

REHBER®

GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

SELÇUK S

SELÇUK GIDA ENDÜSTRİ İHRACAT
İTHALAT ANONİM ŞİRKETİ

AYDIN İLİ / GERMENCİK İLÇESİ / ORTAKLAR MAHALLESİ

147 ADA / 26 PARSEL

25 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

DEĞERLEME RAPORU

2022/OZ/1383-1

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

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	SELÇUK GIDA ENDÜSTRİ İHRACAT İTHALAT ANONİM ŞİRKETİ
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	22.12.2022
GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ	Ortaklar Mahallesi, Namık Kemal Caddesi, No:50, Germencik / AYDIN
RAPOR TARİHİ	31.12.2022
RAPOR NO	2022/OZ/1383-1
RAPORUN KONUSU	Mülkiyeti Selçuk Gıda Endüstri İhracat İthalat Anonim Şirketi'ne ait olan; Aydın İli, Germencik İlçesi, Ortaklar Mahallesi, 147 Ada 26 Parsel sayılı, 1.176,27 m ² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan, A Blok'ta 4 adet "Dükkan", 3 Adet "Dubleks Mesken" ve 6 adet "Mesken" nitelikli, B Blok'ta 8 adet "Mesken" ve 4 adet "Dubleks Mesken" nitelikli taşınmazların piyasa değerinin tespiti.
TAPU İNCELEMESİ	27.12.2022 tarihinde, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde beyanlar hanesinde aşağıdaki takyidat müştereken bulunmaktadır. - 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapıdır. (07.01.2016 – 80) - Yönetim Planı: 08/09/2022 (09.09.2022 – 9332)
İMAR DURUMU	Germencik Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, değerlendirme konusu 147 ada 26 parselin, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırlarında, Konut + Ticaret Alanı, Bitişik Nizam, Hmaks: 4 Kat, Arka Bahçe Mesafesi: 3.5 metre çekme mesafeli yapılaşma koşullarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır.

KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
PİYASA DEĞERİ	KDV Hariç Piyasa Değerinin; 14.720.000, -TL (Ondörtmilyonyediyüz yirmibin Türk Lirası) KDV Dahil Piyasa Değerinin; 17.369.600, -TL (Onyedimilyonüçyüzaltmışdokuzbinaltıyüz 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 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
3- Taşınmaz Fotoğrafları

2- Tapu Suretleri
4- 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/1383-1 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerleme raporu; mülkün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ilgili resmi ve özel kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgiler, değerleme yöntem ve standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Raporun hazırlanmasında Aydil ÇEVEN (Sorumlu Değerleme Uzmanı) ve Eyüp SAMAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı) görev almışlardır. Adı geçen değerleme uzmanları değerlemeyi yapabilmek için gerekli kalite, ehliyet ve deneyime sahiptirler.

1.4 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Bu gayrimenkul değerleme raporunun hazırlanmasında Sorumlu Değerleme uzmanı Aydil ÇEVEN ve Eyüp SAMAN görev almıştır.

1.5 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerleme uzmanlarımız 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/1383-1 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/1196-5 numaralı ve 11.03.2022 tarihinde 2022/OZ/1071-1 numaralı değerlendirme raporları bulunmakta olup, raporlarda aşağıdaki değerler takdir edilmiştir.

2020/OZ/1196-5 Numaralı Değerleme Raporu

KDV Hariç Piyasa Değeri;

1.255.000, -TL

(Birmilyonikiyüzellibeşbin Türk Lirası)

KDV Dahil Piyasa Değeri;

1.480.900, -TL

(Birmilyondört yüzseksenbindokuzyüz Türk Lirası)

2022/OZ/1071-1 Numaralı Değerleme Raporu

KDV Hariç Piyasa Değeri;

3.025.000, -TL

(Üçmilyonyirmibeşbin Türk Lirası)

KDV Dahil Piyasa Değeri;

3.569.500, -TL

(Üçmilyonbeşyüzaltmışdokuzbinbeşyüz Türk Lirası)

BÖLÜM 2

ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Unvanı ve Adresi

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

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

Ayrıca şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 04.04.2013 tarih ve 5271 sayılı kararı ile Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. maddesi kapsamına giren “Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faaliyetlerin Değerlemesi” hizmeti verme yetkisi verilmiştir. Şirket Yöneticilerimiz ve Sorumlu Değerleme Uzmanlarımız şirket kurulmadan önceki dönemde de uzun yıllar gayrimenkul değerleme konusunda çalışmış tecrübeli kişilerden oluşmaktadır.

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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, 147 Ada 26 Parsel sayılı, 1.176,27 m² yüzölçümlü, "Arsa" 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 raporunun amacı; 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, 147 Ada 26 Parsel sayılı, 1.176,27 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan, A Blok'ta 4 adet "Dükkan", 3 Adet "Dubleks Mesken" ve 6 adet "Mesken" nitelikli, B Blok'ta 8 adet "Mesken" ve 4 adet "Dubleks Mesken" nitelikli taşınmazların günümüz piyasa koşullarında güncel adil piyasa değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

BÖLÜM 3

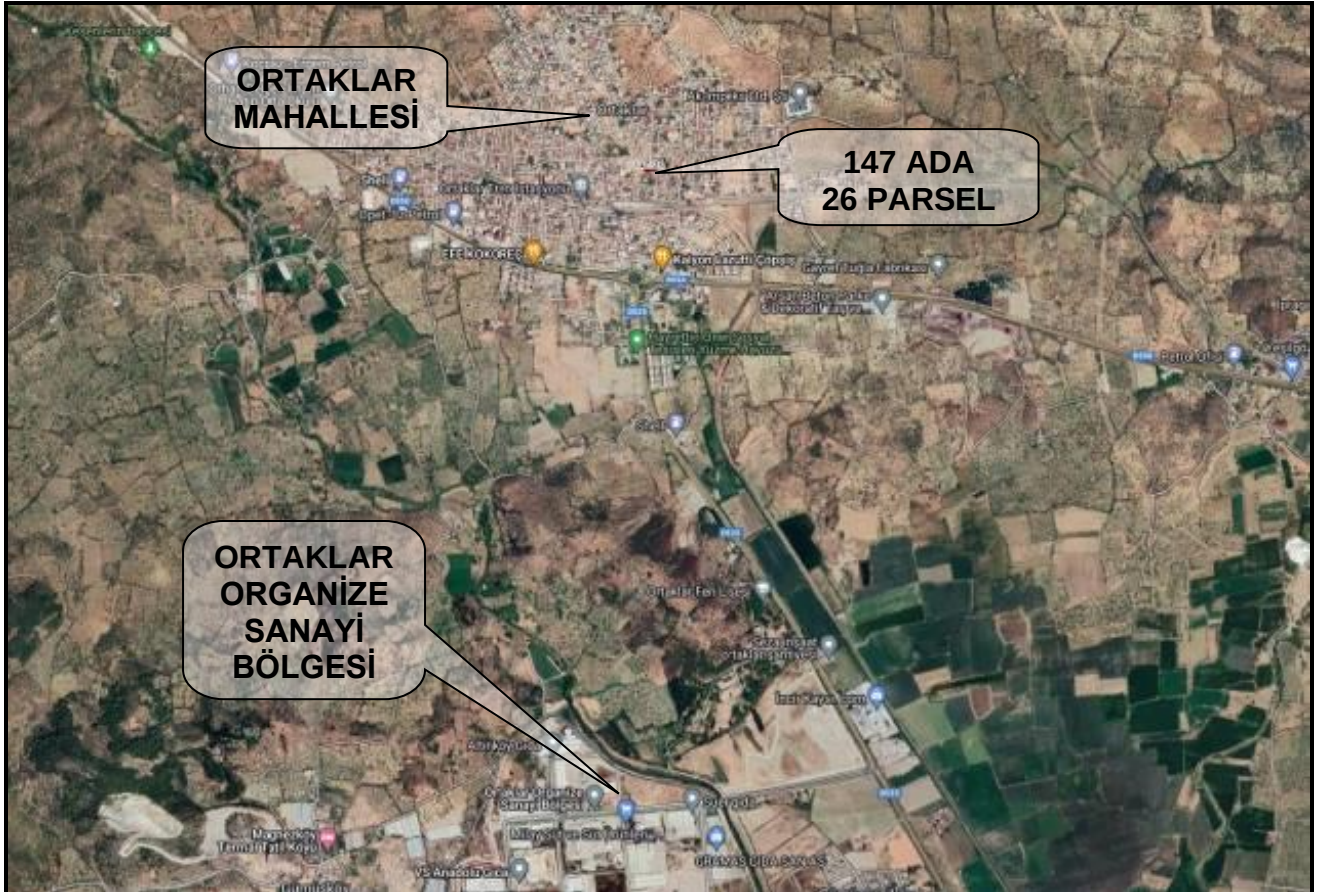
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, Mülkiyeti Selçuk Gıda Endüstri İhracat İthalat Anonim Şirketi'ne ait olan; Aydın İli, Germencik İlçesi, Ortaklar Mahallesi, 147 Ada 26 Parsel sayılı, 1.176,27 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan, A Blok'ta 4 adet "Dükkan", 3 Adet "Dubleks Mesken" ve 6 adet "Mesken" nitelikli, B Blok'ta 8 adet "Mesken" ve 4 adet "Dubleks Mesken" nitelikli taşınmazlardır.

Taşınmazlar Ortaklar Mahallesi, Namık Kemal Caddesi, No: 50, Germencik / Aydın posta adresinde yer almaktadır.

Söz konusu taşınmazlar; İzmir-Aydın karayolu Aydın istikametinde ilerlerken Ortaklar Kavşağı'ndan kuzey yönünde Ortaklar Mahallesi'ne dönülür. 500 metre ilerledikten sonra doğu yönünde 170 metre ilerlenerek değerlendirme konusu taşınmaza ulaşılır. Söz konusu taşınmaz Ortaklar mahalle merkezinde konumlu, Germencik ilçe merkezine 8 kilometre ve Aydın'a yaklaşık 30 kilometre mesafede yer almaktadır. Taşınmaz çevresinde kısmen 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 Yapı Ruhsatı, Mimari Proje fotoğrafları, 25 adet tapu kaydı ekte sunulmuştur.

Germencik Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemede, değerleme konusu parsel üzerinde inşa edilecek olan yapılar ile ilgili 02.03.2022 tarih 16 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı ve 20.01.2022 tarihli Onaylı Mimari Proje bulunduğu görülmüştür. Webtapu Online Portalı'nda kat irtifakına esas 20.01.2022 tarihli onaylı mimari proje incelenmiştir.

3.3. İmar Bilgileri

Germencik Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, değerleme konusu 147 ada 26 parselin, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırlarında, Konut + Ticaret Alanı, Bitişik Nizam, Hmaks: 4 Kat, Arka Bahçe Mesafesi: 3.5 metre çekme mesafeli yapılaşma koşullarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır.

3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde 09.09.2022 tarih 9332 yevmiye ile kat irtifakı kurulmuş olup mevcut durumda 25 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

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	M19a11a1d		
İLÇESİ	GERMENCİK	ADA	147		
MAHALLESİ	ORTAKLAR	PARSEL	26		
SOKAK/MEVKİ İ	-	TARİH / YEVMİYE	09.09.2022 / 9332		
YÜZÖLÇÜMÜ	1.176,27 m²	CİLT / SAYFA	83 / 8173		
ANA TAŞINMAZ VASFI		ARSA			
MALİK	SELÇUK GIDA ENDÜSTRİ İHRACAT İTHALAT ANONİM ŞİRKETİ (1/1)				
TAKYİDAT	Beyanlar Hanesinde; - 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (07.01.2016 – 80) - Yönetim Planı: 08/09/2022 (09.09.2022 – 9332)				
BLOK	GİRİŞ	KAT	BB NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI
A	1	1	1	MESKEN	36 / 1176
A	1	1	2	MESKEN	36 / 1176
A	1	2	3	MESKEN	36 / 1176
A	1	2	4	MESKEN	36 / 1176
A	1	3	5	DUBLEKS MESKEN	50 / 1176
A	1	3	6	DUBLEKS MESKEN	54 / 1176
A	1	ZEMİN	7	DÜKKAN	70 / 1176
A	1	ZEMİN	8	DÜKKAN	64 / 1176
A	1	ZEMİN	9	DÜKKAN	78 / 1176
A	1	ZEMİN	10	DÜKKAN	44 / 1176
A	2	1	1	MESKEN	36 / 1176
A	2	2	2	MESKEN	36 / 1176

A	2	3. KAT VE ÇATI	3	DUBLEKS MESKEN	54 / 1176
B	1	1	1	MESKEN	40 / 1176
B	1	1	2	MESKEN	38 / 1176
B	1	2	3	MESKEN	40 / 1176
B	1	2	4	MESKEN	38 / 1176
B	1	3. KAT VE ÇATI	5	DUBLEKS MESKEN	50 / 1176
B	1	3. KAT VE ÇATI	6	DUBLEKS MESKEN	48 / 1176
B	2	1	1	MESKEN	42 / 1176
B	2	1	2	MESKEN	46 / 1176
B	2	2	3	MESKEN	42 / 1176
B	2	2	4	MESKEN	46 / 1176
B	2	3. KAT VE ÇATI	5	MESKEN	48 / 1176
B	2	3. KAT VE ÇATI	6	MESKEN	68 / 1176

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 değerlendirme tarihi itibari ile herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Değerleme konusu parsel için düzenlenmiş 20.01.2022 tarihli mimari proje ve 02.03.2022 tarih 16 sayılı Yapı Ruhsatı bulunduğu görülmüş olup, değerlendirme tarihi itibari inşaatın temeli atılmış durumda olduğu ve inşaatın devam ettiği görülmüştür. Yapı Ruhsatı'ndan edinilen bilgiye göre inşaatın Yapı Denetim Firması Menderes Yapı Denetim Ltd. Şti. olarak kayıtlıdır.

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

Söz konusu parsel üzerinde değerlendirme tarihi itibari ile herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Değerleme konusu parsel için düzenlenmiş 20.01.2022 tarihli mimari proje ve 02.03.2022 tarih 16 sayılı Yapı Ruhsatı bulunduğu görülmüş olup, değerlendirme tarihi itibari ile temel atıldığı, kaba inşaatın zemin kat seviyesine geldiği görülmüştür. Değerleme çalışmasında mevcut inşaat oranı dikkate alınarak bağımsız bölümlere natamam durum değerleri takdir edilmiştir.

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.

Parsel arsa nitelikli olup mevcut durumda üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 02.03.2022 tarihli yeni yapı ruhsatı alan taşınmazın ise değerlendirme tarihi itibari ile henüz inşaat çalışmaları başlamamıştır. 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

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.

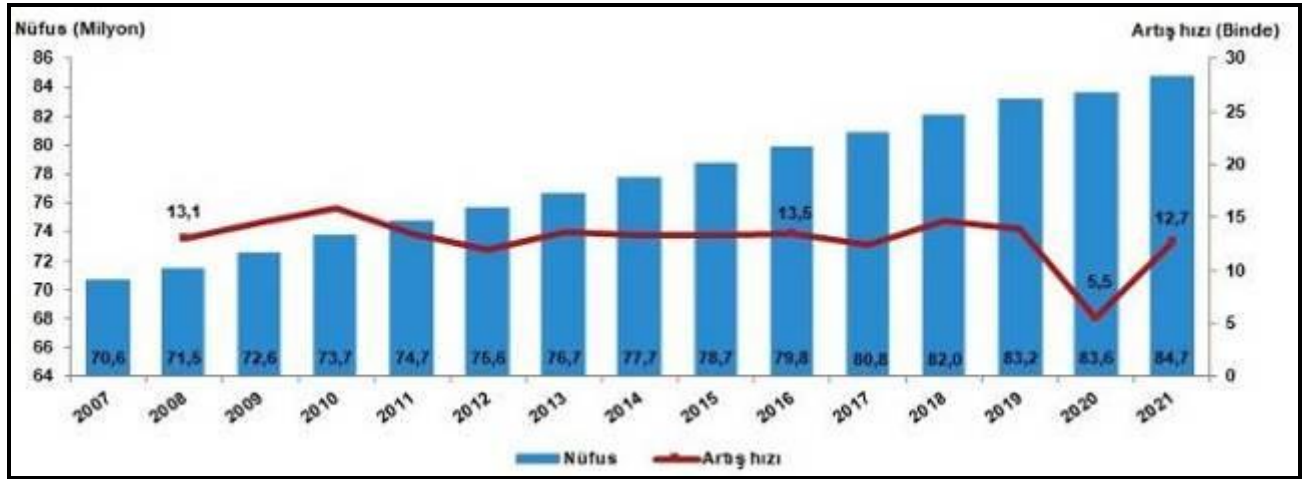
Rusya-Ukrayna geriliminin küresel ve bölgesel etkileri ekonomik faaliyetlerde yavaşlamaya neden olabilecek bir unsur olarak etkisini sürdürürken son aylarda küresel büyüme eğilimindeki yavaşlamanın da etkisiyle Türkiye'de de aktivitenin ivme kaybettiğine ilişkin sinyaller görülmektedir. Küresel ekonomik 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

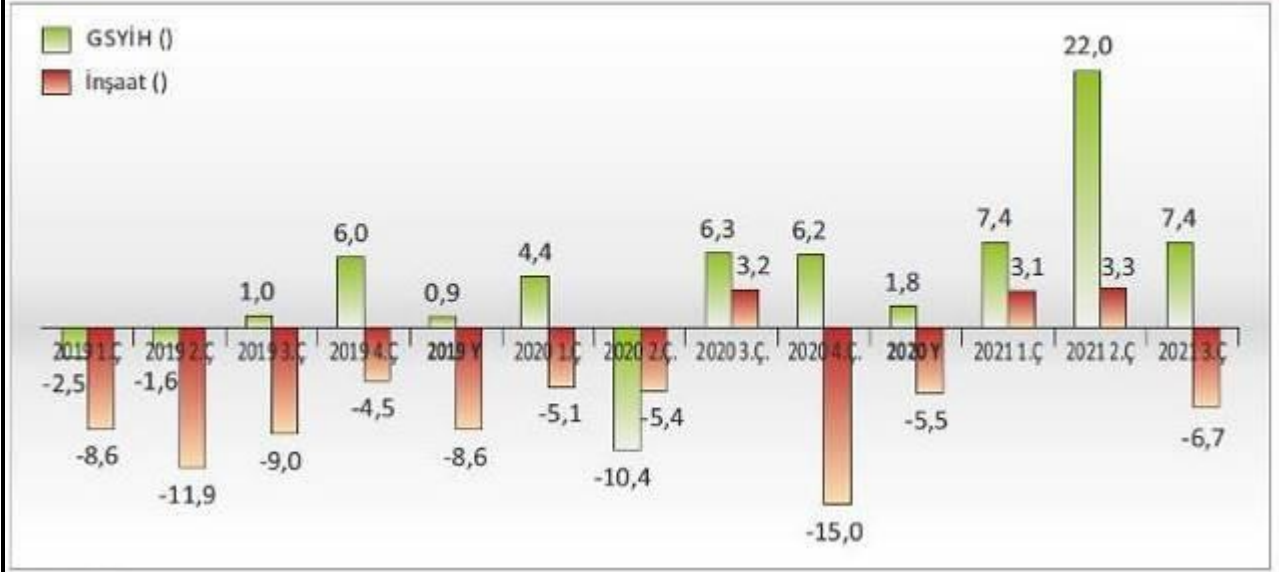
Ekonominin genelinde 200'ün üzerinde alt sektöre yarattığı taleple öne çıkan inşaat sektörü, 2021 yılının ilk yarısında oldukça sınırlı da olsa büyürken; üçüncü çeyrek dönemde, yeniden ve keskin biçimde daralmıştır. İstihdam potansiyeliyle de öne çıkan inşaat sektöründeki mevcut tablo, Türkiye ekonomisinde 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.

GSYH ve İnşaat Sektöründe Büyümenin Seyri (% puan)



Kaynak: TÜİK

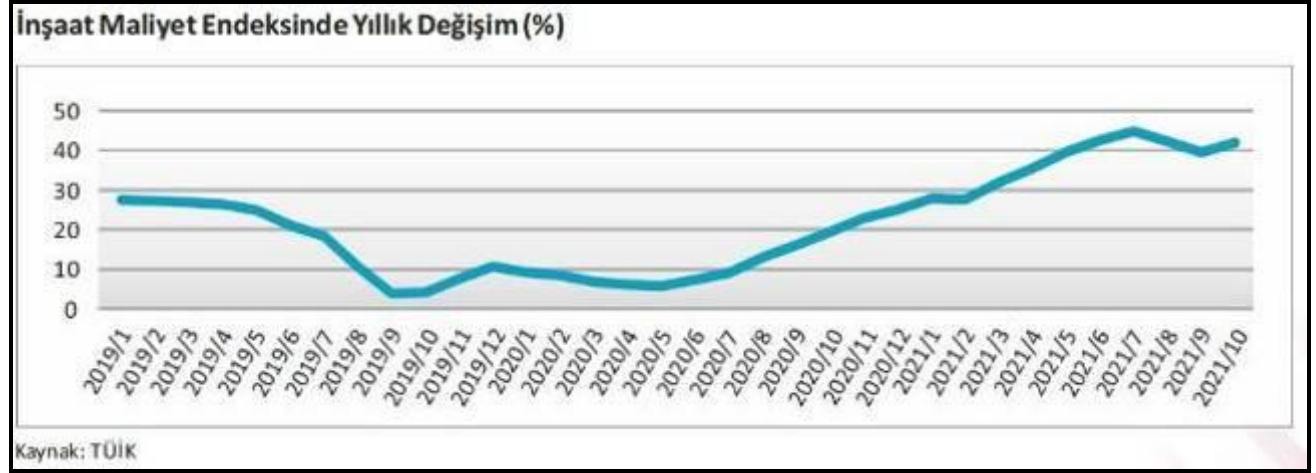
İnşaat Sektörü Öne Çıkan Göstergeler

	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 karşılsa 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, 147 Ada 26 Parsel sayılı, 1.176,27 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan, A Blok'ta 4 adet "Dükkan", 3 Adet "Dubleks Mesken" ve 6 adet "Mesken" nitelikli, B Blok'ta 8 adet "Mesken" ve 4 adet "Dubleks Mesken" nitelikli taşınmazlardır.

Taşınmazın ada parsel bazında yerinin doğruluğu; Germencik Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğünde mevcut imar paftasından yapılmıştır.

Parsel geometrik olarak çokgen formda olup, 7 Eylül Caddesi'ne 46 metre cephesi bulunmaktadır. Topografik olarak düz bir zemine sahiptir. Parsel üzerinde değerlendirme tarihi itibarı ile projesine uygun şekilde inşaatına başlanmış olan, 2 bloktan oluşan yapı bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemede kaba inşaatta zemin kat seviyesine gelindiği görülmüş olup, tamamlanma oranı %23,22 olarak tespit edilmiştir.

Germencik Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemede, değerlendirme konusu parsel üzerinde inşa edilecek olan yapılar ile ilgili 02.03.2022 tarih 16 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı ve 20.01.2022 tarihli Onaylı Mimari Proje bulunduğu görülmüştür.

Söz konusu proje ve yapı ruhsatına göre, parsel üzerinde A ve B Blok olarak adlandırılmış 2 bloktan oluşan yapı inşa edilecektir. Yapı bodrum, zemin, 3 normal kat ve çatı piyesinden oluşmaktadır. Projeye göre A Blok 1. Giriş zemin katta 4 adet işyeri, 1. Normal katta 2 adet mesken, 2. Katta 2 adet mesken, 3. Katta 2 adet dupleks mesken, A Blok 2. Giriş 1. normal katta 1 adet mesken, 2. normal katta 1 adet mesken, 3. normal katta 1 adet dupleks mesken, B Blok 1. Giriş 1. normal katta 2 adet mesken, 2. normal katta 2 adet mesken, 3. normal katta 2 adet dupleks mesken, B Blok 2. Giriş 1. normal katta 2 adet mesken, 2. normal katta 2 adet mesken, 3. normal katta 2 adet dupleks mesken olmak üzere toplam 25 bağımsız bölümden oluşacaktır.

BLOK	GİRİŞ	KAT	BB NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN
A	1	1	1	MESKEN	121,00
A	1	1	2	MESKEN	120,00
A	1	2	3	MESKEN	121,00
A	1	2	4	MESKEN	120,00
A	1	3	5	DUBLEKS MESKEN	166,00
A	1	3	6	DUBLEKS MESKEN	178,00
A	1	ZEMİN	7	DÜKKAN	220,00
A	1	ZEMİN	8	DÜKKAN	202,00
A	1	ZEMİN	9	DÜKKAN	248,00

A	1	ZEMİN	10	DÜKKAN	138,00
A	2	1	1	MESKEN	119,00
A	2	2	2	MESKEN	119,00
A	2	3. KAT VE ÇATI	3	DUBLEKS MESKEN	172,00
B	1	1	1	MESKEN	134,00
B	1	1	2	MESKEN	125,00
B	1	2	3	MESKEN	134,00
B	1	2	4	MESKEN	125,00
B	1	3. KAT VE ÇATI	5	DUBLEKS MESKEN	166,00
B	1	3. KAT VE ÇATI	6	DUBLEKS MESKEN	156,00
B	2	1	1	MESKEN	134,00
B	2	1	2	MESKEN	146,00
B	2	2	3	MESKEN	235,00
B	2	2	4	MESKEN	146,00
B	2	3. KAT VE ÇATI	5	MESKEN	166,00
B	2	3. KAT VE ÇATI	6	MESKEN	212,00

4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Parsel geometrik olarak çokgen formda olup, 7 Eylül Caddesi'ne 46 metre cephesi bulunmaktadır. Topografik olarak düz bir zemine sahiptir. Parsel üzerinde değerlendirme tarihi itibarı ile projesine uygun şekilde inşaatına başlanmış olan, 2 bloktan oluşan yapı bulunmaktadır.

Yerinde yapılan incelemede kaba inşaatta zemin kat seviyesine gelindiği görülmüş olup, tamamlanma oranı %23,22 olarak tespit edilmiştir.

KONUTLAR İÇİN İNŞAAT SEVİYESİ TABLOSU

Müşteri Adı:	SELÇUK GIDA ENDÜSTRİ İHRACAT İTHALAT ANONİM ŞİRKETİ	
Tarih:	30.12.2022	
Kalorifer	Evet	
Asansör	Evet	
Bitmişlik Oranı (%)	23,22	
İNŞAAT KALEMLERİ	İmalatlar	İmalatın Tamamlanma Oranı (%) *
KABA İNŞAAT İŞLERİ	Kalıp işleri	45
	Demir işleri	45
	Beton işleri	45
	Duvar imalatları	0
	Elektrik boru ferşi (Betonarme içi)	0
ÇATI	Çatı Konstrüksiyonu	0
	Çatı Kaplaması	0
SIVA İŞLERİ	İç kaba sıva	0
	İç ince sıva	0
	Dış kaba sıva	0
	Dış ince sıva	0
DOĞRAMALAR + CAM	Kapı kasaları	0
	Kapı kanatları (boya dahil)	0
	Pencere doğramaları (kasa ve boya dahil)	0
	Mutfak dolapları ve tezgahı	0
	Kol-ayna-kilit	0
	Cam işleri	0
TESİSAT İŞLERİ	Temiz su boruları	0
	Pis su boruları	0
	Vitrifiye ve Armatürler	0
ELEKTRİK İŞLERİ	Boru ferşi (duvar)	0
	Kablo işleri	0
	Armatür-pano-sayaç-sigorta	0
KAPLAMA İŞLERİ	Şap işleri	0
	Yer kaplamaları (ıslak hacimler)	0
	Yer kaplamaları (diğer)	0
	Duvar seramikleri	0
	Denizlik-harpuşa	0
BOYA-BADANA	İç Boya-Badana işleri	0
	Dış cephe kaplama/boya	0
PARAPET-KORKULUK	Balkon ve çatı parapeti	0
	Merdiven korkulukları	0
KALORİFER TESİSATI	Kazan-Kombi (montaj dahil) **	0
	Boru ve tecrit işleri	0
	Radyatör montajı	0
ASANSÖR	Ray montajı	0
	Kat kapıları montajı	0
	Makina dairesi montajı	0
	Kabin montajı	0
TOPLAM %		100

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

- İzmir Aydın Karayolu'na yakın konumda olması,
- Ortaklar Mahalle merkezine yakın konumda olması,
- Yapı Ruhsatının olması,
- Bölgenin gelişime açık olması.

Olumsuz Faktörler

- İnşaatin henüz kaba inşaat seviyesinde, natamam durumda olması.

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

Söz konusu parsel üzerinde değerleme tarihi itibari ile herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Değerleme konusu parsel için düzenlenmiş 20.01.2022 tarihli mimari proje ve 02.03.2022 tarih 16 sayılı Yapı Ruhsatı bulunduğu görülmüş olup, değerleme tarihi itibari ile projesine uygun şekilde inşaatına başlanmış olan, 2 bloktan oluşan yapı bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemede kaba inşaat zemin kat seviyesine gelindiği görülmüş olup, tamamlanma oranı %23,22 olarak tespit edilmiştir.

4.8 Değerleme Tarihi İtibari İle Gayrimenkulün Kullanım Amacı

Değerlemeye konu taşınmazlar tapu kayıtlarında Dükkan, Mesken, Dupleks Mesken olarak kayıtlı olup, henüz inşaat zemin kat seviyesindedir.

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 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 konusu taşınmazların natamam durumda olması, inşaatın henüz %23,22 tamamlanma seviyesinde olması nedeniyle bağımsız bölümlere arsa payı değeri + inşaat maliyeti değeri takdir edilmiştir. Arsa değeri takdir edilirken, pazarda benzer özellikler taşıyan satışa arz edilmiş olan gayrimenkullere ilişkin bilgiler temin edilmesi, parsellerin uygulama imar planı sınırları içerisinde yer alması 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

Değerleme çalışmasında pazarda benzer özellikler taşıyan satışa arz edilmiş olan gayrimenkullere ilişkin bilgiler temin edilmesi, parsellerin uygulama imar planı sınırları içerisinde yer alması sebebiyle Emsal Karşılaştırma ve Gelir İndirgeme (Geliştirme) Yöntemi birlikte kullanılmıştır.

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirme yapılmıştır.

Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerlerin ortalaması ile taşınmazların günümüz piyasa koşullarındaki TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı KDV hariç peşin satış değeri belirlenmiştir.

4.13 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Parselin imar durumu göz önünde alınarak yapılacak projenin gerçekleştirilmesi sonucu elde edilebilecek gelirin, günümüz piyasa koşullarında, projenin satış bedellerinden elde edilecek toplam hasılat ile eşdeğer olabileceği kanaatine varılmıştır.

Toplam hasılatтан projenin maliyeti, finansman maliyeti ve proje riski bedelleri indirgenmiş, kat karşılığı oranı tahmin edilerek arsa değeri hesaplanmıştır.

4.14 Nakit/Gelir Akımları Analizi

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

4.15 Maliyet Oluşumları Analizi

Tarafımızdan taşınmazların değerinin tespiti talep edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların natamam durumda olması, inşaatın henüz %23,22 tamamlanma seviyesinde olması nedeniyle bağımsız bölümlere arsa payı değeri + inşaat maliyeti değeri takdir edilmiştir. Arsa değeri takdir edilirken, pazarda benzer özellikler taşıyan satışa arz edilmiş olan gayrimenkullere ilişkin bilgiler temin edilmesi, parsellerin uygulama imar planı sınırları içerisinde yer alması sebebiyle Emsal Karşılaştırma ve Geliştirme Yöntemi birlikte kullanılmıştır.

Parsel üzerine inşa edilmekte olan yapı toplam 5.573,00 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Yapının inşaatının %23,22 oranında tamamlanmış olduğu tespit edilmiş olup mevcut haliyle toplam yapı değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

YAPI ALANI (m ²)	BİRİM YAPI DEĞERİ (TL/m ²)	TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	TAMAMLANMA ORANI	MEVCUT YAPI DEĞERİ (TL)
5.573,00	4.650,00	25.914.450,00	%23,22	6.017.335,29

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, konut, dükkan 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- Startkey Artı Gayrimenkul (Tel: 0 532 604 07 19)

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Ortaklar Mahallesinde, taşınmaza göre daha iyi, merkeze daha yakın konumda, 4 kat konut + ticaret imarlı, 118 m² alana sahip parselin 1.350.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmaz daha kötü konumda yer aldığından %30 negatif şerefiye uygulanmıştır.

BİRİM ARSA SATIŞ DEĞERİ	118 m ²	11.440,68- TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM ARSA SATIŞ DEĞERİ	118 m ²	8.008,47- TL/m ²

2- Sahibinden – Uğur Demirel (Tel: 0 533 813 76 68)

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Ortaklar Mahallesinde, taşınmaza göre daha iyi, merkeze daha yakın konumda, 4 kat konut + ticaret imarlı, 490,00 m² alana sahip parselin 5.500.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmaz daha kötü konumda yer aldığından %30 negatif şerefiye uygulanmıştır.

BİRİM ARSA SATIŞ DEĞERİ	490,00 m ²	11.224,49- TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM ARSA SATIŞ DEĞERİ	490,00 m ²	7.857,14- TL/m ²

3- Tin - Zey Gayrimenkul (Tel: 0 545 438 59 76)

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Ortaklar Mahallesinde, taşınmaza göre daha kötü konumda, 4 kat konut imarlı, 1.044 m² alana sahip parselin 6.950.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmaz daha iyi konumda yer aldığından %20 pozitif şerefiye uygulanmıştır.

BİRİM ARSA SATIŞ DEĞERİ	1.044 m ²	6.657,09- TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM ARSA SATIŞ DEĞERİ	1.044 m ²	7.988,51- TL/m ²

4- Sahibinden – Ömer Bey (Tel: 0538 351 38 00)

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Ortaklar Mahallesi'nde, taşınmazlara yakın konumda, parsel üzerinde inşa edilmekte olan yapıya benzer nitelikte, zemin katta 75 m² alanlı olarak pazarlanan, 60,00 m² alana dükkanın 875.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM DÜKKAN SATIŞ DEĞERİ	60 m ²	14.583,33-TL/m ²
----------------------------------	-------------------	-----------------------------

5- New Island Gayrimenkul (Tel: 0532 478 70 75)

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Ortaklar Mahallesi'nde, parsel üzerinde inşa edilmekte olan yapıya benzer nitelikte, zemin katta 335,00 m² alana sahip olarak pazarlanan, 280,00 m² alanlı olduğu düşünülen dükkanın 4.250.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM DÜKKAN SATIŞ DEĞERİ	300 m ²	15.178,57-TL/m ²
----------------------------------	--------------------	-----------------------------

6- Sahibinden – Ahmet Bey (Tel: 0546 295 84 80)

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Ortaklar Mahallesi'nde, parsel üzerinde inşa edilmekte olan yapıya benzer nitelikteki binada, zemin ve 3 normal katlı binanın 1. katında konumlu, 80 m² alana sahip 2 oda 1 salon şeklinde düzenlenmiş dairenin 847.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmaz daha kötü konumda yer aldığından %10 pozitif şerefiye uygulanmıştır.

BİRİM DAİRE SATIŞ DEĞERİ	80 m ²	10.587,50-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM DAİRE SATIŞ DEĞERİ	80 m ²	11.646,25-TL/m ²

7- Güllü İnşaat (Tel: 0532 260 84 74)

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Ortaklar Mahallesi'nde, taşınmaza yakın konumda, yeni inşa edilmiş zemin + 3 normal katlı binanın 3. normal katında konumlu, 4 oda 1 salon şeklinde düzenlenmiş, 125,00 m² alanlı çatı piyesli dairenin 1.650.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM DAİRE SATIŞ DEĞERİ	125 m ²	13.200,00-TL/m ²
---------------------------------	--------------------	-----------------------------

8- Sahibinden – Zahide Hanım (Tel: 0555 180 27 22)

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Ortaklar Mahallesi'nde, taşınmaza yakın konumda, yeni inşa edilmiş zemin + 3 normal katlı binanın 3. normal katında konumlu, 3 oda 1 salon şeklinde düzenlenmiş, 115,00 m² alanlı dairenin 1.600.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM DAİRE SATIŞ DEĞERİ	115 m ²	13.913,04-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.

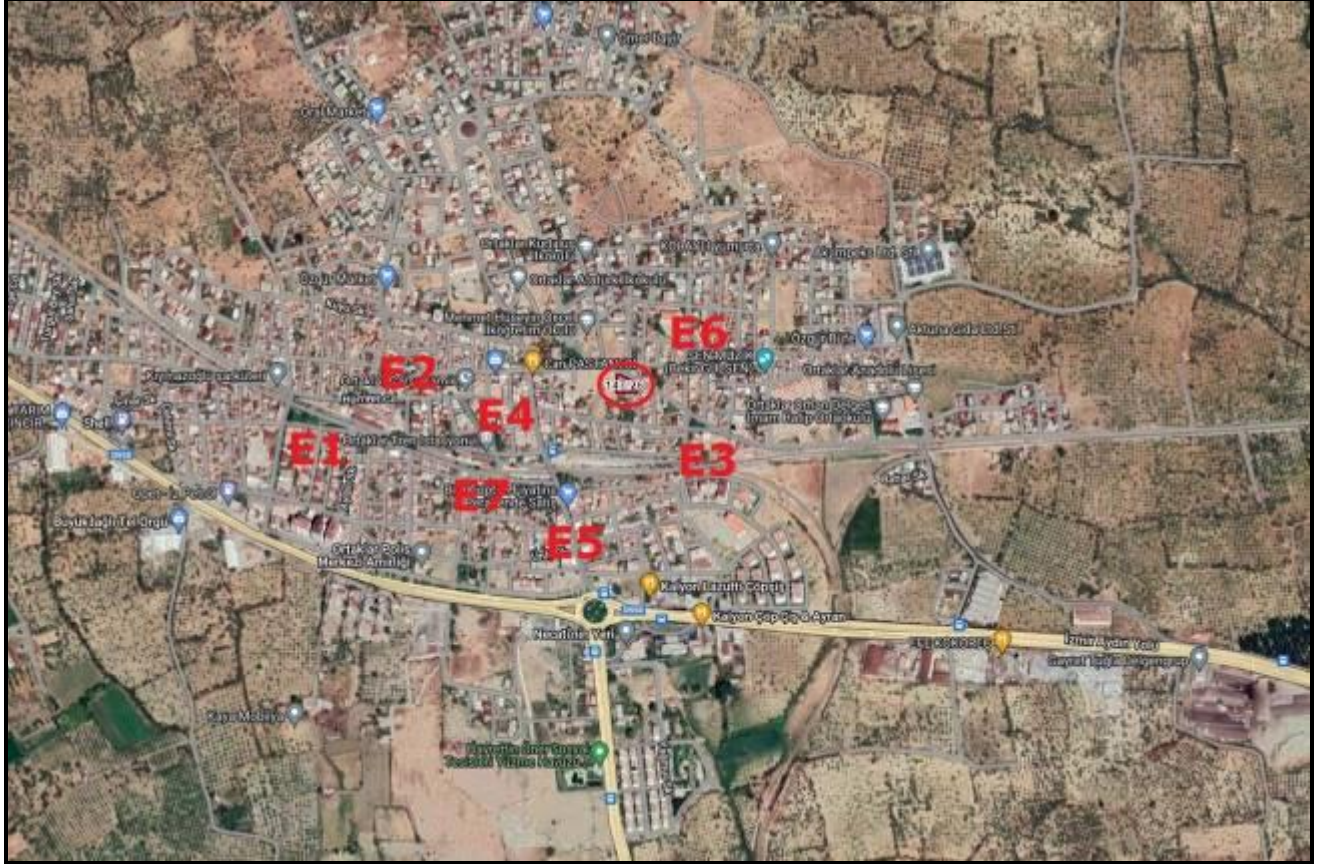
Taşınmazın birim satış değeri toplam arsa alanı üzerinden **7.400, -TL/m²** olarak belirlenmiştir.

Kdv Hariç Satış Değeri:

1.176,27 m² x 7.400, -TL/m² = **8.704.398,00 TL**

olarak hesaplanmıştır.

EMSAL KROKİSİ



4.18 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu parsel üzerinde değerleme tarihi ile yapı bulunmadığından kira değer tespiti çalışması yapılmamıştır.

4.19 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Germencik Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemede, değerleme konusu parsel üzerinde inşa edilecek olan yapılar ile ilgili 02.03.2022 tarih 16 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı ve 20.01.2022 tarihli Onaylı Mimari Proje bulunduğu görülmüştür.

Söz konusu proje ve yapı ruhsatına göre, parsel üzerinde A ve B Blok olarak adlandırılmış 2 bloktan oluşan yapı inşa edilecektir.

Yapı bodrum, zemin, 3 normal kat ve çatı piyesinden oluşmaktadır. Projeye göre A Blok 1. Giriş zemin katta 4 adet işyeri, 1. Normal katta 2 adet mesken, 2. Katta 2 adet mesken, 3. Katta 2 adet dubleks mesken, A Blok 2. Giriş 1. normal katta 1 adet mesken, 2. normal katta 1 adet mesken, 3. normal katta 1 adet dubleks mesken, B Blok 1. Giriş 1. normal katta 2 adet mesken, 2. normal katta 2 adet mesken, 3. normal katta 2 adet dubleks mesken, B Blok 2. Giriş 1. normal katta 2 adet mesken, 2. normal katta 2 adet mesken, 3. normal katta 2 adet dubleks mesken olmak üzere toplam 25 bağımsız bölümden oluşacaktır.

Mimari projesi ve yapı ruhsatına göre parsel üzerinde oluşacak bağımsız bölüm alanları ve inşaatın tamamlanması durumunda proje geliştirme yöntemiyle değer hesaplama tablosu aşağıdaki şekildedir.

Kat Karşılığı	20%
Arsa Alanı	1.176,27
TAKS	0
KAKS	0,00
Ortak Alan	29%
Ruhsat Alanı	5573,00

Yapı Birim Maliyeti
4.650,00 ₺
Proje Maliyeti
25.914.450,00 ₺

Konut Toplam Değeri		
Alanı	Adedi	m ² Birim Fiyatı
3115,00	1	11.398,44 ₺
Daire Toplam Değeri		
35.506.130,00 ₺		

Toplam Ciro		48.363.370,00 ₺
Arsa Sahibine Düşen Değeri		9.672.674,00 ₺
Proje Süresi		2
Proje Riski	5%	483.633,70 ₺
Finansman Maliyeti	5%	483.633,70 ₺
Arsa Değeri		8.705.406,60 ₺
Arsa m² birim Fiyatı		7.400,86 ₺

Dükkan Toplam Değeri		
Alanı	Adedi	m ² Birim Fiyatı
808,00	0	15.912,43 ₺
Dükkan Toplam Değeri		
12.857.240,00 YTL		
Dükkan Var mı?	EVET	

Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı	
Müteahhite maliyet	25.914.450,00 ₺
Müteahhit Geliri	38.690.696,00 ₺
Kar /Zarar	12.776.246,00 ₺
Karlılık Oranı	0,3302

Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı	
Arsayı satın alarak proje bedeli	34.619.856,60 ₺
Müteahhit karı	13.743.513,40 ₺
Karlılık Oranı	0,3970

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 üzerine imar durumuna uygun şekilde zemin katı ticari, normal katları konut nitelikli yapı inşa edilmesi olacağı kanaatine varılmıştır.

4.22 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme tarihi itibarı ile söz konusu taşınmazlar tek malike aittir. Bağımsız bölümlere arsa payı değerleri ve mevcut inşaat yapı değerleri takdir edilmiştir.

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

Germencik Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemede, değerlendirme konusu parsel üzerinde inşa edilmekte olan yapılar ile ilgili 02.03.2022 tarih 16 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı ve 20.01.2022 tarihli Onaylı Mimari Proje bulunduğu görülmüştür. Söz konusu projeye göre oluşacak yapıların satışa esas değeri ve çıplak arsa değeri hesaplaması Proje Geliştirme Yöntemi'yle yapılmıştır.

Söz konusu parsel üzerinde değerlendirme tarihi itibarı ile herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Değerleme konusu parsel için düzenlenmiş 20.01.2022 tarihli mimari proje ve 02.03.2022 tarih 16 sayılı Yapı Ruhsatı bulunduğu görülmüş olup, değerlendirme tarihi itibarı ile projesine uygun şekilde inşaatına başlanmış olan, 2 bloktan oluşan yapı bulunmaktadır.

Yerinde yapılan incelemede kaba inşaat zemin kat seviyesine gelindiği görülmüş olup, tamamlanma oranı %23,22 olarak tespit edilmiştir.

Taşınmazlara arsa payı değeri ve inşaatın mevcut haliyle olan yapı değerleri hesaplanarak bağımsız bölüm değerleri takdir edilmiştir.

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 Proje Geliştirme 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	PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI DEĞERİ	UYUMLAŞTIRILMIŞ ARSA DEĞERİ (TL)
8.704.398,00 TL	8.705.406,60 TL	8.700.000,00 TL

ARSA DEĞERİ	8.700.000,00 TL
YAPI DEĞERİ	6.017.335,29 TL
TOPLAM	14.717.335,29 ~ 14.720.000,00 TL

Toplam değer bağımsız bölümlere arsa payları oranında dağıtılarak bağımsız bölüm natamam değerlerine ulaşılmıştır.

BLOK	GİRİŞ	KAT	BB NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI			BAĞIMSIZ BÖLÜM NATAMAM DURUM DEĞERLERİ (KDV HARİÇ) (TL)
A	1	1	1	MESKEN	36	/	1176	450.612,24
A	1	1	2	MESKEN	36	/	1176	450.612,24
A	1	2	3	MESKEN	36	/	1176	450.612,24
A	1	2	4	MESKEN	36	/	1176	450.612,24
A	1	3	5	DUBLEKS MESKEN	50	/	1176	625.850,34
A	1	3	6	DUBLEKS MESKEN	54	/	1176	675.918,37
A	1	ZEMİN	7	DÜKKAN	70	/	1176	876.190,48
A	1	ZEMİN	8	DÜKKAN	64	/	1176	801.088,44
A	1	ZEMİN	9	DÜKKAN	78	/	1176	976.326,53
A	1	ZEMİN	10	DÜKKAN	44	/	1176	550.748,30
A	2	1	1	MESKEN	36	/	1176	450.612,24
A	2	2	2	MESKEN	36	/	1176	450.612,24
A	2	3. KAT VE ÇATI	3	DUBLEKS MESKEN	54	/	1176	675.918,37
B	1	1	1	MESKEN	40	/	1176	500.680,27
B	1	1	2	MESKEN	38	/	1176	475.646,26
B	1	2	3	MESKEN	40	/	1176	500.680,27
B	1	2	4	MESKEN	38	/	1176	475.646,26
B	1	3. KAT VE ÇATI	5	DUBLEKS MESKEN	50	/	1176	625.850,34
B	1	3. KAT VE ÇATI	6	DUBLEKS MESKEN	48	/	1176	600.816,33
B	2	1	1	MESKEN	42	/	1176	525.714,29
B	2	1	2	MESKEN	46	/	1176	575.782,31
B	2	2	3	MESKEN	42	/	1176	525.714,29
B	2	2	4	MESKEN	46	/	1176	575.782,31
B	2	3. KAT VE ÇATI	5	MESKEN	48	/	1176	600.816,33
B	2	3. KAT VE ÇATI	6	MESKEN	68	/	1176	851.156,46
TOPLAM								14.720.000,00

5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Yapılan değerleme çalışması sonucu SPK Mevzuatı uyarınca değerleme raporunda yer alması gereken asgari bilgiler rapor içerisinde bulunmaktadır.

5.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında riskli yapı beyanı bulunmakta olup değerleme tarihi itibari ile beyana konu yapılar yıkılmış olup 02.03.2022 tarih 16 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı'na konu inşaat başlamış ve kat irtifakı kurulmuştur.

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

Taşınmazın yukarıda belirtilen özellikleri göz önünde bulundurulduğunda "Satılabilir ve projeye göre inşaat tamamlandığı takdirde 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, 147 Ada 26 Parsel sayılı, 1.176,27 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan, A Blok'ta 4 adet "Dükkan", 3 Adet "Dubleks Mesken" ve 6 adet "Mesken" nitelikli, B Blok'ta 8 adet "Mesken" ve 4 adet "Dubleks Mesken" nitelikli taşınmazların 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, natamam durum toplam değerlerinin;

KDV Hariç Piyasa Değerinin;

14.720.000, -TL (Ondörtmilyonyediyüzüymibin Türk Lirası)

KDV Dahil Piyasa Değerinin;

17.369.600, -TL (Onyedimilyonüçyüzaltmışdokuzbinaltıyüz 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