

YONGA MOBİLYA SAN. VE TİC. A.Ş.

Arsa Değerleme Raporu

06.02.2024

Kale Mahallesi, 247 Ada 1 Parsel 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

06.02.2024

YONGA MOBİLYA SAN. VE TİC. A.Ş.

Konu: Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Kale Mahallesi'nde konumlu Arsa nitelikli taşınmazın gayrimenkul değerleme çalışması

Sayın Yetkili,

Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Kale Mahallesi'nde konumlu 247 Ada 1 Parselde yer alan Arsa 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 / 208
Rapor Türü	31.12.2023 Tarihli Pazar Değer tespiti
İncelemenin Yapıldığı Tarih	15.12.2023
Değerlemesi Yapılan Mülk	Arsa
Gayrimenkulün Adresi	Kale Mahallesi, 247 Ada 1 Parsel Pamukkale/ DENİZLİ
Hukuki Tanımı	Arsa
Mal Sahibi	Yonga Mobilya San. ve Tic. A.Ş.
Mevcut Kullanımı	Arsa
Mevcut Kullanıcı	Mevcut durumda kullanılmamaktadır.
İmar Durumu	İmalathane
Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa Alanı	2.565,00 m ²
Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı Alanı	0 m ²
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Gelir Yaklaşımı
31.12.2023 Tarihli Pazar Değeri	8.825.000 TL +KDV
Raporu Hazırlayan	Seda IŞIK Değerleme Uzmanı Gürkan KURTOĞLU Değerleme Uzmanı 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 aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilen 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 değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içinde ve dışındaki mevcudiyeti hakkında değerlendirme 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
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	15
3.5. Taşınmazın Tanıtılması	16
3.5.1. Ulaşım Özellikleri	16
3.5.2. Fiziksel Özellikler	17
3.5.3. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekir Değişiklikler Olup Olmadığı:	17
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:	17
4. PIYASA ARAŞTIRMASI	18
4.1. Satılık/Kiralık Arsa Emsal Araştırması	18
4.2. Satılık Fabrika Emsal Araştırması	20
5. VERİ ANALİZİ ve SONUÇLAR	21
5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler	21
5.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trentler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkule Etkileri;	21
5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	21
5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	21
5.3.1.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı	21
5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı	21
5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı	21
5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi.....	21
5.3.2.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımına Göre Değer Analizi	22
5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri	22
5.3.2.3. Maliyet Yaklaşımı	22
5.3.2.4. Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi	22
5.3.2.5. Gayrimenkul İçin Takdir Edilen Kira Değeri	22
5.3.2.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	22
5.3.2.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	22
5.3.2.8. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	22

5.3.2.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	23
5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	23
5.4.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması.....	23
5.4.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri,	23
5.4.3. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	23
5.4.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	23
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 İlgili:	23
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	23
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 Çıklama	23
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:	23
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	23
6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması).....	24
7. EKLER ve FOTOĞRAFLAR	26
8. RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER	29

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, 208 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

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

DENGE DEĞERLEME 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 247 ada 1 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 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 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, ilin yüzölçümü 12.133 km²'dir. İlde km²'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 ² [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
Merkezefendi	329.451	336.818	7.367	2,21	50	336	1002
Pamukkale	347.621	347.926	305	0,09	61	823	423
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
Denizli	1.051.056	1.056.332	5.276	0,50	617	12.133	87

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. Üzümden 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. Hem yerli hem de yabancı turistlerin tercih yerlerindendir.

3.2. Konu Taşınmaza Ait Bilgiler

3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

TAPU KAYITLARI					
İL	:	DENİZLİ	ADA	:	247
İLÇE	:	PAMUKKALE	PARSEL	:	1
MAHALLE / KÖY ADI	:	KALE	YÜZÖLÇÜM	:	2565
MEVKİİ	:	Kalealtında	ANA TAŞINMAZ NİTELİK	:	ARSA
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.

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 01.12.2022 tarihinde satış işlemi ile tescil 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: 0.60 Yençok:12.50m, yollardan 5 metre, komşu parselden yönetmeliğin 23. Maddesine göre 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 edilmiş olup parsel için düzenlenen herhangi bir proje, ruhsat vb. olmadığı öğrenilmiştir.

- ✓ **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu taşınmaz boş arsa vasıflı olup Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

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

Enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

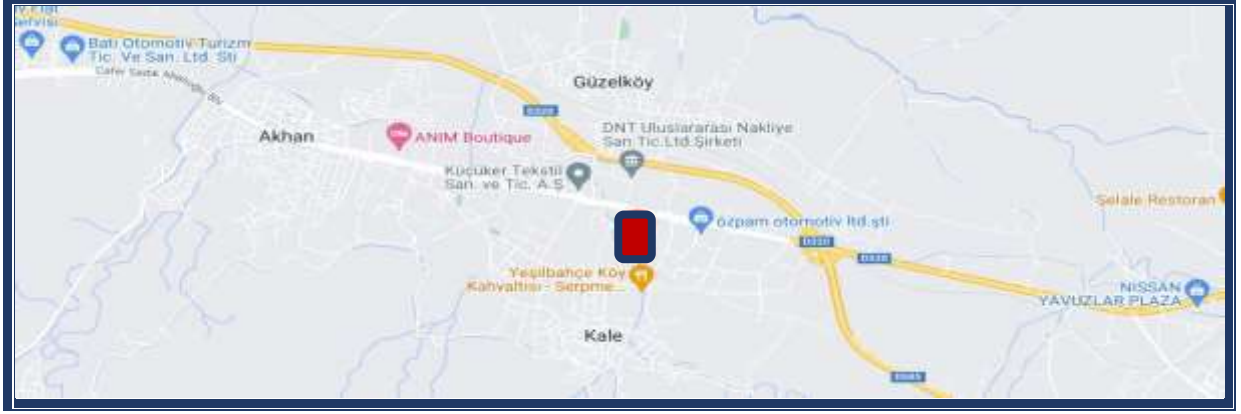
3.4. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere(Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

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, 247 ada, 1 parsel olan erişim Cafer Sadık Abaloğlu Bulvarı üzerinden yakın olarak sağlanmakta olup parsel ulaşım için imar yolları henüz açılmamıştır.



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 Abaloğlu Bulvarı	0,30
Denizli Çevreyolu	1,50

Tablo 3: Önemli Merkezlere Mesafe



Harita 3: Ana Gayrimenkul ve Yakın Çevresi

3.5.2. Fiziksel Özellikler

247 ada 1 parsel numaralı taşınmaz; 2.565 m² yüz ölçümüne sahip Arsa vasıflı taşınmazdır. Parsel imar planına göre batı ve güney cephelerden yola cepheli, kuzey cepheden otopark cepheli olup doğusunda komşu parsel ile sınırdır. Mahalde imar yolları açılmamış olan parsel düz bir topografyadadır.

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

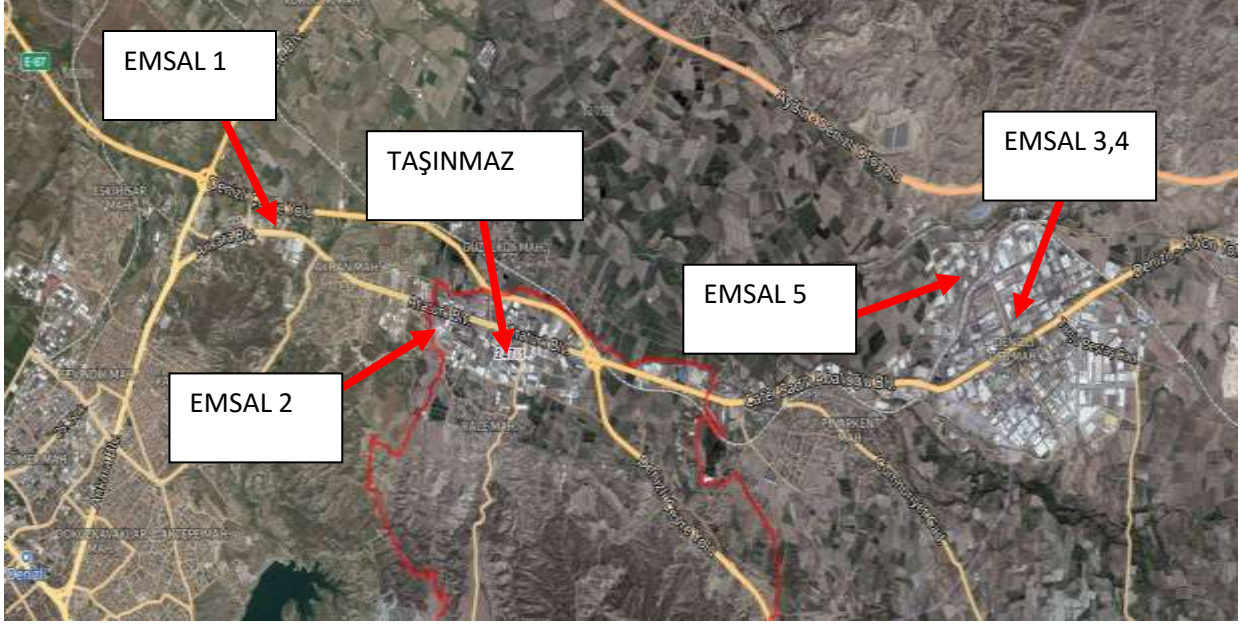
Taşınmaz boş arsa olup yeniden ruhsat alınmasını gerekir bir değişiklik bulunmamaktadır.

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 boş arsa vasıflıdır.

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 2: 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 cephe, E:0.60 sanayi imarlı 16.000 m² 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 %20'ye kadar olacağı tahmin edilmektedir. Parsel konum şerefiyesi yüksek olup alan indirgemesi uygulanarak şerefiyesi %25 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 m² 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 indirgemesi uygulanarak şerefiyesi %15 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 m² 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 indirgemesi uygulanarak şerefiyesi %20 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 m² 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 alan indirgemesi uygulanarak şerefiyesi -%5 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 m² 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 alan indirgemesi uygulanarak şerefiyesi %0 kabul edilmiştir.

EMSAL NO	NİTELİK	TOPLAM ALAN	TALEP EDİLEN FİYAT	İSKONTO	TAHMİNİ SATIŞ FİYATI	BİRİM FİYAT	ŞEREFEYE	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT
1	ARSA	16000 m ²	90.000.000,00 TL	20%	72.000.000,00 TL	4.500,00 TL	25%	3.375 TL
2	ARSA	23000 m ²	125.000.000,00 TL	25%	93.750.000,00 TL	4.076,09 TL	15%	3.465 TL
3	ARSA	8069 m ²	41.000.000,00 TL	15%	34.850.000,00 TL	4.319,00 TL	20%	3.455 TL
4	ARSA	13500 m ²	47.000.000,00 TL	5%	44.650.000,00 TL	3.307,41 TL	-5%	3.473 TL
5	ARSA	14854 m ²	60.000.000,00 TL	15%	51.000.000,00 TL	3.433,42 TL	0%	3.433 TL
ORTALAMA								3.440 TL

Tablo 4: 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 m² arsası üzerinde 1500 m² kapalı alanlı 15 yıllık fabrika 85.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır. Konum ve arsa özellikleri dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılmış olup şerefiyesi +%45 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 m² arsası üzerinde 12000 m² kapalı alanlı 22 yıllık fabrika 190.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır. Konum sebebiyle yüksek, alan sebebiyle düşük şerefiyeli olup şerefiyesi -%80 kabul edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 2875 m² arsası üzerinde 1000 m² kapalı alanlı 40 yıllık fabrika 23.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Akhan bölgesinde 2454 m² arsası üzerinde 1200 m² kapalı alanlı 5 yıllık fabrika 30.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır. Konum ve arsa özellikleri dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılmış olup şerefiyesi +%40 kabul edilmiştir.

EMSAL NO	1	2	3	4	ORTA LA MA
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 ²	40790 m ²	2875 m ²	2454 m ²	
BİNA ALANI	1500 m ²	12000 m ²	1000 m ²	1200 m ²	
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	
ŞEREFIYE (Müteahhit Karı) ORANI	2%	2%	2%	2%	
ŞEREFIYE (Müteahhit 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 ²	2.049TL/m ²	3.578TL/m ²	5.892TL/m ²	
KONUM/ŞEREFIYE İNDİRGEMESİ	0,55	1,80	1,00	0,60	
ARSA BİRİM FİYATI	3.482TL/m ²	3.688TL/m ²	3.578TL/m ²	3.535TL/m ²	3.571 TL/m ²

5. VERİ ANALİZİ ve SONUÇLAR

5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler;

- Ulaşım Kolaylığı
- Parselin net sanayi arsası olması

Olumsuz Özellikler

- Caddeye göre arkada kalması
- İmar yollarının açılmamış olması

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 ve Bina çıkarma yöntemi 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;

$$2.565 \text{ m}^2 \times 3.440 \text{ TL/m}^2 = \sim \mathbf{8.825.000 \text{ TL}}$$
 olarak hesaplanmıştır.

Bina çıkarma yöntemine göre arsa değeri;

$$2.565 \text{ m}^2 \times 3.571 \text{ TL/m}^2 = \sim \mathbf{9.160.000 \text{ TL}}$$
 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

Taşınmaz boş arsa olup maliyet yönteminden faydalanılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz arsa niteliğinde olup, gelir yöntemi kullanılmamıştır.

5.3.2.5. Gayrimenkul İçin Takdir Edilen Kira Değeri

Değerleme konusu taşınmaz boş arsa niteliğinde olup kira kabiliyeti bulunmamaktadır.

5.3.2.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Konu taşınmaz mevcut imar durumu imalathane olması, bölge genelinde imalathane lejantına sahip arsalarda kat karşılığı ve yatırımcı karı ile inşaat yapılmaması sebebiyle proje geliştirme yöntemi yapılmamıştır.

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

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 “İMALATHANE” 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 iki farklı değer elde edilmiştir. Bu değerlerden emsal karşılaştırma yaklaşımı bölgede benzer nitelikte arsa stoğu bulunması 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 Gereklere 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 örtüştüğü görülmüştür.

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, 247 ada 1 parsel 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

DEĞERLEMESİNE KONU GAYRİMENKUL	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI(TL)	BİNA ÇIKARMA YÖNTEMİ (TL)	NİHAİ DEĞER (TL)
247 ADA 1 PARSEL PAZAR DEĞERİ	₺8.825.000,00	₺9.160.000,00	₺8.825.000,00

Tablo 5: Değer Uzlaştırma Tablosu

UZMAN GÖRÜŞÜ: Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma, yaklaşımı ve bina çıkartma yöntemi kullanılmıştır. Konumuz taşınmazın değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, imar durumu, fiziki özellikleri, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınarak emsal yaklaşımı baz alınmıştır. Mevcutta en uygun değerleme yönteminin çevrede aynı benzer niteliklerde arsa stoğunun olması dikkate alınarak emsal karşılaştırma yaklaşımı seçilmiştir.

Rapor Tarihindeki Pazar Değerinin;

KDV hariç

8.825.000 TL (Sekiz Milyon Sekiz Yüz Yirmi Beş Bin Türk Lirası)

KDV dahil

9.707.500 TL (Dokuz Milyon Yedi Yüz Yedi Bin Beş Yüz Türk Lirası)

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

07 Temmuz 2023 tarih ve 322241 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile arsa/arazi nitelikli olması sebebiyle KDV oranı %10 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 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2024-17:17



Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
251824021443	20240112-851-F07296	2144

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	247/1
Taşınmaz Kimlik No:	20757260	AT Yüzölçümü(m2):	2565.00
İl/İlçe:	DENİZLİ/PAMUKKALE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Pamukkale	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KALE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KALEALTINDA	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	15/1474	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
712390241	(SN:5456017) YONGA MOBİLYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2565.00	2565.00	Satış 01-12-2022 43489	-

1 / 2

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