

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Mevcut varlıklarına ilişkin değerlendirme
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme konusu taşınmazlardan 312 ada 53 parsel üzerinde bulunan soğuk hava deposu-1 deposunun mevcut durumda 312 ada 48-49-53 no.lu parseller üzerinde konumlu olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu yapının yasal evraklarının bulunması ve parsellerin tamamının müşteri mülkiyetinde olması sebebiyle parsellerin birlikte kullanılması varsayımına göre yapıya 312 ada 53 parsel kapsamında yasal değer takdir edilmiştir.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda konu taşınmazların 21.11.2023 tarihli değeri takdir edilmiştir.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Değerleme konusu taşınmazların adres bilgisi "4.1. Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri" bölümünde detaylandırılmıştır.
TAPU KAYDI	Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıt bilgileri "3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri" bölümünde detaylandırılmıştır.
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	1.260,71 m ² (167 ada 55 parsel), 3.979,68 m ² (204 ada 95 parsel) 127,50 m ² (312 ada 47 parsel), 1.485,63 m ² (312 ada 48 parsel) 92,48 m ² (312 ada 49 parsel), 20,47 m ² (312 ada 50 parsel) 291,66 m ² (312 ada 51 parsel), 5.637,03 m ² (312 ada 52 parsel) 48.459,43 m ² (312 ada 53 parsel), 1.052,10 m ² (317 ada 4 parsel) 1.058,64 m ² (317 ada 5 parsel), 1.065,18 m ² (317 ada 6 parsel) 1.071,72 m ² (317 ada 7 parsel), 1.078,26 m ² (317 ada 8 parsel) 1.169,23 m ² (317 ada 9 parsel), 1.241,79 m ² (317 ada 10 parsel) 1.077,64 m ² (317 ada 11 parsel), 1.071,04 m ² (317 ada 12 parsel) 1.064,43 m ² (317 ada 13 parsel), 1.057,83 m ² (317 ada 14 parsel) 1.051,22 m ² (317 ada 15 parsel), 685,84 m ² (320 ada 1 parsel) 685,82 m ² (320 ada 2 parsel), 1.045,33 m ² (321 ada 1 parsel) 920,83 m ² (321 ada 2 parsel), 1.255,46 m ² (321 ada 3 parsel) 524,34 m ² (321 ada 4 parsel), 778,88 m ² (321 ada 5 parsel) 865,12 m ² (321 ada 6 parsel), 1.077,61 m ² (321 ada 7 parsel)

İMAR DURUMU	Lejant: Kısmen Konut ve Kısmen Yol Alanı (167 ada 55 parsel, 312 ada 47 - 48 - 49 parseller)	
	Lejant: Kentsel Gelişme Alanı (1/100.000 ölçekli plan) (312 ada 50-51 parseller)	
	Lejant: Kısmen Sanayi Alanı ve Kısmen Yol Alanı (204 ada 95 parsel ve 312 ada 52 parsel)	
	Lejant: Sanayi Alanı (312 ada 53 parsel)	
	Lejant: Küçük Sanayi Alanı (317 ada 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 parseller, 321 ada 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 – 7 parsel)	
	Lejant: Ticaret Alanı (320 ada 1 - 2 parsel)	
Değerleme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri “3.3 Gayrimenkullerin İmar Durumu” bölümünde detaylandırılmıştır.		
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut Alanı (167 ada 55 parsel, 312 ada 47 - 48 - 49 parseller)	
	Sanayi Alanı (312 ada 53 parsel)	
	Kentsel Gelişme Alanı (1/100.000 ölçekli plan) (312 ada 50-51 parseller)	
	Küçük Sanayi Alanı (317 ada 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 parseller, 321 ada 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 – 7 parsel)	
	Kısmen Sanayi Alanı ve Kısmen Yol Alanı (204 ada 95 parsel ve 312 ada 52 parsel)	
Ticaret Alanı (320 ada 1 - 2 parsel)		
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ (167 ada 55 parsel)	Bina sayısı: 1	Yapım yılı: 1990
	Yol kotu üstü kat sayısı: 1	Yol kotu altı kat sayısı: -
MEVCUT FONKSİYONLAR	Depo	
SATILABİLİR ALAN	35,00 m ² (Yasal duruma göre)	
ANA TAŞINMAZ (312 ada 53 parsel)	Bina sayısı: 18	Yapım yılı: 1995 – 2019 yılları arasında
	Yol kotu üstü kat sayısı: 3	Yol kotu altı kat sayısı: 1
MEVCUT FONKSİYONLAR	Fabrika	
SATILABİLİR ALAN	16.109,78 m ² (Yasal duruma göre)	
FİNANSAL GÖSTERGELER		
PARSEL BİRİM SATIŞ DEĞERİ	180 TL/m ² (312 ada 50 parsel)	
	205 TL/m ² (167 ada 55 parsel)	
	250 TL/m ² (312 ada 49 parsel)	
	255 TL/m ² (312 ada 47)	
	285 TL/m ² (312 ada 48 parsel)	
	315 TL/m ² (317 ada 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 parsel, 321 ada 2 - 5 - 6 parsel, 312 ada 52 parsel)	
	335 TL/m ² (317 ada 9-10 parsel, 321 ada 1-3-4-7 parsel, 312 ada 51 parsel)	

	340 TL/m ² (204 ada 95 parsel) 360 TL/m ² (320 ada 1-2 parsel, 312 ada 53 parsel)
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı (167 ada 55 parsel ve 312 ada 53 parsel) Pazar Yaklaşımı (Diğer tüm parseller)
DEĞER TARİHİ	21.11.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	176.730.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	211.030.975.-TL