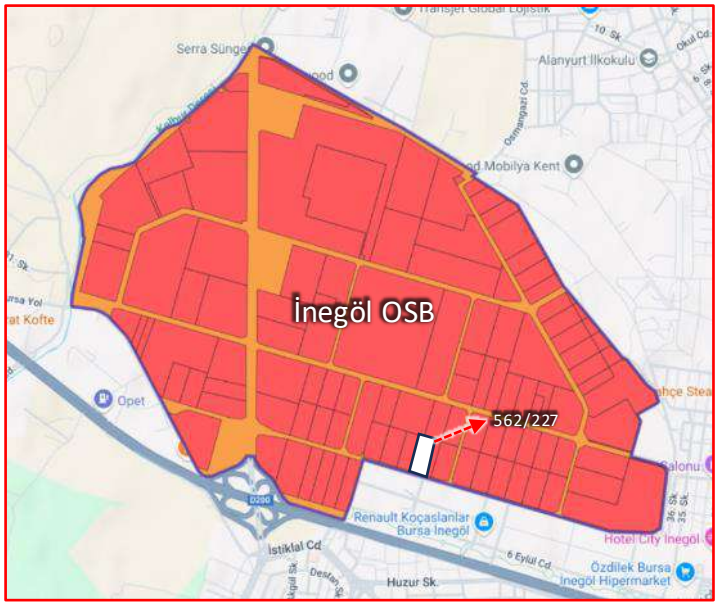
İnegöl Organize Sanayi Bölgesi[5]

İnegöl Organize Sanayi Bölgesi; ~300 Hektar (3.000.000 m2) alan üzerinde, her türlü altyapı çalışmaları ve sosyal alanlar (Yol, Su, Elektrik, Kanalizasyon, Doğalgaz, İçme ve Kullanma Suyu Tesisleri, PTT, Sosyal Tesisler, Atıksu Arıtma, Atık Çamur Kurutma Tesisleri ve Camii) bulunmakta olup sanayicilerin tüm ihtiyaçlarına cevap vermektedir. Toplam 112 Parselde, 83 kuruluş faaliyet göstermekte olup toplam istihdam 15.000 kişi civarındadır ve yılda yaklaşık 650 milyon USD ihracat yapılmaktadır. Bölge gerek çalışan sayısı gerekse elektrik doğalgaz tüketimleri açısından Türkiye'nin ilk 20 OSB' si içerisinde yer almaktadır.

İnegöl Organize Sanayi Bölgesi (İnegöl OSB), Bursa-Eskişehir Karayolu'nun 43. km'si üzerinde kurulmuş olup, ülkemizin üç büyük şehrine (İstanbul-Ankara-İzmir) yaklaşık olarak eşit uzaklıktadır ve ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir. Bölge, Mudanya Limanı'na 76 km, Gemlik Limanı'na da 75 km mesafede olduğundan deniz ulaşımı yapılabildiği gibi, bölgeye 22 km mesafede olan Yenişehir Hava Limanı ile hava ulaşımı da yapılabilmektedir.

OSB Vaziyet Planı[6]





Değerleme konusu taşınmaz, Süleymaniye OSB Mahallesi, 1.Cadde, No:23 İnegöl/Bursa adresinde konumludur. Söz konusu taşınmaz, Bursa İli, İnegöl İlçesi, Süleymaniye Mahallesi, 562 ada 227 no.lu parsel alanı ile üzerinde yer alan konserve ve dondurulmuş gıda, gazlı-gazsız içecek ve meyve suyu üretimi yapan fabrika yapısıdır. Değerleme konusu gayrimenkule ulaşım için, Bursa-Eskişehir yolu üzerinde Bursa Şehir Merkezi istikametine doğru batı yönünde ilerlerken, İnegöl İlçe Merkezi'nden az ilerledikten sonra sağ kolda İnegöl Organize Sanayi Bölgesi girişinden OSB'ye giriş sağlanır. OSB giriş yolundan yaklaşık 250 m ilerlendikten sonra değerleme konusu taşınmazın bulunduğu 1.caddeye giriş yapılır. Değerleme konusu taşınmaz bu cadde üzerinde yer almaktadır.

[5] *https://www.inegolosb.org.tr/tr/*
[6] *https://meydip.sanayi.gov.tr/*

Demirtas
İpekyolu
Barakfakih
Gürsu
Kestel
Bursa
Gözede
Hüseyinalan
Kirazlı
Uludağ
Soğukpınar
Çaybaşı
Güneybudaklar
Delice Baraklı
Kavaklı
Barcın
Koyunhisar
Yolören
Yenişehir
Söylemiş
Orhaniye
Gökçesu
Okluca
Çelebi
Dereyörük
Hayriye
Şehitler
Hamzabey
Yenicaköy
Cerrah
İnegöl
Kulaca
Hasanpaşa
Turgutalpköy
İsaören
Kurşunlu
Tahtakopru
Bozcaarmut
Alınca
Kınık
Sütlük
Büyük Elmalı
D200
D160
D595
O-22

70.1 m
142 m
562/227
142 m
Frigo-pak Gıda Maddeleri Sanayi ve...
Garanti BBVA ATM
1. Cd.
Petrol Ofisi
İNEGÖL OSB 2 PETROL OFISI
1 Cadde

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5. BÖLÜM

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eş it ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

5.1.2. Pazar Değeri

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerleme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir. Pazar değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

"Zorunlu satış" terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. "Zorunlu satış" belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemeye konu olan mülkün gelecekteki yararları ve fayda üretme kapasitesi incelenerek, gelirler, güncel değer göstergesine "kapitalize" edilir. Kapitalizasyon ise, genel anlamda, gelirlerin değere dönüştürülme işlemidir. Bu yaklaşımın temel ögesi, değerleme esaslarındaki "Beklenti İlkesi"dir. Bu yöntemle, mülkün satış değeri ile kira beklentisi arasında bir korelasyon kurulur. Bu yaklaşım, gelir getirme potansiyeli olan mülkler için kullanılabilir ve de maliyet yaklaşımı ile emsal karşılaştırma yöntemleri ile bulunan nihai değeri desteklemek ya da test etmek için de kullanılır. Bu yaklaşımda, gelirlerin kapitalizasyonu için iki temel yöntem vardır, bunlar; tek bir takvim yılının referans alındığı direkt kapitalizasyon yöntemi ve gelecek yıllarda beklenen olası gelirlerin, net nakit akımlarını bugünkü değere indirgeme yöntemidir.

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerleme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir.

Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerleme tarihi itibariyle enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerleme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6. BÖLÜM

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın en etkin ve en verimli kullanımı fiziki ve finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve o varlığın en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.
Konu taşınmaz için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı ''Sanayi'' olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkulün değerinin tespiti için "Maliyet Yaklaşımı" ve yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yönteme ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. "Pazar Yaklaşımı" ile benzer mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmazlar araştırılmıştır.

Satılık Arsa Emsalleri

No	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m²)	Satış Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m²)	PPD* Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m²)
1	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu İnegöl OSB'de, 560 ada 244 parselde yer alan, aynı yapılaşma koşullarına sahip "Sanayi Alanı" lejantında yer alan, 10.118 m2 alana sahip arsa 149.000.000 TL bedel ile satılıktır. (Realty Point Emlak Yapı A.Ş - 0542 467 17 14)	Sanayi Alanı	10.118	149.000.000	14.726	140.000.000	13.837
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Akhisar Mahallesi 1751 ada 2 parselde yer alan, E:1,00 "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" lejantında yer alan, 3.269,13 m2 alana sahip arsa 38.600.000 TL bedel ile satılıktır. (Birlik Emlak - 0553 462 91 75)	KDKÇA	3.269	38.600.000	11.807	36.000.000	11.012
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Akhisar Mahallesi 1754 ada 3 parselde yer alan, E:1,00 "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" lejantında yer alan, 2.858,99 m2 alana sahip arsa 35.000.000 TL bedel ile satılıktır. (Sahibinden -)	KDKÇA	2.859	35.000.000	12.242	32.500.000	11.368
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Cerrah Mahallesi 2082 ada 7 parselde yer alan, E:1,20 "Sanayi Alanı" lejantında yer alan, 3.551,12 m2 alana sahip arsa 52.500.000 TL bedel ile satılıktır. (Safir Emlak Gayrimenkul Danışmanlık - 0539 643 60 43)	Sanayi Alanı	3.551	52.500.000	14.784	50.000.000	14.080
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Akhisar Mahallesi 1730 ada 6 parselde yer alan, E:1,00 "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" lejantında yer alan, 2.068,08 m2 alana sahip arsa 32.500.000 TL bedel ile satılıktır. (Mi Gayrimenkul - 0531 234 78 52)	KDKÇA	2.068	32.500.000	15.715	30.000.000	14.506

***PPD**: *Pazarlık Payı Düşülmüş*

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL	1	2	3	4	5
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m²)	13.837	11.012	11.368	14.080	14.506
Arsa Alanı Şerefiyesi(%)	0%	-10%	-10%	-10%	-15%
İmar Lejantı Şerefiyesi(%)	0%	-10%	-10%	0%	-10%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%	0%
Cephe Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	0%	20%	20%	0%	20%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m²)	13.837	11.012	11.368	12.672	13.781
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)			**12.500**		

Satılık Arsalara İlişkin Emsal Haritası

Sonuç; Bölgede yapılan araştırmalarda emsal gayrimenkuller için talep edilen m² birim satış değerlerinin parsellerin yüzölçümü, yola cephesi, konumu, şekli, eğimi ve kullanım durumu durumuna göre m² değerlerinin değerlemeye konu gayrimenkul için değerlendirilmiştir. Değer belirlenirken değerleme konusu gayrimenkul, emsal arsalar ile karşılaştırılmış, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak piyasa değeri oluşturulmuştur. Değerleme konusu taşınmaz için m² birim değeri **12.500-TL** olarak takdir edilmiştir.

532 Ada 227 Parsel	**Arsa Değeri**
Taşınmazın Yüzölçümü (m²)	9.980,00
Yaklaşık m² Birim Satış Değeri (TL/m²)	12.500,00
Taşınmazın Arsa Değeri (TL)	124.750.000,00
Taşınmazın Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	**124.750.000,00**

"Pazar Yaklaşımı" yöntemine göre değerleme konusu taşınmazın arsa değeri **124.750.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

Gelir yaklaşımında kullanılmak üzere değerleme taşınmaza emsal teşkil edebilecek kiralık fabrikalar araştırılmıştır.

Kiralık Fabrika Emsalleri

No	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m²)	PPD* Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m²)
1	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu İnegöl OSB'de ~3.600 m² kapalı alanlı fabrika 340.000 TL bedel ile kiralıktır. (Sahibinden)	Fabrika	3.600,00	340.000	94	325.000,00	90
2	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Yeniceköy Mahallesi'nde 3.200,00 m² kapalı alanlı fabrika 225.000 TL bedel ile kiralıktır. (Şenol Emlak - 0536 774 38 80)	Fabrika	3.200,00	225.000	70	215.000,00	67
3	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Cerrah Mahallesi'nde 2.250,00 m² kapalı alanlı fabrika 200.000 TL bedel ile kiralıktır.(Dialog Tan Gayrimenkul - 0542 591 00 08)	Fabrika	2.250,00	200.000	89	190.000,00	84
4	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Akhisar Mahallesi'nde 7.500,00 m² kapalı alanlı fabrika 200.000 TL bedel ile kiralıktır. (Dialog Tan Gayrimenkul - 0542 591 00 08)	Fabrika	7.500,00	550.000	73	525.000,00	70

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m²)	90	67	84	70
Alan Şerefiyesi(%)	-5%	-5%	-5%	0%
İmar Lejantı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Bakım Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	0%	20%	20%	10%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m²)	86	77	97	77
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)		**85**		

Kiralık Fabrikalara İlişkin Emsal Haritası

Sonuç; Yapılan piyasa araştırması sonucunda değerleme konusu 562 ada 227 parsel üzerinde yer alan fabrika yapısının birim m² aylık kira değerinin **85-TL** olabileceği tespit edilmiştir.

6.2.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım varlığın ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmaktadır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmektedir.

YASAL DURUM YAPI DEĞERİ

Yapı	Kapalı Alan (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Yapım Maliyeti (TL/m²)	Amortisman Oranı (%)	Yapı Değeri (TL)
İdari Bina	1.000,00	20.000	20.000.000	25%	15.000.000
Fabrika	5.380,00	18.500	99.530.000	20%	79.620.000
Sundurma	297,00	5.000	1.485.000	20%	1.190.000
Harici Müteferrik İşler			-		**1.390.000**
TOPLAM					**97.200.000**

"Maliyet Yaklaşımı" yöntemine göre değerleme konusu taşınmazın üzerinde yer alan yapıların toplam Pazar değeri **97.200.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

Harici Müteferrik İşler

Yapı Adı	Alan (m²)	Birim Maliyet (TL/m²)	Yapım Maliyeti (TL)	Amortisman Oranı (%)	Pazar Değeri (~TL)
Beton Saha	900,00	1.600	1.440.000	15%	1.200.000
Tel Çit	300,00	750	225.000	15%	190.000
TOPLAM HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER (TL)					**1.330.000**

562 Ada 227 Parsel	Pazar Değeri (TL)
Arsa Değeri	124.750.000
Bina Değeri	97.200.000
Toplam Pazar Değeri (TL)	**221.950.000**

"Maliyet Yaklaşımı" yöntemine göre değerleme konusu parsel ve üzerinde yer alan yapıların 23.09.2024 tarihli toplam Pazar değeri **221.950.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

Maliyet oluşumu analizinde, yapının teknik özellikleri ile malzeme kalitesi ve işçilik durumu tespit edilmeye çalışılarak, benzer yapılardaki maliyet değerleri ile geçmiş tecrübelerimize istinaden hesaplanan maliyet değerleri göz önünde bulundurularak taşınmazın yapı maliyet değerleri hesaplanmıştır. Maliyet oluşum analizinde kullanılan yıpranma payı değerleme uzmanlarımız tarafından mevcut gözle görünür fiziki durum dikkate alınarak değerlendirilmiştir. Maliyet Yaklaşımı yönteminde 2.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel kullanılmıştır.

6.2.3. Gelir Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan varlığa 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. Bu yaklaşım, Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi olmak üzere 2 temel metodolojiyi destekler.

- **Direkt Kapitalizasyon Analizi**

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki gayrimenkullerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

***Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, 2.250 m² kapalı alanlı olduğu beyan edilen fabrika 120.000 TL/Ay bedel ile kira getirisi olduğu ve konu taşınmazın 27.000.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emlak yetkilisi tarafından 100.000 TL/Ay bedel ile kiralanabileceği ve taşınmazın 25.000.000 TL bedel ile satılabileceği beyanı alınmıştır.

Kapitalizasyon Oranı = (1.200.000-TL/Yıl) / 25.000.000 TL = 0,0480

***Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, 3.000 m² kapalı alanlı olduğu beyan edilen fabrika 280.000 TL/Ay bedel ile kira getirisi olduğu ve konu taşınmazın 70.000.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emlak yetkilisi tarafından 250.000 TL/Ay bedel ile kiralanabileceği ve taşınmazın 65.000.000 TL bedel ile satılabileceği beyanı alınmıştır.

Kapitalizasyon Oranı = (3.000.000-TL/Yıl) / 65.000.000 TL = 0,0462

Bölgedeki satılık fabrikalar incelenirken öğrenilen kira bilgilerinin yanı sıra, emlak ofisleriyle yapılan görüşmelerde direkt kapitalizasyon yönteminde kullanılmak üzere kapitalizasyon oranının benzer taşınmazlar için %4,60 - %4,80 olabileceği bilgisi alınmıştır. Bu değerleme çalışmasında, kapitalizasyon oranı %4,70 olarak belirlenmiştir.

Yapılan hesaplamalara göre değerleme konusu parseller üzerindeki tesislerin aylık kirası aylık ve yıllık kira değeri ve kapitalizasyon oranı üzerinden yapılan hesaplamalar ile kiralanabilir alanların piyasa değeri **85-TL/m²/Ay** değer takdir edilmiştir. Yapılan hesaplamalar aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

562 Ada 227 Parsel

Kullanım	Brüt Alan (m²)	Birim Kira Değeri (TL/m²/Ay)	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yıllık Kira Değeri (TL/Yıl)	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri (~TL)
Fabrika	8.859,00	85	753.015	9.036.180	4,7%	191.945.000

Değerleme konusu 562 Ada 227 parsel numaralı taşınmazın üzerinde bulunan tesis için yapılan Direkt Kapitalizasyon Analizi sonucunda, "Gelir Yaklaşımı'' yöntemi ile Pazar Değeri **191.945.000-TL** olarak hesaplanmıştır. Parselin yapılaşma hakkının tamamını kullanmıyor olması sebebiyle gelir kaybı bulunduğundan gelir yaklaşımı ile tespit edilen değer Maliyet Yaklaşımı yöntemi ile tespit edilen değere göre düşük kalmaktadır. Söz konusu durum sebebiyle nihai değer takdiri Maliyet Yaklaşımı yöntemine göre yapılmıştır.

- **Nakit Akımları Analizi**

Nakit Akımları Analizi Gayrimenkulün değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü Gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanır. Tabloların hazırlanması aşamasında müşteriden temin edilen mali veriler analiz edilerek varsayımlar yapılır. Ayrıca piyasadan güncel veriler temin edilerek yapılan varsayımlar kontrol edilir.
Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen satılık arsa ve fabrika emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerleme konusu taşınmazların lokasyonu, görünürlüğü, reklam kabiliyeti, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi, malzeme kalitesi mevcut piyasa koşulları vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

Taşınmazın Pazar değeri ''Maliyet Yaklaşımı'' yöntemine göre takdir edilmiştir.

562 ADA 227 PARSEL	Pazar Değeri (TL)
Arsa Değeri	124.750.000
Bina Değeri	97.200.000
Toplam Gayrimenkul Değeri	**221.950.000**

Değerleme konusu taşınmazın "Pazar Yaklaşımı" ile tespit edilen pazar değeri **221.950.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Resmi evraklarının olması + Taşınmazın güney cephesinin tamamının yola cepheli olması + Ulaşım arterine yakın konumda yer alması	– Ruhsat harici büyüme ve yapı bulunması – Belirli alıcı kitlesine sahip olması
FIRSATLAR	**TEHDİTLER**
+ Gelişmekte olan bir bölgede yer alması	– Ülkemizde ve tüm dünyada yaşanan ekonomik daralmanın olumsuz etkisinin devam edebilecek olması

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

7. BÖLÜM

SONUÇ

7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu taşınmazın kullanım alanı, konumu, şehir/ilçe merkezine uzaklığı, cephesi, bakım durumu gibi hususlar analiz edilerek sonuca ulaşılmıştır.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibariyle raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

7.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

Pazar Değeri		
Değer Tarihi:	21.01.2025	
Kur Bilgisi (Satış):	20.01.2025-15:30 TCMB verilerine göre 1 USD= 35.5823 TL, 1 EURO= 36.7007 TL'dir.	
ÖZET TABLO	**TL**	**USD**
Pazar Değeri (KDV Hariç)	**221.950.000**	**6.237.652**
Pazar Değeri (KDV Dahil)	**266.340.000**	**7.485.182**

KDV Uygulaması ile İlgili Karar

Bakanlar Kurulunun 2007/13033 Sayılı "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca iş yeri teslimlerinde %20 olarak belirtilmiştir.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Rıza Ender UMUR **Yüksek Harita Mühendisi**	**Sabri BÖCEKLİ** **İnşaat Mühendisi**	**Erhan SARAÇ** **Makina Mühendisi**
Lisans No: 406141	**Lisans No: 408076**	**Lisans No: 402184**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

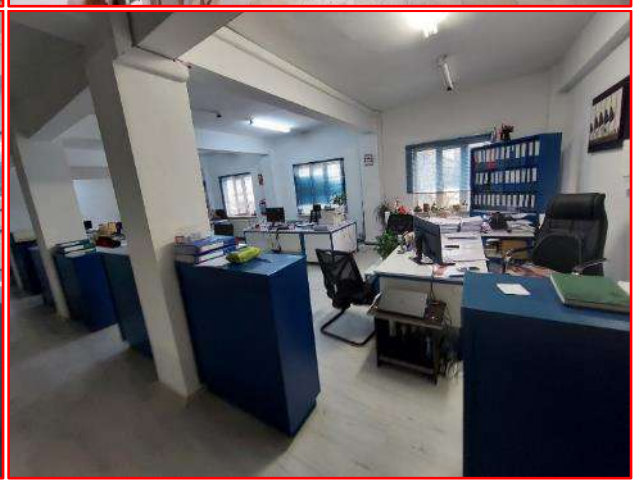
8. BÖLÜM

RAPOR EKLERİ

8. RAPOR EKLERİ

8.1. Fotoğraflar

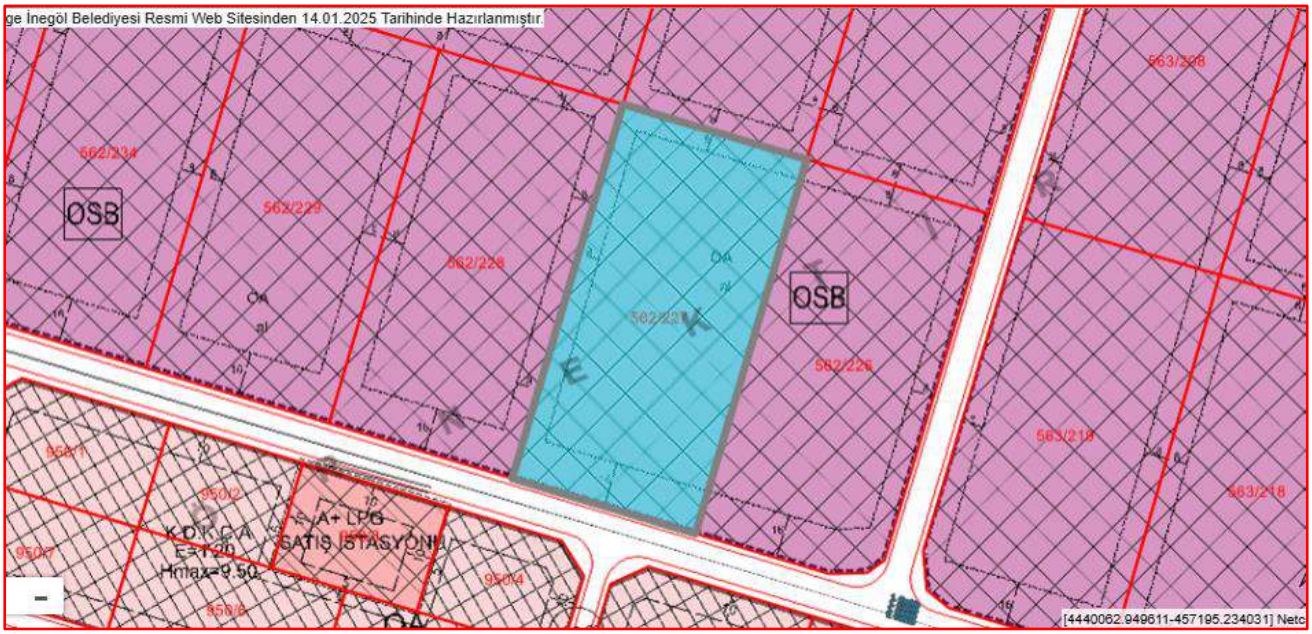
İDARİ BİNA



FABRİKA

GÜVENLİK-BEKLEME ODASI-İSG

8.2. İmar Durum Belgesi



8.3. Resmî Belgeler

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 17-12-2024-11:06

webtapu tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: HÜSNÜ HAKAN GÜNER (FRİGO-PAK GIDA MADDELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	28885622
İl/İlçe:	BURSA/İNEGÖL
Kurum Adı:	İnegöl
Mahalle/Köy Adı:	SÜLEYMANİYE Mah.
Mevkii:	İNEGÖL BURSA ASFALTI
Cilt/Sayfa No:	14/1310
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	562/227
AT Yüzölçüm(m2):	9980.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Deger	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
259015	1 ila 92 maddelerde yazılı şartlar dahilinde	1 ila 92 maddelerde yazılı şartlar dahilinde	517	467585 Türk Lirası	İnegöl - 07-10-2013 09:57 - 17549

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Pay/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-

1 / 3

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
68154477	(SN:6107818) FRİGO-PAK GIDA MADDELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	9980.00	9980.00	Satış 13-08-1985 2033	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	FRİGO-PAK GIDA MADDELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		İnegöl - 22-01-2015 09:10 - 1246	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

BİLGİ AMAÇLIDIR

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:7946131) ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:9980793117	Hayır	574500000.00 TL	faizsiz	1/0	F.B.K.	İnegöl - 29-08-2024 14:37 - 35401

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
İnegöl - SÜLEYMANİYE Mah. - (Aktif) - 562 Ada - 227 Parsel	1/1	(SN:6107818) FRİGO-PAK GIDA MADDELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	574500000.00 TL	İnegöl - 29-08-2024 14:37 - 35401	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

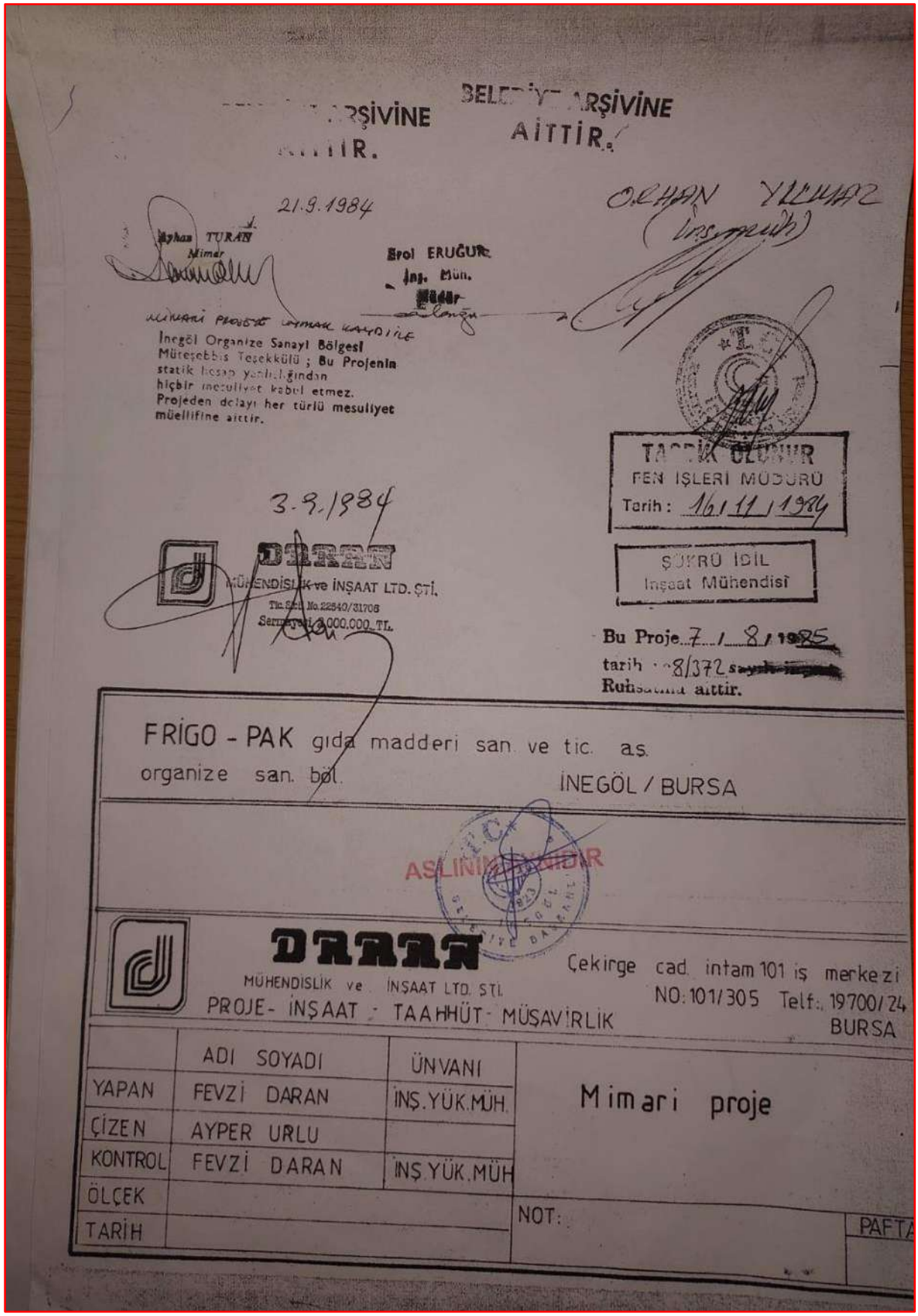
veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **zaYHSQIRKOd** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

MİMARİ PROJELER

FABRİKA BLOĞU – SOĞUK DEPO - AMBAR



BELEDİYE ARŞİVİNE AİTTİR.

21.9.1984

Orhan TURAN
Mimar

Erol ERUĞUR
İnş. Müh.

ORHAN YILMAZ
(İnş. Müh.)

İnegöl Organize Sanayi Bölgesi Müteşebbis Teşekkülü ; Bu Projenin statik hesap yanlışlığından hiçbir mesuliyet kabul etmez. Projeden dolayı her türlü mesuliyet müellifine aittir.

TASDİK OLUNUR
FEN İŞLERİ MÜDÜRÜ
Tarih : 16/11/1984

3.9.1984

DARAN MÜHENDİSLİK ve İNŞAAT LTD. ŞTİ.
Tic. Sic. No. 22540/31706
Sermayesi 1.000.000 TL.

ŞÜKRÜ İDİL
İnşaat Mühendisi

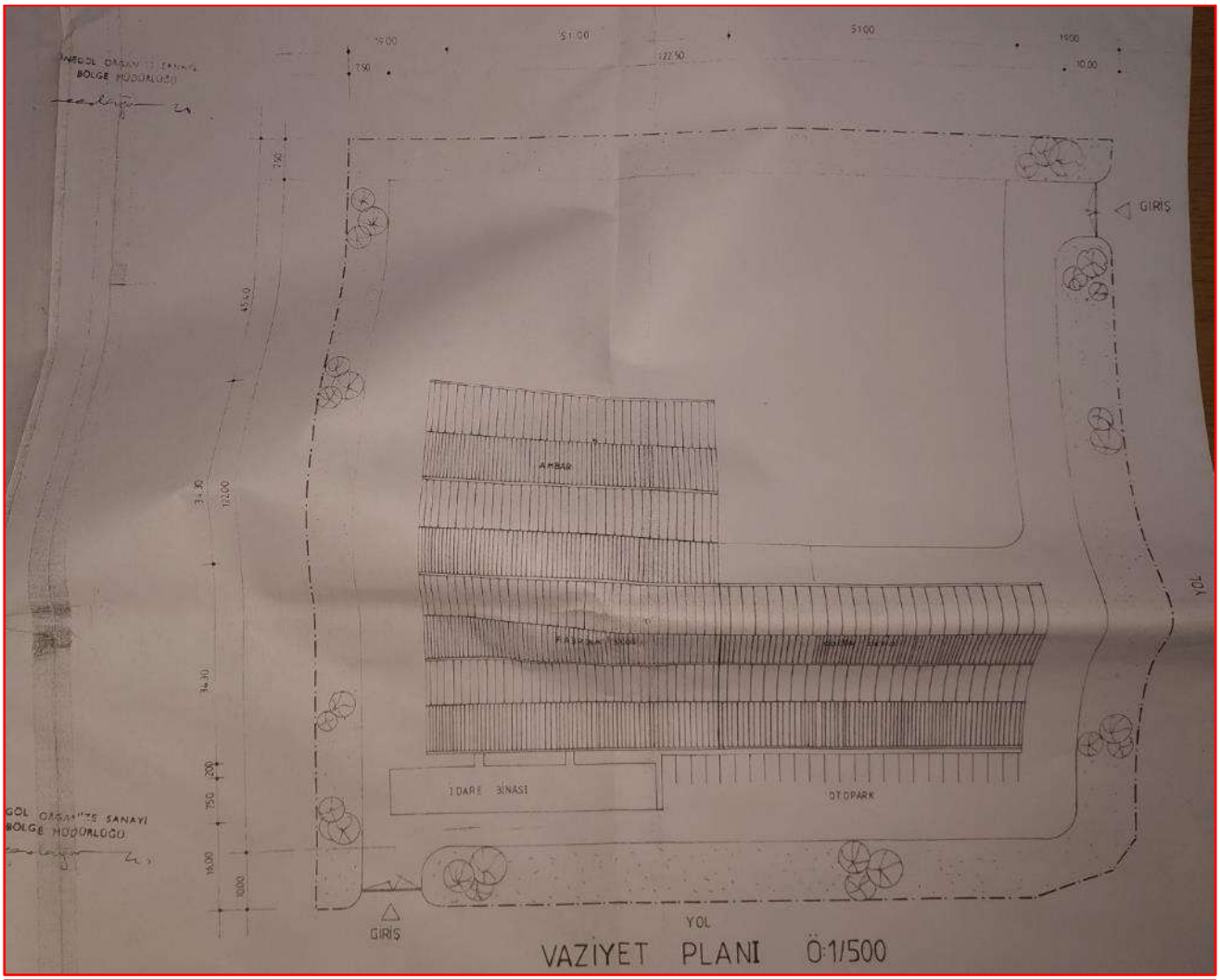
Bu Proje 7 / 8 / 1985 tarih ve 8/372 sayılı inşaat Ruhsatına aittir.

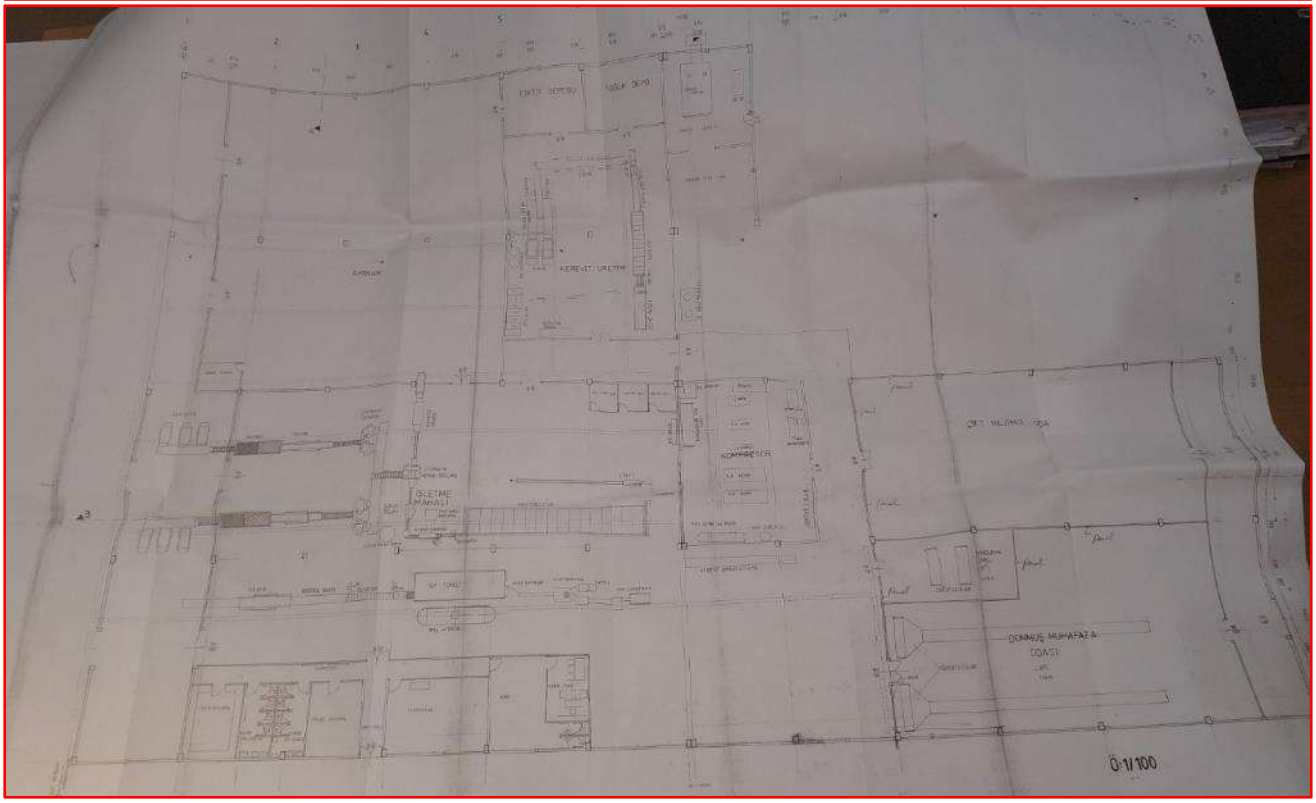
FRİGO - PAK gıda madderi san. ve tic. a.s.
organize san. böl. İNEGÖL / BURSA

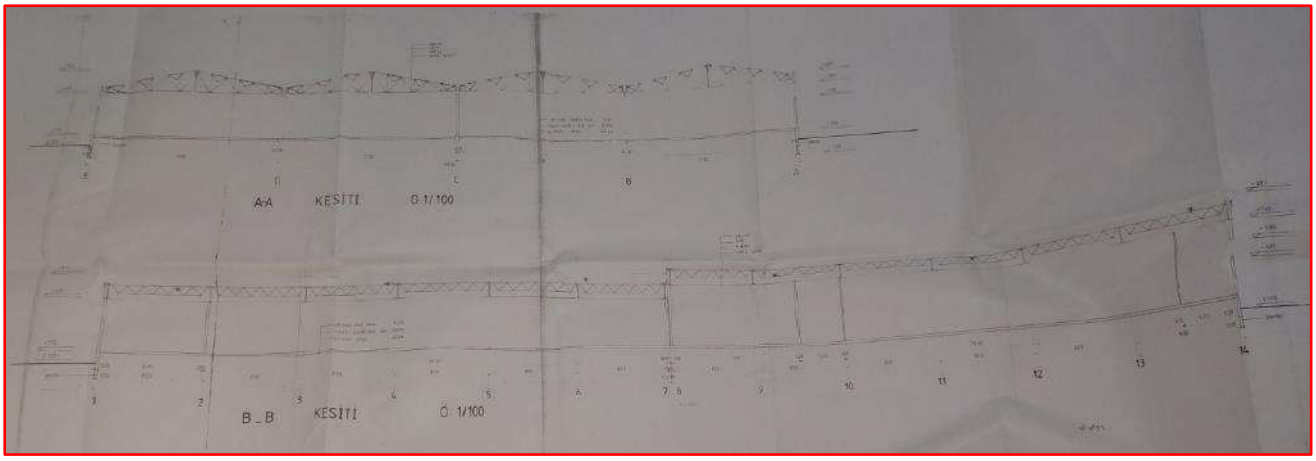
ASLININ AYNIDIR

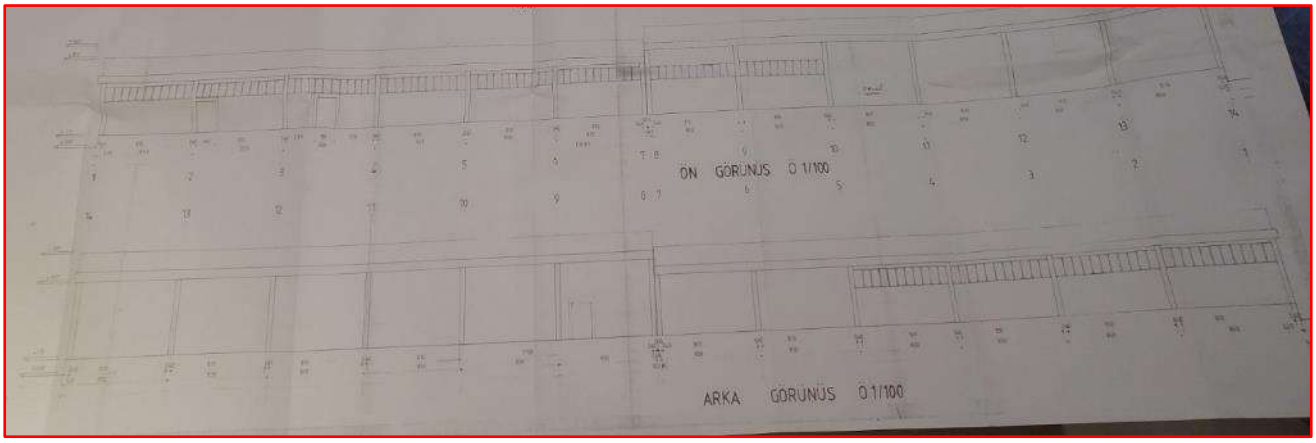
DARAN
MÜHENDİSLİK ve İNŞAAT LTD. ŞTİ.
PROJE - İNŞAAT - TAAHHÜT - MÜŞAVİRLİK
Çekirge cad. intam 101 iş merkezi NO: 101/305 Telf.: 19700/24 BURSA

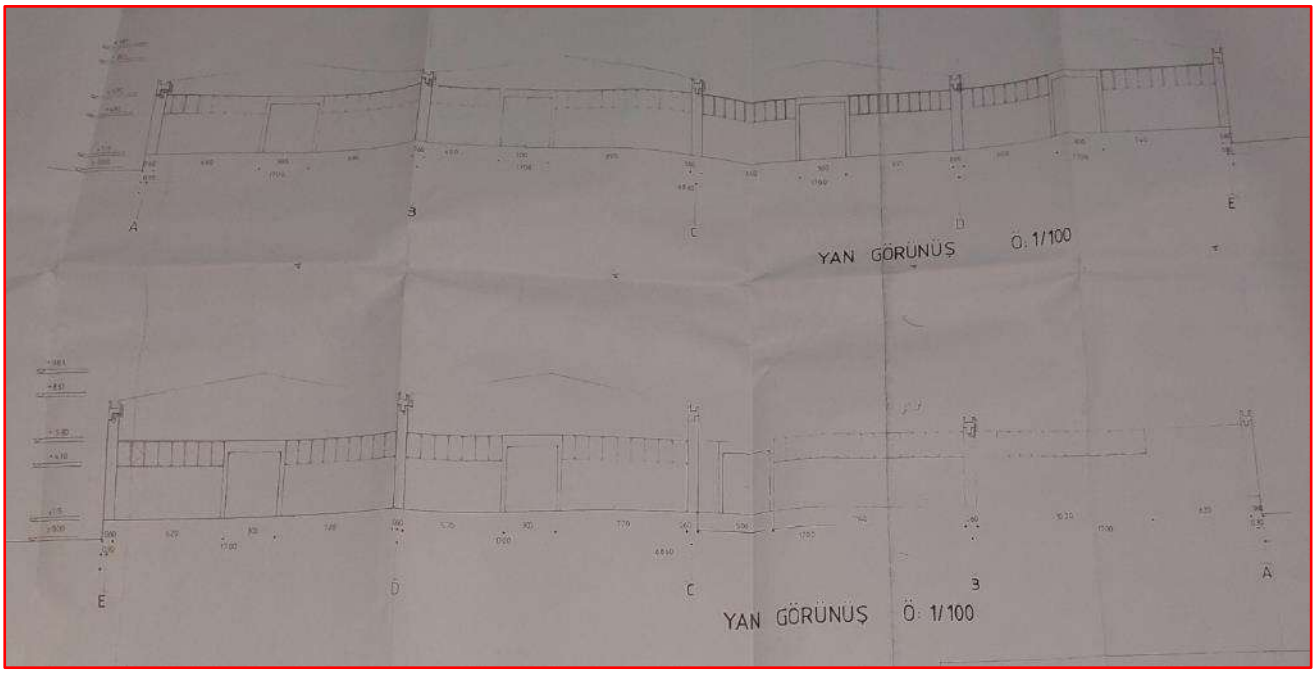
	ADI SOYADI	ÜNVANI	
YAPAN	FEVZİ DARAN	İNŞ.YÜK.MÜH.	Mimari proje
ÇİZEN	AYPER URLU		
KONTROL	FEVZİ DARAN	İNŞ.YÜK.MÜH	
ÖLÇEK			NOT:
TARİH			PAFTA


GIRIŞ
AMBAR
YOL
İDARE BİNASI
OTOPARK
GIRIŞ
YOL
VAZİYET PLANI Ö:1/500

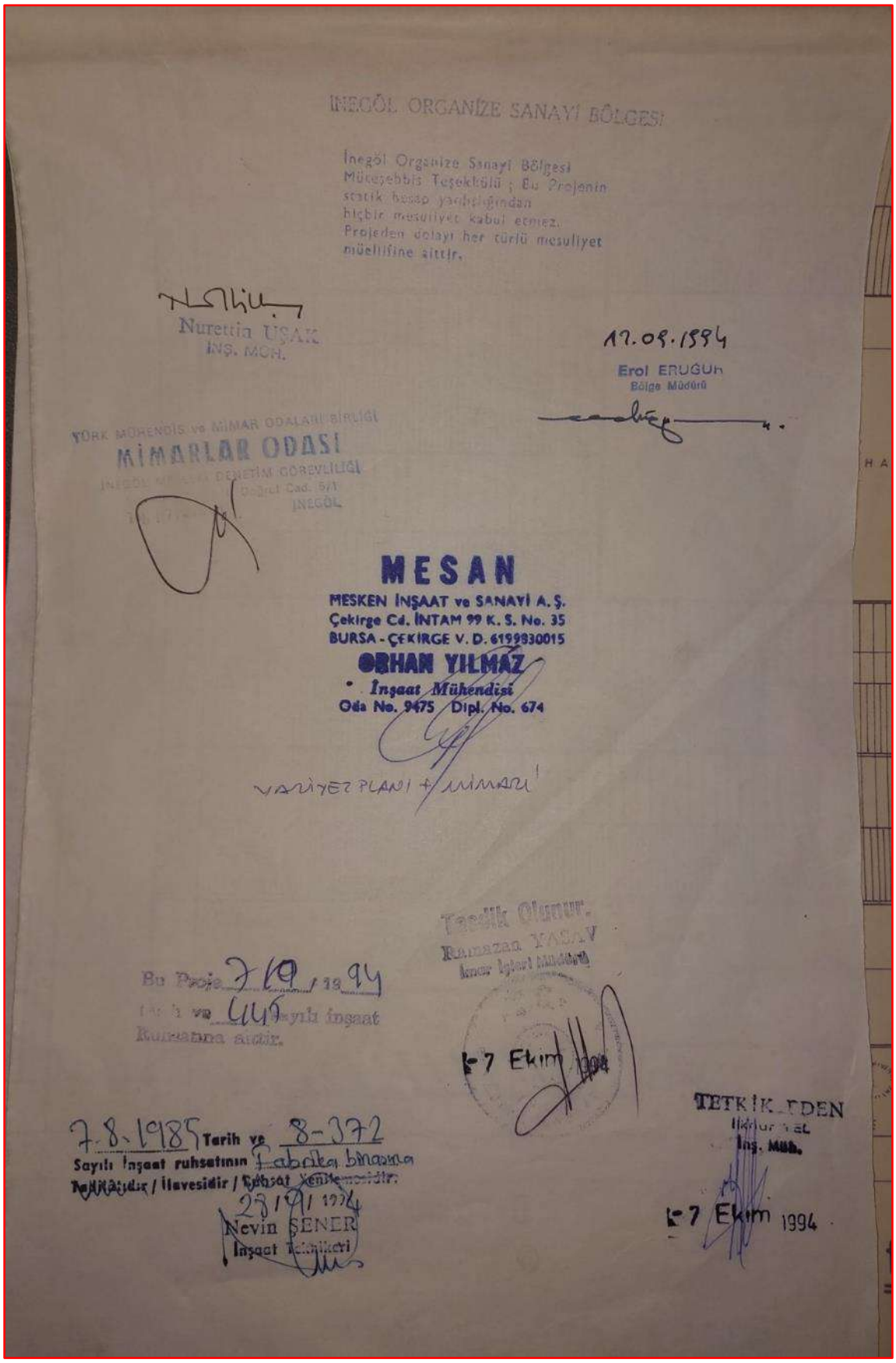

Ö:1/100


A-A KESİTİ Ö. 1/100
B_B KESİTİ Ö. 1/100


ÖN GÖRÜNÜŞ Ö. 1/100
ARKA GÖRÜNÜŞ Ö. 1/100


YAN GÖRÜNÜŞ Ö. 1/100
YAN GÖRÜNÜŞ Ö. 1/100

İDARİ BİNA-SUNDURMA-KAZAN DAİRESİ-TESİS İLAVESİ



İNEGÖL ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

İnegöl Organize Sanayi Bölgesi Müteşebbis Teşekkülü ; Bu Projenin statik hesap yanlışlığından hiçbir mesuliyet kabul etmez. Projeden dolayı her türlü mesuliyet müellifine aittir.

Nurettin UŞAK
İNŞ. MÜH.

17.09.1994
Erol ERUĞUR
Bölge Müdürü

TÜRK MÜHENDİS ve MİMAR ODALARI BİRLİĞİ
MİMARLAR ODASI
İNEGÖL MİMARLAR DENETİM GÖREVLİLİĞİ
Doğrul Cad. 5/1
İNEGÖL

MESAN
MESKEN İNŞAAT ve SANAYİ A. Ş.
Çekirge Cd. İNTAM 99 K. S. No. 35
BURSA - ÇEKİRGE V. D. 6199830015
ORHAN YILMAZ
İnşaat Mühendisi
Oda No. 9475 Dipl. No. 674

VARİYEZ PLANI + MİMARİ

Tasdik Olunur.
Ramazan YASAV
İmar İşleri Müdürü

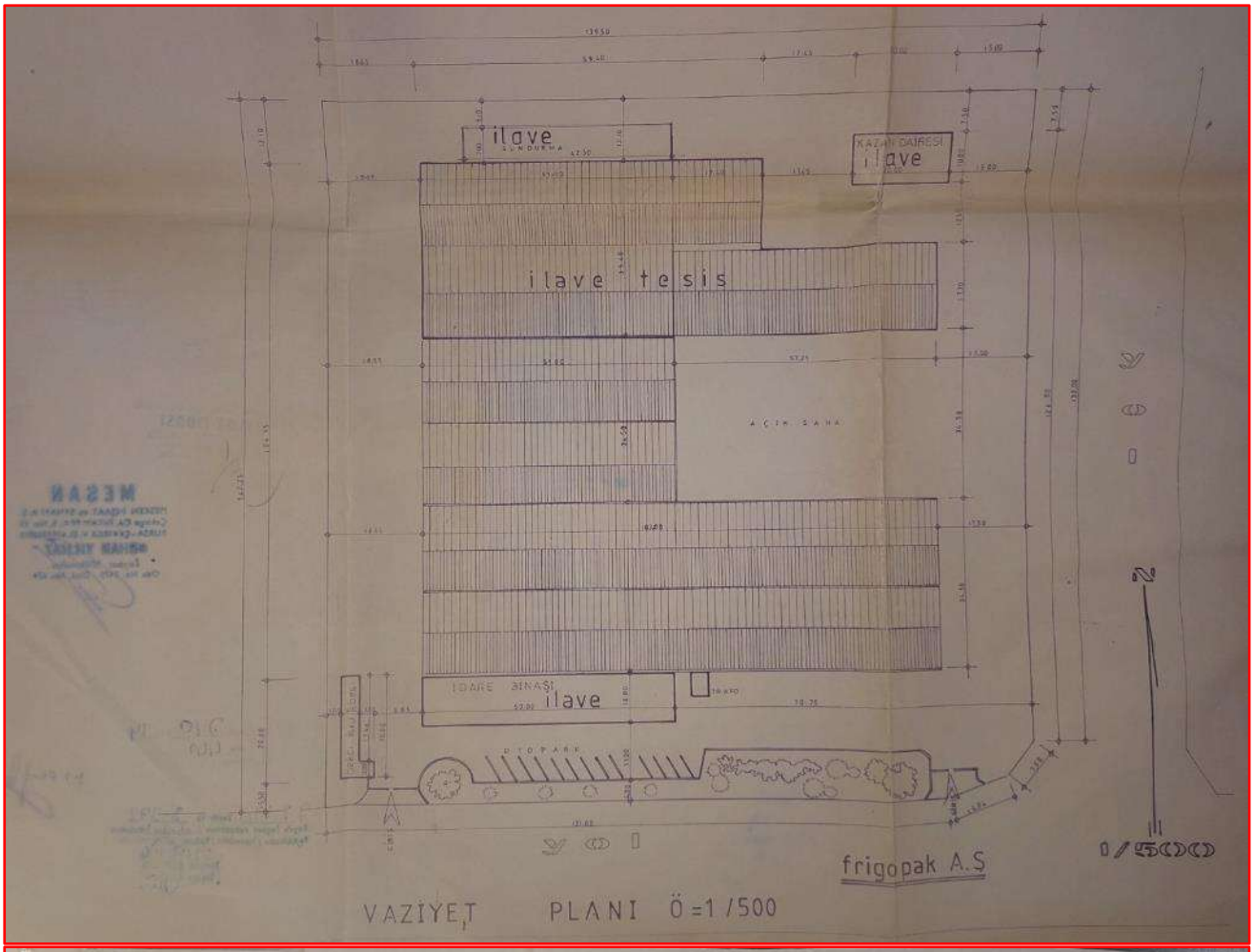
Bu Proje 7/9/1994
Tarih ve 445 sayılı İnşaat Ruhsatına aittir.

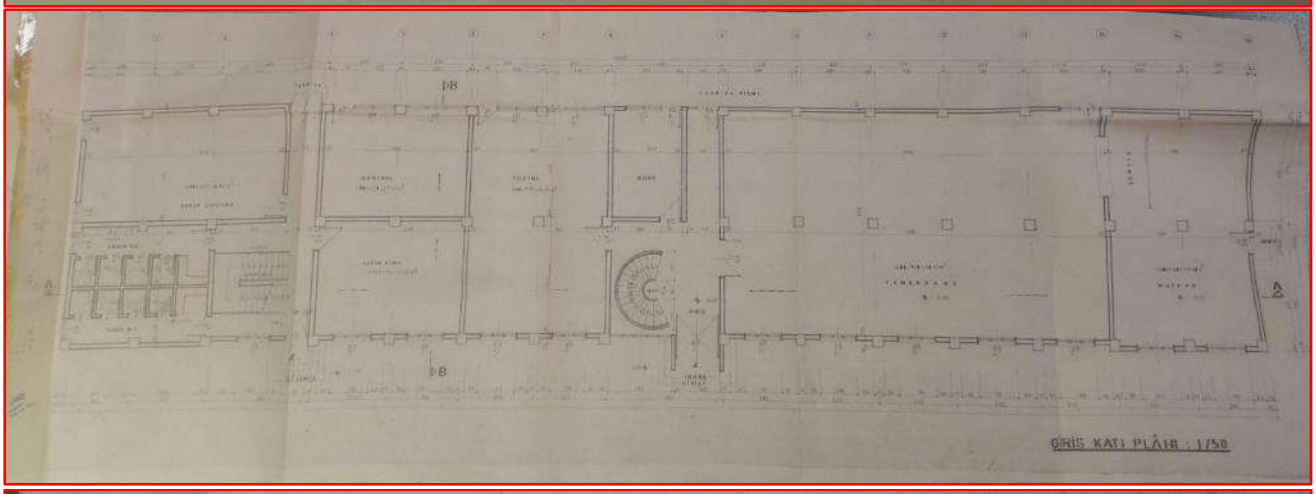
7 Ekim 1994

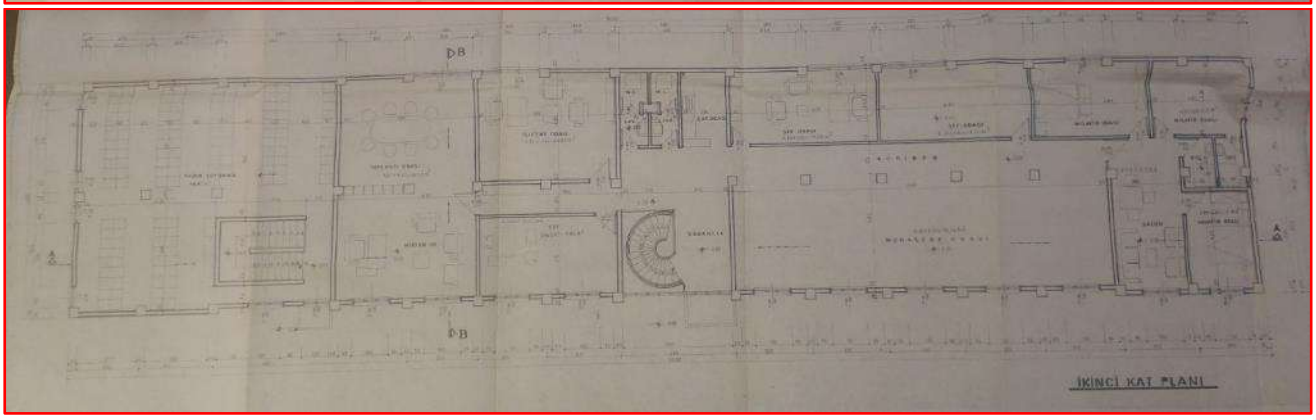
7.8.1985 Tarih ve 8-372
Sayılı İnşaat ruhsatının Fabrika binasına
Tadilâtıdır / İlavesidir / Ruhsat Yenilemesidir.
28/9/1994
Nevin ŞENER
İnşaat Teknikeri

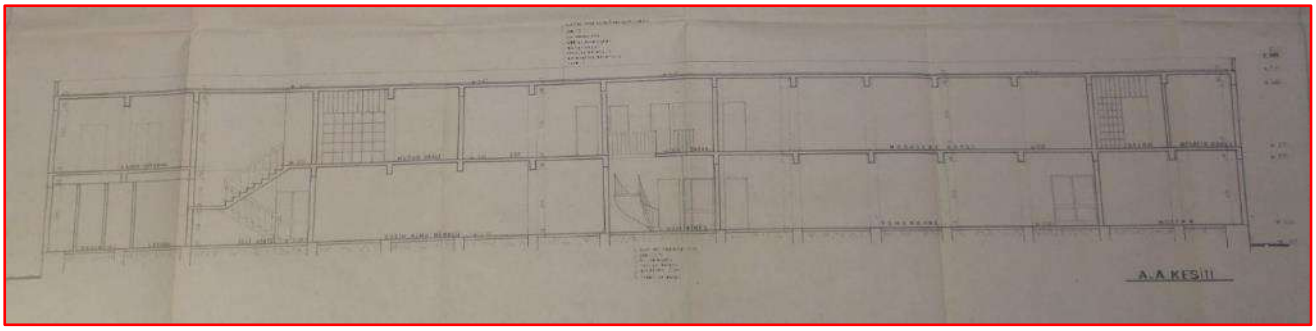
TETKİK EDEN
İlknur YEL
İnş. Müh.

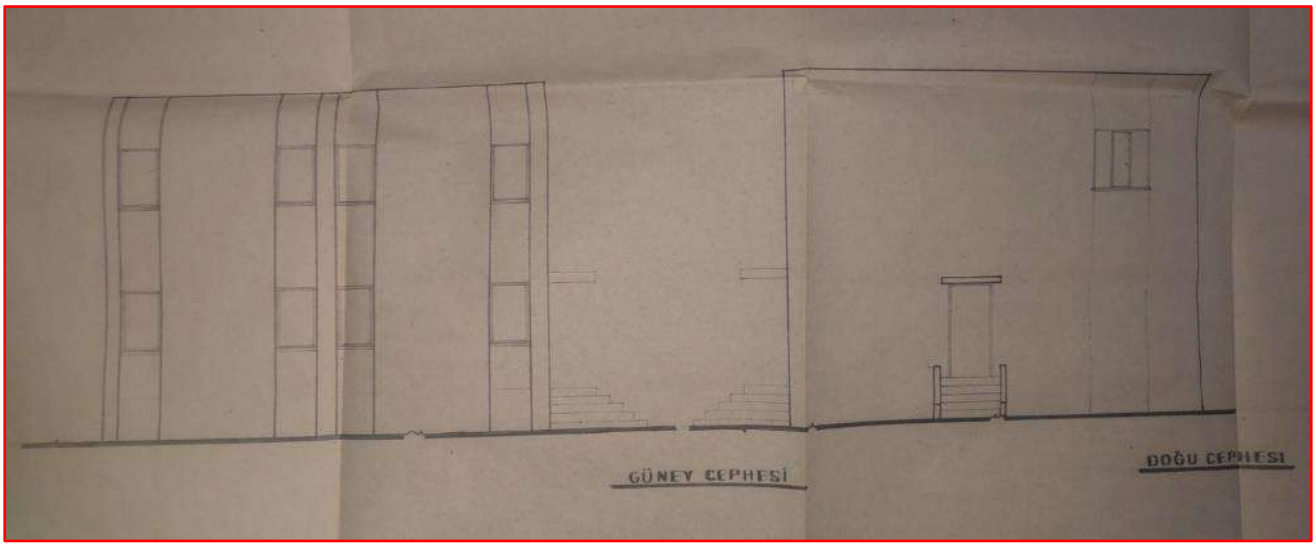
7 Ekim 1994

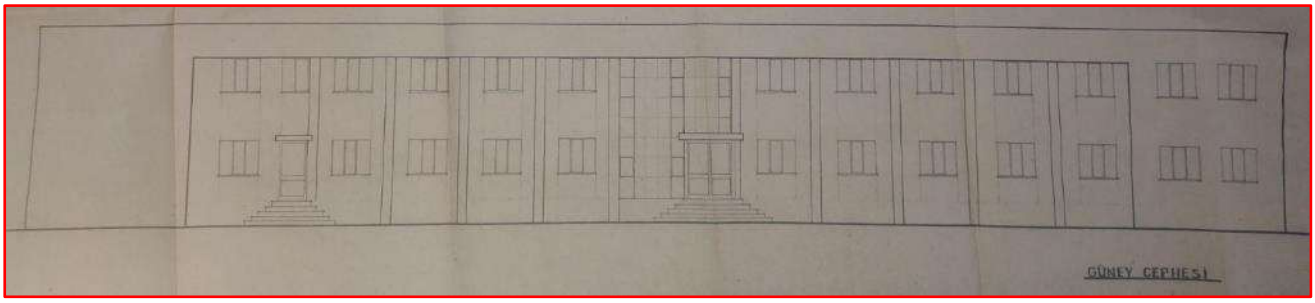

ilave
ilave tesis
AÇIK SAHA
ilave
frigopak A.Ş
VAZİYET PLANI Ö=1/500


GİRİŞ KATI PLANI : 1/50

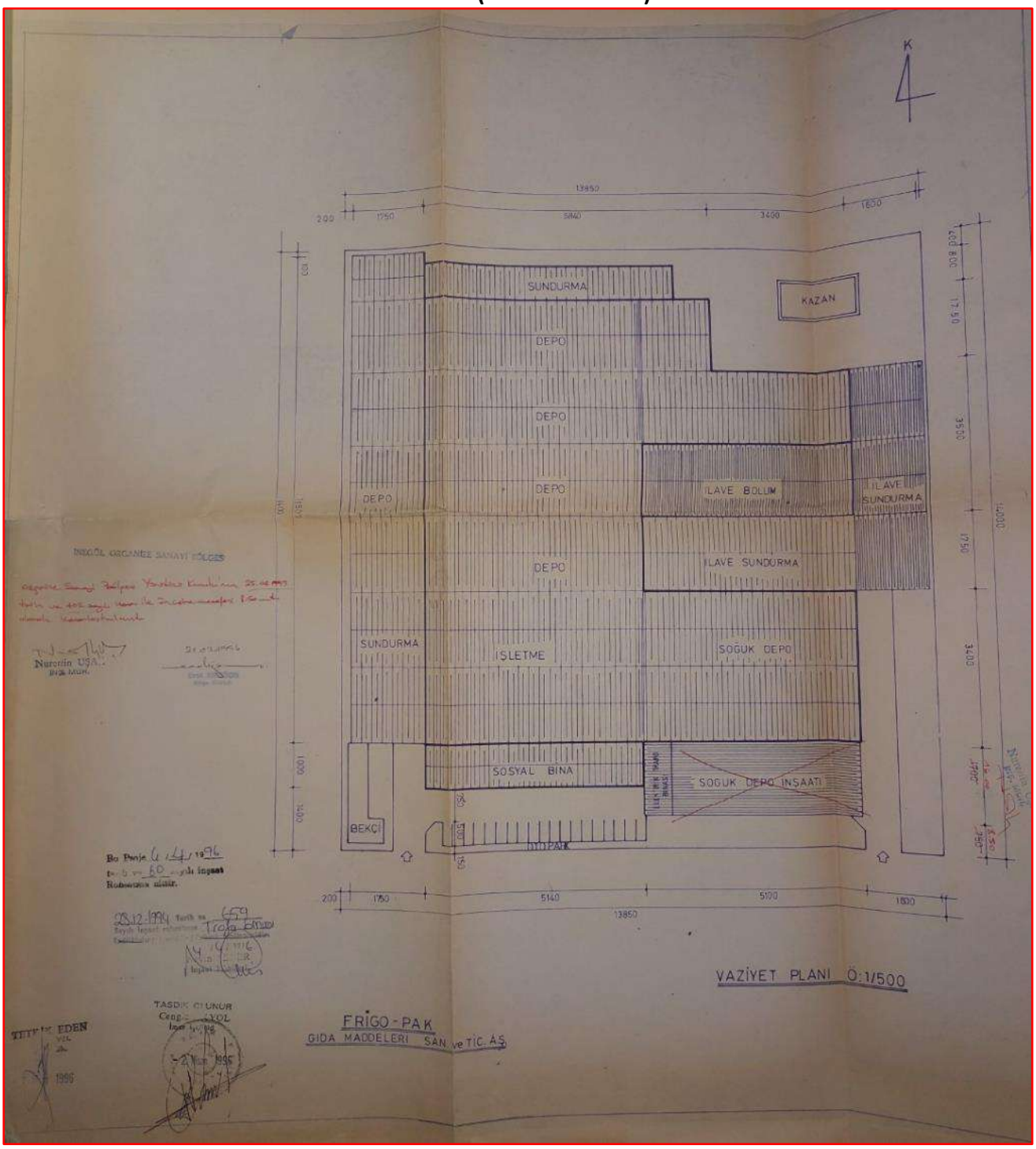

İKİNCİ KAT PLANI


A.A KESİTİ

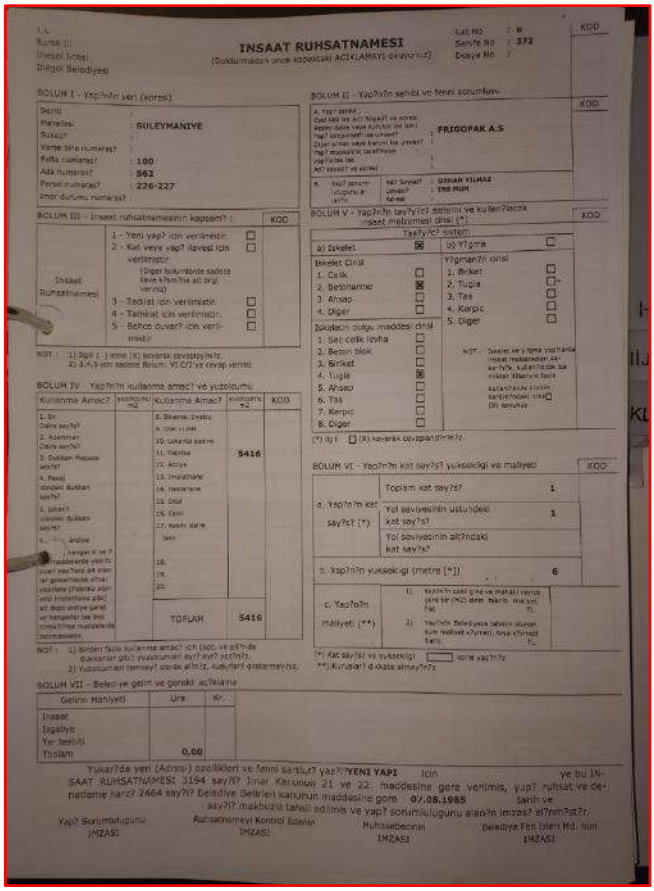

GÜNEY CEPHESİ
DOĞU CEPHESİ


GÜNEY CEPHESİ

FABRİKA (VAZİYET PLANI)



YAPI RUHSATLARI



INSAAT RUHSATNAMESİ

Cat No : 8
Sayfa No : 372
Dosya No :

BÖLÜM I - Yapı'nın yeri (adresi)
Semt: SÜLEYMANİYE
Mahalle:
Sokak:
Varsa bina numarası:
Parsa numarası: 100
Ada numarası: 562
Parsel numarası: 226-227
İmar durumu numarası:

BÖLÜM II - Yapı'nın sahibi ve fenni sorumlusu
FRIGOPAK A.Ş
ORHAN YILMAZ
İNŞ MUH

BÖLÜM III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı:
1 - Yeni yapı için verilmektir.
2 - Kat veya yapı ilavesi için verilmektir (Diğer bölümlerde sadece tevsi kısmına ait bilgi verinizi)
3 - Tadilat için verilmektir.
4 - Tamirat için verilmektir.
5 - Betonarme duvar? için verilmektir.

BÖLÜM IV - Yapı'nın kullanma amacı ve yüzölçümü
TOPLAM 5416

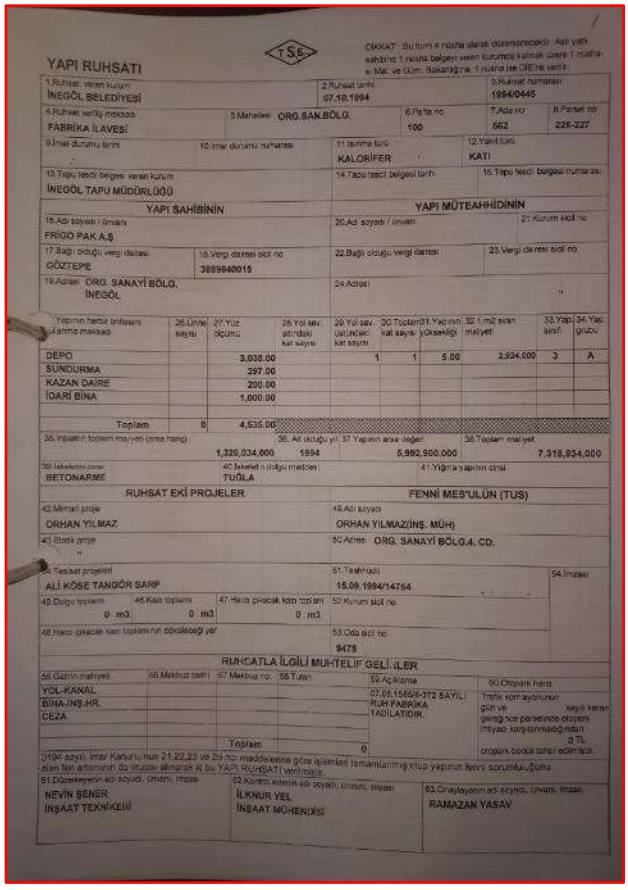
BÖLÜM V - Yapı'nın taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi (*):
a) İskelet
b) Yığma
İskelet Cinsi: 1. Çelik 2. Betonarme 3. Ahşap 4. Diğer
Yığmanın cinsi: 1. Briket 2. Tuğla 3. Taş 4. Karışık 5. Diğer
İskeletin dolgu maddesi cinsi: 1. Sac çelik levha 2. Beton blok 3. Briket 4. Tuğla 5. Ahşap 6. Taş 7. Karışık 8. Diğer

BÖLÜM VI - Yapı'nın kat sayısı? yüksekliği ve maliyeti
Toplam kat sayısı? 1
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı? 1
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı?
Yapı'nın yüksekliği (metre [*]) 6
Maliyeti (**) TL

BÖLÜM VII - Belediye gelir ve gerekli açıklama
İnşaat
İşgaliye
Yer tesbiti
Toplam 0,00

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

Yapı Sorumluluğunu İMZASI | Ruhsatnameyi Kontrol Edenin İMZASI | Muhteseb İMZASI | Belediye Fen İşleri Md. İmzası



YAPI RUHSATI

1.Ruhsatı veren kurum: İNEGÖL BELEDİYESİ
2.Ruhsat tarihi: 07.10.1994
3.Ruhsat numarası: 1994/0445
4.Ruhsat verilş maksadı: FABRİKA İLAVESİ
5.Mahalle: ORG.SAN.BÖLG.
6.Pafta no: 100
7.Ada no: 562
8.Parsel no: 226-227
9.İmar durumu tarihi
10.İmar durumu numarası
11.Isınma türü: KALORİFER
12.Yakıt türü: KATI
13.Tapu tescil belgesi veren kurum: İNEGÖL TAPU MÜDÜRLÜĞÜ
14.Tapu tescil belgesi tarihi
15.Tapu tescil belgesi numarası

YAPI SAHİBİNİN
16.Adı soyadı / ünvanı: FRIGO PAK A.Ş
17.Bağlı olduğu vergi dairesi: GÖZTEPE
18.Vergi dairesi sicil no: 3889840015
19.Adresi: ORG. SANAYİ BÖLG. İNEGÖL

YAPI MÜTEAHHİDİNİN
20.Adı soyadı / ünvanı
21.Kurum sicil no
22.Bağlı olduğu vergi dairesi
23.Vergi dairesi sicil no
24.Adresi

Yapının herbir bölümünün kullanma maksadı	26.Ünite sayısı	27.Yüz ölçümü	28.Yol sev. altındaki kat sayısı	29.Yol sev. üstündeki kat sayısı	30.Toplam kat sayısı	31.Yapının yüksekliği	32.1 m2 alanın maliyeti	33.Yap. sınıfı	34.Yap. grubu
DEPO		3,038.00		1	1	5.00	2,924,000	3	A
SUNDURMA		297.00							
KAZAN DAİRE		200.00							
İDARİ BİNA		1,000.00							
Toplam	0	4,535.00							

35.İnşaatın toplam maliyeti (arsa hariç): 1,326,034,000
36.Ait olduğu yıl: 1994
37.Yapının arsa değeri: 5,992,900,000
38.Toplam maliyet: 7,318,934,000
39.İskeletin cinsi: BETONARME
40.İskelet n dolgu maddesi: TUĞLA
41.Yığma yapının cinsi

RUHSAT EKİ PROJELER
42.Mimari proje: ORHAN YILMAZ
43.Statik proje
44.Tesisat projeleri: ALİ KÖSE TANGÖR SARIP

FENNİ MES'ULÜN (TUS)
49.Adı soyadı: ORHAN YILMAZ(İNŞ. MÜH)
50.Adresi: ORG. SANAYİ BÖLG.4. CD.
51.Tasdikidi: 15.09.1994/14764
54.İmzası

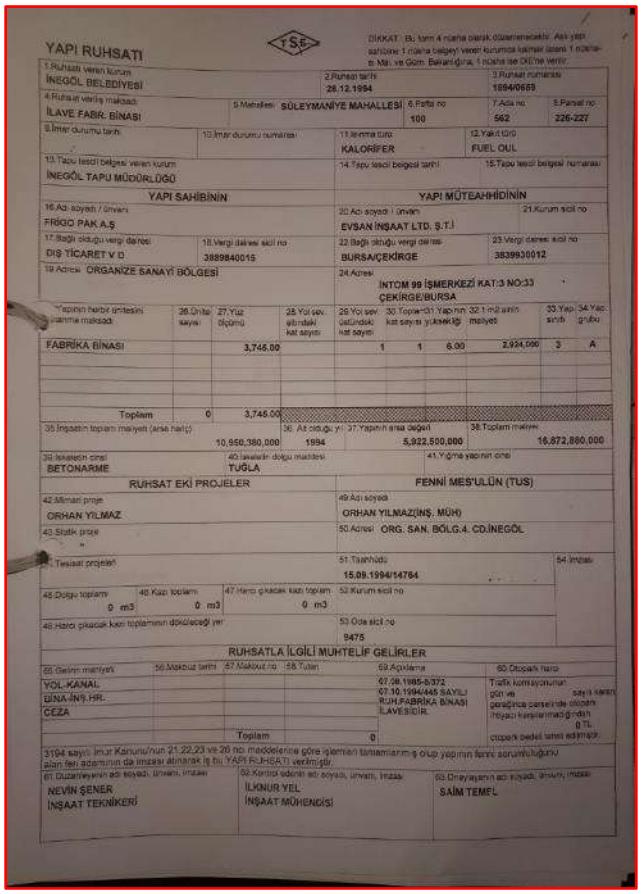
45.Dolgu toplamı: 0 m3
46.Kazı toplamı: 0 m3
47.Hariç çıkacak kazı toplamı: 0 m3
52.Kurum sicil no
48.Hariç çıkacak kazı toplamının döküleceği yer
53.Oda sicil no: 9475

RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

55.Gelirin mahiyeti	56.Makbuz tarihi	57.Makbuz no	58.Tutarı	59.Açıklama	60.Otopark hariç
YOL-KANAL				07.08.1985/6-372 SAYILI RUH.FABRİKA İLAVESİDİR.	Trafik komisyonunun gün ve sayılı kararı gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılanmadığından 0 TL otopark bedeli tahsil edilmiştir.
BİNA-İNŞ.HR.					
CEZA					
Toplam			0		

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21,22,23 ve 26 no maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup yapının fenni sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir.

61.Düzenleyenin adı soyadı, ünvanı, imzası: NEVİN ŞENER İNŞAAT TEKNİKERİ
62.Kontrol edenin adı soyadı, ünvanı, imzası: İLKNUR YEL İNŞAAT MÜHENDİSİ
63.Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası: RAMAZAN YASAV



YAPI RUHSATI

1.Ruhsatı veren kurum: İNEGÖL BELEDİYESİ
2.Ruhsat tarihi: 28.12.1994
3.Ruhsat numarası: 1994/0659
4.Ruhsat verilş maksadı: İLAVE FABR. BİNASI
5.Mahalle: SÜLEYMANİYE MAHALLESİ
6.Pafta no: 100
7.Ada no: 562
8.Parsel no: 226-227
9.İmar durumu tarihi
10.İmar durumu numarası
11.Isınma türü: KALORİFER
12.Yakıt türü: FUEL OUL
13.Tapu tescil belgesi veren kurum: İNEGÖL TAPU MÜDÜRLÜĞÜ
14.Tapu tescil belgesi tarihi
15.Tapu tescil belgesi numarası

YAPI SAHİBİNİN
16.Adı soyadı / ünvanı: FRIGO PAK A.Ş
17.Bağlı olduğu vergi dairesi: DIŞ TİCARET V.D
18.Vergi dairesi sicil no: 3889840015
19.Adresi: ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

YAPI MÜTEAHHİDİNİN
20.Adı soyadı / ünvanı: EVSAN İNŞAAT LTD. Ş.T.İ
21.Kurum sicil no
22.Bağlı olduğu vergi dairesi: BURSA/ÇEKİRGE
23.Vergi dairesi sicil no: 3839930012
24.Adresi: İNTOM 99 İŞMERKEZİ KAT:3 NO:33 ÇEKİRGE/BURSA

Yapının herbir bölümünün kullanma maksadı	26.Ünite sayısı	27.Yüz ölçümü	28.Yol sev. altındaki kat sayısı	29.Yol sev. üstündeki kat sayısı	30.Toplam kat sayısı	31.Yapının yüksekliği	32.1 m2 alanın maliyeti	33.Yap. sınıfı	34.Yap. grubu
FABRİKA BİNASI		3,745.00		1	1	6.00	2,924,000	3	A
Toplam	0	3,745.00							

35.İnşaatın toplam maliyeti (arsa hariç): 10,950,380,000
36.Ait olduğu yıl: 1994
37.Yapının arsa değeri: 5,922,500,000
38.Toplam maliyet: 16,872,880,000
39.İskeletin cinsi: BETONARME
40.İskelet n dolgu maddesi: TUĞLA
41.Yığma yapının cinsi

RUHSAT EKİ PROJELER
42.Mimari proje: ORHAN YILMAZ
43.Statik proje
44.Tesisat projeleri

FENNİ MES'ULÜN (TUS)
49.Adı soyadı: ORHAN YILMAZ(İNŞ. MÜH)
50.Adresi: ORG. SAN. BÖLG.4. CD.İNEGÖL
51.Tasdikidi: 15.09.1994/14764
54.İmzası

45.Dolgu toplamı: 0 m3
46.Kazı toplamı: 0 m3
47.Hariç çıkacak kazı toplamı: 0 m3
52.Kurum sicil no
48.Hariç çıkacak kazı toplamının döküleceği yer
53.Oda sicil no: 9475

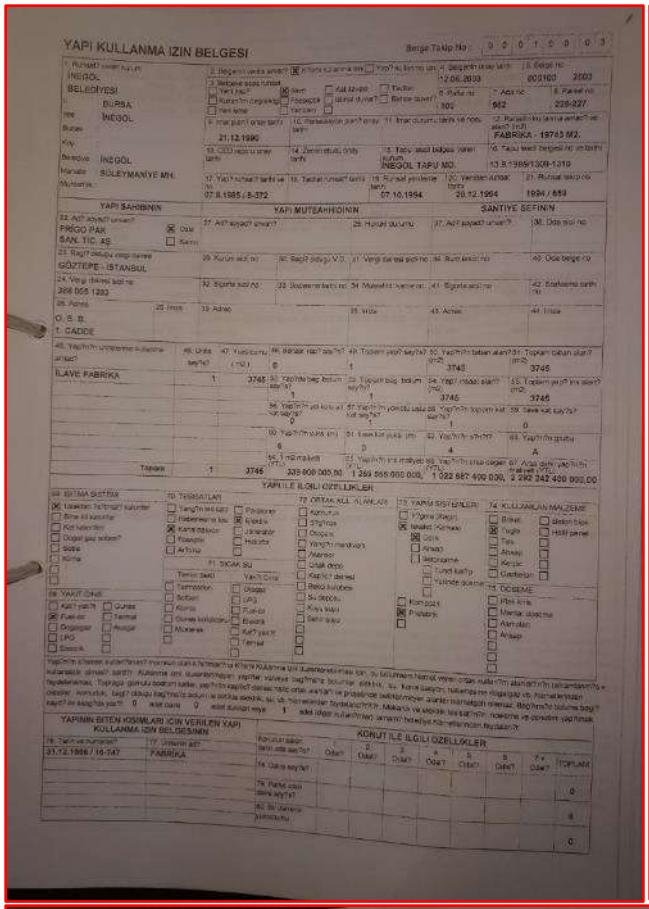
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

55.Gelirin mahiyeti	56.Makbuz tarihi	57.Makbuz no	58.Tutarı	59.Açıklama	60.Otopark hariç
YOL-KANAL				07.08.1985-6/372 07.10.1994/445 SAYILI RUH.FABRİKA BİNASI İLAVESİDİR.	Trafik komisyonunun gün ve sayılı kararı gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılanmadığından 0 TL otopark bedeli tahsil edilmiştir.
BİNA-İNŞ.HR.					
CEZA					
Toplam			0		

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21,22,23 ve 26 no maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup yapının fenni sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir.

61.Düzenleyenin adı soyadı, ünvanı, imzası: NEVİN ŞENER İNŞAAT TEKNİKERİ
62.Kontrol edenin adı soyadı, ünvanı, imzası: İLKNUR YEL İNŞAAT MÜHENDİSİ
63.Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası: SAİM TEMEL

YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Belge Talep No: 0 0 0 1 0 0 0 3

İNEGÖL BELEDİYESİ — BURSA — İNEGÖL — İNEGÖL — SÜLEYMANİYE MH.

2. Belgenin verildiği amaç? ☒ Yapı kullanma izni — Yapı? ... 1. Belgenin onay tarihi: 12.06.2003 — 3. Belge no: 003100 2003

7. Ada no: 100 — 8. Parsel no: 562 — 226-227

9. İmar planı onay tarihi: 21.12.1990 — 12. Parselasyon kullanılan parsel: FABRİKA - 19743 M2.

13. CİD rapor onay tarihi: 07.8.1985 / 8-372 — 14. Zemin etüdü onay tarihi — 15. Tapu sicil bilgisi: İNEGÖL TAPU MD. — 16. Tapu sicil belgesi no: 13-8-1986/1309-1310

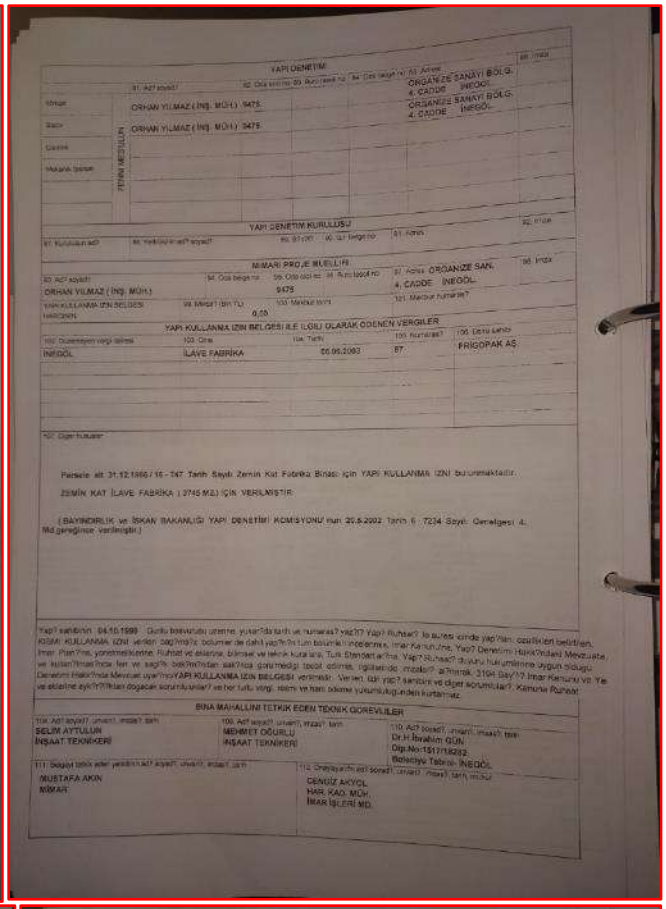
17. Yapı? ruhsat? tarih ve no: 07.8.1985 / 8-372 — 18. Tadilat ruhsat? tarih no — 19. Ruhsat yenileme tarih — 07.10.1994 — 20. Verilen ruhsat tarih: 20.12.1994 — 21. Ruhsat sıra no: 1994 / 659

YAPI SAHİBİNİN: FRİGO PAK SAN. TİC. AŞ — GÖZTEPE - İSTANBUL — 388 005 1283 — O. S. B. 1. CADDE

YAPI MÜTEAHHİDİNİN — SANTİYE ŞEFİNİN

İLAVE FABRİKA — 1 — 3745 m2

YAPIYA İLİŞKİN ÖZELLİKLER



YAPI DENETİM — ORGANİZE SANAYİ BÖLG. 4. CADDE İNEGÖL

ORHAN YILMAZ (İNŞ. MÜH.) 9475

YAPI DENETİM KURULUŞU

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ — ORHAN YILMAZ (İNŞ. MÜH.) 9475 — ORGANİZE SAN. 4. CADDE İNEGÖL

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İLE İLGİLİ OLARAK ÖDENEN VERGİLER

İNEGÖL — İLAVE FABRİKA — 20.06.2003 — FRİGOPAK AŞ

Perşembe ait 31.12.1986 / 16 - 747 Tarih Sayılı Zemin Kat Fabrika Binası İçin YAPI KULLANMA İZNİ bulunmaktadır.

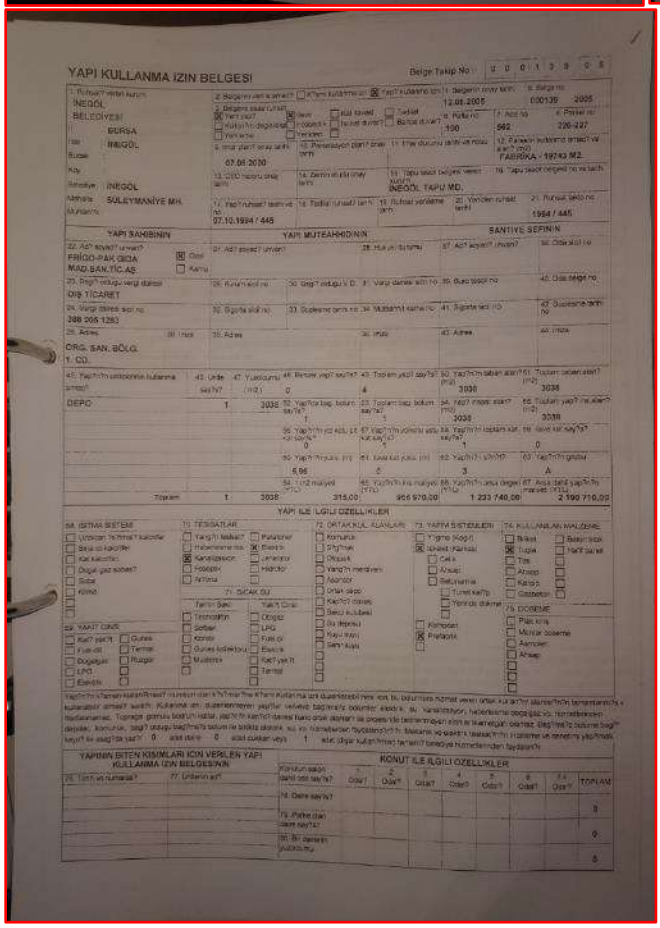
ZEMİN KAT İLAVE FABRİKA (3745 M2) İÇİN VERİLMİŞTİR.

(BAYINDIRLIK ve İSKAN BAKANLIĞI YAPI DENETİMİ KOMİSYONU nun 20.8.2002 Tarih 6 7234 Sayılı Genelgesi 4. Md.gereğince verilmiştir.)

BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER

SELİM AYTULUN İNŞAAT TEKNİKERİ — MEHMET DOĞRULU İNŞAAT TEKNİKERİ — Dr.H.İbrahim GÜN Dip.No:1817/18282 Belediye Tabibi-İNEGÖL

MUSTAFA AKIN MİMAR — CENGİZ AKYOL HAR. KAD. MÜH. İMAR İŞLERİ MD.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Belge Talep No: 0 0 0 1 3 8 0 5

İNEGÖL BELEDİYESİ — BURSA — İNEGÖL — İNEGÖL — SÜLEYMANİYE MH.

2. Belgenin verildiği amaç? ☒ Yapı kullanma izni — 1. Belgenin onay tarihi: 12.06.2003 — 3. Belge no: 000139 2005

7. Ada no: 100 — 8. Parsel no: 562 — 226-227

9. İmar planı onay tarihi: 07.06.2000 — 12. Parselasyon kullanılan parsel: FABRİKA - 19743 M2.

13. CİD rapor onay tarihi — 14. Zemin etüdü onay tarihi — 15. Tapu sicil bilgisi: İNEGÖL TAPU MD. — 16. Tapu sicil belgesi no ve tarih

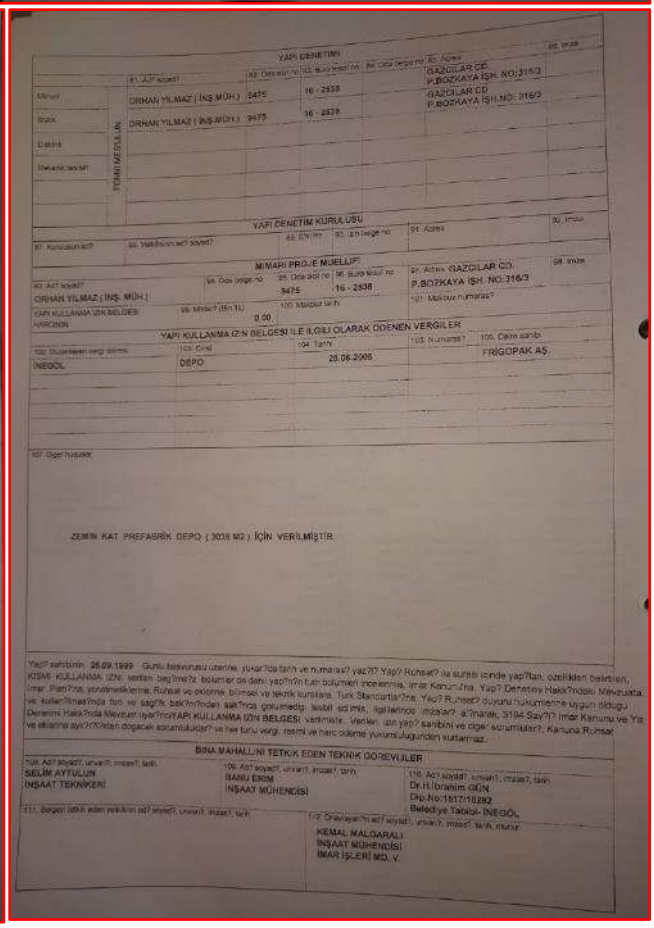
17. Yapı? ruhsat? tarih ve no: 07.10.1994 / 445 — 18. Tadilat ruhsat? tarih no — 19. Ruhsat yenileme tarih — 20. Verilen ruhsat tarih — 21. Ruhsat sıra no: 1994 / 445

YAPI SAHİBİNİN: FRİGO-PAK GIDA MAD.SAN.TİC.AŞ — DIŞ TİCARET — 388 005 1283 — ORG. SAN. BÖLG. 1. CD.

YAPI MÜTEAHHİDİNİN — SANTİYE ŞEFİNİN

DEPO — 1 — 3038 m2

YAPIYA İLİŞKİN ÖZELLİKLER



YAPI DENETİMİ — GAZCILAR CD. P.BOZKAYA İŞH. NO:316/3

ORHAN YILMAZ (İNŞ.MÜH.) 9475 — 16 - 2538

YAPI DENETİM KURULUŞU

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ — ORHAN YILMAZ (İNŞ. MÜH.) 9475 — 16 - 2538 — GAZCILAR CD. P.BOZKAYA İŞH. NO:316/3

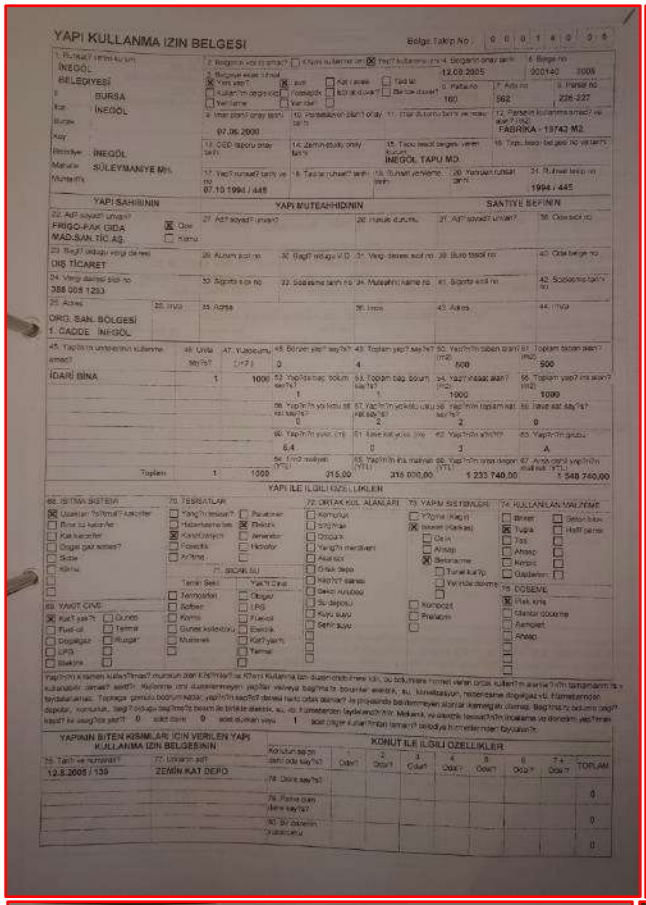
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İLE İLGİLİ OLARAK ÖDENEN VERGİLER

İNEGÖL — DEPO — 28.06.2006 — FRİGOPAK AŞ.

ZEMİN KAT PREFABRİK DEPO (3038 M2) İÇİN VERİLMİŞTİR.

BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER

SELİM AYTULUN İNŞAAT TEKNİKERİ — BANU ERİM İNŞAAT MÜHENDİSİ — Dr.H.İbrahim GÜN Dip.No:1817/18282 Belediye Tabibi-İNEGÖL — KEMAL MALGARALI İNŞAAT MÜHENDİSİ İMAR İŞLERİ MD. V.



YAPI KULLANMA IZIN BELGESI

Belge Takip No : 0 0 0 1 4 0 0 5

1. Ruhsat? verilen kurum: İNEGÖL BELEDİYESİ
2. Belgenin verilis ortamı? ☐ Kısmi kullanma izni ☒ Yapı kullanma izni
3. Belgeye esas ruhsat: ☒ Yeni yapı? ☒ Kullanılmı değişiklik ☐ Yenileme ☐ Kat ilavesi ☐ Ilavesi ☐ Yeniden ☐ Tadilat ☐ Bahçe duvarı?
4. Belgenin onay tarihi: 12.08.2005
5. Belge no: 000140 2005
6. Pafta no: 100
7. Ada no: 562
8. Parsel no: 226-227
9. İmar planı onay tarihi: 07.06.2000
10. Parselasyon planı onay tarihi:
11. İmar durumu tarihi ve sayısı:
12. Parselin kullanma amacı ve alanı? (m2): FABRİKA - 19743 M2
13. CED taporu onay tarihi:
14. Zemin etüdü onay tarihi:
15. Tapu tescil belgesi verilen kurum: İNEGÖL TAPU MD.
16. Tapu tescil belgesi no ve tarihi:
17. Yapı ruhsat? tarihi ve no: 07.10.1994 / 445
18. Tadilat ruhsat? tarihi:
19. Ruhsat yenileme tarihi:
20. Yeniden ruhsat tarihi:
21. Ruhsat tekip no: 1994 / 445

YAPI SAHIBININ — YAPI MUTEAHHIDININ — SANTIYE SEFININ

22. Adı soyadı? unvanı? FRİGO-PAK GIDA MAD.SAN.TİC.AŞ. ☒ Ozel ☐ Kamu
23. Bağlı olduğu vergi dairesi: DIŞ TİCARET
24. Vergi dairesi sicil no: 388 005 1293
25. Adres: ORG. SAN. BÖLGESİ 1. CADDE İNEGÖL
26. İmza
27. Adı soyadı? unvanı?
28. Hukuki durumu
29. Adı soyadı? unvanı?
30. Bağlı olduğu V.D.
31. Vergi dairesi sicil no
32. Sigorta sicil no
33. Sözleşme tarihi no
34. Muteahhit kamu no
35. İmza
36. Adres
37. Adı soyadı? unvanı?
38. Oda sicil no
39. Büro tescil no
40. Oda belge no
41. Sigorta sicil no
42. Sözleşme tarihi no
43. Adres
44. İmza

45. Yapının ünitelerinin kullanma amacı? İDARİ BİNA
46. Ünite sayısı? 1
47. Yüzölçümü (m2): 1000
48. Bölüm yapı? sayısı? 0
49. Toplam yapı? sayısı? 4
50. Yapının taban alanı? (m2): 500
51. Toplam taban alanı? (m2): 500
52. Yapıda bağ. bölüm sayısı? 1
53. Toplam bağ. bölüm sayısı? 1
54. Yapı? inşaat alanı? (m2): 1000
55. Toplam yapı? ins alanı? (m2): 1000
56. Yapının yüzülü kat sayısı? 0
57. Yapının yüzülü ustu kat sayısı? 2
58. Yapının toplam kat sayısı? 2
59. İlave kat sayısı? 0
60. Yapının yükü (m): 6,4
61. İlave kat yükü (m): 0
62. Yapının sıhhiyi? 3
63. Yapının grubu: A
64. 1 m2 maliyeti (YTL): 315,00
65. Yapının ins maliyeti (YTL): 315 000,00
66. Yapının ins alan degeri (YTL): 1 233 740,00
67. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL): 1 548 740,00

Toplam: 1 1000

YAPI ILE ILGILI ÖZELLIKLER

68. İSITMA SİSTEMİ: ☒ Uzaktan ?sıtmalı? kaloriferi ☐ Bina ici kaloriferi ☐ Kat kaloriferi ☐ Doğal gaz sobası? ☐ Sobalı ☐ Kırma
69. YAKIT CİNSİ: ☒ Kat? yakıt? ☐ Fuel-oil ☐ Doğalgaz ☐ LPG ☐ Elektrik ☐ Güneş ☐ Termal ☐ Rüzgar
70. TESİSATLAR: ☐ Yangın tesisatı? ☐ Hidroforlu ☐ Kanalizasyon ☐ Fosseptik ☐ Arıtma ☐ Paratoner ☒ Elektrik ☐ Jeneratör ☐ Hidrofor
71. SICAK SU: Termin Sekli ☐ Termosifon ☐ Sofben ☐ Kombi ☐ Güneş kolektörü ☐ Mutterek ☐ Yakıt Cinsi ☐ Otogaz ☐ LPG ☐ Fuel-oil ☐ Elektrik ☐ Kat? yakıt ☐ Termal
72. ORTAK KUL. ALANLARI: ☐ Kornuluk ☐ Sığınak ☐ Otopark ☐ Yangın merdiveni ☐ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☐ Sekiz kurulusu ☐ Su deposu ☐ Kuyu suyu ☐ Şehir suyu
73. YAPIM SİSTEMLERİ: ☐ Yıkma (Kaçık) ☐ İskeleli (Karkas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☒ Betonarme ☐ Tünel kalıp ☐ Yerinde dökme ☐ Kompozit ☐ Prefabrik
74. KULLANILAN MALZEME: ☐ Briket ☐ Tuğla ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Kerpiç ☐ Gazbeton ☐ Beton blok ☐ Hafif panel
75. DÖŞEME: ☒ Plak kırıs ☐ Mantar döşeme ☐ Aşmalet ☐ Ahşap

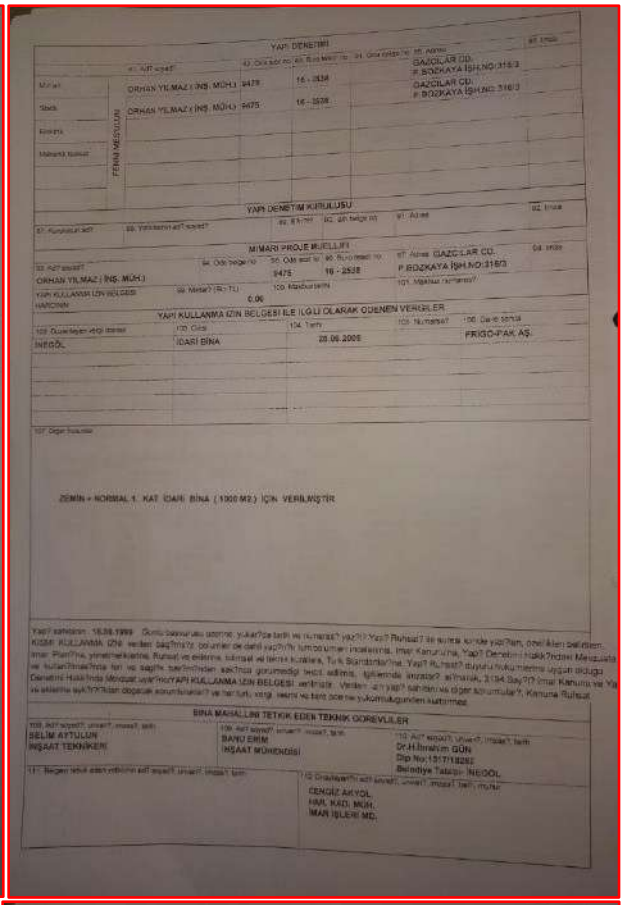
Yapının kısmen kullanılması? mumkun olan kısımlarına Kısmi Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar veriyeye bağlı?ı bölümler elektrik, su, kanalizasyon, hidroforlu doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanılmaz. Toplağa gömülü bodrum katlar yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanlar? ile projesinde belirlenmeyen alanlar kamuoyuna olamaz. Bağlı?ı bölümü bağlı? depolar, konutlar, bağlı? olduğu bağlı?ı bölümü ile birlikte elektrik, su, vb. hizmetlerden faydalanabilir. Mekanik ve elektrik tesisatı?nın incelenme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı? 0 adet dairesi 0 adet dükkan veya 1 adet diğer kullanılması? tamamlı? belediye hizmetlerinden faydalanır.

YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN

76. Tarih ve numarası?	77. Ünitenin adı?
12.8.2005 / 139	ZEMİN KAT DEPO
12.8.2005 / 140	İDARİ BİNA

KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

Konutun aslan dahil oda sayısı?	1 Odalı?	2 Odalı?	3 Odalı?	4 Odalı?	5 Odalı?	6 Odalı?	7+ Odalı?	TOPLAM
78. Daire sayısı?								0
79. Parsel olan daire sayısı?								0
80. Bir dairenin kullanılamı								0



YAPI DENETİMİ

	41. Adı soyadı?	42. Oda sicil no	43. Büro tescil no	44. Oda belge no	45. Adres	46. İmza
Mimari	ORHAN YILMAZ (İNŞ. MÜH.)	9475	16 - 2538		GAZCILAR CD. P.BOZKAYA İŞH.NO:316/3	
Statik	ORHAN YILMAZ (İNŞ. MÜH.)	9475	16 - 2538		GAZCILAR CD. P.BOZKAYA İŞH.NO:316/3	
Elektrik						
Mekanik tesisat						

FENNİ MESULUN

YAPI DENETİM KURULUSU

87. Kurulusun adı?	88. Yetkilerinin adı soyadı?	89. Büro tescil no	90. Büro tescil no	91. Adres	92. İmza

MİMARI PROJE MUELLİFİ

93. Adı soyadı?	94. Oda belge no	95. Oda sicil no	96. Büro tescil no	97. Adres	98. İmza
ORHAN YILMAZ (İNŞ. MÜH.)		9475	16 - 2538	GAZCILAR CD. P.BOZKAYA İŞH.NO:316/3	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ HARCININ: 0.00

99. Mimari? (Rs.TL): 0.00

100. Mazbuz tarihi:

101. Mazbuz numarası?

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İLE İLGİLİ OLARAK ODENEN VERGİLER

102. Düzenleyen vergi dairesi	103. Oda	104. Tarih	105. Numarası?	106. Daire sahibi
İNEGÖL	İDARİ BİNA	28.06.2005		FRİGO-PAK AŞ.

107. Diğer hususlar

ZEMİN + NORMAL 1. KAT İDARİ BİNA (1000 M2.) İÇİN VERİLMİŞTİR

Yapı? sahibinin 15.06.1999 Gunlu basvurusu üzerine, yukarı?da tarih ve numarası? yazılı? Yapı? Ruhsat? ile sürekli kürede yapılan, özellikleri belirtilen KISMİ KULLANMA İZİN verilen bağlı?ı bölümler de dahil yapı?nın tümbölümler incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı? Denetimi Hakkı?ndaki Mevzuata İmar Planı?na, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, talimat ve teknik kurallara, Türk Standartlar?na, Yapı? Ruhsat? duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasına ilişkin ve sağlık bakı?ından sakınca görülmediği tescil edilmiş, işliklerinde imzalar? alınarak, 3194 Sayı?lı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarı?nın YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı? sahibinin ve diğer sorumlular?, Kanuna Ruhsat ve eklerine aykırı?lıktan doğacak sorumlulukları? ve her türlü vergi, resmi ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.

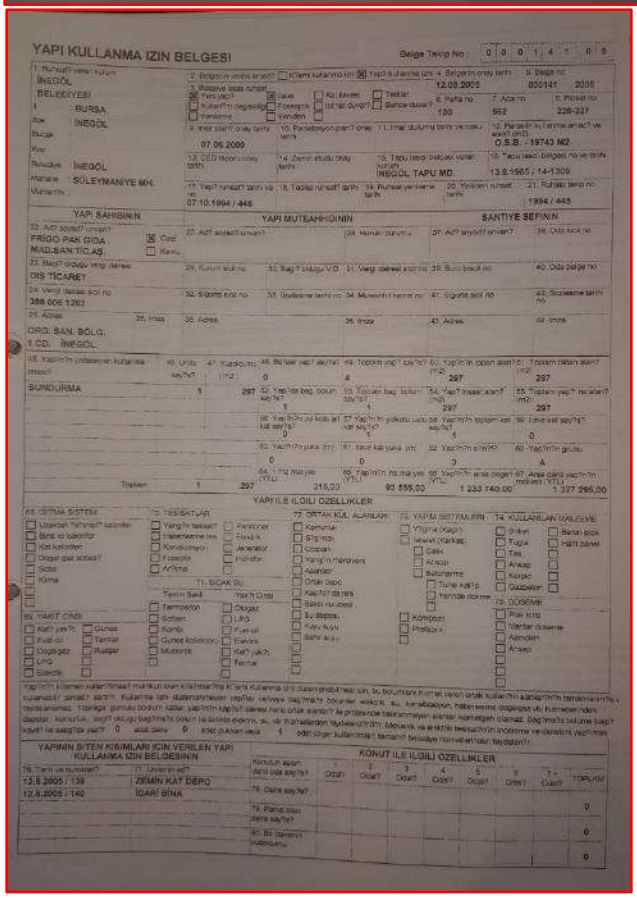
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER

108. Adı soyadı? unvanı? imzası? tarih	109. Adı soyadı? unvanı? imzası? tarih	110. Adı soyadı? unvanı? imzası? tarih
SELİM AYTULUN İNŞAAT TEKNİKERİ	BANU ERİM İNŞAAT MÜHENDİSİ	Dr.H.İbrahim GÜN Dip.No:1317/18282 Belediye Tabibi İNEGÖL

111. Belgeni tetkik eden yetkilinin adı soyadı? unvanı? imzası? tarih

112. Onaylayan?n adı soyadı? unvanı? imzası? tarih, mühür

CENGİZ AKYOL HAR. KAD. MÜH. İMAR İŞLERİ MD.



YAPI KULLANMA IZIN BELGESI

Belge Takip No : 0 0 0 1 4 1 0 5

1. Ruhsat? verilen kurum: İNEGÖL BELEDİYESİ
2. Belgenin verilis ortamı? ☐ Kısmi kullanma izni ☒ Yapı kullanma izni
3. Belgeye esas ruhsat: ☒ Yeni yapı? ☒ Kullanılmı değişiklik ☐ Yenileme ☐ Kat ilavesi ☐ Ilavesi ☐ Yeniden ☐ Tadilat ☐ Bahçe duvarı?
4. Belgenin onay tarihi: 12.08.2005
5. Belge no: 000141 2005
6. Pafta no: 100
7. Ada no: 562
8. Parsel no: 226-227
9. İmar planı onay tarihi: 07.06.2000
10. Parselasyon planı onay tarihi:
11. İmar durumu tarihi ve sayısı:
12. Parselin kullanma amacı ve alanı? (m2): O.S.B. - 19743 M2
13. CED taporu onay tarihi:
14. Zemin etüdü onay tarihi:
15. Tapu tescil belgesi verilen kurum: İNEGÖL TAPU MD.
16. Tapu tescil belgesi no ve tarihi: 13.8.1965 / 14-1309
17. Yapı ruhsat? tarihi ve no: 07.10.1994 / 445
18. Tadilat ruhsat? tarihi:
19. Ruhsat yenileme tarihi:
20. Yeniden ruhsat tarihi:
21. Ruhsat tekip no: 1994 / 445

YAPI SAHIBININ — YAPI MUTEAHHIDININ — SANTIYE SEFININ

22. Adı soyadı? unvanı? FRİGO-PAK GIDA MAD.SAN.TİC.AŞ. ☒ Ozel ☐ Kamu
23. Bağlı olduğu vergi dairesi: DIŞ TİCARET
24. Vergi dairesi sicil no: 388 005 1293
25. Adres: ORG. SAN. BÖLG. 1.CD. İNEGÖL
26. İmza
27. Adı soyadı? unvanı?
28. Hukuki durumu
29. Adı soyadı? unvanı?
30. Bağlı olduğu V.D.
31. Vergi dairesi sicil no
32. Sigorta sicil no
33. Sözleşme tarihi no
34. Muteahhit kamu no
35. İmza
36. Adres
37. Adı soyadı? unvanı?
38. Oda sicil no
39. Büro tescil no
40. Oda belge no
41. Sigorta sicil no
42. Sözleşme tarihi no
43. Adres
44. İmza

45. Yapının ünitelerinin kullanma amacı? SUNDURMA
46. Ünite sayısı? 1
47. Yüzölçümü (m2): 297
48. Bölüm yapı? sayısı? 0
49. Toplam yapı? sayısı? 4
50. Yapının taban alanı? (m2): 297
51. Toplam taban alanı? (m2): 297
52. Yapıda bağ. bölüm sayısı? 1
53. Toplam bağ. bölüm sayısı? 1
54. Yapı? inşaat alanı? (m2): 297
55. Toplam yapı? ins alanı? (m2): 297
56. Yapının yüzülü kat sayısı? 0
57. Yapının yüzülü ustu kat sayısı? 1
58. Yapının toplam kat sayısı? 1
59. İlave kat sayısı? 0
60. Yapının yükü (m): 0
61. İlave kat yükü (m): 0
62. Yapının sıhhiyi? 3
63. Yapının grubu: A
64. 1 m2 maliyeti (YTL): 315,00
65. Yapının ins maliyeti (YTL): 93 555,00
66. Yapının ins alan degeri (YTL): 1 233 740,00
67. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL): 1 327 295,00

Toplam: 1 297

YAPI ILE ILGILI ÖZELLIKLER

68. İSITMA SİSTEMİ: ☐ Uzaktan ?sıtmalı? kaloriferi ☐ Bina ici kaloriferi ☐ Kat kaloriferi ☐ Doğal gaz sobası? ☐ Sobalı ☐ Kırma
69. YAKIT CİNSİ: ☐ Kat? yakıt? ☐ Fuel-oil ☐ Doğalgaz ☐ LPG ☐ Elektrik ☐ Güneş ☐ Termal ☐ Rüzgar
70. TESİSATLAR: ☐ Yangın tesisatı? ☐ Hidroforlu ☐ Kanalizasyon ☐ Fosseptik ☐ Arıtma ☐ Paratoner ☐ Elektrik ☐ Jeneratör ☐ Hidrofor
71. SICAK SU: Termin Sekli ☐ Termosifon ☐ Sofben ☐ Kombi ☐ Güneş kolektörü ☐ Mutterek ☐ Yakıt Cinsi ☐ Otogaz ☐ LPG ☐ Fuel-oil ☐ Elektrik ☐ Kat? yakıt ☐ Termal
72. ORTAK KUL. ALANLARI: ☐ Kornuluk ☐ Sığınak ☐ Otopark ☐ Yangın merdiveni ☐ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☐ Sekiz kurulusu ☐ Su deposu ☐ Kuyu suyu ☐ Şehir suyu
73. YAPIM SİSTEMLERİ: ☐ Yıkma (Kaçık) ☐ İskeleli (Karkas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☐ Betonarme ☐ Tünel kalıp ☐ Yerinde dökme ☐ Kompozit ☐ Prefabrik
74. KULLANILAN MALZEME: ☐ Briket ☐ Tuğla ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Kerpiç ☐ Gazbeton ☐ Beton blok ☐ Hafif panel
75. DÖŞEME: ☐ Plak kırıs ☐ Mantar döşeme ☐ Aşmalet ☐ Ahşap

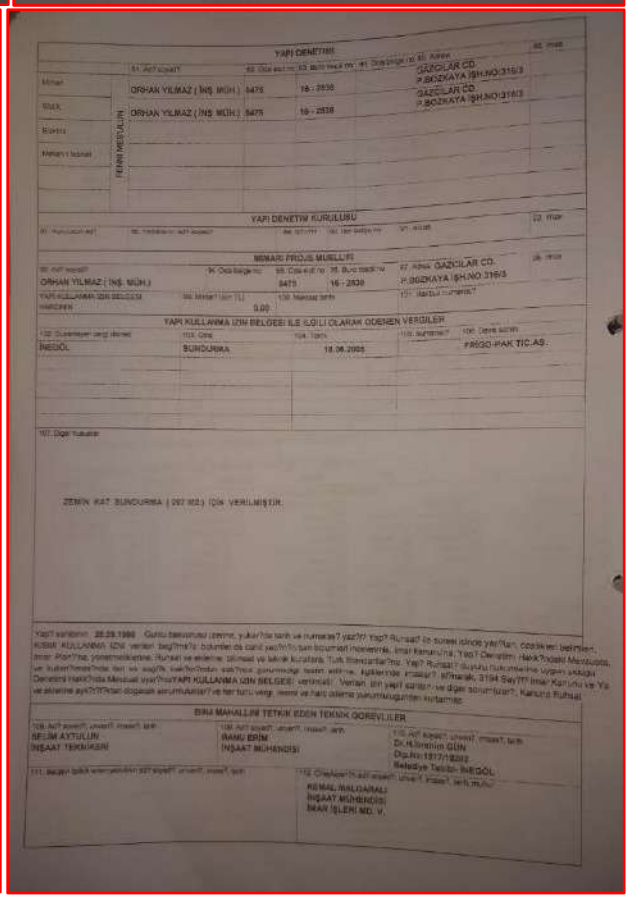
Yapının kısmen kullanılması? mumkun olan kısımlarına Kısmi Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar veriyeye bağlı?ı bölümler elektrik, su, kanalizasyon, hidroforlu doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanılmaz. Toplağa gömülü bodrum katlar yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanlar? ile projesinde belirlenmeyen alanlar kamuoyuna olamaz. Bağlı?ı bölümü bağlı? depolar, konutlar, bağlı? olduğu bağlı?ı bölümü ile birlikte elektrik, su, vb. hizmetlerden faydalanabilir. Mekanik ve elektrik tesisatı?nın incelenme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı? 0 adet dairesi 0 adet dükkan veya 1 adet diğer kullanılması? tamamlı? belediye hizmetlerinden faydalanır.

YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN

76. Tarih ve numarası?	77. Ünitenin adı?
12.8.2005 / 139	ZEMİN KAT DEPO
12.8.2005 / 140	İDARİ BİNA

KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

Konutun aslan dahil oda sayısı?	1 Odalı?	2 Odalı?	3 Odalı?	4 Odalı?	5 Odalı?	6 Odalı?	7+ Odalı?	TOPLAM
78. Daire sayısı?								0
79. Parsel olan daire sayısı?								0
80. Bir dairenin kullanılamı								0



YAPI DENETİMİ

	41. Adı soyadı?	42. Oda sicil no	43. Büro tescil no	44. Oda belge no	45. Adres	46. İmza
Mimari	ORHAN YILMAZ (İNŞ. MÜH.)	9475	16 - 2538		GAZCILAR CD. P.BOZKAYA İŞH.NO:316/3	
Statik	ORHAN YILMAZ (İNŞ. MÜH.)	9475	16 - 2538		GAZCILAR CD. P.BOZKAYA İŞH.NO:316/3	
Elektrik						
Mekanik tesisat						

FENNİ MESULUN

YAPI DENETİM KURULUSU

87. Kurulusun adı?	88. Yetkilerinin adı soyadı?	89. Büro tescil no	90. Büro tescil no	91. Adres	92. İmza

MİMARI PROJE MUELLİFİ

93. Adı soyadı?	94. Oda belge no	95. Oda sicil no	96. Büro tescil no	97. Adres	98. İmza
ORHAN YILMAZ (İNŞ. MÜH.)		9475	16 - 2538	GAZCILAR CD. P.BOZKAYA İŞH.NO:316/3	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ HARCININ: 0.00

99. Mimari? (Rs.TL): 0.00

100. Mazbuz tarihi:

101. Mazbuz numarası?

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İLE İLGİLİ OLARAK ODENEN VERGİLER

102. Düzenleyen vergi dairesi	103. Oda	104. Tarih	105. Numarası?	106. Daire sahibi
İNEGÖL	SUNDURMA	18.06.2005		FRİGO-PAK TİC.AŞ.

107. Diğer hususlar

ZEMİN KAT SUNDURMA (297 M2.) İÇİN VERİLMİŞTİR

Yapı? sahibinin 25.09.1998 Gunlu basvurusu üzerine, yukarı?da tarih ve numarası? yazılı? Yapı? Ruhsat? ile sürekli kürede yapılan, özellikleri belirtilen KISMİ KULLANMA İZİN verilen bağlı?ı bölümler de dahil yapı?nın tümbölümler incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı? Denetimi Hakkı?ndaki Mevzuata İmar Planı?na, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, talimat ve teknik kurallara, Türk Standartlar?na, Yapı? Ruhsat? duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasına ilişkin ve sağlık bakı?ından sakınca görülmediği tescil edilmiş, işliklerinde imzalar? alınarak, 3194 Sayı?lı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarı?nın YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı? sahibinin ve diğer sorumlular?, Kanuna Ruhsat ve eklerine aykırı?lıktan doğacak sorumlulukları? ve her türlü vergi, resmi ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.

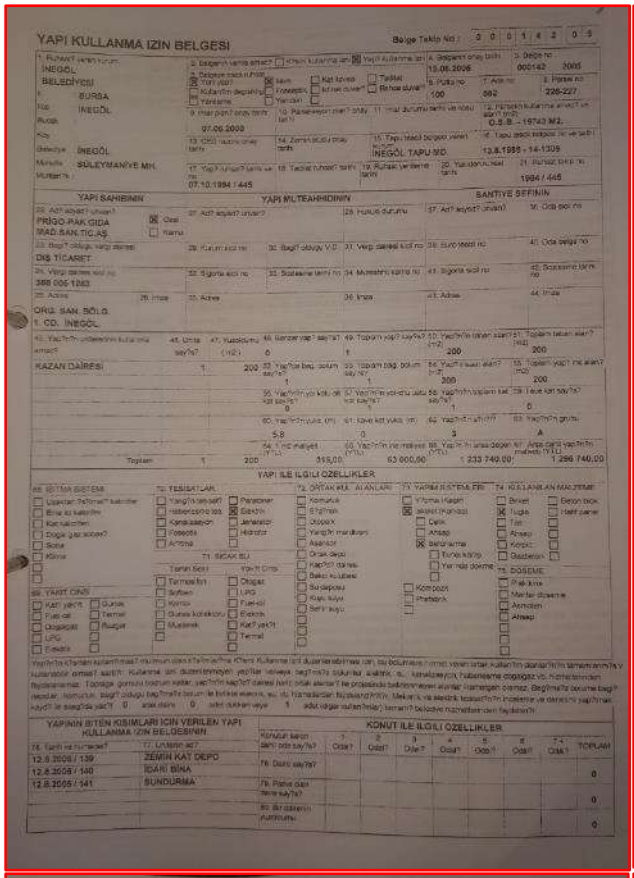
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER

108. Adı soyadı? unvanı? imzası? tarih	109. Adı soyadı? unvanı? imzası? tarih	110. Adı soyadı? unvanı? imzası? tarih
SELİM AYTULUN İNŞAAT TEKNİKERİ	BANU ERİM İNŞAAT MÜHENDİSİ	Dr.H.İbrahim GÜN Dip.No:1317/18282 Belediye Tabibi İNEGÖL

111. Belgeni tetkik eden yetkilinin adı soyadı? unvanı? imzası? tarih

112. Onaylayan?n adı soyadı? unvanı? imzası? tarih, mühür

KEMAL MALDARALI İNŞAAT MÜHENDİSİ İMAR İŞLERİ MD. V.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Belge Teklif No : 0 0 0 1 4 2 0 5

İNEGÖL BELEDİYESİ

BURSA İNEGÖL

07.06.2005

İNEGÖL SÜLEYMANİYE MH.

07.10.1984 / 445

YAPI SAHİBİNİN — YAPI MÜLTEAHHİDİNİN — SANİYE SEFİNİN

PRİGO-PAK GIDA MAD.SAN.TİC.AŞ.

DIŞ TİCARET

386 006 1263

ORG. SAN. BÖLG. 1. CD. İNEGÖL

KAZAN DAİRESİ

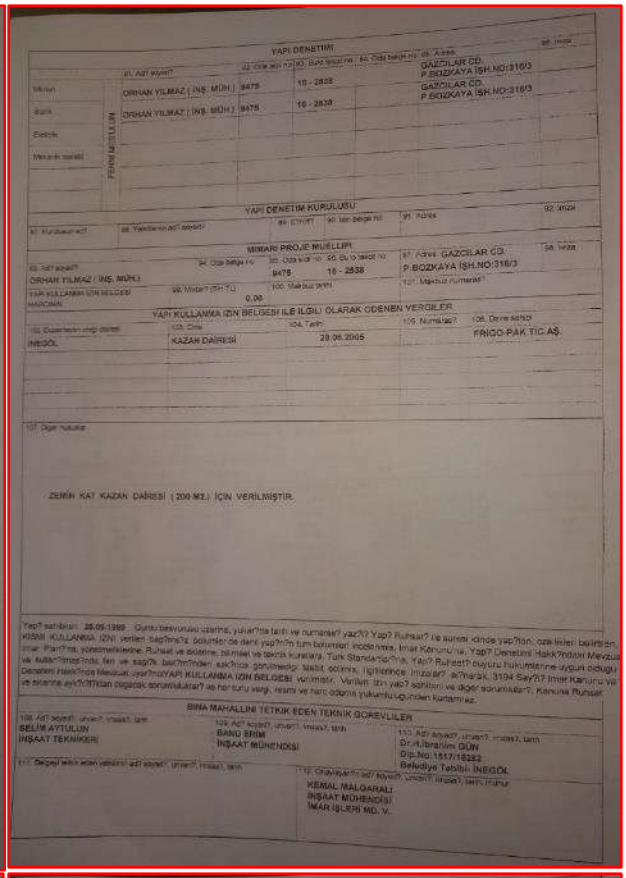
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

YAPI BİTİŞ KISMLARI İÇIN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN

Belgenin verildiği yer	Ünitenin adı
12.8.2005 / 139	ZEMİN KAT DEPO
12.8.2005 / 140	İDARİ BİNA
12.8.2005 / 141	SUNDURMA

KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

Konutun bağımsız bölüm sayısı	1 Oda?	2 Oda?	3 Oda?	4 Oda?	5 Oda?	6 Oda?	7-+ Oda?	TOPLAM
								0
								0
								0



YAPI DENETİMİ

ORHAN YILMAZ (İNŞ. MÜH.) 9475 10 - 2838 GAZCİLAR CD. P.BOZKAYA İŞH.NO:316/3

ORHAN YILMAZ (İNŞ. MÜH.) 9475 10 - 2838 GAZCİLAR CD. P.BOZKAYA İŞH.NO:316/3

YAPI DENETİM KURULUSU

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ

ORHAN YILMAZ (İNŞ. MÜH.) 9475 10 - 2838 GAZCİLAR CD. P.BOZKAYA İŞH.NO:316/3

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ HARCANAN

0,00

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İLE İLGİLİ OLARAK ÖDENEN VERGİLER

İNEGÖL KAZAN DAİRESİ 28.06.2005 FRİGO-PAK TİC.AŞ.

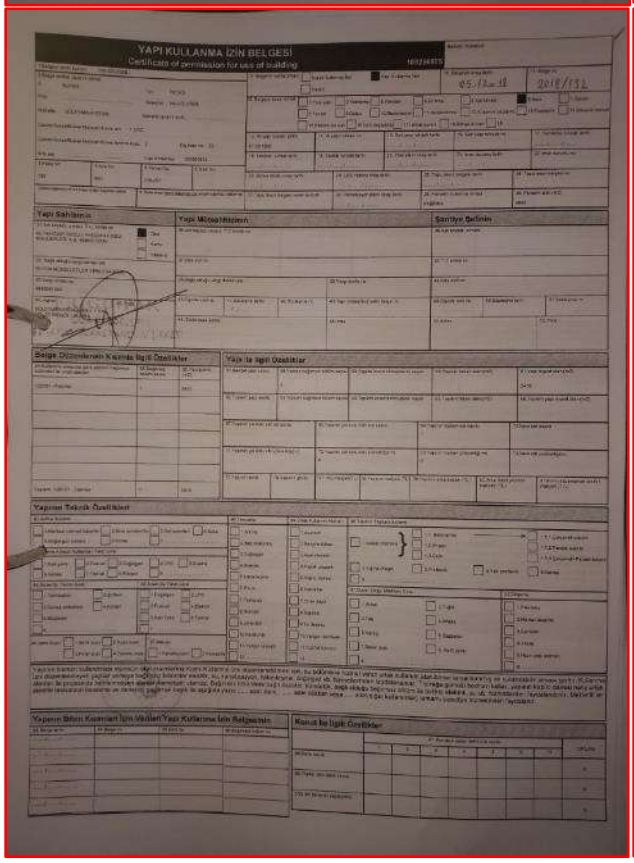
ZEMİN KAT KAZAN DAİRESİ (200 M2) İÇİN VERİLMİŞTİR.

BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER

SELİM AYTULUN İNŞAAT TEKNİKERİ

BANU ERİM İNŞAAT MÜHENDİSİ

KEMAL MALGARALI İNŞAAT MÜHENDİSİ İMAR İŞLERİ MD. V.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Certificate of permission for use of building

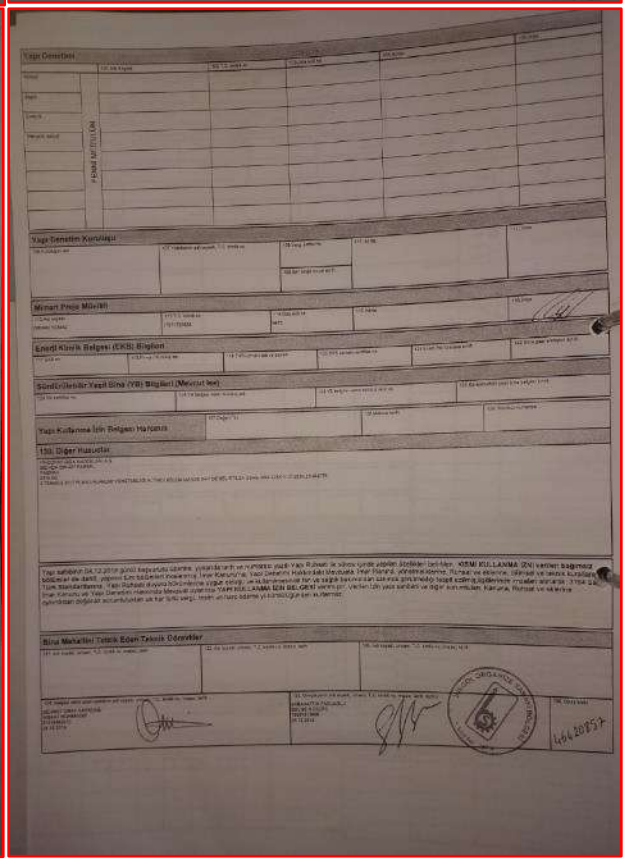
05.12.18 2018/132

Yapı Sahibinin — Yapı Müteahhidinin — Sanitye Sefinin

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler — Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitiş Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin — Konut İle İlgili Özellikler



Yapı Denetimi

Yapı Denetim Kuruluşu

Mimari Proje Müellifi

Enerji Kimlik Belgesi (EKB) Bilgileri

Sürdürülebilir Yapı Bina (YB) Bilgileri (Mevcut ise)

Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcama

13b. Diğer Hususlar

Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler

8.4. Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Sertifikası

ybm BELGELENDİRME

SERTİFİKA
CERTIFICATE

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

KOZYATAĞI MAH. BAYAR CAD. DEMİRKAYA İŞ MERKEZİ NO: 97/21
KADIKÖY/İSTANBUL

GAYRİMENKUL VE MAKİNE DEĞERLEME DANIŞMANLIK HİZMETLERİNİN SUNUMU; KURUM SÜREÇLERİ VE HİZMET SUNUMU İÇİNDE EDİNİLEN KİŞİSEL VERİLERİN SORUMLULUĞU VE VERİLERİN İLGİLİ STANDARTLAR, YASAL MEVZUAT VE ÜST OTORİTE YÖNETMELİKLERİNE UYGUN OLARAK GÜVENLİK VE GİZLİLİKLERİNİN SAĞLANDIĞI BT ALT YAPISI VE BİLEŞENLERİ

kapsamında
with a scope of

TS EN ISO/IEC 27001:2017

Uluslararası Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Standardına uygun bir sistem kurmuştur.
has established a system that is in compliance with the International Information Security Management System Standard.

I 1315	04.04.2023	03.04.2025
Sertifika No / *Certificate No.*	İlk Yayın Tarihi / *Initial Date*	Sertifika Geçerlilik tarihi / *Certificate Expiry Date*
07.02.2023/00	10.05.2024/01	04.04.2023-03.04.2026
SoA Detayı / *SoA Detail*	Sertifika Yayın Tarihi / Rev.No. / *Date of This Certificate / Rev.No*	Belgelendirme Periyodu / *Certification Period*

TÜRKAK BDS NO
YS-2353-3154

Sertifika Doğrulama işlemi; mobil cihazlar aracılığıyla belge üzerindeki kare kod okutularak veya "TÜRKAK BDS No" ile https://bds.turkak.org.tr belge doğrulama sisteminden yapılabilir.
The Certificate Validation process can be done with mobile devices, by scanning the QR Code on the document or by using the "TÜRKAK BDS No" and the https://bds.turkak.org.tr document verification system.

TÜRKAK
Bilgi Güvenliği Y.S.
TS EN ISO/IEC 17021
AB-0051-YS

Zühtü Özdemir
GENEL MÜDÜR
General Manager

Bu belge TBM'nin belgelendirme kurallarına uyulması ve periyodik ara denetimlerin başarıyla tamamlanması kaydıyla geçerlidir. Daha fazla bilgi için lütfen bizi arayınız.
This certificate is effective if it is complied with the certification rules of TBM and periodic surveillance audits are completed successfully. Please call us for more information.

Yönetim Belgelendirme Merkezi Test ve Gözetim Hizmetleri Ltd. Şti.
Telsiz Mah. Gül Sok. No:1-3 Kat: 1 D.4 Zeytinburnu / İstanbul Tel: 0212 567 31 00
info@ybm.com.tr www.ybm.com.tr

ybm BELGELENDİRME

SERTİFİKA
CERTIFICATE

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

KOZYATAĞI MAH. BAYAR CAD. DEMİRKAYA İŞ MERKEZİ NO: 97/21
KADIKÖY/İSTANBUL

GAYRİMENKUL VE MAKİNE DEĞERLEME DANIŞMANLIK HİZMETLERİNİN SUNUMU; KURUM SÜREÇLERİ VE HİZMET SUNUMU İÇİNDE EDİNİLEN KİŞİSEL VERİLERİN SORUMLULUĞU VE VERİLERİN İLGİLİ STANDARTLAR, YASAL MEVZUAT VE ÜST OTORİTE YÖNETMELİKLERİNE UYGUN OLARAK GÜVENLİK VE GİZLİLİKLERİNİN SAĞLANDIĞI BT ALT YAPISI VE BİLEŞENLERİ

kapsamında
with a scope of

ISO 27701:2019

KVKK'ya göre Kişisel Veri Yönetim Sistemi Standardına uygun bir sistem kurmuştur.
has established that is in compliance with the Privacy Information Management System Standard according to the General Data Protection Regulation(GDPR)

K 1012	**04.04.2023**	**03.04.2025**
Sertifika No *Certificate No.*	İlk Yayın Tarihi *Initial Date*	Sertifika Geçerlilik tarihi *Certificate Expiry Date*
07.02.2023/00	**10.05.2024/01**	**04.04.2023-03.04.2026**
SoA Detayı *SoA Detail*	Sertifika Yayın Tarihi / Rev.No. *Date of This Certificate / Rev.No*	Belgelendirme Periyodu* *Certification Period*

TÜRKAK BDS NO
YS-4250-0D9A

ISO 27001 Sertifika No/*Certificate No.:* **I 1315**
ISO 27001 Belgelendirme Periyodu/*Certification Period:* **04.04.2023-03.04.2026**

Sertifika Doğrulama işlemi; mobil cihazlar aracılığıyla belge üzerindeki kare kod okutularak veya "TÜRKAK BDS No" ile https://tbds.turkak.org.tr belge doğrulama sisteminden yapılabilir.
The Certificate Validation process can be done with mobile devices, by scanning the QR Code on the document or by using the "TÜRKAK BDS No" and the https://tbds.turkak.org.tr document verification system.
*: ISO 27701 belge periyodu, ISO 27001 belge periyodundan büyük olamaz/ *ISO 27701 certification period cannot be greater than ISO 27001 certification period*

TÜRKAK
Kişisel Veri Yönetim Sistemi
TS EN ISO / IEC 17021
AB - 0051 - YS

Zühtü Özdemir
GENEL MÜDÜR
General Manager

F-184(0)

Bu belge YBM nin belgelendirme kurallarına uyulması ve periyodik ara denetlemenin başarıyla tamamlanması kaydıyla geçerlidir.
This certificate is effective if it is complied with the certification rules of YBM and periodic surveillance audits are completed successfully.

Yönetim Belgelendirme Merkezi Test ve Gözetim Hizmetleri Ltd. Şti.
Teleiz Mah. Gül Sok. No:1-3 Kat: 1 D.4 Zeytinburnu / İstanbul Tel: 0212 547 31 00
info@ybm.com.tr www.ybm.com.tr

ybm BELGELENDİRME

SERTİFİKA
CERTIFICATE

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

KOZYATAĞI MAH. BAYAR CAD. DEMİRKAYA İŞ MERKEZİ NO: 97/21
KADIKÖY/İSTANBUL

GAYRİMENKUL VE MAKİNE DEĞERLEME DANIŞMANLIK HİZMETLERİNİN SUNUMU

kapsamında
with a scope of

ISO 9001:2015

Uluslararası Kalite Yönetim Sistemi Standardına uygun bir sistem kurmuştur.
has established a system that is in compliance with the International Quality Management System Standard.

Y 1950 Sertifika No *Certificate No.*	14.05.2024 İlk Yayın Tarihi *Initial Date*	13.05.2025 Sertifika Geçerlilik tarihi *Certificate Expiry Date*
32 EA Kodu *EA Code*	14.05.2024/00 Sertifika Yayın Tarihi / Rev.No. *Date of This Certificate / Rev.No*	14.05.2024-13.05.2027 Belgelendirme Periyodu *Certification Period*

TÜRKAK BDS NO
YS-32A9-9AF3

Sertifika Doğrulama işlemi; mobil cihazlar aracılığıyla belge üzerindeki kare kod okutularak veya "TÜRKAK BDS No" ile https://tbds.turkak.org.tr belge doğrulama sisteminde n yapılabilir.
The Certificate Validation process can be done with mobile devices, by scanning the QR Code on the document or by using the "TÜRKAK BDS No" and the https://tbds.turkak.org.tr document verification system.

TÜRKAK
KALİTE YÖNETİM SİSTEMİ
TS EN ISO / IEC 17021
AB - 0051 - YS

Zühtü Özdemir
GENEL MÜDÜR
General Manager

F-384(0)

Bu belge YBM'nin belgelendirme kurallarına uyulması ve periyodik ara denetimlerin başarıyla tamamlanması kaydıyla geçerlidir.
This certificate is effective if it is complied with the certification rules of YBM and periodic surveillance audits are completed successfully.

Yönetim Belgelendirme Merkezi Test ve Gözetim Hizmetleri Ltd. Şti.
Telsiz Mah. Gül Sok. No:1-3 Kat: 1 O.6 Zeytinburnu / İstanbul Tel: 0212 547 31 00
info@ybm.com.tr www.ybm.com.tr

8.5. BDDK Yetkilendirme

T.C.
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
Uygulama IV Daire Başkanlığı

Sayı : 12509071-107.01.01-E.13627 02/11/2018
Konu : Yetkilendirme

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 25.10.2018 tarih ve 8063 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik 'in (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerleme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 17 nci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlerin yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir.

Diğer taraftan, gerçekleştirilen değerleme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, değerleme raporlarının hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle Yönetmeliğin 14 üncü maddesine uygun bir şekilde hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki özen ve titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır
Mehmet SARI
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şerbetçi İş Merkezi Esentepe Şişli/İSTANBUL
Telefon: (212) 214 50 00 - 01 Faks: Kep : bddk@hs01.kep.tr
Elektronik Ağ: http://www.bddk.org.tr/
5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi https://ebulten.bddk.org.tr/ebyssorgu adresinden A3OZ-DPOG-82VY kodu ile yapılabilir.

8.6. SPK Listeye Alınma

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı :36231672-415.01-E.3482
Konu :Listeye alınma başvurusu hk.

26.03.2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEMEVE DANIŞMANLIK A.Ş.
İçerenköy Mah. Eski Üsküdar Yolu Cad.
Umut Sk. Barış Apt.No:6/2
Ataşehir / İSTANBUL

İlgi : 20.04.2017 tarih ve 17/01 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınız ile; Kurulumuzun Seri:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, Şirketinizin sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınması talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 22.03.2018 tarih ve 14 / 415 sayılı toplantısında anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede,

a) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

b) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünün "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

c) Kurulumuzun 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülteni ile kamuya duyurulan 22.01.2013 tarih ve 3/67 sayılı Kurul Kararı uyarınca, değerleme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü bulundukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanısıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, sözkonusu Kurul Kararı uyarınca değerleme kuruluşlarının Tebliğ kapsamında yapılması zorunlu bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirmemeleri halinde, ilgili mevzuat uyarınca sorumlulukları doğacağından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlem tesis edilebileceği,

d) 11/2/1959 tarih ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu 7/a maddesine istinaden çıkartılan "Elektronik Tebligat Yönetmeliği"nin "Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7'nci maddesine uygun olarak, Şirketinizce kayıtlı elektronik posta (KEP) adresinin temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi gerektiği,

Ekişehir Yolu 8. km No:156 06530 ANKARA, Tel: (312) 1929090, Faks: (312) 2029000, İnternet: http://www.spk.gov.tr
Harbiye Mah. Askeriocağı Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3348500, Faks: (212) 3348500
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72d8b0e-1b6e-4569-be19-bb4304049002
http://belgedanis.spk.gov.tr adresinden belge numarası ile doğrulabilirsiniz.

İlgili için: Esra Esin ULUSALOĞLU
BAŞUZMAN
esulu@spk.gov.tr

1/2

8.7. RICS (Royal Institution Of Chartered Surveyors)

THIS IS TO CERTIFY THAT

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

IS REGISTERED AS A FIRM REGULATED BY RICS

Valid from: 17 February 2020

Until: -

Firm Registration no. 832659

EXECUTIVE DIRECTOR FOR THE PROFESSION

RICS

This certificate is held from year to year subject to the provisions of the bye-laws of the Institution and is not a certificate to practice. 23/08/2022

REG01

8.8. Lisans Belgeleri

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 03.02.2017 No : 406141

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Rıza Ender UMUR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 25.01.2018 No : 408076

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Sabri BÖCEKLİ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 22.01.2013 No : 402184

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII. No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

Erhan SARAÇ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

8.9. Mesleki Tecrübe Belgeleri

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 12.05.2023 **Belge No: 2023-01.11745**

Sayın Rıza Ender UMUR
(T.C. Kimlik No: 28441861936 - Lisans No: 406141)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019 **Belge No: 2019-01.1836**

Sayın Sabri BÖCEKLİ
(T.C. Kimlik No: 18271496446 - Lisans No: 408076)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:20.06.2019 **Belge No: 2019-01.1307**

Sayın Erhan SARAÇ

(T.C. Kimlik No: 48499764652- Lisans No: 402184)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

aden®
Değerleme

İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

TEL: 0 216 380 23 36 FAX: 0 216 380 23 37
Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 İç Kapı No:18 34742
Kadıköy/İstanbul

ANKARA OFİS

TEL: 0 312 925 75 50 FAX: 0 312 926 75 50
Aziziye Mah. Belevi Cad. No: 84/8 06690
Yukarı Ayrancı/Ankara

İZMİR OFİS

TEL: 0 232 416 15 10 FAX: 0 232 416 15 11
Bahriye Üçok Mah. Doç. Dr. Bahriye Üçok Bulvarı Cad. No: 1/3 Şimşek İş Merkezi Daire: 502
Karşıyaka/İzmir

RICS®
Regulated by RICS

adendegerleme
@adendegerleme
adengayrimenkul
adendegerleme
www.adendegerleme.com