

REHBER®

GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

SELÇUK S

SELÇUK GIDA ENDÜSTRİ İHRACAT
İTHALAT ANONİM ŞİRKETİ

AYDIN İLİ / GERMENCİK İLÇESİ / ORTAKLAR MAHALLESİ

248 ADA / 1 PARSEL

DEĞERLEME RAPORU

2022/OZ/1071-2

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	SELÇUK GIDA ENDÜSTRİ İHRACAT İTHALAT ANONİM ŞİRKETİ
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	04.03.2022
GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ	Ortaklar Mahallesi, İzmir Aydın Yolu (D550 Karayolu) – Uzun Irmak Sokak kesişimi, Germencik / AYDIN adresinde yer almaktadır.
RAPOR TARİHİ	11.03.2022
RAPOR NO	2022/OZ/1071-2
RAPORUN KONUSU	Mülkiyeti Selçuk Gıda Endüstri İhracat İthalat Anonim Şirketi'ne ait olan; Aydın İli, Germencik İlçesi, Ortaklar Mahallesi, 248 Ada 1 Parsel sayılı, 7.169,50 m ² yüzölçümlü, "Kuru Meyve Sebze İşletme Paketleme Binası ve Bahçesi" nitelikli taşınmazın piyasa değerinin tespiti.
TAPU İNCELEMESİ	04.03.2022 tarihinde, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazın imar durumu ile ilgili detaylı bilgiler 3.3 İmar Bilgileri başlığında belirtilmiştir.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.

PİYASA DEĞERİ	KDV Hariç Piyasa Değeri; 16.050.000,00-TL (Onaltımilyonellibin Türk Lirası) KDV Dahil Piyasa Değeri; 18.939.000,00-TL (Onsekizmilyondokuzyüzotuzdokuzbin Türk Lirası) KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değeri; 80.000,00-TL (Seksenbin Türk Lirası) KDV Dahil Toplam Aylık Kira Değeri; 94.400,00-TL (Doksandörtbindört 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 Değeri)
 - 4.9.2 Düzenli Likiditasyon Değeri
 - 4.9.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)
- 4.10 Değerlemede Kullanılan Yöntemler
 - 4.10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 4.10.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı
 - 4.10.3 Maliyet Yaklaşımı
 - 4.10.4 Geliştirme Yaklaşımı
- 4.11 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.12 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.13 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4.14 Nakit/Gelir Akımları Analizi
- 4.15 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.16 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri
- 4.17 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi
- 4.18 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.19 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.20 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4.21 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.22 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.23 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

BÖLÜM 6

SONUÇ

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

EKLER: 1- TAKBİS Belgeleri 2- Tapu Suretleri
3- Yapı Kullanma İzin Belgesi 4- Vaziyet Planı
5- Taşınmaz Fotoğrafları 6- Lisans Belgeleri

1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Selçuk Gıda Endüstri İhracat İthalat Anonim Şirketi'nin talebine istinaden, şirketimiz tarafından 11.03.2022 tarihinde, 2022/OZ/1071-2 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 04.03.2022 tarihinde çalışmalara başlamış, 11.03.2022 tarihinde rapor tamamlanmıştır. Bu tarihler arasında değerleme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

1.6 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu 04.03.2022 tarihinde Selçuk Gıda Endüstri İhracat İthalat Anonim Şirketi'nin yazılı değerleme talebi doğrultusunda 04.03.2022 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 2022/OZ/1071-2 numaralı rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" (III-62.3) hükümleri ile kurulun kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili tarafımızca daha önce 10.03.2020 tarihinde 2020/OZ/1196-4 rapor numarası hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmakta olup, raporda aşağıdaki değerler takdir edilmiştir.

KDV Hariç Piyasa Değeri;
7.200.000,-TL (Yedimilyonikiyüzbin Türk Lirası)

KDV Dahil Piyasa Değeri;
8.496.000,-TL (Sekizmilyondörtüyüzdoksanaltıbin Türk Lirası)

BÖLÜM 2

ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Rehber Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Karagömrük Mahallesi, Vatan Caddesi, Emlak Bankası Konutları, A3 Blok, No:74, Daire:6, Fatih/İstanbul adresinde, 11.08.2010 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, resmi, özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerlendirme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri VIII, No: 35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurul Karar Organı’nın 23.03.2012 tarih ve 10/342 sayılı toplantısında alınan karar gereğince SPK mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiştir.

Ayrıca şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 04.04.2013 tarih ve 5271 sayılı kararı ile Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. maddesi kapsamına giren “Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faaliyetlerin Değerlemesi ” hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirket Yöneticilerimiz ve Sorumlu Değerleme Uzmanlarımız şirket kurulmadan önceki dönemde de uzun yıllar gayrimenkul değerlendirme konusunda çalışmış tecrübeli kişilerden oluşmaktadır.

Şirketimiz kurulduğu günden bugüne kadar yerli ve yabancı bankalar, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, finansal kiralama, sigorta ve reasürans şirketleri, kamu kuruluşları, denetim şirketleri, belediyeler, aracı kurumlar, vakıflar, holdingler ve diğer kamu ve özel kuruluşlarına yönelik hizmet sunmaktadır.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Selçuk Gıda 1932 yılında Alharal Koll. Şti. adıyla kurulmuş olup günümüzde Alharal ve Franco aileleri tarafından yönetilmekte ve kuru gıda sektöründe hizmet vermektedir. Şirketin Aydın Ortaklar'da 5000 ton ürün kapasiteli fabrika yapısı bulunmaktadır. Selçuk Gıda Almanya, İngiltere, İtalya, Fransa, Amerika Birleşik Devletleri, İspanya gibi ülkelerin başını çektiği 30'dan fazla ülkeye hizmet vermektedir.

Selçuk Gıda Endüstri İhracat İthalat Anonim Şirketi, Vali Kazım Dirik Caddesi, No: 4, Gayret Han, Kat: 7, Daire: 701 merkez adresinde faaliyetini sürdürmektedir.

2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; Mülkiyeti Selçuk Gıda Endüstri İhracat İthalat Anonim Şirketi'ne ait olan; Aydın İli, Germencik İlçesi, Ortaklar Mahallesi, 248 Ada 1 Parsel sayılı, 7.169,50 m² yüzölçümlü, "Kuru Meyve Sebze İşletme Paketleme Binası ve Bahçesi" nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı ile hazırlanmıştır.

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

2.4 Raporun Kapsamı

Bu değerleme raporu; Mülkiyeti Selçuk Gıda Endüstri İhracat İthalat Anonim Şirketi'ne ait olan; Aydın İli, Germencik İlçesi, Ortaklar Mahallesi, 248 Ada 1 Parsel sayılı, 7.169,50 m² yüzölçümlü, "Kuru Meyve Sebze İşletme Paketleme Binası ve Bahçesi" nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında güncel 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

Değerleme konusu taşınmaz, Aydın İli, Germencik İlçesi, Ortaklar Mahallesi, 248 Ada 1 Parsel sayılı, 7.169,50 m² yüzölçümlü, "Kuru Meyve Sebze İşletme Paketleme Binası ve Bahçesi" nitelikli taşınmazdır.

Söz konusu taşınmaz; İzmir-Aydın karayolu Aydın istikametinde ilerlerken Ortaklar Kavşağını geçtikten sonra yaklaşık 700mt ilerde solda kalan taşınmazdır.

Söz konusu taşınmaz Ortaklar mahalle merkezine yaklaşık 1km, Germencik ilçe merkezine 7,5 kilometre ve Aydın'a yaklaşık 30 kilometre mesafede yer almaktadır. Taşınmaz çevresinde benzer nitelikte sanayi arazileri ve tarım arazileri bulunmaktadır.





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

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

3.3. İmar Bilgileri

Germencik Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, değerleme konusu 248 ada 1 parselin, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırlarında, kısmen Yol Alanı, kısmen Sanayi Alanı, TAKS: 0,40, Hmaks: 3 Kat yapılaşma koşullarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır.

3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Değerleme konusu taşınmazın malik bilgilerinde son 3 yılda meydana gelmiş bir değişiklik bulunmamaktadır.

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	AYDIN	PAFTA	5
İLÇESİ	GERMENCİK	ADA	248
MAHALLESİ	ORTAKLAR	PARSEL	1
SOKAK/MEVKİİ	-	TARİH / YEVMİYE	19.10.1992 / 2772
YÜZÖLÇÜMÜ	7.169,50 m ²	CİLT / SAYFA	46 / 4544
ANA TAŞINMAZ VASFI	KURU MEYVE SEBZE İŞLETME PAKETLEME BİNASI VE BAHÇESİ		
MALİK	SELÇUK GIDA ENDÜSTRİ İHRACAT İTHALAT ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		
TAKYİDAT	04.03.2022 tarihinde, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgesine göre değerleme konusu 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 gayrimenkul, Selçuk Gıda Endüstri İhracat İthalat A.Ş. adına kayıtlı olup, GYO Portföyüne alınması ile ilgili gibi bir durum söz konusu değildir.

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

Söz konusu parsel üzerinde bulunan yapılar 29.06.2001 tarihinden önce inşa edildiğinden yapı 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

Değerleme konusu parsel üzerinde sürmekte olan bir proje bulunmayıp, değerlendirme çalışması mevcut arsa ve üzerindeki yapılar için yapılmıştır.

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.

1992 yılında Yapı Ruhsatı 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

Aydın İli:

Aydın, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirminci şehridir. Ege Bölgesi'nde yer alan, turizm ve tarım açısından en gelişmiş illerdendir. Kuzeyinde İzmir, kuzeydoğusunda Manisa, doğusunda Denizli, güneyinde Muğla illeri, batısında Ege Denizi bulunmaktadır. 2021 itibarıyla 1.134.031 kişilik nüfusuyla Ege Bölgesi'nin üçüncü büyük ilidir. On yedi ilçesi vardır.

Aydın ilinin yüzölçümü 8.116 km²'dir. Kuzeyinde İzmir, kuzeydoğusunda Manisa, doğusunda Denizli, güneyinde Muğla illeri, batısında Ege Denizi yer alır. İlin denizden yüksekliği 64 metredir.

Aydın'da 395.494 hektar alanda sulu tarım yapılmaktadır. Zeytin ve meyvelikler en geniş alanı kaplar. İlde 6 Baraj (Kemer Barajı, Çine Topçam Barajı, Yaylakavak Barajı, İkizdere Barajı, Çine Adnan Menderes Barajı, Karacasu Barajı) mevcuttur.

Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçen Akdeniz iklimi etkilidir. Bu iklim şartları ve topografik yapı Aydın ve çevresinde iki ayrı bitki topluluğunun (maki ve orman) gelişmesine neden olmuştur. Kar yağışı ender görünür.

Aydın İl Nüfusu: 1.134.031'dir. İlin yüzölçümü 8.117 km²'dir. İlde km²'ye 143 kişi düşmektedir. 4 Şubat 2020 TÜİK verilerine göre 17 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 672 mahalle bulunmaktadır.

Şehrin ekonomisinin temelini tarım, hayvancılık ve turizm oluşturur. Aydın ili, 2018 yılı verisine göre gayri safi yurt içi hasıla bakımından 35,2 milyar ile ülkenin yirmi birinci büyük ilidir.



Germencik İlçesi

Germencik, Ege Bölgesi'nde Aydın ilinin bir ilçesidir. Aydın'a 25 km uzaklıktaki ilçe, verimli Büyük Menderes ovasının ortasında yer alır. Aydın-İzmir karayolunun üzerinde olmasının yanı sıra, İzmir-Aydın-Afyon ve Ortaklar-Söke gibi iki demiryolunun da kavşağında yer alır. Germencik'in içinde yerleşim, Aydın-İzmir karayolunun iki yanında yoğunlaşmıştır.

Tarıma dayalı ekonomisinde incir başlıca üründür. Bunun yanı sıra zeytin, pamuk, susam meyan kökü de üretilir. İlçenin toplam arazi varlığı 37.439 hektar, ekili dikili alan 25.580 hektardır. Geri kalan alanın 10.623 hektarı orman, 665 hektarı çayır-mera, 519 hektarı kullanılmaz arazi ve 52 hektarı göl ve bataklıktır.

İlçe toprakları ülkenin en verimli bölgesinde olmasına rağmen yanlış bir şekilde ve diğer büyük menderes ovasında bulunan kentlerdeki gibi ovaya doğru yapılaşmaktadır. Yapıların büyük kısmı müstakil evlerden oluşmakta ve dolayısı ile büyük kentlerde yüz bin insanın yaşayacağı alanda ilçe nüfusu yaşamaktadır. Bu alanda çalışma yapılması beklenmektedir.



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

Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

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

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

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

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

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

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

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

Küresel gelirin büyük destekçisi Çin'de ise beklendiği üzere ekonomide ivme kaybı sürmekte ve hükümetin büyümeye istikrar kazandırmak için para ve maliye politikası desteklerini artırması beklenmektedir. Ülkede gelecek dönemde ekonomik faaliyette beklenmedik ölçekte düşüş senaryosunun, küresel ekonomiyi yavaşlatma ve FED'in sıkılaşma adımlarını etkileme ihtimali tartışılmaktadır.

Türk Ekonomisi İle İlgili Gelişmeler

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

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

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

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

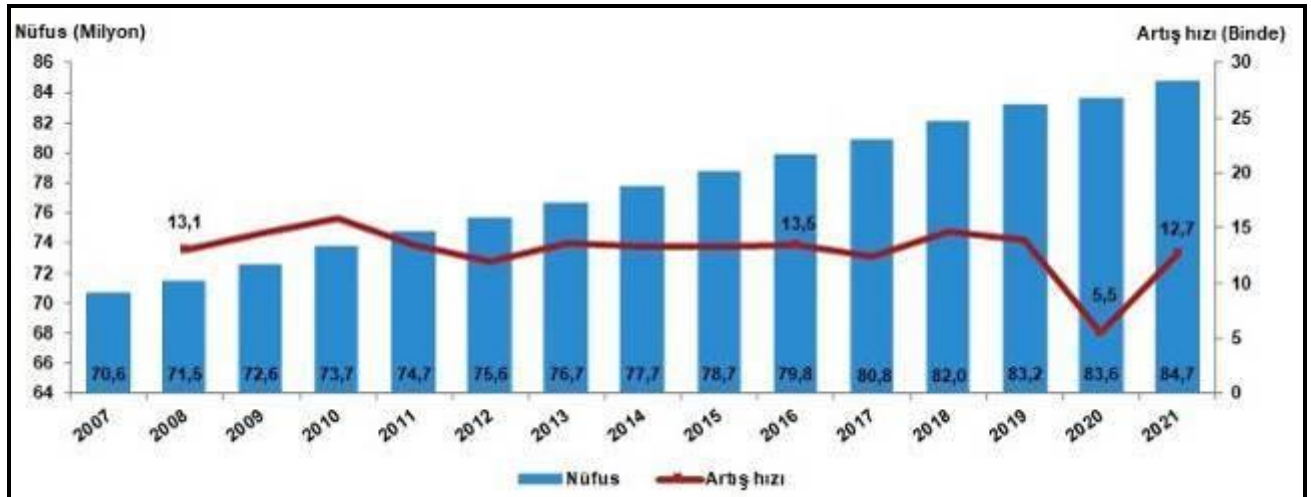
Açıklanan "Türkiye Ekonomi Modeli"ne dayandırılan düşük faiz politikası kapsamında TL'deki kaybın önüne geçilmesi amacıyla TCMB, piyasaya izleyen dönemde çeşitli kereler yüksek miktarlarda döviz satış yapmıştır. Aralık ayı PPK toplantısını içeren haftaya ait TCMB verilerine göre Bankanın brüt döviz rezervi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

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

Nüfus ve Bileşenleri Açısından Analiz

TÜİK verilerine göre (Aralık-2021);

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

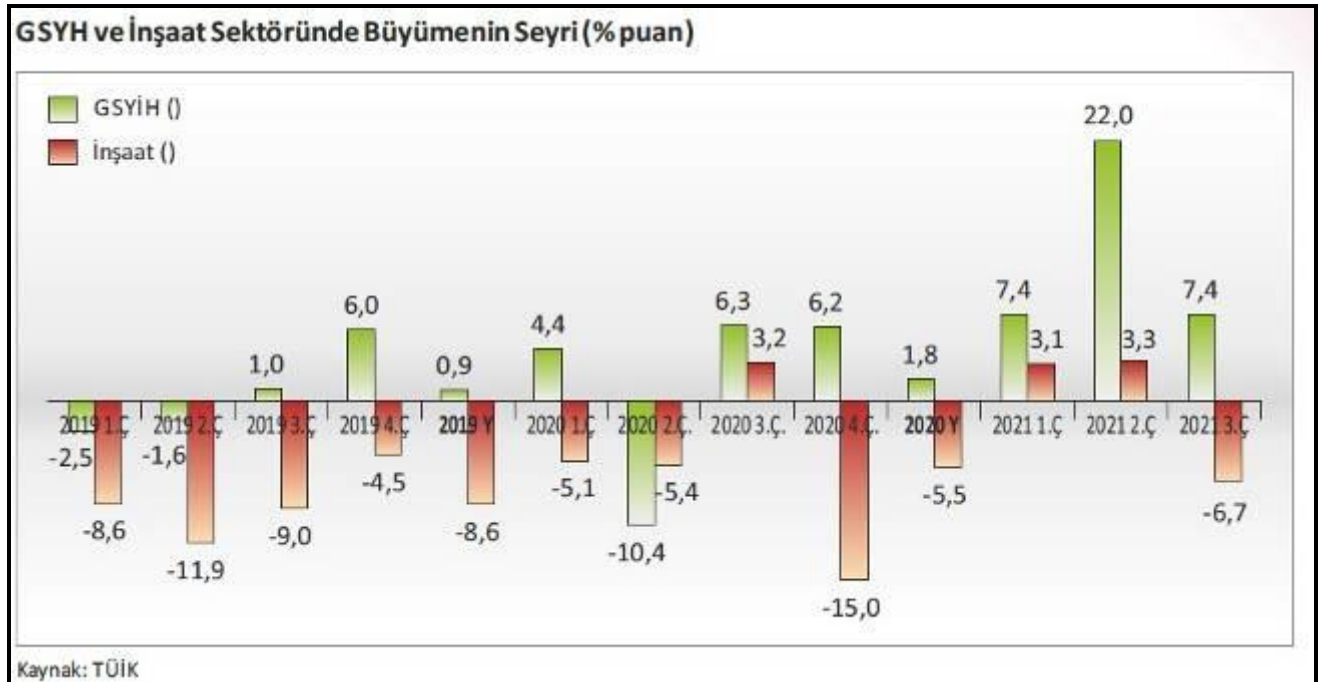


Türk İnşaat Sektörüne Bakış

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

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

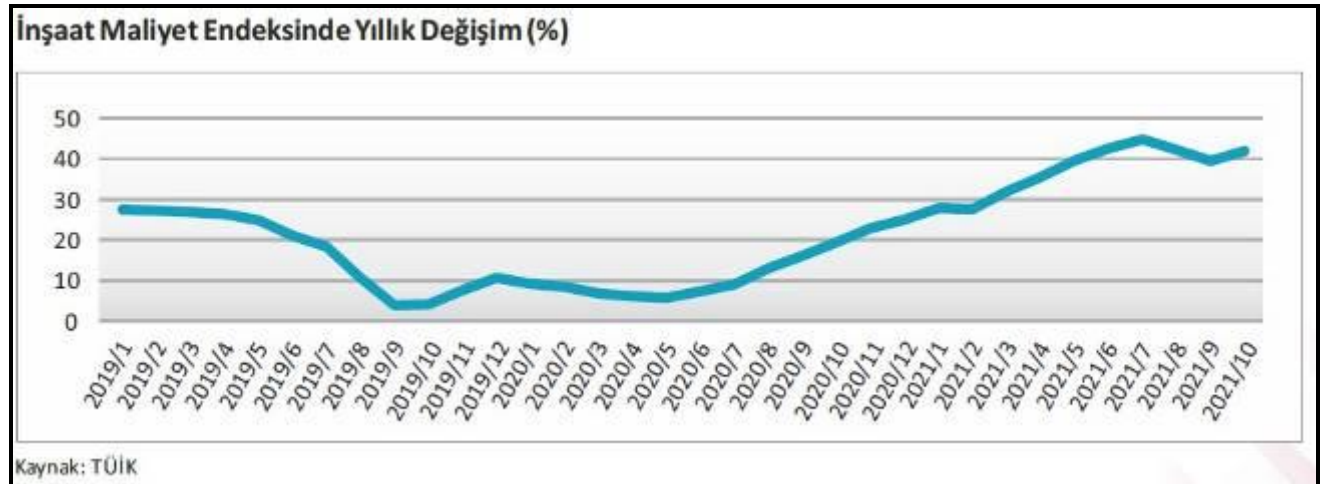
Sektörde "reel" biçimde büyümeye dönüş için inşaat yatırımlarında canlanmaya ve öngörülemeyen düzeyde artan girdi maliyetlerinin yarattığı sorunun çözümüne ihtiyaç duyulmaktadır. İnşaat yatırımlarında 2021 yılının ikinci çeyrek döneminde moral olan artış, sonraki çeyrekte yerini -%9,6 oranıyla gerilemeye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



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

Kaynak: TÜİK, BDDK, TCMB

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



Maliyet artışlarıyla ağırlaşan yük nedeniyle önümüzdeki dönemde kamunun altyapı ve üstyapı projelerinde ciddi aksamalar olacağı, konut alanında da zaten yüksek olan fiyatların daha da artmasıyla ihtiyaç sahiplerine ekonomik konut sunumunun mümkün olamayacağı bir süredir dile getirilmektedir. TMB tarafından, kamu projelerindeki artan maliyet artışlarının hükümet tarafından ilave fiyat farkı ödenmesi suretiyle giderilmesi amacıyla bir girişim başlatılmıştır. Kamu projelerinde işveren kamu kurumları tarafından yüklenici firmalara ilave fiyat farkı ödenmesi ve şartsız tasfiye /devir hakkı tanınması talebine ilişkin olarak, TMB tarafından hazırlanan düzenleme taslağı Hazine ve Maliye Bakanlığı

ile Kamu İhale Kurumu'na sunulmuştur. Geçen süre zarfında sektörün sorunları kamu yetkililerince anlayışla karşılanırsa da henüz çözüm için bir adım atılmamıştır. Buna karşın Hazine ve Maliye Bakanlığında bir Fiyat Farkı Kararnamesi üzerine çalışıldığı bilgisi, Bakan Nurettin Nebati tarafından görev başına gelmesinin ardından kaydedilmiştir. Rapor yayıma hazırlanırken 4 Ocak 2022 tarihinde TBMM'ye sunulan ve firmalara sadece Temmuz 2021-Ocak 2022 dönemi için fiyat farkı ödemesi ile tasfiye yerine devri hakkı içeren kanun tasarısı ise yürürlüğe girmesi halinde beklentileri karşılamaktan uzak bulunmuş olup, sorunun çözümü için büyük bir beklenti içinde olan sektör üzerinde hayal kırıklığı yaratmıştır.

Türkiye Genelindeki Konut Fiyatları

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

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

Kaynak: TÜİK

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

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

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

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

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Mülkiyeti Selçuk Gıda Endüstri İhracat İthalat Anonim Şirketi'ne ait olan; Aydın İli, Germencik İlçesi, Ortaklar Mahallesi, 248 Ada 1 Parsel sayılı, 7.169,50 m² yüzölçümlü, "Kuru Meyve Sebze İşletme Paketleme Binası ve Bahçesi" nitelikli taşınmazdır.

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapılar 05.08.1992 tarihli yapı ruhsatına göre 2.969,16 m² depo, 726,40 m² asma kat, 300,00 m² 16 adet fümüge odası, 288,00 m² alanlı büro ve misafirhane ve 5 m² alanlı güvenlik kulübesi olmak üzere toplam **4.288,56 m²** alanlıdır. 27.07.1993 tarihli Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin ise yapılar ayrılmaksızın toplam 4.000,00 m² kapalı alan için düzenlendiği tespit edilmiştir.

Belediye arşivinde yapılan incelemede, 30.06.1995 tarihli, parsel üzerinde yer alan yapının kuzey doğu kısmında 144 m² alanlı ilave kaçak yapı inşa edildiğine dair yapı tatil tutanağı bulunmaktadır. Söz konusu alan, tutanak bulunması nedeniyle değerlemede dikkate alınmamıştır.

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

- D-550 Karayolu'na cepheli olması,
- Çift cepheli olması,
- Cins tashihli olması,
- Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin bulunması
- Bölgenin gelişime açık olması.

Olumsuz Faktörler

- Gayrimenkul piyasalarındaki durgunluk.

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

Belediye arşivinde yapılan incelemede, 30.06.1995 tarihli, parsel üzerinde yer alan yapının kuzey doğu kısmında 144 m² alanlı ilave kaçak yapı inşa edildiğine dair yapı tatil tutanağı bulunmaktadır. Söz konusu projesine aykırı imalat için tadilat ruhsatı ve iskanı alınması gerekmektedir.

4.8 Değerleme Tarihi İtibari İle Gayrimenkulün Kullanım Amacı

Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarında "Kuru Meyve Sebze İşletme Paketleme Binası ve Bahçesi" nitelikli olup mevcut durumda da cins tashihine uygun şekilde Kuru Meyve Tesisi 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 in alınmasına çalışılmaktadır.

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

4.9.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

4.10 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

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

4.10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır.

Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

4.10.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

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

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

4.10.3 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

4.10.4 Geliştirme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir.

Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır.

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

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

4.11 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu taşınmaz ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

- Taşınmazın alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.12 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

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

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

4.13 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

4.14 Nakit/Gelir Akımları Analizi

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

4.15 Maliyet Oluşumları Analizi

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

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

ARSA DEĞERİ		
ARSA ALANI (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Arsa Değeri
7.169,50	1.200,00	8.603.400,00.-TL

YAPI DEĞERİ					
Yapı Nitelik	Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet TL/m ²	Amortisman Oranı	Değeri (TL)
FABRİKA	4.000,00	III-A	2.250,00	-%25	6.750.000,00
BETONARME ZEMİN, PEYZAJ VS.					750.000,00
				TOPLAM	7.500.000,00

Maliyet Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Arsa Değeri	8.603.400,00 TL
Yapı Değeri	7.500.000,00 TL
Toplam	16.103.400,00 TL

16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2022 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmıştır.

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- Lansman Gayrimenkul (Tel: 0 532 152 06 35)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Hıdırbeyli Mahallesi'nde bulunan, anayola cepheli, 10.350,00 m² alanlı, sanayi imarlı, E: 1,00, Hmaks: 9,50m yapılaşma şartlarına sahip, arsa nitelikli parselin 14.500.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz imar durumu ve fiziki özellikleri itibariyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde %14 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM ARSA SATIŞ DEĞERİ	10.350 m ²	1.400,97- TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM ARSA SATIŞ DEĞERİ	10.350 m ²	1.204,83- TL/m ²

2- Terra Gayrimenkul (Tel: 0 552 717 81 09)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Mesudiye Mahallesi'nde bulunan, sanayi yapılarının yoğunlukta olduğu bölgede, ticaret + konut imarlı, 3 kat yapılaşma şartına sahip, 274,00 m² yüzölçümlü, arsa nitelikli parselin 415.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz imar durumu ve fiziki özellikleri itibariyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde %8 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	274 m ²	1.514,60-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	274 m ²	1.393,43-TL/m ²

3- Sahibinden – Halil Bey (Tel: 0 542 825 98 09)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Mesudiye Mahallesi'nde bulunan, anayola yakın konumda, 2.000,00 m² alanlı, sanayi imarlı, E: 1,00, Hmaks: 9,50m yapılaşma şartlarına sahip, arsa nitelikli parselin 3.350.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz imar durumu ve fiziki özellikleri itibariyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde %15 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM ARSA SATIŞ DEĞERİ	2.000 m ²	1.675,00- TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM ARSA SATIŞ DEĞERİ	2.000 m ²	1.423,75- TL/m ²

4- Remax Renk (Ferhat Bey) (Tel: 0 532 720 90 30)

Değerleme konusu taşınmaza yakın ve daha iyi konumda, Hıdırbeyli Mahallesi'nde bulunan, anayola cepheli, 25.422,00 m² alanlı, sanayi imarlı, arsa nitelikli parsel üzerinde, 4.476 m² yapı alanlı, 25 yaşındaki fabrika binasının 22.950.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın konumunun daha iyi olması gibi sebeplerle %20 negatif şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM FABRİKA SATIŞ DEĞERİ	4.476 m ²	5.127,35-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM FABRİKA SATIŞ DEĞERİ	4.476 m ²	4.101,88-TL/m ²

5- Remax Model Gayrimenkul (Tel: 0 530 419 14 71)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, İncirliova İlçesi Erbeyli Mahallesi'nde bulunan, anayola cepheli, 5.072,00 m² alanlı, sanayi imarlı, arsa nitelikli parsel üzerinde, 1.500 m² toplam yapı alanlı, 5 yaşındaki, yüksek kaliteli fabrika – işyeri binasının 15.900.000,00 TL bedelle satılık olduğu, 15.000.000 TL'ye alıcı bulabileceği bilgisi alınmıştır. Taşınmazın yapı değeri düştüğünde (1.500 m² x 3.000 TL/m² = 4.500.000,00 TL, 15.000.000 – 4.500.000 TL = 10.500.000 TL) 10.500.000 TL arsa değerine ulaşılmaktadır. Emsal taşınmazın konumunun daha iyi olması, parsel üzerindeki yapıların daha yeni ve bakımlı olması gibi sebeplerle arsa için %40 negatif şerefiye düzeltmesi, fabrika paçal değeri için %60 negatif şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM ARSA SATIŞ DEĞERİ	5.072 m ²	2.070,19-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM ARSA SATIŞ DEĞERİ	5.072 m ²	1.242,11-TL/m ²
BİRİM FABRİKA SATIŞ DEĞERİ	1.500 m ²	10.000-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM FABRİKA SATIŞ DEĞERİ	1.500 m ²	4.000-TL/m ²

6- BRT Yatırım Gayrimenkul (Tel: 0 553 591 63 65)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Ortaklar OSB olarak bilinen bölgede, 10.000,00 m² alanlı, sanayi imarlı, arsa nitelikli parsel üzerinde, 2.800 m² yapı alanlı, yeni inşa edilmiş fabrika binasının 60.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ	2.800 m ²	21,43-TL/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.

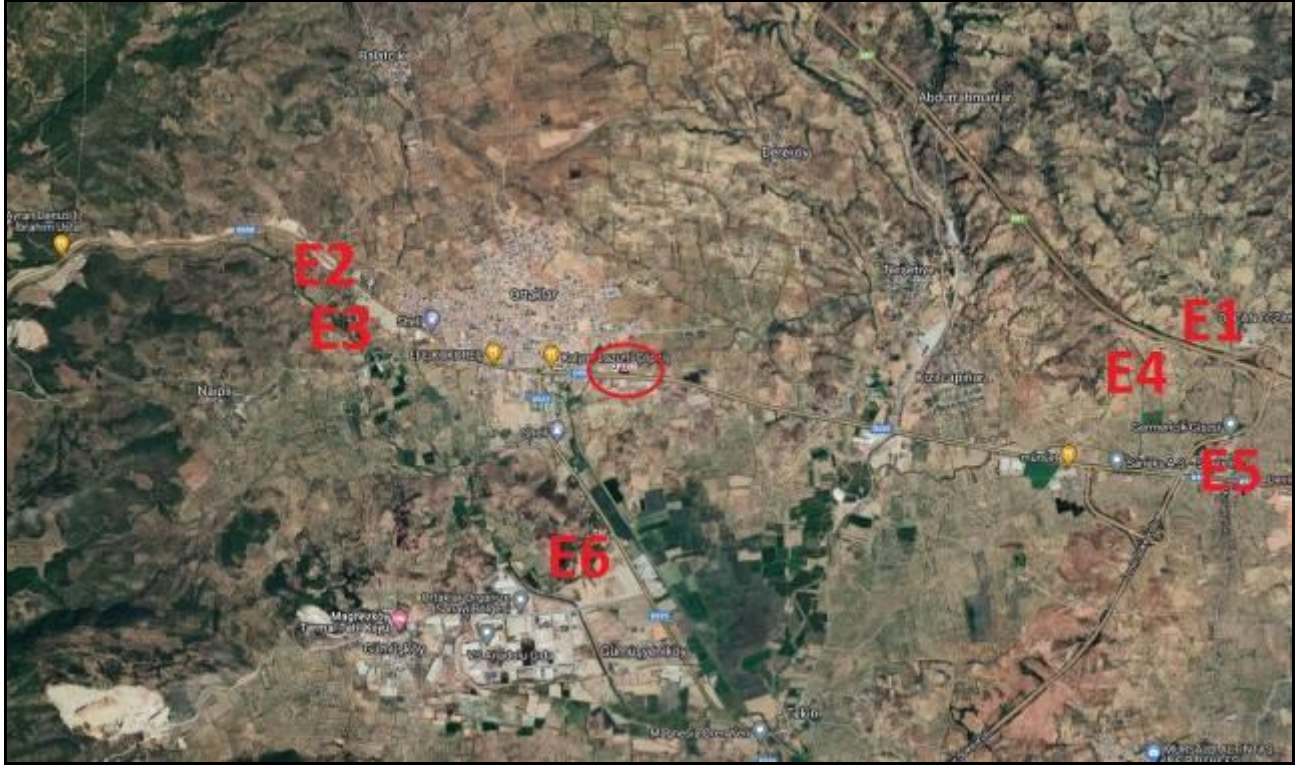
Taşınmazın birim satış değeri toplam kapalı alanı üzerinden **4.000,-TL/m²** olarak belirlenmiştir.

Kdv Haric Satış Değeri:

4.000,00 m² x 4.000,-TL/m² = **16.000.000,-TL**

olarak hesaplanmıştır.

EMSAL KROKİSİ



4.18 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme çalışmasında, konu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan fabrika tipi binaların kira bedelleri incelenmiştir.

Bu amaçla bölgede yapılan araştırma sonucunda, taşınmazın arsa yüz ölçümü ve toplam kapalı alanı göz önünde bulundurularak kapalı alanı üzerinden aylık birim kira değeri 20,00-TL/m² ve aylık toplam kira bedelinin de 80.000,00 TL olabileceği düşünülmektedir.

$$4.000,00 \text{ m}^2 \times 20,00\text{-TL/m}^2 = 80.000,00\text{-TL}$$

KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değerin;
80.000,-TL (Seksenbin Türk Lirası)

KDV Dahil Toplam Aylık Kira Değerin;
94.400,-TL (Doksandörtbindört yüz 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. Değerlemesi yapılan taşınmazın en etkili ve verimli kullanım şeklinin mevcut kullanım şekli olduğu düşünülmektedir. Taşınmazın mevcut kullanım şeklinin (Fabrika) en uygun kullanım şekli olduğu kanaatine varılmıştır.

4.22 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerlemeye konu taşınmazın piyasa değerinin bulunmasında, mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa arz edilmiş olan gayrimenkullerin satışa arz bedelleri, 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.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI DEĞERİ (KDV HARİÇ TL)	MALİYET YAKLAŞIMI DEĞERİ (KDV HARİÇ TL)	UYUMLAŞTIRILMIŞ PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ) (TL)	KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)
16.000.000,00 TL	16.103.400,00 TL	16.050.000,00 TL	80.000 TL/Ay

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

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapılar 05.08.1992 tarihli yapı ruhsatına göre 2.969,16 m² depo, 726,40 m² asma kat, 300,00 m² 16 adet fümüge odası, 288,00 m² alanlı büro ve misafirhane ve 5 m² alanlı güvenlik kulübesi olmak üzere toplam **4.288,56 m²** alanlıdır. 27.07.1993 tarihli Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin ise yapılar ayrılmaksızın toplam 4.000,00 m² kapalı alan için düzenlendiği tespit edilmiştir.

Belediye arşivinde yapılan incelemede, 30.06.1995 tarihli, parsel üzerinde yer alan yapının kuzey doğu kısmında 144 m² alanlı ilave kaçak yapı inşa edildiğine dair yapı tatil tutanağı bulunmaktadır. Söz konusu alan, tutanak bulunması nedeniyle değerlemede dikkate alınmamıştır.

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 raporu 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 Selçuk Gıda Endüstri İhracat İthalat Anonim Şirketi'ne ait olan; Aydın İli, Germencik İlçesi, Ortaklar Mahallesi, 248 Ada 1 Parsel sayılı, 7.169,50 m² yüzölçümlü, "Kuru Meyve Sebze İşletme Paketleme Binası ve Bahçesi" 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, güncel adil piyasa değerlerinin;

KDV Hariç Piyasa Değerinin;

16.050.000,00-TL (Onaltımilyonellibin Türk Lirası)

KDV Dahil Piyasa Değerinin;

18.939.000,00-TL (Onsekizmilyondokuzyüzotuzdokuzbin Türk Lirası)

KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değerinin;

80.000,00-TL (Seksenbin Türk Lirası)

KDV Dahil Toplam Aylık Kira Değerinin;

94.400,00-TL (Doksandörtbindört yüz Türk Lirası)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporunu bilgilerinize sunarız.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Eyüp SAMAN

Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400699

Aydil ÇEVEN

Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401407