

# YONGA MOBİLYA SAN. VE TİC. A.Ş.

## Fabrika Değerleme Raporu

**06.02.2024**

Kale Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No:196 Pamukkale/ DENİZLİ



**Takdim** :

Yonga Mobilya San. Ve Tic. A.Ş.  
Kale Mah. Atatürk Bul. No:196  
Pamukkale / DENİZLİ

**Hazırlayan** :

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A. Ş.  
Tugay Yolu Cad. No:20 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No: 33  
Maltepe / İSTANBUL

**YONGA MOBİLYA SAN. VE TİC. A.Ş.**

**Konu:** Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Kale Mahallesi'nde konumlu 1.Kat ,2.Kat,3Katlı Karma İmalathane Binaları Ve Arsası nitelikli taşınmazın gayrimenkul değerleme çalışması

Sayın Yetkili,

Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Kale Mahallesi'nde konumlu 246 Ada 3 Parselde yer alan 1.Kat ,2.Kat,3Katlı Karma İmalathane Binaları Ve Arsası nitelikli taşınmaz için şirketimiz tarafından 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmış olan değerleme raporu bilgilerinize sunulmaktadır.

Saygılarımızla,

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.

## YÖNETİCİ ÖZETİ

|                                       |                                                                                                           |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Talep Eden Müşteri                    | Yonga Mobilya San. ve Tic. A.Ş.                                                                           |
| Hazırlayan Şirket                     | Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                           |
| Raporun Tarih ve Rapor Numarası       | 06.02.2024 / 210                                                                                          |
| Rapor Türü                            | 31.12.2023 Tarihli Pazar Değer tespiti                                                                    |
| İncelemenin Yapıldığı Tarih           | 15.12.2023                                                                                                |
| Değerlemesi Yapılan Mülk              | Fabrika                                                                                                   |
| Gayrimenkulün Adresi                  | Kale Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No:196<br>Pamukkale/ DENİZLİ                                             |
| Hukuki Tanımı                         | 1.KAT ,2.KAT,3KATLI KARMA İMALATHANE BİNALARI<br>VE ARSASI                                                |
| Mal Sahibi                            | YONGA MOBİLYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM<br>ŞİRKETİ (1/1)                                                   |
| Mevcut Kullanımı                      | Fabrika                                                                                                   |
| Mevcut Kullanıcı                      | YONGA MOBİLYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM<br>ŞİRKETİ                                                         |
| İmar Durumu                           | Sanayi                                                                                                    |
| Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa Alanı | 15.364,00 m <sup>2</sup>                                                                                  |
| Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı Alanı | 15.300 m <sup>2</sup>                                                                                     |
| Kullanılan Değerleme Yaklaşımları     | Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı,<br>Maliyet Yaklaşımı,<br>Kira-Gelir Kapitalizasyon Yaklaşımı               |
| 31.12.2023 Tarihli Pazar Değeri       | 180.000.000 TL + KDV                                                                                      |
| Raporu Hazırlayan                     | Seda IŞIK Değerleme Uzmanı<br>Gürkan KURTOĞLU Değerleme Uzmanı<br>Baki BUDAKOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı |

**Bağlayıcı Ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname**

1. Bu raporda sunulan bilgiler ve ifadeler gerçek ve doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler, fikirler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve şartlarla kısıtlıdır ve bunlar benim kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analizlerim, fikirlerim ve sonuçlarımdır.
3. Bu raporun konusu olan mülke güncel ve geleceğe dönük hiçbir çıkarım yoktur. (veya belirtilen biçimde vardır.) ve işin içindeki taraflarla hiçbir kişisel ilgim yoktur.
4. Bu raporun konusu olan mülke veya bu görevle ilgili taraflara karşı hiçbir önyargım yoktur.
5. Bu görevle ilgili olarak durumum önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine bağlı değildir.
6. Bu görevin tamamlanması için aldığım/alacağım ücret, önceden saptanmış bir değer veya değer in müşterinin amaçlarını gözetken yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
7. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
8. Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Bu raporun konusu olan mülkü kadastro, belediye, tapu kurumlarında durumuna bakılmış ve yerinde şahsen görüp incelemiştir.
10. Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
11. Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.

## DEĞERLEMENİN DAYANDIĞI VARSAYIMLAR

### Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerleme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir:

1. Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
2. Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
3. Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
4. Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
5. Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
6. Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşkar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebileen mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
7. Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
8. Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
9. Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
10. Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerleme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içinde ve dışındaki mevcudiyeti hakkında değerleme uzmanının herhangi bir bilgisi yoktur. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri ortaya çıkarmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Asbest, üre formaldehit köpüklü tecrit maddesi ve potansiyel olarak zararlı diğer maddeler mülkün değerini etkileyebilir. Tahmin edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır. Bu gibi durumlar veya bunları ortaya çıkarmak için gerekli ekspertiz veya mühendislik bilgisi için hiçbir sorumluluk üstlenilmez. Eğer arzu edilirse kullanıcının bu alanda bir eksperin hizmetlerinden yararlanması önemle önerilir.

Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır.

1. Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşım sadece belirtilen kullanım programı için geçerlidir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerleme için kullanılmamalıdır ve kullanıldığı takdirde geçersizdir.
2. Bu raporun veya kopyasını elde bulundurmak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
3. Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
4. Değerleme uzmanının (yazılı) onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği veya değerlendirme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp, yayılamaz.
5. Önerilen yapılandırmaların aksi öngörülmediği takdirde projesine, ruhsatına, planına, imara ve diğer yasal mevzuatlara uygun inşa edilmiş/edilmekte olduğu varsayılmıştır.

***Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.'nin yazılı onayı gerekmektedir.***

***Bu değerlendirme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III -62.3 Nolu Tebliği dikkate alınarak hazırlanmıştır.***

## İÇİNDEKİLER

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 8  |
| 2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 10 |
| 2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 10 |
| 2.2. Değerin Tanımı.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 10 |
| 2.2.1. Pazar Değeri .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 10 |
| 2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 10 |
| 2.4. İşin Kapsamı .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 10 |
| 3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 11 |
| 3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 11 |
| Pamukkale, eski adıyla Akköy, Denizli'nin en büyük nüfuslu ilçesidir. 12 Kasım 2012'de TBMM'de kabul edilen 6360 sayılı kanun ile adı değiştirilmiştir. 61 mahalleden oluşmaktadır. 1988'den beri UNESCO Dünya Mirası sayılan Pamukkale (Hierapolis) travertenleri bu ilçededir. Pamukkale Üniversitesi ilçe sınırları içinde yer almaktadır. Türkiye'nin Ege bölgesinde, ılıman bir iklimi olan Menderes Nehri vadisinde bulunur. .... | 14 |
| 3.2. Konu Taşınmaza Ait Bilgiler.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 14 |
| 3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 14 |
| 3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 14 |
| 3.4. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere(Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                             | 16 |
| 3.5. Taşınmazın Tanıtılması.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 16 |
| 3.5.1. Ulaşım Özellikleri .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 16 |
| 3.5.2. Fiziksel Özellikler .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 18 |
| 3.5.3. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekir Değişiklikler Olup Olmadığı: .....                                                                                                                                                                                                                                                         | 19 |
| 3.5.4. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçlı Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi: .....                                                                                                                                                                                                       | 19 |
| 4. PİYASA ARAŞTIRMASI .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 20 |
| 4.1. Satılık/Kiralık Arsa Emsal Araştırması .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 20 |
| 5. VERİ ANALİZİ ve SONUÇLAR .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 23 |
| 5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 23 |
| 5.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trentler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkule Etkileri; .....                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 23 |
| 5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 23 |
| 5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 23 |
| 5.3.1.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 23 |
| 5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 23 |
| 5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 23 |
| 5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 23 |
| 5.3.2.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımına Göre Değer Analizi .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 24 |
| 5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 24 |
| 5.3.2.3. Maliyet Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 24 |
| 5.3.2.4. Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 25 |
| 5.3.2.5. Gayrimenkul İçin Takdir Edilen Kira Değeri .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 25 |
| 5.3.2.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 25 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                     |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.3.2.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....                                                                                                                                                               | 26 |
| 5.3.2.8. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....                                                                                                                                                                                                                                 | 26 |
| 5.3.2.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....                                                                                                                                                                                                                   | 26 |
| 5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi .....                                                                                                                                                                                                                                    | 26 |
| 5.4.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması.....                                                                                                                                         | 26 |
| 5.4.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri, .....                                                                                                                                                                                   | 26 |
| 5.4.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                                                                                                     | 26 |
| 5.4.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş .....                                                                                                                                                                                                    | 26 |
| 5.4.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerindeki İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Herhangi Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında ilgi: .....    | 27 |
| 5.4.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....                                                                                  | 27 |
| 5.4.7. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin çıkılama ..... | 27 |
| 5.4.8. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devremülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğrudan Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi: .....           | 27 |
| 5.4.9. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Alınma Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasından Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                                                  | 27 |
| 6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması).....                                                                                                                                                                                                                                | 28 |
| 7. EKLER ve FOTOĞRAFLAR .....                                                                                                                                                                                                                                                       | 30 |
| 8. RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER .....                                                                                                                                                                                                                           | 50 |



## 1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Yonga Mobilya San. ve Tic. A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 25.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 06.02.2024 tarihli, 210 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

Bu rapor şirketimizin değerleme uzmanları Seda IŞIK ve Gürkan KURTOĞLU tarafından 15.12.2023 tarihinde çalışmalara başlanılarak, 05.02.2024 tarihinde incelemeler tamamlanmış ve 06.02.2024 tarihine kadar rapor bitirilmiştir. Rapor tarihi ile 31.12.2023 tarihli değerler aynı olacağı tespit edilmiş ve raporda 31.12.2023 tarihli değerler takdir edilmiştir. Sorumlu Değerleme Uzmanı Baki BUDAKOĞLU tarafından kontrol edilmiştir. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

### Şirket Bilgileri

**Unvanı** : Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
**Adres** : Tugay Yolu Cad. No:20 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No:33  
Maltepe / İSTANBUL

### İrtibat Bilgileri

**Telefon** : 0216 369 96 69 pbx  
**Fax** : 0216 369 97 71  
**Web** : [www.dengedegerleme.com](http://www.dengedegerleme.com)

### Müşteri Bilgileri

**Unvanı** : Yonga Mobilya San. ve Tic. A.Ş.  
**Adres** : Kale Mah. Atatürk Bul. No:196 Pamukkale / DENİZLİ

### İrtibat Bilgileri

**Telefon** : +90 258 267 15 15  
**Fax** :  
**Web** : <https://www.yongamobilya.com/>

**1.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

| DENG DEGERLEME TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON 3 RAPOR BİLGİLERİ |
|-------------------------------------------------------------|
| Firmamız tarafından hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.      |
| RAPOR NO                                                    |
| RAPOR TARİHİ                                                |
| GAYRİMENKUL DEĞERİ                                          |

**1.2. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar**

Tapu kayıtlarına göre Denizli ili Pamukkale İlçesi Kale Mahallesi 246 ada 3 parseldeki taşınmazın değerleme çalışması olup, değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Bu rapor Sermaye Piyasası resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

## 2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

### 2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerleme çalışması Denizli ili Pamukkale İlçesi Kale Mahallesi 246 ada 3 mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 31.12.2023 tarihi itibarıyla pazar değerini belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

### 2.2. Değerin Tanımı

#### 2.2.1. Pazar Değeri

Pazar değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

### 2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

### 2.4. İşin Kapsamı

Söz konusu değerleme çalışması Denizli ili Pamukkale İlçesi Kale Mahallesi 246 ada 3 mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 31.12.2023 tarihi itibarıyla pazar değerini belirleme amacıyla hazırlanması kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerleme uzmanı birtakım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir. Diğer veriler ise;

- Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.
- Demografik veriler TÜİK' ten (Türkiye İstatistik Kurumu) temin edilmiştir.
- Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgede araştırılmıştır.
- Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.
- Uluslararası kabul görmüş yöntemlerin kullanılarak; herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın "Pazar Değeri" takdirinin yapılması
- Yapılan çalışmaların raporlanması şeklinde gerçekleştirilecektir.

### 3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

#### 3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri

##### 3.1.1. Denizli İli Genel Veriler



Bir sanayi, ihracat ve ticaret merkezi olan Denizli, aynı zamanda altmış beş bine yaklaşan üniversite öğrencisine ev sahipliği yapmaktadır. Bir yılda milyonlarca yerli ve yabancı turisti ağırlayan il, bir turizm kenti olmasının yanı sıra düzenlenen yerel, ulusal ve uluslararası etkinliklerle eğitim, kongre, kültür ve sanat merkezi özelliğindedir.

Akdağ'ın (Babadağ) kuzey yamaçları eteklerinde, Büyük Menderes'in kolu olan Aksu çayına kavuşan derelerle hafifçe yarılmış bir plato üzerinde yer alan Denizli, yeni bir kenttir. Asıl kent buradan 6-7 kilometre kadar kuzeydeki Laodikeia (Laodicea) adlı yerdedi. Selçuklular ve Bizanslılar arasındaki savaşlar sonucu yıkıma uğrayan ve özellikle su yolları bozulan Laodikeia zamanla terk edilmeye başlanmış ve yerleşme 11. yüzyıldan başlayarak bol su kaynaklarının bulunduğu Denizli, Ladik'e doğru yer değiştirmeye başlamıştır. Kent, 1702-1703'teki bir deprem sırasında büyük zarara uğramış ve daha sonra yeniden kurulmuştur. Ege kıyılarından iç kesimlere sokulan doğal bir yol üzerinde bulunan Denizli, özellikle 1950'li yıllarda karayollarının düzelmesinden sonra, bu konumunun ve çevresindeki tarım etkinliklerinin gelişmesi sonucu hızla kalabalıklaşmış ve 1950'de 22.000 olan nüfusu, aradan geçen 60 yıl içinde yaklaşık 25 kat artmıştır. Sanayisi, turizmi, ticareti ve hizmet sektörü çok gelişmiş olan Denizli, Türkiye'nin en kalkınmış kentlerinden biridir. Anadolu Kaplanları'nın başıdır. Dünya'da tekstilin en önemli başkentleri arasındadır. Ayrıca Serinhisar ilçesi de Türkiye'nin leblebi ve leblebi ürünleri ihtiyacının %85 civarını karşılamaktadır. Denizli, Türkiye'nin en büyük 10 ekonomisi arasındadır. Kent, havlu, bornoz ve ev tekstilinde ABD ve AB pazarında iyi bir prestije sahiptir. Havası ve doğası Ege Bölgesinin ortalamalarını yansıtır. Şehrin birkaç noktasında horoz heykeli bulunur. Dünyaca bilinen doğa harikası Pamukkale de şehrin simgelerinden biridir. Pamukkale, UNESCO'nun dünya kültür mirası listesindedir. Karahayit da uluslararası termal bir merkezdir. Ayrıca en yüksek dağı Honaz Dağı aynı zamanda Ege Bölgesinin en yüksek dağıdır (2532 m). Şehirde UNESCO'ya giren Hierapolis, Laodikeia, Tripolis, Tabea, Attoudda, Eumeneia, Collossea vb. birçok antik kent bulunmaktadır.

##### 3.1.1.1. Demografik Veriler

2012 yılında Denizli büyükşehir statüsü kazanıp ilin tamamı büyükşehir sınırlarına girmiştir ve merkez ilçe Merkezefendi ve Pamukkale ilçelerine ayrılmıştır. Denizli 2022 yıl sonu İl Nüfusu: 1.056.332, İl in yüzölçümü 12.133 km<sup>2</sup>'dir. İlde km<sup>2</sup>'ye 87 kişi düşmektedir. Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 1002 kişi ile Merkezefendi'dir. 06 Şubat 2023 TÜİK verilerine göre 19 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 617 mahalle bulunmaktadır.

| İlçe                | Nüfus 2021       | Nüfus 2022       | Fark         | Nüfus Artışı % | Mah.Say.   | Alanı km <sup>2</sup> [26] | Yoğunluk    |
|---------------------|------------------|------------------|--------------|----------------|------------|----------------------------|-------------|
| Acıpayam            | 55.141           | 54.888           | -253         | -0,46          | 56         | 1772                       | 31          |
| Babadağ             | 6.404            | 6.340            | -64          | -1,00          | 12         | 124                        | 51          |
| Baklan              | 5.387            | 5.296            | -91          | -1,70          | 14         | 283                        | 19          |
| Bekilli             | 6.464            | 6.424            | -40          | -0,62          | 15         | 304                        | 21          |
| Beyağaç             | 6.263            | 6.197            | -66          | -1,06          | 15         | 333                        | 19          |
| Bozkurt             | 12.192           | 12.331           | 139          | 1,13           | 20         | 462                        | 27          |
| Buldan              | 26.781           | 26.630           | -151         | -0,57          | 45         | 523                        | 51          |
| Çal                 | 18.107           | 17.889           | -218         | -1,21          | 34         | 860                        | 21          |
| Çameli              | 17.749           | 17.549           | -200         | -1,13          | 31         | 758                        | 23          |
| Çardak              | 8.578            | 8.452            | -126         | -1,48          | 15         | 423                        | 20          |
| Çivril              | 60.362           | 59.967           | -395         | -0,66          | 77         | 1570                       | 38          |
| Güney               | 9.506            | 9.448            | -58          | -0,61          | 24         | 362                        | 26          |
| Honaz               | 34.103           | 34.074           | -29          | -0,09          | 23         | 449                        | 76          |
| Kale                | 19.396           | 19.202           | -194         | -1,01          | 32         | 684                        | 28          |
| <b>Merkezefendi</b> | <b>329.451</b>   | <b>336.818</b>   | <b>7.367</b> | <b>2,21</b>    | <b>50</b>  | <b>336</b>                 | <b>1002</b> |
| <b>Pamukkale</b>    | <b>347.621</b>   | <b>347.926</b>   | <b>305</b>   | <b>0,09</b>    | <b>61</b>  | <b>823</b>                 | <b>423</b>  |
| Sarayköy            | 30.696           | 30.834           | 138          | 0,45           | 32         | 379                        | 81          |
| Serinhisar          | 14.349           | 14.355           | 6            | 0,04           | 11         | 256                        | 56          |
| Tavas               | 42.506           | 41.712           | -794         | -1,89          | 50         | 1432                       | 29          |
| <b>Denizli</b>      | <b>1.051.056</b> | <b>1.056.332</b> | <b>5.276</b> | <b>0,50</b>    | <b>617</b> | <b>12.133</b>              | <b>87</b>   |

Tablo 1: İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçları (2022)

### 3.1.1.2. Ekonomik Veriler

Denizli ilinin ekonomisi sanayi ve ticarete dayalıdır. Denizli, bir ihracat ve sanayi kentidir. Hizmet sektörü de oldukça gelişmiştir. Son 15 yılda sanayisi müthiş bir gelişme göstermiştir. ABD'ye bakır tel ihraç etmiştir. Faal nüfusun %45'i tarım, balıkçılık, arıcılık, ormancılık ve hayvancılık ile uğraşır. Bütün gelirin %30'u sanayiden sağlanır. Türkiye'de Anadolu Kaplanları olarak bilinen ihracatçı şehirlerin başında gelir. Her yıl milyarlarca dolarlık ihracatıyla Türkiye'nin lokomotif sanayi şehirlerinden biridir. Denizli Türkiye'de ve dünyada tekstilin başkenti olarak anılıyor olsa da son yıllarda tekstilde yaşanan ekonomik kayıplar nedeniyle ekonomik dengeler mermer ve doğal taş sektörü üzerine kaymıştır. Denizli'den tüm dünya ülkelerine traverten ve türevi olan mermer ve doğal taş ihracatı gerçekleştirilmektedir. Serinhisar ilçesi de Türkiye'nin leblebi ve leblebi ürünleri ihtiyacının %85 civarını karşılamaktadır ve ihraç etmektedir.

### Tarım

Denizli tarıma çok elverişlidir. Başlıca tarım ürünleri; buğday, arpa, Ceviz, mısır, nohut, tütün,kekik,haşhaş, ay çekirdeği, üzüm, İncir ve pancardır. Sebze üretimi ise 250 bin tondur. Üzümünden sonra, kavun, karpuz, elma, armut, vişne, kiraz, şeftali, badem, erik ve nar bol miktarda yetişir.

Antepfıstığı üretimi gün geçtikçe artmaktadır. 120.000 zeytin ağacından ortalama 1000 ton zeytin elde edilir. Mevcut su potansiyeli bütün ekili araziye sulamaya elverişlidir. Ekili arazinin önemli kısmı sulanmaktadır. 95.000 incir ağacı bulunmaktadır.

### **Sanayi**

Sanayi oldukça gelişmiştir. Dokuma, enerji, otomotiv yan sanayi, maden ve metal sanayi ön sıradadır.

### **Turizm**

Pamukkale; kaynak sularının kirecinden oluşmuş travertenleri ile ünlü bir turizm cennetidir. Dünyada eşi benzeri bulunmayan Unesco Dünya Kültürel Miras Listesinde yer alan hem Doğal ve hem de Arkeolojik sit olan Türkiye'nin en tanınmış doğa harikasıdır. Yılda iki milyon yerli ve yabancı turist Pamukkale'yi ziyaret etmektedir. Pamukkale 2700 metre uzunluğunda ve yüksekliği 160 metredir. Parlak beyaz rengiyle Pamukkale'yi 50 km uzaklıktan görmek mümkündür. Ayrıca Pamukkale'de Hierapolis antik kenti, antik havuz, antik tiyatro, arkeoloji müzesi gezilmesi gereken yerlerdendir. Tepesinde antik Roma'dan kalma Hierapolis adlı kutsal antik şehir bulunur. 5–10 km yakınında Laodikeia (Laodikya) antik kenti bulunur. 5 km ilerisinde ise uluslararası bir termal merkez olan Karahayıt vardır. Yılın her mevsiminde ana kaynağından "58" santigrat çıkan Karahayıt'ın kendine has kırmızı renkli şifalı termal suyu ve termal çamuru, Ege Üniversitesi Hidroklimatoloji Enstitüsünün vermiş olduğu rapora göre içerdiği zengin mineralleri ile eşsiz bir sağlık kaynağıdır. Karahayıt'ta bulunan turistik tesislerde (Otel, Apart Otel ve Pansiyonlarda) Kırmızı Su ve Termal Çamur sayesinde pek çok hastalık ve sağlık probleminize şifa bulursunuz. Denizli' de bunların dışında çok sayıda antik kent bulunmaktadır. Keloğlan Mağarası ve Kaklık Mağarası ise diğer turistik yerlerdendir. Pamukkale ve Karahayıt bölgesinde beş ve dört yıldızlı oteller, pansiyonlar termal turizm ve kaplıca hizmeti vermektedir.

### 3.1.2. Pamukkale İlçesi Genel Veriler



Pamukkale, eski adıyla Akköy, Denizli'nin en büyük nüfuslu ilçesidir. 12 Kasım 2012'de TBMM'de kabul edilen 6360 sayılı kanun ile adı değiştirilmiştir. 61 mahalleden oluşmaktadır. 1988'den beri UNESCO Dünya Mirası sayılan Pamukkale (Hierapolis) travertenleri bu ilçededir. Pamukkale Üniversitesi ilçe sınırları içinde yer almaktadır. Türkiye'nin Ege bölgesinde, ılıman bir iklimi olan Menderes Nehri vadisinde bulunur.

### 3.2. Konu Taşınmaza Ait Bilgiler

#### 3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

| TAPU KAYITLARI    |   |                                                      |                      |   |                                                         |
|-------------------|---|------------------------------------------------------|----------------------|---|---------------------------------------------------------|
| İL                | : | DENİZLİ                                              | ADA                  | : | 246                                                     |
| İLÇE              | : | PAMUKKALE                                            | PARSEL               | : | 3                                                       |
| MAHALLE / KÖY ADI | : | KALE                                                 | YÜZÖLÇÜM             | : | 15364                                                   |
| MEVKİİ            | : |                                                      | ANA TAŞINMAZ NİTELİK | : | 1.Kat ,2.Kat,3Katlı Karma İmalathane Binaları Ve Arsası |
| MALİK             | : | YONGA MOBİLYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1) |                      |   |                                                         |

Tablo 2: Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

#### 3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

12.01.2024 tarihinde temin edilen TAKBİS kayıtları çerçevesinde elde edilen bilgilere göre; değerlemeye konu parsel üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır. Tapu kayıtlarında teferruat bilgileri yer almakta olup belge ekler kısmında tarafınıza sunulmuştur.

#### 3.2.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Satış Bilgileri

12.01.2024 tarihinde temin edilen TAKBİS kayıtları çerçevesinde elde edilen bilgilere göre; değerlemeye konu taşınmaz 13.02.2014 tarihinde Satış işlemi ile tescil edilmiş olup son 3 yıl içerisinde satışının olmadığı tespit edilmiştir

### 3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç

#### ✓ İmar Durumu:

Söz konusu taşınmaz, 15.12.2023 tarihinde Pamukkale Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre; "İmalathane" alanında kalmakta olup KAKS: 1.00 Yençok:12.50m, yollardan 5 metre çekme mesafesi ile yapılaşma koşullarına sahiptir. Son 3 yıl içerisinde imar durumunda değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.





Görsel 1: Gayrimenkulün İmar Planı

✓ **Yapı Ruhsatı, Proje ve Yapı Kullanma İzin Bilgileri İle Birlikte Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Ana gayrimenkulle ilgili olarak ada/parsel bazında yerinin doğruluğu kadastro ve parselasyon planından teyit edilmiştir. Pamukkale Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde taşınmaza ait dosyasında yapılara ait mimari projeleri ve ruhsatları bulunamamış olup 575,52 m<sup>2</sup> alanlı ofis ve işyeri için düzenlenmiş 26.09.2016 tarih 24/23 sayılı yapı kullanma izin belgesi, 14999,24m<sup>2</sup> alanlı ofis ve işyeri için düzenlenmiş 27.03.2014 tarih 1032/54 sayılı kaçak yapı ruhsatı ile bu ruhsata istinaden düzenlenmiş 09.01.2015 tarih 07/36 sayılı yapı kullanma izin belgesi arşiv yetkilisi tarafından temin edilmiştir. 27.03.2014 tarih 1032/54 sayılı kaçak yapı ruhsatı açıklama kısmında '4708 Sayılı yasa gereği Yonga Mobilya ve maliye hazinesine ait 21.09.2001 tarih 010 sayılı yapı kullanma izin belgesine ek olarak, 13.03.2014 tarih 713 sayılı encümen kararına istinaden 14999,24 m<sup>2</sup> lik tadilat ve ilave yapı için düzenlenmiştir' ibaresi bulunmakta olup fabrika yönetiminden temin edilen mimari projesinden parsel üzerinde bulunan açık sundurmalar hariç tüm yapıların ruhsata bağlandığı anlaşılmaktadır. Ayrıca idari bina önünde kapatılan 226 m<sup>2</sup> alanlı bölüm ve yeni fabrika binasına bitişik 60 m<sup>2</sup> alanlı bölüm için alınmış yapı kayıt belgesi mevcuttur.

| BELGE TÜRÜ                 | TARİH      | SAYI                | AÇIKLAMA                                                        |
|----------------------------|------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Yapı Kullanma İzin Belgesi | 26.09.2016 | 24/23               | 575,52 m <sup>2</sup> alanlı ofis ve işyeri için düzenlenmiş.   |
| Yapı Ruhsatı               | 27.03.2014 | 1032/54             | 14999,24 m <sup>2</sup> alanlı ofis ve işyeri için düzenlenmiş. |
| Yapı Kullanma İzin Belgesi | 09.01.2015 | 07/36               | 14999,24 m <sup>2</sup> alanlı ofis ve işyeri için düzenlenmiş. |
| Yapı Kayıt Belgesi         | 26.09.2018 | 6V1ECFMD<br>1824019 | 226m <sup>2</sup> alanlı ticari kapalı alan için düzenlenmiş.   |
| Yapı Kayıt Belgesi         | 26.09.2018 | A0FZ9GS7<br>1824139 | 60m <sup>2</sup> alanlı ticari kapalı alan için düzenlenmiş.    |



✓ **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki eski yapılar 2001 tarihinden önce inşa edildiğinden dolayı 29/06/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir. Yeni yapıların ise Yön Yapı Denetim kuruluşu bünyesinde denetimi yapılmış olduğu bilgisi alınmıştır.

✓ **Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi:**

Enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

**3.4. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere(Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler**

Herhangi bir sözleşmeye rastlanmamıştır.

**3.5. Taşınmazın Tanıtılması**

**3.5.1. Ulaşım Özellikleri**

Çalışmaya konu olan gayrimenkul ulaşım açısından avantajlı konumdadır. Denizli ölçeğinde bakıldığında merkezi bir konumda oldukları görülmektedir. Denizli Çevreyolu ve kavşaklara olan yakınlığı ulaşım açısından avantajlı bir konumda olduğunun göstergesidir. Konu gayrimenkul M22a19d3a pafta, 246 ada, 3 parsel olan erişim Atatürk Bulvarı üzerinden yakın olarak sağlanmaktadır.



*Harita 1: Mülkün Denizli ölçeğindeki konumu*

Yapılaşmanın orta yoğunlukta olduğu bölgede sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş, sağlık ocağı/hastane, okul, market, banka vb. sosyal ihtiyaçlar orta mesafelerde karşılanabilmektedir.

Bölge sanayi merkezi olarak gelişmiş olup, genellikle orta gelir grubuna sahip insanlar ikamet etmektedir.



Harita 2: Mülkün konumu

Değerlemeye konu taşınmaz, bölgenin ana arterlerinden olan Denizli Çevreyolu Bağlantı yoluna paralel konumlu olup, yakın çevresinde Akhan sanayi bölgesi ile Akkale mahalle merkezi yer almaktadır.

Konu gayrimenkullerin önemli noktalara olan erişim mesafeleri aşağıdaki tablodadır.

| Önemli Merkezler              | Mesafe (km.) |
|-------------------------------|--------------|
| Cafer Sadık Abalıoğlu Bulvarı | 0,30         |
| Denizli Çevreyolu             | 1,50         |

Tablo 3: Önemli Merkezlere Mesafe



Harita 3: Ana Gayrimenkul ve Yakın Çevresi

### 3.5.2. Fiziksel Özellikler

Ekspertize konu 246 ada 3 parsel, 15.364,00 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü olup, 1.Kat ,2.Kat,3Katlı Karma İmalathane Binaları Ve Arsası vasfındadır. Yerinde yapılan incelemelerde;

**A) İlk İmalathaneler:** Prefabrik betonarme karkas yapıda H:4.60m. yükseklikte tek katlı imalathane bölümlü olarak inşa 2.900 m<sup>2</sup> alanlı imalathane ile aynı tarzda H:6.80m. yükseklikte tek katlı imalathane bölümlü olarak inşa 1.200 m<sup>2</sup> alanlı imalathane zeminleri saha betonu kaplı, duvarlar boyalıdır. Parselin kuzeyinde bulunan 650 m<sup>2</sup> zeminli ve 2 katlı bölümde alt kat imalathane üst kat ise idari bina olarak kullanılmaktadır. Yapılar ruhsata bağlanmış olup 1980 yıllarında imal edildiği düşünülmektedir.

**B) Yeni İmalathane:** Betonarme ve Çelik karkas tarzda H:11.60m. yükseklikte bodrum, zemin ve asma kattan oluşmakta olan yapının bodrum katı 1700m<sup>2</sup>, zemin katı 3400m<sup>2</sup> ve asma katı 1700m<sup>2</sup> alanlıdır. Yapı 2014 yılında ruhsata bağlanmıştır.

**C) Ek İmalathaneler ve Sosyal Alanlar:** Parsel üzerinde eski ve yeni imalathanelere bitişik şekilde konumlanmış, ihtiyaca göre aralıklarla imal edilmiş ve 2014 yılında tamamen ruhsata bağlanmış toplamda 2.750 m<sup>2</sup> alanlı yığma ve çelik tarzda karma yapılarıdır.

**C) Açık Sundurmalar:** Otopark ve dinlenme amaçlı imal edilmiş ve herhangi bir ruhsata bağlanmamış olan yaklaşık 350m<sup>2</sup> alanlı açık sundurma yapısıdır.

| 246 ADA 3 PARSEL                      |                              |                               |
|---------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| YAPILAR                               | YASAL ALAN (m <sup>2</sup> ) | MEVCUT ALAN (m <sup>2</sup> ) |
| A)Eski İmalathane                     | 5.400,00                     | 5.400,00                      |
| B) Yeni İmalathane                    | 6.800,00                     | 6.800,00                      |
| C) Ek İmalathaneler ve Sosyal Alanlar | 2.750,00                     | 2.750,00                      |
| B) Açık Sundurmalar                   | -                            | 350,00                        |
| <b>TOPLAM</b>                         | <b>14.950,00</b>             | <b>15.300,00</b>              |

Tablo 4: Yapı Yasal Alan ve Özellikleri



Görsel 2: Mevcut Yapı Oturumu

**3.5.3. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekir Değişiklikler Olup Olmadığı:**

Taşınmaz üzerinde projesine aykırı olarak sundurmalar inşaa edildiği görülmüş, sundurma alanları için ruhsat alınması gerektiği görüş ve kanaatine varılmıştır.

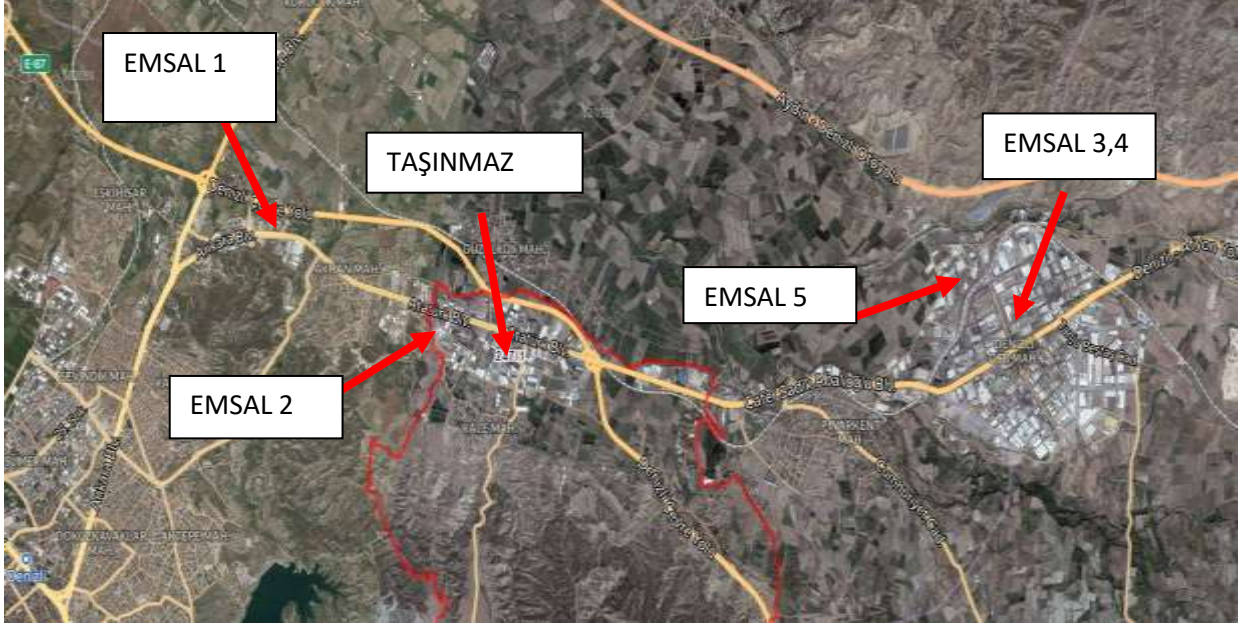
**3.5.4. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçlı Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi:**

Mevcutta fabrika amaçlı kullanılmaktadır.



#### 4. PİYASA ARAŞTIRMASI

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün mevcut kullanımı ve çevre özellikleri dikkate alınarak benzer nitelikte emsaller aşağıda yer alan krokide ve tablolarda belirtilmiş, gerekli indirgemelerle ortalama birim değere ulaşılmıştır.



Görsel 3: Emsal Haritası

##### 4.1. Satılık/Kiralık Arsa Emsal Araştırması

###### **Emsal 1: SAVAŞ ALİ COŞKUN EMLAK 0 (506) 507 20 13**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, çevre yolu cepheli, E:0.60 sanayi imarlı 16.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, halihazırda üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan net imar parseli pazarlıklı olarak 90.000.000.-TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede pazarlık yapılabileceği ifade edilmiştir. Pazarlık payının talep edilen fiyat üzerinden % 20ye kadar olacağı tahmin edilmektedir. Parsel konum şerefiyesi yüksek olup alan ve imar indirgemesi uygulanarak şerefiyesi 0 kabul edilmiştir.

###### **Emsal 2: Çaybaşı Gayrimenkul 0 (536) 265 55 55**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, E:1.20 Konut dışı kentsel çalışma alanı lejantında kalan 23.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, halihazırda üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan net imar parseli 125.000.000.-TL bedelle satılıktır. Pazarlık payının talep edilen fiyat üzerinden % 25 e kadar olacağı tahmin edilmektedir. Parsel imar hakkı şerefiyesi yüksek olup alan ve imar indirgemesi uygulanarak şerefiyesi -%10 kabul edilmiştir.

###### **Emsal 3: Sahibinden Satılık 0 (850) 622 91 65**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Denizli OSB içerisinde kalan E:0.60 sanayi imarlı 8.069 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, halihazırda üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan net imar parseli pazarlıklı olarak 41.000.000.-TL bedelle satılıktır. Pazarlık payının talep edilen fiyat üzerinden % 15 e kadar olacağı tahmin edilmektedir. Parsel konum şerefiyesi yüksek olup alan ve imar indirgemesi uygulanarak şerefiyesi -% 5 kabul edilmiştir.

## Emsal 4: UZUNOĞLU GAYRİMENKUL 0 (506) 238 40 04

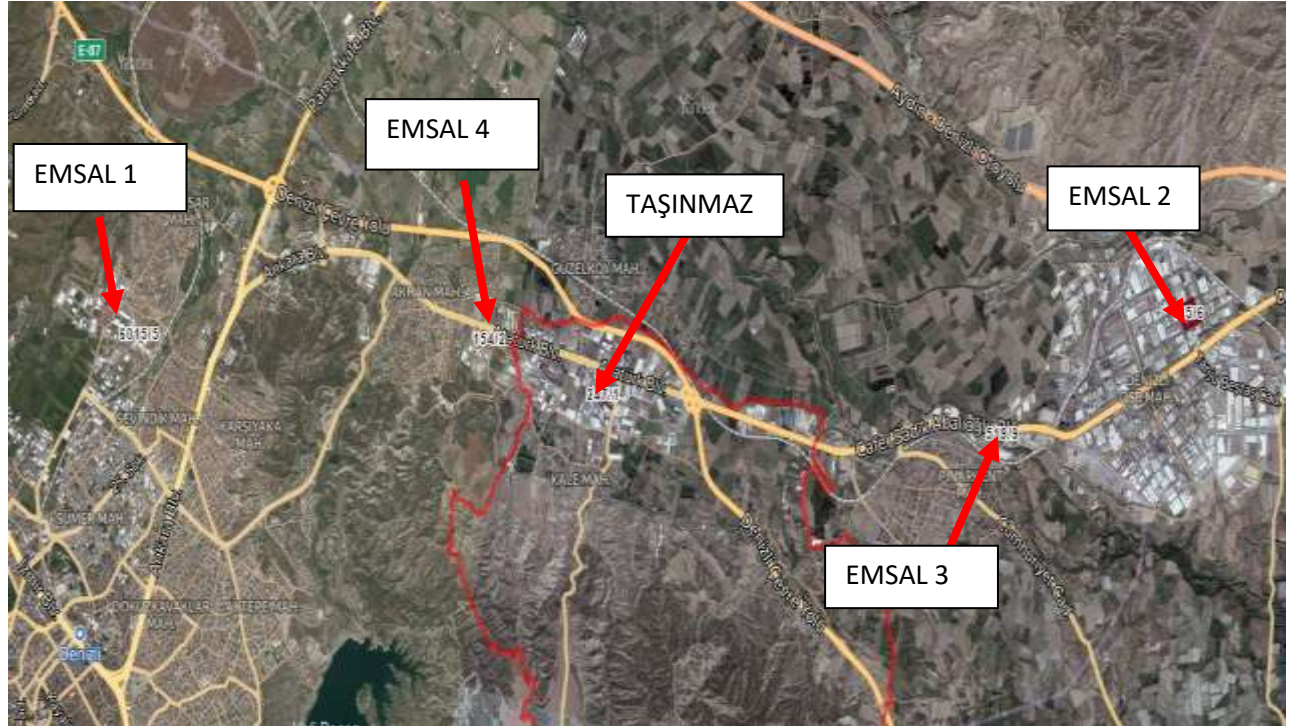
Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Denizli OSB içerisinde kalan E:0.60 sanayi imarlı 13.500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, halihazırda üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan net imar parseli pazarlıklı olarak 47.000.000.-TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede az pazarlık olabileceği ifade edilmiştir. Parsel konum şerefiyesi yüksek olup imar ve alan indirgemesi uygulanarak şerefiyesi -% 37 kabul edilmiştir.

## Emsal 5: Çaybaşı Gayrimenkul 0 (536) 265 55 55

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Denizli OSB ye yakın, E:0.60 sanayi imarlı 14.854 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, halihazırda üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan net imar parseli pazarlıklı olarak 60.000.000.-TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede pazarlık yapılabileceği ifade edilmiştir. Pazarlık payının talep edilen fiyat üzerinden % 15 e kadar olacağı tahmin edilmektedir. Parsel konum şerefiyesi yüksek olup imar ve alan indirgemesi uygulanarak şerefiyesi -%35 kabul edilmiştir.

| EMSAL NO | NİTELİK | TOPLAM ALAN          | TALEP EDİLEN FİYAT | İSKONTO | TAHMİNİ SATIŞ FİYATI | BİRİM FİYAT | ŞEREFEYE | DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT |
|----------|---------|----------------------|--------------------|---------|----------------------|-------------|----------|-------------------------|
| 1        | ARSA    | 16000 m <sup>2</sup> | 90.000.000,00 TL   | 20%     | 72.000.000,00 TL     | 4.500,00 TL |          | 4.500 TL                |
| 2        | ARSA    | 23000 m <sup>2</sup> | 125.000.000,00 TL  | 25%     | 93.750.000,00 TL     | 4.076,09 TL | -10%     | 4.484 TL                |
| 3        | ARSA    | 8069 m <sup>2</sup>  | 41.000.000,00 TL   | 15%     | 34.850.000,00 TL     | 4.319,00 TL | -5%      | 4.535 TL                |
| 4        | ARSA    | 13500 m <sup>2</sup> | 47.000.000,00 TL   | 5%      | 44.650.000,00 TL     | 3.307,41 TL | -37%     | 4.531 TL                |
| 5        | ARSA    | 14854 m <sup>2</sup> | 60.000.000,00 TL   | 15%     | 51.000.000,00 TL     | 3.433,42 TL | -35%     | 4.635 TL                |
| ORTALAMA |         |                      |                    |         |                      |             |          | 4.537 TL                |

Tablo 5: Emsal Denkleştirme Tablosu



Görsel 5: Emsal Haritası

#### 4.2. Satılık Fabrika Emsal Araştırması

##### **Emsal 1: TANRIVERDİ EMLAK&GAYRİMENKUL DANIŞMANLIĞI 0 (258) 263 12 82**

Değerleme konusu taşınmaz göre daha iyi konumda, Bozburun sanayi bölgesi içinde yer alan 7500 m<sup>2</sup> arsası üzerinde 1500 m<sup>2</sup> kapalı alanlı 15 yıllık fabrika 85.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır. Konum ve arsa özellikleri dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılmış olup şerefiyesi +%75 kabul edilmiştir.

##### **Emsal 2: Denizli 20 ARSA YATIRIM OFİSİ 0 (533) 653 38 68**

Değerleme konusu taşınmaz göre daha iyi konumda, OSB içinde yer alan 40790 m<sup>2</sup> arsası üzerinde 12000 m<sup>2</sup> kapalı alanlı 22 yıllık fabrika 190.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır. Konum olarak iyi, alan büyüklüğü sebebiyle düşük şerefiyeli olup şerefiyesi -%10 kabul edilmiştir.

##### **Emsal 3: REMAX FORCE GAYRİMENKUL 0 (546) 772 69 55**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, OSB ye yakın cadde cephesi bulunan, 2875 m<sup>2</sup> arsası üzerinde 1000 m<sup>2</sup> kapalı alanlı 40 yıllık fabrika 23.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır. Konum ve arsa özellikleri dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılmış olup şerefiyesi +%25 kabul edilmiştir.

##### **Emsal 4: COLDWELL BANKER PLATINUM GAYRİMENKUL 0 (532) 666 03 49**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Akhan bölgesinde 2454 m<sup>2</sup> arsası üzerinde 1200 m<sup>2</sup> kapalı alanlı 5 yıllık fabrika 30.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır. Konum ve arsa özellikleri dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılmış olup şerefiyesi +%35 kabul edilmiştir.

| EMSAL NO                         | 1                       | 2                       | 3                       | 4                       | ORTALAMA                 |
|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|
| DURUM                            | SATILIK                 | SATILIK                 | SATILIK                 | SATILIK                 |                          |
| NİTELİK                          | FABRİKA                 | FABRİKA                 | FABRİKA                 | FABRİKA                 |                          |
| TALEP EDİLEN FİYAT               | 85.000.000,00 TL        | 190.000.000,00 TL       | 23.000.000,00 TL        | 30.000.000,00 TL        |                          |
| TALEP EDİLEN FİYAT TL            | 85.000.000,00 TL        | 190.000.000,00 TL       | 23.000.000,00 TL        | 30.000.000,00 TL        |                          |
| PAZARLIK PAYI                    | 25%                     | 10%                     | 10%                     | 10%                     |                          |
| GERÇEKÇİ FİYAT                   | 63.750.000 TL           | 171.000.000 TL          | 20.700.000 TL           | 27.000.000 TL           |                          |
| ARSA ALANI                       | 7500 m <sup>2</sup>     | 40790 m <sup>2</sup>    | 2875 m <sup>2</sup>     | 2454 m <sup>2</sup>     |                          |
| BİNA ALANI                       | 1500 m <sup>2</sup>     | 12000 m <sup>2</sup>    | 1000 m <sup>2</sup>     | 1200 m <sup>2</sup>     |                          |
| BİNA BİRİM FİYATI                | 10.000 TL               | 7.000 TL                | 10.000 TL               | 10.000 TL               |                          |
| BİNA DEĞERİ                      | 15.000.000 TL           | 84.000.000 TL           | 10.000.000 TL           | 12.000.000 TL           | ORTALAMA                 |
| ŞEREFIYE ( Mütahhit Karı ) ORANI | 2%                      | 2%                      | 2%                      | 2%                      |                          |
| ŞEREFIYE ( Mütahhit Karı )       | 1.275.000 TL            | 3.420.000 TL            | 414.000 TL              | 540.000 TL              |                          |
| ARSAYA DÜŞEN                     | 47.475.000 TL           | 83.580.000 TL           | 10.286.000 TL           | 14.460.000 TL           |                          |
| ŞEREFIYESİZ ARSA BİRİM FİYATI    | 6.330TL/m <sup>2</sup>  | 2.049TL/m <sup>2</sup>  | 3.578TL/m <sup>2</sup>  | 5.892TL/m <sup>2</sup>  |                          |
| KONUM/ŞEREFIYE İNDİRGEMESİ       | 0,70                    | 2,20                    | 1,25                    | 0,75                    |                          |
| ARSA BİRİM FİYATI                | 4.431TL/m <sup>2</sup>  | 4.508TL/m <sup>2</sup>  | 4.472TL/m <sup>2</sup>  | 4.419TL/m <sup>2</sup>  |                          |
| KAPALI ALAN BİRİM FİYATI         | 29.750TL/m <sup>2</sup> | 31.350TL/m <sup>2</sup> | 25.875TL/m <sup>2</sup> | 16.875TL/m <sup>2</sup> |                          |
|                                  |                         |                         |                         |                         | 4.458 TL/m <sup>2</sup>  |
|                                  |                         |                         |                         |                         | 25.963 TL/m <sup>2</sup> |



## 5. VERİ ANALİZİ ve SONUÇLAR

### 5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler

#### Olumlu Özellikler;

- Ulaşım Kolaylığı
- Bölgedeki ticari faaliyetin yoğun olması
- Yapılaşma hakkının yüksek olması

#### Olumsuz Özellikler

- Parsel üzerinde yapılaşma olması
- Caddeye göre kısmen arkada kalması

### 5.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trentler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkule Etkileri;

Bölge genelinde yapılan araştırmalar ve istihbaratta mevcut ekonomik koşullar dikkate alındığında satışların yavaş olduğu bilgisi alınmıştır.

### 5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

#### 5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

Yapılan değerleme çalışmalarında üç farklı değer yaklaşım yöntemleri bulunmaktadır. bu yöntemler "Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" dır.

##### 5.3.1.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Emsal karşılaştırma yaklaşımı değerlendirilecek gayrimenkule benzer yakın zamanda satılmış olan gayrimenkullerin satış fiyatları uygun karşılaştırma kriterleri kullanılarak gerekli düzeltme işlemleri yapılarak gayrimenkulün değerinin tespit edildiği yaklaşımdır.

##### 5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir indirgeme yaklaşımında değerlemesi yapılan ve gelir getiren mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir.

##### 5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, piyasada alım satımı pek olmayan özel amaçlı genel olarak fabrika, otel, tatil köyleri, fabrika, işhanı vb. gibi kira geliri bilinmeyen gayrimenkuller için kullanılır. Muhtemel bir alıcının, belli bir gayrimenkul için yerine koyma maliyetinden fazla bir bedel ödemeyeceği varsayımından yola çıkılır.

Yıpranma, plan eksiklikleri ve komşuluk çevresi etkilerinden kaynaklanan değer kaybı yeniden inşa maliyetlerinden düşülür. Amorti edilmiş yapıların maliyet tahminine arazi değeri tahmini ilave edilerek maliyet yaklaşımıyla belirlenen değere ulaşılır.

### 5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerleme çalışmasında Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı ve Kira Gelir-Kapitalizasyon Yaklaşımı kullanılmıştır.

### 5.3.2.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırmasında söz konusu gayrimenkulün konumu ve kullanım özellikleri göz önünde bulundurularak, Emsallerin benzer özelliklerinden dolayı ortalaması alınmıştır. Gayrimenkulün değerlemesinde bölgede benzer tipteki gayrimenkullerin karşılaştırılıp, birim fiyata ulaşarak karşılaştırma yapmak amacıyla emsal karşılaştırma yaklaşımı yapılmıştır.

Buna göre arsa değeri;

$$15364 \text{ m}^2 \times 4.537 \text{ TL/m}^2 = \mathbf{69.706.468 \text{ TL}}$$
 olarak hesaplanmıştır.

Buna göre fabrika değeri;

$$14950 \text{ m}^2 \times 25.963 \text{ TL/m}^2 = \mathbf{\sim 388.145.000 \text{ TL}}$$
 olarak hesaplanmıştır.

### 5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Değerlemeye konu taşınmazın ticari faaliyetlerin yoğun olduğu bir bölgede olması, fabrika kullanımının yoğun olduğu bir bölgede olması gibi özellikler göz önünde bulundurularak benzer fonksiyon özelliklerine sahip olan emsaller dikkate alınmıştır. Ancak konu taşınmazın kullanım alanının küçük olmasından dolayı şerefiye uygulanmıştır.

### 5.3.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Bölgede arsaların birim fiyatının tespit edilerek, yapı birim maliyetleri dikkate alınarak benzer bir yapının maliyetinin hesaplanması için bu yöntem kullanılmıştır. Parsel üzerinde yer alan yapılar ruhsatsız inşa edilmiş olup yapı maliyet bedelleri belirlenirken; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yayınladığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2022 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'den faydalanılmıştır.

2.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanmış aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvele göre aşınma payı %10 olarak kabul edilmiştir.

**AŞINMA PAYLARINA İLİŞKİN ORANLARI GÖSTEREN CETVEL**  
(2.12.1982 GÜN VE 17886 SAYILI RESMÎ GAZETE'DE YAYIMLANMIŞTIR.)

| İNŞAATIN NİVİ                                                           | İNŞAATIN YAŞI    |                  |                   |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                          |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------------|
|                                                                         | 0-3 YAŞ<br>ARASI | 4-5 YAŞ<br>ARASI | 6-10 YAŞ<br>ARASI | 11-15 YAŞ<br>ARASI | 16-20 YAŞ<br>ARASI | 21-30 YAŞ<br>ARASI | 31-40 YAŞ<br>ARASI | 41-50 YAŞ<br>ARASI | 51-75 YAŞ<br>ARASI | 76 VE DAHA<br>YUKARI YAŞ |
| Çelik Karkas-Betonarme Karkas B.                                        | 4                | 6                | 10                | 15                 | 20                 | 25                 | 32                 | 40                 | 50                 | 60                       |
| Yığma Kagir, Yığma Yarı Kagir B.                                        | 6                | 8                | 12                | 18                 | 25                 | 32                 | 40                 | 50                 | 60                 | 70                       |
| Ahşap, taş duvarlı (çamur harçlı)<br>geçeköndü tarz ve vasfında binalar | 8                | 12               | 18                | 25                 | 32                 | 40                 | 50                 | 60                 | 70                 | 80                       |
| Kerpiç ve diğer basit binalar                                           | 10               | 17               | 25                | 35                 | 45                 | 55                 | 65                 | 75                 | 85                 | 95                       |

Çevre düzenlenmesi ve şerefiye gibi etmenler maliyete ek olarak değerlendirilmiştir.

| AÇIKLAMA          | Yapı Sınıfı | Birim Fiyat               | Reel Piyasa Artış Oranı | Güncel Birim Fiyat        |
|-------------------|-------------|---------------------------|-------------------------|---------------------------|
| İlk İmalathaneler | 2/C         | 5350,00 TL/m <sup>2</sup> | 25%                     | 6687,50 TL/m <sup>2</sup> |
| Yeni İmalathane   | 3/A         | 7500,00 TL/m <sup>2</sup> | 25%                     | 9375,00 TL/m <sup>2</sup> |
| Ek İmalathaneler  | 2/C         | 5350,00 TL/m <sup>2</sup> | 25%                     | 6687,50 TL/m <sup>2</sup> |
| Açık Sundurmalar  | 2/B         | 3800,00 TL/m <sup>2</sup> | 25%                     | 4750,00 TL/m <sup>2</sup> |

| AÇIKLAMA                     | ALAN                           | BİRİM FİYAT            | HİSSE | TOPLAM DEĞER         |
|------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------|----------------------|
| 246 Ada 3 Nolu Parsel Değeri | 15.364,00 m <sup>2</sup>       | 4.537TL/m <sup>2</sup> | 1 / 1 | 69.706.468 TL        |
| <b>TOPLAM ARSA DEĞERİ</b>    | <b>15.364,00 m<sup>2</sup></b> |                        |       | <b>69.706.468 TL</b> |

| AÇIKLAMA (Mevcut Alana Göre)    | ALAN                           | BİRİM FİYAT            | AŞINMA PAYI | TOPLAM DEĞER          |
|---------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------|-----------------------|
| İlk İmalathane Maliyeti         | 5.400,00 m <sup>2</sup>        | 6.688TL/m <sup>2</sup> | 32,0%       | 24.556.500 TL         |
| Yeni İmalathane Maliyeti        | 6.800,00 m <sup>2</sup>        | 9.375TL/m <sup>2</sup> | 10,0%       | 57.375.000 TL         |
| Ek İmalathane Maliyeti          | 2.750,00 m <sup>2</sup>        | 6.688TL/m <sup>2</sup> | 25,0%       | 13.792.969 TL         |
| Açık Sundurma Maliyeti*         | 350,00 m <sup>2</sup>          | 4.750TL/m <sup>2</sup> | 10,0%       | 1.496.250 TL          |
| Çevre düzenlemesi, şerefiye vb. |                                |                        |             | 13.072.813 TL         |
| <b>TOPLAM BİNA MALİYETİ</b>     | <b>14.950,00 m<sup>2</sup></b> |                        |             | <b>110.293.532 TL</b> |

\*Açık Sundurma toplam alana dahil edilmemiştir.

|                                  |                       |
|----------------------------------|-----------------------|
| <b>TOPLAM MEVCUT ALAN DEĞERİ</b> | <b>180.000.000 TL</b> |
|----------------------------------|-----------------------|

#### 5.3.2.4. Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında bulunamayan bulgular ve gelecek için varsayımlarda bulunulmuştur. Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDS) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bu çalışmada kabul edilen varsayımlar piyasa bilgilerimize ve tecrübelerimize dayanılarak oluşturulmuştur.

| GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI |                      |                           |            |                           |                       |
|---------------------------|----------------------|---------------------------|------------|---------------------------|-----------------------|
| ALAN                      | KİRA BİRİM FİYAT     | TAKDİR EDİLEN KİRA BEDELİ | Kap Oranı  | MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ |                       |
| 245/2                     | 14950 m <sup>2</sup> | 50,17 TL                  | 750.000 TL | 0,050                     | <b>180.000.000 TL</b> |

#### 5.3.2.5. Gayrimenkul İçin Takdir Edilen Kira Değeri

Gayrimenkulün mevcut durum kirasının 750.000 TL olacağı kanaatine varılmıştır.

#### 5.3.2.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Bu değerlendirme çalışmasında bulunamayan bulgular ve gelecek için varsayımlarda bulunulmuştur. Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDS) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bu çalışmada kabul edilen varsayımlar piyasa bilgilerimize ve tecrübelerimize dayanılarak oluşturulmuştur.

#### 5.3.2.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Taşınmaz fabrika niteliğinde olup, bu madde kapsamında değildir.

Değerleme konusu parsel üzerinde mal sahibi/müteahhit tarafından geliştirilmiş herhangi bir projeye rastlanmamıştır.

#### 5.3.2.8. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının “**FABRİKA**” olduğu düşünülmektedir.

#### 5.3.2.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme müstakil parsel için gerçekleştirilmiştir.

#### 5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

##### 5.4.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme çalışması sonucu türetilen değer sonuçlarından hareketle Nihai Değer sonucuna ulaşılabilmesi için raporda yer alan farklı yöntemler kullanılmıştır.

Değerleme çalışmamız sonucunda, değerlemenin amacı, değer türü, elde edilen veriler ve uygulanan metotlar sonucunda üç farklı değer elde edilmiştir. Bu değerlerden maliyet yaklaşımı yapıların müstakil tarzda olması sebebiyle nihai değer olarak sonuç bölümünde belirtilmiştir.

##### 5.4.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri,

Yapılan araştırmalarda temin edilen bilgilerin tamamı rapora aktarılmış olup, raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Yerinde yapılan incelemelerde yasal durum ile mevcut durumun büyük oranda örtüştüğü görülmüştür. Değerlemesi yapılan taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli izinlerinin alındığı, yapı ruhsatının, yapı kullanma izin belgesinin ve ilave yapılan kapalı sundurma alanı için yapı kayıt belgesi olduğu, projesinin hazır ve onaylanmış olduğu tespit edilmiştir. Parsel üzerinde yer alan açık sundurma alanlarının ruhsatsız olarak inşa edildiği tespit edilmiştir.

##### 5.4.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

**5.4.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerindeki İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Herhangi Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:**

Herhangi bir sınırlamaya rastlanılmamıştır.

**5.4.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi**

Herhangi bir proje geliştirme bilgilerine rastlanılmamıştır.

**5.4.7. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Değerleme raporu, 246 ada 3 parsel ve üzerinde yer alan mevcut bina için hazırlanmış olup parsel üzerinde farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

**5.4.8. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devremülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğrudan Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:**

Değerleme bu madde kapsamında değildir.

**5.4.9. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Alınma Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasından Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Yapılan değerleme amacı GYO kapsamında olmadığından bu madde kapsamında değerlendirilmemiştir.



## 6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Söz konusu değerleme çalışması Denizli ili, Pamukkale İlçesi, Kale Mahallesi'nde, konumlu gayrimenkulün 31.12.2023 tarihi itibarıyla pazar değerinin belirleme amacıyla değerleme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

### DEĞER TABLOSU

| DEĞERLEMeye KOnU                       | EMSAL KARŞILAŞTIRMA | GELİR                  |                       |                  |
|----------------------------------------|---------------------|------------------------|-----------------------|------------------|
| GAYRİMENKUL                            | YAKLAŞIMI(TL)       | İNDİRGEMEYAKLAŞIMI(TL) | MALİYET YAKLAŞIMI(TL) | NİHAİ DEĞER (TL) |
| 246 ADA 3 PARSEL ADİL PİYASA<br>DEĞERİ | ₺388.145.000,00     | ₺180.000.000,00        | ₺180.000.000,00       | ₺180.000.000,00  |

Tablo 6: Değer Uzlaştırma Tablosu

**UZMAN GÖRÜŞÜ:** Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma, maliyet ve kira-gelir kapitalizasyon yaklaşımı kullanılmıştır. Konumuz taşınmazın değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, imar durumu, yaşı, fiziki özellikleri, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınarak değer takdir edilmiştir. Mevcutta en uygun değerleme yönteminin parsel üzerinde yer alan yapının farklı niteliklerde olması ve müstakil tarzda inşa edilmiş olması dikkate alınarak maliyet yaklaşımı seçilmiştir.

7,515

Rapor Tarihindeki Pazar Değerinin;

|           |                                                     |
|-----------|-----------------------------------------------------|
| KDV hariç | 180.000.000 TL (Yüz Seksen Milyon Türk Lirası)      |
| KDV dahil | 216.000.000 TL (İki Yüz On Altı Milyon Türk Lirası) |

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

07 Temmuz 2023 tarih ve 322241 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile ticari nitelikli olması sebebiyle KDV oranı %20 olarak dikkate alınmıştır.

Seda IŞIK  
Lisanslı Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No:408675

Gürkan KURTOĞLU  
Lisanslı Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 407523

Baki BUDAKOĞLU  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400159

7. EKLER ve FOTOĞRAFLAR





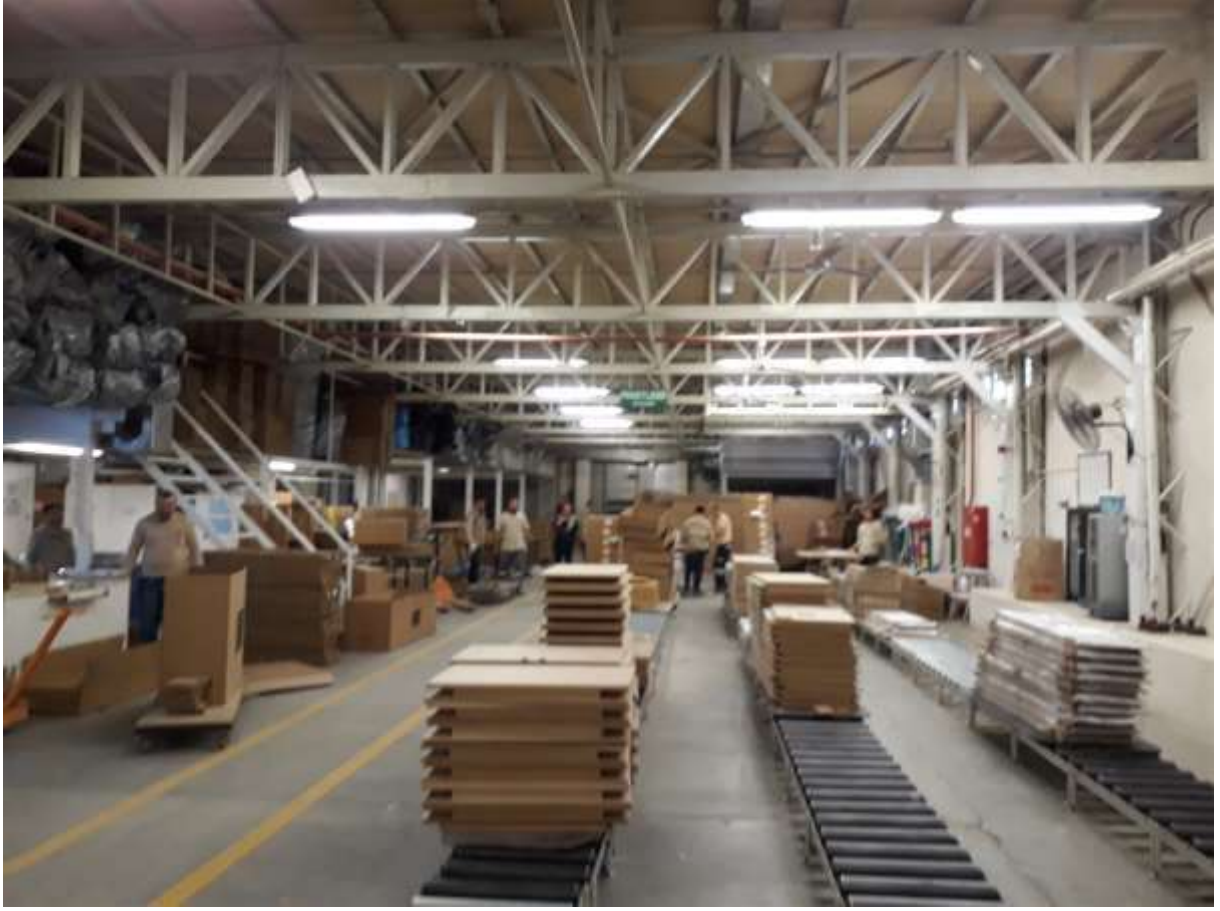


















































# DENGE

## DEĞERLEME

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-17:11



|              |                     |             |
|--------------|---------------------|-------------|
| Makbuz No:   | Dekont No:          | Başvuru No: |
| 251824021433 | 20240112-851-F07185 | 2143        |

### TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                   |                                |                                                         |
|---------------------|-------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz:      | Ada/Parsel:                    | 246/3                                                   |
| Taşınmaz Kimlik No: | 77799571          | AT Yüzölçümü(m2):              | 15364.00                                                |
| İl/ilçe:            | DENİZLİ/PAMUKKALE | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |                                                         |
| Kurum Adı:          | Pamukkale         | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                                                         |
| Mahalle/Köy Adı:    | KALE Mah.         | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |                                                         |
| Mevkii:             | -                 | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |                                                         |
| Cilt/Sayfa No:      | 26/2539           | Arsa Pay/Payda:                |                                                         |
| Kayıt Durum:        | Aktif             | Ana Taşınmaz Nitelik:          | 1.KAT ,2.KAT,3KATLI KARMA İMALATHANE BİNALARI VE ARSASI |

### TEFERRUAT BİLGİLERİ

| Sistem No | Tip | Tanım | Adet | Değer | Tesis Kurum Tarihi |
|-----------|-----|-------|------|-------|--------------------|
|-----------|-----|-------|------|-------|--------------------|

1 / 4

|        |                              |                             |   |                         | Yevmiye |
|--------|------------------------------|-----------------------------|---|-------------------------|---------|
| 183722 | ŞERİT TESTERE                | ŞERİT TESTERE               | 2 | 59000 Eski Türk Lirası  |         |
| 183723 | DİK PREZE MAKİNASI           | DİK PREZE MAKİNASI          | 2 | 48500 Eski Türk Lirası  |         |
| 183724 | KALINLIK MAKİNASI            | KALINLIK MAKİNASI           | 1 | 25000 Eski Türk Lirası  |         |
| 183725 | PLANYA 1 ADET                | PLANYA 1 ADET               | 1 | 29000 Eski Türk Lirası  |         |
| 183726 | ZİVANA AÇMA MAKİNASI         | ZİVANA AÇMA MAKİNASI        | 1 | 101700 Eski Türk Lirası |         |
| 183727 | KAPLAMA YAPIŞTIRMA PRESİ     | KAPLAMA YAPIŞTIRMA PRESİ    | 1 | 142000 Eski Türk Lirası |         |
| 183728 | KAVALYE RELİK MAKİNASI       | KAVALYE RELİK MAKİNASI      | 1 | 26800 Eski Türk Lirası  |         |
| 183729 | KOPYE FRESİ                  | KOPYE FRESİ                 | 1 | 192460 Eski Türk Lirası |         |
| 183730 | KAPLAMA DİKME MAKİNASI       | KAPLAMA DİKME MAKİNASI      | 1 | 42576 Eski Türk Lirası  |         |
| 183731 | KASA PRESİ KOMPLE            | KASA PRESİ KOMPLE           | 2 | 90690 Eski Türk Lirası  |         |
| 183732 | BOYA TABANCASI               | BOYA TABANCASI              | 2 | 87314 Eski Türk Lirası  |         |
| 183733 | KAPLAMA YAPIŞTIRMA MAKİNASI  | KAPLAMA YAPIŞTIRMA MAKİNASI | 1 | 64383 Eski Türk Lirası  |         |
| 183734 | KAPLAMA YERLEŞTİRME MAKİNASI | KAPLAMA YERLEŞTİRME         | 1 | 109383 Eski Türk        |         |

2 / 4

|        |                                 | MAKİNASI                     |   | Lirası                  |  |
|--------|---------------------------------|------------------------------|---|-------------------------|--|
| 183735 | BOYALI YÜZEY İŞLEME MAKİNASI    | BOYALI YÜZEY İŞLEME MAKİNASI | 1 | 112152 Eski Türk Lirası |  |
| 183736 | POLYESTER PARLATMA MAKİNASI     | POLYESTER PARLATMA MAKİNASI  | 1 | 40845 Eski Türk Lirası  |  |
| 183737 | OTOMOTİK KENAR TUTKALLAMA       | OTOMOTİK KENAR TUTKALLAMA    | 1 | 276919 Eski Türk Lirası |  |
| 183738 | KAVALE DELİĞİ AÇMA MAKİNASI     | KAVALE DELİĞİ AÇMA MAKİNASI  | 1 | 148844 Eski Türk Lirası |  |
| 183739 | HASSAS ZİMİRA                   | HASSAS ZİMİRA                | 1 | 300803 Eski Türk Lirası |  |
| 183740 | POLYESTER DÖKME MAKİNASI        | POLYESTER DÖKME MAKİNASI     | 1 | 103152 Eski Türk Lirası |  |
| 183741 | ÇOKYÖNLÜ İŞ MAKİNASI            | ÇOKYÖNLÜ İŞ MAKİNASI         | 1 | 291804 Eski Türk Lirası |  |
| 183742 | ÜNİVERSAL ZİMİRA MAKİNA         | ÜNİVERSAL ZİMİRA MAKİNA      | 1 | 184462 Eski Türk Lirası |  |
| 183743 | YARI OTOMATİK SUNTA BİÇME       | YARI OTOMATİK SUNTA BİÇME    | 1 | 112152 Eski Türk Lirası |  |
| 183744 | KAVALE MAKİNASI                 | KAVALE MAKİNASI              | 1 | 48000 Eski Türk Lirası  |  |
| 183745 | OTOMATİK KAPLAMA KESME MAKİNASI | OTOMATİK KAPLAMA KESME       | 1 | 175844 Eski Türk Lirası |  |

3 / 4

|  |  | MAKİNASI |  | Lirası |  |
|--|--|----------|--|--------|--|
|--|--|----------|--|--------|--|

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                         | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|---------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 260699155         | (SN:5456017) YONGA MOBİLYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 15364.00  | 15364.00         | Satış<br>13-02-2014<br>3318 | -                           |

8. RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER







Tarih : 03.01.2018

No : 407523

## 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

**Gürkan KURTOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:24.05.2019

Belge No: 2019-01.1274

**Sayın Gürkan KURTOĞLU**

(T.C. Kimlik No: 37966781018- Lisans No: 407523 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Şinasi BAYRAKTAR**  
Başkan



Tarih : 07.02.2018

No : 408675

## 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

**Seda IŞIK**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.10.2022

Belge No: 2022-01.10282

**Sayın Seda IŞIK**

(T.C. Kimlik No: 12410417392 - Lisans No: 408675)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

İbrahim Cihan KURTULAN  
Başkan Vekili

Yaşar BAHÇECİ  
Başkan