

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**ACISELSAN
ACIPAYAM SELÜLOZ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**

**DENİZLİ / ACIPAYAM'DA
1 ADET FABRİKA TESİSİ İLE 2 ADET DEPO
VE 2 ADET TARLA DEĞER TESBİTİ**

**(265 ADA – 93 PARSEL, 265 ADA – 8 PARSEL,
157 ADA – 97 PARSEL, 157 ADA – 9 PARSEL)**

HAZIRLAYAN:



Kurtuluş Mahallesi 2026. Sokak No:5, Kat:2 AYDIN

Tel: 0 256 214 66 24

Faks: 0 256 214 47 66

info@dgdas.com.tr

www.dgdas.com.tr

RAPOR TARİHİ: 10.02.2012

RAPOR NO: OZL – 20120004

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Özet Bilgileri

Müşteri Adı	Aciselsan Acıpayam Selüloz Sanayi ve Ticaret A.Ş.		Şube Adı	-	
Rapor Tarihi	10.02.2012	Değerleme Tarihi	06.02.2012	Rapor No	20120004
Değerleme konusu		1 Adet Fabrika (265 ada 93 parsel), 2 Adet Depo (157 ada 97 parsel), 2 Adet Tarla (157 ada 9 parsel, 265 ada 8 parsel)			
SPK Mevzuatına tabi olup olmadığı		☐ Mevzuata tabi değil		☒ Mevzuata tabi	
Değerleme Kuruluşunun Unvanı ve Adresi		DGD GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. Kurtuluş Mahallesi 2026 Sokak, no:5 kat:2, AYDIN			
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanları		Semih TUNCER Ekonomist Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401796		Salim TUNCER Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401265	
Taşınmazın Adresi	Mahalle/Cadde	Aşağı Mahalle, Acıselsan Caddesi	Daire No	Acıselsan Tesisi	
	Sokak	-	Posta Kodu	20800	
	Apt Adı/No	-	İlçe/İl	Acıpayam / DENİZLİ	
30.12.2011 TARİHLİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)		4.041.000-TL (Dörtmilyonkırkbirbin-Türk Lirası)			
30.12.2011 TARİHLİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)		4.768.380-TL (Dörtmilyonyediyüzaltmışsekizbinüçyüzseksen-Türk Lirası)			

Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
 Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
 Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisinin olmadığı;
 Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
 Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
 Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
 Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğu;
 Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
 Bu sayfanın değerleme raporunun ayrılmaz bir parçası olduğunu, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütün olup, bağımsız kullanılamayacağını;
 Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
 Bu değerleme raporu Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Semih TUNCER Semih TUNCER Lisanslı Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401796	Salim TUNCER Salim TUNCER Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401265
---	--

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ
1.1 Talep Tarihi
1.2 Numarası
1.3 Raporun Amacı
1.4 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanları
1.5 Dayanak Sözleşme Tarihi
1.6 Dayanak Sözleşme No
1.7 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler
1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar
1.9 Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkule Ve Bölgede Yapılan Değerlemelere İlişkin Bilgiler
1.10 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama
2. ŞİRKET- MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI
2.1 Değerlemeyi Hazırlayan Şirket Bilgileri
2.2 Değerlemeyi Talep Eden Şirket Bilgileri
2.3 Kullanılan Değer Tanımları
3. GENEL VE ÖZEL VERİLER
3.1 Genel Veriler Ve Sosyal Ekonomik Veriler
3.1.1 Demografik Veriler
3.1.2 Ekonomik Veriler
3.1.3 Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Eğilimler Ve Dayanak Veriler
3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
3.2.1 Denizli İli
3.2.2 Denizli Haritası
3.2.3 Denizli İli Coğrafi Tanımı
3.2.4 Denizli İli Tarihi Tanımı
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ
4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri Ve Tapu Kayıtları
4.2 Gayrimenkul Projesine İlişkin İncelemeler
4.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri
4.4 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri
4.5 Takyidat Yazılı Belge
4.6 Gayrimenkulün İmar Bilgileri
4.6.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşleri V.B.) İlişkin Bilgi
5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu Ve Çevresel Özellikleri
5.2 Gayrimenkule Ulaşım
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri
5.5 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntem, Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri
6.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
6.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı
6.1.3 Maliyet Yaklaşımı
6.2 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
6.3 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değeri

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez - Aydın

info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

Semih TUNCER

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No. 401796

Salim TUNCER

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No. 401265

6.4 Maliyet Oluşumları Analizi
6.5 Emsal Karşılaştırma Analizi
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ
7.1 Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler
7.2 Bölgenin Deprem Haritası
7.3 Boş Arazi Ve En İyi Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar
7.4 En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri
7.5 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
7.6 Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları
7.7 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması
7.8 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş
8. SONUÇ
8.1 Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
8.2 Nihai Değer Taktiri
8.3 Raporu Hazırlayanlar Ve Sorumlu Değerleme Uzmanları

Semih TUNCER
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No. 401796

Salim TUNCER
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No. 401265

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Talep Tarihi	06.02.2012	1.1.1. Rapor Tarihi	10.02.2012	1.1.2. Değerleme Tarihi	06.02.2012
1.2. Numarası	OZL-20120004				

1.3. Raporun Amacı

Acıselsan Acıpayam Selüloz Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından 06.02.2012 tarihli talepte bulunulan Denizli İli, Acıpayam İlçesi'nde bulunan 265 ada 93 parsel sayılı, "Kargir Fabrika Binası, İki Katlı Kargir İdare Binası Kargir Kazan Dairesi, Tank Çiftliği, Kargir Depo ve Kargir Lojman" nitelikli taşınmaz ile, 265 ada 8 parsel sayılı "Tarla", 157 ada 97 parsel sayılı "Kargir 2 Adet Depo" ile 157 ada 9 parsel sayılı "Tarla" vasıflı taşınmaz üzerinde bulunan ve mülkiyeti **Acıselsan Acıpayam Selüloz Sanayi ve Ticaret A.Ş.**' ne ait, 10.02.2012 tarihli adil piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla, DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan rapor aşağıda bilgilerinize sunulmuştur.

Not: Bu çalışma, "**Acıselsan Acıpayam Selüloz Sanayi ve Ticaret A.Ş.**" kullanımına özel hazırlanmış olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması ve yayımlanması DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 'nin iznine bağlıdır.

1.4. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanları

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Semih TUNCER SPK Lisans No: 401796	Salim TUNCER SPK Lisans No: 401265

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarihi 06.02.2012

1.6. Dayanak Sözleşmesi No -

1.7. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını etkileyen herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.8. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Acıselsan Acıpayam Selüloz Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından 06.02.2012 tarihli talepte bulunulan Denizli İli, Acıpayam İlçesi'nde bulunan 265 ada 93 parsel sayılı, "Kargir Fabrika Binası, İki Katlı Kargir İdare Binası Kargir Kazan Dairesi, Tank Çiftliği, Kargir Depo ve Kargir Lojman" nitelikli taşınmaz ile, 265 ada 8 parsel sayılı "Tarla", 157 ada 97 parsel sayılı "Kargir 2 Adet Depo" ile 157 ada 9 parsel sayılı "Tarla" vasıflı taşınmaz üzerinde bulunan ve mülkiyeti **Acıselsan Acıpayam Selüloz Sanayi ve Ticaret A.Ş.**' ne ait, 10.02.2012 tarihli adil piyasa değerinin belirlenmesidir.

1.9. Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkule ve Bölgede Yapılan Değerlemelere ilişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkulün şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan raporu bulunmamaktadır.

Semih TUNCER
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401796

Salim TUNCER
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401265

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. SPK Lisans No: 401265
 Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
 info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

1.10. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Değerleme raporu kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanmıştır.

2. ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1. Değerlemeyi Hazırlayan Şirket Bilgileri



DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

DGD Merkez:

Telefon:0256.214.66.24 Faks:0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5/2, Merkez- AYDIN

2.2. Değerlemeyi Talep Eden Şirket Bilgileri

Şirket Ünvanı	Acıselsan Acıpayam Selüloz Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Şirket Adresi	Aşağı Mahalle, Acıselsan Caddesi, No:1, Acıpayam / DENİZLİ

2.3. Kullanılan Değer Tanımları

Pazar Değeri, Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

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

3. GENEL VE ÖZEL VERİLER

3.1. Genel Veriler ve Sosyal Ekonomik Veriler

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ip uçlarını sağlar.

Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

Semih TUNCER

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401796

Salim TUNCER

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401265

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

3.1.1 Demografik Veriler

Denizli:

İlin 2009 yılı nüfus sayımı sonucuna göre **926.362** olan nüfusu, 2010 yılında 5.461 kişi artarak **931.823** olmuştur.

2010 verilerine göre Denizli merkez ilçenin nüfusu ise **527.617** olup Merkez ilçe şehir nüfusu **500.000** dir. Merkez hariç 18 ilçe, 68 Belediye, 359 köyü vardır. İçişleri Bakanlığı'nca sürdürülen MERNİS Projesi çalışmaları neticesinde ilde de tüm vatandaşların % 97'sine vatandaşlık numarası verilerek nüfus işlemlerinde gerekli serilik sağlanmış ve işlemler sorunsuz olarak sürdürülmektedir.

Acıpayam:

Coğrafi Konumu: Net merkezi nüfusu: 13.000'dir. Acıpayam, coğrafi konum olarak Akdeniz Bölgesi'ndedir. Acıpayam, 1628 km² yüzölçümü ile Denizli'nin en büyük ilçesidir. Deniz seviyesinden yüksekliği 941 metredir. Anadolu Yarımadası'nın güneybatısında, Ege Bölgesi'nin güneydoğusunda yer almaktadır. Ege Bölgesi'nden Akdeniz Bölgesi'ne geçiş noktasında olan ilçenin doğusundaki, Burdur iline bağlı Çavdır, Yeşilova ve Gölhisar ilçeleri, batısındaki Tavas ve Beyağaç, kuzeyindeki Serinhisar ve Çardak, ve güneyindeki Köyceğiz ve Çameli ilçeleri ile sınırı bulunur. İlçe merkezi ve merkeze bağlı 14 belediye, 38 köy ile, toplamda 52 yerleşim biriminden oluşmaktadır.

Tarihçesi: Türklerden önce Acıpayam

Acıpayam'da ilk yerleşim tarihinin M.Ö. 2000'li yıllara kadar gittiği kesindir. Diokayseria'nın tarihinin daha da eski olduğunu bilinmektedir. M.Ö. 1500 yıllarında, bölgede Hititler hüküm sürmüştür. 200 ya da 300 yıl kadar devam eden Hitit egemenliğinden sonra Acıpayam ve yöresi, M.Ö. 1200 civarında İyonyalılar'ın egemenliğine geçti. M.Ö. 800 yılında ise, buralarda Lidyalılar hüküm sürmeye başladı. M.Ö. 456 yılında Persler'in hükümlerine; M.Ö. 440 yılında ise Büyük İskender'in ordularınca, Makedonya topraklarına katıldı. Sürekli el değiştiren Acıpayam ve yöresi, M.Ö. 200 yıllarında Makedonya İmparatorluğu'nun dağılmasından sonra, Güney ve Honaz ilçelerinin olduğu yerlerde şehirler kuran Seleikos'ların eline geçti. Fazla uzun ömürlü olmayan bu devletlerden sonra, diğerlerine göre daha uzun süreli hükümlerlik sürdürecektir olan Roma İmparatorluğu, M.Ö. 133 yılında Acıpayam ve çevresini ele geçirdi. Milattan sonra 395 yılında Roma İmparatorluğunun parçalanmasından sonra, Acıpayam ve çevresi Doğu Roma İmparatorluğu'nun egemenliğine geçti. Doğu Roma'nın da dağılmasından sonra, Bizans hakimiyetine geçen Acıpayam, 1195 yılından itibaren Türk egemenliğine geçmiştir ve bu tarihten şimdiye kadar da Türk devlet ve beylikleri haricinde başka bir milletin egemenliği altına girmemiştir.

İlk fetihler

Eldeki kaynaklara göre Acıpayam ve çevresi ilk olarak Afşin Bey tarafından fethedilmiştir. Bu tarihten sonra Denizli ve yöresi, Bizanslılar ve Selçuklular arasında sürekli el değiştirmiştir. 1097 yılında Selçuklu kervanları, Ladik (Denizli)'de soyulunca, Konya'daki Anadolu Selçuklu sultanı Kılıçarslan, Denizli'nin ikinci kez, fethi için Mehmet Gazi ve Server Gazi'yi görevlendirdi. Mehmet Gazi ve Server Gazi emrindeki birlikler ile beraber, Burdur ve Isparta üzerinden Denizli sınırlarına geldiler. Mehmet ve Server Gazi beyler, yanlarındaki birlikler ile Çardak üzerinden Honaz'a (Colossia) geçtiler. Semerkandi Baba ve Beyazıt Han ise, emrindeki birliklerle Elma Dağı'nı geçerek Başsalan, Kazlar Yakası, Ada Tepe ve Diokayseria Antik Kenti (Yeşilyuva) etrafında, düşmanla amansız bir savaşa girdiler. En şiddetli ve kanlı çatışmalar, bugünkü Yeşilyuva'nın bulunduğu yerleşim alanı ile doğusundaki tepe arasında kalan dere içinde meydana gelmiştir. Binlerce insanın hayatını yitirdiği bu savaştan sonra, Diokayseria (Yeşilyuva) fethedildi. Binlerce şehite mezar olan bu tepeye, "Adak Deresi" adı verildi. Yeşilyuva'da türbesi yapılmış olan Semerkandi Baba ve Beyazıt Han, burada şehit olmuşlardır. Yeşilyuva'nın Türk egemenliğine geçmesinden sonra, Semerkandi Baba adına bir zaviye kuruldu. Ucarı'da, Sıtlan Pınarı mevkisi ile Karahöyük'ün göl yerini çevreleyen arazilerden elde edilen yıllık gelirin dörtte biri, zaviyeye 'zeamet' olarak tahsil edildi. Kuyucak Köyü yakınlarında bulunan koruluk da bu zaviyeye verildi. Bu ilk fetihlerden sonra Bizanslılar adeta

deliye döndüler. Zaman zaman Denizli ve yöresine saldırdılar. Düşmanlar sadece Bizans'la sınırlı değil, tüm Avrupa devletleri idi. Almanlar, Fransızlar ve diğer Avrupalılar, hem macera amacıyla, hem de Hristiyanlığı Anadolu'ya geri getirmek amacıyla, kuvvet toplamaya başladılar. 1147 yılında Fransa Kralı IV. Lui Komutasında binlerce asker, deniz yoluyla Efes'e gelerek buradan İzmir ve Aydın civarına çıktılar. Menderes Ovası'nı talan ederek, Ladik (Denizli)'e kadar geldiler. Türkler, Denizli'de büyük kayıplar verdiler. İntikam ateşiyle yanan Türkmenler ve Anadolu Selçukluları, (Hamit Ovası) Acıpayam Ovası'nda toplandılar. Serinhisar (Kızılhisar) yakınlarına, Honaz Dağı'nın güney eteklerine mevzilendiler. Düşmanla burada çok büyük çarpışmalar yaşandı. Fransa Kralı IV. Lui karanlıktan yararlanarak, bozulan ordusunu terkedip kaçtı. Bu savaş, tarihe Kazıkbeli Geçidi yakınlarında gerçekleştiği için, Kazıkbeli Savaşı olarak geçmiştir. Aynı senaryo 1176 yılında, bu kez Çivril ilçesi, Gümüşsuyu yakınlarındaki Düzbel mevkiinde denenecekti. Nitekim yine öyle olmuş, Selçuklu sultanı Kılıçarslan, VII. Lui ve İngiltere Kralı II. Henry'yi perişan etmiştir. 70 bin kişiden meydana gelen Haçlı ordusu, tarihte görülmemiş bir askeri deha eseri, darmadağın olmuştur.

Acıpayamın ikinci kez fethi

Kazıkbeli ve Düzbel'de umduğunu bulamayan Avrupalılar, bu yenilgilerini bir türlü hazmedemiyorlardı. Bu kez çok büyük bir kuvvetle, yine İzmir ve Aydın tarafından gelerek Denizli'yi ele geçirip, Karaağaç Ovası'ndan Burdur üzerine doğru ilerlediler. Tarihler ilk fetihlerden 100 yıl sonrasını, yani 1195'i gösterirken, Selçuklu sultanı Osman Bey ve Hüsametdin Bey, komutasındaki birlikleri düşman üzerine gönderdi. Düşmanla Isparta yakınlarında temasa geçildi. Burdur gölü kıyılarında büyük çatışmalar yaşandı. Düşman yine umduğunu bulamayarak geriye çekilmeye başladı. Bunun üzerine Hüsametdin Bey komutasındaki birlikler, Dinar üzerinden Çivril ve Çal tarafına gittiler. Dinar'da Hüsametdin Bey'den ayrılan İsa ve Mahmut Gazi beyler, Başmakçı üzerinden Anav'a (Çardak) geçtiler. Osman Bey komutasındaki birlikler Yeşilova'ya geldiklerinde, Abdi Bey ve Seyit Gazi beyler, Gölhisar tarafının fethine gittiler. Gölhisar ve çevresini düşmandan temizleyen Abdi Bey ve Seyit Gazi, Salda Gölü üzerinden Bayındır'a, oradan da Çardak'taki Gölcük Köyüne indi. Burada Mahmut ve İsa Bey'le Buluştular. Beylerli Kasabası'nda toplanan beyler, burada bir durum değerlendirmesi yaptılar. Cumalı Köyü'nde cuma namazı kıldıktan sonra Köpek Beli'ne hareket ettiler. Köpek Beli'nde çok şiddetli çatışmalar oldu. Abdi Bey burada yaralandı. Salda Gölü kıyısındaki revire getirildi. Abdi Bey'in kahramanlıkları, Selçuklu sultanına kadar ulaştı. Selçuklu Sultanı, Abdi Bey'i Sultanlık Payesi ile ödüllendirdi. Abdi Bey, 'Sultan' olarak anıldı. Salda Gölü kıyısındaki kaynağa da, 'Sultan Pınarı' adı verildi. Diğer taraftan Osman Bey ise, emrindeki birliklerle Hamit (Acıpayam) Ovası'nın fethine girişti. Artık sonbahar gelmiş, hava şartları değişmişti. Düşman, Osman Bey'in ani saldırı yapmasını bekliyordu. Ancak öyle olmadı. Osman Bey'in bilgi ve tecrübesi düşmanı şaşırtmıştı. Osman Bey saldırıyor, geri çekiliyordu. Bu ani saldırılarda düşmana büyük kayıplar verdiriliyordu. Düşmanın gücü iyice azalmıştı. Osman Bey, nihai sonuca ulaşmak için büyük bir taarruza girdi. Düşmanı Acıpayam Ovası'ndan sürüp çıkardı. Osman Bey bu savaşı sanki yata yata kazanmıştı. Bu savaştan sonra Osman Bey de, 'Yatağan Baba' olarak anılmaya başlandı. Savaş sonrası Yatağan'a yerleşen Yatağan Baba, Yatağan Kasabası'nın kurucusudur. Yatağan'a yerleştikten sonra bir de tekke kurdu. Tekke ve zaviyesi Türkiye Cumhuriyeti'ne kadar yaşatıldı. Türbesi Yatağan'dadır. Abdi Bey de Yatağan'a yerleşti. O da Osman Bey gibi bir tekke ve zaviye kurdu. Onun türbesi de Yatağan Kasabası'ndadır.

Beylikler döneminde Acıpayam

Acıpayam Ovası'nın tamamen Türk egemenliğine geçişiyle birlikte Oğuz boylarından bazı boylar da, Karaağaç Ovası'na gelip yerleşmeye başladılar. İşte bu boylardan Oğuz Bey, Oğuz Köyü'ne, Kara Afşar Boyu'ndan iki boyda 'Karaağaç Baba' öncülüğünde bir kısmı Eşeler Dağı eteğine, -bugünkü Kumafşarı Kasabası'nın bulunduğu yere- bir kısmı da Elma Dağı'nın batısına, Karahöyükafşarı'na yerleştiler. Beylikler döneminde Acıpayam ve yöresi, Hamitoğulları Beyliği'ne bağlandı. Acıpayam ve yöresi bu dönemde 'Hamit Ovası' olarak biliniyordu ve bu isimle anılıyordu. Hamitoğulları döneminde Acıpayamlılar sakin bir hayat sürdüler. Bölgenin Germiyanogulları'na bağlanmasıyla Acıpayam'da huzursuzluklar başladı. Merkezi Kütahya'da bulunan Germiyanogulları, Hamit Ovası'na geldiler. Hamamkaşı ve Kazıkbeli'nde yol kesip kervanları soymaya başladılar. Avşar'lar ile sık sık

sürtüşmelere girdiler. Avşarlardan bazıları Germiyoñoğulları ile yakınlık kurmuş, bu durum Avşar Beyi Karaağaç Baba'yı çok kızdırmıştır. Ancak Avşarlar, Germiyoñoğulları'na boyun eğmemiş, Karaağaç Ovası'ndan Germiyanları göndermeyi bilmişlerdir. İşte bu olaydan sonra Avşar Beyi Türküsü yakılmış, dilden dile günümüze kadar ulaşmıştır. Selçuklu döneminde Acıpayam Gölhisar'a bağlanmıştı ve Gölhisar da Hamitoğulları'na bağlı olduğu için ovaya "Hamit Ovası" ya da "Yeşil Sahra" denilmektedir. | (1316-1324).

Karamanoğulları'nın eline geçen bölge daha sonra Osmanlıların eline geçti. Isparta Sancağı'na bağlandı. Isparta Sancağı da Karaağaç Bölgesi olması nedeniyle adı 'Batı Karaağaç' manâsına gelen "Garbikaraağaç" olmuştur. Doğu Karaağaç ise, bugün hâla Isparta'nın bir ilçesinin adı olan ve eski adını kullanan Şarkikaraağaç'tır.

Osmanlı Dönemi

Yıldırım Bayezid'in Timur'a esir düşmesiyle, Anadolu'da kargaşalar yaşandı. Germiyoñoğulları eski nüfuzunu tekrar kurmak isteyip de bölgeye hakim olamayınca, Acıpayam'ı "Asi Karaağaç" ilan ettiler. Asi Karaağaç, Burdur'un sancak olması ile birlikte, Burdur Sancağı'na bağlanmış; 1870 tarihli Osmanlı İdari Nizamnamesi ile burada bir ilçe kurulmasına karar verilmiş ve daha sonra Denizli Sancağı'na bağlanmıştır. 1871 yılında da 'ilçe teşkilatı' kurulmuştur.

Nüfus:

Yıllara göre ilçe nüfus verileri	
2010	13.002
2000	9.956
1990	8.054
1985	7.048

3.1.2. Ekonomik Veriler

Ovası yüksek olmasına karşın Akdeniz ikliminin ılımanlaştırıcı etkisi sayesinde iklimi, incir, pamuk, muz vb. yüksek sıcaklıklara gerek duyulan ürünler haricindeki diğer ürünlere gayet uygundur. Ovasının toprağı kumlu topraklardan oluşur ve oldukça bereketlidir. Ovanın tek sorunu, sulama kanalının bulunmayışındır. Ovanın altında bol miktarda su bulunmaktadır. Bölgedeki çiftçilikle uğraşan halk, suyunu daha çok yeraltından gelen sondaj suyu ile sağlamaktadır. Ovadaki sulama genellikle bu şekilde yapılmaktadır. Buna rağmen bu ova, Denizli'deki en önemli tarım alanları arasındadır. İlçe kavunu ile meşhurdur ve bostan türü meyveler kolaylıkla yetiştirebilmektedir. Ovanın genellikle kavun, lahanâ, ıspanak, domates, biber, elma ve daha akla gelebilecek pek çok ürün sağlanmaktadır.

Semih TUNCER
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No. 401796

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

Salim TUNCER
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No. 401265

3.1.3. Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Eğilimler ve Dayanak Veriler

Gayrimenkul sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin basında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin basında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarşisi balgamında incelendiğinde, gayrimenkullerin barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengelerine bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkullere talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkullerin fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatürde bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratabilmektedir.

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir, 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmış ancak olumlu etkileri 2008 yılında ortaya çıkmaya başlayacağı tahmin edilmekteydi. Fakat 2008 yılında ABD başlayan kredilerinin yapısının bozulması, faiz yapısının uyumsuzlaşması, konut fiyatlarındaki balon artışlar, menkul kıymetlerin fonlanmasında yaşanan sıkışıklık, kredi türev piyasalarının genişlemesi ve kredi derecelendirme sürecindeki sorunlardan kaynaklanan bir finansal krizin başlaması ve bunun global krize dönmesi tüm dünya ile birlikte ülkemizdeki artan kredi faizleri konut sektörünü derinden olumsuz etkilemiş, bunun ile birlikte ülkemizde geçmiş yıllardaki gayrimenkul sektöründeki talep fazlasından dolayı artan fiyatlar, global krizle birlikte düşüş eğilimine girmiştir. 2009 yılında derinleşen ekonomik krizin etkisiyle inşaat sektörü daralmış, gayrimenkul piyasasında fiyatlar gerilemiştir. Ancak ekonomik krize rağmen yurtiçi faiz oranlarında düşüş yaşanmış, kredi faiz oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi gayrimenkule olan talebin daha da fazla düşmesine engel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki gerilemeyi sınırlamıştır,

2010 yılından itibaren ülke ekonomisinde % 4 civarında bir büyüme oranı tahmin edilmekle birlikte, bu iyileşmenin gayrimenkul sektörü üzerindeki olumlu etkilerini 2011 yılından itibaren göstermesi beklenmektedir. Faiz oranlarının görece düşük seyrinin 2010 yılından itibaren devam edeceği, ekonomik büyümeye paralel olarak tüketici güvenindeki artış ile hanhalklarının borçlanma eğiliminin artacağı beklenmektedir. Önümüzdeki yıllar için mortgage ve benzeri gayrimenkul finansmanına yönelik kredi hacimlerinde yılda %15 leri aşan büyüme oranları beklenmektedir. Bu eğilimlerin gayrimenkul piyasasını canlandıracağı, alternatif gayrimenkul yatırımlarına yönelik talebin yükseleceği varsayılmaktadır.

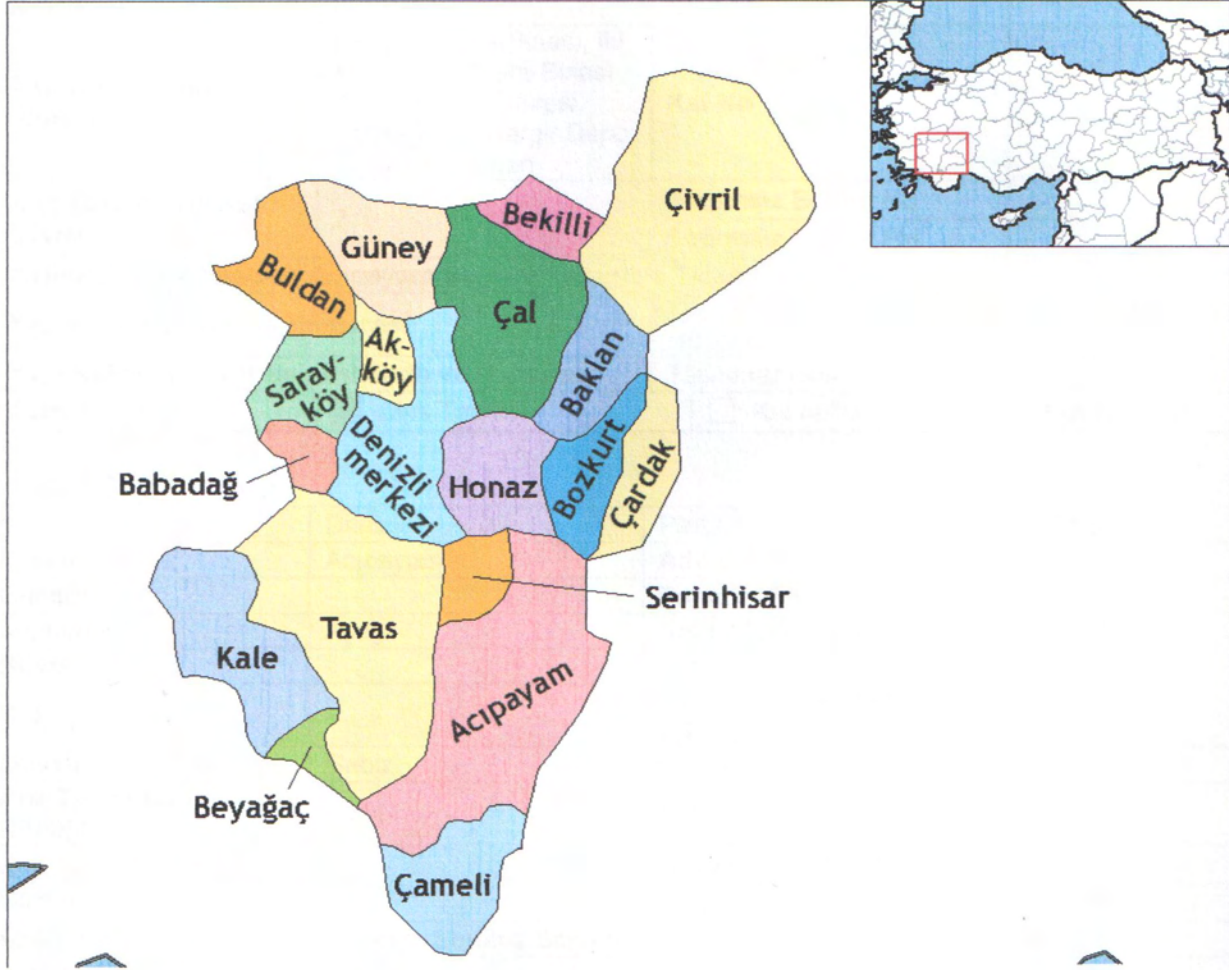
3.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1. Denizli İli

Semih TUNCER
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No. 401796

Salim TUNCER
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No. 401265

3.2.2. Denizli İli Haritası



Harita: İlin Türkiye'deki Konumu

3.2.3. Denizli İli Coğrafi Tanımı

Denizli, Anadolu Yarımadası'nın güneybatı, Ege Bölgesi'nin doğusunda yer almaktadır. Ege, İç Anadolu ve Akdeniz Bölgeleri arasında bir geçit durumundadır. Denizli İli'nin her uç bölge üzerinde de toprakları vardır. Denizli ili 28°38' - 30°05' doğu meridyenleri (doğu uç noktası; Çivril ilçesi Gümüşsu - Gökgöl Koyu Dinar sınırında Efekli Tepe, batı uç noktası; Buldan ilçesi Alandız Koyu, Manisa - Sarıgöl sınırında Tezek tepe) 38°29' - 38°52' kuzey paralelleri (Kuzey uç noktası; Çivril Çapak Koyu, Afyon sınırında Avgan Damları mezarlığı, güney uç noktası; Çameli - Muğla sınırında Karabayır Koyu) arasında yer alır. Denizli ili doğuda Burdur, Isparta, Afyon; batıda Aydın, Manisa; güneyde Muğla; kuzeyde Uşak illeri ile komşudur. Yüzölçümü 11.868km², denizden yükseltisi ise 428m'dir.

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri ve Tapu Kayıtları

1. Gayrimenkul

İli	Denizli	Pafta No	27.31.III
İlçesi	Acıpayam	Ada No	265
Bucağı	-	Parsel No	93
Mahallesi	Aşağı	Arsa Alanı (m ²)	93.893,00

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, Merkez - Aydın

info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

Semih TUNCER

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No. 401796

Salim TUNCER

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No. 4012651

Köyü	-	Arsa Payı	Tamamı
Sokağı	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Mevkii	Gebiz	Blok No	-
Ana Taşınmazın Niteliği	Kargir Fabrika Binası, İki Katlı Kargir İdare Binası Kargir Kazan Dairesi, Tank Çiftliği, Kargir Depo ve Kargir Lojman	Kat No	-
Ana Taşınmazın Kat Sayısı	2	Bağımsız Bölüm No	-
		Bağımsız Bölüm Eki	-
Malikleri	Acıselsan Acıpayam Selüloz Sanayi ve Ticaret A.Ş.		
Yapı Ruhsatı Tarih ve Numarası	Taşınmaz cins tashisli olup ilk tespit kadastro sırasında niteliği yazılmıştır.		
Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih ve Numarası	Taşınmaz cins tashislidir.		
Tapu Cinsi	☒ Cins Tashisli	☐ Kat İrtifakı	☐ Kat Mülkiyeti

2. Gayrimenkul

İli	Denizli	Pafta No	27.31.III
İlçesi	Acıpayam	Ada No	265
Bucağı	-	Parsel No	8
Mahallesi	Aşağı	Arsa Alanı (m ²)	107.327,00
Köyü	-	Arsa Payı	Tamamı
Sokağı	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Mevkii	Gebiz	Blok No	-
Ana Taşınmazın Niteliği	Tarla	Kat No	-
Ana Taşınmazın Kat Sayısı	-	Bağımsız Bölüm No	-
		Bağımsız Bölüm Eki	-
Malikleri	Acıselsan Acıpayam Selüloz Sanayi ve Ticaret A.Ş.		
Yapı Ruhsatı Tarih ve Numarası	-		
Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih ve Numarası	-		
Tapu Cinsi	☒ Cins Tashisli	☐ Kat İrtifakı	☐ Kat Mülkiyeti

3. Gayrimenkul

İli	Denizli	Pafta No	27.31.III
İlçesi	Acıpayam	Ada No	157
Bucağı	-	Parsel No	97
Mahallesi	Aşağı	Arsa Alanı (m ²)	6.900,00
Köyü	-	Arsa Payı	Tamamı
Sokağı	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Mevkii	Gebiz	Blok No	-
Ana Taşınmazın Niteliği	Kargir İki Adet Depo	Kat No	-
Ana Taşınmazın Kat Sayısı	1	Bağımsız Bölüm No	-
		Bağımsız Bölüm Eki	-
Malikleri	Acıselsan Acıpayam Selüloz Sanayi ve Ticaret A.Ş.		
Yapı Ruhsatı Tarih ve Numarası	Taşınmaz cins tashisli olup ilk tespit kadastro sırasında niteliği yazılmıştır.		

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr**Semih TUNCER**
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401796**Salim TUNCER**
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401262

Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih ve Numarası	Taşınmaz cins tahsislidir.		
Tapu Cinsi	☒ Cins Tashisli	☐ Kat İrtifakı	☐ Kat Mülkiyeti

4. Gayrimenkul

İli	Denizli	Pafta No	27.31.III
İlçesi	Acıpayam	Ada No	157
Bucağı	-	Parsel No	9
Mahallesi	Aşağı	Arsa Alanı (m ²)	2.728,00
Köyü	-	Arsa Payı	Tamamı
Sokağı	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Mevkii	Gebiz	Blok No	-
Ana Taşınmazın Niteliği	Tarla	Kat No	-
Ana Taşınmazın Kat Sayısı	-	Bağımsız Bölüm No	-
		Bağımsız Bölüm Eki	-
Malikleri	Acıselsan Acıpayam Selüloz Sanayi ve Ticaret A.Ş.		
Yapı Ruhsatı Tarih ve Numarası	-		
Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih ve Numarası	-		
Tapu Cinsi	☒ Cins Tashisli	☐ Kat İrtifakı	☐ Kat Mülkiyeti

4.2. Gayrimenkul Projesine İlişkin İncelemeler

Değerleme konusu gayrimenkul proje değerlemesi niteliğinde değildir.

4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu Sınırlamaları ve Takyidat bilgileri: 06.02.2012 Tarihinde saat 15:30 itibarıyla Acıpayam Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde hak ve mükellefiyetler bölümünde;

265 ada, 93 parsel üzerinde;

MÜKELLEFİYET: Paftasında görüldüğü üzere TEK Genel Müdürlüğü lehine daimi irtifak hakkı (31.05.1989 tarih, 1221 yev. No ile)

İPOTEK:

- 1) Devlet Sanayi Yatırım Bankası lehine 27.12.1976 tarih ve 2770 yev. ile 15.440.600-TL bedel ile
- 2) Devlet Sanayi ve İşçi Yatırım Bankası Gen.Müd. lehine 28.04.1978 tarih ve 1041 yev. ile 33.550.000-TL bedel ile
- 3) Devlet Sanayi ve İşçi Yatırım Bankası Gen.Müd. lehine 31.12.1979 tarih ve 3188 yev. ile 10.000.000-TL bedel ile
- 4) Devlet Sanayi ve İşçi Yatırım Bankası Gen.Müd. lehine 15.09.1980 tarih ve 1987 yev. ile 87.000.000-TL bedel ile
- 5) Devlet Sanayi ve İşçi Yatırım Bankası Gen.Müd. lehine 26.03.1981 tarih ve 610 yev. ile 31.000.000-TL bedel ile
- 6) Devlet Sanayi ve İşçi Yatırım Bankası Gen.Müd. lehine 23.12.1981 tarih ve 2736 yev. ile 35.000.000-TL bedel ile
- 7) Devlet Sanayi ve İşçi Yatırım Bankası Gen.Müd. lehine 13.12.1982 tarih ve 2828 yev. ile 40.000.000-TL bedel ile
- 8) Devlet Sanayi ve İşçi Yatırım Bankası Gen.Müd. lehine 27.12.1983 tarih ve 3188 yev. ile 40.000.000-TL bedel ile
- 9) Devlet Sanayi ve İşçi Yatırım Bankası Gen.Müd. lehine 21.08.1984 tarih ve 2311 yev. ile 582.000.000-TL bedel ile
- 10) Devlet Sanayi ve İşçi Yatırım Bankası Gen.Müd. lehine 14.04.1987 tarih ve 906 yev. ile 420.000.000-TL bedel ile

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Salim TUNCER

info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

Semih TUNCER

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401796

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401265

TL bedel ile

- 11) Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. lehine 5 yıl süreyle 18.09.1989 tarih ve 2199 yev. ile 3.326.000.000-TL bedel ile
- 12) Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. lehine 15.01.1993 tarih ve 76 yev. ile 11.500.000.000-TL bedel ile
- 13) Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. lehine 11.12.1996 tarih ve 2887 yev. ile 90.000.000.000-TL bedel ile
- 14) Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. lehine 10.12.1998 tarih ve 2846 yev. ile 700.000.000.000-TL bedel ile
- 15) Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. lehine 18.06.2001 tarih ve 1644 yev. ile 3.000.000.000.000-TL bedel ile

Beyanlar hanesinde 11.12.1996 tarih, 2786 yevmiye numarası ile teferruatın tescili yapılmıştır. (Rapor ekinde listesi bulunmaktadır)

265 ada, 8 parsel üzerinde;

İPOTEK:

- 1) Devlet Sanayi Yatırım Bankası lehine 27.12.1976 tarih ve 2770 yev. ile 15.440.600-TL bedel ile
- 2) Devlet Sanayi ve İşçi Yatırım Bankası Gen.Müd. lehine 28.04.1978 tarih ve 1041 yev. ile 33.550.000-TL bedel ile
- 3) Devlet Sanayi ve İşçi Yatırım Bankası Gen.Müd. lehine 31.12.1979 tarih ve 3188 yev. ile 10.000.000-TL bedel ile
- 4) Devlet Sanayi ve İşçi Yatırım Bankası Gen.Müd. lehine 15.09.1980 tarih ve 1987 yev. ile 87.000.000-TL bedel ile
- 5) Devlet Sanayi ve İşçi Yatırım Bankası Gen.Müd. lehine 26.03.1981 tarih ve 610 yev. ile 31.000.000-TL bedel ile
- 6) Devlet Sanayi ve İşçi Yatırım Bankası Gen.Müd. lehine 23.12.1981 tarih ve 2736 yev. ile 35.000.000-TL bedel ile
- 7) Devlet Sanayi ve İşçi Yatırım Bankası Gen.Müd. lehine 13.12.1982 tarih ve 2828 yev. ile 40.000.000-TL bedel ile
- 8) Devlet Sanayi ve İşçi Yatırım Bankası Gen.Müd. lehine 27.12.1983 tarih ve 3188 yev. ile 40.000.000-TL bedel ile
- 9) Devlet Sanayi ve İşçi Yatırım Bankası Gen.Müd. lehine 21.08.1984 tarih ve 2311 yev. ile 582.000.000-TL bedel ile
- 10) Devlet Sanayi ve İşçi Yatırım Bankası Gen.Müd. lehine 14.04.1987 tarih ve 906 yev. ile 420.000.000-TL bedel ile
- 11) Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. lehine 5 yıl süreyle 18.09.1989 tarih ve 2199 yev. ile 3.326.000.000-TL bedel ile
- 12) Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. lehine 15.01.1993 tarih ve 76 yev. ile 11.500.000.000-TL bedel ile
- 13) Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 25.07.1996 tarih ve 1588 yev. ile 50.000.000.000-TL bedel ile
- 14) Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. lehine 11.12.1996 tarih ve 2887 yev. ile 90.000.000.000-TL bedel ile
- 15) Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. lehine 10.12.1998 tarih ve 2846 yev. ile 700.000.000.000-TL bedel ile
- 16) Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. lehine 18.06.2001 tarih ve 1644 yev. ile 3.000.000.000.000-TL bedel ile

Beyanlar hanesinde 11.12.1996 tarih, 2786 yevmiye numarası ile teferruatın tescili yapılmıştır. (Rapor ekinde listesi bulunmaktadır)

157 ada, 97 parsel üzerinde;

İPOTEK:

- 1) Devlet Sanayi Yatırım Bankası lehine 27.12.1976 tarih ve 2770 yev. ile 15.440.600-TL bedel ile
- 2) Devlet Sanayi ve İşçi Yatırım Bankası Gen.Müd. lehine 28.04.1978 tarih ve 1041 yev. ile 33.550.000-TL bedel ile
- 3) Devlet Sanayi ve İşçi Yatırım Bankası Gen.Müd. lehine 31.12.1979 tarih ve 3188 yev. ile 10.000.000-TL bedel ile
- 4) Devlet Sanayi ve İşçi Yatırım Bankası Gen.Müd. lehine 15.09.1980 tarih ve 1987 yev. ile 87.000.000-TL bedel ile
- 5) Devlet Sanayi ve İşçi Yatırım Bankası Gen.Müd. lehine 26.03.1981 tarih ve 610 yev. ile 31.000.000-TL bedel ile
- 6) Devlet Sanayi ve İşçi Yatırım Bankası Gen.Müd. lehine 23.12.1981 tarih ve 2736 yev. ile 35.000.000-TL bedel ile
- 7) Devlet Sanayi ve İşçi Yatırım Bankası Gen.Müd. lehine 13.12.1982 tarih ve 2828 yev. ile 40.000.000-TL bedel ile

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez, Aydın

info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

Semih TUNCER

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No. 401796

Salim TUNCER

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No. 401265

- 8) Devlet Sanayi ve İşçi Yatırım Bankası Gen.Müd. lehine 27.12.1983 tarih ve 3188 yev. İle 40.000.000-TL bedel ile
- 9) Devlet Sanayi ve İşçi Yatırım Bankası Gen.Müd. lehine 21.08.1984 tarih ve 2311 yev. İle 582.000.000-TL bedel ile
- 10) Devlet Sanayi ve İşçi Yatırım Bankası Gen.Müd. lehine 14.04.1987 tarih ve 906 yev. İle 420.000.000-TL bedel ile
- 11) Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. lehine 5 yıl süreyle 18.09.1989 tarih ve 2199 yev. İle 3.326.000.000-TL bedel ile
- 12) Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. lehine 15.01.1993 tarih ve 76 yev. İle 11.500.000.000-TL bedel ile
- 13) Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 25.07.1996 tarih ve 1588 yev. İle 50.000.000.000-TL bedel ile
- 14) Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. lehine 11.12.1996 tarih ve 2887 yev. İle 90.000.000.000-TL bedel ile
- 15) Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. lehine 10.12.1998 tarih ve 2846 yev. İle 700.000.000.000-TL bedel ile
- 16) Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. lehine 18.06.2001 tarih ve 1644 yev. İle 3.000.000.000.000-TL bedel ile

157 ada, 9 parsel üzerinde;

İPOTEK:

- 1) Devlet Sanayi Yatırım Bankası lehine 27.12.1976 tarih ve 2770 yev. İle 15.440.600-TL bedel ile
- 2) Devlet Sanayi ve İşçi Yatırım Bankası Gen.Müd. lehine 28.04.1978 tarih ve 1041 yev. İle 33.550.000-TL bedel ile
- 3) Devlet Sanayi ve İşçi Yatırım Bankası Gen.Müd. lehine 31.12.1979 tarih ve 3188 yev. İle 10.000.000-TL bedel ile
- 4) Devlet Sanayi ve İşçi Yatırım Bankası Gen.Müd. lehine 15.09.1980 tarih ve 1987 yev. İle 87.000.000-TL bedel ile
- 5) Devlet Sanayi ve İşçi Yatırım Bankası Gen.Müd. lehine 26.03.1981 tarih ve 610 yev. İle 31.000.000-TL bedel ile
- 6) Devlet Sanayi ve İşçi Yatırım Bankası Gen.Müd. lehine 23.12.1981 tarih ve 2736 yev. İle 35.000.000-TL bedel ile
- 7) Devlet Sanayi ve İşçi Yatırım Bankası Gen.Müd. lehine 13.12.1982 tarih ve 2828 yev. İle 40.000.000-TL bedel ile
- 8) Devlet Sanayi ve İşçi Yatırım Bankası Gen.Müd. lehine 27.12.1983 tarih ve 3188 yev. İle 40.000.000-TL bedel ile
- 9) Devlet Sanayi ve İşçi Yatırım Bankası Gen.Müd. lehine 21.08.1984 tarih ve 2311 yev. İle 582.000.000-TL bedel ile
- 10) Devlet Sanayi ve İşçi Yatırım Bankası Gen.Müd. lehine 14.04.1987 tarih ve 906 yev. İle 420.000.000-TL bedel ile
- 11) Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. lehine 5 yıl süreyle 18.09.1989 tarih ve 2199 yev. İle 3.326.000.000-TL bedel ile
- 12) Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. lehine 15.01.1993 tarih ve 76 yev. İle 11.500.000.000-TL bedel ile
- 13) Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 25.07.1996 tarih ve 1588 yev. İle 50.000.000.000-TL bedel ile
- 14) Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. lehine 11.12.1996 tarih ve 2887 yev. İle 90.000.000.000-TL bedel ile
- 15) Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. lehine 10.12.1998 tarih ve 2846 yev. İle 700.000.000.000-TL bedel ile
- 16) Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. lehine 18.06.2001 tarih ve 1644 yev. İle 3.000.000.000.000-TL bedel ile

4.4. Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Taşınmazlar üzerinde son üç yıllık dönemde gerçekleşen herhangi bir alım satım işleminin olmadığı belirlenmiştir.

4.5. Takyidat Yazılı Belge

Taşınmazlara ait yazılı takyidat belgeleri ekte sunulmamıştır.

Semih TUNCER
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401796

Salim TUNCER
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401265

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

4.6. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

4.6.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşleri v.b.) İlişkin Bilgi

Yapılaşma Kısıtlamaları ⁱ : Sit alanı vb.	-
İmar Lejantı: Konut, ticari, sanayi, turizm, ...	265 ada 93 Parsel: Tesisin üretim ile ilgili bölümlerinin olduğu yaklaşık 20.000 m2 yüzölçümlü alan mevcut imar planına göre E=0.30 yapılaşma koşullarında, sanayi ve depolama alanında, diğer bölümleri ise yol, fuar ve kültürpark tesisleri içinde bulunmaktadır. 265 ada 8 Parsel: Parselin tamamı fuar ve kültürpark tesisleri içinde bulunmaktadır. 157 ada 97 Parsel: Parsel imar planına göre E=0.30 depolama alanında bulunmaktadır. 157 ada 9 Parsel: Parsel 1:1000 ölçekli uygulama imar planı dışında, "tarla" niteliğindedir.
İmar Durumu Belgesi Tarih ve No:	Taşınmazların inşaatı için verilmiş imar durum belgesi bulunmamakta olup bölgede yürürlükte olan imar planının 21.11.1988 tarihinde onaylandığı belediye yetkililerinden öğrenilmiştir.
İnşaat Nizamı: Bitişik, ayırık, ikiz nizam, ...	Ayrık nizam
Yapı Sınıfı:	3/A: Fabrika Binaları için 3/B: Sosyal tesis, idari bina için
TAKS:	-
KAKS:	-
Emsal : (Kaks'tan farklı ise)	0,30 (265 ada 93 parsel ve 157 ada 97 parsel için)
Hmax:	Serbest
Kentsel Dönüşüm Bölgesi İçinde veya Devam Eden bir İmar Planı Çalışması Varsa Belirtiniz ⁱⁱ :	-
Ruhsat Tarih ve No:	1) 29.12.1988, no:13/686 (265 ada 93 parsel) 2) 06.05.1999, no:45 (265 ada 93 parsel) 3) 28.05.2002, no:7 (265 ada 93 parsel) 4) 14.09.2005, no: 316 (265 ada 93 parsel)
Yapı Kullanma İzni (İskân) Tarih ve No:	1) 17.11.2005, no:282 (265 ada 93 parsel)
Onaylı Proje Tarih ve No'su :	1) 29.12.1988
Tadilat,Güçlendirme Projesi Tarih ve No ⁱⁱⁱ :	-
Bina Tapu Kütüğündeki Kat İrtifakına Esas Onaylı Projesine Uygun mu: Proje İncelemesi Yapılan Kurumu belirtiniz. (Tapu, Belediye, İl İmar Md.,OSB.) Proje incelenmedi ise nedenini açıklayınız.	Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde kat irtifakı kurulu olmayıp cins tahsislidir.
Bağlı Bulunulan Belediye: Mücavir alan dışındaysa belirtiniz.	Acıpayam Belediyesi
Çap ve İmar Planları ile Arsanın Uygunluğunun Sağlanıp Sağlanmadığı:	Acıpayam Belediyesi'nde ve Acıpayam Kadastro Müdürlüğü'nde bulunan imar planlarından taşınmazların konum tespitleri yapılmıştır.

Semih TUNCER
 Lisanslı Değerleme Uzmanı
 SPK Lisans No. 401796

Salim TUNCER
 Sorumlu Değerleme Uzmanı
 SPK Lisans No. 401265

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevresel Özellikleri

Taşınmazlar Denizli-Antalya Karayolu'nun kuzey cephesinde yer almaktadır. Bölge genelinde yapılaşma sanayi tesisleri bakımından kısmen tamamlanmış durumda olup kentsel anlamda bölgede gelişme potansiyeli düşüktür.

5.2. Gayrimenkule Erişim

Taşınmaza ulaşım için Denizli- Antalya Karayolu kullanılır. Taşınmazın adres tarifi, Acıpayam girişinde sola toprak yöne dönülür. Bu yolda yaklaşık 300 m gittikten sonra ulaşılan tesis, ekspertize konu tesistir.

5.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Niteliği	☒ Fabrika	☒ Depo	☐ İmalathane	☒ Arazi	☐ Arsa
Yapı Cinsi	☒ Betonarme	☐ Kârgir	☐ Ahşap	☐ Çelik	☐ Diğer
Binanın Hasar Durumu	☒ Yok		☐ Az hasarlı	☐ Orta hasarlı	☐ Çok Hasarlı
İşçilik	☐ Çok İyi	☐ İyi	☒ Orta	☐ Kötü	☐ Çok Kötü
Malzeme	☐ Çok İyi	☐ İyi	☒ Orta	☐ Kötü	☐ Çok Kötü
Deprem Bölgesi	☒ 1. Derece	☐ 2. Derece	☐ 3. Derece	☐ 4. Derece	☐ 5. Derece
Konum	☐ Çok İyi	☒ İyi	☐ Orta	☐ Kötü	☐ Çok Kötü
Semt/Bölge	☐ Çok İyi	☒ İyi	☐ Orta	☐ Kötü	☐ Çok Kötü
Ulaşım	☒ Çok İyi	☐ İyi	☐ Orta	☐ Kötü	☐ Çok Kötü
Mevcut Tesisat	☒ Doğalgaz	☒ Şehir Suyu	☒ Elektrik	☒ Isıtma	☒ Kanalizasyon
Mevcut Donanım	☐ Yangın Merdiveni		☐ Hidrofor	☐ Asansör	☒ Su Deposu
İnşaat Nizamı	☒ Ayrık	☐ Bitişik	☐ Blok	☐ İkili Blok	
Yapı sınıfı	☐ 2/C	☒ 3/A	☒ 3/B	☐ 4/A	
Durumu:	☐ Yeni	☒ Bakımlı	☐ Orta Bakımlı	☐ Bakımsız	

Salim TUNCER
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No. 401796

Salim TUNCER
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No. 401265

5.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri (108 ada- 1,2,3 Parsel)

Yapı Cinsi:	☒ BA-Yerinde inşa	☐ BA-Prefabrik	☐ Çelik	☐ Ahşap	☐ Diğer.....
Binaların <u>Toplam Brüt İnşaat Alanı</u> ^{IV} :	265 Ada-93 Parsel 4000,00 m2 (Fabrika ve depolar) 600,00 (Atölye ve yemekhane) 750,00 m2 (İdari Bina) GENEL TOPLAM: 5.350,00 m² 157 Ada-97 Parsel 2.400,00 m2 (Depo Binaları) GENEL TOPLAM: 2.400,00 m²		Binaların Kat Adedi: 265 Ada-93 Parsel Fabrika:3 Kat Depolar: 1 Kat Atölye ve Yemekhane: 2 Kat İdari Bina: 2 Kat 157 Ada-97 Parsel Depolar: 1 Kat		
Binaların <u>Yasal Brüt İnşaat Alanı</u> ^V :	265 Ada-93 Parsel 4000,00 m2 (Fabrika ve depolar) 600,00 (Atölye ve yemekhane) 750,00 m2 (İdari Bina) GENEL TOPLAM: 5.350,00 m² 157 Ada-97 Parsel 2.400,00 m2 (Depo Binaları) GENEL TOPLAM: 2.400,00 m² NOT: Değerlemesi yapılan taşınmazlar 31.05.1989 tarihinde 1221 yev. No ile tapu siciline "hükmen tescil" olmuş olup inşaata başlama tarihleri olarak bu tarih başlangıç olarak kabul edilmiştir.		Binaların Yaşı: 265 Ada-93 Parsel 23 157 Ada-97 Parsel 23 NOT: Değerlemesi yapılan taşınmazlar 31.05.1989 tarihinde 1221 yev. No ile tapu siciline "hükmen tescil" olmuş olup inşaata başlama tarihleri olarak bu tarih başlangıç olarak kabul edilmiştir.		

Semih TUNCER
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No. 401796

Salim TUNCER
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No. 401265

**Binaların Planlama
Özellikleri:**

Değerlemesi yapılan Acıselan Selüloz Üretim Fabrikası 265 ada 93 parsel üzerine kurulmuştur. 157 Ada 97 parsel üzerinde 2 adet depo bulunmakta olup 157 ada 9 parsel ve 265 ada 8 parsel "tarla" niteliğinde olup tarımsal amaçla kullanılmaktadır.

265 Ada – 93 Parsel: 93.893,00 m2 yüzölçümlü arazi üzerinde, betonarme karkas inşaat tarzında, 3/A yapı sınıfında inşa edilmiş fabrika binası, depolar ile atölye ve yemekhane binası, 3/B yapı sınıfında inşa edilmiş idari binalar ile müştemilat şeklinde yapılmış yardımcı üniteler bulunmaktadır. Parsel 2 gruptan oluşmakta olup 1. Bölüm güneyde bulunan ve çevresi tel çit ile çevrili olan yaklaşık yüzölçümü 26.600 m2 olan ana üretim tesislerinin olduğu bölüm, diğer bölüm ise parselin orta ve kuzey bölümünde bulunan ve tarımsal amaçlı kullanılan 67.293 m2 yüzölçümlü tarla bölümüdür.

Fabrika ve Depolar: Parselin güneyinde bulunan fabrika ve depolar binaları 2 bölümden oluşmakta olup 1. Bölüm fabrikanın ve bitişiğinde bulunan depo bölümü, 2. Bölüm ise depolama amaçlı kullanılan depolardır.

Fabrika binası zemin kat+2 normal kattan oluşacak şekilde 3 katlı olarak 28.05.2002 tarihinde 7 no ile Acıpayam Belediyesi tarafından inşaat ruhsatı verilen yaklaşık 1957.00 m2 yüzölçümlü betonarme binadır. Binanın yaklaşık 978.00 m2 lik bölümü fabrika binası, 979.00 m2 lik bölümü ise zemin kattan oluşmuş depo binasıdır. Binaların dış cepheleri plastik badanalı olup zeminleri brüt beton kaplı, tavanları ise demir profil destekli galvaniz sacdır.

Depolar 738.00 m2 yüzölçümlü ve 1305.00 m2 yüzölçümlü 2 bölümlü olarak kullanılmaktadır. 1305.00 m2 lik bölüm, parselin ilk tescil edildiği zamandan beri mevcut olan bir depo binası olup, 738.00 m2 lik deponun inşaatı için 06.05.1999 tarihinde 45 no ile Acıpayam Belediyesi tarafından inşaat ruhsatı verilmiştir.

Atölye ve Yemekhane Binası: 31.05.1989 tarihinde tapuya tescili yapılmış binalardan biri olan bina önceleri lojman binası olarak kullanılmaktayken zaman içinde atölye, yemekhane ve lojman bölümlerinden oluşacak şekilde zemin kat ve 1 normal kattan oluşacak şekilde 2 katlı betonarme bina olarak kullanılmıştır. Binanın dış cephesi su bazlı akrilik boya ile kaplı olup zemin katında atölyeler, 1. Katında ise yemekhane ve lojman bulunmaktadır. Zemin döşemeleri karo mozaik kaplı olup duvarları ve tavaları plastik badanalıdır.

İdari Bina: Parselin güney batı bölümünde zemin kat ve 1 normal kattan oluşacak şekilde 2 katlı betonarme karkas inşaat tarzında inşa edilmiş binanın dış cephesi su bazlı akrilik boya ile kaplıdır. Binanın zemin katı yardımcı ve ara personelin kullanımında, 1. Normal kat ise üst düzey yöneticilerin kullanımındadır.

Yardımcı Yapılar: Tesisin çalışmasında kullanılan trafo binası, kazan dairesi gibi yapılar tesisin kuzey bölümünde yer almaktadır.

Tarla: Tesisin kuzeyinde, tel çitle çevrili alanın üst bölümünden itibaren başlayıp kuzeye doğru devam eden tarla topoğrafik açıdan düz ve engebesiz bir yapıya sahip olup tarımsal amaçlı olarak kullanılmaktadır. Halihazırda üzeri kar ile kaplı olan tarlanın toprak yapısının killi olduğu, mısır ve slaj üretimi için kullanıldığı yetkililerden öğrenilmiştir.

265 Ada 8 Parsel: Tesisin kuzeyinde bulunan 107.327,00 m2 yüzölçümlü tarla topoğrafik açıdan düz ve engebesiz bir yapıya sahip olup tarımsal amaçlı olarak kullanılmaktadır. Halihazırda üzeri kar ile kaplı olan tarlanın toprak yapısının killi olduğu, mısır ve slaj üretimi için kullanıldığı yetkililerden öğrenilmiştir.

157 Ada 9 Parsel: Tesisin kuzeyinde bulunan 2728,00 m2 yüzölçümlü tarla topoğrafik açıdan düz ve engebesiz bir yapıya sahip olup tarımsal amaçlı olarak kullanılmaktadır. Halihazırda üzeri kar ile kaplı olan tarlanın toprak yapısının killi olduğu, mısır ve slaj üretimi için kullanıldığı yetkililerden öğrenilmiştir.

157 Ada 97 Parsel: 6900,00 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde, "kargir 2 adet depo" niteliğindeki taşınmaz üzerinde toplam 2400,00 m2 yüzölçümlü 2 adet depo bulunmaktadır. Taşınmazların içinde inceleme imkanı bulunamamış olan taşınmazların betonarme karkas inşaat tarzında yapıldığı gözlenmiştir.

**Onaylı Projeye Aykırı
İmalatlar^{vi}:**

-

**Tadilat İhtiyacı ve
En Son Tadilat Gördüğü
Tarih:**

Tesiste tadilat ihtiyacının olduğu bir bölüm gözlenmemiştir. Tesise giriş bölümünde güvenlik bölümü yer almaktadır. Parsellerde saha zemini beton kaplıdır.

**Çevre Düzenlemesi, Sosyal
Tesisler/Spor Tesisleri:**

Tesiste çevre düzenlemesi tamamlanmıştır.

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın

info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

Semih TUNCER

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No. 401796

Salim TUNCER

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No. 401265

Otopark Durumu: Açık/kapalı adedi, müstakil/genel.	Tesiste açık otopark alanı bulunmaktadır.
Güvenlik: Özel güvenli site, giriş kontrol, duvar, çit, yangın merdiveni.	Fabrikada güvenlik birimi bulunmaktadır.
Manzara, Reklamasyon Durumu, Denize Mesafesi, Sahil Şeridi Uzunluğu:	Tesis Denizli- Antalya Karayolu'nun yaklaşık 500 m içerisinde bulunmaktadır. Bu nedenle reklamasyon açısından uygun bir konumda değildir.
Binanın Deprem Dayanıklılığı, Deprem Ön İncelemesi ve Hasar Durumu ^{vii} :	Yerinde çıplak gözle yapılan incelemelerde depremle ilgili bir hasara rastlanılmamıştır. Herhangi bir deprem hasarı olup olmadığının veya yeni yönetmeliklere göre yeterliliğinin; konunun uzmanları tarafından yapılacak tetkik ve deneylerle kesinlik kazanacağı muhakkaktır.
Gayrimenkulün Eklentileri ve Bütünleyici Parçaları ^{viii} :	Taşınmazların tapu siciline tescil olmuş eklentileri ve bütünleyici parçaları bulunmamakta olup beyanlar hanesinde belirtilmiş "teferruat listesi" bulunmaktadır.
Çevresel Etkilerin İncelenmesi: Tesisin özel arıtması mevcut mu? Atıkları, Çevreye fiziksel etkileri vb. ^{ix}	Tesisin özel arıtma sistemi bulunmakta olup bu konunun uzmanları tarafından değerlendirilmesi uygun olacaktır.

5.5. Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

Mevcut Kullanım Şekli ^x ve Faaliyette Bulunulan Sektör: Fabrika, Depo, Atölye, Otel, Ofis. Tekstil, Demir-Çelik, Gıda sektörü...	Fabrika, atölye, arıtma tesisi, sosyal tesis (yemekhane), idari bina, kazan dairesi.
Bina, Tesis Halen Faal Durumda mı? Boş Durumda İse Boş Kaldığı Süre:	Faal
Kullanıcı İsmi: Kiracı kullanıyorsa ismini belirtiniz. İşgal varsa belirtiniz.	Tesisin işletmesi taşınmaz maliki tarafından yapılmakta olup tarlaların işletmesi ve kullanımı kiracılar tarafından yapılmaktadır.

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

6.1. Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntem, Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

6.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verileri dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir eder. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

6.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir(genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

Semih TUNCER
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No. 401796

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, 412, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

Salim TUNCER
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No. 401265

6.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

6.2. Kullanılan değerlendirme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerlemeye konu taşınmazın piyasa değerinin saptanmasında; Maliyet Yaklaşımı Yöntemi uygulanmıştır.

6.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Değerleme raporu proje değerlemesi niteliğinde değildir.

6.4. Maliyet Oluşumları Analizi

265 ada 93 parsel üzerindeki tesiste ve 157 ada 97 parselin değer tespitinde "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" kullanılmıştır.

Rapora konu taşınmazın değerlendirmeye esas (kârı havi satışa esas rayiç tutarı) m² birim bedelleri, inşai yatırımların yapılış tarzları, büyüklükleri, mimari özellikleri, inşai kaliteleri ve kullanım fonksiyonlarının yanı sıra konumlandıkları arsanın bugünkü edinim maliyetleri de göz önünde bulundurularak hesap ve takdir olunmuştur.

Binanın Sınıfı ^{xi} :	III A: Fabrika Tesisi, Depolar, Yemekhane ve Atölyeler III B: İdari Bina	Deprem Bölgesi Derecesi:	1. Derece
Birim İnşaa Değeri ^{xii} : TL/m² Bu değer, Piyasa Değeri hesaplamasında kullanılan birim maliyet değeri ile uyumlu olmalıdır, daha düşük olamaz.	265 Ada-93 Parsel: Fabrika ve Depolar: 4000,00 m ² x 482,00-TL/m ² x 0,75 = 1.446.000-TL Atölye ve Yemekhane Binası: 600,00 m ² x 482-TL/m ² x 0,75 = 216.900-TL İdari Bina: 750,00 m ² x 565-TL/m ² x 0,75 = 317.812-TL	Alarm Sistemi Var mı:	☒ Evet ☐ Hayır

	<u>157 Ada-97 Parsel:</u>				
	Depolar : 2400,00 m² x 482-TL/m² x 0,75 = 867.600-TL NOT: Taşınmazların inşa edildiği tarih itibarıyla amortisman katsayısı olarak %25 hesaplamalarda düşülmüş olup 0,75 katsayısı ile işlemlere katılmıştır.				
Brüt İnşaat Alanı:	265 Ada-93 Parsel 5.350,00 m ² 157 Ada-97 Parsel 2.400,00 m ²	265 Ada-93 Parsel 5.350,00 m ² 157 Ada-97 Parsel 2.400,00 m ²	Kamera Sistemi Var mı:	☒ Evet	☐ Hayır
TOPLAM:	7750,00	7750,00	Yangın Alarmı Var mı:	☒ Evet	☐ Hayır
Çevre Düzenleme Değeri: Maktuen	-	-	Özel Güvenlik-Bekçi var mı:	☒ Evet	☐ Hayır
TOPLAM BİNA DEĞERİ:	<u>2.848.312-TL</u>	<u>2.848.312-TL</u>			

Semih TUNCER
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No. 401796

Salim TUNCER
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No. 401265