

REHBER®

GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

PENGUEN®

PENGUEN GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

UŞAK İLİ / MERKEZ İLÇESİ

GÖĞEM KÖYÜ / 6 ADET PARSEL

DEĞERLEME RAPORU

2023/OZ/3331-2

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

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	PENGUEN GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	15.12.2023
GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ	Göğem Köyü, Kusura Mevkii, Göğem Güneş Enerjisi Santrali Doğusu, Merkez / Uşak
RAPOR TARİHİ	11.01.2024
RAPOR NO	2023/OZ/3331-2
RAPORUN KONUSU	Mülkiyeti Penguen Gıda Sanayi Anonim Şirketi'ne ait olan; Uşak ili, Merkez ilçesi, Göğem Köyü, Kusura Mevkii, 170 ada 22, 47, 48, 49, 50, 81 parsel sayılı, "Tarla" nitelikli taşınmazların 11.01.2024 tarihli piyasa değerlerinin tespiti.
TAPU İNCELEMESİ	Web Tapu portalından elektronik ortamda 20.12.2023 tarih ve saat 14:27 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde yer alan takyidatlar 3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri başlığında belirtilmiştir.
İMAR DURUMU	Uşak Belediyesi ve Uşak il Özel İdare Müdürlüğü'nde taşınmazlar ile ilgili olarak yapılan incelemede taşınmazların imar ve mücavir alan ve köy yerleşik alan sınırları dışında kaldığı şifahi olarak öğrenilmiştir. 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında tarım alanında kalmakta olduğu öğrenilmiştir. Yola cepheleri olmayan taşınmazların yapılaşma izinleri yoktur.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.

TOPLAM PİYASA DEĞERİ	<u>KDV Hariç Toplam Piyasa Değeri:</u> 7.162.000,00 TL (Yedimilyonyüzaltmışikibin Türk Lirası) <u>KDV Dahil Toplam Piyasa Değeri:</u> 8.594.400,00 TL (Sekizmilyonbeşyüzdoksandörtbindört yüz 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- Taşınmaz Fotoğrafları 4- İmar Paftaları
 5- Lisans Belgeleri

1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Penguen Gıda Sanayi Anonim Şirketi'nin talebine istinaden, şirketimiz tarafından 11.01.2024 tarihinde, 2023/OZ/3331-2 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 15.12.2023 tarihinde çalışmalara başlamış, 11.01.2024 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 15.12.2023 tarihinde Penguen Gıda Sanayi Anonim Şirketi'nin yazılı değerleme talebi doğrultusunda hazırlanan 15.12.2023 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/3331-2 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 için tarafımızca daha önce hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2

ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Rehber Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. unvanı ile 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.

Şirketin son 3 yıl ortalama üretim tonajı baz alındığında yılda yaklaşık 50.000 ton meyve ve sebze mamulü üretimi gerçekleştirmekte olup, bu tonajın yaklaşık %45 'i turşu, %30'u dondurulmuş, %20 'si konserve, %5'i reçel ürün gruplarına aittir.

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 şirket 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. Türkiye İtibar Akademisi tarafından 2021 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi ve Bursa Teknik Üniversitesi tarafından bu yıl 10'uncusu gerçekleştirilen Türkiye İtibar Endeksi Araştırması'nın sonuçlarına göre "İşlenmiş Gıda" alanında Türkiye'nin En İtibarlı Markaları arasında ilk 10'a girmiştir. BTSO'nun "Bursa'daki En Büyük 250 Firma" 2022 sıralamasında 123. Sırada ve aynı raporun gıda tarım ve hayvancılık sektörü sıralamasında 12. Sırada, ayrıca UİB 2021 yılı verilerine göre de sektör ihracatında 2. sırada yer almıştır"

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

2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; Mülkiyeti Penguen Gıda Sanayi Anonim Şirketi'ne ait olan; Uşak ili, Merkez ilçesi, Göğem Köyü, Kusura Mevkii, 170 ada 22, 47, 48, 49, 50, 81 parsel sayılı, "Tarla" nitelikli taşınmazların günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır.

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

2.4 Raporun Kapsamı

Bu değerleme raporu; mülkiyeti Penguen Gıda Sanayi Anonim Şirketi'ne ait olan; Uşak ili, Merkez ilçesi, Göğem Köyü, Kusura Mevkii, 170 ada 22, 47, 48, 49, 50, 81 parsel sayılı, "Tarla" nitelikli taşınmazların günümüz piyasa koşullarında 11.01.2024 tarihli adil piyasa değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

BÖLÜM 3

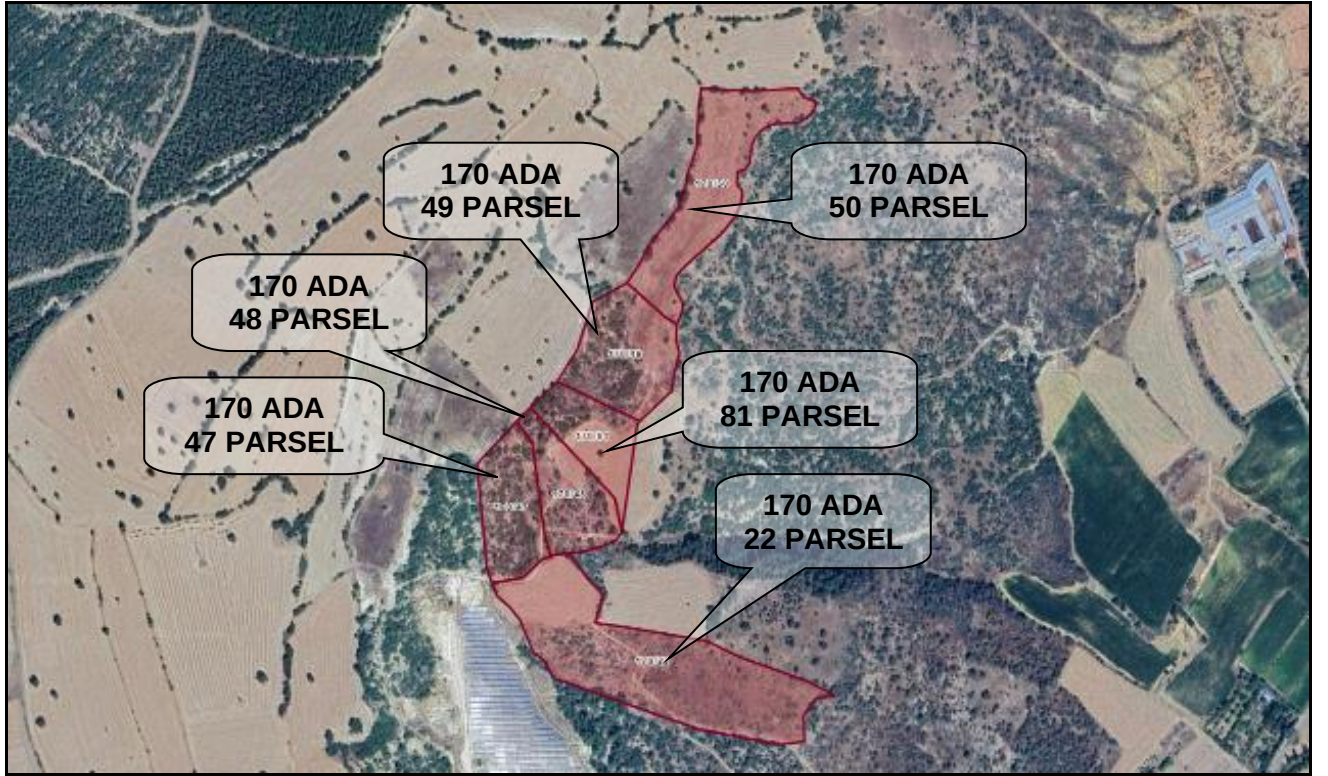
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar; Uşak ili, Merkez ilçesi, Göğem Köyü sınırlarında yer almaktadır. Taşınmazlar hafif eğimli topografik yapıya sahip olup, üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Taşınmazlara ulaşım için şehir merkezi valilik binası önü İsmet Paşa Caddesinden yaklaşık 200 m ilerledikten sonra sola Gazi Bulvarı'na (Ankara - Uşak Karayolu) dönülüp Banaz ilçesi istikameti boyunca yaklaşık 11 km ilerledikten sonra sağa Göğem Köyü Yoluna döndükten sonra Göğem Köyü istikameti boyunca yaklaşık 5.6 km ilerledikten sonra köy girişinden sola tarla yoluna dönülür, yaklaşık 1.500 metre ilerledikten sonra Göğem Köyü sınırları içerisinde yer alan 170 ada 22, 47, 48, 49, 50, 81 parsel numaralı taşınmazlar konumuz gayrimenkullerdir.

Taşınmazların yakın çevresinde Uşak Havaalanı, Altıntaş Köyü, Mesudiye Köyü, Bozköy Köyü, Bozkuş Köyü, Göğem Göleti, Tabiat Parkı, tarımsal nitelikte yapılar, 1-2 katlı konut amaçlı kullanılan yapılar ve boş tarlalar bulunmaktadır. Bölgeye özel araçlar ile ulaşım sağlanmaktadır. Bölge alt gelir grubuna hitap etmektedir. Bölgede yapılaşma çok seyrek ilerlemektedir. Bölge genelinde tarımsal nitelikte arazilerde kuru tarım yapılabilmektedir. Taşınmazların bulunduğu bölgede arpa, buğday, pancar, haşhaş vb. ürünlerinin ekimi yapılmaktadır. Taşınmazlar Uşak İl Merkezi'ne yaklaşık 14 kilometre mesafede yer almaktadır.



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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili 6 adet Takbis belgesi, imar durumu ve taşınmazların mevcut konumuna ait fotoğrafları ekte sunulmuştur.

3.3. İmar Bilgileri

Uşak Belediyesi ve Uşak il Özel İdare Müdürlüğü'nde taşınmazlar ile ilgili olarak yapılan incelemede, taşınmazların imar ve mücavir alan ve köy yerleşik alan sınırları dışında kaldığı şifahi olarak öğrenilmiştir. 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında tarım alanında kalmakta olduğu öğrenilmiştir. Yola cepheleri olmayan taşınmazların yapılaşma izinleri yoktur.

3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Değerleme konusu parselin imar durumunda son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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	UŞAK	PAFTA	K23-D-01-C-2
İLÇESİ	MERKEZ	ADA	170
MAHALLESİ / KÖYÜ	GÖĞEM KÖYÜ	PARSEL	22
MEVKİİ	KUSURA	TARİH / YEVMİYE	25.10.2023 / 43035
YÜZÖLÇÜMÜ	29.930,00 m ²	CİLT / SAYFA	16 / 1520
ANA TAŞINMAZ VASFI	TARLA		
MALİK	- PENGUEN GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1 Hisse)		
TAKYİDAT	Web Tapu portalından elektronik ortamda 18.12.2023 tarih ve saat 15:29 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır. Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde: - A-M: Planda tespit edildiği üzere (4.873,61) m²'lik kısmında TEİAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ lehine daimî irtifak hakkı vardır. (13.03.2006 tarih, 2274 yevmiye)		

İLİ	UŞAK	PAFTA	K23-D-01-C-2
İLÇESİ	MERKEZ	ADA	170
MAHALLESİ / KÖYÜ	GÖĞEM KÖYÜ	PARSEL	47
MEVKİİ	KUSURA	TARİH / YEVMİYE	25.10.2023 / 43026
YÜZÖLÇÜMÜ	9.325,34 m ²	CİLT / SAYFA	16 / 1545
ANA TAŞINMAZ VASFI		TARLA	
MALİK	- PENGUEN GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1 Hisse)		
TAKYİDAT	Web Tapu portalından elektronik ortamda 18.12.2023 tarih ve saat 15:30 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır. Beyanlar Hanesinde: -Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: - (31.01.2022 tarih, 3669 yevmiye) -Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: - (12.10.2023 tarih, 41065 yevmiye)		

İLİ	UŞAK	PAFTA	K23-D-01-C-2
İLÇESİ	MERKEZ	ADA	170
MAHALLESİ / KÖYÜ	GÖĞEM KÖYÜ	PARSEL	48
MEVKİİ	KUSURA	TARİH / YEVMİYE	25.10.2023 / 43031
YÜZÖLÇÜMÜ	8.896,69 m ²	CİLT / SAYFA	16 / 1546
ANA TAŞINMAZ VASFI		TARLA	
MALİK	- PENGUEN GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1 Hisse)		
TAKYİDAT	Web Tapu portalından elektronik ortamda 18.12.2023 tarih ve saat 15:31 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır. Beyanlar Hanesinde: - Uşak 1. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 20/06/2022 tarih 2022/1091 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır. (20.06.2022 tarih, 22579 yevmiye)		

İLİ	UŞAK	PAFTA	K23-D-01-C-2
İLÇESİ	MERKEZ	ADA	170
MAHALLESİ / KÖYÜ	GÖĞEM KÖYÜ	PARSEL	49
MEVKİİ	KUSURA	TARİH / YEVMİYE	25.10.2023 / 43064
YÜZÖLÇÜMÜ	12.170,81 m²	CİLT / SAYFA	16 / 1547
ANA TAŞINMAZ VASFI		TARLA	
MALİK	- PENGUEN GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1 Hisse)		
TAKYİDAT	Web Tapu portalından elektronik ortamda 18.12.2023 tarih ve saat 15:32 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.		

İLİ	UŞAK	PAFTA	K23-D-01-C-2
İLÇESİ	MERKEZ	ADA	170
MAHALLESİ / KÖYÜ	GÖĞEM KÖYÜ	PARSEL	50
MEVKİİ	KUSURA	TARİH / YEVMİYE	25.10.2023 / 43064
YÜZÖLÇÜMÜ	16.289,26 m ²	CİLT / SAYFA	16 / 1548
ANA TAŞINMAZ VASFI		TARLA	
MALİK	- PENGUEN GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1 Hisse)		
TAKYİDAT	Web Tapu portalından elektronik ortamda 18.12.2023 tarih ve saat 15:32 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.		

İLİ	UŞAK	PAFTA	K23-D-01-C-2
İLÇESİ	MERKEZ	ADA	170
MAHALLESİ / KÖYÜ	GÖĞEM KÖYÜ	PARSEL	81
MEVKİİ	KUSURA	TARİH / YEVMİYE	25.10.2023 / 43032
YÜZÖLÇÜMÜ	7.633,50 m²	CİLT / SAYFA	16 / 1579
ANA TAŞINMAZ VASFI		TARLA	
MALİK	- PENGUEN GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1 Hisse)		
TAKYİDAT	Web Tapu portalından elektronik ortamda 18.12.2023 tarih ve saat 15:33 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.		

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 taşınmazlar "Tarla" niteliklidir. Taşınmazlara ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Mülkiyeti tam olan taşınmazların mevcut durumda boş arazi durumunda olup, tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumlarının uygunluğu tespit edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar "Tarla" vasfında olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması nedeniyle denetime tabi değildir.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilmekte olan proje bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar Tarla vasfında olup, enerji kimlik belgesi uygulamasına tabi değildir.

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Uşak İli, Ege Bölgesinin İç Batı Anadolu bölümünde, Ege Bölgesi ile İç Anadolu bölgesinin birbirlerinden ayrıldığı İç Batı Anadolu eşiğinin batı kenarında, 38 derece 13 dakika ve 38 derece 56 dakika enlemleri ile 28 derece 48 dakika ve 29 derece 57 dakika boylamları arasında yer alır. Kuzeyde Kütahya, doğuda Afyon, güneyde Denizli ve batıda Manisa illeri bulunmaktadır. 5 341 km² alana sahip olan Uşak yüzölçümü itibariyle iller sıralamasında 64. sıradadır. Ülke yüzölçümünün % 0,7'lik kısmını oluşturmaktadır.

İl arazisi genel olarak dalgalı plato görünümündedir. Kuzey ve doğu kesimleri dağlık, güney ve batı kesimleri ise ovalar ve dalgalı arazilerden oluşmaktadır. İl topraklarının % 57,5'i platolardan, % 37 si dağlardan ve % 5,5 i de ovalardan meydana gelmektedir. Uşak, Ege ve İç Batı Anadolu Bölgeleri arasında geçit yeri olduğundan bitki örtüsünde de her iki bölgenin özellikleri göze çarpar. Ancak Uşak, Ege Bölgesi'ne göre daha soğuk olduğundan Ege Bölgesi'nin tipik bitki örtüsü olan zeytine pek rastlanmaz. İlde, dağlarda çok sık ormanlar bulunmaktadır. Çok çeşitli ağaç türlerinin olduğu bu ormanlarda yaygın ağaç türleri; meşe, karaçam, kızılçam, dişbudak, ahlat, karaağaç, çınar ve ardıçtır.

İl genelinde 286 km'si il, 168 km'si devlet olmak üzere karayolu ağı 454 km'dir. Uşak, Ankara- İzmir Karayolu üzerinde bulunmaktadır. Bu yolun tamamı bölünmüş yol olarak tamamlanarak trafiğe açılmıştır. Diğer karayolu bölümlerinde iyileştirme çalışmaları devam etmektedir.

Afyon-Uşak-İzmir Demiryolu il merkezinden geçmekte olup il sınırları içindeki demiryolu uzunluğu 159 km'dir. 1897 yılından bu yana hizmet veren hat, hızlı tren projesi kapsamına alınmıştır.

Uşak Havaalanı, kent merkezinin doğu doğrultusunda bulunmakta olup 2560 x 30 metre pist uzunluğuna sahiptir. Havayolu ulaşım hizmeti, 22 Mayıs 2006 tarihinden itibaren özel bir havayolu şirketi tarafından gerçekleştirilmekte, 12 Ocak 2009 tarihi itibariyle ise Havaalanında Türk Hava Yollarına ait 132 kişilik Airbus uçaklar ile hizmet verilmeye devam edilmektedir. Havaalanından, İstanbul-Uşak; Uşak-İstanbul olmak üzere haftada karşılıklı 2 sefer düzenlenmektedir.

Uşak nüfusu TÜİK 2022 verilerine göre 375.454'tür, bir önceki yıla göre 2.271 artmıştır. Yüzölçümü 5.382 km² olan Uşak ilinde kilometrekareye 70 insan düşmektedir. Uşak nüfus yoğunluğu 70/km²'dir.



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

Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

Dünya ekonomisinde enflasyon-büyüme eksenindeki kaygılar halen geride bırakılamamıştır. Özellikle enerji fiyatlarındaki düşüş ve Çin'de "sıfır Covid" salgın önlemlerinin kaldırılması sonucunda, küresel ekonomik faaliyetlerde 2023 yılına beklenenden daha güçlü bir başlangıç yapılmıştır. Ancak yılın son çeyrek dönemine girilirken, küresel ekonominin önümüzdeki dönemde yavaşlayacağına yönelik işaret ve öngörüler öne çıkmış durumdadır.

Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD), 19 Eylül 2023 tarihli "Ekonomik Görünüm Raporu"nda, küresel ekonominin 2023 yılının ilk yarısında beklenenden daha dirençli bir görünüm sergilemesine rağmen ekonomik büyümenin zayıf kalmaya devam ettiğini belirtmiştir. OECD raporunda, izlenen sıkı para politikasının sonuçlarının giderek daha görünür hale gelmesi ve Çin ekonomisinde beklenenden daha zayıf bir toparlanma ile 2024 yılında küresel büyümenin, 2023'e göre daha düşük olacağı tahmininde bulunulmuştur. Kuruluş, geçen yıl %3,3 genişleyen küresel ekonomi için büyüme tahminlerini 2023 yılı için %2,7 seviyesinden %3'e, 2024 için ise %2,9'dan %2,7'ye revize etmiştir. OECD, enflasyonist baskıların azaldığına dair net işaretler gelene kadar merkez bankalarının faiz oranlarını yüksek tutması gerektiği görüşünü de paylaşmıştır.

Gelişmiş ülke merkez bankalarının enflasyonla mücadele amacıyla izlediği sıkı para politikası kapsamında faizlerde tepe noktasının oluşup oluşmadığı tartışılmaktadır. Ağırlıklı paylaşılan görüş; faiz oranlarının önümüzdeki aylarda daha fazla artmasının beklenmediğine dönüktür. Faiz artırımlarının yanı sıra Rusya-Ukrayna savaşının yol açtığı enerji krizinin etkisi altındaki Avrupa

ekonomisi zorlu bir süreçten geçmektedir. Euro bölgesi durağanlaşmış ve bölgenin en büyük ekonomisi Almanya da geçen çeyrek resesyona girmiştir. Bu tabloda para politikasında sıkılaşmaya ara vereceği yönünde beklentiler oluşsa da Avrupa Merkez Bankası (ECB), enflasyon hedefi önceliklendirilerek Eylül ayı Para Politikası Toplantısı'nda faiz oranını 25 baz puan artırmıştır. Böylece Bankanın üç temel faizi olan; gecelik mevduat faizi %4'e, refinansman faizi %4,50'ye ve marjinal fonlama faizi %4,75 seviyesine çıkarılmıştır. Kararın ardından konuşan ECB Başkanı Christine Lagarde, faizlerin henüz zirveye ulaştığının söylenemeyeceğine işaret ederken; enflasyonun düşmekte olsa da çok uzun süre daha çok yüksek seviyede kalmasını beklediklerini, bölge ekonomisinde talep ve kredi dinamiklerinin zayıfladığını, enerji ile gıda fiyatlarında ise yukarı yönlü risklerin bulunduğunu dile getirmiştir. Özellikle FED'in sıkı para politikasındaki kararlı duruşu, başta gelişmekte olan ülkelerin (GOÜ) karşılaştığı zorlukları artırmıştır. GOÜ'ler, küresel ekonomideki kayıplar ile artık daha yüksek olan borçlanma maliyetleri ve sermaye çıkışlarıyla; daha güç koşullarda başa çıkmak zorunda kalmaktadır. Yaşanan zorlukların bu ülkelerin kalkınma süreçlerine verdiği zarara ayrıca vurgu yapılmaktadır. Covid-19 salgını ve Rusya-Ukrayna savaşının şoklarına karşı hükümetlerce uygulanan destekleyici mali politikalar ilk aşamada hayati rol oynamış, sonrasında ise daha yüksek bütçe açıkları ve daha yüksek kamu borcu sorununa yol açmıştır. Ayrıca küresel iklim kriziyle mücadele ve Avrupa'nın orta yerinde patlak veren savaşın da etkisiyle artan savunma harcamaları nedeniyle ülkelerin kamu maliyesinde ek baskılar yaşandığı değerlendirilmektedir.

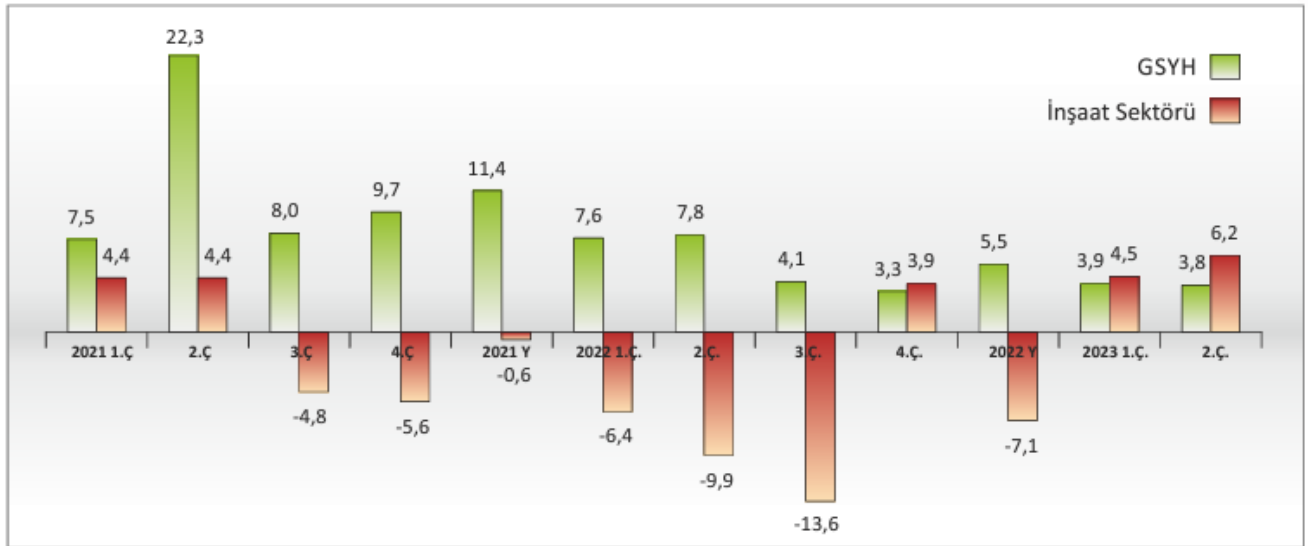
Jeopolitik gelişmelerin dünya ekonomisine etkileri neticesinde geçen çeyrek dönemde hızlı gelişmeler yaşanmıştır. Analistler ABD'nin Çin'i Hindistan, Japonya, Tayvan ve Güney Kore'yle; Rusya'yı ise Ermenistan ve İran'la çevrelediği bir politika izlediğine işaret etmektedir. Keza geçtiğimiz aylarda "gelişen dünyanın girişimi" olarak tanımlanan BRICS ülkelerindeki genişlemeye paralel olarak, ABD'nin Hindistan, Suudi Arabistan ve Birleşik Arap Emirlikleri (BAE) ile birlikte, Çin'in Kuşak-Yol Projesi'ne alternatif olarak, "Hindistan-Ortadoğu-Avrupa Ekonomik Koridoru" isimli proje için anlaşmaya varması dikkat çekmiştir. Cumhurbaşkanı Recep Tayyip Erdoğan, G20 Zirvesi dönüşü yaptığı açıklamada, Türkiye'nin dışarda bırakıldığı bu proje için "Türkiye'siz bir koridor olmaz. Türkiye, önemli bir üretim ve ticaret üssü. Doğudan batıya trafik için en uygun hat Türkiye üzerinden geçmek durumunda" ifadeleriyle itirazını dile getirmiştir.

Türk Ekonomisi İle İlgili Gelişmeler

Makro dengesizlikler içinde iken bir de deprem yıkımının büyük etkisi altında kalan Türkiye ekonomisinde, seçim öncesinde izlenen politikadan dönüş adımları hızlanmıştır. Bu kapsamda yüksek enflasyon sorununa karşı izlenen politikalarda döviz kuru ve faiz tarafındaki baskıyı azaltmaya geçiş "rasyonele dönüş" olarak değerlendirilerek olumlu bulunmuştur. Diğer taraftan yerel seçimlere doğru gidilirken, ekonomi yönetiminin bir kez daha "enflasyonu düşürürken büyümeyi sürdürme" şeklinde açıkladığı hedef akıllarda soru işaretlerine neden olmaktadır.

Ekonomide yılın ikinci çeyrek döneminde tüketim harcamalarının negatif reel faiz ortamında süren güçlü desteğiyle yıllık %3,8'lik büyüme kaydedilmiştir. Bu oran, Türkiye'nin son yıllarda düştüğü hesaplanan potansiyel büyüme hızına yakındır. Diğer taraftan, deprem ve seçim harcamalarında hızlı artışın yaşandığı, yüksek negatif reel faiz ve yıllık enflasyon ortamında %3,8'lik büyüme oranı kimi ekonomistlerce düşük bulunmuştur. Yılın üçüncü çeyreği için sanayide yaşanan gerileme, vergi ve fiyat artışları, faiz oranlarının yükselmesi büyüme üzerinde baskı unsurudur. İSO tarafından yayımlanan Türkiye İmalat PMI Endeksi, Ağustos'ta 49 değerini alarak Aralık 2022'den bu yana en düşük seviyesine gerilemiştir. Endeks, bu dönemde üretim faaliyetleri, maliyet baskıları ve fiyat artışlarının yeni siparişlerde neden olduğu yavaşlama paralelinde Şubat'tan bu yana en hızlı daralmayı kaydetmiştir. Ağustos'ta İSO'nun Türkiye İmalat Sektörü İhracat İklimi Endeksi de eşik değer altına; 49,1'e gerilemiştir. Geçen çeyrek dönemde genel olarak tüketici güveni ve tüketime yönelik verilerin de aşağı yönlü olduğu izlenmiştir.

GSYH ve İnşaat Sektöründe Büyümenin Seyri (%)



Yıl sonunda hükümetin ekonomide büyüme öngörüsü %4,4 iken; OECD 19 Eylül 2023 tarihli "Ekonomik Görünüm Raporu"nda, Türkiye ekonomisinde büyüme beklentisini Haziran ayında 2023 yılı için açıkladığı %3,6 seviyesinden %4,3'e çıkarmış, 2024 yılı için ise %3,7'den %2,6'ya indirmiştir. Gelecek üç yıllık dönemde Türkiye ekonomisinin temel büyüklüklerine ilişkin hedef ve politikaların yer aldığı Orta Vadeli Program (OVP), 6 Eylül 2023 tarihli Resmî Gazete'nin mükerrer sayısında yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. OVP, bu kez Cumhurbaşkanı Erdoğan'ın himayesinde oldukça geniş katılımlı bir toplantıyla açıklanmış ve yeni ekonomi kadrosunun yaklaşımını sergileyecek olması açısından da yakından takip edilmiştir.

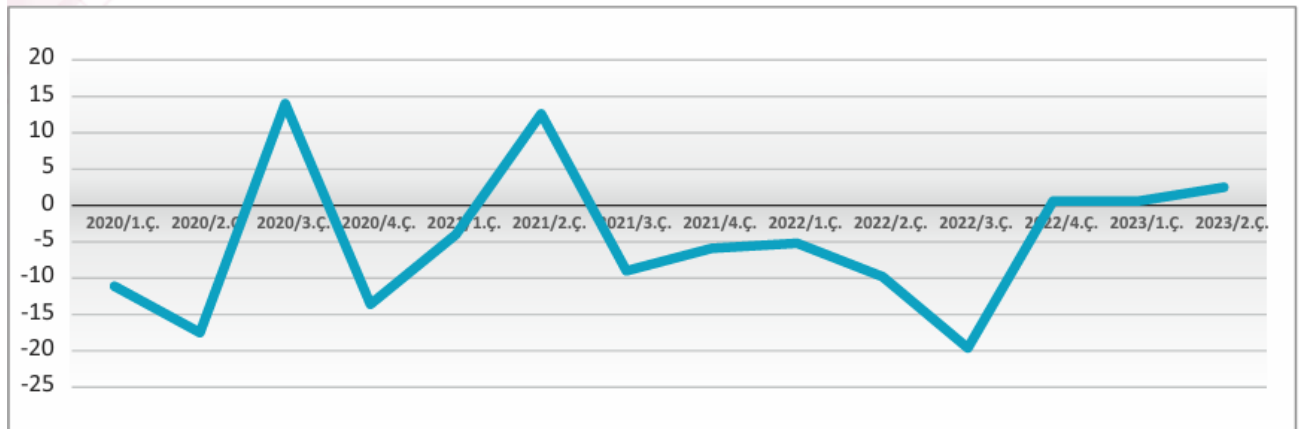
OVP'de üç temel politika aracı olarak; mali disiplinin sağlanması, para politikası ve yapısal dönüşüm başlıkları sıralanmıştır. Programdaki rakamsal beklentiler genel olarak piyasa beklentileriyle uyumlu bulunurken, ortaya konan kimi hedeflerin bir arada başarılması konusuna çekinceli yaklaşılmıştır.

Cumhurbaşkanı Yardımcısı Cevdet Yılmaz'ın OVP döneminde "depremlerin yaralarını sarmayı, enflasyonu kademeli bir şekilde tek haneye düşürmeyi, bunları yaparken istihdam ve büyümeyi olabildiğince korumayı ve sürdürülebilir sosyal refah ile sosyal adaleti güçlendirip, oluşturulan refahı toplumun bütün kesimlerine yaygınlaştırmayı" hedefledikleri yönündeki açıklaması bu açıdan dikkat çekici olmuştur.

Ağustos ayı itibarıyla TÜFE, %59 iken, OVP'de 2023 yılsonunda enflasyon beklentisi %65 olarak revize edilmiştir. Bu yılsonu için enflasyon tahmininin yukarı çekilmesi gerçekçi bulunurken, Eylül'de enflasyondaki yıllık artışın %60'ı aştığı izlenmiştir. Ana dezenflasyon yılı olarak işaret edilen 2024'te enflasyonun %65'ten %33'e hızlı düşüşü hedeflenmektedir. Tek haneli enflasyon hedefi de %8,5 olarak revize edilerek 2026'ya ertelenmiştir. Programda Dolar kurunun ise 2026 yılı sonunda iki katına çıkması (\$/TL 47,80) beklenmektedir. Bu rakamsal öngörüler enflasyonda kur geçişkenliği olgusu çerçevesinde sorgulanmıştır. Halihazırda maliyet enflasyonunun yok sayılarak sadece talebe yönelik tedbirlerin alınması eleştiri konusu olmuştur.

Ekonomi yönetiminin yalnızca talebi dizginlemeye dönük adımlarının düşen alım gücüyle temel ihtiyaçlarda dahi kredi kullanımı artan geniş halk kesimi üzerinde olumsuz etkileri olması beklenmektedir. Bu çerçevede enflasyon ile sadece satın alma kapasitesi üzerinden baş etmenin doğru olmadığı ve beraberinde arz artışının sağlanması gerektiği görüşü ifade edilmiştir. Türkiye ekonomisi, TÜİK'in zincirlenmiş hacim endeksine göre ikinci çeyrek dönemde yılın ilk çeyrek dönemindeki performansına (revize rakam; %3,9) yakın oranda %3,8 büyümüştür. Büyümede yüksek enflasyon ortamında öne çekilen talebe rağmen bir miktar ivme kaybetse de özel tüketim harcamalarının katkısı öne çıkmıştır. Bu çeyrek dönemde de deprem, kamu yatırımlarında artış göstererek büyümede etkili olmuştur.

Yatırımlarda Yıllık Değişim (%)



Kaynak: TÜİK

Yılın ilk çeyreğinde hizmetler sektörü %6,4, inşaat sektörü %6,2 ve tarım sektörü %1,2 büyürken; sanayi sektörü %2,6 (imalat -%1,9) daralmıştır. GSYH'deki artışa harcamalar yöntemiyle bakıldığında; tüketim ve yatırım

harcamaları büyümeye toplam 12,7 puan katkı sağlarken, net ihracat büyümeyi 6,3 puan sınırlandırmıştır. Stok değişimi de 2020'nin son çeyreğinden bu yana büyümeyi aşağı çekmektedir. Milli gelir içinde ücretli kesimin payı, seçim öncesi asgari ücret artışı ve kamu işyerlerinde imzalanan (özel sektöre de örnek oluşturan) toplu sözleşmelerle ücretlerin artırılmasıyla %34,3'e çıkmıştır. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre bakıldığında, çeyreklik bazda ekonomik aktivitede %3,5 büyüme izlenmiştir.

Nüfus ve Bileşenleri Açısından Analiz

TÜİK verilerine göre (Aralık-2022);

- Türkiye nüfusu 85 milyon 279 bin 553 kişi oldu.
- Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı.
- Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 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 31 bin 800 kişi artarak 1 milyon 823 bin 836 kişi oldu. Bu nüfusun %49,5'ini erkekler, %50,5'ini kadınlar oluşturdu.
- Yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında binde 12,7 iken, 2022 yılında binde 7,1 oldu.
- Türkiye'de 2021 yılında %93,2 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2022 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,8'den %6,6'ya düştü.
- İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 67 bin 51 kişi artarak 15 milyon 907 bin 951 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,65'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 782 bin 285 kişi ile Ankara, 4 milyon 462 bin 56 kişi ile İzmir, 3 milyon 194 bin 720 kişi ile Bursa ve 2 milyon 688 bin 4 kişi ile Antalya izledi.
- Türkiye'de 2021 yılında 33,1 olan ortalama yaş, 2022 yılında 33,5'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortalama yaşın erkeklerde 32,4'ten 32,8'e, kadınlarda ise 33,8'den 34,2'ye yükseldiği görüldü.
- Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2021 yılına göre 1 kişi artarak 111 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 62 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 576 kişi ile Kocaeli ve 371 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

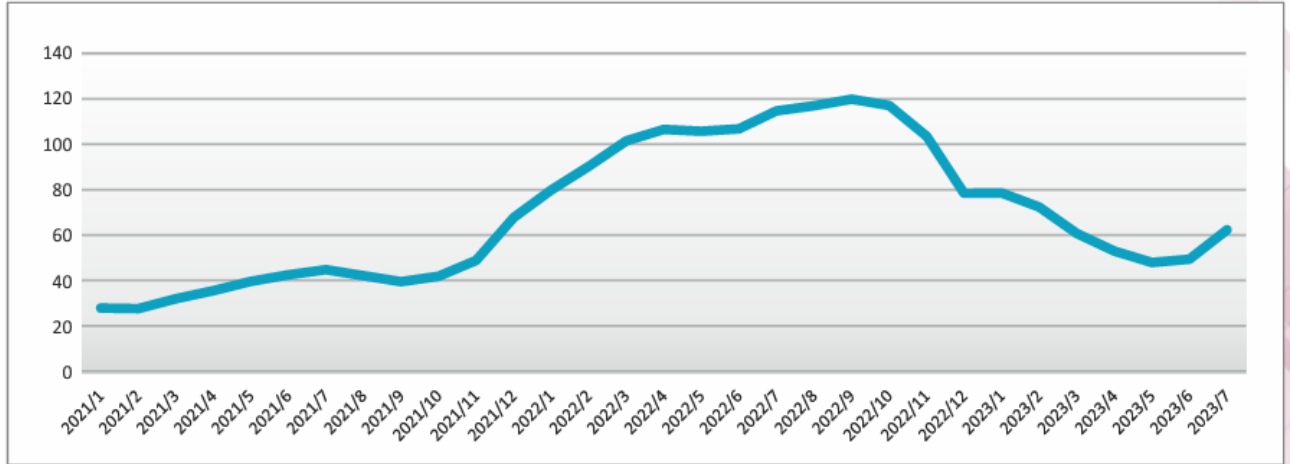
Türk İnşaat Sektörüne Bakış

Elim felaketin ardından deprem bölgesinde yeniden inşa amacıyla artan faaliyetlerle birlikte sektör, yılın ilk iki çeyrek döneminde sırasıyla %4,5 ve %6,2 oranlarında büyüme kaydetmiştir. Aynı zamanda sektörün milli gelirdeki payı %6,2'ye çıkmıştır. Milli gelirden aldığı pay 2016 yılında %9'un üzerinde olan inşaat sektöründeki mevcut görünüm geçtiğimiz yılların çok gerisindedir. Konut dışı inşaat faaliyetlerinde ülke genelinde büyüme gözlemlenmemekte olup; kamuda tasarruf tedbirleri kapsamında gelecek yıl zorunlu haller dışında Yatırım Programına yeni proje alınmayacak olması, sektör için ileriye dönük büyük bir darboğaz yaratmıştır. Girdi maliyetlerinde süren artışlar, kamu yatırımlarında ödenek yetersizliği ve hakediş tahsilatlarındaki gecikmeler, krediye erişimde kısıtlar ve sektörde kalifiye işgücü bulunmaması da sektörde öne çıkan sorunlardır.

İnşaat sektöründe 2018 yılından itibaren iç ve dış ekonomik gelişmelerin etkisiyle daralma öne çıkarken, Covid-19 salgınıyla birlikte sorunlar artmış, ardından ekonomide sıkı para politikasına geçişle ivme kaybı sürmüştür. Sektör, 2021 yılının ilk yarısında salgından toparlanma süreci paralelinde oldukça sınırlı da olsa büyümüştür. Ancak sonrasında küresel ve ulusal ekonomide izlenen gelişmelerle yeniden küçülmeye başlamıştır. Bu gelişmeler neticesinde inşaat sektörü, 2021 ve 2022 yıllarında sırasıyla %0,6 ve %7,1 oranlarında daralmıştır. Bu yılın ilk yarısında ise Kahramanmaraş ve Hatay merkezli elim depremlerin etkisiyle artan inşaat faaliyetleri sektördeki görünümün pozitifte dönmesine neden olmuştur. Önceki yılın aynı dönemine göre Nisan-Haziran 2023 döneminde sektörde kaydedilen büyüme son 21 çeyreğin en hızlı artışı olarak dikkat çekmiştir. İstanbul başta olmak üzere deprem riski yüksek şehirlerde kentsel dönüşüme olan talebin artış göstermesi de önümüzdeki dönem için konut alanında bir potansiyel yaratmaktadır.

Sektörde kaydedilen büyüme, yatırım ve istihdam rakamlarında da kendisini göstermiştir. Geçen yılın genelinde gerileyerek yılsonunda ancak %0,6 oranında artış kaydeden (kamu ve özel) sektörel yatırımlar, bu yılın ikinci çeyreği itibarıyla %2,5 artmıştır. İnşaat sektörünün istihdam içindeki payı, 2017'de %7,5 iken yaşanan sorunlarla birlikte 2019'da %5,6 oranına kadar gerilemiştir. Bu yılın ikinci çeyrek dönemi itibarıyla sektörün toplam istihdamdan aldığı pay %6,3 olmuştur. Diğer taraftan özellikle deprem bölgesinde başlayan yeniden imar faaliyetleri kapsamında işgücü bulmada çekilen zorluklar geçen çeyrek dönemde artmıştır.

İnşaat Maliyet Endeksinde Yıllık Değişim (%)



Kaynak: TÜİK

Son yıllarda sektörde gerek küresel gerek ulusal bazda yaşanan gelişmelerle beklenmedik biçimde artan girdi maliyetleri yükü öne çıkmaktadır. Salgının etkileri ve döviz kurundaki artışla birlikte 2021 yılında temel girdi maliyetlerinde %150 düzeyine varan fiyat artışları yaşandığı görülmüştür. Ardından ortaya çıkan Rusya-Ukrayna savaşıyla küresel çapta artan emtia kriziyle de 2022 yılında bu oranın %170'i aştığı izlenmiştir. Enerjiye ve ithalata bağımlı yapısı çerçevesinde sorunun sürdüğü sektörde, öne çıkan girdilerdeki maliyet artışına Ocak ayları itibarıyla bakıldığında örneğin inşaat demirinde fiyat artışının 2022 yılında %104, 2023 yılında %41 ve döviz kurundaki hızlı artışa kadar Mayıs 2022-Mayıs 2023 döneminde %7 olduğu izlenmiş; diğer taraftan 2022 ve 2023 Mayıs ayları itibarıyla hazır beton ve çimentoda fiyat artışlarının sırasıyla %134 ve %147 olduğu görülmüştür. Geçtiğimiz yılın son çeyreğinde zirve seviyelerden gerilemeye başlayan TÜİK İnşaat Maliyet Endeksi'ndeki seyir son olarak yeniden yukarı yönlüdür. Endeks Temmuz 2023'te yıllık bazda %62,3 ve aylık bazda %15,7 artmıştır. Endeks kapsamında malzeme endeksi yıllık bazda %47 ve aylık bazda %9,8, işçilik endeksi ise yıllık bazda %111,7 ve aylık bazda %31,7 yükselmiştir. Konut alanında geçtiğimiz çeyrek dönemde mevsim normallerine dönen konut satış rakamları ile birlikte artan faiz oranları sayesinde piyasanın soğumaya başladığı değerlendirilmeleri yapılmaktadır. Ayrıca yaşanan depremlerle birlikte ülkemizin konut piyasasının genelinde yeni ve daha zorlu sorunlar gündemdedir. Sektörde yaşanan yüksek arsa maliyetleri ve inşaat malzemeleri fiyatlarındaki artışlar gibi sorunlarla birlikte, Türkiye genelinde konut arzı bir süredir gerilemektedir. Özel sektör açısından krediye erişimin zorlaşması ve artan faiz oranları da konut alanında üretimin üzerinde baskı unsurudur. TÜİK'in Nisan- Haziran 2023 dönemini içeren Yapı İzin İstatistikleri'ne göre; önceki yılın aynı dönemine göre yapı ruhsatı alan daire sayısı %31,3 artarken, yapı kullanım izin belgesi alan daire sayısı %28,5 azalmıştır.

Konut alanında geçtiğimiz çeyrek dönemde mevsim normallerine dönen konut satış rakamları ile birlikte artan faiz oranları sayesinde piyasanın soğumaya başladığı değerlendirilmeleri yapılmaktadır. Ayrıca yaşanan depremlerle birlikte ülkemizin konut piyasasının genelinde yeni ve daha zorlu sorunlar gündemdedir. Kredi piyasasındaki gelişmeler, yüksek enflasyon, tasarrufların azalması gibi nedenlerle konutta bir süredir talep tarafı da zayıflamıştır. Gerek konut sahibi olmak isteyen vatandaşların gerek reel getiri sağlamak isteyen yatırımcıların konut piyasasına ilgisi azalmıştır. TÜİK'in verilerine göre; Ocak-Temmuz 2023 döneminde konut satışları önceki yılın aynı dönemine göre %17,7 düşerek 675 bin 327 olmuştur.

Konut Satışları (Adet)	Ağustos			Ocak-Ağustos		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	122.091	123.491	-1,1	797.418	943.791	-15,5
İpotekli satış	16.375	22.168	-26,1	12.438	211.631	-28,0
Diğer satış	105.716	101.323	4,3	644.980	732.160	-11,9
Satış durumuna göre toplam satış	122.091	123.491	-1,1	797.418	943.791	-15,5
İlk el satış	35.310	39.025	-9,5	238.109	276.164	-13,8
İkinci el satış	86.781	84.466	2,7	559.309	667.627	-16,2
Yabancılar satış	3.058	5.273	-42,0	25.134	44.595	-43,6

Kaynak: TÜİK

Bu yılın Haziran ayındaki uzun bayram tatiliyle yavaşlayan konut piyasasının mevsimsel etkiyle birlikte Temmuz'da canlandığı izlenmiş, söz konusu ayda satışlarda bir önceki yılın aynı ayına göre %16,7 artış yaşanmıştır. Ağustos ayına gelindiğinde, bu yılın en yüksek aylık satış adedi yakalanmış olsa da satışlar bir önceki yılın aynı ayına göre %1,1 azalarak 122 bin 91'e gerilemiştir. Faiz oranlarındaki artışla birlikte ipotekli konut satışları Ağustos'ta %26,1 düşmüş, böylece toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %13,4 olarak gerçekleşmiştir. Kredilere erişimde sınırlamaların artmasının yanı sıra son aylarda mevduat faizlerinde yaşanan yükseliş de bu satışlar üzerinde baskı yaratmaktadır. Ekonomiye ve sektöre etkileri bakımından esasen incelenen ilk el konut satış sayısı da %9,5 azalmıştır. Satışlar içinde ilk el konut satışının payı %28,9 olmuştur.

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

Değerlemeye konu taşınmazlar Uşak ili, Merkez ilçesi, Göğem Köyü, Kusura Mevkii, 170 ada 22, 47, 48, 49, 50, 81 parsel sayılı, "Tarla" nitelikli taşınmazlardır.

MAHALLE	MEVKİİ	ADA	PARSEL	NİTELİK	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	GEOMETRİK FORM	EĞİM DURUMU
GÖĞEM	KUSURA	170	22	TARLA	29.930,00	Amorf	Eğimli
GÖĞEM	KUSURA	170	47	TARLA	9.325,34	Amorf	Eğimli
GÖĞEM	KUSURA	170	48	TARLA	8.896,69	Amorf	Eğimli
GÖĞEM	KUSURA	170	49	TARLA	12.170,81	Amorf	Eğimli
GÖĞEM	KUSURA	170	50	TARLA	16.289,26	Amorf	Eğimli
GÖĞEM	KUSURA	170	81	TARLA	7.633,50	Amorf	Eğimli

* Amorf: Düzgün bir geometrik şekle sahip olmadığı anlamında kullanılmıştır.

Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsellerden 170 ada 47 ve 22 parseller; bölgede Güneş Enerjisi Santrali olarak kurulan, üzerinde güneş enerjisi panelleri bulunan parsellere komşu durumundadır. Parsellerin sınırları belirli olmayıp, yola cephesi bulunmamaktadır.

Bölge alt gelir grubuna hitap etmektedir. Bölgede yapılaşma çok seyrek ilerlemektedir. Bölge genelinde tarımsal nitelikte arazilerde kuru tarım yapılabilmektedir. Taşınmazların bulunduğu bölgede arpa, buğday, pancar, haşhaş vb. ürünlerinin ekimi yapılmaktadır.

Taşınmazlar Uşak İl Merkezi'ne yaklaşık 14 kilometre mesafede yer almaktadır.

4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mevcut durumu 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 taşınmaz ile ilgili yapılan incelemeler ve tespitler veri olarak alınmıştır.

6. DEĞERLEMeye ETKİ EDEN UNSURLAR

6.1 OLUMLU FAKTÖRLER

- Bölgede boş parsellerde GES kurulumunun yaygınlaşması.

6.2 OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Yapılaşmaya uygun imar durumlarının bulunmaması,
- Yalnızca susuz tarım yapılabilmesi.

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

Parsel Tarla vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

4.8 Değerleme Tarihi İtibari İle Gayrimenkulün Kullanım Amacı

Değerleme konusu parsel boş arsa 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 değer 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 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 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, parsellerin imarsız alanda yer alması ve parsel üzerinde yapı bulunmaması sebebiyle Emsal Karşılaştırma Yöntemi 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

Değerleme çalışmasında pazarda benzer özellikler taşıyan satışa arz edilmiş olan gayrimenkullere ilişkin bilgiler temin edilmesi, parselin büyük kısmının park alanında yer alması ve parseller üzerinde yapı yer almıyor olması sebebiyle Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirme yapılmıştır. Taşınmazın günümüz piyasa koşullarındaki TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı KDV hariç peşin satış değeri belirlenmiştir.

4.13 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme çalışmasında pazarda benzer özellikler taşıyan satışa arz edilmiş olan gayrimenkullere ilişkin bilgiler temin edilmesi, parsellerin tarla nitelikli olması nedeniyle proje geliştirme yöntemi kullanılmamıştır.

4.14 Nakit/Gelir Akımları Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar 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 yapılmış olup analizi "4.11 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri" başlığı altında detaylı olarak verilmiştir. 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 parseller üzerinde yapı bulunmaması nedeniyle emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmış olup maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

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 fiyat ayarlaması yapılmış ve konu arsa için satış birim fiyatları belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, şerefiye, büyüklük, reklam kabiliyeti, kullanım fonksiyonu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır. 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.

1- Uğurum Gayrimenkul (Tel: 0533 500 99 51)

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgeye yakın konumda, Tarla nitelikli, üzerine Güneş Enerji Santrali inşa edilebilecek yapıda, 2.601,00 m² yüzölçümlü parselin 695.000,00 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlara göre daha iyi konumda ve 1/5000’lik nazım imar planı sınırlarında yer alması nedeniyle değerleme konusu taşınmazlara %60 negatif şerefiye uygulanmıştır.

BİRİM ARSA DEĞERİ	2.601,00 m ²	267,21-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM ARSA DEĞERİ	2.601,00 m ²	106,88-TL/m ²

2- Hedef Emlak Gayrimenkul (Tel: 0533 138 84 62)

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgeye yakın ve daha iyi konumda, Tarla nitelikli, 2.699,00 m² yüzölçümlü parselin 470.000,00 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal taşınmazın değerleme konusu taşınmazlara göre daha iyi konumda yer alması nedeniyle %40 negatif şerefiye uygulanmıştır.

BİRİM ARSA DEĞERİ	2.699,00 m ²	174,14-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM ARSA DEĞERİ	2.699,00 m ²	104,48-TL/m ²

3- Şahlanlar Gayrimenkul (Tel: 0541 216 31 91)

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın ve daha iyi konumda, göle cepheli, Tarla nitelikli, göl manzaralı ve karayoluna cepheli olması nedeniyle şerefiyesi yüksek, 3.825,00 m² yüzölçümlü, 173 ada 3 parsel sayılı parselin 1.450.000,00 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal taşınmazın değerleme konusu taşınmaza göre daha iyi konumda yer alması nedeniyle %75 negatif şerefiye uygulanmıştır.

BİRİM ARSA DEĞERİ	3.825,00 m ²	379,09-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM ARSA DEĞERİ	3.825,00 m ²	94,77-TL/m ²

4- Sahibinden – Çiğdem Ç. (Tel: 0 532 499 77 35)

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgeye yakın ve daha iyi konumda, Tarla nitelikli parselin 18.006,00 m² yüzölçümlü hissesinin 3.500.000,00 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal taşınmazın değerleme konusu taşınmaza göre daha iyi konumda yer alması nedeniyle %50 negatif şerefiye uygulanmıştır.

BİRİM ARSA DEĞERİ	18.006 m ²	194,38-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM ARSA DEĞERİ	18.006 m ²	97,19-TL/m ²

5- Sahibinden – Recep B. (Tel: 0 507 354 76 63)

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumda, Tarla nitelikli, toplam 15.600,00 m² yüzölçümlü parselin 1.600.000,00 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Taşınmaz için istenen bedelin yüksek olduğu kanaatine varılmış olup, %10 pazarlık payı uygulanmıştır.

BİRİM ARSA DEĞERİ	15.600,00 m ²	102,56-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM ARSA DEĞERİ	15.600,00 m ²	92,31-TL/m ²

6- Ekol İnşaat Ve Gayrimenkul (Tel: 0 546 144 44 64)

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumda, Tarla nitelikli, 3.995,00 m² yüzölçümlü parselin 350.000,00 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

BİRİM ARSA DEĞERİ	3.995,00 m ²	87,61-TL/m ²
--------------------------	-------------------------	-------------------------

4.17 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmaz ile aynı bölgede, satışa arz edilmiş tarla emsalleri elde edilmiştir. Satışa arz edilen emsaller tarla nitelikli olup, bu hususlar ve değerlerine etki eden diğer tüm olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak yapılan karşılaştırma sonrası şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

KÖY	MEVKİİ	ADA	PARSEL	NİTELİK	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	PİYASA DEĞERİ (TL)
GÖĞEM	KUSURA	170	22	TARLA	29.930,00	85,00	2.544.050,00
GÖĞEM	KUSURA	170	47	TARLA	9.325,34	85,00	792.653,90
GÖĞEM	KUSURA	170	48	TARLA	8.896,69	85,00	756.218,65
GÖĞEM	KUSURA	170	49	TARLA	12.170,81	85,00	1.034.518,85
GÖĞEM	KUSURA	170	50	TARLA	16.289,26	85,00	1.384.587,10
GÖĞEM	KUSURA	170	81	TARLA	7.633,50	85,00	648.847,50
TOPLAM							7.160.876,00

EMSAL KROKİSİ



4.18 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yapılaşma bulunmadığından taşınmaz için kira değeri hesaplaması yapılmamıştır.

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 çalışmasında pazarda benzer özellikler taşıyan satışa arz edilmiş olan gayrimenkullere ilişkin bilgiler temin edilmesi, parsellerin tarla nitelikli olması nedeniyle proje geliştirme yöntemi kullanılmamıştır.

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. Söz konusu taşınmazlar ile ilgili Penguen Gıda Sanayi A.Ş. firmasının aşağıda belirtilen KAP açıklamalarında görüldüğü üzere Güneş Enerji Santrali kurulması planlanmaktadır.

16.05.2023 Tarihli KAP Açıklaması

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 16.05.2023 tarihli toplantısında; Şirketimiz, mevcut sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında; enerji verimliliği hedefleri doğrultusunda, Şirketimiz kendi ihtiyacının tamamının karşılanmasına yönelik elektrik üretimi amacıyla Güneş Enerjisi Santrali (GES) projesi fizibilite çalışması başlatılmasına ve bu çerçevede proje geliştirme, mühendislik, ürün tedariki, inşaat mekanik ve elektronik olarak tüm işin anahtar teslimi ve işletilmesine dair alternatif işbirlikleri ve araştırmaların gerçekleştirilmesine, karar verilmiştir.

31.05.2023 Tarihli KAP Açıklaması

16.05.2023 tarihli özel durum açıklamamıza ilişkin olarak, Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliği 5.1.h maddesi kapsamında Uşak ili sınırları içerisinde 6,8 MWp gücünde Arazi tipi güneş enerji santrali için, Bağlantı Anlaşmasına Çağrı Mektubu başvurumuz 31.05.2023 tarihinde (bugün) Osmangazi Elektrik Dağıtım Şirketi'ne yapılmıştır.

13.09.2023 Tarihli KAP Açıklaması

31.05.2023 tarihli özel durum açıklamamıza ilişkin olarak, güneş enerji santrali için Osmangazi Elektrik Dağıtım Şirketi'ne yapılmış olan Bağlantı Anlaşmasına Çağrı Mektubu başvurumuzun olumlu karşılandığı, ilgili Şirket kurumsal internet sitesinde açıklanmış olup, bundan sonraki süreçte Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Gerekli Değildir Belgesi başvurusunda bulunulacaktır.

30.10.2023 Tarihli KAP Açıklaması

13.09.2023 tarihli özel durum açıklamasına ilişkin olarak, ÇED görüşü alınmak üzere dosyamız, 30.10.2023 tarihinde (bugün) T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, ÇED İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü 'nün e-ÇED portalına yüklenmiştir.

4.22 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazların her biri tek malike aittir. Üzerinde bölünmüş veya müşterek kullanım bulunmamaktadır.

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

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

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Kullanılan yöntem sonucu ulaşılan değerler irdelenmiş, taşınmazların değerine etki eden olumlu/olumsuz özellikler göz önünde bulundurularak bu değerler uyumlaştırılmıştır.

MAHALLE	ADA	PARSEL	NİTELİK	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	EMSAL KARŞILAŞTIRMA SONUCU ULAŞILAN DEĞER (TL)	YUVARLANMIŞ PİYASA DEĞERİ (TL)
GÖĞEM	170	22	TARLA	29.930,00	2.544.050,00	2.544.000,00
GÖĞEM	170	47	TARLA	9.325,34	792.653,90	793.000,00
GÖĞEM	170	48	TARLA	8.896,69	756.218,65	756.000,00
GÖĞEM	170	49	TARLA	12.170,81	1.034.518,85	1.035.000,00
GÖĞEM	170	50	TARLA	16.289,26	1.384.587,10	1.385.000,00
GÖĞEM	170	81	TARLA	7.633,50	648.847,50	649.000,00
TOPLAM					7.160.876,00	7.162.000,00

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

Parsel üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

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" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

6.2 Nihai Değer Takdiri

Penguen Gıda Sanayi Anonim Şirketi'nin talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda; mülkiyeti Penguen Gıda Sanayi Anonim Şirketi'ne ait olan; Uşak ili, Merkez ilçesi, Göğem Köyü, Kusura Mevkii, 170 ada 22, 47, 48, 49, 50, 81 parsel sayılı, "Tarla" nitelikli taşınmazların konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve özellikle imar durumu dikkate alınarak yapılan değerlendirme sonucunda geliştirme yöntemi ile tespit edilen değeri ve emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilen değeri göz önünde bulundurulduğunda, 11.01.2024 tarihli piyasa değerlerinin;

KÖY	ADA	PARSEL	NİTELİK	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	KDV HARİÇ PİYASA DEĞERİ (TL)	KDV DAHİL PİYASA DEĞERİ (TL)
GÖĞEM	170	22	TARLA	29.930,00	2.544.000,00	3.052.800,00
GÖĞEM	170	47	TARLA	9.325,34	793.000,00	951.600,00
GÖĞEM	170	48	TARLA	8.896,69	756.000,00	907.200,00
GÖĞEM	170	49	TARLA	12.170,81	1.035.000,00	1.242.000,00
GÖĞEM	170	50	TARLA	16.289,26	1.385.000,00	1.662.000,00
GÖĞEM	170	81	TARLA	7.633,50	649.000,00	778.800,00
TOPLAM					7.162.000,00	8.594.400,00

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize sunarız.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Eyüp SAMAN

Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400699

Aydil ÇEVEN

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401407