

REHBER®

GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

PENGUEN®

PENGUEN GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

UŞAK İLİ / MERKEZ İLÇESİ / GÖĞEM KÖYÜ

170 ADA 254 PARSEL

DEĞERLEME RAPORU

2026/OZ/1022-2

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

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	PENGUEN GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	19.01.2026
GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ	Göğem Köyü, Kusura Mevkii, Göğem Güneş Enerjisi Santrali Doğusu, Merkez / Uşak
RAPOR TARİHİ	03.02.2026
RAPOR NO	2026/OZ/1022-2
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 03.02.2026 tarihli piyasa değerlerinin tespiti.
TAPU İNCELEMESİ	Web Tapu portalından elektronik ortamda 19.01.2026 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, Yüksek: 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: 17.608.000,00 TL (Onyedimilyonaltıyüzsekizbin Türk Lirası) KDV Dahil Piyasa Değeri: 19.368.800,00 TL (Ondokuzmilyonüçyüzaltmışsekizbinsekizyüz Türk Lirası)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Eyüp SAMAN (SPK Lisans No:400699)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Aydil ÇEVEN (SPK Lisans No:401407)
UYGUNLUK BEYANI	Raporda sunulan bulgular değerleme uzmanının elde ettiği tüm bilgiler çerçevesinde doğru olduğu; Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu; Kişiseli tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğu, Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı; Değerleme hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı; Değerleme uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu; Değerleme uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği; hususlarını beyan ederiz.

BÖLÜM 1

1.1 İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

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

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

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

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

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

- 4.7 Ruhsatlı Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirip Gerektirmediği Hakkında Bilgi
- 4.8 Değerleme Tarihi İtibari 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 03.02.2026 tarihinde, 2026/OZ/1022-2 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

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

1.5 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerleme uzmanlarımız 22.01.2026 tarihinde çalışmalara başlamış, 03.02.2026 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 hazırlanan 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/1022-2 numaralı rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmî Gazetede yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" (III-62.3) hükümleri ile kurulun kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için tarafımızca 11.01.2024 tarihinde 2023/OZ/3331-2 sayılı ve 21.01.2025 tarihinde 2025/OZ/1001-2 sayılı değerlendirme raporu hazırlanmış olup raporda taşınmaza aşağıdaki değerler takdir edilmiştir.

2023/OZ/3331-2 Sayılı Değerleme Raporu

KDV Hariç Toplam Piyasa Değeri:

7.162.000,00 TL (Yedimilyonyüzaltmışikibin Türk Lirası)

KDV Dahil Toplam Piyasa Değeri:

8.594.400,00 TL (Sekizmilyonbeşyüzdoksandörtbindörttyüz Türk Lirası)

2025/OZ/1001-2 Sayılı Değerleme Raporu

KDV Hariç Piyasa Değeri:

13.304.000,00 TL (Onüçmilyonüçyüzdörtbin Türk Lirası)

KDV Dahil Piyasa Değeri:

14.634.400,00 TL (Ondörtmilyonaltıyüzotuzdörtbindörttyüz Türk Lirası)

BÖLÜM 2

ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Unvanı ve Adresi

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

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

Ayrıca şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 04.04.2013 tarih ve 5271 sayılı kararı ile Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. maddesi kapsamına giren "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faaliyetlerin Değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirket Yöneticilerimiz ve Sorumlu Değerleme Uzmanlarımız şirket kurulmadan önceki dönemde de uzun yıllar gayrimenkul değerlendirme 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 itibarıyla 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 reşel 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 sıralamasında 17. Sırada, ayrıca ÜİB 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

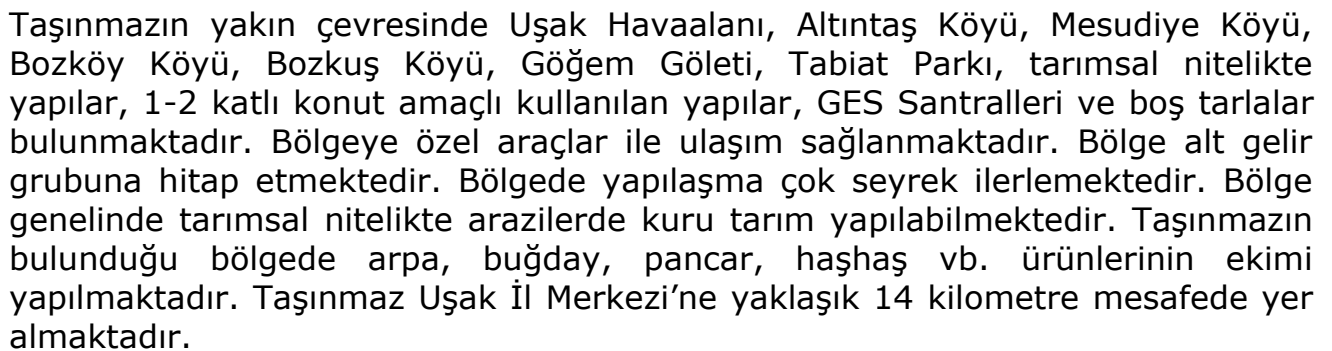
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz; Uşak ili, Merkez ilçesi, Göğem Köyü sınırlarında yer almaktadır. Taşınmaz hafif eğimli topografik yapıya sahip olup, üzerinde Güneş Enerjisi Sistemi yer almaktadır.

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 döndükten 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.





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

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 Tesis Alanında (Güneş Panelleri İle Teknik Altyapı, İdari Tesis Vb. Güneş Enerji Santralinin İşleyişi İçin Gerekli Olan Diğer Yapılaşmalar İçin) E: 0,80 Ve Y_{ençok}: 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 m² 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.

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 portalından elektronik ortamda 27.01.2026 tarih ve saat 12:51 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: -) Tarih: - Sayı: - (31.01.2022 tarih, 3669 yevmiye) - Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: - (12.10.2023 tarih, 41065 yevmiye) <u>Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:</u> - A-M: Planda tesbit edildiği üzere (4873.61) m²'lik kısmında TEİAŞ Genel Müdürlüğü lehine daimi irtifak hakkı vardır. (13.03.2006 tarih, 2274 yevmiye) <u>Rehinler Hanesinde:</u> - Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 1/0 derecede 200.000.000,00 TL bedelle 21.01.2025 tarih, 4729 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 taşınmaz "Arsa" niteliklidir. Taşınmaza ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Mülkiyeti tam olan taşınmaz mevcut durumda imar durumuna uygun şekilde Güneş Enerjisi Tesisi olarak kullanılmaktadır.

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 üzerinde Güneş Enerjisi Panelleri bulunmakta olup GES tesisi olarak kayıtlıdır. Denetime tabi bir yapı bulunmamaktadır.

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 taşınmaz üzerinde gerçekleştirilmekte olan proje bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı vasfında olup, enerji kimlik belgesi uygulamasına tabi değildir.

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 itibarıyla 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 % 57,5'i 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, dişbudak, 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 itibarıyla 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 2024 verilerine göre 375.310'tür, bir önceki yıla göre 1.691 azalmıştır. Yüzölçümü 5.382 km² olan Uşak ilinde kilometrekareye 70 insan düşmektedir. Uşak nüfus yoğunluğu 70/km²'dir.



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 (değişim %)	TÜFE		Yurt İçi ÜFE	
	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 gerçekleştirmeler 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

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

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.

Değerleme tarihi itibari ile Güneş panellerinin yerleştirildiği, tesisin ulusal şebekeye bağlandığı bilgisi alınmıştır. Tesisin 6.830 kWp kurulu gücü bulunduğu ve yıllık yaklaşık 12.000 MWh elektrik üretmesinin beklendiği öğrenilmiştir.

Parsel üzerinde güneş panelleri dışında trafo ve prefabrik büro alanı bulunmakta olup parsel sınırları tel örgülerle çevrilidir. Parsel üzerinde yer alan güneş panelleri ve prefabrik yapıların taşınabilir olması dikkate alınarak değerlemede dikkate alınmamıştır.

Taşınmaz 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 değerlendirme 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,
- Parsel üzerinde aktif GES tesisi bulunması,
- 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 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

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu taşınmaz ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Taşınmazın alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.12 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında pazarda benzer özellikler taşıyan satışa arz edilmiş olan gayrimenkullere ilişkin bilgiler temin edilmesi, parselin bulunduğu bölgede benzer nitelikte Güneş Enerjisi Santrali amaçlı kullanılabilecek emsal tarlalar bulunması 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 değerlendirme 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 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 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 parsel üzerinde prefabrik yapı ve GES Tesisi bulunmakta olup, GES tesisinin taşınır nitelikte olması, taşınmaz vasfında olmaması nedeniyle yalnızca arsa değeri hesaplanmış, bunun için de 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- Bozok Gayrimenkul (Tel: 0532 394 03 27)

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, GES için kullanılmaya uygun, Tarla nitelikli, 14.000,00 m² yüzölçümlü, 106 ada 53 parsel sayılı, 9.900,29 m² yüzölçümlü taşınmazın 1.690.000,00 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal taşınmazın yapılaşmaya uygun imar durumunun bulunmaması nedeniyle %30 pozitif şerefiye uygulanmıştır.

BİRİM ARSA DEĞERİ	9.900,00 m ²	170,71-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM ARSA DEĞERİ	9.900,00 m ²	221,92-TL/m ²

2- Favori Gayrimenkul Uşak (Tel: 0554 183 64 45)

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın ve daha kötü konumda, GES için kullanılmaya uygun, Tarla nitelikli, 282.000,00 m² yüzölçümlü, taşınmazın 35.000.000,00 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal taşınmazın değerleme konusu taşınmaza göre daha kötü konumda yer alması, yapılaşmaya uygun imar durumunun bulunmaması nedeniyle %70 pozitif şerefiye uygulanmıştır.

BİRİM ARSA DEĞERİ	282.000,00 m ²	124,11-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM ARSA DEĞERİ	282.000,00 m ²	210,99-TL/m ²

3- Remax Pasha (Tel: 0505 582 68 55)

Manisa İli, Kula İlçesi, Kalınharman Mahallesi sınırlarında, GES için kullanılmaya uygun, etrafında GES projeleri bulunan, Tarla nitelikli, 57.100,00 m² yüzölçümlü, 464 parsel sayılı, 57.100,00 m² yüzölçümlü taşınmazın 11.900.000,00 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal taşınmazın imarsız, tarla nitelikli olması negatif özellik olmasına karşın, konum olarak taşınmazdan daha iyi konumda yer alması nedeniyle şerefiye farklılığı yaratılmamıştır.

BİRİM ARSA DEĞERİ	57.100,00 m ²	208,41-TL/m ²
--------------------------	--------------------------	--------------------------

4- Nüans Gayrimenkul (Tel: 0 536 550 63 11)

Denizli İli, Güney İlçesi, Çorbacılar Mahallesi sınırlarında, GES için kullanılmaya uygun, etrafında GES projeleri bulunan, marjinal tarım arazisi raporu alınmış, imar planı düzenlenmiş, Tarla nitelikli, 36.469,00 m² yüzölçümlü, 133 ada 84 parsel sayılı taşınmazın 12.500.000,00 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal taşınmazın değerleme konusu taşınmaza göre daha iyi konumda yer alması, yola cepheli olması nedeniyle değerleme konusu taşınmaza %35 negatif şerefiye uygulanmıştır.

BİRİM ARSA DEĞERİ	36.469,00 m ²	342,76-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM ARSA DEĞERİ	36.469,00 m ²	222,79-TL/m ²

5- AHK Kara Emlak (Tel: 0532 643 21 01)

Afyonkarahisar İli, Dinar İlçesi, Göçerli Köyü sınırlarında, marjinal tarım arazisi raporu alınmış, imar planı düzenlenmiş, 163.400,00 m² alanlı arsa nitelikli

taşınmazın 55.000.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Bölgenin aldığı Güneş ışını ve merkezi konumlara yakınlığı nedeniyle şerefiyesi yüksek olup değerlendirme konusu taşınmazlara %55 negatif şerefiye uygulanmıştır.

BİRİM ARSA DEĞERİ	132.000,00 m ²	336,60-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM ARSA DEĞERİ	132.000,00 m ²	235,62-TL/m ²

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 (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	PİYASA DEĞERİ (TL)
GÖĞEM	170	254	TARLA	78.258,40	225,00	17.608.140,00

EMSAL KROKİSİ



4.18 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan GES tesisinin taşınabilir yapıda olması nedeniyle değerlemede yalnızca arsa değeri dikkate alınmış olup, bu nedenle kira değeri hesaplaması yapılmamıştır.

4.19 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu taşınmaz 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 taşınmaz üzerinde imar durumuna uygun şekilde GES tesisi bulunmaktadır.

4.22 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz 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 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
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, taşınmazın değerine etki eden olumlu/olumsuz özellikler göz önünde bulundurularak bu değerler uyumlaştırılmıştır.

ADA	PARSEL	NİTELİK	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	EMSAL KARŞILAŞTIRMA SONUCU ULAŞILAN DEĞER (TL)	YUVARLANMIŞ PİYASA DEĞERİ (TL)
170	254	ARSA	78.258,40	17.608.140,00	17.608.000,00

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

Taşınmazın 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 değerlendirme sonucunda geliştirme yöntemi ile tespit edilen değeri ve emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilen değeri göz önünde bulundurulduğunda piyasa değerlerinin;

KDV Hariç Piyasa Değeri:

17.608.000,00 TL (Onyedimilyonaltıyüzsekizbin Türk Lirası)

KDV Dahil Piyasa Değeri:

19.368.800,00 TL (Ondokuzmilyonüçyüzaltmışsekizbinsekizyüz Türk Lirası)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize sunarız.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Eyüp SAMAN
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400699

Aydil ÇEVEN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401407