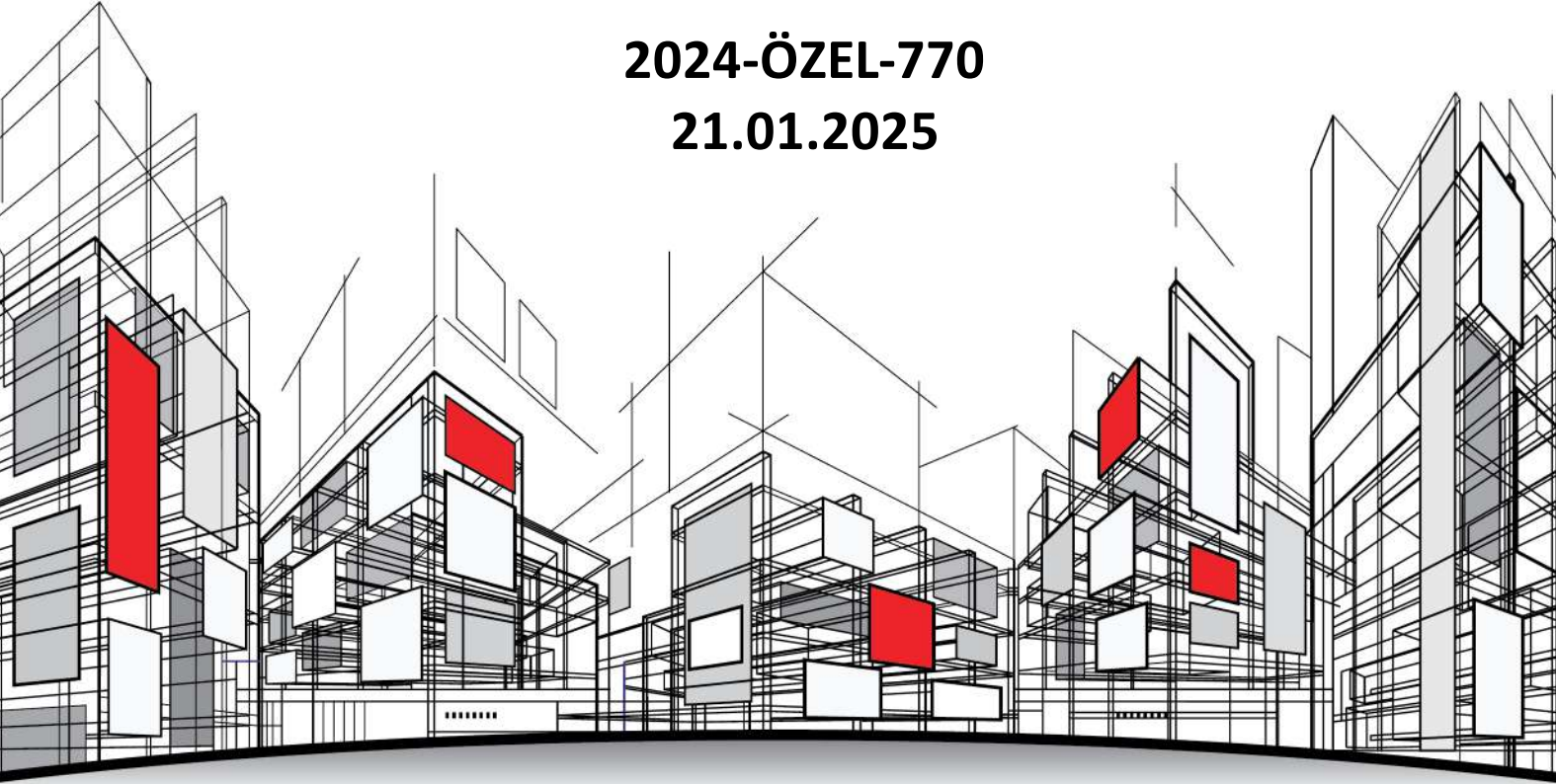


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

**BURSA – İNEGÖL – SÜLEYMANİYE
FABRİKA**

**2024-ÖZEL-770
21.01.2025**



aden[®]
Değerleme

İÇİNDEKİLER

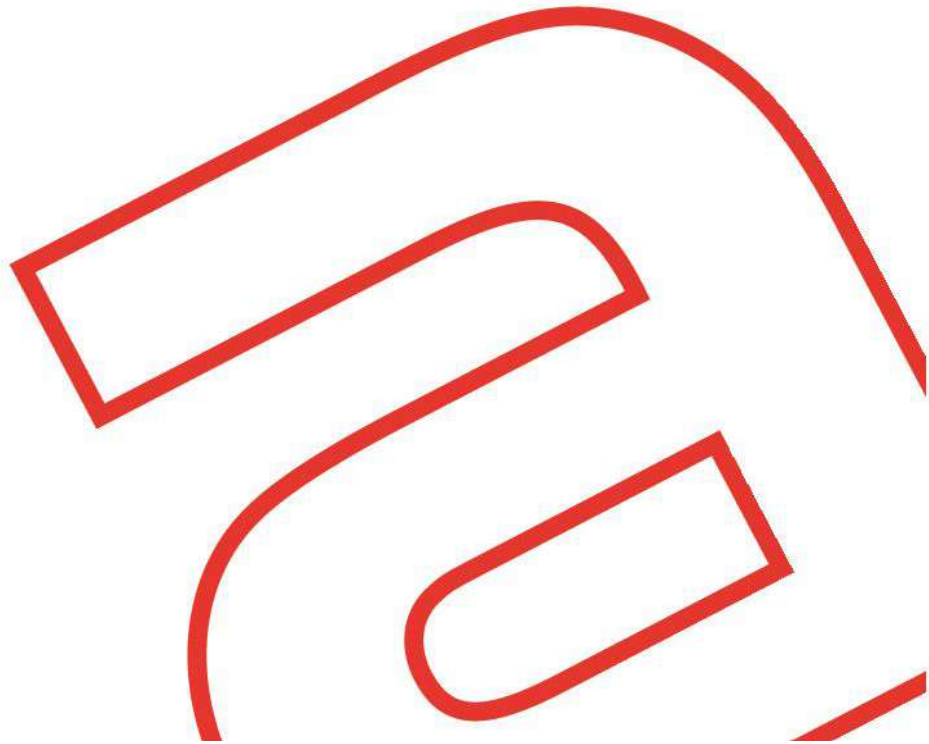
1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR	- 7 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 9 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 9 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 10 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 11 -
4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 13 -
4.1. 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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.

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 itibarıyla 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 AltıMilyonikiYüzOtuzYediBinAltıYüzElliiki-AmerikanDoları
Pazar Değeri (KDV Dahil) (USD)	: 7.485.182-USD YediMilyonDörtYüzSeksenBeşBinYüzSekseniki-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.

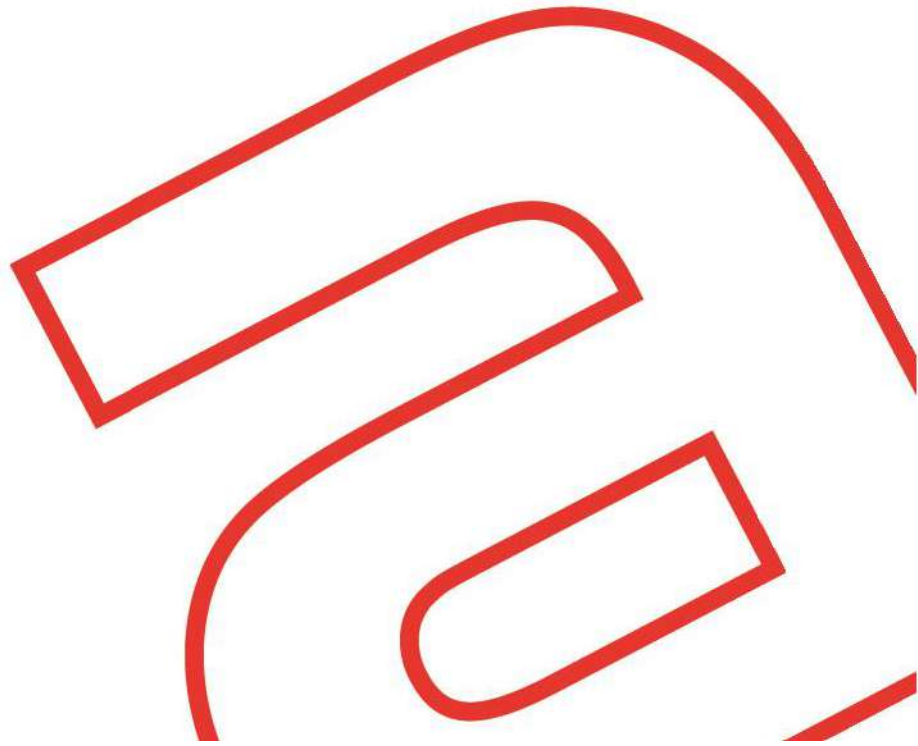
Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

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 belgelendirilmiştir.

¹Raporda 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.

2. BÖLÜM

KABULLER - VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

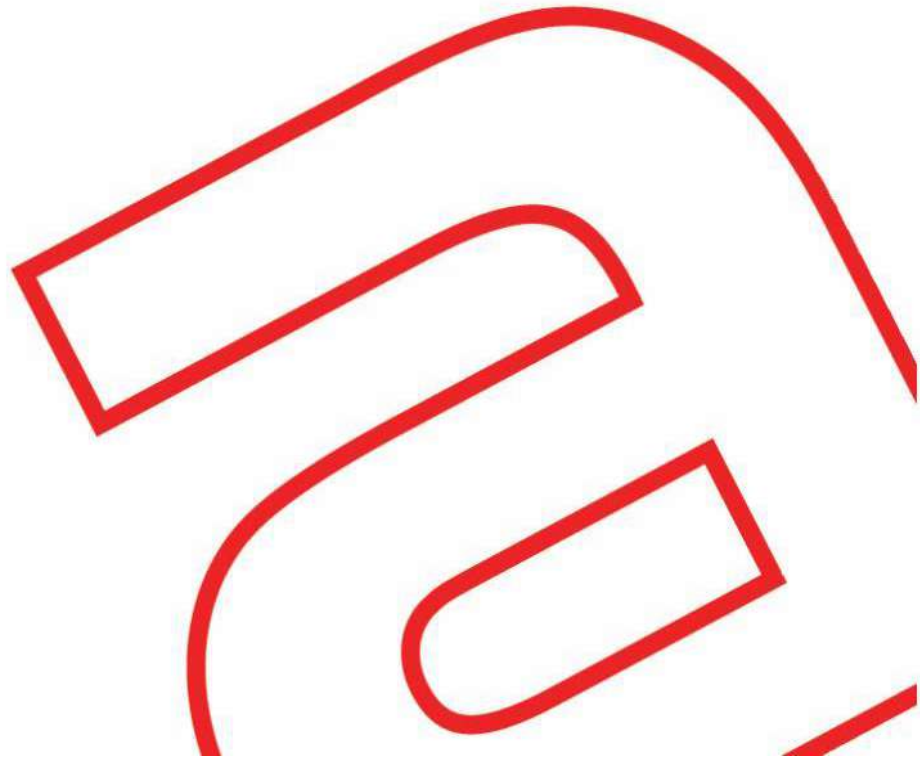


2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

- 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 tamamiyle 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.

3. BÖLÜM

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



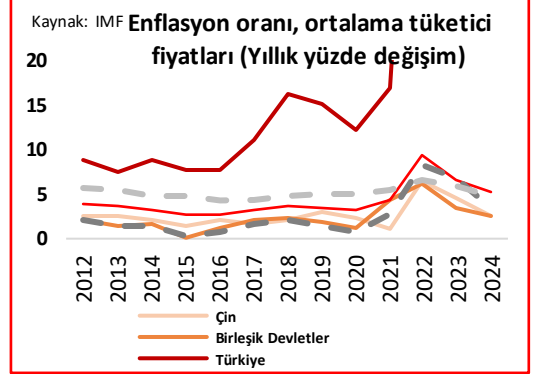
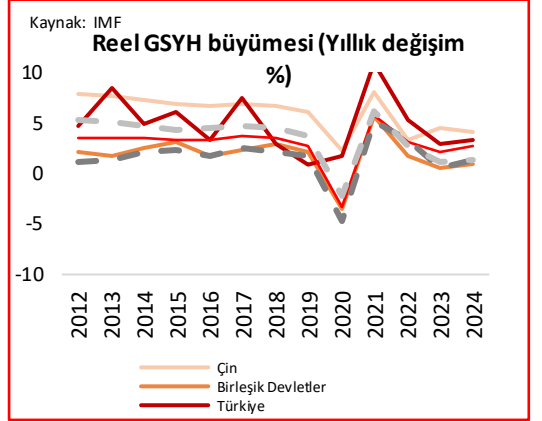
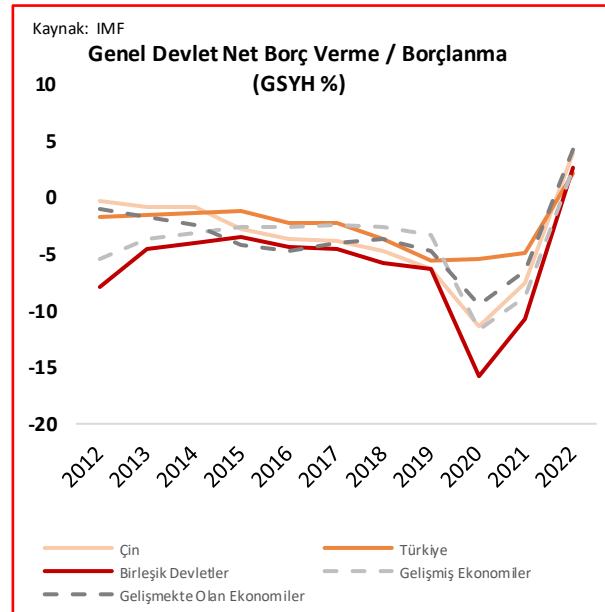
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi²

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 ülkelere 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 Alanı 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 başarılabılır. 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.

²IMF, World Bank, OECD

3.2. Türkiye Ekonomisi³

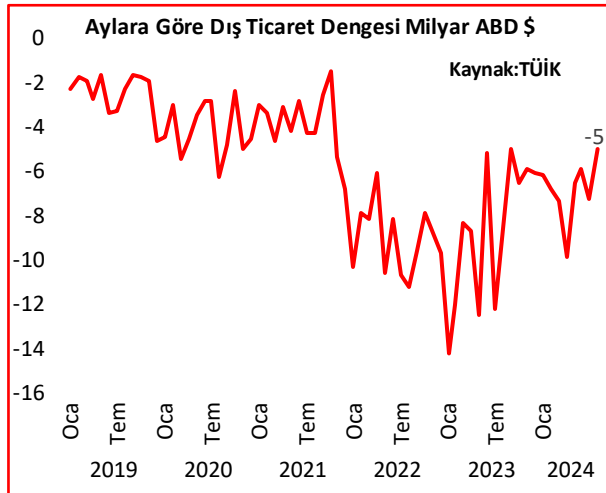
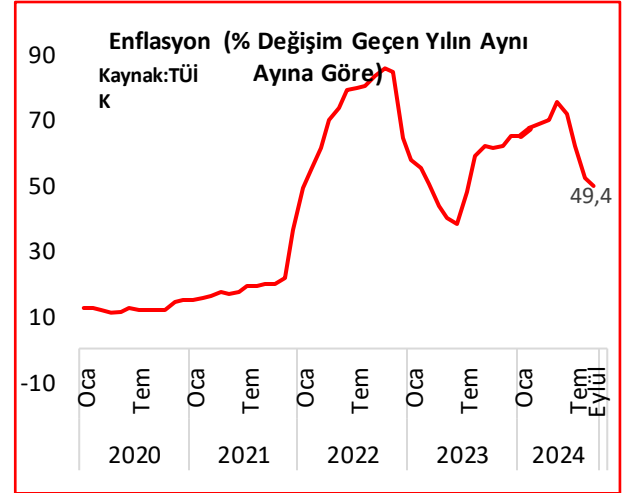
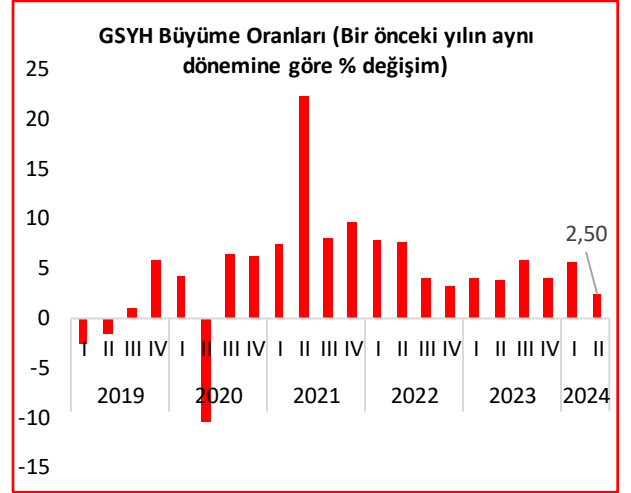
GSYH 2024 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 2,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde 1,8, tarım sektörü yüzde 3,7 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) yüzde 2,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ikinci çeyreğinde 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.

³TÜİK, TCMB

3.3. Gayrimenkul Sektörü⁴

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.

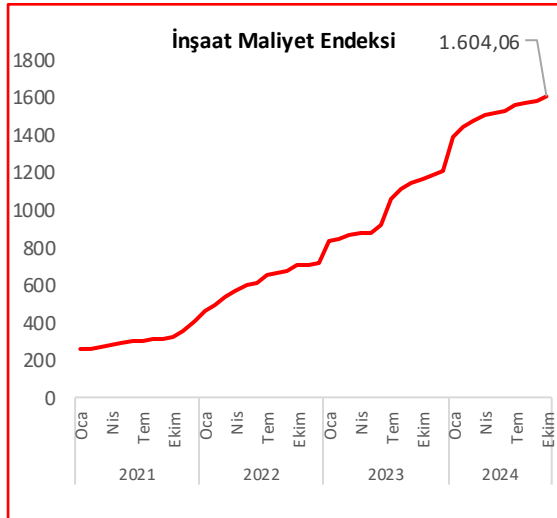
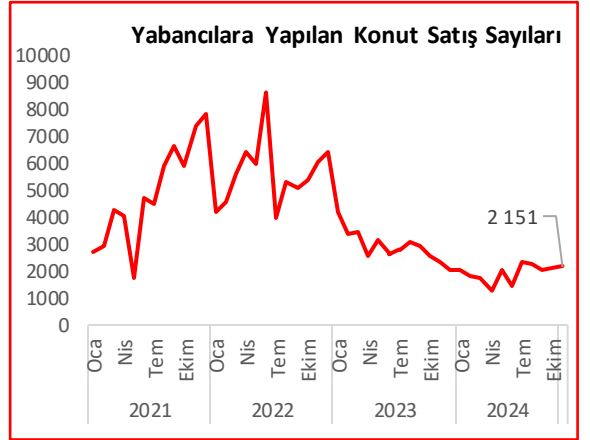
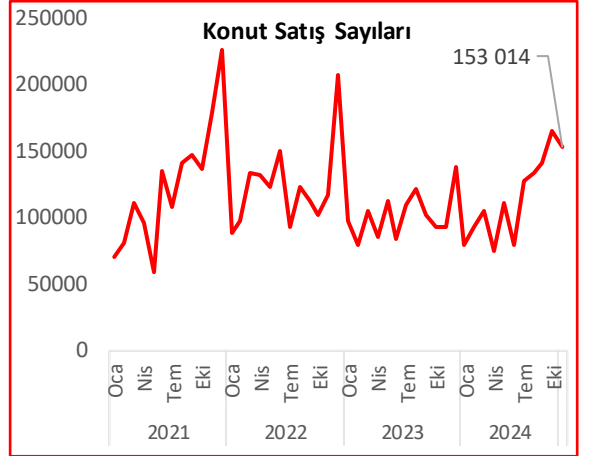
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %315,7 oranında artarak 21 bin 804 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine 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.

Yabancılar 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 yabancılar yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 780 ile İstanbul, 752 ile Antalya ve 191 ile Mersin oldu.

Yabancılar 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.



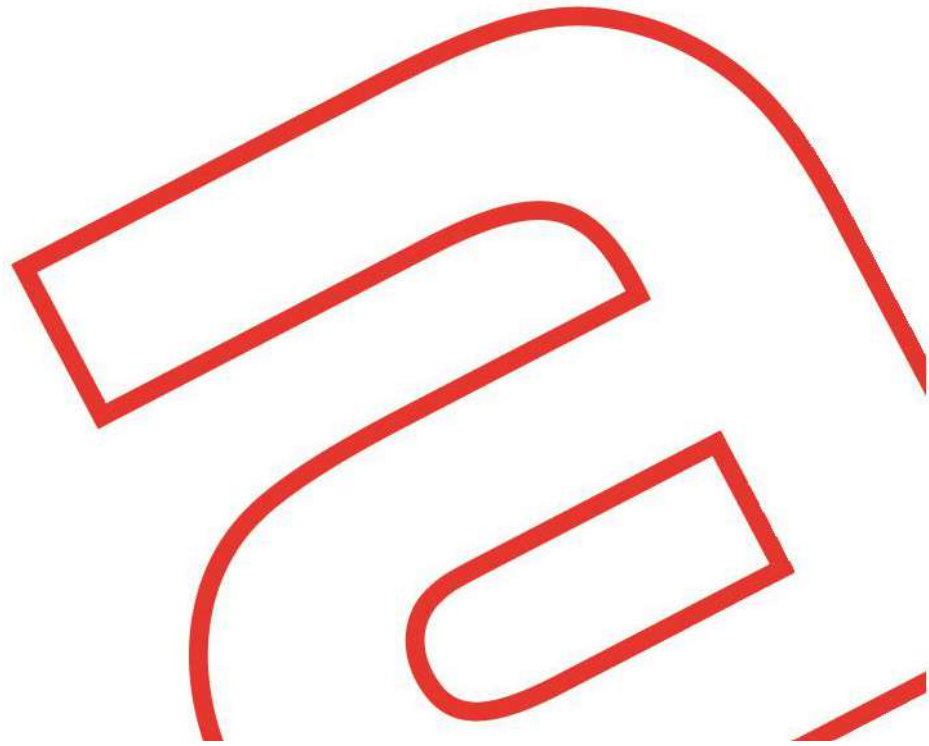
İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %1,48 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %37,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,73 arttı, işçilik endeksi %0,98 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %30,67 arttı, işçilik endeksi %55,62 arttı.

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.

⁴TÜİK

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 (m ²)	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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 Kismen Bedelsiz Tahsisine Dair Yönetmeliğin beşinci maddesine göre;

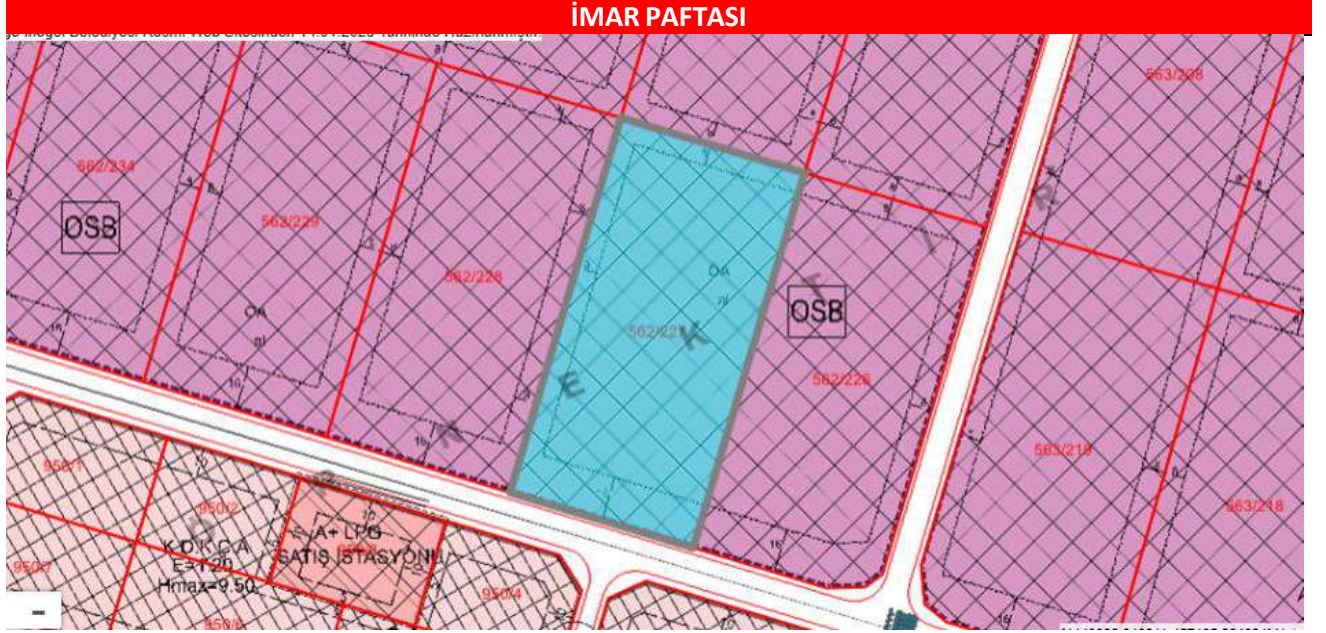
1-Bakanlık kredisi kullanan OSB'lerin mülkiyetindeki tahsis edilmemiş parseller, OSB müteşebbis heyeti veya genel kurulunca karar alınması halinde, en az on kişilik istihdam öngören yatırımlara girişen gerçek veya tüzel kişilere, bedeli Bakanlık tarafından OSB'ye verilen kredilerden mahsup edilmek üzere, 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 8m olmak üzere kalan alan sonrasında, Hmax: 15,50 yapılaşma koşullarında "Sanayi Alanı" lejantında kalmaktadır.



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 gerçekleştirmiş bir değişiklik meydana 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 (m ²)	Açıklama	Belgeye Esas Ruhsat
562/226-227	Kısmi Kullanma İzni	İlave Fabrika	12.06.2003	100/2003	3.745,00	İlave Fabrika (3.745 m ²)	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 m ²)	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 m ²)	Esas Yapı ruhsatı 07.10.1994 tarih ve 445 noludur.
	Yapı Kullanma İzni	Sundurma	12.08.2005	141/2005	297,00	Sundurma (297 m ²)	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 m ²)	Esas Yapı ruhsatı 07.10.1994 tarih ve 445 noludur.
	Yapı Kullanma İzni	Fabrika	5.12.2018	2018/132	5.416,00	Fabrika (5416 m ²)	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 değerlendirme 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 bitişğinde 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 (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
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 soyunma 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 değerlendirme 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 Gereklere 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 konumlanmaktadır.

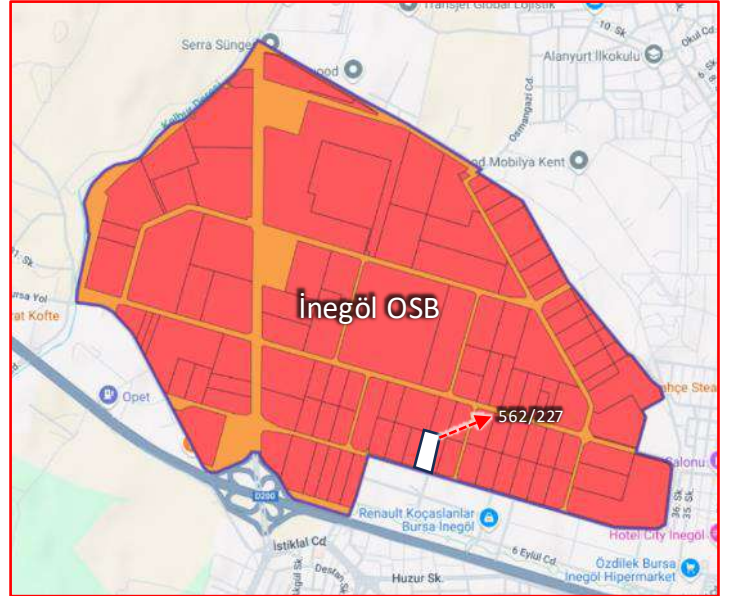
İnegöl Organize Sanayi Bölgesi⁵

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 Planı⁶

OSB Bilgileri	
Genel	İletişim
OSB Adı	OSB Türü
İNEGÖL OSB	Karma
İl	Kuruluş Tarihi
Bursa	10.07.2001
İlçe	Sanayi Parsel Sayısı
İnegöl	115
Sicil No	Boş Sanayi Parsel Sayısı
187	0
Tahsis Ortalama Birim Fiyatı(TL)	Tahsis Bedel Durumu
0,00	
Alanı(ha)	İstihdam Sayısı
277,34	15.486
OSB m ² Fiyatı	Kadın İstihdam Sayısı
9.000,00	0
Tanıtım Videosu	Sanayi Parseli Üretim Doluluk Oranı
	66,09%
	Sanayi Parseli Doluluk Oranı
	100,00%



Değerleme konusu taşınmaz, Süleymaniye OSB Mahallesi, 1.Cadde, No:23 İnegöl/Bursa adresinde konumlanmaktadır. 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 ilerledikten sonra değerleme konusu taşınmazın bulunduğu 1.caddeye giriş yapılır. Değerleme konusu taşınmaz bu cadde üzerinde yer almaktadır.

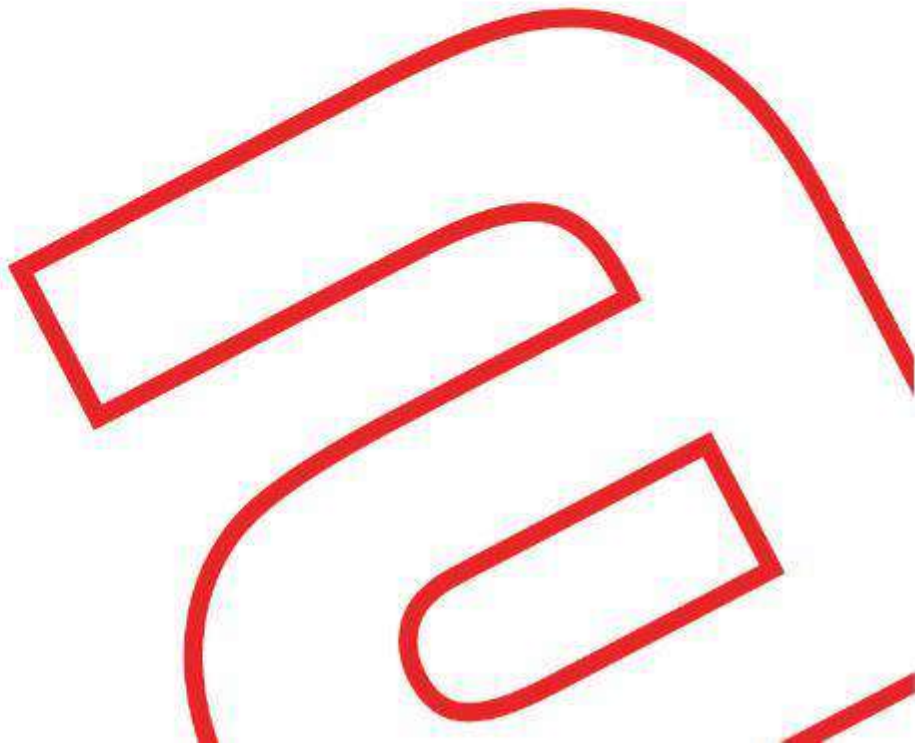
⁵ <https://www.inegolosb.org.tr/tr/>

⁶ <https://meydip.sanayi.gov.tr/>



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 yapılıdır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerlendirme 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 takdiri. 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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, değerlendirme 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 indirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme tarihi itibarıyla 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.

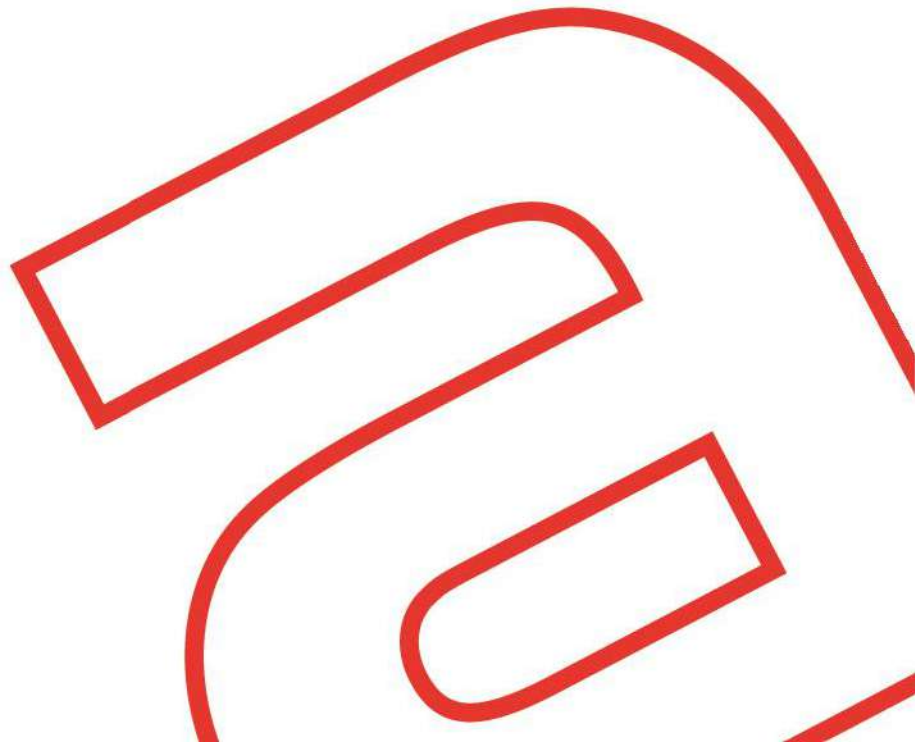
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

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 değerlendirme 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.

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 yöntemle 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 (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD* Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m ²)
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/m ²)	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/m ²)	13.837	11.012	11.368	12.672	13.781
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m ²)			12.500		

Satılık Arsalarla 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 değerlendirme 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 (m ²)	9.980,00
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	12.500,00
Taşınmazın Arsa Değeri (TL)	124.750.000,00
Taşınmazın Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	124.750.000,00

“Pazar Yaklaşımı” yöntemine göre değerlendirme konusu taşınmazın arsa değeri **124.750.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

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

Kiralık Fabrika Emsalleri

No	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD* Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu İnegöl OSB'de ~3.600 m ² 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 m ² 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 m ² 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 m ² 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/m ²)	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/m ²)	86	77	97	77
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	85			

Kiralık Fabrikalara İlişkin Emsal Haritası



Sonuç; Yapılan piyasa araştırması sonucunda değerlendirme 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 (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Yapım Maliyeti (TL/m ²)	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 (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	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 değerlendirme çalışmasında, kapitalizasyon oranı %4,70 olarak belirlenmiştir.

Yapılan hesaplamalara göre değerlendirme 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 (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /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 değerlendirme 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

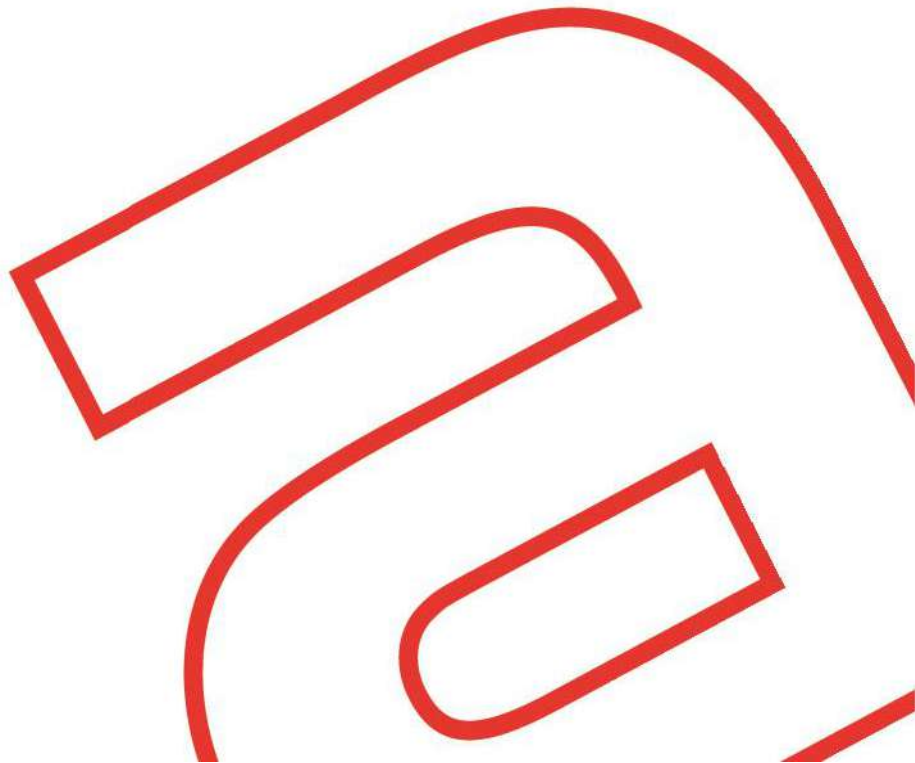
Değerleme konusu taşınmazın "Pazar Yaklaşımı" ile tespit edilen pazar değeri **221.950.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

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

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 Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibarıyla 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

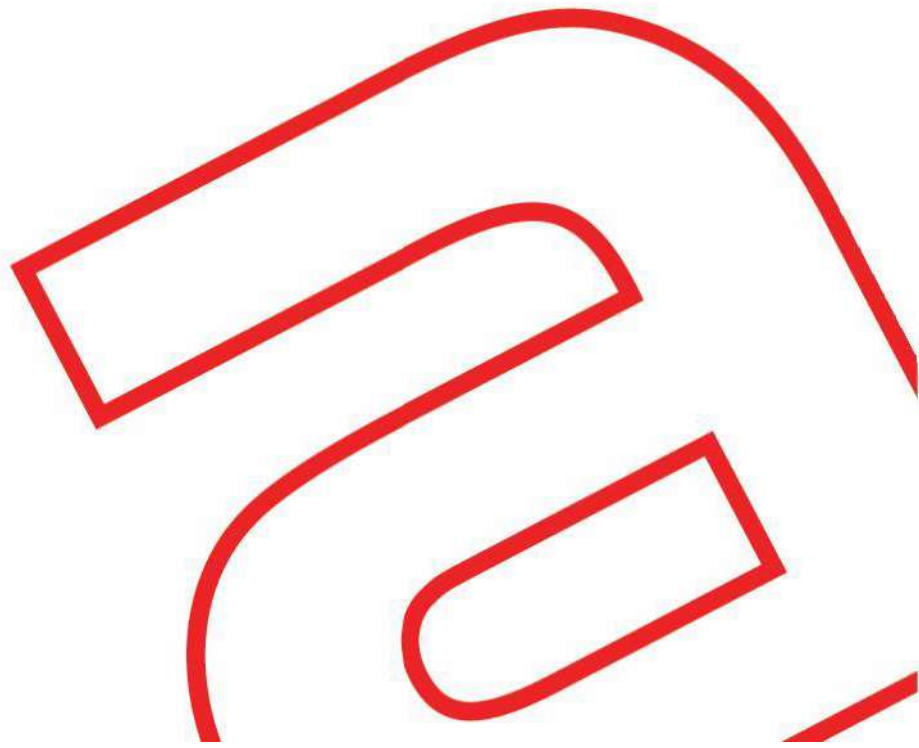
KDV Uygulaması ile İlgili Karar

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 Lisans No: 406141	Sabri BÖCEKLİ İnşaat Mühendisi Lisans No: 408076	Erhan SARAÇ Makina Mühendisi Lisans No: 402184

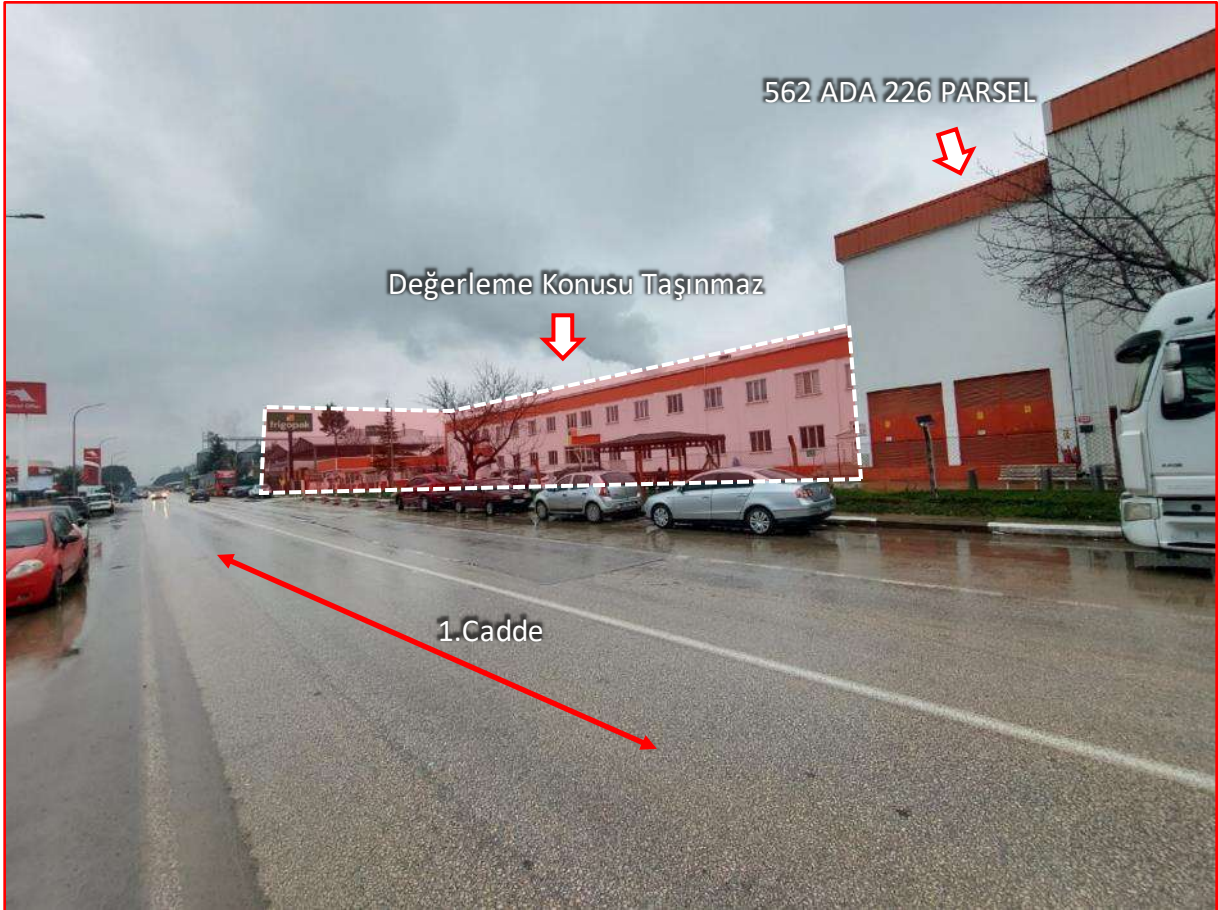
8 BÖLÜM

RAPOR EKLERİ

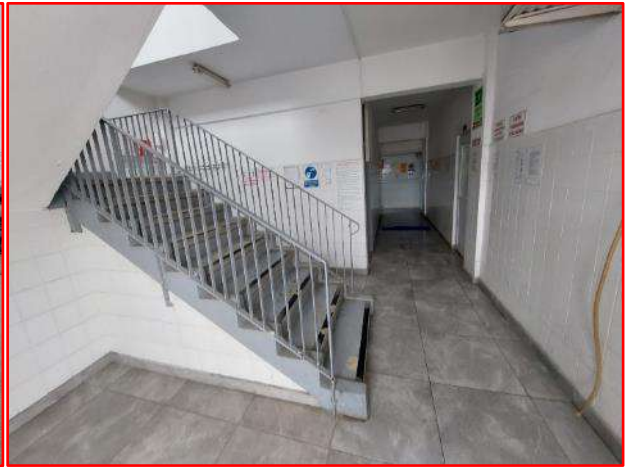


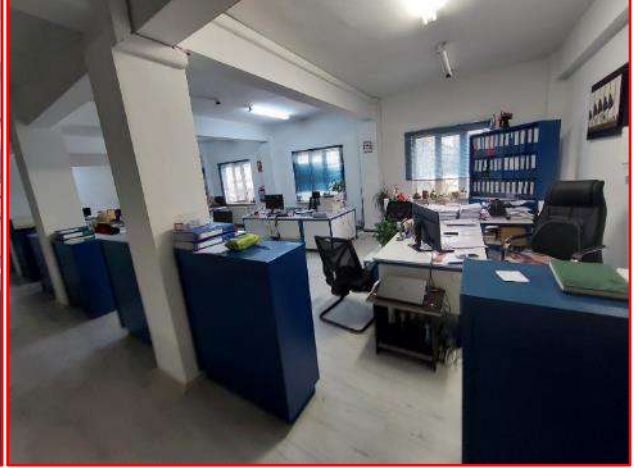
8. RAPOR EKLERİ

8.1. Fotoğraflar



İDARİ BİNA







FABRİKA



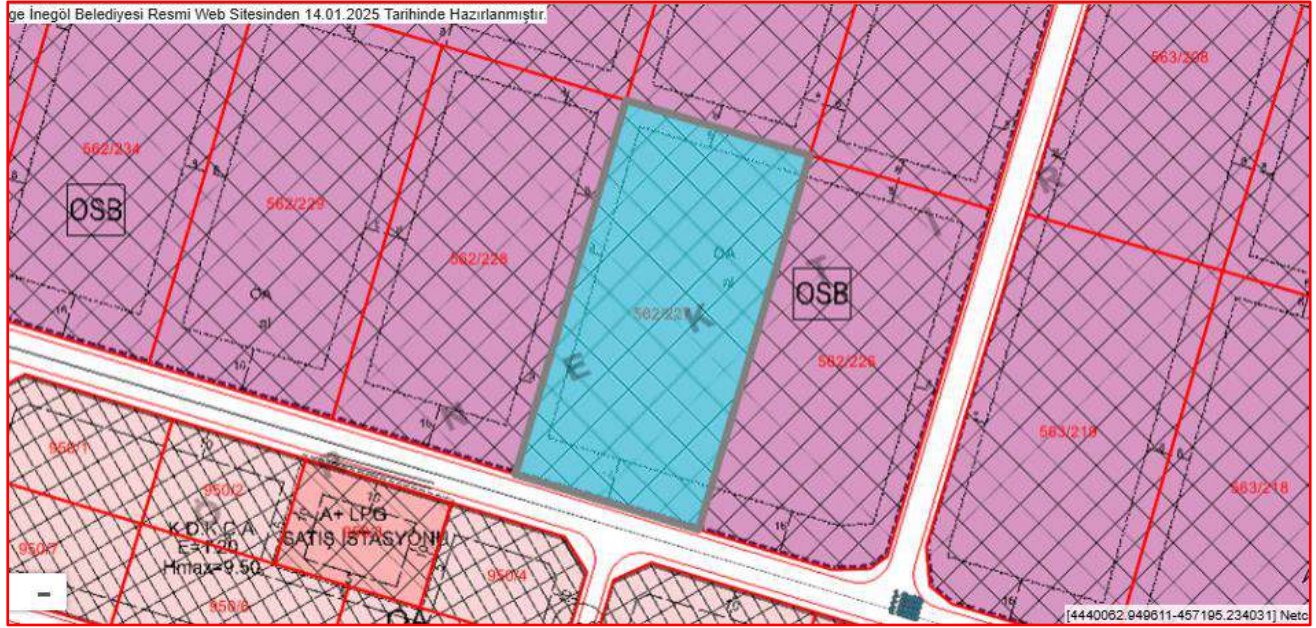




GÜVENLİK-BEKLEME ODASI-İSG



8.2. İmar Durum Belgesi



8.3. Resmî Belgeler

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 17-12-2024-11:06

**Kayıd 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:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	562/227
Taşınmaz Kimlik No:	28885622	AT Yüzölçüm(m2):	9980.00
İl/ilçe:	BURSA/İNEGÖL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İnegöl	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SÜLEYMANİYE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	İNEGÖL BURSA ASFALTI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	14/1310	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değer	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 Payı	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

İpotek						
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	Terkın 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.



MİMARİ PROJELER
FABRİKA BLOĞU – SOĞUK DEPO - AMBAR

BELEDİYE ARŞİVİNE
AİTTİR.

21.9.1984

ŞEHİR MİMARİ
Mimar

Erol ERUGUR
İnş. Mün.
Müdür

OLCAHAN YILMAZ
(İnş. müh.)

MİMARİ PROJE VE İNŞAAT KURULUŞU
İnegöl Organize Sanayi Bölgesi
Müşahhas Teşekkülü ; Bu Projenin
statik hesap yöntemiyle
hiçbir inceleme kabul etmez.
Projenin detayı her türlü mesuliyet
müellifine aittir.

3.9.1984

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

TACER ULUNUR
FEN İŞLERİ MÜDÜRÜ
Tarih: 16.11.1984

ŞÜKRÜ İDİL
İnşaat Mühendisi

Bu Proje 7.1.8/1985
tarih 8/372 sayılı
Rühsatına aittir.

FRIGO - PAK gıda maddeleri san. ve tic. as.
organize san. böl. İNEGÖL / BURSA

ASLİNİTİM

DARAN
MÜHENDİSLİK ve İNŞAAT LTD. ŞTİ.
PROJE - İNŞAAT - TAAHHÜT - MÜSAVİRLİK

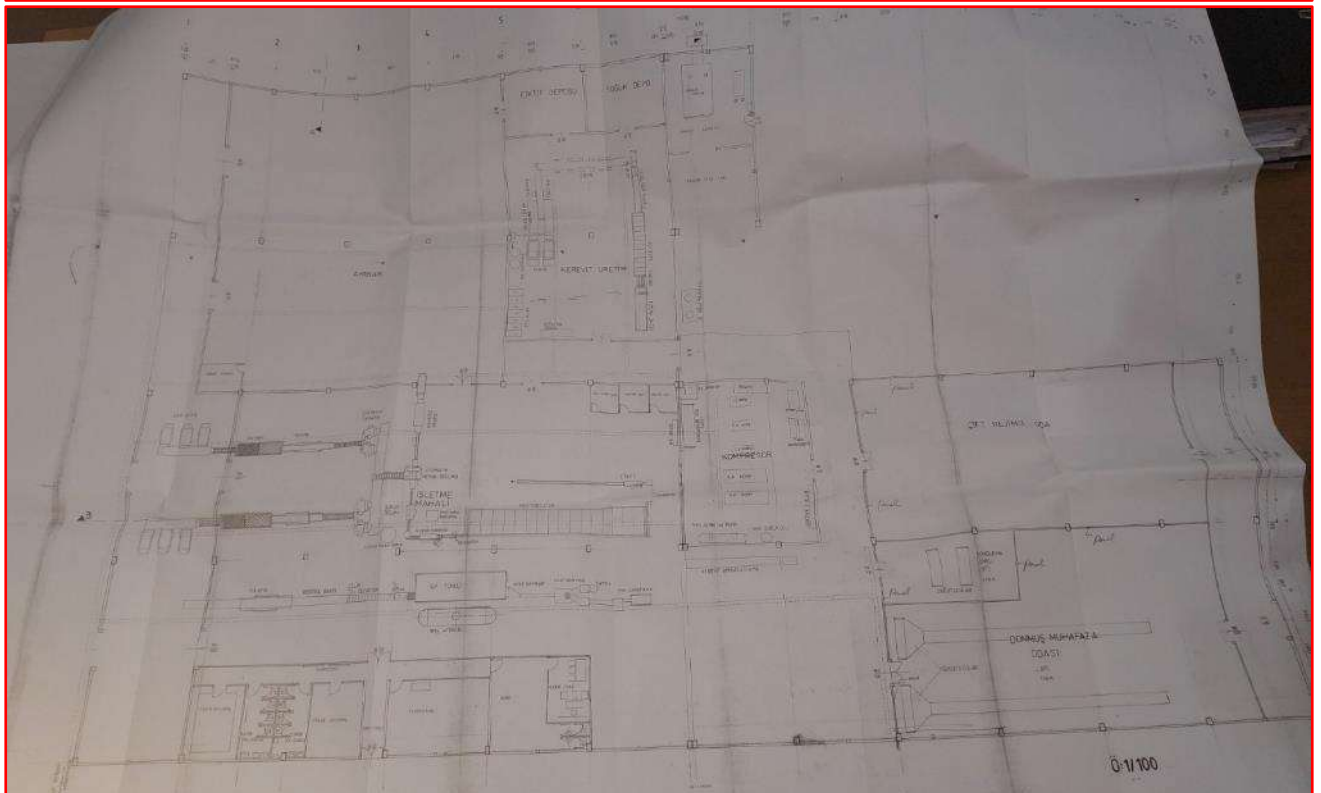
Çekirge cad. intam 101 iş merkezi
NO: 101/305 Telf.: 19700/24
BURSA

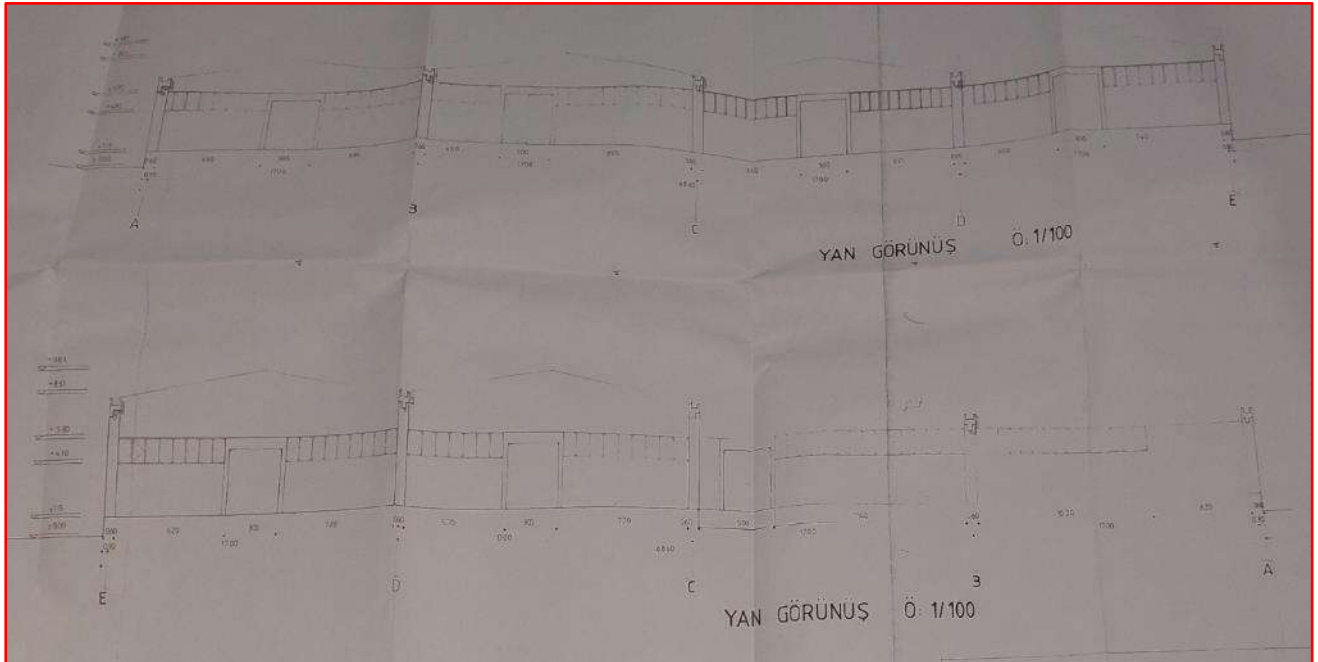
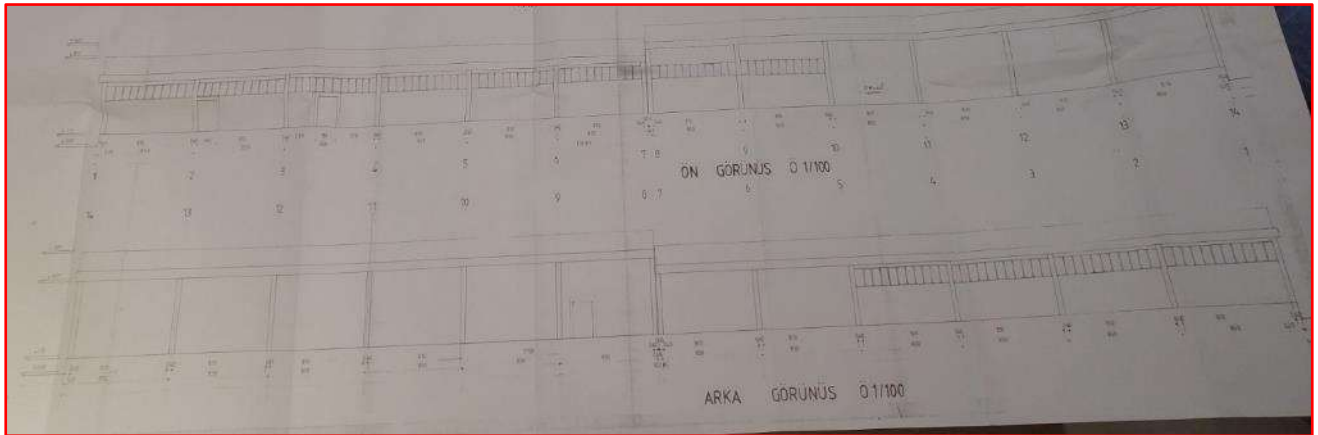
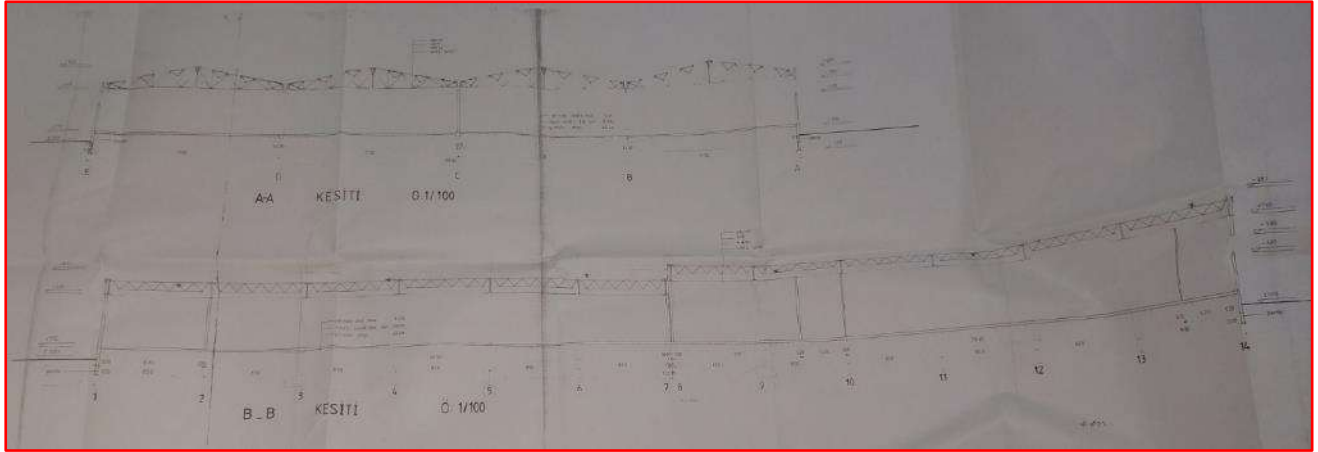
	ADI SOYADI	ÜNVANI
YAPAN	FEVZİ DARAN	İNŞ. YÜK. MÜH.
ÇİZEN	AYPER URLU	
KONTROL	FEVZİ DARAN	İNŞ. YÜK. MÜH.
ÖLÇEK		
TARİH		

Mimari proje

NOT:

PAFTA





İDARİ BİNA-SUNDURMA-KAZAN DAİRESİ-TESİS İLAVESİ

İNEGÖL ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

İnegöl Organize Sanayi Bölgesi
Mücehhibis Teşekkülü : Bu Projenin
statik hesap yanlışlığından
hiçbir mesuliyet kabul etmez.
Proje den dolayı her türlü mesuliyet
müellifine aittir.

Nurettin UŞAK
İNG. MOH.

17.08.1994
Erol ERUGU
Bölge Müdürü

YORK MÜHENDİS VE MİMAR ODALARI BİRLİĞİ
MİMARLAR ODASI
İNİGÖL MİMAR DENETİM GÖREVLİSİ
D-3rd Cad. 5/1
İNİGÖL

MESAN
MESKEN İNŞAAT ve SANAYİ A.Ş.
Çekirge Cd. İNTAM 99 K. S. No. 35
BURSA - ÇEKİRGE V. D. 6199930015
ORHAN YILMAZ
İnşaat Mühendisi
Oda No. 9475 / Dipl. No. 674

VARİYET PLANI + MİMARİ

Bu Proje 7.10.1994
Tarih ve 446 Sayılı İnşaat
Kurumuna aittir.

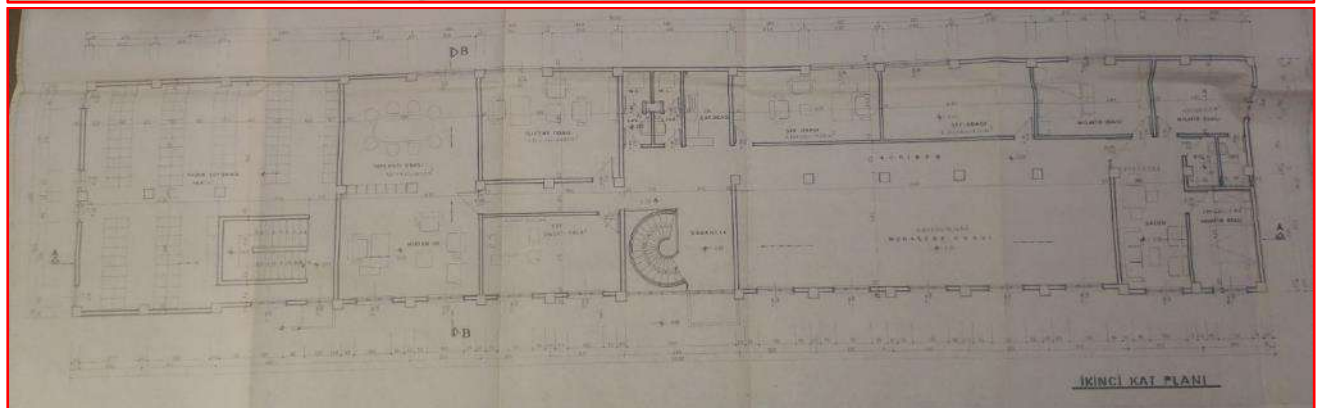
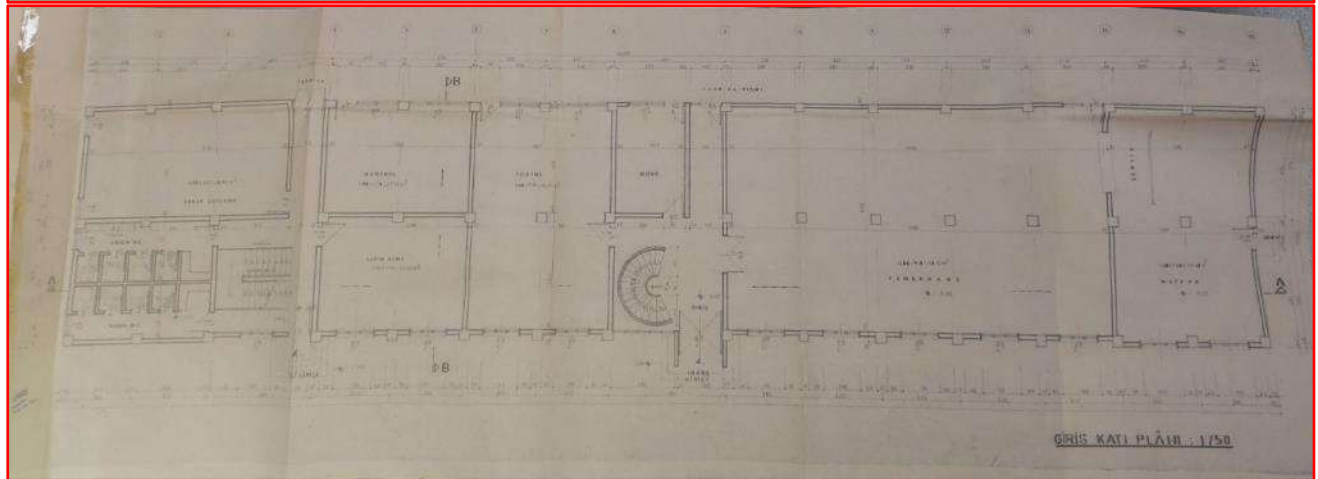
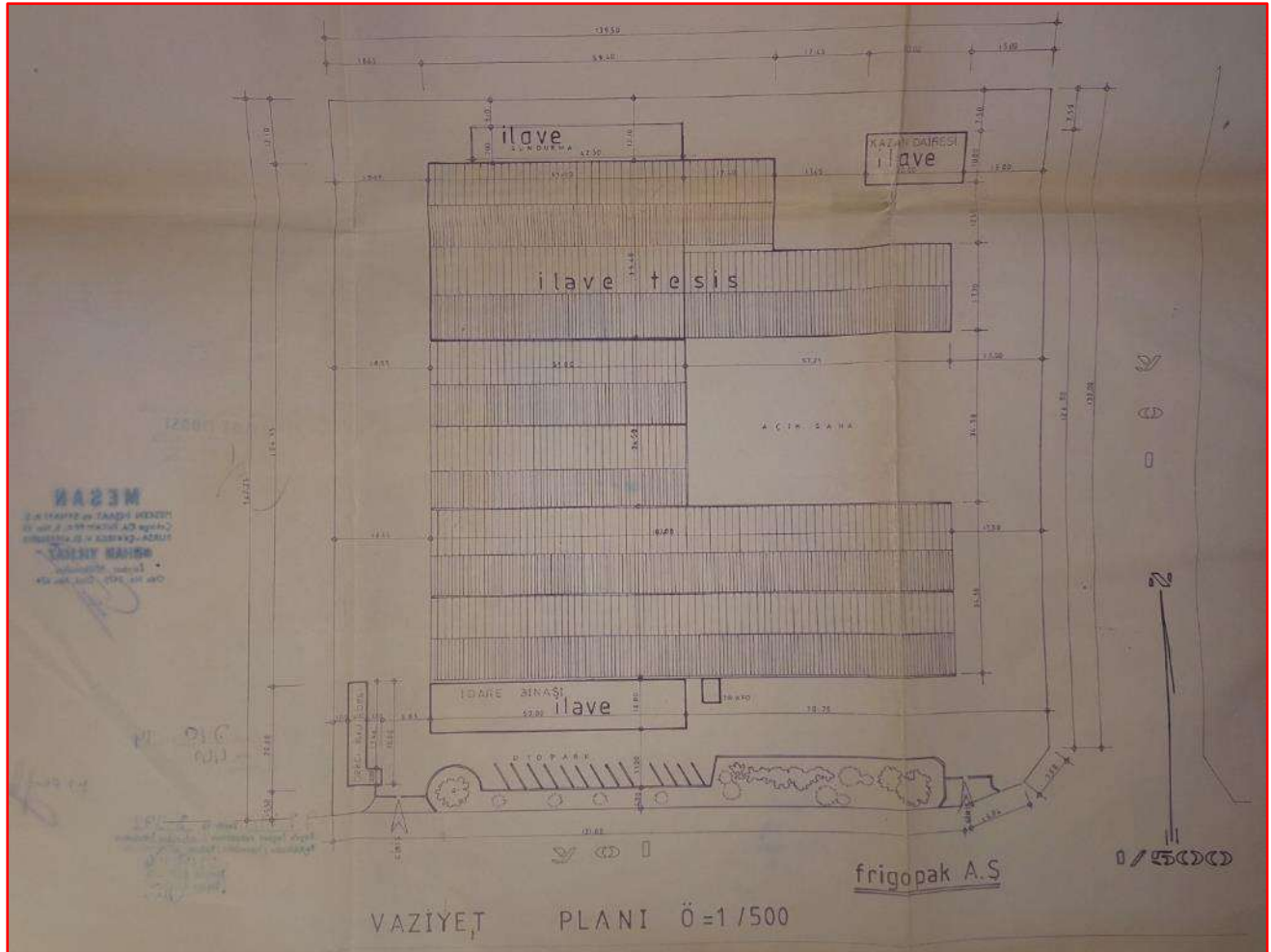
Tasdik Olunur.
Ramazan YASAV
İmar İşleri Müdürü

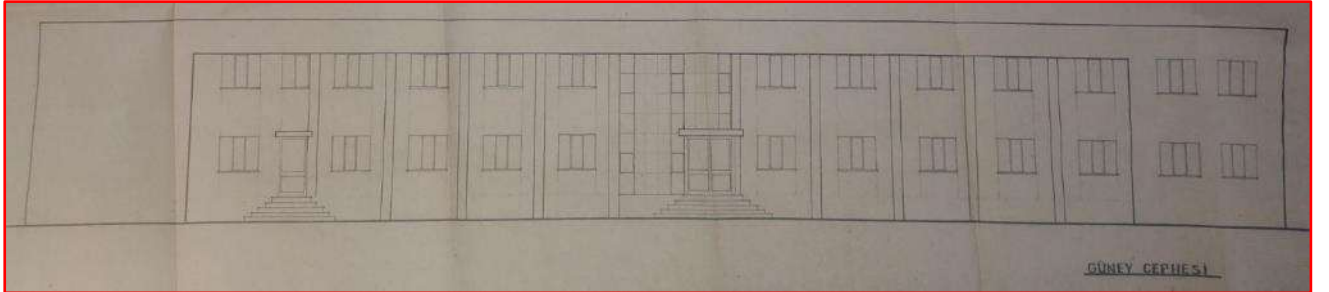
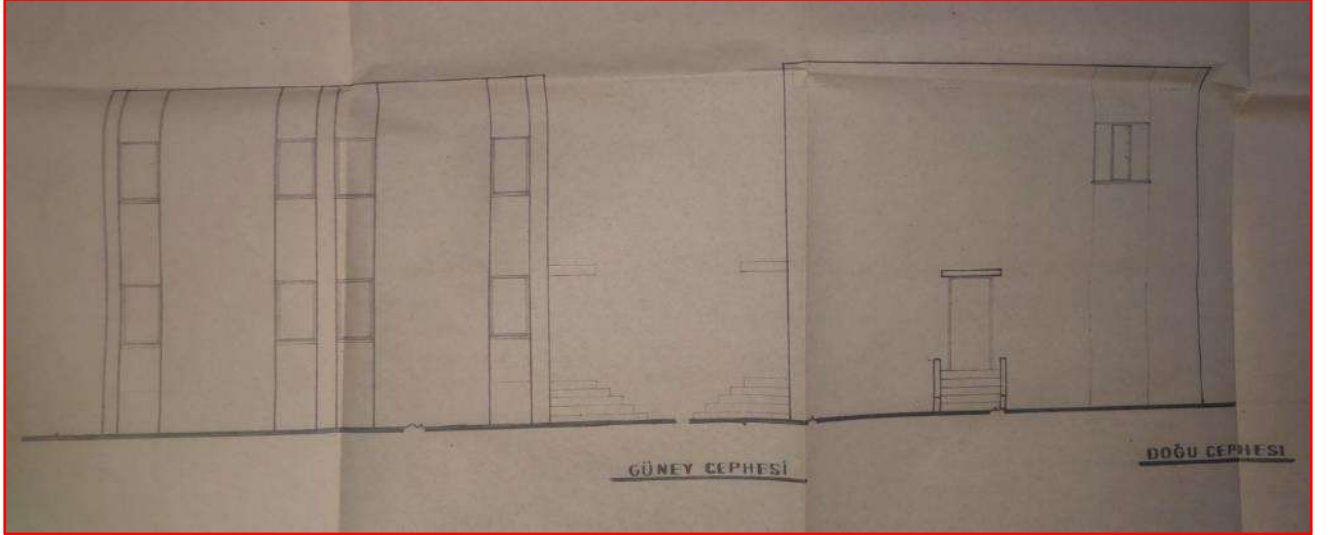
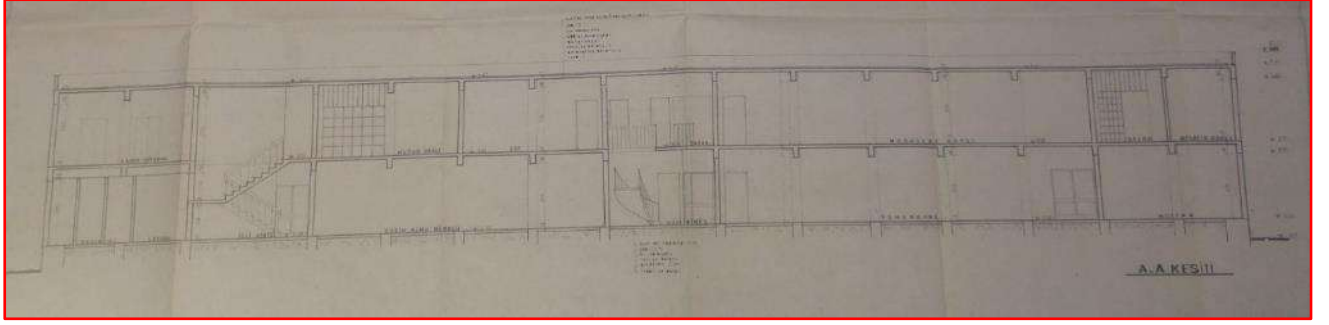
7.8.1985 Tarih ve 8-372
Sayılı İnşaat ruhsatının Fabrika binasına
Tahsisidir / İlavesidir / Ekstendedir.
23/9/1994
Nevin ŞENER
İnşaat Mühendisi

7.7 Ekim 1994

TETKİK EDEN
İmar İşleri
İng. Müh.

7.7 Ekim 1994





[illegible]

YAPI RUHSATI				ÇOKAT Yönetim ve inşaat şirketleri denetimleri... Aşağı yukarı hakkında 1 nüsha belge veren kurumlar ile birlikte 2 nüsha- 5 Mak. ve Çim. Bakanlığınca 1 nüsha tas. ÇİRENE verilir.			
1. Ruhsatın alanı: İNÖĞÜL BELEDİYESİ	2. Ruhsat tarihi: 27.05.1994	3. Ruhsatın numarası: 18940445					
4. Ruhsatın veriliş yeri: FABRİKA İLAVESİ	5. Mahalle: ORG. SAK.BÖLGÜ	6. Pafta no: 100	7. Ada no: 562	8. Parsel no: 225-227			
9. İnşaatın türü: 30. İnşaat türü: inşaat	10. İnşaatın türü: inşaat	11. Temin türü: KALORİFER	12. Temin türü: KATI				
13. Tapu resmi bilgisi: İNÖĞÜL TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	14. Tapu resmi bilgisi: inşaat	15. Tapu resmi bilgisi: inşaat					
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
16. Adı soyadı / ünvanı: FRİDO PAK A.Ş.	20. Adı soyadı / ünvanı: 21. Kurum adı: inşaat						
17. Bağlı olduğu vergi dairesi: GÖZTEPE	22. Bağlı olduğu vergi dairesi: 23. Vergi dairesi adı: inşaat						
18. Adres: ORG. SANAYİ BÖLGÜ, İNÖĞÜL	24. Adres: inşaat						
Yapının temel bilgileri 1. İnşaatın türü: inşaat 2. İnşaatın türü: inşaat 3. İnşaatın türü: inşaat 4. İnşaatın türü: inşaat 5. İnşaatın türü: inşaat 6. İnşaatın türü: inşaat 7. İnşaatın türü: inşaat 8. İnşaatın türü: inşaat 9. İnşaatın türü: inşaat 10. İnşaatın türü: inşaat 11. İnşaatın türü: inşaat 12. İnşaatın türü: inşaat 13. İnşaatın türü: inşaat 14. İnşaatın türü: inşaat 15. İnşaatın türü: inşaat 16. İnşaatın türü: inşaat 17. İnşaatın türü: inşaat 18. İnşaatın türü: inşaat 19. İnşaatın türü: inşaat 20. İnşaatın türü: inşaat 21. İnşaatın türü: inşaat 22. İnşaatın türü: inşaat 23. İnşaatın türü: inşaat 24. İnşaatın türü: inşaat 25. İnşaatın türü: inşaat 26. İnşaatın türü: inşaat 27. İnşaatın türü: inşaat 28. İnşaatın türü: inşaat 29. İnşaatın türü: inşaat 30. İnşaatın türü: inşaat 31. İnşaatın türü: inşaat 32. İnşaatın türü: inşaat 33. İnşaatın türü: inşaat 34. İnşaatın türü: inşaat 35. İnşaatın türü: inşaat 36. İnşaatın türü: inşaat 37. İnşaatın türü: inşaat 38. İnşaatın türü: inşaat 39. İnşaatın türü: inşaat 40. İnşaatın türü: inşaat 41. İnşaatın türü: inşaat 42. İnşaatın türü: inşaat 43. İnşaatın türü: inşaat 44. İnşaatın türü: inşaat 45. İnşaatın türü: inşaat 46. İnşaatın türü: inşaat 47. İnşaatın türü: inşaat 48. İnşaatın türü: inşaat 49. İnşaatın türü: inşaat 50. İnşaatın türü: inşaat 51. İnşaatın türü: inşaat 52. İnşaatın türü: inşaat 53. İnşaatın türü: inşaat 54. İnşaatın türü: inşaat 55. İnşaatın türü: inşaat 56. İnşaatın türü: inşaat 57. İnşaatın türü: inşaat 58. İnşaatın türü: inşaat 59. İnşaatın türü: inşaat 60. İnşaatın türü: inşaat 61. İnşaatın türü: inşaat 62. İnşaatın türü: inşaat 63. İnşaatın türü: inşaat 64. İnşaatın türü: inşaat 65. İnşaatın türü: inşaat 66. İnşaatın türü: inşaat 67. İnşaatın türü: inşaat 68. İnşaatın türü: inşaat 69. İnşaatın türü: inşaat 70. İnşaatın türü: inşaat 71. İnşaatın türü: inşaat 72. İnşaatın türü: inşaat 73. İnşaatın türü: inşaat 74. İnşaatın türü: inşaat 75. İnşaatın türü: inşaat 76. İnşaatın türü: inşaat 77. İnşaatın türü: inşaat 78. İnşaatın türü: inşaat 79. İnşaatın türü: inşaat 80. İnşaatın türü: inşaat 81. İnşaatın türü: inşaat 82. İnşaatın türü: inşaat 83. İnşaatın türü: inşaat 84. İnşaatın türü: inşaat 85. İnşaatın türü: inşaat 86. İnşaatın türü: inşaat 87. İnşaatın türü: inşaat 88. İnşaatın türü: inşaat 89. İnşaatın türü: inşaat 90. İnşaatın türü: inşaat 91. İnşaatın türü: inşaat 92. İnşaatın türü: inşaat 93. İnşaatın türü: inşaat 94. İnşaatın türü: inşaat 95. İnşaatın türü: inşaat 96. İnşaatın türü: inşaat 97. İnşaatın türü: inşaat 98. İnşaatın türü: inşaat 99. İnşaatın türü: inşaat 100. İnşaatın türü: inşaat							
Toplam: 0							
36. İnşaatın türü: inşaat 37. İnşaatın türü: inşaat 38. İnşaatın türü: inşaat 39. İnşaatın türü: inşaat 40. İnşaatın türü: inşaat 41. İnşaatın türü: inşaat 42. İnşaatın türü: inşaat 43. İnşaatın türü: inşaat 44. İnşaatın türü: inşaat 45. İnşaatın türü: inşaat 46. İnşaatın türü: inşaat 47. İnşaatın türü: inşaat 48. İnşaatın türü: inşaat 49. İnşaatın türü: inşaat 50. İnşaatın türü: inşaat 51. İnşaatın türü: inşaat 52. İnşaatın türü: inşaat 53. İnşaatın türü: inşaat 54. İnşaatın türü: inşaat 55. İnşaatın türü: inşaat 56. İnşaatın türü: inşaat 57. İnşaatın türü: inşaat 58. İnşaatın türü: inşaat 59. İnşaatın türü: inşaat 60. İnşaatın türü: inşaat 61. İnşaatın türü: inşaat 62. İnşaatın türü: inşaat 63. İnşaatın türü: inşaat 64. İnşaatın türü: inşaat 65. İnşaatın türü: inşaat 66. İnşaatın türü: inşaat 							

[illegible]

[illegible]

		YAPİ DENETİMİ		21.04.2008		01.10.08
11. APT NO: 47		12. ÇIKIŞ NO: 61.25.000.10		13. KİTAP NO: 10		14. TİPİ: 10
Mülkiyet	ORHAN YILMAZ (İNS. MÜH.) 3479	15. İKİSİ	16. İKİSİ	BAĞCILAR ÇD. P. BODURAYA İŞL. NO: 318/3		
Yatırım	ORHAN YILMAZ (İNS. MÜH.) 3475	16. İKİSİ	17. İKİSİ	BAĞCILAR ÇD. P. BODURAYA İŞL. NO: 318/3		
Yatırım	ORHAN YILMAZ (İNS. MÜH.) 3475	17. İKİSİ	18. İKİSİ	BAĞCILAR ÇD. P. BODURAYA İŞL. NO: 318/3		
Yatırım	ORHAN YILMAZ (İNS. MÜH.) 3475	18. İKİSİ	19. İKİSİ	BAĞCILAR ÇD. P. BODURAYA İŞL. NO: 318/3		
YAPİ DENETİM KURULUŞU						
19. Kuruluşun Adı	20. Yürürlük Tarihi	21. Kuruluşun Adı	22. Kuruluşun Adı	23. Kuruluşun Adı	24. Kuruluşun Adı	25. Kuruluşun Adı
MİMARİ PROJE MÜHÜRÜ						
26. APT NO: 47	27. ÇIKIŞ NO: 61.25.000.10	28. KİTAP NO: 10	29. TİPİ: 10	30. KİTAP NO: 10	31. KİTAP NO: 10	32. KİTAP NO: 10
33. APT NO: 47	34. ÇIKIŞ NO: 61.25.000.10	35. KİTAP NO: 10	36. TİPİ: 10	37. KİTAP NO: 10	38. KİTAP NO: 10	39. KİTAP NO: 10
40. APT NO: 47	41. ÇIKIŞ NO: 61.25.000.10	42. KİTAP NO: 10	43. TİPİ: 10	44. KİTAP NO: 10	45. KİTAP NO: 10	46. KİTAP NO: 10
47. APT NO: 47	48. ÇIKIŞ NO: 61.25.000.10	49. KİTAP NO: 10	50. TİPİ: 10	51. KİTAP NO: 10	52. KİTAP NO: 10	53. KİTAP NO: 10
54. APT NO: 47	55. ÇIKIŞ NO: 61.25.000.10	56. KİTAP NO: 10	57. TİPİ: 10	58. KİTAP NO: 10	59. KİTAP NO: 10	60. KİTAP NO: 10
61. APT NO: 47	62. ÇIKIŞ NO: 61.25.000.10	63. KİTAP NO: 10	64. TİPİ: 10	65. KİTAP NO: 10	66. KİTAP NO: 10	67. KİTAP NO: 10
68. APT NO: 47	69. ÇIKIŞ NO: 61.25.000.10	70. KİTAP NO: 10	71. TİPİ: 10	72. KİTAP NO: 10	73. KİTAP NO: 10	74. KİTAP NO: 10
75. APT NO: 47	76. ÇIKIŞ NO: 61.25.000.10	77. KİTAP NO: 10	78. TİPİ: 10	79. KİTAP NO: 10	80. KİTAP NO: 10	81. KİTAP NO: 10
82. APT NO: 47	83. ÇIKIŞ NO: 61.25.000.10	84. KİTAP NO: 10	85. TİPİ: 10	86. KİTAP NO: 10	87. KİTAP NO: 10	88. KİTAP NO: 10
89. APT NO: 47	90. ÇIKIŞ NO: 61.25.000.10	91. KİTAP NO: 10	92. TİPİ: 10	93. KİTAP NO: 10	94. KİTAP NO: 10	95. KİTAP NO: 10
96. APT NO: 47	97. ÇIKIŞ NO: 61.25.000.10	98. KİTAP NO: 10	99. TİPİ: 10	100. KİTAP NO: 10	101. KİTAP NO: 10	102. KİTAP NO: 10
103. APT NO: 47	104. ÇIKIŞ NO: 61.25.000.10	105. KİTAP NO: 10	106. TİPİ: 10	107. KİTAP NO: 10	108. KİTAP NO: 10	109. KİTAP NO: 10
110. APT NO: 47	111. ÇIKIŞ NO: 61.25.000.10	112. KİTAP NO: 10	113. TİPİ: 10	114. KİTAP NO: 10	115. KİTAP NO: 10	116. KİTAP NO: 10
117. APT NO: 47	118. ÇIKIŞ NO: 61.25.000.10	119. KİTAP NO: 10	120. TİPİ: 10	121. KİTAP NO: 10	122. KİTAP NO: 10	123. KİTAP NO: 10
124. APT NO: 47	125. ÇIKIŞ NO: 61.25.000.10	126. KİTAP NO: 10	127. TİPİ: 10	128. KİTAP NO: 10	129. KİTAP NO: 10	130. KİTAP NO: 10
131. APT NO: 47	132. ÇIKIŞ NO: 61.25.000.10	133. KİTAP NO: 10	134. TİPİ: 10	135. KİTAP NO: 10	136. KİTAP NO: 10	137. KİTAP NO: 10
138. APT NO: 47	139. ÇIKIŞ NO: 61.25.000.10	140. KİTAP NO: 10	141. TİPİ: 10	142. KİTAP NO: 10	143. KİTAP NO: 10	144. KİTAP NO: 10
145. APT NO: 47	146. ÇIKIŞ NO: 61.25.000.10	147. KİTAP NO: 10	148. TİPİ: 10	149. KİTAP NO: 10	150. KİTAP NO: 10	151. KİTAP NO: 10
152. APT NO: 47	153. ÇIKIŞ NO: 61.25.000.10	154. KİTAP NO: 10	155. TİPİ: 10	156. KİTAP NO: 10	157. KİTAP NO: 10	158. KİTAP NO: 10
159. APT NO: 47	160. ÇIKIŞ NO: 61.25.000.10	161. KİTAP NO: 10	162. TİPİ: 10	163. KİTAP NO: 10	164. KİTAP NO: 10	165. KİTAP NO: 10
166. APT NO: 47	167. ÇIKIŞ NO: 61.25.000.10	168. KİTAP NO: 10	169. TİPİ: 10	170. KİTAP NO: 10	171. KİTAP NO: 10	172. KİTAP NO: 10
173. APT NO: 47	174. ÇIKIŞ NO: 61.25.000.10	175. KİTAP NO: 10	176. TİPİ: 10	177. KİTAP NO: 10	178. KİTAP NO: 10	179. KİTAP NO: 10
180. APT NO: 47	181. ÇIKIŞ NO: 61.25.000.10	182. KİTAP NO: 10	183. TİPİ: 10	184. KİTAP NO: 10	185. KİTAP NO: 10	186. KİTAP NO: 10
187. APT NO: 47	188. ÇIKIŞ NO: 61.25.000.10					

[illegible]

[illegible][illegible]

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.



TÜRKAK BDS NO
YS-2353-3154

I 1315
Sertifika No
Certificate No.

04.04.2023
İlk Yayın Tarihi
Initial Date

03.04.2025
Sertifika Geçerlilik tarihi
Certificate Expiry Date

07.02.2023/00
SoA Detayı
SoA Detail

10.05.2024/01
Sertifika Yayın Tarihi / Rev.No.
Date of This Certificate / Rev.No

04.04.2023-03.04.2026
Belgelendirme Periyodu
Certification Period

Sertifika Doğrulama işlemi; mobil cihazlar aracılığıyla belge üzerindeki kare kod okutulmak 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

Zahtı Özdemir
GENEL MÜDÜR
General Manager





Bu belge YBM'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 completed with the certification rules of YBM and periodic
surveillance audits are completed successfully. Please call us for more information.

Yönetim Belgelendirme Merkezi Test ve Gözetim Hizmetleri Ltd. Şti.
Teisiz 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; 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)



TÜRKAK BDS NO
YS-4250-0D9A



F-184(O)

Kişisel Veri Yönetim Sistemi
YS EN ISO 1163:2021
AB - 0051 - YS

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

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 okunularak 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.
*: ISO 27701 belge periyodu, ISO 27001 belge periyodundan büyük olamaz! ISO 27701 certification period cannot be greater than ISO 27001 certification period

Zahtü Özdemir
GENEL MÜDÜR
General Manager

Handwritten signature of Zahtü Özdemir



Bu belge YBM'nin belgelendirme kurallarına uyulması ve periyodik 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.4. 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
Konu : Yetkilendirme

02/11/2018

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 değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme 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 değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, değerlendirme 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/ebysorgu> adresinden A30Z-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,

Etiler Bulvarı Yolu E. İm. No:156 06830 ANKARA, Tel: (312) 3629090, Faks: (312) 3629091, E-posta: iletisim@aden.gov.tr
Nispetiye Mah. Akmerkez Cad. No:15 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3345300, Faks: (212) 3345300
Bu belge elektronik imza ile onaylanmıştır. Belge No : 726883 Co-1166-4549-bc19-bb-4344948902
<https://gncdarsa.ikg.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

Belge için: Eser Sait ULUSALOĞLU
BAŞUZMAN
uzman@spk.gov.tr

1/2

1

[illegible]

8.8. Lisans Belgeleri



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





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





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

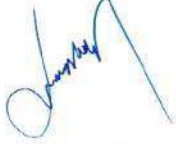


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

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 değerlendirme 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



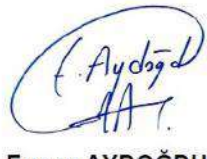
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

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 değerlendirme 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



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 değerlendirme 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

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



-  [adenderleme](#)
-  [@adenderleme](#)
-  [adengayrimenkul](#)
-  [adenderleme](#)
-  www.adenderleme.com