

# 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/1383-2**

## **DEĞERLEME RAPORU**

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN</b>     | SELÇUK GIDA ENDÜSTRİ İHRACAT İTHALAT ANONİM ŞİRKETİ                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>         | 22.12.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ</b> | Ortaklar Mahallesi, İzmir Aydın Yolu (D550 Karayolu) – Uzun Irmak Sokak kesişimi, Germencik / AYDIN adresinde yer almaktadır.                                                                                                                                                                                                              |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>               | 31.12.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>RAPOR NO</b>                   | 2022/OZ/1383-2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>RAPORUN KONUSU</b>             | 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 <sup>2</sup> yüzölçümlü, "Kuru Meyve Sebze İşletme Paketleme Binası ve Bahçesi" nitelikli taşınmazın piyasa değerinin tespiti.                                             |
| <b>TAPU İNCELEMESİ</b>            | Web Tapu portalından elektronik ortamda 27.12.2022 tarih ve saat 15:20 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır.<br><br>Beyanlar Hanesinde:<br>-2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme. (26.04.2022 tarih, 4617 yevmiye) |
| <b>İMAR DURUMU</b>                | Değerleme konusu taşınmazın imar durumu ile ilgili detaylı bilgiler 3.3 İmar Bilgileri başlığında belirtilmiştir.                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>KISITLILIK HALİ</b>            | Değerleme konusu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>PİYASA DEĞERİ</b>                          | <b>KDV Hariç Piyasa Değerinin;</b><br><b>27.440.000,00-TL</b><br>(Yirmiyedimilyondörtüzyüzkırkbin Türk Lirası)<br><br><b>KDV Dahil Piyasa Değerinin;</b><br><b>32.379.200,00-TL</b><br>(Otuzikimilyonüçyüzyetmişdokuzbinikiyüz Türk Lirası)<br><br><b>KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değerinin;</b><br><b>100.000,00-TL</b> (Yüzbin Türk Lirası)<br><br><b>KDV Dahil Toplam Aylık Kira Değerinin;</b><br><b>118.000,00-TL</b> (Yüzonsekizbin Türk Lirası)                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>RAPORU HAZIRLAYAN<br/>DEĞERLEME UZMANI</b> | Eyüp SAMAN (SPK Lisans No:400699)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>SORUMLU<br/>DEĞERLEME UZMANI</b>           | Aydil ÇEVEN (SPK Lisans No:401407)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>UYGUNLUK BEYANI</b>                        | <p>Raporda sunulan bulgular değerleme uzmanının elde ettiği tüm bilgiler çerçevesinde doğru olduğu;</p> <p>Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;</p> <p>Kişiseli tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğu,</p> <p>Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı;</p> <p>Değerleme hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı;</p> <p>Değerleme uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu;</p> <p>Değerleme uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği; hususlarını beyan ederiz.</p> |

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

## BÖLÜM 5

### ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

## BÖLÜM 6

### SONUÇ

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

EKLER: 1- TAKBİS Belgeleri 2- Tapu Suretleri  
3- Yapı Kullanma İzin Belgesi 4- 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 31.12.2022 tarihinde, 2022/OZ/1383-2 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 22.12.2022 tarihinde çalışmalara başlamış, 31.12.2022 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 22.12.2022 tarihinde Selçuk Gıda Endüstri İhracat İthalat Anonim Şirketi'nin yazılı değerleme talebi doğrultusunda 22.12.2022 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

## 1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 2022/OZ/1383-2 numaralı rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmî Gazetede yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" (III-62.3) hükümleri ile kurulun kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili tarafımızca daha önce 10.03.2020 tarihinde 2020/OZ/1196-4 numaralı, 11.03.2022 tarihinde 2022/OZ/1071-2 numaralı değerlendirme raporları 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)

2022/OZ/1071-2 Numaralı Değerleme Raporu

**KDV Hariç Piyasa Değeri;**  
**16.050.000,00-TL**  
(Onaltımilyonellibin Türk Lirası)

**KDV Dahil Piyasa Değeri;**  
**18.939.000,00-TL**  
(Onsekizmilyondokuzyüzotuzdokuzbin 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 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**

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 m<sup>2</sup> 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 değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır.

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

## **2.4 Raporun Kapsamı**

Bu değerlendirme raporu; Mülkiyeti Selçuk Gıda Endüstri İhracat İthalat Anonim Şirketi'ne ait olan; Aydın İli, Germencik İlçesi, Ortaklar Mahallesi, 248 Ada 1

Parsel sayısı, 7.169,50 m<sup>2</sup> 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 sayısı, 7.169,50 m<sup>2</sup> 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.

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        |                   |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------|
| <b>İLİ</b>                | AYDIN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>PAFTA</b>           | 5                 |
| <b>İLÇESİ</b>             | GERMENCİK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>ADA</b>             | 248               |
| <b>MAHALLESİ</b>          | ORTAKLAR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>PARSEL</b>          | 1                 |
| <b>SOKAK/MEVKİİ</b>       | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>TARİH / YEVMİYE</b> | 19.10.1992 / 2772 |
| <b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>          | 7.169,50 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>CİLT / SAYFA</b>    | 46 / 4544         |
| <b>ANA TAŞINMAZ VASFI</b> | KURU MEYVE SEBZE İŞLETME PAKETLEME BİNASI VE BAHÇESİ                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                        |                   |
| <b>MALİK</b>              | SELÇUK GIDA ENDÜSTRİ İHRACAT İTHALAT ANONİM ŞİRKETİ (1/1)                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                        |                   |
| <b>TAKYİDAT</b>           | Web Tapu portalından elektronik ortamda 27.12.2022 tarih ve saat 15:20 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır.<br><br>Beyanlar Hanesinde:<br>-2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme. (26.04.2022 tarih, 4617 yevmiye) |                        |                   |

### **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 km<sup>2</sup>'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 km<sup>2</sup>'dir. İlde km<sup>2</sup>'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 135,2 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

Rusya-Ukrayna savaşının ekonomi üzerinde çok boyutlu etkisiyle 2022 yılının ikinci çeyreğinde küresel ekonomiye dair riskler belirgin hale gelmiştir. Savaşın olumsuz yansımaları ile küresel ekonomik aktivite ivme kaybetmeye, enflasyon ise küresel düzeyde artarak kalıcı nitelik kazanmaya başlamıştır.

Artan enerji fiyatları, finansal koşullardaki olumsuz görünüm ve tedarik zinciri aksaklıkları gelişmiş ülkelerde iktisadi faaliyetin hız kesmesine yol açarken, daha sıkı finansal koşulların yaratacağı durgunluk neticesinde oluşan dış talepteki zayıflık ile arz sıkıntıları, çoğu gelişmekte olan ülkenin faaliyetlerinde yavaşlamayı ve küresel ticaretin geleceğine dönük belirsizlikleri beraberinde getirmiştir. Neticede birçok uluslararası kuruluş küresel büyüme ve ticaret tahminlerinde aşağı yönlü, enflasyon tahminlerinde ise yukarı yönlü güncellemeler yapmıştır. Uluslararası kuruluşların raporlarında, 2022 yılı ikinci çeyreğinde işgücü piyasasının toparlanma eğilimi göstererek işsizlik oranlarının salgın öncesi döneme yakınsadığı belirtilmişse de jeopolitik risklerin varlığıyla birlikte küresel işsizliğin tekrar artış eğilimine girmesi beklenmektedir.

Aşıllara erişimin artması ve ortaya çıkan yeni varyantların daha hafif seyretmesiyle salgının küresel ekonomik aktivite üzerindeki olumsuz etkisindeki azalışa rağmen, Çin’de uygulanan sıfır vaka politikası ile bazı şehirlerde uyguladığı kapanma kararları ve yine bu ülkedeki gayrimenkul sektörü problemleri küresel büyüme üzerinde olumsuz etki oluşturmıştır. Son dönemde küresel ölçekte enflasyonun geçici olmadığı savı yerleşmeye başlarken rezerv paraya sahip olan ülkelerde parasal sıkılaştırma önlemleri yaygınlaşmaktadır. Bununla birlikte, Çin ve Rusya’nın bu eğilime uymadıkları ve sıkılaşma döngüsünden uzak kalmaya çalıştıkları görülmektedir. Ancak küresel eğilimin sert parasal sıkılaşma yönünde olması, küresel resesyon beklentisinin kuvvetlenmesine yol açmaktadır. Bu kapsamda, küresel durgunluk daha olası hale gelirken, sert parasal sıkılaşma yoluyla dünya genelinde enflasyonla mücadelede beklenen başarı sağlanıp sağlanamayacağı belirsizliğini korumaktadır.

### **Türk Ekonomisi İle İlgili Gelişmeler**

2022 yılı ikinci çeyreğinde Türkiye ekonomisi, piyasa beklentilerinin hafif üstünde, yüzde 7,6 oranında büyümüş, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise yüzde 2,1 oranında artmıştır.

İkinci çeyrekte üretim yönünden büyüme gerçekleştirmelerine göre; Sanayi sektöründe katma değer yüzde 7,8 oranında artmıştır. Böylece sanayi sektörü yılın ikinci çeyreğindeki ekonominin genelindeki yüzde 7,6 oranındaki büyümeye yüzde 1,7 puan katkı yapmıştır. Sanayi üretim endeksinin ikinci çeyrekteki yüzde 10,5 oranındaki büyümesine göre, sanayi katma değerinde kaydedilen artış bir miktar zayıf kalmıştır.

Hizmetler sektörü (inşaat dâhil) katma değeri ikinci çeyrekte yüzde 9,7 oranında artarak GSYH büyümesine ikinci çeyrekte 6,2 puan katkıda bulunmuştur. Hizmetler sektörünün alt bileşenleri incelendiğinde,

- Ticaret, ulaştırma ve konaklama faaliyetlerinin yüzde 18,1,
- Bilgi ve iletişim faaliyetlerinin yüzde 5,3,
- Finans ve sigortacılık faaliyetlerinin yüzde 26,6,
- Gayrimenkul faaliyetlerinin yüzde 4,1,
- Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetlerinin yüzde 11,0,
- Kamu yönetimi, eğitim, sağlık ve sosyal hizmet faaliyetlerinin yüzde 1,7,
- Diğer hizmet faaliyetlerinin ise yüzde 1,9

oranlarında büyüme kaydettikleri görülmektedir.

Bu dönemde, inşaat sektörü yüzde 10,9 oranında daralarak büyüme kaydedemeyen tek sektör olmuştur.

Tarım sektörü katma değeri ise ikinci çeyrekte yüzde 2,9 oranında azalmıştır. Sektörde kaydedilen bu daralma ikinci çeyrekteki GSYH ya daraltıcı yönde yüzde 0,1 oranında etkide bulunmuştur.

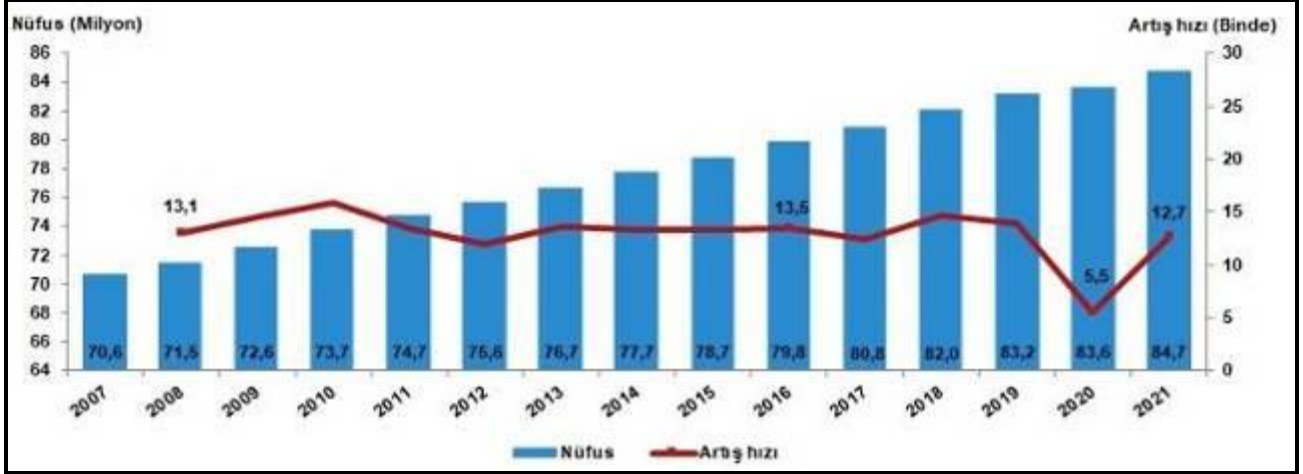
Rusya-Ukrayna geriliminin küresel ve bölgesel etkileri ekonomik faaliyetlerde yavaşlamaya neden olabilecek bir unsur olarak etkisini sürdürürken son aylarda küresel büyüme eğilimindeki yavaşlamanın da etkisiyle Türkiye’de de aktivitenin ivme kaybettiğine ilişkin sinyaller görülmektedir. Küresel ekonomik aktivitenin devam eden arz sorunları, jeopolitik gelişmeler ve sıkı para politikası uygulamalarının etkileriyle yavaşlamaya devam etmesi yılın ikinci yarısı için Türkiye ekonomisinin büyüme ivmesinin devamına yönelik aşağı yönlü risk oluşturmaktadır. Öte yandan, Ukrayna’daki savaşın ilk başladığı dönemde, turist sayısında beklenen yüksek kayıplar tahmin edildiği kadar olumsuz gerçekleşmeyip hatta Kovid19 salgını öncesi ortalamalarının bile üstünde seyretmektedir. Turizm gelirlerinin yüksek seyretmesi ise büyüme eğilimi olumlu etkileyebilecek unsur olarak öne çıkmaktadır. Zayıflamaya başlayan iç talebin gelecek çeyreklerde yılın ilk yarısındaki performansına ulaşamayacağı düşünülmektedir. Önümüzdeki aylarda, öne çekilen talebin azalmasıyla ekonomik faaliyetlerdeki canlı görünümün yavaşlamaya devam etmesi beklenmektedir. Bununla birlikte Temmuz ayında yapılan ücret ayarlamalarının hane halkı satın alma gücünü tekrar artırmasıyla ekonomik faaliyetlerde beklenen ivme kaybının şiddetini sınırlayacağı değerlendirilmektedir.

### **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.



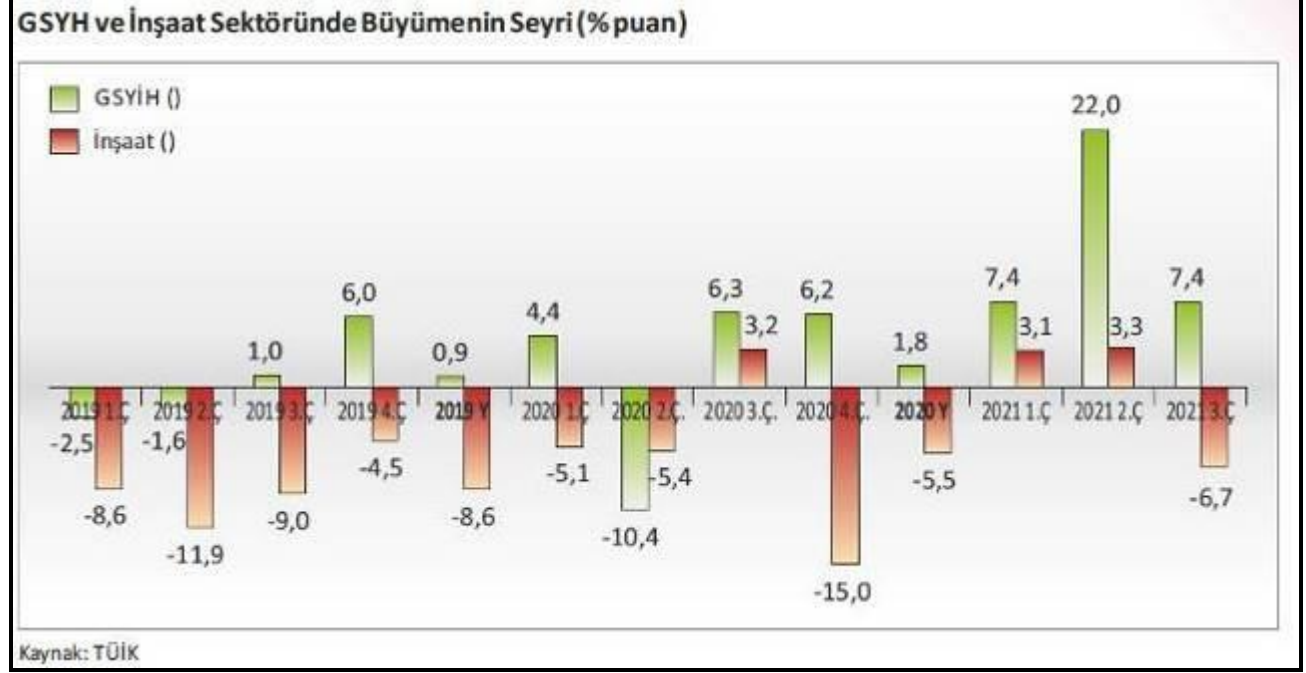
## Türk İnşaat Sektörüne Bakış

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.

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.

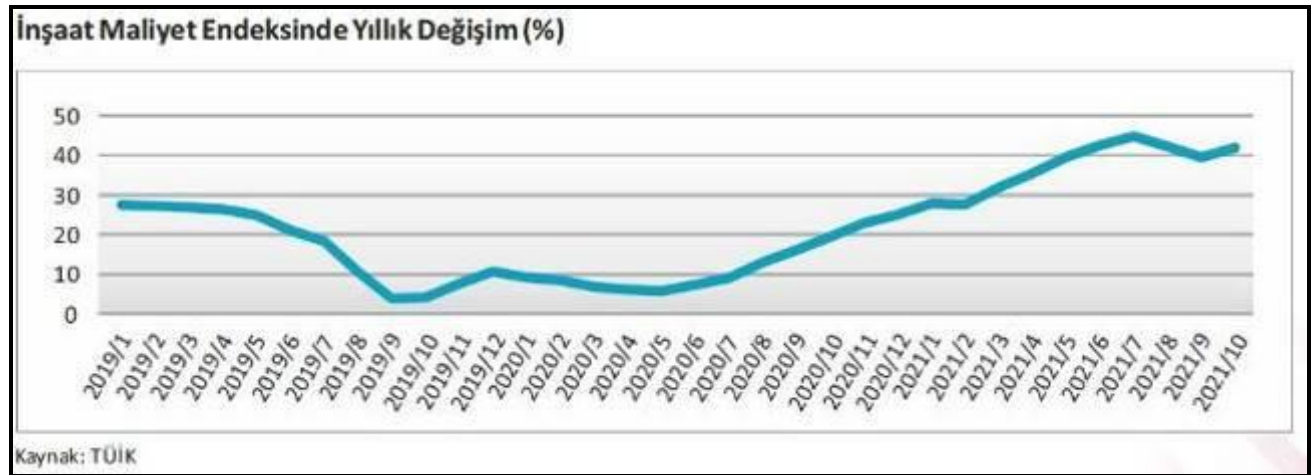


| İnşaat Sektörü Öne Çıkan Göstergeler                 | 2020-3.Ç. | 2021-3.Ç. | Değişim (%) |
|------------------------------------------------------|-----------|-----------|-------------|
| GSYH Büyüme (%)                                      | 6,3       | 7,4       |             |
| İnşaat Sektörü 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

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.

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 %9,20 ve ipotekli satışlar da %55,4 gerilemiştir.

| 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

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

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

#### 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

#### 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> depo, 726,40 m<sup>2</sup> asma kat, 300,00 m<sup>2</sup> 16 adet fümüğe odası, 288,00 m<sup>2</sup> alanlı büro ve misafirhane ve 5 m<sup>2</sup> alanlı güvenlik kulübesi olmak üzere toplam **4.288,56 m<sup>2</sup>** alanlıdır. 27.07.1993 tarihli Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin ise yapılar ayrılmaksızın toplam **4.000,00 m<sup>2</sup>** kapalı alan için düzenlendiği tespit edilmiştir.

Belediye arşivinde yapılan incelemede, 30.06.1995 tarihli, parsel üzerinde yer alan yapının kuzey doğu kısmında 144 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 tashihiye 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 alınmasına çalışılmaktadır.

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

##### **4.9.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)**

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit

değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

#### **4.10 Değerlemede Kullanılan Yöntemler**

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

##### **4.10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**

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

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

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

##### **4.10.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı**

İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

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

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu): Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralınması 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 <sup>2</sup> ) | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Toplam Arsa Değeri |
| 7.169,50                     | 2.300,00                         | 16.489.850,00.-TL  |

| YAPI DEĞERİ                 |                        |             |                                 |                  |               |
|-----------------------------|------------------------|-------------|---------------------------------|------------------|---------------|
| Yapı Nitelik                | Alan (m <sup>2</sup> ) | Yapı Sınıfı | Birim Maliyet TL/m <sup>2</sup> | Amortisman Oranı | Değeri (TL)   |
| FABRİKA                     | 4.000,00               | III-A       | 3.450,00                        | -%25             | 10.350.000,00 |
| BETONARME ZEMİN, PEYZAJ VS. |                        |             |                                 |                  | 850.000,00    |
| TOPLAM                      |                        |             |                                 |                  | 11.200.000,00 |

### Maliyet Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

|               |                         |
|---------------|-------------------------|
| Arsa Değeri   | 16.489.850,00 TL        |
| Yapı Değeri   | 11.200.000,00 TL        |
| <b>Toplam</b> | <b>27.689.850,00 TL</b> |

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, Gümüşyeniköy Mahallesi'nde bulunan, 5.000,00 m<sup>2</sup> alanlı, sanayi imarlı, E: 1,00, Hmaks: 9,50m yapılaşma şartlarına sahip, arsa nitelikli parselin 10.000.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

|                                |                      |                             |
|--------------------------------|----------------------|-----------------------------|
| <b>BİRİM ARSA SATIŞ DEĞERİ</b> | 5.000 m <sup>2</sup> | 2.000,00- TL/m <sup>2</sup> |
|--------------------------------|----------------------|-----------------------------|

#### **2- Sahibinden – Nuri Bey (Tel: 0 552 717 81 09)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Ortaklar Mahallesi'nde bulunan, sanayi yapılarının yoğunlukta olduğu bölgede, ticaret + konut imarlı, 3 kat yapılaşma şartına sahip, 156,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, arsa nitelikli parselin 720.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz imar durumu ve fiziki özellikleri itibariyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde %50 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

|                                            |                       |                            |
|--------------------------------------------|-----------------------|----------------------------|
| <b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>                  | 156,00 m <sup>2</sup> | 4.615,38-TL/m <sup>2</sup> |
| <b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b> | 156,00 m <sup>2</sup> | 2.307,69-TL/m <sup>2</sup> |

### **3- R&N Gayrimenkul (Tel: 0 542 825 98 09)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Ortaklar Mahallesi'nde bulunan, anayola yakın konumda, 196,00 m<sup>2</sup> alanlı, konut imarlı, E: 1,00, Hmaks: 9,50m yapılaşma şartlarına sahip, arsa nitelikli parselin 650.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz imar durumu ve fiziki özellikleri itibariyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde %30 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

|                                                 |                       |                             |
|-------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| <b>BİRİM ARSA SATIŞ DEĞERİ</b>                  | 196,00 m <sup>2</sup> | 3.316,33- TL/m <sup>2</sup> |
| <b>DÜZELTME SONRASI BİRİM ARSA SATIŞ DEĞERİ</b> | 196,00 m <sup>2</sup> | 2.321,43- TL/m <sup>2</sup> |

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

Değerleme konusu taşınmaza yakın ve daha iyi konumda, Hıdırbeyli Mahallesi'nde bulunan, 10.350,00 m<sup>2</sup> alanlı, sanayi imarlı, arsa nitelikli parselin 17.500.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın konumunun daha iyi olması gibi sebeplerle %35 pozitif şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

|                                                 |                       |                            |
|-------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------|
| <b>BİRİM ARSA SATIŞ DEĞERİ</b>                  | 10.350 m <sup>2</sup> | 1.690,82-TL/m <sup>2</sup> |
| <b>DÜZELTME SONRASI BİRİM ARSA SATIŞ DEĞERİ</b> | 10.350 m <sup>2</sup> | 2.282,61-TL/m <sup>2</sup> |

### **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 m<sup>2</sup> alanlı, sanayi imarlı, arsa nitelikli parsel üzerinde, 1.500 m<sup>2</sup> toplam yapı alanlı, 5 yaşındaki, yüksek kaliteli fabrika – işyeri binasının 17.500.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmazın yapı değeri düşüldüğünde (1.500 m<sup>2</sup> x 4.000 TL/m<sup>2</sup> = 6.000.000,00 TL, 17.500.000 – 6.000.000 TL = 11.500.000 TL) 11.500.000 TL arsa değerine ulaşılmaktadır.

|                                   |                      |                            |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------------|
| <b>BİRİM ARSA SATIŞ DEĞERİ</b>    | 5.072 m <sup>2</sup> | 2.267,35-TL/m <sup>2</sup> |
| <b>BİRİM FABRİKA SATIŞ DEĞERİ</b> | 1.500 m <sup>2</sup> | 6.666,67-TL/m <sup>2</sup> |

### **6- Coldwell Banker 360 Gayrimenkul (Tel: 0 530 101 49 61)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Germencik İlçesi Çamköy Mahallesi'nde bulunan, 5.000,00 m<sup>2</sup> alanlı, sanayi imarlı, arsa nitelikli parsel üzerinde, 2.300,00 m<sup>2</sup> toplam yapı alanlı, 20 yaşındaki fabrika – işyeri binasının 20.000.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmazın yapı değeri düşüldüğünde (2.300 m<sup>2</sup> x 4.000 TL/m<sup>2</sup> = 9.200.000,00 TL, 20.000.000 – 9.200.000 TL = 10.800.000 TL) 10.800.000 TL arsa değerine ulaşılmaktadır. Emsal fabrikanın yapı kalitesinin yüksek olması nedeniyle paçal fabrika değerinde taşınmaza %20 negatif şerefiye uygulanmıştır.

|                                                    |                      |                            |
|----------------------------------------------------|----------------------|----------------------------|
| <b>BİRİM ARSA SATIŞ DEĞERİ</b>                     | 5.000 m <sup>2</sup> | 2.160,00-TL/m <sup>2</sup> |
| <b>BİRİM FABRİKA SATIŞ DEĞERİ</b>                  | 2.300 m <sup>2</sup> | 8.695,65-TL/m <sup>2</sup> |
| <b>DÜZELTME SONRASI BİRİM FABRİKA SATIŞ DEĞERİ</b> | 2.300 m <sup>2</sup> | 6.956,52-TL/m <sup>2</sup> |

#### **7- BRT Yatırım Gayrimenkul (Tel: 0 553 591 63 65)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Ortaklar OSB olarak bilinen bölgede, 7.000,00 m<sup>2</sup> alanlı, sanayi imarlı, arsa nitelikli parsel üzerinde, 2.000 m<sup>2</sup> yapı alanlı fabrika binasının 50.000,00 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

|                                |                      |                         |
|--------------------------------|----------------------|-------------------------|
| <b>AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ</b> | 2.000 m <sup>2</sup> | 25,00-TL/m <sup>2</sup> |
|--------------------------------|----------------------|-------------------------|

#### **4.17 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi**

Bunun sonucunda emsallerde oluşmuş olan birim m<sup>2</sup> 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.

#### **EMSAL KROKİSİ**



Taşınmazın birim satış değeri toplam kapalı alanı üzerinden **6.800, -TL/m<sup>2</sup>** olarak belirlenmiştir.

**Kdv Hariç Satış Değeri:**

4.000,00 m<sup>2</sup> x 6.800, -TL/m<sup>2</sup> = **27.200.000, -TL**  
olarak hesaplanmıştır.

**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 25,00-TL/m<sup>2</sup> ve aylık toplam kira bedelinin de 100.000,00 TL olabileceği düşünülmektedir.

4.000,00 m<sup>2</sup> x 25,00-TL/m<sup>2</sup> = 100.000,00-TL

**KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değerinin;  
100.000, -TL (Yüzbin Türk Lirası)**

**KDV Dahil Toplam Aylık Kira Değerinin;  
118.000, -TL (Yüzonsekizbin Türk Lirası)**

**4.19 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde, değerleme tarihi itibarı ile herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

**4.20 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar**

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

**4.21 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

Değerlemesi yapılan bir taşınmazın, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır. 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<br>KARŞILAŞTIRMA<br>YAKLAŞIMI DEĞERİ<br>(KDV HARİÇ TL) | MALİYET<br>YAKLAŞIMI<br>DEĞERİ<br>(KDV HARİÇ TL) | UYUMLAŞTIRILMIŞ<br>PİYASA DEĞERİ<br>(KDV HARİÇ)<br>(TL) | KİRA DEĞERİ<br>(KDV HARİÇ) |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------|
| 27.200.000,00 TL                                             | 27.689.850,00 TL                                 | <b>27.440.000,00 TL</b>                                 | <b>100.000 TL/Ay</b>       |

## **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 m<sup>2</sup> depo, 726,40 m<sup>2</sup> asma kat, 300,00 m<sup>2</sup> 16 adet fümüğe odası, 288,00 m<sup>2</sup> alanlı büro ve misafirhane ve 5 m<sup>2</sup> alanlı güvenlik kulübesi olmak üzere toplam **4.288,56 m<sup>2</sup>** alanlıdır. 27.07.1993 tarihli Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin ise yapılar ayrılmaksızın toplam 4.000,00 m<sup>2</sup> kapalı alan için düzenlendiği tespit edilmiştir.

Belediye arşivinde yapılan incelemede, 30.06.1995 tarihli, parsel üzerinde yer alan yapının kuzey doğu kısmında 144 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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;**

**27.440.000,00-TL** (Yirmiyedimilyondörtüyüz kırkbin Türk Lirası)

#### **KDV Dahil Piyasa Değerinin;**

**32.379.200,00-TL** (Otuzikimilyonüçyüz yetmişdokuzbinikiyüz Türk Lirası)

#### **KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değerinin;**

**100.000,00-TL** (Yüzbin Türk Lirası)

#### **KDV Dahil Toplam Aylık Kira Değerinin;**

**118.000,00-TL** (Yüzonsekizbin 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

REHBER GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Vatan Cad. Emlak Bankası Konutları No:74  
A-3 Blok K:1 D:6 FATİH-İSTANBUL  
Tel:0212 635 11 61-62 Fax: 0212 635 11 63  
FATİH V.D 734 063 92 88

**Aydi ÇEVEN**

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401407