

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

2026/OZ/1022-1

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	PENGUEN GIDA SANAYİ A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	19.01.2026
GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ	Balkan Mahallesi, Mümin Gençoğlu Caddesi, No:1 Nilüfer / BURSA adresinde yer almaktadır.
RAPOR TARİHİ	09.02.2026
RAPOR NO	2026/OZ/1022-1
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	27.01.2026 tarihinde, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgelerine göre değerlendirme 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; 4.380.918.000,00 TL (Dörtmilyarüçyüzseksenmilyondokuzyüzonsekizbin Türk Lirası) KDV Dahil Toplam Yasal Durum Piyasa Değeri; 5.250.848.300,00 TL (Beşmilyarikiyüzellimilyonsekizyüzkırksevizbinüçyüz 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 değerlendirme 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 değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı; Değerleme hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı; Değerleme uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu; Değerleme uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği; hususlarını beyan ederiz.

BÖLÜM 1

1.1 İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

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

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 2.1 Şirket Unvanı ve Adresi
- 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar
- 2.4 Raporun Kapsamı

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

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

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

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

- 4.7 Ruhsatlı Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirip Gerektirmediği Hakkında Bilgi
- 4.8 Değerleme Tarihi İtibari İle Gayrimenkulün Kullanım Amacı
- 4.9 Raporda Kullanılan Değer Tanımları
 - 4.9.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul 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 09.02.2026 tarihinde, 2026/OZ/1022-1 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

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

1.5 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerleme uzmanlarımız 22.01.2026 tarihinde çalışmalara başlamış, 09.02.2026 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 19.01.2026 tarihinde Penguen Gıda Sanayi Anonim Şirketi'nin yazılı değerleme talebi doğrultusunda 19.01.2026 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 2026/OZ/1022-1 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 değerlendirme 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 numaralı, 21.01.2025 tarihinde 2025/OZ/1001-1 değerlendirme 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 (Beşyüzaltmışüçmilyondörtüzyirmiüçbin Türk Lirası)

KDV Dahil Piyasa Değeri;

664.839.140,00 TL

(Altyüzaltmışdörtmilyonsekizyüzotuzdokuzbinyüzkırk 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

(Birmilyaraltıyüzkırksekmilyonsekizyüzondokuzbindokuzyüz 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)

2025/OZ/1001-1 Numaralı Rapor

KDV Hariç Toplam Yasal Durum Piyasa Değeri;
3.806.385.000,00 TL
(Üçmilyarsekizyüzaltı milyonüçyüzseksenbeşbin Türk Lirası)

KDV Dahil Toplam Yasal Durum Piyasa Değeri;
4.561.917.000,00 TL
(Dörtmilyarbeşyüzaltmışbirmilyondokuzyüzonyedibin Türk Lirası)

BÖLÜM 2

ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Unvanı ve Adresi

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Penguen Gıda Sanayi Anonim Şirketi 1988 yılında Bursa'da 7.500 m² alanda kurulmuştur. Başlarda tamamen ihracat amacıyla kurulan Penguen Gıda, 1996 yılında yurtiçi pazarına yönelmiştir. Penguen Gıda günümüz itibariyle 150.000 m² arazi üzerinde 75.000 m² 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 konseptte 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 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli taşınmaz, 838 parsel sayılı, 3.500,00 m² yüzölçümlü, "Tarla" nitelikli taşınmaz, 7742 Ada 2 Parsel sayılı, 2.984,92 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli taşınmaz ve Gökçeköy Mahallesi, 544 parsel sayılı, 3.300,00 m² yüzölçümlü "Tarla" nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı düzenlenmiştir.

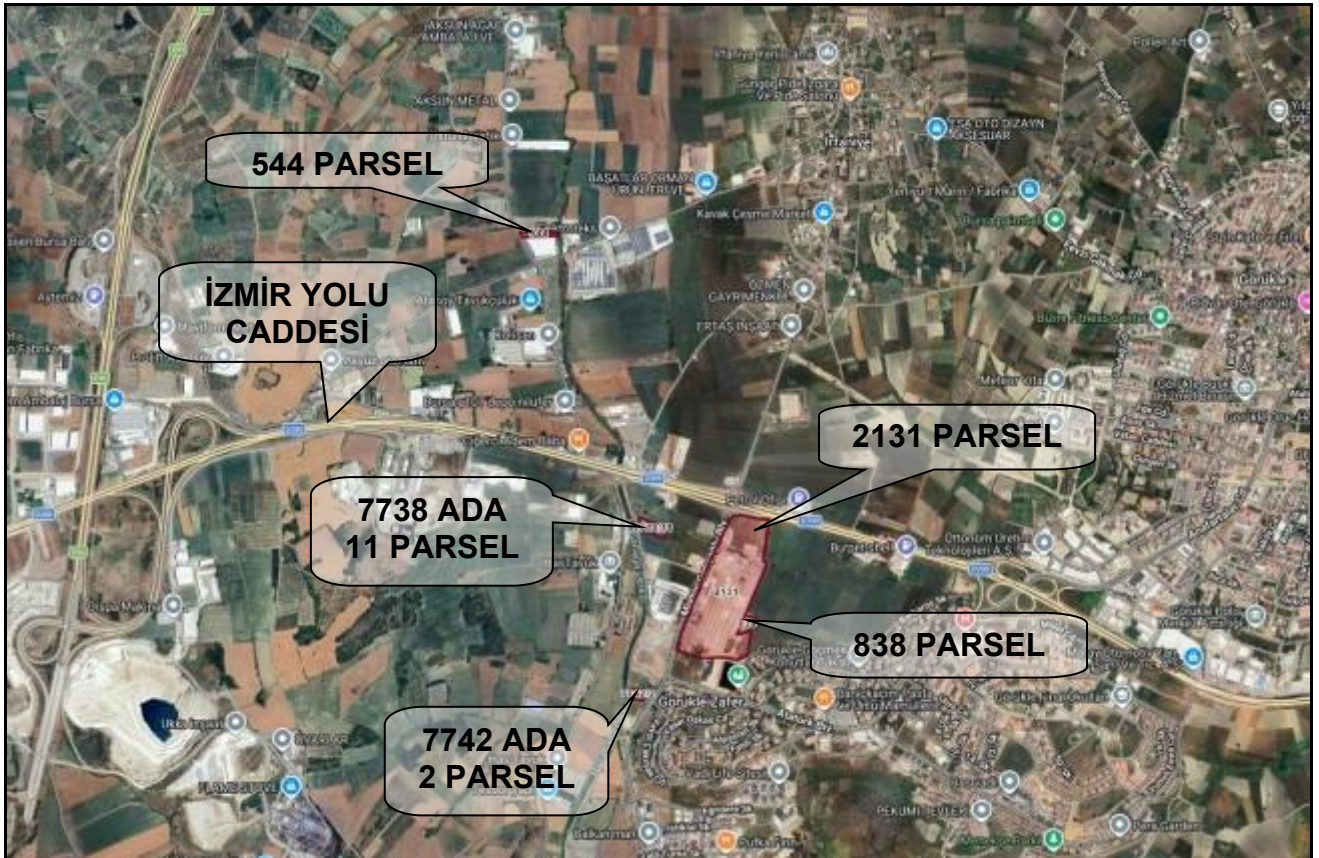
BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

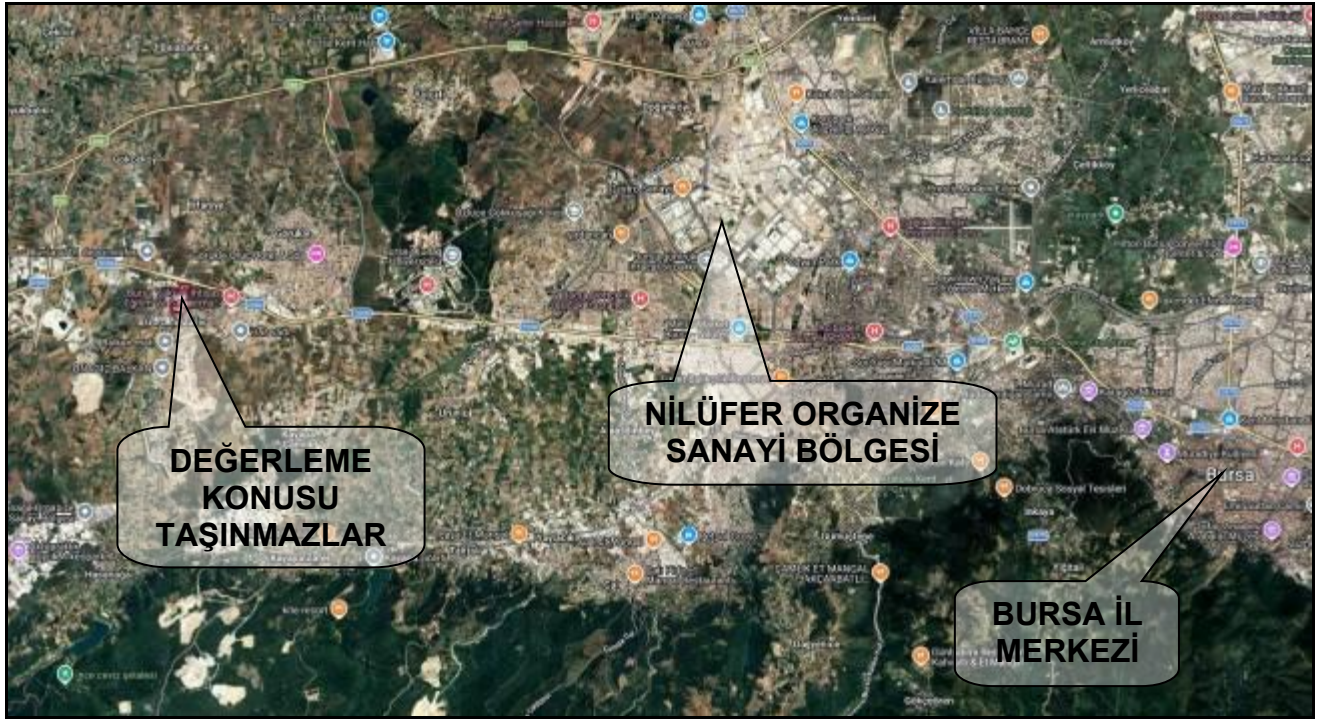
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

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, parsel 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.







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 19.01.2026 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 19.01.2026 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 19.01.2026 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 19.01.2026 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 şifahi 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	Web Tapu portalından elektronik ortamda 27.01.2026 tarih ve saat 12:46 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidat bulunmaktadır.		
	<u>Rehinler Hanesinde:</u> - Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 1/0 derecede 250.000.000,00 TL bedelle 15.12.2025 tarih, 87793 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.		

İLİ	BURSA	PAFTA	H21c02d1b
İLÇESİ	NİLÜFER	ADA	7742
MAHALLESİ	İRFANİYE	PARSEL	2
SOKAK/ MEVKİİ	-	TARİH / YEVMİYE	11.01.2018 / 1404
YÜZÖLÇÜMÜ	2.984,92 m ²	CİLT / SAYFA	34 / 3340
ANA TAŞINMAZ VASFI	ARSA		
MALİK	PENGUEN GIDA SANAYİ A.Ş. (178180200/2741872889)		
TAKYİDAT	02.02.2026 tarihinde 11:51'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	3.500,00m ²	CİLT / SAYFA	9 / 838
ANA TAŞINMAZ VASFI	TARLA		
MALİK	PENGUEN GIDA SANAYİ A.Ş. (1/1)		
TAKYİDAT	Web Tapu portalından elektronik ortamda 27.01.2026 tarih ve saat 12:45 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidat bulunmaktadır. <u>Beyanlar Hanesinde:</u> -Diğer (Konusu: "Parsel Büyükova Koruma Alanı içerisinde. 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	-	TARİH / YEVMİYE	13.01.1989 / 139
YÜZÖLÇÜMÜ	3.300,00 m²	CİLT / SAYFA	6 / 543
ANA TAŞINMAZ VASFI		TARLA	
MALİK	PENGUEN GIDA SANAYİ A.Ş. (1/1)		
TAKYİDAT	Web Tapu portalından elektronik ortamda 27.01.2026 tarih ve saat 12:46 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 Kanunun 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 m ²	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 portalından elektronik ortamda 27.01.2026 tarih ve saat 12:44 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidat bulunmaktadır. Beyanlar Hanesinde: - 63 kaleminden ibaret 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 irtifak 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 Tesis 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 Yapı 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 Tesis 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. 2024 itibarıyla 3.238.618 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 Güteryüz 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 karşılaşmaktadır.

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, Bifaş, Filament, Besaş, Coşkunöz, Polylen, SKT, Gensat 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, 10 Aralık'ta sona eren toplantısında politika faizini beklentiler paralelinde 25 baz puan indirerek %3,50-%3,75 aralığına çekti. Makroekonomik projeksiyonlarını da güncelleyen Fed üyeleri, 2025 ve 2026 yıllarına ilişkin büyüme tahminlerini yukarı yönlü, kişisel tüketim harcamaları (PCE) enflasyonu

tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Öte yandan, Fed üyelerinin önümüzdeki yıla ilişkin 25 baz puanlık 1 faiz indirimi beklentisi değişmese de faiz oranı öngörülerine yer verilen nokta grafiğindeki dağılımın Eylül ayındakine göre daha geniş bir alana yayılması üyeler arasındaki fikir ayrılıklarının derinleştiğine işaret etti. Fed Başkanı Powell toplantı sonrası yaptığı hükümetin kapanmasının veri toplamada neden olduğu aksaklıklar nedeniyle önümüzdeki dönemde açıklanacak olan verilerin dikkatli bir gözle değerlendirilmesi gerektiğini vurgulayarak temkinli bir duruş sergiledi.

ABD ekonomisi yılın üçüncü çeyreğinde yıllıklandırılmış olarak %4,3 ile %3,3 düzeyindeki beklentilerin oldukça üzerinde ve son iki yılın en yüksek seviyesinde büyüdü. Son çeyreğe ilişkin öncü veriler ülkede hükümetin kapanması nedeniyle Ekim'de baskı altında kalan ekonomik aktivitenin Kasım'dan itibaren bir miktar toparlandığına işaret ediyor. İstihdam tarafında ise söz konusu toparlanmaya rağmen zayıflama sinyalleri devam ediyor.

Euro Alanı ekonomisi açıklanan nihai verilere göre üçüncü çeyrekte çeyreklik bazda %0,3 ile %0,2 düzeyindeki ikinci okumanın üzerinde büyürken, yıllık büyüme oranı %1,4 düzeyinde teyit edildi. Bu dönemde büyümeye en yüksek katkıyı sabit sermaye yatırım harcamalarının sağladığı görülürken, net ihracat ikinci çeyrekte olduğu gibi büyümeyi sınırlandırmaya devam etti. Bölgede Kasım'da yıllık TÜFE enflasyonu %2,1 ile ECB'nin hedeflerine yakın gerçekleşirken, çekirdek enflasyon %2,4 düzeyinde kaydedildi.

ECB 18 Aralık tarihli toplantısında beklentilere paralel olarak referans faiz oranlarını üst üste dördüncü toplantısında da sabit bıraktı. Toplantı sonrasında yayımlanan metinde ekonominin beklenenden daha iyi durumda olduğu, yatırımların ve harcamaların arttığı belirtildi.

Çin'de yıllık TÜFE enflasyonu, Ekim'deki %0,2 seviyesinden Kasım'da beklentilere paralel şekilde %0,7'ye çıkarak Şubat 2024'ten bu yana en yüksek seviyesinde gerçekleşti. Aynı dönemde ÜFE ise %2,2 ile beklentilerden hızlı gerileyerek üretici fiyatları üzerinde deflasyonist baskıların devam ettiğini gösterdi. IMF ve Dünya Bankası Aralık ayı içerisinde Çin ekonomisine ilişkin büyüme tahminlerini yukarı yönlü revize ettiler. Çin Merkez Bankası, 1 ve 5 yıllık kredi faiz oranlarını değiştirmeyerek sırasıyla %3 ve %3,5 seviyelerinde tuttu.

Yılın üçüncü çeyreğinde Japonya ekonomisi 2024'ün ilk çeyreğinden bu yana ilk kez daralma kaydetti. Buna karşın enflasyonun yüksek seyrini sürdürdüğü ülkede BoJ, Ocak'tan bu yana ilk faiz artırımını gerçekleştirerek politika faizini %0,50'den %0,75 seviyesine yükseltti.

Aralık'ta altın ve gümüş fiyatları sırasıyla 4.550 USD/ons ve 83,6 USD/ons seviyeleriyle yeni tarihi zirvelerini test ederken, dalgalı bir seyir izleyen petrol fiyatları aylık bazda %2,0 geriledi. 2026 yılının ilk günlerinde ABD'nin Venezuela'ya müdahalesi petrol ve altın fiyatları üzerinde etkili oldu.



Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre Ekim'de sanayi üretimi aylık bazda %0,8 daraldı. Aynı dönemde hizmet ve inşaat üretimi de sırasıyla %0,3 ve %0,1 oranında geriledi.

İstanbul Sanayi Odası (İSO) tarafından yayımlanan Türkiye imalat PMI Aralık'ta aylık bazda üst üste ikinci kez artarak Kasım'daki 48,0 seviyesinden 48,9'a yükseldi. Böylece endeks, sektörün faaliyet koşullarındaki zayıflığın Aralık'ta 2025 yılının en ılımlı düzeyinde gerçekleştiğine işaret etti.



İşsizlik oranı Kasım'da 0,1 puanlık sınırlı bir artışla %8,6 düzeyinde gerçekleşirken, atıl işgücü oranı %29,7'den %29,1'e geriledi.

Ekim'de dış ticaret açığındaki genişlemeye karşılık hizmet gelirlerinin sağladığı destekle cari işlemler hesabı 457 milyon USD fazla verdi. Cari açık yılın ilk on ayında 14,5 milyar USD, 12 aylık kümülatif verilere göre 22 milyar USD oldu.

Kasım'da konut satışları yıllık bazda %7,8 gerileyerek 141.100 adet seviyesinde gerçekleşti. Bu dönemde %1,4 düşüş kaydeden ipotekli satışlar toplam satışlardan %15,2 ile düşük bir pay almaya devam etti. Kasım'da konut satışlarındaki negatif görünüme karşılık konut fiyatları aylık bazda %2,7, yıllık bazda nominal olarak %31,4, reel olarak da %0,3 artış kaydetti. Böylelikle konut fiyatlarında 21 ay sonra ilk kez yıllık bazda reel artış görülmüş oldu.

Merkezi yönetim bütçesi Kasım'da 169,5 milyar TL, faiz dışı bütçe de 287,4 milyar TL fazla verdi. Böylece, Ocak-Kasım döneminde merkezi yönetim bütçe açığı yıllık bazda %0,5 gerileyerek 1,3 trilyon TL oldu.

Vergi gelirleri Kasım'da yıllık bazda %55,3 yükselerek 1,3 trilyon TL seviyesinde gerçekleşti. Bu dönemde vergi gelirlerinden en yüksek payı %25,8 ile kurumlar vergisi alırken, vergi gelirlerinin %22'sini oluşturan gelir vergisi bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %66,7 artış kaydetti.

Kasım ayında %0,87 düzeyinde kaydedilen aylık TÜFE enflasyonu Aralık'ta da %0,89 ile %1'in altında gerçekleşti. Yılın son ayında yurt içi üretici fiyatlarında kaydedilen aylık enflasyon da %0,75 düzeyinde gerçekleşti.

Aralık	TÜFE		Yurt İçi ÜFE	
(değişim %)	2024	2025	2024	2025
Aylık	1,03	0,89	0,40	0,75
Yıllık	44,38	30,89	28,52	27,67
Yıllık Ortalama	58,51	34,88	41,10	25,36

Yıllık TÜFE enflasyonu 2025'i %30,89 seviyesinden tamamlarken, yıllık Yİ-ÜFE enflasyonu da %27,67 oldu. Geçtiğimiz yılsonunda söz konusu gerçekleşmeler sırasıyla %44,38 ve %28,52 düzeyinde kaydedilmişti.

Enflasyonun ana eğilimine dair olumlu bir tablo çizen Aralık ayı verileri hizmet enflasyonundaki ivme kaybının da sürdüğünü gösteriyor. Bu dönemde aylık hizmet grubu enflasyonu %0,89 ile Nisan 2021'den bu yana en düşük seviyesinde gerçekleşirken, hizmet grubunun alt kalemlerinden kira grubunda da fiyatlar aylık bazda %1,65 artarak Aralık 2021'den bu yana en zayıf aylık

artışını sergiledi. Söz konusu iki kalemde yıllık fiyat artışları ise bu dönemde sırasıyla %43,99 (2024 yılsonu: %65,73) ile %61,61'e (2024 yılsonu: %105,82) geriledi.

TCMB, 11 Aralık'ta gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini 150 baz puan indirerek %38 seviyesine çekerken, gecelik borç verme faizini %42,5'ten %41'e, gecelik borçlanma faizini de %38'den %36,5'e indirdi.

Yurt içinde Aralık ayında dezenflasyon sürecinin devam ettiği görüldü. Aylık TÜFE enflasyonunun Kasım ayının ardından yılın son ayında da beklentilerin ve %1 seviyesinin altında gerçekleşmesi ve hizmet enflasyonunda izlenen ivme kaybı önümüzdeki dönemde beklentilerin şekillenmesi açısından olumlu gelişmeler olarak kaydedildi. Enflasyonun seyrine ve beklentilerdeki iyileşmeye bağlı olarak TCMB'nin Temmuz ayında yeniden başladığı faiz indirimlerini 2026 yılında kademeli olarak sürdürmesi bekleniyor.

Nüfus ve Bileşenleri Açısından Analiz

TÜİK verilerine göre (Aralık-2024);

- Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 292 bin 567 kişi artarak 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu.
- Erkek nüfus 42 milyon 853 bin 110 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 811 bin 834 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturdu.
- Ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 89 bin 996 kişi azalarak 1 milyon 480 bin 547 kişi oldu. Bu nüfusun %48,3'ünü erkekler, %51,7'sini kadınlar oluşturdu.
- Yıllık nüfus artış hızı 2023 yılında binde 1,1 iken, 2024 yılında binde 3,4 oldu.
- Türkiye'de 2023 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2024 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,6'ya düştü.
- İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 45 bin 678 kişi artarak 15 milyon 701 bin 602 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 864 bin 49 kişi ile Ankara, 4 milyon 493 bin 242 kişi ile İzmir, 3 milyon 238 bin 618 kişi ile Bursa ve 2 milyon 722 bin 103 kişi ile Antalya izledi.
- Türkiye'de 2023 yılında 34 olan ortalama yaş, 2024 yılında 34,4'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortalama yaşın erkeklerde 33,2'den 33,7'ye, kadınlarda ise 34,7'den 35,2'ye yükseldiği görüldü.
- Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 934 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'u 623 kişi ile Kocaeli ve 390 kişi ile en küçük yüz ölçümüne sahip il olan Yalova izledi.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Ana Gayrimenkul

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 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 mülkiyeti Penguen Gıda Sanayi Anonim Şirketi'ne ait olan; Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İrfaniye Mahallesi, 7738 Ada 11 Parsel sayılı, 5.741,84 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli taşınmaz, 838 parsel sayılı, 3.500,00 m² yüzölçümlü, "Tarla" nitelikli taşınmaz ve Gökçeköy Mahallesi, 544 parsel sayılı, 3.300,00 m² 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 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 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 (m²)
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 m²

Ayrıca yerinde yapılan ölçümlerde, parsel üzerinde prefabrik 2.796,00 m² 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 değerlendirme çalışması yapılmıştır.

4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

Taşınmazların Değerini Etkileyen Faktörler

Olumlu Faktörler

- 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 tashihi 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 tashihi 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 değer alınmasına çalışılmaktadır.

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

4.9.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

4.10 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

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

4.10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

4.10.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

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

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

4.10.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir.

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

Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır. Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

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

4.10.4 Geliştirme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır.

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

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

4.11 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Tarafımızdan taşınmazların değerinin tespiti talep edilmiştir. Değerleme 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 değerlendirme konusu taşınmaz ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.

- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Taşınmazın alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.13 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

4.14 Nakit/Gelir Akımları Analizi

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

4.15 Maliyet Oluşumları Analizi

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

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

2131 PARSEL ARSA DEĞERİ		
ARSA ALANI (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	ARSA DEĞERİ
139.014,74	25.000,00	3.475.368.500,00 TL

2131 PARSEL YAPI DEĞERİ					
Yapı Nitelik	Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet (TL/m ²)	Amortisman Oranı	Yapı Değeri (TL)
BAKIM ATÖLYESİ	1.263,82	IV-A	24.250,00	20%	24.518.108,00
İHRACAT KISMI	6.891,07	IV-A	24.250,00	20%	133.686.758,00
SU ARITMA HAVUZU	237,72	II-A	7.450,00	20%	1.416.811,20
PERSONEL SOYUNMA ODASI	4.838,00	III-A	19.290,00	20%	74.660.016,00
DIŞ PİYASA DEPO	3.915,00	III-A	19.290,00	20%	60.416.280,00
KONSERVE ÜRETİM TESİS	8.596,00	IV-A	24.250,00	20%	166.762.400,00
KONSERVE MAMUL DEPOSU	1.085,40	III-A	19.290,00	20%	16.749.892,80
ŞOKLAMA ÜNİTESİ	3.248,16	IV-A	24.250,00	20%	63.014.304,00
ŞOKLAMA VE ÜRÜN İŞLEME TESİS	5.874,76	IV-A	24.250,00	20%	113.970.344,00
SOSYAL TESİS, MAK DAİRESİ	1.107,00	III-A	19.290,00	20%	17.083.224,00
TRAFO	122,96	III-A	19.290,00	20%	1.897.518,72
KAZAN DR.	108,16	III-A	19.290,00	20%	1.669.125,12
YÖNETİM 1	1.156,92	III-A	19.290,00	20%	17.853.589,44
YÖNETİM 2	1.165,90	III-A	19.290,00	20%	17.992.168,80
SU DEPOSU	106,57	II-A	7.450,00	20%	635.157,20
DEPO	300,00	II-A	7.450,00	20%	1.788.000,00
BETONARME ZEMİN, PEYZAJ VS.					7.000.000,00
TOPLAM					721.113.697,28

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği 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. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri listesinin 2025 yılı Ocak ayında hazırlanmış olmasına karşın yıl sonu itibarıyla güncel değerleri yansıtmıyor olması nedeniyle TÜİK tarafından yayınlanan inşaat maliyet endeksinden faydalanılarak (Son yayınlanan Kasım Ayı Endeksi: 1.988,57, Ocak Ayı Endeksi: 1.762,81, Artış Oranı: %12,80) güncel birim yapı değeri hesaplanmıştır.

2131 PARSEL MEVCUT DURUM YAPI DEĞERİ					
Yapı Nitelik	Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet (TL/m ²)	Amortisman Oranı	Yapı Değeri (TL)
BAKIM ATÖLYESİ	1.263,82	IV-A	24.250,00	20%	24.518.108,00
İHRACAT KISMI	6.891,07	IV-A	24.250,00	20%	133.686.758,00
SU ARITMA HAVUZU	237,72	II-A	7.450,00	20%	1.416.811,20
PERSONEL SOYUNMA ODASI	4.838,00	III-A	19.290,00	20%	74.660.016,00
DIŞ PİYASA DEPO	3.915,00	III-A	19.290,00	20%	60.416.280,00
KONSERVE ÜRETİM TESİS	8.596,00	IV-A	24.250,00	20%	166.762.400,00
KONSERVE MAMUL DEPOSU	1.085,40	III-A	19.290,00	20%	16.749.892,80
ŞOKLAMA ÜNİTESİ	3.248,16	IV-A	24.250,00	20%	63.014.304,00
ŞOKLAMA VE ÜRÜN İŞLEME TESİS	5.874,76	IV-A	24.250,00	20%	113.970.344,00
SOSYAL TESİS, MAK DAİRESİ	1.107,00	III-A	19.290,00	20%	17.083.224,00
TRAFO	122,96	III-A	19.290,00	20%	1.897.518,72
KAZAN DR.	108,16	III-A	19.290,00	20%	1.669.125,12
YÖNETİM 1	1.156,92	III-A	19.290,00	20%	17.853.589,44
YÖNETİM 2	1.165,90	III-A	19.290,00	20%	17.992.168,80
SU DEPOSU	106,57	II-A	7.450,00	20%	635.157,20
DEPO	300,00	II-A	7.450,00	20%	1.788.000,00
İLAVE PREFABRİK ALAN	2.796,00	II-A	7.450,00	10%	18.747.180,00
BETONARME ZEMİN, PEYZAJ VS.					7.000.000,00
TOPLAM					739.860.877,28

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği 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. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri listesinin 2025 yılı Ocak ayında hazırlanmış olmasına karşın yıl sonu itibarıyla güncel değerleri yansıtmıyor olması nedeniyle TÜİK tarafından yayınlanan inşaat maliyet endeksinden faydalanılarak (Son yayınlanan Kasım Ayı Endeksi: 1.988,57, Ocak Ayı Endeksi: 1.762,81, Artış Oranı: %12,80) güncel birim yapı değeri hesaplanmıştır.

Maliyet Yöntemine Göre 2131 Parsel Yasal Durum Değeri

Arsa Değeri	3.475.368.500,00 TL
Yapı Değeri	721.113.697,28 TL
Toplam	4.196.482.197,28 TL

Maliyet Yöntemine Göre 2131 Parsel Mevcut Durum Değeri

Arsa Değeri	3.475.368.500,00 TL
Yapı Değeri	739.860.877,28 TL
Toplam	4.215.229.377,28 TL

7738 ADA 11 PARSEL ARSA DEĞERİ

ARSA ALANI (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TOPLAM DEĞER
5.741,84	20.000,00	114.836.800,00 TL

7738 ADA 11 PARSEL YAPI DEĞERİ

YAPI NİTELİK	ALAN (m ²)	YAPI SINIFI	BİRİM MALİYET	AMORTİSMAN ORANI	YAPI DEĞERİ (TL)
BETONARME BİNA	170,00	III-A	19.290,00	25%	2.459.475,00
ARITMA TESİSİ HAVUZLARI	1.360,00	I-B	3.440,00	25%	3.508.800,00
BETONARME ZEMİN, PEYZAJ VS.					1.000.000,00
TOPLAM YAPI DEĞERİ					7.068.275,00

Maliyet Yöntemine Göre 7738 Ada 11 Parsel Değeri

Arsa Değeri	114.836.800,00 TL
Yapı Değeri	7.068.275,00 TL
Toplam	121.905.075,00 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 Arsa emsalleri üzerinden fiyat ayarlaması yapılmış ve değerlendirme konusu taşınmazlar için satış ve kiralama birim fiyatları belirlenmiştir. Bulunan emsaller konum, şerefiye, büyüklük, reklam kabiliyeti, kullanım fonksiyonu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

1- Coldwell Banker Black Gayrimenkul (Tel: 0 532 177 12 72)

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Büyükbalkılı Mahallesi sınırlarında bulunan, 1415 parsel sayılı, 4.150,00 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	4.150,00 m ²	5.060,24-TL/m ²
---------------------------	-------------------------	----------------------------

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

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, İrfaniye Mahallesi'nde bulunan, ana yola yaklaşık 550 metre mesafede, 1261 parsel sayılı, 1.219,64 m² yüzölçümlü, imarsız alanda, 1/5000 Ölçekli Görükle Nazım İmar Planı kapsamında "Tarım Alanları" lejantında yer alan tarla nitelikli parselin 6.000.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.219,64 m ²	4.919,48-TL/m ²
---------------------------	-------------------------	----------------------------

3- Mappa Yatırım (Tel: 0 532 354 01 36)

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Gökçe Mahallesi'nde bulunan, ana yola 1 kilometre mesafede, 694 parsel sayılı, 1.375,00 m² yüzölçümlü, imarsız alanda, 1/5000 Ölçekli Görükle Nazım İmar Planı kapsamında "Tarım Alanları" lejantında yer alan tarla nitelikli parselin 8.500.000,00 TL bedelle

satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Ancak taşınmaz için istenen bedelin yüksek olduğu kanaatiyle %20 pazarlık payı uygulanmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.375,00 m ²	6.181,82-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.375,00 m ²	4.945,45-TL/m ²

4- TFT Gayrimenkul (Tel: 0 542 818 67 79)

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Dumlupınar Mahallesi'nde bulunan, Bursa – Çanakkale Karayolu'na cepheli, 6.934,62 m² alanlı, Sanayi İmarlı, Ayırık Nizam, E: 1,00, yapılaşma şartına sahip arsa nitelikli parselin 259.000.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	6.934,62 m ²	37.348,84-TL/m ²
---------------------------	-------------------------	-----------------------------

5- Setbaşı Emlak (Tel: 0 553 537 76 14)

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, İrfaniye Mahallesi sınırlarında bulunan, 3.381,59 m² alanlı, Toplu İşyerleri, İmarlı, Ayırık Nizam, E: 1,00 yapılaşma şartına sahip arsa nitelikli parselin 69.950.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	3.381,59 m ²	20.685,54-TL/m ²
---------------------------	-------------------------	-----------------------------

6- Kristal City Gayrimenkul (Tel: 0543 953 18 21)

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, İrfaniye Mahallesi sınırlarında bulunan, 2.894,00 m² alanlı, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı İmarlı, Ayırık Nizam, E: 1,00, Hmaks: 8,50m yapılaşma şartına sahip arsa nitelikli parselin 73.000.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	2.894,00 m ²	25.224,60-TL/m ²
---------------------------	-------------------------	-----------------------------

7- Trend Office Gayrimenkul (Tel: 0 532 221 19 31)

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Balkan Mahallesi sınırlarında bulunan, 19.000,00 m² alanlı, 1/5000'lik planda Sanayi İmarlı, E: 0,40 yapılaşma şartına sahip, henüz 1/1000'lik uygulama imar planı onay aşamasında olan parselin 265.000.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	19.000,00 m ²	13.947,37-TL/m ²
---------------------------	--------------------------	-----------------------------

8- Koçak Group (Tel: 0541 481 06 10)

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Balkan Mahallesi sınırlarında bulunan, 3.500,00 m² alanlı, Sanayi İmarlı, Ayırık Nizam, E: 1,00, Hmaks: 16,50m yapılaşma şartına sahip arsa nitelikli parselin 73.500.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	3.500,00 m ²	21.000,00-TL/m ²
---------------------------	-------------------------	-----------------------------

9- 360 IC Türkiye (Tel: 0553 049 30 69)

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, İrfaniye Mahallesi sınırlarında bulunan, 2.447,00 m² alanlı, 7891 ada 7 parsel sayılı, Sanayi İmarlı, Ayrık Nizam, E: 1,00, Hmaks: 17,50m yapılaşma şartına sahip arsa nitelikli parselin 65.000.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	2.447,56 m ²	26.557,06-TL/m ²
---------------------------	-------------------------	-----------------------------

10- Gençdağ İnşaat Gayrimenkul (Tel: 0 532 546 08 39)

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Başköy Mahallesi'nde bulunan, Karacabey İzmir Karayolu'na 4. parsel, 4.750,00 m² alanlı, Ticari İmarlı, Ayrık Nizam yapılaşma şartına sahip, terki bulunmayan arsa nitelikli parselin 155.000.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	6.934,62 m ²	32.631,58-TL/m ²
---------------------------	-------------------------	-----------------------------

11- DS Gayrimenkul (Tel: 0 532 574 88 88)

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Dumlupınar Mahallesi'nde bulunan, ana yola cepheli, 5 katlı, 5 yaşında, 4.100,00 m² alanlı, ticari ve sanayi nitelikli kullanılabilecek durumdaki binanın 575.000,00 TL/Ay bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

BİRİM KİRA DEĞERİ	4.100,00 m ²	140,24-TL/m ²
--------------------------	-------------------------	--------------------------

12- DS Gayrimenkul (Tel: 0 532 574 88 88)

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Dumlupınar Mahallesi'nde bulunan, ana yola cepheli, 2 katlı, 5 yaşında, 2.000,00 m² alanlı, üretim ve idari alanlardan oluşan fabrika binasının 370.000,00 TL/Ay bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

BİRİM KİRA DEĞERİ	2.000,00 m ²	185,00-TL/m ²
--------------------------	-------------------------	--------------------------

4.17 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

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

ADA / PARSEL	YÜZÖLÇÜM (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	ARSA DEĞERİ (TL)
2131 PARSEL	139.014,74	25.000,00 TL/m ²	3.475.368.500,00 TL
7738 ADA 11 PARSEL	5.741,84	20.000,00 TL/m ²	114.836.800,00 TL
7742 ADA 2 PARSEL	2.984,92	7.000,00 TL/m ²	20.894.440,00 TL
838 PARSEL	3.500,00	13.000,00 TL/m ²	45.500.000,00 TL
544 PARSEL	3.300,00	4.750,00 TL/m ²	15.675.000,00 TL
TOPLAM			3.672.274.740,00 TL

ADA / PARSEL	ARSA DEĞERİ (TL)	PENGUEN GIDA HİSSE ORANI	HİSSEYE DÜŞEN ARSA DEĞERİ (TL)
2131 PARSEL	3.475.368.500,00 TL	1/1	3.475.368.500,00 TL
7738 ADA 11 PARSEL	114.836.800,00 TL	1/1	114.836.800,00 TL
7742 ADA 2 PARSEL	20.894.440,00 TL	178180200/ 2741872889	1.357.822,06 TL
838 PARSEL	45.500.000,00 TL	1/1	45.500.000,00 TL
544 PARSEL	15.675.000,00 TL	1/1	15.675.000,00 TL
TOPLAM	3.672.274.740,00 TL	TOPLAM	3.652.738.122,06 TL

olarak hesaplanmıştır.

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.

7738 Ada 11 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 130,00-TL/m² ve aylık toplam kira bedelinin de 200.000, TL olabileceği düşünülmektedir.

$$1.530,00 \text{ m}^2 \times 130,00\text{-TL/m}^2 = 198.900,00 \text{ TL} \sim 200.000,00$$

**KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değerinin;
200.000, -TL (İkiyüzbin Türk Lirası)**

**KDV Dahil Toplam Aylık Kira Değerinin;
240.000, -TL (İkiyüzkırkbin 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 170,00-TL/m² ve aylık toplam kira bedelinin de 6.803.000,00 TL olabileceği düşünülmektedir.

$40.017,44 \text{ m}^2 \times 170,00\text{-TL/m}^2 = 6.802.964,80 \text{ TL} \sim 6.803.000,00\text{-TL}$

**KDV Hariç Yasal Durum Toplam Aylık Kira Değerinin;
6.803.000,00 TL (Altı milyonsekiyüzüçbin Türk Lirası)**

**KDV Dahil Yasal Durum Toplam Aylık Kira Değerinin;
8.163.600,00 TL (Sekiz milyonyüzaltmışüçbinaltıyüz Türk Lirası)**

4.19 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

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

4.21 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bir taşınmazın, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır.

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 m²'lik parselin 193,97 m²'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 m²'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 m²'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 m² 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
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, değerlendirme konusu parselin yüz ölçümü, imar durumu, terk miktarları, parsel üzerinde bulunan yapıların kullanım amaçları, alanları, yaşları dikkate alınarak taşınmaz için Emsal Karşılaştırma yöntemi ile Maliyet Yöntemi birlikte kullanılmıştır.

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

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	-	4.196.482.197,28	4.196.480.000,00	81.636.000,00
7738/11	-	121.905.075,00	121.905.000,00	2.400.000,00
0 / 838	45.500.000,00	-	45.500.000,00	-
0 / 544	15.675.000,00	-	15.675.000,00	-
7742 / 2 (HİSSE)	1.357.822,06	-	1.358.000,00	-
TOPLAM			4.380.918.000,00	84.036.000,00

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	-	4.215.229.377,28	4.215.229.377,28

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 Tesis 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 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 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli taşınmaz, 838 parsel sayılı, 3.500,00 m² yüzölçümlü, "Tarla" nitelikli taşınmaz, 7742 Ada 2 Parsel sayılı, 2.984,92 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli taşınmaz ve Gökçeköy Mahallesi, 544 parsel sayılı, 3.300,00 m² 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	4.196.480.000,00 TL	5.035.776.000,00 TL
7738/11	121.905.000,00 TL	146.286.000,00 TL
0 / 838	45.500.000,00 TL	50.050.000,00 TL
0 / 544	15.675.000,00 TL	17.242.500,00 TL
7742 / 2 (HİSSE DEĞERİ)	1.358.000,00 TL	1.493.800,00 TL
TOPLAM	4.380.918.000,00 TL	5.250.848.300,00 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