

GAYRİMENKULDEĞERLEME RAPORU

2023



Dorak Turizm Gayrimenkul ve Yatırımları Holding A.Ş.

RAPOR NO :

GR-2254

İş bu rapor, Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Dorak Turizm Gayrimenkul ve Yatırımları Holding A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 18.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 31.12.2023 tarihinde, GR-2254 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan Değerleme Uzmanı Mehmet Furkan ALTINDAĞ, Rapor Kontrolörü Değerleme Uzmanı Serdar ÖZATA ve Sorumlu Değerleme Uzmanı ErdemYILMAZ'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

UYGUNLUK BEYANI

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgilimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- Bu rapordaki hiçbir yorum, söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukukikonuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi, akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler, alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır. Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır. Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin değişmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

RAPOR ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Dorak Turizm Gayrimenkul ve Yatırımları Holding A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	18.12.2023
DEĞERLEME TARİHİ	27.12.2023
RAPOR TARİHİ	31.12.2023
RAPOR NO	GR-2254
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Tellakzade Mahallesi,Porsukkaya Yolu İleHünkarkaya Yolları Arası Mevkii,894 Ada 10 Parsel Merkez / Kırklareli
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. raporun 4.2. maddesi
İMAR DURUMU	Bkz. raporun 4.3. maddesi
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III- 62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

	TL	USD
Gayrimenkulün KDV Hariç Pazar Değeri	5.750.000,00	194.680,98
Gayrimenkulün KDV Dahil Pazar Değeri	6.210.000,00	210.255,46

RAPORU HAZIRLAYANLAR**DEĞERLEME UZMANI**

Mehmet Furkan Altındağ

(SPK Lisans No: 408907)

KONTROLÖR

Serdar ÖZATA

(SPK Lisans No: 404740)

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Erdem YILMAZ

(SPK Lisans No: 400890)

İçindekiler

BÖLÜM 1 – RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	7
1.1. Rapor Tarihi ve Numarası	7
BÖLÜM 2 – ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	8
2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	8
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	9
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
BÖLÜM 3 – GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	10
3.1. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme.....	10
3.2. 2023 Yılı III. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası.....	10
3.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	10
3.4.1.Kırklareli İli.....	10
BÖLÜM 4 – GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	12
4.1. Çevre ve Konum	12
4.2. Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi	13
4.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	13
4.3. İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	13
4.4.1. Tapu Müdürlüğü İncelemesi	14
4.4.2. Belediye İncelemesi.....	14
4.4.3. Diğer Kurumlarda Yapılan İncelemeler.....	15
4.6. En Etkin ve Verimli Kullanımı.....	15
4.7. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	15
4.8. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	15
4.9. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler	15
4.10. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	16
4.11. Gayrimenkul Değerine Etki Eden Olumlu-Olumsuz Faktörler	16
BÖLÜM 5 – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	16
5.1. Değerleme Yöntemleri.....	16
5.1.1. Pazar Yaklaşımı	16
5.1.2. Gelir Yaklaşımı	16
5.1.3. Maliyet Yaklaşımı	17

5.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi.....	17
BÖLÜM 6 – DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	18
6.1. Pazar Yaklaşımı İle Pazar Değeri Hesabı ve Analizi.....	18
6.1.1 Ulaşılan Sonuç.....	20
6.2 Gelir Yaklaşımı İle Pazar Değeri Hesabı ve Analizi.....	20
6.3 Maliyet Hesabı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç Pazar Değeri Hesabı Ve Analizi.....	21
6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş.....	21
BÖLÜM 7 – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	22

BÖLÜM 1 – RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, Dorak Turizm Gayrimenkul ve Yatırımları Holding A.Ş. ile şirketimiz arasında imza edilen 18.12.2023 tarihli sözleşmeye istinaden, 31.12.2023 tarihinde GR-2254 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İşbu rapor; Kırklareli ili, Merkez İlçesi, Tellakzade Mahallesi, Porsukkaya Yolu ile Hünkarkaya Yolları Arası Mevkii, 894 ada 10 parsel numaralı, "TARLA" nitelikli gayrimenkulün 31.12.2023 tarihli pazar değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor; gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, ilgili kişi – kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak şirketimiz Değerleme Uzmanı Mehmet Furkan ALTINDAĞ, Rapor Kontrolörü Değerleme Uzmanı Serdar ÖZATA ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdem YILMAZ tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Rapora konu gayrimenkulün yerindeki mahal incelemesi 27.12.2023 tarihinde tamamlanmış, akabinde resmi kurum araştırmaları ve ofis çalışmaları neticesinde işbu rapor 31.12.2023 tarihinde tanzim edilmiştir.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu rapor, şirketimiz ile Dorak Turizm Gayrimenkul ve Yatırımları Holding A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 18.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

Bu rapor; 31.08.2019 Tarih, 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) 1.Madde, 2. Fıkrası uyarınca ve tebliğ eki olan “Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.

1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapora konu gayrimenkul için, şirketimiz tarafından SPK Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporu bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2 – ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI	: Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ	: Yakuplu Mahallesi 178. Sokak No: 14/A Beylikdüzü / İSTANBUL
İLETİŞİM	: 0212 873 49 49 / info@karegd.com
KURULUŞ TARİHİ	: 25.02.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,00 TL
TİCARET SİCİL NO'SU	: 766923
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri
İZİNLER/YETKİLER	: Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 30.06.2011 tarihinde "Sermaye Piyasası Kurulu" (SPK) tarafından "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır. Ayrıca 15.11.2012 tarihinde "Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu" (BDDK) tarafından "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Değerlemesi" hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI	: Dorak Turizm Gayrimenkul ve Yatırımları Holding A.Ş.
ADRESİ	: 19 Mayıs Mah. Büyükdere Cad. No:20 Beytem Plaza Kat:1/1 Şişli / İSTANBUL
İLETİŞİM	: 0212 219 19 37 / info@dorakholding.com.tr
KURULUŞ TARİHİ	: 1971
HAKKINDA	: Dorak Turizm Gayrimenkul ve Yatırımları Holding A.Ş.'nin temelleri, 1971 yılında turizm alanında hizmet vermek için kurulan DorakTours ile atıldı. Türkiye'nin pek çok bölgesinde önemli turizm projelerine imza atarak büyüyen şirket, 2002 yılında şirketler grubuna, 2011 yılında da holdinge dönüştü. Dorak Holding Ahmet Serdar Körükçü, Mustafa Pilav ve Ahmet Kaplan Tan ortaklığında kurulmuş bir iştiraktır. Bugün holding bünyesinde turizm alanında seyahat acenteleri, yurt dışı satış ofisleri, otel ve restaurant yatırımları; taşımacılık alanında otobüs filosu, madencilik alanında beyaz mermer ve traverten ocakları, havacılık alanında balon firmaları ile seramik fabrikası bulunmaktadır.

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 3 – GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

3.1. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme

Dünya ekonomisi 2023 üçüncü çeyrekte dirençli kalmış, ancak hizmet sektöründe ivme kaybı devam etmektedir. İmalat aktivitesi ise bir miktar toparlanmıştır. Çin'de, destek paketlerine rağmen emlak sektörü ve ekonomik toparlanmanın hızıyla ilgili belirsizlikler devam etmektedir. Küresel ölçekte yüksek faizler ve artan jeopolitik gerilimler, küresel büyüme üzerinde aşağı yönlü riskleri artırmaktadır.

Türkiye ekonomisi 2023 ikinci çeyrekte beklenenden güçlü bir büyüme kaydetmiş, ancak üçüncü çeyrekte hız kaybetmiştir. İmalat sektöründe daralma devam etmiş, bankacılık sektörü göstergeleri bir miktar yavaşlamaya işaret etmiştir. Dış ticarette zayıf performans devam etmiş, turizmde toparlanma yavaş olsa da sürmektedir. Enflasyon, döviz kurlarındaki dalgalanma, vergi artışları ve ücret artışları nedeniyle artmıştır. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB), politika faizini artırarak enflasyonla mücadelede parasal sıkılaştırmayı sürdürmektedir.

3.2. 2023 Yılı III. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası

Türkiye'de konut satışları 2023 ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre %14,9 düşüş göstermiştir. İpotekli konut satışlarında ise %29,6'lık bir azalma yaşanmıştır. Yabancılar yapılan konut satışları, 2023 Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %42 azalarak 2,930 adete düşmüştür. Konut fiyatlarındaki artış eğiliminde bir yavaşlama görülmeye başlanmıştır. İnşaat maliyet endeksi Ağustos 2023'te yıllık %66,46 artış göstermiş, malzeme fiyatları %52,18 ve işçilik maliyetleri %113,27 artmıştır. Genel olarak, enflasyon, maliyet artışları ve talep değişiklikleri gibi faktörlerin konut piyasasını etkilediği belirtilmektedir. İnşaat ve gayrimenkul sektörü, küresel ve iç dinamiklerden etkilenmekte olup gelecekte alınacak hukuki düzenlemelerin ve finansal araçların sektöre etki edebileceği vurgulanmaktadır.

3.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1.Kırklareli İli

Kırklareli'nin bilinen ilk sakinleri tüm Trakya bölgesinde olduğu gibi Traklardır. MÖ 6. yüzyılda Yunanistan'a kadar uzanan büyük bir imparatorluk kuran İran soylu kavim Perslerin eline geçen bölge, MÖ 4. Yüzyılda Büyük İskender önderliğindeki Makedonlar, MÖ 2. yüzyılda ise Romalıların hakimiyetine girer. Roma İmparatorluğu'nun 4. yüzyılda ikiye bölünmesiyle Doğu Roma İmparatorluğu'nun payına düşen Kırklareli, bu dönemde birçok Bulgar ve Peçenek istilası görmüştür. Şehrin Bizans dönemindeki adı "kırk kilise" anlamında *SarantaEkklesies*'tir. 13. yüzyılda kısa bir Haçlı işgalinin ardından 1368 senesinde, Balkanlarda yayılan Türklerin egemenliğine girmiştir. Osmanlılar şehrin adını "Kırk Kilise" şeklinde Türkçeleştirmişlerdir, bu Bizans dönemindeki adının birebir tercümesidir. Bir görüşe göre Kırk Kilise ile kastedilen kırk adet kilise değil, "kırk azizler kilisesi" olsa gerektir (III. yüzyılın sonunda Sivas'ta din uğruna şehit olan kırk azizler efsanesi Anadolu Hristiyanlığının en popüler konularından biridir). Osmanlı döneminde Edirne Vilayeti'ne bağlı bir sancak merkezi olan Kırklareli, 93 Harbi'nde (1878) Rus, Balkan Harbi'nde (1912) Bulgar ve 1.Dünya Savaşı'ndan sonra (1920-1922) Yunan işgali yaşamış, Türk Kurtuluş Savaşı'nın Türkler açısından zaferle sonuçlanmasıyla birlikte 10 Kasım 1922'de Türk topraklarına katılmıştır. 1924 yılında Kırkkilise milletvekili Dr. Fuad Bey (Umay)

Meclis'teki müzakerelerden birinde, şehrin adının halk dilinde ve resmî olmayan kullanımlarda Kırklareli veya Kırklarili şeklinde geçtiğini belirterek şehrin adının "Kırklareli" olarak değiştirilmesine yönelik bir teklifte bulunmuştur; isim değişikliği teklifi 20 Aralık 1924'te TBMM'de kabul edilmiş ve ilgili kanun 14 Ocak 1925'te Resmî Gazate'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. "Kırkkilise" olan adında kilise sözcüğü geçtiği için değiştirilmiştir.

Kuzeye doğru çıkıldıkça giderek sarplaşan ve Türkiye Trakyası'nın en yüksek noktasını teşkil eden 1031 m rakımlı Mahya Dağ'nın de bulunduğu Yıldız Dağları'na varılan ilin genelinde kara iklimi hüküm sürer. İlin en önemli akarsuyu Ergene, Kırklareli'nin güneyinde tarıma elverişli, dolayısıyla birçok yerleşim biriminin bulunduğu bir plato yaratmıştır.

İlin güneyinde tekstil ve gıda alanında yaklaşık 20.000 işçiyi istihdam eden sanayi üretim ağır basarken, kuzeyinde başat olarak buğday ve ayçiçeği ekimiyle tarım başlıca geçim kaynağı olma özelliğini sürdürmektedir. Türkiye'nin en büyük cam fabrikalarından Trakya Cam Sanayi ve Kırklareli Cam ile, Türkiye'deki ilk şeker fabrikası olan hâlen faal durumdaki Alpulu şeker.

BÖLÜM 4 – GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER



4.1. Çevre ve Konum

Değerleme konusu taşınmaz; Kırklareli İli, Merkez İlçesi, Tellakzade Mahallesi, Porsukkaya Yolu İle Hünkarkaya Yolları Arası Mevkii, 894 Ada, 10 Parsel numaralı ve "41.759020,27.236805" koordinatlarında konumlu "tarla" nitelikli taşınmazdır.

Taşınmaz, Karakoç Köyü/Mahallesine kuşuçuşu yaklaşık 1,75 km, il merkezine yaklaşık 2,5 km, D-100 Karayolu'na ise yaklaşık 38 km mesafede yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım için; Kırklareli İl Merkezinde Dereköy Sınır Kapısı (Bulgaristan Yolu) güzergahından çıkılarak Fen Bilimleri

OkullarıKırklareli Koleji'nin köşesinden sola, stabilize toprak yola girilerek yaklaşık 800 metre sonunda çataldan sola, yaklaşık 150 metre sonunda çataldan sağa, yaklaşık 350 metre sonunda sola dönülerek yaklaşık 250 metre sonunda sağ tarafta yaklaşık 180 metre mesafeli olarak parselde ulaşım sağlanır. Taşınmaza stabilize yoldan ulaşım sağlanmaktadır. Taşınmazın topoğrafik yapısı engebesiz ve düz bir arazide yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede herhangi bir altyapı ve üstyapı bulunmamaktadır.

4.2. Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

İL / İLÇE	: Kırklareli / Merkez
MAHALLE / KÖY ADI	: Tellakzade Mahallesi
MEVKİİ	: Porsukkaya Yolu İle Hünkarkaya Yolları Arası
PAFTA NO	: E-18-A-25-C
ADA / PARSEL NO	: 894 / 10
YÜZÖLÇÜMÜ	: 8.211,00 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: -
BLOK / KAT / GİRİŞ / B.B NO	: - / - / - / -
ARSA PAY/PAYDA	: 1/1
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Tarla
MALİK / HİSSE	: Ata Turizm İşletmecilik, Taşımacılık Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi (1/1)

4.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

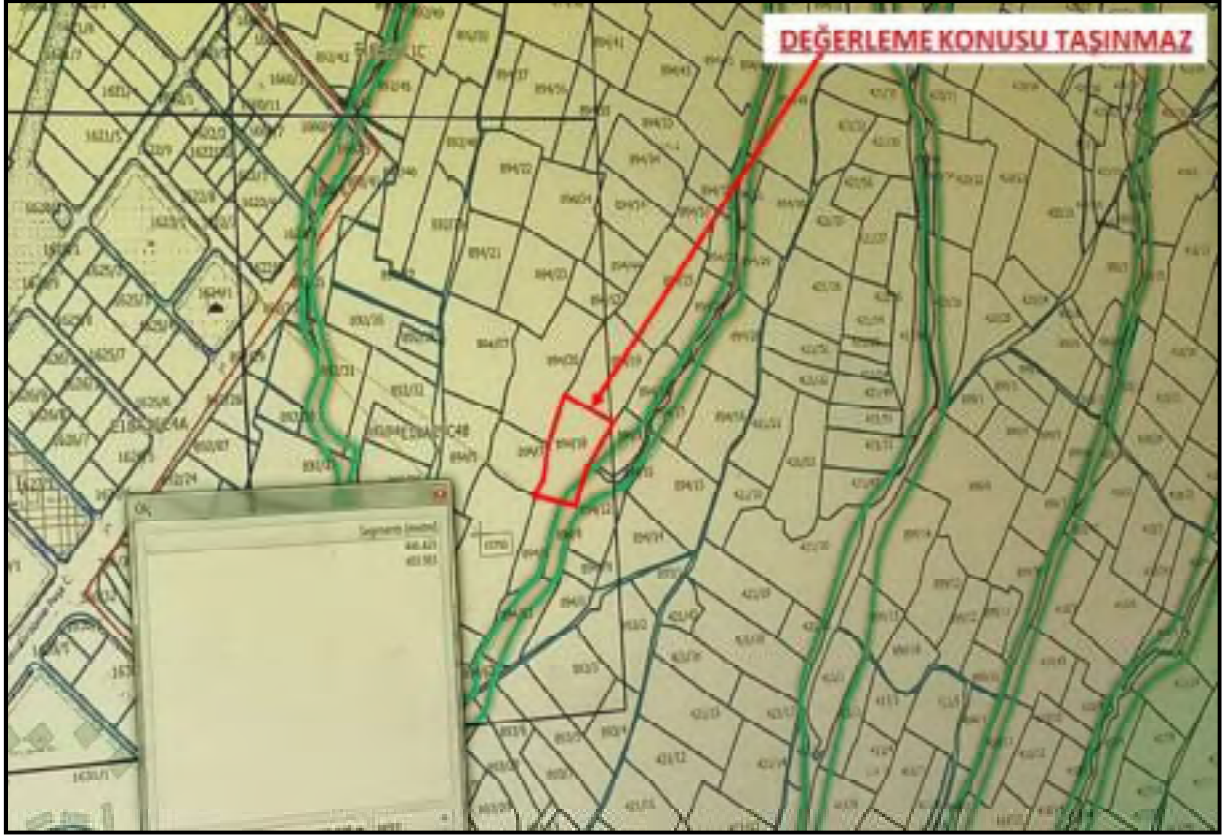
- Şerh : Kamu Haczi: GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI HİSAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 06/112018 tarih E.988368 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 52790.00 TL (Alacaklı : HİSAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ) (Tarih:07.11.2018, Yevmiye:17364)

- Şerh : Kamu Haczi: İSTANBUL MECİDİYEKÖY VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 26/02/2020 tarih 223078 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 42763.06 TL (Alacaklı : İSTANBUL MECİDİYEKÖY VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ) (Tarih:26.02.2020, Yevmiye:4896)

4.3. İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Kırklareli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü İmar Durum Bürosunda görevli personelden alınan şifahi bilgiye göre değerlemede konu taşınmaz, 1/25.000 ölçekli “Çevre Düzeni Planı” kapsamında “Tarım Arazisi” lejantında olup “Konut Gelişim Bölgesi” içerisinde yer almaktadır.

Konu Taşınmaza Ait İmar Planı Örneği



4.4. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

4.4.1. Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Değerleme konusu taşınmaz “Tarla” nitelikli olup Kırklareli Tapu Müdürlüğü Arşivi ve Webtapu Sistemi üzerinde herhangi bir mimari projesi bulunmamaktadır.

4.4.2. Belediye İncelemesi

Taşınmaza Ait Evraklar

Belge Adı	Belge Tarihi	Belge Numarası
Mimari Proje	-	-
Yapı Ruhsatı	-	-
Yapı Kullanma İzin Belgesi	-	-

Değerleme konusu taşınmaz “Tarla” nitelikli olup Kırklareli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi’nde herhangi bir resmi evrak (proje, ruhsat, iskan vb.) içeren imar işlem dosyası bulunmamaktadır.

4.4.3. Diğer Kurumlarda Yapılan İncelemeler

Kırklareli Kadastro Müdürlüğü ve TKGM Parsel Sorgulama Sistemi üzerinde yapılan incelemelerde, taşınmazın kadastral yol cephesi bulunmakta olup üzerinde paftasına işli herhangi bir yapı bulunmadığı görülmüştür.

4.5. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu taşınmaz, “Tarla” niteliğinde ve hâlihazırda boş durumda olup bu kanun kapsamına girmemektedir.

4.6. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımudur. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir. En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken, aşağıdakiler dikkate alınır:

- Bir kullanımın mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, pazar katılımcıları tarafından makul olarak görülen noktalar dikkate alınır.
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili tüm kısıtlamalar, örneğin imar durumu, dikkate alınmak zorundadır. Kullanımın finansal karlılık şartı; fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir pazar katılımcısına, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceğini dikkate alır. Konu gayrimenkulparseli, mer’i imar planında “Tarımsal Alan” olarak planlanmıştır. Taşınmaz için tarafımızca en etkin ve en verimli kullanım analizine ilişkin ayrıca bir araştırma yapılmamıştır.

4.7. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazın müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

4.8. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

4.9. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz; 894 ada 10 parsel numaralı, 8.211,00 m² alanlı “tarla” nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz, geometrik olarak amorf formda olup topografik olarak ise eğimsiz arazi yapısına sahiptir. Taşınmazın etrafını çevreleyen, sınırlarını belirleyen herhangi bir duvar, çit, tel örgü vs. bulunmamaktadır. Taşınmaza ulaşan yolların elverişsiz olması sebebiyle taşınmazın içerisine kadar gidilememiş olup taşınmaz, yaklaşık 600 metre güneydoğusundan görülebilmüş ve fotoğraflanmıştır.

4.10. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu parsel “tarla” nitelikli olup üzerinde herhangi bir ruhsatlı/ruhsatsız yapı bulunmamaktadır.

4.11. Gayrimenkul Değerine Etki Eden Olumlu-Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- İl merkezine yakın konumda yer alması.
- Topografik yapısının düzgün olması.
- Konut gelişim bölgesinde yer alması.

Olumsuz Özellikler

- Sulama imkanının bulunmaması.
- Sadece arazi aracı ile ulaşımın mümkün olması.
- Alıcı kitlesinin sınırlı olması.

BÖLÜM 5 – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

5.1. Değerleme Yöntemleri

5.1.1. 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.

- Eğer 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 esası 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.

5.1.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen karlardan türetilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

a) Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,

b) Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,

c) Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri. Gelir yaklaşımı, Bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

5.1.3. 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.

5.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi

Bu standart bağlamında geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- (a) binaların inşaatı,
- (b) altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- (c) daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- (d) mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- (e) nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesinde UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri standardında tarif edilen üç temel değerlendirme yaklaşımı da uygulanabilir. Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi ile ilgili iki temel yaklaşım bulunmaktadır. Bunlar:

- (a) pazar yaklaşımı,
- (b) pazar, gelir ve maliyet yaklaşımının bir karışımı olan kalıntı yöntemidir.

Bu yaklaşım tamamlanmış “brüt geliştirme değeri”nden geliştirme maliyetleri ile geliştirici kârının geliştirme amaçlı mülkün kalıntı değerine ulaşabilmek için düşülmesine dayanır.

BÖLÜM 6 – DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

6.1. Pazar Yaklaşımı İle Pazar Değeri Hesabı ve Analizi

Satılık Emsaller

No	Açıklama	Düzeltilmiş Alan(M ²)	Değer (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	İletişim
1	Konu taşınmazın kuşucuşu yaklaşık 800 metre kuzeyinde konumlu, 9.400,00 m ² alanlı, 892 ada 89 parsel numaralı “tarla” nitelikli taşınmaz 6.580.000,00 TL fiyat ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz, konum açısından düşük, yol cephesi açısından yüksek şerefeliyedir.	9.400	6.580.000	700,00	Karaca Gayrimenkul 0 (532) 206 74 78
2	Konu taşınmazın kuşucuşu yaklaşık 700 metre doğusunda konumlu, 7.194,00 m ² alanlı “tarla” nitelikli taşınmazın 960,00 m ² ’lik hissesi 920.000,00 TL fiyat ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz, hisseli olması sebebiyle düşük, kadastral yol cephesi açısından yüksek şerefeliyeli olup küçük alanlı olması sebebiyle de yüksek birim değerlidir.	960	920.000	958,33	Safi Emlak 0 (542) 806 86 71
3	Konu taşınmazın kuşucuşu yaklaşık 1,3 km batısındakonumlu, Karakoç Köyü Asfaltına cepheli 6.784,00 m ² ve 11.278,00 m ² alanlı olmak üzere toplam 18.062,00 m ² alanlı konut gelişim bölgesinde yer alan 2 adet “tarla” nitelikli taşınmaz 19.000.000,00 TL fiyat ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmazlar, konum ve asfalt yol cephesi açısından oldukça yüksek şerefeliyedir.	18.062	19.000.000	1.051,93	Özkan Emlak 0 (532) 612 31 22
4	Bölgede portföy sahibi emlak yetkilisi ve müteahhitlik yapan Erol Bey ile yapılan görüşmede, değerlendirme konusu taşınmazın ortalama 600,00 – 650,00 TL/m ² birim fiyat ile alıcı bulabileceği bilgileri verilmiştir.	1	650	650,00	Erol Bey 0 (533) 025 03 35
5	Bölgede portföy sahibi Rumeli Yatırım yetkilisi ile yapılan görüşmede, değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede değerlerin minimum 500,00 TL/m ² başladığı ve 1.000,00 TL/m ² ’ye kadar çıktığı, istenilen değerlerin ise imar beklentileri sonucunda bu rakamların çok üzerinde olduğu ancak bölgede herhangi bir satışın olmadığı, taşınmazın konumu dikkate alındığındaortalama 700,00 TL/m ² birim fiyat ile alıcı bulabileceği bilgileri verilmiştir.	1	700	700,00	Rumeli Yatırım 0 (543) 733 50 83
ORTALAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ					

Bölgede yapılan araştırmalarda, emsallerde yer alan satış rakamları haricinde daha yüksek satış rakamlarının da olduğu görülmüştür. Ancak, bölgede portföy sahibi emlak komisyoncuları ve bölge halkı ile yapılan görüşmelerde, söz konusu rakamların imar beklentisi sonucunda oluşan spekülasyon rakamları olduğu, gerçek fiyatları yansıtmadığı ve bu rakamlar üzerinden herhangi bir satışın gerçekleşmediği bilgileri alınmıştır.

Emsal Krokisi:

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

Emsal Düzeltme Tablosu (Satılık)

No	Düzeltilmiş Alan (m ²)	Değer (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Konum Düzeltmesi	Yol/Cephe Düzeltmesi	Alan/Hisse Düzeltmesi	Pazarlık Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)
1	9.400	6.580.000	700,00	15%	-5%	0%	-10%	693,00
2	960	920.000	958,33	0%	-8%	-10%	-10%	707,25
3	18.062	19.000.000	1.051,93	-10%	-15%	0%	-10%	710,54
4	1	650	650,00	0%	0%	0%	0%	650,00
5	1	700	700,00	0%	0%	0%	0%	700,00
ORTALAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ								692,16
DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ								700,00

6.1.1 Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmazın m² birim değerleri takdir edilmiş ve satışa ve kiraya esas kullanım alanları ile çarpılarak pazar değerleri hesaplanmıştır.

Ada	Parsel	Mevcut Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Pazar Değeri (TL)
894	10	8.211,00	700,28	5.750.000,00

6.2 Gelir Yaklaşımı İle Pazar Değeri Hesabı ve Analizi

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir bazlı değerlendirme yaygınlıkla, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılmaktadır. Bunlar; “direkt kapitalizasyon yaklaşımı” denilen ve gayrimenkulün yıllık getirisini baz alan yaklaşım veya “indirgenmiş nakit akımları yaklaşımı” denilen ve gayrimenkulün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarından bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Değerleme konusu taşınmazın “tarla” nitelikli olması sebebiyle değerlemede bu yöntem kullanılamamıştır.

6.3 Maliyet Hesabı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç Pazar Değeri Hesabı Ve Analizi

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır.

Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Özetle bu yöntemde taşınmazın arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar olmak üzere 2 bileşen dikkate alınarak değer tespiti yapılmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın “tarla” nitelikli olması ve üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebiyle değerlemede bu yöntem kullanılamamıştır.

6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan “Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Ancak, değerleme konusu taşınmaz “tarla” nitelikli olması ve üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebiyle “gelir indirgeme” ve “maliyet yaklaşımları” yöntemleri değerlemede kullanılamamış olup değerin tespiti “emsal karşılaştırma yöntemi” ile yapılmıştır.

Buna göre rapor konusu taşınmazın yasal ve mevcut durum pazar değeri **5.750.000,00 TL (BEŞMİLYONEDİYÜZELLİBİN TÜRK LİRASI)** olarak takdir olunmuştur.

Müşteri talebi kapsamında gayrimenkulün 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihli değerleri bilgi amaçlı talep edilmiştir. Bu talep kapsamında yapılan hesaplama aşağıdaki gibidir:

ÜFE Endeks ve Değişim Oranları		
2021 Aralık	2022 Aralık	2023 Aralık
1022,25	2021,19	2915,02
31.12.2023 Tarihli Değer	31.12.2022 Tarihli Değer	31.12.2021 Tarihli Değer
5.750.000,00	4.000.000,00	2.000.000,00

BÖLÜM 7 – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUC

Rapora konu taşınmazın yerinde yapılan inceleme sonucu bulunduğu mevki, kullanım maksadı, büyüklüğü ve çevre emsalleri göz önüne alınarak satış kabiliyeti yönünden incelenmiştir. Değerleme raporunda; resmi kurumlardan ulaşılan asgari bilgilere yer verilmiştir. Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın 31.12.2023 tarihi itibarıyla takdir edilen nihai değeri aşağıda belirtilmiştir.

	TL	USD
Gayrimenkulün KDV Hariç Pazar Değeri	5.750.000,00	194.680,98
Gayrimenkulün KDV Dahil Pazar Değeri	6.210.000,00	210.255,46

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 29,5355-TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Değerleme, Türk Lirası Para birimi ile çalışılmış ve raporlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR**DEĞERLEME UZMANI**

Mehmet Furkan Altındağ

(SPK Lisans No: 408907)

**MEHMET
FURKAN
ALTINDAĞ**

Dijital olarak
imzalayan
MEHMET FURKAN
ALTINDAĞ
Tarih: 2024.02.22
17:32:10 +03'00'

KONTROLÖR

Serdar ÖZATA

(SPK Lisans No: 404740)

**SERDAR
ÖZATA**

Tarih:
2024.02.22
17:27:23
+03'00'

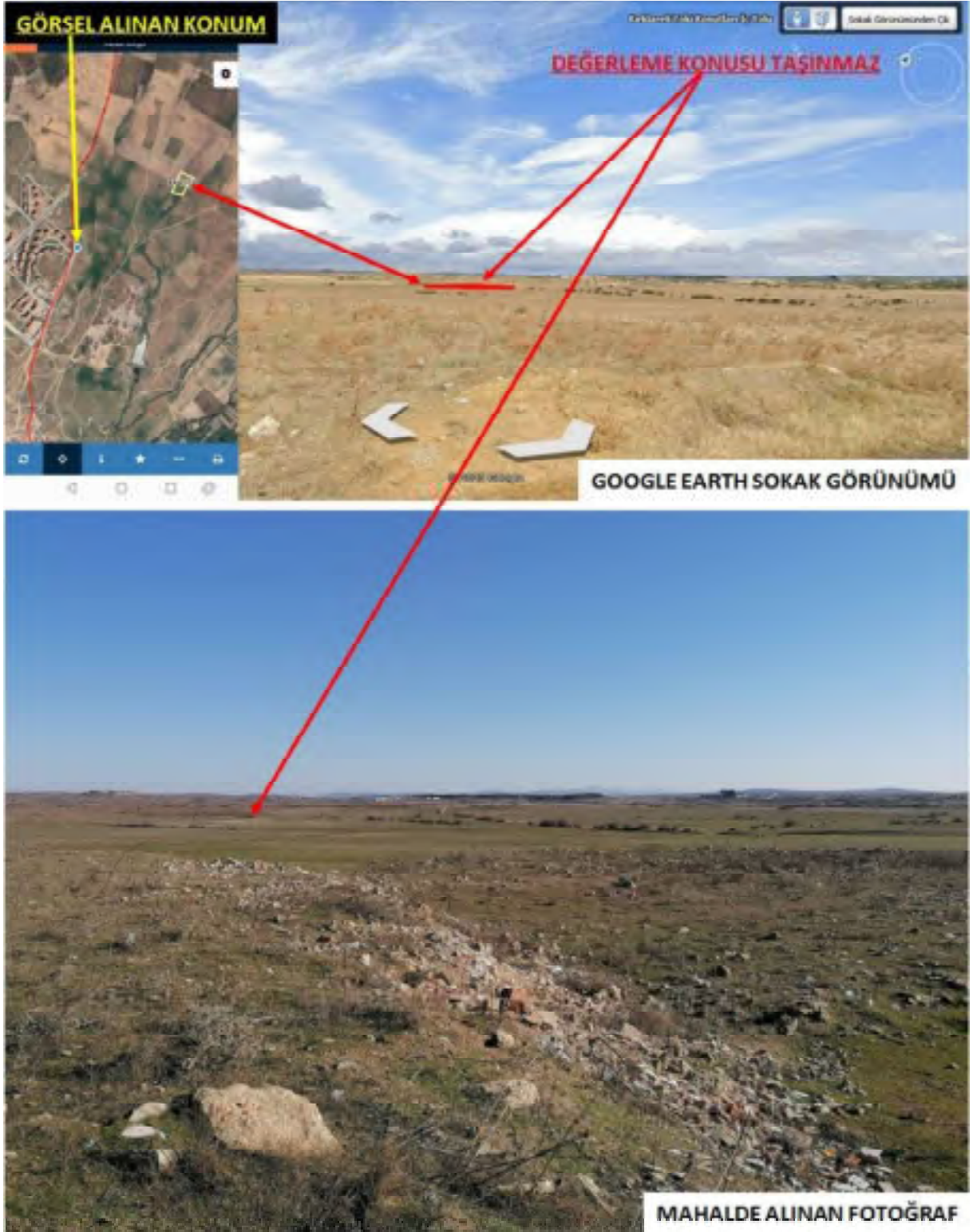
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Erdem YILMAZ

(SPK Lisans No: 400890)

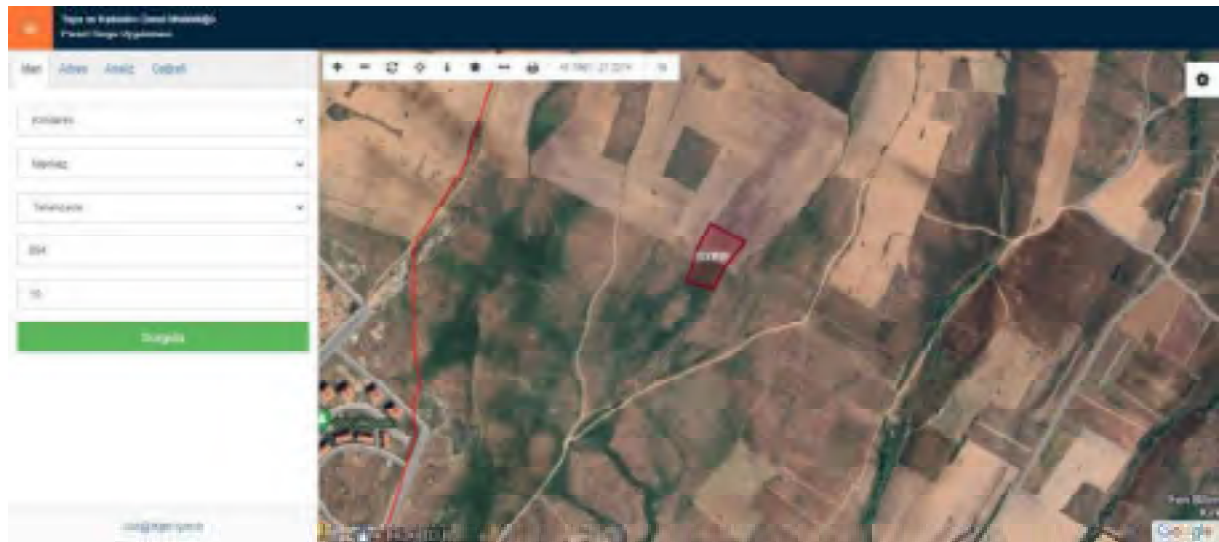
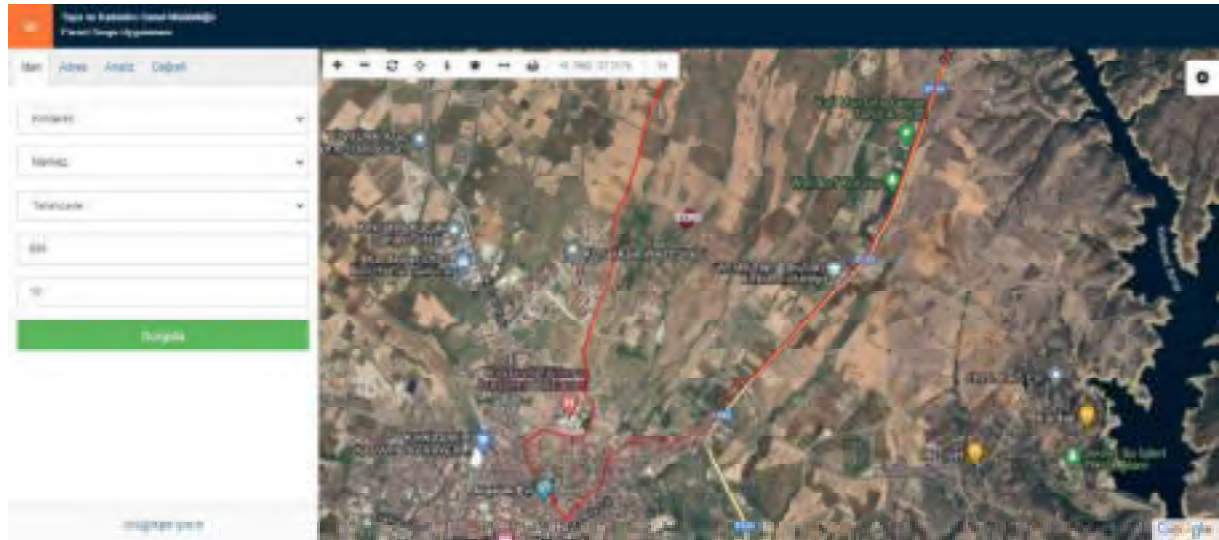
**Erdem
YILMAZ**

Dijital olarak
imzalayan Erdem
YILMAZ
Tarih: 2024.02.22
17:39:03 +03'00'









BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 5-1-2024-16:46



Kaydı Oluşturan: ERDEM YILMAZ (Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)

Makbuz No:	Dekont No:	Başvuru No:
072124007973	2024-01-05-16.45.56.574341	797

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parcel:	894/10
Tasınmaz Kimlik No:	23165240	AT Yüzölçümü(m2):	8211.00
İl/İlçe:	KIRKLARELİ/MERKEZ	Bağınmaz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kırkareli	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TELLAKZADE Mah.	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	PORSUKKAYA YOLU İLE HÜNKAR KAYA YOLLARI ARASI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	14/1660	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
7302237	(SN:5944840) ATA TURİZM İŞLETMECİLİK TAŞIMACILIK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 14-07-2008 5007	-

1 / 3

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Karın Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Testis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Kamu Haczli : GELİR (DARESİ BAŞKANLIĞI İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI HİSAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ) nin 06/11/2018 tarih E.988368 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 52790.00 TL (Alacaklı : HİSAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ)	ATA TURİZM İŞLETMECİLİK K TAŞIMACILIK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN		Kırkareli - 07-11-2018 09:18 - 17364	
Serh	Kamu Haczli : İSTANBUL MECİDİYEKÖY VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 26/02/2020 tarih 223078 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 42763.06 TL (Alacaklı : İSTANBUL MECİDİYEKÖY VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ)	ATA TURİZM İŞLETMECİLİK K TAŞIMACILIK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN		Kırkareli - 26-02-2020 11:45 - 4896	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

 veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 8DkHSc_vOyO kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3