REHBER®

GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

PENGUEN®

PENGUEN GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

BURSA İLİ / NİLÜFER İLÇESİ / İRFANİYE MAHALLESİ

2131 PARSEL – 838 PARSEL – 7738 ADA 11 PARSEL –

7742 ADA 2 PARSEL

GÖKÇEKÖY MAHALLESİ / 544 PARSEL

DEĞERLEME RAPORU

2025/OZ/1001-1

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

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	PENGUEN GIDA SANAYİ A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	24.12.2024
GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ	Balkan Mahallesi, Mümin Gençoğlu Caddesi, No:1 Nilüfer / BURSA adresinde yer almaktadır.
RAPOR TARİHİ	21.01.2025
RAPOR NO	2025/OZ/1001-1
RAPORUN KONUSU	Mülkiyeti Penguen Gıda Sanayi Anonim Şirketi'ne ait olan; Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İrfaniye Mahallesi, 2131 numaralı parselde kayıtlı, 139.014,74 m^2 yüzölçümlü, Tek Katlı Betonarme Şoklama Ve Üretim Binası Konserve Mamul Deposu Şoklama Ve Ürün İşleme Ünitesi Sosyal Teknik Makina Dairesi Trafo Kazan Dairesi Malzeme Deposu nitelikli taşınmaz ile; Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İrfaniye Mahallesi, 7738 Ada 11 Parsel sayılı, 5.741,84 m^2 yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli taşınmaz, 838 parsel sayılı, 3.500,00 m^2 yüzölçümlü, "Tarla" nitelikli taşınmaz, 7742 Ada 2 Parsel sayılı, 2.984,92 m^2 yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli taşınmaz ve Gökçeköy Mahallesi, 544 parsel sayılı, 3.300,00 m^2 yüzölçümlü "Tarla" nitelikli taşınmazın piyasa değerinin tespiti.
TAPU İNCELEMESİ	24.12.2024 tarihinde, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgelerine göre değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan takyidatlar 3.5 başlığında belirtilmiştir.
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazların imar durumları ile ilgili detaylı bilgiler 3.3 İmar Bilgileri başlığında belirtilmiştir.

KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
PİYASA DEĞERİ	**KDV Hariç Toplam Yasal Durum Piyasa Değeri; 3.806.385.000,00 TL** **(**Üçmilyarsekizyüzaltımilyonüçyüzseksenbeşbin Türk Lirası**)** **KDV Dahil Toplam Yasal Durum Piyasa Değeri; 4.561.917.000,00 TL** **(**Dörtmilyarbeşyüzaltmışbirmilyondokuzyüzonyedibin 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.

Vatan Caddesi Emlak Bankası Konutları A3 Blok Kat:1 Daire:6 FATİH / İSTANBUL
Tel: 0212 635 11 61 Faks: 0212 635 11 63 www.rehberdegerleme.com.tr - rehber@rehberdegerleme.com.tr

BÖLÜM 1

1.1 İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1
RAPOR BİLGİLERİ
1.1 İçindekiler
1.2 Rapor Tarihi ve Numarası
1.3 Raporu Hazırlayanlar
1.4 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
1.5 Değerleme Tarihi
1.6 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası
1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

BÖLÜM 2
ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER
2.1 Şirket Unvanı ve Adresi
2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar
2.4 Raporun Kapsamı

BÖLÜM 3
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri
3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar
3.3 İmar Bilgileri
3.4 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu
3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri
3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş
3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi
3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama
3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

BÖLÜM 4
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

4.7 Ruhsatlı Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirip Gerektirmediği Hakkında Bilgi
4.8 Değerleme Tarihi İtibari İle Gayrimenkulün Kullanım Amacı
4.9 Raporda Kullanılan Değer Tanımları
4.9.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)
4.9.2 Düzenli Likiditasyon Değeri
4.9.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)
4.10 Değerlemede Kullanılan Yöntemler
4.10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
4.10.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı
4.10.3 Maliyet Yaklaşımı
4.10.4 Geliştirme Yaklaşımı
4.11 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
4.12 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
4.13 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
4.14 Nakit/Gelir Akımları Analizi
4.15 Maliyet Oluşumları Analizi
4.16 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri
4.17 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi
4.18 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
4.19 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
4.20 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
4.21 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
4.22 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
4.23 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları
4.24 KDV Konusu

BÖLÜM 5
ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ
5.1 Farklı Değerleme Metotlarının Analizi, Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler
5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri
5.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı
5.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı

BÖLÜM 6
SONUÇ
6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
6.2 Nihai Değer Takdiri

EKLER: 1- TAKBİS Belgeleri 2- Tapu Suretleri
3- Yapı Kullanma İzin Belgesi 4- İşletme Belgeleri
5- Vaziyet Planı 6- Üst Hakkı Sözleşmesi
7- Taşınmaz Fotoğrafları 8- Lisans Belgeleri

1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Penguen Gıda Sanayi Anonim Şirketi'nin talebine istinaden, şirketimiz tarafından 21.01.2025 tarihinde, 2025/OZ/1001-1 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 24.12.2024 tarihinde çalışmalara başlamış, 21.01.2025 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 24.12.2024 tarihinde Penguen Gıda Sanayi Anonim Şirketi'nin yazılı değerleme talebi doğrultusunda 24.12.2024 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileşmiştir. 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 2025/OZ/1001-1 numaralı rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmî Gazetede yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" (III-62.3) hükümleri ile kurulun kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili tarafımızca 28.02.2020 tarihinde 2020/OZ/1125 rapor numaralı değerleme raporu ve 07.03.2022 tarihinde 2022/OZ/1054 numaralı, 03.02.2023 tarihinde 2023/OZ/3001 numaralı, 11.01.2024 tarihinde 2023/OZ/3331-1 değerleme raporu hazırlanmış olup raporlarda belirtilen değerler aşağıdaki şekildedir.

2020/OZ/1125 Numaralı Rapor

KDV Hariç Toplam Piyasa Değeri;
228.905.000, -TL (İkiyüzyirmisekizmilyondokuzyüzbeşbin Türk Lirası**)**

KDV Dahil Piyasa Değeri;
270.107.900, -TL (İkiyüzyetmişmilyonyüzyedibindokuzyüz Türk Lirası**)**

2022/OZ/1054 Numaralı Rapor

KDV Hariç Piyasa Değeri;
563.423.000,00 TL (Beşyüzaltmışüçmilyondörtyüzyirmiüçbin Türk Lirası**)**

KDV Dahil Piyasa Değeri;
664.839.140,00 TL
(Altıyüzaltmışdörtmilyonsekizyüzotuzdokuzbinyüzkırk Türk Lirası**)**

2023/OZ/3001 Numaralı Rapor

KDV Hariç Yasal Durum Piyasa Değeri;
1.397.305.000,00 TL (Birmilyarüçyüzdoksanyedimilyonüçyüzbeşbin Türk Lirası**)**

KDV Dahil Yasal Durum Piyasa Değeri;
1.648.819.900,00 TL
(Birmilyaraltıyüzkırksekizmilyonsekizyüzondokuzbindokuzyüz Türk Lirası**)**

2023/OZ/3331-1 Numaralı Rapor

KDV Hariç Toplam Yasal Durum Piyasa Değeri;
2.530.025.000,00 TL (İkimilyarbeşyüzotuzmilyonyirmibeşbin Türk Lirası**)**

KDV Dahil Toplam Yasal Durum Piyasa Değerinin;
3.036.030.000,00 TL (Üçmilyarotuzaltımilyonotuzbin Türk Lirası**)**

BÖLÜM 2

ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Rehber Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Karagümrük Mahallesi, Vatan Caddesi, Emlak Bankası Konutları, A3 Blok, No:74, Daire:6, Fatih/İstanbul adresinde, 11.08.2010 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerleme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, resmi, özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye'de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerleme hizmeti vermektedir. Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurul Karar Organı'nın 23.03.2012 tarih ve 10/342 sayılı toplantısında alınan karar gereğince SPK mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiştir.

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Penguen Gıda Sanayi Anonim Şirketi 1988 yılında Bursa'da 7.500 m^2 alanda kurulmuştur. Başlarda tamamen ihracat amacıyla kurulan Penguen Gıda, 1996 yılında yurtiçi pazarına yönelmiştir. Penguen Gıda günümüz itibariyle 150.000 m^2 arazi üzerinde 75.000 m^2 kapalı alanda üretim faaliyetine devam etmektedir.

Penguen Gıda bugün, yüzde 70'i sözleşmeli ekim olmak üzere yaklaşık 10 bin çiftçiden oluşan ve 40 bin dekar alanı kapsayan ekim alanında, %100 yerli üretim üzerine faaliyet göstermektedir.

Şirketin son 3 yıl ortalama üretim tonajı baz alındığında yılda yaklaşık 50.000 ton meyve ve sebze mamulü üretimi gerçekleştirmekte olup, bu tonajın yaklaşık

%45 ‘i turşu, %30‘u dondurulmuş, %20 ‘si konserve, %5‘i reçel ürün gruplarına aittir.

Penguen Gıda konserve gıda üretimi sektöründe olup satışlarının %50’sini yurt dışında 35 adet ülkeye gerçekleştirmektedir.

Türk Ekonomi Bankası (TEB) öncülüğünde gerçekleştirilen 2017 yılında Anadolu’nun En Büyük 500 Şirketi Araştırmasında Penguen Gıda, istihdamını en çok arttıran şirketler kategorisinde 4’üncü olmuştur.

ISO’nun 1000 Büyük Sanayi Kuruluşu 2018 sıralamasında şirket 984. Sırada, (BTSO’nun “Bursa’daki En Büyük 250 Firma” 2018 sıralamasında 144. Sırada ve aynı raporun gıda tarım ve hayvancılık sektörü sırlamasında 17. Sırada, ayrıca UİB 2017 yılı verilerine göre de sektör ihracatında 3. sırada yer almıştır. Türkiye İtibar Akademisi tarafından 2021 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi ve Bursa Teknik Üniversitesi tarafından bu yıl 10’uncusu gerçekleştirilen Türkiye İtibar Endeksi Araştırması’nın sonuçlarına göre “İşlenmiş Gıda” alanında Türkiye’nin En İtibarlı Markaları arasında ilk 10‘a girmiştir. BTSO‘nun “Bursa’daki En Büyük 250 Firma” 2022 sıralamasında 123. Sırada ve aynı raporun gıda tarım ve hayvancılık sektörü sırlamasında 12. Sırada, ayrıca UİB 2021 yılı verilerine göre de sektör ihracatında 2. sırada yer almıştır”

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

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

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

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

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

2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4 Raporun Kapsamı

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

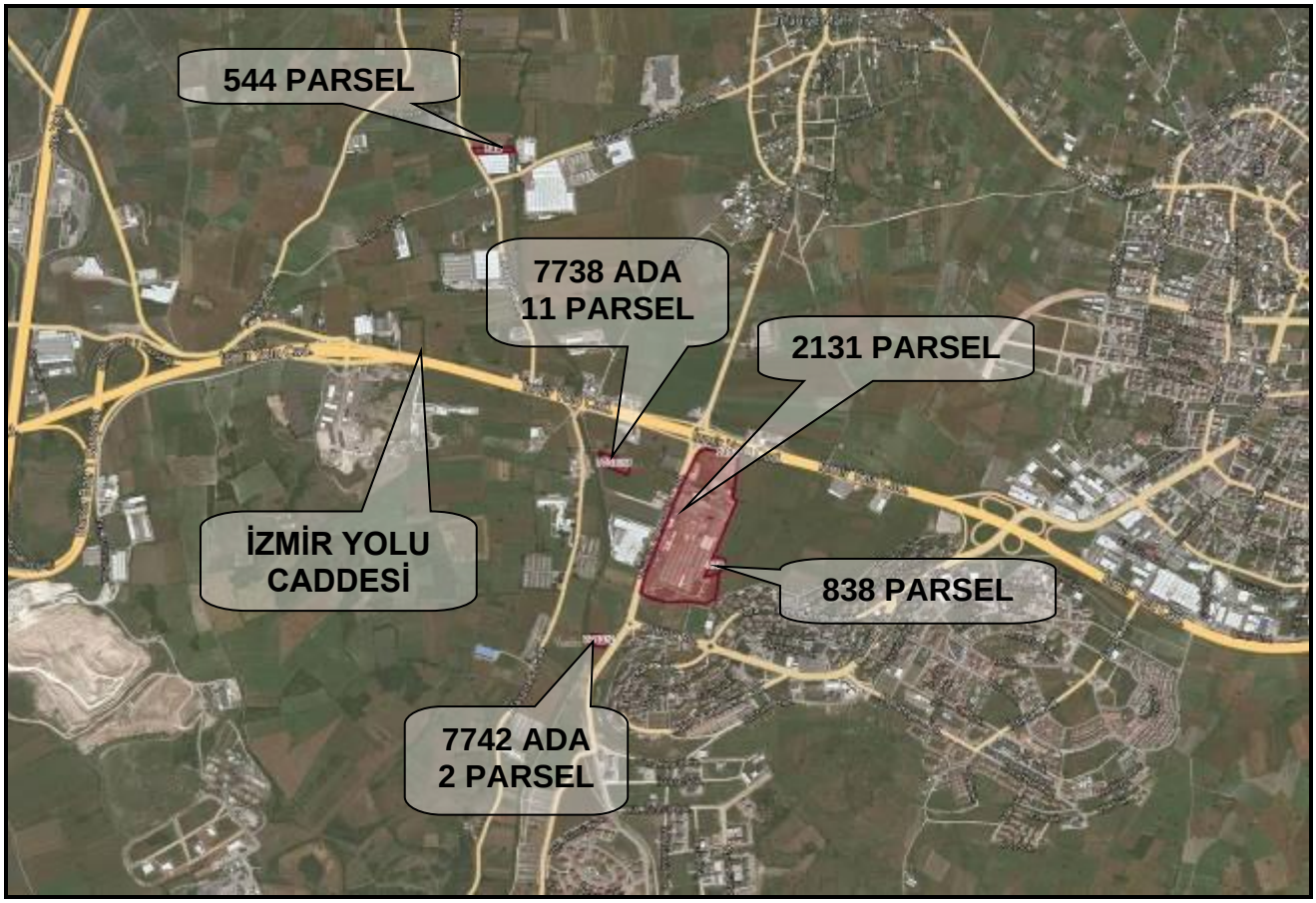
BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

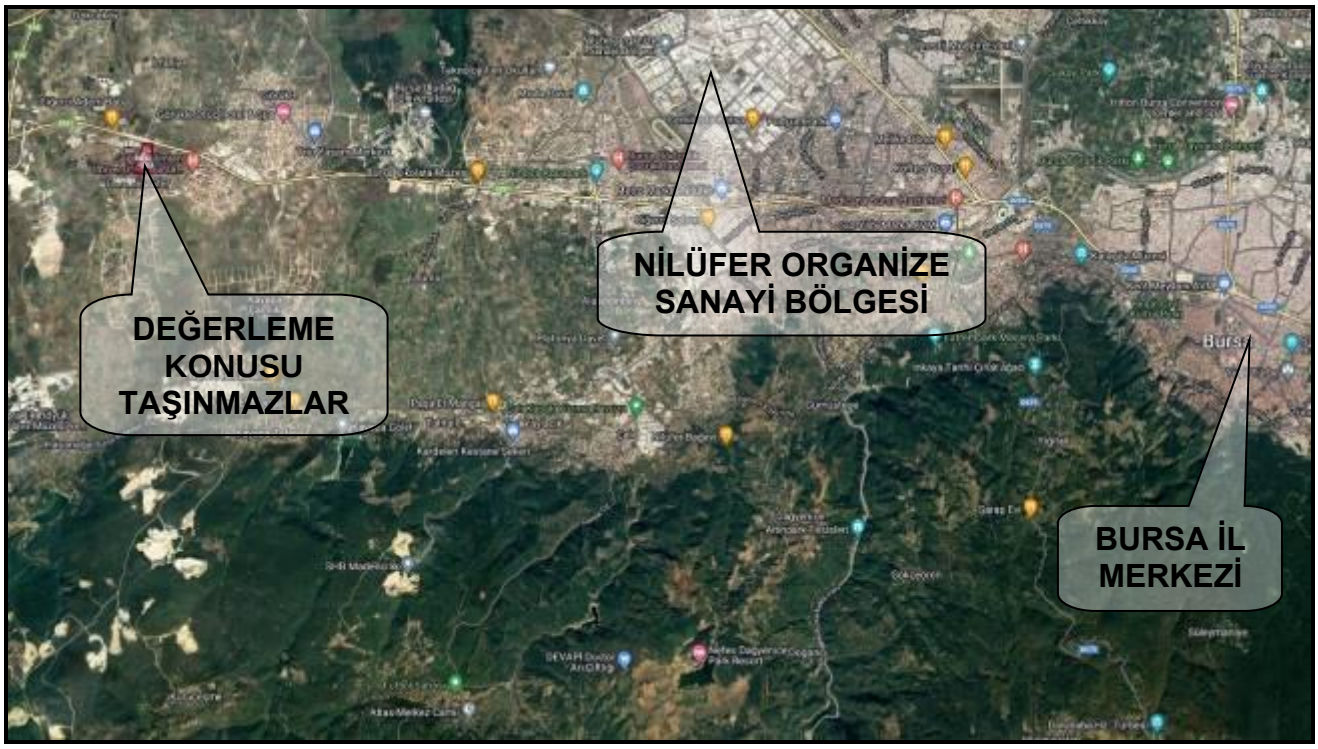
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

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

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


544 PARSEL
7738 ADA
11 PARSEL
2131 PARSEL
İZMİR YOLU
CADDESİ
838 PARSEL
7742 ADA
2 PARSEL

544 PARSEL



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

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

3.3. İmar Bilgileri

Nilüfer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 20.01.2025 tarihli yazısında **2131** sayılı parselin 1/5000 Ölçekli Görükle Nazım İmar Planı kapsamında "Tali İş Merkezleri Alanı, İlköğretim Tesisleri Alanı, Sağlık Tesis Alanları, Kültürel Tesis Alanları, Belediye Hizmet Alanları, Kapalı ve Açık Semt Spor Alanları, Park Alanları, Kısmen Orta Yoğunlukta Konut Alanları ve Kısmen Karayolu" alanlarında kaldığının belirtildiği tespit edilmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 20.01.2025 tarihli yazısında **544** sayılı parselin 1/5000 Ölçekli Görükle Nazım İmar Planı kapsamında "Tarım Alanları, Kısmen Dere Alanı ve Dere Taşkın Alanları"nda kalmakta olup "Bu alanlarda Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın 6.2.4. Tarım Alanları başlıklı plan hükümleri geçerli olup, 6.2.4.1.21 Tarım ve Hayvancılığı Geliştirme (tarımsal amaçlı sanayi) alanları hükümleri uygulanmaz" denilmektedir.

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 20.01.2025 tarihli yazısında **838** sayılı parselin 1/5000 Ölçekli Görükle Nazım İmar Planı'nda kısmen Tali İş Merkezi, kısmen Park, kısmen Kapalı ve Açık Semt Spor Alanı'nda kalmakta olduğu belirtilmiştir.

Değerleme konusu 2131, 544 ve 838 sayılı parseller henüz imar uygulaması görmemiş olup, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarının hazırlanması sonrasında 18. Madde uygulamasına tabi olacakları düşünülmektedir. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 20.01.2025 tarihli yazısında taşınmazların 1/5000 Ölçekli Görükle Nazım İmar Planı kapsamında kaldığı belirtilmiş olup "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 7. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendinde "Mekansal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ile Nazım İmar Planları üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılamaz." ifadesi yer almaktadır.

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

3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

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

3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

İLİ	BURSA	**PAFTA**	H21c02d1b
İLÇESİ	NİLÜFER	**ADA**	7738
MAHALLESİ	İRFANİYE	**PARSEL**	11
SOKAK/MEVKİİ	-	**TARİH / YEVMİYE**	11.01.2018 / 1404
YÜZÖLÇÜMÜ	5.741,84 m²	**CİLT / SAYFA**	34 / 3327
ANA TAŞINMAZ VASFI	ARSA		
MALİK	PENGUEN GIDA SANAYİ A.Ş. (1/1)		
TAKYİDAT	24.12.2024 tarih ve saat 17:15'te Tapu Müdürlüğü'nden edinilen TAKBİS belgesine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.		

İLİ	BURSA	**PAFTA**	H21c02d1b
İLÇESİ	NİLÜFER	**ADA**	7742
MAHALLESİ	İRFANİYE	**PARSEL**	2
SOKAK/MEVKİİ	-	**TARİH / YEVMİYE**	11.01.2018 / 1404
YÜZÖLÇÜMÜ	2.984,92 m²	**CİLT / SAYFA**	34 / 3340
ANA TAŞINMAZ VASFI	ARSA		
MALİK	PENGUEN GIDA SANAYİ A.Ş. (178180200/2741872889)		
TAKYİDAT	24.12.2024 tarihinde 17:17'de Tapu Müdürlüğü'nden edinilen TAKBİS belgesine göre Penguen Gıda'ya ait hisse üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.		

İLİ	BURSA	**PAFTA**	H21c02d
İLÇESİ	NİLÜFER	**ADA**	0
MAHALLESİ	İRFANİYE	**PARSEL**	838
SOKAK/MEVKİİ	KARAÇALILIK	**TARİH / YEVMİYE**	13.05.1996 – 2591
YÜZÖLÇÜMÜ	3.500,00m²	**CİLT / SAYFA**	9 / 838
ANA TAŞINMAZ VASFI	TARLA		
MALİK	PENGUEN GIDA SANAYİ A.Ş. (1/1)		
TAKYİDAT	Web Tapu portaldan elektronik ortamda 24.12.2024 tarih ve saat 17:13 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidat bulunmaktadır. *Beyanlar Hanesinde:* -Diğer (Konusu: "Parsel Büyükova Koruma Alanı içerisindedir. Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 SK kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz") Tarih: 23/05/2023 Sayı: 8853045 (24.05.2023 tarih, 32117 yevmiye)		

İLİ	BURSA	**PAFTA**	H21c02a
İLÇESİ	NİLÜFER	**ADA**	0
MAHALLESİ	GÖKÇEKÖY	**PARSEL**	544
SOKAK/MEVKİİ	PAMUK TARLALAR	**TARİH / YEVMİYE**	13.01.1989 / 139
YÜZÖLÇÜMÜ	3.300,00m²	**CİLT / SAYFA**	6 / 543
ANA TAŞINMAZ VASFI	TARLA		
MALİK	PENGUEN GIDA SANAYİ A.Ş. (1/1)		
TAKYİDAT	Web Tapu portaldan elektronik ortamda 24.12.2024 tarih ve saat 17:14 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidat bulunmaktadır. *Beyanlar Hanesinde:* - Diğer (Konusu: "Parsel Büyükova Koruma Alanı içerisindedir. Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 SK kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz") Tarih: 23/05/2023 Sayı: 8853045 (24.05.2023 tarih, 32117 yevmiye) -6200 Sayılı Kanun'un Ek 9. Maddesi gereğince arazi toplulaştırma kapsamındadır. (13.08.2020 tarih, 35159 yevmiye)		

İLİ	BURSA	**PAFTA**	H21c02d
İLÇESİ	NİLÜFER	**ADA**	0
MAHALLESİ	İRFANİYE	**PARSEL**	2131
MEVKİİ	KARA ÇALILIK	**TARİH / YEVMİYE**	28.02.2020 / 10869
YÜZÖLÇÜMÜ	139.014,74 m²	**CİLT / SAYFA**	26 / 2571
ANA TAŞINMAZ VASFI	TEK KATLI BETONARME ŞOKLAMA VE ÜRETİM BİNASI KONSERVE MAMUL DEPOSU ŞOKLAMA VE ÜRÜN İŞLEME ÜNİTESİ SOSYAL TEKNİK MAKİNA DAİRESİ TRAFO KAZAN DAİRESİ MALZEME DEPOSU		
MALİK	PENGUEN GIDA SANAYİ A.Ş. (1/1)		
TAKYİDAT	Web Tapu portaldan elektronik ortamda 24.12.2024 tarih ve saat 17:17 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidat bulunmaktadır. *Beyanlar Hanesinde:* - 63 Kalemden İbaret Toplam 1.025.938.000 TL Kıymetinde Teferruat.27/06/1990 Y:2182 (27.06.1990 tarih, 2182 yevmiye) *Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:* - A M: Planında Gösterilen 377.13 m² Saha Üzerinde TEK Genel Müdürlüğü Lehine Daimi İrtifak Hakkı. (17.06.1992 tarih, 2551 yevmiye) Rehinler Hanesinde: - Denizbank A.Ş. lehine 1/0 derecede 200000000.00 TL bedelle 25.02.2022 tarih, 14436 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. - Denizbank A.Ş. lehine 2/0 derecede 100000000.00 TL bedelle 08.08.2022 tarih, 57708 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. - Denizbank A.Ş. lehine 3/0 derecede 10000000.00 EUR bedelle 21.08.2023 tarih, 51833 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. - Denizbank A.Ş. lehine 4/0 derecede 100000000.00 TL bedelle 23.08.2023 tarih, 52474 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. - Denizbank A.Ş. lehine 5/0 derecede 23000000.00 EUR bedelle 02.08.2024 tarih, 45075 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.		

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilmekte olan proje bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

"Enerji Kimlik Belgesi" uygulaması için Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğinin Geçici 4. maddesinin birinci fıkrası gereğince 01 Ocak 2011 tarihinden sonra yapı ruhsatı alan binalar yeni bina, bu tarihten önce yapı ruhsatı alan binalar mevcut bina olarak değerlendirilmektedir.

1989 yılında Yapı Kullanma İzin Belgesi alan söz konusu taşınmazlar mevcut bina olarak değerlendirilmekte olup Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Bursa İli;
Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık dördüncü şehridir. 2023 itibarıyla 3.214.571 nüfusa sahiptir. 2016 Dünya Yaşanabilir Şehirler sıralamasında Dünya'da 28. Türkiye'de 1. sırada yer almaktadır. Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara bölümünde, 40° batı boylam ve 29° kuzey enlem daireleri arasında yer alır.

Eski adı Hüdavendigâr'dır. Kuzeyinde Marmara Denizi ve Yalova, kuzeydoğuda Kocaeli ve Sakarya, doğuda Bilecik, güneyde Kütahya ve batıda Balıkesir illeri ile çevrilidir.

Ekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biri olan Bursa doğal ve tarihsel zenginlikleriyle de önem taşır. Bursa'da en çok Osmanlı İmparatorluğu'nun kuruluş dönemine ait tarihî eserlerin bulunmasının sebebi ise, Bursa'nın Osmanlı Devleti'nin ilk başkenti olmasıdır.

Bursa alışveriş merkezleri, parkları, müzeleri ve çarşısıyla bölgede öne çıkar. Ayrıca Bursa Marmara bölgesinin İstanbul'dan sonra gelen ikinci büyük şehridir. Türkiye'nin en önemli birkaç sanayi kentinden biridir. Şehir İstanbul'dan sonra en büyük ikinci ihracatı gerçekleştirmektedir.

Bursa, sanayi istatistiklerine göre Türkiye'nin en büyük sanayi kenti ve otomotiv üretim merkezidir.

CNN International tarafından Türkiye'nin Detroit'i yakıştırması yapılmıştır. Tofaş-Fiat, Renault, Bosch, Peugeot, Karsan Otomotiv, binek otomobil ve ticari araçlar ile Cobra Güleryüz otobüs fabrikaları Bursa'da bulunmaktadır.

Bursa'nın otomotiv sanayinin Türkiye'de merkezi olmasından dolayı kurulan Bursa Otomobil Müzesi yine bu şehirde bulunmaktadır. Bursa, 1987 yılında çıkarılan 3391 sayılı kanun ile büyükşehir unvanı kazandı.

Genelde ılıman bir iklime sahiptir. Ancak, iklim bölgelere göre de değişiklik göstermektedir. Kuzeyde Marmara Denizinin yumuşak ve ılık iklimine karşılık güneyde Uludağ'ın sert iklimi ile karşılaşılmaktadır.

İlin en sıcak ayları Temmuz - Ağustos, en soğuk ayları ise Aralık- Ocak'tır. 52 yıllık gözlem süresi itibarı ile yıllık ortalama yağış miktarı 70,6 cm.dir. İlde ortalama nispi nem %69 civarındadır.

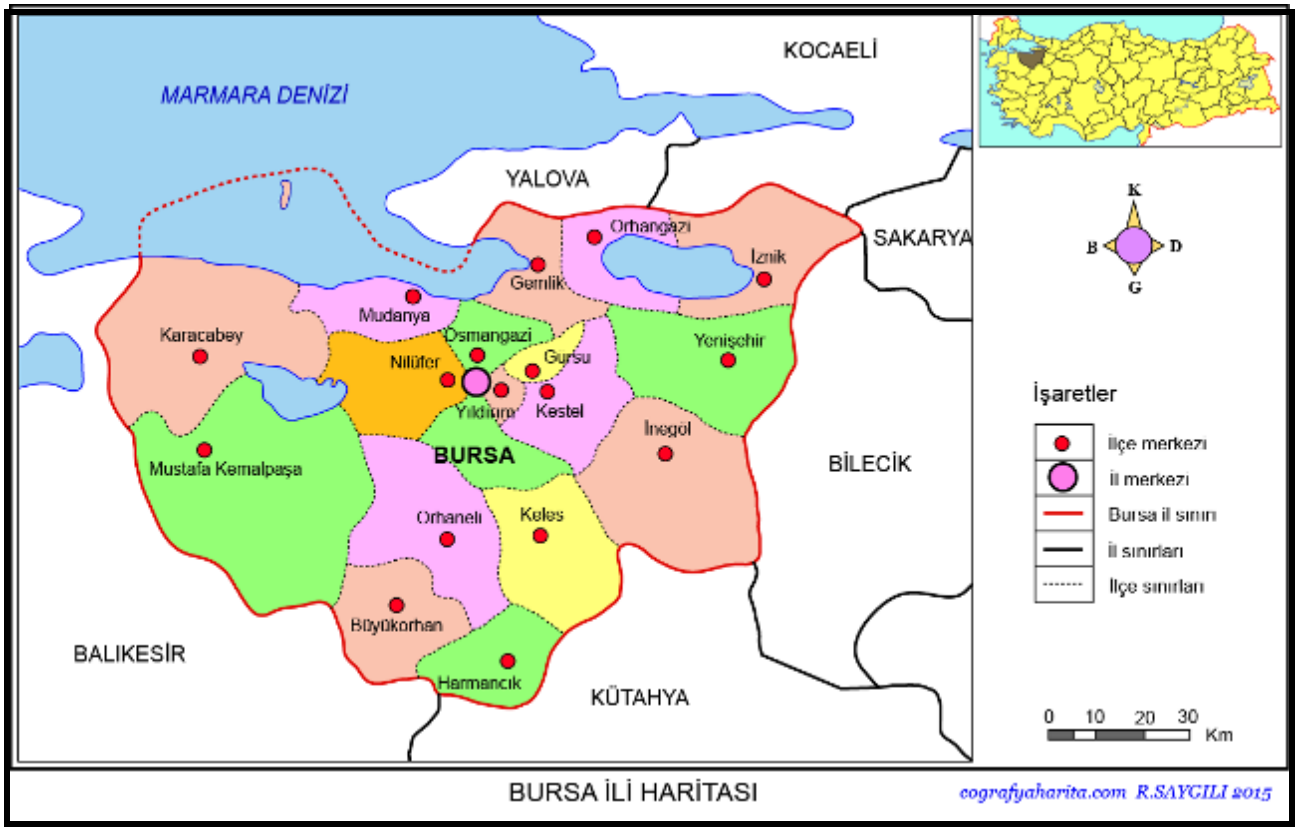
Nilüfer İlçesi

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

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

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

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



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

Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

FED Aralık ayında politika faizini beklentiler paralelinde 25 baz puan indirirken, projeksiyonlar Fed üyelerinin 2025'te iki faiz indirimi öngördüğüne işaret etti.

ABD'de Kasım'da manşet TÜFE aylık ve yıllık bazda ivme kazansa da çekirdek kişisel tüketim harcamaları fiyat endeksi beklentilerin altında artış kaydetti.

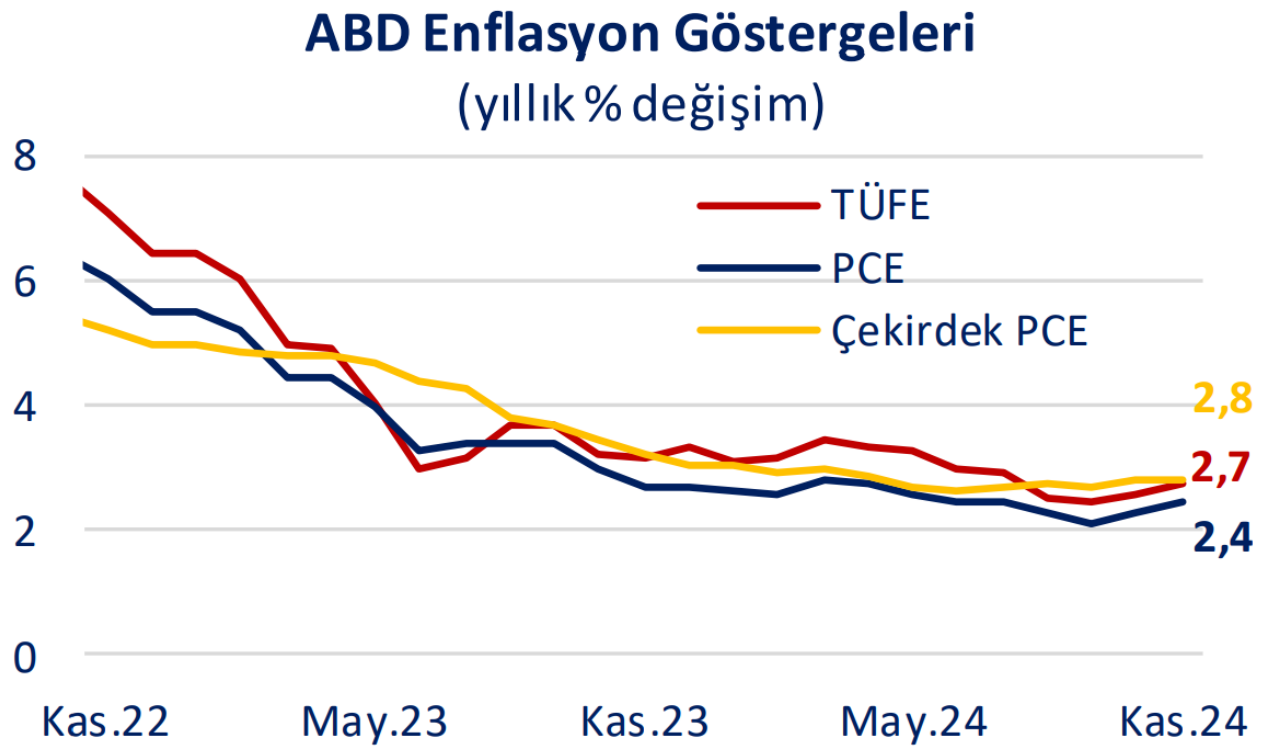
Siyasi gelişmelerin gündemde öne çıktığı Euro Alanı'nda, ECB gösterge niteliğindeki faiz oranlarını beklentiler paralelinde 25 baz puan indirdi. ECB Başkanı Lagarde enflasyonu orta vadede sürdürülebilir bir şekilde %2'ye getirmeye çok yakın olduklarını ifade etti.

Aralık'ta Çin, Japonya ve İngiltere merkez bankaları politika faizlerinde değişikliğe gitmedi. Çin'de açıklanan veriler reel sektöre ilişkin olumlu sinyaller verse de tüketimdeki zayıf seyrin sürdüğünü gösterdi.

Küresel risk iştahı Fed toplantısının ardından baskı altında kalırken, ABD dolarının güçlenmesi paralelinde emtia fiyatlarında genel bir düşüş gözlendi.

Aralık'ta piyasaların yakından takip ettiği veriler ABD ekonomisinin 2024 yılını güçlü bir görünümle tamamladığına, ancak iç talep ve arz dinamiklerinin ayrıştığına işaret etti. Yılın üçüncü çeyreğinde yıllıklandırılmış GSYH büyümesi nihai olarak 0,3 puan yukarı yönlü revizyonla %3,1 olarak güncellenirken, bu dönemde özel tüketim harcamalarının büyümeye katkısı 2,5 puana ulaştı. Ülkede perakende satışlar Kasım'da ivme kazanarak aylık bazda %0,7 artış kaydetti.

Ülkede Kasım ayına ilişkin manşet TÜFE artışı bir önceki aya göre bir miktar ivmelenerek aylık ve yıllık bazda sırasıyla %0,3 ve %2,7 düzeylerinde gerçekleşti. Beklentileri aşan ÜFE enflasyonu da aynı dönemlerde sırasıyla %0,4 ve %3,0 düzeylerine ulaştı. FED'in politikalarında belirleyici rol oynayan çekirdek kişisel tüketim harcamaları (PCE) fiyat endeksinin Kasım'da aylık (%0,1) ve yıllık (%2,8) bazda beklentilerin altında artması ise enflasyon görünümüne ilişkin iyimser beklentileri bir miktar destekledi.



Fed 18 Aralık'ta tamamlanan toplantısında politika faizini beklentiler paralelinde 25 baz puan indirerek %4,25-%4,50 aralığına çekti. Toplantının ardından yayımlanan karar metninde FED'in riskleri dikkatle izlediği yönündeki ifade enflasyonist baskıların halen devam ettiğine işaret ederken, indirim kararının oy birliğiyle alınmamış olması dikkat çekti. Fed üyelerinin 2025 yılsonu için çekirdek

Vatan Caddesi Emlak Bankası Konutları A3 Blok Kat:1 Daire:6 FATİH / İSTANBUL
Tel: 0212 635 11 61 Faks: 0212 635 11 63 www.rehberdegerleme.com.tr - rehber@rehberdegerleme.com.tr

PCE enflasyonu tahmini Eylül projeksiyonlarındaki %2,2 düzeyinden %2,5'e yükseldi. Bu çerçevede, Eylül projeksiyonlarda 2025 yılında 25'er baz puanlık dört faiz indirimi öngören Fed yetkililerinin bu tahminlerini ikiye revize ettikleri görüldü.

Euro Alanı'nda yılın üçüncü çeyreğine ilişkin nihai GSYH verileri nispeten olumlu bir görünüm sundu. Buna göre, bölgede çeyreklik bazda ekonomik büyüme %0,4 ile 2022'nin ikinci çeyreğinden bu yana en yüksek düzeyinde gerçekleşti. Bu dönemde yıllık GSYH büyümesi de %0,9 düzeyine ulaştı.

Aralık'ta bölgedeki siyasi gelişmeler piyasaların odağında yer aldı. Fransa'da 2025 yılı bütçesi için uzlaşma sağlanamaması, güven oylamasında Barnier hükümetinin düşmesiyle sonuçlandı. Buna karşılık, ilerleyen günlerde ülkede yeni bir hükümetin kurulması siyasi krizin derinleşmesini şimdilik önledi. Benzer şekilde, bölgenin en büyük ekonomisi Almanya'da da güvenoyu alamayan Scholz önderliğindeki mevcut hükümet düşerken, yeni yılın ilk aylarında erken genel seçimlerin gerçekleştirilmesi bekleniyor.

Çin'de Kasım ayı TÜFE verileri tüketim harcamalarındaki zayıf seyrin sürdüğünü gösterdi. Bu dönemde TÜFE endeksi aylık bazda %0,6 gerileyerek deflasyonun ikinci ayına taşındığını gösterirken, yıllık TÜFE enflasyonu %0,2 ile beklentilerin altında ve son 5 ayın en düşük seviyesinde kaydedildi. Kasım'da ülkenin toplam ithalatı, artış yönündeki tahminlere karşılık yıllık bazda %3,9 gerileyerek talep koşullarındaki zayıf görünümü teyit etti. Aynı dönemde Çinli bankalar tarafından verilen yeni kredi tutarının 580 milyar yuan ile piyasa beklentilerinin altında kalması, Çin Merkez Bankası tarafından geçtiğimiz aylarda açıklanan teşviklerin etkili olamadığına işaret etti. Konut sektöründe süregelen kriz paralelinde konut fiyatları Kasım ayında %5,7 ile yıllık bazda gerilemeye devam etti.

Aralık'ta ABD dolarının güçlenmesiyle kıymetli maden ve endüstriyel metal fiyatlarında genel bir düşüş gözlendi. Altının ons fiyatı ayı %1,1 düşüşle 2.625 USD düzeyinde tamamlarken, Londra Metal Borsası'nda bakır, alüminyum ve nikel fiyatları aynı dönemde sırasıyla %2,7, %1,9 ve %3,6 oranlarında geriledi. Aralık ayı boyunca dalgalı seyreden Brent türü ham petrolün varil fiyatı, ayın son günlerinde Çin'de açıklanan PMI verilerinin toparlanmaya işaret etmesiyle Aralık sonunda 74,6 düzeyine ulaştı. Böylece Brent petrol fiyatındaki aylık yükseliş oranı %2,3 oldu. Öte yandan, mevsimsel etkilerle doğalgaz tüketiminin artması nedeniyle Avrupa'da doğalgaz fiyatları Aralık'ta artış kaydetti. Rusya'nın 1 Ocak itibarıyla Ukrayna üzerinden Avrupa Birliği'ne doğalgaz sevkiyatını durdurması nedeniyle fiyatların ilerleyen dönemde de yükselmeye devam edebileceği değerlendiriliyor.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Takvim etkisinden arındırılmış verilere göre sanayi üretim endeksi Ekim ayında yıllık bazda %3,1 gerileyerek daralma trendini beşinci ayına taşıdı. Bu dönemde endeksin gerilemesinde imalat sanayii ile madencilik ve taş ocakçılığı sektörlerinde üretimin sırasıyla %3,3 ve %14,2 azalması etkili oldu. Elektrik, gaz, buhar ve iklimlendirme sektörünün üretimindeki %7,6'lık artış ise ana endeksteki gerilemeyi sınırlandırdı. İmalat sanayii altında faaliyet gösteren 24 sektörden 14'ünün üretiminde yıllık bazda kayıp yaşanırken, en sert düşüş %21,1 ile kok kömürü ve rafine edilmiş petrol ürünleri imalatı sektöründe gözlendi. Öte yandan, giyim eşyaları sektörünün üretimindeki %11'lik artış dikkat çekti. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış sanayi üretimi de Ekim'de aylık bazda %0,9 azaldı. Bu dönemde hizmet üretim endeksi ise aylık bazda %0,2 ile sınırlı bir artış kaydederken, yıllık bazda %2 oranında geriledi.

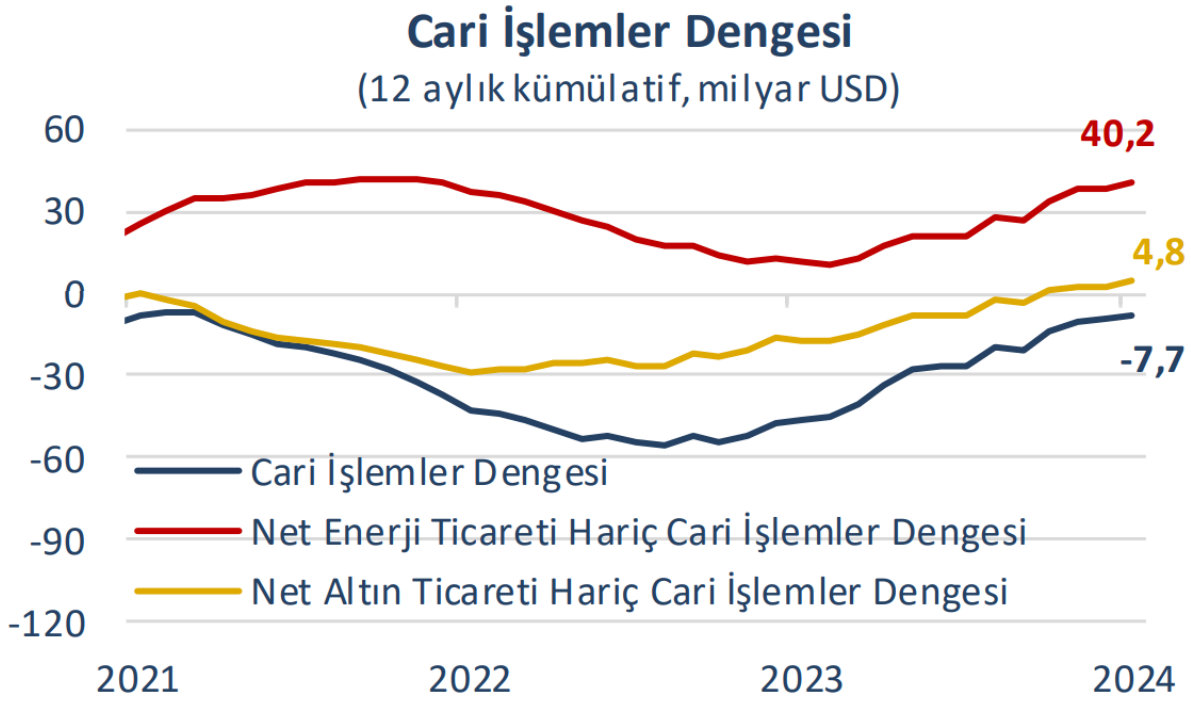
Mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Ekim'de aylık bazda 0,1 puan artarak %8,8 seviyesine yükseldi.

Konut fiyatlarındaki artış Kasım'da ivme kazandı. Kasım ayında konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %63,6 oranında artarak 153 bin adet oldu. Bu dönemde ipotekli konut satışlarındaki yıllık %315,7'lik hızlı artış dikkat çekse de bu satışların toplam konut satışları içindeki payı %14,2 ile sınırlı kalmaya devam etti. Ocak-Kasım döneminde de konut satışları yıllık bazda %16,4 oranında artarak 1,3 milyon adet oldu. Kasım ayında konut satışlarındaki canlı seyir paralelinde konut fiyatlarındaki artışın bir miktar ivme kazandığı gözlendi. Bu dönemde fiyatlar aylık bazda %2,8 ile TÜFE enflasyonunun üzerinde artış kaydetti. Böylece konut fiyatlarındaki yıllık nominal artış %29,4 düzeyine çıkarken, fiyatlardaki yıllık reel gerileme %12 düzeyine indi.

TÜİK tarafından yayımlanan dış ticaret istatistiklerine göre Ekim ayında ihracat geçen yılın aynı ayına kıyasla %3,1 artarak 23,5 milyar USD, ithalat ise değişim kaydetmeyerek 29,4 milyar USD düzeyinde gerçekleşti. Bu dönemde dış ticaret açığı yıllık bazda %10,5 daralarak 5,9 milyar USD oldu. Ekim'de ihracatın ithalatı karşılama oranı geçen yılın aynı dönemine kıyasla 2,4 puan artarak %79,9 seviyesinde gerçekleşti.

Cari işlemler hesabı, Ekim'de 1,9 milyar USD ile piyasa beklentilerinin üzerinde bir fazla verdi. Reuters anketine göre bu dönemde cari fazlanın 1,3 milyar USD olması bekleniyordu. Ekim'de dış ticaret açığında yıllık bazda kaydedilen düşüşün yanı sıra yolcu taşımacılığı ve seyahat gelirlerinde devam eden olumlu seyir cari işlemler hesabını destekleyen başlıca etkenler oldu. Böylece, Ocak-Ekim döneminde yıllık bazda %90,9 daralarak 3,3 milyar USD olan cari açık, 12 aylık kümülatif verilere göre 7,7 milyar USD düzeyine indi.

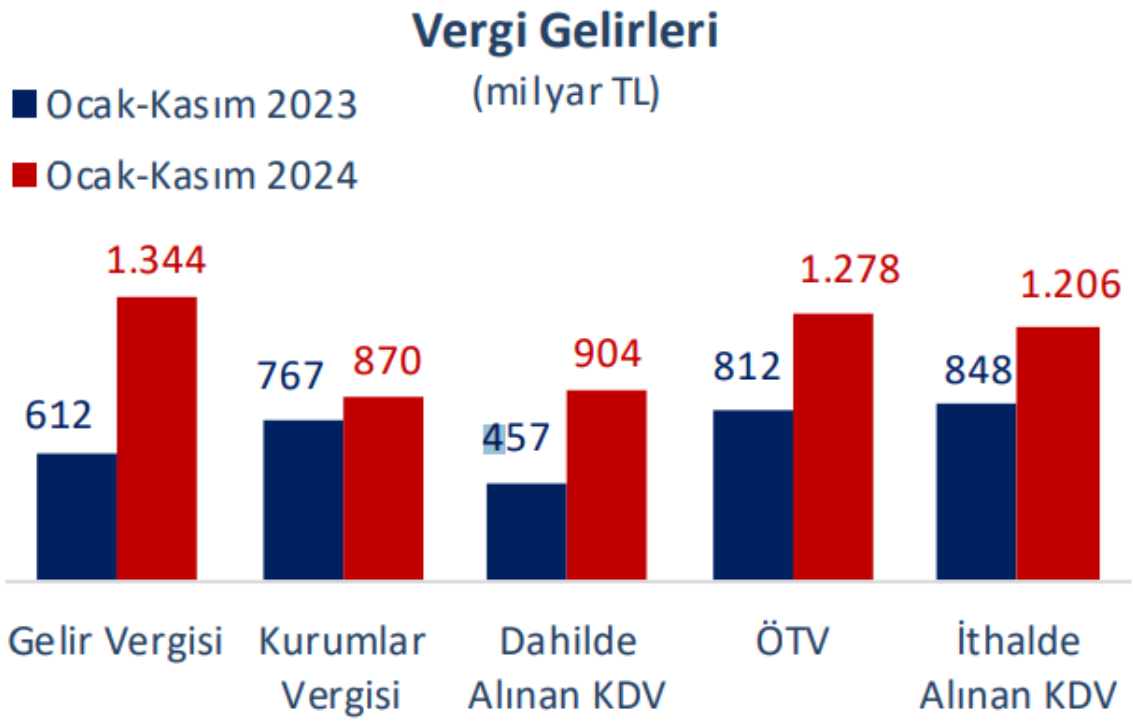
Vatan Caddesi Emlak Bankası Konutları A3 Blok Kat:1 Daire:6 FATİH / İSTANBUL
Tel: 0212 635 11 61 Faks: 0212 635 11 63 www.rehberdegerleme.com.tr - rehber@rehberdegerleme.com.tr



Kasım ayında merkezi yönetim bütçesi 16,6 milyar TL ile son 6 ayın en düşük açığını verdi. Bu döneme ilişkin Hazine nakit açığı 62,2 milyar TL düzeyinde gerçekleşmişti. Kasım'da bütçe harcamaları yıllık bazda %42,5 artışla 956,1 milyar TL, bütçe gelirleri ise %25,8 ile nispeten daha ılımlı bir yükselişle 939,5 milyar TL oldu. Bu dönemde faiz dışı bütçe dengesi 129,7 milyar TL fazla verdi. Böylece, bütçe açığı yılın ilk 11 ayında geçen yılın aynı dönemindeki seviyesinin yaklaşık 2,4 katına çıkarak 1,3 trilyon TL seviyesine ulaştı.

Kasım'da vergi gelirleri geçen yılın aynı dönemine göre %22,6 artarak 819,4 milyar TL düzeyinde gerçekleşti. Bu dönemde kurumlar vergisi gelirinde gözlenen yıllık %30,5'lik azalış vergi gelirlerini sınırlandıran asıl etken oldu. Kasım'da özel tüketim vergisi gelirlerindeki artış da %37 ile sınırlı kaldı. Buna karşılık, Kasım'da gelir vergisi (%117,9), dâhilde alınan KDV (%101,5) ile banka ve sigorta muameleleri vergisinden (%133,3) elde edilen gelirler yıllık TÜFE enflasyonunun üzerinde artışlar sergiledi. Aynı dönemde faizler, paylar ve cezalardan elde edilen gelirler de yıllık bazda %53,3 yükselerek bütçeyi destekledi.

Vatan Caddesi Emlak Bankası Konutları A3 Blok Kat:1 Daire:6 FATİH / İSTANBUL
Tel: 0212 635 11 61 Faks: 0212 635 11 63 www.rehberdegerleme.com.tr - rehber@rehberdegerleme.com.tr



Aralık ayında TÜFE aylık bazda %1,03 ile piyasa beklentilerinin altında artış kaydetti. Reuters anketine göre beklenti tüketici fiyatlarının aylık bazda %1,61 artacağı yönündeydi. Böylece, yıllık TÜFE enflasyonu gerileme eğilimini yedinci ayına taşıyarak %44,38 ile Haziran 2023'ten bu yana en düşük seviyesine indi. Aralık'ta Yİ-ÜFE aylık bazda %0,40 artarken, yıllık Yİ-ÜFE enflasyonu %28,52 ile Şubat 2021'den beri en düşük düzeyinde gerçekleşti.

Aralık	**TÜFE**		**Yurt İçi ÜFE**	
(değişim %)	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**
Aylık	2,93	1,03	1,14	0,40
Yıllık	64,77	44,38	44,22	28,52
Yıllık Ortalama	53,86	58,51	49,93	41,10

TCMB tarafından açıklanan verilere göre, Aralık ayında enflasyon beklentilerinde sektörlere yayılan bir gerileme gözlendi. Buna göre 12 ay sonrasına ilişkin yıllık enflasyon beklentileri, piyasa katılımcıları için 0,1 puan azalarak %27,1 seviyesine, reel sektör için 0,2 puan azalarak %47,6 seviyesine, hane halkı için 1 puan azalarak %63,1 seviyesine geriledi.

Vatan Caddesi Emlak Bankası Konutları A3 Blok Kat:1 Daire:6 FATİH / İSTANBUL
Tel: 0212 635 11 61 Faks: 0212 635 11 63 www.rehberdegerleme.com.tr - rehber@rehberdegerleme.com.tr

Nüfus ve Bileşenleri Açısından Analiz

TÜİK verilerine göre (Aralık–2023);

• Türkiye nüfusu 85 milyon 279 bin 553 kişi oldu.

• Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu.

• Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 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 253 bin 293 kişi azalarak 1 milyon 570 bin 543 kişi oldu. Bu nüfusun %48,6'sını erkekler, %51,4'ünü kadınlar oluşturdu.

• Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 oldu.

• Türkiye'de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6'dan %7'ye yükseldi.

• İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izledi.

• Türkiye'de 2022 yılında 33,5 olan ortanca yaş, 2023 yılında 34'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,8'den 33,2'ye, kadınlarda ise 34,2'den 34,7'ye yükseldiği görüldü.

• Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

<u>Ana Gayrimenkul</u>

Değerleme konusu taşınmazlar; Mülkiyeti Penguen Gıda Sanayi A.Ş.'ne ait olan; Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İrfaniye Mahallesi, 2131 numaralı Parselde kayıtlı, 139.014,74 m^2 yüzölçümlü, Tek Katlı Betonarme Şoklama Ve Üretim Binası Konserve Mamul Deposu Şoklama Ve Ürün İşleme Ünitesi Sosyal Teknik Makina Dairesi Trafo Kazan Dairesi Malzeme Deposu nitelikli taşınmaz ile mülkiyeti

Penguen Gıda Sanayi Anonim Şirketi'ne ait olan; Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İrfaniye Mahallesi, 7738 Ada 11 Parsel sayılı, 5.741,84 m^2 yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli taşınmaz, 838 parsel sayılı, 3.500,00 m^2 yüzölçümlü, "Tarla" nitelikli taşınmaz ve Gökçeköy Mahallesi, 544 parsel sayılı, 3.300,00 m^2 yüzölçümlü "Tarla" nitelikli taşınmazdır.

7738 Ada 11 Parsel

Parsel; geometrik olarak yamuk bir forma ve topografik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde betonarme yapı ve atıksu arıtma tesisi bulunmaktadır. Parsel üzerinde yaklaşık 1.360,00 m^2 alanlı atıksu havuzu, 170,00 m^2 alanlı betonarme yapı bulunmaktadır. Parsel üzerinde yer alan yapılar ruhsata tabi olmayıp, 10/07/2018 tarihli ve 30474 mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan, 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi gereğince atıksu arıtma tesislerinin proje onayları Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevre Yönetimi Genel Müdürlüğü tarafından sağlanmaktadır. Parsel üzerinde yer alan tesis için düzenlenmiş 27.08.2015 tarih 15-224495208-45 kimlik nolu Atıksu Arıtma Tesisi Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

7742 Ada 2 Parsel

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

838 Parsel

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

544 Parsel

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

2131 Parsel

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

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

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

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

Ayrıca yerinde yapılan ölçümlerde, parsel üzerinde prefabrik 2.796,00 m^2 prefabrik çadır depo alanları inşa edildiği görülmüştür.

4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

Taşınmazların Değerini Etkileyen Faktörler

Olumlu Faktörler

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

Olumsuz Faktörler

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

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

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

4.8 Değerleme Tarihi İtibari İle Gayrimenkulün Kullanım Amacı

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

7738 ada 11 parsel üzerindeki yapı ise yapı ruhsatına uygun şekilde Arıtma Tesisi ve Betonarme Bina olarak kullanılmaktadır.

4.9 Raporda Kullanılan Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

4.9.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,

- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere "Piyasa Değeri" denir.

4.9.2 Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değerin 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 değerleme 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 değerleme 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. Özelikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur.

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

4.11 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Tarafımızdan taşınmazların değerinin tespiti talep edilmiştir. Değerleme çalışmasında pazarda benzer özellikler taşıyan satışa arz edilmiş olan gayrimenkullere ilişkin bilgiler temin edilmesi, satılık benzer nitelikte gayrimenkuller bulunması sebebiyle Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve üzerinde yapı bulunan taşınmazlar için Maliyet Analizi Yöntemi birlikte kullanılmıştır.

4.12 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

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

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerleme 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 değerleme çalışması, parsel üzerindeki mevcut proje için yapılmıştır.

4.14 Nakit/Gelir Akımları Analizi

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

4.15 Maliyet Oluşumları Analizi

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

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

2131 PARSEL ARSA DEĞERİ		
ARSA ALANI (m²)	**BİRİM DEĞER (TL/m²)**	**ARSA DEĞERİ**
139.014,74	**21.500,00**	**2.988.816.910,00 TL**

Vatan Caddesi Emlak Bankası Konutları A3 Blok Kat:1 Daire:6 FATİH / İSTANBUL
Tel: 0212 635 11 61 Faks: 0212 635 11 63 www.rehberdegerleme.com.tr - rehber@rehberdegerleme.com.tr

2131 PARSEL YAPI DEĞERİ					
Yapı Nitelik	**Alan (m²)**	**Yapı Sınıfı**	**Birim Maliyet (TL/m²)**	**Amortisman Oranı**	**Yapı Değeri (TL)**
BAKIM ATÖLYESİ	1.263,82	IV-A	22.000,00	20%	22.243.232,00
İHRACAT KISMI	6.891,07	IV-A	22.000,00	20%	121.282.832,00
SU ARITMA HAVUZU	237,72	II-A	5.000,00	20%	950.880,00
PERSONEL SOYUNMA ODASI	4.838,00	III-A	17.750,00	20%	68.699.600,00
DIŞ PİYASA DEPO	3.915,00	III-A	17.750,00	20%	55.593.000,00
KONSERVE ÜRETİM TESİS	8.596,00	IV-A	22.000,00	20%	151.289.600,00
KONSERVE MAMUL DEPOSU	1.085,40	III-A	17.750,00	20%	15.412.680,00
ŞOKLAMA ÜNİTESİ	3.248,16	IV-A	22.000,00	20%	57.167.616,00
ŞOKLAMA VE ÜRÜN İŞLEME TESİS	5.874,76	IV-A	22.000,00	20%	103.395.776,00
SOSYAL TESİS, MAK DAİRESİ	1.107,00	III-A	17.750,00	20%	15.719.400,00
TRAFO	122,96	III-A	17.750,00	20%	1.746.032,00
KAZAN DR.	108,16	III-A	17.750,00	20%	1.535.872,00
YÖNETİM 1	1.156,92	III-A	17.750,00	20%	16.428.264,00
YÖNETİM 2	1.165,90	III-A	17.750,00	20%	16.555.780,00
SU DEPOSU	106,57	II-A	5.000,00	20%	426.280,00
DEPO	300,00	II-A	5.000,00	20%	1.200.000,00
BETONARME ZEMİN, PEYZAJ VS.					6.500.000,00
				TOPLAM	**656.146.844,00**

16/07/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2024 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri yapının mimarlık hizmetlerine esas olan birim değerler, uzman müteahhit ve inşaat mühendisleri ile yapılan görüşmeler, yapının kalitesi vb. durumlar dikkate alındığında şartnamede belirtilen birim değerlerin güncel ekonomik koşullarda düşük olduğu kanaatine varılarak tabloda belirtilen birim değerler esas alınmıştır.

2131 PARSEL MEVCUT DURUM YAPI DEĞERİ					
Yapı Nitelik	**Alan (m²)**	**Yapı Sınıfı**	**Birim Maliyet (TL/m²)**	**Amortisman Oranı**	**Yapı Değeri (TL)**
BAKIM ATÖLYESİ	1.263,82	IV-A	22.000,00	20%	22.243.232,00
İHRACAT KISMI	6.891,07	IV-A	22.000,00	20%	121.282.832,00
SU ARITMA HAVUZU	237,72	II-A	5.000,00	20%	950.880,00
PERSONEL SOYUNMA ODASI	4.838,00	III-A	17.750,00	20%	68.699.600,00
DIŞ PİYASA DEPO	3.915,00	III-A	17.750,00	20%	55.593.000,00
KONSERVE ÜRETİM TESİS	8.596,00	IV-A	22.000,00	20%	151.289.600,00
KONSERVE MAMUL DEPOSU	1.085,40	III-A	17.750,00	20%	15.412.680,00
ŞOKLAMA ÜNİTESİ	3.248,16	IV-A	22.000,00	20%	57.167.616,00
ŞOKLAMA VE ÜRÜN İŞLEME TESİS	5.874,76	IV-A	22.000,00	20%	103.395.776,00
SOSYAL TESİS, MAK DAİRESİ	1.107,00	III-A	17.750,00	20%	15.719.400,00
TRAFO	122,96	III-A	17.750,00	20%	1.746.032,00
KAZAN DR.	108,16	III-A	17.750,00	20%	1.535.872,00
YÖNETİM 1	1.156,92	III-A	17.750,00	20%	16.428.264,00
YÖNETİM 2	1.165,90	III-A	17.750,00	20%	16.555.780,00
SU DEPOSU	106,57	II-A	5.000,00	20%	426.280,00
DEPO	300,00	II-A	5.000,00	20%	1.200.000,00
İLAVE PREFABRİK ALAN	2.796,00	II-A	5.000,00	5%	13.281.000,00
BETONARME ZEMİN, PEYZAJ VS.					6.500.000,00
				TOPLAM	**669.427.844,00**

16/07/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2024 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri yapının mimarlık hizmetlerine esas olan birim değerler, uzman müteahhit ve inşaat mühendisleri ile yapılan görüşmeler, yapının kalitesi vb. durumlar dikkate alındığında şartnamede belirtilen birim değerlerin güncel ekonomik koşullarda düşük olduğu kanaatine varılarak tabloda belirtilen birim değerler esas alınmıştır.

Maliyet Yöntemine Göre 2131 Parsel Yasal Durum Değeri

Arsa Değeri	2.988.816.910,00 TL
Yapı Değeri	656.146.844,00 TL
Toplam	**3.644.963.754,00 TL**

Maliyet Yöntemine Göre 2131 Parsel Mevcut Durum Değeri

Arsa Değeri	2.988.816.910,00 TL
Yapı Değeri	669.427.844,00 TL
Toplam	**3.658.244.754,00 TL**

7738 ADA 11 PARSEL ARSA DEĞERİ		
ARSA ALANI (m²)	**BİRİM DEĞER (TL/m²)**	**TOPLAM DEĞER**
5.741,84	17.000,00	**97.611.280,00 TL**

7738 ADA 11 PARSEL YAPI DEĞERİ					
YAPI NİTELİK	**ALAN (m²)**	**YAPI SINIFI**	**BİRİM MALİYET**	**AMORTİSMAN ORANI**	**YAPI DEĞERİ (TL)**
BETONARME BİNA	170,00	III-A	17.750,00	25%	2.263.125,00
ARITMA TESİSİ HAVUZLARI	1.360,00	I-B	3.000,00	25%	3.060.000,00
BETONARME ZEMİN, PEYZAJ VS.					1.000.000,00
TOPLAM YAPI DEĞERİ					**6.323.125,00**

Vatan Caddesi Emlak Bankası Konutları A3 Blok Kat:1 Daire:6 FATİH / İSTANBUL
Tel: 0212 635 11 61 Faks: 0212 635 11 63 www.rehberdegerleme.com.tr - rehber@rehberdegerleme.com.tr

16/07/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2023 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri yapının mimarlık hizmetlerine esas olan birim değerler, uzman müteahhit ve inşaat mühendisleri ile yapılan görüşmeler, yapının kalitesi vb. durumlar dikkate alındığında şartnamede belirtilen birim değerlerin güncel ekonomik koşullarda düşük olduğu kanaatine varılarak tabloda belirtilen birim değerler esas alınmıştır.

Maliyet Yöntemine Göre 7738 Ada 11 Parsel Değeri

Arsa Değeri	97.611.280,00 TL
Yapı Değeri	6.323.125,00 TL
Toplam	**103.934.405,00 TL**

4.16 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Bu yöntemde Pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde bulunan Satılık/Kiralık Arsa, Atölye, İşyeri, müstakil yapı emsalleri üzerinden fiyat ayarlaması yapılmış ve değerleme konusu taşınmazlar için satış ve kiralama birim fiyatları belirlenmiştir. Bulunan emsaller konum, şerefiye, büyüklük, reklam kabiliyeti, kullanım fonksiyonu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

1- Cenk Bavlı Arazi Yatırım Danışmanlığı (Tel: 0 533 416 22 66)

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Gökçe Mahallesi'nde bulunan, 688 parsel sayılı, 4.450,00 m² yüzölçümlü, imarsız alanda, 1/5000 Ölçekli Görükle Nazım İmar Planı kapsamında "Tarım Alanları" lejantında yer alan tarla nitelikli parselin 21.000.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	4.450,00 m²	4.719,10-TL/m²

2- Altın Emlak – Muhammed Bey (Tel: 0 554 004 25 25)

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Gökçe Mahallesi'nde bulunan, ana yola yaklaşık 1 kilometre mesafede, 3.250,00 m² yüzölçümlü, imarsız alanda, 1/5000 Ölçekli Görükle Nazım İmar Planı kapsamında "Tarım Alanları" lejantında yer alan tarla nitelikli parselin 14.462.500,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	3.250,00 m²	4.450,00-TL/m²

3- Emre Özer Yatırım Danışmanlığı (Tel: 0 532 476 08 22)
Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Gökçe Mahallesi'nde bulunan, ana yola yakın konumda, 54.750,00 m² yüzölçümlü, imarsız alanda, 1/5000 Ölçekli Görükle Nazım İmar Planı kapsamında "Tarım Alanları" lejantında yer alan tarla nitelikli parselin 245.000.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	3.250,00 m²	4.474,89-TL/m²

4- Mappa Yatırım Gayrimenkul (Tel: 0 532 354 01 36)
Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Gökçe Mahallesi'nde bulunan, 2.090,00 m² alanlı, Sanayi İmarlı, Ayrık Nizam, E: 1,00, Hmaks: 15,50m yapılaşma şartına sahip arsa nitelikli parselin 35.000.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	2.090,00 m²	16.746,41-TL/m²

5- Mi Gayrimenkul (Tel: 0 531 234 78 52)
Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Başköy Mahallesi sınırlarında bulunan, 5.350,00 m² alanlı, Sanayi İmarlı, Ayrık Nizam, E: 1,00, Hmaks: 16,50m yapılaşma şartına sahip arsa nitelikli parselin 117.500.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	5.350,00 m²	21.962,62-TL/m²

6- Alfa Grup Gayrimenkul (Tel: 0532 476 08 22)
Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Başköy Mahallesi sınırlarında bulunan, 1.000,00 m² alanlı, Sanayi İmarlı, Ayrık Nizam, E: 1,00, Hmaks: 8,50m yapılaşma şartına sahip arsa nitelikli parselin 20.000.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.000,00 m²	20.000,00-TL/m²

7- Sahibinden – Mustafa Bey (Tel: 0 541 411 75 88)
Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Başköy Mahallesi sınırlarında bulunan, 2.000,00 m² alanlı, Sanayi İmarlı, Ayrık Nizam, E: 1,00, Hmaks: 18,50m yapılaşma şartına sahip arsa nitelikli parselin 1.401,00 m²'lik hissesinin 25.500.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.401,00 m²	18.201,28-TL/m²

8- Emre Özer Yatırım Danışmanlığı (Tel: 0532 476 08 22)
Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Başköy Mahallesi sınırlarında bulunan, 1.000,00 m² alanlı, Sanayi İmarlı, Ayrık Nizam, E: 1,00, Hmaks:

8,50m yapılaşma şartına sahip arsa nitelikli parselin 18.000.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.000,00 m²	18.000,00-TL/m²

9- DAB Gayrimenkul (Tel: 0 541 399 79 09)

Değerleme konusu taşınmazlara yakın ve daha kötü konumda, Kurtuluş Mahallesi'nde bulunan, 964,00 m² alanlı, 1/5000'lik planda kısmen Ticaret + Konut Alanı imarlı, kısmen yolda yer alan parselin 964,00 m²'lik hissesinin 7.710.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz konumu itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %55 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	964 m²	7.997,92-TL/m²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.250 m²	12.396,78-TL/m²

10- Emre Özer Yatırım Danışmanlığı (Tel: 0532 476 08 22)

Değerleme konusu taşınmazlara yakın ve daha kötü konumda, Kurtuluş Mahallesi'nde bulunan, 5.600,00 m² alanlı, 1/5000'lik planda Ticaret + Konut alanı imarlı, yapılaşma şartına sahip parselin 45.500.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz konumu itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %50 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	5.600,00 m²	8.125,00-TL/m²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	5.600,00 m²	12.187,50-TL/m²

11- Sahibinden – Fatih Bey (Tel: 0 532 694 05 04)

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, D-200 Karayolu (Balıkesir – Bursa Yolu)'na cepheli, 7.300,00 m² alanlı, yeni inşa edilmiş fabrika binasının 725.000.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz konum ve fiziksel özellikler itibariyle avantajlı olup, negatif yönde %35 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ (PAÇAL) DEĞERİ	7.300 m²	99.315,07-TL/m²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	7.300 m²	64.554,80-TL/m²

12- Alango Yatırım A.Ş. (Tel: 0 533 198 50 10)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi'nde, 5.500,00 m² alanlı, 12 yaşındaki fabrika binasının 300.000.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın dezavantajlı konumu, yapısal özellikleri nedeniyle değerleme konusu taşınmaza pozitif yönde %15 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ (PAÇAL) DEĞERİ	5.500 m²	54.545,45-TL/m²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	5.500 m²	62.727,27-TL/m²

13- Kayapalı Gayrimenkul (Tel: 0 537 707 56 32)
Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 3.500,00 m² alanlı arsa üzerinde, 535 m² alanlı, yeni inşa edilmiş fabrika binasının 34.500.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın dezavantajlı konumu, arsasının oldukça küçük olması ve yapısal özellikleri nedeniyle değerleme konusu taşınmaza pozitif yönde %50 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ (PAÇAL) DEĞERİ	535,00 m²	64.485,98-TL/m²

4.17 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

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

7738 Ada 11 Parsel
Taşınmazın birim satış değeri toplam kapalı alanı üzerinden **50.000**, -TL/m² olarak belirlenmiştir.

Kdv Hariç Satış Değeri:
1.530,00 m² x 50.000, -TL/m² = **76.500.000,00 -TL**

olarak hesaplanmıştır.

2131 Parsel
Taşınmazın birim satış değeri toplam yasal kapalı alanı üzerinden **65.000,** -TL/m² olarak belirlenmiştir.

Kdv Hariç Yasal Durum Satış Değeri:
40.017,44 m² x 65.000, -TL/m² = **2.601.133.600,00 TL**

Kdv Hariç Mevcut Durum Satış Değeri:
42.813,44 m² x 62.000, -TL/m² = **2.654.433.280,00 TL**

olarak hesaplanmıştır.

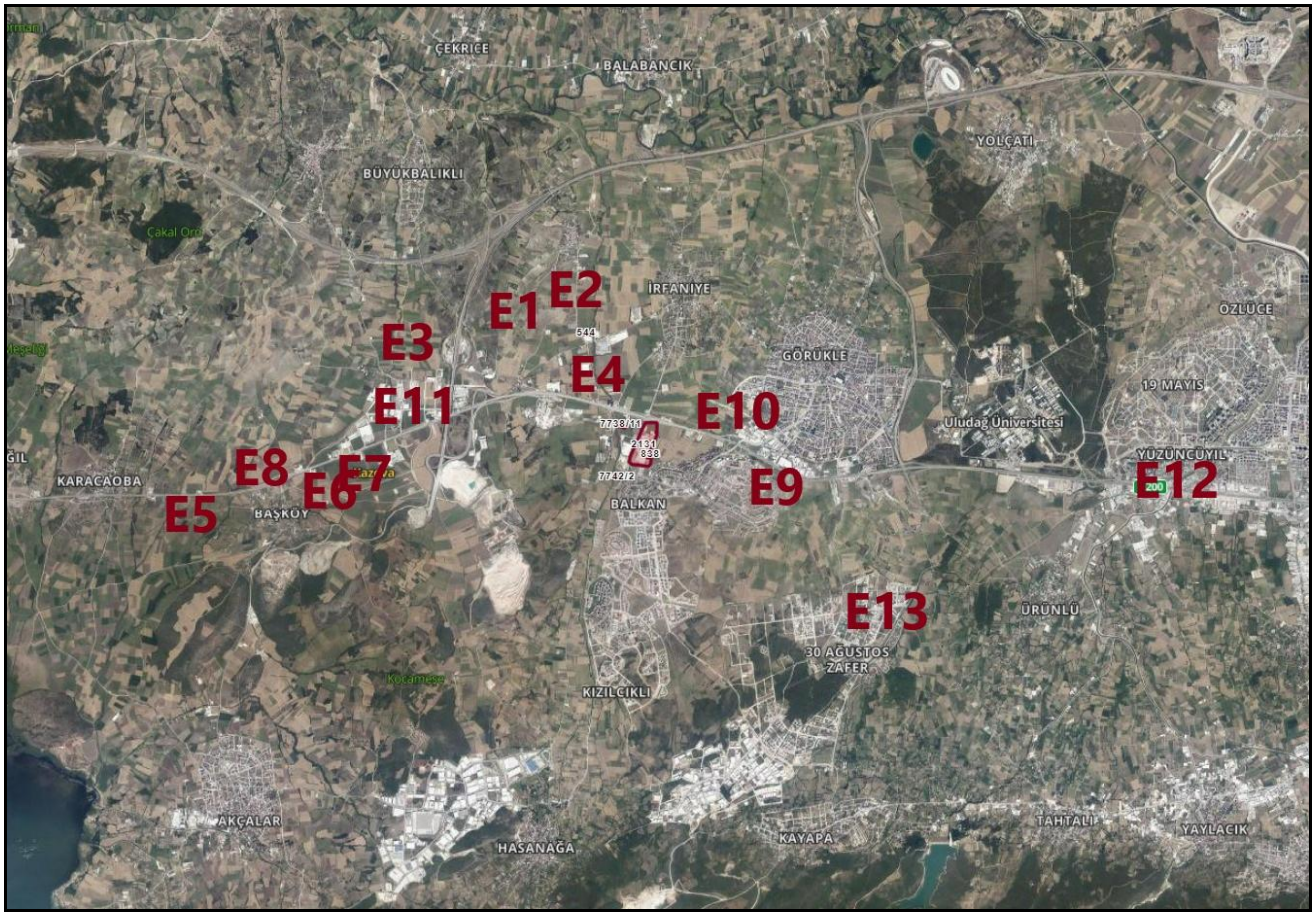
ADA / PARSEL	YÜZÖLÇÜM (m²)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	ARSA DEĞERİ (TL)
2131 PARSEL	139.014,74	21.500,00 TL/m²	2.988.816.910,00 TL
7738 ADA 11 PARSEL	5.741,84	17.000,00 TL/m²	97.611.280,00 TL
7742 ADA 2 PARSEL	2.984,92	6.500,00 TL/m²	19.401.980,00 TL
838 PARSEL	3.500,00	12.000,00 TL/m²	42.000.000,00 TL
544 PARSEL	3.300,00	4.300,00 TL/m²	14.190.000,00 TL
TOPLAM			**2.953.498.060,00 TL**

ADA / PARSEL	ARSA DEĞERİ (TL)	PENGUEN GIDA HİSSE ORANI	HİSSEYE DÜŞEN ARSA DEĞERİ (TL)
2131 PARSEL	2.988.816.910,00 TL	1/1	2.988.816.910,00 TL
7738 ADA 11 PARSEL	97.611.280,00 TL	1/1	97.611.280,00 TL
7742 ADA 2 PARSEL	19.401.980,00 TL	178180200/ 2741872889	1.260.834,77 TL
838 PARSEL	42.000.000,00 TL	1/1	42.000.000,00 TL
544 PARSEL	14.190.000,00 TL	1/1	14.190.000,00 TL
TOPLAM	**3.162.020.170,00 TL**	**TOPLAM**	**3.143.879.024,77 TL**

olarak hesaplanmıştır.

Vatan Caddesi Emlak Bankası Konutları A3 Blok Kat:1 Daire:6 FATİH / İSTANBUL
Tel: 0212 635 11 61 Faks: 0212 635 11 63 www.rehberdegerleme.com.tr - rehber@rehberdegerleme.com.tr

EMSAL KROKİSİ



4.18 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme çalışması; konu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan fabrika tipi binaların kira bedelleri incelenmiştir. 544 ve 838 parseller üzerinde yapı yer almadığından kira değeri hesaplaması yapılmamıştır.

<u>7738 Ada 11 Parsel</u>

Bu amaçla bölgede yapılan araştırma sonucunda, taşınmazın arsa yüz ölçümü ve toplam kapalı alanı göz önünde bulundurularak kapalı alanı üzerinden aylık birim kira değeri 100,00-TL/m² ve aylık toplam kira bedelinin de 153.000, TL olabileceği düşünülmektedir.

1.530,00 m² x 100,00-TL/m² = 153.000,00 TL

KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değerinin;
153.000, -TL (Yüzelliüçbin Türk Lirası**)**

KDV Dahil Toplam Aylık Kira Değerinin;
183.600, -TL (Yüzseksenüçbinaltıyüz Türk Lirası**)**

2131 Parsel

Bu amaçla bölgede yapılan araştırma sonucunda, taşınmazın arsa yüz ölçümü ve toplam kapalı alanı göz önünde bulundurularak kapalı alanı üzerinden aylık birim kira değeri 110,00-TL/m² ve aylık toplam kira bedelinin de 4.402.000,00 TL olabileceği düşünülmektedir.

40.017,44 m² x 110,00-TL/m² = 4.401.918,40 TL ~ 4.402.000,00-TL

KDV Hariç Yasal Durum Toplam Aylık Kira Değerinin;
4.402.000,00 TL (Dörtmilyondörtyüzikibin Türk Lirası**)**

KDV Dahil Yasal Durum Toplam Aylık Kira Değerinin;
5.282.400,00 TL (Beşmilyonikiyüzseksenikibindörtyüz 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.

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

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

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

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

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

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

4.22 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

4.24 KDV Konusu

18.07.2023 tarihinde geçeli olan kanun ve yönetmelikler kapsamında, 29 Mart 2022 tarihli Resmi Gazetede 5359 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar 1 Nisan 2022 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yayımlanmıştır. Söz konusu değişikliklerin uygulama esaslarına ilişkin Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ Taslağı (Seri No: 41) 4 Nisan 2022 tarihinde Gelir İdaresi Başkanlığı'nın internet sitesinde yayımlanmıştır. 5339 sayılı CB Kararı sonrasında konut teslimlerinde uygulanacak KDV oranlarına ilişkin açıklamaları aşağıdaki şekildedir.

1 Nisan 2022 Tarihinden Önce Yapı Ruhsatı Alınan Konutlar İçin

Taslak Tebliğ'de 1 Nisan 2022 tarihinden önce yapı ruhsatı alınmış veya kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılmış projeler kapsamında inşa edilen konutların 1 Nisan 2022 sonrası tesliminde;

Net alanı 150 m^2'ye kadar konut teslimlerinin; Büyükşehir statüsünde olmayan yerlerde %1, Büyükşehirlerde, 2007/13033 sayılı BKK'nın 5359 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile kaldırılmadan önceki 1 inci maddesinin altıncı fıkrası kapsamında %1, %8 veya %18, Net alanı 150 m^2'yi aşan konutlarda ise %18 KDV'ye tabi olarak belirtilmektedir.

1 Nisan 2022 Tarihinden Sonra Yapı Ruhsatı Almış Konutlar İçin:
Tebliğ kapsamında 1 Nisan 2022 tarihinden sonrasında yapı ruhsatı alınmış konut teslimlerinde, konut net alanının; 150 m^2 veya daha az olması durumunda %8, 150 m^2'den fazla olması durumunda ise satış bedelinin 150 m^2'ye kadar olan kısmı için %8, 150 m^2'nin üzerindeki kısmı için %18,

Yine ilgili Karar'da yer aldığı şekilde 6306 sayılı Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerde dönüşüm projeleri çerçevesinde

1/4/2022 tarihinden sonra alınan yapı ruhsatlarına göre yapılan konutların tesliminde, konutun net alanının; 150 m^2 veya daha az olması durumunda %1, 150 m^2'den fazla olması durumunda ise satış bedelinin 150 m^2'ye kadar olan kısmı için (%1), 150 m^2'nin üzerindeki kısmı için %18 KDV oranı kullanılacağı açıklanmıştır.

5339 sayılı CB Kararı çerçevesinde tebliğde de 1/4/2022 tarihinden sonra gerçekleşen arsa teslimlerinin %8 oranında KDV'ye tabi tutulacağı açıklanmıştır. ***Ancak 07.07.2023 tarih 7346 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesiyle tebliğde yer alan %8 olan KDV oranı %10 %18 olan KDV oranı %20 olarak değiştirilmiştir.***

TAŞINMAZ TÜRÜ	KDV ORANI
FABRİKA	% 20
ARSA / TARLA	% 10

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

YASAL DURUM DEĞERLERİ

ADA / PARSEL	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI DEĞERİ (KDV HARİÇ) (TL)	MALİYET YAKLAŞIMI DEĞERİ (KDV HARİÇ) (TL)	UYUMLAŞTIRILMIŞ PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ) (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ) (TL)
0 / 2131	2.601.133.600,00*	3.644.963.754,00	**3.645.000.000,00**	52.824.000,00
7738/11	76.500.000,00*	103.934.405,00	**103.935.000,00**	1.836.000,00
0 / 838	42.000.000,00	-	**42.000.000,00**	-
0 / 544	14.190.000,00	-	**14.190.000,00**	-
7742 / 2 (HİSSE)	1.260.834,77	-	**1.260.000,00**	-
TOPLAM			**3.806.385.000,00**	**54.660.000,00**

** 2131 parsel ve 7738 ada 11 parsel üzerinde yer alan yapıların arsa alanlarına oranla oldukça küçük olması nedeniyle kapalı alan üzerinden paçal değer analizinin doğru sonucu yansıtmadığı kanaatine varılarak maliyet yaklaşımı değeri esas alınmıştır.*

2131 PARSEL MEVCUT DURUM DEĞER HESAPLAMASI

ADA / PARSEL	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI DEĞERİ (KDV HARİÇ) (TL)	MALİYET YAKLAŞIMI DEĞERİ (KDV HARİÇ) (TL)	UYUMLAŞTIRILMIŞ PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ) (TL)
0 / 2131	2.654.433.280,00*	3.658.244.754,00	**3.659.000.000,00**

** 2131 parsel üzerinde yer alan yapıların arsa alanına oranla oldukça küçük olması nedeniyle kapalı alan üzerinden paçal değer analizinin doğru sonucu yansıtmadığı kanaatine varılarak maliyet yaklaşımı değeri esas alınmıştır.*

5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

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

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

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

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

Mevcut değerleme Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı içerikli bir şirket için hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

6.2 Nihai Değer Takdiri

Mülkiyeti Penguen Gıda Sanayi Anonim Şirketi'ne ait olan; Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İrfaniye Mahallesi, 2131 numaralı parselde kayıtlı, 139.014,74 m^2 yüzölçümlü, Tek Katlı Betonarme Şoklama Ve Üretim Binası Konserve Mamul Deposu Şoklama Ve Ürün İşleme Ünitesi Sosyal Teknik Makina Dairesi Trafo Kazan Dairesi Malzeme Deposu nitelikli taşınmaz ile; Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İrfaniye Mahallesi, 7738 Ada 11 Parsel sayılı, 5.741,84 m^2 yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli taşınmaz, 838 parsel sayılı, 3.500,00 m^2 yüzölçümlü, "Tarla" nitelikli taşınmaz, 7742 Ada 2 Parsel sayılı, 2.984,92 m^2 yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli taşınmaz ve Gökçeköy Mahallesi, 544 parsel sayılı, 3.300,00 m^2 yüzölçümlü "Tarla" nitelikli taşınmazın 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, toplam değerlerinin;

ADA / PARSEL	YASAL DURUM PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ) (TL)	YASAL DURUM PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL) (TL)
0 / 2131	3.645.000.000,00 TL	4.374.000.000,00 TL
7738/11	103.935.000,00 TL	124.722.000,00 TL
0 / 838	42.000.000,00 TL	46.200.000,00 TL
0 / 544	14.190.000,00 TL	15.609.000,00 TL
7742 / 2 (HİSSE DEĞERİ)	1.260.000,00 TL	1.386.000,00 TL
TOPLAM	**3.806.385.000,00 TL**	**4.561.917.000,00 TL**

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Eyüp SAMAN
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400699

Aydil ÇEVEN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401407