REHBER®

GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

PENGUEN®

PENGUEN GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

BURSA İLİ / NİLÜFER İLÇESİ / İRFANİYE MAHALLESİ

2131 PARSEL – 838 PARSEL – 7738 ADA 11 PARSEL

GÖKÇEKÖY MAHALLESİ / 544 PARSEL

DEĞERLEME RAPORU

2020/OZ/1125

Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	PENGUEN GIDA SANAYİ A.Ş
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	11.02.2020
GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ	Balkan Mahallesi, Mümin Gençoğlu Caddesi, No: 1 Nilüfer / BURSA adresinde yer almaktadır.
RAPOR TARİHİ	28.02.2020
RAPOR NO	2020/OZ/1125
RAPORUN KONUSU	Mülkiyeti Penguen Gıda Sanayi A.Ş.'ne ait olan; Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İrfaniye Mahallesi, 2131 numaralı Parselde kayıtlı, 139.014,74 m^2 yüzölçümlü, Tek Katlı Betonarme Şoklama Ve Üretim Binası Konserve Mamul Deposu Şoklama Ve Ürün İşleme Ünitesi Sosyal Teknik Makina Dairesi Trafo Kazan Dairesi Malzeme Deposu nitelikli taşınmaz ile mülkiyeti Penguen Gıda Sanayi Anonim Şirketi'ne ait olan; Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İrfaniye Mahallesi, 7738 Ada 11 Parsel sayılı, 5.741,84 m^2 yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli taşınmaz, 838 parsel sayılı, 3.500,00 m^2 yüzölçümlü, "Tarla" nitelikli taşınmaz ve Gökçeköy Mahallesi, 544 parsel sayılı, 3.300,00 m^2 yüzölçümlü "Tarla" nitelikli taşınmazın piyasa değerinin tespiti.
TAPU İNCELEMESİ	17.02.2020 ve 28.02.2020 tarihinde, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgesine göre değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan takyidatlar 3.5 başlığında belirtilmiştir.
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazların imar durumları ile İlgili detaylı bilgiler 3.3 İmar Bilgileri başlığında belirtilmiştir.

KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
PİYASA DEĞERİ	**KDV Hariç Piyasa Değerinin;** **228.905.000,-TL** **(**İkiyüzyirmisekizmilyondokuzyüzbeşbin Türk Lirası**)** **KDV Dahil Piyasa Değerinin;** **270.107.900,-TL** **(**İkiyüzyetmişmilyonyüzyedibindokuzyüz Türk Lirası**)** **KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değerinin;** **282.000,-TL (**İkiyüzseksenikibin Türk Lirası**)** **KDV Dahil Toplam Aylık Kira Değerinin;** **332.760,-TL** **(**Üçyüzotuzikibinyediyüzaltmış Türk Lirası**)**
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Eyüp SAMAN (SPK Lisans No:400699)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Aydil ÇEVEN (SPK Lisans No:401407)
UYGUNLUK BEYANI	Raporda sunulan bulgular değerleme uzmanının elde ettiği tüm bilgiler çerçevesinde doğru olduğu; Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu; Kişiseli tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğu, Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı; Değerleme hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı; Değerleme uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu; Değerleme uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği; hususlarını beyan ederiz.

BÖLÜM 1

1.1 İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1
RAPOR BİLGİLERİ
1.1 İçindekiler
1.2 Rapor Tarihi ve Numarası
1.3 Raporu Hazırlayanlar
1.4 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
1.5 Değerleme Tarihi
1.6 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası
1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

BÖLÜM 2
ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER
2.1 Şirket Unvanı ve Adresi
2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar
2.4 Raporun Kapsamı

BÖLÜM 3
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri
3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar
3.3 İmar Bilgileri
3.4 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu
3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri
3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş
3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi
3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama
3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

BÖLÜM 4
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

4.7 Ruhsatlı Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirip Gerektirmediği Hakkında Bilgi
4.8 Değerleme Tarihi İtibari İle Gayrimenkulün Kullanım Amacı
4.9 Raporda Kullanılan Değer Tanımları
4.9.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)
4.9.2 Düzenli Likiditasyon Değeri
4.9.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)
4.10 Değerlemede Kullanılan Yöntemler
4.10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
4.10.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı
4.10.3 Maliyet Yaklaşımı
4.10.4 Geliştirme Yaklaşımı
4.11 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
4.12 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
4.13 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
4.14 Nakit/Gelir Akımları Analizi
4.15 Maliyet Oluşumları Analizi
4.16 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri
4.17 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi
4.18 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
4.19 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
4.20 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
4.21 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
4.22 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
4.23 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ
5.1 Farklı Değerleme Metodlarının Analizi, Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler
5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri
5.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı
5.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı

BÖLÜM 6
SONUÇ
6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
6.2 Nihai Değer Takdiri

EKLER: 1- TAKBİS Belgeleri 2- Tapu Suretleri
3- Yapı Kullanma İzin Belgesi 4- İşletme Belgeleri
5- Vaziyet Planı 6- Üst Hakkı Sözleşmesi
7- Taşınmaz Fotoğrafları 8- Lisans Belgeleri

1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Penguen Gıda Sanayi Anonim Şirketi'nin talebine istinaden, şirketimiz tarafından 28.02.2020 tarihinde, 2020/OZ/1125 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerleme raporu; mülkün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ilgili resmi ve özel kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgiler, değerleme yöntem ve standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Raporun hazırlanmasında Aydil ÇEVEN (Sorumlu Değerleme Uzmanı) ve Eyüp SAMAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı) görev almışlardır. Adı geçen değerleme uzmanları değerlemeyi yapabilmek için gerekli kalite, ehliyet ve deneyime sahiptirler.

1.4 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Bu gayrimenkul değerleme raporunun hazırlanmasında Sorumlu Değerleme uzmanı Aydil ÇEVEN ve Eyüp SAMAN görev almıştır.

1.5 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerleme uzmanlarımız 11.02.2020 tarihinde çalışmalara başlamış, 28.02.2020 tarihinde rapor tamamlanmıştır. Bu tarihler arasında değerleme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

1.6 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu 11.02.2020 tarihinde Penguen Gıda Sanayi Anonim Şirketi'nin yazılı değerleme talebi doğrultusunda 11.02.2020 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileşmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 2020/OZ/1125 numaralı rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" (III-62.3) hükümleri ile kurulun kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili tarafımızca daha önce hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2

ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Rehber Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Karagümrük Mahallesi, Vatan Caddesi, Emlak Bankası Konutları, A3 Blok, No:74, Daire:6, Fatih/İstanbul adresinde, 11.08.2010 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerleme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, resmi, özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye'de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerleme hizmeti vermektedir. Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurul Karar Organı'nın 23.03.2012 tarih ve 10/342 sayılı toplantısında alınan karar gereğince SPK mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiştir.

Ayrıca şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 04.04.2013 tarih ve 5271 sayılı kararı ile Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. maddesi kapsamına giren "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faaliyetlerin Değerlemesi " hizmeti verme yetkisi verilmiştir. Şirket Yöneticilerimiz ve Sorumlu Değerleme Uzmanlarımız şirket kurulmadan önceki dönemde de uzun yıllar gayrimenkul değerleme konusunda çalışmış tecrübeli kişilerden oluşmaktadır. Şirketimiz kurulduğu günden bugüne kadar yerli ve yabancı bankalar, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, finansal kiralama, sigorta ve reasürans şirketleri, kamu kuruluşları, denetim şirketleri, belediyeler, aracı kurumlar, vakıflar, holdingler ve diğer kamu ve özel kuruluşlarına yönelik hizmet sunmaktadır.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Penguen Gıda Sanayi Anonim Şirketi 1989 yılında Bursa'da 7.500 m^2 alanda kurulmuştur. Başlarda tamamen ihracat amacıyla kurulan Penguen Gıda, 1996 yılında yurtiçi pazarına yönelmiştir. Penguen Gıda günümüz itibariyle 250.000 m^2 arazi üzerinde 75.000 m^2 kapalı alanda üretim faaliyetine devam etmektedir.

Penguen Gıda konserve gıda üretimi sektöründe olup satışlarının %50'sini yurt dışında 35 adet ülkeye gerçekleştirmektedir.

ISO Türkiye'nin 500 Büyük Sanayi Kuruluşu 2015 sıralamasında 927., BTSO'nun Bursa'daki En Büyük 250 Firma 2015 sıralamasında sektöründe 22. sırada yer alan Penguen Gıda, sektörünün ilk 3 ihracatçısı arasında yer almaktadır.

Penguen Gıda Sanayi Anonim Şirketi, Balkan Mahallesi, Mümin Gençoğlu Caddesi, No: 1, Nilüfer / BURSA adresinde faaliyetini sürdürmektedir.

2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; Mülkiyeti Penguen Gıda Sanayi A.Ş.'ne ait olan; Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İrfaniye Mahallesi, 2131 numaralı Parselde kayıtlı, 139.014,74 m^2 yüzölçümlü, Tek Katlı Betonarme Şoklama Ve Üretim Binası Konserve Mamul Deposu Şoklama Ve Ürün İşleme Ünitesi Sosyal Teknik Makina Dairesi Trafo Kazan Dairesi Malzeme Deposu nitelikli taşınmaz ile mülkiyeti Penguen Gıda Sanayi Anonim Şirketi'ne ait olan; Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İrfaniye Mahallesi, 7738 Ada 11 Parsel sayılı, 5.741,84 m^2 yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli taşınmaz, 838 parsel sayılı, 3.500,00 m^2 yüzölçümlü, "Tarla" nitelikli taşınmaz ve Gökçeköy Mahallesi, 544 parsel sayılı, 3.300,00 m^2 yüzölçümlü "Tarla" nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı ile hazırlanmıştır.

İş bu değerleme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanmasıdır. Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 Raporun Kapsamı

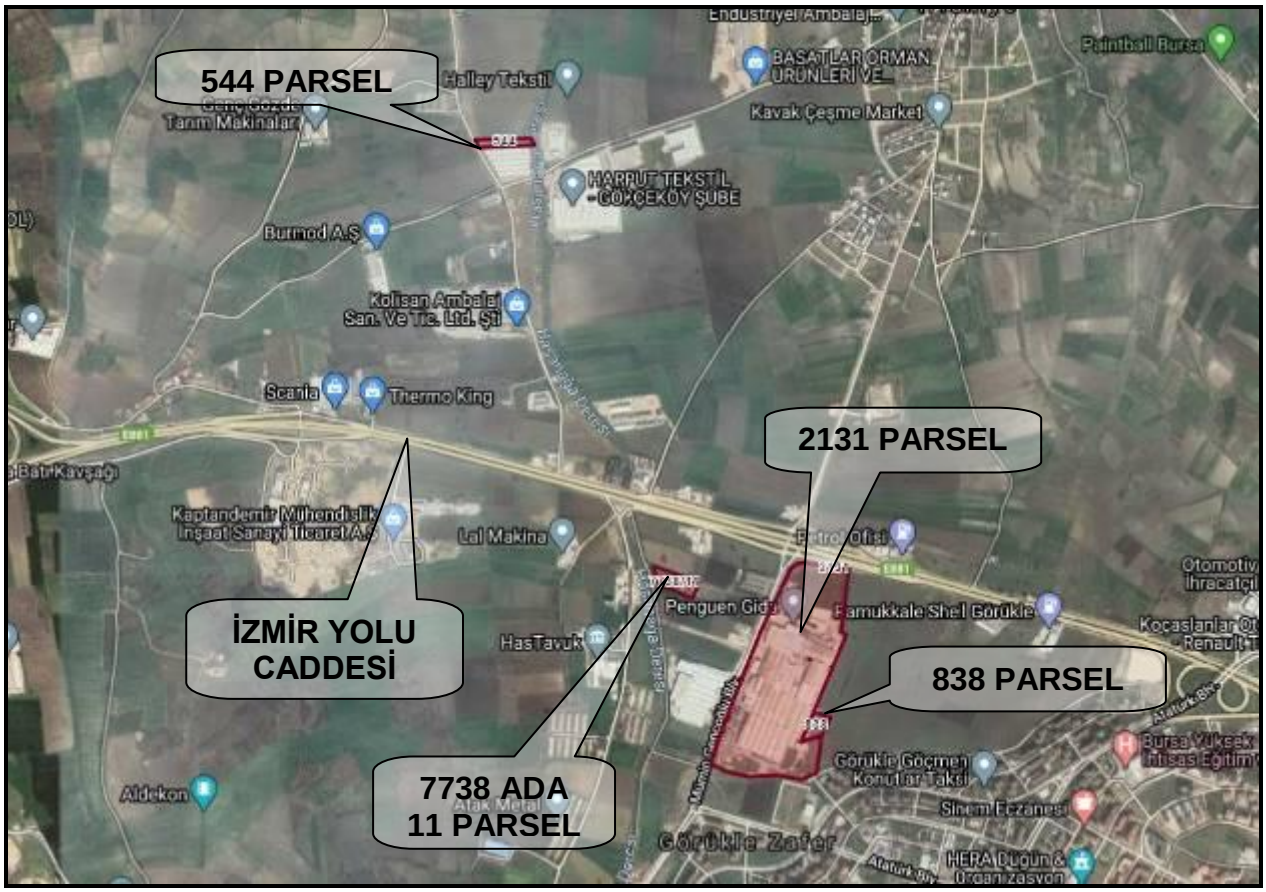
Bu değerleme raporu; Mülkiyeti Penguen Gıda Sanayi A.Ş.'ne ait olan; Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İrfaniye Mahallesi, 2131 numaralı Parselde kayıtlı, 139.014,74 m^2 yüzölçümlü, Tek Katlı Betonarme Şoklama Ve Üretim Binası Konserve Mamul Deposu Şoklama Ve Ürün İşleme Ünitesi Sosyal Teknik Makina Dairesi Trafo Kazan Dairesi Malzeme Deposu nitelikli taşınmaz ile mülkiyeti Penguen Gıda Sanayi Anonim Şirketi'ne ait olan; Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İrfaniye Mahallesi, 7738 Ada 11 Parsel sayılı, 5.741,84 m^2 yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli taşınmaz, 838 parsel sayılı, 3.500,00 m^2 yüzölçümlü, "Tarla" nitelikli taşınmaz ve Gökçeköy Mahallesi, 544 parsel sayılı, 3.300,00 m^2 yüzölçümlü "Tarla" nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında 28.02.2020 tarihli adil piyasa değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

BÖLÜM 3

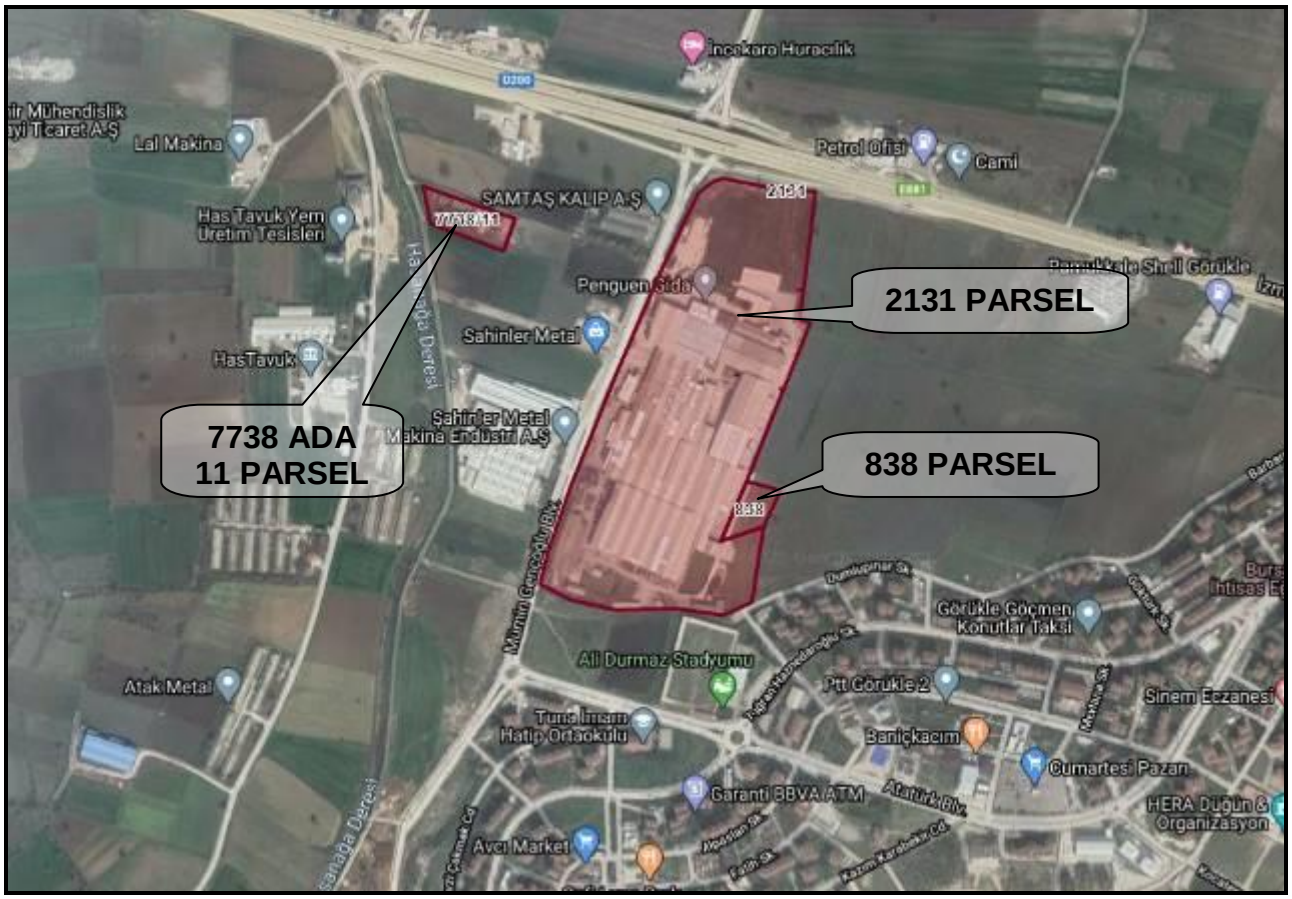
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlardan 2231 parsel sayılı taşınmaz; Balkan Mahallesi, Mümin Gençoğlu Caddesi, No: 1, Nilüfer / Bursa posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım için; Bursa merkezinden, şehrin ana arterlerinden olan Ulubatlı Hasan Bulvarı batı yönünde takip edilir. Devamında İzmir Yolu Caddesi takribi 16.5 kilometre ilerlenir. Bu noktadan gidiş yönüne göre sol tarafta yer alan Mümin Gençoğlu Bulvarı'na dönülür. Taşınmaz caddenin doğusunda köşe konumda yer alan bina ve arsasıdır. Değerleme konusu 838 parsel, 2231 parselin doğusunda, parsele bitişik konumda yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan 7738 ada 11 parsel Mümin Gençoğlu Bulvarı'nın batısında, 200 metre mesafede, D200 Karayolu'nun (İzmir Yolu Caddesi) güneyinde, yola 200 metre mesafede yer almaktadır. 544 parsel Gökçe Mahallesi'nde, Gökçeköy Caddesi'ne cepheli konumda bulunmaktadır. Taşınmaz İzmir Yolu Caddesi'nin 1 kilometre kuzeyinde yer almaktadır. Daha iç konumlarda konut nitelikli yapılar yer almaktadır. Taşınmaza yakın konumda, Uludağ Üniversitesi Tıp Fakültesi Hastanesi, Uludağ Üniversitesi Görükle Kampüsü gibi yapı ve alanlar bulunmaktadır.



544 PARSEL
Halley Tekstil
Harput Tekstil
Sanayi ve Ticaret A.Ş


İncekara Hurdacılık
Lal Makina
Petrol Ofisi
Cami
SAMTAŞ KALIP A.Ş
2131
Has Tavuk Yem Üretim Tesisleri
7738/11
Penguen Sida
2131 PARSEL
Sahinler Metal
HasTavuk
7738 ADA
11 PARSEL
Şahin'ler Metal Makina Endüstri A.Ş
838 PARSEL
838
Atak Metal
Ali Durmaz Stadyumu
Ptt Görükle 2
Sinem Eczanesi
Baniçkacım
Cumartesi Pazarı
Garanti BBVA ATM
HERA Düğün & Organizasyon
Avcı Market

3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili 4 adet Takbis belgesi, 1 adet imar durum belgesi, mimari proje fotoğrafları, yapı kullanma izin belgeleri ekte sunulmuştur.

3.3. İmar Bilgileri

Nilüfer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Metropoliten Planlama Şube Müdürlüğü'nün 20.02.2020 tarihli yazısında **2131** sayılı parselin 1/5000 Ölçekli Görükle Nazım İmar Planı kapsamında "Tali İş Merkezleri Alanı, İlköğretim Tesisleri Alanı, Sağlık Tesis Alanları, Kültürel Tesis Alanları, Belediye Hizmet Alanları, Kapalı ve Açık Semt Spor Alanları, Park Alanları ve Kısmen Karayolu" alanlarında kaldığının belirtildiği tespit edilmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Metropoliten Planlama Şube Müdürlüğü'nün 20.02.2020 tarihli yazısında **544** sayılı parselin 1/5000 Ölçekli Görükle Nazım İmar Planı kapsamında "Tarım Alanları, Kısmen Dere Alanı ve Dere Taşkın Alanları"nda kalmakta olup "Bu alanlarda Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın 6.2.4. Tarım Alanları başlıklı plan hükümleri geçerli olup, 6.2.4.1.21 Tarım ve Hayvancılığı Geliştirme (tarımsal amaçlı sanayi) alanları hükümleri uygulanmaz" denilmektedir.

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Metropoliten Planlama Şube Müdürlüğü'nün 20.02.2020 tarihli yazısında **838** sayılı parselin 1/5000 Ölçekli Görükle Nazım İmar Planı'nda kısmen Tali İş Merkezi, kısmen Park, kısmen Spor Alanı'nda kalmakta olduğu belirtilmiştir.

Değerleme konusu 2131, 544 ve 838 sayılı parseller henüz imar uygulaması görmemiş olup, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarının hazırlanması sonrasında 18. Madde uygulamasına tabi olacakları düşünülmektedir.

Nilüfer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede 7738 ada 11 parselin 1/1000 Ölçekli İrfaniye İzmir Yolu Güneyi Uygulama İmar Planı'nda Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı'nda, E: 1,00 yapılaşma şartlarında yer aldığı bilgisi şifahen alınmıştır. Ayrıca bölgede DSİ'nin ıslah çalışmasının bulunması nedeniyle rapor tarihi itibariyle bölgede yeni ruhsat verilemediği, ıslah çalışmasının tamamlanması sonrası verilebileceği bilgisi alınmıştır.

3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Değerleme konusu parsellerin imar durumlarında meydana gelen değişikler imar durum bilgisinde belirtilmiş olup, 7738 ada 11 parselin daha önce 10 parsel numarasına sahipken imar uygulaması sonrası 7738 ada 11 parsel olduğu bilgisi alınmıştır.

3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki yasal kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

İLİ	BURSA	**PAFTA**	H21c02d
İLÇESİ	NİLÜFER	**ADA**	0
MAHALLESİ	İRFANİYE	**PARSEL**	2131
SOKAK/MEVKİİ	-	**TARİH / YEVMİYE**	28.02.2020 / 10869
YÜZÖLÇÜMÜ	139.014,74 m²	**CİLT / SAYFA**	26 / 2571
ANA TAŞINMAZ VASFI	TEK KATLI BETONARME ŞOKLAMA VE ÜRETİM BİNASI KONSERVE MAMUL DEPOSU ŞOKLAMA VE ÜRÜN İŞLEME ÜNİTESİ SOSYAL TEKNİK MAKİNA DAİRESİ TRAFO KAZAN DAİRESİ MALZEME DEPOSU		
MALİK	PENGUEN GIDA SANAYİ A.Ş. (1/1)		
TAKYİDAT	**Beyanlar Hanesinde;** - 63 Kalemden ibaret toplam 1.025.938.000 TL kıymetinde teferruat. 27.06.1990 Y: 2182 (27.06.1990 – 2182) **İrtifaklar Hanesinde;** - A.M: Planında gösterilen 377,13 m^2 saha üzerinde TEK Genel Müdürlüğü lehine daimi irtifak hakkı. (17.06.1992 – 2551) **Rehinler Hanesinde;** - Denizbank A.Ş. lehine 1. dereceden 50.000.000,00 TL bedelle ipotek bulunmaktadır. (15.05.2018 – 18900)		

İLİ	BURSA	**PAFTA**	H21c02d1b
İLÇESİ	NİLÜFER	**ADA**	7738
MAHALLESİ	İRFANİYE	**PARSEL**	11
SOKAK/MEVKİİ	-	**TARİH / YEVMİYE**	11.01.2018 / 1404
YÜZÖLÇÜMÜ	5.741,84m²	**CİLT / SAYFA**	34 / 3327
ANA TAŞINMAZ VASFI	ARSA		
MALİK	PENGUEN GIDA SANAYİ A.Ş. (1/1)		
TAKYİDAT	**Rehinler Hanesinde;** - Vakıf Katılım Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden 12.000.000,00 TL bedelle ipotek bulunmaktadır. (06.02.2017 - 5122)		

İLİ	BURSA	**PAFTA**	H21c02d
İLÇESİ	NİLÜFER	**ADA**	0
MAHALLESİ	İRFANİYE	**PARSEL**	838
SOKAK/MEVKİİ	KARAÇALILIK	**TARİH / YEVMİYE**	12.05.1996 – 2591
YÜZÖLÇÜMÜ	3.500,00m²	**CİLT / SAYFA**	9 / 838
ANA TAŞINMAZ VASFI	TARLA		
MALİK	PENGUEN GIDA SANAYİ A.Ş. (1/1)		
TAKYİDAT	**Rehinler Hanesinde;** - Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden 4.000.000,00 TL bedelle ipotek bulunmaktadır. (05.06.2018 - 21999)		

Vatan Caddesi Emlak Bankası Konutları A3 Blok Kat:1 Daire:6 FATİH / İSTANBUL
Tel: 0212 635 11 61 Faks: 0212 635 11 63 www.rehberdegerleme.com.tr - rehber@rehberdegerleme.com.tr

İLİ	BURSA	**PAFTA**	H21c02a
İLÇESİ	NİLÜFER	**ADA**	0
MAHALLESİ	GÖKÇEKÖY	**PARSEL**	544
SOKAK/MEVKİİ	PAMUK TARLALAR	**TARİH / YEVMİYE**	12.01.1989 / 139
YÜZÖLÇÜMÜ	3.300,00m²	**CİLT / SAYFA**	6 / 543
ANA TAŞINMAZ VASFI	TARLA		
MALİK	PENGUEN GIDA SANAYİ A.Ş. (1/1)		
TAKYİDAT	24.02.2020 saat 11:34'de yapılan TAKBİS incelemesinde herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.		

3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş

Değerleme konusu taşınmazlardan 544, 838 sayılı parseller üzerinde herhangi bir yapı yer almamaktadır.

Değerleme konusu 2131 parsel üzerinde **40.017,44 m²** alanlı yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri alınmış yapı bulunmaktadır. Bunun dışında parsel üzerinde sundurma tarzı yapılar ve boş alanlar mevcuttur.

7738 ada 11 parsel üzerinde betonarme yapı ve atıksu arıtma tesisi bulunmaktadır. Parsel üzerinde yaklaşık 1.360,00 m² alanlı atıksu havuzu, 170,00 m² alanlı betonarme yapı bulunmaktadır.

Parsel üzerinde yer alan yapılar ruhsata tabi olmayıp, 10/07/2018 tarihli ve 30474 mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan, 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi gereğince atıksu arıtma tesislerinin proje onayları Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevre Yönetimi Genel Müdürlüğü tarafından sağlanmaktadır.

Parsel üzerinde yer alan tesis için düzenlenmiş 27.08.2015 tarih 15-224495208-45 kimlik nolu Atıksu Arıtma Tesisi Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

2131 parsel üzerinde yer alan taşınmazlar 4708 sayılı Yapımı Denetimi Hakkındaki Kanun'un yürürlüğe girmesi öncesi ruhsatlandırılıp inşa edilmiştir.

7738 ada 11 parsel üzerinde betonarme yapı ve atıksu arıtma tesisi bulunmaktadır. Parsel üzerinde yaklaşık 1.360,00 m^2 alanlı atıksu havuzu, 170,00 m^2 alanlı betonarme yapı bulunmaktadır.

Parsel üzerinde yer alan yapılar ruhsata tabi olmayıp, 10/07/2018 tarihli ve 30474 mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan, 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi gereğince atıksu arıtma tesislerinin proje onayları Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevre Yönetimi Genel Müdürlüğü tarafından sağlanmaktadır.

Parsel üzerinde yer alan tesis için düzenlenmiş 27.08.2015 tarih 15-224495208-45 kimlik nolu Atıksu Arıtma Tesisi Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme konusu taşınmazların iç mekanı görülememiş olup, yapı ruhsatlarına ve yapı kullanma izin belgelerine göre yasal değer hesaplanmıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

"Enerji Kimlik Belgesi" uygulaması için Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğinin Geçici 4. maddesinin birinci fıkrası gereğince 01 Ocak 2011 tarihinden sonra yapı ruhsatı alan binalar yeni bina, bu tarihten önce yapı ruhsatı alan binalar mevcut bina olarak değerlendirilmektedir.

1989 yılında Yapı Kullanma İzin Belgesi alan söz konusu taşınmazlar mevcut bina olarak değerlendirilmekte olup Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

Vatan Caddesi Emlak Bankası Konutları A3 Blok Kat:1 Daire:6 FATİH / İSTANBUL
Tel: 0212 635 11 61 Faks: 0212 635 11 63 www.rehberdegerleme.com.tr - rehber@rehberdegerleme.com.tr

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Bursa İli;

Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık dördüncü şehri. 2016 itibarıyla 2.901.396 nüfusa sahiptir. 2016 Dünya Yaşanabilir Şehirler sıralamasında Dünya'da. Türkiye'de 1. sırada yer almaktadır. Marmara Bölgesinin Güney Marmara bölümünde, 40° batı boylam ve 29° kuzey enlem daireleri arasında yer alır.

Eski adı Hüdavendigâr'dır. Kuzeyinde Marmara Denizi ve Yalova, kuzeydoğuda Kocaeli ve Sakarya, doğuda Bilecik, güneyde Kütahya ve batıda Balıkesir illeri ile çevrilidir.

Ekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biri olan Bursa doğal ve tarihsel zenginlikleriyle de önem taşır. Bursa'da en çok Osmanlı İmparatorluğu'nun kuruluş dönemine ait tarihî eserlerin bulunmasının sebebi ise, Bursa'nın Osmanlı Devleti'nin ilk başkenti olmasıdır.

Bursa alışveriş merkezleri, parkları, müzeleri ve çarşısıyla bölgede öne çıkar. Ayrıca Bursa Marmara bölgesinin İstanbul'dan sonra gelen ikinci büyük şehridir. Türkiye'nin en önemli birkaç sanayi kentinden biridir. Şehir İstanbul'dan sonra en büyük ikinci ihracatı gerçekleştirmektedir.

Bursa, sanayi istatistiklerine göre Türkiye'nin en büyük sanayi kenti ve otomotiv üretim merkezidir.

CNN International tarafından Türkiye'nin Detroit'i yakıştırması yapılmıştır. Tofaş-Fiat, Renault, Bosch, Peugeot, Karsan Otomotiv, binek otomobil ve ticari araçlar ile Cobra Güleryüz otobüs fabrikaları Bursa'da bulunmaktadır.

Bursa'nın otomotiv sanayinin Türkiye'de merkezi olmasından dolayı kurulan Bursa Otomobil Müzesi yine bu şehirde bulunmaktadır. Bursa, 1987 yılında çıkarılan 3391 sayılı kanun ile büyükşehir unvanı kazandı.

Başlangıçta üç ilçe (Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım) Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin sınırlarına dahil edildi. 2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı kanun ile büyükşehir belediyesinin sınırları valilik binası merkez kabul edilerek yarıçapı 30 kilometre olan dairenin sınırlarına genişletildi.

Bu sınırlar içinde kalan 7 ilçe, büyükşehir ilçe belediyeleri hâline geldi. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları oldu.

Genelde ılıman bir iklime sahiptir. Ancak, iklim bölgelere göre de değişiklik göstermektedir. Kuzeyde Marmara Denizinin yumuşak ve ılık iklimine karşılık güneyde Uludağ'ın sert iklimi ile karşılaşılmaktadır.

İlin en sıcak ayları Temmuz - Ağustos, en soğuk ayları ise Aralık- Ocak'tır. 52 yıllık gözlem süresi itibarı ile yıllık ortalama yağış miktarı 70,6 cm.dir. İlde ortalama nispi nem % 69 civarındadır.

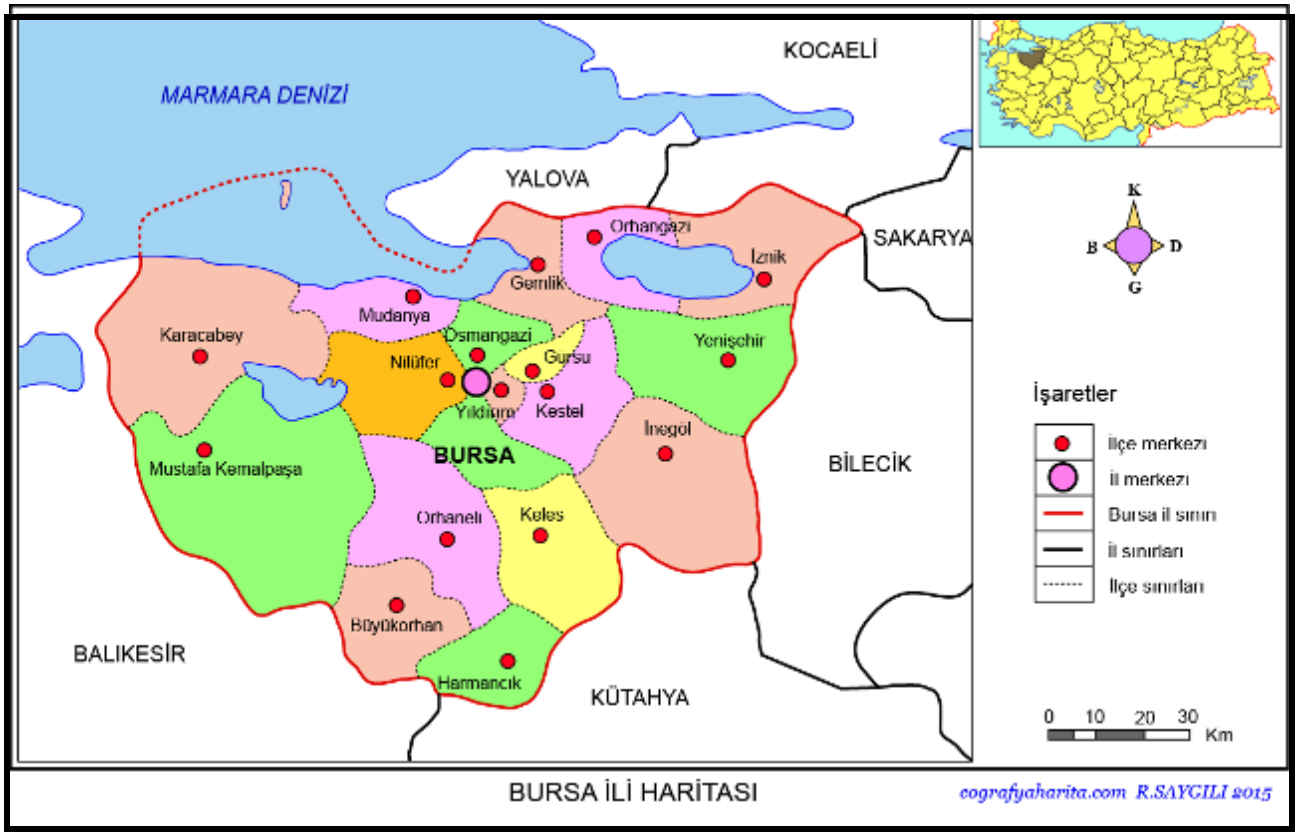
İl Nüfusu: 2.901.396'dır (2016). İlin yüzölçümü 10.813 m²'dir[1]. İlde km²'ye 268 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 5907 kişi ile Yıldırım'dır) İlde yıllık nüfus artış oranı % 2,07 olmuştur.

Nilüfer İlçesi

Doğusu Osmangazi, batısı Karacabey ve kısmen Mustafakemalpaşa, kuzeyi Mudanya, güneyi Orhaneli ilçesi ile çevrili olup toplam yüzölçümü 423.181 dönümdür.

50 bin 756 hektarlık ilçe sınırları içerisinde; Ahmet Yesevi, Akçalar Kurtuluş, Akçalar Zafer, Alaattinbey, Altınşehir, Ataevler, Balat, Barış, Beşevler, Büyükbalıklı, Cumhuriyet, Çalı, Çamlıca, Demirci, Ertuğrul, Esentepe, Fethiye, Gökçe, Gölyazı Merkez, Gölyazı Bayır, Görükle Dumlupınar, Görükle Kurtuluş, Görükle Sakarya, Görükle Zafer, Gümüştepe, Hasanağa, Işıktepe, İhsaniye, İrfaniye, Karaman, Kayapa Çamlık, Kayapa İstiklal, Kayapa Zafer, Kızılcıklı, Konak, Kültür, Minareliçavuş, Odunluk, Özlüce, Üçevler, Ürünlü, Yüzüncüyıl'dan oluşan toplam 42 mahallesi, Atlas, Ayva, Badırga, Başköy, Çatalağıl, Çaylı, Dağyenice, Doğanköy, Fadıllı, Güngören, İnegazi, Kadriye, Karacaoba, Konaklı, Korubaşı, Kuruçeşme, Maksempınar, Tahtalı, Unçukuru, Üçpınar, Yaylacık, Yolçatı'dan oluşan 22 köyü mevcuttur.

Nilüfer, ilçe merkezi hızlı bir kentsel gelişme gösterirken, yeşil dokunun korunup, zenginleştirilmesi için de özel çabalar sarfedilmektedir. Yemyeşil piknik alanlarıyla, hafta sonunu doğa ile baş başa geçirmek isteyenler için de cazip alternatifler sunuyor. Misi piknik alanı, Balat piknik alanı ve Atatürk Kent Ormanı alanı, piknik yaparak yorgunluk atmak isteyenler için kentin en güzel seçeneklerini oluşturuyor.



4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

Dünya ekonomisi açısından yakın geçmişteki en önemli milat 2008 Global Krizi olmuştur. Her ekonominin farklı boyutlarda yaşayıp etkilendiği bu durumun artçı sonuçları hala sürmektedir. Dolayısıyla bu süreç, küresel ekonomik şartları değiştirip etkilemektedir.

Dünyada küresel boyutta yaşanan ikinci büyük ekonomik krizden bu yana yaklaşık on yıllık bir süre geçmesine rağmen sosyo-ekonomik rakamların kriz öncesi seviyelere ancak ulaştığı gözlenmektedir. Özellikle bu durum gelişmiş ülke ekonomilerinde dikkat çekici bir boyutta bulunmaktadır. Kriz sonrası gelişmekte olan ülkelerin hızlı toparlanmalarına karşın son birkaç yıldır bu ekonomilerde dalgalanmalar görülmektedir.

Global olarak ortaya çıkan kriz ardından pek çok ülkede siyasi iktidarın da değişiminde etkili olmuştur. Bu nedenle özellikle 2016'dan bu yana dünya ekonomisine daha çok yön veren gelişmiş ülkelerde de ekonomi politikalarında farklılaşmalar görünmeğe başlamıştır. Ülkeler söz konusu süreçte yapısal olarak birbirine zıt ekonomik politikalar da uygulamaya devam etmektedir.

2018 yılı itibarıyla özellikle gelişmiş ülke finansal piyasalarında ciddi dalgalanmalar yaşanmıştır. Bu oynaklık artışının temel nedeni ise olası ABD enflasyonun yükselme eğilimi ve buna bağlı olarak Fed'in faiz artırım sürecini hızlandıracağı beklentisidir. 2008 sonrası parasal genişleme aracını oldukça etkin kullanan Fed bu yolla tüketim ve yatırımları teşvik etmek istemiştir. Bununla birlikte para bolluğu ve maliyetinin ucuzlaması borsalarda yükselişe tahvil faizlerinde de düşüşe yol açmıştır.

Küresel risk göstergeleri de bu sayede çok düşük düzeylerde seyir etmiş ancak 2018 yılı başı itibarıyla ilgili sürecin sürdürülebilir olmayacağına kanaat getiren finansal karar alıcılar gelişmiş borsalarda önemli dalgalanmalara yol açmışlardır. Yılın ikinci yarısında ise ABD'nin ağırlıklı olarak tetiklediği ticaret savaşları küresel ekonomideki belirsizlikleri artırıcı bir etki yaratmıştır.

Türk Ekonomisi İle İlgili Gelişmeler

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi, bir dönüm noktası olmuştur. On yıllardır devam eden yüksek enflasyon ve işsizlik, düşük büyüme, yüksek faiz ve kamu borcu gibi pek çok yapısal sorun ülkeyi sonunda derin bir krize götürmüştür. Kriz sonrası alınan yasal düzenlemeler ve idari tedbirlerle birlikte kısa sayılabilecek bir sürede çok hızlı bir toparlanma süreci yaşanarak krizin etkileri önemli ölçüde silinmiştir. Özellikle kamu harcamaları ve borçlanma disiplini ile borç yönetimi konusunda görülen iyileşme kendisini büyüme ve risk primlerindeki azalmayla göstermiştir. Ardından dünya ve ülke ekonomisinde meydana gelen değişikliklerle birlikte gerek para gerek maliye politikalarında farklı uygulamalara gidilmiştir. Son bir yıllık süreçte ise daha yapısal tedbirler alınarak özellikle sürdürülebilir büyüme ve enflasyona karşı alınan önlemler dikkat çekmiştir.

2018 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda yüzde 7,3 oranında büyüyen Türkiye ekonomisi ikinci çeyrekte maliyet, faiz ve döviz kuru, dalgalanmaları neticesinde hafif bir gerileme yaşayarak yıllık baz da %5,2 ile piyasa beklentisine uyumlu oranda büyüdü. Küresel olarak dünya ekonomisi giderek meşgul eden ticaret savaşları ile korumacılık eğilimlerinin dünya büyümesi üzerindeki baskı yaratacağı ve bununda Türkiye'yi etkileyebileceği gözden kaçmamalıdır.

Büyüme ile ilgili süreç sadece iç ekonomik gelişmelere bağlı olmamaktadır. Dünya ekonomisi ve risk değişkenlerine göre de olumlu veya olumsuz etkilenmeler olabilmektedir. Fed ve diğer önemli merkez bankalarının bilanço küçültüp para maliyetlerini artırma zamanları, emtia fiyatları, jeopolitik gelişmeler, dış ilişkiler gibi pek çok sistematik risk unsuru büyümeye etki edebilmektedir.

Küresel olarak bakıldığında da Türk ekonomisinde yaşanan büyüme oraları oldukça dikkat çekmektedir. Ülkemiz ekonomik olarak en önemli başarılarından birisini de 'büyüme' konusunda sağlamıştır.

Vatan Caddesi Emlak Bankası Konutları A3 Blok Kat:1 Daire:6 FATİH / İSTANBUL
Tel: 0212 635 11 61 Faks: 0212 635 11 63 www.rehberdegerleme.com.tr - rehber@rehberdegerleme.com.tr

Üyesi olduğu Ekonomik İş Birliği Teşkilatı (OECD) üyeleri arasında 2007 ile 2017 yıllarını kapsayan on yıllık süreçte yüzde değişim olarak en fazla GSYH'yi artıran ülke konumundadır.

Dünya Ekonomisindeki dalgalanmalar ile değişen algıların Türk ekonomisine etkileri dikkat çekmektedir. Ancak Türk ekonomisindeki kronik bazı sorunların azalması veya olumlu yönde değişmesi ekonominin dalgalanmalara karşı olan dayanıklılığını artırmıştır. Türk ekonomisi de benzer risk grubundaki ekonomiler gibi, dünya ekonomisinde gelişen eğilimlerden etkilenmektedir. Dünyadaki krizin farklı evrelerinde küresel ekonomilerde meydana gelen dalgalanma ve değişimlere karşı para, iktisat ve maliye politikaları ile proaktif müdahalelerin yapılması gerekmiştir.

Nüfus ve Bileşenleri Açısından Analiz

TÜİK verilerine göre (Şubat–2018);

• Türkiye nüfusu 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 80 milyon 810 bin 525 kişi olmuştur.
• Türkiye'de ikamet eden nüfus 2017 yılında, bir önceki yıla göre 995 bin 654 kişi arttı.
• Erkek nüfusu 40 milyon 535 bin 135 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 275 bin 390 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu.
• Yıllık nüfus artış hızı 2016 yılında binde 13,5 iken, 2017 yılında binde 12,4 oldu.
• İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2016 yılında %92,3 iken, bu oran 2017 yılında %92,5'e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,5 olarak gerçekleşti.

• Ülkemizde 2016 yılında 31,4 olan ortanca yaş, 2017 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,7 oldu. Ortanca yaş erkeklerde 31,1 iken, kadınlarda 32,4 olarak gerçekleşti. Ortanca yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla; 39,7 ile Sinop, 39,4 ile Balıkesir ve 38,9 ile Kastamonu ve Edirne oldu. Ortanca yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla; 19,6 ile Şanlıurfa, 20,1 ile Şırnak ve 20,9 ile Ağrı oldu.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla 5 milyon 445 bin 26 kişi ile Ankara, 4 milyon 279 bin 677 kişi ile İzmir, 2 milyon 936 bin 803 kişi ile Bursa ve 2 milyon 364 bin 396 kişi ile Antalya takip etti. Bayburt ise 80 bin 417 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu.

Türk İnşaat Sektörüne Bakış

Türk inşaat sektörü ve bileşenleri (alt sektörleri) son 30 yıldır hızlı bir gelişim göstermekle birlikte özellikle 2001 krizinden sonra sağlanan ekonomik gelişmelerden en çok yararlanan sektörlerden biri olmuştur.

İnşaat sektörü bu süreçte geçirdiği yapısal değişim ile kurumsallaşma sürecini de hızlandırmıştır.

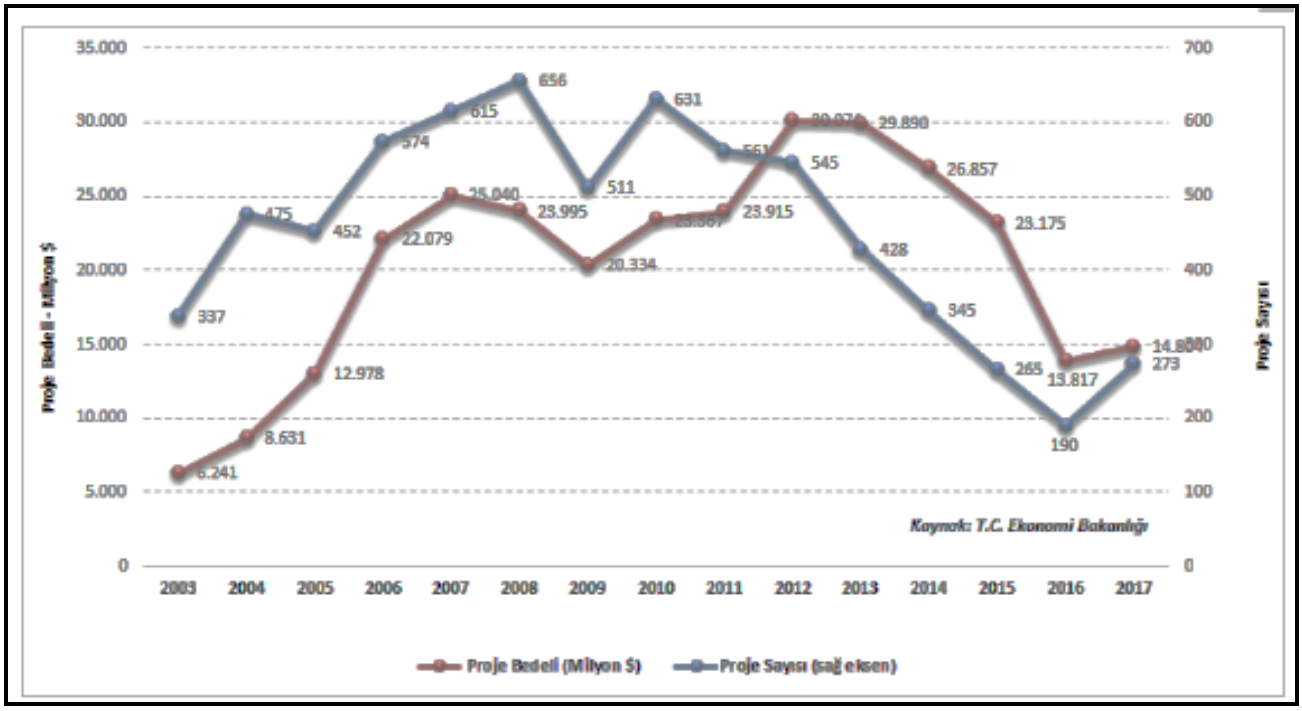
İnşaat sektörü ve bu sektöre bağlı sanayi dalları ile büyüme için itici güç olmuştur. Sanayi ve hizmetler sektörleri de inşaat sektöründeki gelişmeye bağlı olarak kendilerini yenilemiştir.

İnşaat sektörü sadece yurt içinde değil yurtdışında da yaptığı projeler ile kendinden söz ettirerek önemli bir marka olma konumuna ulaşmıştır.

Türk inşaat ve müteahhitlik işletmeleri rekabete açık, daha güçlü finansman kaynaklarına sahip bir yapı sergilemekle kalmayıp özellikle yurt dışında yaptığı çalışmalarla ülkemize döviz kazandırıcı bir sanayi halini almıştır. Bu bağlamda inşaat sektörünün analizi açısından faaliyetleri yurtdışı ve yurtiçi olarak analiz etmekte fayda bulunmaktadır.

Ulusal ve uluslararası alanlarda büyük bir deneyime ve potansiyele sahip olan sektör, kendisine bağlı 250'den fazla alt sektörü harekete geçirme özelliğiyle 'lokomotif sektör' ve büyük istihdam kaynağı olması özelliğiyle de 'işsizliği emici' bir özelliğe sahiptir.

Sektör ülkemizin en önemli iş kollarının başında gelmektedir. Gerek yurtiçi gerekse yurtdışı projelerde sergilenen başarılar, sektörü ülkemiz ekonomisinin önemli bir belirleyicisi olma noktasına getirmiştir. GSYİH içindeki doğrudan payı %8'in üstüne çıkan sektörün bağlı sektörlerle birlikte dolaylı payı %30'lara ulaşmış durumdadır.



Yurtiçi İnşaat ve Konut Sektörü
İnşaat sektörünün gelişmesindeki en önemli güç iç dinamikler nedeniyle görülen konut ve alt yapı yatırımlarına olan talep olmuştur. Özellikle son yirmi yıllık süreçte bu konularda önemli kazanımlar elde edilirken sektörde kendisini geliştirmiştir. İnşaat sektörünün en önemli birleşeni olan konut alt sektöründe ise kamunun yol göstericiliği 1980'lerde daha da önem kazanarak sağlıklı ve doğru yapılaşma için çalışmalara başlanılmıştır.

Bunun İnşaat sektörünün gelişmesindeki en önemli güç ülkemizin yaşadığı hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme sebebiyle oluşan konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi ve üretimin artırılarak işsizliğin azaltılması amacıyla, 1984 yılında Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur.

TOKİ'nin işlevi Türkiye'de konut üretim sektörünün teşvik edilerek hızlı artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamak yönünde belirlenmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları
Sermaye piyasalarının 1980'lerde gelişmeye başlamasının diğer bir etkisi de inşaat sektörünün kurumsallaşması ve buna bağlı fonların yönetimi aşamasında da olmaya başlamıştır. İlgili mevzuatların zaman içinde hazırlanmasını takiben reel sektör olan inşaat kesimi ile finansal piyasalar arasında köprüler kurulmaktadır. Bu bağlamda Gayri Menkul Yatırım Ortaklıkları (GMYO) önemli kurumlardır. GYO'lar ilk olarak 1960'ta ABD'de oluşturulmuş, sonra dünyaya yayılmış yatırım kuruluşlarıdır.
Bugün itibariyle 36 ülkede GYO rejimleri bulunmaktadır. Küresel yatırım fonları, en çok GYO'lara yatırım yapmayı tercih eder. Çünkü, GYO'lar; şeffaf, kurumsal, denetlenebilirler ve hepsinin portföyündeki gayrimenkuller gerçek ekspertiz değerine sahiptir. Ülkemizde 32 adet GYO bulunmaktadır. Türk Mevzuatına göre 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları' Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde tanımlanmış kurumlardır.

Buna göre; düzenlenen gayrimenkul yatırım ortaklıkları, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek ya da belirli bir gayrimenkule yatırım yapmak amacıyla kurulabilen ve izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen, gelirleri kurumlar vergisinden istisna tutulmuş (Kurumlar Vergisi Kanunu Md. 5/1-d-4) sermaye piyasası kurumlarıdır.

Konut Sektörü Arz-Talep Yapısı Fiyat/Satış Değerlemesi
İnşaat ve buna bağlı konut sektöründeki gelişmeler hem ekonomi çevreleri hem de sade vatandaş için günlük hayatın bir parçası olan değişkenlerdir. Konut (barınma) ihtiyacı nefes almak, su içmek ve yemek gibi fizyolojik ihtiyaçların ardından yer alan temel ihtiyaçlardan biridir.

Bu nedenle konut yalnızca bir ekonomik değer olmayıp aynı zamanda sosyo-psikolojik özellikleri olan varlık çeşididir. Sektör ülkemizin en önemli iş kollarının başında gelmektedir. Gerek yurtiçi gerekse yurtdışı projelerde sergilenen başarılar, sektörü ülkemiz ekonomisinin önemli bir belirleyicisi olma noktasına getirmiştir. GSYİH içindeki doğrudan payı %8'in üstüne çıkan sektörün bağlı sektörlerle birlikte dolaylı payı %30'lara ulaşmış durumdadır.

TÜİK verilerine göre 2015 yılında inşaat sektörü büyüme hızı (cari fiyatlarla) ortalama olarak %15,1 olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılında ise aynı yöntem ile hesaplanan büyüme hızı %17,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. 2017 ilk çeyreğinde büyüme hızında bir parça ivme kaybedildiği görülse de ikinci ve üçüncü çeyrekte toparlanan sektör üççeyrekte ortalama %18,9 oranında büyüme hızı kaydetmiştir. Sektör 2015 yılında GSYH'ın %8,2'lık kısmını oluştururken 2016 yılın da bu oran %8,6 düzeyinde gerçekleşmiştir. 2017 yılı ilk dokuz ayında ise ortalama olarak oran %8,5 düzeyinde gerçekleşmiştir.

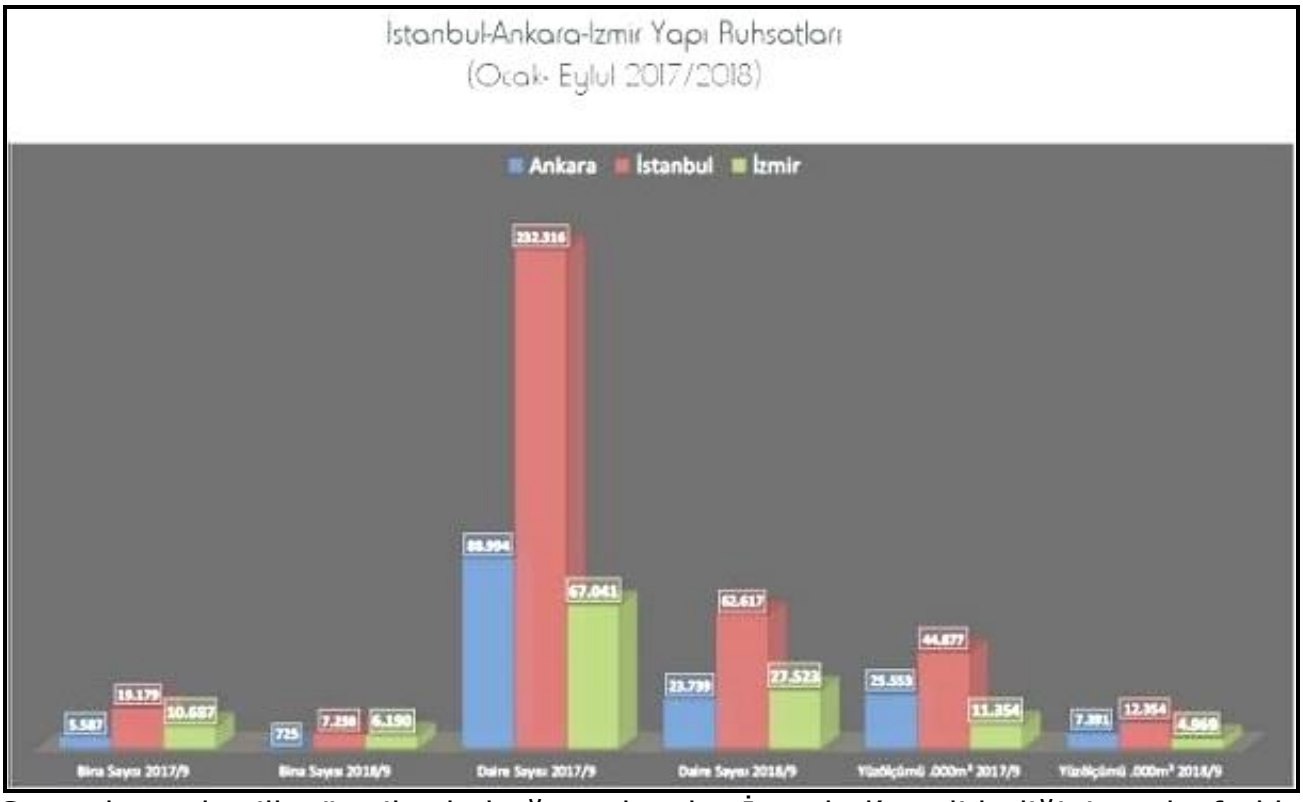
Konut sektörü açısından diğer bir değişken de inşaat maliyetlerinde yaşanan değişimler ve bunların arz fiyatlarına etkisidir. Her sektörde olduğu gibi maliyetlerin artması sadece kar marjını sınırlamakla kalmayıp beklentileri ve yatırım kararlarını da etkilemektedir. 2015 yılında ise döviz ve faize bağlı unsurlar maliyetleri etkilese de artan işçilik maliyetleri de azımsanamayacak düzeyde olmuştur. 2016 yılının ilk yarısında ise maliyetler makul ölçüde seyrederken 3.Çeyrek itibarı ile yaşanan darbe girişimi, artan jeopolitik riskler gibi unsurların etkisi ile döviz kurlarında yaşanan artış girdi maliyetlerini olumsuz yönde etkilemiştir. Son çeyrekte malzeme endeksinde yaşanan maliyet artışı fiyatlara yansımış bu da inşaat sektörün maliyetlerini artırmıştır. Ancak düşen kredi faizi oranları ve sektöre yönelik alınan önlemler sayesinde maliyet artışlarının etkisi sınırlı kalmıştır. 2017 yılında ise, malzeme fiyatlarında yaşanan artış oranı işçilik giderini geçmiş görünmektedir. Özellikle inşaat demiri ve dövize endeksli inşaat girdilerinde yaşanan maliyet artışı, yüklenicilerin talebi ile birleşince malzeme fiyatlarında artışlar yaşanmıştır.

Yapı Kullanım İzin Belgeleri (2017-2018)

	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
Göstergeler	2018	2017 (r)	2016 (r)	2018	2017
Bina sayısı	85 832	82 763	76 874	3,7	7,7
Yüzölçümü (m²)	115 499 086	113 710 220	101 941 641	1,6	11,5
Değer (TL)	154 846 311 172	120 242 554 590	90 681 036 656	28,8	32,6
Daire sayısı	593 945	572 286	509 713	3,8	12,3

Vatan Caddesi Emlak Bankası Konutları A3 Blok Kat:1 Daire:6 FATİH / İSTANBUL
Tel: 0212 635 11 61 Faks: 0212 635 11 63 www.rehberdegerleme.com.tr - rehber@rehberdegerleme.com.tr

Türkiye'nin üç büyük (İstanbul, Ankara, İzmir) ili gayrimenkul konusunda en yoğun faaliyetin yaşandığı yerlerdir. Bu üç il içindeki amiral gemisi ise İstanbul'dur. Dolayısıyla söz konusu bölgelerdeki eğilim tüm Türkiye'nin gayrimenkul sektörünü analiz etmek için önemlidir.



Satış bazında ilk üç ile baktığımızda da İstanbul'un liderliğini açık farkla koruduğunu söyleyebiliriz. İstanbul sadece toplam satış rakamlarında lider olmayıp, ipotekli ve diğer satış türlerinde de ilk sırada yer almaktadır. Ardından Ankara, İzmir, Antalya ve Bursa gelmektedir.

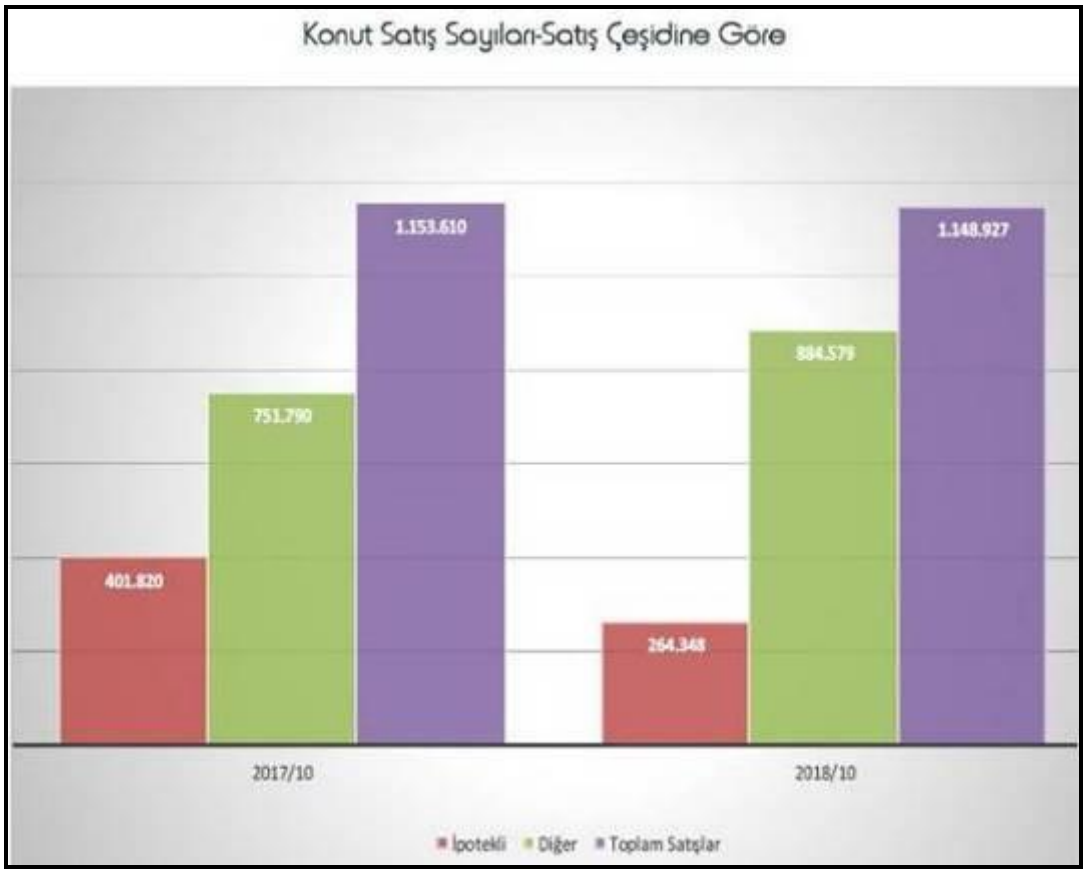
Üç Büyük İlde Konut Satışları (Türlerine göre Ekim 2017 ve 2018)

2017 Yılı	Toplam	İpotek	Diğer	2018 Yılı	Toplam	İpotek	Diğer
Ankara	123.493	48.985	74.508	Ankara	111.232	30.586	80.664
İstanbul	195.512	73.476	122.036	İstanbul	191.456	46.758	144.698
İzmir	68.519	26.464	42.055	İzmir	63.939	17.124	46.815

Kaynak: TÜİK

Türkiye Konut piyasası belli bir trendi gösteren yapıya oturmuştur. Çeyrek bazlı yaşanan dalgalanmalar sonraki dönemlerde artı veya eksi yönlü olarak dengelenme eğilimindedir.

Satış türleri ekonomik konjonktür ve beklentiye paralel olarak birbirleriyle geçişkenliği göstermekte olup özellikle 2018 yılında bu tip geçişkenlik 'ipotekli' satıştan 'diğer' satış türüne doğru olmuştur.



Türkiye Genelindeki Konut Fiyatları

Konut ile ilgili iş yapan gerçek ve tüzel kişilerin öncelikli olarak dikkat ettiği noktaların başında gelen 'fiyat' kavramıdır. Pazarın büyümesi ve buna paralel artan ilgi daha özellikli verilerin takip edilmesini zorunlu kılmaktadır. Kaldı ki pek çok gelişmiş ülkede daha uzun serilere sahip istatistikler tutulmaktadır. Bunun yanında bazı ülkelerde üniversite ve özel kurumların hazırladığı fiyat, boşluk/doluluk oranları, kira değişkenleri ile ilgili istatistiklerde tutulmaktadır.

2018 yılı Ekim ayı itibarıyla için fiyat ve fiyatı etkileyen önemli dinamiklere kısaca baktığımızda aşağıdaki hususlar öne çıkmaktadır.

• Türkiye genelinde konut satışları 2018 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,2 oranında artış göstermiştir. Artışın itici gücü öncelikle Emlak Konut

GYO, GYODER ve TOKİ'nin yaptığı kampanyalar ile vergi ve harç indirimleri olmuştur.

• 2018 yılı ikinci yarısından hızlanan faiz artışları ve bunun konut kredilerine yansıması sonucu ipotekli satışlarda sert bir gerileme yaşanırken diğer satış türleri(yüklenicilerin açtığı krediler, çek, senet ve barter) yolu ile yapılan satışlarda ciddi yükselişler görülmüştür. İpotekli satışlardaki gerileme diğer satış türleri ile hemen hemen karşılanmış durumdadır.

• Yapı ruhsatlarında 2017 yılı Ekim ayına göre sert düşüşler görülmüştür. Bunun temel nedenleri olarak artan maliyetlerin etkisi ve sektörün arzı dengeleme amacı yatmaktadır.

• Diğer yandan, yabancılara konut satışları, vatandaşlık ve KDV muafiyeti gibi yasal düzenlemelerin de etkisiyle bir önceki yıla göre ciddi bir artış göstermiştir.

• Bununla birlikte, Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE), 2018 yılı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre reel olarak yüzde 13,93 oranında azalış göstermiştir. Bu gelişmede, nominal olarak artan konut fiyatlarının enflasyon ile aynı paralelde artamaması yatmaktadır.

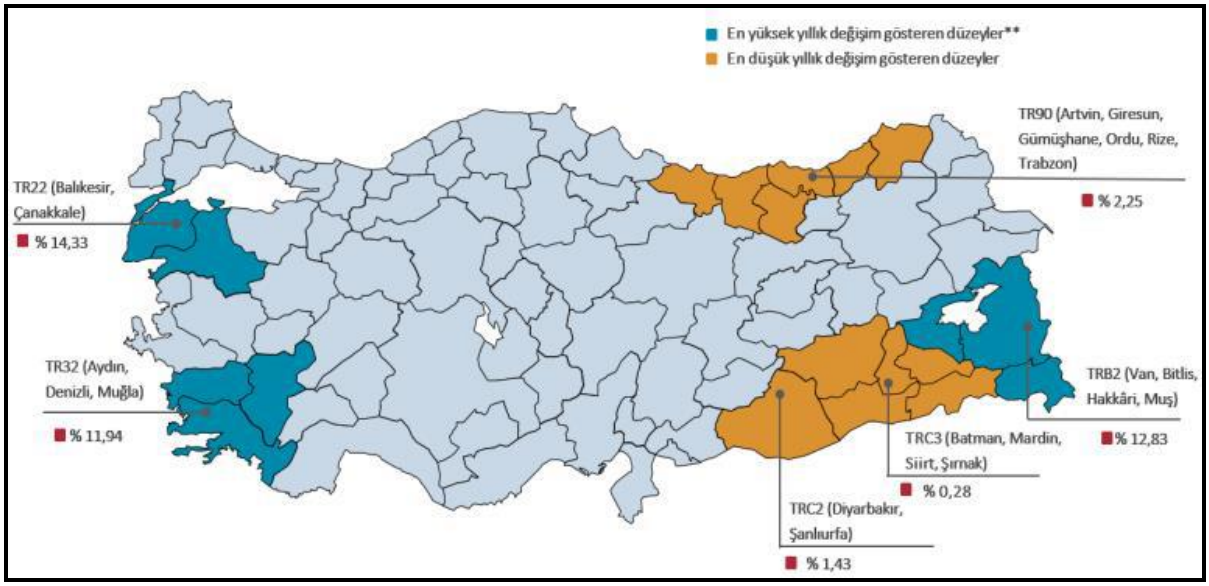
• Türkiye genelinde, KFE Ekim 2018'de bir önceki yılın aynı dönemine göre nominal olarak yüzde 10,48 oranında artarken enflasyondan arındırıldığında reel getiri sağlayamamıştır.

• Üç büyük şehir içinde en az fiyat artışı (nominal olarak) İstanbul da yüzde 4,9 oranında gerçekleşirken, Ankara da oran yüzde 10,34 İzmir de ise yüzde 12,36 gerçeklemiştir.

Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla TCMB tarafından hesaplanan HKFE (2010=100), 2018 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 0,36 oranında azalan HKFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 7,17 oranında artarken, reel olarak ise yüzde 13,93 oranında azalmıştır.

Konut fiyat analizi açısından diğer önemli bir noktada metrekare fiyatlarındaki eğilim ve değişimdir. Eylül 2018 itibarıyla Türkiye de ortalama konut fiyatı metrekaresi 2284,94 TL olmuştur. Üç büyük şehre baktığımızda İstanbul, 4045,54 TL olurken bu kentimizi 2890,95 ile İzmir ve 1870,55 TL ile Ankara izlemiştir.

Vatan Caddesi Emlak Bankası Konutları A3 Blok Kat:1 Daire:6 FATİH / İSTANBUL
Tel: 0212 635 11 61 Faks: 0212 635 11 63 www.rehberdegerleme.com.tr - rehber@rehberdegerleme.com.tr



	Hedonik Konut Fiyat Endeksi	Konut Fiyat Endeksi*	Birim Fiyat (TL/m²)*	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi*	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi*
TÜRKİYE	225,56 (%7,17)	271,90 (%10,48)	2284,94 ₺	256,13 (%9,03)	274,98 (%14,01)
İSTANBUL	271,46 (%3,12)	313,08 (%4,91)	4045,54 ₺	309,64 (%2,63)	311,25 (%8,60)
ANKARA	196,41 (%4,04)	215,35 (%10,34)	1870,55 ₺	240,49 (%12,76)	206,31 (%9,38)
İZMİR	262,35 (%11,33)	294,31 (%12,36)	2890,95 ₺	298,69 (%13,82)	295,36 (%15,77)

Birim metrekare fiyatlarına baktığımızda ise son beş senedir artan bir trendin olduğunu söylemek mümkündür. Konut Fiyat Endeksi (KFE) ,hedonik konut fiyat endeksi (HKFE) ile yeni ve yeni olmayan konut endekslerindeki son bir yıllık seyir yukarıdaki tabloda verilmiştir.

Buna göre Eylül 2018 itibarıyla yıllık olarak; KFE %10,48 artarken, HKFE ise %7,17 oranında yükseliş sağlamışlardır. Yeni Konut Fiyat Endeksinde ise; %9,03 artarken Yeni Olmayan Konut Fiyat Endeksi ise %14,01 oranında yükselmiştir.

Konut fiyat endekslerinde yaşanan artışlar son bir yılda ivme kaybetmiştir. Endeks değerleri enflasyonun altında artmakta olup reel olarak düşüş göstermişlerdir.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Raporun hazırlanması sırasında değerleme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Ana Gayrimenkul
Değerleme konusu taşınmazlar; Mülkiyeti Penguen Gıda Sanayi A.Ş.'ne ait olan; Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İrfaniye Mahallesi, 2131 numaralı Parselde kayıtlı, 139.014,74 m^2 yüzölçümlü, Tek Katlı Betonarme Şoklama Ve Üretim Binası Konserve Mamul Deposu Şoklama Ve Ürün İşleme Ünitesi Sosyal Teknik Makina Dairesi Trafo Kazan Dairesi Malzeme Deposu nitelikli taşınmaz ile mülkiyeti Penguen Gıda Sanayi Anonim Şirketi'ne ait olan; Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İrfaniye Mahallesi, 7738 Ada 11 Parsel sayılı, 5.741,84 m^2 yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli taşınmaz, 838 parsel sayılı, 3.500,00 m^2 yüzölçümlü, "Tarla" nitelikli taşınmaz ve Gökçeköy Mahallesi, 544 parsel sayılı, 3.300,00 m^2 yüzölçümlü "Tarla" nitelikli taşınmazdır.

7738 Ada 11 Parsel
Parsel; geometrik olarak yamuk bir forma ve topografik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde betonarme yapı ve atıksu arıtma tesisi bulunmaktadır. Parsel üzerinde yaklaşık 1.360,00 m^2 alanlı atıksu havuzu, 170,00 m^2 alanlı betonarme yapı bulunmaktadır. Parsel üzerinde yer alan yapılar ruhsata tabi olmayıp, 10/07/2018 tarihli ve 30474 mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan, 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi gereğince atıksu arıtma tesislerinin proje onayları Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevre Yönetimi Genel Müdürlüğü tarafından sağlanmaktadır. Parsel üzerinde yer alan tesis için düzenlenmiş 27.08.2015 tarih 15-224495208-45 kimlik nolu Atıksu Arıtma Tesisi Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

838 Parsel
Parsel; geometrik olarak yamuk bir forma ve topografik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

544 Parsel
Parsel; geometrik olarak paralelkenar formunda olup topografik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmazın Gökçeköy Caddesi'ne yaklaşık 24 metre cephesi bulunmaktadır.

2131 Parsel
Parsel; geometrik olarak amorf formda ve topografik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazın çevresi beton duvar üzeri demir korkuluk / demir direkli tel ile çevrilmiş durumdadır.

Parsel içerisinde açık alanların büyük kısmı asfalt ya da beton kaplıdır. Yapı ruhsatına ve yapı kullanma izin kullanma belgelerine göre parsel üzerinde yer alan yapılar ve alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Taşınmazların iç mekanı görülememiş olup, bina dışından inceleme yapılmıştır.

YAPI	ALAN (m^2)
BAKIM ATÖLYESİ	1.263,82 m^2
İHRACAT KISMI	6.891,07 m^2
SU ARITMA HAVUZU	237,72 m^2
PERSONEL SOYUNMA ODASI	4.838,00 m^2
DIŞ PİYASA DEPO	3.915,00 m^2
KONSERVE ÜRETİM TESİS	8.596,00 m^2
KONSERVE MAMUL DEPOSU	1.085,40 m^2
ŞOKLAMA ÜNİTESİ	3.248,16 m^2
ŞOKLAMA VE ÜRÜN İŞLEME TESİS	5.874,76 m^2
SOSYAL TESİS,MAK DR.	1.107,00 m^2
TRAFO	122,96 m^2
KAZAN DR.	108,16 m^2
YÖNETİM 1	1.156,92 m^2
YÖNETİM 2	1.165,90 m^2
SU DEPOSU	106,57 m^2
DEPO	300,00 m^2
TOPLAM	**40.017,44 m^2**

4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mevcut durumları ve amacına uygun kullanılabilirlik durumları dikkate alınarak değerleme çalışması yapılmıştır.

4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkulün teknik özelliklerinin değerlemesinde mahallinde taşınmazlar ile ilgili yapılan incelemeler ve tespitler veri olarak alınmıştır.

Taşınmazların Değerini Etkileyen Faktörler

Olumlu Faktörler

- Ulaşım imkanlarının yakın olması
- 2131 Parselin Cins Tashihi bulunması ve İskan belgesinin bulunması
- Konumunun iyi olması
- Bölgenin gelişime açık olması

Olumsuz Faktörler

- Parsellerin kısmi terk alanlarının olması
- 544 parselin imarsız alanda kalması.

4.7 Ruhsatlı Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirip Gerektirmediği Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların iç mekanı görülememiş olup, yapı ruhsatları ve mimari projelerinde yer alan alanlar üzerinden yasal değer hesaplaması yapılmıştır.

4.8 Değerleme Tarihi İtibari İle Gayrimenkulün Kullanım Amacı

Değerleme konusu parsellerden 2131 parsel üzerinde yer alan yapı cins tashihine ve yapı ruhsatına uygun şekilde Fabrika olarak kullanılmakta, fabrika yapısı dışındaki alanda ise sundurma tarzı yapılar ve boş alanlar bulunmaktadır.

7738 ada 11 parsel üzerindeki yapı ise yapı ruhsatına uygun şekilde Arıtma Tesisi ve Betonarme Bina olarak kullanılmaktadır.

4.9 Raporda Kullanılan Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

4.9.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere "Piyasa Değeri" denir.

4.9.2 Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değerin alınmasına çalışılmaktadır.

Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

4.9.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

4.10 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerleme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Geliştirme Yaklaşımı"dır.

4.10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır.

Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır.
Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

4.10.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.
Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu): Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerleme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

4.10.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir.

Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir.

Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür.

Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

4.10.4 Geliştirme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir.
Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır.

Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özelikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur.

Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

4.11 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Tarafımızdan taşınmazların değerinin tespiti talep edilmiştir. Değerleme çalışmasında pazarda benzer özellikler taşıyan satışa arz edilmiş olan gayrimenkullere ilişkin bilgiler temin edilmesi, parsellerin uygulama imar planı sınırları içerisinde yer alması ve parsellerin boş olması sebebiyle Emsal Karşılaştırma ve Geliştirme Yöntemi birlikte kullanılmıştır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerleme konusu taşınmaz ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
  Taşınmazın alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir

4.12 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Tarafımızdan taşınmazların değerinin tespiti talep edilmiştir. Parsel üzerinde yer alan yapıların değeri Maliyet Yöntemi kullanılarak hesaplanmış olup taşınmazın arsa değeri Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile tespit edilmiştir. Emsal Karşılaştırma Yöntemi için aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerleme konusu taşınmaz ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Taşınmazın alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.13 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamakta olup değerleme çalışması, parsel üzerindeki mevcut proje için yapılmıştır.

4.14 Nakit/Gelir Akımları Analizi

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili değer tespitinde nakit/gelir akımları yöntemi kullanılmamıştır.

4.15 Maliyet Oluşumları Analizi

Maliyet Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar(tesisler) olmak üzere iki farklı olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet unsurlarından biri olan arsa değerinin tespiti Emsal Karşılaştırması yaklaşımı kullanılarak yapılmıştır. Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır. Taşınmazın değer hesaplamasında Parsel üzerinde yer alan yapıların yapı sınıfları, yaşları, fiziki özellikleri, alanları, yeniden yapım maliyetleri ve yıpranma oranları dikkate alınarak satış değerlerine ulaşılmıştır.

2131 PARSEL ARSA DEĞERİ		
ARSA ALANI (m²)	**Birim Değer TL/m²**	**Toplam Değer**
139.014,74	**1.220,00**	**169.597.982,80.-TL**

2131 PARSEL YAPI DEĞERİ					
Yapı Nitelik	**Alan m²**	**Yapı Sınıfı**	**Birim Maliyet TL/m²**	**Amortisman Oranı**	**Değeri (TL)**
BAKIM ATÖLYESİ	1.263,82	IV-A	1.556,77	%20	1.573.977,60
İHRACAT KISMI	6.891,07	IV-A	1.556,77	%20	8.582.226,78
SU ARITMA HAVUZU	237,72	II-A	551,61	%20	104.902,98
PERSONEL SOYUNMA ODASI	4.838,00	III-A	1.201,28	%20	4.649.449,59
DIŞ PİYASA DEPO	3.915,00	III-A	1.201,28	%20	3.762.421,49
KONSERVE ÜRETİM TESİS	8.596,00	IV-A	1.556,77	%20	10.705.568,43
KONSERVE MAMUL DEPOSU	1.085,40	III-A	1.201,28	%20	1.043.098,92
ŞOKLAMA ÜNİTESİ	3.248,16	IV-A	1.556,77	%20	4.045.300,04
ŞOKLAMA VE ÜRÜN İŞLEME TESİS	5.874,76	IV-A	1.556,77	%20	7.316.501,30
SOSYAL TESİS, MAK DAİRESİ	1.107,00	III-A	1.201,28	%20	1.063.857,11
TRAFO	122,96	III-A	1.201,28	%20	118.167,90
KAZAN DR.	108,16	III-A	1.201,28	%20	103.944,70
YÖNETİM 1	1.156,92	III-A	1.201,28	%20	1.111.831,59
YÖNETİM 2	1.165,90	III-A	1.201,28	%20	1.120.461,61
SU DEPOSU	106,57	II-A	551,61	%20	47.028,06
DEPO	300,00	II-A	551,61	%20	132.386,40
BETONARME ZEMİN, PEYZAJ VS.					1.920.892,67
				TOPLAM	**47.402.017,20**

Maliyet Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Arsa Değeri	169.597.982,80 TL
Yapı Değeri	47.402.017,20 TL
Toplam	**217.000.000,00 TL**

Vatan Caddesi Emlak Bankası Konutları A3 Blok Kat:1 Daire:6 FATİH / İSTANBUL
Tel: 0212 635 11 61 Faks: 0212 635 11 63 www.rehberdegerleme.com.tr - rehber@rehberdegerleme.com.tr

7738 ADA 11 PARSEL ARSA DEĞERİ		
ARSA ALANI (m²)	**Birim Değer TL/m²**	**Toplam Değer**
5.741,84	**1.200,00**	**6.890.208.-TL**

7738 ADA 11 PARSEL YAPI DEĞERİ					
Yapı Nitelik	**Alan m²**	**Yapı Sınıfı**	**Birim Maliyet TL/m²**	**Amortisman Oranı**	**Değeri (TL)**
BETONARME BİNA	1.263,82	III-A	1.201,28	%25	153.163,20
ARITMA TESİSİ HAVUZLARI	6.891,07	I-B	337,10	%25	343.842,00
BETONARME ZEMİN, PEYZAJ VS.					212.786,80
				TOPLAM	**7.600.000,00**

16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2019 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmış olup, 2020 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri değerleme tarihi itibari ile açıklanmamış olduğundan, 23.12.2019 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 2019 yılı yeniden değerleme oranı %22,58 oranı uygulanmıştır.

4.16 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Bu yöntemde Pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde bulunan Satılık/Kiralık Arsa, Atölye, İşyeri, müstakil yapı emsalleri üzerinden fiyat ayarlaması yapılmış ve değerleme konusu taşınmazlar için satış ve kiralama birim fiyatları belirlenmiştir. Bulunan emsaller konum, şerefiye, büyüklük, reklam kabiliyeti, kullanım fonksiyonu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

1- Loyal City Gayrimenkul (Tel: 0 224 222 30 00)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Gökçe Mahallesi'nde bulunan, cadde cepheli, 4.800,00 m^2 alanlı, sanayi imarlı, tarla nitelikli parselin 3.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz imar durumu ve fiziki özellikleri itibariyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde %45 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	4.800 m²	625,00-TL/m²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	4.800 m²	343,75- TL/m²

2- ETS Gayrimenkul (Tel: 0 224 413 87 77)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Gökçe Mahallesi'nde bulunan, cadde cepheli, 4.500,00 m² alanlı, sanayi imarlı, tarla nitelikli parselin 2.600.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz imar durumu ve fiziki özellikleri itibariyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde %40 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	4.500 m²	577,78-TL/m²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	4.500 m²	346,67-TL/m²

3- Sahibinden – Süleyman Bey (Tel: 0 545 548 40 16)

Değerleme konusu taşınmazlardan 7738 ada 1 parsele 200 metre mesafede, taşınmazla benzer yapılaşma şartlarına sahip, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı imarlı, 5.741,84 m² alanlı arsanın 9.750.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz konumu ve fiziksel özellikleri itibariyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde %20 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	5.741,84 m²	1.698,06-TL/m²/ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	5.741,84 m²	1.358,45-TL/m²/ay

4- Mert Gayrimenkul (Tel: 0 532 591 45 46)

Değerleme konusu taşınmazlardan 7738 ada 1 parsele yakın konumda, Balkan Mahallesi'nde bulunan, 5.172,00 m² alanlı, konut imarlı, E: 0,90 yapılaşma şartlarına sahip parselin 6.725.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz konumu özellikleri itibariyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde %10 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	5.172 m²	1.300,27-TL/m²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	5.172 m²	1.170,24-TL/m²

5- Leni Gayrimenkul (Tel: 0 224 532 02 24)

Değerleme konusu 2131 parsele yakın konumda, cadde cepheli, 1/1000'lik imar planı bulunmayan, 11.352 m² alanlı parsel 10.950.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz konumu ve fiziksel özellikleri itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %25 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	11.352 m²	964,58-TL/m²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	11.352 m²	1.205,72-TL/m²

6- Sahibinden (Tel: 0 537 051 43 63)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 5.000 m^2 arsa üzerinde 3.750 m^2 alanlı, 20 yaşındaki fabrika binasının 24.000.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın avantajlı konumu ve yapısal özellikleri nedeniyle negatif yönde %20 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	3.750 m²	6.400,00-TL/m²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	3.750 m²	5.120,00-TL/m²

7- Sahibinden (Tel: 0 533 301 24 00)

Değerleme konusu taşınmaza yakın ve daha kötü konumda, 5.100 m^2 arsa üzerinde 3.200 m^2 alanlı, 10 yaşındaki fabrika binasının 10.000.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın dezavantajlı konumu ve arsa alanının küçük olması nedeniyle pozitif yönde %60 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	3.200 m²	3.125,00-TL/m²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	3.200 m²	5.000,00-TL/m²

4.17 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

EMSAL KROKİSİ

Bunun sonucunda emsallerde oluşmuş olan birim m² değerleri değerlemesi gayrimenkullerin yeri, konumu, büyüklüğü ve çevrede bu büyüklükte arsanın azlığı, müşteri celbi, manzara ve amacına uygun kullanılabilirlik gibi nedenlerden dolayı aşağıda belirtildiği gibi oluşmuştur.

7738 Ada 11 Parsel
Taşınmazın birim satış değeri toplam kapalı alanı üzerinden **5.765**,-TL/m² olarak belirlenmiştir.

Kdv Hariç Satış Değeri:
1.530,00 m² x 4.967,-TL/m² = **7.599.510,-TL**
Olarak hesaplanmıştır.

2131 Parsel
Taşınmazın birim satış değeri toplam kapalı alanı üzerinden **5.422,00**-TL/m² olarak belirlenmiştir.

Kdv Hariç Satış Değeri:
40.017,44 m² x 5.422,-TL/m² = **216.974.559,68-TL**
Olarak hesaplanmıştır.

838 Parsel Arsa Değeri

Kdv Hariç Satış Değeri:
3.500,00 m² x 900,00-TL/m² = **3.150.000,00-TL**
Olarak hesaplanmıştır.

544 Parsel Arsa Değeri

Kdv Hariç Satış Değeri:
3.300,00 m² x 350,00-TL/m² = **1.155.000,00-TL**

olarak hesaplanmıştır.

4.18 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme çalışması; Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan fabrika tipi binaların kira bedelleri incelenmiştir. 544 ve 838 parseller üzerinde yapı yer almadığından kira değeri hesaplaması yapılmamıştır.

7738 Ada 11 Parsel
Bu amaçla bölgede yapılan araştırma sonucunda, taşınmazın arsa yüz ölçümü ve toplam kapalı alanı göz önünde bulundurularak kapalı alanı üzerinden aylık birim kira değeri 7,84-TL/m² ve aylık toplam kira bedelinin de 12.000,TL olabileceği düşünülmektedir.

1.530,00 m² x 7,84-TL/m² = 11.995,20-TL ~ 12.000,00-TL

KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değerinin;
12.000,-TL (Onikibin Türk Lirası**)**

KDV Dahil Toplam Aylık Kira Değerinin;
14.160,-TL (Ondörtbinyüzaltmış Türk Lirası**)**

2131 Parsel
Bu amaçla bölgede yapılan araştırma sonucunda, taşınmazın arsa yüz ölçümü ve toplam kapalı alanı göz önünde bulundurularak kapalı alanı üzerinden aylık birim kira değeri 6,75-TL/m² ve aylık toplam kira bedelinin de 270.000,TL olabileceği düşünülmektedir.

40.017,44 m² x 6,75-TL/m² = 270.117,72-TL ~ 270.000,00-TL

KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değerinin;
270.000,-TL (İkiyüzyetmişbin Türk Lirası**)**

KDV Dahil Toplam Aylık Kira Değerinin;
318.600,-TL (Üçyüzonsekizbinaltıyüz Türk Lirası**)**

4.19 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde, değerleme tarihi itibarı ile herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

4.20 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamakta olup değerleme çalışması, parsel üzerindeki mevcut proje için yapılmıştır.

Vatan Caddesi Emlak Bankası Konutları A3 Blok Kat:1 Daire:6 FATİH / İSTANBUL
Tel: 0212 635 11 61 Faks: 0212 635 11 63 www.rehberdegerleme.com.tr - rehber@rehberdegerleme.com.tr

4.21 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bir taşınmazın, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır.

Değerleme konusu 2131 sayılı parsel 139.014,74 m² alanlıdır. Parsel üzerinde 40.017,44 m² bürüt alana sahip Yapı Ruhsatlı yapı yer almaktadır. Parsel üzerinde Yapı Ruhsatına sahip yapıların taban oturumu 37.600,00 m² olarak ölçülmüştür.

Yapıların taban oturumu dışında kalan diğer alanlar ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının onaylanması sonrası, imar yapılaşma sınırları içerisinde kalan alanlarda proje geliştirme çalışmaları yapılabilir.

Bununla ilgili Penguen Gıda Sanayi A.Ş firmasında 02.10.2013 tarihinde yapılan KAP Özel Durum Açılmasında aşağıdaki bilgiler yer almaktadır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu almış olduğu karar ile "1/5000 Ölçekli Görükle Nazım İmar Planı Değişikliği Bursa Büyükşehir Meclisinin 21.02.2013 gün ve 184 sayılı kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiş ve Şirketimize ait arazilerimizinde bulunduğu ada her türlü ticari yapılar, konut, sağlık, eğitim, spor, sosyal ve kültürel tesisler gibi yapılaşmaları kapsayabilecek ticaret alanına çevrilmişti. Bahse konu arazilerimizin geliştirilebilmesi için Üretim tesisimizin taşınabilmesi amacıyla her türlü çalışmalara başlanmasına ve uygun bir arsa alınması için Turhan Gençoğlu ve Orhan Gençoğlu'na yönetim kurulumuzca yetki verilmiştir."

https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/312524

4.22 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme tarihi itibarı ile söz konusu taşınmazların her biri tek malike aittir. Üzerinde bölünmüş veya müşterek kullanım bulunmamaktadır.

4.23 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje veya parsel için yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 Farklı Değerleme Metodlarının Analizi, Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

Değerlemeye konu taşınmazın piyasa değerinin bulunmasında, mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa arz edilmiş olan gayrimenkullerin satışa arz bedelleri, değerleme konusu parselin yüz ölçümü, imar durumu, terk miktarları, parsel üzerinde bulunan yapıların kullanım amaçları, alanları, yaşları dikkate alınarak taşınmaz için Emsal Karşılaştırma yöntemi ile Maliyet Yöntemi birlikte kullanılmıştır.

Her iki yöntem sonucu Elde edilen taşınmaz değerleri ortalaması göz önünde tutularak TL cinsinden peşin satış değer takdiri yapılmıştır.

	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI DEĞERİ (KDV HARİÇ TL)	**MALİYET YAKLAŞIMI DEĞERİ (KDV HARİÇ TL)**	**UYUMLAŞTIRILMIŞ PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ) (TL)**	**KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)**
2131 PARSEL	216.974.559	217.000.000,00	**217.000.000**	**270.000**
7738 ADA 11 PARSEL	7.599.510	7.600.000,00	**7.600.000**	**12.000**
838 PARSEL	3.150.000	-	**3.150.000**	**-**
544 PARSEL	1.155.000	-	**1.155.000**	**-**
TOPLAM			**228.905.00,00**	**282.000 TL**

5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Yapılan değerleme çalışması sonucu SPK Mevzuatı uyarınca değerleme raporunda yer alması gereken asgari bilgiler rapor içerisinde bulunmaktadır.

5.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

7738 Ada 11 Parsel üzerinde yer alan yapılar ruhsata tabi olmayıp, 10/07/2018 tarihli ve 30474 mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan, 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi gereğince atıksu arıtma tesislerinin proje onayları Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevre Yönetimi Genel Müdürlüğü tarafından sağlanmaktadır. Parsel üzerinde yer alan tesis için düzenlenmiş 27.08.2015 tarih 15-224495208-45 kimlik nolu Atıksu Arıtma Tesisi Kimlik Belgesi bulunmaktadır.
Değerleme konusu 2131 parsel üzerinde yer alan fabrika yapısının yapı ruhsatları ve yapı kullanım izin belgeleri alınmış olup, toplam **40.017,44 m^2** alanlı yapı bulunmaktadır.

5.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı

Mevcut değerleme Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı içerikli bir şirket için hazırlanmamıştır.

Vatan Caddesi Emlak Bankası Konutları A3 Blok Kat:1 Daire:6 FATİH / İSTANBUL
Tel: 0212 635 11 61 Faks: 0212 635 11 63 www.rehberdegerleme.com.tr - rehber@rehberdegerleme.com.tr

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazların yukarıda belirtilen özellikleri göz önünde bulundurulduğunda "Satılabilir/Kiralanabilir" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

6.2 Nihai Değer Takdiri

Mülkiyeti Penguen Gıda Sanayi A.Ş.'ne ait olan; Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İrfaniye Mahallesi, 2131 numaralı Parselde kayıtlı, 139.014,74 m^2 yüzölçümlü, Tek Katlı Betonarme Şoklama Ve Üretim Binası Konserve Mamul Deposu Şoklama Ve Ürün İşleme Ünitesi Sosyal Teknik Makina Dairesi Trafo Kazan Dairesi Malzeme Deposu nitelikli taşınmaz ile mülkiyeti Penguen Gıda Sanayi Anonim Şirketi'ne ait olan; Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İrfaniye Mahallesi, 7738 Ada 11 Parsel sayılı, 5.741,84 m^2 yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli taşınmaz, 838 parsel sayılı, 3.500,00 m^2 yüzölçümlü, "Tarla" nitelikli taşınmaz ve Gökçeköy Mahallesi, 544 parsel sayılı, 3.300,00 m^2 yüzölçümlü "Tarla" nitelikli taşınmazın yüz ölçümü, imar durumu, kullanım amacı, konumu, yapıların yaşı, fiziki ve mimari özellikleri, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak, 28.02.2020 tarihli toplam değerlerinin;

KDV Hariç Piyasa Değerinin;
228.905.000,-TL (İkiyüzyirmisekizmilyondokuzyüzbeşbin Türk Lirası**)**

KDV Dahil Piyasa Değerinin;
270.107.900,-TL (İkiyüzyetmişmilyonyüzyedibindokuzyüz Türk Lirası**)**

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporunu bilgilerinize sunarız.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Eyüp SAMAN	**Aydil ÇEVEN**
Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400699	SPK Lisans No: 401407

REHBER GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. Vatan Cad. Emlak Bankası Konutları No:74 A-3 Blok K:1 D:6 FATİH-İSTANBUL Tel: 0212 635 11 61-62 Fax 0212 635 11 63 FATİH V.D 734 063 92 83

TAŞINMAZLARDAN GÖRÜNÜMLER

Vatan Caddesi Emlak Bankası Konutları A3 Blok Kat:1 Daire:6 FATİH / İSTANBUL
Tel: 0212 635 11 61 Faks: 0212 635 11 63 www.rehberdegerleme.com.tr - rehber@rehberdegerleme.com.tr

PENGUEN

PENGUEN

PENGUEN®

YAPI RUHSATI

YAPI RUHSATI

İş bu yapıda TÜRK STANDARTINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabule veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.

1. Ruhsatı Veren Kurum: BURSA VALİLİĞİ İMAR ve İSKÂN MÜDÜRLÜĞÜ		2. Ruhsat Tarihi: 27 ARALIK 1991		2. Ruhsat Numarası: 1/012
4. Ruhsatın Verildiği Mahallesi: İlave İnşaat	5. Mahallesi: Nilüfer İlçesi İrfaniye Köyü	6. Pafta No.: H.21.C.02.d	7. Ada No.: —	8. Parsel No.: 1941
9. İmar Durumu Tarihi: 5.12.1991	10. İmar Durumu Numarası: 1.1.KK 5.12.1991-381	11. Isınma Türü: —	12. Yakıt Türü: —	
13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum: Nilüfer Tapu Sicil Md.lüğü		14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi: 25.12.1991	15. Tapu Tescil Belgesi Numarası: 5437-20-1956	
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		
16. Adı Soyadı / Ünvanı: Penguen Gıda San. A. Şti		20. Adı Soyadı / Ünvanı: Şirket yaptırıyor		21. Kurum Sicil Numarası: —
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: SETBAŞI	18. Vergi Dairesi sicil Numarası: 7289880013	22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: —	23. Vergi Dairesi Sicil Numarası: —	
19. Adresi: Bursa İzmir Karayolu 22. KM Bursa		24. Adresi: —		

25. Yapının her bir ünitesinin Kullanma Maksadı	26. Ünite Sayısı	27. Yüz Ölçümü	28. Yol Seviyesi altında Kat Sayısı	29. Yol Seviyesi üstünde Kat Sayısı	30. Toplam Kat Sayısı	31. Yapının Yüksekliği	32. 1m2 sinin Maliyeti	33. Yapının Sınıfı	34. Yapının Grubu
	1	3248,16	—	1	1	5.00	828200.	IV	B
TOPLAM		3248,16							

35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymet (Arsa Hariç): 2 690 126112.-	36. Ait Olduğu Yıl: 1991	37. Yapının Arsa Değeri: 68 000 000.-	38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil): 2 758 126112.-
39. İskeletin Cinsi: Prefabrik Betonarme	40. İskeletin Dolgu Maddesi: TUĞLA	41. Yığma Yapının Cinsi: —	

RUHSAT PROJELER	FENNİ MESULÜN (TUS)
42. Mimari Proje: Gök İnşaat ve Tic. A.Ş	49. Adı Soyadı: Niyazi ULUÇINAR
43. Statik Proje: "	50. Adresi: Yeniyol Tahtakale Cd. No: 1/26 Bursa
44. Tesisat Projeleri: Feba. Müh. Ltd. Şti	51. Taahhüdü: 25.12.1991-74035 — 54. İmzası
45. Dolgu Projeleri — 46. Kazı Toplamı — 47. Harcı Çıkaracak Kazı Toplamı	52. Kurum Sicil No.: 8331095975
48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer	53. Oda Sicil No.: 18263-16.0153

RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

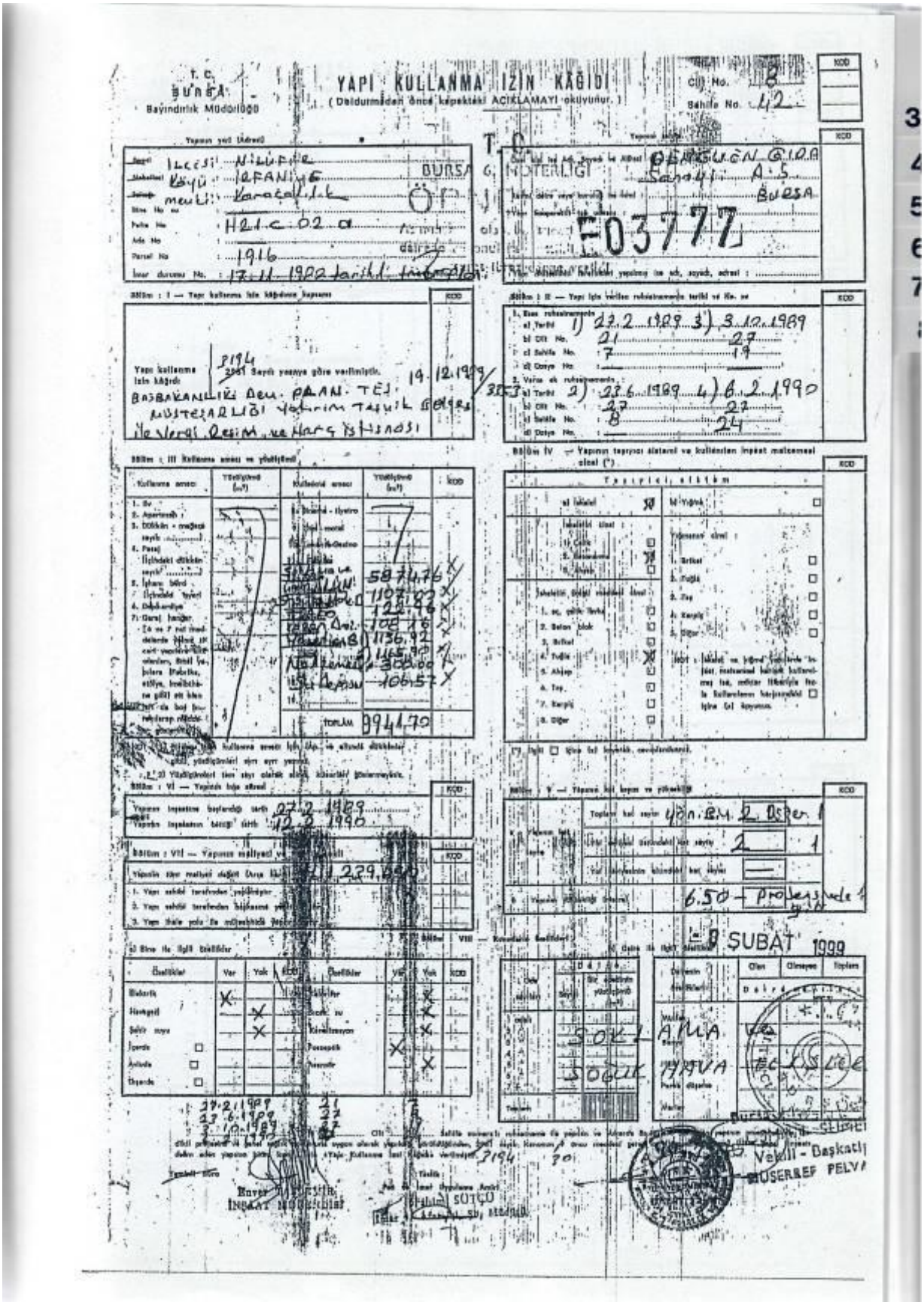
55. Gelirin Maliyeti	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No.	58. Tutarı (TL)	59. Açıklama	60. Otopark Harcı
Yol-Kanal Harcı	—	—	—	1. 27.2.89/21-7	Trafik Komisyonunun ..... gün ve ..... Sayılı Kararı gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılanamadığından ..... TL. Otopark bedeli tahsil edilmiştir.
Bina-İnşaat Harcı	—	—	—	2. 27-8	
Ceza	—	—	—	3. 3.10.89/27-19	
				4. 6.2.90/27-24	
		Toplam	—	Ruhsatlarına ilaveten	

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23, ve 26 ncı maddelerine göre tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI Verilmiştir.

61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası	62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı İmzası	63. Onaylayan Mülki İdare Amiri Ünvanı İmzası
Fayfur KUTLAY İnşaat Mühendisi	SEMA MERTOL MİMAR	27 ARALIK 1991 T.C. RAFET ÇEMGİL Bayındırlık ve İskân Md. Yrd.

Ofis Ticaret Matbaacılık Şti. İzmir 1991 2.0... TS. 8737 (1. Yapı Sahibine 2. Belediyede kalacak 3. Maliye ve Gümrük Bakanlığına 4. Devlet İstatistik Enstitüsü'ne

YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ



T. C.
BURSA
Bayındırlık Müdürlüğü

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI
(Doldurmadan önce kapaktaki AÇIKLAMAYI okuyunur.)

Cilt No. 8
Sahife No. 42

Yapının yeri (Adresi)
İlçesi: Nilüfer
Köyü: İrfaniye
Mevki: Karaçalık
Bina No. su
Pafta No: H21 c 02 a
Ada No:
Parsel No: 1916
İmar durumu No.: 17.11.1982 tarihli imar planı

T.C. BURSA 6. NOTERLİĞİ
DENGUEN GIDA Sanayii A.Ş. BURSA
F03777

Bölüm: I — Yapı kullanma izin kâğıdının kapsamı
Yapı kullanma izin kâğıdı: 3194 Sayılı yasaya göre verilmiştir. 19.12.1989/3353
BAŞBAKANLIĞI Dev. PLAN. TEŞ. MÜSTEŞARLIĞI Yatırım Teşvik Belgesi ile Vergi, Resim, ve Harç İstisnası

Bölüm: II — Yapı için verilen ruhsatnamenin tarihi ve No. su
1. Esas ruhsatnamenin
a) Tarihi 1) 27.2.1989 3) 3.10.1989
b) Cilt No. 21 27
c) Sahife No. 7 19
d) Dosya No.
2. Varsa ek ruhsatnamenin
a) Tarihi 2) 23.6.1989 4) 6.2.1990
b) Cilt No. 27 27
c) Sahife No. 8 24
d) Dosya No.

Bölüm: III Kullanma amacı ve yüzdeleri

Kullanma amacı	Yüzdeleri (m²)	Kullanma amacı	Yüzdeleri (m²)	KOD
1. Ev		8. Sinema - tiyatro		
2. Apartmanlı		9. Sinal - motel		
3. Dükkân - mağaza sayılı		10. Lokanta - Gazino		
4. Pasaj (İçindeki dükkân sayılı)		11. Fabrika		
5. İşhanı bürü (İçindeki tayeri)		Sıhhat ve Umumlu Lüm	5874,76	X
6. Depokardiye		Sıhhat Bürü	1107,02	X
7. Garaj hangar (6 ve 7 nci maddelerde hükmü ile cari yapılara ilişkin olanlar, ilmi yapılara ilişkin, atölye, imalâthane gibi)		Tesfeo	122,96	X
		Yeşilen Doz.	108,16	X
		Yeşilen B	1136,92	X
			1165,90	X
		Nakleme	300,00	X
		İşçi Depozu	106,57	X
		TOPLAM	9941,70	

Bölüm: IV — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesi cinsi (*)
Taşıyıcı sistem
a) İskelet
b) Yığma
İskeletin cinsi: 1. Çelik 2. Betonarme 3. Ahşap
Yığmanın cinsi: 1. Briket 2. Tuğla 3. Taş 4. Karpiç 5. Diğer
İskeletin ilgili maddesi cinsi: 1. sç. çelik levha 2. Beton blok 3. Briket 4. Tuğla 5. Ahşap 6. Taş 7. Karpiç 8. Diğer
NOT: İskelet ve yığma yapılarda inşaat malzemesi kalıcılık kullanılmış ise, mütaz itibariyle fazla kullanılanın karşısındaki işine (x) koyunuz.
(*) İlgili ☐ işine (x) koyarak cevaplandırınız.

Bölüm: VI — Yapının inşa süresi
Yapının inşaatına başlandığı tarih: 27.2.1989
Yapının inşaatının bitiği tarih: 12.2.1990

Bölüm: VII — Yapının maliyeti ve [illegible]
Yapının tüm maliyeti değeri (Arsa [illegible]): 11.239.[illegible]
1. Yapı sahibi tarafından yapılmıştır
2. Yapı sahibi tarafından başkasına yaptırılmıştır
3. Yapı ihale yolu ile müteahhide yapılmıştır

Bölüm: V — Yapının kat sayısı ve yüksekliği
Toplam kat sayısı: Yön. B.M. 2 Dsper. 1
Yapının kat sayısı: 2 1
Yapının yüksekliği (İnşaat): 6.50 — Projesinde 4 g.n.

Bölüm: VIII — Konutlarla ilgili özellikler
a) Bina ile ilgili özellikler

Özellikler	Var	Yok	KOD	Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	X			Kalorifer		X	
Havagazi		X		Sıcak su		X	
Şehir suyu		X		Kanalizasyon		X	
İçerde ☐				Posaşağı	X		
Aylında ☐				Asansör		X	
Üçerde ☐							

27.2.1989 21 7
23.6.1989 27 8
3.10.1989 27 9
3194 30

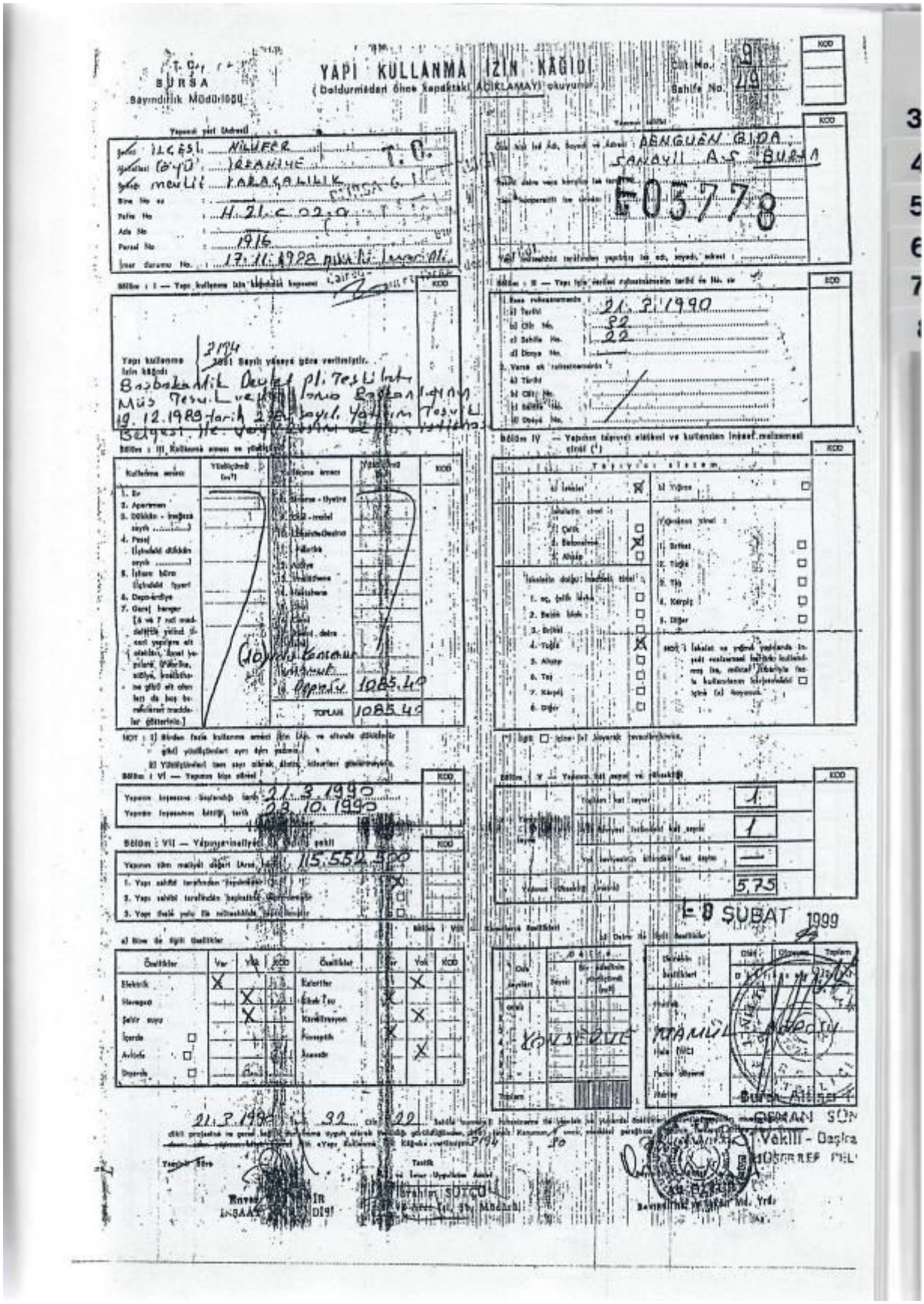
Bölüm: VIII — Konutlarla ilgili özellikler
b) Daire ile ilgili özellikler

Daire sayılan	Sayısı	Bir dairenin yüzdeleri (m²)	Dairenin özellikleri	Olan	Olmayan	Toplam
1			Vestiyer			
2			Banyo			
3			Parka düşeme			
4			Mutfak			
5			Toplam			

SOKLAMA ve SOĞUK HAVA TECİSLERİ

Enver [illegible] İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ
Tesfik: Pek ve İmar Uygulama Amiri
İmar: İstanbul Sb. Müdürlü
Vekili - Başkatip MÜSERREF PELVA

BURSA 6. NOTERLİĞİ



T.C.
BURSA
Bayındırlık Müdürlüğü

YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI
(Doldurmadan önce kapaktaki AÇIKLAMAYI okuyunuz)

Cilt No. 9
Sahife No. 79

KOD

Yapının yeri Adresi
İLÇESİ NİLÜFER
Köyü İDRANİLİÇ
Mevkii KARAÇALILIK
Bina No ve
Pafta No H.21.c.02.a
Ada No
Parsel No 1916
İmar durumu No. 17.11.1988 gün ve 11 sayılı İmar Mü.

Yapıyı inşa eden Ad, Soyad ve Adresi DENGUEN GIDA SANAYİ A.Ş. BURSA
Ruhsat tarih veya kayıt ve tarihi
Yapı kullanma izin belgesi E05778
Yapı ruhsatnamesi ile ilgili ad, soyad, adresi

Bölüm : I — Yapı kullanma izin belgesi kapsamı

Yapı kullanma izin kağıdı 3194 sayılı yasaya göre verilmiştir.
Başbakanlık Devlet pl. Teşkilatı Müs. Teşv. Uzmanlığı'nca Başkanlığımız 19.12.1989 tarih 2384 sayılı Yatırım Teşvik Belgesi ile öngörülen ... tahsis

Bölüm : II — Yapı için verilen ruhsatnamenin tarihi ve No. su
1. Esas ruhsatnamenin
a) Tarihi 21.3.1990
b) Cilt No. 22
c) Sahife No. 22
d) Dosya No.
2. Varsa ek ruhsatnamenin
a) Tarihi
b) Cilt No.
c) Sahife No.
d) Dosya No.

Bölüm : III Kullanma amacı ve yüzölçümü

Kullanma amacı	Yüzölçümü (m²)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (m²)	KOD
1. Ev		14. Sinema - tiyatro		
2. Apartman		15. Otel - motel		
3. Dükkân - İnşaata ait		16. Lokanta-Dershane		
4. Pasaj (İçindeki dükkân sayısı .....)		17. Fabrika		
5. İşhanı büro (İçindeki İşyeri		18. Atölye		
6. Depo-ardiye		19. Hastahane		
7. Garaj hangar [5 ve 7 nci maddelerde yazılı garaj ve otoparkın alt katlarda, ikinci yerlerde, bodrumda, sığınak, kaldırımda gibi alt olan katı da boş bırakılarak maddeler (çizilerek)]		20. Okul		
		21. Spor salonu - dabe		
		22. Diğer		
		TOPLAM	1085.40	

Bölüm IV — Yapının taşıyıcı elemanı ve kullanılan inşaat malzemesi cinsi (1)

Taşıyıcı elemanı
a) İskelet ☒ b) Yığma ☐
İskelette cinsi: 1. Çelik ☐ 2. Betonarme ☒ 3. Ahşap ☐
Yığmanın cinsi: 1. Briket ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Kerpiç ☐ 5. Diğer ☐
İskelette dolgu: Bağımsız cinsi: 1. Ön, yalın tuğla ☐ 2. Beton blok ☐ 3. Briket ☐ 4. Tuğla ☒ 5. Ahşap ☐ 6. Taş ☐ 7. Kerpiç ☐ 8. Diğer ☐
NOT: İskelet ve yığma yapılarda inşaat malzemesi bağlayıcı kullanılmış ise, mutlaka bağlayıcı ile ... kullanılanın bağlayıcıdan ... (x) koyunuz.
NOT: 1) Birden fazla kullanma amacı için (Ap. ve otelde dükkânlar gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.
2) Yüzölçümleri ... sayı olarak ... kısmı ...

Bölüm : V — Yapının kat sayısı ve yüksekliği
Yapının kat sayısı 1
Yapıda ... kat sayısı 1
Yapıda ... kat sayısı —
Yapının ... 5,75

Bölüm : VI — Yapının bitiş süresi
Yapının inşaatına başlanılış tarihi 21.3.1990
Yapının inşaatının bitiş tarihi 28.10.1990

Bölüm : VII — Yapıyı inşa ettiren şekli
Yapının tüm maliyeti değeri (Arsa hariç) 115.552.300
1. Yapı sahibi tarafından yaptırılan ☒
2. Yapı sahibi tarafından yaptırılan ☐
3. Yapı ... ☐

Bölüm : VIII — Ilave ve ... Özellikler

a) Binaya ait Özellikler

Özellikler	Var	Yok	KOD	Özellikler	Var	Yok	KOD
Elektrik	X			Kalorifer		X	
Havagazı		X		Sıcak Su	X		
Şehir suyu		X		Klimatizasyon		X	
İçerde ☐				Asansör	X		
Avlude ☐				İtfaiye		X	
Dışarda ☐							

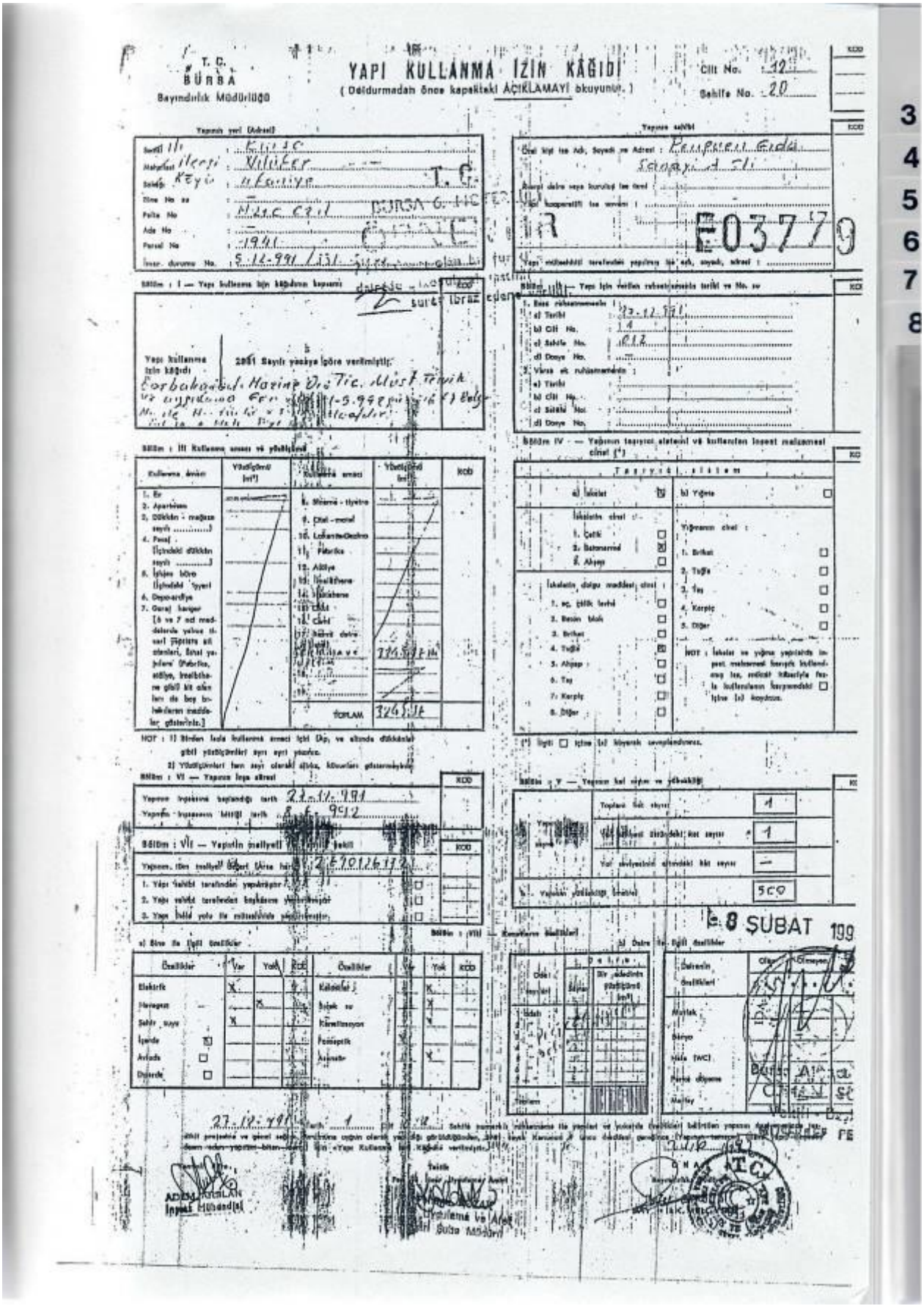
21.3.1990 tarih 22 cilt 22 sahife numaralı ruhsatnamesi ile yukarıda belirtilen ... projesinde ve genel hükümlerine uygun olarak inşaatı yapılmıştır. Bu yapı, ... Kanunun ... maddesi gereğince ... Yapı Kullanma İzin Kağıdı verilmiştir. 3194 sayılı

Yapan Büro
Mühür ve İmza
İNŞAAT ... DIŞ

Tasdik
İmar ve İskan Müdürlüğü
İbrahim SÜTÇÜ
İmar ve İskan Müdürlüğü Müdürü

Bayındırlık ve İskan İnş. Yrd.
OSMAN SÜN
Vekili - Başkan
MÜHRREF ...

1-8 ŞUBAT 1999



T. C.
BURSA
Bayındırlık Müdürlüğü

YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI
(Doldurmadan önce kapaktaki AÇIKLAMAYI okuyunuz.)

Cilt No. 12
Sahife No. 20

E03779

8 ŞUBAT 199

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

DİKKAT : Bu Form 4 nüsha olarak düzenlenecektir. Aslı yapı sahibine, 1. nüsha belgeyi veren kurumda kalmak üzere 1 nüshası Maliye ve Gümrük Bakanlığına, 1 nüsha ise DİE.'ne verilir.

1. Belgeyi veren kurum (İl, İlçesi) BURSA İLİ NİLÜFER İLÇESİ GÖRÜKLE BELEDİYESİ	Kod	2. Belgenin Tarihi 16.11.1999	3. Belgenin Numarası 99/18	4. Belgenin veriliş maksadı İlave Yapının Tamamı (Kod)
5. Mahalle, cadde/sokak, bina no. Karaçalılık Mevkii				
6. Pafta H21c-02d	7. Ada No. --	8. Parsel No. 1941	9. İmar durumu tarihi 10.10.1995	10. İmar durumu numarası --
11. Tapu tescil belgesi veren kurum Nilüfer Tapu Sicil Müd.	12. Tapu tescil belgesi tarihi 25.12.1991	13. Tapu tescil belgesi no. 5437	14. Tapu tescil belgesi tarihi / Kod	15. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası 13.01.1998 1998/06
				17. Varsa ek ruhsatnamesinin tarihi ve numarası

YAPI SAHİBİNİN

18. Adı, soyadı / ünvanı PENGUEN GIDA SANAYİ A.Ş.	Kod	
19. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi Setbaşı V.D.	20. Vergi dairesi sicil no. 7280023836	
21. Adresi Bursa İzmir Karayolu 22. Km. BURSA		

YAPI MÜTEAHHİDİNİN

22. Adı, soyadı / ünvanı	Kod	23. Vergi dairesi sicil no.
24. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		25. Vergi dairesi sicil no.
26. Adresi		

27 Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı	Kod	28 Ünite sayısı	Kod	29 Yüzölçümü (m²)	Kod	30 Yol seviyesi altında kat sayısı	31 Yol seviyesi üstünde kat sayısı	32 Toplam kat sayısı	Kod	33 Yapının yüksekliği	34 1m² alan maliyet	Kod	35 Yapının Sınıfı	36 Yapının Grubu
DIŞ PİYASA DEPO THR.		1		3915		-	1	1		6,50	69.232.300.-		III	B
KONSERVE ÜRETİM TES.		1		8596		-	1	1		5,65				
Toplam		2		12511										

37. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç) 866.165.305.300.-	38. Ait Olduğu Yıl 1999	39. Yapının arsa değeri 50.000.000.000.-	40. Toplam maliyet (arsa dahil) 916.165.305.300.-
41. İskeletin cinsi B.A.Prefabrik Çelikkonstrüksiyon	42. İskeletin dolgu maddesi Tuğla (Kod)	43. Yığma yapının cinsi -- (Kod)	

RUHSAT EKİ PROJELER

Elektrik	Hava Gazı	Doğal Gaz	Kalorifer	Şehir Suyu	Sıcak Su	Kanalizasyon	Foseptik	Asansör	Yapılan ek yıkım katsayısı (K)
X						X			

FENNİ MES'ULÜN (TUS)

45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama

13.01.1998 tarih ve 98/06 sayılı ruhsatla yapılan ilave yapının tamamı için kullanma izni verilmiştir.

46. Konutla ilgili özellikler

Konutun	Oda sayıları 1	2	3	4	5	6	7+	Toplam
Daire sayısı								
Bir dairenin yüzölçümü								

Daire sayısı	47. Dairenin özellikleri: Mutfak	Banyo	Hela (wc)	Parka		
Olan						
Olmayan						
Toplam						

Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı imar kanununun 30' uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.

BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER

48. Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih	49. Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih	50. Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih
Engin YENER İnş.Müh.	S.Semih VARLI İnş.Müh.	

BELGENİN ONAY BÖLÜM Ü

51. Tetkik eden yetkilinin adı, soyadı, ünvanı, imzası.	52. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, mühür, tarih
Ayşe BİLTEKİN İNCEOĞLU Mimar	Osman TERİM Belediye Başkan Vekili

ÇUMAYSAN Ank. Tel : 0 (312) 256 62 70 / 10 hat pbx TS.10970 1. Yapı Sahibine, 2. Belediyeye Kalacak, 3. Maliye ve Gümrük Bakanlığına, 4. Devlet İstatistik Enstitüsüne

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

DİKKAT : Bu Form 4 nüsha olarak düzenlenecektir. Aslı yapı sahibine, 1. nüsha belgeyi veren kurumda kalmak üzere 1 nüshası Maliye ve Gümrük Bakanlığına, 1 nüsha ise DİE.'ne verilir.

1. Belgeyi veren kurum (İl, İlçesi) BURSA İLİ NİLÜFER İLÇESİ GÖRÜKLE BELEDİYESİ	Kod	2. Belgenin Tarihi 16.11.1999	3. Belgenin Numarası 99/19
4. Belgenin verliş maksadı İlave Yapının Tamamı	Kod	5. Mahalle, cadde/sokak, bina no. Karaçalılık Mevkii	
6. Pafta H21c-02 d	7. Ada No. --	8. Parsel No. 1941	9. İmar durumu tarihi 10.10.1995
10. İmar durumu numarası --			
11. Tapu tescil belgesi veren kurum: Nilüfer Tapu Sicil Müd.	12. Tapu tescil belgesi tarihi 25.12.1991	13. Tapu tescil belgesi no. 5437	14. Tapu tescil belgesi tarihi / Kod / 15. Tapu tescil belgesi no. / Kod
16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası 10.10.1995 1995/34	17. Varsa ek ruhsatnamesinin tarihi ve numarası --		

YAPI SAHİBİNİN

18. Adı, soyadı / ünvanı: PENGUEN GIDA SANAYİ — Kod
19. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: Setbaşı V.D.
20. Vergi dairesi sicil no.: 7989880013
21. Adresi: Bursa İzmir Karayolu 22.Km. BURSA

YAPI MÜTEAHHİDİNİN

22. Adı, soyadı / ünvanı: -- — Kod
23. Vergi dairesi sicil no.
24. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: --
25. Vergi dairesi sicil no.
26. Adresi: --

27 Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı	Kod	28 Ünite sayısı	Kod	29 Yüzölçümü (m²)	Kod	30 Yol seviyesi altında kat sayısı	31 Yol seviyesi üstünde kat sayısı	32 Toplam kat sayısı	Kod	33 Yapının yüksekliği	34 1m² sinin maliyeti	Kod	35 Yapının Sınıfı	36 Yapının Grubu
BAKIM ATÖLYESİ		1		1263,82		-	1	1		6,50	69.232.300.-		III	B
İHRACAT KISMI		1		6891,07		-	1	1		6,50	69.232.300.-		III	B
SU ARITMA HAVUZU				237,72		-	1	1		3,00	35.925.900.-		II	-
Toplam		3		8392,61										

37. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç): 573.122.095.895.-
38. Ait Olduğu Yıl: 1999
39. Yapının arsa değeri: 50.000.000.000.-
40. Toplam maliyet (arsa dahil): 623.122.095.895.-
41. İskeletin cinsi: Çelik Konstüriksiyon
42. İskeletin dolgu maddesi: Tuğla — Kod
43. Yığma yapının cinsi: -- — Kod

RUHSAT EKİ PROJELER

[x] Elektrik [ ] Hava Gazı [ ] Doğal Gaz [ ] Kalorifer [ ] Şehir Suyu [ ] Sıcak Su [x] Kanalizasyon [ ] Foseptik [ ] Asansör

Yapının ısı yalıtım katsayısı (K)

FENNİ MES'ULÜN (TUS)

45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama

10.10.1995 tarih ve 1995/34 sayılı ruhsatla yapılan ilave yapının tamamı için kullanma izni verilmiştir.

46. Konuta ilgili özellikler

Konutun	Oda sayıları 1	2	3	4	5	6	7+	Toplam
Daire sayısı								
Bir dairenin yüzölçümü								

Daire sayısı	Mutfak	Banyo	Hela (wc)	Parke		
Olan						
Olmayan						
Toplam						

Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı imar kanununun 30' uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.

BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLE R

48. Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih: Engin YENER İnş.Müh.
49. Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih: S.Semih VARLI İnş.Müh.
50. Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih:

BELGENİN ONAY BÖLÜM

51. Tetkik eden yetkilinin adı, soyadı, ünvanı, imzası: Ayşe BİLTEKİN İNCEOĞLU Mimar
52. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, mühür, tarih: Osman TERİM Belediye Başkan Vekili

ÇUMAYSAN Ank. Tel : 0 (312) 256 62 70 / 10 hat pbx 1996 TS.10970 — 1. Yapı Sahibine, 2. Belediyede kalacak, 3. Maliye ve Gümrük Bakanlığına, 4. Devlet İstatistik Enstitüsüne

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

DİKKAT : Bu Form 4 nüsha olarak düzenlenecektir. Aslı yapı sahibine, 1. nüsha belgeyi veren kurumda kalmak üzere 1 nüshası Maliye ve Gümrük Bakanlığına, 1 nüsha ise DİE.'ne verilir.

1. Belgeyi veren kurum (İl, İlçesi) BURSA İLİ NİLÜFER İLÇESİ GÖRÜKLE BELDİYESİ	Kod	2. Belgenin Tarihi: 16.11.1999	3. Belgenin Numarası: 99/20
4. Belgenin verliş maksadı: İlave Yapının Tamamı	Kod	5. Mahalle, cadde/sokak, bina no.: Karaçalılık Mevkii	
6. Pafta: H21c-02d	7. Ada No.: --	8. Parsel No.: 1941	9. İmar durumu tarihi: 10.10.1995
10. İmar durumu numarası: --			
11. Tapu tescil belgesi veren kurum: Nilüfer Tapu Sicil Müd.	12. Tapu tescil belgesi tarihi: 25.12.1991	13. Tapu tescil belgesi no.: 5437	12. Tapu tescil belgesi tetkiki — Kod
14. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası: 22.05.1996 1996/28	15. Varsa ek ruhsatnamesinin tarihi ve numarası		

YAPI SAHİBİNİN

18. Adı, soyadı / ünvanı: PENGUEN GIDA SANAYİ A.Ş.	Kod	19. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: Setbaşı V.D.	20. Vergi dairesi sicil no.: 7280023836
21. Adresi: Bursa İzmir Karayolu 22.Km. BURSA			

YAPI MÜTEAHHİDİNİN

22. Adı, soyadı / ünvanı	Kod	23. Vergi dairesi sicil no.	
24. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		25. Vergi dairesi sicil no.	
26. Adresi			

27 Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı	Kod	28 Ünite sayısı	Kod	29 Yüzölçümü (m²)	Kod	30 Yol seviyesi altında kat sayısı	31 Yol seviyesi üstünde kat sayısı	32 Toplam kat sayısı	Kod	33 Yapının yüksekliği	34 m² birim maliyeti	Kod	35 Yapının Sınıfı	36 Yapının Grubu
PERSONEL SOYUNMA	ODA	1		4838		–	2	2		9,20	69.232.300–		III	B
Toplam		1		4838										

37. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç): 344.945.867.400.–	38. Ait Olduğu Yıl: 1999	39. Yapının arsa değeri: 50.000.000.000.–	40. Toplam maliyet (arsa dahil): 394.945.867.400.–
41. İskeletin cinsi: B.A.K.	42. İskeletin dolgu maddesi: Tuğla	Kod	43. Yığma yapının cinsi: — -- Kod

RUHSAT EKİ PROJELER — **FENNİ MES'ULÜN (TUS)**

Elektrik	Hava Gazı	Doğal Gaz	Kalorifer	Şehir Suyu	Sıcak Su	Kanalizasyon	Foseptik	Asansör	Yapının ısı yalıtım katsayısı (K)
X						X			

45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama

22.05.1996 tarih ve 96/28 sayılı ruhsatla yapılan ilave yapının tamamı için kullanma izni verilmiştir.

46. Konutla ilgili özellikler

Konutun	Oda sayıları 1	2	3	4	5	6	7+	Toplam
Daire sayısı								
Bir dairenin yüzölçümü								

Daire sayısı	47. Dairenin özellikleri: Mutfak	Banyo	Hela (wc)	Parke		
Olan						
Olmayan						
Toplam						

Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar kanununun 30' uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.

BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLE R

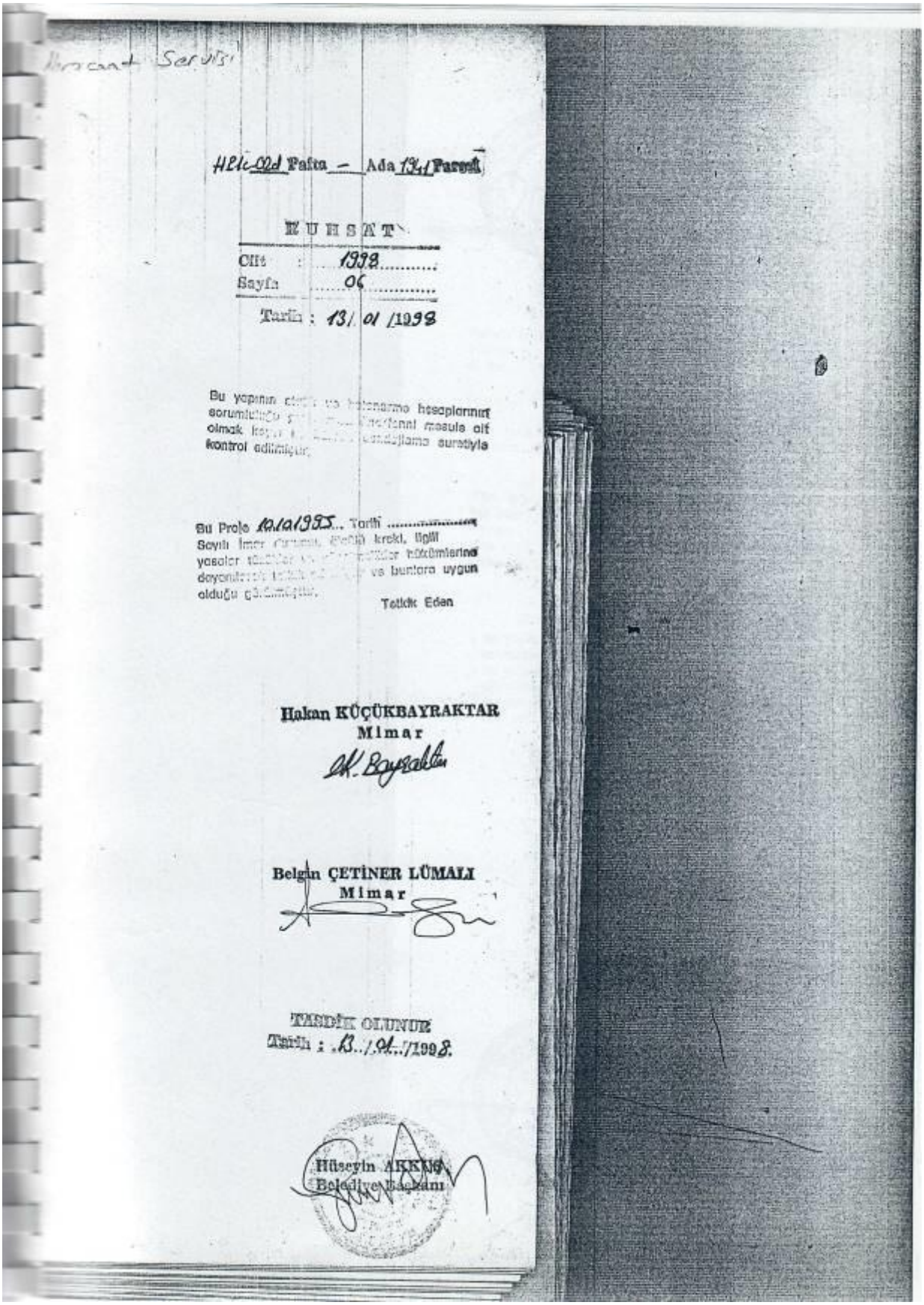
48. Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih: Engin YENER İnş.Müh.	49. Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih: S.Semih VARLI Mimar	50. Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih

BELGENİN ONAY BÖLÜM Ü

51. Tetkik eden yetkilinin adı, soyadı, ünvanı, imzası: Ayşe BİLTEKİN İNCEOĞLU Mimar	52. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, mühür izleri: Osman TERİM Belediye Başkan Vekili

ÇUMAYSAN Ank. Tel : 0 (312) 266 62 70 / 10 hat pbx 1996 TR.10970 1. Yapı Sahibine, 2. Belediyeye Belgesi, 3. Maliye ve Gümrük Bakanlığına, 4. Devlet İstatistik Enstitüsüne

2131 PARSEL PROJE KAPAĞI



Hercant Servisi

H21c-02d Pafta – Ada 1941 Parsel

RUHSAT

Cilt : 1998

Sayfa : 06

Tarih : 13/01/1998

Bu yapının [illegible] ve [illegible] hesaplarının sorumluluğu [illegible] mesuls olmak [illegible] kontrol edilmiştir.

Bu Proje 10.10.1995 Tarih ..... Sayılı İmar [illegible] kroki, ilgili yasalar [illegible] hükümlerine dayanılarak [illegible] ve buntara uygun olduğu görülmüştür.

Tetkik Eden

Hakan KÜÇÜKBAYRAKTAR
Mimar

Belgin ÇETİNER LÜMALI
Mimar

TASDİK OLUNUR
Tarih : 13/01/1998

Hüseyin AKKUŞ
Belediye Başkanı

7738 ADA 11 PARSEL

T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü
ATIKSU ARITMA TESİSİ KİMLİK BELGESİ

Kimlik No : 15-224495208-45
Tarih : 27.08.2015
Güncelleme : 29.04.2019

Adres Bilgileri

Tesis Adı :	PENGUEN GIDA SAN.A.Ş.
İl / İlçe :	BURSA NİLÜFER
Adres :	BURSA,BALKAN Mahallesi, MÜMİN GENÇOĞLU CADDE, No: 1-1, NİLÜFER,Türkiye

Genel Bilgiler

Arıtma Adı :	PENGUEN GIDA SAN.A.Ş. ATIKSU ARITMA TESİSİ
AAT Türü :	Fiziksel, Biyolojik
Atıksu Türü :	Endüstriyel
Proses :	Kaba Izgara, Elekler, Kum Tutucu, Çöktürme, Dengeleme Havuzu, Klasik Aktif Çamur
Debi (m3/gün) :	2400
AAT Kapasitesi :	2750
Arıtma Verimi (%):	98
Deşarj Yeri :	ALICI ORTAM(Hasanağa Deresi)
Arıtma Çamuru Miktarı(Ton/Yıl) :	5
Arıtma Çamuru Bertaraf Yöntemi:	Stabilizasyon ve Geri Kazanım
Sektör Tablosu:	SKKY-20.7, SKKY-5.9
Havza Adı :	Susurluk Havzası
Proje Onay Durumu :	MUAF
Atıksu Konulu Çevre İzni Durumu :	Var
İnşaat Bitiş Tarihi :	29.11.1999
İşletmeye Alma Tarihi :	01.12.1999
AAT Koordinatlar :	40.22283701354093,28.8076651096344

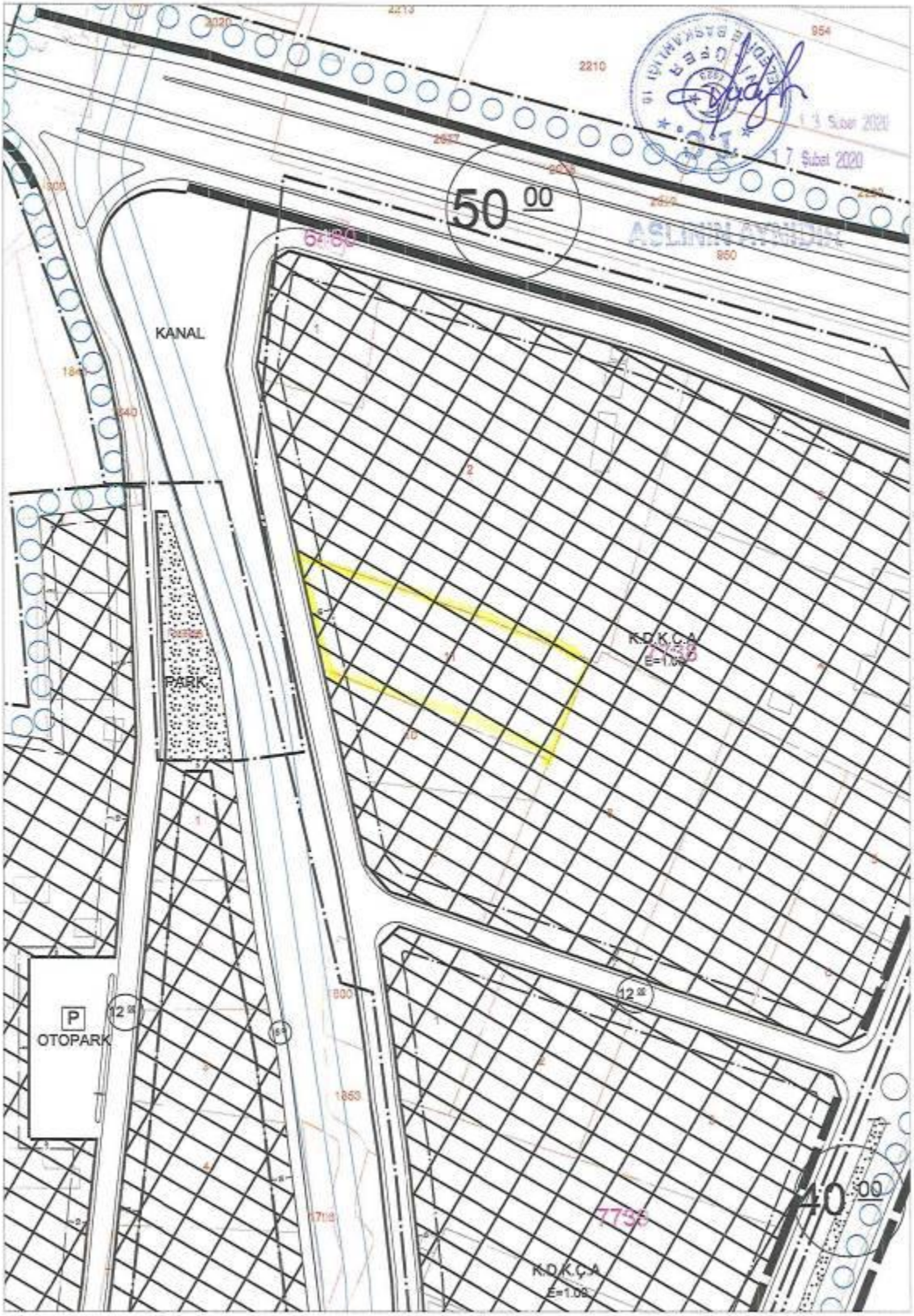
İletişim Bilgileri

E-Posta :	abdurrahman.kivrak@penguen.com.tr
Tel :	2243242424/1510

Bu kimlik yukarıda adı geçen AAT için 27.08.2015 tarihinde düzenlenmiştir. Bu bilgilerde meydana gelen her türlü değişiklikte İl Müdürlüklerine başvuru yapılması ve kimliğin yenilenmesi işletmenin sorumluluğundadır. Süresi içerisinde başvuru yapmayan ve/veya yanıltıcı bilgi verenler ile yapılan denetimlerde kimlik bilgileriyle uyumsuzluk tespit edilenler hakkında T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 2872 sayılı Çevre Kanunu uyarınca cezai yaptırım uygulanacaktır.

İMAR DURUMLARI

7738 ADA 11 PARSEL



Vatan Caddesi Emlak Bankası Konutları A3 Blok Kat:1 Daire:6 FATİH / İSTANBUL
Tel: 0212 635 11 61 Faks: 0212 635 11 63 www.rehberdegerleme.com.tr - rehber@rehberdegerleme.com.tr

544 PARSEL

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Metropoliten Planlama Şube Müdürlüğü

Sayı : 78058637-115.01.02- E.30746 20.02.2020
Konu : Bilgi Belge

Sayın Sadık GÜNEŞ
Balkan Mahallesi, Mümin Gençoğlu Caddesi, No:1 Nilüfer/BURSA

İlgi :17.02.2020 tarih ve E.28603 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçeniz ile, vekili bulunduğunuz Penguen Gıda Sanayi A.Ş. adına kayıtlı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Gökçeköy Mahallesi, 544 sayılı parsele ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar planını tarafınıza verilmesi istenmektedir.

Nilüfer İlçesi, Gökçeköy Mahallesi, 544 sayılı parsel, Onaylı 1/5000 Ölçekli Görükle Nazım İmar Planı kapsamında "**Tarım Alanları, Kısmen Dere Alanı ve Dere Taşkın Alanları**"nda kalmakta olup, "*Bu alanlarda Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın 6.2.4. Tarım Alanları başlıklı plan hükümleri geçerli olup, 6.2.4.1.21. Tarım ve Hayvancılığı Geliştirme (tarımsal amaçlı sanayi) alanları hükümleri uygulanmaz*" denilmektedir. İlgili plan örneği, lejantı ve plan hükümleri yazımız ekinde gönderilmektedir. (Ek:1)

Bu doğrultuda, Bursa İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden kesin arazi sınıfı tespitine ilişkin görüş alınması gerekmektedir.

Bilgilerinize sunulur.

Murat AKDAŞ
Belediye Başkanı a.
İmar ve Şehircilik Dairesi
Başkanı

e imzalıdır

Ek:
1- Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı örneği, lejantı ve plan notları

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre imzalanmıştır.Aslını görmek için https://e-belediye.bursa.bel.tr/online/evrak/d.aspx/ adresine 4b428a54-55aa-4eef-9d1c-a33061a92766 kodunu giriniz ya da varsa belge karekodunu okutunuz.

Zafer Mah. Ankara Yolu Cd. B Blok Kat:2 No: 1 16240
OSMANGAZİ / BURSA
Telefon : 444 1600
e-posta:sehirplanlama.sbmd@bursa.bel.tr Elektronik
Ağ: www.bursa.bel.tr

Bilgi için: Cem KAÇAR
Harita Kadastro Teknikeri
Telefon:

Ref.No: 16208432

Ö:1/5000
544
PARK
PARK
PARK
PARK
PARK
PARK
Onaylı 1/5000 Ölçekli GÖRÜKLE
Nazım İmar Planı Örneğidir.
ASLI GİBİDİR

838 PARSEL

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Metropoliten Planlama Şube Müdürlüğü

Sayı : 78058637-115.01.02- E.30744 20.02.2020
Konu : Bilgi belge

Sayın Sadık GÜNEŞ
Balkan Mh. Mümin Gençoğlu Cd. no:1 Nilüfer/BURSA

İlgi: Sadık GÜNEŞ - 17.02.2020 tarih ve 804.01-28614 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile vekili olduğunuz Penguen Gıda Sanayi Anonim Şirketine ait olan tapunun Nilüfer İlçesi, İrfaniye Mahallesi, 838 sayılı parsele ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planına ait bilgi ve belgeler talep edilmektedir.

Nilüfer İlçesi, İrfaniye Mahallesi, 838 sayılı parsel; Onaylı 1/5000 Ölçekli Görükle Nazım İmar Planı"nda "kısmen Tali İş Merkezi, kısmen Park, kısmen Spor alanı"nda kalmakta olup, plan örneği, lejantı ve plan hükümleri yazımız ekinde gönderilmektedir (Ek:1).

Bilgilerinize sunulur.

Murat AKDAŞ
Belediye Başkanı a.
İmar ve Şehircilik Dairesi
Başkanı

e imzalıdır

Ek:
1-Onaylı 1/5000 Ölçekli Görükle Nazım İmar Planı örneği, lejantı ve plan notları

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre imzalanmıştır.Aslını görmek için https://e-belediye.bursa.bel.tr/online/evrak/d.aspx/ adresine 761e6bda-9e79-4b0e-b54a-95114e3164a64 kodunu giriniz ya da varsa belge karekodunu okutunuz.

Zafer Mah. Ankara Yolu Cd. B Blok Kat:2 No: 1 16240
OSMANGAZİ / BURSA
Telefon : 444 1000
e-posta:sehirplanlama.sbmd@bursa.bel.tr Elektronik
Ağ:www.bursa.bel.tr

Bilgi için: Filiz BATTIR
HARİTA TEKNİKERİ
Telefon:

Ref No: 16208292

↑K Ö: 1/5000

Onaylı 1/5000 Ölçekli GÖRÜLE
Nazım İmar Planı Örneğidir

Vatan Caddesi Emlak Bankası Konutları A3 Blok Kat:1 Daire:6 FATİH / İSTANBUL
Tel: 0212 635 11 61 Faks: 0212 635 11 63 www.rehberdegerleme.com.tr - rehber@rehberdegerleme.com.tr

2131 PARSEL

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Metropoliten Planlama Şube Müdürlüğü

Sayı : 78058637-115.01.02- E.30749 20.02.2020
Konu : Bilgi Belge

Sayın Sadık GÜNEŞ
Balkan Mahallesi, Mümin Gençoğlu Caddesi, No:1 Nilüfer/BURSA

İlgi :17.02.2020 tarih ve E.28588 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçeniz ile, vekili bulunduğunuz Penguen Gıda Sanayi A.Ş. adına kayıtlı Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İrfaniye Mahallesi, 2131 sayılı parsele ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar planını tarafınıza verilmesi istenmektedir.

Nilüfer İlçesi, İrfaniye Mahallesi, 2131 sayılı parsel, Onaylı 1/5000 Ölçekli Görükle Nazım İmar Planı kapsamında "**Tali İş Merkezleri Alanı, İlköğretim Tesisleri Alanı, Sağlık Tesis Alanları, Kültürel Tesis Alanları, Belediye Hizmet Alanları, Kapalı ve Açık Semt Spor Alanları, Park Alanları ve Kısmen Karayolu**"nda kalmaktadır.

İlgili plan örneği, lejantı ve plan hükümleri yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bilgilerinize sunulur.

Murat AKDAŞ
Belediye Başkanı a.
İmar ve Şehircilik Dairesi
Başkanı

e imzalıdır

Ek:
1- Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı örneği, lejantı ve plan notları

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre imzalanmıştır.Aslını görmek için https://e-belediye.bursa.bel.tr/online/evrak/d.aspx/ adresine 7299563d-c2a1-45bf-98b1-4b1f774d6460 kodunu giriniz ya da varsa belge karekodunu okutunuz.

Zafer Mah. Ankara Yolu Cd. B Blok Kat:2 No: 1 16240
OSMANGAZİ / BURSA
Telefon : 444 1600
e-posta: sehirplanlama.ibmd@bursa.bel.tr Elektronik
Ağ: www.bursa.bel.tr

Bilgi için: Cem KAÇAR
Harita Kadastro Teknikeri
Telefon:

Ref.No:16208697

↑K Ö:1/5000

Onaylı 1/5000 Ölçekli SÖRÜKLE
Nazım İmar Planı Örneğidir

ASLI GİBİDİR

TAPU SURETİ

İli	BURSA	Türkiye Cumhuriyeti	Fotoğraf
İlçesi	NİLÜFER		
Mahallesi	IRFANİYE		
Köyü			
Sokağı			
Mevkii	KARA ÇALILIK	TAPU SENEDİ	

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
0,00	H21C02D	2	31	139.0	14,74 m2	

GAYRİMENKULÜN

Niteliği: TEK KATLI BETONARME ŞOKLAMA VE ÜRETİM BİNASI KONSERVE MAMUL DEPOSU ŞOKLAMA VE ÜRÜN İŞLEME ÜNİTESİ SOSYAL TEKNİK MAKİNA DAİRESİ TRAFO KAZAN DAİRESİ MALZEME DEPOSU
Planındadır

Sınırı

Zemin Sistem No : 80452862 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.

Edinme Sebebi: Tamamı DENİZ FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken PENGUEN GIDA SANAYİA.Ş. adına 6361 S.Y.Göre Devreden Adına Devir işleminden.

Sahibi: PENGUEN GIDA SANAYİA.Ş. Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		10869	26	2571		28/02/2020		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Stellne Uygundur.
Hamza ÇAMSARI
Yetkili Müdür Yardımcısı

NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

D.M.O. Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129

İli	BURSA	Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ	Fotoğraf
İlçesi	NİLÜFER		
Mahallesi	İRFANİYE		
Köyü			
Sokağı			
Mevkii			

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
0,00	H21C02D1B	7738	11		5.741,84 m2	

GAYRİMENKULÜN	
Niteliği	Arsa
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 98334185
Edinme Sebebi	İRFANİYE Mah. 6480 Ada 10 Parsel taşınmazının İmar (TSM) işleminden.
Sahibi	PENGUEN GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		1404	34	3327		11/01/2018		Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Ali Ulvi SÖZEN Tapu Müdürü						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih		NOT : * Mülkiyetin gayri aynı hakkı ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.						Tarih

İli	BURSA
İlçesi	NİLÜFER
Mahallesi	
Köyü	GÖKÇEKÖY
Sokağı	
Mevkii	PAMUK TARLALAR

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
0,00	H21C02A		544		3.300,00 m2	

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	TARLA
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 15788143
Edinme Sebebi	Tapu Senedi işleminden. 14/05/2010
Sahibi	PENGUEN GIDA SANAYI A.Ş. Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		139	6	543		13/01/1989		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Siciliine Uygundur.
Hamit IŞIK
Nilüfer Tapu Sicil Müdürü

NOT: * Müşterek mevcut ayni haklar ile şerhlerden sonra bulunduğuna müdahil olunmalıdır.
** Tapu Sicil Müdürlüğünden gerçekleştirilmiş olan kayıtlar Tapu Sicil Mevzuatına göre düzenlenmiştir.

Serdar ÖZ
YH.K.

SHÇEK - 50. YIL

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 129

Vatan Caddesi Emlak Bankası Konutları A3 Blok Kat:1 Daire:6 FATİH / İSTANBUL
Tel: 0212 635 11 61 Faks: 0212 635 11 63 www.rehberdegerleme.com.tr - rehber@rehberdegerleme.com.tr

İli	BURSA
İlçesi	Nilüfer
Bucağı	Merkez
Mahallesi	-
Köyü	İrfaniye
Sokağı	-
Mevkii	Karaçalılık

Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ

FOTOĞRAF

Emi.Vergi. Hes. No.	Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü He.	Yüzölçümü M².	Yüzölçümü Dm².
	500.000.000	Bursa H.21.c. 02.d	-	838	-	3500	-

GAYRİMENKULÜN

Vasfı	Tarla
Sınırı	paftasında
İktisabı	3/8 hissesi Kerime ALP adına iken vekili Mümin UZ bilvekale satışından ve alıcının asli hissesi ile birlikte tevhiden tesçil edildi.
Sahibi	Penguen Gıda Sanayi A.Ş.

GELDİSİ		Yevmi. No.	Cilt No.	Sayfa No.	Sıra No.	Tarihi	GİTTİSİ	
Cilt No.	9	2591	9	838	-	13.5.1996		Cilt No.
Sayfa No.	838	Siciline Uygundur. Yusuf TUNCER 19895						Sayfa No.
Sıra No.	-							Sıra No.
Tarihi	25.1.1979	S.T.						Tarihi

NOT: Mülkiyetin gayri aynı hakkar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.

Ambar Stok No. : 129

Ders Aletleri Yapım Merkezi Matbaası

TAKBİS BELGELERİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-2-2020-17:12

weblapu

Kaydı Oluşturan: EYÜP SAMAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
028120162017	20200228-960-F02076	16201

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	0/2131
Taşınmaz Kimlik No:	80452862	AT Yüzölçüm(m2):	139014.74
İl/İlçe:	BURSA/NİLÜFER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Nilüfer	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İRFANİYE Mah.	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	26/2571	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TEK KATLI BETONARME ŞOKLAMA VE ÜRETİM BİNASI KONSERVE MAMUL DEPOSU ŞOKLAMA VE ÜRÜN İŞLEME ÜNİTESİ SOSYAL TEKNİK MAKİNA DAİRESİ TRAFO KAZAN DAİRESİ MALZEME DEPOSU

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

1 / 3

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	A M:PLANINDA GÖSTERİLEN 377.13 M2 SAHA ÜZERİNDE TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Nilüfer - 17-06-1992 00:00 - 2551	-
Beyan	63 KALEMDEN İBARET TOPLAM 1.025.938.000 TL KIYMETİNDE TEFERUAT.27/06/1990 Y:2182(Şablon: Diğer)		Nilüfer - 27-06-1990 00:00 - 2182	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
519880020	(SN:8143982) PENGUEN GIDA SANAYİA.Ş. V	-	1/1	139014.74	139014.74	6361 S.Y.Göre Devreden Adına Devir 28-02-2020 10869	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

BİLGİ AMAÇLIDIR
BİLGİ AMAÇLIDIR

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Hayır	50000000.00 TL	YILLIK%60	1/0	F.B.K.	Nilüfer - 15-05-2018 11:35 - 18900

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Nilüfer - İRFANİYE Mah. - (Aktif) - 2131 Parsel	1/1	(SN:8143982) PENGUEN GIDA SANAYİA.Ş. V	50000000.00 TL	Nilüfer - 15-05-2018 11:35 - 18900	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **QCok7oRhxO** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-2-2020-11:34

webtapu

Kaydı Oluşturan: EYÜP SAMAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
028120128394	20200218-960-F01199	12839

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	15788143
İl/İlçe:	BURSA/NİLÜFER
Kurum Adı:	Nilüfer
Mahalle/Köy Adı:	GÖKÇEKÖY Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	6/543
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	0/544
AT Yüzölçüm(m2):	3300.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
36873690	(SN:8143982) PENGUEN GIDA SANAYİA.Ş. V	-	1/1	3300.00	3300.00	Satış 12-01-1989 139	-

1 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR
BİLGİ AMAÇLIDIR

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **BJc5ZXFQI** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-2-2020-11:34

Kaydı Oluşturan: EYÜP SAMAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
028120128394	20200218-960-F01199	12839

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	15376563
İl/İlçe:	BURSA/NİLÜFER
Kurum Adı:	Nilüfer
Mahalle/Köy Adı:	İRFANİYE Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	9/838
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	0/838
AT Yüzölçüm(m2):	3500.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
36144869	(SN:8143982) PENGUEN GIDA SANAYİA.Ş. V	-	1/1	3500.00	3500.00	Satış 12-05-1996 2591	-

Vatan Caddesi Emlak Bankası Konutları A3 Blok Kat:1 Daire:6 FATİH / İSTANBUL
Tel: 0212 635 11 61 Faks: 0212 635 11 63 www.rehberdegerleme.com.tr - rehber@rehberdegerleme.com.tr

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

2 / 3

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:893659) ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0470008702	Hayır	4000000.00 TL	faizsiz	1/0	F.B.K.	Nilüfer - 05-06-2018 15:01 - 21999

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Nilüfer - İRFANİYE Mah. - (Aktif) - 838 Parsel	1/1	(SN:8143982) PENGUEN GIDA SANAYİA.Ş. V	4000000.00 TL	Nilüfer - 05-06-2018 15:01 - 21999	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **SJQiZQK78** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-2-2020-11:34

Kaydı Oluşturan: EYÜP SAMAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
028120128394	20200218-960-F01199	12839

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	98334185
İl/İlçe:	BURSA/NİLÜFER
Kurum Adı:	Nilüfer
Mahalle/Köy Adı:	İRFANİYE Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	34/3327
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	7738/11
AT Yüzölçüm(m2):	5741.84
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
411083964	(SN:8143982) PENGUEN GIDA SANAYİA.Ş. V	-	1/1	5741.84	5741.84	İmar (TSM) 11-01-2018 1404	-

1 / 3

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

BİLGİ AMAÇLIDIR

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8013814) VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:8830427700	Hayır	12000000.00 TL	faizsiz	1/0	F.B.K.	Nilüfer - 06-02-2017 16:14 - 5122

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Nilüfer - İRFANİYE Mah. - (Aktif) - 7738 Ada - 11 Parsel	1/1	(SN:8143982) PENGUEN GIDA SANAYİA.Ş. V	12000000.00 TL	Nilüfer - 06-02-2017 16:14 - 5122	-

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

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

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01-263 3820 04/04/2012
Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

REHBER GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.
Akşemsettin Mahallesi, Akşemsettin Caddesi No:33,
Kat:1-2, Fatih/İSTANBUL

İlgi: a) 10.01.2012 tarih ve 4 sayılı yazınız.
b) 10.02.2011 tarih ve 16 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı başvurunuzda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınması talep edilmiştir. Konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 23.03.2012 tarih ve 10/342 sayılı toplantısında Şirketiniz talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

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

C) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Kürşad Sait BABUÇCU
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanı

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks: (312) 292 90 00 Ayrıntılı bilgi için irtibat:
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askerocağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.02.2008

No : 400699

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

Eyüp SAMAN

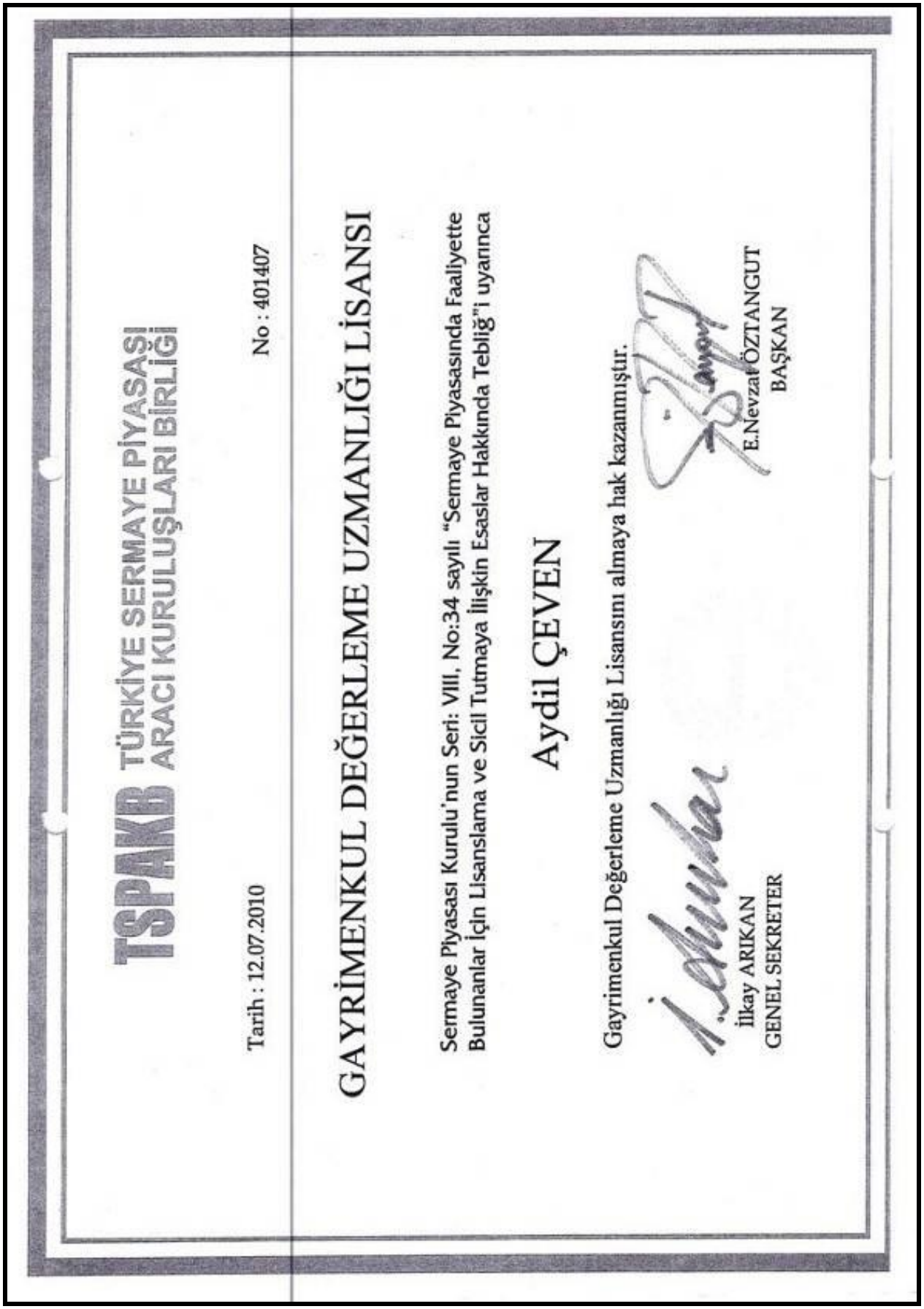
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşlar Birliği TSPAKB Türkiye KURULUŞ 2001

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Vatan Caddesi Emlak Bankası Konutları A3 Blok Kat:1 Daire:6 FATİH / İSTANBUL
Tel: 0212 635 11 61 Faks: 0212 635 11 63 www.rehberdegerleme.com.tr - rehber@rehberdegerleme.com.tr



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 12.07.2010

No : 401407

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

Aydil ÇEVEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Vatan Caddesi Emlak Bankası Konutları A3 Blok Kat:1 Daire:6 FATİH / İSTANBUL
Tel: 0212 635 11 61 Faks: 0212 635 11 63 www.rehberdegerleme.com.tr - rehber@rehberdegerleme.com.tr