

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 –

7742 ADA 2 PARSEL

GÖKÇEKÖY MAHALLESİ / 544 PARSEL

DEĞERLEME RAPORU

2023/OZ/3001

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	PENGUEN GIDA SANAYİ A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	21.12.2022
GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ	Balkan Mahallesi, Mümin Gençoğlu Caddesi, No:1 Nilüfer / BURSA adresinde yer almaktadır.
RAPOR TARİHİ	03.02.2023
RAPOR NO	2023/OZ/3001
RAPORUN KONUSU	Mülkiyeti Penguen Gıda Sanayi Anonim Şirketi'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; 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, 7742 Ada 2 Parsel sayılı, 2.984,92 m ² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli taşınmaz ve Gökçeköy Mahallesi, 544 parsel sayılı, 3.300,00 m ² yüzölçümlü "Tarla" nitelikli taşınmazın piyasa değerinin tespiti.
TAPU İNCELEMESİ	04.01.2023 tarihinde, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde yer alan takyidatlar 3.5 başlığında belirtilmiştir.
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazların imar durumları ile ilgili detaylı bilgiler 3.3 İmar Bilgileri başlığında belirtilmiştir.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.

PİYASA DEĞERİ	KDV Hariç Yasal Durum Piyasa Değerinin; 1.380.923.000,00 TL (Birmilyarüçyüzseksenmilyondokuzyüzyirmiüçbin Türk Lirası) KDV Dahil Yasal Durum Piyasa Değerinin; 1.629.489.140,00 TL (Birmilyaraltıyüzyirmidokuzmilyondörtüyükseksendokuzbinyüzkırk Türk Lirası) KDV Hariç Mevcut Durum Piyasa Değerinin; 1.400.768.000,00 TL (Birmilyardörtüzmilyonyediyüzaltmışsekizbin Türk Lirası) KDV Dahil Mevcut Durum Piyasa Değerinin; 1.652.904.240,00 TL (Birmilyaraltıyüzelliikimilyondokuzyüzdörtbinikiyüzkırk 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; Kişisel 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 03.02.2023 tarihinde, 2023/OZ/3001 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 21.12.2022 tarihinde çalışmalara başlamış, 03.02.2023 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 21.12.2022 tarihinde Penguen Gıda Sanayi Anonim Şirketi'nin yazılı değerleme talebi doğrultusunda 21.12.2022 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileştirilmiştir. 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 2023/OZ/3001 numaralı rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmî 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 28.02.2020 tarihinde 2020/OZ/1125 rapor numaralı değerlendirme raporu ve 07.03.2022 tarihinde 2022/OZ/1054 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmış olup raporlarda belirtilen değerler aşağıdaki şekildedir.

2020/OZ/1125 Numaralı Rapor

KDV Hariç Toplam Piyasa Değeri;

228.905.000, -TL (İkiyüzyirmisekizmilyondokuzyüzbeşbin Türk Lirası)

KDV Dahil Piyasa Değeri;

270.107.900, -TL (İkiyüzyetmişmilyonyüzyedibindokuzyüz Türk Lirası)

2022/OZ/1054 Numaralı Rapor

KDV Hariç Piyasa Değeri;

563.423.000,00 TL

(Beşyüzaltmışüçmilyondörtüzyirmiüçbin Türk Lirası)

KDV Dahil Piyasa Değeri;

664.839.140,00 TL

(Altyüzaltmışdörtmilyonsekiyüzotuzdokuzbinyüzkırk Türk Lirası)

BÖLÜM 2

ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Rehber Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Karagömrük Mahallesi, Vatan Caddesi, Emlak Bankası Konutları, A3 Blok, No:74, Daire:6, Fatih/İstanbul adresinde, 11.08.2010 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 1988 yılında Bursa'da 7.500 m² alanda kurulmuştur. Başlarda tamamen ihracat amacıyla kurulan Penguen Gıda, 1996 yılında yurtiçi pazarına yönelmiştir. Penguen Gıda günümüz itibarıyla 150.000 m² arazi üzerinde 75.000 m² kapalı alanda üretim faaliyetine devam etmektedir.

Penguen Gıda bugün, yüzde 70'i sözleşmeli ekim olmak üzere yaklaşık 10 bin çiftçiden oluşan ve 40 bin dekar alanı kapsayan ekim alanında, %100 yerli üretim üzerine faaliyet göstermektedir.

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

Türk Ekonomi Bankası (TEB) öncülüğünde gerçekleştirilen 2017 yılında Anadolu'nun En Büyük 500 Şirketi Araştırmasında Penguen Gıda, istihdamını en çok arttıran şirketler kategorisinde 4'üncü olmuştur.

ISO'nun 1000 Büyük Sanayi Kuruluşu 2018 sıralamasında şirketimiz 984. Sırada, (BTSO'nun "Bursa'daki En Büyük 250 Firma" 2018 sıralamasında 144. Sırada ve aynı raporun gıda tarım ve hayvancılık sektörü sıralamasında 17. Sırada, ayrıca UİB 2017 yılı verilerine göre de sektör ihracatında 3. sırada yer almıştır.

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

Şirket Yönetim Kurulu'nun 29.11.2021 tarih ve 2021/15 sayılı kararı uyarınca;

"Şirket üretim tesislerinin de üzerinde bulunduğu aktifte kayıtlı bulunan 142.514 m² arazi ile Gençoğlu Holding A.Ş., Orhan Ümit Gençoğlu, Turhan Gençoğlu'na ait 83.951 m² arazi olmak üzere toplam 226.465 m² lik alana sahip parseller üzerinde, konut, ticari alanlar, kentsel sosyal donatı alanları ile bir

bütün olacak şekilde, çevreye saygılı ve Bursa'nın gelişimiyle uyumlu konseptte sahip bir inşaat projesi ("Proje") geliştirilmesi için Şirket ile Akfen GYO A.Ş., Gençoğlu Holding A.Ş., Orhan Ümit Gençoğlu ve Turhan Gençoğlu arasında Mutabakat Metni ve Sözleşme imzalanmasına ve,

Proje çalışmaları çerçevesinde, ihracata dayalı artan taleplerin karşılanabilmesi için kapasiteyi arttırmak, hammaddeye daha yakın olabilmek ve beraberinde birçok girdi maliyetinin de aşağı çekilmesine katkı sağlayabilmek amacıyla, mevcut üretim tesisinin daha uygun bir yere taşınması için çalışmaların başlatılmasına,

Karar verilmiş olup, Akfen GYO A.Ş. ile 29/11/2021 tarihinde Mutabakat Metni imzalanarak proje çalışmaları başlatılmıştır."

2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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 Anonim Şirketi'ne ait olan; Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İrfaniye Mahallesi, 2131 numaralı parselde kayıtlı, 139.014,74 m² 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; Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İrfaniye Mahallesi, 7738 Ada 11 Parsel sayılı, 5.741,84 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli taşınmaz, 838 parsel sayılı, 3.500,00 m² yüzölçümlü, "Tarla" nitelikli taşınmaz, 7742 Ada 2 Parsel sayılı, 2.984,92 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli taşınmaz ve Gökçeköy Mahallesi, 544 parsel sayılı, 3.300,00 m² yüzölçümlü "Tarla" nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı düzenlenmiştir.

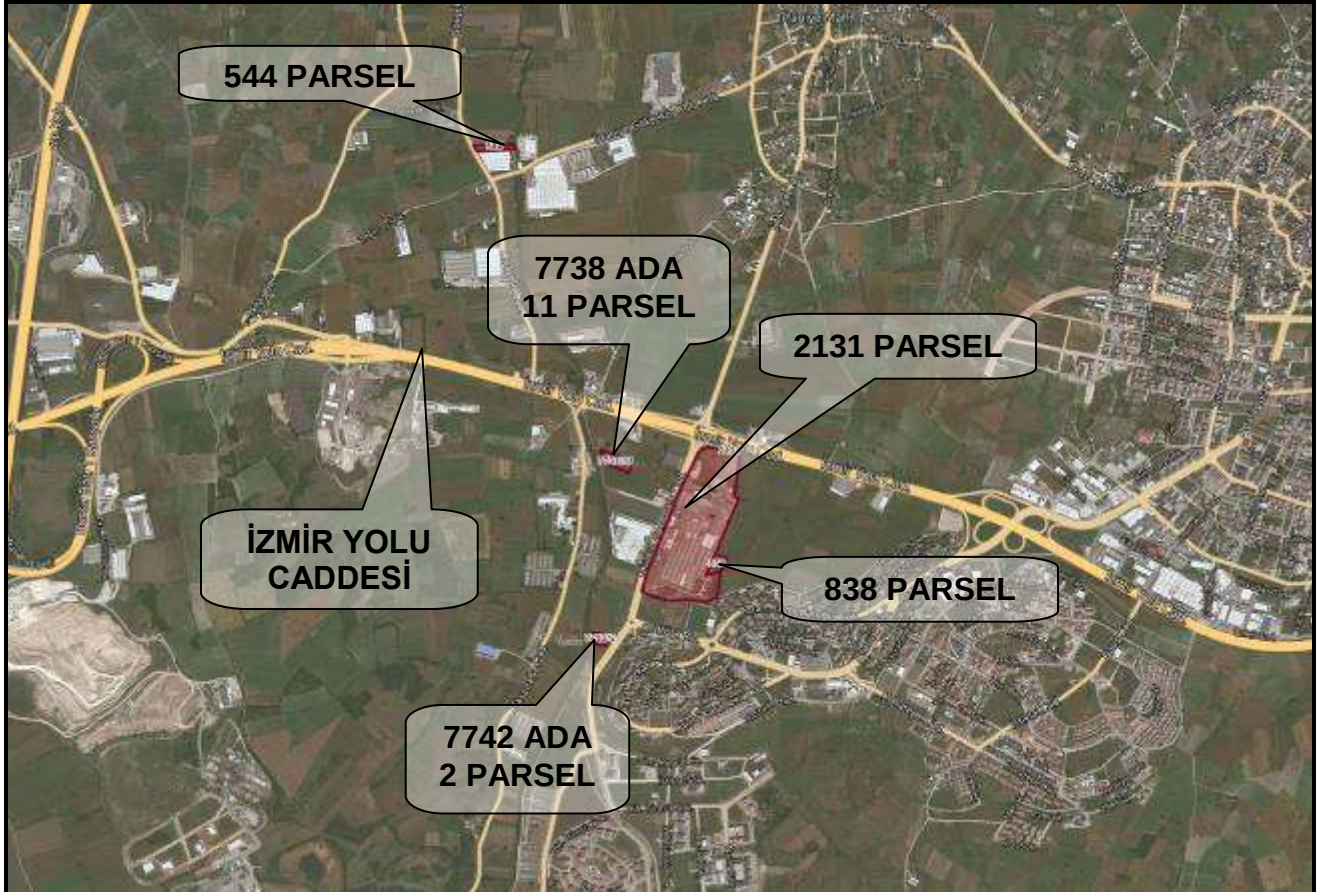
BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

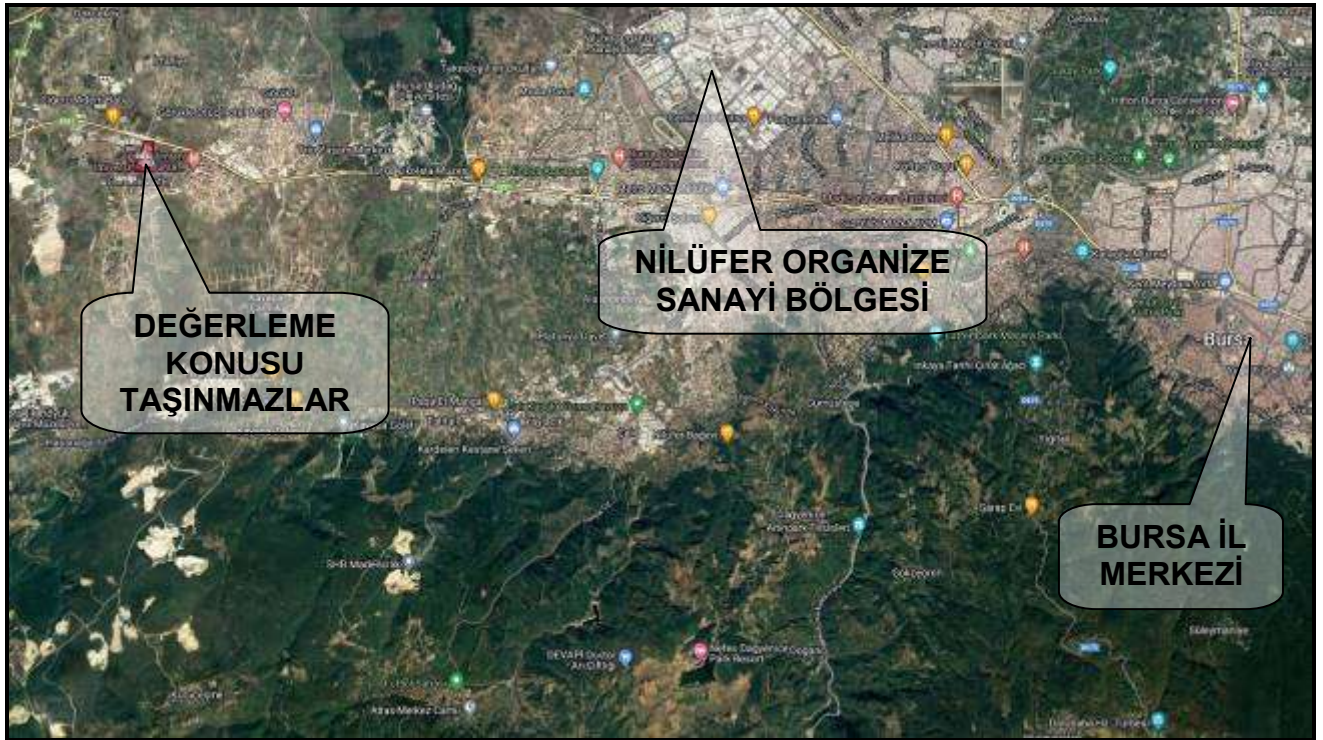
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

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, parsel 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.







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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili 5 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 Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 18.01.2023 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, Kısmen Orta Yoğunlukta Konut Alanları ve Kısmen Karayolu" alanlarında kaldığının belirtildiği tespit edilmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 18.01.2023 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 Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 18.01.2023 tarihli yazısında **838** sayılı parselin 1/5000 Ölçekli Görükle Nazım İmar Planı'nda kısmen Tali İş Merkezi, kısmen Park, kısmen Kapalı ve Açık Semt 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 ve Dere Taşkın Alanları'nda, E: 1,00 yapılaşma şartlarında yer aldığı, 7742 ada 2 parselin ise büyük kısmının "Belediye Hizmet Alanı" sınırlarında, kısmen de "Park Alanı" sınırlarında yer aldığı bilgisi şifahen alınmıştır.

3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Değerleme konusu parsellerin imar durumlarında son 3 yılda herhangi bir değişim olmadığı tespit edilmiştir.

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	H21c02d1b
İLÇESİ	NİLÜFER	ADA	7738
MAHALLESİ	İRFANİYE	PARSEL	11
SOKAK/MEVKİİ	-	TARİH / YEVMİYE	11.01.2018 / 1404
YÜZÖLÇÜMÜ	5.741,84 m ²	CİLT / SAYFA	34 / 3327
ANA TAŞINMAZ VASFI	ARSA		
MALİK	PENGUEN GIDA SANAYİ A.Ş. (1/1)		
TAKYİDAT	03.01.2023 tarihinde 13.57'de Tapu Müdürlüğü'nden edinilen TAKBİS belgesine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.		

İLİ	BURSA	PAFTA	H21c02d1b
İLÇESİ	NİLÜFER	ADA	7742
MAHALLESİ	İRFANİYE	PARSEL	2
SOKAK/MEVKİİ	-	TARİH / YEVMİYE	11.01.2018 / 1404
YÜZÖLÇÜMÜ	2.984,92 m ²	CİLT / SAYFA	34 / 3340
ANA TAŞINMAZ VASFI	ARSA		
MALİK	PENGUEN GIDA SANAYİ A.Ş. (178180200/2741872889)		
TAKYİDAT	03.01.2023 tarihinde 13.38'de Tapu Müdürlüğü'nden edinilen TAKBİS belgesine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.		

İLİ	BURSA	PAFTA	H21c02d
İLÇESİ	NİLÜFER	ADA	0
MAHALLESİ	İRFANİYE	PARSEL	838
SOKAK/MEVKİİ	KARAÇALILIK	TARİH / YEVMİYE	13.05.1996 – 2591
YÜZÖLÇÜMÜ	3.500,00m ²	CİLT / SAYFA	9 / 838
ANA TAŞINMAZ VASFI	TARLA		
MALİK	PENGUEN GIDA SANAYİ A.Ş. (1/1)		
TAKYİDAT	03.01.2023 tarihinde 13.57'de Tapu Müdürlüğü'nden edinilen TAKBİS belgesine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.		

İLİ	BURSA	PAFTA	H21c02d
İLÇESİ	NİLÜFER	ADA	0
MAHALLESİ	İRFANİYE	PARSEL	2131
MEVKİİ	KARA ÇALILIK	TARİH / YEVMİYE	28.02.2020 / 10869
YÜZÖLÇÜMÜ	139.014,74 m ²	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	<u>Beyanlar Hanesinde;</u> - 63 Kalemden ibaret toplam 1.025.938.000 TL kıymetinde teferruat. 27.06.1990 Y: 2182 (27.06.1990 – 2182) <u>İrtifaklar Hanesinde;</u> - A.M: Planında gösterilen 377,13 m² saha üzerinde TEK Genel Müdürlüğü lehine daimi irtifak hakkı. (17.06.1992 – 2551) <u>Rehinler Hanesinde;</u> - Denizbank A.Ş. lehine 1. dereceden 200.000.000,00 TL bedelle ipotek bulunmaktadır. (25.02.2022 - 14436) - Denizbank A.Ş. lehine 2. dereceden 100.000.000,00 TL bedelle ipotek bulunmaktadır. (08.08.2022 - 57708)		

İLİ	BURSA	PAFTA	H21c02a
İLÇESİ	NİLÜFER	ADA	0
MAHALLESİ	GÖKÇEKÖY	PARSEL	544
SOKAK/MEVKİİ	PAMUK TARLALAR	TARİH / YEVMİYE	13.01.1989 / 139
YÜZÖLÇÜMÜ	3.300,00m ²	CİLT / SAYFA	6 / 543
ANA TAŞINMAZ VASFI	TARLA		
MALİK	PENGUEN GIDA SANAYİ A.Ş. (1/1)		
TAKYİDAT	<u>Beyanlar Hanesinde:</u> - 6200 Sayılı Kanun'un Ek 9. Maddesi gereğince arazi toplulaştırma kapsamındadır. (13.02.2020 – 35159)		

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 ile 7742 ada 2 parsel 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. Ayrıca yerinde yapılan ölçümlerde, parsel üzerinde prefabrik 3.900,00 m² ilave ruhsatsız alan inşa edildiği görülmüştür.

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.

7738 ada 11 parsel üzerinde yer alan yapılar ruhsata tabi olmayıp, 10/07/2018 tarihli ve 30474 mükerrer sayılı Resmî 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 Yapı 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 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 Resmî 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 2131 parsel üzerinde yer alan yapıların kısmen iç mekanları görülebilmüş 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.

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 şehridir. 2021 itibarıyla 3.147.818 nüfusa sahiptir. 2016 Dünya Yaşanabilir Şehirler sıralamasında Dünya'da 28. 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 Gülerüz 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.

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

İlin en sıcak ayları Temmuz - 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.

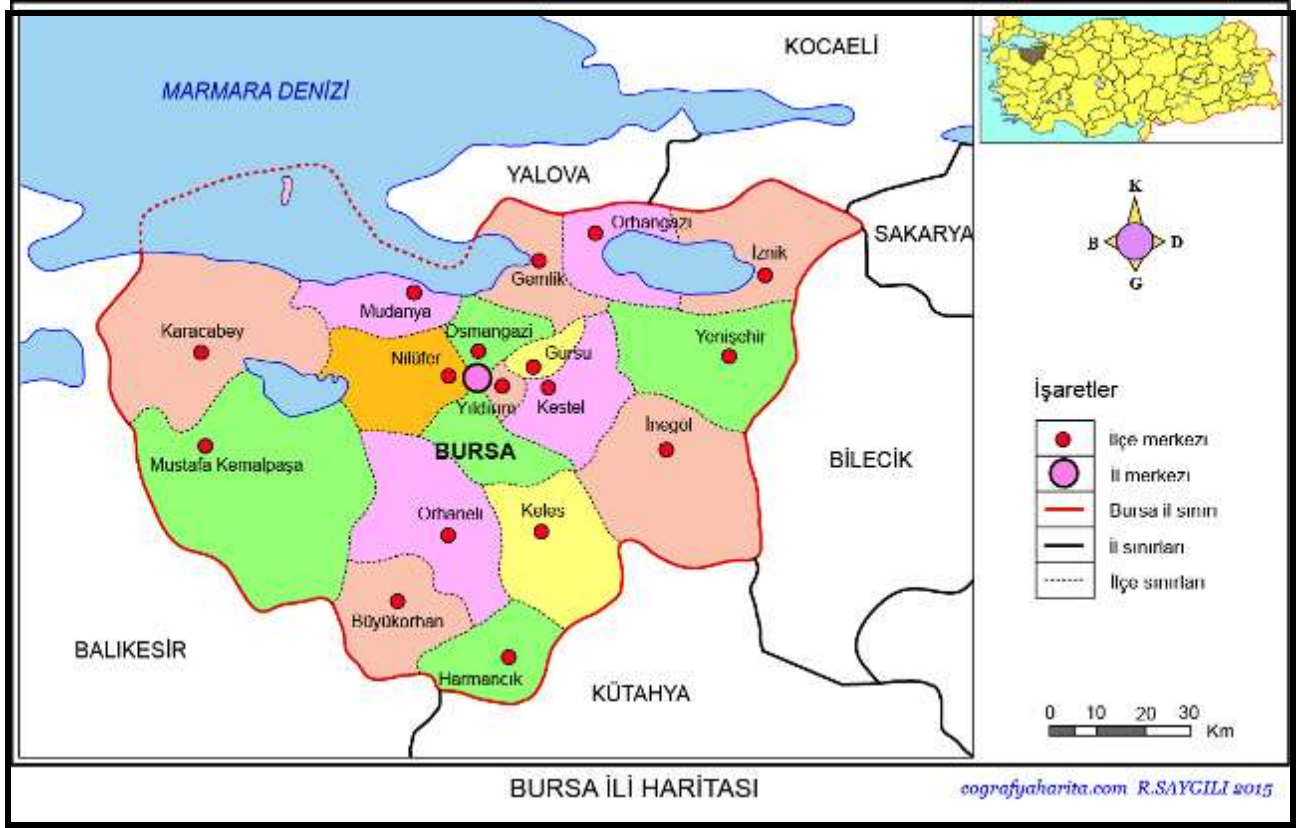


Nilüfer İlçesi

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, Büyükbalklı, 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, Badırğa, 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

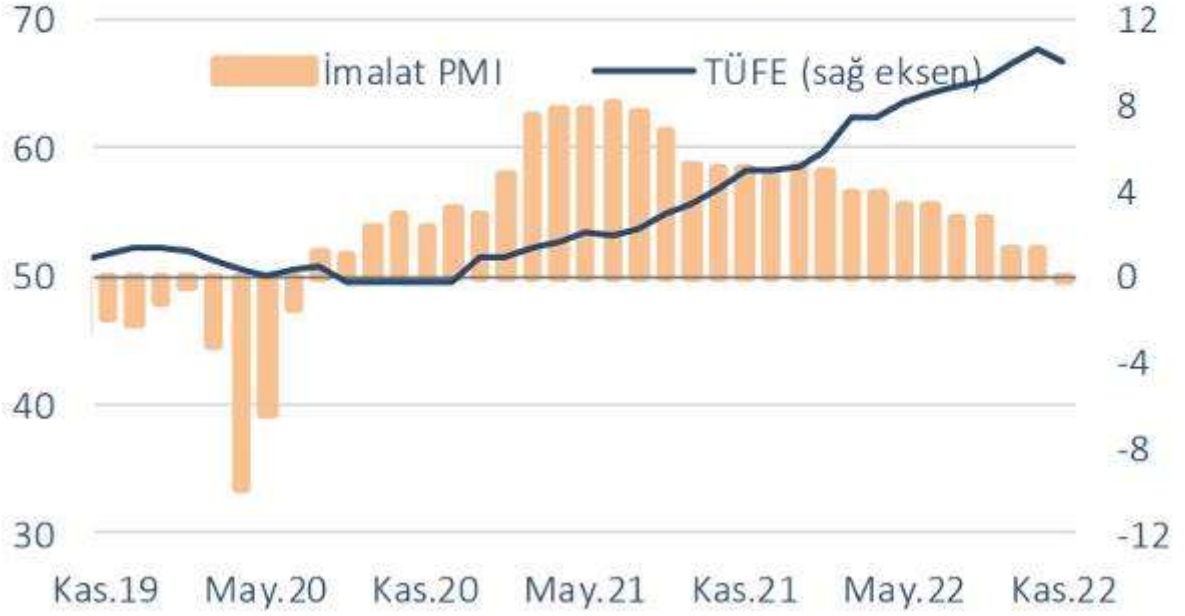
OECD, Ekonomik Görünüm raporunda 2023 yılına ilişkin küresel büyüme tahminini %2,2 düzeyinde korurken, enerji arzına ilişkin endişelerin enflasyonist baskıları arttırabileceğini belirtmiştir. ABD’de Ekim ayında enflasyon göstergelerinde iyileşme kaydedilmiş ve Kasım ayına ilişkin PMI verileri ekonomik aktivitedeki ivme kaybının belirginleştiğine işaret etmiştir.

Euro Alanı’nda Kasım ayında %10,0 düzeyine inen yıllık TÜFE enflasyonu Temmuz 2021’den bu yana ilk kez gerilemiş, enerji ve gıda fiyatlarının hariç tutulmasıyla hesaplanan çekirdek enflasyon ise yükselişini sürdürerek fiyatlardaki artışın genele yayıldığına işaret etmiştir.

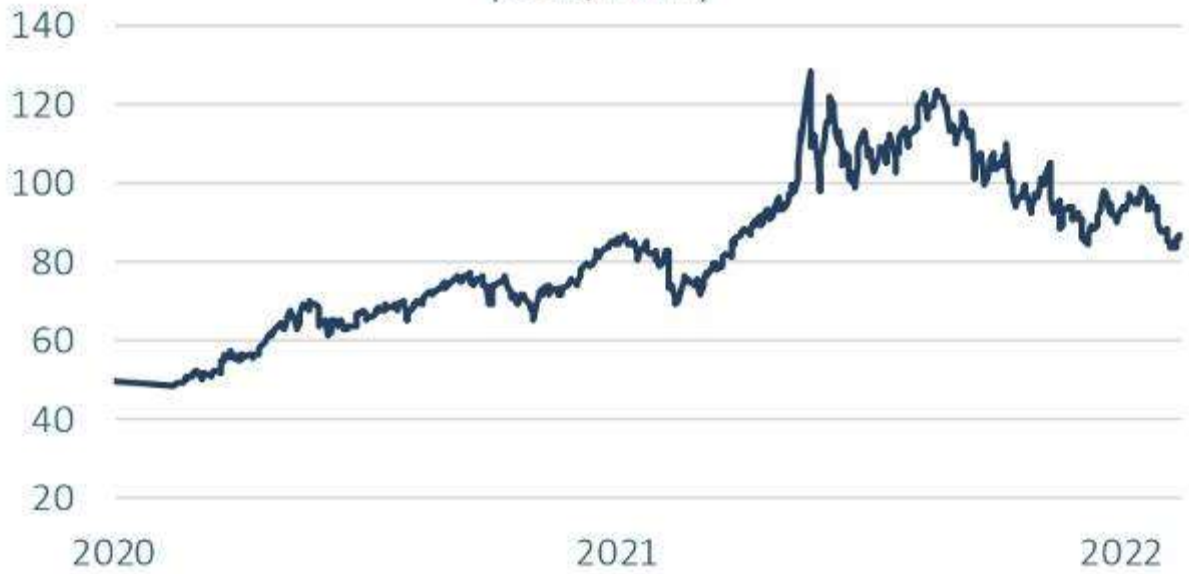
Çin Merkez Bankası Kasım ayı toplantısında politika faizinde değişikliğe gitmemiş olup, Ülkede “sıfır-Covid” politikası kapsamında uygulanan kısıtlamalar Kasım ayında ekonomik aktivite üzerinde baskı kurmaya devam etmiştir.

Kasım ayında Brent türü ham petrolün varil fiyatı, küresel ekonomik aktivitede ivme kaybının sürmesinin etkisiyle aylık bazda %9,9 azalarak 85,4 USD düzeyine gerilemiştir.

Euro Alanı'nda Yıllık Enflasyon ve PMI



Brent Türü Ham Petrol Fiyatı (USD/varil)



OECD Kasım ayı Ekonomik Görünüm raporunda küresel ekonomi için 2022 yılı büyüme tahminini % 3'ten %3,1'e revize etti. OECD yaptığı açıklamada, enerji arzına ilişkin endişelerin enflasyonist baskıları arttırabileceğini belirtirken, enflasyonla mücadele etmek için merkez bankalarının para politikasında sıkılaşmaya gitmesinin finansal kırılganlıkları arttırdığını ifade etti. Bu kapsamda küresel ekonomi için 2023 yılına ilişkin büyüme beklentisini %2,2 olarak koruyan Kuruluş, 2024 yılında küresel ekonomik aktivitenin bir miktar ivme kazanarak %2,7 genişleyeceğini belirtti. OECD, ABD ve Euro Alanı ekonomilerinin bu yıl sırasıyla %1,8 ve %3,3 büyüyeceğini, 2023 yılında ise söz konusu ekonomilerin %0,5 oranında genişleyeceğini öngörüyor. Türkiye için 2022 yılı büyüme tahminini %5,4'ten %5,3'e indiren OECD, 2023 ve 2024 yılı tahminlerini ise sırasıyla %3,0 ve %3,4 olarak açıkladı.

Türk Ekonomisi İle İlgili Gelişmeler

Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksine göre yılın üçüncü çeyreğinde yıllık bazda %3,9 büyüdü. Bu dönemde mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre iktisadi faaliyet bir önceki çeyreğe kıyasla %0,1 azalarak 2020'nin ikinci çeyreğinden bu yana ilk defa daralmıştır.

Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı Eylül'de bir önceki aya göre 0,3 puan artarak %10,1 oldu. Yılın üçüncü çeyreğinde sanayi ve tarım sektörlerinde istihdam kaybı yaşanırken, hizmet ve inşaat sektörlerinde istihdam artışı kaydedilmiştir.

Kasım ayında imalat PMI 45,7 seviyesine gerileyerek sektördeki ivme kaybının dokuzuncu aya taşındığına işaret etti. İç ve dış talep koşullarındaki zayıflığa bağlı olarak toplam yeni siparişler son iki buçuk yılın en hızlı gerilemesini sergilemiştir.

Eylül ayında cari işlemler hesabı 3 milyar USD açık verdi. 12 aylık kümülatif cari açık 39,2 milyar USD ile son 4 yılın en yüksek düzeyine ulaşmıştır.

Merkezi yönetim bütçe açığı Ekim'de yıllık bazda yaklaşık 4 kat artarak 83,3 milyar TL ile bu yılın en yüksek düzeyinde gerçekleşti. Yılın ilk 10 ayı itibarıyla bütçe açığı 128,8 milyar TL olmuştur.

Yıllık TÜFE enflasyonu Kasım ayında Mayıs 2021'den bu yana ilk kez gerileyerek %84,39 oldu. Baz etkisinin yanı sıra küresel enerji fiyatlarında yaşanan gevşemenin etkisiyle yıllık Yİ-ÜFE enflasyonu da %136'ya inmiştir.

Kasım ayı toplantısında politika faizini 150 baz puan daha düşürerek %9 seviyesine indiren TCMB, Ağustos ayında başlattığı faiz indirim döngüsünün sonlandırılmasına karar verdiğini açıklamıştır.

Kasım ayında hisse senedi piyasalarındaki hızlı yükseliş devam etmiştir.

Zincirlenmiş hacim endeksine göre Türkiye ekonomisi 2022'nin üçüncü çeyreğinde yıllık bazda %3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Yılın ikinci çeyreğine ait yıllık büyüme oranı da %7,6'dan %7,7'ye revize edilmiştir. Böylece, yılın ilk dokuz ayında Türkiye ekonomisi bir önceki yılın aynı dönemine göre %6,2 oranında büyümüştür. Öte yandan, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH, bir önceki çeyreğe kıyasla %0,1 oranında daralarak pandeminin etkilerinin hissedildiği 2020'nin ikinci çeyreğinin ardından ilk kez küçülme kaydetmiştir.

Türkiye ekonomisi yüksek enflasyonun da etkisiyle 2022'nin üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla yıllık bazda %120,50 oranında genişlemiştir. Böylece, yıllıklandırılmış GSYH büyüklüğü cari fiyatlarla 12,5 trilyon TL'yi aşarak 842,3 milyar USD'ye ulaşmıştır.



Üretim yöntemi ile GSYH verileri incelendiğinde, yılın üçüncü çeyreğinde tarım dışındaki tüm ana sektörlerin büyüme performansının reel olarak zayıfladığı görüldü. Yılın ilk yarısında daralan tarım sektörü üçüncü çeyrekte yıllık bazda %1,1 büyürken, GSYH büyümesine 0,1 puan katkı verdi. Bu dönemde, sanayi sektörünün katkısı 0,1 puan ile 2020'nin ikinci çeyreğinden bu yana en düşük seviyesine geriledi. Turizm ve finans sektörlerinin sergilediği güçlü performansa bağlı olarak hizmetler sektörü büyümeyi 4,3 puan yukarı çekti. Zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık bazda %14,1 ile son 2 yılın en hızlı daralmasını kaydeden inşaat sektörü ise GSYH büyümesini 0,8 puan sınırlandırdı.

Yılın ilk yarısında güçlü bir büyüme performansı kaydeden Türkiye ekonomisindeki ivme kaybı yılın üçüncü çeyreğinde belirginleşti. Özel tüketimin katkısının devam etmesine rağmen, net ihracatın katkısının ihrac pazarlarında ekonomik aktivitenin zayıflamasına ve güçlü seyreden ithalata bağlı olarak gerileme eğilimi sergilediği görüldü. Ayrıca, yatırım harcamalarının bir yılın ardından büyümeyi yeniden sınırlandırması da bir diğer olumsuz gelişme olarak not edildi. Önümüzdeki dönemde küresel ekonomik aktivitedeki yavaşlamanın ve enflasyonist ortamın büyüme üzerinde baskı yaratmaya devam etmesi beklenmektedir.

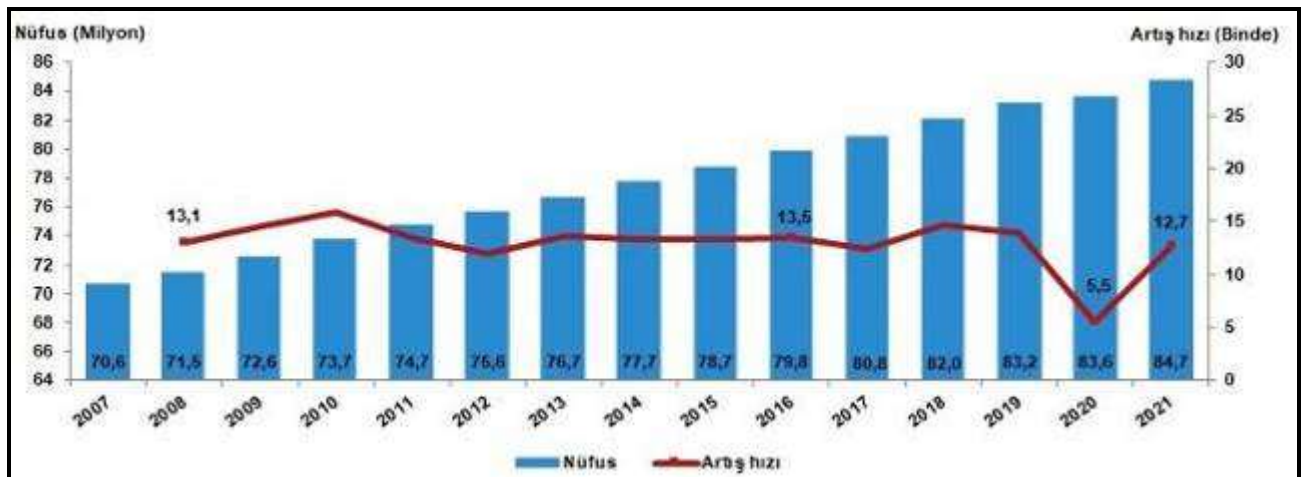


TCMB verilerine göre, konut fiyatları Eylül'de aylık bazda %4,9 ile son bir yılın en yavaş aylık artışını kaydetmiştir. Fiyatlardaki yıllık artış ise %189,2 düzeyine yükseldi. Bu dönemde konut fiyatlarındaki yıllık reel artış da %58 düzeyinde gerçekleşmiştir. Diğer taraftan konut satışlarında Temmuz ayında başlayan yıllık bazda gerileme eğilimi Ekim'de de sürdü. Bu dönemde konut satışları yıllık bazda %25,3 daralarak 103 bin adede geriledi. İpotekli konut satışları da bir önceki yılın aynı dönemine göre %52,7 azalarak 13 bin adede inmiştir. Ocak-Ekim döneminde ise, toplam konut satışları yılın ilk yarısındaki olumlu görünümün desteğiyle bir önceki yılın aynı dönemine göre %6,7 artarak yaklaşık 1,2 milyon adet olmuştur.

Nüfus ve Bileşenleri Açısından Analiz

TÜİK verilerine göre (Aralık-2021);

- Türkiye nüfusu 84 milyon 680 bin 273 kişi oldu.
- Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı.
- Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.
- Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 458 bin 626 kişi artarak 1 milyon 792 bin 36 kişi oldu. Bu nüfusun %49,7'sini erkekler, %50,3'ünü kadınlar oluşturdu.
- Yıllık nüfus artış hızı 2020 yılında binde 5,5 iken, 2021 yılında binde 12,7 oldu.
- Türkiye'de 2020 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2021 yılında %93,2 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,8'e düştü.
- İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 378 bin 448 kişi artarak 15 milyon 840 bin 900 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,71'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 747 bin 325 kişi ile Ankara, 4 milyon 425 bin 789 kişi ile İzmir, 3 milyon 147 bin 818 kişi ile Bursa ve 2 milyon 619 bin 832 kişi ile Antalya izledi.
- Türkiye'de 2020 yılında 32,7 olan ortalama yaş, 2021 yılında 33,1'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortalama yaşın erkeklerde 32,1'den 32,4'e, kadınlarda ise 33,4'ten 33,8'e yükseldiği görüldü.
- Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2020 yılına göre 1 kişi artarak 110 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 49 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 563 kişi ile Kocaeli ve 368 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme 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 m² 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 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli taşınmaz, 838 parsel sayılı, 3.500,00 m² yüzölçümlü, "Tarla" nitelikli taşınmaz ve Gökçeköy Mahallesi, 544 parsel sayılı, 3.300,00 m² 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 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.

7742 Ada 2 Parsel

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

838 Parsel

Parsel; geometrik olarak yamuk 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.

YAPI	ALAN (m²)
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 m²

Ayrıca yerinde yapılan ölçümlerde, parsel üzerinde prefabrik 3.900,00 m² ilave ruhsatsız alan inşa edildiği görülmüştür.

4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mevcut durumları ve amacına uygun kullanılabilirlik durumları dikkate alınarak değerlendirme 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,
- 7742 ada 2 parselin belediye hizmet alanında yer alması.

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 tashihi 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 Değeri)

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 değeridir. 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 değerlendirme 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 takdiridir. 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 değerlendirme 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 takdiridir 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. Özellikle 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, satılık benzer nitelikte gayrimenkuller bulunması sebebiyle Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve üzerinde yapı bulunan taşınmazlar için Maliyet Analizi Yöntemi birlikte kullanılmıştır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	ARSA DEĞERİ
139.014,74	8.500,00	1.181.625.290,00 TL

2131 PARSEL YAPI RUHSATINA GÖRE YAPI DEĞERİ					
Yapı Nitelik	Alan m ²	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet TL/m ²	Amortisman Oranı	Yapı Değeri (TL)
BAKIM ATÖLYESİ	1.263,82	IV-A	4.950,00	20%	5.004.727,20
İHRACAT KISMI	6.891,07	IV-A	4.950,00	20%	27.288.637,20
SU ARITMA HAVUZU	237,72	II-A	1.650,00	20%	313.790,40
PERSONEL SOYUNMA ODASI	4.838,00	III-A	3.450,00	20%	13.352.880,00
DIŞ PİYASA DEPO	3.915,00	III-A	3.450,00	20%	10.805.400,00
KONSERVE ÜRETİM TESİS	8.596,00	IV-A	4.950,00	20%	34.040.160,00
KONSERVE MAMUL DEPOSU	1.085,40	III-A	3.450,00	20%	2.995.704,00
ŞOKLAMA ÜNİTESİ	3.248,16	IV-A	4.950,00	20%	12.862.713,60
ŞOKLAMA VE ÜRÜN İŞLEME TESİS	5.874,76	IV-A	4.950,00	20%	23.264.049,60
SOSYAL TESİS, MAK DAİRESİ	1.107,00	III-A	3.450,00	20%	3.055.320,00
TRAFO	122,96	III-A	3.450,00	20%	339.369,60
KAZAN DR.	108,16	III-A	3.450,00	20%	298.521,60
YÖNETİM 1	1.156,92	III-A	3.450,00	20%	3.193.099,20
YÖNETİM 2	1.165,90	III-A	3.450,00	20%	3.217.884,00
SU DEPOSU	106,57	II-A	1.650,00	20%	140.672,40
DEPO	300	II-A	1.650,00	20%	396.000,00
BETONARME ZEMİN, PEYZAJ VS.					3.000.000,00
TOPLAM					143.568.928,80

2131 PARSEL MEVCUT DURUM YAPI DEĞERİ

Yapı Nitelik	Alan m ²	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet TL/m ²	Amortisman Oranı	Yapı Değeri (TL)
BAKIM ATÖLYESİ	1.263,82	IV-A	4.950,00	20%	5.004.727,20
İHRACAT KISMI	6.891,07	IV-A	4.950,00	20%	27.288.637,20
SU ARITMA HAVUZU	237,72	II-A	1.650,00	20%	313.790,40
PERSONEL SOYUNMA ODASI	4.838,00	III-A	3.450,00	20%	13.352.880,00
DIŞ PİYASA DEPO	3.915,00	III-A	3.450,00	20%	10.805.400,00
KONSERVE ÜRETİM TESİS	8.596,00	IV-A	4.950,00	20%	34.040.160,00
KONSERVE MAMUL DEPOSU	1.085,40	III-A	3.450,00	20%	2.995.704,00
ŞOKLAMA ÜNİTESİ	3.248,16	IV-A	4.950,00	20%	12.862.713,60
ŞOKLAMA VE ÜRÜN İŞLEME TESİS	5.874,76	IV-A	4.950,00	20%	23.264.049,60
SOSYAL TESİS, MAK DAİRESİ	1.107,00	III-A	3.450,00	20%	3.055.320,00
TRAFO	122,96	III-A	3.450,00	20%	339.369,60
KAZAN DR.	108,16	III-A	3.450,00	20%	298.521,60
YÖNETİM 1	1.156,92	III-A	3.450,00	20%	3.193.099,20
YÖNETİM 2	1.165,90	III-A	3.450,00	20%	3.217.884,00
SU DEPOSU	106,57	II-A	1.650,00	20%	140.672,40
DEPO	300,00	II-A	1.650,00	20%	396.000,00
İLAVE PREFABRİK ALAN	3.900,00	II-A	1.650,00	5%	6.113.250,00
BETONARME ZEMİN, PEYZAJ VS.					3.000.000,00
TOPLAM					155.795.428,20

Maliyet Yöntemine Göre 2131 Parsel Yasal Durum Değeri

Arsa Değeri	1.181.625.290,00 TL
Yapı Değeri	143.568.928,80 TL
Toplam	1.325.194.218,80 TL

Maliyet Yöntemine Göre 2131 Parsel Mevcut Durum Değeri

Arsa Değeri	1.181.625.290,00 TL
Yapı Değeri	155.795.428,20 TL
Toplam	1.337.420.718,20 TL

7738 ADA 11 PARSEL ARSA DEĞERİ

ARSA ALANI (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TOPLAM DEĞER
5.741,84	7.750,00	44.499.260,00 TL

7738 ADA 11 PARSEL YAPI DEĞERİ

YAPI NİTELİK	ALAN (m ²)	YAPI SINIFI	BİRİM MALİYET	AMORTİSMAN ORANI	YAPI DEĞERİ (TL)
BETONARME BİNA	170,00	III-A	3.450,00	25%	439.875,00
ARITMA TESİSİ HAVUZLARI	1.360,00	I-B	990,00	25%	1.009.800,00
BETONARME ZEMİN, PEYZAJ VS.					550.000,00
TOPLAM YAPI DEĞERİ					1.999.675,00

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 2022 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmıştır.

Maliyet Yöntemine Göre 7738 Ada 11 Parsel Değeri

Arsa Değeri	44.499.260,00 TL
Yapı Değeri	1.999.675,00 TL
Toplam	46.498.935,00 TL

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 değerlendirme konusu taşınmazlar için satış ve kiralama birim fiyatları belirlenmiştir. Bulunan emsaller konum, şerefiye, büyüklük, reklam kabiliyeti, kullanım fonksiyonu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

1- Dijital Emlak Gayrimenkul (Tel: 0 530 944 46 00)

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Balkan Mahallesi'nde bulunan, anayola yakın konumda, 2.798,00 m² alanlı, imarsız alanda, tarla nitelikli parselin 8.500.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	2.798 m ²	3.037,88-TL/m ²
---------------------------	----------------------	----------------------------

2- Realty World Jiva Gayrimenkul (Tel: 0 532 573 91 22)

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Dumlupınar Mahallesi'nde bulunan, 6.316,00 m² alanlı, sanayi imarlı, E: 1,00 yapılaşma şartına sahip arsa nitelikli parselin 71.000.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz konumu itibariyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde %25 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	6.316 m ²	11.241,29-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	6.316 m ²	8.430,97-TL/m ²

3- Bursa Trio Gayrimenkul (Tel: 0 533 301 24 00)

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Kurtuluş Mahallesi sınırlarında bulunan, 4.050,00 m² alanlı, ticari imarlı, arsa nitelikli parselin 50.650.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz imar şartları itibariyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde %30 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	4.050,00 m ²	12.506,17-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	4.050,00 m ²	8.754,32-TL/m ²

4- Efe İnşaat (Tel: 0 533 946 12 31)

Değerleme konusu taşınmazlara yakın ve daha iyi konumda, Kurtuluş Mahallesi'nde bulunan, 13.535,00 m² alanlı, eğitim alanı imarlı parselin 20.800.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz

konumu itibariyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde %40 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	13.535 m ²	8.865,90-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	13.535 m ²	5.319,54-TL/m ²

5- Sahibinden – Onur Bey

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Balkan Mahallesi'nde bulunan, 3.550,00 m² alanlı, imarsız alanda, tarla nitelikli parselin 7.650.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	3.550 m ²	2.413,79-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	3.550 m ²	2.154,93-TL/m ²

6- İVK Gayrimenkul (Tel: 0 530 178 26 16)

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Hasanağa Mahallesi'nde bulunan, imarsız alanda, 3.750,00 m² alanlı, tarla nitelikli parselin 7.500.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	3.750 m ²	2.000,00-TL/m ²
---------------------------	----------------------	----------------------------

7- Bursa Ticari Gayrimenkul (Tel: 0 539 495 56 29)

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Başköy Mahallesi'nde bulunan, 11.000,00 m² alanlı, 11 yaşındaki fabrika binasının 395.000.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz konum ve fiziksel özellikler itibariyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde %15 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ (PAÇAL) DEĞERİ	11.000 m ²	35.909,09-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	11.000 m ²	30.522,73-TL/m ²

8- Olcay Oruç İnşaat (Tel: 0 534 470 04 54)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 2.500 m² arsa üzerinde 1.800 m² alanlı, 10 yaşındaki fabrika binasının 16.500.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın dezavantajlı konumu, arsasının oldukça küçük olması ve yapısal özellikleri nedeniyle değerleme konusu taşınmaza pozitif yönde %50 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ (PAÇAL) DEĞERİ	1.800 m ²	9.166,67-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.800 m ²	13.750,00-TL/m ²

9- Bursa Trio Gayrimenkul (Tel: 0 533 301 24 00)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 5.300 m² arsa üzerinde 4.000 m² alanlı, 16 yaşındaki fabrika binasının 97.000.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın dezavantajlı konumu, arsasının oldukça küçük olması ve yapısal özellikleri nedeniyle değerleme konusu taşınmaza pozitif yönde %35 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ (PAÇAL) DEĞERİ	4.000 m ²	24.250,00-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	4.000 m ²	32.737,50-TL/m ²

10- Sahibinden – Sercan Şeker (Tel: 0 538 205 81 22)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 8.000 m² arsa üzerinde 6.000 m² alanlı, yeni inşa edilmiş fabrika binasının 420.000,00 TL aylık bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın yeni inşa edilmiş olması ve yapısal özellikleri nedeniyle değerleme konusu taşınmaza negatif yönde %10 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ (PAÇAL) DEĞERİ	6.000 m ²	70,00-TL/Ay/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	6.000 m ²	63,00-TL/Ay/m ²

11- Pozitif Gayrimenkul (Tel: 0 533 765 06 12)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 12.000 m² arsa üzerinde 10.000 m² alanlı, yeni inşa edilmiş fabrika binasının 470.000,00 TL aylık bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ (PAÇAL) DEĞERİ	6.000 m ²	47,00-TL/Ay/m ²
-----------------------------------	----------------------	----------------------------

4.17 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

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 **31.050, -TL/m²** olarak belirlenmiştir.

Kdv Hariç Satış Değeri:

1.530,00 m² x 31.050, -TL/m² = **47.506.500, -TL**

olarak hesaplanmıştır.

2131 Parsel

Taşınmazın birim satış değeri toplam yasal kapalı alanı üzerinden **33.000, -** TL/m² olarak belirlenmiştir.

Kdv Hariç Yasal Durum Satış Değeri:

40.017,44 m² x 33.000, -TL/m² = **1.320.575.520,00 TL**

Kdv Hariç Mevcut Durum Satış Değeri:

43.917,44 m² x 30.700, -TL/m² = **1.348.265.408,00 TL**

olarak hesaplanmıştır.

ADA / PARSEL	YÜZÖLÇÜM (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	ARSA DEĞERİ (TL)
2131 PARSEL	139.014,74	8.500,00	1.181.625.290,00
7738 ADA 11 PARSEL	5.741,84	7.750,00	44.499.260,00
7742 ADA 2 PARSEL	2.984,92	3.000,00	8.954.760,00
838 PARSEL	3.500,00	5.750,00	20.125.000,00
544 PARSEL	3.300,00	2.000,00	6.600.000,00

olarak hesaplanmıştır.

ADA / PARSEL	ARSA DEĞERİ (TL)	PENGÜEN GIDA HİSSE ORANI	HİSSEYE DÜŞEN ARSA DEĞERİ (TL)
2131 PARSEL	1.181.625.290,00	1/1	1.181.625.290,00
7738 ADA 11 PARSEL	44.499.260,00	1/1	44.499.260,00
7742 ADA 2 PARSEL	8.954.760,00	178180200/ 2741872889	582.123,65
838 PARSEL	20.125.000,00	1/1	20.125.000,00
544 PARSEL	6.600.000,00	1/1	6.600.000,00
TOPLAM	1.261.804.310,00	TOPLAM	1.253.431.673,65

EMSAL KROKİSİ



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 40,00-TL/m² ve aylık toplam kira bedelinin de 61.200, TL olabileceği düşünülmektedir.

$$1.530,00 \text{ m}^2 \times 40,00\text{-TL/m}^2 = 61.200,00 \text{ TL}$$

**KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değerinin;
61.200, -TL (Altmışbirbinikiyüz Türk Lirası)**

**KDV Dahil Toplam Aylık Kira Değerinin;
72.216, -TL (Yetmişikibinikiyüzonaltı 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 45,00-TL/m² ve aylık toplam kira bedelinin de 1.800.784,80 TL olabileceği düşünülmektedir.

$$40.017,44 \text{ m}^2 \times 45,00\text{-TL/m}^2 = 1.800.784,80 \text{ TL} \sim 1.800.000,00\text{-TL}$$

**KDV Hariç Yasal Durum Toplam Aylık Kira Değerinin;
1.800.000,00 TL** (Birmilyonsekiyüzbin Türk Lirası)

**KDV Dahil Yasal Durum Toplam Aylık Kira Değerinin;
2.124.000,00 TL** (İkimilyonyüzyirmidörtbin Türk Lirası)

$$43.917,44 \text{ m}^2 \times 43,00\text{-TL/m}^2 = 1.888.449,92 \text{ TL} \sim 1.890.000,00\text{-TL}$$

**KDV Hariç Yasal Durum Toplam Aylık Kira Değerinin;
1.890.000,00 TL** (Birmilyonsekiyüzdoksanbin Türk Lirası)

**KDV Dahil Yasal Durum Toplam Aylık Kira Değerinin;
2.230.200,00 TL** (İkimilyonikiyüzotuzbinikiyüz 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.

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 brüt 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 Açıklamasında 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 arazilerimizin de bulunduğu ada her türlü ticari yapılar, konut, sağlık, eğitim, spor, sosyal ve kültürel tesisler gibi yapılaşmaları kapsayabilecek ticaret alanına çevrilmiştir. 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. Ancak 7742 ada 2 parsel sayılı taşınmaz hisseli mülkiyet yapısına sahip olup 2984,92 m²'lik parselin 193,97 m²'lik alana düşen hissesi (178180200/2741872889) Penguen Gıda Sanayi A.Ş.'ye aittir. Parseller 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, değerlendirme 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.

YASAL DURUM DEĞERLERİ

ADA / PARSEL	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI DEĞERİ (KDV HARİÇ TL)	MALİYET YAKLAŞIMI DEĞERİ (KDV HARİÇ TL)	UYUMLAŞTIRILMIŞ PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ) (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ) (TL)
0 / 2131	1.320.575.520,00	1.325.194.218,80	1.323.000.000,00	21.600.000,00
7738/11	46.498.935,00	47.506.500,00	47.000.000,00	734.400,00
0 / 838	8.050.000,00	-	8.050.000,00	-
0 / 544	2.640.000,00	-	2.640.000,00	-
7742 / 2 (HİSSE)	232.770,00	-	233.000,00	-
TOPLAM			1.380.923.000,00	22.334.400,00

2131 PARSEL MEVCUT DURUM DEĞER HESAPLAMASI

ADA / PARSEL	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI DEĞERİ (KDV HARİÇ TL)	MALİYET YAKLAŞIMI DEĞERİ (KDV HARİÇ TL)	UYUMLAŞTIRILMIŞ PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ) (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ) (TL)
0 / 2131	1.337.420.718,20	1.348.265.408,00	1.342.845.000,00	22.680.000,00
7738/11	46.498.935,00	47.506.500,00	47.000.000,00	734.400,00
0 / 838	8.050.000,00	-	8.050.000,00	-
0 / 544	2.640.000,00	-	2.640.000,00	-
7742 / 2 (HİSSE)	232.770,00	-	233.000,00	-
TOPLAM			1.400.768.000,00	23.414.400,00

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 Resmî 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 m²** alanlı yapı bulunmaktadır. Ayrıca yerinde yapılan ölçümlerde, parsel üzerinde prefabrik 3.900,00 m² ilave ruhsatsız alan inşa edildiği görülmüştür.

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.

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 Anonim Şirketi'ne ait olan; Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İrfaniye Mahallesi, 2131 numaralı parselde kayıtlı, 139.014,74 m² 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; Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İrfaniye Mahallesi, 7738 Ada 11 Parsel sayılı, 5.741,84 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli taşınmaz, 838 parsel sayılı, 3.500,00 m² yüzölçümlü, "Tarla" nitelikli taşınmaz, 7742 Ada 2 Parsel sayılı, 2.984,92 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli taşınmaz ve Gökçeköy Mahallesi, 544 parsel sayılı, 3.300,00 m² 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, 03.02.2023 tarihli toplam değerlerinin;

	KDV HARİÇ	KDV DAHİL
YASAL DURUM DEĞERİ	1.380.923.000,00 TL	1.629.489.140,00 TL
MEVCUT DURUM DEĞERİ	1.400.768.000,00 TL	1.652.904.240,00 TL

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Eyüp SAMAN
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400699

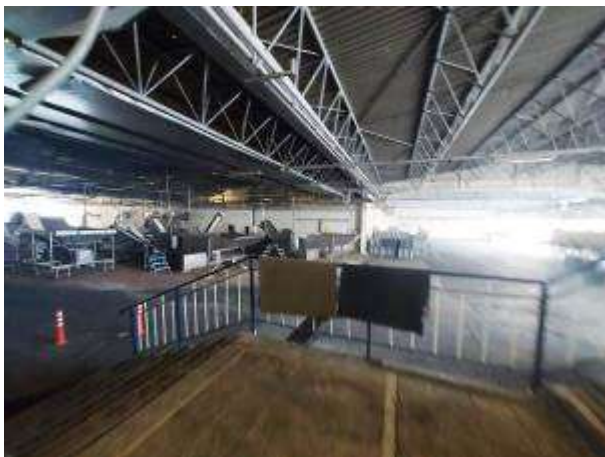
Aydil ÇEVEN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401407

TAŞINMAZLARDAN GÖRÜNÜMLER 2131 PARSEL









7738 ADA 11 PARSEL









838 PARSEL





544 PARSEL





7742 ADA 2 PARSEL





YAPI RUHSATI

YAPI RUHSATI		İş bu yapıda TÜRK STANDARTINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanları kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabul veya alınan ruhsatına esas teşkil eder.	
1. Ruhsat Veren Kurum BURSA VALİLİĞİ	2. Ruhsat Tarihi 27 ARALIK 1991	2. Ruhsat Numarası 1/012	
4. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı İlave İnşaat	5. Ruhsatın Verildiği Alanın Adı Nilüfer İlçesi	6. Posta No. H.21.C.02.0	7. Ada No. -
8. Parsel No. 1941	9. İmar Durumu Tarihi 5.12.1991	10. İmar Durumu Numarası 5.12.1991-381	11. İmar Türü -
12. Yıkıl Türü -	13. Tapu Teslim Belgesi Veren Kurum Nilüfer Tapu Sicil Md. M.3ü	14. Tapu Teslim Belgesi Tarihi 25.12.1991	15. Tapu Teslim Belgesi Numarası 5437-20-1956
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
16. Adı Soyadı / Ünvanı Penguen Gıda San. A.Ş.	20. Adı Soyadı / Ünvanı Sirket yapıyor	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 izmir karayolu 22.km		24. Adresi -	
25. Yapının her bir ünitesinin Kullanma Malesi	26. Ünite Sayısı	27. Yüz Ölçümü	28. Yol Seyri-yesi altında Kat Sayısı
	1	3248.16	-
29. Yol Seyri-yesi altında Kat Sayısı	30. Toplam Kat Sayısı	31. Yapının Yüksekliği	32. 1m2 sinin Maliyeti
1	1	5.00	828200.00
33. Yapının Sınıfı	34. Yapının Grubu		
IV	B		
TOPLAM		3248.16	
35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymet (Arsa Hariç)		36. Alt Olduğu Yıl	37. Yapının Arsa Değeri
2 690 126 112.-		1991	68 000 000.-
38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		2 758 126 112.-	
39. İskeletin Cinsi	40. İskeletin Doğru Maddesi	41. Yığma Yapının Cinsi	
Prefabrik	TUĞLA		
RUHSAT PROJELER		FENNİ MESULÜN (TUS)	
42. Mimari Proje	49. Adı Soyadı		
Gök İnşaat ve Tic. A.Ş.	Niyazi ULUÇINAR		
43. Statik Proje	50. Adresi		
11	Yeni yol tahvil Cd. No: 1/26		
44. Tesisat Projeleri	51. Teahhüdü		
Feba. Müh. M. L. H. Ş. H.	25.12.1991-74035		
45. Doğru Projeleri	46. Kazı Toplamı	47. Harcı Çıkacak 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. Mektup Tarihi	57. Mektup No.	58. Tutarı (TL)
Yol-Kanal Harcı	-	-	-
Bina-İnşaat Harcı	-	-	-
Ceza	-	-	-
Toplam		-	
59. Açıklama		60. Otopark Harcı	
1. 27.2.89/21.7		Trafik Komisyonunun	
2. 27.8		görüş ve	
3. 3.10.89/27.19		Sayılı	
4. 6.2.90/27.24		Kararı gereğince otopark	
Ruhsatlarına		kullanılabilirliği	
ilave edilmiştir.		TL Otopark	
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23, ve 26 ncı maddelerine göre tamamlanmış olup, yapının Fennî Sorumluluğunu alan fennî adamının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI Verilmiştir.			
61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası	62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası		
Emir KUTLAY İnşaat Mühendisi	SEMA MERTOL MİMAR		
63. Oda Sicil No.		64. Oda Sicil No.	
18263-16.0153		18263-16.0153	
65. Oda Sicil No.		66. Oda Sicil No.	
18263-16.0153		18263-16.0153	
67. Oda Sicil No.		68. Oda Sicil No.	
18263-16.0153		18263-16.0153	
69. Oda Sicil No.		70. Oda Sicil No.	
18263-16.0153		18263-16.0153	
71. Oda Sicil No.		72. Oda Sicil No.	
18263-16.0153		18263-16.0153	
73. Oda Sicil No.		74. Oda Sicil No.	
18263-16.0153		18263-16.0153	
75. Oda Sicil No.		76. Oda Sicil No.	
18263-16.0153		18263-16.0153	
77. Oda Sicil No.		78. Oda Sicil No.	
18263-16.0153		18263-16.0153	
79. Oda Sicil No.		80. Oda Sicil No.	
18263-16.0153		18263-16.0153	
81. Oda Sicil No.		82. Oda Sicil No.	
18263-16.0153		18263-16.0153	
83. Oda Sicil No.		84. Oda Sicil No.	
18263-16.0153		18263-16.0153	
85. Oda Sicil No.		86. Oda Sicil No.	
18263-16.0153		18263-16.0153	
87. Oda Sicil No.		88. Oda Sicil No.	
18263-16.0153		18263-16.0153	
89. Oda Sicil No.		90. Oda Sicil No.	
18263-16.0153		18263-16.0153	
91. Oda Sicil No.		92. Oda Sicil No.	
18263-16.0153		18263-16.0153	
93. Oda Sicil No.		94. Oda Sicil No.	
18263-16.0153		18263-16.0153	
95. Oda Sicil No.		96. Oda Sicil No.	
18263-16.0153		18263-16.0153	
97. Oda Sicil No.		98. Oda Sicil No.	
18263-16.0153		18263-16.0153	
99. Oda Sicil No.		100. Oda Sicil No.	
18263-16.0153		18263-16.0153	

[illegible]

62 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
2023-OZ-3001

3
4
5
6
7
8

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

DİKKAT : Bu Form 4 nüsha olarak düzenlenecektir. Asli 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 (il, ilçe)		Kod	2. Belgeyi Tarih		3. Belgeyi Numarası	4. Belgeyi veriliş mahallatı		Kod
BURSA İLİ NİLÜFER İLÇESİ GÖRÜKLE BELEDİYESİ			16.11.1999		99/18	İlave Yapının Tamamı		
5. Mahalle, caddesi, sokak, bina no.								
Karaçalılık Mevkii								
6. Pata	7. Ada No.	8. Parsel No.	9. İmar durumu tarihi		10. İmar durumu numarası			
H21c-02d	---	1941	10.10.1995		---			
11. Tapu tesdi belgesi veren kurum		12. Tapu tesdi belgesi tarihi		13. Tapu tesdi belgesi tarihi	Kod	14. Ekas yapı ruhsatının tarihi ve numarası		15. Varsa ek ruhsatnamesinin tarihi ve numarası
NİLÜFER Tapu Sicil Müd.		25.12.1991				13.01.1998		
13. Tapu tesdi belgesi no.		5437		13. Tapu tesdi belgesi no.	Kod	1998/06		
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN				
18. Adı, soyadı / Ünvanı		Kod		22. Adı, soyadı / Ünvanı		Kod		23. Vergi dairesi sicil no.
PENGUEN GIDA SANAYİ A.Ş.								
19. Bölge Olduğu Vergi Dairesi		20. Vergi dairesi sicil no.		24. Bölge Olduğu Vergi Dairesi		25. Vergi dairesi sicil no.		
-Setbaşı V.D.		7280023836						
21. Adresi				26. Adresi				
Bursa İzmir Karayolu 22. Km. BURSA								
27. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı	Kod	28. Ünite sayısı	Kod	29. Yüzölçümü (m ²)	Kod	30. Yol seviyesi altında kat sayısı	31. Yol seviyesi üstünde kat sayısı	32. Toplam kat sayısı
DIŞ PİYASA DEPO İHB.	1	3915				1	1	6,50
KONSERVE ÜRETİM TES.	1	8596				1	1	5,65
Toplam		2	12511					
37. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç)				38. Alın Oluştur Yılı		39. Yapının arsa değeri		40. Toplam maliyet (arsa dahil)
866.165.305.300.-				1999		50.000.000.000.-		916.165.305.300.-
41. İşletenin cinsi		42. İşletenin doğu maddesi		Kod		43. Yığma yapının cinsi		Kod
B.A. Prefabrik Çelikkonstrüksiyon		Tuğla						
RUHSAT EKİ PROJELER				FENNİ MES'ULÜN (TUS)				
☒ Elektrik	☐ Hava Gazı	☐ Doğal Gaz	☐ Kanalizasyon	☐ Şehir Suyu	☐ Sıcak Su	☒ Kanalizasyon	☐ Fesatek	☐ Asansör
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				Daire sayısı		47. Dairelerin özellikleri		
Konutun				Oda sayısı		48. Dairelerin özellikleri		
1 2 3 4 5 6 7+				Toplam		49. Dairelerin özellikleri		
Daire sayısı				Oda sayısı		50. Dairelerin özellikleri		
Bir dairenin yüzölçümü				Oda sayısı		51. Dairelerin özellikleri		
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanımasında ten bekimından 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				49. Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih		50. Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih		
Engin YENER İnş. Muh.				S.Semih VARLI İnş. Muh.				
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ				Ü				
51. Tetkik eden yetkilinin adı, soyadı, Ünvanı, imzası.				52. Onaylayanın adı, soyadı, Ünvanı, imzası, görevi, tarih.				
Ayşe BİLTERKİN İNCEOĞLU Mimar				Osman TERİM Belediye Başkanı Vekili				

ÇUMAYSAN Ark. Tel : 0 (312) 256 62 70 / 10 hat bxb 180 TS 10070

1. Yapı Sahibine, 2. Belediye Başkanına, 3. Maliye ve Gümrük Bakanlığına, 4. Devlet İstatistik Enstitüsüne

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

DİKKAT : Bu Form 4 nüsha olarak düzenlenecektir. Aşağı yapı sahibine, 1. nüsha belgeyi veren kurumda kalmak üzere 1 nüsha Maliye ve Gümrük Bakanlığına, 1 nüsha ise ÇİE'ye verilir.

1. Belgeyi veren kurum (B. Eski)		2. Belgenin Tarihi	3. Belgenin (İmarat)	4. Belgenin veriliş amacı
BURSA İLİ NİLÜFER İLÇESİ GÖRÜKLE BELEDİYESİ		16.11.1999	99/19	İlave Yapının Tamamı
5. Mahalle, caddesi/sokak, bina no.				
Karaçalılık Mevkii				
6. Parça	7. Ada No.	8. Parsel No.	9. İmar durumu tarihi	10. İmar durumu numarası
Pafta-02 d		1941	10.10.1995	
11. Tapu tescil belgesi veren kurum		12. Tapu tescil belgesi tarihi	13. Tapu tescil belgesi no.	14. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası
Nilüfer Tapu Sicil Müd.		25.12.1991	5437	10.10.1995 1995/34
15. Tapu tescil belgesi no.		16. Varsa ek ruhsatnamesinin tarihi ve numarası		
5437				
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		
18. Adı, soyadı / Ünvanı		22. Adı, soyadı / Ünvanı		23. Vergi dairesi sicil no.
PENGÜEN GIDA SANAYİ				
19. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		24. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		25. Vergi dairesi sicil no.
Setbaşı V.D.				
21. Adresi		26. Adresi		
Bursa İzmir Karayolu 22.Km. BURSA				
27. Yapının her bir öncesinin kullanma amacı	28. Ücreti	29. Yüzölçümü (m ²)	30. Yıl sonu itibarıyla kat sayısı	31. Yıl sonu itibarıyla kat sayısı
BAKIM ATÖLYESİ	1	1263,82	1	1
İHRACAT KİSMİ	1	6091,07	1	1
SU ARITMA HAVUZU		237,72	1	1
Toplam	3	8392,61		
32. İnşaatın toplam maliyeti (arsa hariç)		33. Ar. Olduğu Yıl		34. Yapının arsa değeri
573.122.095.895.-		1999		50.000.000.000.-
35. Toplam maliyet (arsa dahil)		36. Toplam maliyet (arsa dahil)		
623.122.095.895.-				
37. İnşaatın cinsi		38. İnşaatın diğer özellikleri		39. İnşaatın yapıldığı yıl
Çelik Konstrüksiyon		Tuğla		
RUHSAT EKI PROJELER				
FENNİ MES'ULÜN (TUS)				
☒ Elektrik ☐ Havuz Gazi ☐ Doğal Gaz ☐ Katlar ☐ Şehit Suyu ☐ Sıcak Su ☒ Kanalizasyon ☐ Fosforik ☐ Asfaltör				
40. 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.				
41. Konutta ilgili özellikler				
42. Dairenin özellikleri				
43. Dairenin özellikleri				
44. Dairenin özellikleri				
45. Dairenin özellikleri				
46. Dairenin özellikleri				
47. Dairenin özellikleri				
48. Dairenin özellikleri				
49. Dairenin özellikleri				
50. Dairenin özellikleri				
51. Dairenin özellikleri				
52. Dairenin özellikleri				
53. Dairenin özellikleri				
54. Dairenin özellikleri				
55. Dairenin özellikleri				
56. Dairenin özellikleri				
57. Dairenin özellikleri				
58. Dairenin özellikleri				
59. Dairenin özellikleri				
60. Dairenin özellikleri				
61. Dairenin özellikleri				
62. Dairenin özellikleri				
63. Dairenin özellikleri				
64. Dairenin özellikleri				
65. Dairenin özellikleri				
66. Dairenin özellikleri				
67. Dairenin özellikleri				
68. Dairenin özellikleri				
69. Dairenin özellikleri				
70. Dairenin özellikleri				
71. Dairenin özellikleri				
72. Dairenin özellikleri				
73. Dairenin özellikleri				
74. Dairenin özellikleri				
75. Dairenin özellikleri				
76. Dairenin özellikleri				
77. Dairenin özellikleri				
78. Dairenin özellikleri				
79. Dairenin özellikleri				
80. Dairenin özellikleri				
81. Dairenin özellikleri				
82. Dairenin özellikleri				
83. Dairenin özellikleri				
84. Dairenin özellikleri				
85. Dairenin özellikleri				
86. Dairenin özellikleri				
87. Dairenin özellikleri				
88. Dairenin özellikleri				
89. Dairenin özellikleri				
90. Dairenin özellikleri				
91. Dairenin özellikleri				
92. Dairenin özellikleri				
93. Dairenin özellikleri				
94. Dairenin özellikleri				
95. Dairenin özellikleri				
96. Dairenin özellikleri				
97. Dairenin özellikleri				
98. Dairenin özellikleri				
99. Dairenin özellikleri				
100. Dairenin özellikleri				

ÇUMAYIRAN Ank. Tel : 0 (312) 255 62 70 / 10 hat pbx 1998 75 48070

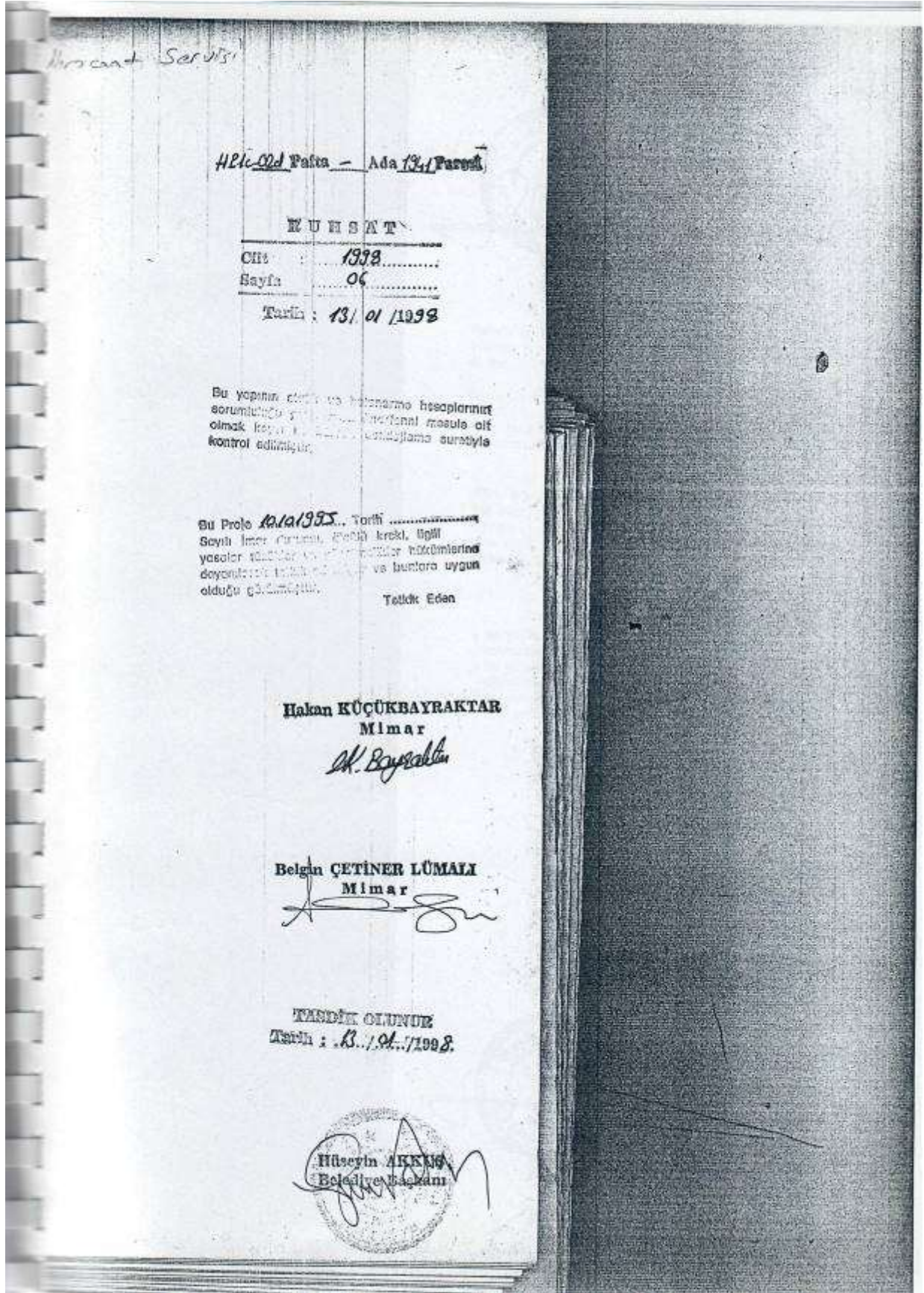
1. Yapı Sahibi, 2. Belediye Başkanı, 3. Maliye ve Gümrük Bakanlığına, 4. Devlet İstatistik Enstitüsüne

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

DİKKAT : Bu Form 4 nüsha olarak düzenlenmektedir. Aşağı yapı sahibine, 1. nüsha belgeleri veren kuruma kalmak üzere 1 nüsha Mülkiyet ve Gümruk Bakanlığına, 1 nüsha ise DİE'ne verilir.

1. Belgeli verilen kurum (il, ilçe) BURSA İLİ NİLÜFER İLÇESİ GÖRÜKLE BELEDİYESİ		Kod	2. Belgeli Tarihi 18.11.1999	3. Belgeli Harcı 99/20	4. Belgeli veriliş tarihi İlave Yapının Tamamı
5. Mahalle, cadde/askar, bina no. Karaçalılık Mevkii					
6. Paha H21c-02d	7. Ada No. ---	8. Parsel No. 1941	9. İmar durumu tarihi 10.10.1995	10. İmar durumu numarası ---	
11. Tapu sicil belgesi veren kurum Nilüfer Tapu Sicil Mld.		12. Tapu sicil belgesi tarihi 25.12.1991	13. Tapu sicil belgesi no. 5437	14. İlahe yapı ruhsatının tarihi ve numarası 22.05.1996 1996/28	17. Var ise ruhsatın değiştirilme tarihi ve numarası
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN		
18. Adı, soyadı / Ünvanı PENGUEN GIDA SANAYİ A.Ş.		Kod	22. Adı, soyadı / Ünvanı		Kod
19. Başlı Odağı Vergi Dairesi Setbağı V.D.		20. Vergi dairesi adı no. 7280023836	24. Başlı Odağı Vergi Dairesi		25. Vergi dairesi adı no.
21. Adres Bursa İzmir Karayolu 22.Km. BURSA			26. Adresi		
27. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı	Kod	28. Üniteler Sayısı	29. Yüzölçümü (m ²)	Kod	30. Yıl sonu itibarıyla kat sayısı
PERSONEL SOYUNMA	ODA 1	4838	---	2	2
Toplam		1	4838		
37. İnşaatın toplam maliyeti (brüt) (milyar TL) 344.945.867.400.-		38. Ar Odağı Yılı 1999	39. Yapının arsa değeri 50.000.000.000.-	40. Toplam maliyet (brüt) (milyar TL) 394.945.867.400.-	
41. İskanet sınıfı B.A.K.		42. İskanet dağılımı Tuğla	Kod	43. Yıkma yapının sınıfı	Kod
RUHSAT EKİ PROJELER					
☒ Çukuk	☐ Havza Gazi	☐ Doğal Gaz	☐ Kaldırım	☐ Beher Suyu	☐ Sıcak Su
FENNİ MES'ULÜN (TUS)					
☒ Elektrik	☐ Havza Gazi	☐ Doğal Gaz	☐ Kaldırım	☐ Beher Suyu	☐ Sıcak Su
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. Konutta ilgili özellikler			47. Davranış özellikleri		
Konutun	Oda sayıları				
	1	2	3	4	5
	6	7	8	9	10
	11	12	13	14	15
	16	17	18	19	20
	21	22	23	24	25
	26	27	28	29	30
	31	32	33	34	35
	36	37	38	39	40
	41	42	43	44	45
	46	47	48	49	50
	51	52	53	54	55
	56	57	58	59	60
	61	62	63	64	65
	66	67	68	69	70
	71	72	73	74	75
	76	77	78	79	80
	81	82	83	84	85
	86	87	88	89	90
	91	92	93	94	95
	96	97	98	99	100
	101	102	103	104	105
	106	107	108	109	110
	111	112	113	114	115
	116	117	118	119	120
	121	122	123	124	125
	126	127	128	129	130
	131	132	133	134	135
	136	137	138	139	140
	141	142	143	144	145
	146	147	148	149	150
	151	152	153	154	155
	156	157	158	159	160
	161	162	163	164	165
	166	167	168	169	170
	171	172	173	174	175
	176	177	178	179	180
	181	182	183	184	185
	186	187	188	189	190
	191	192	193	194	195
	196	197	198	199	200
	201	202	203	204	205
	206	207	208	209	210
	211	212	213	214	215
	216	217	218	219	220
	221	222	223	224	225
	226	227	228	229	230
	231	232	233	234	235
	236	237	238	239	240
	241	242	243	244	245
	246	247	248	249	250
	251	252	253	254	255
	256	257	258	259	260
	261	262	263	264	265
	266	267	268	269	270
	271	272	273	274	275
	276	277	278	279	280
	281	282	283	284	285
	286	287	288	289	290
	291	292	293	294	295
	296	297	298	299	300
	301	302	303	304	305
	306	307	308	309	310
	311	312	313	314	315
	316	317	318	319	320
	321	322	323	324	325
	326	327	328	329	330
	331	332	333	334	335
	336	337	338	339	340
	341	342	343	344	345
	346	347	348	349	350
	351	352	353	354	355
	356	357	358	359	360
	361	362	363	364	365
	366	367	368	369	370
	371	372	373	374	375
	376	377	378	379	380
	381	382	383	384	385
	386	387	388	389	390
	391	392	393	394	395
	396	397	398	399	400
	401	402	403	404	405
	406	407	408	409	410
	411	412	413	414	415
	416	417	418	419	420
	421	422	423	424	425
	426	427	428	429	430
	431	432	433	434	435
	436	437	438	439	440
	441	442	443	444	445
	446	447	448	449	450
	451	452	453	454	455
	456	457	458	459	460
	461	462	463	464	465
	466	467	468	469	470
	471	472	473	474	475
	476	477	478	479	480
	481	482	483	484	485
	486	487	488	489	490
	491	492	493	494	495
	496	497	498	499	500
	501	502	503	504	505
	506	507	508	509	510
	511	512	513	514	515
	516	517	518	519	520
	521	522	523	524	525
	526	527	528	529	530
	531	532	533	534	535
	536	537	538	539	540
	541	542	543	544	545
	546	547	548	549	550
	551	552	553	554	555
	556	557	558	559	560
	561	562	563	564	565
	566	567	568	569	570
	571	572	573	574	575
	576	577	578	579	580
	581	582	583	584	585
	586	587	588	589	590
	591	592	593	594	595
	596	597	598	599	600
	601	602	603	604	605
	606	607	608	609	610
	611	612	613	614	615
	616	617	618	619	620
	621	622	623	624	625
	626	627	628	629	630
	631	632	633	634	635
	636	637	638	639	640
	641	642	643	644	645
	646	647	648	649	650
	651	652	653	654	655
	656	657	658	659	660
	661	662	663	664	665
	666	667	668	669	670
	671	672	673	674	675
	676	677	678	679	680
	681	682	683	684	685
	686	687	688	689	690
	691	692	693	694	695
	696	697	698	699	700
	701	702	703	704	705
	706	707	708	709	710
	711	712	713	714	715
	716	717	718	719	720
	721	722	723	724	725
	726	727	728	729	730
	731	732	733	734	735
	736	737	738	739	740
	741	742	743	744	745
	746	747	748	749	750
	751	752	753	754	755
	756	757	758	759	760
	761	762	763	764	765
	766	767	768	769	770
	771	772	773	774	775
	776	777	778	779	780
	781	782	783	784	785
	786	787	788	789	790
	791	792	793	794	795
	796	797	798	799	800
	801	802	803	804	805
	806	807	808	809	810
	811	812	813	814	815
	816	817	818	819	820
	821	822	823	824	825
	826	827	828	829	830
	831	832	833	834	835
	836	837	838	839	840
	841	842	843	844	845
	846	847	848	849	850
	851	852	853	854	855
	856	857	858	859	860
	861	862	863	864	865
	866	867	868	869	870
	871	872	873	874	875
	876	877	878	879	880
	881	882	883	884	885
	886	887	888	889	890
	891	892	893	894	895
	896	897	898	899	900
	901	902	903	904	905
	906	907	908	909	910
	911	912	913	914	915
	916	917	918	919	920
	921	922	923	924	

2131 PARSEL PROJE KAPAĞI



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

Anıtma 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
Anıtma Verimi (%) : 98
Deşarj Yeri : ALICI ORTAM(Hasanağa Deresi)
Anıtma Çamuru Miktarı(Ton/Yıl) : 5
Anıtma 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 cezaı yaptırım uygulanacaktır.

İMAR DURUMLARI



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



Sayı : E-90240332-115.01.02-8077
Konu : Bilgi Belge

18.01.2023

PENGUEN GIDA SANAYİ A.Ş.
Balkan Mahallesi, Mümin Gençoğlu Caddesi, No:1 Nilüfer/BURSA

İlgi : 17.02.2020 tarih ve E.28603 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçeniz ile, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Gökçeköy Mahallesi, 544 sayılı parsel, İrfaniye Mahallesi, 2131 parsel, 7738 ada 11 parsel ve 838 sayılı parsellere ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar planını tarafımıza 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, Kısmen Orta Yoğunlukta Konut Alanları ve Kısmen Karavolu"nda, 838 sayılı parsel; "Tali İş Merkezleri Alanı, Park Alanları ve Kısmen Kapalı ve Açık Semt Spor Alanları"nda, 7738 ada 11 sayılı parsel; "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları ve Dere Taşkın Alanları"nda kalmaktadır.

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 rica ederim.

Başar BULUT
Belediye Başkanı a.
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkan V.

Ek:

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

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu : 7888aa2b-6bac-4cc5-aebe-9fe7bf02a30b
Zafer Mah. Ankara Yolu Cd. B Blok Kat:2 No: 1 16240 OSMANGAZI / BURSA
Telefon : 444 1600
e-posta: sehirciplanlama.sbm@bursa.bel.tr Elektronik Ağ: www.bursa.bel.tr
Kep Adresi: bursa.buysuksehir.genelevrak@hs03.kep.tr

Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/bursa-buyuksehir-belediyesi/bysb>

Bilgi için: Cem KAÇAR
Harita Kadastro Teknikeri
Telefon:

Ref.No:21888058



2131 PARSEL – 838 PARSEL – 7738 ADA 1 PARSEL

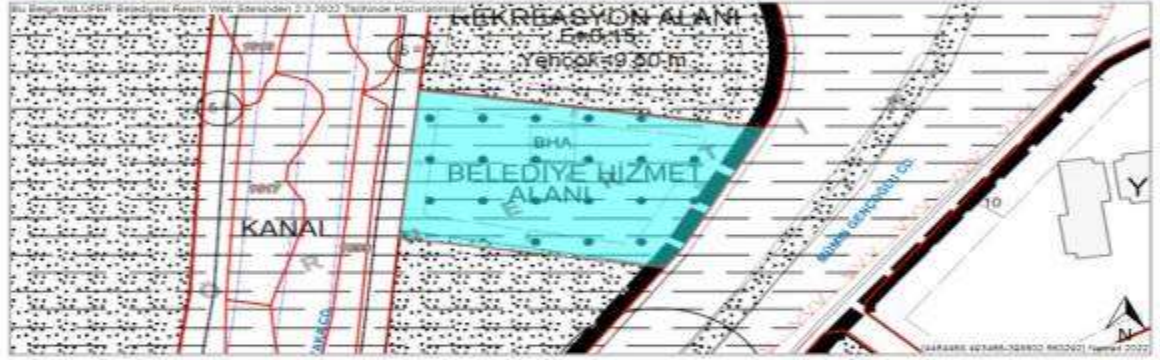


7742 ADA 2 PARSEL

**T.C. NİLÜFER BELEDİYESİ**
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

ÖNEMLİ NOTLAR:

- 1- Çizim, ölçüm ve yorumlama hatalarından sorumlu değildir. Çizim, ölçüm ve yorumlama hatalarından sorumlu değildir.
- 2- Çizim, ölçüm ve yorumlama hatalarından sorumlu değildir. Çizim, ölçüm ve yorumlama hatalarından sorumlu değildir.
- 3- Çizim, ölçüm ve yorumlama hatalarından sorumlu değildir. Çizim, ölçüm ve yorumlama hatalarından sorumlu değildir.
- 4- Çizim, ölçüm ve yorumlama hatalarından sorumlu değildir. Çizim, ölçüm ve yorumlama hatalarından sorumlu değildir.
- 5- Çizim, ölçüm ve yorumlama hatalarından sorumlu değildir. Çizim, ölçüm ve yorumlama hatalarından sorumlu değildir.
- 6- Çizim, ölçüm ve yorumlama hatalarından sorumlu değildir. Çizim, ölçüm ve yorumlama hatalarından sorumlu değildir.
- 7- Çizim, ölçüm ve yorumlama hatalarından sorumlu değildir. Çizim, ölçüm ve yorumlama hatalarından sorumlu değildir.
- 8- Çizim, ölçüm ve yorumlama hatalarından sorumlu değildir. Çizim, ölçüm ve yorumlama hatalarından sorumlu değildir.
- 9- Çizim, ölçüm ve yorumlama hatalarından sorumlu değildir. Çizim, ölçüm ve yorumlama hatalarından sorumlu değildir.
- 10- Çizim, ölçüm ve yorumlama hatalarından sorumlu değildir. Çizim, ölçüm ve yorumlama hatalarından sorumlu değildir.



[KML İndir \(*\)](#)

KML Formatında Parsel Geometrisini İNDİR (TEST Amaçlıdır)

Plan Fonksiyon Uyan(*)	Parselde birden fazla plan fonksiyonu mevcuttur. Yapılaşma koşulları için "Plan Fonksiyon" bilgisi üzerine tıklayınız.
Plan Fonksiyonu	- Çiçekparksı parsel içinde çözülür: - Uygulama İmar Planı plan notları ekindedir. - Parantez içinde belirtilen alan, parselin fonksiyonunda kalan miktarını gösterir. Köşen Terası: Hizmet Alanı (2897,5 m²) Köşen Park (86,5 m²)
Yapı Adısı Notu	-
Plan Özel Notu	-
Zemin Durumu	-
Kısıtlama Notu	-
Hava Mania	-
Parselasyon	-

KADASTRO PARSELI

İl	BURSA	Pafta	H21C02D1C
İlçe	NİLÜFER	Ada/Parsel	7742 / 2
Tapu Kütüğü	BALKAN	Parsel Alanı (*)	2984,34 m² (Tapu alanı değişimi) (İmar)

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

Ölçeği	1/1000	Kat Adedi	-
Tasdik Tarihi - No'su	12.05.2011 - 448	İnşaat Nizamı	-
Planı Adı	1/1000 Ölçekli İrtibatlı İzmir Yolu Güneyi Çıkarma Alanları Uygulama İmar Planı	T.A.K.B.	-
Bina Yüksekliği	-	K.A.K.S. (Emsal)	-
Ön Bahçe	-	Kot Alınacak Nokta	-
Yan Bahçe	-		
Arka Bahçe	-		
Bina Derinliği	-		

KADASTRO PARSEL ADRESİ

İdare Mahalle Adı	BALKAN
Cadde / Sokak	MÜHÜR GENÇOĞLU CD.
Kapı No	20

KADASTRO PARSEL KONUM BİLGİSİ (*)

Projeksiyon	ED50 (European Datum 1950), Transvers Merkatör (TM), Bölge: Turkey (+30), Dilim Genişliği: 3°, D.O.M=30°, EPSG: 2320
Karşılık Koordinat	SAGA(Y)= 398478.10m - YUKARI(X)= 4454440.53m
Coğrafi Koordinat	40° 13' 0.06" N 26° 48' 20.67" E
MESSE Parsel	Tapu/Parsel Sorgu

(*)UYARI: Tapu alanı değildir.

(*)UYARI: Yönlendirme mesajı dikkate alınmaz.

(*)UYARI: Parselin orta noktasına ait koordinat değeridir.

(*)UYARI: Koordinatlar bilgi amaçlıdır. Netcad 8.0'de kullanılabilir.

YALNIZCA BİLGİ AMAÇLIDIR

Herhangi bir resmi işlem için kullanılamaz.

Bu belge 02.05.2022 tarihinde hazırlanmıştır.

Turgay ERDEM
Nilüfer Belediye Başkanı

netcad

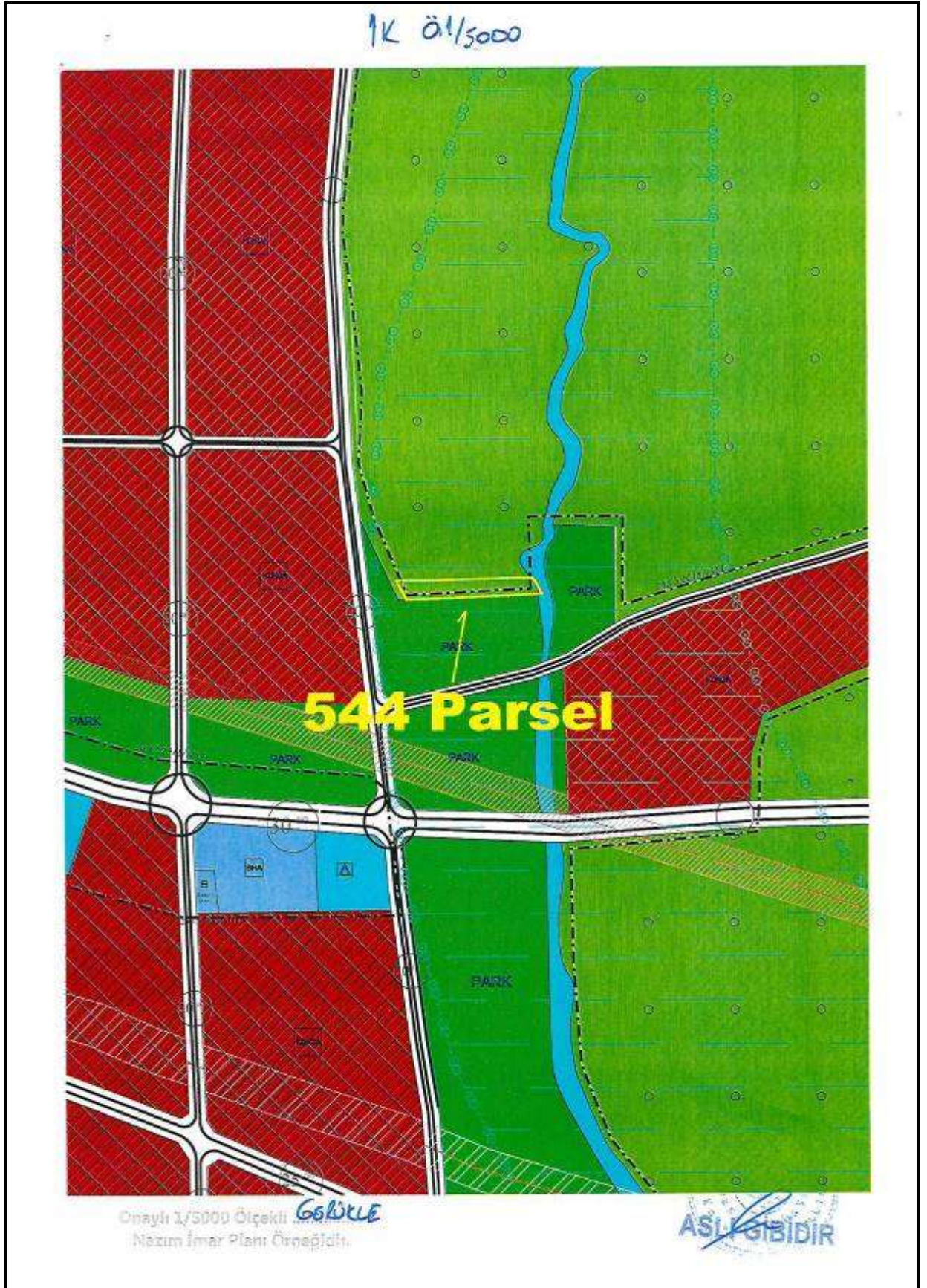
71

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

2023-OZ-3001

544 PARSEL



TAPU SURETİ

İli BURSA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf				
İlçesi NİLÜFER								
Mahallesi KAPANIYE								
Köyü								
Sokağı								
Mevki KARA ÇALILIK								
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0,00		H21C02D		2131		ha	m ²	dm ²
					139.014,74 m ²			
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 Planındadır								
Sınırı Zemin Sistem No : 80452862 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.								
Tanımı DENİZ FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken PENGUEN GIDA SANAYİ A.Ş. adına 6361 S.Y.Göre Devreden Adına Devir işleminden.								
Edinme Sebebi								
PENGUEN GIDA SANAYİ A.Ş. Tam								
Sahibi								
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi		
Cilt No.	10869	26	2571		28/02/2020	Cilt No.		
Sahife No.	Sahife ilgilidir. Hamza CAMSAKLI Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.		
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih	NOT : * Müktefinin geçti ayın hakları ile satış işlemi yapıldığına müdahale edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.					Tarih		

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		
0,00		H21C02D1B	7738	11	ha	m ²	dm ²
		5.741,84 m ²					
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Arsa					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 98334185					
	Edinme Sebebi	İRFANİYE Mah. 6480 Ada 10 Parsel taşınmazın 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.		Sahife Uygunudur. Ali Ulu SOZEN Tapu Müdürü					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih		NOT : * Mülkün gayri menkuller için tapu kütüphanesine müracaat edilmelidir. ** Tescilli Karar ve Resmleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.					Tarih

İl	BURSA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf						
İlçesi	NİLÖFER									
Mahallesi										
Köyü	GÖKÇEKÖY									
Sokağı										
Mevkii	PAMUK TARLALAR									
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	H21C02A	Ada No.		Parsel No.	544	Yüzölçümü		
								ha	m²	dm²
								3.300,00 m²		
Niteliği	TARLA									
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 15788143									
Edinme Sebebi	Tapu Senedi işleminden: 14/05/2010									
Sahibi	PENGÜEN GIDA SANAYİ 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.	Siciline Uygundur. Hamit IŞIK Nilüfer Tapu Sicil Müdürlüğü					Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				
NOT: * Mülküne birinci ayni haklar ile yüklenmiş borçlanımlarına ilişkin bilgileri Tapu Sicil Müdürlüğü'nden sorgulanan borçlanımlar Tapu Sicil Müdürlüğüne gönderilmiştir.										

SHÇEK - 50. YIL

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 129

İli	BURSA	 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		FOTOĞRAF		
İlçesi	Nilüfer					
Bucağı	Merkez					
Mahallesi	-					
Köyü	İrfaniye					
Sokağı	-					
Mevkii	Karaçalılık					
Eml.Vergi. Hes. No.	Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
	500.000.000	Bursa H.21.C. 02.d	-	838	He.	M ² . Dm ² .
					-	3500 -
Vasfı	Tarla					
Sınırı	pastasında					
İktisabı	3/8 hissesi Kerime ALP adına iken vekili Mumin UZ bilvekele satışından ve alıcının asli hissesi ile birlikte tevhidten tespil edildi.					
Sahibi	Penguen Gıda Sanayi A.Ş.					
GELDİSİ		Yevmi. No.	Cilt No.	Sayfa No.	Sıra No.	Tarihi
Cilt No.	5	2591	9	838	-	10.5.1996
Sayfa No.	838	Siciline Uygundur.				Cilt No.
Sıra No.	-	19895				Sayfa No.
Tarihi	25.1.1979	NOT: Mülkiyet gayrimenkul hakları üzerindeki S.T. 1000 kopyasına mülkiyet edilmektedir				Sıra No.
						Tarihi

Ders Aletleri Yapım Merkezi Matbaası

TAKBİS BELGELERİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler - ŞBİ var)					
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parcel	: -544		
Zemin No	: 15788143	Yatışım	: 3.506,00 m2		
İl / İlçe	: BURSA/NİLÜFER	Ana Tap Niteliği	: TARLA		
Kararın Adı	: NİLÜFER TM				
Mahalle / Köy Adı	: ÖZKÖYÜ Mh.				
Mevki	: PAMUK TARLALARI				
Çift / Sayfa No	: 4 / 543				
Kayıt Durum	: Aktif				

TAŞINMAZ ŞERH / DEYAN / İRTİFAK					
ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yirmiye	Terhis Sebti - Tarih - Yev	
Beyan	6299 Sayılı Kanunun Ek 9. Maddesi gereğince resmi tapu kayıtlarına kayıtlıdır. (Beyan Tarih: 15/04/2023, Beyan Tarih: 13/08/2020 - Süre)	DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	13/08/2020 - 33159		

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Ehliyet No	Hisse Pay/Payda	Metrekaresi	Edinme Sebti - Tarih - Yev
34873496	PENGÜEN GIDA SANAYİ A.Ş.	TAM	3.500,00	3.500,00	Satış - 13/01/1989 - 139

* Tesit edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tınalmaktadır.

Raporlayan: tk35817
Sınan KUTLU
Kayıtlara Uygundur
3.01.2023

Rapor Tarih / Sayı : 3.01.2023 13:57

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)					
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parcel	: -838		
Zemin No	: 15135665	Yatışım	: 3.500,00 m2		
İl / İlçe	: BURSA/NİLÜFER	Ana Tap Niteliği	: TARLA		
Kararın Adı	: NİLÜFER TM				
Mahalle / Köy Adı	: İRTİFAK Mh.				
Mevki	: KARACALIJK				
Çift / Sayfa No	: 9 / 838				
Kayıt Durum	: Aktif				

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Ehliyet No	Hisse Pay/Payda	Metrekaresi	Edinme Sebti - Tarih - Yev
36144034	PENGÜEN GIDA SANAYİ A.Ş.	TAM	3.500,00	3.500,00	Satış - 13/05/1986 - 2591

* Tesit edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tınalmaktadır.

Raporlayan: tk35817
Sınan KUTLU
Kayıtlara Uygundur
3.01.2023

Rapor Tarih / Sayı : 3.01.2023 13:57

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - Şİİ var)					
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parcel	: 7758/11		
Zemin No	: 98334185	Yüzölçüm	: 5.741,84 m2		
İl / İlçe	: BURSA/NİĞÖZER	Ana Tap. Niteliği	: Arsa		
Kurum Adı	: NİĞÖZER TM				
Mahalle / Köy Adı	: İRFANİYE Mah.				
Mezhi	:				
Cilt / Sayfa No	: 34 / 3327				
Kayıt Durumu	: Aktif				

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Ehliyet No	Hisse Pay/Payda	Metrokare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
411983564	PENGÜEN GIDA SANAYİ A.Ş.	TAM		5.741,84	İmar (TSM) - 11.01.2018 - 1464

* Tesit edilen perçiler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: İK35817
Sistem Kilitli
Kaydın Uygunluğunda
3.01.2023

Rapor Tarihi / Saati : 3.01.2023 12:57

1

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler - Şİİ var)					
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parcel	: 7742/2		
Zemin No	: 98334198	Yüzölçüm	: 2.984,02 m2		
İl / İlçe	: BURSA/NİĞÖZER	Ana Tap. Niteliği	: Arsa		
Kurum Adı	: NİĞÖZER TM				
Mahalle / Köy Adı	: İRFANİYE Mah.				
Mezhi	:				
Cilt / Sayfa No	: 34 / 3340				
Kayıt Durumu	: Aktif				

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Ehliyet No	Hisse Pay/Payda	Metrokare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
411064076	PENGÜEN GIDA SANAYİ A.Ş.	15130260 / 254377889	195,37		İmar (TSM) - 11.01.2018 - 1404

* Tesit edilen perçiler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: İK35817
Sistem Kilitli
Kaydın Uygunluğunda
3.01.2023

Rapor Tarihi / Saati : 3.01.2023 15:58

1

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞİH var)								
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parcel	: 2131					
Zemin No	: 0452842	Yatırım	: 139 014,74 m2					
İl / İlçe	: BURSA/NİLÜFER	Ana Tap Niteliği	: TEK KATLI BETONARME ŞOKLAMA VE ÜRETİM BİNASI KONSERVE MAMUL DEPOSU ŞOKLAMA ÜRÜN İŞLEME ÇİFTİSİ SOSYAL TEKNİK MAKİNA DAİRESİ TRAFİKO KAZAN DAİRESİ MALZEME DEPOSU					
Kurum Adı	: NİLÜFER TM							
Mallık / Kily Adı	: İRFANİYE Mallık							
Meski	: KABA ÇALIŞIK							
Çift / Sayfa No	: 26 / 2571							
Kayıt Durum	: Aktif							
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK								
SWI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Vevsiye	Terkin Sebhi - Tarih - Yev				
Beyan	67 KALEMDEN İBARET TOPLAM 1.025.938.000 TL KIYMETİNDE TEFERUAT 27/06/1990 Y 2182		27/06/1990 - 2182	--				
İrtifak	A M PLANINDA ÖSTERİLEN 377,33 M2 SAHA ÜZERİNDE TEK GENEL TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) MÜDÜRLÜĞÜ LEHNE DAIMİ İRTİFAK HAKKI (Başlangıç Tarih: 13/06/1992, İhtis Tarih: 17/06/1992 - Süre:)		17/06/1992 - 2551	--				
MÜLKİYET BİLGİLERİ								
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Mezkhare	Edinme Sebhi - Tarih - Yev	Terkin Sebhi - Tarih - Yev		
519880020	PENGÜEN GIDA SANAYİ A.Ş.	TAM	139 014,74	6381 S Y Göz Devretken Adına Devir - 26/02/2022 - 10849	--	--		
İpotek								
Alacaklı	Müsterisi?	Borç	Faiz	Devret/Süre	Süre	Tesit Tarih - Yev	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VergNo:2920084456 SicNo:368587316169	Hayır	200000000.00 TL	760	1 / 0	F.B.K.	25/02/2022 - 14436	PENGÜEN GIDA SANAYİ A.Ş.	Var
İpotek Komitideği Hise Bilgi								
Tapınmaz	Hise Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesit Tarih - Yev	Terkin Sebhi - Tarih - Yev			
NİLÜFER TM - İRFANİYE Mallık 2131 Parcel	1 / 1	PENGÜEN GIDA SANAYİ A.Ş.	200000000.00 TL	25/02/2022 - 14436	--			
İpotek SWI Bilgi								
SWI	Açıklama	Malik	Tarih/Vevsiye	Terkin Sebhi - Tarih - Yev				
			--	--				

Rapor Tarihi / Saat : 3.01.2023 13:57

Düşünceler								
Alacaklı	Müsterisi?	Borç	Faiz	Devret/Süre	Süre	Tesit Tarih - Yev	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VergNo:2920084456 SicNo:368587316169	Hayır	100000000.00 TL	360 yıllık	2 / 0	F.B.K.	04/08/2022 - 57708	PENGÜEN GIDA SANAYİ A.Ş.	Var
İpotek Komitideği Hise Bilgi								
Tapınmaz	Hise Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesit Tarih - Yev	Terkin Sebhi - Tarih - Yev			
NİLÜFER TM - İRFANİYE Mallık 2131 Parcel	1 / 1	PENGÜEN GIDA SANAYİ A.Ş.	100000000.00 TL	04/08/2022 - 57708	--			
İpotek SWI Bilgi								
SWI	Açıklama	Malik	Tarih/Vevsiye	Terkin Sebhi - Tarih - Yev				
			--	--				
Düşünceler								

* Tesit edilmeyen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda sunulmaktadır.

Raporlayan: 1635817
Şişir K.Ü.Ş.
Kayıt No: 368587316169
3.01.2023

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01-**263**
Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

3820

04/04/2012

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 6.Km No:256 06530 ANKARA. Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 90 Ayrıntılı bilgi için visitat.
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ : Harbiye Mah. Askeriye Cad. No:15 34367 Şişli/İSTANBUL. Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASAŞI
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.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut
E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASAŞI
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.

İ. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevza Öztangut

E. Nevza ÖZTANGUT
BAŞKAN