

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

2022/OZ/1054

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	PENGUEN GIDA SANAYİ A.Ş
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	11.02.2022
GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ	Balkan Mahallesi, Mümin Gençoğlu Caddesi, No:1 Nilüfer / BURSA adresinde yer almaktadır.
RAPOR TARİHİ	07.03.2022
RAPOR NO	2022/OZ/1054
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	22.02.2022 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	<u>KDV Haric Piyasa Değerinin:</u> 563.423.000,00 TL (Beşyüzaltmışüçmilyondörtüzyüzyirmiüçbin Türk Lirası) <u>KDV Dahil Piyasa Değerinin:</u> 664.839.140,00 TL (Altıyüzaltmışdörtmilyonsekiyüzotuzdokuzbinyüz kırk Türk Lirası)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Eyüp SAMAN (SPK Lisans No:400699)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Aydil ÇEVEN (SPK Lisans No:401407)
UYGUNLUK BEYANI	Raporda sunulan bulgular değerleme uzmanının elde ettiği tüm bilgiler çerçevesinde doğru olduğu; Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu; Kişiseli tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğu, Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı; Değerleme hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı; Değerleme uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu; Değerleme uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği; hususlarını beyan ederiz.

BÖLÜM 1

1.1 İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

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

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 2.1 Şirket Unvanı ve Adresi
- 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar
- 2.4 Raporun Kapsamı

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

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

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

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

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

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

BÖLÜM 6

SONUÇ

- 6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6.2 Nihai Değer Takdiri

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

1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Penguen Gıda Sanayi Anonim Şirketi'nin talebine istinaden, şirketimiz tarafından 07.03.2022 tarihinde, 2022/OZ/1054 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 12.02.2022 tarihinde çalışmalara başlamış, 07.03.2022 tarihinde rapor tamamlanmıştır. Bu tarihler arasında değerleme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

1.6 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu 11.02.2022 tarihinde Penguen Gıda Sanayi Anonim Şirketi'nin yazılı değerleme talebi doğrultusunda 11.02.2022 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 2022/OZ/1054 numaralı rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" (III-62.3) hükümleri ile kurulun kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili tarafımızca 28.02.2020 tarihinde 2020/OZ/1125 rapor numarası ile değerlendirme raporu hazırlanmış olup raporda belirtilen değerler aşağıdaki şekildedir.

KDV Hariç Toplam Piyasa Değerinin;

228.905.000,-TL (İkiyüzyirmisekizmilyondokuzyüzbeşbin Türk Lirası)

KDV Dahil Piyasa Değerinin;

270.107.900,-TL (İkiyüzyetmişmilyonyüzyedibindokuzyüz 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 bir çok 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 ile hazırlanması.

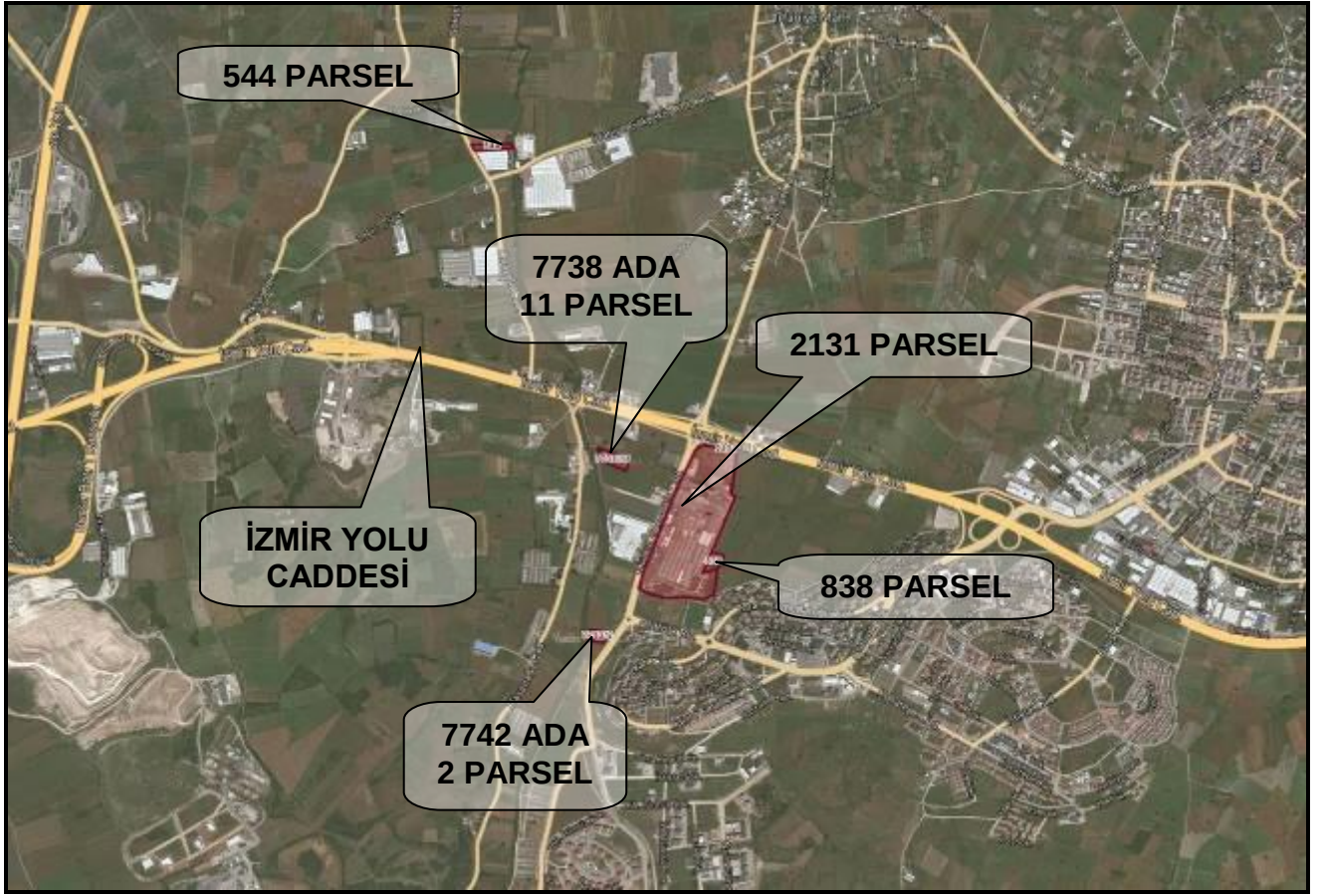
BÖLÜM 3

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 25.02.2022 tarihli yazısında **2131** sayılı parselin 1/5000 Ölçekli Görükle Nazım İmar Planı kapsamında "Tali İş Merkezleri Alanı, İlköğretim Tesisleri Alanı, Sağlık Tesis Alanları, Kültürel Tesis Alanları, Belediye Hizmet Alanları, Kapalı ve Açık Semt Spor Alanları, Park Alanları ve Kısmen Karayolu" alanlarında kaldığının belirtildiği tespit edilmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 25.02.2022 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 25.02.2022 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, E: 1,00 yapılaşma şartlarında yer aldığı, 7742 ada 2 parselin ise kısmen "Park" kısmen "Belediye Hizmet Alanı" sınırlarında yer aldığı bilgisi şifahen alınmıştır. Ayrıca bölgede DSİ'nin ıslah çalışmasının bulunması nedeniyle rapor tarihi itibarıyla bölgede yeni ruhsat verilemediği, ıslah çalışmasının tamamlanması sonrası verilebileceği bilgisi 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	H21c02d
İLÇESİ	NİLÜFER	ADA	0
MAHALLESİ	İRFANIYE	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 Kaleminden 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 50.000.000,00 TL bedelle ipotek bulunmaktadır. (15.05.2018 – 18900)		
İLİ	BURSA	PAFTA	H21c02d1b
İLÇESİ	NİLÜFER	ADA	7738
MAHALLESİ	İRFANİYE	PARSEL	11
SOKAK/MEVKİİ	-	TARİH / YEVMİYE	11.01.2018 / 1404
YÜZÖLÇÜMÜ	5.741,84 m ²	CİLT / SAYFA	34 / 3327
ANA TAŞINMAZ VASFI	ARSA		
MALİK	PENGUEN GIDA SANAYİ A.Ş. (1/1)		
TAKYİDAT	22.02.2022 tarihinde 15.09'da 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	22.02.2022 tarihinde 15.09'da 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	22.02.2022 tarihinde 15.09'da Tapu Müdürlüğü'nden edinilen TAKBİS belgesine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.		

İLİ	BURSA	PAFTA	H21c02a
İLÇESİ	NİLÜFER	ADA	0
MAHALLESİ	GÖKÇEKÖY	PARSEL	544
SOKAK/MEVKİİ	PAMUK TARLALAR	TARİH / YEVMİYE	12.01.1989 / 139
YÜZÖLÇÜMÜ	3.300,00m 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.

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 Resmi Gazete'de yayımlanan, 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi gereğince atıksu arıtma tesislerinin proje onayları Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevre Yönetimi Genel Müdürlüğü tarafından sağlanmaktadır.

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

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

2131 parsel üzerinde yer alan taşınmazlar 4708 sayılı 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 Resmi Gazete'de yayımlanan, 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi gereğince atıksu arıtma tesislerinin proje onayları Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevre Yönetimi Genel Müdürlüğü tarafından sağlanmaktadır.

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

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

Değerleme konusu 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 3.139.744 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 yakıştırmaları yapılmıştır. Tofaş-Fiat, Renault, Bosch, Peugeot, Karsan Otomotiv, binek otomobil ve ticari araçlar ile Cobra Güler yüz 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.

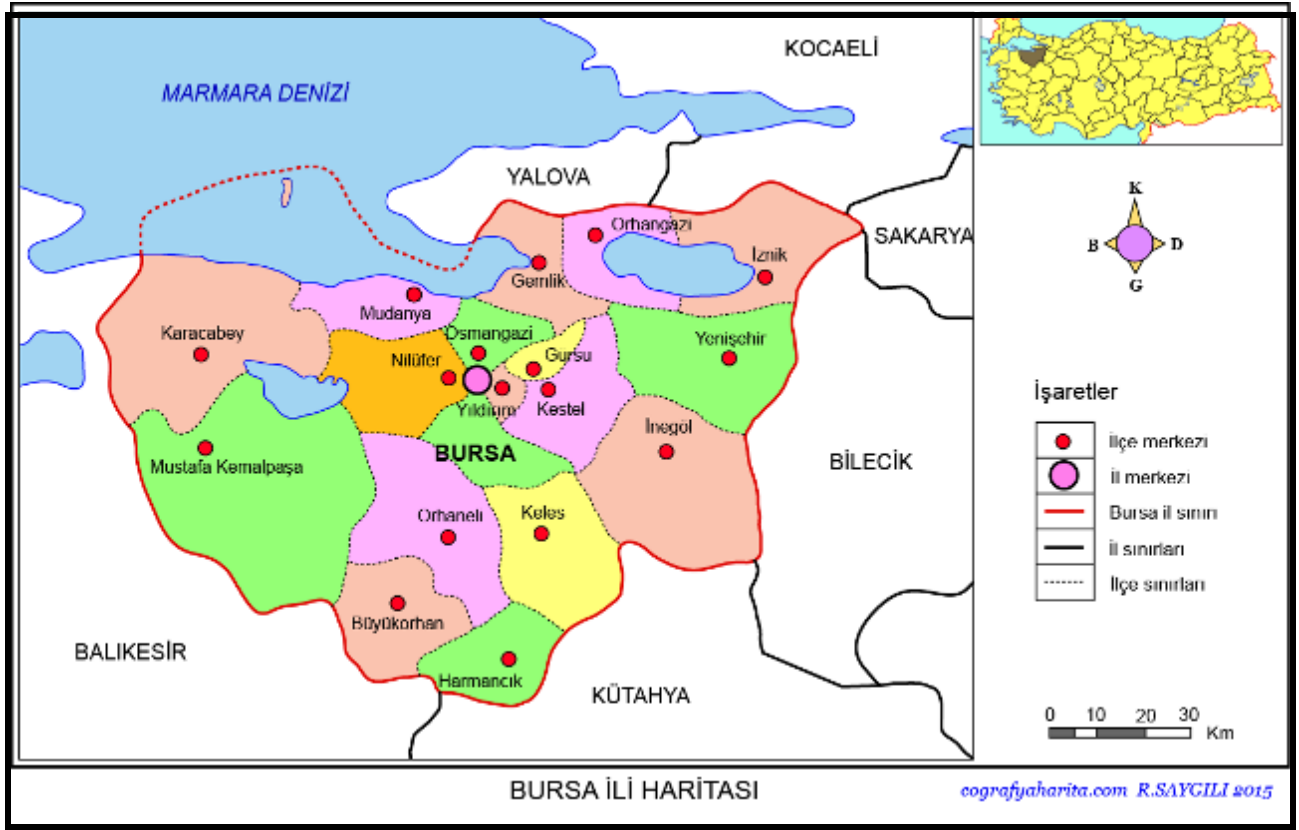


Nilüfer İlçesi

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, Ürünü, 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

Covid-19 salgınında Güney Afrika'da ortaya çıkan yeni varyant Omicron, küresel ekonomide 2021 yılının son çeyreğinin ana gündemi olmuştur. Bu dönemde mutasyon, bazı ülkelerde kapanma önlemlerinin tekrar devreye alınmasıyla ekonomik faaliyette yavaşlama beklentileri yaratmıştır. Özellikle maliyet artışlarıyla yükselmeye devam eden enflasyon da küresel ekonomiye yön veren kuruluşların başında gelen Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) para politikasını sıkılaştırma adımlarını hızlandırmıştır. Dolayısıyla dünya ekonomisi, 2022 yılına pandemi kaynaklı belirsizlikleri yoğun biçimde hissederek, enflasyon - büyüme eksenindeki soru işaretleri içinde girmiştir.

Ekonomik İş birliği ve Kalkınma Örgütü (OECD), 1 Aralık 2021 tarihli "Kasım Ara Dönem Ekonomik Görünüm Raporu"nda, dünya ekonomisi büyüme tahminini 2021 yılı için Eylül ayında açıkladığı %5,7 seviyesinden %5,6'ya indirmiş, 2022 yılı için %4,5'te sabit tutmuş ve 2023 yılı için ise %3,2 olarak açıklamıştır. Kuruluş aynı raporda 2022 ve 2023 yılları için sırasıyla ABD'de %3,7 ve %2,4, Çin'de her iki yıl için de %5,1 ve Euro bölgesinde %4,3 ve %2,5 oranlarında büyüme beklentisi ortaya koymuştur.

Açıklanan rakamların dünyanın salgınla daha iyi başa çıkması ile para ve maliye politikalarının ekonomiye desteğinin sürmesine bağlı olduğuna işaret eden OECD, küresel ekonomik görünüme yönelik ana riskin ise mevcut enflasyon artışının daha uzun sürmesi ve beklenenden daha fazla yükselmesi durumu olduğunu belirtmiştir. Enflasyonist baskıların tüm ekonomilerde hissedildiğinin hatırlatıldığı OECD raporunda, üretim zincirlerindeki zorlukların genel anlamda ürün kıtlığına neden olduğu; enerji, gıda ve emtia piyasalarında yaşanan tedarik aksaklıklarının fiyatları artırdığı vurgulanmıştır.

Geçen çeyrek dönemde pek çok ülke gibi enflasyonda tarihi seviyeleri yaşayan ABD (Kasım TÜFE %6,8) ve Euro bölgesinde (Kasım TÜFE %4,9) merkez bankaları, salgınla birlikte ekonomiyi desteklemek için yürüttükleri tahvil alım programlarının hızını bir süredir yavaşlatmıştır. FED Başkanı Jerome Powell'in "Belki de enflasyonda 'geçici' terimini bırakmanın zamanı gelmiştir" sözleriyle sinyalini verdiği normalleşme sürecinde öne çekilen takvimde, Bankanın 2022 yılında faiz artırımı yapması beklenmektedir. Geçen dönemde faiz artırımına giden ilk büyük ekonomi merkez bankası ise İngiltere Merkez Bankası olmuş, Banka 3 yıl aradan sonra politika faizini %0,10'dan %0,25'e yükseltmiştir. Para arzında sıkılaşma süreci, özellikle gelişmekte olan ekonomiler için dış finansmana erişim ve finansman maliyetleri açısından tehdit oluşturmaktadır. Uluslararası Finans Enstitüsü'ne (IIF) göre; FED'in faiz artıracığı beklentisi, Kasım ayı sonu itibarıyla Çin hariç gelişen piyasalara sermaye akışını, pandeminin başlangıcı olan Mart 2020'den sonra ilk kez durma noktasına getirmiştir.

Önümüzdeki dönemde hükümetlerin salgınla birlikte açıkladığı büyük teşvik paketlerinin de yerlerini kemer sıkma politikalarına bırakabileceği değerlendirilmektedir. Nitekim ABD'de Başkan Joe Biden'ın 2 trilyon ABD Dolarlık yatırım paketi de geçen dönemde Demokratlardan dahi itirazlar almış ve sürüncemede kalmıştır.

Küresel konjonktürde "bol, uzun vadeli, ucuz Dolar" döneminin sonuna gelinmesiyle, gelişmekte olan ülke (GOÜ) para birimleri üzerinde ABD Doları baskının arttığı izlenmektedir. Doların, ABD'de borçlanma maliyetlerinin yükselmesiyle daha güçlenerek gelişen piyasalarda sermaye çıkışları ve kur krizleri yaratabileceğine dönük değerlendirmeler yapılmaktadır.

2021, ülke ve sektör bazında "düzensiz" de olsa dünya genelinde salgından ekonomik toparlanma yılı olurken; 2022 yılının, zor bir kışın ardından "değişim yılı" olabileceği görüşü dile getirilmektedir. Bugünlerde küresel ekonominin, önemli bir eşiği; 100 trilyon ABD Doları büyüklüğünü aşması yönündeki beklentiler de umut vericidir.

Küresel gelirin büyük destekçisi Çin'de ise beklendiği üzere ekonomide ivme kaybı sürmekte ve hükümetin büyümeye istikrar kazandırmak için para ve

maliye politikası desteklerini artırması beklenmektedir. Ülkede gelecek dönemde ekonomik faaliyette beklenmedik ölçekte düşüş senaryosunun, küresel ekonomiyi yavaşlatma ve FED'in sıkılaştırma adımlarını etkileme ihtimali tartışılmaktadır.

Türk Ekonomisi İle İlgili Gelişmeler

Türkiye ekonomisi ise 2021 yılının üçüncü çeyreğinde özel tüketim ve ihracatın katkısıyla yıllık bazda %7,4 oranıyla yüksek büyüme performansını sürdürmüştür. Bu dönemde inşaat ve tarım sektörlerinde yaşanan sırasıyla %6,7 ve %5,9 oranlarındaki daralmalar ile 2020 yılının ikinci yarısından itibaren büyümeye katkı veren yatırım harcamalarının, inşaat yatırımlarında görülen düşüşün (-%9,6) etkisiyle büyümeyi sınırlandırması ise dikkat çekmiştir.

Ardından finansal piyasalarda yaşanan dalgalanmaya bağlı olarak bir miktar ivme kaybeden ekonominin yılın tamamında güçlü bir performans sergilemesi beklenmektedir. OECD, 1 Aralık 2021 tarihli "Kasım Ara Dönem Ekonomik Görünüm Raporu"nda Türkiye ekonomisine yönelik büyüme beklentisini %8,4'ten %9'a revize etmiştir. Hükümetin 5 Eylül 2021 tarihli "Orta Vadeli Programı"nda da Türkiye ekonomisinin 2021 yılında %9 ve ardından 2022-2024 dönemi için yıllık %5,0-%5,5 aralığında büyümesi öngörülmektedir. Böylece Türkiye, salgın kuşatmasıyla 2020 yılında daralan küresel ekonomide aşılama ile canlanmanın yaşandığı 2021 yılını önemli bir büyüme oranıyla tamamlayacak gözükmektedir.

Üretimin ithal girdiye bağlı olması ve TL'nin döviz kuru karşısındaki değer kaybını sürdürmesiyle finansal istikrarsızlık da hızla genişlemiş olup, enflasyonist baskıların devam ettiği ekonomide kritik bir dönemece girildiği değerlendirilmektedir. Bozulan fiyat istikrarında TL'nin değer kayıplarının oynadığı rolün yanında Türkiye gıda, emtia ve petrol fiyatlarında küresel çapta önemli yükselişler bağlamında geçen yıl enflasyonu ithal de etmiştir.

Aralık ayı kararı öncesi OECD tarafından "Türkiye'de enflasyon çok yüksek ve kalıcı iken yapılan faiz indirimlerinin enflasyon beklentileri, döviz kuru ve hane halkı geliri üzerindeki baskıyı artırdığı; makroekonomik politikaların normalleşmesi ve enflasyon hedefine ulaşma konusunda geleceğe yönelik güvenilir bir yönlendirme sağlanması gerektiği" belirtilmiştir.

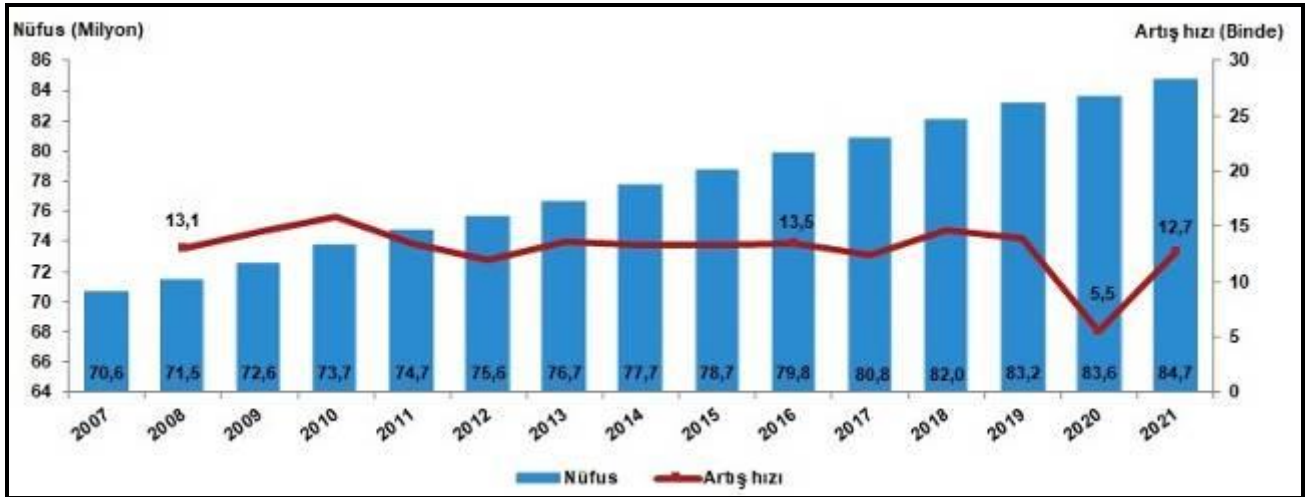
Açıklanan "Türkiye Ekonomi Modeli"ne dayandırılan düşük faiz politikası kapsamında TL'deki kaybın önüne geçilmesi amacıyla TCMB, piyasaya izleyen dönemde çeşitli kereler yüksek miktarlarda döviz satış yapmıştır. Aralık ayı PPK toplantısını içeren haftaya ait TCMB verilerine göre Bankanın brüt döviz rezervi 123 milyar ABD Doları'ndan 116,5 milyar ABD Doları'na ve yılsonunda da 110,8 milyar ABD Doları'na gerilemiştir. 24 Aralık 2021 haftasında 8,6 milyar ABD Dolar olan net rezervler, swap (para birimleri takas anlaşmaları) yükümlülükleri hariç tutulduğunda eksi 55,7 milyar ABD Doları düzeyini göstermiştir.

TL'yi desteklemek amacıyla hükümetin mevduata "kur farkı ödemesi"ni içeren "Kur Korumalı TL Vadeli Mevduat" adlı uygulama Cumhurbaşkanı Recep Tayyip Erdoğan tarafından 20 Aralık 2021 tarihinde açıklanmıştır. "Örtülü faiz artışı" olarak yorumlanan uygulamanın duyurulmasıyla, kur cephesinde bir toparlanma izlenmiş olmakla birlikte bunun kalıcı olup olmadığı tartışılmıştır. Geçmişte benzer uygulamaların sürdürülebilir olmadığı ve süreçte önemli bir devlet borcu olduğu ekonomistlerce hatırlatılmaktadır. Bu çerçevede gözler, 2022 yılında para politikasından çok maliye politikasına çevrilebilecek gözükmemektedir.

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.



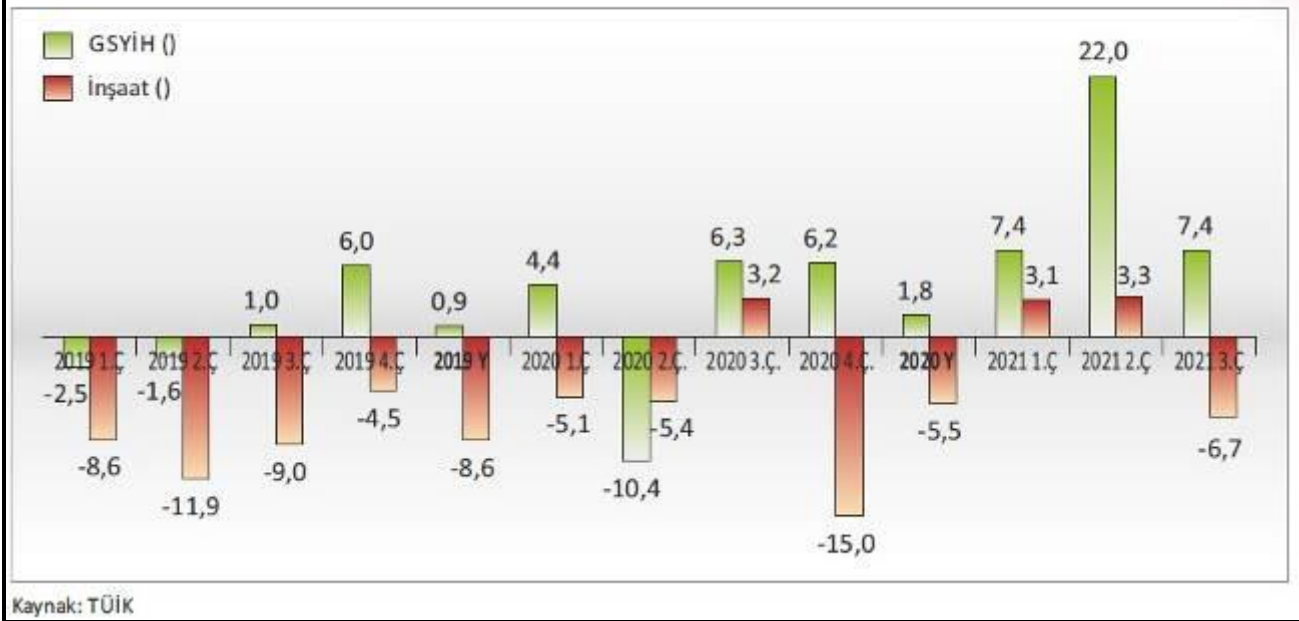
Türk İnşaat Sektörüne Bakış

Ekonominin genelinde 200'ün üzerinde alt sektöre yarattığı taleple öne çıkan inşaat sektörü, 2021 yılının ilk yarısında oldukça sınırlı da olsa büyürken; üçüncü çeyrek dönemde, yeniden ve keskin biçimde daralmıştır. İstihdam potansiyeliyle de öne çıkan inşaat sektöründeki mevcut tablo, Türkiye ekonomisinde sürdürülebilir büyüme hedefine ulaşılması açısından kritik mesajlar içermektedir. Finansal zorluklarla birlikte sektörde kısa vadeli öngörülerin dahi oldukça zorlaştığı dikkat çekerken, özellikle kamunun yatırım programlarının bu çerçevede yol gösterici olmasına ihtiyaç duyulmaktadır.

Son 20 yılın büyük kısmında GSYH büyüme eğrisi ile önemli ölçüde paralellik izleyen inşaat sektöründe bu seyri bozan daralma süreci 2018 yılının üçüncü çeyreğinde başlamıştır. Salgın yılı 2020'de %5,5 oranında küçülen sektör, 2021 yılının ilk yarısında ise çeyrek dönemler itibarıyla sırasıyla %3,1 ve %3,3 oranında sınırlı bir biçimde büyümüştür. Temmuz - Eylül 2021 döneminde %6,7'lik ani bir daralma yaşayan sektörde, yılın geri kalanı için beklentiler iyimser olamamakta ve 2020 yılının son çeyreğinde yaşanan %15'lik daralmanın az etkisi nedeniyle görünümü destekleyebileceği düşünülmektedir. Yılın üçüncü çeyreği itibarıyla sektörün GSYH içindeki payı ise %4,9'a gerilemiştir.

Sektörde "reel" biçimde büyümeye dönüş için inşaat yatırımlarında canlanmaya ve öngörülemez düzeyde artan girdi maliyetlerinin yarattığı sorunun çözümüne ihtiyaç duyulmaktadır. İnşaat yatırımlarında 2021 yılının ikinci çeyrek döneminde moral olan artış, sonraki çeyrekte yerini -%9,6 oranıyla gerilemeye bırakmıştır.

GSYH ve İnşaat Sektöründe Büyümenin Seyri (% puan)

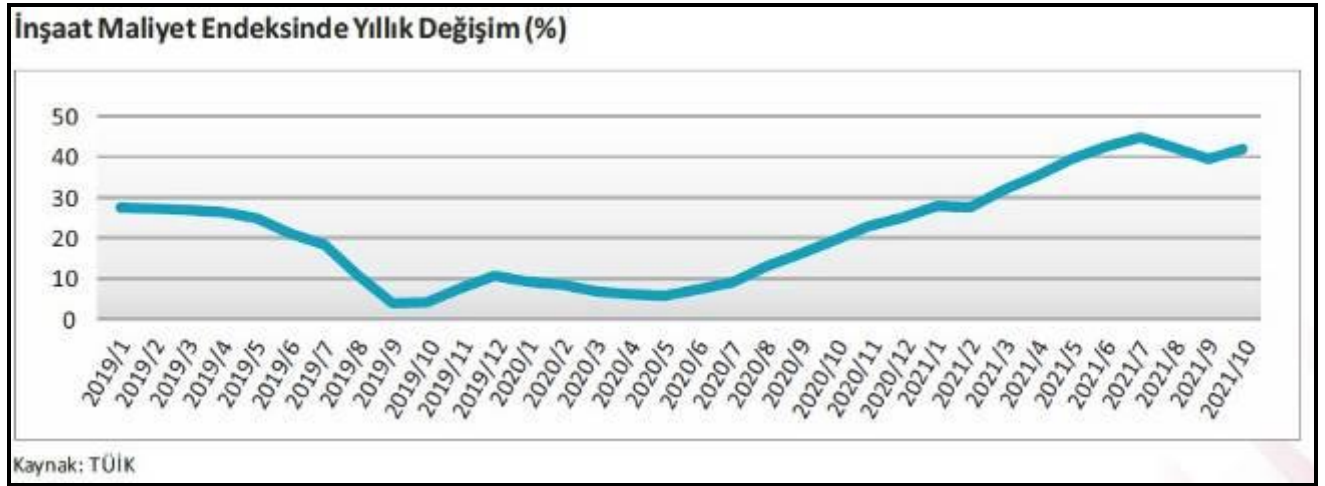


İnşaat Sektörü Öne Çıkan Göstergeler

	2020-3.Ç.	2021-3.Ç.	Değişim (%)
GSYH Büyüme (%)	6,3	7,4	
İnşaat Sektörü Büyüme (%)	3,2	-6,7	
İnşaat Yatırımlarında Değişim (% - yıllık)	13,6	-9,6	
İnşaat Maliyet Endeksi Değişim (%) (Ekim)	19,5	41,9	
İnşaat Sektörü İstihdamı (bin kişi) (Ekim)	1.611	1.809	12,3
İnşaat Sektörü Güven Endeksi (Aralık)	73,3	90,0	22,8
Sektörde Kullanılan Kredi Hacmi (milyar TL) (Kasım)	309,2	435,4	40,8
Takipteki Kredi Hacmi (milyar TL) (Kasım)	25,1	30,3	20,7
Yapı Ruhsatı Sayısı (adet) (kümülatif)	359.931	480.293	33,4
Yapı Kullanım İzin Belgesi Sayısı (adet) (kümülatif)	424.767	418.221	-1,5
İlk El Konut Satışları (adet) (kümülatif) (Kasım)	432.842	384.776	-11,1
Konut Kredileri Hacmi (milyar TL) (Kasım)	279,6	291,6	4,3
Konut Kredisine Faiz Oranları (% - yıllık) (Aralık)	18,69	17,59	
Konut Fiyat Endeksi Değişim (% - yıllık) (Ekim)	29,2	40,0	

Kaynak: TÜİK, BDDK, TCMB

Maliyet artışları ise yaklaşık iki yılı aşkın zamandır sürerken son bir yıllık dönemde iyice ağırlaşmış, sektör firmalarını iş yapamaz hale getirmiştir. Salgının ülkemizde görülmeye başladığı 2020 yılı Mart ayından 2021 yılı Ekim ayına kadar sektörün ana girdileri arasında %279 düzeyine varan artışların yaşandığı dikkat çekmektedir. Girdilerdeki ortalama maliyet artışı da %113 olarak hesaplanmaktadır.



Maliyet artışlarıyla ağırlaşan yük nedeniyle önümüzdeki dönemde kamunun altyapı ve üstyapı projelerinde ciddi aksamalar olacağı, konut alanında da zaten yüksek olan fiyatların daha da artmasıyla ihtiyaç sahiplerine ekonomik konut sunumunun mümkün olamayacağı bir süredir dile getirilmektedir. TMB tarafından, kamu projelerindeki artan maliyet artışlarının hükümet tarafından ilave fiyat farkı ödenmesi suretiyle giderilmesi amacıyla bir girişim başlatılmıştır. Kamu projelerinde işveren kamu kurumları tarafından yüklenici firmalara ilave fiyat farkı ödenmesi ve şartsız tasfiye /devir hakkı tanınması talebine ilişkin olarak, TMB tarafından hazırlanan düzenleme taslağı Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Kamu İhale Kurumu'na sunulmuştur. Geçen süre zarfında sektörün sorunları kamu yetkililerince anlayışla karşılanırsa da henüz çözüm için bir adım atılmamıştır. Buna karşın Hazine ve Maliye Bakanlığında bir Fiyat Farkı Kararnamesi üzerine çalışıldığı bilgisi, Bakan Nurettin Nebati tarafından görev başına gelmesinin ardından kaydedilmiştir. Rapor yayıma hazırlanırken 4 Ocak 2022 tarihinde TBMM'ye sunulan ve firmalara sadece Temmuz 2021-Ocak 2022 dönemi için fiyat farkı ödemesi ile tasfiye yerine devri hakkı içeren kanun tasarısı ise yürürlüğe girmesi halinde beklentileri karşılamaktan uzak bulunmuş olup, sorunun çözümü için büyük bir beklenti içinde olan sektör üzerinde hayal kırıklığı yaratmıştır.

Türkiye Genelindeki Konut Fiyatları

Gerek salgın gerekse mevcut ekonomik ortam nedeniyle bir süredir gerileyen konut satışlarında yılın son çeyreğinde finansal koşulların etkisiyle konutun yeniden yatırım aracı olarak görülmeye başlanmasıyla canlanma izlenmiştir. Aynı zamanda yüksek maliyetler ve başlanamayan yeni projeler ile sektörün konut üretimi alanında da ekonomik istikrarın sağlanmasına dönük ihtiyaç mevcuttur.

Konut Satışları (Adet)	Kasım			Ocak - Kasım Dönemi		
	2020	2021	Değişim (%)	2020	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	112.483	178.814	59,0	1.393.335	1.263.353	-9,2
İpotekli satış	24.450	39.366	61,0	558.706	249.270	-55,4
Diğer satış	88.033	139.448	58,4	834.629	1.016.083	21,7
Satış durumuna göre toplam satış	112.483	178.814	59,0	1.393.335	1.265.353	-9,2
İlk el satış	36.658	55.706	52,0	432.842	384.776	-11,1
İkinci el satış	75.825	123.108	62,4	960.493	880.577	-8,3
Yabancılar satış	4.962	7.363	48,4	36.385	50.735	39,4

Kaynak: TÜİK

TÜİK'in Konut Satış İstatistikleri'ne göre; 2021 yılı yaz döneminde yıllık bazdaki gerileme Eylül ayıyla birlikte geride kalmış ve Eylül ile Ekim ayları satışlarında sırasıyla %7,6 ile %14,9 oranlarında artış yaşanmıştır. Kamu bankalarının Ekim ayı sonunda konut kredisi faiz oranlarını %1,20 seviyesine çekmesi ve mevcut finansal koşullarda konutun yeniden yatırım aracı olarak görülmeye başlanması sonucunda da Kasım ayında ülke genelinde konut satışları yıllık bazda %59 ve ipotekli konut satışları da %61 artış göstermiştir. Böylece ipotekli satışların toplam içindeki payı %20 seviyesinden %22'ye çıkmıştır.

Öte yandan bu satışlarda etkisi büyük olan konut kredisi faiz oranı halen "psikolojik sınır" olan aylık %1 seviyesinin üzerindedir. TCMB'nin verilerine göre; konut kredisi faizinde tüm bankalar ortalaması, Kasım-Aralık döneminde yıllık %17 seviyelerindedir. Buna paralel olarak konut satışlarında geçen yıl ortalamasının gerisinde kalınmaktadır. Ocak-Kasım 2021 dönemine bakıldığında; toplam satışlar %9,2 ve ipotekli satışlar da %55,4 gerilemiştir.

TL'de değer kaybının etkisiyle yabancılar yapılan konut satışları da Kasım'da rekor seviyeye ulaşmıştır. Bu satışlar hem yıllık hem de aylık bazda artmış; %48,4'lük yıllık büyüme ile Kasım'da yabancı yerleşiklere 7 bin 363 adet konut satılmıştır. Bu satışların toplam konut satışları içindeki payı %4,1'dir. Ocak-Kasım 2021 döneminde ise yabancıya konut satışı, önceki yılın aynı dönemine göre %39,4 yükselmiştir. Bu kapsamda ilk sırayı 2 bin 922 konut satışı ile İstanbul alırken, kenti sırasıyla bin 917 konut ile Antalya ve 428 konut ile Ankara izlemiştir. Kasım'da en çok konut sırasıyla İran (bin 406 konut), Irak (bin 75 konut) ve Rusya Federasyonu (836) vatandaşlarına satılmıştır.

Konut alanında ihtiyaç sahibinden çok yatırımcı ilgisi dikkat çekerken sektör ile birlikte akılcı ve uzun vadeli stratejilerin geliştirilmesi ihtiyacı artmıştır. Olağanüstü bir dönemden geçişin ağırlıklı etkisiyle dengesizliklerin izlendiği piyasa koşullarında ülkede orta ve dar gelirli kesim için konut sahipliği zorlaşmaktadır. Bu kesim için konut piyasasında döviz kurundaki artış nedeniyle "bekle, gör" eğilimi izlenmekte, düşen alım gücünün öne çıktığı ve konut fiyatlarının maliyet artışlarının da etkisiyle alım kararları kaçınılmaz olarak ertelenmektedir. Özellikle ilk el satışları hareketlendirecek adımlar önem taşımaktadır.

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. Taşınmazların iç mekanı görülememiş olup, bina dışından inceleme yapılmıştır.

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

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 Değer)

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

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

4.9.2 Düzenli Likiditasyon Değeri

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

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

4.9.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

4.10 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı 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 takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

4.10.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

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

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

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit

firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

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

4.10.4 Geliştirme Yaklaşımı

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

Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. 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	3.200,00	444.847.168,00 TL

2131 PARSEL 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	3.200,00	%20	3.235.379,20
İHRACAT KISMI	6.891,07	IV-A	3.200,00	%20	17.641.139,20
SU ARITMA HAVUZU	237,72	II-A	1.050,00	%20	199.684,80
PERSONEL SOYUNMA ODASI	4.838,00	III-A	2.250,00	%20	8.708.400,00
DIŞ PİYASA DEPO	3.915,00	III-A	2.250,00	%20	7.047.000,00
KONSERVE ÜRETİM TESİS	8.596,00	IV-A	3.200,00	%20	22.005.760,00
KONSERVE MAMUL DEPOSU	1.085,40	III-A	2.250,00	%20	1.953.720,00
ŞOKLAMA ÜNİTESİ	3.248,16	IV-A	3.200,00	%20	8.315.289,60
ŞOKLAMA VE ÜRÜN İŞLEME TESİS	5.874,76	IV-A	3.200,00	%20	15.039.385,60
SOSYAL TESİS, MAK DAİRESİ	1.107,00	III-A	2.250,00	%20	1.992.600,00
TRAFO	122,96	III-A	2.250,00	%20	221.328,00
KAZAN DR.	108,16	III-A	2.250,00	%20	194.688,00
YÖNETİM 1	1.156,92	III-A	2.250,00	%20	2.082.456,00
YÖNETİM 2	1.165,90	III-A	2.250,00	%20	2.098.620,00
SU DEPOSU	106,57	II-A	1.050,00	%20	89.518,80
DEPO	300,00	II-A	1.050,00	%20	252.000,00
BETONARME ZEMİN, PEYZAJ VS.					2.500.000,00
TOPLAM					93.576.969,20

Maliyet Yöntemine Göre 2131 Parsel Değeri

Arsa Değeri	444.847.168,00 TL
Yapı Değeri	93.576.969,20 TL
Toplam	538.424.137,20 TL

7738 ADA 11 PARSEL ARSA DEĞERİ

ARSA ALANI (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TOPLAM DEĞER
5.741,84	3.100,00	17.799.704,00 TL

7738 ADA 11 PARSEL YAPI DEĞERİ

YAPI NİTELİK	ALAN (m ²)	YAPI SINIFI	BİRİM MALİYET (TL/m ²)	AMORTİSMAN ORANI	YAPI DEĞERİ (TL)
BETONARME BİNA	1.263,82	III-A	2.250,00	%25	2.132.696,25
ARITMA TESİSİ HAVUZLARI	6.891,07	I-B	640,00	%25	3.307.713,60
BETONARME ZEMİN, PEYZAJ VS.					350.000,00
TOPLAM YAPI DEĞERİ					5.790.409,85

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	17.799.704,00 TL
Yapı Değeri	5.790.409,85 TL
Toplam	23.590.113,85 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- Fenix Gayrimenkul (Tel: 0 546 233 16 13)

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Hasanağa Mahallesi'nde bulunan, anayola yakın konumda, 10.100,00 m² alanlı, imarsız alanda, tarla nitelikli parselin 8.500.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz imar durumu ve fiziki özellikleri itibariyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde %5 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	10.100 m ²	841,58-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	10.100 m ²	799,51-TL/m ²

2- DAB Gayrimenkul (Tel: 0 541 399 79 09)

Değerleme konusu taşınmazlara yakın ve daha kötü konumda, Kurtuluş Mahallesi'nde bulunan, 6.514,00 m² alanlı, ticaret + konut imarlı, arsa nitelikli parselin 9.800.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz imar durumu ve fiziki özellikleri itibariyle kısmen avantajlı, konum itibariyle kısmen dezavantajlı olup, negatif yönde %20 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	6.514 m ²	1.504,45-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	6.514 m ²	1.203,56-TL/m ²

3- Dijital Emlak Gayrimenkul (Tel: 0 532 242 03 22)

Değerleme konusu taşınmazlara yakın ve daha kötü konumda, İrfaniye Mahallesi'nde bulunan, 4.089,00 m² alanlı, konut imarlı, arsa nitelikli parselin 6.000.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	4.089,00 m ²	1.467,35-TL/m ²
---------------------------	-------------------------	----------------------------

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

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Kurtuluş Mahallesi'nde bulunan, 4.800,00 m² alanlı, ticari imarlı, E: 0,80 yapılaşma şartlarına sahip parselin 20.800.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz konumu, imar özellikleri itibariyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde %25 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	5.172 m ²	4.333,33-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	5.172 m ²	3.250,00-TL/m ²

5- Odin Emlak (Tel: 0 546 545 16 05)

Değerleme konusu taşınmazlara yakın ve daha kötü konumda, Hasanağa Mahallesi'nde bulunan, 1.450,00 m² alanlı, ticari + konut imarlı, E: 0,90, Hmaks: 9,50m yapılaşma şartlarına sahip, arsa nitelikli parselin 3.500.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz imar durumu itibariyle kısmen avantajlı, konum itibariyle dezavantajlı olup, pozitif yönde %25 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.450 m ²	2.413,79-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.450 m ²	3.017,24-TL/m ²

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

Değerleme konusu taşınmazlara yakın ve daha kötü konumda, İrfaniye Mahallesi'nde bulunan, 1.500,00 m² alanlı, sanayi imarlı, E: 0,70, Hmaks: 7,50m yapılaşma şartlarına sahip, arsa nitelikli parselin 5.000.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.500 m ²	3.333,33-TL/m ²
---------------------------	----------------------	----------------------------

7- Balat Yapı Emlak (Tel: 0 533 681 38 34)

Değerleme konusu taşınmazlara yakın ve daha kötü konumda, İrfaniye Mahallesi'nde bulunan, 27.950,00 m² alanlı, 1/5000'lik Nazım İmar Planı'nda sanayi imarlı, arsa nitelikli parselin 78.300.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz konum itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %15 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	27.950 m ²	2.801,43-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	27.950 m ²	3.221,64-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 düzeltilmesi 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- Turyap Balat (Tel: 0 536 745 07 59)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 1.800 m² arsa üzerinde 3.000 m² alanlı, 10 yaşındaki fabrika binasının 20.000.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın dezavantajlı konumu, arsasının oldukça küçük olması ve yapısal özellikleri nedeniyle değerleme konusu taşınmaza pozitif yönde %100 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ (PAÇAL) DEĞERİ	3.000 m ²	6.666,67-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	3.000 m ²	13.333,33-TL/m ²

4.17 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

EMSAL KROKİSİ



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

7738 Ada 11 Parsel

Taşınmazın birim satış değeri toplam kapalı alanı üzerinden **14.000,-TL/m²** olarak belirlenmiştir.

Kdv Haric Satış Değeri:

1.530,00 m² x 14.000,-TL/m² = **21.420.000,-TL**

Olarak hesaplanmıştır.

2131 Parsel

Taşınmazın birim satış değeri toplam kapalı alanı üzerinden **13.000,-TL/m²** olarak belirlenmiştir.

Kdv Haric Satış Değeri:

40.017,44 m² x 13.000,-TL/m² = **520.226.720,00 TL**

olarak hesaplanmıştır.

ADA / PARSEL	YÜZÖLÇÜM (m ²)	BİRİM DEĞER	ARSA DEĞERİ	PENGÜEN GIDA HİSSE ORANI	HİSSE DEĞERİ
2131 PARSEL	139.014,74	3.200,00	444.847.168,00	1/1	444.847.168,00
7738 ADA 11 PARSEL	5.741,84	3.100,00	17.799.704,00	1/1	17.799.704,00
7742 ADA 2 PARSEL	2.984,92	1.200,00	3.581.904,00	178180200/2741872889	232.770,00
838 PARSEL	3.500,00	2.300,00	8.050.000,00	1/1	8.050.000,00
544 PARSEL	3.300,00	800,00	2.640.000,00	1/1	2.640.000,00

olarak hesaplanmıştır.

4.18 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

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

7738 Ada 11 Parsel

Bu amaçla bölgede yapılan araştırma sonucunda, taşınmazın arsa yüz ölçümü ve toplam kapalı alanı göz önünde bulundurularak kapalı alanı üzerinden aylık birim kira değeri 20,00-TL/m² ve aylık toplam kira bedelinin de 30.600,TL olabileceği düşünülmektedir.

$$1.530,00 \text{ m}^2 \times 20,00\text{-TL/m}^2 = 30.600,00 \text{ TL}$$

**KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değerinin;
30.600,-TL (Otuzbinaltıyüz Türk Lirası)**

**KDV Dahil Toplam Aylık Kira Değerinin;
36.108,-TL (Otuzaltıbin yüzseksiz 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 15,00-TL/m² ve aylık toplam kira bedelinin de 600.000,TL olabileceği düşünülmektedir.

$$40.017,44 \text{ m}^2 \times 15,00\text{-TL/m}^2 = 600.261,60\text{-TL} \sim 600.000,00\text{-TL}$$

**KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değerinin;
600.000,-TL (Altıyüzbin Türk Lirası)**

**KDV Dahil Toplam Aylık Kira Değerinin;
708.000,-TL (Yediyüzseksizbin 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 Müsterek 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 müsterek 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.

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	520.226.720,00	538.424.137,20	530.000.000,00	600.000,00
7738 / 11	21.420.000,00	23.590.113,85	22.500.000,00	30.600,00
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			563.423.000,00	630.600,00

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 Resmi Gazete’de yayımlanan, 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi gereğince atıksu arıtma tesislerinin proje onayları Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevre Yönetimi Genel Müdürlüğü tarafından sağlanmaktadır. Parsel üzerinde yer alan tesis için düzenlenmiş 27.08.2015 tarih 15-224495208-45 kimlik nolu Atıksu Arıtma Tesisi Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu 2131 parsel üzerinde yer alan fabrika yapısının yapı ruhsatları ve yapı kullanım izin belgeleri alınmış olup, toplam **40.017,44 m²** alanlı yapı bulunmaktadır.

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

Mevcut değerleme Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı içerikli bir şirket için hazırlanmamıştır.

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, 07.03.2022 tarihli toplam değerlerinin;

KDV Hariç Piyasa Değerinin;

563.423.000,00 TL

(Beşyüzaltmışüçmilyondörtüzyirmiüçbin Türk Lirası)

KDV Dahil Piyasa Değerinin;

664.839.140,00 TL

(Altıyüzaltmışdörtmilyonsekiyüzotuzdokuzbinyüz kırk Türk Lirası)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporunu bilgilerinize sunarız.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Eyüp SAMAN

Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400699

Aydil ÇEVEN

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401407