

REHBER®

GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

SELÇUK S

SELÇUK GIDA ENDÜSTRİ İHRACAT
İTHALAT ANONİM ŞİRKETİ

AYDIN İLİ / GERMENCİK İLÇESİ / ORTAKLAR MAHALLESİ

248 ADA 1 PARSEL

DEĞERLEME RAPORU

2020/OZ/1196-4

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	SELÇUK GIDA ENDÜSTRİ İHRACAT İTHALAT ANONİM ŞİRKETİ
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	02.03.2020
GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ	Ortaklar Mahallesi, İzmir Aydın Yolu (D550 Karayolu) – Uzun Irmak Sokak kesişimi, Germencik / AYDIN adresinde yer almaktadır.
RAPOR TARİHİ	10.03.2020
RAPOR NO	2020/OZ/1196-4
RAPORUN KONUSU	Mülkiyeti Selçuk Gıda Endüstri İhracat İthalat Anonim Şirketi'ne ait olan; Aydın İli, Germencik İlçesi, Ortaklar Mahallesi, 248 Ada 1 Parsel sayılı, 7.169,50 m ² yüzölçümlü, "Kuru Meyve Sebze İşletme Paketleme Binası ve Bahçesi" nitelikli taşınmazın piyasa değerinin tespiti.
TAPU İNCELEMESİ	03.03.2020 tarihinde, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgesine 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 Piyasa Değerinin; 7.200.000,-TL (Yedimilyonikiyüzbin Türk Lirası) KDV Dahil Piyasa Değerinin; 8.496.000,-TL (Sekizmilyondördüyüzdoksanaltıbin Türk Lirası) KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değerinin; 282.000,-TL (İkiyüzseksenikibin Türk Lirası) KDV Dahil Toplam Aylık Kira Değerinin; 332.760,-TL (Üçyüzotuzikibinyediyüzaltmış 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; Kişisel 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

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- Yapı Kullanma İzin Belgesi 4- Vaziyet Planı
5- Taşınmaz Fotoğrafları 6- Lisans Belgeleri

1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Selçuk Gıda Endüstri İhracat İthalat Anonim Şirketi'nin talebine istinaden, şirketimiz tarafından 10.03.2020 tarihinde, 2020/OZ/1196-4 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 02.03.2020 tarihinde çalışmalara başlamış, 10.03.2020 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 02.03.2020 tarihinde Selçuk Gıda Endüstri İhracat İthalat Anonim Şirketi'nin yazılı değerleme talebi doğrultusunda 02.03.2020 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 2020/OZ/1196-4 numaralı rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" (III-62.3) hükümleri ile kurulun kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili tarafımızca daha önce hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

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

Selçuk Gıda 1932 yılında Alharal Koll. Şti. adıyla kurulmuş olup günümüzde Alharal ve Franco aileleri tarafından yönetilmekte ve kuru gıda sektöründe hizmet vermektedir. Şirketin Aydın Ortaklar’da 5000 ton ürün kapasiteli fabrika yapısı bulunmaktadır. Selçuk Gıda Almanya, İngiltere, İtalya, Fransa, Amerika

Birleşik Devletleri, İspanya gibi ülkelerin başını çektiği 30'dan fazla ülkeye hizmet vermektedir.

Selçuk Gıda Endüstri İhracat İthalat Anonim Şirketi, Vali Kazım Dirik Caddesi, No: 4, Gayret Han, Kat: 7, Daire: 701 merkez adresinde faaliyetini sürdürmektedir.

2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; Mülkiyeti Selçuk Gıda Endüstri İhracat İthalat Anonim Şirketi'ne ait olan; Aydın İli, Germencik İlçesi, Ortaklar Mahallesi, 248 Ada 1 Parsel sayılı, 7.169,50 m² yüzölçümlü, "Kuru Meyve Sebze İşletme Paketleme Binası ve Bahçesi" 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 Selçuk Gıda Endüstri İhracat İthalat Anonim Şirketi'ne ait olan; Aydın İli, Germencik İlçesi, Ortaklar Mahallesi, 248 Ada 1 Parsel sayılı, 7.169,50 m² yüzölçümlü, "Kuru Meyve Sebze İşletme Paketleme Binası ve Bahçesi" nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında 31.12.2019 tarihli adil piyasa değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

BÖLÜM 3

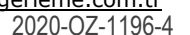
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, Aydın İli, Germencik İlçesi, Ortaklar Mahallesi, 248 Ada 1 Parsel sayılı, 7.169,50 m² yüzölçümlü, "Kuru Meyve Sebze İşletme Paketleme Binası ve Bahçesi" nitelikli taşınmazdır.

Söz konusu taşınmaz; İzmir-Aydın karayolu Aydın istikametinde ilerlerken Ortaklar Kavşağını geçtikten sonra yaklaşık 700mt ilerde solda kalan taşınmazdır. Söz konusu taşınmaz Ortaklar mahalle merkezine yaklaşık 1km, Germencik ilçe merkezine 7,5 kilometre ve Aydın'a yaklaşık 30 kilometre mesafede yer almaktadır. Taşınmaz çevresinde benzer nitelikte sanayi arazileri ve tarım arazileri bulunmaktadır.





3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

İLİ	AYDIN	PAFTA	5
İLÇESİ	GERMENCİK	ADA	248
MAHALLESİ	ORTAKLAR	PARSEL	1
SOKAK/MEVKİİ	-	TARİH / YEVMİYE	19.10.1992 / 2772
YÜZÖLÇÜMÜ	7.169,50 m ²	CİLT / SAYFA	46 / 4544
ANA TAŞINMAZ VASFI	KURU MEYVE SEBZE İŞLETME PAKETLEME BİNASI VE BAHÇESİ		
MALİK	SELÇUK GIDA ENDÜSTRİ İHRACAT İTHALAT ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		
TAKYİDAT	Serhler Hanesinde: - Kamu Haczi: Germencik Vergi Dairesi'nin 30/04/2014 Tarih 2561 Sayılı Haciz Yazısı Sayılı Yazıları İle. Borç: 20.425 TL (Alacaklı: Germencik Vergi Dairesi) (05.05.2014 – 2852) - İcrai Haciz: İzmir 11. İcra Müdürlüğü'nün 15/01/2016 tarih 2008/12155 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 45000 TL bedel ile Alacaklı: Sarten Ambalaj Ve Ticaret A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (18.01.2016 – 279) - İcrai Haciz: İzmir 13.İcra Müdürlüğü'nün 18/05/2016 Tarih 2015/14075 Sayılı Haciz Yazısı Sayılı Yazıları İle 16100.64 TL Bedel İle Alacaklı: Münfesih Yapı Kredi Sigorta A.Ş. Allianz Sigorta A.Ş. İle Birleşen lehine haciz işlenmiştir. (06.06.2016 – 3801) - İcrai Haciz: İzmir 18. İcra Müdürlüğü'nün 26/05/2016 tarih 2016/4980 E. Sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6.886,44 TL bedel ile Alacaklı: Fatma Gül Kocagöz lehine haciz işlenmiştir. (17.06.2016 – 4169) - Kamu Haczi: Germencik Belediye Başkanlığı'nın 04/08/2016 tarih		

	705 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 44562.23 TL (Alacaklı: Germencik Belediye Başkanlığı) (05.08.2016 – 5018) - İcrai Haciz: İstanbul 35. İcra Müdürlüğü'nün 06/09/2016 tarih 2016/25745 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6058.22 TL bedel ile Alacaklı : - Nedlloyd Road Cargo Uluslararası Taşımacılık lehine haciz işlenmiştir. (09.09.2016 – 5623) - İcrai Haciz: Ödemiş 2.İcra Müdürlüğü'nün 24/03/2017 tarih 2016/3919E. Sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 9470.54 TL bedel ile Alacaklı: Halide Pehlivan lehine haciz işlenmiştir. (28.03.2017 – 2115) - İcrai Haciz: İzmir 8. İcra Dairesi'nin 25.08.2017 tarih 2016/16559 Esas sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8260 TL bedel ile Alacaklı: Tercüman Yaman lehine haciz işlenmiştir. (21.09.2017 – 5494) - İcrai Haciz: İzmir 4. İcra Müdürlüğü'nün 05/10/2017 tarih 2017/9857 E. Sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2036.55 TL bedel ile Alacaklı: Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı lehine haciz işlenmiştir. (12.10.2017 – 5910) - İcrai Haciz: Mersin 7. İcra Müdürlüğü'nün 06/11/2017 tarih 217/3186 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.763,65 TL bedel ile Alacaklı: MRL Merkez Kalıntı Araştırma Lab. A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (15.11.2017 – 6662) - İcrai Haciz: İzmir 25. İcra Dairesi'nin 26/04/2018 tarih 2017/3428 Esas sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1996,01 TL bedel ile Alacaklı: Ünalın Susam Gıda Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir. (26.04.2018 – 2586) - İcrai Haciz: İzmir 12.İcra Müdürlüğü'nün 09/07/2018 tarih 2018/6324ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 19917.48 TL bedel ile Alacaklı: Barcan İlaçlama Fumigasyon Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir. (20.07.2018 – 4255) - İcrai Haciz: İzmir 27. İcra Müdürlüğü'nün 11/07/2018 tarih 2018/6390 esas sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5.023,15 TL bedel ile Alacaklı: Gayret İşhanı Yönetim Kurulu lehine haciz işlenmiştir. (23.07.2018 – 4276) - İcrai Haciz: Bakırköy 16. İcra Dairesi'nin 19/09/2018 tarih 2017/8393 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16474.34 TL bedel ile Alacaklı: DHL Global Forwarding Taşımacılık A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (20.09.2018 – 5362) - İcrai Haciz: İzmir 13. İcra Müdürlüğü'nün 12.09.2018 tarih 2015/14075 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16.100,64 TL bedel ile Alacaklı: Allianz Sigorta A.Ş. ile Birleşen lehine haciz işlenmiştir. (24.09.2018 – 5405) - İcrai Haciz: İzmir 27. İcra Dairesi'nin 20/12/2018 tarih 2018/11806 esas sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.105,80 TL bedel ile Alacaklı: Gayret İşhanı Yönetim Kurulu adına Baki Okan lehine haciz işlenmiştir. (20.12.2018 – 7903) - İcrai Haciz: Aydın İcra Dairesi'nin 06/05/2019 tarih 2019/11798 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 26918.33 TL bedel ile Alacaklı: Sibel Çetinkaya lehine haciz işlenmiştir. (06.05.2019 – 3035) - İcrai Haciz: İstanbul 35. İcra Dairesi'nin 06/05/2019 tarih 2019/20224 esas sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5038.71 TL
--	--

	bedel ile Alacaklı: Nedlloyd Road Cargo Uluslararası Taşımacılık Ve Tic. A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (06.05.2019 – 3051) - İcrai Haciz: İzmir 13. İcra Dairesi'nin 28/05/2019 tarih 2019/1566 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 14257.91 TL bedel ile Alacaklı: Organize Kağıt Ve Ambalaj San. Tic. Ltd.Şti lehine haciz işlenmiştir. (28.05.2019 – 3626) - İcrai Haciz: İzmir 23. İcra Dairesi'nin 25/06/2019 tarih 2018/10363 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 13426.79 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Hazinesi lehine haciz işlenmiştir. (25.06.2019 – 4154) - İcrai Haciz: İzmir 27. İcra Dairesi'nin 04/07/2019 tarih 2018/6390 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6661.24 TL bedel ile Alacaklı: Gayret İşhanı Yönetim Kurulu Adına Baki Okan lehine haciz işlenmiştir. (05.07.2019 – 4455) - İcrai Haciz Bursa 20. İcra Dairesi'nin 24.07.2019 tarih 2017/4142 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8.077,18 TL bedel ile Alacaklı: Sönmez Lojistik Depolama Gümrükleme ve Uluslararası Nakliyat A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (26.07.2019 – 4932) - İcrai Haciz: İzmir 22. İcra Dairesi nin 12/09/2019 tarih 2019/11384 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5369.25 TL bedel ile Alacaklı: İmbat Soğutma Isıtma Mak. San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir. (13.09.2019 – 6178) - Kamu Haczi: SGK Başkanlığı Yedieylül Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 02.10.2019 tarih E. 14674324 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 1.704.000,00 TL (Alacaklı: SGK Başkanlığı Yedieylül Sosyal Güvenlik Merkezi) (02.10.2019 – 6646) - İcrai Haciz: İzmir 13. İcra Dairesi'nin 02/10/2019 tarih 2015/14075 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16100.64 TL bedel ile Alacaklı: Yapı Kredi Sigorta A.Ş. - Büyükdere Cd. Levent İst lehine haciz işlenmiştir. (04.10.2019 – 6718) - İcrai Haciz: İzmir 10. İcra Dairesi'nin 07/10/2019 tarih 2019/11077 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.605,58 TL bedel ile Alacaklı: S.G.S. Supervise Gözetme Etüd Kontrol Servisleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (07.10.2019 – 6754) - İcrai Haciz: Bakırköy 16. İcra Dairesi'nin 10/11/2019 tarih 2017/8393 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16.474,34 TL bedel ile Alacaklı: DHL Global Forwarding Taşımacılık Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (11.11.2019 – 7872) - Kamu Haczi: Konak Vergi Dairesi'nin 26/12/2019 tarih 555249 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 214685.69 TL (Alacaklı: Amme) - İcrai Haciz: İzmir 22. İcra Dairesi'nin 28/01/2020 tarih 2019/16821 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 10814.12 TL bedel ile Alacaklı: Medlog Lojistik Gemicilik Turizm A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (28.01.2020 – 783) - Kamu Haczi: İzmir Konak Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 11/02/2020 tarih 60656 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 214816.93 TL (Alacaklı: İzmir Konak Vergi Dairesi Müdürlüğü) (14.02.2020 – 1456)
--	---

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

Değerleme konusu gayrimenkul, Selçuk Gıda Endüstri İhracat İthalat A.Ş. adına kayıtlı olup, GYO Portföyüne alınması ile ilgili gibi bir durum söz konusu değildir.

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

Söz konusu parsel üzerinde bulunan yapılar 29.06.2001 tarihinden önce inşa edildiğinden yapı denetime tabi değildir.

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

Değerleme konusu parsel üzerinde sürmekte olan bir proje bulunmayıp, değerlendirme çalışması mevcut arsa ve üzerindeki yapılar için yapılmıştır.

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.

1992 yılında Yapı Ruhsatı 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

Aydın İli;

Aydın, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirminci şehridir. Ege Bölgesi'nde yer alan, turizm ve tarım açısından en gelişmiş illerdendir. Kuzeyinde İzmir, kuzeydoğusunda Manisa, doğusunda Denizli, güneyinde Muğla illeri, batısında

Ege Denizi bulunmaktadır. 2019 itibarıyla 1.110.972 kişilik nüfusuyla Ege Bölgesi'nin üçüncü büyük ilidir. On yedi ilçesi vardır.

Aydın ilinin yüzölçümü 8.116 km²'dir. Kuzeyinde İzmir, kuzeydoğusunda Manisa, doğusunda Denizli, güneyinde Muğla illeri, batısında Ege Denizi yer alır. İlin denizden yüksekliği 64 metredir.

Aydın'da 395.494 hektar alanda sulu tarım yapılmaktadır. Zeytin ve meyvelikler en geniş alanı kaplar. İlde 6 Baraj (Kemer Barajı, Çine Topçam Barajı, Yaylakavak Barajı, İkizdere Barajı, Çine Adnan Menderes Barajı, Karacasu Barajı) mevcuttur.

Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçen Akdeniz iklimi etkilidir. Bu iklim şartları ve topografik yapı Aydın ve çevresinde iki ayrı bitki topluluğunun (maki ve orman) gelişmesine neden olmuştur. Kar yağışı ender görünür.

Aydın İl Nüfusu: 1.110.972'dir. İlin yüzölçümü 8.117 km²'dir. İlde km²'ye 137 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 471 kişi ile Efeler'dir.)

4 Şubat 2020 TÜİK verilerine göre 17 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 672 mahalle bulunmaktadır.

Şehrin ekonomisinin temelini tarım, hayvancılık ve turizm oluşturur. Aydın ili, 2018 yılı verisine göre gayri safi yurt içi hasıla bakımından 135,2 milyar ile ülkenin yirmi birinci büyük ilidir.



Germencik İlçesi

Germencik, Ege Bölgesi'nde Aydın ilinin bir ilçesidir. Aydın'a 25 km uzaklıktaki ilçe, verimli Büyük Menderes ovasının ortasında yer alır. Aydın-

İzmir karayolunun üzerinde olmasının yanı sıra, İzmir-Aydın-Afyon ve Ortaklar-Söke gibi iki demiryolunun da kavşağında yer alır. Germencik'in içinde yerleşim, Aydın-İzmir karayolunun iki yanında yoğunlaşmıştır.

Tarıma dayalı ekonomisinde incir başlıca üründür. Bunun yanı sıra zeytin, pamuk, susam meyan kökü de üretilir. İlçenin toplam arazi varlığı 37.439 hektar, ekili dikili alan 25.580 hektardır. Geri kalan alanın 10.623 hektarı orman, 665 hektarı çayır-mera, 519 hektarı kullanılmaz arazi ve 52 hektarı göl ve bataklıktır.

İlçe toprakları ülkenin en verimli bölgesinde olmasına rağmen yanlış bir şekilde ve diğer büyük menderes ovasında bulunan kentlerdeki gibi ovaya doğru yapılaşmaktadır. Yapıların büyük kısmı müstakil evlerden oluşmakta ve dolayısı ile büyük kentlerde yüz bin insanın yaşayacağı alanda ilçe nüfusu yaşamaktadır. Bu alanda çalışma yapılması beklenmektedir.



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

Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

Dünya ekonomisi açısından yakın geçmişteki en önemli milat 2008 Global Krizi olmuştur. Her ekonominin farklı boyutlarda yaşayıp etkilendiği bu durumun artçı sonuçları hala sürmektedir. Dolayısıyla bu süreç, küresel ekonomik şartları değiştirip etkilemektedir.

Dünyada küresel boyutta yaşanan ikinci büyük ekonomik krizden bu yana yaklaşık on yıllık bir süre geçmesine rağmen sosyo-ekonomik rakamların kriz

öncesi seviyelere ancak ulaştığı gözlenmektedir. Özellikle bu durum gelişmiş ülke ekonomilerinde dikkat çekici bir boyutta bulunmaktadır. Kriz sonrası gelişmekte olan ülkelerin hızlı toparlanmalarına karşın son birkaç yıldır bu ekonomilerde dalgalanmalar görülmektedir.

Global olarak ortaya çıkan kriz ardından pek çok ülkede siyasi iktidarın da değişiminde etkili olmuştur. Bu nedenle özellikle 2016'dan bu yana dünya ekonomisine daha çok yön veren gelişmiş ülkelerde de ekonomi politikalarında farklılaşmalar görünmeğe başlamıştır. Ülkeler söz konusu süreçte yapısal olarak birbirine zıt ekonomik politikalar da uygulamaya devam etmektedir.

2018 yılı itibarıyla özellikle gelişmiş ülke finansal piyasalarında ciddi dalgalanmalar yaşanmıştır. Bu oynaklık artışının temel nedeni ise olası ABD enflasyonun yükselme eğilimi ve buna bağlı olarak Fed'in faiz artırım sürecini hızlandıracağı beklentisidir. 2008 sonrası parasal genişleme aracını oldukça etkin kullanan Fed bu yolla tüketim ve yatırımları teşvik etmek istemiştir. Bununla birlikte para bolluğu ve maliyetinin ucuzlaması borsalarda yükselişe tahvil faizlerinde de düşüşe yol açmıştır.

Küresel risk göstergeleri de bu sayede çok düşük düzeylerde seyir etmiş ancak 2018 yılı başı itibarıyla ilgili sürecin sürdürülebilir olmayacağına kanaat getiren finansal karar alıcılar gelişmiş borsalarda önemli dalgalanmalara yol açmışlardır. Yılın ikinci yarısında ise ABD'nin ağırlıklı olarak tetiklediği ticaret savaşları küresel ekonomideki belirsizlikleri artırıcı bir etki yaratmıştır.

Türk Ekonomisi İle İlgili Gelişmeler

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi, bir dönüm noktası olmuştur. On yıllardır devam eden yüksek enflasyon ve işsizlik, düşük büyüme, yüksek faiz ve kamu borcu gibi pek çok yapısal sorun ülkeyi sonunda derin bir krize götürmüştür. Kriz sonrası alınan yasal düzenlemeler ve idari tedbirlerle birlikte kısa sayılabilecek bir sürede çok hızlı bir toparlanma süreci yaşanarak krizin etkileri önemli ölçüde silinmiştir. Özellikle kamu harcamaları ve borçlanma disiplini ile borç yönetimi konusunda görülen iyileşme kendisini büyüme ve risk primlerindeki azalmayla göstermiştir. Ardından dünya ve ülke ekonomisinde meydana gelen değişikliklerle birlikte gerek para gerek maliye politikalarında farklı uygulamalara gidilmiştir. Son bir yıllık süreçte ise daha yapısal tedbirler alınarak özellikle sürdürülebilir büyüme ve enflasyona karşı alınan önlemler dikkat çekmiştir.

2018 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda yüzde 7,3 oranında büyüyen Türkiye ekonomisi ikinci çeyrekte maliyet, faiz ve döviz kuru, dalgalanmaları neticesinde hafif bir gerileme yaşayarak yıllık baz da %5,2 ile piyasa beklentisine uyumlu oranda büyüdü. Küresel olarak dünya ekonomisi giderek meşgul eden ticaret savaşları ile korumacılık eğilimlerinin dünya büyümesi üzerindeki baskı yaratacağı ve bununda Türkiye'yi etkileyebileceği gözden kaçmamalıdır.

Büyüme ile ilgili süreç sadece iç ekonomik gelişmelere bağlı olmamaktadır. Dünya ekonomisi ve risk değişkenlerine göre de olumlu veya olumsuz etkilenmeler olabilmektedir. Fed ve diğer önemli merkez bankalarının bilanço küçültüp para maliyetlerini artırma zamanları, emtia fiyatları, jeopolitik gelişmeler, dış ilişkiler gibi pek çok sistematik risk unsuru büyümeye etki edebilmektedir.

Küresel olarak bakıldığında da Türk ekonomisinde yaşanan büyüme oraları oldukça dikkat çekmektedir. Ülkemiz ekonomik olarak en önemli başarılarından birisini de 'büyüme' konusunda sağlamıştır.

Üyesi olduğu Ekonomik İş Birliği Teşkilatı (OECD) üyeleri arasında 2007 ile 2017 yıllarını kapsayan on yıllık süreçte yüzde değişim olarak en fazla GSYH'yi artıran ülke konumundadır.

Dünya Ekonomisindeki dalgalanmalar ile değişen algıların Türk ekonomisine etkileri dikkat çekmektedir. Ancak Türk ekonomisindeki kronik bazı sorunların azalması veya olumlu yönde değişmesi ekonominin dalgalanmalara karşı olan dayanıklılığını artırmıştır. Türk ekonomisi de benzer risk grubundaki ekonomiler gibi, dünya ekonomisinde gelişen eğilimlerden etkilenmektedir. Dünyadaki krizin farklı evrelerinde küresel ekonomilerde meydana gelen dalgalanma ve değişimlere karşı para, iktisat ve maliye politikaları ile proaktif müdahalelerin yapılması gerekmiştir.

Nüfus ve Bileşenleri Açısından Analiz

TÜİK verilerine göre (Şubat-2018);

- Türkiye nüfusu 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 80 milyon 810 bin 525 kişi olmuştur.
- Türkiye'de ikamet eden nüfus 2017 yılında, bir önceki yıla göre 995 bin 654 kişi arttı.
- Erkek nüfusu 40 milyon 535 bin 135 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 275 bin 390 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu.
- Yıllık nüfus artış hızı 2016 yılında binde 13,5 iken, 2017 yılında binde 12,4 oldu.
- İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2016 yılında %92,3 iken, bu oran 2017 yılında %92,5'e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,5 olarak gerçekleşti.
- Ülkemizde 2016 yılında 31,4 olan ortalama yaş, 2017 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,7 oldu. Ortanca yaş erkeklerde 31,1 iken, kadınlarda 32,4 olarak gerçekleşti. Ortanca yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla; 39,7 ile Sinop, 39,4 ile Balıkesir ve 38,9 ile Kastamonu ve Edirne oldu. Ortanca yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla; 19,6 ile Şanlıurfa, 20,1 ile Şırnak ve 20,9 ile Ağrı oldu.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla 5 milyon 445 bin 26 kişi ile Ankara, 4 milyon 279 bin 677 kişi ile İzmir, 2 milyon 936 bin 803 kişi ile Bursa ve 2 milyon 364 bin 396 kişi ile Antalya takip etti. Bayburt ise 80 bin 417 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu.

Türk İnşaat Sektörüne Bakış

Türk inşaat sektörü ve bileşenleri (alt sektörleri) son 30 yıldır hızlı bir gelişim göstermekle birlikte özellikle 2001 krizinden sonra sağlanan ekonomik gelişmelerden en çok yararlanan sektörlerden biri olmuştur.

İnşaat sektörü bu süreçte geçirdiği yapısal değişim ile kurumsallaşma sürecini de hızlandırmıştır.

İnşaat sektörü ve bu sektöre bağlı sanayi dalları ile büyüme için itici güç olmuştur. Sanayi ve hizmetler sektörleri de inşaat sektöründeki gelişmeye bağlı olarak kendilerini yenilemiştir.

İnşaat sektörü sadece yurt içinde değil yurtdışında da yaptığı projeler ile kendinden söz ettirerek önemli bir marka olma konumuna ulaşmıştır.

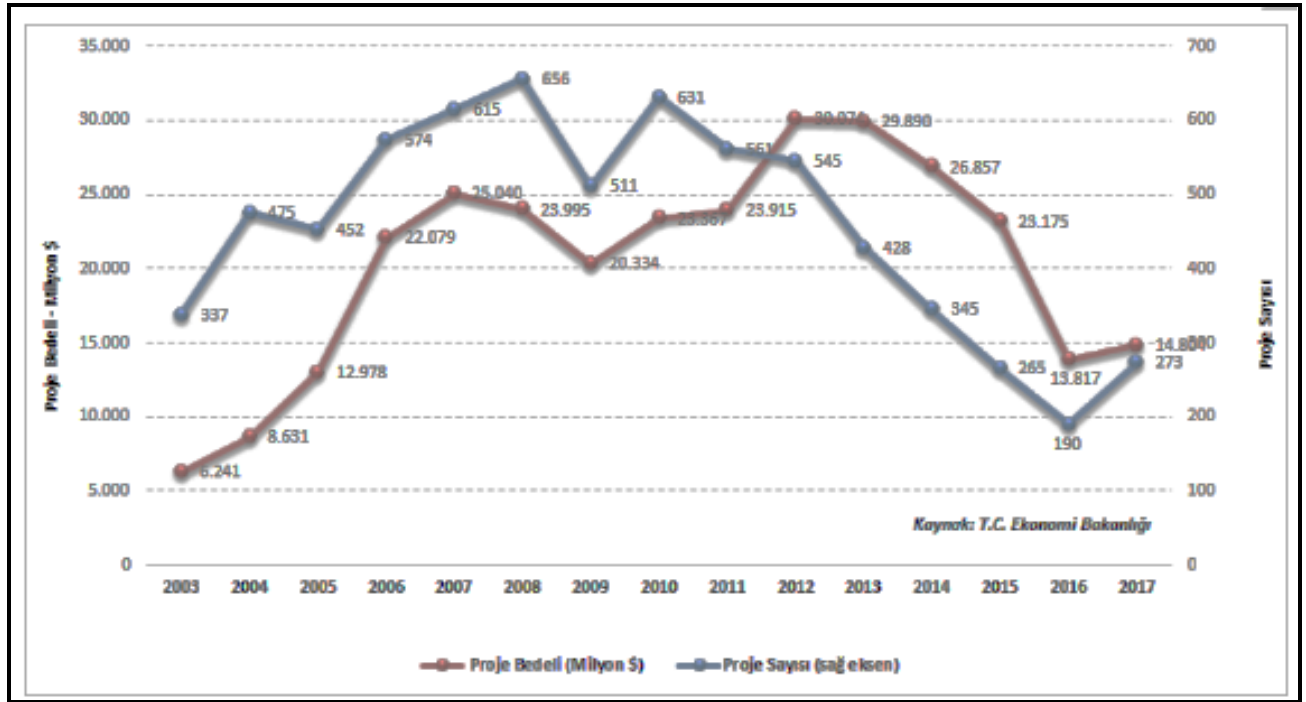
Türk inşaat ve müteahhitlik işletmeleri rekabete açık, daha güçlü finansman kaynaklarına sahip bir yapı sergilemekle kalmayıp özellikle yurt dışında yaptığı çalışmalarla ülkemize döviz kazandırıcı bir sanayi halini almıştır. Bu bağlamda inşaat sektörünün analizi açısından faaliyetleri yurtdışı ve yurtiçi olarak analiz etmekte fayda bulunmaktadır.

Ulusal ve uluslararası alanlarda büyük bir deneyime ve potansiyele sahip olan sektör, kendisine bağlı 250'den fazla alt sektörü harekete geçirme özelliğiyle 'lokomotif sektör' ve büyük istihdam kaynağı olması özelliğiyle de 'işsizliği emici' bir özelliğe sahiptir.

Sektör ülkemizin en önemli iş kollarının başında gelmektedir. Gerek yurtiçi gerekse yurtdışı projelerde sergilenen başarılar, sektörü ülkemiz ekonomisinin önemli bir belirleyicisi olma noktasına getirmiştir. GSYİH içindeki doğrudan payı %8'in üstüne çıkan sektörün bağlı sektörlerle birlikte dolaylı payı %30'lara ulaşmış durumdadır.

Yurtiçi İnşaat ve Konut Sektörü

İnşaat sektörünün gelişmesindeki en önemli güç iç dinamikler nedeniyle görülen konut ve alt yapı yatırımlarına olan talep olmuştur. Özellikle son yirmi yıllık süreçte bu konularda önemli kazanımlar elde edilirken sektörde kendisini geliştirmiştir. İnşaat sektörünün en önemli birleşeni olan konut alt sektöründe ise kamunun yol göstericiliği 1980'lerde daha da önem kazanarak sağlıklı ve doğru yapılaşma için çalışmalara başlanılmıştır.



Bunun İnşaat sektörünün gelişmesindeki en önemli güç ülkemizin yaşadığı hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme sebebiyle oluşan konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi ve üretimin artırılarak işsizliğin azaltılması amacıyla, 1984 yılında Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur.

TOKİ'nin işlevi Türkiye'de konut üretim sektörünün teşvik edilerek hızlı artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamak yönünde belirlenmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

Sermaye piyasalarının 1980'lerde gelişmeye başlamasının diğer bir etkisi de inşaat sektörünün kurumsallaşması ve buna bağlı fonların yönetimi aşamasında da olmaya başlamıştır. İlgili mevzuatların zaman içinde hazırlanmasını takiben reel sektör olan inşaat kesimi ile finansal piyasalar arasında köprüler kurulmaktadır. Bu bağlamda Gayri Menkul Yatırım Ortaklıkları (GMYO) önemli kurumlardır. GYO'lar ilk olarak 1960'ta ABD'de oluşturulmuş, sonra dünyaya yayılmış yatırım kuruluşlarıdır.

Bugün itibarıyla 36 ülkede GYO rejimleri bulunmaktadır. Küresel yatırım fonları, en çok GYO'lara yatırım yapmayı tercih eder. Çünkü, GYO'lar; şeffaf, kurumsal, denetlenebilirler ve hepsinin portföyündeki gayrimenkuller gerçek ekspertiz değerine sahiptir. Ülkemizde 32 adet GYO bulunmaktadır. Türk Mevzuatına göre 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları' Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde tanımlanmış kurumlardır.

Buna göre; düzenlenen gayrimenkul yatırım ortaklıkları, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek ya da belirli bir

gayrimenkule yatırım yapmak amacıyla kurulabilen ve izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen, gelirleri kurumlar vergisinden istisna tutulmuş (Kurumlar Vergisi Kanunu Md. 5/1-d-4) sermaye piyasası kurumlarıdır.

Konut Sektörü Arz-Talep Yapısı Fiyat/Satış Değerlemesi

İnşaat ve buna bağlı konut sektöründeki gelişmeler hem ekonomi çevreleri hem de sade vatandaş için günlük hayatın bir parçası olan değişkenlerdir. Konut (barınma) ihtiyacı nefes almak, su içmek ve yemek gibi fizyolojik ihtiyaçların ardından yer alan temel ihtiyaçlardan biridir.

Bu nedenle konut yalnızca bir ekonomik değer olmayıp aynı zamanda sosyo-psikolojik özellikleri olan varlık çeşididir. Sektör ülkemizin en önemli iş kollarının başında gelmektedir. Gerek yurtiçi gerekse yurtdışı projelerde sergilenen başarılar, sektörü ülkemiz ekonomisinin önemli bir belirleyicisi olma noktasına getirmiştir. GSYİH içindeki doğrudan payı %8'in üstüne çıkan sektörün bağlı sektörlerle birlikte dolaylı payı %30'lara ulaşmış durumdadır.

TÜİK verilerine göre 2015 yılında inşaat sektörü büyüme hızı (cari fiyatlarla) ortalama olarak %15,1 olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılında ise aynı yöntem ile hesaplanan büyüme hızı %17,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. 2017 ilk çeyreğinde büyüme hızında bir parça ivme kaybedildiği görülse de ikinci ve üçüncü çeyrekte toparlanan sektör üççeyrekte ortalama %18,9 oranında büyüme hızı kaydetmiştir. Sektör 2015 yılında GSYH'nin %8,2'lık kısmını oluştururken 2016 yılın da bu oran %8,6 düzeyinde gerçekleşmiştir. 2017 yılı ilk dokuz ayında ise ortalama olarak oran %8,5 düzeyinde gerçekleşmiştir.

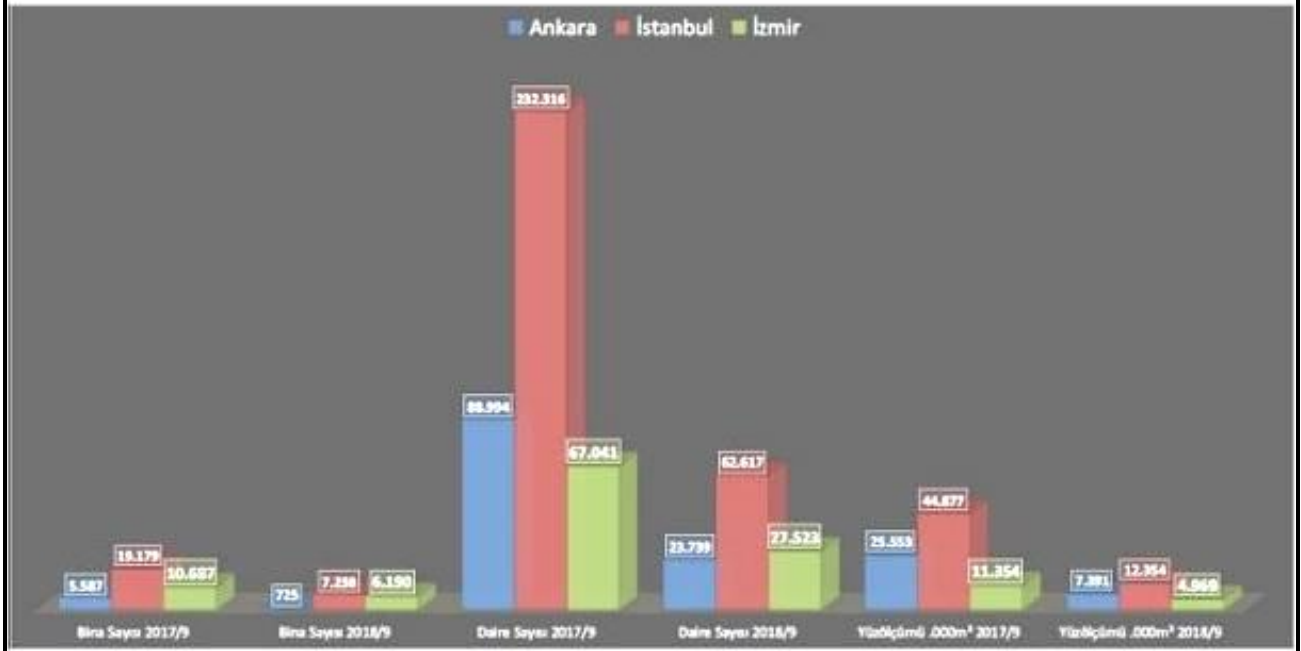
Konut sektörü açısından diğer bir değişken de inşaat maliyetlerinde yaşanan değişimler ve bunların arz fiyatlarına etkisidir. Her sektörde olduğu gibi maliyetlerin artması sadece kar marjını sınırlamakla kalmayıp beklentileri ve yatırım kararlarını da etkilemektedir. 2015 yılında ise döviz ve faize bağlı unsurlar maliyetleri etkilese de artan işçilik maliyetleri de azımsanamayacak düzeyde olmuştur. 2016 yılının ilk yarısında ise maliyetler makul ölçüde seyrederken 3.Çeyrek itibarı ile yaşanan darbe girişimi, artan jeopolitik riskler gibi unsurların etkisi ile döviz kurlarında yaşanan artış girdi maliyetlerini olumsuz yönde etkilemiştir. Son çeyrekte malzeme endeksinde yaşanan maliyet artışı fiyatlara yansımış bu da inşaat sektörün maliyetlerini artırmıştır. Ancak düşen kredi faizi oranları ve sektöre yönelik alınan önlemler sayesinde maliyet artışlarının etkisi sınırlı kalmıştır. 2017 yılında ise, malzeme fiyatlarında yaşanan artış oranı işçilik giderini geçmiş görünmektedir. Özellikle inşaat demiri ve dövize endeksli inşaat girdilerinde yaşanan maliyet artışı, yüklenicilerin talebi ile birleşince malzeme fiyatlarında artışlar yaşanmıştır.

Yapı Kullanım İzin Belgeleri (2017-2018)

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 ⁽¹⁾	2016 ⁽¹⁾	2018	2017
Bina sayısı	85 832	82 763	76 874	3,7	7,7
Yüzölçümü (m ²)	115 499 086	113 710 220	101 941 641	1,6	11,5
Değer (TL)	154 846 311 172	120 242 554 590	90 681 036 656	28,8	32,6
Daire sayısı	593 945	572 286	509 713	3,8	12,3

Türkiye'nin üç büyük (İstanbul, Ankara, İzmir) ili gayrimenkul konusunda en yoğun faaliyetin yaşandığı yerlerdir. Bu üç il içindeki amiral gemisi ise İstanbul'dur. Dolayısıyla söz konusu bölgelerdeki eğilim tüm Türkiye'nin gayrimenkul sektörünü analiz etmek için önemlidir.

İstanbul-Ankara-İzmir Yapı Ruhsatları (Ocak-Eylül 2017/2018)



Satış bazında ilk üç ile baktığımızda da İstanbul'un liderliğini açık farkla koruduğunu söyleyebiliriz. İstanbul sadece toplam satış rakamlarında lider olmayıp, ipotekli ve diğer satış türlerinde de ilk sırada yer almaktadır. Ardından Ankara, İzmir, Antalya ve Bursa gelmektedir.

Üç Büyük İle Konut Satışları (Türlerine göre Ekim 2017 ve 2018)							
2017 Yılı	Toplam	İpotek	Diğer	2018 Yılı	Toplam	İpotek	Diğer
Ankara	123.493	48.985	74.508	Ankara	111.232	30.586	80.644
İstanbul	195.512	73.476	122.036	İstanbul	191.456	46.758	144.698
İzmir	68.519	26.464	42.055	İzmir	63.939	17.124	46.815

Kaynak: TÜİK

Türkiye Konut piyasası belli bir trendi gösteren yapıya oturmuştur. Çeyrek bazlı yaşanan dalgalanmalar sonraki dönemlerde artı veya eksi yönlü olarak dengelenme eğilimindedir.

Satış türleri ekonomik konjonktür ve beklentiye paralel olarak birbirleriyle geçişkenliği göstermekte olup özellikle 2018 yılında bu tip geçişkenlik 'ipotekli' satıştan 'diğer' satış türüne doğru olmuştur.



Türkiye Genelindeki Konut Fiyatları

Konut ile ilgili iş yapan gerçek ve tüzel kişilerin öncelikli olarak dikkat ettiği noktaların başında gelen 'fiyat' kavramıdır. Pazarın büyümesi ve buna paralel artan ilgi daha özellikle verilerin takip edilmesini zorunlu kılmaktadır. Kaldı ki pek çok gelişmiş ülkede daha uzun serilere sahip istatistikler tutulmaktadır. Bunun yanında bazı ülkelerde üniversite ve özel kurumların hazırladığı fiyat, boşluk/doluluk oranları, kira değişkenleri ile ilgili istatistiklerde tutulmaktadır.

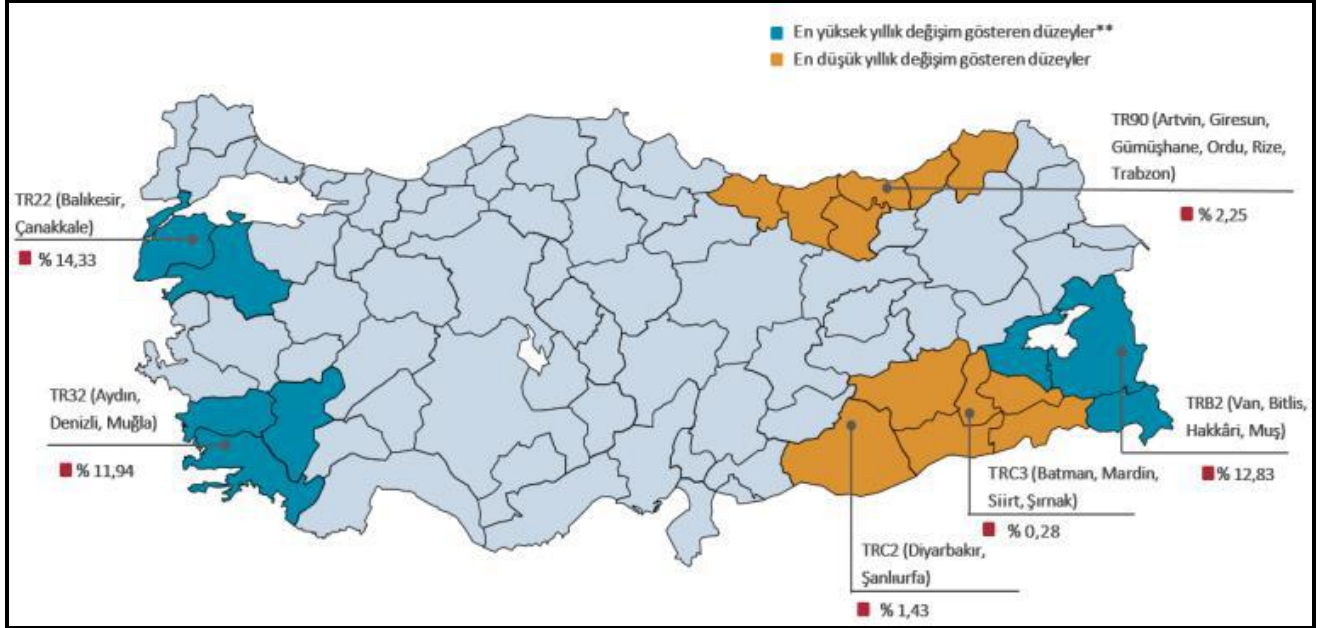
2018 yılı Ekim ayı itibarıyla için fiyat ve fiyatı etkileyen önemli dinamiklere kısaca baktığımızda aşağıdaki hususlar öne çıkmaktadır.

- Türkiye genelinde konut satışları 2018 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,2 oranında artış göstermiştir. Artışın itici gücü öncelikle Emlak Konut GYO, GYODER ve TOKİ'nin yaptığı kampanyalar ile vergi ve harç indirimleri olmuştur.
- 2018 yılı ikinci yarısından hızlanan faiz artışları ve bunun konut kredilerine yansması sonucu ipotekli satışlarda sert bir gerileme yaşanırken diğer satış türleri(yüklenicilerin açtığı krediler, çek, senet ve barter) yolu ile yapılan satışlarda ciddi yükselişler görülmüştür. İpotekli satışlardaki gerileme diğer satış türleri ile hemen hemen karşılanmış durumdadır.
- Yapı ruhsatlarında 2017 yılı Ekim ayına göre sert düşüşler görülmüştür. Bunun temel nedenleri olarak artan maliyetlerin etkisi ve sektörün arzı dengeleme amacı yatmaktadır.
- Diğer yandan, yabancılara konut satışları, vatandaşlık ve KDV muafiyeti gibi yasal düzenlemelerin de etkisiyle bir önceki yıla göre ciddi bir artış göstermiştir.
- Bununla birlikte, Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE), 2018 yılı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre reel olarak yüzde 13,93 oranında azalış göstermiştir. Bu gelişmede, nominal olarak artan konut fiyatlarının enflasyon ile aynı paralelde artamaması yatmaktadır.
- Türkiye genelinde, KFE Ekim 2018'de bir önceki yılın aynı dönemine göre nominal olarak yüzde 10,48 oranında artarken enflasyondan arındırıldığında reel getiri sağlayamamıştır.
- Üç büyük şehir içinde en az fiyat artışı (nominal olarak) İstanbul da yüzde 4,9 oranında gerçekleşirken, Ankara da oran yüzde 10,34 İzmir de ise yüzde 12,36 gerçeklemiştir.

Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla TCMB tarafından hesaplanan HKFE (2010=100), 2018 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 0,36 oranında azalan HKFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal

olarak yüzde 7,17 oranında artarken, reel olarak ise yüzde 13,93 oranında azalmıştır.

Konut fiyat analizi açısından diğer önemli bir noktada metrekare fiyatlarındaki eğilim ve değişimdir. Eylül 2018 itibarıyla Türkiye de ortalama konut fiyatı metrekaresi 2284,94 TL olmuştur. Üç büyük şehre baktığımızda İstanbul, 4045,54 TL olurken bu kentimizi 2890,95 ile İzmir ve 1870,55 TL ile Ankara izlemiştir.



	Hedonik Konut Fiyat Endeksi	Konut Fiyat Endeksi*	Birim Fiyat (TL/m ²)*	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi*	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi*
	225,56 (%7,17)	271,90 (%10,48)	2284,94 ₺	256,13 (%9,03)	274,98 (%14,01)
	271,46 (%3,12)	313,08 (%4,91)	4045,54 ₺	309,64 (%2,63)	311,25 (%8,60)
	196,41 (%4,04)	215,35 (%10,34)	1870,55 ₺	240,49 (%12,76)	206,31 (%9,38)
	262,35 (%11,33)	294,31 (%12,36)	2890,95 ₺	298,69 (%13,82)	295,36 (%15,77)

Birim metrekare fiyatlarına baktığımızda ise son beş senedir artan bir trendin olduğunu söylemek mümkündür. Konut Fiyat Endeksi (KFE), hedonik konut fiyat

endeksi (HKFE) ile yeni ve yeni olmayan konut endekslerindeki son bir yıllık seyir yukarıdaki tabloda verilmiştir.

Buna göre Eylül 2018 itibarıyla yıllık olarak; KFE %10,48 artarken, HKFE ise %7,17 oranında yükseliş sağlamışlardır. Yeni Konut Fiyat Endeksinde ise; %9,03 artarken Yeni Olmayan Konut Fiyat Endeksi ise %14,01 oranında yükselmiştir.

Konut fiyat endekslerinde yaşanan artışlar son bir yılda ivme kaybetmiştir. Endeks değerleri enflasyonun altında artmakta olup reel olarak düşüş göstermişlerdir.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Mülkiyeti Selçuk Gıda Endüstri İhracat İthalat Anonim Şirketi'ne ait olan; Aydın İli, Germencik İlçesi, Ortaklar Mahallesi, 248 Ada 1 Parsel sayılı, 7.169,50 m² yüzölçümlü, "Kuru Meyve Sebze İşletme Paketleme Binası ve Bahçesi" nitelikli taşınmazdır.

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapılar 05.08.1992 tarihli yapı ruhsatına göre 2.969,16 m² depo, 726,40 m² asma kat, 300,00 m² 16 adet fümüge odası, 288,00 m² alanlı büro ve misafirhane ve 5 m² alanlı güvenlik kulübesi olmak üzere toplam **4.288,56 m²** alanlıdır. 27.07.1993 tarihli Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin ise yapılar ayrılmaksızın toplam 4.000,00 m² kapalı alan için düzenlendiği tespit edilmiştir.

Belediye arşivinde yapılan incelemede, 30.06.1995 tarihli, parsel üzerinde yer alan yapının kuzey doğu kısmında 144 m² alanlı ilave kaçak yapı inşa edildiğine dair yapı tatil tutanağı bulunmaktadır. Söz konusu alan, tutanak bulunması nedeniyle değerlemede dikkate alınmamıştır.

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

- D-550 Karayolu'na cepheli olması,
- Çift cepheli olması,
- Cins tashihli olması,
- Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin bulunması
- Bölgenin gelişime açık olması.

Olumsuz Faktörler

- Gayrimenkul piyasalarındaki durgunluk.

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

Belediye arşivinde yapılan incelemede, 30.06.1995 tarihli, parsel üzerinde yer alan yapının kuzey doğu kısmında 144 m² alanlı ilave kaçak yapı inşa edildiğine dair yapı tatil tutanağı bulunmaktadır. Söz konusu projesine aykırı imalat için tadilat ruhsatı ve iskanı alınması gerekmektedir.

4.8 Değerleme Tarihi İtibari İle Gayrimenkulün Kullanım Amacı

Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarında "Kuru Meyve Sebze İşletme Paketleme Binası ve Bahçesi" nitelikli olup mevcut durumda da cins tashihiye uygun şekilde Kuru Meyve Tesisi 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 takdiridir. 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 takdiridir 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, parsellerin uygulama imar planı sınırları içerisinde yer alması ve parsellerin boş olması sebebiyle Emsal Karşılaştırma ve Geliştirme Yöntemi birlikte kullanılmıştır.

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

4.12 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

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.

ARSA DEĞERİ		
ARSA ALANI (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer
7.169,50	400,00	2.867.800,00.-TL

YAPI DEĞERİ						
Yapı Nitelik	Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet TL/m ²	Yeniden Değerleme Oranı	Amortisman Oranı	Değeri (TL)
FABRİKA	4.000,00	III-A	980,00	%22,58	-%25	3.603.852,00
BETONARME ZEMİN, PEYZAJ VS.						716.938,00
					TOPLAM	4.320.790,00

Maliyet Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Arsa Değeri	2.867.800,00 TL
Yapı Değeri	4.320.790,00 TL
Toplam	7.188.590,00 TL

16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2019 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmış olup, 2020 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri değerlendirme tarihi itibari ile açıklanmamış olduğundan, 23.12.2019 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 2019 yılı yeniden değerlendirme oranı %22,58 oranı uygulanmıştır.

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

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

1- Hakim Emlak Gayrimenkul (Tel: 0 256 563 29 50)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Camikebir Mahallesi'nde bulunan, anayola cepheli, 8.000,00 m² alanlı, sanayi imarlı, arsa nitelikli parselin 3.100.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz imar durumu ve fiziki özellikleri itibarıyla kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %5 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM ARSA SATIŞ DEĞERİ	4.800 m ²	387,50- TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM ARSA SATIŞ DEĞERİ	4.800 m ²	406,88- TL/m ²

2- Güven Emlak (Tel: 0 224 413 87 77)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Ortaklar Mahallesi'nde bulunan, anayola cepheli, 2.000,00 m² alanlı, sanayi imarlı, arsa nitelikli parsel üzerinde, 800 m² taban alanlı, 2.400 m² toplam yapı alanlı fabrika – işyeri binasının 3.250.000,00 TL bedelle satılık olduğu, 3.000.000 TL'ye alıcı bulabileceği bilgisi alınmıştır. Taşınmazın yapı değeri düşüldüğünde (2.400 m² x 900 TL/m² = 2.160.000,00 TL, 3.000.000 – 2.160.000 TL = 840.000 TL) 840.000 TL arsa değerine ulaşılmaktadır.

BİRİM ARSA SATIŞ DEĞERİ	2.000 m ²	420,00-TL/m ²
BİRİM FABRİKA SATIŞ DEĞERİ	2.400 m ²	1.250,00-TL/m ²

3- Kadioğlu Emlak Seferihisar (Tel: 0 532 720 90 30)

Değerleme konusu taşınmaza yakın ve daha iyi konumda, Abdurrahmanlar Mahallesi'nde bulunan, anayola cepheli, 18.000,00 m² alanlı, sanayi imarlı, arsa nitelikli parsel üzerinde, 6.000 m² fabrika, 1.000 m² idari bina olmak üzere toplam 7.000 m² yapı alanlı, yeni inşa edilmiş fabrika – işyeri binasının 40.000.000,00 TL bedelle satılık olduğu, ancak pazarlık payının yüksek olduğu ve 32.000.000 TL'ye alıcı bulabileceği bilgisi alınmıştır. Taşınmazın yapı değeri düşüldüğünde (7.000 m² x 2.000 TL/m² = 14.000.000,00 TL, 32.000.000 – 14.000.000 TL = 18.000.000 TL) 18.000.000 TL arsa değerine ulaşılmaktadır. Emsal taşınmazın konumunun çok daha iyi olması, üzerindeki fabrika binasında soğuk hava depoları olması, son teknolojiyi barındırması gibi sebeplerle %60 negatif şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM ARSA SATIŞ DEĞERİ	18.000 m ²	1.000,00-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM ARSA SATIŞ DEĞERİ	18.000 m ²	400,00-TL/m ²
BİRİM FABRİKA SATIŞ DEĞERİ	7.000 m ²	4.571,43-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM FABRİKA SATIŞ DEĞERİ	7.000 m ²	1.878,57-TL/m ²

4- Trend Emlak (Tel: 0 532 591 45 46)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Ortaklar Mahallesi'nde bulunan, anayola cepheli, 16.000,00 m² alanlı, sanayi imarlı, arsa nitelikli parselin 7.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz imar durumu ve fiziki özellikleri itibariyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde %10 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	16.000 m ²	468,75-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	16.000 m ²	421,88-TL/m ²

5- Hakim Emlak Gayrimenkul (Tel: 0 256 563 29 50)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Ortaklar Mahallesi'nde bulunan, anayola cepheli, 20.000,00 m² alanlı, sanayi imarlı, arsa nitelikli parsel üzerinde, 15.000 m² toplam yapı alanlı fabrika – işyeri binasının 25.000.000,00 TL bedelle satılık olduğu, 22.000.000 TL'ye alıcı bulabileceği bilgisi alınmıştır. Taşınmazın yapı değeri düşüldüğünde (15.000 m² x 1.000 TL/m² = 15.000.000,00 TL, 22.000.000 – 15.000.000 TL = 7.000.000 TL) 7.000.000 TL arsa değerine ulaşılmaktadır.

BİRİM ARSA SATIŞ DEĞERİ	20.000 m ²	350,00-TL/m ²
BİRİM FABRİKA SATIŞ DEĞERİ	20.000 m ²	1.466,67-TL/m ²

4.17 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

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

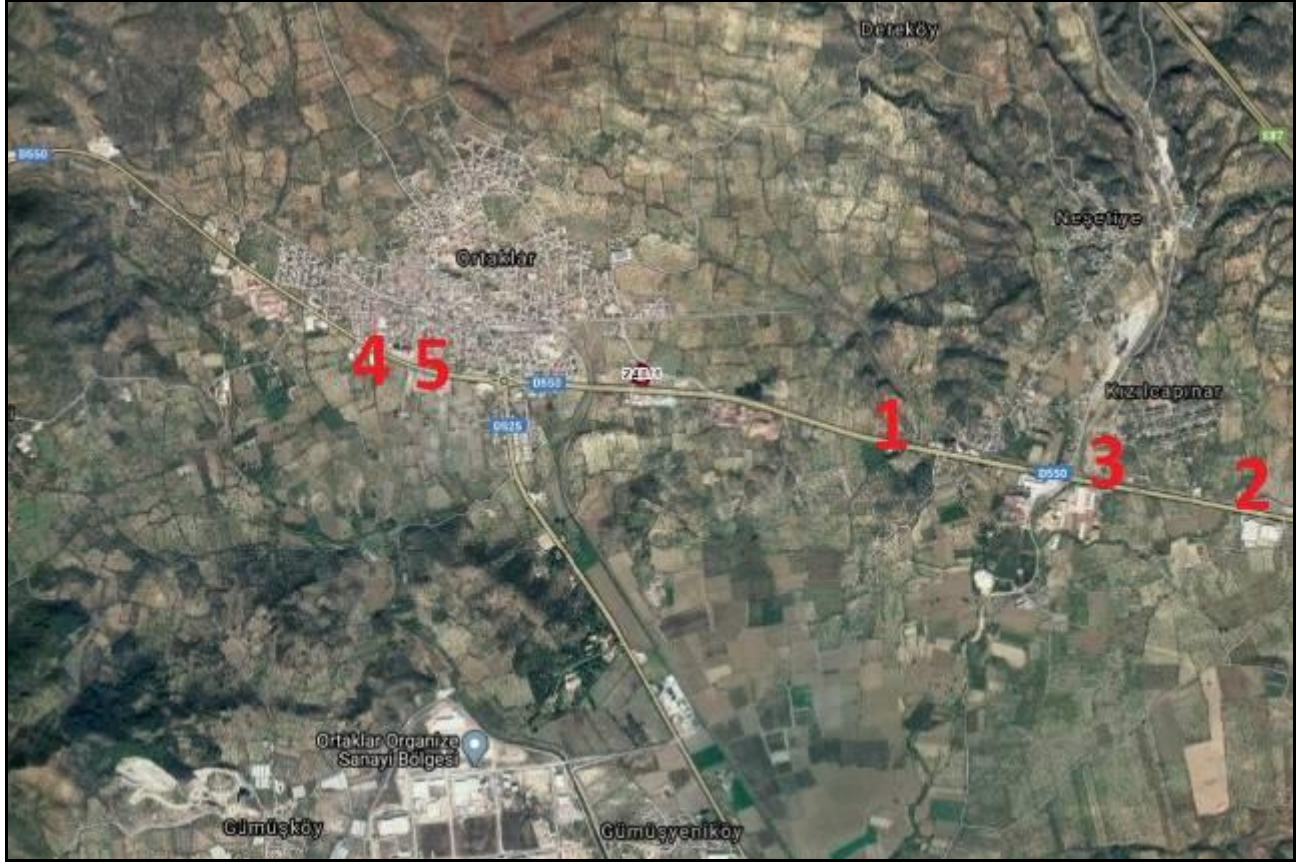
Taşınmazın birim satış değeri toplam kapalı alanı üzerinden **1.800,-TL/m²** olarak belirlenmiştir.

Kdv Haric Satış Değeri:

$$4.000,00 \text{ m}^2 \times 1.800,-\text{TL/m}^2 = \mathbf{7.200.000,-TL}$$

Olarak hesaplanmıştır.

EMSAL KROKİSİ



4.18 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme çalışmasında, konu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan fabrika tipi binaların kira bedelleri incelenmiştir.

Bu amaçla bölgede yapılan araştırma sonucunda, taşınmazın arsa yüz ölçümü ve toplam kapalı alanı göz önünde bulundurularak kapalı alanı üzerinden aylık birim kira değeri 6,00-TL/m² ve aylık toplam kira bedelinin de 24.000,00 TL olabileceği düşünülmektedir.

$$4.000,00 \text{ m}^2 \times 6,00\text{-TL/m}^2 = 24.000,00\text{-TL}$$

**KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değerinin;
24.000,-TL (Yirmidörtbin Türk Lirası)**

**KDV Dahil Toplam Aylık Kira Değerinin;
28.320,-TL (Yirmisekizbinüçyüzyirmi Türk Lirası)**

4.19 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

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

4.21 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bir taşınmazın, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır. Değerlemesi yapılan taşınmazın en etkili ve verimli kullanım şeklinin mevcut kullanım şekli olduğu düşünülmektedir. Taşınmazın mevcut kullanım şeklinin (Fabrika) en uygun kullanım şekli olduğu kanaatine varılmıştır.

4.22 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme tarihi itibarı ile söz konusu taşınmazların her biri tek malike aittir. Üzerinde bölünmüş veya müşterek kullanım bulunmamaktadır.

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

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

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI DEĞERİ (KDV HARİÇ TL)	MALİYET YAKLAŞIMI DEĞERİ (KDV HARİÇ TL)	UYUMLAŞTIRILMIŞ PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ) (TL)	KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)
7.200.000,00 TL	7.188.590,00 TL	7.200.000,00 TL	24.000 TL/Ay

5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

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

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapılar 05.08.1992 tarihli yapı ruhsatına göre 2.969,16 m² depo, 726,40 m² asma kat, 300,00 m² 16 adet fümüğe odası, 288,00 m² alanlı büro ve misafirhane ve 5 m² alanlı güvenlik kulübesi olmak üzere toplam **4.288,56 m²** alanlıdır. 27.07.1993 tarihli Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin ise yapılar ayrılmaksızın toplam 4.000,00 m² kapalı alan için düzenlendiği tespit edilmiştir.

Belediye arşivinde yapılan incelemede, 30.06.1995 tarihli, parsel üzerinde yer alan yapının kuzey doğu kısmında 144 m² alanlı ilave kaçak yapı inşa edildiğine

dair yapı tatil tutanağı bulunmaktadır. Söz konusu alan, tutanak bulunması nedeniyle değerlemede dikkate alınmamıştır.

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

Mevcut değerleme raporu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı içerikli bir şirket için hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

6.2 Nihai Değer Takdiri

Mülkiyeti Selçuk Gıda Endüstri İhracat İthalat Anonim Şirketi'ne ait olan; Aydın İli, Germencik İlçesi, Ortaklar Mahallesi, 248 Ada 1 Parsel sayılı, 7.169,50 m² yüzölçümlü, "Kuru Meyve Sebze İşletme Paketleme Binası ve Bahçesi" 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, 31.12.2019 tarihli toplam değerlerinin;

KDV Hariç Piyasa Değerinin;

7.200.000,-TL (Yedimilyonikiyüzbin Türk Lirası)

KDV Dahil Piyasa Değerinin;

8.496.000,-TL (Sekizmilyondörtüyüzdoksanaltıbin Türk Lirası)

KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değerinin;

24.000,-TL (Yirmidörtbin Türk Lirası)

KDV Dahil Toplam Aylık Kira Değerinin;

28.320,-TL

(Yirmisekizbinüçyüzyirmi Türk Lirası)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporunu bilgilerinize sunarız.

RAPORU HAZIRLAYANLAR



Eyüp SAMAN

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400699

REHBER GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Vatan Cad. Emlak Bankası Konutları No:74
A-3 Blok K:1 D:6 FATİH-İSTANBUL
Tel: 0212 635 11 61-62 Fax: 0212 635 11
FATİH V.D. 734 061 92 83

Aydil ÇEVEN

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401407

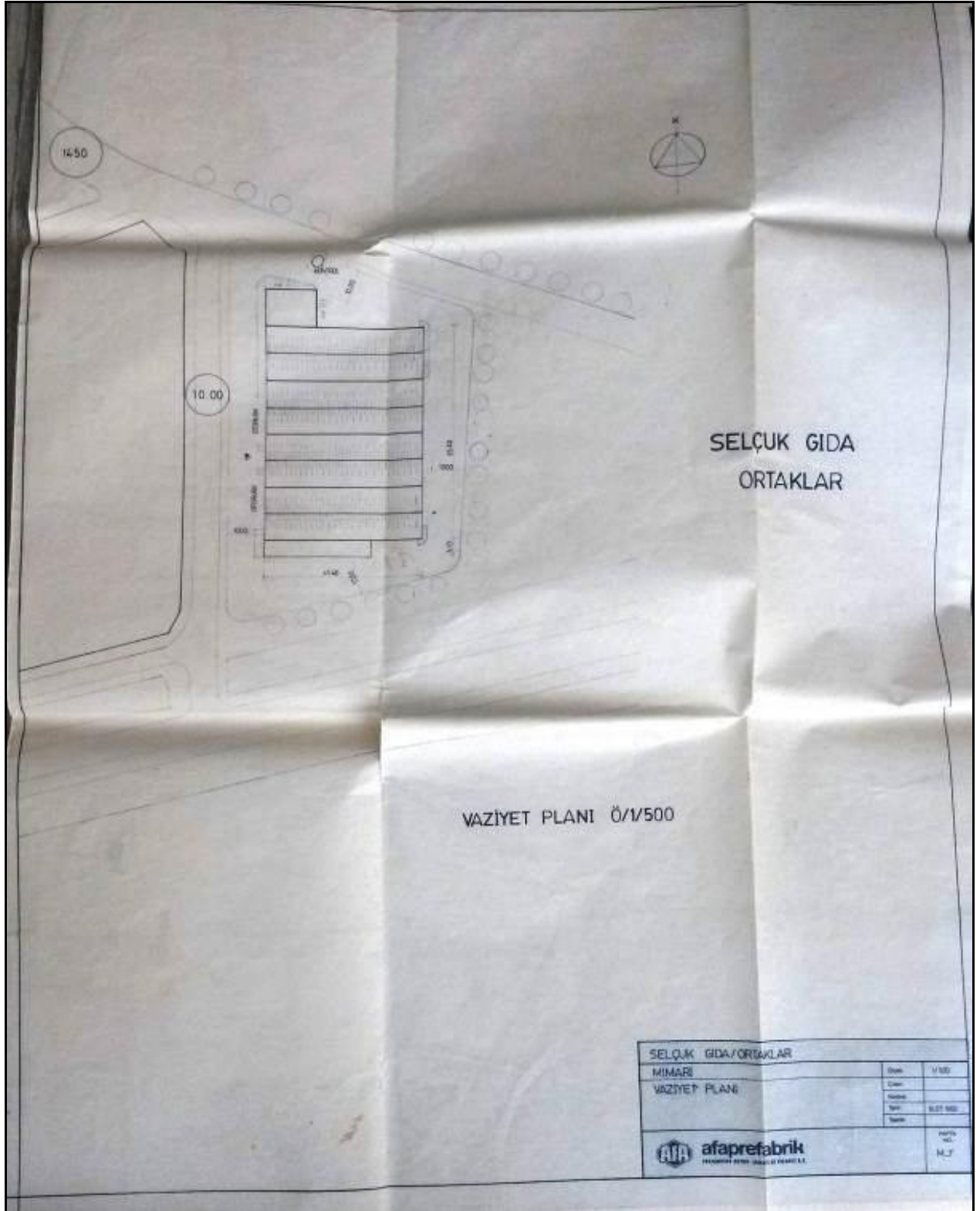
TAŞINMAZDAN GÖRÜNÜMLER







VAZİYET PLANI



YAPI RUHSATI

API RUHSATI				İçerik			
1. Ruhsat Veren Kurum Ortaklar Belediyesi				2. Ruhsat Tarihi 5-8-1992		3. Ruhsat Numarası 70	
4. Ruhsatın Veriliş Maksudu Yeni Yapı		5. Mahallesi Pazar Kuran		6. Pafta No 5		7. Ada No -	
8. İmar Durumu Tarihi -8-1992		10. İmar Durumu Numarası 17		11. İmar Türü Soba		12. Yıkıl Türü Kat	
13. Tapu Teslim Belgesi Veren Kurum Tapu Sicil Müdürlüğü Gemençik				14. Tapu Teslim Belgesi Tarihi 14-7-1992		15. Tapu Teslim Belgesi Numarası 3053	
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
16. Adı Soyadı / Unvanı MUSTAFA ÖZGÜR				20. Adı Soyadı / Unvanı		21. Kurum Sicil Numarası	
7. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		18. Vergi Dairesi Sicil Numarası		22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		23. Vergi Dairesi Sicil Numarası	
9. Adresi Cumhuriyet Mahallesi Ortaklar				24. Adresi			
YAPININ HARİTAYA ÇIKARILMA KÜLTÜRÜNE GÖRE							
25. Yerin Har. Birim Üzerindeki Kullanma Alanı	26. Üstte Sayısı	27. Yeri Ölçümü	28. Yeri Alanı	29. Yeri Alanı	30. Yeri Alanı	31. Yeri Alanı	32. Yeri Alanı
İncir içi yer (deniz)	1	296916					
Bata kat	1	72640					
fünükeler	16	300,00		2	2	650	1099900 III B
Küçük ve büyük taşlar	2	288,00					
Cidar, bina	1	5,00					
Giriş kapısı	1	4288,56					
35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymeti (Arsa Hariç) 4716558288 TL				36. Ara Olduğu Yıl 1992		37. Yerin Arsa Değeri 14000000	
39. İskelele Dışı B.A. Karkas				40. İskelele Dışı Maddesi Tuğla		41. Yığma Yapının Cinsi	
RUHSAT EKI PROJELER				FENLİ MESULÜN (TUS)			
42. Mimar Proje MUSTAFA AHAT				49. Adı Soyadı MUSTAFA AHAT			
43. Statik Proje İNS. MÜH.				50. Adresi Cum. mah. Cum. cad. 7. sok. NO:18 AYDIN			
44. Tesisat Projesi Erol Küçükler mak. müh.				51. Taahhüt 5-8-1992 / 06288			
45. Doğru Toplamı				52. Kurum Sicil No Bağkur 146937342			
46. Kızı Toplamı				53. Oda Sicil No 11052			
47. Harici Çıkacak Kazı Toplamı				54. İmzası			
48. Harici Çıkacak Kazı Toplamının Dokümanlığı Yeri Yerine							
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GEURLER							
55. Gelirin Mahiyeti	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No	58. Tutar (TL)	59. Açıklama	60. Otopark Harcı		
Yol Kanalı Harcı							
Bina İnşaat Harcı	5-8-1992	28409	4626000	Zemin incir içi, mermer, bato kat, fönükeler, idari bina olarak ruhsat verilmiştir.	Trafik Kamyonlarının geçişi için Sayılı Kararı gereğince otopark imyası karşılığında otopark harcı tahsil edilmiştir.		
Gece							
		Toplam		4626000			
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 25 nci maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenli Sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.							
61. Duzukuyunun Adı Soyadı, Unvanı, İmzası YILMAZ GÜTEPE İş. Yür. Tektikası Bel. fen memuru		62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Unvanı, İmzası		63. Onaylayanın Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Mühür YILMAZ GÜTEPE Bel. fen memuru			

[illegible]

İMAR DURUMU



T.C.
GERMENCİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 64857543-754-1497
Konu : İmar Durumu Bilgisi

10/03/2020

SELÇUK GIDA ENDÜSTRİ İHRACAT İTHALAT ANONİM ŞİRKETİ

İlgi : 09.03.2020 tarihli dilekçeniz.

İlgi dilekçede Aydın İli, Germencik İlçesi, Ortaklar Mahallesi, 248 ada 1 parsel sayılı 7169,50 m² yüzölçümlü "Kuru Meyve Sebze İşletme Paketleme Binası ve Bahçesi" nitelikli taşınmaz ile, Aydın İli, Germencik İlçesi, Ortaklar Mahallesi, 147 ada 18 parsel sayılı 1547,22 m² yüzölçümlü, "Kargir İncir İşletmesi ve Müştemilatı" nitelikli taşınmazın güncel imar durumlarının yazılı ve görsel olarak bildirilmesi talep edilmektedir.

Ortaklar Mahallesi 248 ada 1 parselde kayıtlı taşınmaz 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında kısmen "Sanayi" kısmen "Yol" kullanımında, Ortaklar Mahallesi 147 ada 18 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında kısmen "Bitişik Nizam 4 Kat Ticaret+Konut" kısmen "Bitişik Nizam 4 Kat Konut" kullanımında yer almakta olup; söz konusu taşınmazlara ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Örnekleri ekte iletilmektedir.

İnşaata esas imar durumu talep edildiğinde, imar adasının genel durumu, doğru yapılaşma, mimari, estetik vb. gibi nedenlerle ifraz, tevhit gibi tedbirler istenebilir. Bu nedenle tarafınıza Ek'te sunulan imar plan örneği inşaata esas resmi imar durum niteliği taşımamaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

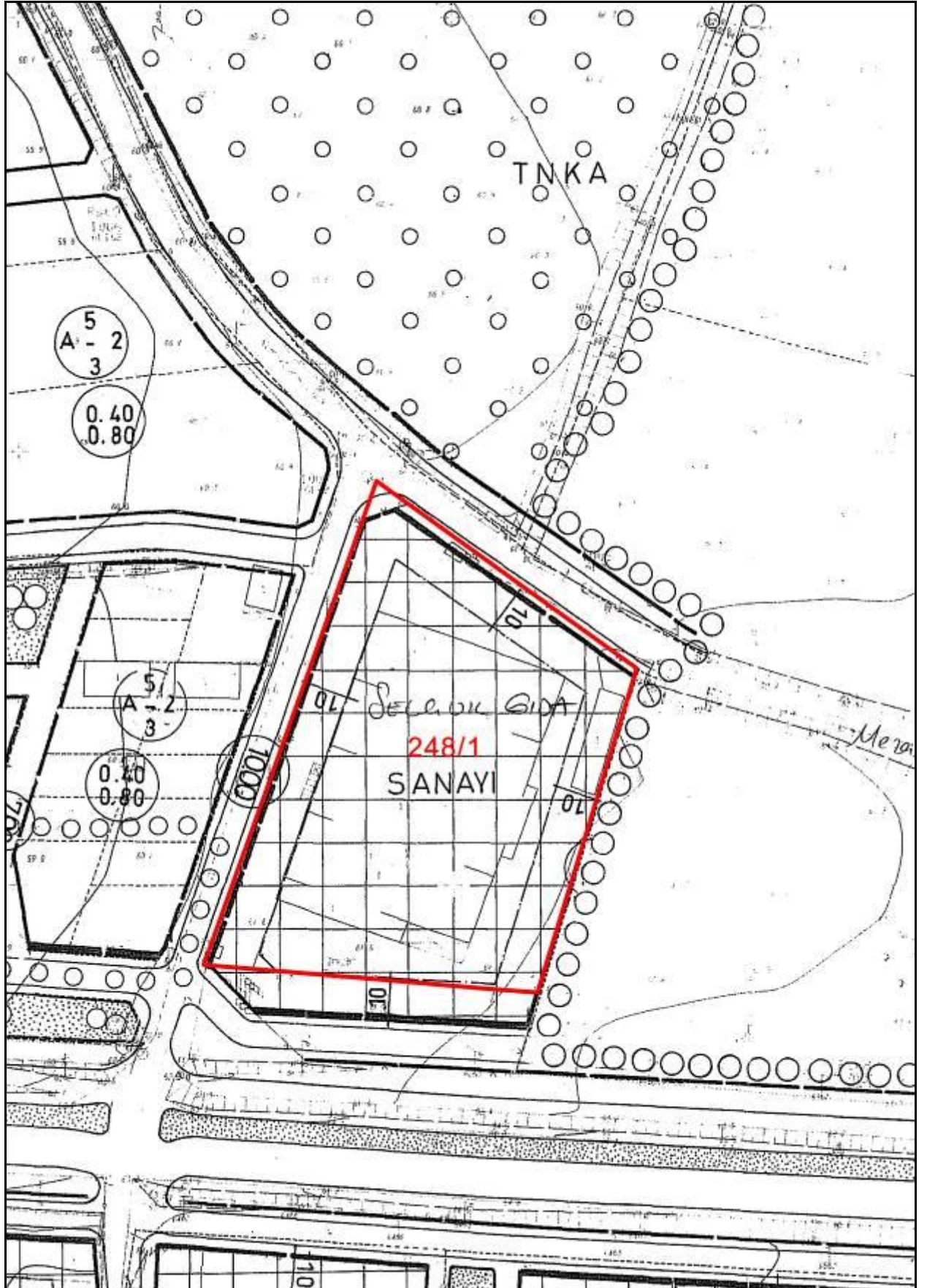
Hamza AKDAĞ
İmar ve Şehircilik Md.V.

Ek:

- 1- Ortaklar Mah. 248 Ada 1 Parsel Uygulama İmar Planı Örneği
- 2- Ortaklar Mah. 147 Ada 18 Parsel Uygulama İmar Planı Örneği

Yediciyül Mah. Köprüllü Mehmet Paşa Sk. No: 16 09700 Germencik / Aydın
Telefon No: (256)563 01 20 Faks No: (256)563 14 72
e-Posta: basim@germencik.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.germencik.bel.tr>

Bilgi için: Pervin GÜRPINAR
Şehir Plancısı
Telefon No:



TAPU SURETİ

İli	Aydın	 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		FOTOĞRAF			
İlçesi	Germencik						
Bucağı							
Mahallesi							
Köyü	Ortaklar						
Sokağı							
Mevkii	Yelbeleni						
Eml.Vergi. Hes. No.	Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
					He.	M ² .	Dm ² .
	Gins Tashihi	5	-	4493	-	7169	52
ZARFI KAYIT MENKUL GAYRİMENKUL	Vasfı	Kuru Meyve Sebze İşletme Paketleme binası ve bahçesi					
	Sınırı	Haritasında					
	İktisabı	Tamamı Selçuk Gıda Endüstri İhracat İthalat Anonim Şirketi adına Arsa vasfı ile kayıtlı İken bukerre Şirketi temsil ile Başkan Vekili Necati oğlu Devlet Şirzat Kavadarlı ile Üye Vitali oğlu Elia Alharal'ın İzmir Yedinci Noterliğinde birlikte verdikleri 18.11.1993 tarih 60555 nolu vekaletnamelerine istinaden yetkili vekil Hüseyin oğlu Selahattin Gökün bilvekele olmak üzere, igbu taşınmazın üzerine Kuru Sebze Meyve İşletme paketleme binası inşa ettiklerinden vasfının ekli değişiklik beyannamesi gereğince "Kuru Meyve Sebze İşletme paketleme binası ve bahçesi" olarak tashihi bilvekele talep ettiğinden talep veğiyle senet sahibi şirket adına yazılı vasıfla tashihi tescil edildi.					
	Sahibi	Selçuk Gıda Endüstri İhracat İthalat Anonim Şirketi.					
GELDİSİ		Yevmi. No.	Cilt No.	Sayfa No.	Sıra No.	Tarihi	GİTTİSİ
Cilt No.			46	4543	-	25.11.1993	Cilt No.
Sayfa No.		Siciline Uygundur.					Sayfa No.
Sıra No.		Hilmi Sadık 17915 Tapu Sicil Müdü V.					Sıra No.
Tarihi		NOT : Mülkiyetin gayri aynı haklar ile serhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir					Tarihi

TAKBİS BELGELERİ

BU BELGE TOPLAM 7 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 3-3-2020-12:20



Kayıt Oluşturan: EYÜP SAMAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
017920028142	20200303-960-F00935	2814

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	248/1
Taşınmaz Kimlik No:	68135569	AT Yüzölçümü(m2):	7169.50
İl/ilçe:	AYDIN/GERMENCİK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Germencik	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ORTAKLAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	46/4544	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KURU MEYVE SEBZE İŞLETME PAKETLEME BİNASI VE BAHÇESİ

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Payı/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-
----------------	-------	------------	-------------	-----------	--------	--------	----------------

1 / 7

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
187915197	(SN:7345295) SELÇUK GIDA ENDÜSTRİ İHRACAT İTHALAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	7169.50	7169.50	Satış 19-10-1992 2772	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Sistem No	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Kamu Haczi : GERMENCİK VERGİ DAİRESİ nin 30/04/2014 tarih 2561 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 20425 TL (Alacaklı : germencik vergi dairesi)	187915197		Germencik - 05-05-2014 11:36 - 2852	
Serh	İcrai Haciz : İZMİR 11. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 15/01/2016 tarih 2008/12155 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 45000 TL bedel ile Alacaklı : SARTEN AMBALAJ VE TİCARET A.Ş lehine haciz işlenmiştir.	187915197		Germencik - 18-01-2016 11:31 - 279	
Serh	İcrai Haciz : İZMİR 13.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/05/2016 tarih 2015/14075 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16100.64 TL bedel ile Alacaklı : MÜNFESİH YAPI KREDİ SİGORTA A.Ş. ALLIANZ SİGORTA A.Ş. İLE BİRLEŞEN lehine haciz işlenmiştir.	187915197		Germencik - 06-06-2016 10:58 - 3801	
Serh	İcrai Haciz : İZMİR 18.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 26/05/2016 tarih 2016/4980 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6886.44 TL bedel ile Alacaklı : FATMA GÜL KOCAGÖZ lehine haciz işlenmiştir.	187915197		Germencik - 17-06-2016 10:24 - 4169	
Serh	Kamu Haczi : GERMENCİK BELEDİYE	187915197		Germencik -	

2 / 7

	BAŞKANLIĞI nin 04/08/2016 tarih 705 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 44562.23 TL (Alacaklı : GERMENCIK BELEDİYE BAŞKANLIĞI)			05-08-2016 11:41 - 5018	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 35. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 06/09/2016 tarih 2016/25745 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile : 6058.22 TL bedel ile Alacaklı : - NEDLLOYD ROAD CARGO ULUSLARARASI TAŞIMACILIK lehine haciz işlenmiştir.	187915197		Germencik - 09-09-2016 11:42 - 5623	
Serh	İcrai Haciz : ÖDEMiŞ 2.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 24/03/2017 tarih 2016/3919E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile : 9470.54 TL bedel ile Alacaklı : HALİDE PEHLİVAN lehine haciz işlenmiştir.	187915197		Germencik - 28-03-2017 10:23 - 2115	
Serh	İcrai Haciz : İZMİR 8. İCRA DAİRESİ nin 25/08/2017 tarih 2016/16559 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile : 8260 TL bedel ile Alacaklı : TERCÜMAN YAMAN lehine haciz işlenmiştir.	187915197		Germencik - 21-09-2017 10:13 - 5494	
Serh	İcrai Haciz : İZMİR 4. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 05/10/2017 tarih 2017/9857 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile : 2036.55 TL bedel ile Alacaklı : Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı lehine haciz işlenmiştir.	187915197		Germencik - 12-10-2017 10:47 - 5910	
Serh	İcrai Haciz : MERSİN 7.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 06/11/2017 tarih 2017/3186 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile : 1763.65 TL bedel ile Alacaklı : MRL MERKEZ KALINTI ARAŞTIRMA LAB.A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	187915197		Germencik - 15-11-2017 10:20 - 6662	
Serh	İcrai Haciz : İZMİR 25. İCRA DAİRESİ nin 26/04/2018 tarih 2017/3428ESAS sayılı	187915197		Germencik - 26-04-2018 16:18 -	

3 / 7

	Haciz Yazısı sayılı yazıları ile : 1996.01 TL bedel ile Alacaklı : UNALAN SUSAM GIDA LTD.ŞTİ lehine haciz işlenmiştir.			2586	
Serh	İcrai Haciz : İZMİR 12.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 09/07/2018 tarih 2018/6324ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile : 19917.48 TL bedel ile Alacaklı : BARCAN İLAÇLAMA FUMİGASYON TİC.LTD.ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir.	187915197		Germencik - 20-07-2018 10:09 - 4255	
Serh	İcrai Haciz : İZMİR 27. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 11/07/2018 tarih 2018/6390 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile : 5023.15 TL bedel ile Alacaklı : GAYRET İŞHANI YÖNETİM KURULU lehine haciz işlenmiştir.	187915197		Germencik - 23-07-2018 09:55 - 4276	
Serh	İcrai Haciz : BAKIRKÖY 16. İCRA DAİRESİ nin 19/09/2018 tarih 2017/8393 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile : 16474.34 TL bedel ile Alacaklı : DHL GLOBAL FORWARDING TAŞIMACILIK A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	187915197		Germencik - 20-09-2018 16:24 - 5362	
Serh	İcrai Haciz : İZMİR 13. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 12/09/2018 tarih 2015/14075 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile : 16100.64 TL bedel ile Alacaklı : ALLIANZ SİGORTA A.Ş. İLE BİRLEŞEN lehine haciz işlenmiştir.	187915197		Germencik - 24-09-2018 11:42 - 5405	
Serh	İcrai Haciz : İZMİR 27. İCRA DAİRESİ nin 20/12/2018 tarih 2018/11806 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile : 1105.80 TL bedel ile Alacaklı : GAYRET İŞHANI YÖNETİM KURULU ADINA BAKI OKAN lehine haciz işlenmiştir.	187915197		Germencik - 20-12-2018 17:20 - 7903	
Serh	İcrai Haciz : Aydın İcra Dairesi nin	187915197		Germencik -	

4 / 7

	06/05/2019 tarih 2019/11798 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 26918.33 TL bedel ile Alacaklı : Sibel Çetinkaya lehine haciz işlenmiştir.			06-05-2019 14:10 - 3035	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 35. İCRA DAİRESİ nin 06/05/2019 tarih 2019/20224 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5038.71 TL bedel ile Alacaklı : NEDLLOYD ROAD CARGO ULUSLARARASI TAŞIMACILIK VE TİC. A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	187915197		Germencik - 06-05-2019 15:42 - 3051	
Serh	İcrai Haciz : İzmir 13. İcra Dairesi nin 28/05/2019 tarih 2019/1566 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 14257.91 TL bedel ile Alacaklı : Organize Kağıt Ve Ambalaj San. Tic. Ltd.Şti lehine haciz işlenmiştir.	187915197		Germencik - 28-05-2019 16:50 - 3626	
Serh	İcrai Haciz : İzmir 23. İcra Dairesi nin 25/06/2019 tarih 2018/10363 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 13426.79 TL bedel ile Alacaklı : Maliye Hazinesi lehine haciz işlenmiştir.	187915197		Germencik - 25-06-2019 15:03 - 4154	
Serh	İcrai Haciz : İzmir 27. İcra Dairesi nin 04/07/2019 tarih 2018/6390 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6661.24 TL bedel ile Alacaklı : Gayret İşhane Yönetim Kurulu Adına Baki Okan lehine haciz işlenmiştir.	187915197		Germencik - 05-07-2019 10:46 - 4455	
Serh	İcrai Haciz : Bursa 20. İcra Dairesi nin 24/07/2019 tarih 2017/4142 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8077.18 TL bedel ile Alacaklı : Sönmez Lojistik Depolama Gümrükleme Ve Uluslararası Nak.A.Ş. Sönmez Lojistik Depolama	187915197		Germencik - 26-07-2019 08:37 - 4932	

5 / 7

	Gümrükleme Ve Uluslararası Nakliyat A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : İzmir 22. İcra Dairesi nin 12/09/2019 tarih 2019/11384 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5369.25 TL bedel ile Alacaklı : İmbat Soğutma ısıtma Mak.San.Tic.Ltd.Şti. lehine haciz işlenmiştir.	187915197		Germencik - 13-09-2019 08:52 - 6178	
Serh	Kamu Haczi : SGK BAŞKANLIĞI YEDİEYLÜL SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 02/10/2019 tarih E.14674324 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 1704000.00 TL (Alacaklı : SGK BAŞKANLIĞI YEDİEYLÜL SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ)	187915197		Germencik - 02-10-2019 16:29 - 6646	
Serh	İcrai Haciz : İzmir 13. İcra Dairesi nin 02/10/2019 tarih 2015/14075 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16100.64 TL bedel ile Alacaklı : Yapı Kredi Sigorta A.Ş. - Büyükdere Cd. Levent İst lehine haciz işlenmiştir.	187915197		Germencik - 04-10-2019 16:38 - 6718	
Serh	İcrai Haciz : İzmir 10. İcra Dairesi nin 07/10/2019 tarih 2019/11077 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1605.58 TL bedel ile Alacaklı : S.G.S.Supervise Gözetme Etüd Kontrol Servisleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	187915197		Germencik - 07-10-2019 17:27 - 6754	
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 16. İcra Dairesi nin 10/11/2019 tarih 2017/8393 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16474.34 TL bedel ile Alacaklı : Dhl Global Forwarding Taşımacılık Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	187915197		Germencik - 11-11-2019 10:26 - 7872	

6 / 7

Serh	Kamu Haczi : KONAK VERGİ DAİRESİ nin 26/12/2019 tarih 555249 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 214685.69 TL (Alacaklı : Amme)	187915197		Germencik - 31-12-2019 10:00 - 9670	
Serh	İcrai Haciz : İzmir 22. İcra Dairesi nin 28/01/2020 tarih 2019/16821 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 10814.12 TL bedel ile Alacaklı : Medlog Lojistik Gemicilik Turizm A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	187915197		Germencik - 28-01-2020 09:26 - 783	
Serh	Kamu Haczi : İZMİR KONAK VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 11/02/2020 tarih 60656 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 214816.93 TL (Alacaklı : İZMİR KONAK VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ)	187915197		Germencik - 14-02-2020 09:34 - 1456	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 5aOlPngcv0 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SP.K.0.17.00-415.01- 263

3820

04/04/2012

Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

REHBER GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.
Akşemsettin Mahallesi, Akşemsettin Caddesi No:33,
Kat:1-2, Fatih/İSTANBUL

İlgi: a) 10.01.2012 tarih ve 4 sayılı yazınız.
b) 10.02.2011 tarih ve 16 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı başvurunuzda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınması talep edilmiştir. Konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 23.03.2012 tarih ve 10/342 sayılı toplantısında Şirketiniz talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

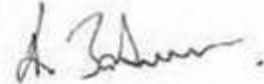
Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Kürşad Sait BABUÇCU
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanı

MERKEZ: Eskişehir Yolu 8.Km No:156-06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00 Ayrıntılı bilgi için irtibat:
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ: Harbiye Mah. Akmerkez 3. Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.02.2008

No : 400699

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Eyüp SAMAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut
E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 12.07.2010

No : 401407

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Aydil ÇEVEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat Öztangut

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN