REHBER®

GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

PENGUEN®

**PENGUEN GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ**

**UŞAK İLİ / MERKEZ İLÇESİ / GÖĞEM KÖYÜ**

**170 ADA 254 PARSEL**

# DEĞERLEME RAPORU

**2025/OZ/1001-2**

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

# DEĞERLEME RAPORU

| | |
|---|---|
| **DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN** | PENGUEN GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ |
| **DAYANAK SÖZLEŞMESİ** | 24.12.2024 |
| **GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ** | Göğem Köyü, Kusura Mevkii, Göğem Güneş Enerjisi Santrali Doğusu, Merkez / Uşak |
| **RAPOR TARİHİ** | 21.01.2025 |
| **RAPOR NO** | 2025/OZ/1001-2 |
| **RAPORUN KONUSU** | Mülkiyeti Penguen Gıda Sanayi Anonim Şirketi'ne ait olan; Uşak İli, Merkez İlçesi, Göğem Köyü, Kusura Mevkii, 170 Ada 254 Parsel sayılı, "Arsa" nitelikli taşınmazın 21.01.2025 tarihli piyasa değerlerinin tespiti. |
| **TAPU İNCELEMESİ** | Web Tapu portaldan elektronik ortamda 24.12.2024 tarih ve saat 17:18 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde yer alan takyidatlar 3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri başlığında belirtilmiştir. |
| **İMAR DURUMU** | Uşak İl Özel İdare Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada, 170 ada 254 parselin 06.05.2024 onay tarihli "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı" amaçlı Uygulama İmar Planı'nda yer almakta olup, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı lejantlı, E: 0,80, $Y_{ençok}$: 6,50 m yapılaşma şartlarında yer aldığı bilgisi alınmıştır. |
| **KISITLILIK HALİ** | Değerleme konusu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır. |

| | |
|---|---|
| **TOPLAM PİYASA DEĞERİ** | **KDV Hariç Piyasa Değeri:**<br><br>**13.304.000,00 TL**<br>(Onüçmilyonüçyüzdörtbin Türk Lirası)<br><br>**KDV Dahil Piyasa Değeri:**<br><br>**14.634.400,00 TL**<br>(Ondörtmilyonaltıyüzotuzdörtbindörtyüz 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;<br><br>Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;<br><br>Kişiseli tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğu,<br><br>Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı;<br><br>Değerleme hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı;<br><br>Değerleme uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu;<br><br>Değerleme uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği;<br><br>hususlarını beyan ederiz. |

**BÖLÜM 1**

## 1.1 İÇİNDEKİLER

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

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

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

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

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

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

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

EKLER: 1- TAKBİS Belgeleri 2- Tapu Suretleri
3- Taşınmaz Fotoğrafları 4- İmar Paftaları
5- 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/1001-2 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

## 1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

## 1.4 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

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

## 1.5 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerleme uzmanlarımız 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 hazırlanan 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/1001-2 numaralı rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmî Gazetede yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" (III-62.3) hükümleri ile kurulun kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için tarafımızca 11.01.2024 tarihinde 2023/OZ/3331-2 sayılı değerleme raporu hazırlanmış olup raporda taşınmazlara aşağıdaki değerler takdir edilmiştir.

*KDV Hariç Toplam Piyasa Değeri;*
7.162.000,00 TL (Yedimilyonyüzaltmışikibin Türk Lirası)

*KDV Dahil Toplam Piyasa Değeri;*
8.594.400,00 TL (Sekizmilyonbeşyüzdoksandörtbindörtyüz 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.

## 2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; Mülkiyeti Penguen Gıda Sanayi Anonim Şirketi'ne ait olan; Uşak İli, Merkez İlçesi, Göğem Köyü, Kusura Mevkii, 170 Ada 254 Parsel sayılı, "Arsa" nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı ile hazırlanmıştır.

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

## 2.4 Raporun Kapsamı

Bu değerleme raporu; mülkiyeti Penguen Gıda Sanayi Anonim Şirketi'ne ait olan; Uşak İli, Merkez İlçesi, Göğem Köyü, Kusura Mevkii, 170 Ada 254 Parsel sayılı, "Arsa" nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında adil piyasa değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

# BÖLÜM 3

# DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

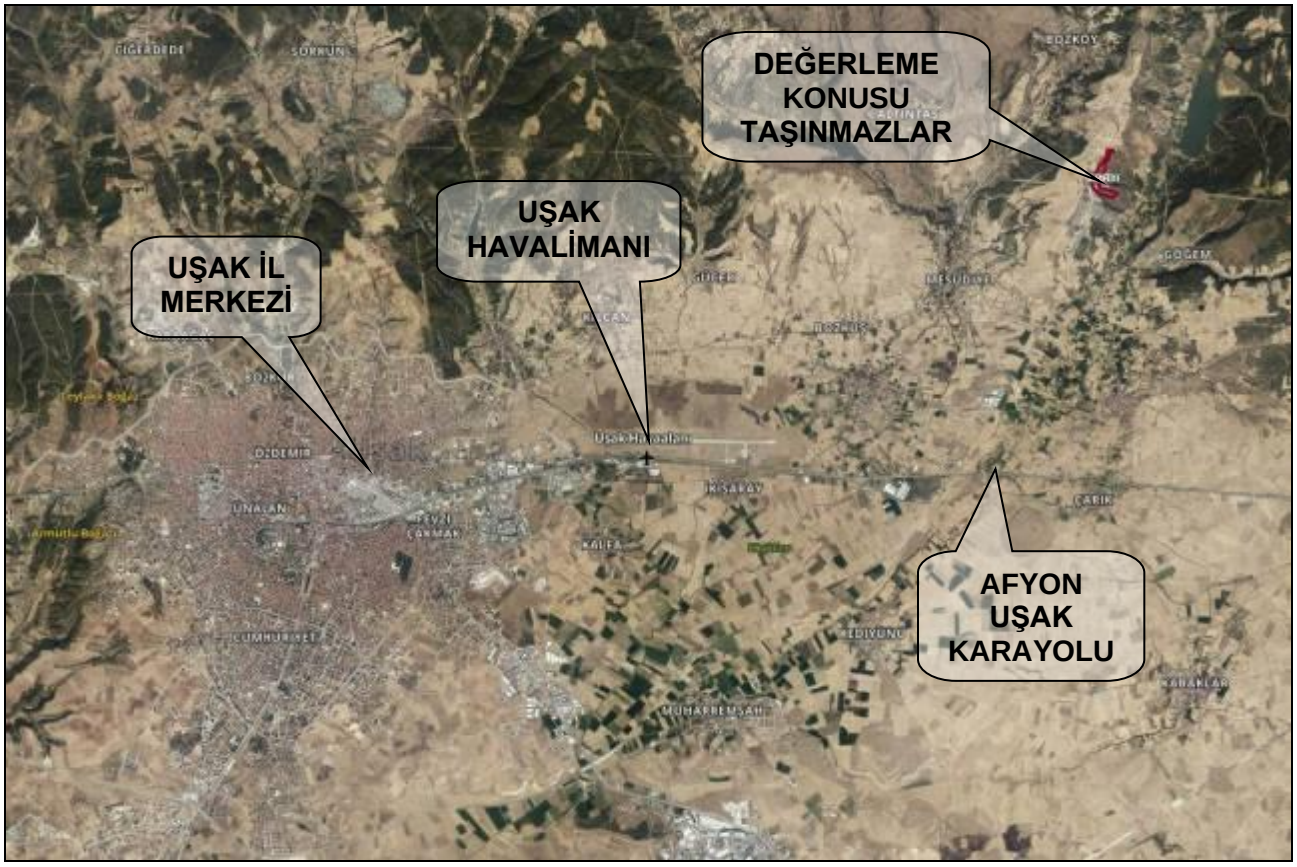
## 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz; Uşak ili, Merkez ilçesi, Göğem Köyü sınırlarında yer almaktadır. Taşınmazlar hafif eğimli topografik yapıya sahip olup, üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Taşınmaza ulaşım için şehir merkezi valilik binası önü İsmet Paşa Caddesinden yaklaşık 200 m ilerledikten sonra sola Gazi Bulvarı'na (Ankara - Uşak Karayolu) dönülüp Banaz ilçesi istikameti boyunca yaklaşık 11 km ilerlendikten sonra sağa Göğem Köyü Yoluna dönüldükten sonra Göğem Köyü istikameti boyunca yaklaşık 5.6 km ilerledikten sonra köy girişinden sola tarla yoluna dönülür, yaklaşık 1.500 metre ilerledikten sonra Göğem Köyü sınırları içerisinde yer alan 170 ada 254 parsel numaralı taşınmaz konumuz gayrimenkuldür.

Taşınmazın yakın çevresinde Uşak Havaalanı, Altıntaş Köyü, Mesudiye Köyü, Bozköy Köyü, Bozkuş Köyü, Göğem Göleti, Tabiat Parkı, tarımsal nitelikte yapılar, 1-2 katlı konut amaçlı kullanılan yapılar, GES Santralleri ve boş tarlalar bulunmaktadır. Bölgeye özel araçlar ile ulaşım sağlanmaktadır. Bölge alt gelir grubuna hitap etmektedir. Bölgede yapılaşma çok seyrek ilerlemektedir. Bölge genelinde tarımsal nitelikte arazilerde kuru tarım yapılabilmektedir. Taşınmazların bulunduğu bölgede arpa, buğday, pancar, haşhaş vb. ürünlerinin ekimi yapılmaktadır. Taşınmazlar Uşak İl Merkezi'ne yaklaşık 14 kilometre mesafede yer almaktadır.

170 ADA
254 PARSEL
Yengekuyusu
Kolankayalar
Kusurokuyusu


DEĞERLEME
KONUSU
TAŞINMAZLAR
UŞAK
HAVALİMANI
UŞAK İL
MERKEZİ
AFYON
UŞAK
KARAYOLU

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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili 1 adet Takbis belgesi, imar durumu ve taşınmazların mevcut konumuna ait fotoğrafları ekte sunulmuştur.

## 3.3. İmar Bilgileri

Değerleme konusu 170 ada 254 parselin 06.05.2024 onay tarihli "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı" amaçlı Uygulama İmar Planı'nda yer almakta olup, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı lejantlı, E: 0,80, $Y_{ençok}$: 6,50 m yapılaşma şartlarında yer aldığı bilgisi alınmıştır.

Taşınmazın Plan notlarında şu maddeler yer almaktadır.

1. Güneş Enerji Santrali Projesi Kapsamında Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanında (Güneş Panelleri İle Teknik Altyapı, İdari Tesis Vb. Güneş Enerji Santralinin İşleyişi İçin Gerekli Olan Diğer Yapılaşmalar İçin) E: 0,80 Ve Yençok: 6,50 Metredir.

2. Planlama Alanı Kapsamındaki Santral Alanında Üretime İlişkin Tesislerle Bunların Tamamlayıcısı Niteliğinde Alt Yapı Ve Üst Yapı Tesisleri İle Tesisin İşleyişi İçin Gerekli Yapı/Bina Yapılabilir. Planlama Alanı İçinde Ulaşımı Sağlayacak Servis Yolları İnşa Edilebilir.

## 3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Değerleme konusu 170 ada 22, 47, 48, 49, 50, 81 parseller daha önce tarla vasıflı olup, bölgede yapılan 06.05.2024 tarihli imar çalışması sonrasında pasife alınmış, 170 ada 254 parsel sayılı, "Arsa" nitelikli, 78.258,40 $m^2$ yüzölçümlü parsel oluşturulmuştur.

## 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.


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

| | | | |
|---|---|---|---|
| **İLİ** | UŞAK | **PAFTA** | K23-D-01-C-2-A |
| **İLÇESİ** | MERKEZ | **ADA** | 170 |
| **MAHALLESİ / KÖYÜ** | GÖĞEM KÖYÜ | **PARSEL** | 254 |
| **MEVKİİ** | KUSURA | **TARİH / YEVMİYE** | 19.11.2024 / 48713 |
| **YÜZÖLÇÜMÜ** | 78.258,40 $m^2$ | **CİLT / SAYFA** | 23 / 2244 |
| **ANA TAŞINMAZ VASFI** | | ARSA | |
| **MALİK** | - PENGUEN GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1 Hisse) | | |
| **TAKYİDAT** | Web Tapu portaldan elektronik ortamda 24.12.2024 tarih ve saat 17:18 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidat bulunmaktadır.<br><br>*Beyanlar Hanesinde:*<br>- Uşak 1. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 20/06/2022 tarih 2022/1091 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır. (20.06.2022 tarih, 22579 yevmiye)<br>- Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: - (31.01.2022 tarih, 3669 yevmiye)<br>- Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: - (12.10.2023 tarih, 41065 yevmiye)<br><br>*Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:*<br>- A-M: Planda tespit edildiği üzere (4873.61) $m^2$'lik kısmında TEİAŞ Genel Müdürlüğü Lehine Daimi İrtifak Hakkı Vardır. (13.03.2006 tarih, 2274 yevmiye) | | |

** Taşınmazın tapu kayıtlarında yer alan İzale-i Şuyu davası açıldığına dair beyanla ilgili yapılan araştırmada, davanın reddine karar verildiği ve kararın kesinleştiği öğrenilmiştir.*

### 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 taşınmaz "Arsa" niteliklidir. Taşınmazlara ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Mülkiyeti tam olan taşınmazların mevcut durumda boş arsa durumunda olup, tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumlarının uygunluğu tespit edilmiştir.

### 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

Değerleme konusu taşınmaz "Arsa" vasfında olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması nedeniyle denetime tabi değildir.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilmekte olan proje bulunmamaktadır.

### 3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar Arsa vasfında olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması nedeniyle enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

## BÖLÜM 4

## DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

### 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Uşak İli, Ege Bölgesinin İç Batı Anadolu bölümünde, Ege Bölgesi ile İç Anadolu bölgesinin birbirlerinden ayrıldığı İç Batı Anadolu eşiğinin batı kenarında, 38 derece 13 dakika ve 38 derece 56 dakika enlemleri ile 28 derece 48 dakika ve 29 derece 57 dakika boylamları arasında yer alır. Kuzeyde Kütahya, doğuda Afyon, güneyde Denizli ve batıda Manisa illeri bulunmaktadır. 5 341 km² alana sahip olan Uşak yüzölçümü itibariyle iller sıralamasında 64. sıradadır. Ülke yüzölçümünün % 0,7'lik kısmını oluşturmaktadır.

İl arazisi genel olarak dalgalı plato görünümündedir. Kuzey ve doğu kesimleri dağlık, güney ve batı kesimleri ise ovalar ve dalgalı arazilerden oluşmaktadır. İl topraklarının % 57,5i platolardan, % 37 si dağlardan ve % 5,5 i de ovalardan meydana gelmektedir. Uşak, Ege ve İç Batı Anadolu Bölgeleri arasında geçit yeri olduğundan bitki örtüsünde de her iki bölgenin özellikleri göze çarpar. Ancak Uşak, Ege Bölgesi'ne göre daha soğuk olduğundan Ege Bölgesi'nin tipik bitki örtüsü olan zeytine pek rastlanmaz. İlde, dağlarda çok sık ormanlar bulunmaktadır. Çok çeşitli ağaç türlerinin olduğu bu ormanlarda yaygın ağaç türleri; meşe, karaçam, kızılçam, dışbudak, ahlat, karaağaç, çınar ve ardıçtır.

İl genelinde 286 km'si il, 168 km'si devlet olmak üzere karayolu ağı 454 km'dir. Uşak, Ankara- İzmir Karayolu üzerinde bulunmaktadır. Bu yolun tamamı bölünmüş yol olarak tamamlanarak trafiğe açılmıştır. Diğer karayolu bölümlerinde iyileştirme çalışmaları devam etmektedir.

Afyon-Uşak-İzmir Demiryolu il merkezinden geçmekte olup il sınırları içindeki demiryolu uzunluğu 159 km'dir. 1897 yılından bu yana hizmet veren hat, hızlı tren projesi kapsamına alınmıştır.

Uşak Havaalanı, kent merkezinin doğu doğrultusunda bulunmakta olup 2560 x 30 metre pist uzunluğuna sahiptir. Havayolu ulaşım hizmeti, 22 Mayıs 2006 tarihinden itibaren özel bir havayolu şirketi tarafından gerçekleştirilmekte, 12 Ocak 2009 tarihi itibariyle ise Havaalanında Türk Hava Yollarına ait 132 kişilik Airbus uçaklar ile hizmet verilmeye devam edilmektedir. Havaalanından, İstanbul-Uşak; Uşak-İstanbul olmak üzere haftada karşılıklı 2 sefer düzenlenmektedir.

Uşak nüfusu TÜİK 2022 verilerine göre 375.454'tür, bir önceki yıla göre 2.271 artmıştır. Yüzölçümü 5.382 km2 olan Uşak ilinde kilometrekareye 70 insan düşmektedir. Uşak nüfus yoğunluğu 70/km$^2$'dir.

## 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.

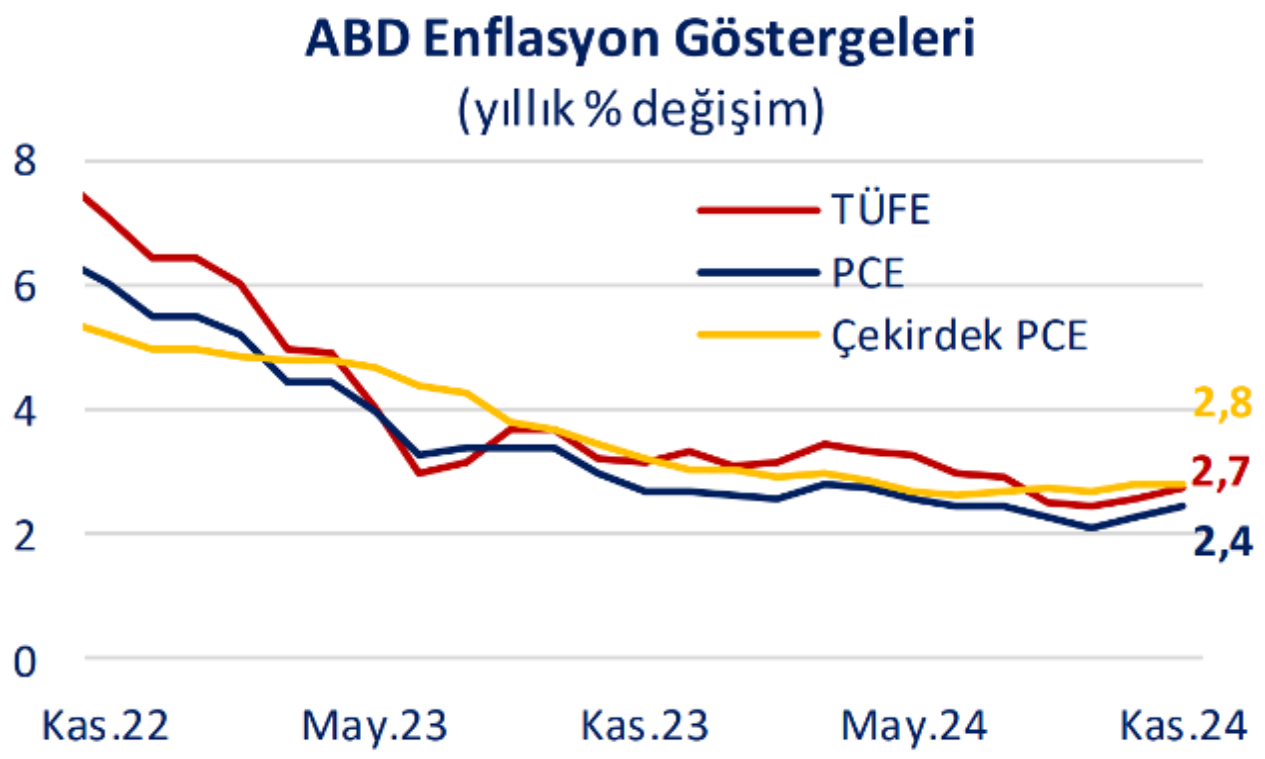
Siyasi gelişmelerin gündemde öne çıktığı Euro Alanı'nda, ECB gösterge niteliğindeki faiz oranlarını beklentiler paralelinde 25 baz puan indirdi. ECB

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.





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

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 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.

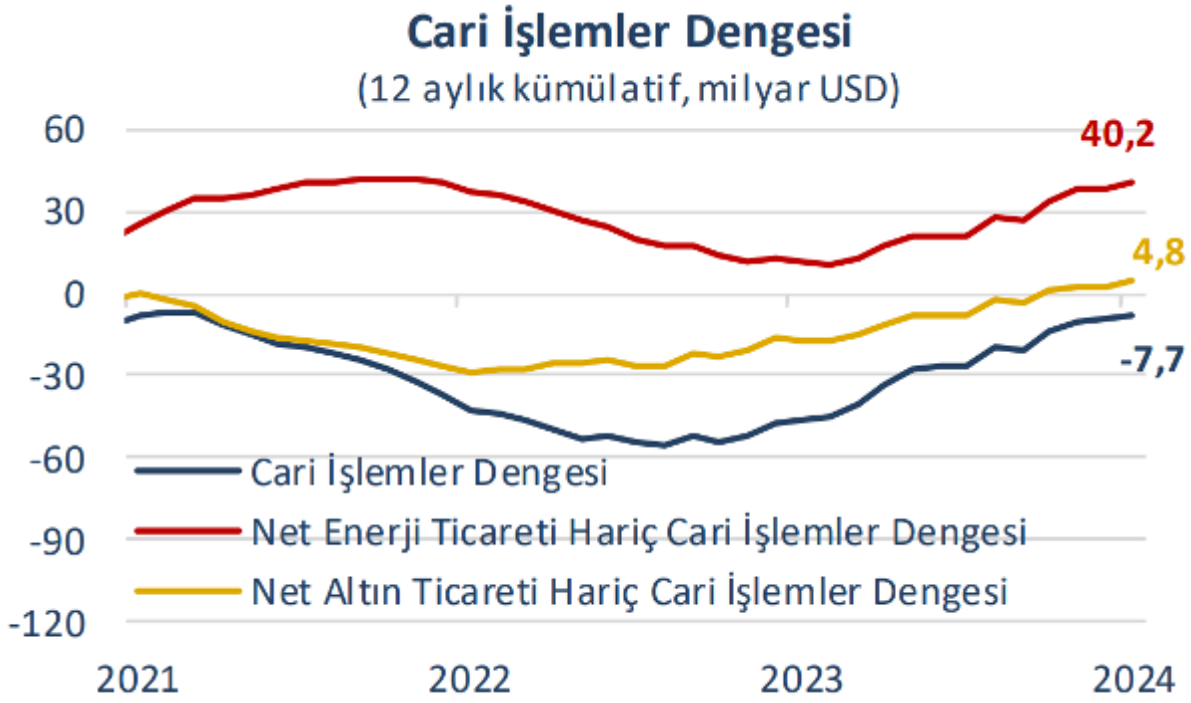
Mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Ekim'de aylık bazda 0,1 puan artarak %8,8 seviyesine yükseldi.

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.

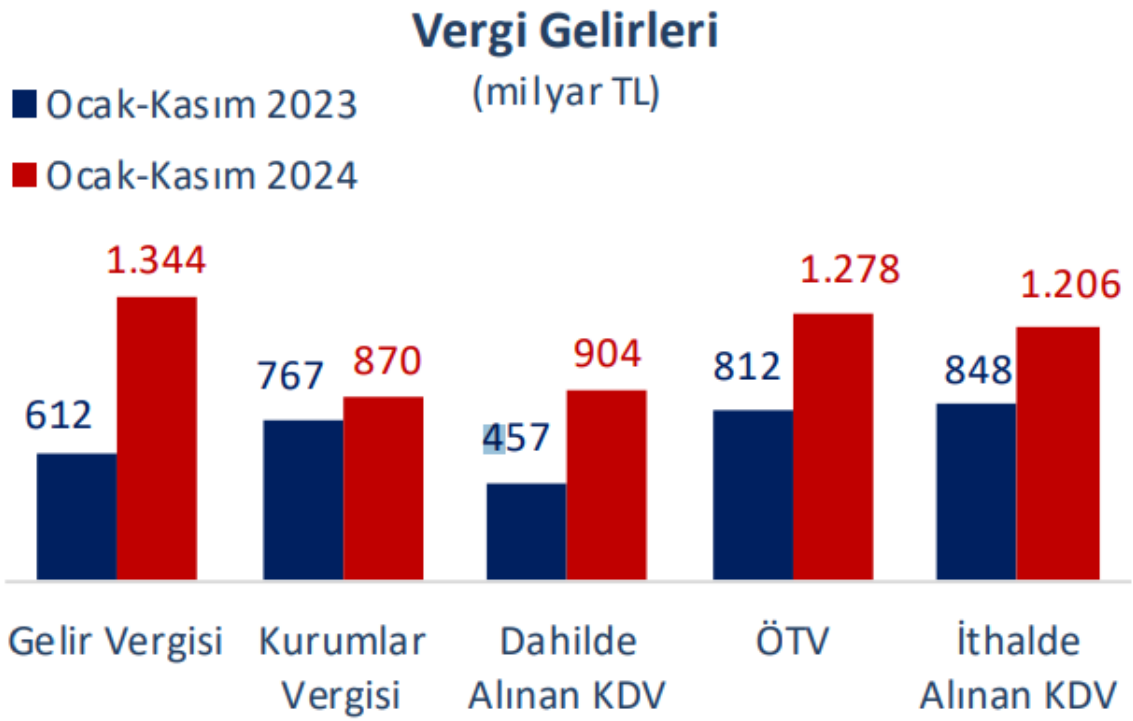

Vatan Caddesi Emlak Bankası Konutları A3 Blok Kat:1 Daire:6 FATİH / İSTANBUL
Tel: 0212 635 11 61 Faks: 0212 635 11 63 www.rehberdegerleme.com.tr - rehber@rehberdegerleme.com.tr




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

Değerlemeye konu taşınmazlar Uşak İli, Merkez İlçesi, Göğem Köyü, Kusura Mevkii, 170 Ada 254 Parsel sayılı, "Arsa" nitelikli taşınmazdır.

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz geometrik olarak düzgün bir şekle sahip olmayıp, topografik olarak eğimli bir bölgede yer

almaktadır. Parsel; bölgede Güneş Enerjisi Santrali olarak kurulan, üzerinde güneş enerjisi panelleri bulunan parsellere komşu durumundadır. Parsellerin sınırları belirli olmayıp, yola cephesi bulunmamaktadır.

Bölge alt gelir grubuna hitap etmektedir. Bölgede yapılaşma çok seyrek ilerlemektedir. Bölge genelinde tarımsal nitelikte arazilerde kuru tarım yapılabilmektedir. Taşınmazların bulunduğu bölgede arpa, buğday, pancar, haşhaş vb. ürünlerinin ekimi yapılmaktadır.

Taşınmazlar Uşak İl Merkezi'ne yaklaşık 14 kilometre mesafede yer almaktadır.

## 4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mevcut durumu 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 taşınmaz ile ilgili yapılan incelemeler ve tespitler veri olarak alınmıştır.

**Olumlu Faktörler**

- Bölgede boş parsellerde GES kurulumunun yaygınlaşması,
- Yapılaşmaya uygun imar durumunun bulunması.

**Olumsuz Faktörler**

- -

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

Parsel Arsa vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

## 4.8 Değerleme Tarihi İtibari İle Gayrimenkulün Kullanım Amacı

Değerleme konusu parsel boş arsa 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, parsellerin imarsız alanda yer alması ve parsel üzerinde yapı bulunmaması sebebiyle Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır.

- 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.

## 4.12 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, parselin bulunduğu bölgede benzer nitelikte Güneş Enerjisi Santrali amaçlı kullanılabilecek emsal tarlalar bulunması ve parsel üzerinde yapı bulunmaması sebebiyle Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır.

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

Değerleme çalışmasında pazarda benzer özellikler taşıyan satışa arz edilmiş olan gayrimenkullere ilişkin bilgiler temin edilmesi ve Güneş Enerji Santrali maliyetleriyle ilgili bilgi edinilememesi nedeniyle proje geliştirme yöntemi kullanılmamıştır.

## 4.14 Nakit/Gelir Akımları Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar 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 yapılmış olup analizi **"**4.11 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri**"** başlığı altında detaylı olarak verilmiştir. 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 parseller üzerinde yapı bulunmaması nedeniyle emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmış olup maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

## 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 fiyat ayarlaması yapılmış ve konu arsa için satış birim fiyatları belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, şerefiye, büyüklük, reklam kabiliyeti, kullanım fonksiyonu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır. 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.

**1- Uğurum Gayrimenkul (Tel: 0533 500 99 51)**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, marjinal raporu alınmış, GES için kullanılmaya uygun, yola yakın konumda, Tarla nitelikli, 14.000,00 m² yüzölçümlü parselin 2.850.000,00 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal taşınmazın değerleme konusu taşınmaza göre daha iyi konumda yer alması nedeniyle %15 negatif şerefiye uygulanmıştır.

| | | |
|---|---|---|
| **BİRİM ARSA DEĞERİ** | 14.000,00 m² | 203,57-TL/m² |
| **DÜZELTME SONRASI BİRİM ARSA DEĞERİ** | 14.000,00 m² | 173,03-TL/m² |

**2- Temenos Gayrimenkul (Tel: 0507 689 44 64)**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgeye yakın ve daha iyi konumda, yola cepheli, üzerinde ceviz ağaçları bulunan, Bağ nitelikli, 25.000,00 m² yüzölçümlü parselin 5.940.000,00 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal taşınmazın değerleme konusu taşınmaza göre daha iyi konumda yer alması, yola cephesinin bulunması ve üzerinde ceviz ağaçlarının bulunması nedeniyle %30 negatif şerefiye uygulanmıştır.

| | | |
|---|---|---|
| **BİRİM ARSA DEĞERİ** | 25.000,00 m² | 237,60-TL/m² |
| **DÜZELTME SONRASI BİRİM ARSA DEĞERİ** | 25.000,00 m² | 166,32-TL/m² |

**3- Sahibinden – Özgür Bey (Tel: 0533 556 43 96)**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, marjinal raporu alınmış, GES için kullanılmaya uygun, yola yakın konumda, Tarla nitelikli, 17.003,00 m² yüzölçümlü parselin 2.050.000,00 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal taşınmazın imarsız, tarla nitelikli olması, henüz GES imarı almamış olması göz önünde bulundurularak taşınmaza %40 pozitif şerefiye uygulanmıştır.

| | | |
|---|---|---|
| **BİRİM ARSA DEĞERİ** | 17.003,00 m² | 120,57-TL/m² |
| **DÜZELTME SONRASI BİRİM ARSA DEĞERİ** | 17.003,00 m² | 168,80-TL/m² |

**4- Real Group – Atila Bey (Tel: 0 532 061 06 64)**
Türkiye genelinde Güneş Enerjisi Santrali inşaatına uygun tarla pazarlayan Real Group yetkilisi Atila Bey ile yapılan görüşmede, mevcut durumda Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı imarlı olan taşınmazın 150 - 180 TL/m² civarı bedelle alıcı bulabileceği bilgisi alınmıştır.

**5- Emlak Dünyası (Tel: 0 541 840 00 64)**
Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumda, Tarla nitelikli, toplam 16.903,00 m² yüzölçümlü parselin 1.750.000,00 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal taşınmazın imarsız, tarla nitelikli olması, henüz GES imarı almamış olması göz önünde bulundurularak taşınmaza %40 pozitif şerefiye uygulanmıştır.

| | | |
|---|---|---|
| **BİRİM ARSA DEĞERİ** | 16.903,00 m² | 103,53-TL/m² |
| **DÜZELTME SONRASI BİRİM ARSA DEĞERİ** | 16.903,00 m² | 165,65-TL/m² |

**6- City Team (Tel: 0 537 609 76 44)**
Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumda, Tarla nitelikli, toplam 27.250,00 m² yüzölçümlü parselin 3.850.000,00 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

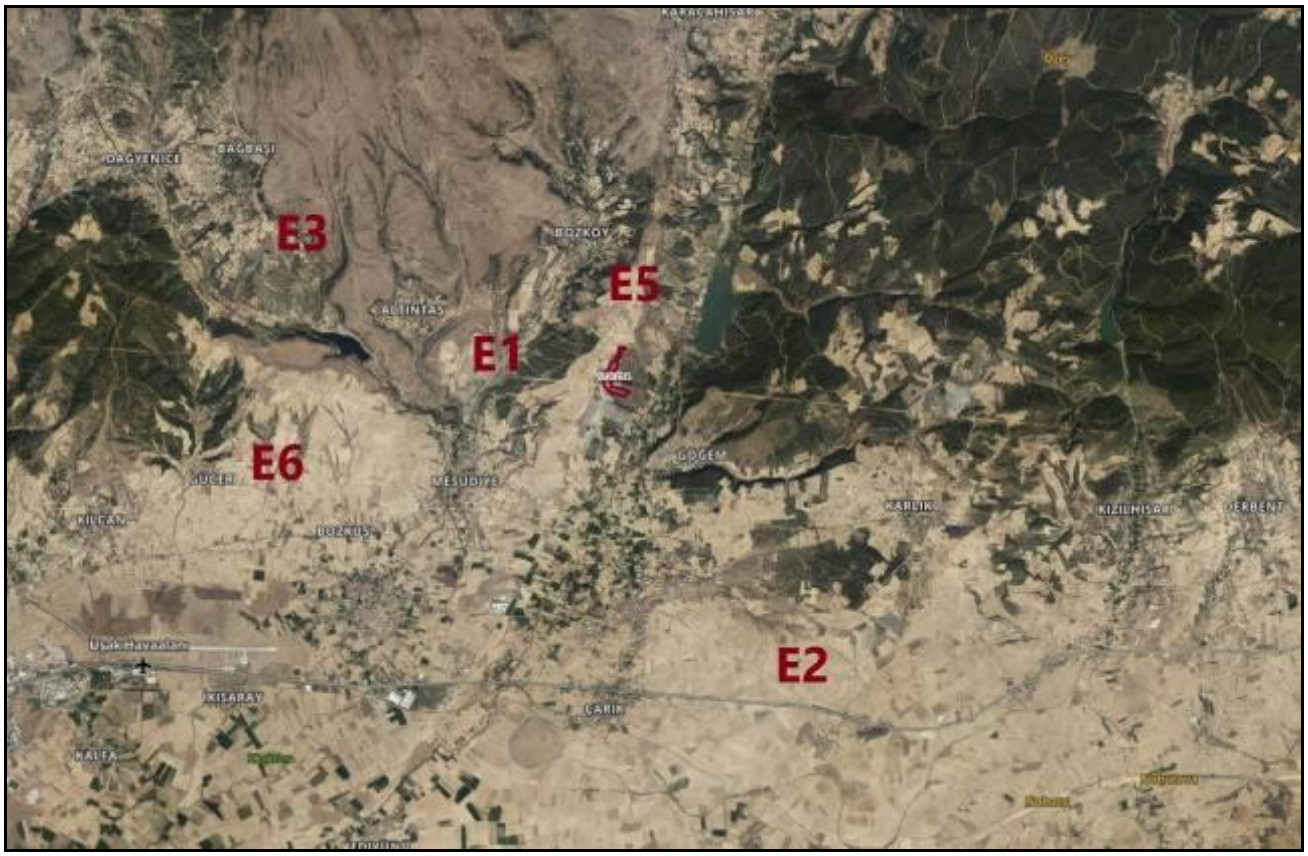
| | | |
|---|---|---|
| **BİRİM ARSA DEĞERİ** | 27.250,00 m² | 141,28-TL/m² |
| **DÜZELTME SONRASI BİRİM ARSA DEĞERİ** | 27.250,00 m² | 169,54-TL/m² |

## 4.17 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmaz ile aynı bölgede, satışa arz edilmiş tarla emsalleri elde edilmiştir. Satışa arz edilen emsaller tarla nitelikli olup, bu hususlar ve değerlerine etki eden diğer tüm olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak yapılan karşılaştırma sonrası şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

| KÖY | ADA | PARSEL | NİTELİK | YÜZÖLÇÜMÜ (m²) | BİRİM DEĞER (TL/m²) | PİYASA DEĞERİ (TL) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| GÖĞEM | 170 | 254 | TARLA | 78.258,40 | 170,00 | 13.303.928,00 |

**EMSAL KROKİSİ**




## 4.18 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yapılaşma bulunmadığından taşınmaz için kira değeri hesaplaması 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

Değerleme çalışmasında Güneş Enerji Santrali maliyetleriyle ilgili bilgi edinilememesi nedeniyle proje geliştirme yöntemi kullanılmamıştır.

## 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. Söz konusu taşınmazlar ile ilgili Penguen Gıda Sanayi A.Ş. firmasının aşağıda belirtilen KAP açıklamalarında görüldüğü üzere Güneş Enerji Santrali kurulması planlanmaktadır.

## *16.05.2023 Tarihli KAP Açıklaması*

*Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 16.05.2023 tarihli toplantısında; Şirketimiz, mevcut sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında; enerji verimliliği hedefleri doğrultusunda, Şirketimiz kendi ihtiyacının tamamının karşılanmasına yönelik elektrik üretimi amacıyla Güneş Enerjisi Santrali (GES) projesi fizibilite çalışması başlatılmasına ve bu çerçevede proje geliştirme, mühendislik, ürün tedariki, inşaat mekanik ve elektronik olarak tüm işin anahtar teslimi ve işletilmesine dair alternatif işbirlikleri ve araştırmaların gerçekleştirmesine, karar verilmiştir.*

## *31.05.2023 Tarihli KAP Açıklaması*

*16.05.2023 tarihli özel durum açıklamamıza ilişkin olarak, Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliği 5.1.h maddesi kapsamında Uşak ili sınırları içerisinde 6,8 MWp gücünde Arazi tipi güneş enerji santrali için, Bağlantı Anlaşmasına Çağrı Mektubu başvurumuz 31.05.2023 tarihinde (bugün) Osmangazi Elektrik Dağıtım Şirketi'ne yapılmıştır.*

## *13.09.2023 Tarihli KAP Açıklaması*

*31.05.2023 tarihli özel durum açıklamamıza ilişkin olarak, güneş enerji santrali için Osmangazi Elektrik Dağıtım Şirketi'ne yapılmış olan Bağlantı Anlaşmasına Çağrı Mektubu başvurumuzun olumlu karşılandığı, ilgili Şirket kurumsal internet sitesinde açıklanmış olup, bundan sonraki süreçte Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Gerekli Değildir Belgesi başvurusunda bulunulacaktır.*

## *30.10.2023 Tarihli KAP Açıklaması*

*13.09.2023 tarihli özel durum açıklamasına ilişkin olarak, ÇED görüşü alınmak üzere dosyamız, 30.10.2023 tarihinde (bugün) T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, ÇED İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü 'nün e-ÇED portalına yüklenmiştir.*

## *15.02.2024 Tarihli KAP Açıklaması*

*30.10.2023 tarihli özel durum açıklamasına ilişkin olarak, Uşak Çevre , Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 15.02.2024 tarihinde (bugün) tarafımıza ulaşan yazıya istinaden ;*

*29.07.2022 tarih ve 31907 Sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği kapsamında Çevresel Etki Değerlendirmesinin gerekli olup olmadığının araştırılması amacıyla hazırlanan proje tanıtım dosyası incelenmiş olup ÇED Yönetmeliği'nin 17. Maddesi gereğince; "Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Gerekli Değildir" kararı verilmiştir.*

## *09.08.2024 Tarihli KAP Açıklaması*

*Konuyla ilgili daha önceki açıklamalarımıza istinaden Güneş Enerjisi Santrali (GES) projesi kapsamında 09.08.2024 tarihinde (bugün) T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'na Yatırım Teşvik Belgesi (YTB) başvurusunda bulunulmuştur.*

*20.08.2024 Tarihli KAP Açıklaması*

*Konuyla ilgili daha önceki açıklamalarımıza istinaden Güneş Enerjisi Santrali (GES) projesi kapsamında 20.08.2024 tarihinde (bugün) T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından Yatırım Teşvik Belgesi (YTB) başvurumuz onaylanmıştır. Şirketimiz adına düzenlenen 570828 sayılı Yatırım teşvik belgesi, 6 yıl sigorta primi işveren hissesi,%70 vergi indirimi,%30 YKO ve KDV İstisnası desteklerini içermekte olup toplam yatırım tutarı 113.456.023-TL dir.*

## 4.22 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazların her biri tek malike aittir. Üzerinde bölünmüş veya müşterek kullanım bulunmamaktadır.

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

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

## 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 m²'den fazla olması durumunda ise satış bedelinin 150 m²'ye kadar olan kısmı için %8, 150 m²'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 m² veya daha az olması durumunda %1, 150 m²'den fazla olması durumunda ise satış bedelinin 150 m²'ye kadar olan kısmı için (%1), 150 m²'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 |
|---|---|
| ARSA / TARLA | % 10 |

## BÖLÜM 5

## ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Kullanılan yöntem sonucu ulaşılan değerler irdelenmiş, taşınmazların değerine etki eden olumlu/olumsuz özellikler göz önünde bulundurularak bu değerler uyumlaştırılmıştır.

| ADA | PARSEL | NİTELİK | YÜZÖLÇÜMÜ (m²) | EMSAL KARŞILAŞTIRMA SONUCU ULAŞILAN DEĞER (TL) | YUVARLANMIŞ PİYASA DEĞERİ (TL) |
|---|---|---|---|---|---|
| 170 | 254 | ARSA | 78.258,40 | 13.303.928,00 | 13.304.000,00 |

## 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

Parsel üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

## 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" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

## 6.2 Nihai Değer Takdiri

Penguen Gıda Sanayi Anonim Şirketi'nin talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda; mülkiyeti Penguen Gıda Sanayi Anonim Şirketi'ne ait olan; Uşak İli, Merkez İlçesi, Göğem Köyü, Kusura Mevkii, 170 Ada 254 Parsel sayılı, "Arsa" nitelikli taşınmazın konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve özellikle imar durumu dikkate alınarak yapılan değerleme sonucunda geliştirme yöntemi ile tespit edilen değeri ve emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilen değeri göz önünde bulundurulduğunda piyasa değerlerinin;

**KDV Hariç Piyasa Değeri:**

**13.304.000,00 TL (**Onüçmilyonüçyüzdörtbin Türk Lirası**)**

**KDV Dahil Piyasa Değeri:**

**14.634.400,00 TL (**Ondörtmilyonaltıyüzotuzdörtbindörtyüz Türk Lirası**)**

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporunu bilgilerinize sunarız.

## RAPORU HAZIRLAYANLAR

| | |
|---|---|
| **Eyüp SAMAN** | **Aydil ÇEVEN** |
| Değerleme Uzmanı | Sorumlu Değerleme Uzmanı |
| SPK Lisans No: 400699 | SPK Lisans No: 401407 |