



Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

Fabrika ve 29 Adet Parsel

Çal / Denizli

2023REVC238 / 21.11.2023

Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Cevizli Mahallesi, Zuhal Caddesi, Ritim İstanbul AVM, No:46-C Ticari A3 Blok Maltepe/İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Çal'da konumlu olan **"Fabrika ve 29 Adet Parsel"**in pazar değerine yönelik **2023REVC238** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar toplam 82.252,90 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 16.144,78 m² yasal brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	21.11.2023		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	176.730.000 TL	Yüzyetmişaltı milyonyedi yüz otuz bin-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	211.030.975 TL	İki yüz on bir milyon otuz bindokuzyüzyetmiş beş-TL	

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 04.08.2023 tarih, 1744 no.lu sözleşmeye ve 06.12.2023 tarihli ek protokole istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Muhammet SÖZEN
Değerleme Uzmanı Yardımcısı
Lisans no: 911341

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	8
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	12
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	15
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	29
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	34
SWOT Analizi.....	43
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	45
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	56
Ekler	59

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. için şirketimiz tarafından 21.11.2023 tarihinde, 2023REVC238 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, aşağıda listede tapu kayıt bilgileri belirtilen gayrimenkullerin 21.11.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; mevcut varlıklara ilişkin değerlendirilme yapılması amacı ile hazırlanmıştır.

	İli	İlçesi	Mahalle	Mevkii	Niteliği	Ada No	Parsel No	Yüz Ölçümü (m²)	Hisse	
1	Denizli	Çal	Akkent	Köyiçi	Su Deposu ve Arsası	167	55	1.260,71	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Tam
2	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Tarla	204	95	3.979,68	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş	Tam
3	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	312	47	127,50	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş	Tam
4	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	312	48	1.485,63	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş	Tam
5	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	312	49	92,48	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş	Tam
6	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	312	50	20,47	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş	Tam
7	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	312	51	291,66	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş	Tam
8	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	312	52	5.637,03	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş	Tam
9	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	312	53	48.459,43	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş	Tam
10	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	317	4	1.052,10	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş	Tam
11	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	317	5	1.058,64	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş	Tam
12	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	317	6	1.065,18	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş	Tam
13	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	317	7	1.071,72	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş	Tam
14	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	317	8	1.078,26	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş	Tam
15	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	317	9	1.169,23	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş	Tam
16	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	317	10	1.241,79	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş	Tam
17	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	317	11	1.077,64	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş	Tam
18	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	317	12	1.071,04	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş	Tam
19	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	317	13	1.064,43	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş	Tam
20	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	317	14	1.057,83	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş	Tam
21	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	317	15	1.051,22	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş	Tam
22	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	320	1	685,84	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş	Tam
23	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	320	2	685,82	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş	Tam
24	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	321	1	1.045,33	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş	Tam
25	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	321	2	920,83	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş	Tam
26	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	321	3	1.255,46	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş	Tam

27	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	321	4	524,34	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş	Tam
28	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	321	5	778,88	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş	Tam
29	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	321	6	865,12	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş	Tam
30	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	321	7	1.077,61	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş	Tam

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) ve Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No: 404913) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Yardımcısı Muhammet SÖZEN (Lisans No: 911341) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 08.08.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 21.11.2023 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1744 no.lu ve 04.08.2023 tarihli dayanak sözleşmesi ve 06.12.2023 tarihli ek protokol hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1744 no.lu ve 04.08.2023 tarihli dayanak sözleşmesi ve 06.12.2023 tarihli ek protokol kapsamında; detayları “1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı” bölümünde belirtilen gayrimenkullerin 21.11.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	11.04.2013	2023REVC72	Muhammet SÖZEN Mustafa Alperen YÖRÜK Ozan KOLCUOĞLU	119.295.000

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.



Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile “Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından “Regulated by RICS” statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi’ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Cevizli Mahallesi, Zuhal Caddesi, Ritim İstanbul AVM, No:46-C Ticari A3 Blok Maltepe/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

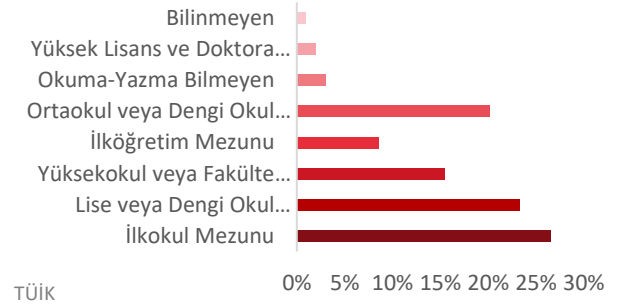
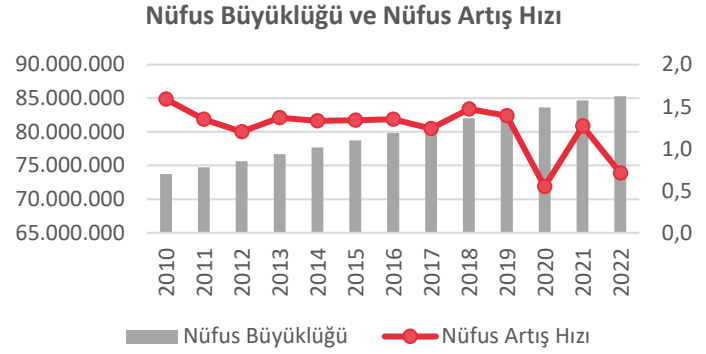
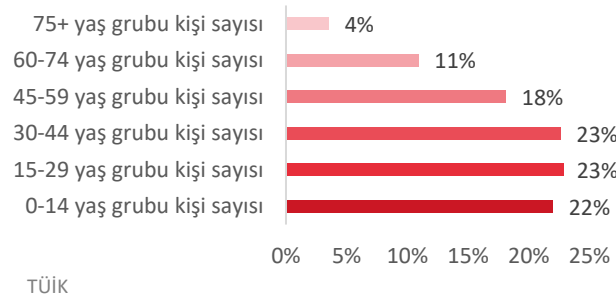
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

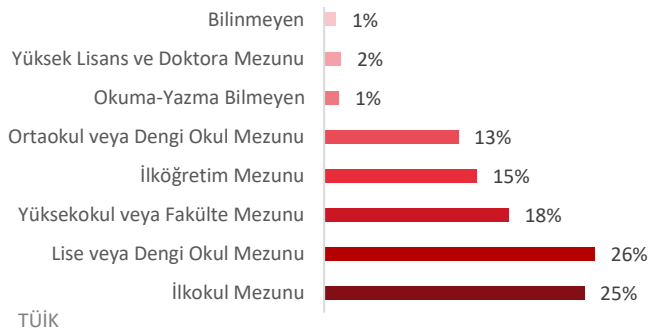
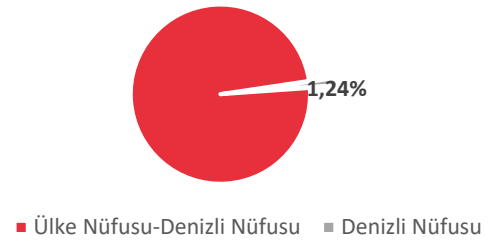
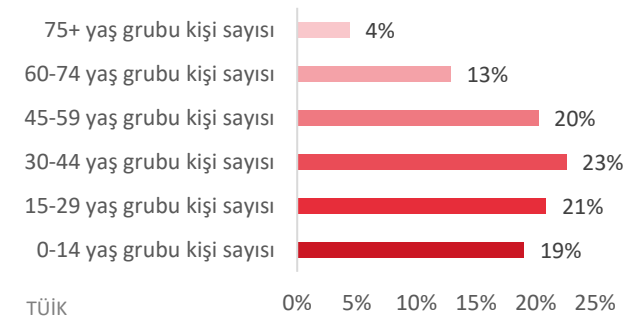
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,71 oranında) artmıştır. Nüfusun %49,5’ini (42.213.379 kişi) erkekler, %50,5’ini (43.066.174 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



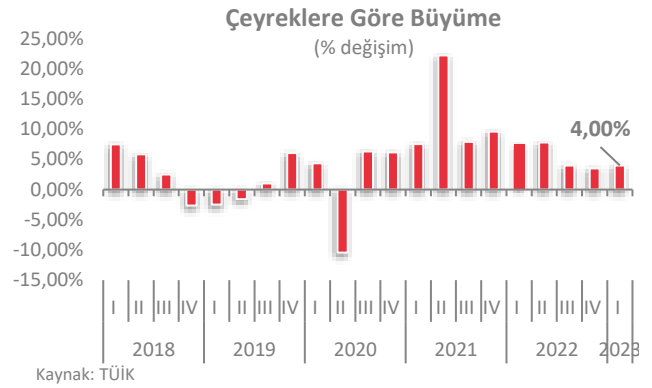
Denizli

2022 yılında, Türkiye nüfusunun %1,24’ünün ikamet ettiği Denizli, 1.056.332 kişi ile en çok nüfusa sahip 23. il olmuştur. Denizli nüfusu, 2022 yılında yaklaşık binde 5 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 2,94 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Denizli ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

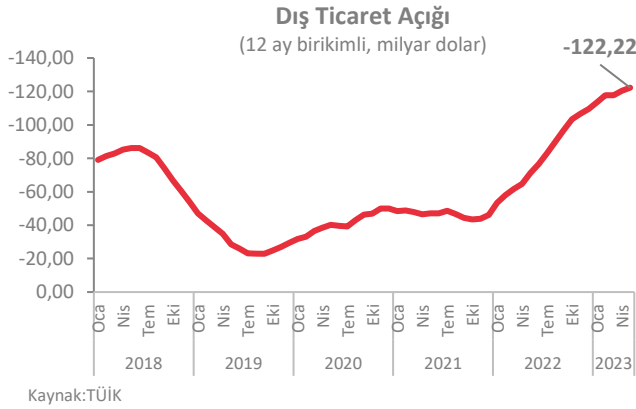


2.2 Ekonomik Veriler¹

2023 ilk çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH), takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,3 artarken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi ise %3,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış veride %3,5'ten %3,8'e, arındırılmamış seride %3,5'ten %4,0'a toparlanmıştır. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Bununla birlikte şubat ayındaki depremin toplam GSYH üzerindeki etkisi çok belirgin olmamıştır.



Haziran ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık bazda %3,9 artarken yıllık enflasyon Mayıs ayındaki %39,6'dan %38,2'ye inmiştir. Haziran ayında enflasyona en yüksek katkı yapan grup olan ulaşırmada aylık enflasyon %8,0 olmuştur. Yurtiçi üretici fiyat endeksinde (Yi-ÜFE) döviz kuru etkisi daha belirgin bir şekilde hissedilmiştir. Yi-ÜFE aylık bazda %6,5 artış kaydetmiş, yıllık olarak ise baz etkisiyle Mayıs ayındaki %40,8'den %40,4'e gerilemiştir. Bu sonuçla, ÜFE-TÜFE arasındaki fark 1,2 yüzde puandan 2,2 yüzde puana hafif genişlemiştir.



Mayıs ayında ihracat yıllık bazda %14,4 yükselişle 21,7 milyar dolar olurken ithalat %15,5 artarak 34,2 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mayıs ayında ihracatın ithalatı karşılama oranı gerilerken dış ticaret açığında genişleme devam etmiştir. Bu dönemde ihracat, ana pazarlarda genele yayılan bir artış kaydetmiş ve ithalat tarafında geniş ekonomik sınıflamada farklı oranlarda da olsa genelde artış gözlenmiştir. Mayıs sonuçlarıyla birlikte, Ocak-Mayıs döneminde ihracat %0,1 artarken ithalat %8,8 artış olmuş ve böylece, dış ticaret açığı %29,3 artışla ilk 5 ayda 56,0 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

	İli	İlçesi	Mahalle	Mevkii	Niteliği	Ada No	Parsel No	Yüz Ölçümü (m ²)	Hisse	
1	Denizli	Çal	Akkent	Köyü	Su Deposu ve Arsası	167	55	1.260,71	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Tam
2	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Tarla	204	95	3.979,68	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Tam
3	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	312	47	127,50	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Tam
4	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	312	48	1.485,63	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Tam
5	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	312	49	92,48	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Tam
6	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	312	50	20,47	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Tam
7	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	312	51	291,66	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Tam
8	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	312	52	5.637,03	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Tam
9	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	312	53	48.459,43	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Tam
10	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	317	4	1.052,10	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Tam
11	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	317	5	1.058,64	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Tam
12	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	317	6	1.065,18	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Tam
13	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	317	7	1.071,72	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Tam
14	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	317	8	1.078,26	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Tam
15	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	317	9	1.169,23	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Tam
16	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	317	10	1.241,79	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Tam
17	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	317	11	1.077,64	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Tam
18	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	317	12	1.071,04	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Tam
19	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	317	13	1.064,43	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Tam
20	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	317	14	1.057,83	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Tam
21	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	317	15	1.051,22	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Tam
22	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	320	1	685,84	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Tam
23	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	320	2	685,82	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Tam
24	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	321	1	1.045,33	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Tam
25	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	321	2	920,83	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Tam
26	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	321	3	1.255,46	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Tam
27	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	321	4	524,34	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Tam
28	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	321	5	778,88	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Tam
29	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	321	6	865,12	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Tam
30	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	321	7	1.077,61	Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Tam

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 11.08.2023 tarih, saat 10.51-10.57 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmazlardan 167 ada 55 parsel ve 204 ada 95 parsel

üzerinde takyidat kaydı bulunmamakta olup diğer parseller üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

317 ada 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15 parsel, 320 ada 1-2 parsel, 321 ada 1-2-3-4-5-6-7 parsel

Beyanlar Hanesinde;

- 3402 sayılı Kanun'un 22. maddesi kapsamında kadastro güncelleme çalışmalarına tabidir. (28.09.2021 tarih ve 6605 yevmiye no)*

312 ada 47-48-49-50-51-52 parsel

Beyanlar Hanesinde;

- İş bu taşınmazın teferruatı ile ilgili listesi dosyasındadır. (Konfrut Gıda San. ve Tic. A.Ş.) (26.09.2008 tarih ve 2633 yevmiye no)**
- İş bu taşınmazın teferruatı ile ilgili listesi dosyasındadır. (Şevket Şafak ÇAĞLAYANLAR) (11.04.2004 tarih ve 1789 yevmiye no)**
- İş bu taşınmazın teferruatı ile ilgili listesi dosyasındadır. (Konfrut Gıda San. ve Tic. A.Ş.) (25.07.1997 tarih ve 1164 yevmiye no)**

312 ada 53 parsel

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu: 312 ada 53 parseldeki E-1 ile gösterilen binanın 451,19 m²'si 312 ada 48 parselde 158,81 m²'si yolda kalmaktadır. E-2 ile gösterilen binanın 142,13 m²'si 312 ada 48 parselde, 9,30 m²'si ve 312 ada 49 parselde 414,15 m²'si yolda kalmaktadır. (07.12.2018 tarih ve 6524 yevmiye no)
- İş bu taşınmazın teferruatı ile ilgili listesi dosyasındadır. (Konfrut Gıda San. ve Tic. A.Ş.) (26.09.2008 tarih ve 2633 yevmiye no)**
- İş bu taşınmazın teferruatı ile ilgili listesi dosyasındadır. (Şevket Şafak ÇAĞLAYANLAR) (11.04.2004 tarih ve 1789 yevmiye no)**
- İş bu taşınmazın teferruatı ile ilgili listesi dosyasındadır. (Konfrut Gıda San. ve Tic. A.Ş.) (25.07.1997 tarih ve 1164 yevmiye no)**

*Çal Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemelerde 317 ada 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15 parseller, 320 ada 1-2 parseller ve 321 ada 1-2-3-4-5-6-7 parsellerin bulunduğu bölgedeki tüm parsellerin 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22/a madde uygulamasına dahil edildiği fakat söz konusu parsellerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. madde uygulaması sonucunda arsa niteliği kazandığı için taşınmazların 22/a kapsamı dışında tutulduğu öğrenilmiştir. Söz konusu beyan kayıtlarının tapu kütüğünden kaldırılması için malikin ilgili resmi kuruma yazılı başvuru yapması gerektiği birim yetkilisinden öğrenilmiştir.

09.07.1987 tarihli 19512 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22. Maddesi'ne göre;

"Evvelce tespit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadastro veya tapulaması yapılmış olan yerlerin yeniden kadastrası yapılamaz. Bu gibi yerler ikinci defa kadastroya tâbi tutulmuşsa, ikinci kadastro bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılır ve Türk Medenî Kanununun 1026 ncı maddesine göre işlem yapılır. Süresinde dava açılmadığı takdirde, ikinci defa yapılan kadastro, tapu sicil müdürlüğünce re'sen iptal edilir. Ancak;

a) Tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin sağlanması amacıyla tapulama ve kadastro görmüş yerlerde,

b) Daha önce sadece tapu tahriri yapılan veya 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanuna göre yenileme yapılacak yerler ile 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine tâbi yerlerde, birinci fıkra hükmü uygulanmaz.

İkinci fıkranın (a) bendinin uygulanacağı alanlar Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün onayı ile belirlenir ve çalışmalara başlanmadan en az onbeş gün önce çalışma alanında, bölge merkezinde ve bölgenin bağlı olduğu il merkezinde alışılmış vasıtalarla duyurulur, ayrıca varsa yerel gazete ile ilân edilir. Yapılacak çalışmalarda 2, 4, 14, 17, 19 ve 21 inci maddeler ile 13 üncü maddenin (B) ve 20 nci maddenin (B), (C) ve (D) bentleri hükümleri uygulanmaz. Tapulama ve kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin tescili yapılır. Tapuya tescil edilmiş ormanlardan, haritaları teknik mevzuata uygun olanlar aynen, diğerleri ise teknik mevzuata uygun hale getirildikten sonra tapu kütüğüne aktarılır.”

**Değerleme konusu taşınmazlardan 312 ada 47-48-49-50-51-52-53 parsellerin TAKBİS belgelerinde belirtilen teferruat bilgileri değerleme çalışmasına dahil edilmemiştir. Teferruat bilgileri değerleme raporunun ekler bölümünde belirtilmiştir.

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerden 317 ada 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15 parseller, 320 ada 1-2 parseller ve 321 ada 1-2-3-4-5-6-7 parsellerin bulunduğu bölgedeki tüm parsellerin 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22/a madde uygulamasına dahil edildiği fakat söz konusu parsellerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. madde uygulaması sonucunda arsa niteliği kazandığı için taşınmazların 22/a kapsamı dışında tutulduğu öğrenilmiştir. Söz konusu beyan kayıtlarının tapu kütüğünden kaldırılması için malikin ilgili resmi kuruma yazılı başvuru yapması gerektiği birim yetkilisinden öğrenilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

*Değerleme konusu taşınmazlara ait TAKBİS kaydı görüntüleri ekler bölümünde, ayrı bir pdf olarak müşteriye teslim edilmiştir.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 11.08.2023 tarih, saat 10.51-10.57 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre; değerleme konusu taşınmazlardan 317 ada 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15 no.lu parseller, 320 ada 1-2 no.lu parseller ve 321 ada 1-2-3-4-5-6-7 no.lu parsellerin mülkiyeti 30.09.2020 tarihinde Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına satış işlemi ile tescil edilmiş olup söz konusu tarihten önceki alım satım işlemlerine ilişkin bilgilere ulaşılamamaktadır.

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 11.08.2023 tarih, saat 10.51-10.57 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre; değerleme konusu taşınmazlardan 167 ada 55 parsel, 204 ada 95 parsel, 312 ada 47-48-49-50-51-52-53 no.lu parsellerin mülkiyeti 27.07.2023 tarihinde 7307 yevmiye numarası ile 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22(a) maddesi gereğince yenileme işlemi sonucunda tescil edilmiş olup söz konusu tarihten önceki alım satım işlemlerine ilişkin bilgilere ulaşılamamaktadır.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Çal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 08.08.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Akkent Mahallesi Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: İlgili belediyede ulaşılamamıştır.

167 ada 55 parsel, 312 ada 47 - 48 - 49 parsel

Lejandi: Kısmen Konut Alanı ve Kısmen Yol Alanı

Yapılaşma şartları;

- TAKS: 0,30
- KAKS: 0,60
- H_{maks}: 2 Kat
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 5 m, yan bahçe mesafesi: 3 m, arka bahçe mesafesi: 3 m

312 ada 50 parsel

Çal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde değerlendirme konusu taşınmazların artık parsel olduğu ve herhangi bir yapılaşma hakkı bulunmadığı öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz üst ölçekli planlarından 1/100.000 ölçekli “Aydın - Muğla - Denizli Çevre Düzeni Planı” kapsamında “Kentsel Gelişme Alanı” lejantında kalmaktadır.

312 ada 51 parsel

Değerleme konusu taşınmaz üst ölçekli planlarından 1/100.000 ölçekli “Aydın - Muğla - Denizli Çevre Düzeni Planı” kapsamında “Kentsel Gelişme Alanı” lejantında kalmaktadır.

204 ada 95 parsel ve 312 ada 52

Lejandi: Kısmen Sanayi Alanı ve Kısmen Yol

Yapılaşma şartları;

- E: 0,50
- H_{maks}: 9,50 m

312 ada 53 parsel

Lejandi: Sanayi Alanı

Yapılaşma şartları;

- E: 0,50
- H_{maks}: 9,50 m

Çal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlardan 312 ada 37 - 38 parsel ve 204 ada 94 - 99 parselin, 27.02.2018 tarihli Çal Belediyesi encümen kararı akabinde imar uygulamasıyla tevhit işlemi sonucunda 312 ada 46 parsel olduğu öğrenilmiştir. Uygulama sonucunda 312 ada 46 parselden söz konusu encümen kararı sonucunda bedelsiz olarak yaklaşık 347,00 m² yola terk yapıldığı öğrenilmiştir. Tevhit işlemi sonucunda meydana gelen 312 ada 46 parselin 07.12.2018 tarihinde ifraz işlemi sonucunda 312 ada 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 parsel olduğu tespit edilmiştir.

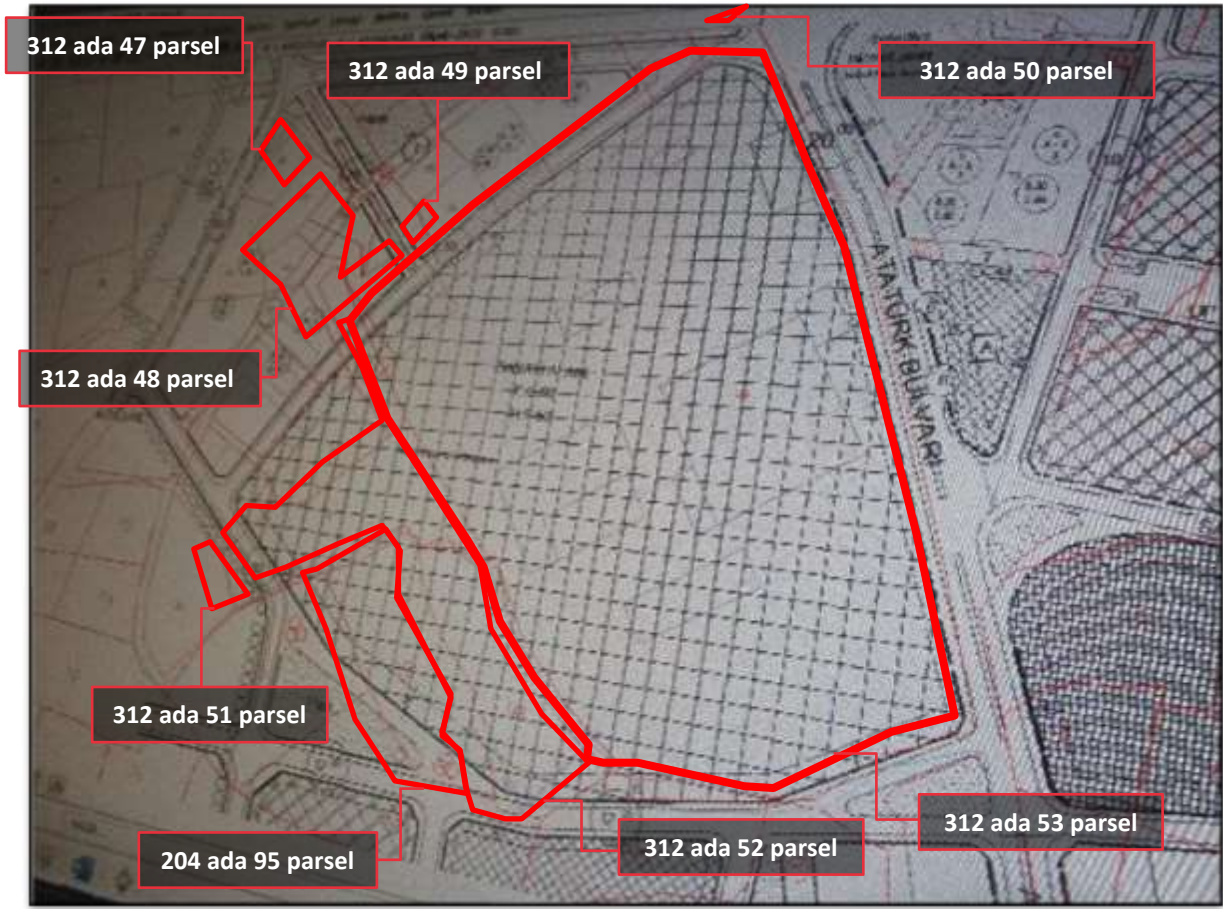
Çal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlardan 167 ada 55 parsel ve 312 ada 47 - 48 - 49 parsellerin konut ve yol alanı lejantı içerisinde kaldığı öğrenilmiş olup taşınmazların yola terklerinin bulunduğu öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan 167 ada 55

parselin yaklaşık 380,00 m², 312 ada 47 parselin yaklaşık 15,00 m², 312 ada 48 parselin yaklaşık 30,00 m² ve 312 ada 49 parselin yaklaşık 12,00 m² yola terki olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15 - 16 madde uygulamaları sonucunda terk işlemini gerçekleştirebileceği öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların terk işlemini gerçekleştirmeden parsellerin üzerinde yeni yapı yapılamayacağı birim yetkilisinden şifahen öğrenilmiştir.

Çal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmazlardan 204 ada 95 parsel ve 312 ada 52 parselin sanayi ve yol alanı lejantı içerisinde kaldığı öğrenilmiş olup taşınmazların yola terklerinin bulunduğu öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan 204 ada 95 parselin yaklaşık 400,00 m², 312 ada 52 parselin yaklaşık 500,00 m² yola terki olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15 - 16 madde uygulamaları sonucunda terk işlemini gerçekleştirebileceği öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların terk işlemini gerçekleştirmeden parsellerin üzerinde yeni yapı yapılamayacağı birim yetkilisinden şifahen öğrenilmiştir.

Çal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmazlardan 312 ada 50 parselin artık parsel olduğu ve yaklaşık olarak yol alanında kaldığı öğrenilmiştir.





Çal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlardan 204 ada 95 parsel, 312 ada 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 parsellere ait imar görsellerinin parsellerin ifraz işlemi gerçekleşmeden önceki durumlarını gösterdiği tespit edilmiştir. İlgili belediyede taşınmazların yola terk miktarları birim yetkilisinden şifahen öğrenilmiştir. Söz konusu parsellerin detaylı imar durumu bilgilerinin öğrenilebilmesi için ilgili belediyeye aplikasyon krokisiyle yazılı başvuru yapılması gerektiği birim yetkilisinden öğrenilmiştir.



317 ada 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 parsel ve 321 ada 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 parsel

Lejandı: Küçük Sanayi Alanı

Yapılaşma şartları;

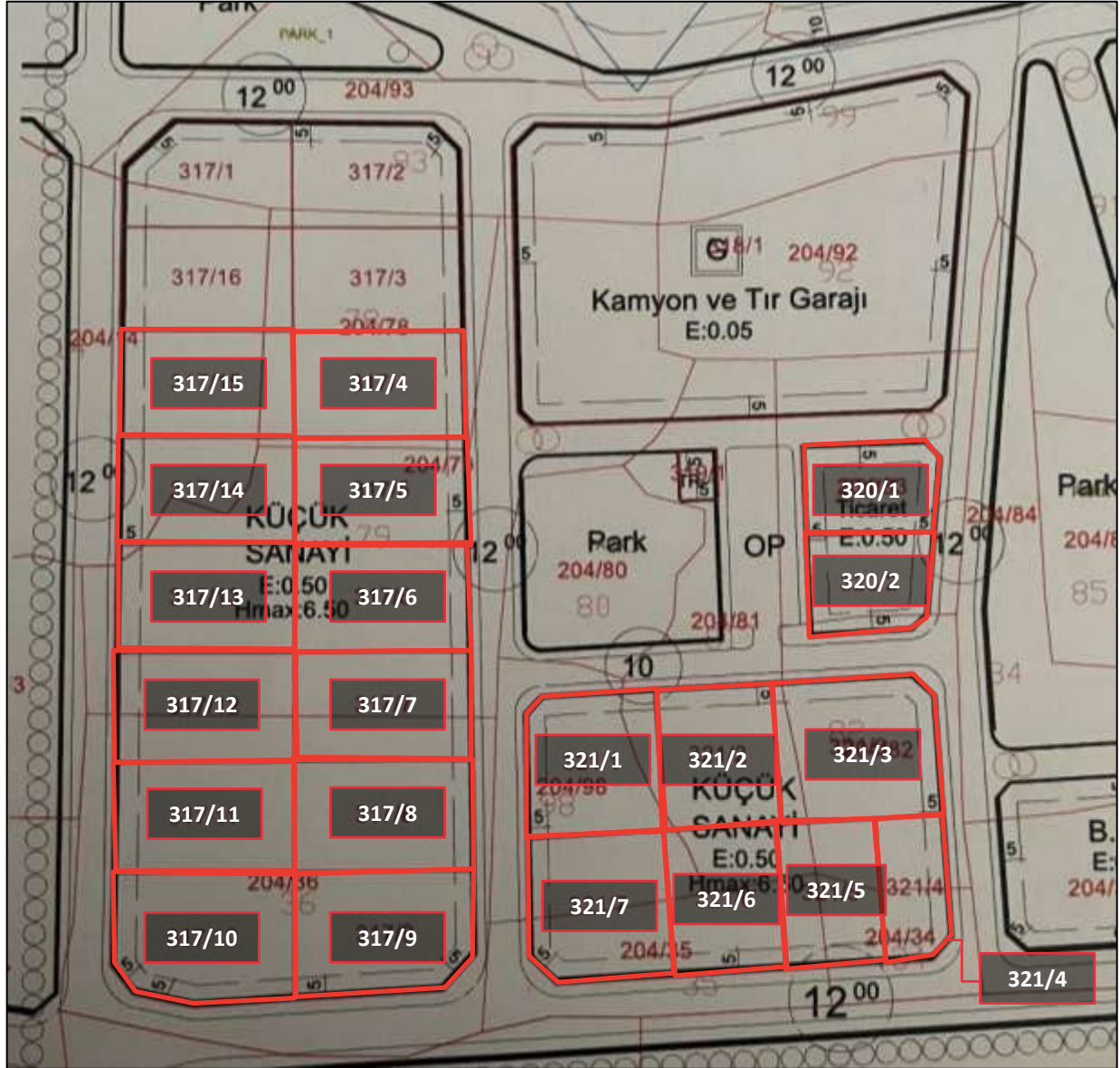
- E: 0,50
- H_{maks}: 6,50 m
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 5 m

320 ada 1 - 2 parsel

Lejandı: Ticaret Alanı

Yapılaşma şartları;

- E: 0,50
- H_{maks}: 2 kat
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 5 m, Yan bahçe mesafesi: 5 m



Çal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde birim yetkilisi ile yapılan görüşmelerde değerlendirme konusu taşınmazlardan 317 ada 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 parsel, 320 ada 1 - 2 parsel ve 321 ada 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 parsellerin net imar parseli olduğu şifahi olarak öğrenilmiştir.

3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Çal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde ve Çal Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönem içinde konu taşınmazlardan 167 ada 44 parsel, 204 ada 95 parsel, 312 ada 47-48-49-50-51-52-53 parsellerin 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22/a madde uygulamasına tabi olduğu söz konusu uygulamanın 12.05.2023 tarihinde sona erdiği öğrenilmiştir.

Çal Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemelerde 317 ada 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15 parseller, 320 ada 1-2 parseller ve 321 ada 1-2-3-4-5-6-7 parsellerin bulunduğu bölgedeki tüm parsellerin 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22/a madde uygulamasına dahil edildiği fakat söz konusu parsellerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. madde uygulaması sonucunda arsa niteliği kazandığı için taşınmazların 22/a kapsamı dışında tutulduğu öğrenilmiştir. Söz konusu beyan kayıtlarının tapu kütüğünden kaldırılması için malikin ilgili resmi kuruma yazılı başvuru yapması gerektiği birim yetkilisinden öğrenilmiştir.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Çal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 08.08.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlardan 204 ada 95 parsel, 312 ada 47-48-49-50-51-52 parseller, 317 ada 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15 parseller, 320 ada 1-2 parseller, 321 ada 1-2-3-4-5-6-7 parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta. 312 ada 53 parsel üzerinde bulunan yapılara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 167 ada 53 parsel üzerinde konumlu olan 35,00 m²'lik depo yapısına yönelik Çal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde herhangi bir yasal evrak bulunulmamakta olup söz konusu yapının kadastro paftasına işli olduğu öğrenilmiştir.

312 ada 53 parsel

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	10.09.2006	-	1.500,00	Yeni Yapı	Depo (312 ada 38 parsel)
Onaylı Mimari Proje	12.08.2009	-	1.327,29	Yeni Yapı	Ortak Alan (Soğuk hava deposu) (312 ada 38 parsel)
Onaylı Mimari Proje	-	-	624,24	Yeni Yapı	559,24 m ² 2 adet ikamet harici, 65,00 m ² ortak alan (kazan dairesi 2) (312 ada 53 parsel)
Yapı Ruhsatı	02.11.1995	12	7.026,00	Yeni Yapı	4.066,00 m ² fabrika binası, 594,00 m ² idari bina, 1.050,00 m ² sosyal tesis, 15,00 m ² bekçi kulübesi, 540,00 m ² lojman, 20,00 m ² kantar binası, 360,00 m ² depo, 216,00 m ² pertit deposu, 15,00 m ² garaj, 50,00 m ² kömürlük, 100,00 m ² su deposu (312 ada 38 parsel)
Yapı Ruhsatı	26.07.1996	05	2.812,00	İlave Tesis Yapımı	323,00 m ² varil deposu, 270,00 m ² sele deposu, 150,00 m ² kimyasal depo, 1.769,00 m ² soğuk hava deposu, 300,00 donmuş kimyasal hava deposu m ² (312 ada 38 parsel)
Yapı Ruhsatı	05.08.1997	11	1.770,00	İlave Yapı	1.680,00 m ² arıtma tesisi, 90,00 m ² bekçi kulübesi (312 ada 38 parsel)
Yapı Ruhsatı	07.12.1998	18	337,37	Yeni Yapı	78,12 m ² idari bina, 159,78 m ² bekleme, ofis ve WC, 99,47 m ² spor salonu ve dinlenme (312 ada 38 parsel)
Yapı Ruhsatı	07.07.1999	06	1.625,00*	Yeni Yapı	Depo (312 ada 38 parsel)
Yapı Ruhsatı	12.09.2006	07	1.500,00	Yeni Yapı	Depo (312 ada 38 parsel)
Yapı Ruhsatı	24.08.2009	06	1.327,29	Yeni Yapı	Ortak Alan (Soğuk hava deposu) (312 ada 38 parsel)
Yapı Ruhsatı	13.03.2019	2019/13	624,24	Yeni Yapı	559,24 m ² 2 adet ikamet harici, 65,00 m ² ortak alan (kazan dairesi 2) (312 ada 53 parsel)
Yapı Kullanma İzin Belgesi	12.12.1995	5/34	7.026,00	Yeni Yapı	4.066,00 m ² fabrika binası, 594,00 m ² idari bina, 1.050,00 m ² sosyal tesis, 15,00 m ² bekçi kulübesi, 540,00 m ² lojman, 20,00 m ² kantar binası, 360,00 m ² depo, 216,00 m ² pertit deposu, 15,00 m ² garaj, 50,00 m ² kömürlük, 100,00 m ² su deposu (312 ada 38 parsel)
Yapı Kullanma İzin Belgesi	27.03.1997	04	2.812,00	İlave yapıların tamamı	323,00 m ² varil deposu, 270,00 m ² sele deposu, 150,00 m ² kimyasal depo, 1.769,00 m ² soğuk hava deposu, 300,00 m ² donmuş kimyasal hava deposu m ² (312 ada 38 parsel)

Yapı Kullanma İzin Belgesi	07.12.1998	05	1.770,00	İlave Tesislerin İskanı	1.680,00 m ² arıtma tesisi, 90,00 m ² bekçi kulübesi (312 ada 38 parsel)
Yapı Kullanma İzin Belgesi	08.02.1999	03	337,37	Yeni Yapı	78,12 m ² idari bina, 159,78 m ² bekleme, ofis ve WC, 99,47 m ² spor salonu ve dinlenme (312 ada 38 parsel)
Yapı Kullanma İzin Belgesi	06.02.2008	01	1.500,00	Yeni Yapı	Depo (312 ada 38 parsel)
Yapı Kullanma İzin Belgesi	10.03.2010	01	1.327,29	Yeni Yapı	Ortak alan (Soğuk hava deposu) (312 ada 38 parsel)
Yapı Kullanma İzin Belgesi	27.12.2019	2019/47	624,24	Yeni Yapı	559,24 m ² 2 adet ikamet harici, 65,00 m ² ortak alan (kazan dairesi 2) (312 ada 53 parsel)
Yapı Kayıt Belgesi	02.01.2019	58FMVT7J	1.000,00	Ticari	Arsa Alanı: 4.317,07 m ² (312 ada 53 parsel) (Ruhsatlı soğuk hava deposuna ilave için verilmiştir.)
Yapı Kayıt Belgesi	02.01.2019	SZ4A5VH3	1.310,00	Ticari	Arsa Alanı: 3.666,87 m ² (312 ada 53 parsel) (Soğuk hava deposu için verilmiştir.)
Yapı Kayıt Belgesi	02.01.2019	A9B1RT6A	52,00	Ticari	Arsa Alanı: 145,55 m ² (312 ada 53 parsel) (Taşıma bandı havuzu için verilmiştir.)
Yapı Kayıt Belgesi	02.01.2019	98F3TKFB	232,00	Ticari	Arsa Alanı: 649,40 m ² (312 ada 53 parsel) (Dökümhane için verilmiştir.)
Yapı Kayıt Belgesi	02.01.2019	TM962L6Y	2.112,00	Ticari	Arsa Alanı: 17.293,05 m ² (312 ada 53 parsel) (Üretim binası ve idari bina için verilmiştir.)
Yapı Kayıt Belgesi	02.01.2019	BHLGLCLT	353,00	Ticari	Arsa Alanı: 988,10 m ² (312 ada 53 parsel) (Tank depolama için verilmiştir.)
Yapı Kayıt Belgesi	02.01.2019	MGFME25M	90,00	Ticari	Arsa Alanı: 251,92 m ² (312 ada 53 parsel) (Soğuk Hava Deposu 2 için verilmiştir.)
Yapı Kayıt Belgesi	02.01.2019	99PLPFV	270,00	Ticari	Arsa Alanı: 755,77 m ² (312 ada 53 parsel) (İndirme havuzu için verilmiştir.)
Yapı Kayıt Belgesi	02.01.2019	YVGD33ET	276,00	Ticari	Arsa Alanı: 772,56 m ² (312 ada 53 parsel) (Soğutma Kulesi için verilmiştir.)
Yapı Kayıt Belgesi	02.01.2019	LTSG67AZ	925,00	Ticari	Arsa Alanı: 2.589,20 m ² (312 ada 53 parsel) (Sevkiyat Deposu için verilmiştir.)
Yapı Kayıt Belgesi	02.01.2019	M9NMHTL9	607,00	Ticari	Arsa Alanı: 1.669,08 m ² (312 ada 53 parsel) (Kurutma Binası için verilmiştir.)
Yapı Kayıt Belgesi	02.01.2019	EZKBEHKU	744,00	Ticari	Arsa Alanı: 2.082,56 m ² (312 ada 53 parsel) (Kazan dairesi için verilmiştir.)
Yapı Kayıt Belgesi	02.01.2019	6AABSRGN	273,00	Ticari	Arsa Alanı: 764,16 m ² (312 ada 53 parsel) (Atölye için verilmiştir.)
Yapı Kayıt Belgesi	02.01.2019	3BT4TDGM	451,00	Ticari	Arsa Alanı: 1.262,41 m ² (312 ada 53 parsel) (Kömür Deposu için verilmiştir.)
Yapı Kayıt Belgesi	03.01.2019	HDJPZNYR	1.580,00	Ticari	Arsa Alanı: 4.422,63 m ² (312 ada 53 parsel) (Depo için verilmiştir.)
Yapı Kayıt Belgesi	03.01.2019	SDMCGUY4	594,00	Ticari	Arsa Alanı: 1.662,69 m ² (312 ada 53 parsel) (Yemekhane için verilmiştir.)
Yapı Kayıt Belgesi	03.01.2019	UG821AJL	65,00	Ticari	Arsa Alanı: 181,94 m ² (312 ada 53 parsel) (Güvenlik binası için verilmiştir.)

Çal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde 12.12.1995 tarihli yapı kullanma izin belgesinde belirtilen 1.050,00 m² sosyal tesis, 540,00 m² lojman, 360,00 m² depo, 216,00 m² pertit deposu, 15,00 m² garaj, 50,00 m² kömürlük, 100,00 m² su deposu yapılarının mahallinde yapılan incelemelerde yıkıldığı tespit edilmiş olup söz konusu yapılar değerlendirme çalışmasına dahil edilmemiştir. 12.12.1995 tarihli yapı kullanma izin belgesinde belirtilen 594,00 m² idari bina, 15,00 m² güvenlik binası, 20,00 m² kantar binası yapıları için mükerrer 03.01.2019 tarihli "SDMCGUY4" ve "UG821AJL" numaralı yapı kayıt belgeleri alındığı tespit edilmiş olup değerlendirme çalışmasında yapı kayıt belgelerinde belirtilen alanlar yasal alan kabul

edilmiştir. Söz konusu yapı kullanma izin belgesinde belirtilen 4.066,00 m² fabrika binası mahallinde tespit edilmiş olup yasal alan olarak değerlendirme çalışmasına dahil edilmiştir.

Çal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde 27.03.1997 tarihli yapı kullanma izin belgesinde belirtilen 323,00 m² varil deposu, 270,00 m² sele deposu, 150,00 m² kimyasal depo, 1.769,00 m² soğuk hava deposu yapılarının mahallinde yapılan incelemelerde yıkıldığı tespit edilmiş olup söz konusu yapılar değerlendirme çalışmasına dahil edilmemiştir. Söz konusu yapı kullanma izin belgesinde belirtilen 300,00 m² kimyasal hava deposunun mahallinde yapılan incelemelerde fabrika binasının devamı niteliğinde olduğu tespit edilmiş olup yasal alan olarak değerlendirme çalışmasına dahil edilmiştir.

Çal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde 07.12.1998 tarihli yapı kullanma izin belgesinde belirtilen 1.680,00 m² arıtma tesisini mahallinde yapılan incelemelerde meyve havuzları ve teknik hacimlerin oluşturduğu tespit edilmiş olup yasal alan olarak değerlendirme çalışmasına dahil edilmiştir. 07.12.1998 tarihli yapı kullanma izin belgesinde belirtilen 90,00 m² bekçi kulübesi yapısı için mükerrer 03.01.2019 tarihli "UG821AJL" numaralı yapı kayıt belgesi alındığı tespit edilmiş olup değerlendirme çalışmasında yapı kayıt belgesinde belirtilen alanlar yasal alan kabul edilmiştir.

Çal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde 08.02.1999 tarihli yapı kullanma izin belgesinde belirtilen 78,12 m² idari bina yapısının yıkılmış olan idari bina yapısı için ilave alan olarak verildiği tespit edilmiş olup söz konusu alan değerlendirme çalışmasına dahil edilmemiştir. Yapı kullanma izin belgesinde belirtilen 159,78 m² bekleme, ofis WC ve 99,47 m² spor salonu ve dinlenme yapılarının taşınmazın mahallinde yapılan incelemelerde teknik bina ile alansal olarak uyumlu olduğu tespit edilmiş olup söz konusu alanların teknik alan için alındığı düşünülmektedir. Yapı kullanma izin belgesinde belirtilen alanlar yasal alan olarak değerlendirme çalışmasına dahil edilmiştir.

Çal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde 06.02.2008 tarihli yapı kullanma izin belgesinde belirtilen 1.500,00 m² depo yapısının mahallinde yapılan incelemelerde yıkıldığı tespit edilmiş olup söz konusu yapı değerlendirme çalışmasına dahil edilmemiştir.

Çal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde 02.01.2019 tarihli "58FMVT7J" numaralı yapı kayıt belgesinde belirtilen 1.000,00 m²'nin soğuk hava deposu 1 yapısının ruhsatsız sevkیات rampası ve yükleme alanı için alındığı tespit edilmiş olup taşınmazın mahallinde yapılan incelemelerde söz konusu alanların 215,00 m² olduğu tespit edilmiştir. Soğuk hava deposu 1 yapısı, mahallinde yapılan ölçümlerde 10.03.2010 tarihli yapı kullanma izin belgesinde belirtilen ve 02.01.2019 tarihli "58FMVT7J" numaralı yapı kayıt belgesi üzerinden hesaplanan alanlarla toplam 1.542,29 m² kapalı brüt alana sahiptir. Soğuk hava deposu 1 yapısının 312 ada 48 - 49 - 53 parseller üzerinde konumlu olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca 02.01.2019 tarih "LTSG67AZ" numaralı yapı kayıt belgesinde belirtilen 925,00 m² kapalı brüt alanlı sevkیات deposunda 312 ada 48 - 49 - 53 parseller üzerinde konumlu olduğu tespit edilmiştir. Konu taşınmazların konumlu olduğu parseller birlikte bir bütün halinde kullanılmaktadır. Söz konusu yapı kayıt belgelerinin değerlendirme konusu 312 ada 53 parsel için verildiği tespit edilmiş olup yapıların konumlu olduğu 312 ada 48 - 49 - 53 parsellerin "Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş." adına kayıtlı olduğu tespit edilmiştir. Yapıların yasal evrakları göz önünde bulundurularak, taşınmazların birlikte kullanılması varsayımına göre söz konusu yapılar yasal değer takdir edilmiştir.

Çal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde 02.01.2019 tarihli "98F3TKFB" numaralı yapı kayıt belgesinde belirtilen 232,00 m² dökümhane yapısı 312 ada 53 parsel adına düzenlenmiş olup söz konusu yapının mahallinde yapılan incelemelerde 312 ada 52 parsel üzerinde konumlu olduğu tespit edilmiştir. Dökümhane binasına ait yapı kayıt belgesinin farklı ada parsel için düzenlendiği tespit edilmiş olup söz konusu yapı kayıt belgesi değerlendirme çalışmasına dahil edilmemiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan üretim binası ve idari bina yapısı yerinde yapılan incelemelerde 02.01.2019 tarihli "TM962L6Y" numaralı yapı kayıt belgesinde belirtilmiş olan 2.112,00 m²'lik yapıların taşınmazın mahallinde yapılan ölçümlerde 1.742,00 m²'lik kısımların 31.12.2017 tarihinde sonra inşa edilmiş olduğu Google Earth uydu görüntülerinden tespit edilmiştir. Eklenti yapılar 31.12.2017 tarihinden sonra inşa

edildiğinden dolayı yapı kayıt belgelerinde belirtilen alanlardan 1.742,00 m² lik kısım yasal alan olarak değerlendirme çalışmasına dahil edilmemiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan taşıma bandı, indime havuzu yapısı yerinde yapılan incelemelerde 02.01.2019 tarihli “99PLFPFV” numaralı yapı kayıt belgesi ve 02.01.2019 tarihli “A9B1RT6A” numaralı yapı kayıt belgelerinde belirtilmiş olan 322,00 m²’lik taşıma bandı, indirme havuzu yapısının 31.12.2017 tarihinde sonra inşa edilmiş olduğu Google Earth uydu görüntülerinden tespit edilmiştir. Yapı 31.12.2017 tarihinden sonra inşa edildiğinden dolayı yapı kayıt belgelerinde belirtilen toplam 322,00 m² taşıma bandı, indirme havuzu yapısı yasal alan olarak değerlendirme çalışmasına dahil edilmemiştir.

Çal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlardan 167 ada 55 parsel üzerindeki yapıya yönelik herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Çal Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu 167 ada 55 parsel üzerinde inşa edilmiş 35,00 m² taban oturumuna sahip olduğu birim yetkilisinden şifahen öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz için Çal Kadastro Müdürlüğünde incelemeler yapılmış olup paftasına işlenen yapıya yasal değer takdiri yapılmıştır.

Çal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde 12.03.2019 tarih, 57 no.lu encümen kararına rastlanmış olup söz konusu kararda değerlendirme konusu taşınmazlardan 312 ada 53 parsel üzerinde yaklaşık toplam 65,00 m² alanlı yapının imara aykırı olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan 312 ada 53 parselin ilgili belediyesinde yapılan incelemelerde 12.03.2019 tarih, 57 no.lu encümen kararında belirtilen imara aykırı yapının; 13.03.2019 tarih, 2019/13 no.lu yapı ruhsatı ve 27.12.2019 tarih, 2019/47 no.lu yapı kullanma izin belgesi ile yasal hale getirildiği ve söz konusu encümen kararının değerlendirme tarihi itibarıyla geçerli olmadığı tespit edilmiştir.

*Çal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan 07.07.1999 tarih 06 numaralı yapı ruhsatı incelenmiş olup söz konusu yapı taşınmazın mahallinde tespit edilememiştir. İlgili belediyede yapı ruhsatına yönelik alınmış herhangi bir yapı kullanma izin belgesine rastlanmamış olup bu sebeple söz konusu yapı ruhsatı değerlendirme çalışmasına dahil edilmemiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu’na tabi olup yapı denetimi, Atatürk Caddesi, No:5/1 Merkezefendi / Denizli adresinde faaliyet gösteren Denizli Yapı Denetim A.Ş. ve Sırapapılar Mahallesi, 1521 Sokak, No:24/2 Merkezefendi / Denizli adresinde faaliyet gösteren Denizli Prizma Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

3.7 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Çal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde 12.03.2019 tarih, 57 no.lu encümen kararına rastlanmış olup söz konusu kararda değerlendirme konusu taşınmazlardan 312 ada 53 parsel üzerinde yaklaşık toplam 65,00 m² alanlı yapının imara aykırı olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan 312 ada 53 parselin ilgili belediyesinde yapılan incelemelerde 12.03.2019 tarih, 57 no.lu encümen kararında belirtilen imara aykırı yapının; 13.03.2019 tarih, 2019/13 no.lu yapı ruhsatı ve 27.12.2019 tarih, 2019/47 no.lu yapı kullanma izin belgesi ile yasal hale getirildiği ve söz konusu encümen kararının değerlendirme tarihi itibarıyla geçerli olmadığı tespit edilmiştir.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazlara ilişkin onaylı mimari projeler, yapı ruhsatları, yapı kullanma izin belgeleri ve yapı kayıt belgeleri bulunmaktadır. Taşınmazların üzerinde yasal evraklarına aykırı inşaatlar ve 31.12.2017 öncesi inşa edildiği tespit edilemeyen yapı kayıt belgesine konu alanlar bulunmakta olup söz konusu yapılara yönelik ruhsat başvurularının yapılması gerekmektedir. Yeni alınacak ruhsatlar ve alınmış olan yapı kayıt belgelerine istinaden cins tashihi işleminin yenilenmesi akabinde yasal süreci tamamlanacaktır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 204 ada 95 parselin niteliği “Tarla”, 312 ada 47-48-49-50-51-52 parseller, 317 ada 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15 parseller, 320 ada 1-2 parseller ve 321 ada 1-2-3-4-5-6-7 parsellerin niteliği “Arsa” olup üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır. Bu doğrultuda söz konusu taşınmazların ilgili mevzuat uyarınca alması gereken izin ya da belge bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak belediye arşiv doyasında ve takyidat kayıtlarında yapılmış herhangi bir sözleşmeye ilişkin bilgi bulunmamaktadır.

3.11 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 konusu taşınmazlar proje değerlemesi kapsamında değildir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

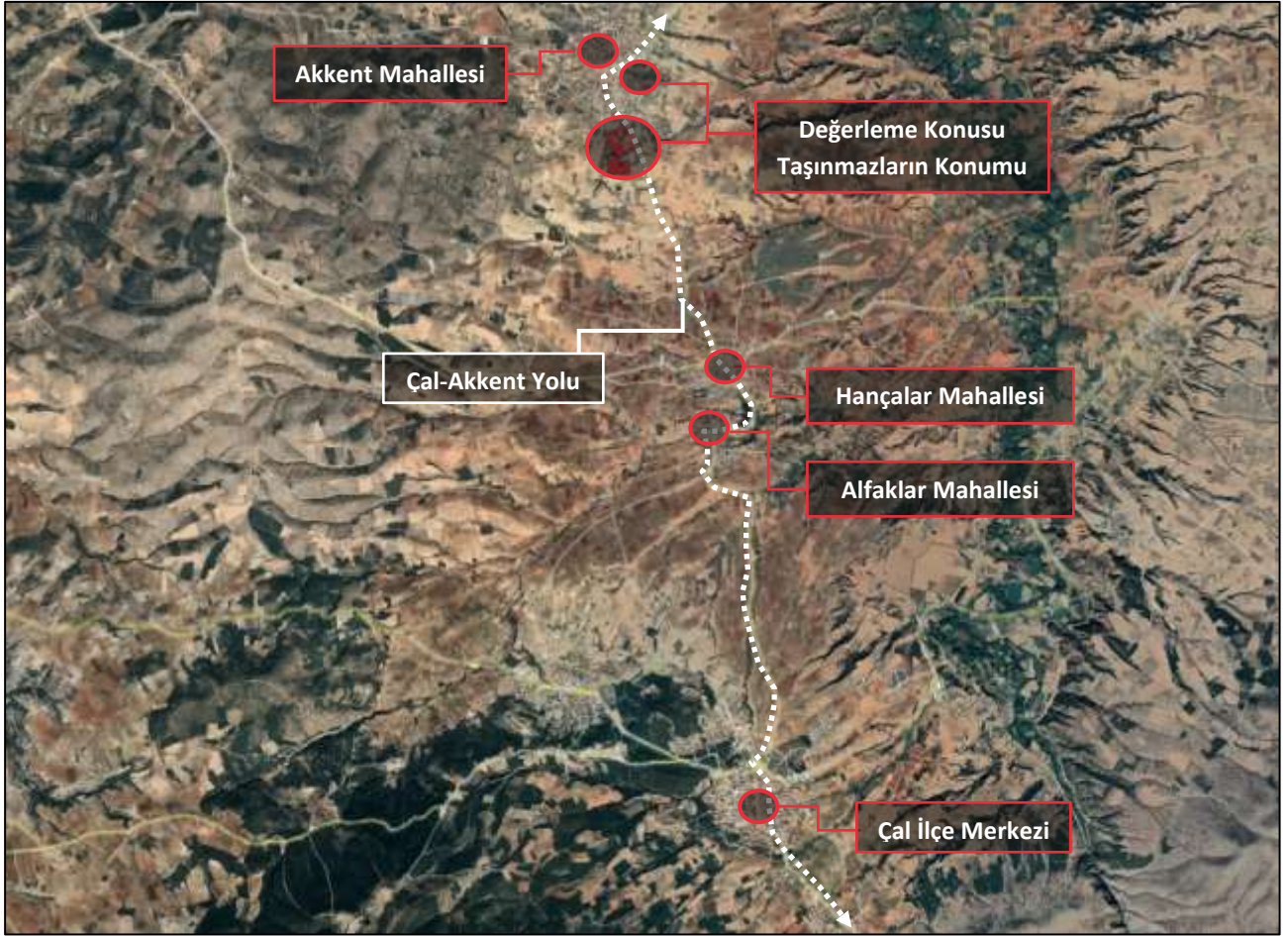
Gayrimenkullerin açık adresi: Akkent Mahallesi, Köyiçi mevki, 167 ada 55 parsel, Akıl Tepesi mevki, 204 ada 95 parsel, 312 ada 47 - 48 - 49 - 51 - 52 parseller, 317 ada 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 parseller, 320 ada 1 - 2 parseller, 321 ada 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 parseller Çal/Denizli, Akkent Mahallesi, Atatürk Caddesi, No:74 Çal/Denizli (312 ada 53 parsel)

Değerleme konusu taşınmazlar, Denizli ilinin Çal ilçesinde yer almaktadır. Çal, Ege Bölgesi'nde, Denizli iline bağlı bir ilçe olup Denizli'nin kuzeydoğusunda yer almaktadır. Denizli'nin doğusunda bulunan Çökelez Dağı'nın doğu eteklerinde kurulmuştur. Dağın batı eteğinde ise Pamukkale bulunmaktadır. Çal, Uşak ilçeleri ve Denizli'nin doğusunda bulunan diğer ilçelerle komşudur.

Çal, yaklaşık 65,00 km'lik bir yol ile Denizli'ye bağlanmaktadır. Bu yol 33. km'den sonra Afyon-Denizli Karayolu'na bağlanmakta olup aynı zamanda Çal güney cephesi üzerinden Denizli-İzmir Karayolu'na bağlanmaktadır. Taşınmazlar, Çal ilçe merkezinin yaklaşık 8,50 km kuzeyinde konumlanmaktadır.

Taşınmazlar Akkent Mahalle merkezinin güneyinde konumlanmaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde Akkent Pazar Alanı, 2 katlı konut yapıları ve üzeri boş parseller bulunmaktadır.









Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar

Yer	Mesafe (~)
Çal ilçe merkezi	8,50 km
Denizli Çardak Havalimanı	69,40 km
Denizli il merkezi	73,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Denizli ili, Çal ilçesi, Akkent Mahallesi, Köyiçi mevki, 167 ada 55 parsel, Akıl Tepesi mevki, 204 ada 95 parsel, 312 ada 47 - 48 - 49 - 51 - 52 - 53 parseller, 317 ada 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 parseller, 320 ada 1 - 2 parseller, 321 ada 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 parsel numaralı gayrimenkullerdir. Konu taşınmazlardan üzerinde inşai yapı bulunmayan taşınmazlara yönelik öz nitelik bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Konu taşınmazlardan üzerinde yapı olan 167 ada 55 parsel ve 312 ada 53 parsel ayrıca aşağıda belirtilmiştir.

	İli	İlçesi	Mahalle	Mevkii	Niteliği	Ada No	Parsel No	Yüz Ölçümü (m ²)	Çevre (m)	Parsel Sınırlayıcı Eleman	İnşai Yapı	Topğrafik Durumu	Geometrik Şekil
1	Denizli	Çal	Akkent	Köyiçi	Su Deposu ve Arsası	167	55	1.260,71	142,86	Yok	Var	Eğimli	Biçimsiz Çokgen
2	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Tarla	204	95	3.979,68	288,20	Yok	Yok	Hafif eğimli	Biçimsiz Çokgen
3	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	312	47	127,50	44,52	Yok	Yok	Düz	Biçimsiz Çokgen
4	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	312	48	1.485,63	170,80	Var	Yok	Düz	Biçimsiz Çokgen
5	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	312	49	92,48	37,65	Var	Yok	Düz	Biçimsiz Çokgen
6	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	312	50	20,47	26,75	Yok	Yok	Düz	Üçgen
7	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	312	51	291,66	75,10	Yok	Yok	Düz	Biçimsiz Çokgen
8	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	312	52	5.637,03	558,90	Var	Var	Düz	Biçimsiz Çokgen
9	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	312	53	48.459,43	859,22	Var	Var	Hafif eğimli	Biçimsiz Çokgen
10	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	317	4	1.052,10	133,40	Yok	Yok	Hafif eğimli	Dikdörtgen
11	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	317	5	1.058,64	133,38	Yok	Yok	Hafif eğimli	Dikdörtgen
12	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	317	6	1.065,18	134,24	Yok	Yok	Hafif eğimli	Dikdörtgen
13	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	317	7	1.071,72	135,10	Yok	Yok	Hafif eğimli	Dikdörtgen
14	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	317	8	1.078,26	135,14	Yok	Yok	Hafif eğimli	Dikdörtgen
15	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	317	9	1.169,23	135,93	Yok	Yok	Hafif eğimli	Biçimsiz Çokgen
16	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	317	10	1.241,79	139,17	Yok	Yok	Hafif eğimli	Biçimsiz Çokgen
17	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	317	11	1.077,64	135,99	Yok	Yok	Hafif eğimli	Dikdörtgen
18	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	317	12	1.071,04	135,10	Yok	Yok	Hafif eğimli	Dikdörtgen
19	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	317	13	1.064,43	135,10	Yok	Yok	Hafif eğimli	Dikdörtgen
20	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	317	14	1.057,83	134,24	Yok	Yok	Hafif eğimli	Dikdörtgen
21	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	317	15	1.051,22	134,34	Yok	Yok	Hafif eğimli	Dikdörtgen
22	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	320	1	685,84	105,33	Yok	Yok	Hafif eğimli	Biçimsiz Çokgen
23	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	320	2	685,82	102,86	Yok	Yok	Hafif eğimli	Biçimsiz Çokgen
24	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	321	1	1.045,33	126,74	Yok	Yok	Hafif eğimli	Biçimsiz Çokgen
25	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	321	2	920,83	122,82	Yok	Yok	Hafif eğimli	Dikdörtgen
26	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	321	3	1.255,46	138,99	Yok	Yok	Hafif eğimli	Biçimsiz Çokgen
27	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	321	4	524,34	94,05	Yok	Yok	Hafif eğimli	Biçimsiz Çokgen
28	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	321	5	778,88	113,05	Yok	Yok	Hafif eğimli	Dikdörtgen
29	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	321	6	865,12	118,51	Yok	Yok	Hafif eğimli	Dikdörtgen
30	Denizli	Çal	Akkent	Akıl Tepesi	Arsa	321	7	1.077,61	128,58	Yok	Yok	Hafif eğimli	Biçimsiz Çokgen

167 ada 55 parsel

Çal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmaza yönelik herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Çal Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu 167 ada 55 parsel üzerinde inşa edilmiş 35,00 m² taban oturumuna sahip olduğu birim yetkilisinden şifahen öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz için Çal Kadastro Müdürlüğünde incelemeler yapılmış olup paftasına işlenen yapıya yasal değer takdiri yapılmıştır.



Bina Adı	Yasal Alan(m ²)	Mevcut Alan(m ²)
Depo	35,00	35,00
Toplam	35,00	35,00

312 ada 53 parsel

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde konumlu olan konsantre meyve suyu fabrikası, yapı kullanma izin belgeleri ve yapı kayıt belgelerine göre güvenlik binası, yemekhane binası, üretim ve idari bina, tank deposu, kurutma binası, soğuk hava deposu-1, soğuk hava deposu-2, soğuk hava deposu-3, kömür deposu, kazan dairesi-1, kazan dairesi-2, atölye, teknik bina, dökümhane binası, depo binası, arıtma tesisi, makine deposu, soğutma kulesi, taşıma bandı, indirme havuzu yapılarından oluşmaktadır.



Üretim ve İdari Bina

Üretim ve idari bina yapısı betonarme olarak inşa edilmiş olup cephesi kompozit kaplamadır. Üretim ve idari bina yapı kullanma izin belgeleri, yapı kayıt belgesine göre ve mahallinde yapılan incelemelere göre zemin, 1 normal kattan oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan incelemelerde üretim ve idari bina alansal olarak 12.12.1995 tarihli yapı kullanma izin belgesinde belirtilen 4.066,00 m², 27.03.1997 tarihli yapı kullanma izin belgesinde belirtilen 300,00 m² alanlarla uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan incelemelerde 02.01.2019 tarihli "TM962L6Y" numaralı yapı kayıt belgesinde belirtilmiş olan 2.112,00 m²'lik yapıların taşınmazın mahallinde yapılan ölçümlerde 1.742,00 m²'lik kısımların 31.12.2017 tarihinde sonra inşa edilmiş olduğu Google Earth uydu görüntülerinden tespit edilmiştir. Eklenti yapılar 31.12.2017 tarihinden sonra inşa edildiğinden dolayı yapı kayıt belgelerinde belirtilen alanlardan 1.742,00 m²'lik kısım yasal alan olarak değerlendirilmesine dahil edilmemiştir. Taşınmazın mahallinde yapılan tespitlerde mevcut durumda toplam 6.478,00 m² kapalı alana sahip olduğu tespit edilmiştir.

Üretim ve idari bina içerisinde yönetim ofisleri, depo alanları ve üretim alanları bulunmaktadır. Üretim ve idari binanın üretim bölümünde kat yüksekliği 8,00 m, idari bölümde kat yüksekliği 3,00 m'dir. Söz konusu yapının zemin malzemesi kısmen seramik kaplama, kısmen epoksi kaplama, duvarları betonarme duvar üstü kompozit kaplama olup çatı malzemesi panel sac kaplamadır.

Güvenlik Kulübesi

Güvenlik kulübesi yapısı betonarme olarak inşa edilmiştir. Güvenlik kulübesi yapı kayıt belgesine göre ve mahallinde yapılan incelemelere göre zemin kattan oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan incelemelerde güvenlik kulübesi alansal olarak 03.01.2019 tarih "UG821AJL" numaralı yapı kayıt belgesinde belirtilen alanla uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Güvenlik kulübesi yasal ve mevcut durumda 65,00 m² kapalı brüt alana sahiptir. Güvenlik kulübesi içerisinde ofis alanı ve kantar ofisi bulunmaktadır. Güvenlik kulübesinin kat yüksekliği 2,45 m'dir. Söz konusu yapının zemin malzemesi seramik kaplama, duvarları sıva üzeri boya olup çatı malzemesi panel sac kaplamadır.

Yemekhane

Yemekhane yapısı betonarme olarak inşa edilmiştir. Yemekhane yapısı yapı kayıt belgesine göre ve mahallinde yapılan incelemelere göre zemin kattan oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan incelemelerde yemekhane binasının alansal olarak 03.01.2019 tarih "SDMCGUYU" numaralı yapı kayıt belgesinde belirtilen alanla uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Yemekhane binası yasal ve mevcut durumda 594,00 m² kapalı brüt alana sahiptir. Yemekhane binası içerisinde mutfak, soyunma odaları, yemekhane alanı bulunmaktadır. Yemekhane yapısının kat yüksekliği 2,90 m'dir. Söz konusu yapının zemin malzemesi seramik kaplama, duvarları sıva üzeri boya olup çatı malzemesi sıva üzeri boya kaplamadır.

Soğuk Hava Deposu-1

Soğuk hava deposu-1 yapısı çelik taşıyıcılar üzerinde prefabrik olarak inşa edilmiştir. Soğuk hava deposu-1 yapısı yapı kullanma izin belgesi, yapı kayıt belgesine göre ve mahallinde yapılan incelemelere göre zemin kattan oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan incelemelerde soğuk hava deposu-1 alansal olarak 10.03.2010 tarihli yapı kullanma izin belgesinde belirtilen 1.327,29 m² ve 02.01.2019 tarih "58FMVT7J" numaralı yapı kayıt belgesinde belirtilen 215,00 m² alanlarla uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Soğuk hava deposu-1 yapısı yasal ve mevcut durumda toplam 1.542,29 m² kapalı brüt alana sahiptir. Soğuk hava deposu-1 içerisinde 4 adet soğuk hava deposu bulunmaktadır. Soğuk hava deposu-1 yapısının kat yüksekliği 6,50 m'dir. Söz konusu yapının zemin malzemesi saha betonu, duvarları panel sac kaplama, çatı malzemesi panel sac kaplamadır. Soğuk hava deposu 1 yapısının 312 ada 48 - 49 - 53 parseller üzerinde konumlu olduğu tespit

edilmiştir. Yapının yasal evrakları göz önünde bulundurularak, taşınmazın birlikte kullanılması varsayımına göre söz konusu yapıya yasal değer takdir edilmiştir.

Sevkiyat Deposu

Sevkiyat deposu yapısı çelik taşıyıcılar üzerinde prefabrik olarak inşa edilmiştir. Sevkiyat deposu yapısı yapı kayıt belgesine göre ve mahallinde yapılan incelemelere göre zemin kattan oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan incelemelerde sevkiyat deposu alansal olarak 02.01.2019 tarih "LTSG67AZ" numaralı yapı kayıt belgesinde belirtilen alanla uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Sevkiyat deposu yapısı yasal ve mevcut durumda 925,00 m² kapalı brüt alana sahiptir. Sevkiyat deposu içerisinde depolama alanı bulunmaktadır. Sevkiyat deposu yapısının kat yüksekliği 4,90 m'dir. Söz konusu yapının zemin malzemesi saha betonu, duvarları panel sac kaplama, çatı malzemesi panel sac kaplamadır. Sevkiyat deposu yapısının 312 ada 48 - 49 - 53 parseller üzerinde konumlu olduğu tespit edilmiştir. Yapının yasal evrakları göz önünde bulundurularak, taşınmazın birlikte kullanılması varsayımına göre söz konusu yapıya yasal değer takdir edilmiştir.

Depo Yapısı

Depo yapısı çelik taşıyıcılar üzerinde prefabrik olarak inşa edilmiştir. Depo yapısı yapı kayıt belgesine göre ve mahallinde yapılan incelemelere göre zemin kattan oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan incelemelerde depo yapısının alansal olarak 03.01.2019 tarih "HDJPZNYR" numaralı yapı kayıt belgesinde belirtilen alanla uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Depo yapısı yasal ve mevcut durumda 1.580,00 m² kapalı brüt alana sahiptir. Depo yapısı içerisinde depolama alanı bulunmaktadır. Depo yapısının kat yüksekliği 7,40 m'dir. Söz konusu yapının zemin malzemesi saha betonu, duvarları panel sac kaplama, çatı malzemesi panel sac kaplamadır.

Soğuk Hava Deposu-2

Soğuk hava deposu-2 yapısı çelik taşıyıcılar üzerinde prefabrik olarak inşa edilmiştir. Soğuk hava deposu-2 yapısı yapı kayıt belgesine göre ve mahallinde yapılan incelemelere göre zemin kattan oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan incelemelerde soğuk hava deposu-2'nin alansal olarak 02.01.2019 tarih "MGFME25M" numaralı yapı kayıt belgesinde belirtilen alanla uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Soğuk hava deposu-2 yapısı yasal ve mevcut durumda 90,00 m² kapalı brüt alana sahiptir. Soğuk hava deposu-2 içerisinde depo alanları bulunmaktadır. Soğuk hava deposu-2 yapısının kat yüksekliği 4,40 m'dir. Söz konusu yapının zemin malzemesi saha betonu, duvarları panel sac kaplama, çatı malzemesi panel sac kaplamadır.

Taşıma Bandı, İndirme Havuzu

Taşıma bandı, indirme havuzu betonarme olarak inşa edilmiştir. Taşıma bandı, indirme havuzu yapı kayıt belgesine göre ve mahallinde yapılan incelemelere göre bodrum kattan oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan incelemelerde 02.01.2019 tarihli "99PLFPFV" numaralı yapı kayıt belgesi ve 02.01.2019 tarihli "A9B1RT6A" numaralı yapı kayıt belgelerinde belirtilmiş olan 322,00 m²'lik taşıma bandı, indirme havuzu yapısının 31.12.2017 tarihinde sonra inşa edilmiş olduğu Google Earth uydu görüntülerinden tespit edilmiştir. Yapı 31.12.2017 tarihinden sonra inşa edildiğinden dolayı yapı kayıt belgelerinde belirtilen toplam 322,00 m² taşıma bandı, indirme havuzu yapısı yasal alan olarak değerlendirilmesine dahil edilmemiştir. Taşınmazın mahallinde yapılan tespitlerde mevcut durumda toplam 370,00 m² kapalı alana sahip olduğu tespit edilmiştir.

Tank Deposu

Tank deposu yapısı çelik taşıyıcılar üzerinde prefabrik olarak inşa edilmiştir. Tank deposu yapı kayıt belgesine göre ve mahallinde yapılan incelemelere göre zemin kattan oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan incelemelerde tank deposunun alansal olarak 02.01.2019 tarih "M9NMHTL" numaralı yapı kayıt belgesinde belirtilen alanla uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Tank

deposunun mahallinde yapılan incelemelerde 240,00 m² kapalı alana, 113,00 m² teras alanına sahip olduğu tespit edilmiş olup değerlendirme çalışmasında saçak alanıyla birlikte değer verilmiştir. Tank deposu yasal ve mevcut durumda toplam 353,00 m² brüt alana sahiptir. Tank deposunun içerisinde makine ve depolama alanı bulunmaktadır. Tank deposunun kat yüksekliği 16,50 m'dir. Söz konusu yapının zemin malzemesi saha betonu, duvarları panel sac kaplama, çatı malzemesi panel sac kaplamadır.

Soğuk Hava Deposu-3

Soğuk hava deposu-3 yapısı çelik taşıyıcılar üzerinde prefabrik olarak inşa edilmiştir. Soğuk hava deposu-3 yapısı yapı kayıt belgesine göre ve mahallinde yapılan incelemelere göre zemin kattan oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan incelemelerde soğuk hava deposu-3'ün alansal olarak 02.01.2019 tarih "SZ4A5VH3" numaralı yapı kayıt belgesinde belirtilen alanla uyumlu olmadığı tespit edilmiştir. Soğuk hava deposu-3 yapısı yasal durumda 1.310,00 m², mevcut durumda 1.580,00 m² kapalı brüt alana sahiptir. Soğuk hava deposu-3 içerisinde depo alanları bulunmaktadır. Soğuk hava deposu-3 yapısının kat yüksekliği 6,50 m'dir. Ayrıca söz konusu yapı zemininde bulunan 1,50 m yüksekliğinde beton hacim üzerine inşa edilmiştir. Söz konusu yapının zemin malzemesi saha betonu, duvarları panel sac kaplama, çatı malzemesi panel sac kaplamadır.

Kurutma Binası

Kurutma binası çelik taşıyıcılar üzerinde prefabrik olarak inşa edilmiştir. Kurutma binası yapı kayıt belgesine göre ve mahallinde yapılan incelemelere göre zemin kattan oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan incelemelerde kurutma binasının alansal olarak 02.01.2019 tarih "M9NMHTL" numaralı yapı kayıt belgesinde belirtilen alanla uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Kurutma binası yasal ve mevcut durumda 607,00 m² kapalı brüt alana sahiptir. Kurutma binası içerisinde makine ve depolama alanı bulunmaktadır. Kurutma binasının kat yüksekliği 14,00 m'dir. Söz konusu yapının zemin malzemesi saha betonu, duvarları panel sac kaplama, çatı malzemesi panel sac kaplamadır.

Soğutma Kulesi

Soğutma kulesi betonarme olarak inşa edilmiş olup cephesi kompozit kaplamadır. Soğutma kulesi yapı kayıt belgesine göre ve mahallinde yapılan incelemelere göre zemin kattan oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan incelemelerde soğutma kulesinin alansal olarak 02.01.2019 tarih "YVGD33ET" numaralı yapı kayıt belgesinde belirtilen alanla uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Soğutma kulesi yasal ve mevcut durumda 276,00 m² kapalı brüt alana sahiptir. Soğutma kulesi beton zemini üzerinde makine ekipmanları bulunmaktadır.

Kömür Deposu

Kömür deposu çelik taşıyıcılar üzerinde prefabrik olarak inşa edilmiştir. Kömür deposu yapı kayıt belgesine göre ve mahallinde yapılan incelemelere göre zemin kattan oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan incelemelerde kömür deposunun alansal olarak 02.01.2019 tarih "3BT4TDGM" numaralı yapı kayıt belgesinde belirtilen alanla uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Kömür deposu yasal ve mevcut durumda 451,00 m² kapalı brüt alana sahiptir. Kömür deposu içerisinde makine ve depolama alanı bulunmaktadır. Kömür deposunun kat yüksekliği 13,50 m'dir. Söz konusu yapının zemin malzemesi saha betonu, duvarları panel sac kaplama, çatı malzemesi panel sac kaplamadır.

Kazan Dairesi 1 ve Kazan Dairesi 2

Kazan dairesi yapıları çelik taşıyıcılar üzerinde prefabrik olarak inşa edilmiştir. Kazan dairesi yapıları yapı kayıt belgesine göre ve mahallinde yapılan incelemelere göre zemin ve 2 normal kattan oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan incelemelerde kazan dairesi-1'in alansal olarak 02.01.2019 tarih "EZKBEHKU" numaralı yapı kayıt belgesinde belirtilen alanla, kazan dairesi-2'nin alansal olarak 27.12.2019 tarihli yapı kullanma izin belgesinde belirtilen alanla uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Kazan dairesi-1 yasal ve mevcut durumda 744,00 m², kazan dairesi-2 yasal ve mevcut durumda 624,24 m² kapalı

brüt alana sahiptir. Kazan dairesi içerisinde ofis alanı, makine ve depolama alanı bulunmaktadır. Kazan dairelerinin kat yüksekliği 27,20 m'dir. Söz konusu yapının zemin malzemesi saha betonu, duvarları panel sac kaplama, çatı malzemesi panel sac kaplamadır.

Atölye Binası

Atölye yapısı çelik-betonarme olarak inşa edilmiştir. Atölye yapısı yapı kayıt belgesine göre ve mahallinde yapılan incelemelere göre zemin kattan oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan incelemelerde atölye yapısının alansal olarak 02.01.2019 tarih "6AABSRGN" numaralı yapı kayıt belgesinde belirtilen alanla uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Atölye yapısı yasal ve mevcut durumda 273,00 m² kapalı brüt alana sahiptir. Atölye yapısı içerisinde ofis alanı, makine ve depolama alanı bulunmaktadır. Atölye yapısının kat yüksekliği 5,50 m'dir. Söz konusu yapının zemin malzemesi saha betonu, duvarları çelik taşıyıcılar arası beton duvar, çatı malzemesi panel sac kaplamadır.

Teknik Bina

Teknik bina betonarme olarak inşa edilmiştir. Teknik bina yapısı yapı kullanma izin belgesine göre ve mahallinde yapılan incelemelere göre bodrum, zemin ve 1 normal kattan oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan incelemelerde 08.02.1999 tarihli yapı kullanma izin belgesinde belirtilen 159,78 m² bekleme, ofis WC ve 99,47 m² spor salonu ve dinlenme yapılarının taşınmazın mahallinde yapılan incelemede teknik bina ile alansal olarak uyumlu olduğu tespit edilmiş olup söz konusu alanların teknik alan için alındığı düşünülmektedir. Yapı kullanma izin belgesinde belirtilen alanlar yasal alan olarak değerlendirilmesine dahil edilmiştir. Teknik bina yapısı yasal ve mevcut durumda toplam 259,25 m² kapalı brüt alana sahiptir. Teknik bina içerisinde teknik hacimler bulunmaktadır. Teknik bina yapısının kat yüksekliği her katta 2,80 m'dir. Söz konusu yapının zemin malzemesi kısmen beton, kısmen seramik, duvarları sıva üzeri boya, çatı malzemeside sıva üzeri boya kaplıdır.

Aritma Tesisi

Aritma tesisi betonarme olarak inşa edilmiştir. Aritma tesisi yapı kullanma izin belgesine göre ve mahallinde yapılan incelemelere göre bodrum kattan oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan incelemelerde arıtma tesisinin alansal olarak 07.12.1998 tarihli yapı kullanma izin belgesinde belirtilen alanla uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Aritma tesisi yasal ve mevcut durumda 1.680,00 m² kapalı brüt alana sahiptir. Aritma tesisi içerisinde 4 adet arıtma havuzu ve teknik alanlar bulunmaktadır.

Dökümhane Deposu

Dökümhane deposu beton taşıyıcılar üzerinde prefabrik olarak inşa edilmiştir. Dökümhane deposu yapı kayıt belgesine göre ve mahallinde yapılan incelemelere göre zemin kattan oluşmaktadır.

Çal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde 02.01.2019 tarihli "98F3TKFB" numaralı yapı kayıt belgesinde belirtilen 232,00 m² dökümhane yapısı 312 ada 53 parsel adına düzenlenmiş olup söz konusu yapının mahallinde yapılan incelemelerde 312 ada 52 parsel üzerinde konumlu olduğu tespit edilmiştir. Dökümhane binasına ait yapı kayıt belgesinin farklı ada parsel için düzenlendiği tespit edilmiş olup söz konusu yapı kayıt belgesi yasal durumda değerlendirilmesine dahil edilmemiştir. Dökümhane deposu mahallinde yapılan ölçümlere göre yaklaşık 250,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

Değerleme konusu parselin içerisinde 8.500,00 m² beton zemin, 900,00 m² parsel sınırlayıcı eleman bulunmakta olup söz konusu yapılar harici müteferrik işler adı altında değerlendirilmesine dahil edilmiştir.

Bina Adı	Yasal Alan(m ²)	Mevcut Alan(m ²)
Üretim ve İdari Bina	4.736,00	6.478,00
Güvenlik Binası	65,00	65,00
Yemekhane Binası	594,00	594,00
Soğuk Hava Deposu-1	1.542,29	1.542,29
Sevkiyat Deposu	925,00	925,00
Depo	1.580,00	1.580,00
Soğuk Hava Deposu-2	90,00	90,00
Taşıma Bandı, İndirme Havuzu	-	370,00
Tank Deposu	353,00	353,00
Soğuk Hava Deposu-3	1.310,00	1.580,00
Kurutma Binası	607,00	607,00
Soğutma Kulesi	276,00	276,00
Kömür Deposu	451,00	451,00
Kazan Dairesi-1	744,00	744,00
Kazan Dairesi-2	624,24	624,24
Atölye Binası	273,00	273,00
Teknik Bina	259,25	259,25
Arıtma Tesisi	1.680,00	1.680,00
Dökümhane Deposu	-	250,00
Toplam	16.109,78	18.741,78

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Çelik Prefabrik (Depo, soğuk hava deposu-2, tank deposu, soğuk hava deposu-3, kurutma binası, kömür deposu, kazan dairesi-1, kazan dairesi-2, atölye binası) Kompozit (Üretim ve idari bina, soğutma kulesi) Betonarme (Güvenlik kulübesi, yemekhane, taşıma bandı, indirme havuzu, teknik bina, arıtma tesisi)
İnşaat Nizamı	Bitişik nizam (Kömür deposu, kazan dairesi-1, kazan dairesi-2, atölye binası, soğuk hava deposu-3, kurutma binası, soğuk hava deposu-1, sevkiyat deposu) Ayrık nizam (Üretim ve idari bina, tank deposu, güvenlik binası, yemekhane binası, arıtma tesisi, dökümhane deposu, depo, soğuk hava deposu-2, teknik bina, taşıma bandı, indirme havuzu)
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Bodrum kat (İndirme havuzu, arıtma tesisi) Bodrum kat, zemin kat, 1 normal kat (Teknik bina) Zemin kat (Depo, soğuk hava deposu-2, tank deposu, soğuk hava deposu-3, kurutma binası, kömür deposu, soğutma kulesi, güvenlik kulübesi, yemekhane) Zemin kat, 1 normal kat (Üretim ve idari bina) Zemin kat, 2 normal kat (Kazan dairesi-1, kazan dairesi-2)
Bina Toplam İnşaat Alanı	16.144,78 m ² (Yasal duruma göre), 18.776,78 m ² (Mevcut duruma göre)
Yaşı	28 (Üretim ve idari bina, yemekhane) 25 (Arıtma tesisi, güvenlik kulübesi, soğuk hava deposu-1, sevkiyat deposu) 24 (Teknik bina, soğuk hava deposu-2) 11 (Soğuk hava deposu-3) 7 (Kurutma binası, kazan dairesi-1, kömür deposu, soğutma kulesi) 6 (Atölye, indirme havuzu, arıtma tesisi, tank deposu) 4 (Dökümhane deposu, kazan dairesi-2)
Dış Cephe	Kısmen sıva üzeri boya, kısmen panel sac kaplama
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke

Isıtma Sistemi	Klima santralleri
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık otopark

*Taşınmazların yaşları; yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgeleri ve Google Earth uydu görüntülerine göre tespit edilmiştir.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Fabrika (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	16.144,78 m ² (Yasal duruma göre), 18.776,78 m ² (Mevcut duruma göre)
Zemin	Kısmen saha betonu, kısmen epoksi, kısmen seramik kaplama, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Kısmen siva üzeri boya, kısmen panel sac kaplama, ıslak hacimlerde fayans kaplama
Tavan	Kısmen panel sac kaplama, kısmen siva üzeri boya
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma, floresan

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ile taşınmazların uyumlu olmadığı görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazlardan 312 ada 53 parsel üzerinde yasal evrakları bulunmayan taşıma bandı, indirme havuzu bölümünde 48 m², soğuk hava deposu 3 yapısında 270 m² büyüme ve dökümhane deposu olarak kullanılan 250 m²'lik yapı inşa edildiği tespit edilmiştir. Ayrıca 31.12.2017 öncesi inşa edildiği tespit edilemeyen yapı kayıt belgesine konu alanlar bulunmaktadır.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlardan 312 ada 53 parsel üzerinde yasal evrakı olmadan inşa edilen 48 m², 270 m² ve 250 m²'lik yapılar ve 31.12.2017 öncesi inşa edildiği tespit edilemeyen yapı kayıt belgesine konu alanlara ilişkin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Fabrikanın konumlu olduğu 312 ada 53 parselin ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 312 ada 53 parsel Bekilli - Akkent Yolu'na cephelidir.
- Proje parseli konumu itibari ile Maslak-Zincirlikuyu-Beşiktaş-Mecidiyeköy gibi önemli merkezi bölgelerin ortasında konumlu olup D-100 Karayolu, TEM Otoyolu, Boğaziçi Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüleri'nin arasında oldukça yüksek erişilebilirliğe sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 312 ada 51 - 53 parsel, 317 ada 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 parsel, 320 ada 1 - 2 parsel ve 321 ada 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 parseller net imar parselidir.

- ZAYIF YANLAR

- Taşınmazlardan 167 ada 55 parsel, 204 ada 95 parsel ve 312 ada 47 - 48 - 49 - 52 parsellerin yola terki bulunmaktadır.
- 312 ada 52 - 53 parsel üzerinde herhangi bir yasal evrakı bulunmayan yapılar bulunmaktadır.
- Çal Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemelerde 317 ada 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15 parseller, 320 ada 1-2 parseller ve 321 ada 1-2-3-4-5-6-7 parsellerin bulunduğu bölgedeki tüm parsellerin 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22/a madde uygulamasına dahil edildiği fakat söz konusu parsellerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. madde uygulaması sonucunda arsa niteliği kazandığı için taşınmazların 22/a kapsamı dışında tutulduğu öğrenilmiştir. Söz konusu beyan kayıtlarının tapu kütüğünden kaldırılması için malikin ilgili resmi kuruma yazılı başvuru yapması gerektiği birim yetkilisinden öğrenilmiştir.
- 312 ada 50 parsel artık parsel olup herhangi bir yapılaşma hakkı bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 317 ada 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 parsel, 320 ada 1 - 2 parsel ve 321 ada 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 parsellere ulaşım imkanları kısıtlıdır.
- Üretim ve İdari Bina yapısının 1.742,00 m²'lik kısmının, Taşıma Bandı ve İndirme Havuzu yapısının tamamının 31.12.2017 tarihinden sonra inşa edildiği, Dökümhanehane Deposunun yapı kayıt belgesinin 312 ada 53 parsel adına düzenlendiği ancak yapılan incelemelerde 312 ada 52 parsel üzerinde konumlu olduğu tespit edilmiştir. Bu doğrultuda bahse konu yapılara yasal olarak kabul edilmemiştir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede imarlı net parsel sayısının az olması taşınmazlara avantaj sağlamaktadır.
- Yoğunlukla tarımsal faaliyetlerin gerçekleştirildiği bölge, tarıma dayalı sanayi faaliyetleri açısından tercih edilmektedir.

* TEHDİTLER

- Ekomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, taşınmazların yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır. Ayrıca pazar yaklaşımı 167 ada 55 parsel ve 312 ada 53 parselin yalnızca arsa değerinin tespiti sırasında kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan, üzerinde bina olan 167 ada 55 parsel, 312 ada 53 parselin sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşamıyor olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazların konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmazlara olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazların değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

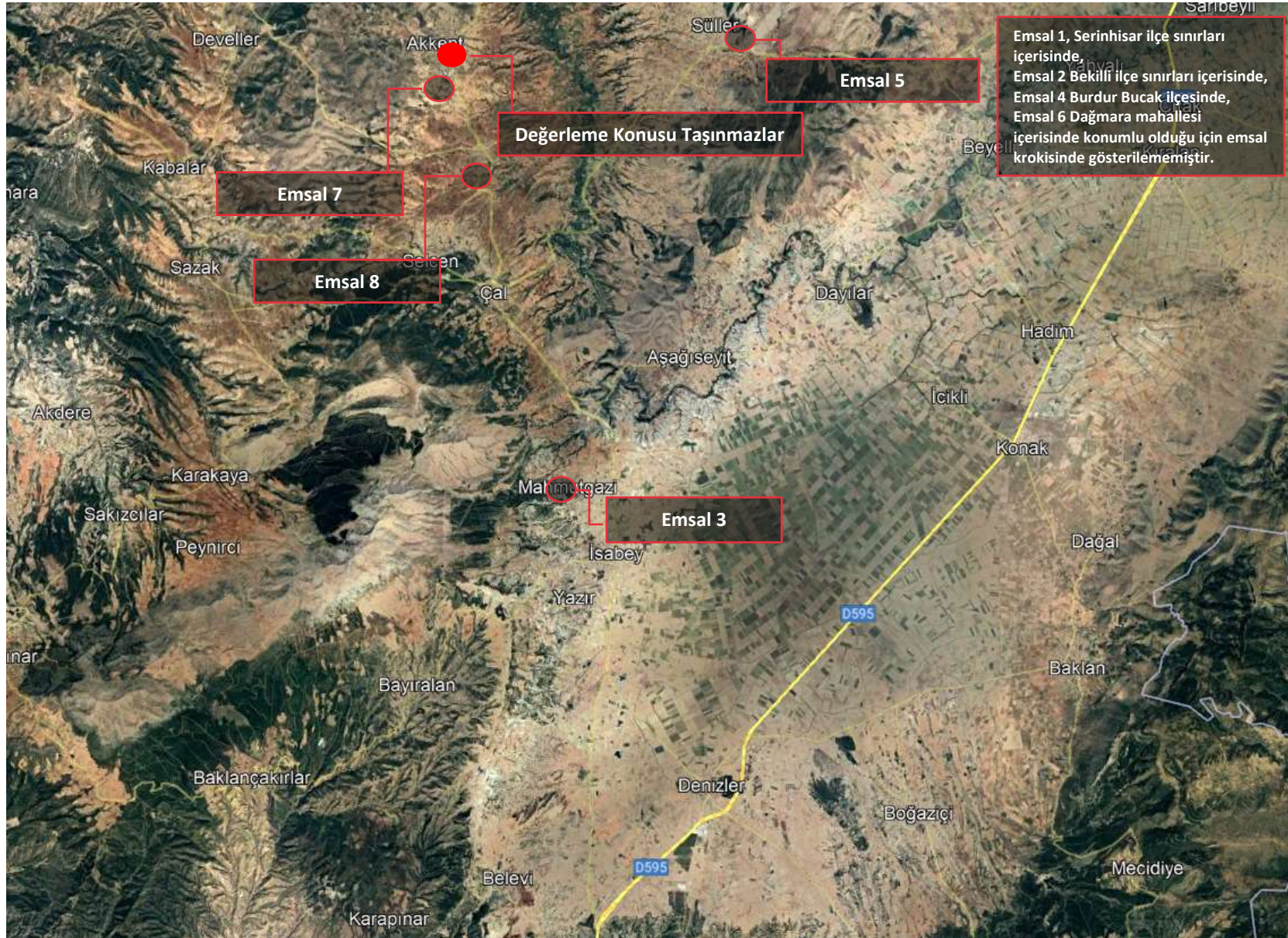
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Ercan Gayrimenkul 0532 356 19 96	Denizli, Serinhisar ilçe sınırları içerisinde konumlu arsa	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	E: 0,30 H _{maks} :7,50 m	Satılmış (7 ay önce)	3.300	900.000	272	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlardan 312 ada 53 parselden küçüktür. *Konut dışı kentsel çalışma alanı lejantı bölgede daha fazla talep görmektedir. *Emsal taşınmazın konumu daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz köşe parseldir.
2	Sahibinden 0554 899 91 54	Denizli, Bekilli ilçesi Bükrücü Mahallesi'nde konumlu arsa	Sanayi	E: 0,50	Satılık	13.288,44	5.450.000 (5.000.000)	410 (376)	*Emsal taşınmazın konumu değerlendirme konusu taşınmazlardan 312 ada 53 parselde daha avantajlıdır. *Emsal taşınmazın yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlardan 312 ada 53 parselde küçüktür. *Emsal taşınmazın satışından beklenen fiyatın 5.000.000 TL bedel olduğu öğrenilmiştir. *Emsal taşınmaz 25 metrelik imar yoluna cephelidir.
3	Sahibinden 0533 426 11 65	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Mahmutgazi Mahallesi'nde 237 ada 4 parselde konumlu arsa	Sanayi	E: 0,50	Teklif görmüş (9 ay önce)	6.097	1.800.000	295	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlardan 312 ada 53 parselden küçüktür. *Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlardan 312 ada 53 parselle benzer yapılaşma şartlarına sahiptir. *Emsal taşınmazın konumu daha avantajlıdır. *Emsal taşınmazın çevresinde sanayi yapılaşması bulunmamaktadır.
4	Sahibinden 0533 386 35 18	Burdur, Bucak ilçe sınırları içinde konumlu	Sanayi	E:0,30	Satılık	710	150.000	211	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlardan 312 ada 53 parselden küçüktür. *Emsal taşınmazın konumu değerlendirme konusu taşınmazın konumuna göre daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlardan 312 ada 53 parselle göre daha dezavantajlı yapılaşma şartlarına sahiptir. *Emsal taşınmazın yüz ölçümü nitelikli sanayi tesisi yapmaya elverişli değildir. *Emsal taşınmaz, benzer yapılaşma yoğunluğuna sahip bir bölgededir. *Emsal taşınmaz 260 m ² ve 450 m ² iki adet parselden oluşmaktadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
5	Narin Yapı/Gayrimenkul 0532 724 09 75	Değerleme konusu taşınmazlara benzer bölgede Süller Mahallesi'nde konumlu arsa	Konut	TAKS: 0,30 KAKS: 0,60	Teklif görmüş (3 ay önce)	1.100	250.000	227	*Emsal taşınmazın konumu değerlendirme konusu 312 ada 47 parselde göre daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmazın yüz ölçümü 312 ada 47 parselden büyüktür. *Emsal taşınmaz net imar parselidir. *Emsal taşınmazın yapılaşma koşulları ile değerlendirme konusu 312 ada 47 parselin yapılaşma koşulları benzerdir.
6	Sinan Yaman Gayrimenkul 0532 341 25 20	Değerleme konusu taşınmazlara benzer bölgede Dağmarmara Mahallesi'nde konumlu arsa	Konut	TAKS: 0,30 KAKS: 0,60	Satılık	726	225.000	310	*Emsal taşınmazın konumu değerlendirme konusu 312 ada 47 parselde benzerdir. *Emsal taşınmazın yüz ölçümü 312 ada 47 parselden büyüktür. *Emsal taşınmaz net imar parselidir. *Emsal taşınmazın yapılaşma koşulları ile değerlendirme konusu 312 ada 47 parselin yapılaşma koşulları benzerdir. *Emsal taşınmazın fiyatında yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.
7	Pazar verisi	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede konumlu arsa	Konut Alanı	TAKS: 0,30 KAKS: 0,60	Satılmış (7 ay önce)	325	90.000	277	*Emsal taşınmazın konumu değerlendirme konusu taşınmazların konumu daha avantajlıdır. *Emsal taşınmazın yüz ölçümü 312 ada 47 parselden büyüktür. *Emsal taşınmaz net imar parselidir. *Emsal taşınmazın yapılaşma koşulları ile değerlendirme konusu 312 ada 47 parselin yapılaşma koşulları benzerdir.
8	Limon Emlak 0545 737 71 36	Değerleme konusu taşınmazlar yakın Hançalar Mahallesi'nde konumlu arsa	Ticaret + Konut	E: 1,00 H _{maks} : 9,50	Satılık	127	93.000 (68.500)	732 (539)	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlardan 312 ada 47 parselde benzerdir. *Emsal taşınmaz Hançalar Mahalle merkezinde konumlandır. *Emsal taşınmazın yapılaşma şartları 312 ada 47 parselde göre avantajlıdır. *Emsal taşınmazın satılabilir fiyatının 68.500 TL bedel olduğu öğrenilmiştir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yapılan araştırmalar sonucunda söz konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede satılık/satılmış benzer sanayi lejantına sahip arsa stokunun bulunmadığı öğrenilmiştir. Çal ilçesinin yerel gayrimenkul danışmanlarından alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazların Akkent'te konumlu olması, bölgede sanayi gelişiminin olmaması, parsellerin terk durumları ve yüz ölçümü göz önünde bulundurularak taşınmazlardan 312 ada 53 no.lu parselin konumlu olduğu bölgede benzer imar durumuna sahip arsaların birim satış değerinin 355-365 TL/m², 204 ada 95 no.lu parselin konumlu olduğu bölgede benzer imar durumuna sahip arsaların 335-345 TL/m², taşınmazlardan 317 ada 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 parsel ve 321 ada 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 no.lu parsellerle benzer imar durumuna sahip küçük sanayi arsalarının birim satış değerinin 310-320 TL/m² aralığında olabileceği düşünülmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yapılan araştırmalar sonucunda taşınmazların yakın çevresinde konut ve ticaret imarlı arsaların bulunmadığı ve çok sık el değiştirmemekte olduğu öğrenilmiş olup imar durumları, terkleri, parsellerin yüz ölçümü ve parsellerin şekli göz önünde bulundurulduğunda değerlendirme konusu taşınmazlardan 167 ada 55 parsel, 312 ada 47-48-49 no.lu parsellerin yer aldığı bölgede benzer imar durumuna sahip arsaların birim satış değerinin 167 ada 55 parsel için 200-210 TL/m², 312 ada 47-49 parsel için 250-255 TL/m², 312 ada 48 parsel için 280-290 TL/m², taşınmazlardan 320 ada 1 - 2 no.lu parsellerin yer aldığı bölgede benzer imar durumuna sahip arsaların birim satış değerinin 355-365 TL/m² aralığında olabileceği düşünülmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 312 ada 50-51 no.lu parsellerin imar durumlarının 1/100.000 ölçekli planda kalması ve yüz ölçümleri göz önünde bulundurulduğunda taşınmazlardan 312 ada 50 parselin 170-190 TL/m², 312 ada 51 no.lu parselin 330-340 TL/m² aralığında olabileceği düşünülmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 312 ada 50 no.lu parselin imar durumunun bulunmaması ve artık parsel olarak değerlendirilmesi göz önünde bulundurularak taşınmazın birim satış değerinin 170-190 TL/m² aralığında olabileceği düşünülmektedir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - SANAYİ ARSALARI

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	272	410	295	211
	Pazarlık Payı	0%	-5%	0%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	40%	0%	60%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-15%	-5%	-5%	25%
	Yapılaşma Hakkı	45%	0%	0%	50%
	Yüz Ölçümü	-20%	-10%	-15%	-15%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		419	331	378	321

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - KONUT ARSALARI

	Karşılaştırılan Etmenler				
		5	6	7	8
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	227	310	277	732
	Pazarlık Payı	0%	-20%	0%	-25%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	40%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	15%	0%	-15%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	-40%
	Yüz Ölçümü	10%	10%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		284	273	330	329

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; 167 ada 55 parsel ve 312 ada 53 parselin arsası ile diğer taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA/ARAZİ DEĞERİ

Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa/Arazi Değeri (TL)
167 ada 55 parsel	1.260,71	205	260.000
204 ada 95 parsel	3.979,68	340	1.355.000
312 ada 47 parsel	127,50	255	32.500
312 ada 48 parsel	1.485,63	285	425.000

312 ada 49 parsel	92,48	250	23.000
312 ada 50 parsel	20,47	180	3.750
312 ada 51 parsel	291,66	335	98.000
312 ada 52 parsel	5.637,03	315	1.775.000
312 ada 53 parsel	48.459,43	360	17.445.000
317 ada 4 parsel	1.052,10	315	330.000
317 ada 5 parsel	1.058,64	315	335.000
317 ada 6 parsel	1.065,18	315	335.000
317 ada 7 parsel	1.071,72	315	340.000
317 ada 8 parsel	1.078,26	315	340.000
317 ada 9 parsel	1.169,23	335	390.000
317 ada 10 parsel	1.241,79	335	415.000
317 ada 11 parsel	1.077,64	315	340.000
317 ada 12 parsel	1.071,04	315	335.000
317 ada 13 parsel	1.064,43	315	335.000
317 ada 14 parsel	1.057,83	315	335.000
317 ada 15 parsel	1.051,22	315	330.000
320 ada 1 parsel	685,84	360	245.000
320 ada 2 parsel	685,82	360	245.000
321 ada 1 parsel	1.045,33	335	350.000
321 ada 2 parsel	920,83	315	290.000
321 ada 3 parsel	1.255,46	335	420.000
321 ada 4 parsel	524,34	335	175.000
321 ada 5 parsel	778,88	315	245.000
321 ada 6 parsel	865,12	315	275.000
321 ada 7 parsel	1.077,61	335	360.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			28.182.250

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkullerin arsa değerinin yanı sıra birlikte bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmazlara yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır. Geçmiş yıllara ilişkin maliyet bedelleri inşaat maliyet endeksi dikkate alınarak güncel koşullara göre değerlendirilmiştir.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	İzmir	Fabrika	2023	15.000 m ²	10.000 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Manisa	Fabrika	2023	10.000 m ²	9.500 TL/m ²

Maliyet yaklaşımı ile değerlendirme çalışmasında, konu taşınmazlara yönelik herhangi bir varsayım yapılmamıştır. Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

ARSA/ARAZİ DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa/Arazi Değeri (TL)
167 ada 55 parsel	1.260,71	205	260.000
312 ada 53 parsel	48.459,43	360	17.445.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			17.705.000

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Üretim ve İdari Bina	4.736,00	12.500	29%	42.032.000
Güvenlik Binası	65,00	4.250	26%	204.425
Yemekhane Binası	594,00	9.000	29%	3.795.660
Depo	1.580,00	10.500	25%	12.442.500
Soğuk Hava Deposu-2	90,00	15.000	25%	1.012.500
Tank Deposu	353,00	13.500	7%	4.431.915
Soğuk Hava Deposu-3	1.310,00	15.000	12%	17.292.000
Kurutma Binası	607,00	10.500	8%	5.863.620
Soğutma Kulesi	276,00	4.500	8%	1.142.640
Kömür Deposu	451,00	9.750	8%	4.045.470
Kazan Dairesi-1	744,00	11.500	8%	7.871.520
Kazan Dairesi-2	624,24	11.500	5%	6.819.822
Atölye Binası	273,00	8.500	7%	2.158.065
Teknik Bina	259,25	7.250	25%	1.409.672
Arıtma Tesisi	1.680,00	6.500	7%	10.155.600
Soğuk Hava Deposu-1	1.542,29	15.000	26%	17.119.419
Sevkiyat Deposu	925,00	8.500	26%	5.818.250
Depo (167 ada 55 parsel)	35,00	3.250	34%	75.075
TOPLAM DEĞERİ				143.690.153

HARİCİ VE MÜTEFERRİK İŞLER			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Değeri (TL)
Tel Çit	900,00	345	310.500
Beton Saha	8.500,00	535	4.547.500
TOPLAM DEĞERİ			4.858.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	17.705.000 TL
Bina Değeri	143.690.153 TL
Harici Müteferrik İşler	4.858.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	166.253.153 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	166.255.000 TL

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	
Maliyet Yaklaşımı (167 ada 155 parsel, 312 ada 53 parsel)	166.255.000 TL
Pazar Yaklaşımı (Diğer Parseller)	10.477.250 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	176.732.250 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	176.730.000 TL

7.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak **"Fabrika (167 ada 55 parsel ve 312 ada 63 parsel) Konut Alanı (312 ada 47 - 48 - 49 parseller), 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)"** amaçlı kullanımıdır.

7.6 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlardan 312 ada 53 parsel ve 167 ada 55 parsel için %20, diğer boş parseller için %10 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısmı İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısmı İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	10%
	Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1.000 TL'ye kadar ise
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte		1.000-2.000 TL ise
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri		2.000 TL üzeri

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 11.08.2023 tarih, saat 10.51-10.57 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre; değerleme konusu taşınmazlardan 317 ada 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15 no.lu parseller, 320 ada 1-2 no.lu parseller ve 321 ada 1-2-3-4-5-6-7 no.lu parsellerin mülkiyeti 30.09.2020 tarihinde Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına satış işlemi ile tescil edilmiş olup söz konusu tarihten önceki alım satım işlemlerine ilişkin bilgilere ulaşılamamaktadır.

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 11.08.2023 tarih, saat 10.51-10.57 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre; değerleme konusu taşınmazlardan 167 ada 55 parsel, 204 ada 95 parsel, 312 ada 47-48-49-50-51-52-53 no.lu parsellerin mülkiyeti 27.07.2023 tarihinde 7307 yevmiye numarası ile 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22(a) maddesi gereğince yenileme işlemi sonucunda tescil edilmiş olup söz konusu tarihten önceki alım satım işlemlerine ilişkin bilgilere ulaşılamamaktadır.

8.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre değerleme konusu taşınmazlara ilişkin onaylı mimari projeler, yapı ruhsatları, yapı kullanma izin belgeleri ve yapı kayıt belgeleri bulunmaktadır. Taşınmazların üzerinde yasal evraklarına aykırı inşaatlar bulunmakta olup söz konusu yapılara yönelik ruhsat başvurularının yapılması gerekmektedir. Yeni alınacak ruhsatlar ve alınmış olan yapı kayıt belgelerine istinaden cins tashihi işleminin yenilenmesi akabinde yasal süreci tamamlanacaktır.

8.4 Varsa Gayrimenkullerin Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Üzerinde İpotek veya Gayrimenkullerin Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde ipotek veya gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesine ilişkin herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlardan 312 ada 53 parsel üzerinde faal durumda üretim tesisi, 167 ada 55 parsel üzerinde yapı bulunmakta olup diğer taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında 167 ada 55 parsel, 312 ada 53 parsel için maliyet yaklaşımı, diğer tüm parseller için pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı (Diğer tüm parseller)	10.477.250
Maliyet Yaklaşımı (167 ada 55 parsel ve 312 ada 53 parsel)	166.255.000

Bu değerlendirme çalışmasında satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, taşınmazların yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır. Ayrıca pazar yaklaşımı 167 ada 55 parsel, 312 ada 53 parselin yalnızca arsa değerinin tespiti sırasında kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan, üzerinde bina olan 167 ada 55 parsel, 312 ada 53 parselin sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşamıyor olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, 167 ada 55 parsel, 312 ada 53 parsel için maliyet yaklaşımı, diğer parseller için pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

Takdir edilen değer, değerlendirme konusu taşınmazların ayrı ayrı değerlerinin toplamını ifade etmekte olup taşınmazların toplu bir şekilde satışına ilişkin olarak belirlenmemiştir.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	21.11.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	176.730.000 TL	Yüzyetmişaltı milyonyedi yüzotuzbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	211.030.975 TL	İkiyüzonbirmilyonotuzbindokuzyüzyetmişbeş-TL

Muhammet SÖZEN Değerleme Uzmanı Yardımcısı Lisans no: 911341	Mustafa Alperen YÖRÜK Değerleme Uzmanı Lisans no: 404913	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402293
--	--	--