

Aralık 2018



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Net Özel 2018-398

Aralık, 2018

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mrk: Şehit Ersan Cd. Çoban Yıldızı Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Faks:0312 467 00 34 ANKARA
Hitit Vergi Dairesi: 631 054 9389 www.netgd.com.tr
Tic.Sic.No: 256696 Sermaye:1.200.000,00TL



Talep Sahibi	Yonga Mobilya San. Tic. A.Ş.				
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.				
Rapor Tarihi ve No	10.12.2018 – Özel 2018-398				
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti				
Değerleme Kapsamı	Tapuda; Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Kale Mahallesi, 246 Ada 3 Parsel üzerinde bulunan binaya ait mevcut durum değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.				
Gayrimenkul Hakkında Özet Bilgi	<u>Ada/Parsel</u>	<u>Yüzölçümü</u>	<u>Mevcut Durumu</u>	<u>İmar Lejandı</u>	<u>Yapılaşma Şartı</u>
	246 / 3	15364,00 m ²	Fabrika Binası	Sanayi	E: 1,00 H _{max} : 12,50m
Takdir Edilen Değerler (KDV Hariç)	Taşınmazın tamamı için takdir edilen mevcut durum piyasa değeri (Karşılaştırmalı Satış Analizi Yöntemine Göre)		21.775.000 TL Yirmi Bir Milyon Yedi Yüz Yetmiş Beş Bin Türk Lirası		

➤ İş bu rapor, 58 (Elli sekiz) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

RAPOR YÖNETİCİ ÖZETİ	4
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	5
1.4 Dayanak Sözleşme	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE TALEP SAHİBİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	5
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri	5
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri	5
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4 Uygunluk Beyanı	6
3. DEĞER ESASLARI İLE DEĞER VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	6
3.1 Değer Esasları (Değer Standartları)	6
3.2 Değer Tanımları	7
3.3 Değerleme Yöntemleri	10
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER	13
4.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	13
4.2 Bölge Analizi	15
5. GENEL VE ÖZEL İSTATİSTİKLER, MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASA ANALİZİ	16
5.1 Bazı Demografik Veriler ve Temel İstatistikler	18
5.2 Genel Ekonomik Görünüm	20
5.3 Sektörel Veriler (Gayrimenkul, İnşaat, Konut vb.)	21
6. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	25
6.1 Tapu Bilgileri	25
6.2 Tapu Kaydı/Takyidat Bilgileri	25
6.3 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	26
6.4 Arsa-Arazi Durum Bilgileri	26
6.5 İmar Durum Bilgisi ve Plan Notları/Açıklamalar	26
6.6 Konum Tespiti/Kadastral ve CBS Durum Bilgisi	26
6.7 Yasal İzinler, Proje ve Ruhsat Bilgileri	27
6.8 Yasal Kısıtlılık Durumu	27

6.9	Gayrimenkulün Yapısal ve Teknik Özellikleri ile Değerlemede Baz Alınan Veriler	28
6.10	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri	28
6.11	Değerleme İşlemini Olumsuz Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	28
6.12	Olumlu/Olumsuz Özellikler ve SWOT Analizi	28
6.13	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	29
7.	DEĞERLEME ÇALIŞMASI VE ANALİZİ	29
7.1	Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri	29
7.2	Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri	29
7.3	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	29
7.4	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	29
7.5	Pazar Araştırması	30
7.6	Pazar Yöntemi Analizi	31
7.7	Maliyet Yöntemi Analizi	31
7.8	Gelir Yöntemi Analizi	31
8.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	31
8.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması	31
8.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	31
8.3	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	32
8.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	32
9.	SONUÇ	32
9.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	32
10.	RAPOR EKLERİ	33

RAPOR YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Yonga Mobilya San. Tic. A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Net Özel 2018-398 / 10.12.2018
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Kale Mahallesi, Atatürk Bulvarı No:196 Pamukkale / DENİZLİ
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Denizli ili, Pamukkale İlçesi, Kale Mahallesi 246 Ada 3 Parselde kayıtlı '1. Kat, 2. Kat, 3 Katlı Karma İmalathane Binaları ve Arsası'' vasıflı taşınmaz
<u>Fiili Kullanım (Mevcut Durumu)</u>	Fabrika binası
<u>İmar Durumu</u>	İlgili belediyeden alınan sözlü bilgilere göre rapora konu 246 ada 3 parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre Sanayi Alanı içerisinde kalmakta olup, E: 1,00 H _{max} : 12,50 yapılaşma şartlarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava durumu veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın bağlı bulunduğu Pamukkale Belediyesi'nde yapılan incelemelerde dosyasında herhangi bir dava, zabıt, tutanak, olumsuz karara rastlanılmamıştır. Taşınmazın değerleme tarihi itibarıyla TKGM Takbis portalından alınan Tapu Kaydında tasarrufu kısıtlayıcı herhangi bir şerh, beyan, irtifak vb takyidata rastlanmamıştır.
<u>Taşınmazın Tamamının Piyasa Değeri</u>	21.775.000,-TL (Yirmi Bir Milyon Yedi Yüz Yetmiş Beş Bin Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Taşınmaz, yerinde görülmüş ve parsel çevresi, parsel oturumu, yapının dış ve iç hacimleri incelenerek ölçümlenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır. Değerleme tarihi itibarıyla, risk yaratacak herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AFŞAR – SPK Lisans No: 406225
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 05.12.2018 itibariyle başlanmış olup, rapor tanzimi 10.12.2018 tarihinde Özel 2018-398 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Yonga Mobilya San. Tic. A.Ş.'nin talebi üzerine; Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Kale Mahallesi 246 Ada 3 Parsel üzerinde bulunan binalara ait mevcut durum değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, Yonga Mobilya San. Tic. A.Ş. dahilinde bulunan söz konusu taşınmazın piyasa değerinin mevcut haliyle güncel piyasa değerinin belirlenmesidir.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme

Yonga Mobilya San. Tic. A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 05.12.2018 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet Afşar tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından kontrol edilerek onaylanmıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE TALEP SAHİBİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye: 1.200.000,-TL

Telefon: 0 312 467 00 61Pbx

E-Posta: info@netgd.com.tr

Web: www.netgd.com.tr

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri

Şirket Unvanı: Yonga Mobilya San. Tic. A.Ş.

Şirket Adresi: Kale Mah. Atatürk Bulvarı No: 196 Pamukkale / Denizli

Şirket Amacı: Ahşap mobilya üretimi ve ihracatı

Sermayesi: -TL

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mrk: Şehit Ersan Cd. Çoban Yıldızı Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax:0312 467 00 34 ANKARA
Hitit Vergi Dairesi: 631 054 9389 www.netgd.com.tr
Tic.Sic.No: 256696 Sermaye:1.200.000.00TL

Halka Açıklık: -

Telefon: 0 258 267 15 15

E-Posta: www.yongamobilya.com.tr

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Kale Mahallesi, 246 Ada 3 Parsel üzerinde bulunan binaya ait mevcut durum piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 Uygunluk Beyanı

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgili ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz.

3. DEĞER ESASLARI İLE DEĞER VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Esasları (Değer Standartları)

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esas(lar)ı'nın değerlendirme görevinin şartlarına ve *amacına* uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

Değerlemeyi gerçekleştirenin, yasa ve yönetmelikler, özel sözleşmeler veya başka belgeler ile tanımlanan değer esaslarının kullanması *gerekebilir*. Bu esaslar, amacına uygun bir şekilde yorumlanmalı ve uygulanmalıdır.

Değerlemelerde kullanılan farklı birçok değer esasları bulunmakla birlikte, bunların çoğu belirli ortak unsurları barındırmaktadır: varsayılan bir işlem, varsayılan bir işlem tarihi ve işlemin varsayılan tarafları.

Varsayılan işlem ilgili değer esasına bağlı olarak bir dizi şekil alabilir: (a) varsayımsal bir işlem, (b) gerçek bir işlem, (c) bir satın alma (veya giriş) işlemi, (d) bir satış (veya çıkış) işlemi ve/veya (e) belirli özelliklere sahip özel veya varsayımsal bir pazardaki işlem.

Varsayılan işlem tarihi *değerlemeyi gerçekleştirenin* değerlemede dikkate alacağı bilgiyi ve veriyi etkiler. Değer esaslarının çoğu ölçüm/değerleme tarihinde *katılımcılar* tarafından makul bir değerlendirmeye anlaşılmayan veya anlaşılamayan bilgilerin veya pazar duyarlılığının dikkate alınmasını yasaklar.

Değer esaslarının çoğu bir işlemin taraflarına ilişkin varsayımları yansıtır ve tarafların tanımına belli bir ölçüde yer verir. Söz konusu taraflar aşağıdakiler gibi bir veya daha fazla gerçek veya varsayılan özellik taşıyabilir: (a) varsayımsal, (b) bilinen veya belirli taraflar, (c) belirli/tanımlanmış bir potansiyel taraflar grubunun üyeleri, (d) tarafların varsayılan tarihte (örneğin, mecburiyet) özel koşullara veya motivasyonlara maruz kalıp kalmadıkları ve/veya (e) varsayılan bir bilgi seviyesi.

3.2 Değer Tanımları

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

↗Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından 27 makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli

veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

↗ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

↗ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

↗ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gereken* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler *kullanılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

↗ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

↗ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Kirası:

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralaayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

UDS Tanımlı Değer Esası – Makul Değer:

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgilili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

UDS Tanımlı Değer Esası – Yatırım Değeri:

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

Bu kişi ya da kuruma özel bir değer esasıdır. Bir varlığın malik açısından değeri, diğer bir tarafa satışında gerçekleşecek satış bedeli ile aynı *olabilse* de, bu değer esası bir kişi ya da

kurumun *varlığı* elinde tutmasından sağlayacağı faydaları yansıtır, bu yüzden de varsayımsal bir el değiştirme işlemini içermek zorunda değildir. Yatırım değeri, değerleme hangi kişi ya da kurum için üretiliyorsa, o kişi ya da kurumun içinde bulunduğu koşulları ve finansal hedeflerini yansıtır. Bu genellikle yatırım performansını ölçmek için kullanılır.

UDS Tanımlı Değer Esası – Sinerji Değeri:

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle “birleşme değeri” olarak nitelendirilir.

UDS Tanımlı Değer Esası – Tasfiye Değeri:

Tasfiye değeri, bir *varlığın* veya bir grup *varlığın* birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin *varlıkların* satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

Tasfiye değeri iki farklı varsayılan kullanım dâhilinde belirlenebilir:

- (a) normal bir pazarlama dönemine sahip düzenli bir işlem
- (b) kısaltılmış bir pazarlama dönemine sahip zorlama bir işlem

3.3 Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

- (a) Pazar Yaklaşımı
- (b) Gelir Yaklaşımı
- (c) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- (a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

A-) Pazar Yaklaşımı:

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerleme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

B-) Gelir Yaklaşımı:

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında *varlığın* değeri, *varlık* tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına *karşın*, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *içerebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

İNA yönteminin temel adımları:

- (a) değerlendirme konusu *varlığın* ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),
- (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,
- (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,
- (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer *değerleme* konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, *varlığın* niteliğine uygun devam eden değer *belirlenmesi*,
- (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi
- (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

C-) Maliyet Yaklaşımı:

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması *ve/veya*

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Kısmen tamamlanmış bir *varlığın* değeri genellikle, *varlığın* oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, *varlığın*, tamamlandığındaki değerinden *varlığı* tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

4.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz, Denizli ili, Pamukkale İlçesi, Kale Mahallesi 245 Ada 2 Parsel üzerinde bulunan yapıdır. Rapora konu bina merkezi konumda Atatürk Bulvarı ve Demokrasi Caddesine yakın konumda olduğu için ulaşım oldukça rahattır. Hemen yakınında Denizli Çevre Yolu, Denizli Organize Sanayi Bölgesi, Atatürk Bulvarı ve benzer nitelikli endüstriyel yapılar mevcuttur.

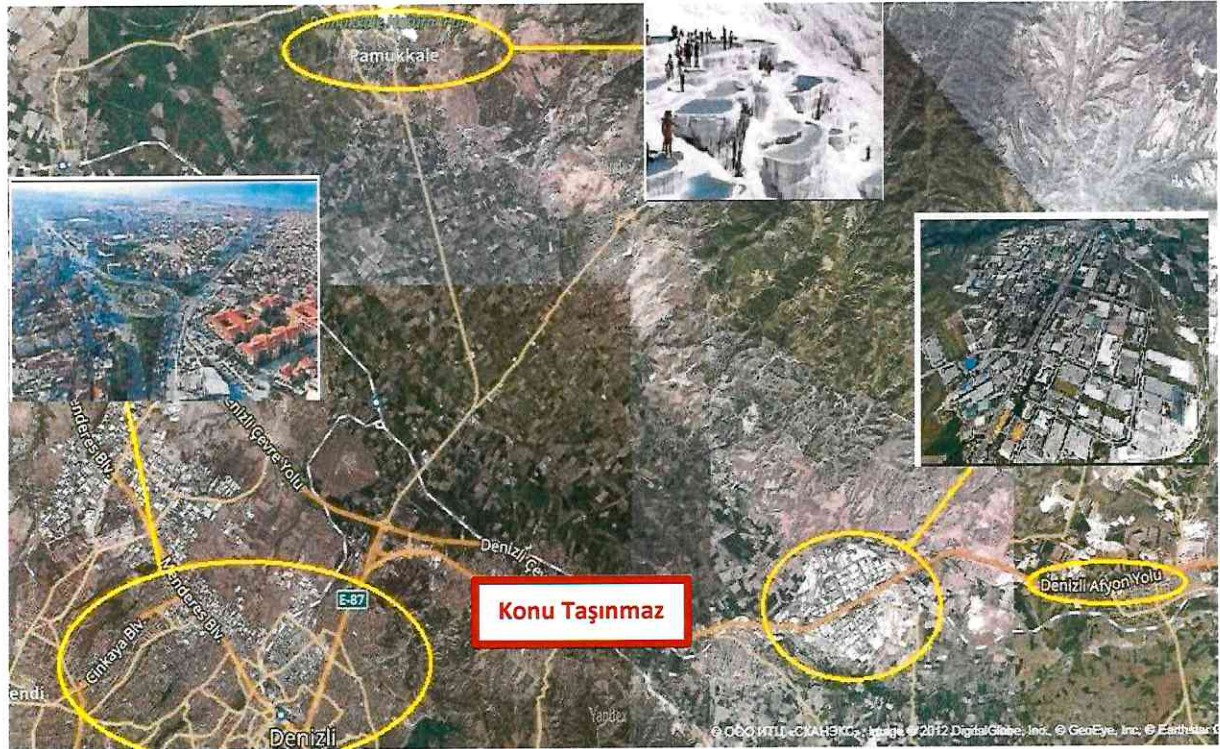
Taşınmazın bulunduğu lokasyon Denizli şehir merkezine ~8 km uzaklıkta yer almakta olup yakın çevresinde endüstriyel yapılar ağırlıklı yerleşim söz konusudur. Taşınmazın bulunduğu lokasyon ana ulaşım arterlerinin(Denizli Çevre Yolu, Denizli-Afyonkarahisar Karayolu) kesişim noktası olması sebebiyle endüstriyel yapı talebi daha yoğunluktadır. Bunun yanı sıra taşınmazın Denizli Organize Sanayi Bölgesine yakın konumda olması da taşınmazın bulunduğu lokasyonun cezbedici özelliklerinden biridir.



Koordinatlar: E: 37.807944 ve B: 29.165536

Taşınmazın Belirli Noktalara Olan Uzaklığı

Rapora konu taşınmaz yaklaşık olarak kuşbakışı; Denizli il merkezine 8 km, Denizli OSB ye 6 km, Pamukkale Travertenlerine 12 km, Denizli-Afyonkarahisar Karayoluna 250 m. ve Denizli Çevre Yoluna 600 m. mesafededir.



**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Mrk: Şehit Ersan Cd. Çoban Yıldızı Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax:0312 467 00 34 ANKARA
Hitit Vergi Dairesi: 631 034 9389 www.netgd.com.tr
Tic.Sic.No: 256696 Sermaye:1.200.000.00TL

4.2 Bölge Analizi

Denizli İli Hakkında:

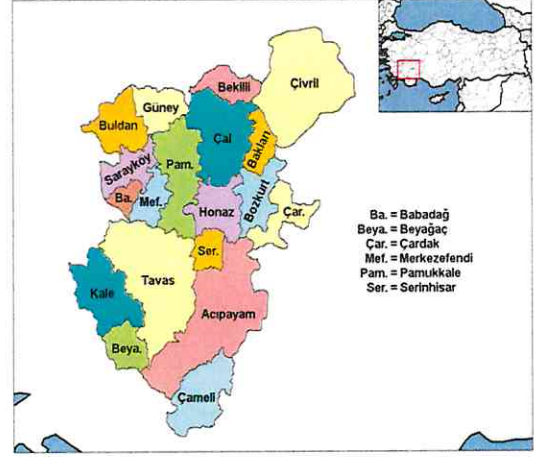
Denizli, Anadolu Yarımadasının güneybatı, Ege Bölgesinin doğusunda yer almaktadır. Ege, İç Anadolu ve Akdeniz Bölgeleri arasında bir geçit durumundadır. Denizli ilinin, her üç bölge üzerinde de toprakları vardır. Denizli ili 28° 30' – 29° 30' doğu meridyenleri ile 37° 12' – 38°12' kuzey paralelleri arasında yer alır. Doğudan Burdur, Afyon, batıdan Aydın, Manisa, kuzeyden Uşak, güneyden Muğla illeri ile komşudur.

İlin yüzölçümü 11.868 km²'dir, il Türkiye'nin yaklaşık %1,5'ini ve Ege Bölgesinin %18,5'ini oluşturmaktadır. Merkezin denizden yüksekliği 354 metre, ortalama yükseklik 425 metredir. Deniz yüzeyine en yakın yer 170 metre rakımla Sarayköy ilçesi, en uzak yer ise 1350 metre rakımla Çameli ilçesidir.

İl topraklarının %47' si dağlar, %28' si ovalar, %23' ü platolar ve %2' si yaylalardan oluşmaktadır.

Müteşebbis ruhlu ve yardımsever insanıyla tüm dünyanın göz bebeği marka bir kent olan tekstilin başkenti Denizli, ülkemizin lokomotif illerinden biridir. Ege Bölgesinde İzmir ve Manisa'nın ekonomik yığılma avantajına rağmen Denizli bir sanayi merkezi olarak ön plana çıkmıştır. Öyle ki, bu gelişme Devlet Planlama Teşkilatınca bir mucize olarak değerlendirilmekte ve ülkenin geri kalmış yörelerinin gelişiminde model olarak önerilmektedir. Denizli, Türk ekonomisinin dışa açılan en önemli kapılarından biridir. Tekstil, turizm ve mermer başta olmak üzere, tüm ekonomik faaliyetlerde dünya ile rekabet edebilir hale gelen Denizli, özellikle dışa açık ve ihracata dayalı sanayileşmesi ile tekstil dışı sektörlerde de ön sıralara gelmiştir. Yem, ambalaj malzemeleri, emaye bakır tel, elektrolitik bakır mamulleri, gıda, tekstil sektörlerinde Denizli şirketlerimiz ülkemizin en büyük şirketleri arasında faaliyet göstermektedir. "Türkiye'nin En Büyük 500 Sanayi Kuruluşu" çalışmasında Denizli her yıl en az 10 firma ile temsil edilmektedir. Havlu ve bornoz üretiminde önemli bir merkez olan Denizli, bu alanda ülkenin yıllık ihracatının yaklaşık üçte birini karşılamakta olup, pamuklu tekstil alanında dünya başkenti olarak kabul görmektedir. Türkiye'nin 2. büyük mermer havzasına sahip ilimizde; 182 firmanın bulunduğu Denizli Organize Sanayi Bölgesi faal olup, OSB sayısını 6'ya çıkarmak için özellikle stratejik ve öncelikli sektörlerde yer alan yatırımlarla 2. bölgede yer almamıza rağmen 5. bölge imkanlarından yararlanabileceğimiz Jeotermal Enerji Santrali ile entegre çalışan Türkiye'de ilk olma özelliği bulunan Tarıma Dayalı Sera OSB'nin içinde bulunduğu 5 OSB'ni kurma çalışmaları devam etmektedir. Enerji Merkezi olma yolunda hızla ilerleyen Denizli yenilenebilir enerji potansiyeli açısından zengin bir ildir. Bunlardan biri olan jeotermal kaynaklar ve potansiyeli bakımından Dünyada 7. Avrupa'da 1. sırada olan Türkiye'de Ege Bölgesi illeri içerisinde de 7 adet jeotermal saha bulunduran Denizli yaklaşık %16 paya sahiptir. İlimizde gerçekleştirilen hidroelektrik, jeotermal ve doğalgaz enerji çevrim santralleri yatırımlarının tamamlanmasıyla birlikte Denizli 1.500 megawattlık elektrik enerjisi üreten bir kent olacaktır. İlimizde sanayi ve tarım birbirine entegre olmuş, gerek sulu tarımda gerekse sanayide büyük gelişmeler sağlanmıştır. Denizli ili özellikle son yıllarda tekstilde göstermiş olduğu başarıyı yavaş yavaş tarım ve hayvancılık alanına yöneltmektedir. Denizli tarımsal ürünlerin ihracatında tüm ülkelere ürün göndermede yetkilendirilen illerdendir. Yaş meyve ve sebzede diğer ülkelere direk olarak ihracat yapılmaktadır. İlimizden 87 çeşit tarım ürünü 83 ayrı ülkeye ihracat edilmektedir. İç ve dış turizme on iki ay hizmet sunabilen ilimiz en çok turist çeken iller sıralamasında ülkemizde ilk 5 il içerisinde yer almaktadır. Yerli ve yabancı turistlerin her geçen gün daha fazla rağbet ettiği sağlık ve termal tedavi tesislerinin ucuz, bol ve çeşitli kaynak suları

Denizli'de mevcuttur. İlimiz, alternatif turizm çeşitlerinin en önemlisi olan Termal (Sağlık) turizm potansiyeli açısından yurdumuzun önemli merkezlerinin başında gelmektedir. Kültür ve Turizm Bakanlığımızca Termal Turizmin geliştirilmesi yönünde kür parkı, kür merkezi ve konaklama tesislerini bir arada bulunduran uluslararası standartlara sahip nitelikli tesislerin sayısı ile birlikte, turizm geliri ve turist sayısının artırılması amacı ile ilimizde; Çardak İlçesi Beylerli Kaplıcaları 2006/11354 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ve Buldan İlçesi YenicekentBölmekaya-Kamara Kaplıcaları, Sarayköy İlçesi Tekkeköy-İnsuyu, Babacık –Kızıldere Kaplıcaları ve Akköy İlçesi Gölemezli Kaplıcaları 25 Şubat 2008 gün ve 13317 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla Denizli Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi olarak ilan edilmiştir.



Pamukkale İlçesi Hakkında:

Pamukkale İlçesi tarihi ile Denizli merkez tarihini birlikte değerlendirmek gerekir. Çünkü Denizli'nin kurulduğu şehir bugünkü Pamukkale İlçe sınırları içinde yer almaktadır ve 30 Mart 2014'e kadar ilçe Denizli merkezde bulunmaktadır. Resmi olarak son yayınlanan 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sistemi verilerine göre Pamukkale İlçesi nüfusu 343 bin 290 kişidir. Pamukkale ilçesi Türkiye ortalamasının üzerinde bir nüfus yoğunluğuna sahip ilçe olma özelliğini de taşımaktadır.

İlçe sınırları içerisinde, dünyaca ünlü Pamukkale Travertenleri, Hierapolis Antik Kenti ve Laodikya Antik Kenti yer almaktadır. Pamukkale travertenleri, Türkiye'nin en gözde turizm merkezlerinden biridir. Ülkemizde en çok yerli ve yabancı ziyaretçi alan ören yeri konumundadır. Menderes Nehri Vadisi'nde, doğal bir sit alanı olan Pamukkale, bembeyaz travertenleriyle ziyaretçilerini bir gelin gibi karşılıyor. Nadide bir şaheser olan Pamukkale, Denizli il sınırları içerisinde ve kent merkezine 20 kilometre uzaklıkta yer alıyor. Menderes Nehri kıyısında ve 100 metre yüksekliğe sahip Pamukkale Travertenleri'ni Denizli'nin birçok noktasından görmek mümkün. Pamukkale, kaynak sulardan ve traverten teraslı tepelerden meydana geliyor. Bin yıldır kaplıca hizmet veren doğa şaheserinin terasları, kaplıca suyundan çökmüş karbonat minerallerinden oluşuyor. 400 bin yıl önce meydana gelen bir dizi depremle, Büyük Menderes havuzunda termal suların oluşturduğu travertenleriyle eşsiz bir manzaraya sahip olan Pamukkale, ziyaretçilerine görsel bir şölen sunuyor. Kalsiyum karbonatla doymuş olan su, güneşin altında buharlaşıyor. İlk etapta ortaya çıkan jel halinde beyaz travertenlerin pamuksu görüntüsünün ardından yapı katılarak yüzeyi kristalleşmiş kayalara dönüşüyor. Travertenlerinin ilk halinin yumuşaklığı ve pamuk gibi

beyaz renkli oluşu nedeniyle Pamukkale adını alan bölgede, 35-100°C sıcaklık değerleri aralığında 17 sıcak su alanı bulunuyor. Kaynaktan çıkan termal su, 320 metrelik bir mesafeyi kat ederek traverten başına geliyor. Buradan da traverten katmanlarına dökülerek 240-300 metre kadar daha yol kat ediyor.



1988’den bu yana UNESCO Dünya Kültür Mirası Listesi’nde yer alan Pamukkale, **Hierapolis Antik Kenti** ile iç içe. Yalnızca ülkemizin değil dünyanın da en önemli antik kent bölgelerinden olan Hierapolis Antik Kenti, tıpkı travertenler gibi UNESCO Dünya Miras Listesi’nde yer alıyor. Bergama Krallığı’nın günümüze bıraktığı eşsiz antik miras, kurulduğu MÖ 197’de bile termal kaynakları ve şifalı özellikleriyle ünlüydü. İsmi içinden termal suların ve kendisine yaklaşan canlıların ölümüne neden olan gazın (karbondioksit) çıktığı bir mağaranın varlığından alan Hierapolis, “Kutsal Kent” anlamına geliyor. MÖ 133’te ve MS 60’ta yaşanan depremler, dünyanın tapınaklarıyla tanındığı kenti yıkmışsa da daha sonra Romalılar tarafından tekrar inşa edilmiş.



Laodikeia Antik Kenti, Denizli ili’nin 6 km. kuzeyinde yer almaktadır. Helenistik kent, M.Ö. 3. yy.’ın ortalarında Seleukos Kralı II. Antiokhos tarafından karısı Laodike adına kurulmuştur. M.Ö. 130/129

Laodikeia Antik Kenti, Denizli İli'nin 6 km. kuzeyinde yer almaktadır. Helenistik kent, M.Ö. 3. yy.'ın ortalarında Seleukos Kralı II. Antiokhos tarafından karısı Laodike adına kurulmuştur. M.Ö. 130/129 yılında ise bölge tamamen Roma'ya (önce Cumhuriyet, sonra İmparatorluk) bağlanmıştır. Hristiyanlığın ilk 7 kilisesinden birine sahip olan kent, Erken Bizans Dönemi'nde metropollük seviyesinde dini bir merkez haline gelmiştir. Laodikeia'da yapılan kazı çalışmaları, Erken Kalkolitik Dönem (Bakır Çağı, M.Ö. 5500'den M.S. 7. yy.'a kadar kesintisiz yerleşimlerin varlığını ortaya koymuştur. Laodikeia, önemli arkeolojik kalıntılara sahiptir. Yaklaşık 5 kilometrekarelik alana yayılan Laodikeia'nın önemli ve günümüze kadar gelebilen yapıları içinde; Anadolu'nun en büyük stadyumu (ölçüleri 285x70 m.), 2 tiyatrosu, 4 hamam kompleksi, 5 agorası, 5 nymphaeumu, 2 anıtsal giriş kapısı, Bouleuterionu, tapınakları, Peristylli evleri, Latrina, kiliseleri ve anıtsal caddeleri sayılabilir. Kentin dört tarafını ise nekropol alanları çevirir. Laodikeia, Hristiyanlık dünyası için çok önemlidir. Çünkü kent M.S. 4. yy.'dan itibaren Kutsal Hac Merkezi olma gibi dinsel bir özelliğe sahip olmuştur. Bu nedenle İncil'de adı geçen ve Laodikeia Kilisesi adına vahiy gönderilen bir kentte Laodikeia Kilisesi'nin ortaya çıkarılması, bu kutsallığı bir kat daha artırmaktadır. Kilise, Büyük Constantinus zamanında (M.S. 306-337), Hristiyanlığın M.S. 313 yılında Milano Fermanı ile serbest olmasıyla birlikte yapılmıştır. Bu yönüyle Hristiyanlık dünyasının en eski ve en önemli kutsal yapılarından biri olma özelliğini korumaktadır ve bu nedenle yapı bir hac kilisesidir.

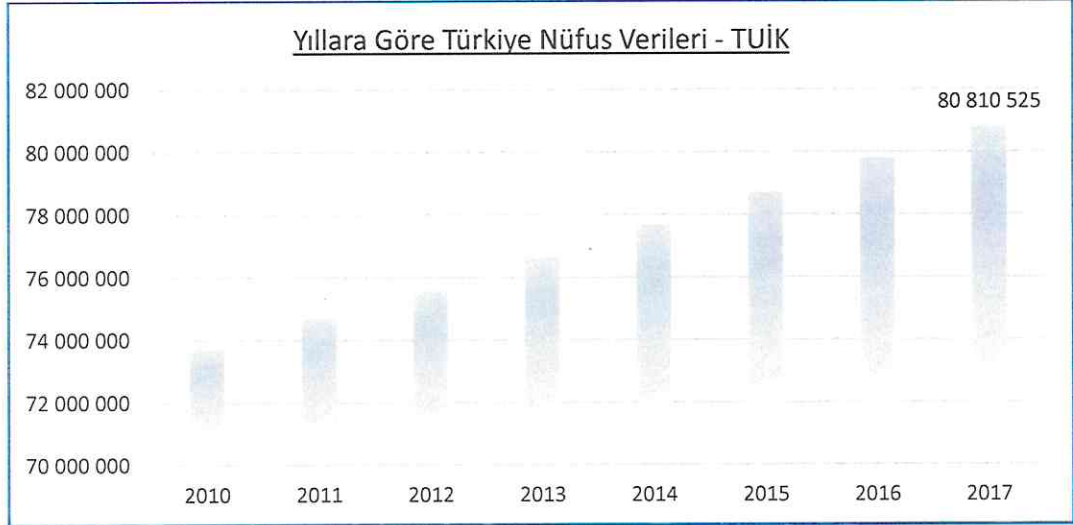


NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mırk Şehit Ersan Cdi. Çoban Yıldızı Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) / fax: 0312 467 00 34 ANKARA
Hti Vergi Dairesi: 631 054 9389 www.netgd.com.tr
Tic. Sic. No: 256696 Sermaye: 1.200.000.00TL

5. GENEL VE ÖZEL İSTATİSTİKLER, MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASA ANALİZİ

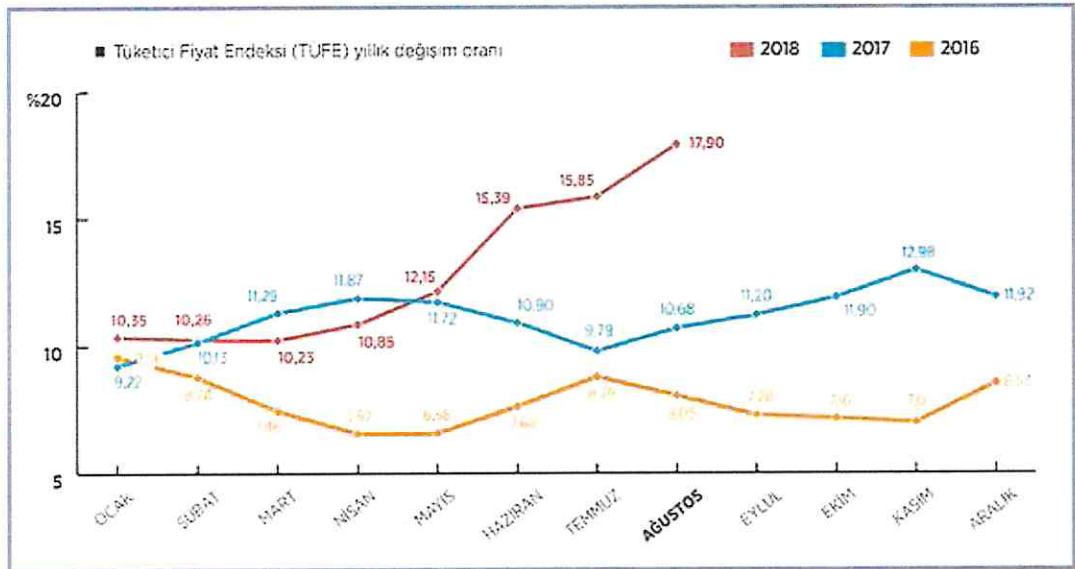
5.1 Bazı Demografik Veriler ve Temel İstatistikler

Δ Nüfus;



Demografik göstergelerdeki mevcut eğilimler devam ettiği takdirde, 2017 yılı ADNKS sonuçlarına göre 80 milyon 810 bin 525 kişi olan Türkiye nüfusunun, 2023 yılında 86 milyon 907 bin 367 kişiye, 2040 yılında ise 100 milyon 331 bin 233 kişiye ulaşması beklenmektedir. Nüfusumuz 2069 yılına kadar artarak 107 milyon 664 bin 79 kişiyle en yüksek değerine ulaşacaktır. Bu yıldan itibaren azalışa geçmesi öngörülen ülke nüfusu 2080 yılında 107 milyon 100 bin 904 kişi olacaktır. (TÜİK)

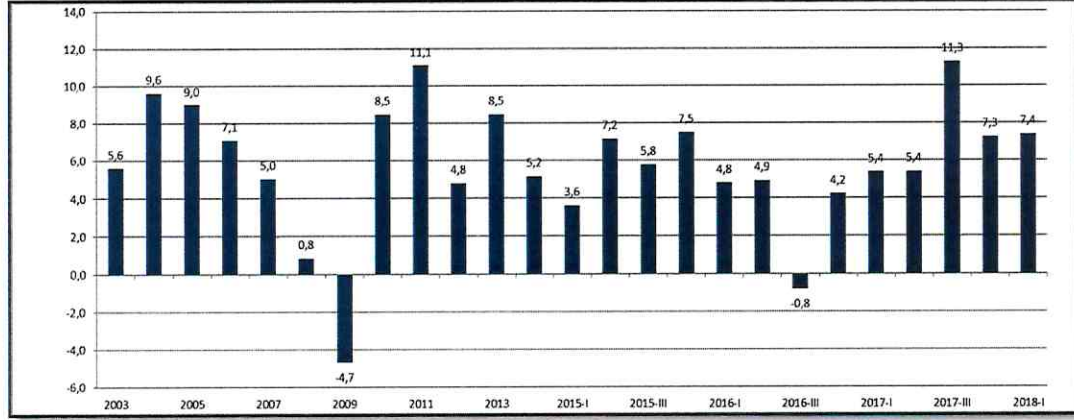
Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) Ağustos ayı enflasyon rakamlarını açıkladı. Buna göre, TÜFE'de 2018 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 2,30, bir önceki yılın Aralık ayına göre yüzde 12,29, bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 17,90 ve on iki aylık ortalamalara göre

yüzde 12,61 artış gerçekleşti. Ana harcama grupları itibariyle 2018 yılı Ağustos ayında endekste yer alan gruplardan, ev eşyasında yüzde 4,56, ulaşırmada yüzde 4,45, konutta yüzde 3,85 ve haberleşmede yüzde 2,63 artış gerçekleşti.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



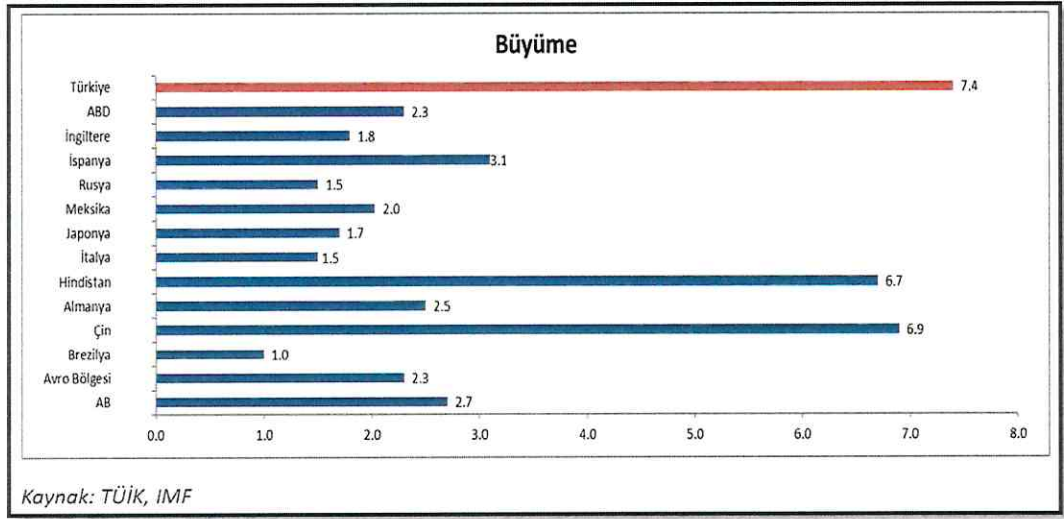
Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama 6.3 % olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılının ilk yarısında 5.1 %'lik büyüme gerçekleşmiştir.

Türkiye, 2018-2020 yılları Orta Vadeli Programı (OVP) hedeflerine göre, her üç yıl için de 5.5 % büyümeyi hedeflemektedir. OECD tahminlerine göre, Türkiye 2015-2025 döneminde 4.9 %'luk yıllık ortalama büyüme oranıyla OECD'ye üye ülkeler arasındaki en hızlı büyüyen ekonomilerden biri olacaktır.

5.2 Genel Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2000'li yılların başında yedi yıl üst üste yaşanan istikrarlı büyüme süreci küresel ölçekte yaşanan ekonomik ve finansal krizin etkisiyle 2009 yılında kesintiye uğramıştır. Küresel kriz sonrasında dünya ekonomisi yavaş büyüme eğilimi gösterirken, Türkiye ekonomisi izlenen mali ve sosyal politikalar, gerçekleştirilen yapısal reformlar sayesinde hızlı bir toparlanma sürecine girmiştir. 2011 yılında % 11,1 ile kriz sonrası dönemin en yüksek düzeyine ulaşan büyüme diğer yıllarda dalgalı ve dünya ortalamasının üzerinde bir seyir izlemiştir. 2016 yılında global ölçekte yaşanan durgunluk, jeopolitik ve siyasi gerginlikler ile yakın coğrafyamıza hakim olan savaş, darbe girişimi ve terör olaylarının etkisi ile büyüme hızı % 3,2 düzeyinde kalmıştır. Bu büyüme oranı krizden çıkış yılı olan 2009 sonrası gerçekleşen en düşük büyüme oranı olmuştur. Büyümeye tekrar hız kazandırmak ve iktisadi faaliyetleri canlandırmak amacıyla bir dizi tedbir uygulamaya konulmuştur. Özel sektör işbirliği ile finansmana erişimi kolaylaştırma çalışmaları kapsamında TOBB Nefes Kredisi, KOSGEB ve Kredi Garanti Fonu aracılığıyla sağlanan krediler, vergi indirimleri, istihdam ve üretime yönelik teşvikler, üretim ve iç talebi destekleyerek ekonomideki güçlü büyümede etkili olmuş ve 2016 yılının son döneminden itibaren tekrar hızlı bir büyüme sürecine girilmiştir. Bu süreç 2017 yılı boyunca kesintisiz bir şekilde devam etmiştir. Türkiye ekonomisi için 2018-2020 yıllarını kapsayan orta vadeli programda 2017 yılı büyüme hızı % 5,5 olarak tahmin edilirken, yıl sonunda beklentilerin üzerinde % 7,4'lük bir büyüme hızına ulaşılmıştır. Türkiye G20 ülkeleri arasında ekonomisi en hızlı büyüyen ülke olmuştur. 2017 yılındaki bu yüksek oranlı büyümeye, uygulanan teşvik politikaları kapsamında sağlanan kredi kolaylıklar, vergi indirimleri, istihdam teşvikleri ile iç tüketimde ve yatırımlarda yaşanan canlanma, düşük baz etkisi ve küresel ekonomilerdeki canlanma katkı yapmıştır. 2017 yılında tarım sektörü

katma değeri % 4,7, sanayi sektörü katma değeri % 9,2, inşaat sektörü katma değeri % 8,9 artmıştır. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değerinde % 10,7 ve diğer hizmet faaliyetleri katma değerinde de % 5,5 artış olmuştur. Harcamalar yöntemiyle zincirlenmiş hacim endeksine göre, 2017 yılında hane halkı nihai tüketim harcamaları % 6,1 ve devletin nihai tüketim harcamaları % 5,0 artmıştır. Böylece toplam tüketim harcamaları büyüme hızı 2016 yılına göre 1,2 puan artarak % 5,9 olurken, toplam sabit sermaye yatırımları büyüme hızı 5,1 puan artarak % 7,3 olmuştur. 2014 yılında 12.480 dolar ile en yüksek düzeyine ulaşan kişi başına GSYH, bu yıldan sonra düşüş eğilimine girmiştir. Raporun kapsadığı yıllar itibarıyla, 2015 yılında 11.019 23 dolara, 2016 yılında 10.883 dolara ve 2017 yılında 10.597 dolara gerilemiştir. Kişi başına GSYH'da meydana gelen düşüşte dolar kurunda meydana gelen hızlı artışın etkili olduğu değerlendirilmektedir.



Ülkemiz, inşaat ve gayrimenkul sektörü 2017 yılında önemli bir performans sergileyerek Türkiye ekonomisi %7,4, inşaat sektörü ise %8,9 oranında büyümüştür. 2018 yılı ilk çeyreğinde büyüme verileri şöyle şekillenmiştir; Gayrisafi yurtiçi hâsıla tahmini, zincirlenmiş hacim endeksi olarak 2018 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,4 artmıştır. Aynı dönem itibarıyla cari fiyatlar ile inşaat sektörü GSYH' dan %7,9 pay alırken gayrimenkul sektörü ise %7,5 oranında paya sahip olmuştur. Sektörün 2018 yılı ikinci çeyreğinde ise birinci çeyrekte gösterdiğine benzer bir performans gösterdiği söylenebilir. İnşaat sektörü ekonomik büyüme içinde de önemli bir paya sahip olup, GSYH (büyüme) oranları ile arasında ciddi bir ilişki (korelasyon) bulunmaktadır. 2001 Türkiye krizi sonrası yaşanan hızlı gerileme hem sektörü hem de GSYH'yi önemli ölçüde etkilemiştir. Benzer bir durumda 2008 küresel krizinin peşinden yaşanmıştır. Ancak dikkat edilmesi gereken husus GSYH ile birlikte sektörün toparlanma süresinin kısa ve çok keskin olduğudur. Bu anlamda inşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH'nin öncü göstergesi durumundadır. Geçtiğimiz 16 yıl boyunca, Türkiye'de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır. Dünya ölçeği ve ülkemizin potansiyeline bakıldığında ise inşaat sektörünün uygun konjonktürde daha fazla büyüme olanağı bulunmaktadır. Sektör istihdam üzerinde de oldukça önemli bir etkiye sahiptir. Hane halkı ile Devletin nihai tüketim harcamalarındaki artış, inşaat ve alt sektörleri üzerinde olumlu etki yaratan bir yapıya

sahiptir. Sabit sermaye oluşumunun artması inşaat sektörü açısından takip edilmesi gereken bir değişkendir.

5.3 Sektörel Veriler (Gayrimenkul, İnşaat, Konut vb.)

Δ Türkiye’de İnşaat Sektörü:

2017 itibarıyla inşaat sektörünün küresel ekonomideki payı yüzde 15 düzeyinde gerçekleşirken, Türkiye’de bu oran yüzde 9 düzeyinde. İnşaat sektörü, ülke ekonomisinin büyüme ivmesi, hükümet politikalarının ve yatırım potansiyellerinin etkisi ile yoğunluklu olarak gelişmekte olan ülkelerde canlılık gösteriyor. 2025 yılına gelindiğinde inşaat sektörünün toplam ekonomideki payının gelişmiş ülkelerde yüzde 10, gelişmekte olan ülkelerde ise yüzde 17 seviyesine erişeceği tahmin ediliyor.

Türkiye’de inşaat sektörü, konut ve altyapı projelerinin yoğunluğu nedeniyle hareketli bir dönemden geçti. Yarattığı katma değerle ülkenin en önemli ekonomik sektörlerinden olan inşaat; GSYH içindeki yüzde 9’luk paya ilave olarak dolaylı olarak etkilediği sektörler ile ekonomideki payını yüzde 30’a ulaştırıyor. Genel olarak değerlendirdiğimizde; dünyada ve Türkiye’de inşaat sektörünün önümüzdeki yıllarda büyümeye devam edeceğini öngörüyoruz. Araştırmalar 2020’de dünyanın en büyük inşaat pazarının Çin olacağını, Çin’i ABD, Hindistan, Japonya ve Kanada’nın izleyeceğini gösteriyor. Pazar büyüklüğü sıralamasında önemli bir değişiklik beklenmezken, inşaat sektörünün büyüme hızı sıralamasında ise önemli değişiklikler bekleniyor. 2018-2020 yılları arasında Ortadoğu ve Afrika bölgeleri, inşaat sektörünün büyüme hızında Asya Pasifik’i geride bırakacak. Bu gelişmede Çin’in yavaşlayan büyümesinin etkisinin yanı sıra körfez ülkelerinde süren büyük altyapı yatırımlarının da önemli rolü var. 2020’de sektör 2010 yılına oranla yüzde 67 büyümüş olacak.

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirdiğimizde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğunu görüyoruz. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydettiği bir yıl oldu. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı oldu. 2015 yılında ise Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranını yakaladı. Bu büyümede, özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi oldu. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak gerçekleşti. 2016’nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyüme kaydetti. 2017’nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5 olarak gerçekleşti. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakaladı. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde artırdı. 2016 ve 2017’de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli. Sektörü özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları büyüttü. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaştığını gösteriyor. Arz talep dengesizliğinin 2018’de sürmesi durumunda sektör 2016 ve 2017’de ulaştığı büyüme ivmesini kaybedecektir.

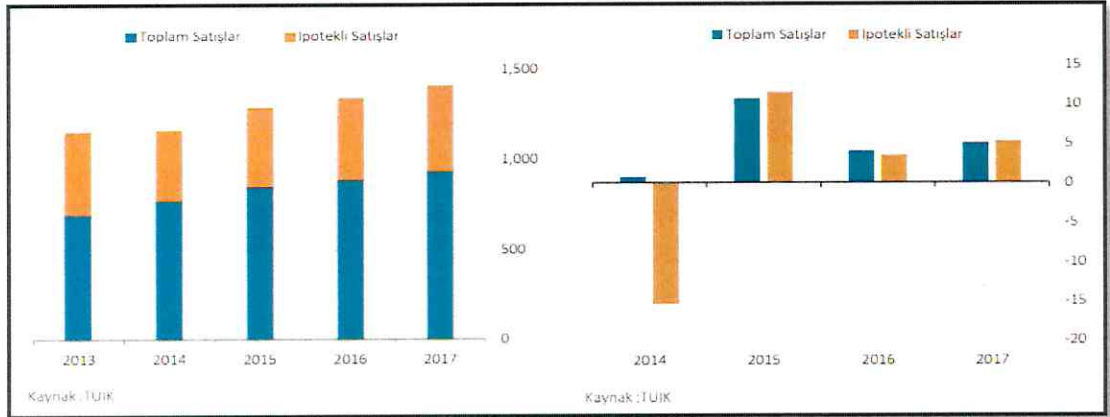
GSYH büyümesi ve inşaat sektörü büyümesi, 2013 - 2017



Kaynak: TÜİK, Donemsel Gayrisafi Yurtiçi Hasıla

Δ Türkiye’de Konut Sektörü:

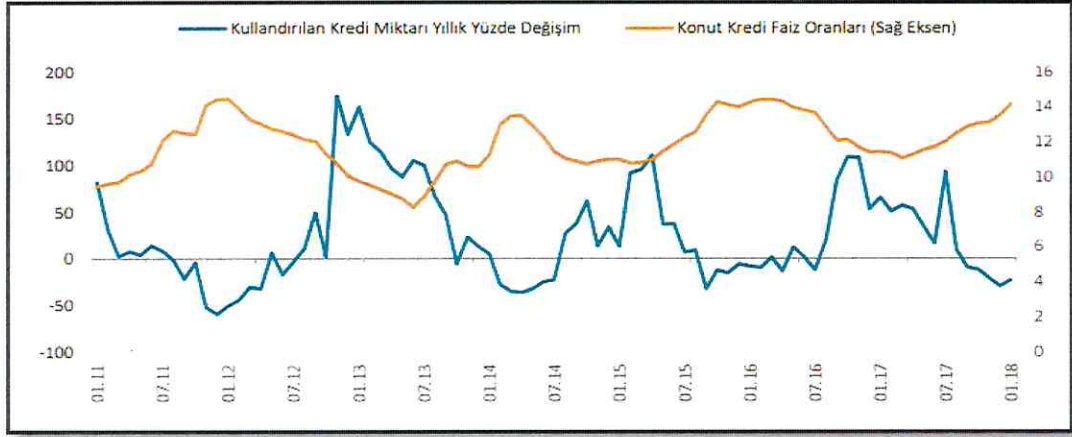
Konut sektöründeki satışlar, tüketicilere ödeme kolaylığı yaratan kampanyaların ve banka kredi faizlerindeki düşüşlerin de etkisiyle 2016 yılında yakaladığı ivmeyi, 2017 yılının ikinci ayından itibaren sürdürdü. Temmuz-Eylül 2017 arasındaki dönemde ciddi bir artış gösterdi, Ekim ayında ise yüzde 5,7 azalarak 122 bin 882 adet, Kasım ayında ise 122 bin 732 olarak gerçekleşti. Buna rağmen Ekim ayı yılın en yüksek satışının yapıldığı 3. ay oldu. Kasım 2017 sonuna kadar konut satışları geçtiğimiz yıla göre yüzde 6,5 arttı ve 1 milyon 276 bin olarak gerçekleşti. Konut satışlarında, Ankara yüzde 16,9 ile en yüksek paya sahip il olurken, Ankara’u yüzde 10,8 pay ile Ankara ve yüzde 5,9 pay ile İzmir takip ediyor. Hakkari, Ardahan ve Bayburt ise en düşük sayıda konut satışının gerçekleştiği iller.



TÜİK tarafından yayımlanan konut satış istatistiklerine göre, 2017 yılında satışı yapılan toplam konut adedi bir önceki yıla göre yüzde 5,1 oranında artarak 1.409.314 olmuştur. Aynı yılda, ipotekli konut satış adedi ise bir önceki yıla göre yüzde 5,3 oranında artarak 473.099 olarak gerçekleşmiştir.

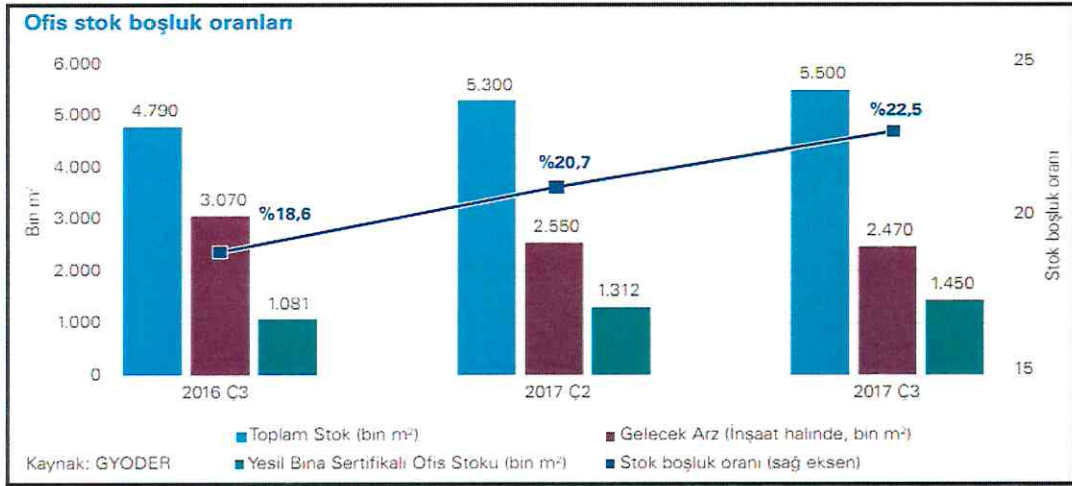
Konut Kredisiz Tutarı Yıllık Değişimi ve Konut Kredi Faiz Oranları’nın değişimleri de aşağıdaki grafikteki şekildedir.

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Mrk. Şehit Erhan Çm. Çoban Yıldızı Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax: 0312 467 00 34 ANKARA
Htt: Vergi Dairesi: 631 054 9389 www.netgd.com.tr
Tic. Sic. No: 256696 Sermaye: 1.200.000.00TL



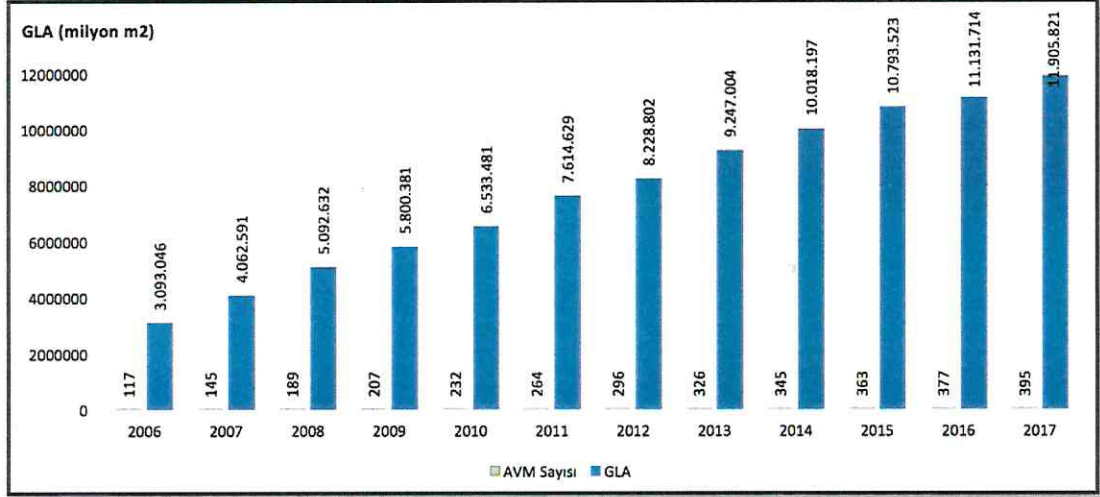
Δ Türkiye’de Ticari Gayrimenkul Sektörü;

Ticari gayrimenkul kapsamında ofis rakamlarını, Türkiye ofis yatırımlarının merkezi olan Ankara verileriyle değerlendirebiliriz. Ankara, 2017 itibariyle ofis stoku açısından arz-talep dengesini bozan bir konumda bulunuyor. 2015 ve 2016 yılları arasında ofis üretimi büyük bir ivme yakalarken, 2016’nın sonlarına doğru pazar doygunluğa ulaştı. Buna rağmen 2017 yılında ofis stoku büyümeye devam etti. Sunulan avantajlı satış ve kiralama koşulları sayesinde talep de beklenenin üzerinde gerçekleşmesine rağmen, arzın gerisinde kalarak ofis alanlarında boşluklar oluşturdu. 2017 yılında özellikle Maslak ve Atatürk Havalimanı bölgesindeki büyük ölçekli ofis binalarının kullanıma açılmasıyla, ofis stoku hızlı büyüdü. Gelişmekte olan ofis bölgelerinden olan Kâğıthane’de yer alan projelerin de kullanıma açılmasıyla, Ankara ofis pazarı son iki yıldaki en hızlı büyümesini 2017 3. çeyrekte gösterdi.



AVM yatırımlarının 2017’de azaldığını görüyoruz. Ülkemizde 2017 Eylül sonu itibariyle toplam 415 AVM mevcut. AVM’ler nüfus ve ekonomik büyüklükle doğru orantılı olarak Ankara, Ankara ve İzmir’de yoğunlaşıyor. AVM’lerdeki toplam kiralanabilir alan stoku 2016’ya göre yaklaşık yüzde 5’lik artış ile 11 milyon 793 bin m2’ye ulaştı. Şu anda proje aşamasında 65 AVM bulunuyor ve bunların 30 tanesi Ankara’da yer alıyor. AVM yatırımlarının büyük şehirlerde doygunluk düzeyine gelmesi, Anadolu yatırımlarına olan ilgiyi artırıyor. Bu noktada fonksiyonunu kaybeden AVM’lerin yüzde 67’sini kiralanabilir alan büyüklüğü 20.000 m2 ve üzerinde olan büyük ölçekli AVM’lerin oluşturduğunu belirtmeliyiz. Yatırımların doğru

fizibilite etüdü ile hayata geçirilmesi, yatırımcıların stratejik önceliği olmalı. Arz ve talep dengesinin doğru eşleşmediği durumlarda fonksiyonunu yitiren AVM sayısındaki artış devam edecek.



6. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

6.1 Tapu Bilgileri

İL – İLÇE	: Denizli – Pamukkale
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Kale
CİLT - SAYFA NO	: 26-2539
ADA - PARSEL	: 246 – 3
YÜZÖLÇÜM	: 15364,00 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 1.KAT ,2.KAT,3KATLI KARMA İMALATHANE BİNALARI VE ARSASI
TAŞINMAZ ID	: 77799571
MALİK - HİSSE	: Yonga Mobilya Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi – (1/1)
EDİNME SEBEBİ – TARİH- YEVİMİYE NO.	: Satış 13/02/2014-3318

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mrk. Şehit Ertan Ç. Çoban Yıldızı Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 41 (pbx) Fax: 0312 467 00 34 ANKARA
Hittit Vergi Dairesi: 631 054 9389 www.netgd.com.tr
Tic.Sic.No: 256696 Sermaye: 1.200.000,00 TL

6.2 Tapu Kaydı/Takyidat Bilgileri

TKGM TAKBİS Portal Sistemi'nden 05.12.2018 tarih ve saat 18:38 'de alınan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre, rapora konu taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayda ulaşılmıştır. Tapu kaydı rapor eklerinde sunulmuştur.	
Beyan Bilgileri	: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Şerh Bilgileri	: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
İrtifak Bilgileri	: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Rehin Bilgileri	: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Muhdesat Bilgileri	: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

6.3 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Rapora konu parsel son 3 yıllık dönemde herhangi bir imar değişikliğine uğramamıştır.

6.4 Arsa-Arazi Durum Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu parsel topografik olarak düze yakın bir arazide, imar yolu cepheli ve biçimsiz yamuk geometrik şekilde, 15.364,00 m² arsa yüzölçümüne sahiptir. Söz konusu parselin çevresindeki ada/parsellerin imar durumları genel olarak Sanayi fonksiyonlu lejantlardan oluşmaktadır.

6.5 İmar Durum Bilgisi ve Plan Notları/Açıklamalar

Pamukkale Belediyesi ilgili memurdan alınan sözlü bilgiye göre; değerleme konusu 15.364 m² alana sahip 246 ada 3 parsel , 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre Sanayi alanı içerisinde, Emsal: 1,00 (Hmax 12.50), ön cepheden 10 metre, komşu parsellerden 5 er metre çekme mesafeli olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

**Plan Notları
veya
Açıklamalar**

-Rapora konu taşınmaz, 131 ada 1 parselin şuyulandırılması sonucu 146 ada 1 parsel olmuş, daha sonra tevhid sonrası 246 ada 3 parsel olarak numaralandırılmıştır. Resmi evraklarının bir kısmı eski ada parsel numarası için düzenlenmiştir.

6.9 Gayrimenkulün Yapısal ve Teknik Özellikleri ile Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz 15.364,00 m2 alana sahip 246 ada 3 parsel üzerinde betonarme prefabrik yapı tarzında onaylı projesine göre Bodrum kat,Zemin kat ve 1 adet normal kattan oluşan toplam 6967 m2 alanlı çelik karkas fabrika binası, zemin kat ve 1. Kattan oluşan toplam 575 m2 alanlı çelik karkas ek bina, toplam 8032 m2 alanlı prefabrik beton imalathane binaları, yemekhane, makine dairesi, idari bina, teknik büro, hidrofor odası ve yükleme rampası olacak şekilde inşa edilmiştir. Konu taşınmazda ana gayrimenkul girişi kuzey yönünde Atatürk Bulvarı üzerinde yer almakta olup girişte güvenlik kulübesi mevcuttur. Konu parsel üzerinde, projesinde ve mahallinde bodrum katta 1748 m2 alanlı sığınak ve otopark, zemin katta 3444 m2 alanlı imalathane, asma katta 1709 m2 alanlı depo,28 m2 alanlı merdiven ve 37 m2 alanlı ek binadan oluşan çelik karkas yeni imalathane binası ve bu binaya ilave 2 katlı toplam 575 m2 alanlı çelik karkas ek bina yer almaktadır. Ayrıca prefabrik beton karkas toplam 8032 m2 alanlı imalathaneler, yemekhane, makine dairesi, idari bina, teknik büro, hidrofor odası ve yükleme rampası bulunmaktadır. Bu yapının 671 m2 lik bölümü idari bina, 126 m2 lik bölümü teknik büro ve 189 m2 alanlı bölümü yemekhane, wc olarak kullanılmaktadır. Taşınmazda onaylı mimari projesinde yer almayan 226 m2 alanlı çelik karkas paketleme bölümü ve 60 m2 alanlı hidrolik yük kaldırma bölümü için imar barışına başvurulmuş olup Çevre ve Şehircilik Bakanlığından yapı kayıt belgesi alınmıştır. Taşınmaz toplamda 15860 m2 kullanım alanına sahiptir. Taşınmazda çelik karkas yapılarda zeminler blok beton, duvarlar ve tavanlar sandvic panel ile kaplıdır. Prefabrik yapılarda ise dış cepheleri sıva üzeri dış cephe boyası iç cephesi su bazlı boya ile boyalıdır. Taşınmazın kat holleri ve merdivenleri prefabrik betondur. Ofis bölümünde zeminler laminat, duvarlar alçı sıva üzeri plastik boyalı, tavanlar spotlu asma tavandır. Taşınmazda toplam 7828 m2 alanlı bölüm yeni yapı, 8032 m2 alanlı prefabrik bölüm eski yapı olup taşınmazların tümü bakımlıdır. Tadilata ihtiyacı bulunmamaktadır.

6.10 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Parsel üzerinde bulunan toplam 7828 m2 alanlı yeni binalar yapı denetim kanununa tabi olup toplam 8032 m2 alanlı yapılar, yapıların inşa edildiği tarih bakımından yapı denetim kanununa tabi değildir.

6.11 Değerleme İşlemini Olumsuz Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlandıran herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.12 Olumlu/Olumsuz Özellikler ve SWOT Analizi

<u>Olumlu Etkenler</u>	<u>Olumsuz Etkenler</u>
Merkezi konumda olması	
Atatürk Bulvarına cepheli olması	
Ulaşım kolaylığı	
Ayrık nizamda bulunması	

Ticari yönden iyi konumda bulunması	
<u>Fırsatlar</u>	<u>Tehditler</u>
Bölge genelinin gelişmeye açık olması	Sektörel ve Ekonomik dalgalanmalar
Denizli OSB ye yakın olması sebebiyle ticaretin ve ulaşımın gelişmiş olması	

6.13 **En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge ve imar planı göz önüne alındığında taşınmazın en verimli kullanım şeklinin “Fabrika-Depo” olacağı kanaat getirilmiştir.

7. **DEĞERLEME ÇALIŞMASI VE ANALİZİ**

7.1 **Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri**

Değerleme işleminde kullanılan yöntemlere ait açıklama ve bilgilendirmeler, raporun 3.1, 3.2 ve 3.3 maddesinde belirtilmiştir.

Konu taşınmazın tamamı için değerlendirme yapılırken Pazar değeri dikkate alınmış olup, rapora konu taşınmazın konumlu olduğu parsel, karşılaştırmalı satış analizi yöntemi baz alınarak değer takdir edilmiş, parsel üzerinde konumlu yapılara ise maliyet yöntemi dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

7.2 **Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri**

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre Pazar değeri hesaplanmıştır.

7.3 **Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Konu parsel üzerinde bulunan yapı tek blok halindedir.

7.4 **Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları**

Değerleme konusu parsel üzerinde bulunan taşınmaz için herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile emsal pay oranları belirlenmesi durumu ile ilgisi bulunmamaktadır.

7.5 Pazar Araştırması

Pazar araştırması ile taşınmazın bulunduğu bölgede ve yakın çevresinde aynı nitelik ve kullanım amacındaki taşınmazlar emsal olarak alınmış, nitelik ve nicelik yönleriyle uygun düzeltmeler yapılmıştır.

KROKİ (SATILIK VE KİRALIK EMSALLER)



[E:1 Satılık Arsa] Bölgeye hakim inşaat mühendisi Umut Güdükoğlundan edinilen şifahi bilgiye göre konu taşınmazın yakın çevresinde konumlu olan aynı imara sahip Atatürk Bulvarına cepheli arsaların m2 satış fiyatlarının 1000 TL civarında olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Umut Güdükoğlu: 0505 493 33 93

[E:2 Satılık Arsa] Bölgeye hakim emlakçı Savaş Ali Coşkundandır edinilen şifahi bilgiye göre konu taşınmazın yakın çevresinde konumlu olan aynı imara sahip Atatürk Bulvarına cepheli arsaların m2 satış fiyatlarının 1000 TL civarında olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Savaş Ali Coşkun: 0506 507 20 13

[E:3 Satılık Arsa] Konu taşınmazın yakın çevresinde Atatürk Bulvarına cepheli konumda yer alan E: 2,40 Tercihli Alanda yer alan 5240 m2 alanlı arsa 10.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(2003 TL x 0,90 Pazarlık x 0,60 İmar Şerefiyesi x) = ~1081 TL/m2

Tanrıverdi Emlak: 0539 358 62 22

[E:4 Satılık Arsa] Konu taşınmazın yakın çevresinde daha kötü konumda konumlu bulunan E: 1,00 Hmax: 9,50 Sanayi alanında yer alan 16130 m2 arsa 7.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(469 TL x 0,95 Pazarlık x 2,0 Konum ve İmar Şerefiyesi) = ~891 TL/m2

Suat Tomaşoğlu Gayrimenkul: 0258 265 03 44

[E:5 Satılık Arsa] Konu taşınmazın yakın çevresinde daha kötü konumda konumlu bulunan E: 0,60 Hmax: 9,50 Sanayi alanında yer alan 4257 m2 arsa 2.125.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(500 TL x 0,95 Pazarlık x 2,0 Konum ve 2,0 İmar Şerefiyesi) = ~950 TL/m2

Turyap Denizli: 0258 264 88 77

7.6 Pazar Yöntemi Analizi

Pazar yaklaşımı ile elde edilen veriler ve görüşler neticesinde, değerleme konusu taşınmazın bulunduğu konumu, parselin geometrik şekli, imar durumu ve yapılaşma şartları, sosyal-kültürel donatılara uzaklığı, cadde/bulvar cephesi, çevre teşekkülü ve arsa değerine etki eden olumlu-olumsuz diğer etkenler de dikkate alınmıştır. Ayrıca parsel'e ait saha betonu, alt ve üst yapı maliyetleri, çevre düzeni gibi harcamalar, arsa değerine şerefiye olarak yansıtılmıştır.

Arsa Değeri: 15.364 m2 x 920 TL/m2 =~ 14.140.000 TL

7.7 Maliyet Yöntemi Analizi

Konu taşınmazın değerlemesinde maliyet yöntemi kullanılmıştır.

Karşılaştırmalı satış analizi yönteminden ulaşılan Arsa Değeri: 14.140.000 TL

7828 m2 yeni tarihli çelik yapı Değeri: 7828 m2 * 578 TL/m2 * (1-0,10 yıpranma payı) = 4.070.000 TL

986 m2 alanlı idari bina + teknik büro ve yemekhane yapı değeri : 986 m2 * 966 TL/m2 * (1-0,25 yıpranma payı) = 715.000 TL

7046 m2 eski tarihli betonarme yapı değeri: 7046 m2 * 578 TL/m2 * (1-0,30 yıpranma payı) = 2.850.000 TL

TOPLAM: 21.775.000 TL takdir edilmiştir.

7.8 Gelir Yöntemi Analizi

Konu taşınmazda gelir yöntemi kullanılmamıştır.

8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu taşınmaza değer takdir edilirken, emsal karşılaştırma ve maliyet yaklaşımı yöntemleri kullanılmış olup, bölgede konu taşınmazla aynı imar durumuna sahip parsel fiyatları dikkate alınmış, yapılara değer takdir edilirken, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından, resmi gazetede yayınlanan, 2018 yılına ait yapı yaklaşık maliyetleri hakkında tebliğ'de belirtilen maliyet değerleri ve yıpranma payları dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

8.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerleme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konu parsel üzerinde bulunan binanın yapı ruhsatı, iskan belgesi ve mimari projesi bulunmaktadır. Herhangi bir evrak eksikliği olmadığı belediye arşivinde görülmüştür.

8.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın portföye alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

9. SONUÇ

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Yonga Mobilya San. Tic. A.Ş. talebi üzerine Denizli ili, Pamukkale İlçesi, Kale Mahallesi 246 ada 3 Parsel üzerinde bulunan binanın mevcut piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu binanın Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, yapıların ve iç mekânların özellikleri, yapı sınıfı ve kalitesi, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

Nihai Değer Takdiri

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mrk: Şehit Ersan Cd. Çoban Yıldız Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax: 0312 467 00 34 ANKARA
Hitit Vergi Dairesi: 631 051 9389 www.netgd.com.tr
Tic.Sic.No: 256696 Sermaye: 1.200.000.00TL

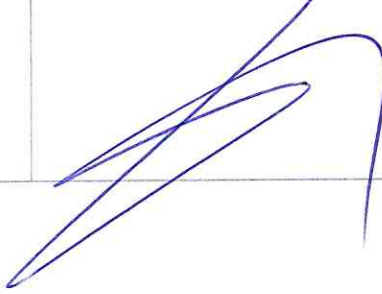
Nihai değer takdirinde söz konusu parsel üzerinde bulunan yapının arsa şerefiyesi dikkate alınarak mevcut durum piyasa değeri karşılaştırmalı satış analizi yöntemi ve maliyet yöntemi esas alınarak belirlenmiştir.

✓ Değerleme konusu binanın Karşılaştırmalı Satış Analizi yöntemiyle hesaplanan mevcut durumundaki piyasa değeri 21.775.000,-TL (Yirmi Bir Milyon Yedi Yüz Yetmiş Beş Bin Türk Lirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

	ARSA DEĞERİ	YAPI DEĞERİ	TOPLAM DEĞER
NİHAİ DEĞER	14.140.000 ₺	7.635.000 ₺	21.775.000 ₺
KDV DAHİL DEĞER	16.685.200 ₺	9.009.300 ₺	25.694.500 ₺

Saygılarımızla,

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.

Mehmet AFŞAR Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406225	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
	

10. RAPOR EKLERİ

- Δ Tapu Takyidat Belgesi
- Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri
- Δ İmar Durum Belgesi
- Δ Yapı Ruhsatı
- Δ Yapı Kullanım İzin Belgesi
- Δ Taşınmaz Görselleri
- Δ Onaylı Mimari Proje (Vaziyet Planı, Kat Planları, Kesitler)
- Δ Taşınmaza ait Dış ve İç Hacim Görselleri
- Δ SPK Lisans Belgeleri

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Alan: AHMET SÖNER		Tarih: 12/5/2019 6:38:37 PM	
Makbuz No: 231818379283	Doküman No: 20181208-2586-F00375	Başvuru No: 37928	
Taahhüt Tipi:	Ana Taahhüt	Ada/Parsel:	246/3
Taahhüt ID:	7779977	Yüzölçümü(m2):	15364.00
İl/İlçe:	BEKİRLİ/PAMUKKALE	Ana Taahhüt Nitelik:	1.KAT, 2.KAT, 3.KATLI KAPMA İMALATMANE SİNALAĞI VE ARSASI
Kurum Adı:	Pamukkale TM		
Mahalle/Köy Adı:	HALE M		
Mevki:	-		
Cilt/Sayfa No:	25/2339		
Kayıt Durum:	Aktif		

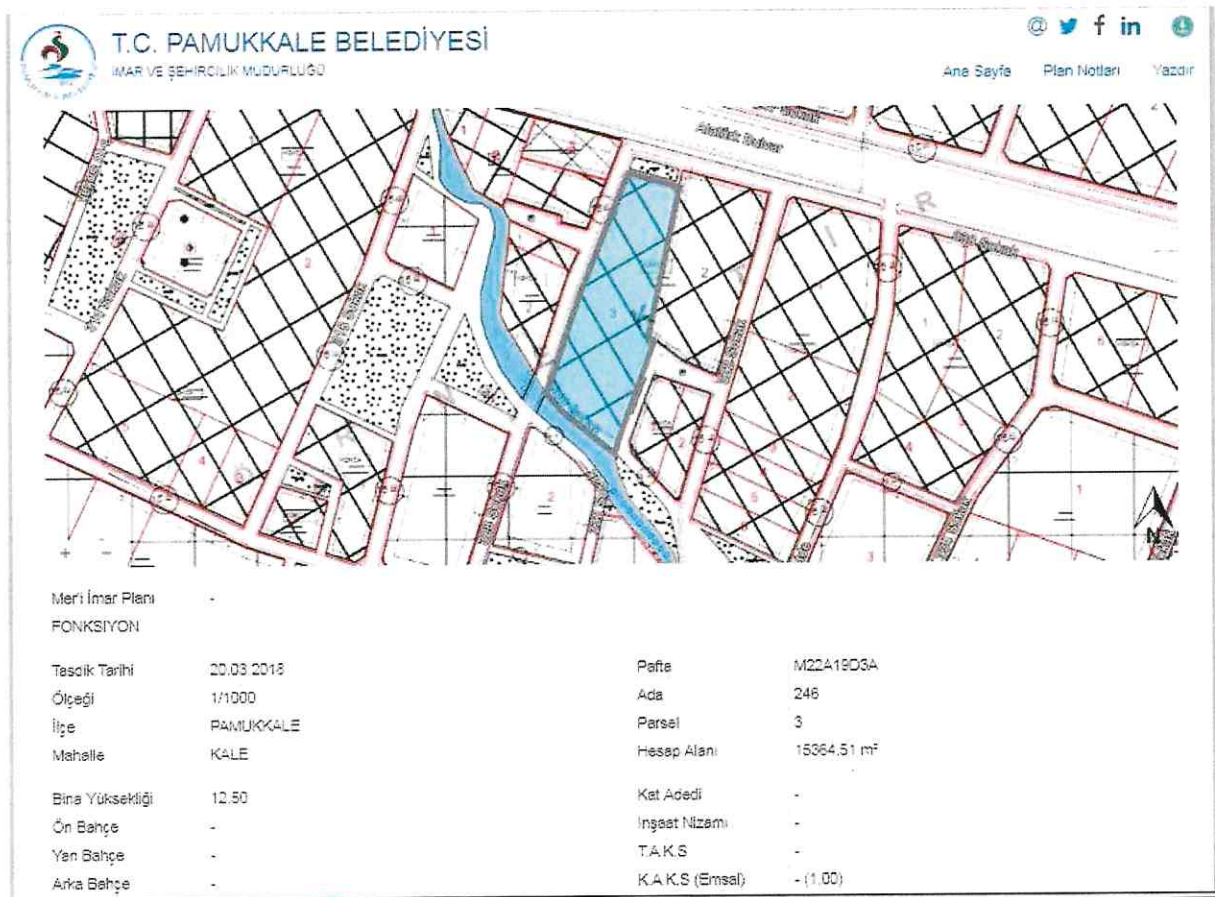
TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Açıklama	Adet	Değer	Tarih-Yevmiye
193722	SERİT TERZERE	2	59200.00ETL	İzlem Yevmiyesi Yok
193723	DİK PRES MAKİNASI	2	48500.00ETL	İzlem Yevmiyesi Yok
193724	KALINLIK MAKİNASI	1	25000.00ETL	İzlem Yevmiyesi Yok
193725	PLANKA 1 ADET	1	29000.00ETL	İzlem Yevmiyesi Yok
193726	SIVAN AÇMA MAKİNASI	1	101700.00ETL	İzlem Yevmiyesi Yok
193727	KAPLAMA YAPISITIRMA PRESİ	1	147000.00ETL	İzlem Yevmiyesi Yok
193728	KAVALE FELİK MAKİNASI	1	24500.00ETL	İzlem Yevmiyesi Yok
193729	KÖPE PRESİ	1	192400.00ETL	İzlem Yevmiyesi Yok
193730	KAPLAMA DİREK MAKİNASI	1	42870.00ETL	İzlem Yevmiyesi Yok
193731	KASA PRESİ KOMPLE	2	90690.00ETL	İzlem Yevmiyesi Yok
193732	BOYA TABANCASI	2	87314.00ETL	İzlem Yevmiyesi Yok
193733	KAPLAMA YAPISITIRMA MAKİNASI	1	64393.00ETL	İzlem Yevmiyesi Yok
193734	KAPLAMA YAPISITIRMA MAKİNASI	1	109393.00ETL	İzlem Yevmiyesi Yok
193735	BOYALI YÖREY İZLEME MAKİNASI	1	101352.00ETL	İzlem Yevmiyesi Yok
193736	POLİESTER ENJELATMA MAKİNASI	1	40545.00ETL	İzlem Yevmiyesi Yok
193737	OTOMATİK KENAR TUTTALLAMA	1	276919.00ETL	İzlem Yevmiyesi Yok
193738	KAVALE DELİĞİ AÇMA MAKİNASI	1	148844.00ETL	İzlem Yevmiyesi Yok
193739	HASSAS ZİMPİRA	1	302803.00ETL	İzlem Yevmiyesi Yok

193740	POLİESTER DÖNME MAKİNASI	1	103152.00ETL	İzlem Yevmiyesi Yok
193741	ÇOKYÖNLÜ İS MAKİNASI	1	221804.00ETL	İzlem Yevmiyesi Yok
193742	UNİVERSAL ZİMPİRA MAKİNA	1	184462.00ETL	İzlem Yevmiyesi Yok
193743	YARI OTOMATİK SİNTA SİCME	1	112152.00ETL	İzlem Yevmiyesi Yok
193744	KAVALE MAKİNASI	1	48500.00ETL	İzlem Yevmiyesi Yok
193745	OTOMATİK KAPLAMA KESME MAKİNASI	1	175844.00ETL	İzlem Yevmiyesi Yok

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(RİSSE) Sistem No	Mallık	Kİ Birliği No	RİSSE Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(RİS) 260699185	(SN:5456017) YONGA MÜBİLHA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VMI:9625047775	-	1 / 1	15364.00	Pamukkale TM Satış 12/02/2014 - 3318	-



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										147974737
1. Başvuru tarihi: 09.01.2015			2. Başvuru saati: 09.36			3. Başvuru yeri: 09.36		4. Başvuru yeri: 09.36		5. Başvuru yeri: 09.36
6. Başvuru yeri: 09.36			7. Başvuru yeri: 09.36			8. Başvuru yeri: 09.36		9. Başvuru yeri: 09.36		10. Başvuru yeri: 09.36
11. Başvuru yeri: 09.36			12. Başvuru yeri: 09.36			13. Başvuru yeri: 09.36		14. Başvuru yeri: 09.36		15. Başvuru yeri: 09.36
16. Başvuru yeri: 09.36			17. Başvuru yeri: 09.36			18. Başvuru yeri: 09.36		19. Başvuru yeri: 09.36		20. Başvuru yeri: 09.36
21. Başvuru yeri: 09.36			22. Başvuru yeri: 09.36			23. Başvuru yeri: 09.36		24. Başvuru yeri: 09.36		25. Başvuru yeri: 09.36
26. Başvuru yeri: 09.36			27. Başvuru yeri: 09.36			28. Başvuru yeri: 09.36		29. Başvuru yeri: 09.36		30. Başvuru yeri: 09.36
31. Başvuru yeri: 09.36			32. Başvuru yeri: 09.36			33. Başvuru yeri: 09.36		34. Başvuru yeri: 09.36		35. Başvuru yeri: 09.36
36. Başvuru yeri: 09.36			37. Başvuru yeri: 09.36			38. Başvuru yeri: 09.36		39. Başvuru yeri: 09.36		40. Başvuru yeri: 09.36
41. Başvuru yeri: 09.36			42. Başvuru yeri: 09.36			43. Başvuru yeri: 09.36		44. Başvuru yeri: 09.36		45. Başvuru yeri: 09.36
46. Başvuru yeri: 09.36			47. Başvuru yeri: 09.36			48. Başvuru yeri: 09.36		49. Başvuru yeri: 09.36		50. Başvuru yeri: 09.36
51. Başvuru yeri: 09.36			52. Başvuru yeri: 09.36			53. Başvuru yeri: 09.36		54. Başvuru yeri: 09.36		55. Başvuru yeri: 09.36
56. Başvuru yeri: 09.36			57. Başvuru yeri: 09.36			58. Başvuru yeri: 09.36		59. Başvuru yeri: 09.36		60. Başvuru yeri: 09.36
61. Başvuru yeri: 09.36			62. Başvuru yeri: 09.36			63. Başvuru yeri: 09.36		64. Başvuru yeri: 09.36		65. Başvuru yeri: 09.36
66. Başvuru yeri: 09.36			67. Başvuru yeri: 09.36			68. Başvuru yeri: 09.36		69. Başvuru yeri: 09.36		70. Başvuru yeri: 09.36
71. Başvuru yeri: 09.36			72. Başvuru yeri: 09.36			73. Başvuru yeri: 09.36		74. Başvuru yeri: 09.36		75. Başvuru yeri: 09.36
76. Başvuru yeri: 09.36			77. Başvuru yeri: 09.36			78. Başvuru yeri: 09.36		79. Başvuru yeri: 09.36		80. Başvuru yeri: 09.36
81. Başvuru yeri: 09.36			82. Başvuru yeri: 09.36			83. Başvuru yeri: 09.36		84. Başvuru yeri: 09.36		85. Başvuru yeri: 09.36
86. Başvuru yeri: 09.36			87. Başvuru yeri: 09.36			88. Başvuru yeri: 09.36		89. Başvuru yeri: 09.36		90. Başvuru yeri: 09.36
91. Başvuru yeri: 09.36			92. Başvuru yeri: 09.36			93. Başvuru yeri: 09.36		94. Başvuru yeri: 09.36		95. Başvuru yeri: 09.36
96. Başvuru yeri: 09.36			97. Başvuru yeri: 09.36			98. Başvuru yeri: 09.36		99. Başvuru yeri: 09.36		100. Başvuru yeri: 09.36

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ



DIKKAT : Bu form 4 nüsha olarak düzenlenecektir. Aslı yapı sahibine 1 nüsha belgeyi veren kurumda kalmak üzere 1 nüsha Mal. ve Güm. Bakanlığına, 1 nüsha ise DİE'ne verilir.

1. Belgeyi veren kurum (ili, ilçesi) AKKALE BELEDİYESİ/DENİZLİ		Kod	2. Belgenin tarihi 21.09.2001	3. Belgenin numarası 010	4. Belgenin veriliş maksadı 3194/18.mad.uyg.	Kod	
6. Pafta M22a19d3a		7. Ada no 131	8. Parsel no 1	5. Mahalle, cadde/sokak, bina no Kale mh. Ankara asfaltı üzeri No:230			
11. Tapu tescil belgesi veren kurum 2. Tapu Sicil Md. DENİZLİ		12. Tapu tescil belgesi tarihi 17.09.2001	13. Tapu tescil belgesi no 6252	14. Isınma türü Kalorifer	15. Yakıt türü Katı	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası 02.11.1976 Cilt:5/61-1165	
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN				
18. Adı soyadı/unvanı ve Tic. A.Ş.			22. Adı soyadı/unvanı		23. Kurum sicil numarası		
19. Bağlı olduğu vergi dairesi Saraylar V.D.			20. Vergi Dairesi sicil numarası 9820047773		24. Bağlı olduğu vergi dairesi		
21. Adresi Ankara asfaltı üzeri 10.km AKKALE/DENİZLİ			26. Adresi				
27. Yapının herbir ünitesinin kullanma amacı	Kod	28. Ünite Sayısı	29. Yüzölçümü (m²)	Kod	30. Yol seviyesi altında kat sayısı	31. Yol seviyesi üstünde kat sayısı	
Fabrika	7	4245.96	--	1	1	4.50	
İdare Binası	2	697.17	--	1	1	4.50	
Depo	4	1843.76	--	1	1	4.50	
Yemekhane	1	189.07	--	1	1	3.00	
Kalorifer Da.	1	68.27	--	1	1	5.00	
Toplam	15	7044.23					
32. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç) 189.651.633.000.-	38. Ait olduğu yıl 2001		39. Yapının arsa değeri 162.000.000.000.-		40. Toplam maliyet (arsa dahil) 351.651.633.000.-		
41. İskeletin cinsi Yığma kargi	42. İskeletin dolgu maddesi Briket		Kod	43. Yığma yapının cinsi			
44. Yapı ile ilgili özellikler							
☒ Elektrik ☐ Hava gazı ☐ Doğal gaz ☒ Kalorifer ☒ Şehir suyu ☒ Sıcak su ☐ Kanalizasyon ☒ Foseptik ☐ Asansör							
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama İş bu yapı kullanma izni belgesi 1976'dan beri faaliyette olan tesisin, imar planı ve 3194/18.madde uygulaması meti- cesi meydana gelen değişiklik için Belediye Encümeninin 18.09.2001 tarih ve 27/2 sayılı kararı ile verilmiştir.							
46. Konutla ilgili özellikler			47. Dairelerinin özellikleri				
Konutun	Oda sayıları						
	1	2	3	4	5	6	7+
Daire sayısı							
Bir dairenin Yüzölçümü							
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.							
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER							
48. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih Yusuf KALECİ Sağlık Memuru Sicil No: 17339			49. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih Dr. Ali TATAR Dip. No: 1376		50. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih		
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ							
51. Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, imzası Ahmet DUMAN Fen Memuru			52. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası, mühür, tarih Zeke Yılmaz Belediye Başkanı				

YAPI RUHSATI											
1. Ruhsat sahibi ismi DEMİZLİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ				2. Ruhsat verilecek yapı türü KONUT				3. Ruhsat verilecek yapı alanı 1032/54		4. Ruhsat no 1032/54	
5. Ruhsat sahibi adresi KALE				6. Ruhsat sahibi adresi KALE				7. Ruhsat sahibi adresi KALE		8. Ruhsat sahibi adresi KALE	
9. Ruhsat sahibi adresi KALE				10. Ruhsat sahibi adresi KALE				11. Ruhsat sahibi adresi KALE		12. Ruhsat sahibi adresi KALE	
13. Ruhsat sahibi adresi KALE				14. Ruhsat sahibi adresi KALE				15. Ruhsat sahibi adresi KALE		16. Ruhsat sahibi adresi KALE	
17. Ruhsat sahibi adresi KALE				18. Ruhsat sahibi adresi KALE				19. Ruhsat sahibi adresi KALE		20. Ruhsat sahibi adresi KALE	
21. Ruhsat sahibi adresi KALE				22. Ruhsat sahibi adresi KALE				23. Ruhsat sahibi adresi KALE		24. Ruhsat sahibi adresi KALE	
25. Ruhsat sahibi adresi KALE				26. Ruhsat sahibi adresi KALE				27. Ruhsat sahibi adresi KALE		28. Ruhsat sahibi adresi KALE	
29. Ruhsat sahibi adresi KALE				30. Ruhsat sahibi adresi KALE				31. Ruhsat sahibi adresi KALE		32. Ruhsat sahibi adresi KALE	
33. Ruhsat sahibi adresi KALE				34. Ruhsat sahibi adresi KALE				35. Ruhsat sahibi adresi KALE		36. Ruhsat sahibi adresi KALE	
37. Ruhsat sahibi adresi KALE				38. Ruhsat sahibi adresi KALE				39. Ruhsat sahibi adresi KALE		40. Ruhsat sahibi adresi KALE	
41. Ruhsat sahibi adresi KALE				42. Ruhsat sahibi adresi KALE				43. Ruhsat sahibi adresi KALE		44. Ruhsat sahibi adresi KALE	
45. Ruhsat sahibi adresi KALE				46. Ruhsat sahibi adresi KALE				47. Ruhsat sahibi adresi KALE		48. Ruhsat sahibi adresi KALE	
49. Ruhsat sahibi adresi KALE				50. Ruhsat sahibi adresi KALE				51. Ruhsat sahibi adresi KALE		52. Ruhsat sahibi adresi KALE	
53. Ruhsat sahibi adresi KALE				54. Ruhsat sahibi adresi KALE				55. Ruhsat sahibi adresi KALE		56. Ruhsat sahibi adresi KALE	
57. Ruhsat sahibi adresi KALE				58. Ruhsat sahibi adresi KALE				59. Ruhsat sahibi adresi KALE		60. Ruhsat sahibi adresi KALE	
61. Ruhsat sahibi adresi KALE				62. Ruhsat sahibi adresi KALE				63. Ruhsat sahibi adresi KALE		64. Ruhsat sahibi adresi KALE	
65. Ruhsat sahibi adresi KALE				66. Ruhsat sahibi adresi KALE				67. Ruhsat sahibi adresi KALE		68. Ruhsat sahibi adresi KALE	
69. Ruhsat sahibi adresi KALE				70. Ruhsat sahibi adresi KALE				71. Ruhsat sahibi adresi KALE		72. Ruhsat sahibi adresi KALE	
73. Ruhsat sahibi adresi KALE				74. Ruhsat sahibi adresi KALE				75. Ruhsat sahibi adresi KALE		76. Ruhsat sahibi adresi KALE	
77. Ruhsat sahibi adresi KALE				78. Ruhsat sahibi adresi KALE				79. Ruhsat sahibi adresi KALE		80. Ruhsat sahibi adresi KALE	
81. Ruhsat sahibi adresi KALE				82. Ruhsat sahibi adresi KALE				83. Ruhsat sahibi adresi KALE		84. Ruhsat sahibi adresi KALE	
85. Ruhsat sahibi adresi KALE				86. Ruhsat sahibi adresi KALE				87. Ruhsat sahibi adresi KALE		88. Ruhsat sahibi adresi KALE	
89. Ruhsat sahibi adresi KALE				90. Ruhsat sahibi adresi KALE				91. Ruhsat sahibi adresi KALE		92. Ruhsat sahibi adresi KALE	
93. Ruhsat sahibi adresi KALE				94. Ruhsat sahibi adresi KALE				95. Ruhsat sahibi adresi KALE		96. Ruhsat sahibi adresi KALE	
97. Ruhsat sahibi adresi KALE				98. Ruhsat sahibi adresi KALE				99. Ruhsat sahibi adresi KALE		100. Ruhsat sahibi adresi KALE	

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 6V1ECFMD
Başvuru Numarası : 1824019
Düzenleme Tarihi : 26.09.2018

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl: DENİZLİ, İlçe: PAMUKKALE, Mahalle: KALE,
Caddesi/Sokak: ATATÜRK. BULVAR, Dış Kapı
No: 198, Ada: 248, Parsel: 3
Arsa Alanı : 15384.00 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 226.00 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 3

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.nirkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
arabulurak kontrol edilebilir.



BARISLI



CSEB1000162413901

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : A0FZ9GS7
Başvuru Numarası : 1824139
Düzenleme Tarihi : 26.09.2018

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl: DENİZLİ, İlçe: PAMUKKALE, Mahalle: KALE,
Caddesi/Sokak: ATATÜRK. BULVAR, Dış Kapı
No: 198, Ada: 248, Parsel: 3
Arsa Alanı : 15384.00 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 80.00 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 4

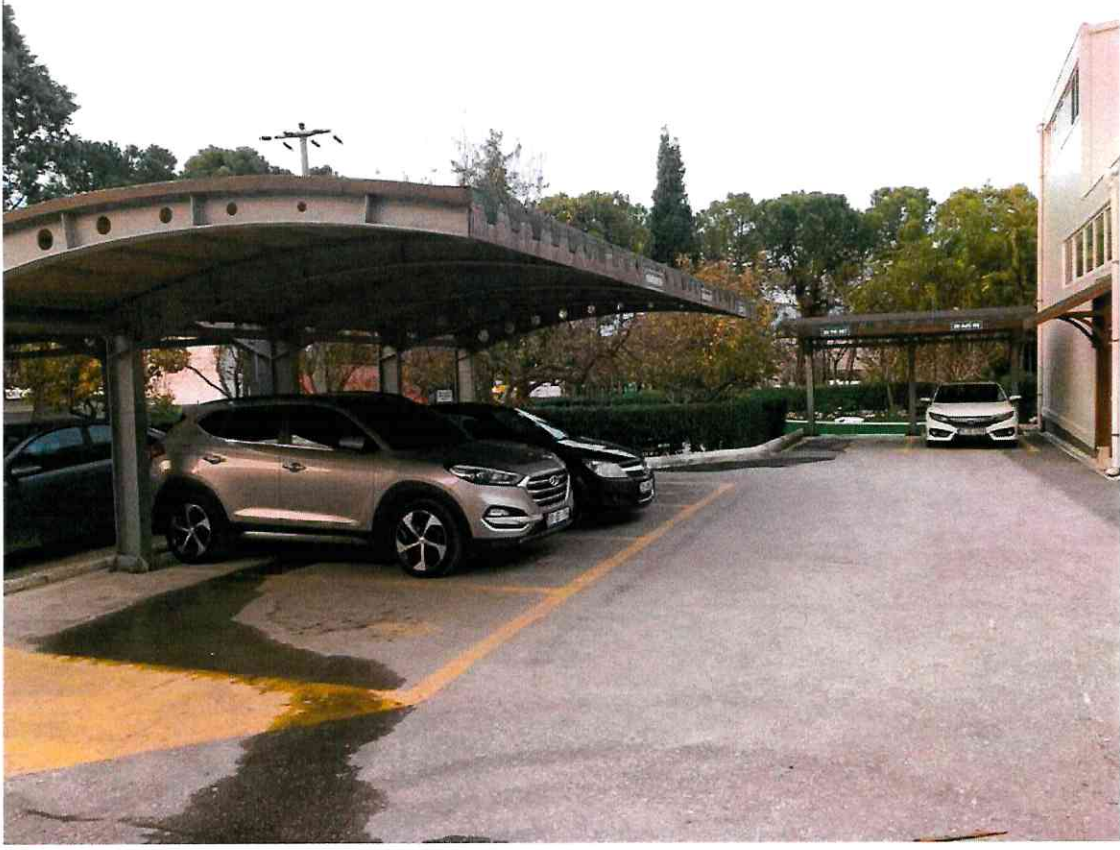
İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu









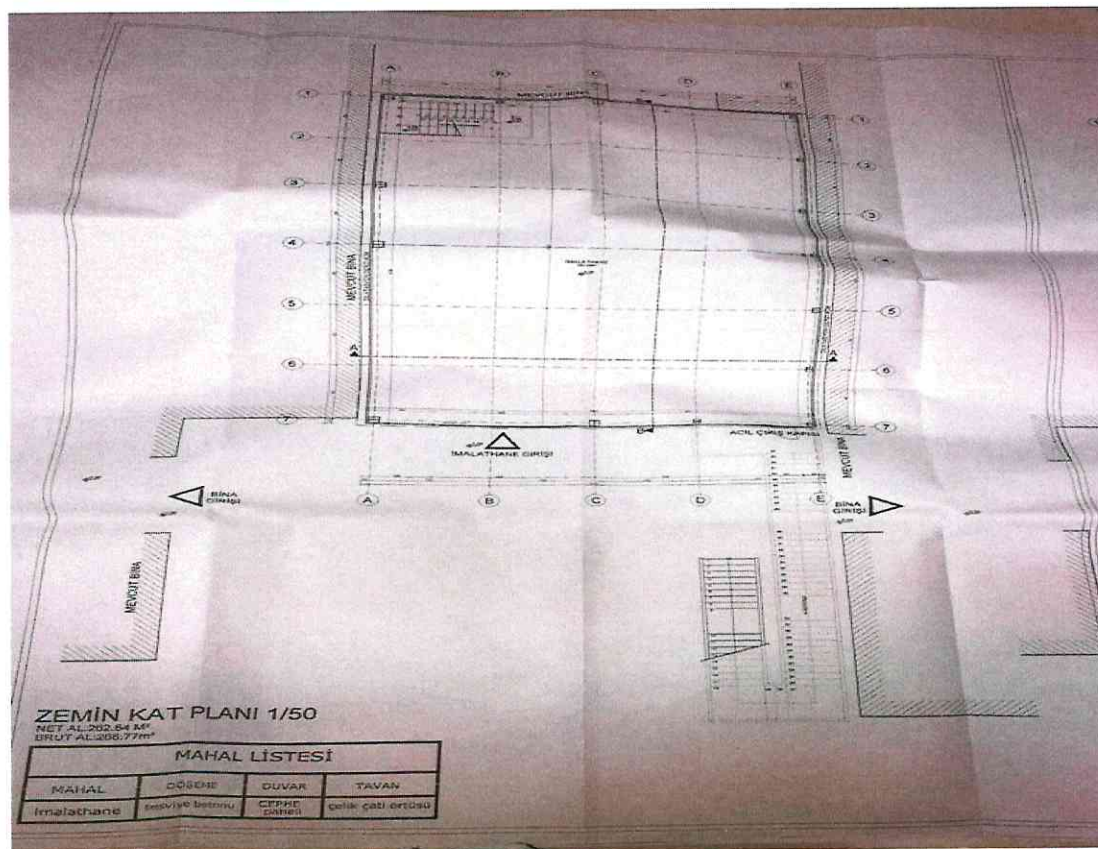
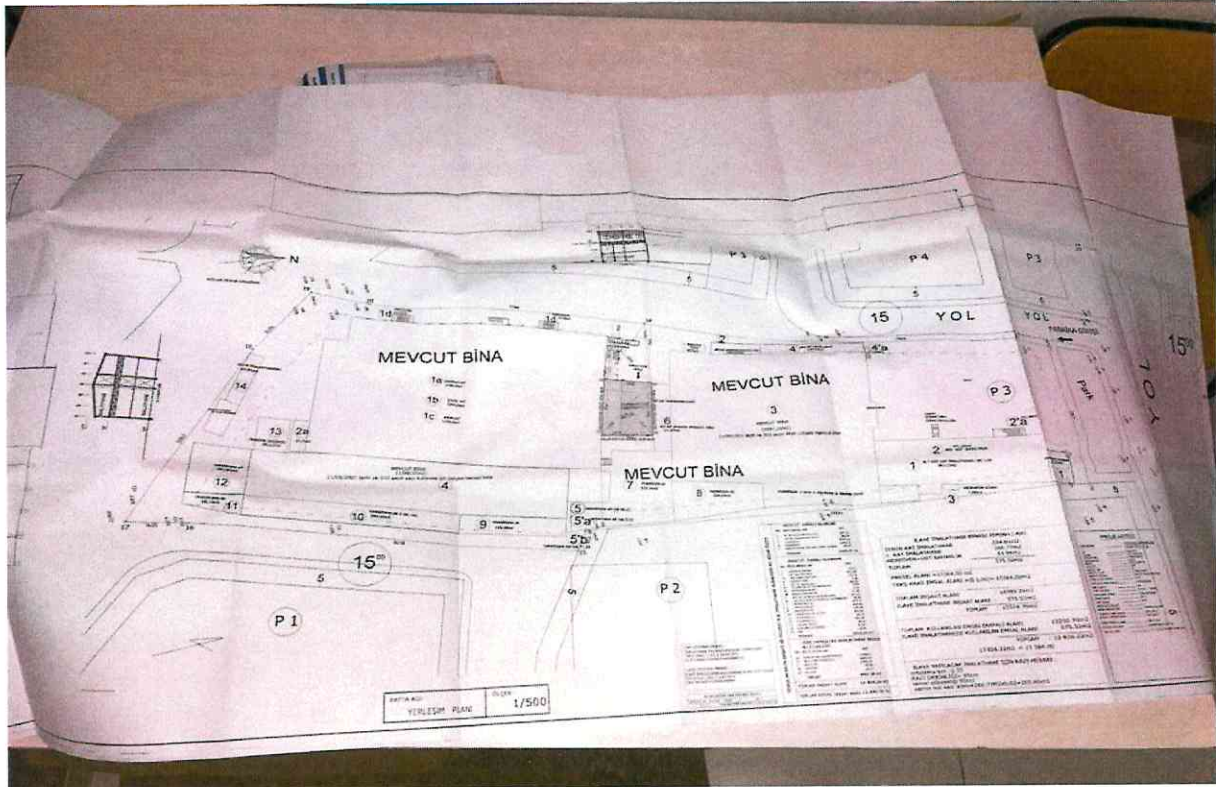


NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mirk: Şehit Ersan Cd. Çöken Yıldızı Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax: 0312 467 00 34 ANKARA
Hitit Vergi Dairesi: 63.1.054 9989 www.netgd.com.tr
Tic.Sic.No: 256696 Sermaye:1.200.000.00TL

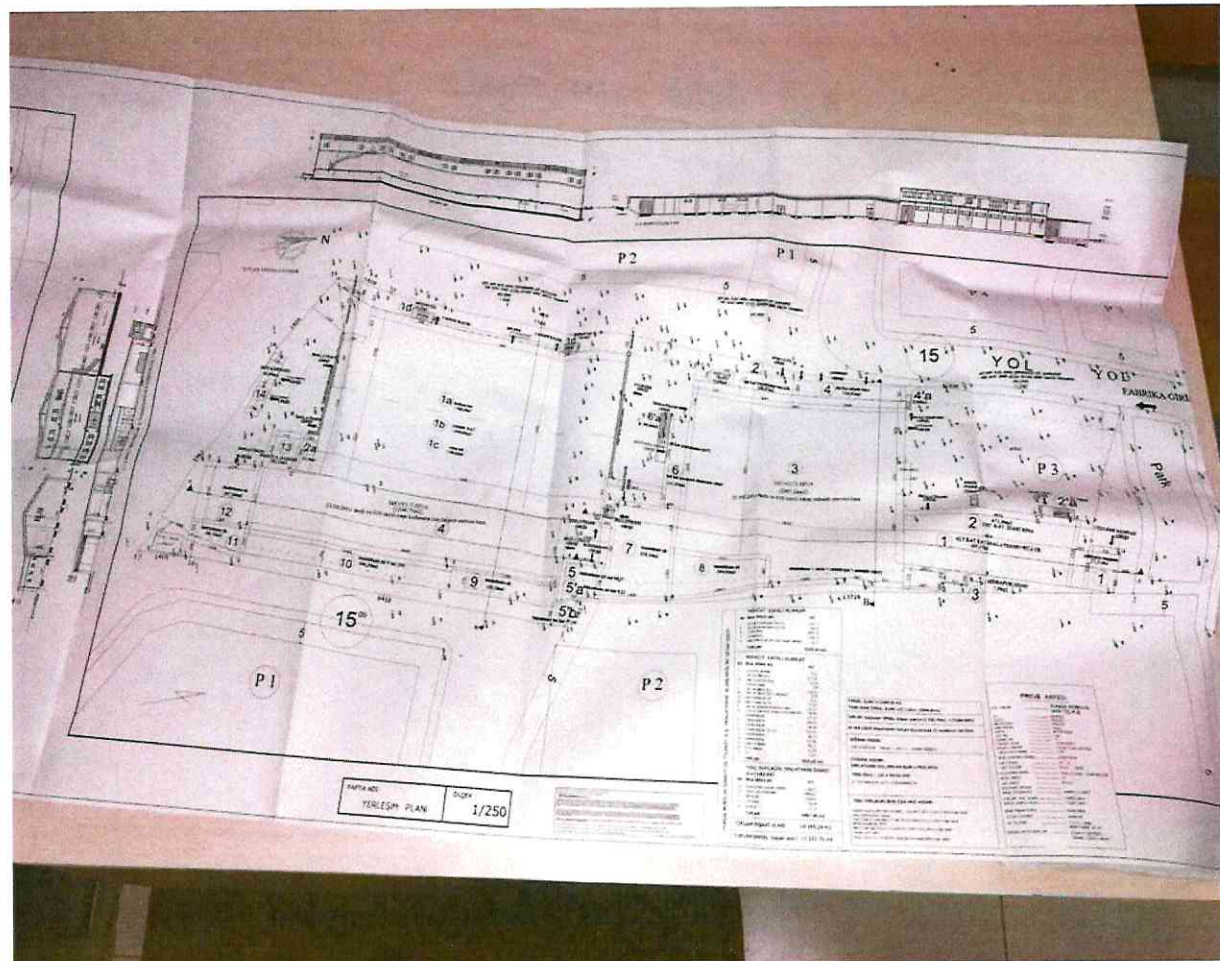
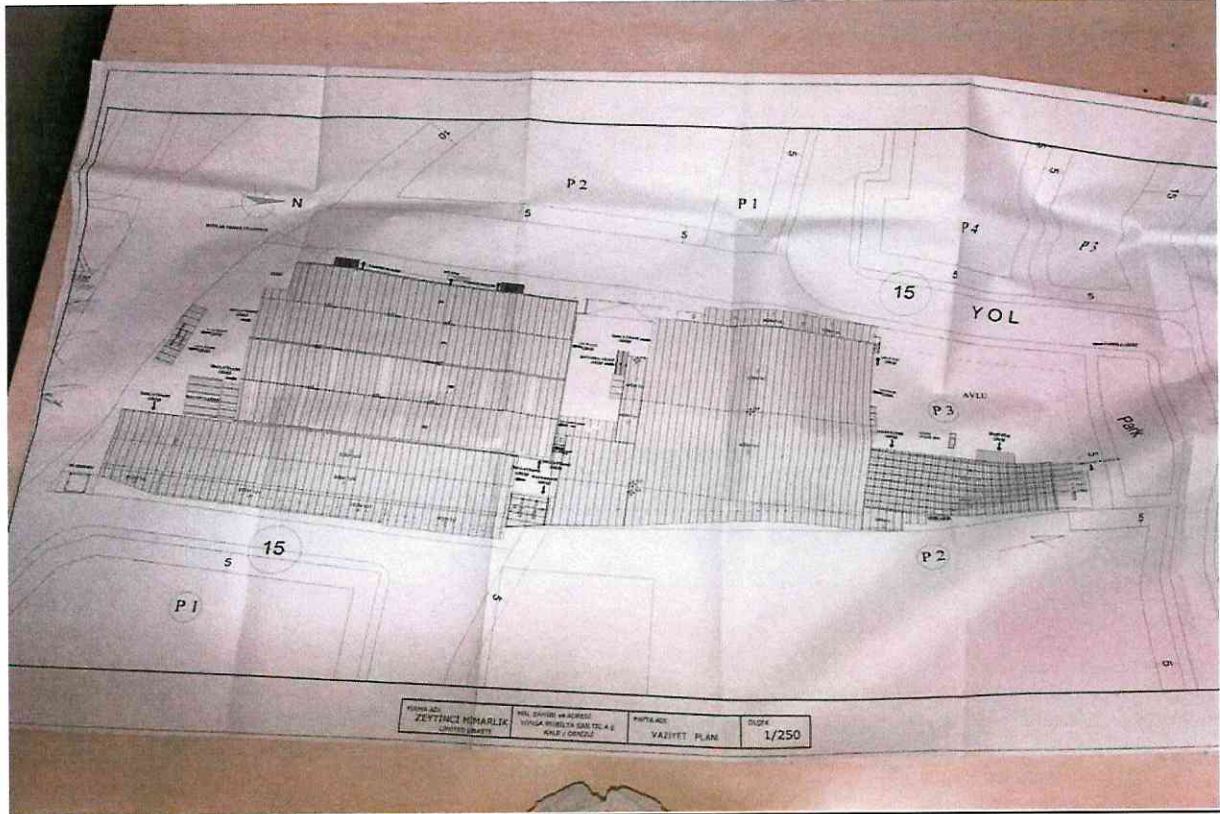


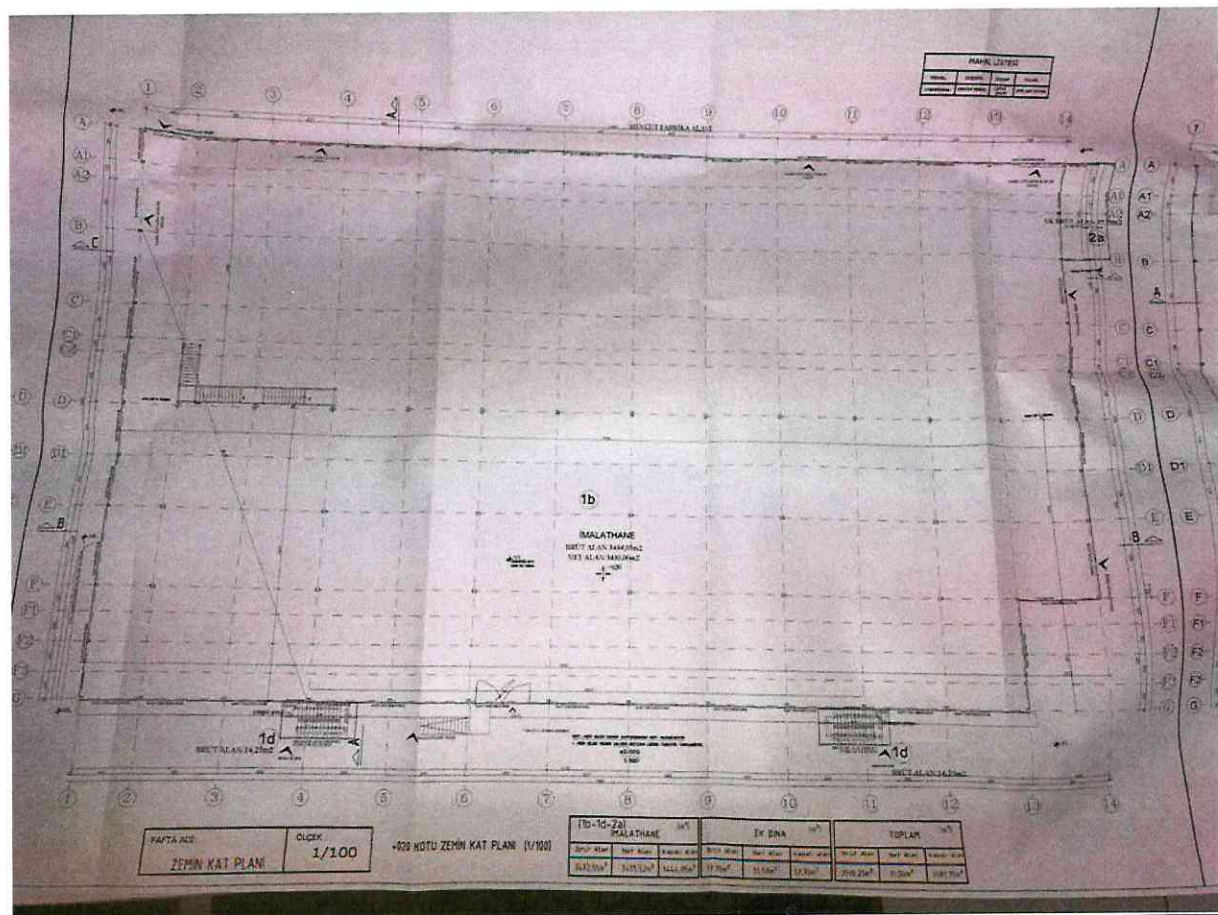
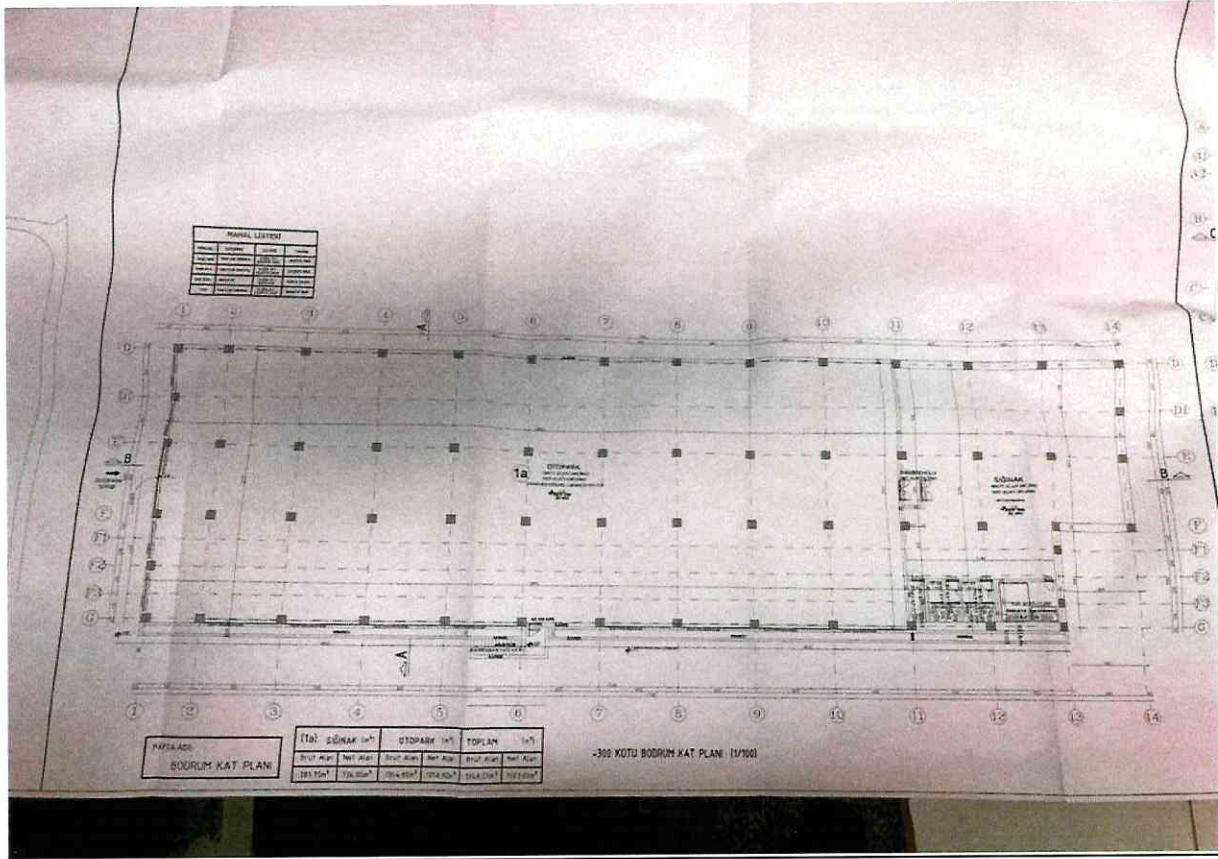


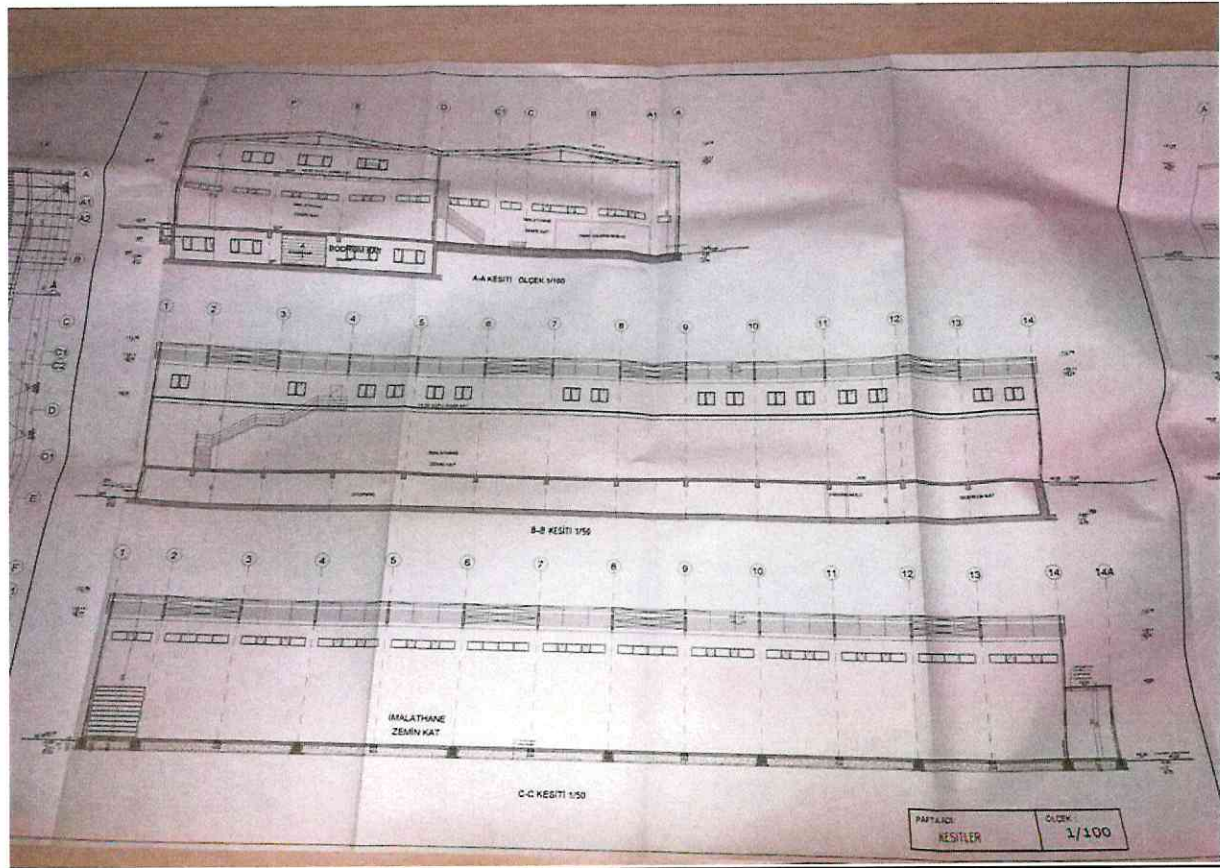
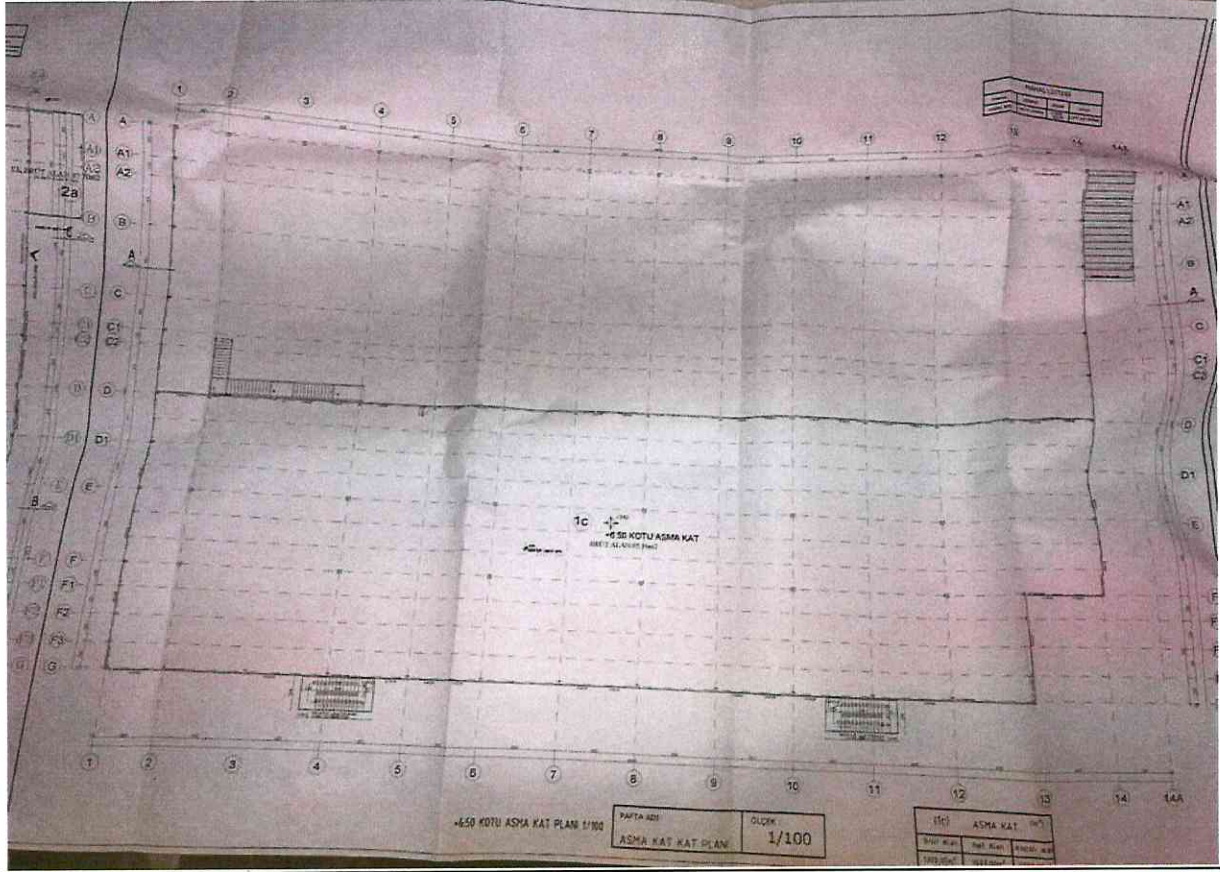
[illegible]

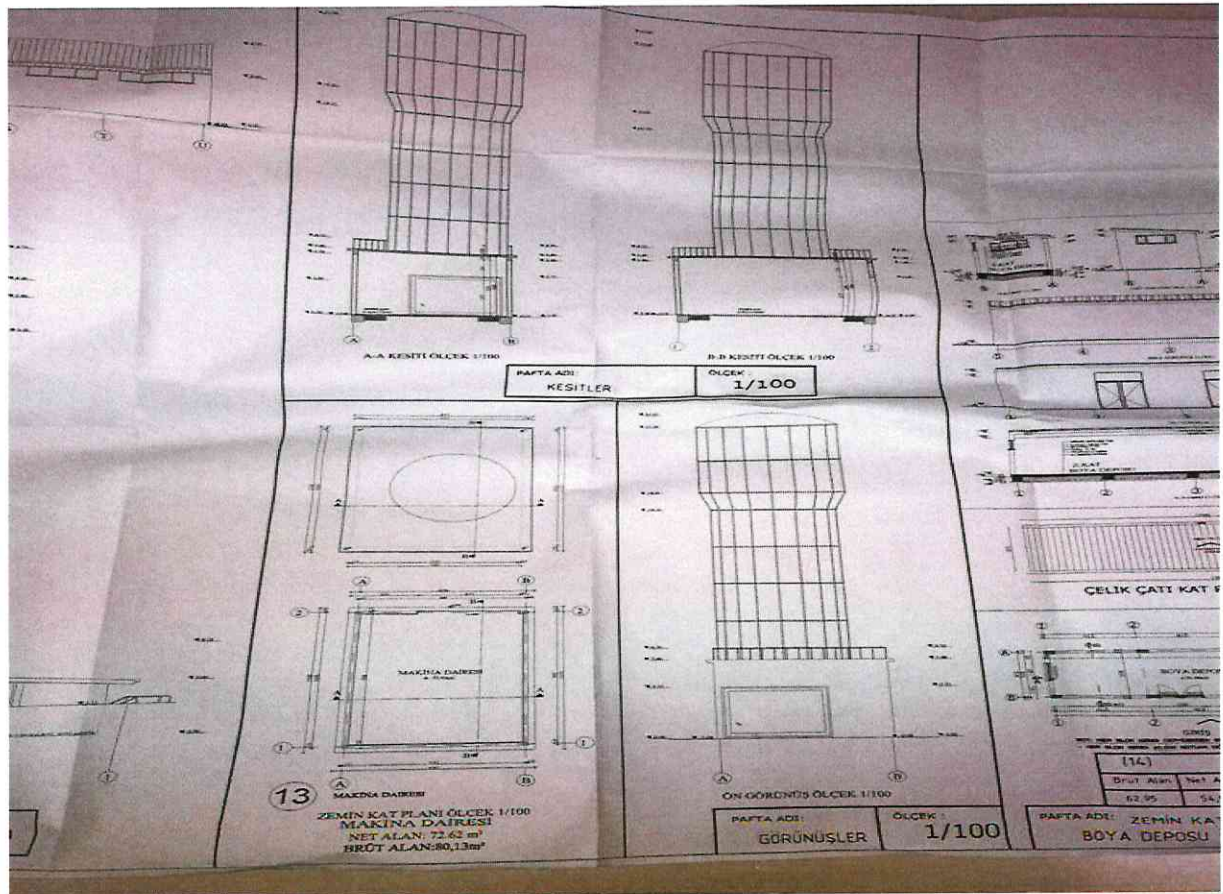
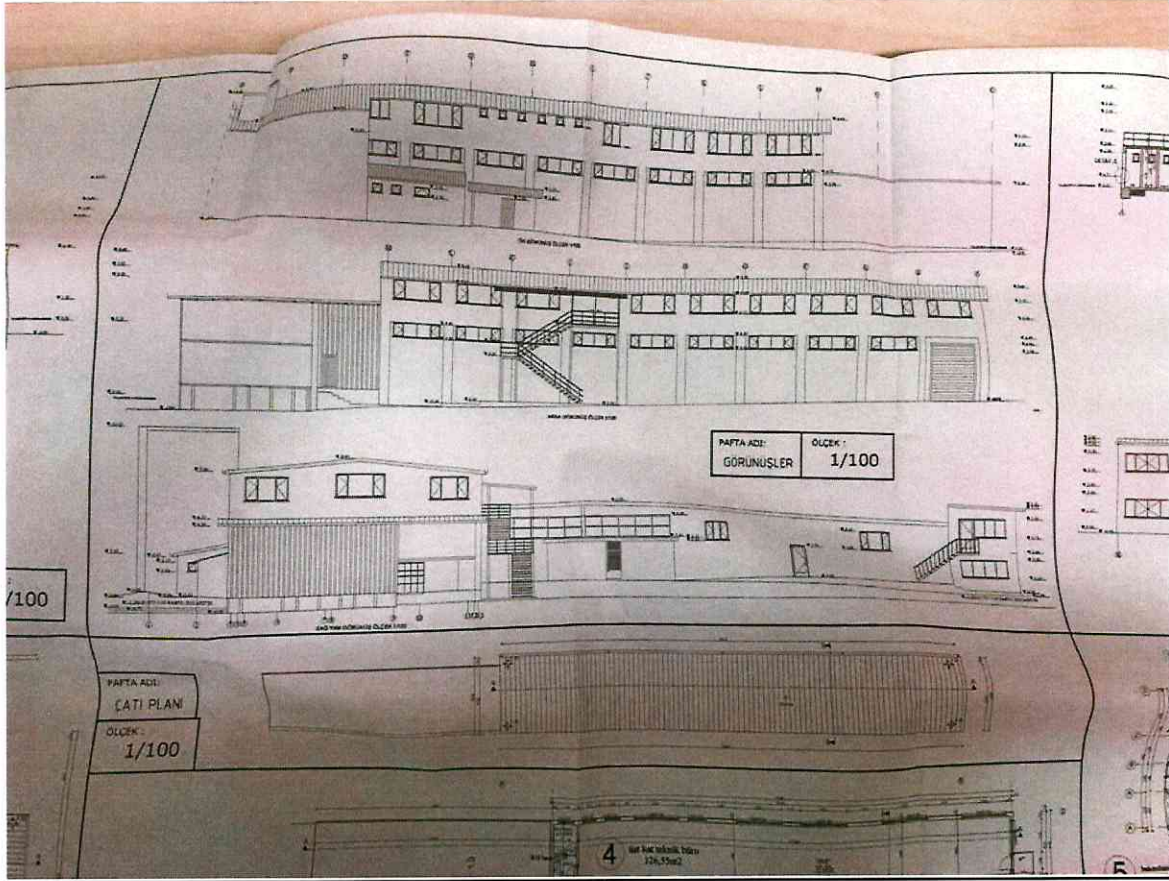


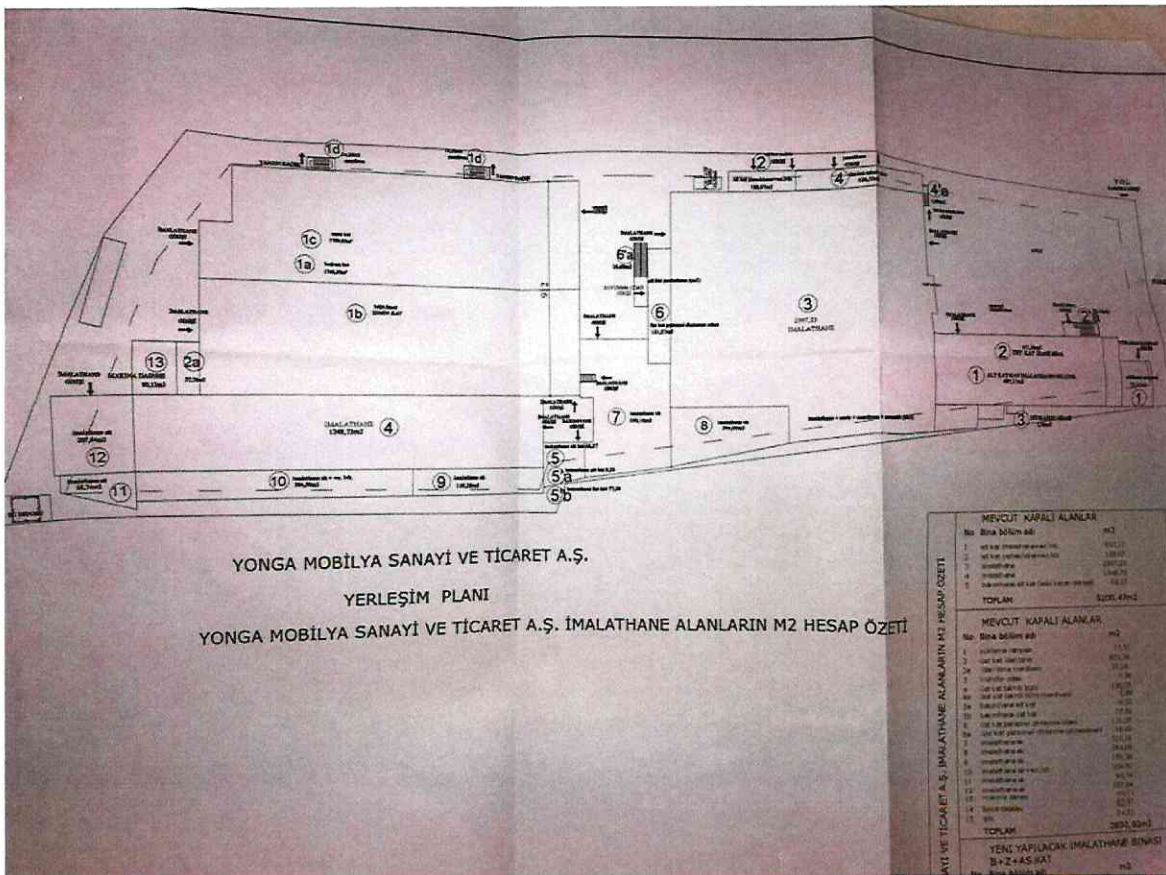
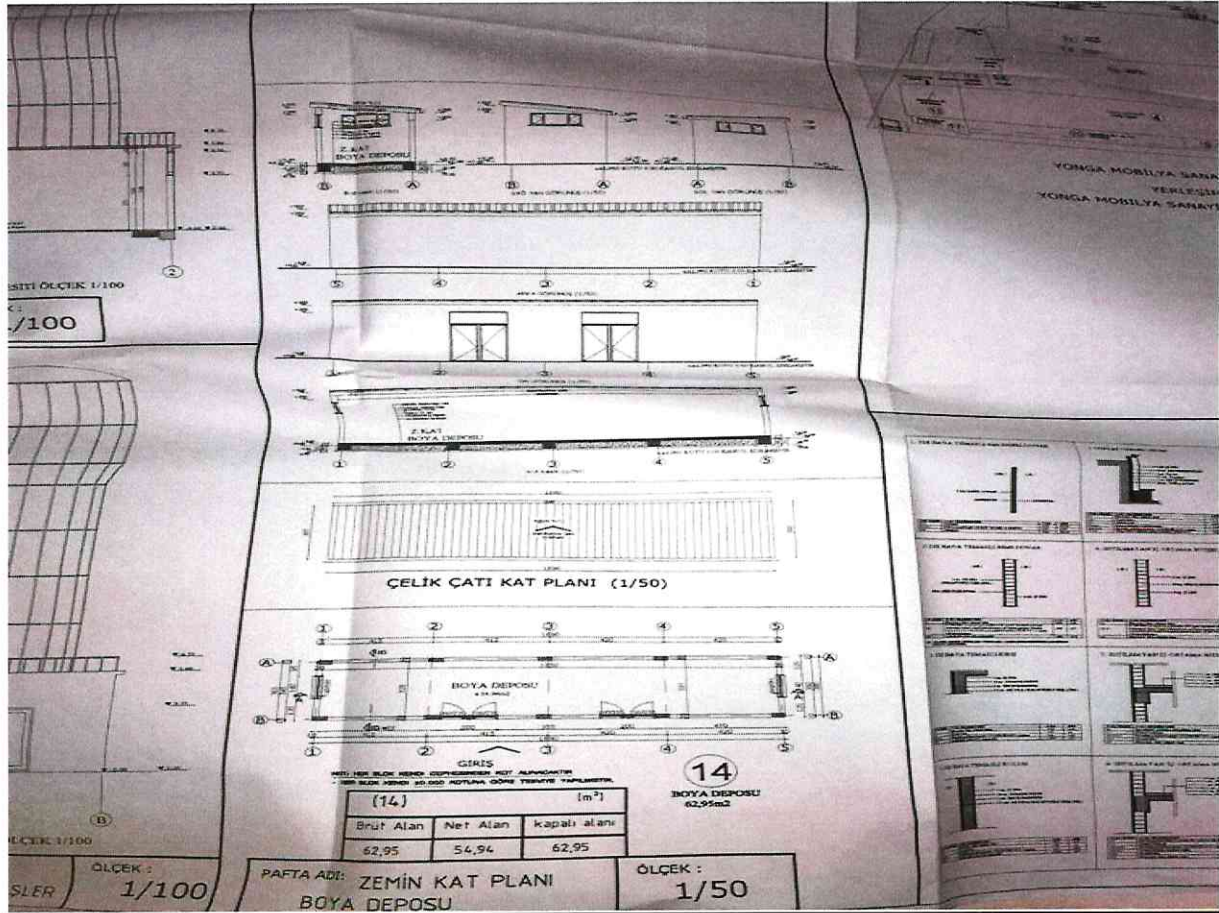
**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE YATIRIM MENKUL A.Ş.**
Mrlk: Şehit Eren Cd. Çoban Yıldız Sk. No:1/20 Çankaya
Tic. Sic. No: 0312 467 00 61 (pbx) Tlx: 0312 467 00 34 ANKARA
Hitit Vergi Dairesi: 631 054 5589 www.netgd.com.tr
Tic.Sic.No: 256696 Şirket No: 1.200.000.00FL











Bina No	Bina Kodu	Site Adı	Apartman Adı	
180 I	28907173			SEÇ
180 J	28907175			SEÇ
180 K	28907177			SEÇ
190	28710751			SEÇ
192	28710749	ASLI FİDANCILIK		SEÇ
194	28710745	BENZİN İSTASYONU		SEÇ
198	28587934	YONGA MOBİLYA		SEÇ

[< Önceki](#)
[2. Sayfa ▼](#)
[Sonraki >](#)

5. adım İç Kapı veya Daire seçiniz

Adres kodunuzu öğrenmek için iç kapı numarasını seçin.

Türü	İç Kapı No	
İşyeri	1	SEÇ

Tebrikler! Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz

Adres:

KALE Mah. ATATÜRK. Bul. YONGA
MOBİLYA Sit. No: 196 / 1 PAMUKKALE
/ DENİZLİ
Bina Kodu: 26587934

Bu adrese ait adres kodu:

2655439376

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.08.2010

No : 401418

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

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

[Signature]

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

[Signature]

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mik: Şehit Ertan Co. Çarşı Yildızı Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Faks:0312 467 00 34 ANKARA
Hizmet Vergi Dairesi: 631 054 9389 www.netgd.com.tr
Tic.Sic.No. 256696 Sermaye:1.200.000,00TL



Tarih : 03.02.2017

No : 406225

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Mehmet AFŞAR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mik: Şehit Ersan Cd. Çayan Yürüdü Sk. : 31/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Faks: 0312 467 00 34 ANKARA
Hitit Vergi Dairesi: 551 054 9589 www.netgd.com.tr
Tic.Sic.No: 256696 Sermaye:1.200.000.00TL