

REHBER®

GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

PENGUEN®

PENGUEN GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

BURSA İLİ / NİLÜFER İLÇESİ / İRFANİYE MAHALLESİ

2131 PARSEL – 838 PARSEL – 7738 ADA 11 PARSEL –

7742 ADA 2 PARSEL

GÖKÇEKÖY MAHALLESİ / 544 PARSEL

DEĞERLEME RAPORU

2023/OZ/3331-1

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	PENGUEN GIDA SANAYİ A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	15.12.2023
GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ	Balkan Mahallesi, Mümin Gençoğlu Caddesi, No:1 Nilüfer / BURSA adresinde yer almaktadır.
RAPOR TARİHİ	11.01.2024
RAPOR NO	2023/OZ/3331-1
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	18.12.2023 tarihinde, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde yer alan takyidatlar 3.5 başlığında belirtilmiştir.
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazların imar durumları ile ilgili detaylı bilgiler 3.3 İmar Bilgileri başlığında belirtilmiştir.

KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
PİYASA DEĞERİ	KDV Hariç Toplam Yasal Durum Piyasa Değerinin; 2.530.025.000,00 TL (İkimilyarbeşyüzotuzmilyonyirmibeşbin Türk Lirası) KDV Dahil Toplam Yasal Durum Piyasa Değerinin; 3.036.030.000,00 TL (Üçmilyarotuzaltımilyonotuzbin 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 Metotlarının 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 11.01.2024 tarihinde, 2023/OZ/3331-1 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 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/3331-1 numaralı rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmî Gazetede yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" (III-62.3) hükümleri ile kurulun kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili tarafımızca 28.02.2020 tarihinde 2020/OZ/1125 rapor numaralı değerlendirme raporu ve 07.03.2022 tarihinde 2022/OZ/1054 rapor numaralı, 03.02.2023 tarihinde 2023/OZ/3001 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmış olup raporlarda belirtilen değerler aşağıdaki şekildedir.

2020/OZ/1125 Numaralı Rapor

KDV Hariç Toplam Piyasa Değeri;

228.905.000, -TL (İkiyüzyirmisekizmilyondokuzyüzbeşbin Türk Lirası)

KDV Dahil Piyasa Değeri;

270.107.900, -TL (İkiyüzyetmişmilyonyüzyedibindokuzyüz Türk Lirası)

2022/OZ/1054 Numaralı Rapor

KDV Hariç Piyasa Değeri;

563.423.000,00 TL

(Beşyüzaltmışüçmilyondörtüzyirmiüçbin Türk Lirası)

KDV Dahil Piyasa Değeri;

664.839.140,00 TL

(Altıyüzaltmışdörtmilyonsekizyüzotuzdokuzbinyüzkırk Türk Lirası)

2023/OZ/3001 Numaralı Rapor

KDV Hariç Yasal Durum Piyasa Değerinin;

1.397.305.000,00 TL

(Birmilyarüçyüzdoksanyedimilyonüçyüzbeşbin Türk Lirası)

KDV Dahil Yasal Durum Piyasa Değerinin;

1.648.819.900,00 TL

(Birmilyaraltıyüzkırksekmilyonsekizyüzondokuzbindokuzyüz 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 değerleme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, resmi, özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerleme hizmeti vermektedir. Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri VIII, No: 35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurul Karar Organı’nın 23.03.2012 tarih ve 10/342 sayılı toplantısında alınan karar gereğince SPK mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiştir.

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Penguen Gıda Sanayi Anonim Şirketi 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 sırlamasında 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 sırlamasında 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.

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

"Şirket üretim tesislerinin de üzerinde bulunduğu aktifte kayıtlı bulunan 142.514 m2 arazi ile Gençoğlu Holding A.Ş., Orhan Ümit Gençoğlu, Turhan Gençoğlu'na ait 83.951 m² arazi olmak üzere toplam 226.465 m² lik alana sahip parseller üzerinde, konut, ticari alanlar, kentsel sosyal donatı alanları ile bir bütün olacak şekilde, çevreye saygılı ve Bursa'nın gelişimiyle uyumlu konseptte sahip bir inşaat projesi ("Proje") geliştirilmesi için Şirket ile Akfen GYO A.Ş., Gençoğlu Holding A.Ş., Orhan Ümit Gençoğlu ve Turhan Gençoğlu arasında Mutabakat Metni ve Sözleşme imzalanmasına ve,

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

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

2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4 Raporun Kapsamı

Bu değerleme raporu; Mülkiyeti Penguen Gıda Sanayi Anonim Şirketi'ne ait olan; Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İrfaniye Mahallesi, 2131 numaralı parselde kayıtlı, 139.014,74 m² yüzölçümlü, Tek Katlı Betonarme Şoklama Ve Üretim Binası Konserve Mamul Deposu Şoklama Ve Ürün İşleme Ünitesi Sosyal Teknik Makina Dairesi Trafo Kazan Dairesi Malzeme Deposu nitelikli taşınmaz ile; Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İrfaniye Mahallesi, 7738 Ada 11 Parsel sayılı, 5.741,84 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli taşınmaz, 838 parsel sayılı, 3.500,00 m² yüzölçümlü, "Tarla" nitelikli taşınmaz, 7742 Ada 2 Parsel sayılı, 2.984,92 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli taşınmaz ve Gökçeköy Mahallesi, 544 parsel sayılı, 3.300,00 m² yüzölçümlü "Tarla" nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı düzenlenmiştir.

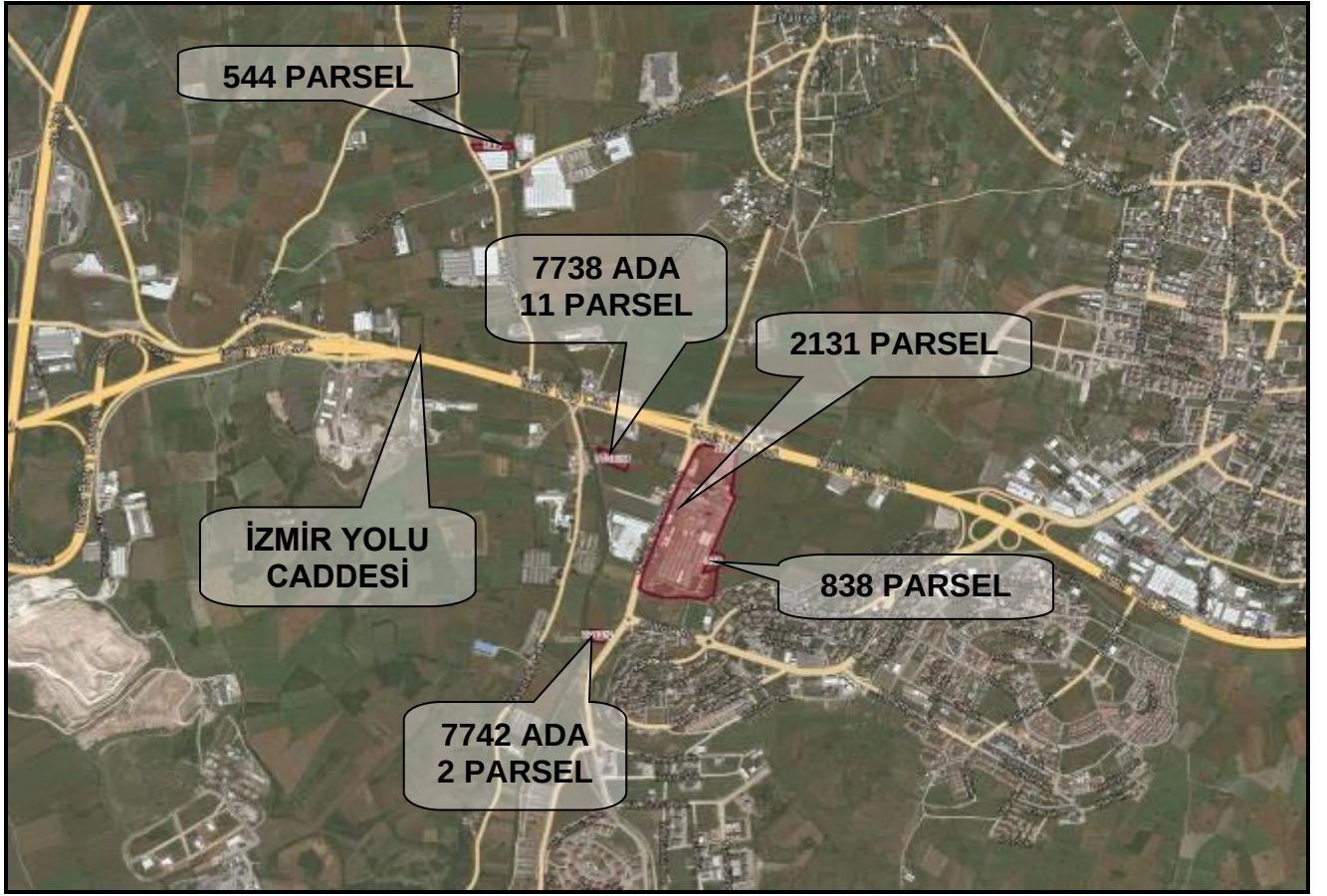
BÖLÜM 3

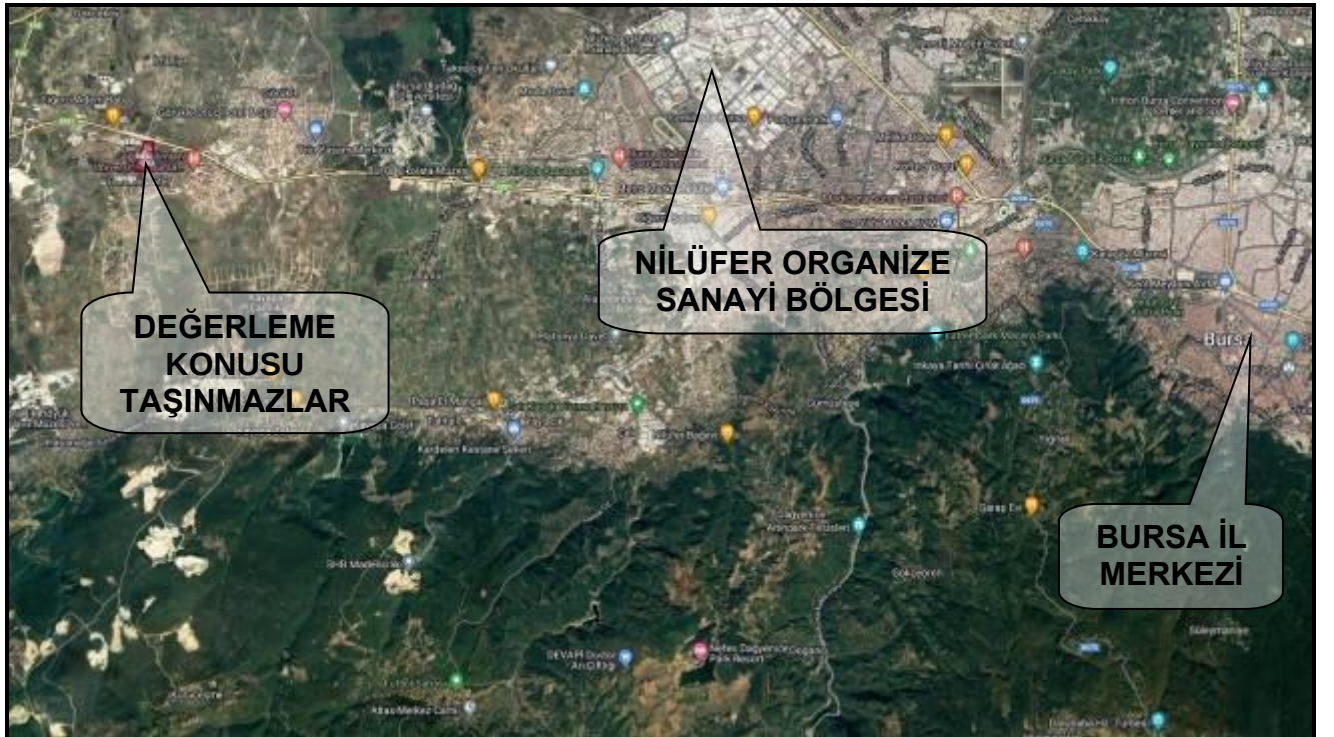
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlardan 2231 parsel sayılı taşınmaz; Balkan Mahallesi, Mümin Gençoğlu Caddesi, No: 1, Nilüfer / Bursa posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım için; Bursa merkezinden, şehrin ana arterlerinden olan Ulubatlı Hasan Bulvarı batı yönünde takip edilir.

Devamında İzmir Yolu Caddesi takribi 16.5 kilometre ilerlenir. Bu noktadan gidiş yönüne göre sol tarafta yer alan Mümin Gençoğlu Bulvarı'na dönülür. Taşınmaz caddenin doğusunda köşe konumda yer alan bina ve arsasıdır. Değerleme konusu 838 parsel, 2231 parselin doğusunda, parsel bitişik konumda yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan 7738 ada 11 parsel Mümin Gençoğlu Bulvarı'nın batısında, 200 metre mesafede, D200 Karayolu'nun (İzmir Yolu Caddesi) güneyinde, yola 200 metre mesafede yer almaktadır. 544 parsel Gökçe Mahallesi'nde, Gökçeköy Caddesi'ne cepheli konumda bulunmaktadır. Taşınmaz İzmir Yolu Caddesi'nin 1 kilometre kuzeyinde yer almaktadır. Daha iç konumlarda konut nitelikli yapılar yer almaktadır. Taşınmaza yakın konumda, Uludağ Üniversitesi Tıp Fakültesi Hastanesi, Uludağ Üniversitesi Görükle Kampüsü gibi yapı ve alanlar bulunmaktadır.





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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili 5 adet Takbis belgesi, 1 adet imar durum belgesi, mimari proje fotoğrafları, yapı kullanma izin belgeleri ekte sunulmuştur.

3.3. İmar Bilgileri

Nilüfer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 25.12.2023 tarihli yazısında **2131** sayılı parselin 1/5000 Ölçekli Görükle Nazım İmar Planı kapsamında "Tali İş Merkezleri Alanı, İlköğretim Tesisleri Alanı, Sağlık Tesis Alanları, Kültürel Tesis Alanları, Belediye Hizmet Alanları, Kapalı ve Açık Semt Spor Alanları, Park Alanları, Kısmen Orta Yoğunlukta Konut Alanları ve Kısmen Karayolu" alanlarında kaldığının belirtildiği tespit edilmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 25.12.2023 tarihli yazısında **544** sayılı parselin 1/5000 Ölçekli Görükle Nazım İmar Planı kapsamında "Tarım Alanları, Kısmen Dere Alanı ve Dere Taşkın Alanları"nda kalmakta olup "Bu alanlarda Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın 6.2.4. Tarım Alanları başlıklı plan hükümleri geçerli olup, 6.2.4.1.21 Tarım ve Hayvancılığı Geliştirme (tarımsal amaçlı sanayi) alanları hükümleri uygulanmaz" denilmektedir.

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 25.12.2023 tarihli yazısında **838** sayılı parselin 1/5000 Ölçekli Görükle Nazım İmar Planı'nda kısmen Tali İş Merkezi, kısmen Park, kısmen Kapalı ve Açık Semt Spor Alanı'nda kalmakta olduğu belirtilmiştir.

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

Nilüfer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede 7738 ada 11 parselin 1/1000 Ölçekli İrfaniye İzmir Yolu Güneyi Uygulama İmar Planı'nda Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı'nda ve Dere Taşkın Alanları'nda, E: 1,00 yapılaşma şartlarında yer aldığı, 7742 ada 2 parselin ise büyük kısmının "Belediye Hizmet Alanı" sınırlarında, kısmen de "Park Alanı" sınırlarında yer aldığı bilgisi şifahen alınmıştır.

3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

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

3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

İLİ	BURSA	PAFTA	H21c02d1b
İLÇESİ	NİLÜFER	ADA	7738
MAHALLESİ	İRFANİYE	PARSEL	11
SOKAK/MEVKİİ	-	TARİH / YEVMİYE	11.01.2018 / 1404
YÜZÖLÇÜMÜ	5.741,84 m ²	CİLT / SAYFA	34 / 3327
ANA TAŞINMAZ VASFI	ARSA		
MALİK	PENGUEN GIDA SANAYİ A.Ş. (1/1)		
TAKYİDAT	18.12.2023 tarihinde 15:27'de Tapu Müdürlüğü'nden edinilen TAKBİS belgesine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.		

İLİ	BURSA	PAFTA	H21c02d1b
İLÇESİ	NİLÜFER	ADA	7742
MAHALLESİ	İRFANİYE	PARSEL	2
SOKAK/MEVKİİ	-	TARİH / YEVMİYE	11.01.2018 / 1404
YÜZÖLÇÜMÜ	2.984,92 m ²	CİLT / SAYFA	34 / 3340
ANA TAŞINMAZ VASFI	ARSA		
MALİK	PENGUEN GIDA SANAYİ A.Ş. (178180200/2741872889)		
TAKYİDAT	18.12.2023 tarihinde 15:29'da Tapu Müdürlüğü'nden edinilen TAKBİS belgesine göre Penguen Gıda'ya ait hisse 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	Web Tapu portalından elektronik ortamda 18.12.2023 tarih ve saat 15:26 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır. <u>Beyanlar Hanesinde:</u> - Diğer (Konusu: "Parsel Büyükova Koruma Alanı içerisindedir. Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 SK kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz") Tarih: 23/05/2023 Sayı: 8853045 (24.05.2023 tarih, 32117 yevmiye)		

İLİ	BURSA	PAFTA	H21c02a
İLÇESİ	NİLÜFER	ADA	0
MAHALLESİ	GÖKÇEKÖY	PARSEL	544
SOKAK/MEVKİİ	PAMUK TARLALAR	TARİH / YEVMİYE	13.01.1989 / 139
YÜZÖLÇÜMÜ	3.300,00m ²	CİLT / SAYFA	6 / 543
ANA TAŞINMAZ VASFI	TARLA		
MALİK	PENGUEN GIDA SANAYİ A.Ş. (1/1)		
TAKYİDAT	Web Tapu portalından elektronik ortamda 18.12.2023 tarih ve saat 15:23 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır. <u>Beyanlar Hanesinde:</u> - Diğer (Konusu: "Parsel Büyükova Koruma Alanı içerisindedir. Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 SK kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz") Tarih: 23/05/2023 Sayı: 8853045 (24.05.2023 tarih, 32117 yevmiye) - 6200 Sayılı Kanun'un Ek 9. Maddesi gereğince arazi toplulaştırma kapsamındadır. (13.08.2020 tarih, 35159 yevmiye)		

İLİ	BURSA	PAFTA	H21c02d
İLÇESİ	NİLÜFER	ADA	0
MAHALLESİ	İRFANİYE	PARSEL	2131
MEVKİİ	KARA ÇALILIK	TARİH / YEVMİYE	28.02.2020 / 10869
YÜZÖLÇÜMÜ	139.014,74 m ²	CİLT / SAYFA	26 / 2571
ANA TAŞINMAZ VASFI	TEK KATLI BETONARME ŞOKLAMA VE ÜRETİM BİNASI KONSERVE MAMUL DEPOSU ŞOKLAMA VE ÜRÜN İŞLEME ÜNİTESİ SOSYAL TEKNİK MAKİNA DAİRESİ TRAFO KAZAN DAİRESİ MALZEME DEPOSU		
MALİK	PENGUEN GIDA SANAYİ A.Ş. (1/1)		
TAKYİDAT	Web Tapu portalından elektronik ortamda 18.12.2023 tarih ve saat 15:25 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır. <u>Beyanlar Hanesinde:</u> - 63 Kalemten İbaret Toplam 1.025.938.000 TL Kıymetinde Teferuat.27/06/1990 Y:2182 (27.06.1990 tarih, 2182 yevmiye) <u>Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:</u> - A M:Planında Gösterilen 377.13 m² Saha Üzerinde Tek Genel Müdürlüğü lehine Daimi İrtifak Hakkı. (17.06.1992 Tarih, 2551 yevmiye) <u>Rehinler Hanesinde:</u> - Denizbank A.Ş. lehine 1/0 dereceden 200.000.000,00 TL bedelle 25.02.2022 tarih, 14436 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. - Denizbank A.Ş. lehine 2/0 dereceden 100.000.000,00 TL bedelle 08.08.2022 tarih, 57708 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. - Denizbank A.Ş. lehine 3/0 dereceden 10.000.000,00 EUR bedelle 21.08.2023 tarih, 51833 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. - Denizbank A.Ş. lehine 4/0 dereceden 100.000.000,00 TL bedelle 23.08.2023 tarih, 52474 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.		

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 544, 838 sayılı parseller ile 7742 ada 2 parsel üzerinde herhangi bir yapı yer almamaktadır.

Değerleme konusu 2131 parsel üzerinde **40.017,44 m²** alanlı yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri alınmış yapı bulunmaktadır. Bunun dışında parsel üzerinde sundurma tarzı yapılar ve boş alanlar mevcuttur. Ayrıca yerinde yapılan ölçümlerde, parsel üzerinde prefabrik 2.796,00 m² prefabrik çadır depo alanları inşa edildiği görülmüştür.

7738 ada 11 parsel üzerinde betonarme yapı ve atıksu arıtma tesisi bulunmaktadır. Parsel üzerinde yaklaşık 1.360,00 m² alanlı atıksu havuzu, 170,00 m² alanlı betonarme yapı bulunmaktadır. 7738 ada 11 parsel üzerinde yer alan yapılar ruhsata tabi olmayıp, 10/07/2018 tarihli ve 30474 mükerrer sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan, 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi gereğince atıksu arıtma tesislerinin proje onayları Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevre Yönetimi Genel Müdürlüğü tarafından sağlanmaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilmekte olan proje bulunmamaktadır.

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. 2022 itibarıyla 3.194.720 nüfusa sahiptir. 2016 Dünya Yaşanabilir Şehirler sıralamasında Dünya’da 28. Türkiye’de 1. sırada yer almaktadır. Marmara Bölgesi’nin 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 Gülleryüz 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.



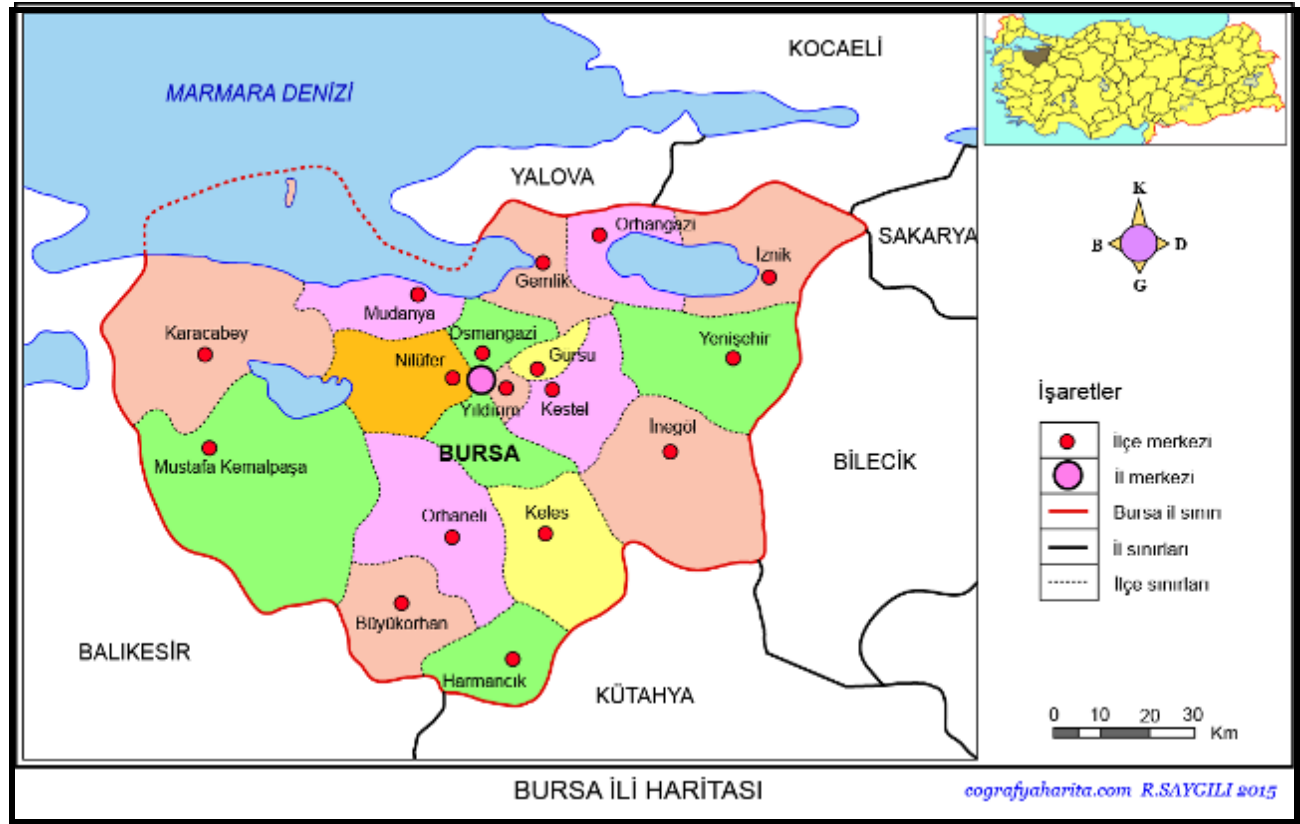
Nilüfer İlçesi

Doğusu Osmangazi, batısı Karacabey ve kısmen Mustafakemalpaşa, kuzeyi Mudanya, güneyi Orhanlı ilçesi ile çevrili olup toplam yüzölçümü 423.181 dönümdür. Bursa ilinin 10 km batısında yer alır.

Nilüfer ilçesi son yıllarda yoğun bir sanayileşmeye sahne olmuştur. Bursa nüfusunun önemli bölümüne istihdam olanağı sağlayan Bursa Organize Sanayi Bölgesi ilçe sınırları içindedir. Bursa'nın en büyük sanayi kuruluşları olan Oyak Renault, Bosch, Sifaş, Bifaş, Filament, Besaş, Coşkunöz, Polylen, SKT, Gensat gibi önemli sanayi kuruluşların fabrikaları bu bölgededir.

Bursa-Mudanya yoluyla, Bursa-İzmir yolunun arasında çok geniş bir alana yayılan Bursa Organize Sanayi Bölgesi ayrıca Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi, Beşevler Sanayi Sitesi ve bu bölgelerin dışında Çalı, Kayapa, Hasanağa, Akçalar ve Görükle sınırları içindeki sanayi bölgeleri ile birçok büyük iş merkezini bünyesinde barındıran Nilüfer, bu özelliği ile Bursa nüfusunun %80'ine istihdam

olanağı yaratan ve ülke ekonomisine önemli oranda gelir sağlayan bir sanayi ilçesidir.



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. Ağırlıkla 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.

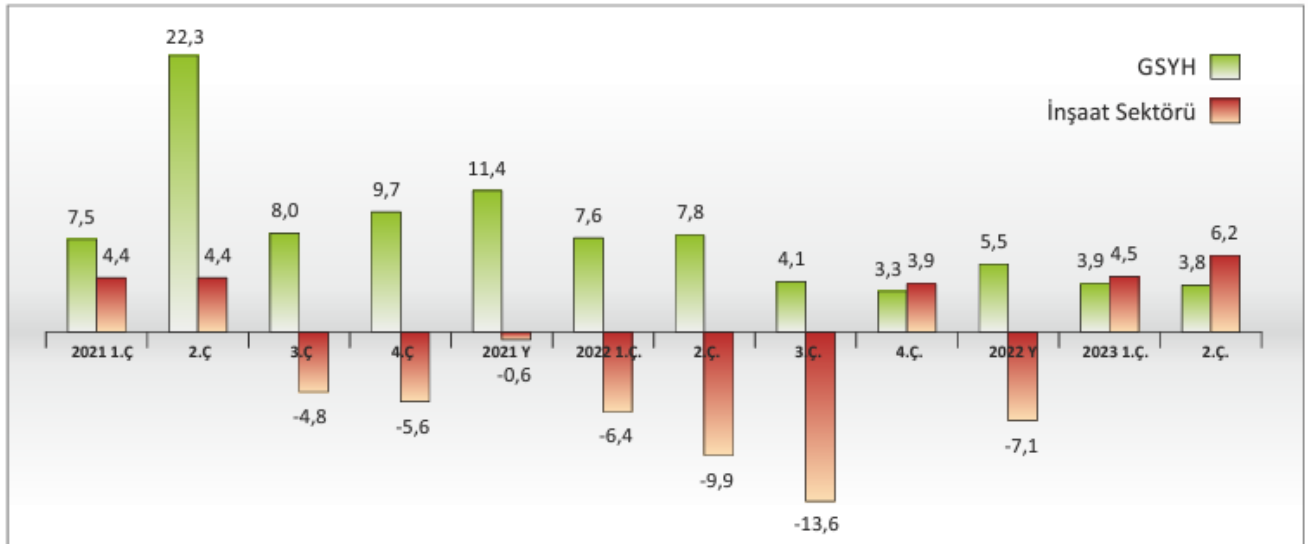
Jeopolitik gelişmelerin dünya ekonomisine etkileri neticesinde geçen çeyrek dönemde hızlı gelişmeler yaşanmıştır. Analistler ABD'nin Çin'i Hindistan, Japonya, Tayvan ve Güney Kore'yle; Rusya'yı ise Ermenistan ve İran'la çevrelediği bir politika izlediğine işaret etmektedir. Keza geçtiğimiz aylarda "gelişen 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.

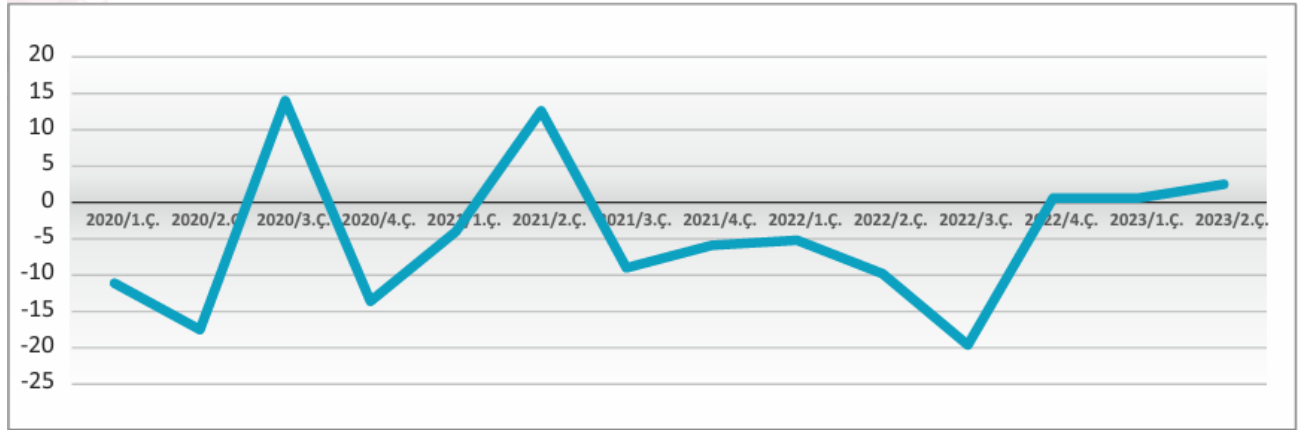
Ağustos ayı itibarıyla TÜFE, %59 iken, OVP'de 2023 yılsonunda enflasyon beklentisi %65 olarak revize edilmiştir. Bu yılsonu için enflasyon tahmininin yukarı çekilmesi gerçekçi bulunurken, Eylül'de enflasyondaki yıllık artışın %60'ı aştığı izlenmiştir. Ana dezenflasyon yılı olarak işaret edilen 2024'te 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.

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.

Yatırımlarda Yıllık Değişim (%)



Kaynak: TÜİK

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

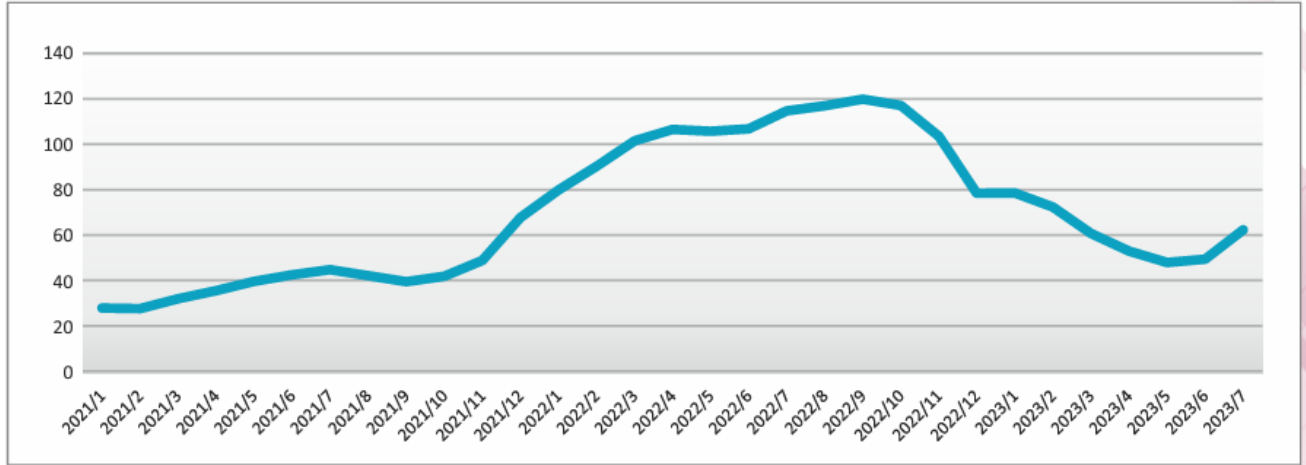
Elim felaketin ardından deprem bölgesinde yeniden inşa amacıyla artan faaliyetlerle birlikte sektör, yılın ilk iki çeyrek döneminde sırasıyla %4,5 ve %6,2 oranlarında büyüme kaydetmiştir. Aynı zamanda sektörün milli gelirdeki payı %6,2'ye çıkmıştır. Milli gelirden aldığı pay 2016 yılında %9'un üzerinde 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

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 Tesis Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

7742 Ada 2 Parsel

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

838 Parsel

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

544 Parsel

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

2131 Parsel

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

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

Parsel içerisinde açık alanların büyük kısmı asfalt ya da beton kaplıdır. Yapı ruhsatına ve yapı kullanma izin kullanma belgelerine göre parsel üzerinde yer alan yapılar ve alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

YAPI	ALAN (m ²)
BAKIM ATÖLYESİ	1.263,82 m ²
İHRACAT KISMI	6.891,07 m ²
SU ARITMA HAVUZU	237,72 m ²
PERSONEL SOYUNMA ODASI	4.838,00 m ²
DIŞ PİYASA DEPO	3.915,00 m ²
KONSERVE ÜRETİM TESİS	8.596,00 m ²
KONSERVE MAMUL DEPOSU	1.085,40 m ²
ŞOKLAMA ÜNİTESİ	3.248,16 m ²
ŞOKLAMA VE ÜRÜN İŞLEME TESİS	5.874,76 m ²
SOSYAL TESİS MAK DR.	1.107,00 m ²
TRAFO	122,96 m ²
KAZAN DR.	108,16 m ²
YÖNETİM 1	1.156,92 m ²
YÖNETİM 2	1.165,90 m ²
SU DEPOSU	106,57 m ²
DEPO	300,00 m ²
TOPLAM	40.017,44 m²

Ayrıca yerinde yapılan ölçümlerde, parsel üzerinde prefabrik 2.796,00 m² prefabrik çadır depo alanları inşa edildiği görülmüştür.

4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

Taşınmazların Değerini Etkileyen Faktörler

Olumlu Faktörler

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

Olumsuz Faktörler

- Parsellerin kısmi terk alanlarının olması
- 544 parselin imarsız alanda kalması,
- 7742 ada 2 parselin belediye hizmet alanında yer alması.

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

Değerleme konusu parsellerden 2131 parsel üzerinde yer alan yapı cins tashihi ve yapı ruhsatına uygun şekilde Fabrika olarak kullanılmakta, fabrika yapısı dışındaki alanda ise prefabrik çadır depolar ile boş alanlar bulunmaktadır.

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 prefabrik çadır depolar 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 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 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.

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	14.700,00	2.043.516.678,00 TL

2131 PARSEL YAPI RUHSATINA GÖRE YAPI DEĞERİ					
Yapı Nitelik	Alan m²	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet TL/m²	Amortisman Oranı	Yapı Değeri (TL)
BAKIM ATÖLYESİ	1.263,82	IV-A	12.750,00	20%	12.890.964,00
İHRACAT KISMI	6.891,07	IV-A	12.750,00	20%	70.288.914,00
SU ARITMA HAVUZU	237,72	II-A	3.250,00	20%	618.072,00
PERSONEL SOYUNMA ODASI	4.838,00	III-A	9.375,00	20%	36.285.000,00
DIŞ PİYASA DEPO	3.915,00	III-A	9.375,00	20%	29.362.500,00
KONSERVE ÜRETİM TESİS	8.596,00	IV-A	12.750,00	20%	87.679.200,00
KONSERVE MAMUL DEPOSU	1.085,40	III-A	9.500,00	20%	8.249.040,00
ŞOKLAMA ÜNİTESİ	3.248,16	IV-A	12.750,00	20%	33.131.232,00
ŞOKLAMA VE ÜRÜN İŞLEME TESİS	5.874,76	IV-A	12.750,00	20%	59.922.552,00
SOSYAL TESİS, MAK DAİRESİ	1.107,00	III-A	9.500,00	20%	8.413.200,00
TRAFO	122,96	III-A	9.500,00	20%	934.496,00
KAZAN DR.	108,16	III-A	9.500,00	20%	822.016,00
YÖNETİM 1	1.156,92	III-A	9.500,00	20%	8.792.592,00
YÖNETİM 2	1.165,90	III-A	9.500,00	20%	8.860.840,00
SU DEPOSU	106,57	II-A	3.250,00	20%	277.082,00
DEPO	300	II-A	3.250,00	20%	780.000,00
BETONARME ZEMİN, PEYZAJ VS.					4.500.000,00
TOPLAM					371.807.700,00

16/07/1985 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 2023 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri yapının mimarlık hizmetlerine esas olan birim değerler, uzman müteahhit ve inşaat mühendisleri ile yapılan görüşmeler, yapının kalitesi vb. durumlar dikkate alındığında şartnamede belirtilen birim değerlerin güncel ekonomik koşullarda düşük olduğu kanaatine varılarak tabloda belirtilen birim değerler esas alınmıştır.

2131 PARSEL MEVCUT DURUM YAPI DEĞERİ					
Yapı Nitelik	Alan m ²	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet TL/m ²	Amortisman Oranı	Yapı Değeri (TL)
BAKIM ATÖLYESİ	1.263,82	IV-A	12.750,00	20%	12.890.964,00
İHRACAT KISMI	6.891,07	IV-A	12.750,00	20%	70.288.914,00
SU ARITMA HAVUZU	237,72	II-A	3.250,00	20%	618.072,00
PERSONEL SOYUNMA ODASI	4.838,00	III-A	9.375,00	20%	36.285.000,00
DIŞ PİYASA DEPO	3.915,00	III-A	9.375,00	20%	29.362.500,00
KONSERVE ÜRETİM TESİS	8.596,00	IV-A	12.750,00	20%	87.679.200,00
KONSERVE MAMUL DEPOSU	1.085,40	III-A	9.500,00	20%	8.249.040,00
ŞOKLAMA ÜNİTESİ	3.248,16	IV-A	12.750,00	20%	33.131.232,00
ŞOKLAMA VE ÜRÜN İŞLEME TESİS	5.874,76	IV-A	12.750,00	20%	59.922.552,00
SOSYAL TESİS, MAK DAİRESİ	1.107,00	III-A	9.500,00	20%	8.413.200,00
TRAFO	122,96	III-A	9.500,00	20%	934.496,00
KAZAN DR.	108,16	III-A	9.500,00	20%	822.016,00
YÖNETİM 1	1.156,92	III-A	9.500,00	20%	8.792.592,00
YÖNETİM 2	1.165,90	III-A	9.500,00	20%	8.860.840,00
SU DEPOSU	106,57	II-A	3.250,00	20%	277.082,00
DEPO	300,00	II-A	3.250,00	20%	780.000,00
İLAVE PREFABRİK ALAN	2.796,00	II-A	3.250,00	5%	8.632.650,00
BETONARME ZEMİN, PEYZAJ VS.					4.500.000,00
TOPLAM					380.440.350,00

16/07/1985 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 2023 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri yapının mimarlık hizmetlerine esas olan birim değerler, uzman müteahhit ve inşaat mühendisleri ile yapılan görüşmeler, yapının kalitesi vb. durumlar dikkate alındığında şartnamede belirtilen birim değerlerin güncel ekonomik koşullarda düşük olduğu kanaatine varılarak tabloda belirtilen birim değerler esas alınmıştır.

Maliyet Yöntemine Göre 2131 Parsel Yasal Durum Değeri

Arsa Değeri	2.043.516.678,00 TL
Yapı Değeri	371.807.700,00 TL
Toplam	2.415.324.378,00 TL

Maliyet Yöntemine Göre 2131 Parsel Mevcut Durum Değeri

Arsa Değeri	2.043.516.678,00 TL
Yapı Değeri	380.440.350,00 TL
Toplam	2.423.957.028,00 TL

7738 ADA 11 PARSEL ARSA DEĞERİ

ARSA ALANI (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TOPLAM DEĞER
5.741,84	12.000,00	68.902.080,00 TL

7738 ADA 11 PARSEL YAPI DEĞERİ

YAPI NİTELİK	ALAN (m ²)	YAPI SINIFI	BİRİM MALİYET	AMORTİSMAN ORANI	YAPI DEĞERİ (TL)
BETONARME BİNA	170,00	III-A	9.375,00	25%	1.195.312,50
ARITMA TESİSİ HAVUZLARI	1.360,00	I-B	1.900,00	25%	1.938.000,00
BETONARME ZEMİN, PEYZAJ VS.					750.000,00
TOPLAM YAPI DEĞERİ					3.883.312,50

16/07/1985 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 2023 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri yapının mimarlık hizmetlerine esas olan birim değerler, uzman müteahhit ve inşaat mühendisleri ile yapılan görüşmeler, yapının kalitesi vb. durumlar dikkate alındığında şartnamede belirtilen birim değerlerin güncel ekonomik koşullarda düşük olduğu kanaatine varılarak tabloda belirtilen birim değerler esas alınmıştır.

Maliyet Yöntemine Göre 7738 Ada 11 Parsel Değeri

Arsa Değeri	68.902.080,00 TL
Yapı Değeri	3.883.312,50 TL
Toplam	72.785.392,50 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- Esref Emlak Gayrimenkul (Tel: 0 533 420 92 02)

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Gökçe Mahallesi'nde bulunan, kuzey ve güneyindeki karayollarına 1.300'er metre mesafede, 3.000,00 m² yüzölçümlü, imarsız alanda, tarla nitelikli parselin 500,00 m²'lik hissesinin 1.600.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	500,00 m ²	3.200,00-TL/m ²
---------------------------	-----------------------	----------------------------

2- Plaza Gayrimenkul Danışmanlığı (Tel: 0 532 283 70 70)

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Gökçe Mahallesi'nde bulunan, ana yola yaklaşık 1.5 kilometre mesafede, 1.168,00 m² yüzölçümlü, imarsız alanda, tarla nitelikli parselin 2.995.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza göre daha kötü konumda yer aldığından %20 pozitif şerefiye uygulanmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.168,00 m ²	2.564,21-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.168,00 m ²	3.077,05-TL/m ²

3- Nüanstürk Emlak (Tel: 0 545 376 82 67)

Değerleme konusu taşınmazlara yakın ve daha iyi konumda, Görükle Mahallesi'nde bulunan, 775,00 m² alanlı, ticari imarlı, Bitişik Nizam 2 Kat yapılaşma şartına sahip arsa nitelikli parselin 12.500.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz konumu itibariyle avantajlı olup, negatif yönde %10 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	775,00 m ²	16.129,03-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	775,00 m ²	14.516,13-TL/m ²

4- Bursa Melis Emlak (Tel: 0 532 255 53 15)

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Kurtuluş Mahallesi sınırlarında bulunan, 2.881,00 m² alanlı, ticaret + konut imarlı, arsa nitelikli parselin 40.000.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz 1/1000'lik plan sınırlarında olması nedeniyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde %10 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	2.881,00 m ²	13.884,07-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	2.881,00 m ²	12.495,66-TL/m ²

5- Dialog Gold Gayrimenkul (Tel: 0 531 327 98 16)

Değerleme konusu taşınmazlara yakın ve daha kötü konumda, Balkan Mahallesi'nde bulunan, 24.100,00 m² alanlı, 1/5000'lik planda kısmen Ticaret alanı imarlı, kısmen yolda yer alan parselin 1.250,00 m²'lik hissesinin 6.350.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz konumu itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %60 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.250 m ²	5.080,00-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.250 m ²	8.128,00-TL/m ²

6- Realty World Jiva Gayrimenkul (Tel: 0532 573 91 22)

Değerleme konusu taşınmazlara yakın ve daha iyi konumda, Dumlupınar Mahallesi'nde bulunan, 6.276,00 m² alanlı, 1/1000'lik planda Ticaret alanı imarlı, E: 1,00 yapılaşma şartına sahip parselin 104.000.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz imar durumu itibariyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde %10 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	6.276 m ²	16.571,06-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	6.276 m ²	14.913,95-TL/m ²

7- Emre Özer Yatırım Danışmanlığı (Tel: 0 532 476 08 22)

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Hasanağa OSB sınırlarında yer alan, 4.700,00 m² alanlı, 4 yaşındaki fabrika binasının 250.000.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz konum ve fiziksel özellikler itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %15 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ (PAÇAL) DEĞERİ	4.700 m ²	53.191,49-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	4.700 m ²	61.170,21-TL/m ²

8- CS Gayrimenkul (Tel: 0 546 536 10 16)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 20.000 m² arsa üzerinde 12.000 m² alanlı, 6 yaşındaki fabrika binasının 450.000.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın dezavantajlı konumu, arsasının küçük olması ve yapısal özellikleri nedeniyle değerleme konusu taşınmaza pozitif yönde %60 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ (PAÇAL) DEĞERİ	12.000 m ²	37.500,00-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	12.000 m ²	60.000,00-TL/m ²

9- Onur Şahin Ticari Gayrimenkul (Tel: 0 533 637 28 19)

Değerleme konusu taşınmaza yakın ve daha kötü konumda, 5.000 m² arsa üzerinde 4.500 m² alanlı, 5 yaşındaki fabrika binasının 180.000.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın dezavantajlı konumu, arsasının oldukça küçük olması ve yapısal özellikleri nedeniyle değerleme konusu taşınmaza pozitif yönde %50 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ (PAÇAL) DEĞERİ	4.500 m ²	40.000,00-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	4.500 m ²	60.000,00-TL/m ²

10- Kayamar Emlak (Tel: 0 532 272 26 35)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 10.000 m² arsa üzerinde 7.000 m² alanlı, yeni inşa edilmiş fabrika binasının 840.000,00 TL aylık bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın yeni inşa edilmiş olması ve yapısal özellikleri nedeniyle değerleme konusu taşınmaza negatif yönde %30 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM AYLIK KİRA DEĞERİ	7.000 m ²	120,00-TL/Ay/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM AYLIK KİRA DEĞERİ	7.000 m ²	84,00-TL/Ay/m ²

11- CS Gayrimenkul (Tel: 0 546 536 10 16)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 4.500 m² alanlı, 4 yaşında, 2 katlı, bakımlı durumdaki fabrika binasının 450.000,00 TL aylık bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal taşınmazın daha yeni inşa edilmiş olması ve yapısal özellikleri nedeniyle değerleme konusu taşınmaza negatif yönde %30 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM AYLIK KİRA DEĞERİ	4.500 m ²	100,00-TL/Ay/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM AYLIK KİRA DEĞERİ	4.500 m ²	70,00-TL/Ay/m ²

4.17 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

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

7738 Ada 11 Parsel

Taşınmazın birim satış değeri toplam kapalı alanı üzerinden **48.000, -TL/m²** olarak belirlenmiştir.

Kdv Hariç Satış Değeri:

1.530,00 m² x 48.000, -TL/m² = **73.440.000, -TL**

olarak hesaplanmıştır.

2131 Parsel

Taşınmazın birim satış değeri toplam yasal kapalı alanı üzerinden **60.500, -TL/m²** olarak belirlenmiştir.

Kdv Hariç Yasal Durum Satış Değeri:

40.017,44 m² x 60.500, -TL/m² = **2.421.055.120,00 TL**

Kdv Hariç Mevcut Durum Satış Değeri:

42.813,44 m² x 56.750, -TL/m² = **2.429.662.720,00 TL**

olarak hesaplanmıştır.

ADA / PARSEL	YÜZÖLÇÜM (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	ARSA DEĞERİ (TL)
2131 PARSEL	139.014,74	14.700,00 TL/m ²	2.043.516.678,00 TL
7738 ADA 11 PARSEL	5.741,84	12.000,00 TL/m ²	68.902.080,00 TL
7742 ADA 2 PARSEL	2.984,92	4.200,00 TL/m ²	12.536.664,00 TL
838 PARSEL	3.500,00	8.000,00 TL/m ²	28.000.000,00 TL
544 PARSEL	3.300,00	3.000,00 TL/m ²	9.900.000,00 TL
TOPLAM			2.162.855.422,00 TL

ADA / PARSEL	ARSA DEĞERİ (TL)	PENGÜEN GIDA HİSSE ORANI	HİSSEYE DÜŞEN ARSA DEĞERİ (TL)
2131 PARSEL	2.043.516.678,00 TL	1/1	2.043.516.678,00
7738 ADA 11 PARSEL	68.902.080,00 TL	1/1	68.902.080,00
7742 ADA 2 PARSEL	12.536.664,00 TL	178180200/ 2741872889	814.693,24
838 PARSEL	28.000.000,00 TL	1/1	28.000.000,00
544 PARSEL	9.900.000,00 TL	1/1	9.900.000,00
TOPLAM	2.162.855.422,00	TOPLAM	2.151.133.451,24

olarak hesaplanmıştır.

2023-OZ-3331-1

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 80,00-TL/m² ve aylık toplam kira bedelinin de 3.200.000,00 TL olabileceği düşünülmektedir.

$$40.017,44 \text{ m}^2 \times 80,00\text{-TL/m}^2 = 3.201.395,20 \text{ TL} \sim 3.200.000,00\text{-TL}$$

**KDV Hariç Yasal Durum Toplam Aylık Kira Değerinin;
3.200.000,00 TL (Üçmilyonikiyüzbin Türk Lirası)**

**KDV Dahil Yasal Durum Toplam Aylık Kira Değerinin;
3.840.000,00 TL (Üçmilyonsekizyüzkırkbin 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 değerlendirme çalışması, parsel üzerindeki mevcut proje için yapılmıştır.

4.21 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

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

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

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

Şirketimiz Yönetim Kurulu almış olduğu karar ile "1/5000 Ölçekli Görükle Nazım İmar Planı Değişikliği Bursa Büyükşehir Meclisinin 21.02.2013 gün ve 184 sayılı kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiş ve Şirketimize ait arazilerimizin de bulunduğu ada her türlü ticari yapılar, konut, sağlık, eğitim, spor, sosyal ve kültürel tesisler gibi yapılaşmaları kapsayabilecek ticaret alanına çevrilmiştir.

Bahse konu arazilerimizin geliştirilebilmesi için Üretim tesisimizin taşınabilmesi amacıyla her türlü çalışmalara başlanmasına ve uygun bir arsa alınması için Turhan Gençoğlu ve Orhan Gençoğlu'na yönetim kurulumuzca yetki verilmiştir."

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

4.22 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme tarihi itibarı ile söz konusu taşınmazların her biri tek malike aittir. Ancak 7742 ada 2 parsel sayılı taşınmaz hisseli mülkiyet yapısına sahip olup 2.984,92 m²'lik parselin 193,97 m²'lik alana düşen hissesi (178180200/2741872889) Penguen Gıda Sanayi A.Ş.'ye aittir. Parseller üzerinde bölünmüş veya müşterek kullanım bulunmamaktadır.

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

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

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

YASAL DURUM DEĞERLERİ

ADA / PARSEL	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI DEĞERİ (KDV HARIÇ TL)	MALİYET YAKLAŞIMI DEĞERİ (KDV HARIÇ TL)	UYUMLAŞTIRILMIŞ PİYASA DEĞERİ (KDV HARIÇ) (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARIÇ) (TL)
0 / 2131	2.421.055.120,00	2.415.324.378,00	2.418.200.000,00	38.400.000,00
7738/11	73.440.000,00	72.785.392,50	73.110.000,00	1.285.200,00
0 / 838	28.000.000,00	-	28.000.000,00	-
0 / 544	9.900.000,00	-	9.900.000,00	-
7742 / 2 (HİSSE)	814.693,24	-	815.000,00	-
TOPLAM			2.530.025.000,00	39.685.200,00

2131 PARSEL MEVCUT DURUM DEĞER HESAPLAMASI

ADA / PARSEL	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI DEĞERİ (KDV HARIÇ TL)	MALİYET YAKLAŞIMI DEĞERİ (KDV HARIÇ TL)	UYUMLAŞTIRILMIŞ PİYASA DEĞERİ (KDV HARIÇ) (TL)
0 / 2131	2.429.662.720,00	2.423.957.028,00	2.426.800.000,00

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

7738 Ada 11 Parsel üzerinde yer alan yapılar ruhsata tabi olmayıp, 10/07/2018 tarihli ve 30474 mükerrer sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan, 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi gereğince atıksu arıtma tesislerinin proje onayları Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevre Yönetimi Genel Müdürlüğü tarafından sağlanmaktadır. Parsel üzerinde yer alan tesis için düzenlenmiş 27.08.2015 tarih 15-224495208-45 kimlik nolu Atıksu Arıtma Tesisi Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu 2131 parsel üzerinde yer alan fabrika yapısının yapı ruhsatları ve yapı kullanım izin belgeleri alınmış olup, toplam **40.017,44 m²** alanlı yapı bulunmaktadır. Ayrıca yerinde yapılan ölçümlerde, parsel üzerinde prefabrik 2.796,00 m² prefabrik çadır depo alanları inşa edildiği görülmüştür.

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

Mevcut değerleme Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı içerikli bir şirket için hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

6.2 Nihai Değer Takdiri

Mülkiyeti Penguen Gıda Sanayi Anonim Şirketi'ne ait olan; Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İrfaniye Mahallesi, 2131 numaralı parselde kayıtlı, 139.014,74 m² yüzölçümlü, Tek Katlı Betonarme Şoklama Ve Üretim Binası Konserve Mamul Deposu Şoklama Ve Ürün İşleme Ünitesi Sosyal Teknik Makina Dairesi Trafo Kazan Dairesi Malzeme Deposu nitelikli taşınmaz ile; Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İrfaniye Mahallesi, 7738 Ada 11 Parsel sayılı, 5.741,84 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli taşınmaz, 838 parsel sayılı, 3.500,00 m² yüzölçümlü, "Tarla" nitelikli taşınmaz, 7742 Ada 2 Parsel sayılı, 2.984,92 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli taşınmaz ve Gökçeköy Mahallesi, 544 parsel sayılı, 3.300,00 m² yüzölçümlü "Tarla" nitelikli taşınmazın yüz ölçümü, imar durumu, kullanım amacı, konumu, yapıların yaşı, fiziki ve mimari özellikleri, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak, 11.01.2024 tarihli toplam değerlerinin;

ADA / PARSEL	YASAL DURUM PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ) (TL)	YASAL DURUM PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL) (TL)
0 / 2131	2.418.200.000,00 TL	2.901.840.000,00 TL
7738/11	73.110.000,00 TL	87.732.000,00 TL
0 / 838	28.000.000,00 TL	33.600.000,00 TL
0 / 544	9.900.000,00 TL	11.880.000,00 TL
7742 / 2 (HİSSE DEĞERİ)	815.000,00 TL	978.000,00 TL
TOPLAM	2.530.025.000,00 TL	3.036.030.000,00 TL

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Eyüp SAMAN

Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400699

Aydil ÇEVEN

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401407